

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 3540121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin vuoden 2023 alussa voimaan astunut kaupunkistrategia sisältää Turvallinen vihreä kävelykaupunki teeman alla tavoitteen "Asuntokannan kehittäminen", jonka yhtenä toimenpiteenä on "Kaupungin vuokra-asuntoyhtiöiden kokonaiskuva selvitetään ja vuokra-asuntokannan pitkäaikaissuunnitelma (vuoteen 2040) laaditaan". Kaupunginhallitus kävi kokouksessaan 6.2.2023 (§ 19) lähetekeskustelun selvityksen ja suunnitelman laajuudesta ja tavoitteista sekä evästi jatkovalmistelua.

Valmistelun yhteydessä on todettu tarkoituksenmukaiseksi laajentaa kokonaiskuvan selvittäminen koskemaan kaupungin koko asuntokantaa, sekä kaupungin vuokra-asuntoyhtiöitä että kaupungin suoraan hallinnoimia asuntoja. Kaupunginhallituksessa 12.6.2023 käydyn lähetekeskustelun perusteella lähetettiin tarjouspyyntö seitsemälle valitulle asiantuntijataholle, ja tarjous saatiin kahdelta eri toimijalta.

Tarjouspyynnössä oli jaettu toimeksianto kahteen osaan. Toimeksiannon ensimmäinen osa käsittää kaupungin asuntokannan nykytilanteen kuvauksen ja toinen osa asuntokannan skenaarioiden kehittämisen. Kaupunginjohtajan tekemällä päätöksellä valittiin asuntokannan kehittämisen asiantuntijapalvelun 1. osan toteuttajaksi FCG Finnish Consulting Group Oy ja palvelun 2. osan toteuttajaksi BDO Oy.

FCG Finnish Consulting Group Oy:n laatima kuvaus kaupungin asuntokannan nykytilanteesta on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaupunginhallituksen kokouksessa 11.12.2023 (§ 207) käytiin lähetekeskustelu asuntokannan kehittämisen skenaarioista BDO Oy:n edustajien alustusten pohjalta. BDO:n selvityksen sisältö on mukautettu kaupungin johdon ja kaupunginhallituksen kanssa käydyn keskustelun perusteella. Selvityksessä on esitetty seuraavat skenaarit: Skenaario 1 Asuntokannan supistaminen ja yhtenäistäminen ja skenaario 2 Asuntokannasta luopuminen.

BDO Oy:n laatima selvitys asuntokannan kehittämisen skenaarioista on **oheismateriaalina** (ei julkaista). BDO:n edustaja esittelee kokouksessa selvityksen sisällön ja skenaarit.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus merkitsee laaditut selvitykset tiedoksi ja käy lähetekeskustelua jatkotoimenpiteistä.

.....

Merkittiin, että BDO Oy:n edustaja Alpo Ronkainen selosti kokouksessa selvityksen sisällön ja skenaarit.

Päätös:

Kaupunginhallitus merkitsi laaditut selvitykset tiedoksi ja kävi lähetekeskustelun jatkotoimenpiteistä.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Kuvaus kaupungin asuntokannan nykytilanteesta, FCG
EI JULKAISTA - Selvitys asuntokannan kehittämisen skenaarioista, BDO

KH 15.04.2024 § 54

77/00.01.00.03.00/2023

Konsultin laatimassa selvityksessä asuntokannan kehittämisen skenaarioista on esitetty seuraavat vaihtoehdot: 1) Asuntokannan supistaminen ja yhtenäistäminen, ja 2) Asuntokannasta luopuminen. Kuten kummastakin konsulttiselvityksestä ilmenee, kaupungin asuntokanta on varsin pirstaloitunut ympäri kaupunkia lukuisiin eri kohteisiin eri omistussuhteineen ja järjestelyineen. Osa asunnoista ja kohteista on kaupungin suorassa omistuksessa, osa välillisesti kaupungin omistamien kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeiden kautta ja osa välivuokrattuja. Selvitysten perusteella on nähtävissä, että kaupungin asuntokanta on käytännössä liian pirstaloitunut ja liian pieni tehokkaaseen ja taloudellisesti kannattavaan toimintaan.

Kaupunginhallituksen lähetekeskustelussa 11.3.2024 todettiin, että kaupungin tulisi ensisijaisesti luopua asuntokantansa omistuksesta ja ryhtyä välittömästi selvittämään sen luovuttamista ammattimaiselle toimijalle siten, että kaupunki kuitenkin pääasiassa säilyttäisi omistuksessaan maa-alueet / tontit, joilla kohteet sijaitsevat.

Kauniaisten kaupunkistrategiassa 2023–2030 on monessa kohtaa esitetty tavoitteita ja toimenpiteitä, joita tulee huomioida asuntokannan kehittämisessä. Strategia on luettavissa [kotisivuilta](#).

Asuntokannan kehittämistä koskevat kohdat löytyvät erityisesti seuraavien tavoitteiden alta:

- Kestävä ja terve kuntatalous:
 - o rohkeus tehdä valintoja terve kuntatalous huomioiden,
 - o tarkastellaan kriittisesti menoja ja etsitään uusia tuloja.
- Asuntokannan kehittäminen:
 - o kehitetään asuntokannan monipuolisuutta vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeisiin eri elämänvaiheissa.
- Lisäksi on Henkilöstön hyvinvointia ja osaamista koskevan tavoitteen alle esitetty toimenpiteenä henkilöstöetuuksien tarkastelu, ml. työsuhteasuntojen laajempi hyödyntäminen.
- Sekä Kiinteistökannan optimointia ja käytön lisäämistä koskevan tavoitteen alle esitetty toimenpiteenä, että määritellään kiinteistöt, joista luovutaan vuoden 2023 aikana.

Kuten selvityksessä ja alla tuodaan esiin, kaikkia kaupunkistrategian tavoitteita ei näytä olevan mahdollista toteuttaa kaupungin omistuksessa olevan asuntokannan puitteissa. Näin ollen joudutaan jatkossa valitsemaan painopisteet huomioiden kaupungin taloudellinen tilanne ja muutenkin haasteelliset resurssit

muiden strategiassa mainittujen tavoitteiden ja toimenpiteiden sekä talousarviossa priorisoitujen hankkeiden takia.

Toisaalta todettakoon, että monia kaupunkistrategian asuntokantaa koskevia tavoitteita ja toimenpiteitä on mahdollista toteuttaa muulla tavalla kuin asuntojen omistuksen tai hallinnan kautta, erityisesti asemakaavoituksen ja kaavoitettujen kohteiden luovutusten yhteydessä.

Konsulttiselvityksiä hyödyntäen ja samaa jaottelua (BDO:n selvitys s. 10, 14) käyttäen on laadittu yhteenveto kaupungin vuokra-asuntojen tuloista ja menoista asuntotyypeittäin (**liite**, ei julkaista). Valmistelussa on yhdistetty selvityksessä mainittuja asuntotyyppinä hieman tarkoituksenmukaisemmin.

Ryhmässä A on kaupungin osittain tai kokonaan omistamat Ara-asunnot, joiden kohdalla kaupungille tulee tuottoa (tulot-menot) lähinnä vain maanvuokran kautta, kaikkien kohteiden sijaitessa kaupungin vuokramaalla.

Ryhmässä B on kaupungin suorassa omistuksessa olevat kohteet, joiden kohdalla kaupungille tulee tuottoa huoneistovuokran kautta.

Ryhmässä C on välivuokratut asunnot, joiden kohdalla kaupungille ei tule tuottoa lainkaan, kaupungin maksaessa saman verran vuokraa asuntojen vuokranantajalle kuin periessä omilta vuokralaisiltaan.

Todettakoon, että ryhmässä A olevia Ara-kohteita koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset, joiden tarkoituksena on pitää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä ja niiden asumiskustannukset kohtuullisina. Rajoitukset koskevat mm. asukkaiden valintaa ja vuokrien tai vastikkeiden määrittämistä omakustannusperiaatteella. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Kaupungin vuokraamat nuorisoasunnot sijaitsevat Ara-kohteissa.

Ryhmässä B ja C olevat kohteet ovat ns. vapaarahoitteiset. Nämä vuokrataan joko eläkeläisille tai kaupungin työntekijöille. Eläkeläisasuntojen kohdalla valintaan vaikuttaa muiden kriteerien osalta myös hakijan varallisuus ja tulot. Käytännössä siis kaikki kaupungin asunnot, paitsi ns. työsuhdeasunnot, palvelevat niitä asunnonhakijoita, joilla on taloudellisia haasteita vuokrata asunto vapailta markkinoilta.

Vapaarahoitteisia työsuhdeasuntoja myönnettäessä noudatetaan seuraavia kriteerejä: kiireellinen tarve, uuden työntekijän muutto toiselta paikkakunnalta, jonotusaika ja hakutoiveet (ruokakunnan kokoa ja maksukykyä verrataan). Todettakoon, että matalapalkkaisella työntekijällä on mahdollisuus hakea myös Ara-asunto.

Ryhmässä A olevat kohteet ovat luonteeltaan samantyyppiset, ollessaan Ara-kohteita. Määrällisesti suurin osa kaupungin asunnoista kuuluu tähän ryhmään. Rajoitusten alaiset ara-kohteet voidaan luovuttaa vain tietyille hyväksytyille tai Aran nimeämille tahoille. Ara-kohteen luovutukselle on haettava ennen luovutusta Aran hyväksyminen tai luovutuksensaajan nimeäminen. Ara vahvistaa rajoitusten alaisen ara-kohteen luovutuskorvauksen luovutuksensaajan nimeämisen yhteydessä. Luovutuskorvaus on samalla ara-kohteen korkein luovutushinta; luovutuksen saa tehdä alemmalla hinnalla.

Mikäli kaupunki haluaa luovuttaa ryhmässä A olevan kohteen, luovutuksessa tulee siis määritellä hinnan sijaan muita kaupungin intressiä tukevia tekijöitä, joiden perusteella luovutuksensaaja valitaan.

Ryhmässä A olevien kohteiden kohdalla tulee myös huomioida kohteiden lainoista annetut kaupungin omavelkaiset takaukset (asuntotyyppi 1a:n osalta n. 3,8 miljoonan euron edestä) sekä jäljellä olevat kaupungin kohteille myöntämät tertiäärilainat. Hyvinvointialueuudistuksen ja sitä myötä kaupungin heikentyneen taloudellisen tilanteen takia, annettujen takausvastuiden mahdollisen realisoitumisen merkitys kaupungin talouteen on suurentunut. Kohteiden teknisen kunnan takia on todennäköistä, että tarve lisätakauksille tulevaisuudessa kasvaa.

Ryhmässä B olevat kaupungin suorassa omistuksessa olevat kohteet sijaitsevat eri kiinteistöissä ja ovat luonteeltaan erityyppiset, osan ollessa kaupungin omistamia asunto-osakkeita, osa kaupungin kokonaan omistamia asuinkiinteistöjä ja osa sijaitsevan kaupungin laitosrakennuksissa. Asuntojen määrä on melko pieni, noin 16 % kaupungin koko asuntokannasta ja näistä kohteista kaupunki saa vuokratuottoa.

Ryhmässä C olevat asunnot muodostavat myös varsin pienen osan kaupungin asuntokannasta, n. 6,5 %. Ryhmän C kohteiden välivuokraus perustuu vuokranantajatahon omistajan kanssa vuonna 1990 sovittuun yhteistyöhön maa-alueen luovutuksen yhteydessä. Alkuperäisissä vuokrasopimuksissa ei ollut asukasvalintaa koskevaa mainintaa, mutta vuonna 2002 uusitussa vuokrasopimuksessa on sovittu, että kaupunki pyrkii vuokraamaan asunnot etupäässä työsuhdeasunnoiksi. Tämä ei kuitenkaan ole käytännössä toteutunut kovin hyvin, kohteen kaupungin muita vuokra-asuntoja korkeamman vuokratason takia, samalla vaikuttaen kohteen houkuttelevuuteen. Todettakoon, että vuonna 2023 irtisanottiin asuntotyyppistä 7 kolme vuokra-asuntoa, joita ei ollut saatu vuokrattua.

Alla esitetään, että kaupunginhallitus päättää, että ryhmässä A olevien asuntotyyppien 1a ja 2 osalta lähdetään valmistelemaan kohteiden / asuntojen luovutusta, maa-alueen pysyessä edelleen kaupungin omistuksessa. Asuntotyyppi 1b:n osalta esitetään, että se jää edelleen kaupungin omistukseen, kohteen sijaitessa alueella missä on asemakaavan muutos käynnistetty vuonna 2016 ja kaupungin omistaessa alueeseen kuuluvat kaikki muut kiinteistöt. Jatkovalmistelussa huomioitaisiin sekä kaupungin että kohteiden asukkaiden intressit. Ennen varsinaisen luovutusprosessin käynnistämistä tuotaisiin luovutusperiaatteet kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Lisäksi esitetään, että kaupunginhallitus päättää, että luovutaan myös ryhmässä C olevista kohteista, huomioiden luovutuksessa nykyisten asukkaiden etu. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 76 ja 77 §:ien perusteella jälleenvuokralaisilla (asukkailla) on erillisellä ilmoituksella oikeus jatkaa hallitsemansa asuinhuoneiston vuokrasuhdetta, vaikka kaupunki irtisanoisi ensivuokrasopimuksen. Lisäksi voidaan sopia vuokranantajan kanssa tätä paremmasta oikeudesta. Toki on mahdollista myös luopua asunnosta yksi kerrallaan tämän vapautuessa, mutta tällöin ei saavutettaisi samoja hyötyjä joidenkin asuntojen voidessa jäädä kaupungin hallintaan vielä varsin pitkään. Todettakoon, että luovutuksesta huolimatta kaupungin asuntokantaan jäisi ryhmässä B edelleen jonkin verran vapaarahoitteisia asuntoja, joita voidaan vuokrata muille kuin Ara-valintakriteerit täyttävälle työntekijöille.

Päätökset vastaisivat erityisesti Kestävän ja terveen kuntatalouden alla olevia tavoitteita rohkeudesta tehdä valintoja terve kuntatalous huomioiden sekä tarkastellaan kriittisesti menoja, samalla tehostaen kaupungin asuntokannasta vastaavan tilakeskuksen toimintaa.

Ryhmässä B olevien asuntotyyppien kohdalla mahdollisesti tehtäviin muutoksiin palattaisiin myöhemmin, ryhmän A ja C osalta toteutuneiden toimenpiteiden jälkeen.

Kaupungin hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kiinteän omaisuuden sekä osakkeiden ja muun irtaimen omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta, lukuun ottamatta valiokunnille määrätyn toimivallan osalta.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että

- sille valmistellaan esitys liitteestä ilmenevien kaupungin asuntokannan ryhmässä A olevien asuntotyyppien 1a ja 2 luovuttamisesta kolmannelle taholle, maa-alueen pysyessä kaupungin omistuksessa, ja

- luovutaan liitteestä ilmenevän kaupungin asuntokannan ryhmässä C olevasta asuntotyypistä 7.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kummassakin tapauksessa tulee huomioida sekä kaupungin, että asuntojen vuokralaisten etu.

.....

Kaupunginjohtaja muutti päätösesitystään seuraavaksi:

Kaupunginhallitus päättää, että

- sille valmistellaan esitys liitteestä ilmenevien kaupungin asuntokannan ryhmässä A olevien asuntotyyppien 1a ja 2 (*muut ARA-kohteet paitsi Koy Jermu*) luovuttamisesta kolmannelle taholle, maa-alueen pysyessä kaupungin omistuksessa, ja

- luovutaan liitteestä ilmenevän kaupungin asuntokannan ryhmässä C olevasta asuntotyypistä 7 (välivuokratut kohteet).

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kummassakin tapauksessa tulee huomioida sekä kaupungin, että asuntojen vuokralaisten etu.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti, että

- sille valmistellaan esitys liitteestä ilmenevien kaupungin asuntokannan ryhmässä A olevien asuntotyyppien 1a ja 2 (muut ARA-kohteet paitsi Koy Jermu) luovuttamisesta kolmannelle taholle, maa-alueen pysyessä kaupungin omistuksessa, ja

- luovutaan liitteestä ilmenevän kaupungin asuntokannan ryhmässä C olevasta asuntotyypistä 7 (välivuokratut kohteet).

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kummassakin tapauksessa tulee huomioida sekä kaupungin, että asuntojen vuokralaisten etu.

Liitteet:

EI JULKAISTA - Yhteenveto kaupungin vuokra-asuntojen tuloista ja menoista
asuntotyypeittäin