



# Muhoksen kunnan asunto-ohjelma 2022- 2025

19.4.2022

## Sisällys

Johdanto .....	2
Asunto-ohjelman tavoitteet vuoteen 2025.....	3
Asumiseen liittyvät tarpeet ja osallistaminen .....	4
Asunto-ohjelmaan liittyvän kyselyn tulokset.....	4
Asumisen eri muodot palveluissa .....	5
Ikääntyneiden asumisen nykytila .....	6
Ikääntyneiden asuminen tulevaisuuden ennakoiminen .....	7
Muhoksen kunnan väestönkehitys 2010-2020.....	10
Muuttoliike Muhoksella 2010-2020 .....	11
Asuntorakentamisen nykytilanne Muhoksella .....	13
Vuokra-asumisen nykytilanne Muhoksella .....	14
Uusien vuokra-asuntokehteiden yleinen hintataso .....	15
Muhoksen kunnan omistamat vuokra-asunnot .....	15
ARA:n tuet julkiseen asuntorakentamiseen .....	16
Muhoksella asumiseen liittyvät havainnot.....	17
Toimenpidesuosituksset .....	18
LIITTEET .....	18

## Johdanto

Tämän asunto-ohjelman laadinta perustuu kunnanhallituksen päätökseen 30.3.2021 § 128. Kunnanhallitus on asettanut asunto-ohjelman laadinnan tavoitteeksi kunnan asuntotuotannon kokonaisuuden hallinnan väestön ja palveluverkon kestävyysnäkökulmista, erityisryhmien huomioimisen ja määrittelyn sekä palvelutarpeet erityisesti ikääntyvän väestön (esim. senioriasuminen) näkökulmasta. Lisäksi kunnanhallitus on asettanut asunto-ohjelman tavoitteeksi määrittellä asuntotyyppijakaumaa Oulun Seudun MAL-sopimuksen mukaiseen suuntaan. Edelleen kunnanhallitus on ohjeistanut, että asunto-ohjelman laadinnassa tulee huomioida segregaaation ennaltaehkäisy monipuolisella asuntotarjonnalla.

Asunto-ohjelma on laadittu kunnan sisäisenä työnä. Ohjelman laadintaan ovat osallistuneet tekninen johtaja Mikko Kari, sosiaali- ja terveystoiminnan johtaja Merja Honkanen, vanhustyönjohtaja Tuula Niska, johtava sosiaalityöntekijä Merja Koskela, kaavoittaja Timo Leikas, isännöitsijä Päivi Similä, rakennustarkastaja Eero Airaksinen ja toimistos sihteeri Hanna Saarenpää.

Asumista on tarkasteltu tarveselvitysluontoisesti. Aluksi on pyritty tunnistamaan Muhoksella asumisen nykytilanne, asumiseen liittyvät odotukset ja sen jälkeen on pyritty hahmottamaan asumisen muutostarpeet. Ohjelman toimenpideoiosiossa esitetään suosituksia ja etenemismalleja Muhoksen kunnan asumiseen liittyvien tavoitteiden saavuttamiseksi.

## Asunto-ohjelman tavoitteet vuoteen 2025

Muhoksen kunnanvaltuusto on 15.12.2021 §97 hyväksynyt Muhoksen kuntastrategian vuosille 2022-2025 ja asunto-ohjelmalla pyritään tukemaan kuntastrategian toteutumista.

Muhoksen kunnan uuden vision mukaisesti ”*Kasvua ja hyvinvointia kaupungin kupeessa - Luonnollisesti.*”

Strategisina päämäärinä uudessa strategiassa mainitaan monipuolinen asuntotarjonta, aktiiviset ja osallistuvat kuntalaiset ja kunnan talouden tasapainottaminen. Strategiassa kyseiset tavoitteet on aukikirjoitettuna seuraavasti:

1. Muhoksen kunnassa on tarjolla monipuolisia asumisratkaisuja eri elämänvaiheissa oleville ihmisille.
2. Muhoksen kunta käy aktiivista kuntalaiskeskustelua palveluidensa laadun varmistamiseksi ja elinympäristön kehittämiseksi.
3. Palvelukehitystä ja investointeja ohjaa kustannustietoisuus ja pitkän tähtäyksen kehitysohjelma.

Kuntastrategiassa on asetettu mitattavia tavoitteita, joiden mukaan vuoden 2025 lopussa Muhoksen kunnan asukasluku on vähintään vuoden 2021 tasolla (yli 9 000 asukasta), kunnan investointien pääpaino (yli 50 %) on kohdistunut yritystoiminnan ja asumisen edellytyksiin, kuntatalouden kertynyt alijäämä 0 € ja kunnan asukaskohtainen velkamäärä vähenee.

Muhoksen kunta on sitounut Oulun seudun MAL -sopimuksen 2020 -2031. Sopimuksen tavoitteet liittyvät asumiseen, maankäyttöön ja liikenteeseen. Sopimuksen asumiseen liittyvänä tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Sopimuksen mukaan monipuolisella asuntotuotannolla tuetaan sosiaalista kestävyyttä. Asuminen, palvelut ja virkistysalueet sijoittuvat yhdyskuntarakennetta eheyttävästi ja hiilineutraalisuutta tukevasti. Oulun seudulla liikkuminen ja asuminen ovat turvallista ja terveellistä. Asuinalueiden monipuolinen asukasrakenne vahvistaa seudun sosiaalista kestävyyttä. Myös heikoimmassa asemassa oleville väestöryhmille on riittävästi tarpeita vastaavia asumisratkaisuja ja asunnottomuus on poistettu Oulun seudulla.

Viimeisimmät Oulun seudun yhteiset asuntopoliittiset linjaukset ovat vuodelta 2014. Tuolloin Oulun seudun kuntien yleinen vuokra-asuntotilanne oli asukkaan kannalta hyvä ja kaikissa seudun kunnissa oli tarjolla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tuolloin voimassa olleessa MALPE-aiesopimuksessa lähtökohtana oli, että tavoitteellisesta asuntojen uustuotannosta 20 % toteutettaisiin kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona, joka sisältää sekä ARA-rahoituksella toteutettavan vuokra asuntotuotannon, että sellaisen kuntien alueelle sijoittuvien vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon, jonka vuokrataso on ARA-tasoa.

## **Asumiseen liittyvät tarpeet ja osallistaminen**

Asunto-ohjelman laadinnan yhteydessä on osallistettu kuntalaisia ja sidosryhmiä uuden strategian mukaisesti.

Asumiseen ja palveluihin liittyviä tarpeita kartoitettiin netti kyselyllä, joka toteutettiin aikavälillä 10.9.-30.9.2021. Kyselystä tiedotettiin kunnan internet-sivuilla, facebook -sivuilla ja Tervareitti -lehdessä. Lisäksi kysely lähetettiin suoraan yhteensä 44:lle kunnan sidosryhmälle. Kyselyyn saatiin runsaasti vastauksia, yhteensä 389 kappaletta. Vapaan palautteen määrä oli myös erittäin runsasta ja palautetta saatiin laajasti Muhoksella asumiseen, rakentamiseen ja palveluihin liittyen.

## **Asunto-ohjelmaan liittyvän kyselyn tulokset**

Asunto-ohjelman kyselyssä kysyttiin kuntalaisilta asuntotyyppiin, asuntokokoon ja asunnon hallintamuotoon liittyviä toiveita.

Asunnon hallintaan liittyvän kysymyksen perusteella kaikista vastaajista noin 19 %:n toiveena on vuokra-asunto. Tältä osin kyselyn tulos vastaa Muhoksen kunnan asuntokannan nykyistä jakaumaa, koska Muhoksen kunnan asuntokunnista 20 % asuu nykyisin vuokra-asunnossa. Vuokra-asuntojen kysyntä painottuu selvästi eniten nuoriin alle 20 -vuotiaiden ikäryhmään, joista peräti 64 % toiveena on vuokra-asunto. Tätä havaintoa tukee myös Oulun seudulla vuonna 2011 tehdyn asumistoivetutkimuksen tulokset, jonka mukaan alle 25 vuotiaista kolmasosa arvostaa vuokra-asumista toiveasumismuotona. Toinen vuokra-asumista suosiva ryhmä ovat keski-ikä ylittäneet. Vuokralla asumista pitävät houkuttelevana etenkin yksin asuvat.

Kysyttäessä toiveiden mukaista asuntokokoa suurin osa Muhoksen asuntokyselyn vastaajista, 60 % ilmoitti toiveekseen kolmion, nelion tai sitä suuremman asunnon. Kaksiossa haluaisi asua 22 % ja yksiössä vain 2 % vastaajista. Tässä kuitenkin poikkeuksena nuoret alle 20 -vuotiaat vastaajat, joista vajaa kolmanneksen 27 % toiveena oli yksiö kokoinen asunto. 17 % vastaajista ei osannut sanoa asuntokokoon liittyvää toivetta. Oulun seudun asumistoivetutkimuksen mukaan kaikissa asumismuodoissa asunnon parhaita ominaisuuksia ovat asunnon sopiva koko, hyvä pohjaratkaisu, toimivat huoneet, asunnon hyvä kunto, rauhallinen sijainti, asuinalueen viihtyisyys ja siisteys.

Omakotitalo tai erillispientalo on kaikkein suosituin asumismuoto Muhoksella. 79 % vastaajista haluaa asua omakotitalossa, rivitalossa haluaa asua 17 % ja kerrostalossa 4 % vastaajista. Omakotitalojen suosio on suurinta erityisesti 21-60 vuotiaiden keskuudessa, joista 85 % esitti asumistoiveekseen omakotitalon. Kerros- ja rivitalomuotoista asumista kannatetaan hieman enemmän nuorissa ja senioreissa ja tässä samassa ikäryhmässä korostui myös vuokra-asumisen suosio.

Kyselyyn osallistuneilta pyydettiin kannanottoa myös siihen mitä asioita he eniten toivovat Muhoksen kunnassa kehitettävän. Vastausten perusteella selvästi eniten kuntaan kaivataan lisää ja monipuolisempaa vuokra-asuntotarjontaa ja edullisempaa asumista. Seuraavaksi eniten kehittämistä toivotaan tonttitarjontaan, liikenneyhteyksiin ja kuntakohtaisiin etuisuuksiin. Erityisesti mainittavana seikkana Muhoksella halutaan kehittää ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia.

Liite 1: asunto-ohjelman kyselyn tuloksia osa 1

Liite 2: asunto-ohjelman kyselyn tuloksia osa 2

Liite 3: asunto-ohjelman kyselyn avovastaukset

## Asumisen eri muodot palveluissa

Peruseriaatteena on, että kaikilla kunnan asukkailla on asumiseen itsemääräämisoikeus. Asumisessa voidaan kuitenkin tarvita tukea, jolloin tuki järjestetään omatoimisesti tai kunnan järjestämänä. Kunnan tuki voi olla kunnan tuottamaa palvelua, mutta kunta voi myös ostaa asukkaan tarvitseman palvelun tai antaa asukkaalle palvelun hankkimiseen soveltuvan palvelusetelin.

Itsenäisen asumisen tuki. Arjessa selviämistä voidaan tukea esimerkiksi ateria- ja turvapalveluilla, kuljetuspalveluilla, omaishoidon tuella, kotihoidolla sekä ohjauspalveluilla. Jos henkilön omat varat eivät riitä asumisen kustannuksiin, voi hän saada asumistukea tai toimeentulotukea. Yksi itsenäisen asumisen muoto on myös tukiasuminen, jota järjestetään erityisesti mielenterveyskuntoutujille, päihdehuollon asiakkaille ja kehitysvammaisille. Asumismuoto on tarkoitettu omatoimista suoriutumista ja itsenäistä elämää tukevaksi.

Palveluasuminen määritelmän mukaan sisältää asumisen ja siihen liittyvät asukkaan tarvitsemat palvelut. Palveluasumista järjestetään palvelutaloissa, joissa asukkailla on oma huoneisto. Palveluasumista järjestetään myös ryhmäkodeissa, joissa asukkailla on kylpyhuoneella varustettu oma huone. Palveluasuminen voi olla tavallista palveluasumista tai tehostettua palveluasumista.

Tavallinen palveluasuminen on usein palvelutaloasumista, joka on tarkoitettu tietyille asiakasryhmille esimerkiksi ikäihmisille tai vaikeavammaisille. Palveluasumista toteutetaan myös yhteisöllisenä asumisena ryhmäkotityyppisissä asunnoissa etenkin kehitysvammaisille, mielenterveyskuntoutujille ja vaikeavammaisille. Henkilökunta on paikalla pääasiassa päivisin. Ilta- ja yöaikaan henkilökunta on tarvittaessa tavoitettavissa tai palvelutarve hoidetaan kotihoidon toimesta.

Tehostettua palveluasumista järjestetään kaikille erityisryhmille. Tehostetussa palveluasumisessa henkilökunta on paikalla kaikkina vuorokauden aikoina. Tehostetussa palveluasumisessa asiakas maksaa erikseen vuokran ja käyttämänsä palvelut. Vuokraan on mahdollista saada asumistukea.

Kunnan on sosiaalihuoltolain mukaan järjestettävä ikäihmisten, mielenterveyskuntoutujien, päihdekuntoutujien, kehitysvammaisten ja vaikeavammaisten asumista joko itsenäistä asumista tukien tai palveluasumisena. Joissakin kunnissa on lain määrittämien erityisryhmien lisäksi osoitettu vuokra-asuntoja myös nuorille.

## Ikääntyneiden asumisen nykytila

Muhoksen kunnan vanhuspoliittinen ohjelma on hyväksytty valtuustossa 24.2.2020 §2.

Muhoksen kunnan alueella on tehostetun palveluasumisen paikkoja vuoden 2021 lopussa yhteensä noin 180 Tällä hetkellä palvelutuotanto on hyvin moninainen, toimijoita on tullut lisää ja palveluita tuotetaan myös palvelusetelillä. Kotikuntalain muutokset näkyvät asiakkaiden valinnanmahdollisuuksien laajentumisena ja asiakkaiden liikkuvuutena kuntien välillä.

Ikääntyneiden hoiva ja huolenpidon osalta painopiste on kotona asumista tukevissa palveluissa. Kotihoidolla tarkoitetaan kotipalvelun ja kotisairaanhoidon muodostamaa kokonaisuutta. Kotihoito toimii Muhoksella 24/7. Kotihoidon tarkoituksena on tukea asiakkaan toimintakykyä ja elämänhallintaa siten, että hän voi asua turvallisesti kotona. Kotihoidon palvelut kohdennetaan asiakkaille, joiden toimintakyky on alentunut iän, sairauden tai vamman vuoksi siten, että hän tarvitsee apua henkilökohtaisissa toiminnoissa. Kotihoidon tehtävänä on auttaa ja tukea kotona selviämistä järjestämällä kotihoito yhteistyössä asiakkaan, omaisen sekä kunnan kotihoidon henkilöstön kanssa. Kotihoidon asiakaskunta muodostuu säännöllisistä ja tilapäisistä kotihoidon asiakkaista sekä kotisairaanhoidon asiakkaista. Asiakkaita on vuoden 2021 lopussa yhteensä noin 160 henkilöä.

## **Ikääntyneiden asumisen tulevaisuuden ennakoiminen**

Kotona asumisen edistämässä asuinolojen ja asuinympäristöjen ikäystävällisyydellä eli ikääntyvän väestön tarpeiden huomioon ottamisella on suuri merkitys. Suurin osa iäkkäistä asuu ja haluaa asua kotona. Vuonna 2018 yli 91 prosenttia 75 vuotta täyttäneistä asui omassa kodissa. Heistä suurin osa asui omistusasunnossa joko pientaloissa tai kerrostaloissa. Asuinympäristön fyysinen esteettömyys on edellytys arjen toimille ja osallistumiselle Yksilölliset tarpeet ja elämäntilanne vaikuttavat merkittävästi siihen, mikä on kullekin sopiva asumisratkaisu, eikä ikä ole itsessään ratkaiseva tekijä. Keskeistä on asumisen tarpeiden muutosten ennakoiminen riittävän ajoissa ja näihin tarpeisiin varautuminen. (Sosiaali ja terveysministeriön julkaisu 2020:29 Laatusuositus hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi 2020-2023)

Turvallinen asuminen omassa kodissa on monen iäkkään toive. Ikääntyneiden asumistarpeita koskevien selvitysten mukaan valtaosa ikääntyneistä haluaa tulevaisuudessa asua kerrostalossa, palveluiden lähellä. He toivovat asumiselta vaivattomuutta, esteettömyyttä, kaikenikäisten seuraa ja yhteisöllisyyttä. Tulevaisuudessa yhä useampi ikääntynyt asuu yksin. Siksi tarvitaan asumisratkaisuja, joissa kaikenikäiset ihmiset voivat asua yhdessä. Ikääntyneiden asumistarpeet ratkaistaan edistämällä esteettömyyttä nykyisessä asuntokannassa. (Sosiaali ja terveysministeriön julkaisu 2020:29 Laatusuositus hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi 2020-2023)

Ikäihmisten palvelujen laatusuosituksessa tavoitteena on mahdollisimman monen ikääntyneen mahdollisuus elää omaehtoista, täysipainoista ja mielekästä elämää omassa kodissaan. Kodin ja ympärivuorokautisen hoivayksikön välille etsitään ns. välimuotoisen asumisen ratkaisuja. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueella tavoitteena on, että ikäihminen asuu kotona erilaisissa asumisympäristöissä oman näköistä elämää, tarvitsemansa tuen ja palvelujen turvin. Kukaan ei asu terveyskeskuksen vuodeosastolla eikä pitkäaikaisesti laitoshoidossa.

Valtakunnallisesti tavoitteena on, että vuoteen 2030 mennessä vähintään 94 % 75 v:sta asuu kotona itsenäisesti, omaishoidon tai perhehoidon turvin. Korkeintaan 6 % 75 v:sta asuu pitkäaikaisesti ympärivuorokautisissa hoivayksiköissä. Näistä korkeintaan 5 % asuu tehostetussa palveluasumisessa ja korkeintaan 1 % pitkäaikaisessa sosiaalihuoltolain mukaisessa laitoshoidossa

Asumisen - ja palvelurakennemuutos toteutetaan siirtymällä ympärivuorokautisesta hoidosta kotona asumista tukevaan rakenteeseen. Ennaltaehkäisevät, hyvinvointia edistävät palvelut tähtäävät kunnissa ikäihmisten kotona asumisen mahdollisuuksiin ja heidän toimintakykyä tukevaan yhteisöllisyyteen.

Muhoksen kunnan vanhuspoliittisen ohjelman päivityksessä Vanhus – ja vammaisneuvosto nosti esille puutteen välimuotoisten asumispalveluiden tehostetun palveluasumisen ja oman kodin välillä. Palvelutalon tai senioritalon tulisi suunnittelultaan ja ympäristöltään olla sellainen, jossa olisi tarkkaan huomioitu ikääntyvän väestön erityistarpeet ja esteettömyys.

Asuinympäristöissä liikkumisesteiden poistaminen sekä kävelyreittien ja levähdys- ja kohtaamispaikkojen lisääminen edistävät liikkumista ja parantavat sosiaalista turvallisuutta. Ikääntyneiden asukkaiden hyvinvointia tukevien asuinympäristöjen luominen muodostuu monenlaisista tekijöistä. Niitä ovat esimerkiksi asuntokannan parantaminen ja erilaiset asumisen vaihtoehdot sekä asuinympäristön fyysiset ja sosiaaliset tekijät sekä liikenneratkaisut. Asuinympäristö tulisi suunnitella fyysiseen aktiivisuuteen kannustavaksi. Asuinympäristön houkuttelevuus koskee liikkumisen lisäksi virikkeellistä toimintaympäristöä. Tärkeintä on luoda toiminnallinen ja aktiivoiva ikäystävällinen arkiympäristö, jonka asukas kokee turvalliseksi. (Sosiaali ja terveysministeriön julkaisuja 2020:29 Laatusuositus hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi 2020-2023)

**Tieto kunnan ikääntyneen väestön toimintakyvystä, väestörakenteesta, asuin- ja elinoloista sekä niiden tulevasta kehityksestä auttaa vastaamaan ikääntyneiden kuntalaisten tarpeisiin ikäystävällisessä kunnassa on ikääntyneelle väestölle erilaisia asumisen vaihtoehtoja.**

Erilaisia asumisratkaisuja suunniteltaessa tulisi noudattaa normaaliuden periaatetta niin, että iäkkäiden asunnot ovat tavanomaisessa asuntokannassa tai niiden yhteydessä. Tarvitaan esteettömiä, turvallisuutta sekä itsemääräämistä tukevia yhteisöllisiä ratkaisuja, jotka



huomioivat toimintakyvyssä tapahtuvat muutokset. Tärkeää on mahdollistaa ikäihmisten liikkuminen, kuljetuspalvelujen ja palveluliikenteen saatavuus ja turvallisuus. Asuinympäristössä tulee olla luontevia paikkoja sekä eri-ikäisten että ikääntyneiden kohtaamisille.

Muhoksen kunnan Ikäpalveluihin on tullut toivetta ja palautetta siitä, että kuntaan kaivataan palvelutalon lisäksi, vuokratasoltaan edullisia, esteettömiä, kuntataajamassa sijaitsevia pieniä nykyaikaisia vuokra-asuntoja. Asuntojen tulisi olla eri elämänvaiheisiin muuntuvia, apuvälineet ja erilaiset tukipalvelut mahdollistavia loppuelämän koteja. Kotona asumiseen erityisen haasteen tuo vanhojen omakotitalojen korjaus- ja huoltotarpeet sekä asuntojen sijainti haja-asutusalueella.

## **Erityisryhmien asuminen**

Erityisryhmiksi tässä määritelmän mukaan luetaan mielenterveyskuntoutujat, päihdekuntoutujat, kehitysvammaiset ja vaikeavammaiset. Suuri osa erityisryhmiin kuuluvista asuu yksin. Erityisryhmään kuuluva voi asua omassa kunnassa tai oman kunnan ulkopuolella.

Päihdeongelmallisille on Muhoksen kunta rakentanut kolme 4 asunnon rivitaloa, yhteensä 12 asuntoa. Kohteet ovat valmistuneet 1988-92 ja ne sijaitsevat n. viiden kilometrin päässä kuntakeskuksesta. Nämä ns. PAV -asunnot soveltuvat itsenäiseen asumiseen ja vuokraukseen ei sisälly palveluja tai päihdeneuvontaa. Asunnot ovat kooltaan 28 m<sup>2</sup> ja niiden sijainnista johtuen ne eivät ole kovin kysytyjä. Päihdyttävien aineiden väärinkäyttäjien kirjo on laajentunut, asunnon saanti ei poista ongelmaa ja henkilöt tarvitsevat tukea elämönhallinnan muillakin alueilla. Päihderiippuvaisia henkilöitä asuu ja pyritään sijoittamaan ihan tavallisiin asuntoihin.

Kaikille päihderiippuvaisille kuntalaisille on toistaiseksi kyetty tarjoamaan asunto. Ongelmaksi on jossain tapauksessa muodostunut asuntojen sijainti kuntakeskuksen ulkopuolella, joka vähentää kiinnostusta asuntoja kohtaan ja asukkaiden asumiseen taidot tai niiden puuttuminen.

Muhoksen kunnan alueella on eri erityisryhmille tarkoitettuja tehostetun palveluasumisen paikkoja vuoden 2021 lopussa yhteensä noin 100 ja palveluasuntoja vajaa 20. Muhoksen kunta tuottaa vammaisille henkilöille tarkoitettua autettua asumista 15-paikkaisessa ryhmäkodissa sekä asumisen tuen noin liki 30 vuokra-asuntoon kuntataajamassa. Sen lisäksi kunta hankkii yksityisiltä palveluntuottajilta eritasoista asumispalvelua eri erityisryhmille vuositasolla noin 70 henkilölle.

Muhoksen sosiaali- ja terveystalot tuottavat asumisen tuen vuokra-asuntoihin Talonpojantiellä useamman kaksikerroksisen talon muodostamaan kokonaisuuteen sekä

yksittäisiin vuokra-asuntoihin sijoittuneena kuntakeskukseen. Asumisen tuen palveluja tuotetaan lähinnä kehitysvammaisten tai vammaisten henkilöiden käyttöön tarkoitettuihin vuokra-asuntoihin kunnan alueella noin 30 henkilölle vuosittain.

Talonpojantien vuokra-asunnot ovat Kunta-asunnot Oy:n hallinnoimia ammattikoulun oppilajasuntolasta muokattuja, vanhoja, osittain huonokuntoisia ja esteettömyysratkaisuiltaan vajavaisesti asiakkaana olevalle kohderyhmälle sopivia. Tarvetta asumisen tuen järjestelyihin on myös muilla erityisryhmillä.

Kyselyn vastauksissa ei suoraan noussut esille erityisryhmien asumiseen liittyviä tarpeita, mutta tässä on otettava huomioon se, että kyselyssä ei välttämättä tavoitettu erityisryhmiä ja siitä syystä erityisryhmien asumiseen liittyviä tarpeita on selvitetty erikseen ohjelman työryhmän toimesta. Työryhmässä on muodostettu näkemys, jota tuke, asukkailta ja omaisilta saatu palaute, että Muhokselle tarvittaisiin uutta erityisryhmille, lähinnä vammaisten asuntoja korvaamaan Talonpojantien monin tavoin puutteelliset asunnot.

Toiminnallisesti erityisryhmien asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa tulisi huomioida seuraavat seikat:

- erityisryhmän, vammaisten vuokra-asuntoja yhteensä 30 kpl ja kokonaisuus sisältäisi reilun kokoisia yksiöitä noin 30 m<sup>2</sup>, makuualkovilla 20 kpl ja pieniä kaksioita noin 36-42 m<sup>2</sup> 10 kpl
- kokonaisuuteen tulee sisällyttää toimitila asumisen tuen tuottavalle henkilöstölle: kaksi toimistohuonetta ja yksi yhteinen keittiö/ruokailu/palaveritila, wc miehille ja naisille
- kokonaisuuteen tulee sisällyttää toimitila asukkaiden suunnitelmalliselle harrastus- ja virkistystoiminnalle: yhteisön olohuone ja kerhohuone pienellä keittiönurkkauksella sekä toimitila avotyötoimintaan
- yhteissauna, ei saunaa erikseen vuokra-asuntoihin
- yhteinen pesutupa/pyykkitupa
- rakennettu piha ulkotoiminnoille: yhteinen ulko-oleskelutila, grilli, kasvimaa, pelialue, varastotilaa
- vuokra-asunnot voidaan toteuttaa joko yhdessä tasossa olevina rivitaloina tai hissillisenä kerrostalona

## Muhoksen kunnan väestönkehitys 2010-2020

Muhoksen kunnan uuden strategian mukaisesti kuntaan tavoitellaan noin 9.000 asukkaan väestöä vuodelle 2025. Tämä edellyttää hyvin maltillista noin 25 henkilön ja 0,3 % väestönkasvua vuosittain.

Viimeisen vuosikymmenen aikana Muhoksen kunnan väestön kokonaismäärässä ei ole tapahtunut suuria muutoksia ja väestön kokonaismäärä on asettunut noin 8.900 henkilön

tasolle. Väestörakenteen sisällä on kuitenkin havaittavissa muutoksia. Trendinä on, että ikääntyneiden 65 -vuotta täyttäneiden osuus kasvaa ja lasten alle 15- vuotiaiden määrä vähenee. 65 -vuotta täyttäneiden määrä on kasvanut keskimäärin noin 40 henkilöllä joka vuosi, 1239:stä 1638 henkilöön, eli + 32%. Samaan aikaan alle 15 vuotiaiden määrä on vähentynyt keskimäärin noin 18 henkilöä joka vuosi. 2232:sta 2077 lapseen, eli - 7 %.

Huomattavaa on myös, että Muhoksen kunnan väestörakenteessa yli 75 -vuotiaiden osuus kasvaa voimakkaasti vuodesta 2025 -eteenpäin, kun Muhoksen isot ikäluokat, vuonna 1950 ja sen jälkeen syntyneet saavuttavat kyseisen iän. Tämä todennäköisesti tarkoittaa lisää kysyntää omaehtoiselle taajama-asumiselle ja/tai ns. välimuotoiselle asumiselle.

## **Muuttoliike Muhoksella 2010-2020**

Muhoksen muuttoliike on suhteellisen tasapainossa ja vuosittain poismuuttajia ollut ollut hieman enemmän kuin tulomuuttajia. Muuttoliike uudistaa ja muokkaa voimakkaasti Muhoksen väestörakennetta. Lähtö ja tulo muuttoa noin 500 henkilöä vuodessa ja väestörakenne muuttuu noin 5 % joka vuosi pelkästään muuttoliikkeen vuoksi. Muhoksen väestöstä on muuttanut noin 2500 henkilöä viimeisen viiden vuoden aikana. Voimakkainta poismuutto on ikäluokissa 15-25 -vuotiaat. Sama ikäluokka joka kuntalaiskyselyn perusteella toivoo eniten vuokra-asuntotarjontaa. Tulomuuttajina Muhokselle ovat tyypillisesti 25-40 vuotiaat ja pienet lapset. Tässä ikäryhmässä korostuu taas omakotitaloasumisen suosio.

Liite 4: Muhoksen kunnan väestönkehitys 2010-2020

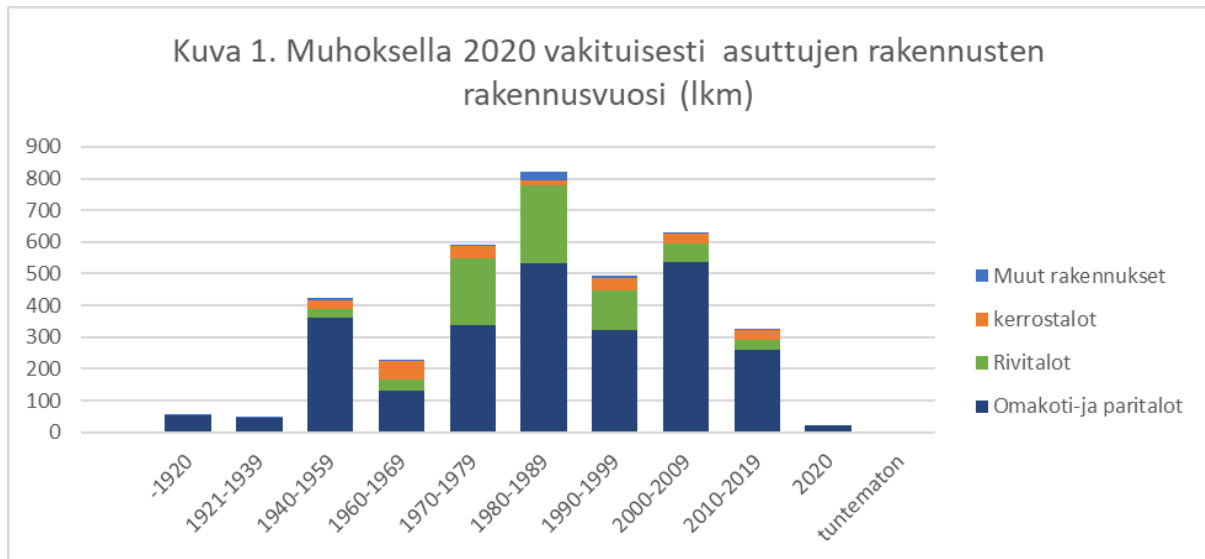
Liite 5: Muhoksen kunnan muuttoliikkeen suuntautuminen 2015 -2019

Liite 6: Muhoksen kunnan muuttoliike ikäryhmittäin 2010 -2020

## **Asuminen Muhoksella**

Tilastokeskuksen asuinoloja koskevan tilaston mukaan Muhoksen kunnassa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut vuosina 2010 -2020 noin sadalla asuntokunnalla ja asuntokuntien määrä vuonna 2020 oli yhteensä 3621 kappaletta. Asuntokuntien määrän lisääntyminen ja väestön kokonaismäärän pysyminen ennallaan on merkinnyt asuntokunnan koon pienentymistä. Vuonna 2020 keskimääräinen asuntokunnan koko oli 2,42 henkilöä.

Muhoksen kunnan asuntokannasta merkittävä osa on rakennettu 1970 -2010 -luvulla ja Muhoksen kunnan alueen rivitaloasunnoista suurin osa on rakennettu 1970-1980 luvulla.



Kuva 1. Muhoksella vakituisesti asuttujen rakennusten rakennusvuosi

Asuntokunnat asuntotyypeittäin jaoteltuna. Muhoksen nykyinen asuntokanta noudattaa hyvin pitkälle asuntokyselyssä esille nousseita kuntalaisten esittämiä toiveita.

Asumismuodon nykytilanne			Toiveet	
	lkm	osuus	osuus	erotus
AKT	243	7 %	4 %	-3 %
RT	738	20 %	17 %	-3 %
OKT ja erillistalot	2640	73 %	79 %	6 %
YHTEENSÄ	3621	100 %	100 %	0 %

Asumisväljyys Muhoksella on noin 41 m<sup>2</sup> henkilöä kohden. Asuntojen koon mukaan jaoteltuna Muhoksen asuntokanta koostuu seuraavasti:

Asuntokoko nykytilanne			Toiveet	
	lkm	osuus	osuus	erotus
yksiö	286	8 %	2 %	-6 %
kaksio	698	19 %	26 %	7 %
kolmio	761	21 %	32 %	11 %
neliö +	1876	52 %	40 %	-12 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>3621</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>

Asumismuodon, asuntojen hallinnan tai asuntojen koon nykytilanteen ja kyselyn mukaisten toiveiden välillä ei löydy isoja eroja. Kerrostalo ja rivitalo yksiöitä on toiveisiin nähden hieman liikaa ja vastaavasti uusille keskikokoisille omakoti- ja erillistaloille olisi tarvetta. Huomattavaa kuitenkin on koko rivitalo asuntokannan ikääntyminen. **1970 - 1980 luvulla rakennetut rivitalot alkavat lähestymään suunnitellun käyttöikänsä loppua ja olemaan laajan peruskorjauksen tai korvaavan uudisrakentamisen tarpeessa.**

## Asuntorakentamisen nykytilanne Muhoksella

Muhoksen kunnan rakennusvalvonnan tilastojen mukaan vuosina 2010- 2020 Muhokselle on valmistunut yhteensä 374 uutta asuntoa. Uusia asuntoja on valmistunut keskimäärin noin 37 kappaletta vuodessa. Asuntojen rakentamistahti väkilukuun suhteutettuna on hieman vähemmän kuin valtakunnassa keskimäärin. Muhoksella uusia asuntoja on valmistunut vuodessa keskimäärin 4 kappaletta / 1000 asukasta, kun koko suomessa vastaava luku noin 7 uutta asuntoa / 1000 asukasta /vuosi. 40 asunnon vuosituotannolla asuntokanta uudistuu kerran 90 -vuodessa (3600 asuntoa/40 uutta asuntoa

Kun tarkastellaan Muhoksen kunnan asuntojen määrää ja rakennusvuotta havaitaan, että Muhoksen asuntokannan säilyttäminen vähintään nykykuntoisena edellyttäisi se noin 50-60 uuden asunnon vuosituotantoa, eli 6-7 uutta asuntoa /1000 asukasta / vuosi. Tämä mahdollistaisi myös väestömäärän kehittymisen strategian mukaisesti.)

Liite 7. Valmistuneet asunnot 2010 -2020

## Vuokra-asumisen nykytilanne Muhoksella

Muhoksella omistus- ja vuokra-asumisen määrä on pysynyt vakaana 2010-luvulla. Vuonna 2020 asutokunnista noin 78 prosenttia asui omistusasunnoissa, vuokra-asunnoissa 20 prosenttia ja kahden prosentin asumisen hallintaperuste ei ollut tiedossa. ARA-vuokra-asumisen määrässä on kuitenkin tapahtunut muutosta ja ARA -vuokra-asuntojen määrä on vähentynyt noin 21 prosenttia vuodesta 2010.

Muhoksella vuokra-asuminen on mahdollista vapaarahoitteisissa ja ARA-vuokra-asunnoissa. ARA-vuokra-asunnot ovat valtion tukemia ja kuukausivuokra ARA-vuokra-asunnoissa on yleensä hieman edullisempaa vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin verrattuna.

Tilastokeskuksen tilaston mukaan vuonna 2020 Muhoksen kunnan kaikista asutokunnista noin 20 %, eli 713 kappaletta asui vuokralla. Muhoksen vuokra-asunnoista ARA -vuokra-asuntojen määrä oli 310 kpl ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä 403 kpl. ARA-vuokra-asunnoista 154 kpl on suunnattu erityisryhmille, ikääntyville 72 kpl, opiskelijoille 20 kpl ja muille erityisryhmille 62 kpl.

**Muhoksen kunnan väestöstä vuokralla asuvien määrä on hyvin samaa tasoa tai hieman suurempi kuin naapurikunnissa.** Oulun kaupunki erottuu vuokra-asuntojen suhteellisen määrän vertailussa ja Oulun kaupungin alueella vuokralla asuvien asutokuntien määrä on yli kaksinkertainen kehyskuntiin verrattuna.

Liite 8: Vuokra-asutokannan määrä ja osuus asutokannasta Oulun seudulla vuonna 2020

Muhoksen kunnan alueella 35 % kaikista vuokralla asuvista. sai Kelan yleistä asumistukea vuonna 2020. Asumistukea saavista asutokunnista 73 asutokuntaa asuu ARA -rahoitteisessa asunnossa ja 179 kappaletta asuu vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa.

**Muhoksella sijaitsevien vuokra-asuntojen vuokrataso on viimeisimmän ARA:n tilaston mukaan seudun yleisen vuokrahintatason mukaista. Vapaa-rahoitteisissa asunnoissa Muhoksen kunnan alueen vuokrataso on Oulun kaupungin vuokratason alapuolella.**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vuokramarkkinakatsauksen 1/2021 mukaan Muhoksen kunnan alueella on vuokra-asunnoista lievää ylitarjontaa, mutta vuokra-asuntojen kysyntämuutos on positiivinen, mikä tarkoittaa Muhoksen vuokra-asuntomarkkina olevan siirtymässä tasapainotilanteeseen, jossa asuntojen kysyntä ja tarjonta on tasapainossa, asunnoilla on hyvä käyttöaste ja normaali vaihtuvuus. Tyhjien vuokra-asuntojen määrä on pieni.

Tarkastelupäivänä 5.1.2022 vuokraovi.com palvelussa Muhoksella oli tarjolla 13 vapaata vuokra-asuntoa. Vapaat vuokra-asunnot olivat pääsääntöisesti KAS -yhtiön omistamia ja rakennettu vuosina 1970-1990.

Liite 9: Vapaat vuokra-asunnot Muhos 5.1.2022

## Uusien vuokra-asuntokehteiden yleinen hintataso

ARA:n hyväksymät uusien vuokra-asuntojen rakennuskustannukset ovat 3175 euroa/asm<sup>2</sup> (ALV24%) ilman tonttikustannusta. Uusien ARA -rahoitteisten kohteiden vuokrataso on vuokrailmoitusten perusteella noin 14,05 euroa /asm<sup>2</sup>.

Vapaarahoitteisten uusien vuokra-asuntojen vuokrataso Oulun seudulla on vuokrailmoitusten perusteella noin 16,74 euroa/asm<sup>2</sup>.

Oulun seudun uusien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta painottuu voimakkaasti yksiöihin ja pieniin kaksioihin. Oulun seudun vuokraovi -palvelun 5.1.2022 hakutuloksista yli 60m<sup>2</sup> asuntoja oli vain 7/191 kpl, eli alle 4%. Muhoksen asunto-ohjelman kyselyn perusteella pieniä yksiöitä halusi vain 2 % vastaajista.

## Muhoksen kunnan omistamat vuokra-asunnot

Muhoksen kunnalla on suoraan omistamia asuntoja Jussilantie 4:ssä. Kohde on valmistunut kahdessa osassa.

Kerrostalo A-B rakennus on valmistunut 1966. Vuokratilat jakautuvat: 4 kpl 3h+k asuntoa (88 m<sup>2</sup>), 1 kpl 2h+k asunnon (57 m<sup>2</sup>), 4 kpl 1h+k asuntoja (42 m<sup>2</sup>) lisäksi rakennuksessa on toimisto- ja liiketiloja yhteensä 279 m<sup>2</sup>. Rakennuksessa sijaitsevien asuntojen vuokra on 8,35 €/m<sup>2</sup>.

Vuokratalon C-D rakennus on valmistunut 1979. Vuokratilat jakautuvat: 2 kpl 4h+k+parveke (89 m<sup>2</sup>), 2 kpl 3h+k+parveke (79 m<sup>2</sup>), 4 kpl 2h+k+parveke (57,5 m<sup>2</sup>) ja 4 kpl 1h+k+parveke (35 m<sup>2</sup>). Rakennuksessa sijaitsevien asuntojen vuokra on 7,29 €/m<sup>2</sup>.

Jussilantien vuokrakiinteistöön on laadittu kuntoarvio ja PTS-suunnitelma vuonna 2016. Kuntoarvion mukaan kiinteistö on elinkaarensa päässä, eikä laatutasoltaan vastaa nykyaikaisen asumisen odotuksia. Kohteen pieniin asuntoihin on kysyntää, mutta 3-4h asuntoihin ei. Soveltuvat lähinnä tilapäiseen asunnon tarpeeseen.

Lisäksi Muhoksen kunta on mukana omistamassa erillisiä asuntoja.

1. Kiinteistö Oy Muhoksen vanhustentalot, Ahotie 17, valmistunut 1982 (kunta omistaa 23,07 % osuuden ja Muhoksen vanhustentaloyhdistys ry 76,93%) ARA-rajoitukset

voimassa 2027 saakka + 10 v jatkorajoitukset. asunnot 8 kpl 1h+kk, 30 m<sup>2</sup>, 8 kpl 2h+kk, 48 m<sup>2</sup>, 2 kpl 3h+k, 70 m<sup>2</sup> ja yksi 4h+k 85 m<sup>2</sup>, keskivuokra 8,70 €/m<sup>2</sup>/k

2. Kiinteistö Oy Piilorivi, Piilolantie 4, kunta omistaa 50% ja PPSHP 50% ARA-rajoitukset voimassa E-H kohteessa asunnot 2h+k+s, 25 kpl asunnot 3h+k+s, 12 kpl
3. Muhoksen vanhustentaloyhdistys ry Rivilä. Omistus yhdistyspohjalta, asunnot 1h+kk, 20 kpl, keskivuokra 10,2 €/m<sup>2</sup>/kk, kohde on elinkaarensa päässä, kohteen hallittu alasajo käynnissä, ei uusia vuokrauksia ja tyhjiä asuntoja 6 kpl

## ARA.n tuet julkiseen asuntorakentamiseen

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus voi avustaa yleishyödyllistä asuntorakentamista erilaisin korkotukilainoin ja investointiavustuksin tai pelkästään hankkeen lainoituksen valtion takauksin. Valtioneuvosto on antanut tammikuussa 2022 korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman vuodeksi 2022. Se on saatavilla osoitteessa [ara.fi/rahoitus](http://ara.fi/rahoitus).

Tukien saannin edellytyksenä on saajan nimeäminen yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Lisäksi on huomioitava, että tällä hetkellä on voimassa rajoituslaki koskien sosiaali- ja terveydenhuollon rakennusten ja toimitiloja. Lakia sovelletaan myös ARA-tuotantoon, jos hankkeen arvo yli 5 miljoonaa euroa.

Asumiseen ja rakentamiseen liittyvät julkiset tuet 2022

1. ARA:n korkotukilainat, jolloin lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko 1,7% kaikissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa vuonna 2022.
2. Investointiavustukset erityisryhmien asumiseen. Tukiluokkia on neljä ja niiden enimmäisprosentit ovat 10, 25, 40 ja 50 %. Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu siten, että mitä enemmän poikkeuksellisia asumista tukevia tila- tai varusteratkaisuja tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta ja ARA myöntää enimmäissuuruisia avustuksia vain silloin, kun arvioituja asumiskustannuksia ei muilla tavoin saada kohtuulliselle tasolle.
3. Takauslainat asuntoyhtiöille. Takauslainoilla voidaan rakentaa tavallisia vuokrataloja, ei erityisryhmille tarkoitettuja taloja. Takauslainoitettujen vuokra asuntojen osalta lainoitetaan ensi sijassa hankkeita, joihin omistajayhteisö toteuttaa asukkaiden näkökulmasta lisäarvoa tuovia ratkaisuja.



4. Vuokra-asuntojen käynnistysavustus MAL -alueille 3000 euroa /asunto ja lisäksi 5000 euroa /asunto, jos kohde toteutetaan puurunkoisena. Avustuksella katetaan korkotukilainan lisäksi tarvittavaa muuta rahoitusosuutta.

## Muhoksella asumiseen liittyviä havaintoja

**Asunto ohjelman kyselyn ja Muhoksella asumisen nykytilanteen analysoinnin perusteella voidaan todeta, että Muhoksen asujat ovat tyytyväisiä asuntojen kokonaismäärään, hallintamuotoon ja asuntojen kokoon.** Muhoksen kunnassa asuvat odottavat hieman enemmän tarjontaa pieniin tai keskikokoisiin omakoti ja erillispientalo rakentamiseen.

Vuokra-asumisen hintataso on Muhoksella Oulun seudun yleisen hintatason mukaista, mutta vuokra-asuntoja ole kyetty uudistamaan vuokra-asuntojen ikääntymisen mukana ja vuokra-asuntojen laatutaso ei vastaa asukkaiden odotuksia.

Työryhmä ei ole työn laadinnan yhteydessä tunnistanut Muhoksen kunnan alueella olevan asumiseen liittyvää segregaatiokehitystä. Muhoksella asuminen on suhteellisen homogeenista, pääosin pientalovaltaista maaseutuasumista, segregaation ilmiönä keskittyessä pääosin isompien kaupunkien lähiöihin.

Asumiseen liittyvien palveluiden tarpeeseen liittyen nähdään tarkoituksenmukaisena keskittää erityisryhmien asumista. Terveystuollon palveluita enemmän tarvitseva tehostettu palveluasuminen Puhakan alueelle ja vastaavasti kevyemmän palvelun esimerkiksi kotihoidon palveluita tarvitseva asuminen Päiväkeskuksen ympäristöön.

Muhoksen kunnan väestönkasvun strategisen tavoitteen saavuttaminen edellyttää kunnalta muuttoliikkeen hallintaa ja syntyvyyden säilyttämistä vähintään nykytasolla. Muuttoliikkeen hallinta linkittyy asunto -ohjelman kuntalaiskyselyn vastausten perusteella kunnan asunto- ja palvelutarjontaan ja niiden laatuun. Muuttoliikkeen analysointi voi auttaa väestötavoitteen saavuttamisessa.

**Asuntorakentamisen kokonaismäärä pitäisi saada vakiinnutettua noin 50-60 uuden asunnon tasolle vuodessa, jotta asuntokanta uusiutuisi riittävästi ja mahdollistaisi asumiseen liittyvien laatutaso-odotusten täyttymisen. Tästä asuntotuotannosta noin 20 %, ei keskimäärin noin 10 asuntoa /vuosi olisi hyvä olla vuokra-asuntoja.**

## Toimenpidesuosituksset

Muhoksen asunto-ohjelman laadinnan yhteydessä on käynyt ilmi, että Muhoksen kunnan alueella asuminen ja asumiseen liittyvät tarpeet ja rakentaminen painottuvat voimakkaasti omakotitaloasumiseen.

Samalla on havaittu selkeä tarve kolmen erityyppisen asuntotarjonnan lisäämiselle.

1. Muhokselle tarvitaan yksi uusi noin 30 paikkainen erityisryhmien asuntorakennus tukipalveluita tarvitseville henkilöille
2. Muhokselle tarvitaan uutta vuokra -asuntotarjontaa erityisesti nuorten ja ikääntyvien ihmisten tarpeisiin
3. Muhokselle tarvitaan taajamaan sijoittuvaa omistusasunto tarjontaa mm. ikääntyvien ihmisten tarpeisiin. Tätä asumista voidaan tukea erilaisin kotiin tuotettavin palveluin

Muhoksen kunnalta puuttuu oma toimija asunto- ja kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kunnan kannalta olisi hyvä ja tarkoituksenmukaista perustaa erillinen sijoitusyhtiö, joka voisi jatkossa omistaa ja myydä yksityisten taloyhtiöiden asunto-osakkeita. Yhtiöön pitäisi sijoittaa kunnan omaa pääomaa tai lainatakuita uusien asunto-osakkeiden hankintaa varten. Kunnan sijoitusyhtiön tarkoituksena olisi vivuttaa yksityistä asuntorakentamista ja kehittää asumista Muhoksella.

Alustavan arvion mukaan 1.000.000 euron sijoituksella saa hankittua 370 m<sup>2</sup> uusia asuntoja, joiden vuokrataso on noin 15-16 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

**Muhoksen kunnan tavoitteeksi tulee asettaa 50 uuden asunnon vuosituotanto, josta 20 % olisi uusia vuokra-asuntoja**

## LIITTEET

Liite 1: asunto-ohjelman kyselyn tuloksia osa 1

Liite 2: asunto-ohjelman kyselyn tuloksia osa 2

Liite 3: asunto-ohjelman kyselyn avovastaukset

Liite 4: Muhoksen kunnan väestönkehitys 2010-2020

Liite 5: Muhoksen kunnan muuttoliikkeen suuntautuminen 2015 -2019

Liite 6: Muhoksen kunnan muuttoliike ikäryhmittäin 2010 -2020

Liite 7: Valmistuneet asunnot 2010 -2020

Liite 8: Vuokra-asuntokannan määrä ja osuus asuntokannasta oulun seudulla vuonna 2020

Liite 9: Vapaat vuokra-asunnot Muhos 5.1.2022

**muhos<sup>®</sup>**