



## MIKALO OY:N ASUMISEN STRATEGIA

# MIKALO OY:N ASUMISEN STRATEGIA VUOSILLE 2016–2019

## *JOHDANTO*

Asuminen on oleellinen osa ihmisen hyvinvointia ja hänen hallinnassaan oleva asunto on hänen kotinsa. Mikalo Oy pitää asunnot asukkaita tyydyttävässä kunnossa ja ryhtyy välittömästi tarvittaviin toimenpiteisiin epäkohtien poistamiseksi. Tyytyväinen asukas on Mikalo Oy:n yhteinen tavoite.

## *ASUMISEN PIIRTEITÄ JA KEHITYSTÄ MIKALO Oy:ssä 2010–LUVULLA*

### **Asuntotilanne tasapainottui**

Mikkelissä aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta saavuttivat tasapainonsa vuosituhannen vaihteessa. Mikalo Oy:n omistukseen valmistui 2010 luvulla kaksi asuin kiinteistöä, joissa asuntoja yhteensä 55 kpl. Väestönkasvu on Mikkelissä ollut varsin maltillista, joten vuokra-asuntotilannetta voi luonnehtia hyväksi Mikalo Oy:n näkökulmasta tarkasteltaessa.

### **Asuntojen kunto**

Mikalo Oy perus parantaa kiinteistöjään PTS-suunnitelman mukaisesti kiinteistö / vuosi, ellei uudisrakentamisen tarve mene aikataulullisesti edelle. Samanaikaisesti kiinteistöjen kuntoa pidettiin yllä suunnitelmallisin vuosikorjauksin, joten kiinteistöjen ja asuntojen kunto pystyttiin pitämään hyvänä.

## *MIKALO Oy:n ASUMISEN HAASTEITA*

### **Ikäihmiset**

Ikäihmisten määrä kasvaa voimakkaasti tulevina vuosina. Ikäihmiset haluavat asua ja pystyvät asumaan entistä pidempään omissa kodeissaan, mutta silti ikääntymisen myötä vanhusten palveluasuntojen, senioritalojen ja uusien vanhuksille tarkoitettujen omatoimista asumista tukevien toimintojen tarve kasvaa. Asumisen ja palvelujen järkevä yhdistäminen on tulevaisuuden haaste, jonka toteuttamiseen Mikalo Oy:ssä on myös varauduttava.

### **Asukkaiden vuorovaikutus**

Asukkaat ovat tärkeä voimavara asuntoalueiden ja asuinympäristöjen kehittämisessä ja suunnittelussa. Tyytyväinen asukas on Mikalo Oy:n paras markkinoija. Asukasdemokratia antaa asukkaille mahdollisuuden aktiiviseen toimintaan kaikissa Mikalo Oy:n kiinteistöissä. Mikalo Oy:ssä on luotu asukasdemokratialle varsin toimivat edellytykset, mutta ilman aktiivisia asukkaita toiminta jää suurimmassa osassa taloistamme vajavaiseksi. Asukastoiminnan elvyttäminen vaatii lisää panostusta koko Mikalo Oy:n henkilökunnalta.

## **Muuttoliike**

Suurten ikäluokkien paluuseen pääkaupunkiseudulta synnyinseudulleen on varauduttava. Mikkelissä on noin 2300 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joista suurin osa on sijoitusasuntoja. Sijoitusasuntojen ottaminen omistajan omaan käyttöön aiheuttaa välittömästi paineita vuokra-asuntomarkkinoilla. Tähän muutokseen on Mikalo Oy:llä pystyttävä reagoimaan välittömästi rakentamalla kysynnän mukaisesti uusia asuntoja.

Mikalo Oy pyrkii huomioimaan maahanmuuttajien asunnontarpeet ja kasvavan kansainvälisyyden.

## ***SWOT-ANALYYSI***

Kehityskeskustelujen purkutilanteissa on 2000-luvulla pariin eri otteeseen pohdittu Mikalo Oy:n toimintaedellytyksiä ja käytetty SWOT-analyysia toiminnan painopisteiden selkeyttämiseksi. Alla on tiivistelmä toimisto henkilökunnalta saaduista vastauksista.

### **Vahvuudet:**

- kilpailukykyiset vuokrat
- asuntokannan monimuotoisuus ja laadukkuus
- asuntojen sijainti koko kaupungin alueella
- toimiston sijainti ja palvelujen saatavuus
- hyvät valvontajärjestelmät
- ammattitaitoinen henkilökunta
- oma organisaatio vastaa koko yhtiön toiminnasta
- kiinteät nettiyhteydet ja kaapeli -TV miltei kaikissa kiinteistöissä
- laadukas, virikkeellinen, monipuolisen upea asuinympäristö

### **Heikkoudet:**

- asuntojen markkinointi
- ikääntyvä työntekijäjoukko
- oikean ja ajantasaisen tiedon toimittaminen asukkaille, omistajalle ja henkilöstölle
- hissittömät kerrostalot
- ikäihmisille sopivien asuntojen puute
- pienten asuntojen puute kysyntään verrattuna

### **Uhat:**

- muuttotappio

- kiinteistökannan vanheneminen, seurauksena ylläpito- ja korjauskustannusten kohoaminen
- vuokratason kohoaminen yli paikkakunnan yleisen vuokratason
- käyttöasteen heikkeneminen
- valtiontuki vähenee (mm. hissi- ja energia-avustukset)
- omistajan epäselvä strategia

#### **Mahdollisuudet:**

- asuntokannan kehittäminen vanhuksia ja liikuntarajoitteisia paremmin palveleviksi
- asuntojen laatutason kohottaminen perusparannusten yhteydessä
- laatu- ja ympäristöasioiden huomioiminen PTS-suunnittelussa keskeiseksi teemaksi
- olevan asuntokannan hyödyntäminen
- riittävä, kaupungin tarjoama, monipuolinen tonttitarjonta
- elinkaariajattelu mukaan asuntosuunnitteluun ja -rakentamiseen
- asukastoimikuntien kannustaminen ja tukeminen
- 

## ***ASUMISEN STRATEGIA JA TAVOITTEET 2016-2019***

*Mikalo Oy:n* asumiselle annetaan visio sekä kolme selkeää päämäärää vuoteen 2019.

### **VISIO**

- Mikalo Oy on Mikkelin johtava vuokra-asuntojen tarjoaja, jonka asunnoissa asuu kaupungin tyytyväisimmät asukkaat

### **STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT**

#### **Koti kaikille vuokra-asuntoa hakeville**

- Mikalo Oy:llä on omistuksessaan asuntokanta, joka antaa mahdollisuuden asunnontarvitsijalle löytää siitä, sopiva mieleinen vuokra-asunto omaksi kodikseen.

#### **Hyvä asuminen**

- Jokaisella Mikalo Oy:n asukkaalla on mahdollisuus asua terveellisesti ja turvallisesti omassa kodissaan.

#### **Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet asumiseensa**

- Asukkailla on mahdollisuus asukasdemokratian puitteissa vaikuttaa sekä omaan asumiseensa että asuin-ympäristöönsä

# Kriittiset menestystekijät ja tavoitteet vuosille 2016–2019

Kriittisillä menestystekijöillä tarkoitetaan asioita, joissa pitää onnistua, jotta edettäisiin vision ja strategisten päämäärien suuntaan. Asumisen strategiassa on seuraavat kuusi kriittistä menestystekijää.

1. Tasapainoiset asuntomarkkinat
2. Elämäntilanteiden ja palvelutarpeiden mukaan joustava asuntokanta
3. Kasvua tukeva kaupungin tarjoama maankäyttö
4. Asuntokannan hyvä kunto ja käyttökelpoisuus
5. Asukkaiden osallisuus ja vuorovaikutus
6. Asuminen Mikalo Oy:n vetovoimatekijänä

## 1. Tasapainoiset asuntomarkkinat

Mikalo Oy:n asuntojen kysynnän ja tarjonnan (asuntomarkkinat) kannalta oleellista on, että Mikalo Oy:ssä on tarjolla riittävästi asukkaiden toiveita vastaavia asuntoja.

Mikalo Oy suunnittelee vuokriin vaikuttavat toiminnot, joihin sillä on todellinen vaikutusmahdollisuus, siten että asukkailla on mahdollisuus kohtuuhintaiseen, korkeatasoiseen asumiseen

Valtion tarjoamaa asuntorahoitusta hyödynnetään aina, kun sen käyttö on perusteltua

Arviointikriteeri	Mittari	Tavoite 2016 –2019
<i>Asuntotuotanto</i>	Tuotannon määrä, jakauma ja laatu	Laadukasta ja monipuolista uudistuotantoa kysynnän mukaan. Olemassa olevaa kiinteistökantaa tullaan korvaamaan uudisrakennuksilla
<i>Asumisen kustannukset</i>	Asuntojen keskimääräiset vuokrat	Hintavakaat asuntomarkkinat, vuokrat nousevat maan keskimääräisiä korotuksia vähemmän
<i>Asuntojen saatavuus</i>	Kysyntä/tarjonta	Asuntoja on tarjolla kysyntää vastaavasti. Kaikki Mikkeliin töihin muuttavat saavat tarvittaessa vuokra-asunnon Asunto löytyy kohtuujassa

## 2. Elämäntilanteiden ja palvelutarpeiden mukaan joustava asuntokanta

Mikalo Oy hoitaa ensisijaisesti perustehtäväänsä arava- tai vapaarahoitteisten asuntojen rakennuttamista ja niiden vuokrausta.

Ikäihmisten määrän kasvun myötä myös ikäihmisten asumiselle asetettavat vaatimukset kasvavat. Kaupungin tavoitteiden mukaan ikäihmisten asuminen perustuu valtaosaltaan normaaleihin asumisratkaisuihin. Tavoitteena on turvata ikäihmisten asuminen omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Mikalo Oy:n tulee varautua tarvittaessa rakennuttamaan ikäihmisiä paremmin palvelevia asuntoja.

Mikalo Oy tukee mahdollisuuksien mukaan asumisessaan apua tarvitsevia henkilöitä.

Arviointikriteeri	Mittari	Tavoite 2016 –2019
<i>Ikäihmisten asuminen</i>	Kysyntä / tarjonta	Mikalo Oy tarjoaa ikäihmisille mahdollisuuden asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään
<i>Erityisryhmien asuminen</i>	Erityyppisten asuntojen tarve	Pyritään tarjoamaan mahdollisuuksien mukaisesti asuntoja erityisryhmille
<i>Asunnottomuus</i>	Asunnottomien määrä	Asunnottomuus vähenee vuodesta 2010

## 3. Kasvua tukeva maankäyttö

Varautuminen uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen edellyttää riittävää, monipuolista ja joustavasti käyttöön otettavaa tonttivarantoa. Vuokra-asuntotuotantoa on tarpeellista saada myös keskeiselle kaupunkialueelle, jossa jo olemassa olevat toimivat palvelut mahdollistavat ikäihmisten asumisen pidempään omassa kodissaan.

Arviointikriteeri	Mittari	Tavoite 2016 –2019
<b>Riittävä, monipuolinen tonttitarjonta</b> – kerrostalot – rivitalot	Toteutuskelpoisten tonttien määrä ja sijainti	Kaavoitusohjelmissa tulee vuosittain olla riittävästi tonttivarantoa vuokra-asuntotuotantoa varten.

- pientalot		Keskustan alueella on saatavana täydennysrakentamiseen sopivia tontteja.
-------------	--	--

#### 4. Asuntokannan kunto ja käyttökelpoisuus

Käyttöasteen turvaamiseksi on välttämätöntä, että Mikalo Oy:n asuntokanta pidetään hyvässä kunnossa. Mikalo Oy:n asuntokanta on suunnitelmallisen ylläpidon ja oikein ajoitetun korjaustoiminnan piirissä. Mikalo Oy:ssä on laadittu vuoteen 2025 asti ulottuva perusparannuksen korjausohjelma. Mikalo Oy:n asunnoissa tehdään lähes poikkeuksetta ns. muuttoremontti asukkaan vaihtuessa.

Arviointikriteeri	Mittari	Tavoite 2016 –2019
<b>Asuntokannan kunto, laatu</b>	Vuosikorjausten ja PTS-suunnitelmien toteutuminen	Vuosikorjausten toteutuminen talous-arvion puitteissa  PTS suunnitelman mukaiset perusparannustyöt toteutetaan. Ohjelmaa päivitetään tarpeen mukaan.
<b>Energiatehokkuus</b>	Energiakatselmukset	Energiakatselmukset tehdään omatoimisesti kaikissa kiinteistöissä
	VAETS sopimus / raportointi	Energiakulutuksen seurannan kehittäminen ja verkostoituminen VAETS – sopimuksen puitteissa
<b>Kerrostalojen esteettömyys</b>	Hissien rakentaminen kerrostaloihin	Hissit rakennetaan perusparannusten ja mahdollisen uustuotannon yhteydessä
	Huoneistovarustus	Suunnataan asuntojen varustetasoa enemmän ikäihmisten asumistarpeille

## 5. Vuorovaikutus ja asukkaiden osallisuus

Aktiivinen asukastoiminta ja asukkaiden sosiaalinen vuorovaikutus edistävät asukkaiden hyvinvointia ja kiinnostusta asuntoalueensa ja ympäristönsä kehittämiseen. Asukaskokoukset, asukastoimikunnat ja vuokralaisneuvosto toimivat kiinteistönsä/alueensa yhteystahona asukkaiden näkemysten välittämisessä Mikalo Oy:n kehittämistyöhön. Mikalo Oy edistää asukastoimintaa ja asukkaiden osallistumista oman asumisensa ja asuinympäristönsä kehittämiseen.

Asukkailta saatu palaute huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jo perusparannuskohteen suunnitteluvaiheessa.

Arviointikriteeri	Mittari	Tavoite 2016 –2019
Asukastoiminta kiinteistöissä	Asukastoiminnan aktiivisuus	Asukkaat mukana asuin kiinteistönsä kehittämisessä Asukastoimikunta toiminnassa 60 kustannuspaikassa

## 6. Asuminen Mikalo Oy:n vetovoimatekijänä

Korkeatasoinen ja monipuolinen, asumiskustannuksiltaan kohtuullinen asuntotarjonta toimii myyntivalttina ja asukkaiden houkuttimina hakeutua Mikalo Oy:n asuntoihin. Kaikki Mikalo Oy:n asunnot kestävät hyvin vastaavien vuokralayhtiöiden ja paikallisten omistusasuntojen vertailun

Arviointikriteeri	Mittari	Tavoite 2016 –2019
Asuminen vetovoimatekijänä	Vuosittaiset asukastyytyväisyys-kyselyt  Muuttojen seuranta	Asukastyytyväisyyskyselyn tuloksiin reagoiminen ja heikoimpien osa-alueiden parantaminen Muuttohalukkuus Mikalo Oy:n kasvaa Asuntotarjonta palvelee hyvin erityisesti Mikkeliin töihin muuttamista Kantakaupungin ulkopuolella olevia asumismahdollisuuksia pidetään näkyvämmiin esillä (Anttola, Otava, Haukivuori jne.)



## ***Strategian toteuttaminen ja seuranta***

Strategian toteutumista seurataan vuosittain ja sen toteutumisesta raportoidaan Mikalo Oy:n hallitukselle vuosittain.

Mikalo Oy:n hallitus 26.1.2016