

Omistajaohjaus Oriveden Kotikoivu Oy:n peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen

Kaupunginhallitus 11.11.2024 § 223

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja

Oriveden Kotikoivu Oy pyytää kaupunginhallitukselta konserniohjausta perusparannushankkeisiin ja uudisrakentamiseen. Kotikoivun hallitus on ollut yksimielinen peruskorjausten tarpeesta.

ARA:n kanssa käydyissä neuvotteluissa ARA ei pitänyt perusparannushankkeita kannattavina kustannustason, vuokratason ja elinkaaren perusteella. ARA suositteli, että Kotikoivu korvaisi perusparannusta vaativat kiinteistöt uudisrakennushankkeilla, koska niissä huoneistojakauma, energiatehokkuus, esteettömyys ja elinkaari olisivat kestävämmällä pohjalla.

Uudisrakentamista on toivottu monelta taholta, mutta tähän asti niitä on pidetty liian kalliina Oriveden vuokratasoon nähden ja vaikeana saada läpi ARA:ssa väestönkasvun puutteen vuoksi. Koska parhaiden kohteiden perusparannushankkeet eivät saaneet rahoitusta, muita peruskorjauksenhankkeita ei kannata enää esittää ARA:lle.

Kiinteistöistä, joilla on huono käyttöaste tai ne ovat kannattamattomia, täytyy luopua jollakin aikataululla. Jotta uudisrakentamiseen voi saada rahoitusta ARA:lta, hankkeen pitää korvata usempia nykyisiä kohteita ja tarvittavien asuntojen määrä täytyy sopeuttaa kysyntään. Kaikista vuokratilakohteista ei ole järkevää luopua heti ja kannattavien kiinteistöjen elinkaarta voidaan jatkaa tekemällä pienempiä korjauksia.

Kaikille kiinteistöille on tehtävä uudistettu PTS-suunnitelma, jossa kustannukset on arvioitu kiinteistökohtaisesti elinkaaren perusteella. Uudisrakentamisen tai uuden PTS:n valmisteluun tarvitaan myös hankerahoitusta ja suunnitteluvaiheeseen tulee saada väliaikasta rahoitusta ja lainolle takauksia.

Toimitusjohtajan esitys Kotikoivun hallitukselle ja kaupunginhallitukselle on seuraava:

Vaihtoehto A:

- Kenkätie 2-6: Aukkaat irtisanotaan 2024 ja rakennukset puretaan 2025
- Ahotie 5: Aukkaat irtisanotaan 2024 ja rakennukset puretaan 2025
- Uusi talo keskustaan: Uusi vuokratilo korvaa purettavat kohteet
- Viitatie 2: Peruskorjataan ARA:n rahoituksella
- Laitamontie 1 A-B: Uudistetaan vähitellen vuosikorjausten ja muuttojen yhteydessä
- Muut kiinteistöt: Pienempiä korjauksia PTS-suunnitelman mukaan

Vaihtoehto B:

- Kenkätie 2-6: Aukkaat irtisanotaan 2024 ja rakennukset puretaan 2025
- Ahotie 5: Aukkaat irtisanotaan 2024 ja rakennukset puretaan 2025
- Uusi talo Kenkätielle: Uusi vuokratilo korvaa purettavat kohteet + kaupalle tilat
- Viitatie 2: Peruskorjataan ARA:n rahoituksella

- Laitamontie 1 A-B: Uudistetaan vähitellen vuosikorjausten ja muuttojen yhteydessä
- Muut kiinteistöt: Pienempiä korjauksia PTS-suunnitelman mukaan

Vaihtoehto A on Kotikoivulle taloudellisesti riskittömämpi ja liiketaloudellisesti perusteltu. Vaihtoehto B mahdollistaa kaupallisten palvelujen luomisen asemanseudulle.

Kotikoivu valmistelee uutta tervehdyttämishjelmaa ja se sisältää ehdotuksen kiinteistökannalle tehtävistä toimenpiteistä, uudisrakentamisesta ja rahoitusratkaisusta. Esitysten valmistelu vaatii kuitenkin aikaa ja rahoitusta, joten Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus tekee niitä keväällä 2025.

Oriveden Kotikoivu Oy:n pyyntö omistajaohjauksesta tässä tilanteessa on perusteltu, koska yhtiön toiminnallinen ja taloudellinen tilanne on merkittävästi muuttunut aiemman suunnitelman tekemisen jälkeen. Kuten ARA:kin on todennut, Kotikoivun kiinteistöt ovat melko ikääntyneitä ja osittain liian isoja nykyiseen kysyntään nähden. Tämän vuoksi uuden PTS-suunnitelman laatiminen on kannatettavaa. Merkittävän isoja suunnittelukustannuksia ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista asiaan käyttää, kuten aiemmin tapahtui.

Oriveden Kotikoivu Oy:n esitys on oheismateriaalina kokoukseen osallistuville.

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja on kutsuttu kokoukseen selvittämään asiaa.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen seuraavan omistajaohjauksen: - peruskorjauksia ja uudisrakentamista voidaan lähteä suunnittelemaan vaihtoehdon A mukaisesti paitsi uudisrakentamisen osalta, josta käydään erillinen lähetekeskustelu. - rakennusten purkua tulee jaksottaa vuosille 2025-2026 ja selvittää mahdollisuudet hakea niihin purkuavustusta. - peruskorjausten ja uudisrakentamisen suunnittelusta ja pienemmistä PTS-suunnitelmista ja -korjauksista tulee toimittaa väliraportti kaupunginhallitukselle viimeistään 31.1.2025. - lopullinen esitys korjauksista ja mahdollisesta uudisrakentamisesta tulee toimittaa omistajaohjausta varten kaupunginhallitukselle viimeistään 30.5.2025. Lisäksi kaupunginhallitus käy lähetekeskustelun Oriveden Kotikoivu Oy:n uudisrakentamisesityksestä omistajaohjauksen ja jatkovalmistelun pohjaksi. <i>Esittelijän kokouksessa tekemä muutosesitys:</i> Edellä esitetyt asiat jätetään pöydälle ja selvitetään ensin kohteiden myyntimahdollisuudet 30.4.2025 mennessä. Oriveden kaupunki oikeutetaan käyttämään ulkopuolista asiantuntijaa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 27.01.2025 § 17
442/00.00.01.04/2024

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden Kotikoivu Oy:n kiinteistöjen myyntimahdollisuuksista ja yhtiön esittämistä peruskorjausten ja uudisrakentamisen vaihtoehtoista pidettiin kaupunginhallituksen ja Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen yhteinen iltakoulu 11.12.2024. Iltakoulussa oli mukana Oriveden Kotikoivu Oy:n kiinteistöarvioinnin laatinut asiantuntija Catella Property Oy:stä.

Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja on käynyt keskustelua yhtiön peruskorjauksista ja uudisrakentamisesta myös ARAn kanssa. Käydyn keskustelun perusteella on ilmeistä, että yhtiön tulee purkaa nykyistä osittain vanhentunutta kiinteistökantaansa, jotta ARAlta saadaan rahoitusta yhtiön kiinteistöjen peruskorjaamiseen ja uudisrakentamiseen.

Kaupunginhallituksen iltakoulussa käydyn keskustelun perusteella Oriveden Kotikoivu Oy esittää kaupungille omistajaohjausta varten seuraavia asioita:

1. Rakennetaan uusi hissillinen vuokrakerrostalo keskustaan joko Puistolankujalle tai Koluntielle.
2. Peruskorjataan Viitatie 2:n kiinteistö.
3. Puretaan Kenkätie 2-6 ja Ahotie 5:n kiinteistöt.
4. Lisäksi esitetään, että käyttöasteiden heikentyessä voidaan purkaa tai myydä muitakin kiinteistökohteita.

Oriveden Kotikoivu Oy:n esittämä uudisrakentaminen edellyttää Oriveden kaupungilta omistajana omavelkaista takausta 95 %:n korkotukilainalle, jonka määrä vaihtelee noin 4,0-6,8 milj. euron välillä kiinteistön koosta riippuen. Puistolan-kujan kiinteistö olisi suurempi, noin 40 asuntoa, jolloin arvioitu lainamäärä olisi noin 6,4 milj. euroa. Koluntien kiinteistö olisi pienempi, noin 30 asuntoa ja lainamäärä noin 3,8 milj. euroa. Tällöin vuokrien määrä säilyisi kohtuullisella noin 14-15 euroa/m²/kk tasolla.

Mikäli uudisrakentamishankkeelle halutaan ARA-rahoitusta, tulee kaupunginhallituksen yhtiön omistajana puoltaa rakentamishanketta. ARA-rahoituksen hakeminen tulee tehdä mahdollisimman pian, sillä ARAn toiminta päättyy helmikuussa 2025.

Viitatie 2:n perusparantamiseen ARA on tehnyt ehdollisen päätöksen 1,935 milj. euron perusparantamisen korkotukilainan hyväksymisestä. Päätöksen mukaan lainalle vaaditaan kunnan takaus ja päätös on voimassa 31.8.2026 asti.

Kenkätie 2-6 ja Ahotie 5:n purkukustannusten arvioidaan olevan noin 420 000 euroa. Purkamisen myötä poistuu yhtiön kiinteistökannasta 69 asuntoa. Kiinteistöjen purkamiseen on tarkoitus hakea purkuavustusta sekä rahoituslaitosten jäljellä oleville lainoille (noin 0,075 euroa) 70 %:n akordia.

Tammikuussa 2025 Oriveden Kotikoivu Oy:n koko lainapääoma oli noin 3,8 milj. euroa, josta kaupungin pääomalainoja oli noin 1,8 milj. euroa ja lopuille on kaupungin omavelkainen takaus.

Kuten aiemminkin on todettu, omistajana Oriveden kaupungin näkökulmasta Oriveden Kotikoivu Oy:n pyyntö omistajaohjauksesta tässä tilanteessa on perusteltu, koska yhtiön toiminnallinen ja taloudellinen tilanne on merkittävästi muuttunut vuosien kuluessa. Kotikoivun kiinteistöt ovat melko ikääntyneitä ja osittain liian isoja nykyiseen kysyntään nähden. Tämä on johtanut käyttöasteiden laskemiseen ja sitä kautta vuokratulojen vähene- miseen ja yhtiön taloudellisen tilanteen heikkenemiseen.

Jotta käyttöasteita saadaan nostettua, tulee yhtiön asuntokantaa uudistaa ja tarjota vuokramarkkinoille kysyntää vastaavia asuntoja. Tällä turvataan Oriveden Kotikoivu Oy:n toiminta tulevaisuudessa, jotta Oriveden kaupungille omistajana ei aiheutuisi merkittäviä taloudellisia riskejä ja alaskirjauksia yhtiön lainojen takaaajana.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen seuraavan omistajaohjauksen: 1. Se puoltaa ARA:lle yhtiön hakemusta uuden hissillisen vuokrakerrostalon rakentamiseksi. Rakentaminen voidaan toteuttaa, mikäli ARA myöntää rahoituksen hankkeelle. 2. Kaupunginhallitus antaa kokouksessa ohjauksen uudisrakennuksen sijoittumispaikasta joko Puistolankuja 26 tai Koluntie 6 tontille. 3. Kaupunginhallitus puoltaa Viitatie 2:n kiinteistön peruskorjausta ARA:n ehdollisen korkotukilainan mukaisesti. 4. Kenkätie 2-6 ja Ahotie 5:n kiinteistöt voidaan purkaa ja kaupunki puoltaa ARA:n purkuavustuksen sekä lainojen akordien hakemista. Kiinteistöjen purkaminen tulee jaksottaa vuosille 2025-2026. 5. Yhtiö voi kiinteistöjen käyttöasteiden heikentyessä purkaa tai myydä muitakin kohteita. Näistä tulee toimittaa kaupunginhallitukselle tieto ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. 6. Valtuuston päätöstä edellyttävät rahoitusasiat tulee tuoda erikseen kaupunginhallitukseen käsiteltäväksi viimeistään 30.4.2025.
Päätös	Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen seuraavan omistajaohjauksen: 1. Se puoltaa ARA:lle yhtiön hakemusta uuden hissillisen vuokrakerrostalon rakentamiseksi. Rakentaminen voidaan toteuttaa, mikäli ARA myöntää 40 vuoden takaisinmaksuajalla rahoituksen hankkeelle. 2. Kaupunginhallitus antaa kokouksessa ohjauksen uudisrakennuksen sijoittumispaikasta Koluntie 6 tontille. 3. Kaupunginhallitus puoltaa Viitatie 2:n kiinteistön peruskorjausta ARA:n ehdollisen korkotukilainan mukaisesti.

4. Kenkätie 2-6 voidaan purkaa ja Ahotie 5:n kiinteistöt voidaan myydä tai purkaa ja kaupunki puoltaa ARA:n purkuavustuksen sekä lainojen akordien hakemista. Kiinteistöjen purkaminen tulee jaksottaa vuosille 2025-2026.
5. Valtuuston päätöstä edellyttävät rahoitusasiat tulee tuoda erikseen kaupunginhallitukseen käsiteltäväksi viimeistään 30.4.2025.

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Touko Sikala teki esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen, joka kuului seuraavasti:

Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen seuraavan omistajaohjauksen:

1. Se puoltaa ARA:lle yhtiön hakemusta uuden hissillisen vuokrakerrostalon rakentamiseksi. Rakentaminen voidaan toteuttaa, mikäli ARA myöntää 40 vuoden takaisinmaksuajalla rahoituksen hankkeelle.
2. Kaupunginhallitus antaa kokouksessa ohjauksen uudisrakennuksen sijoittumispaikasta joko Puistolankuja 26 Koluntie 6 tontille.
3. Kaupunginhallitus puoltaa Viitatie 2:n kiinteistön peruskorjausta ARA:n ehdollisen korkotukilainan mukaisesti.
4. Kenkätie 2-6 voidaan purkaa ja Ahotie 5:n kiinteistöt voidaan myydä tai purkaa ja kaupunki puoltaa ARA:n purkuavustuksen sekä lainojen akordien hakemista. Kiinteistöjen purkaminen tulee jaksottaa vuosille 2025-2026.
5. Yhtiö voi kiinteistöjen käyttöasteiden heikentyessä purkaa tai myydä muitakin kohteita. Näistä tulee toimittaa kaupunginhallitukselle tieto ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Poistetaan.
6. Valtuuston päätöstä edellyttävät rahoitusasiat tulee tuoda erikseen kaupunginhallitukseen käsiteltäväksi viimeistään 30.4.2025.

Keskustelun jälkeen kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen muutosehdotuksen mukaisesti ja kaupunginhallitus hyväksyi sen yksimielisesti.

Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja Veli-Pekka Naumanen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
