Markkinaehtoisen asuntotuotannon vauhdittaminen / asunto-osakkeiden hankinta / omistajaohjaus Oriveden Kotikoivu Oy:lle

22/14.01.00/2020

Kaupunginhallitus 10.02.2020 § 26

Oriveden valtuuston hyväksymän kaupunkistrategian 2030 yhtenä tavoitteena on, että Orivesi on nykyistä suurempi kaupunki, joka mahdollistaa asukkailleen monimuotoiset ja tasokkaat asumismahdollisuudet. Strategiasta johdetussa elinvoimaohjelmassa on asiaa täsmennetty edelleen: ”Kaupungin tavoitteena on asumisen kehittäminen monimuotoista asumista ja rakentamista sekä tonttitarjontaa lisäämällä”.

Kehittämistoimikunta seuraa elinvoimaohjelman toteutumista puolivuosittain kokouksissaan. Elinvoimaohjelman seurannassa on todettu, että tavoitteena olleet maankäytön kehittämishankkeet ovat pääosin hyvässä vauhdissa ja uusia tontteja on saatu ja tullaan lähiaikoina saamaan lisää myyntiin. Myös vuokra-asuntojen tarjonnan osalta asia on etenemässä yhteistyössä yksityisen toimijan kanssa (Kaupintien tontti).

Suunnitelmissa olleet markkinaehtoiset kerros-/rivitalohankkeet sen sijaan eivät ole toteutuneet, koska toimijat eivät ole saaneet riittävää määrää varauksia riittävän nopeasti. Yksityisen asuntotuotannon vauhdittamiseksi on kehittämistoimikunnassa (kokous 21.8.2020) pohdittu yhtenä keinona kaupungin linjapäätöstä siitä, että uudiskohteista sitouduttaisiin hankkimaan 1-3 asuntoa kaupungille tai vaihtoehtoisesti kaupungin vuokrataloyhtiölle.

Markkinaehtoisen asuntotuotannon vauhdittaminen sisältyy yhtenä toimenpiteenä valmistelussa olevaan toiminnan ja talouden kehittämissuunnitelmaan.

Oriveden kaupungin vuokra käytössä olevia asuntoja hallinnoi Oriveden Kotikoivu Oy, jonka yhtiöjärjestyksen mukainen toimiala on hankkia, omistaa tai hallita kiinteistöjä ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita Oriveden kaupungissa sekä vuokrata tai myydä kiinteistöjä ja huoneistoja. Asian valmistelussa on päädytty siihen, että toiminnan sujuvuuden vuoksi on tarkoituksenmukaisempaa antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle omistajaohjaus osallistumisesta yksityisrahoitteisiin asuntotuotantokohteisiin osallistumisesta.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että kaupunki tekee seuraavan periaatepäätöksen:

1. Oriveden kaupunki antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle omistajaohjauksen, että yhtiö sitoutuu ostamaan kaupungin alueella vuosina 2020 - 2022 toteutettavista yksityisrahoitteisista asuntotuotantokohteista (rivitalo tai kerrostalo) 1 - 3 asuntoa ottaen huomioon hankkeessa toteutettavien asuntojen määrän.

2. Oriveden Kotikoivu Oy sitoutuu hankkeeseen, mikäli kerros-/rivitalohanke ei toteudu yksityisellä rahoituksella.

3. Oriveden kaupunki antaa hankekohtaisesti Oriveden Kotikoivu Oy:lle omavelkaisen takauksen, mikäli yhtiö joutuu ottamaan osakehankintaa varten lainaa.

4. Oriveden kaupunki perii Oriveden Kotikoivu Oy:lle myöntämästään

takauksesta 0,5 %:n provision p.a. kulloinkin maksamattomalle pääomalle 31.12.

5. Oriveden kaupunki edellyttää hankekohtaisesti Oriveden Kotikoivu Oy:ltä takaukseen vastavakuuden konserniohjeen mukaisesti.

6. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee määritellä ostamiensa huoneistojen osakkeiden vuokra siten, että se kattaa *vähintään* (kokouksessa tehty lisäys) pääoma- ja ylläpitokustannukset.

7. Oriveden Kotikoivu Oy valtuutetaan myymään hankkimiaan huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita siten, että myyntihinta vastaa ~~vähintään~~ *Oriveden Kotikoivu Oy:n taseeseen merkittyä* tasearvoa. Mikäli myyntihinta alittaa *edellä mainitun* tasearvon, tulee Oriveden Kotikoivu Oy:n pyytää kaupunginhallitukselta omistajaohjaus ennen myyntiä (kokouksessa tehty muutos).

8. Kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään mahdollisista muista asiaan liittyvistä yksityiskohdista.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Matti Koppanen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

- - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginvaltuusto 17.02.2020 § 5

Päätös: Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen kohdat 1–8 yksimielisesti.

Merkittiin, että kaupunginvaltuutetut Matti Koppanen ja Eliisa Suhonen sekä elinvoimajohtaja Pirkko Lindström poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävejä) paikaltaan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

- - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 11.04.2023 § 85

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Yksityisen asuntotuotannon vauhdittamiseksi ideoitu kaupungin osallistuminen rakentamishankkeisiin joko suoraan tai kaupungin tytäryhtiön kautta ei ole vielä tuottanut tulosta. Vuosina 2020-2022 Oriveden Kotikoivu Oy antoi sitoumuksen kolmen (3) asunnon hankkimisesta asumisosuuskunnan rakennushankkeeseen, joka ei sitten lopulta toteutunutkaan.

Oriveden Kotikoivu Oy:n rakennuskannan ollessa melko ikääntynyttä ja peruskorjauksen tarpeessa, olisi yksityiseen asuntotuotantoon osallistuminen yksi luonteva keino saada kaupunkiin uutta asuntokantaa. Jotta yksityisten rakennushankkeita käynnistyisi, tulisi kaupungin tai sen tytäryhtiön osallistuminen hankkeeseen olla kuitenkin aiempaa päätöstä laajempi.

Riskienhallinnan näkökulmasta kaupunki tai sen tytäryhtiö voisi osallistua yksityiseen asuntotuotantohankkeeseen siten, että kaupunki hankkisi 25 % asunnoista tai kuitenkin enintään 1-3 asuntoa. Asunnot tulisivat suoraan joko kaupungin tai sen tytäryhtiön omistukseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se tekee seuraavan periaatepäätöksen:

1. Oriveden kaupunki sitoutuu ostamaan kaupungin alueella vuosina 2023-2025 toteutettavista yksityisrahoitteisista asuntotuotantokohteista (rivi- tai kerrostalo) ~~25 % tai kuitenkin enintään 1-3 huoneistoa.~~ *enintään 40 %. Kaupunginhallitus harkitsee osuudet hankkeittain.* (kokouksessa tehty korjaus ja lisäys)

2. *kaupunginhallitus* antaa *hankkeittain* vastaavan linjauksen omistajaohjauksena Oriveden Kotikoivu Oy:lle. (kokouksessa tehty lisäys)

3. Oriveden kaupunki tai Oriveden Kotikoivu Oy voivat sitoutua hankkeeseen, mikäli se ei toteudu yksityisellä rahoituksella.

4. Oriveden kaupunki antaa hankekohtaisesti Oriveden Kotikoivu Oy:lle omavelkaisen takauksen, mikäli yhtiö joutuu ottamaan lainaa osakehankintaa varten.

5. Oriveden kaupunki perii Oriveden Kotikoivu Oy:lle myöntämästään takauksesta 0,5 %:n vuotuisen provision kulloinkin 31.12. maksamattomalle pääomalle.

6. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee toimittaa kaupungille konserniohjeen mukainen vastavakuus.

7. Oriveden kaupungin ja Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee määritellä ostamiensa huoneistojen vuokra siten, että se kattaa vähintään pääoma- ja ylläpitokustannukset.

8. mikäli hankittuja huoneistoja myydään, tehdään myynnistä huoneistokohtaisesti erillinen päätös. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee huoneistojen myymiseen pyytää kaupunginhallitukselta omistajaohjaus ennen myyntiä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - -

Kaupunginvaltuusto 17.04.2023 § 27

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto tekee seuraavan periaatepäätöksen:

1. Oriveden kaupunki sitoutuu ostamaan kaupungin alueella vuosina 2023-2025 toteutettavista yksityisrahoitteisista asuntotuotantokohteista enintään 40 %. Kaupunginhallitus harkitsee osuudet hankkeittain.

2. kaupunginhallitus antaa hankkeittain vastaavan linjauksen omistajaohjauksena Oriveden Kotikoivu Oy:lle.

3. Oriveden kaupunki tai Oriveden Kotikoivu Oy voivat sitoutua hankkeeseen, mikäli se ei toteudu yksityisellä rahoituksella.

4. Oriveden kaupunki antaa hankekohtaisesti Oriveden Kotikoivu Oy:lle omavelkaisen takauksen, mikäli yhtiö joutuu ottamaan lainaa osakehankintaa varten.

5. Oriveden kaupunki perii Oriveden Kotikoivu Oy:lle myöntämästään takauksesta 0,5 %:n vuotuisen provision kulloinkin 31.12. maksamattomalle pääomalle.

6. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee toimittaa kaupungille konserniohjeen mukainen vastavakuus.

7. Oriveden kaupungin ja Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee määritellä ostamiensa huoneistojen vuokra siten, että se kattaa vähintään pääoma- ja ylläpitokustannukset.

8. mikäli hankittuja huoneistoja myydään, tehdään myynnistä huoneistokohtaisesti erillinen päätös. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee huoneistojen myymiseen pyytää kaupunginhallitukselta omistajaohjaus ennen myyntiä.

Päätös

Kaupunginvaltuusto teki seuraavan periaatepäätöksen:

1. Oriveden kaupunki sitoutuu ostamaan kaupungin alueella vuosina 2023-2025 toteutettavista yksityisrahoitteisista asuntotuotantokohteista enintään 40 % / asuntotuotantokohde. Kaupunginhallitus harkitsee osuudet hankkeittain.

2. kaupunginhallitus antaa hankkeittain vastaavan linjauksen omistajaohjauksena Oriveden Kotikoivu Oy:lle.

3. Oriveden kaupunki tai Oriveden Kotikoivu Oy voivat sitoutua hankkeeseen, mikäli se ei toteudu yksityisellä rahoituksella.

4. Oriveden kaupunki antaa hankekohtaisesti Oriveden Kotikoivu Oy:lle omavelkaisen takauksen, mikäli yhtiö joutuu ottamaan lainaa osakehankintaa varten.

5. Oriveden kaupunki perii Oriveden Kotikoivu Oy:lle myöntämästään takauksesta 0,5 %:n vuotuisen provision kulloinkin 31.12. maksamattomalle pääomalle.

6. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee toimittaa kaupungille konserniohjeen mukainen vastavakuus.

7. Oriveden kaupungin ja Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee määritellä ostamiensa huoneistojen vuokra siten, että se kattaa vähintään pääoma- ja ylläpitokustannukset.

8. mikäli hankittuja huoneistoja myydään, tehdään myynnistä huoneistokohtaisesti erillinen päätös. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee huoneistojen myymiseen pyytää kaupunginhallitukselta omistajaohjaus ennen myyntiä.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 28.09.2026 § 199

Valmistelija

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 24.8.2026 kaupunkikehitysohjelman vuosille 2026-2030.

Kehitysohjelman yhtenä strategisena tavoitteena on, että olemme houkutteleva ympäristö asumiselle. Tavoitteen toteutustavoitteena vuosille 2026-2030 on ”Viemme eteenpäin asumisen edellytyksiä kaavoituksella ja tonttivalmistelulla. Pyrimme vauhdittamaan asuntotuotantoa siten, että otamme uudelleen käytöntöön toimintamallin, jolla kaupunki tai Oriveden Kotikoivu Oy voi hankkia enintään 40 % omistuksen kerros- ja rivitalohankkeista.”

Koska valtuuston päättämä aiempi periaatepäätöksen voimassaoloaika on päättynyt vuoden 2025 lopussa, on tavoitteen edistämiseksi syytä uudistaa aiempi päätös, jotta rakentamishankkeita lähtisi toteutumaan.

Toimivalta

hallintosääntö § 23

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se tekee seuraavan periaatepäätöksen:

1. Oriveden kaupunki sitoutuu ostamaan kaupungin alueella vuosina 2026-2029 toteutettavista yksityisrahoitteisista asuntotuotantokohteista enintään 40 % / asuntotuotantokohde. Kaupunginhallitus harkitsee osuudet hankkeittain.
2. kaupunginhallitus antaa hankkeittain vastaavan linjauksen omistajaohjauksena Oriveden Kotikoivu Oy:lle.
3. Oriveden kaupunki tai Oriveden Kotikoivu Oy voivat sitoutua hankkeeseen, mikäli se ei toteudu yksityisellä rahoituksella.
4. Oriveden kaupunki antaa hankekohtaisesti Oriveden Kotikoivu Oy:lle omavelkaisen takauksen, mikäli yhtiö joutuu ottamaan lainaa osakehankintaa varten.
5. Oriveden kaupunki perii Oriveden Kotikoivu Oy:lle myöntämästään takauksesta 0,5 %:n vuotuisen provision kulloinkin 31.12. maksamattomalle pääomalle.
6. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee toimittaa kaupungille konserniohjeen mukainen vastavakuus.
7. Oriveden kaupungin ja Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee määritellä ostamiensa huoneistojen vuokra siten, että se kattaa vähintään pääoma- ja ylläpitokustannukset.
8. mikäli hankittuja huoneistoja myydään, tehdään myynnistä huoneistokohtaisesti erillinen päätös. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee huoneistojen myymiseen pyytää kaupunginhallitukselta omistajaohjaus ennen osakkeiden myyntiä.

Päätös

Esittelijän kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Muutetaan kohta 1. seuraavasti:

1. Oriveden kaupunki sitoutuu ostamaan kaupungin alueella vuosina 2026-2029 toteutettavista yksityisrahoitteisista asuntotuotantokohteista enintään ~~40 %~~ 30 % / asuntotuotantokohde. Kaupunginhallitus harkitsee osuudet hankkeittain.

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se tekee seuraavan periaatepäätöksen:

1. Oriveden kaupunki sitoutuu ostamaan kaupungin alueella vuosina 2026-2029 toteutettavista yksityisrahoitteisista asuntotuotantokohteista enintään 30 % / asuntotuotantokohde. Kaupunginhallitus harkitsee osuudet hankkeittain.
2. kaupunginhallitus antaa hankkeittain vastaavan linjauksen omistajaohjauksena Oriveden Kotikoivu Oy:lle.
3. Oriveden kaupunki tai Oriveden Kotikoivu Oy voivat sitoutua hankkeeseen, mikäli se ei toteudu yksityisellä rahoituksella.
4. Oriveden kaupunki antaa hankekohtaisesti Oriveden Kotikoivu Oy:lle omavelkaisen takauksen, mikäli yhtiö joutuu ottamaan lainaa osakehankintaa varten.
5. Oriveden kaupunki perii Oriveden Kotikoivu Oy:lle myöntämästään takauksesta 0,5 %:n vuotuisen provision kulloinkin 31.12. maksamattomalle pääomalle.
6. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee toimittaa kaupungille konserniohjeen mukainen vastavakuus.
7. Oriveden kaupungin ja Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee määritellä ostamiensa huoneistojen vuokra siten, että se kattaa vähintään pääoma- ja ylläpitokustannukset.
8. mikäli hankittuja huoneistoja myydään, tehdään myynnistä huoneistokohtaisesti erillinen päätös. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee huoneistojen myymiseen pyytää kaupunginhallitukselta omistajaohjaus ennen osakkeiden myyntiä.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -

Kaupunginvaltuusto 26.10.2026 § 54
96/00.00.01.04/2023

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää tehdä seuraavan periaatepäätöksen:

1. Oriveden kaupunki sitoutuu ostamaan kaupungin alueella vuosina 2026-2029 toteutettavista yksityisrahoitteisista asuntotuotantokohteista enintään 30 % / asuntotuotantokohde. Kaupunginhallitus harkitsee osuudet hankkeittain.

2. kaupunginhallitus antaa hankkeittain vastaavan linjauksen omistajaohjauksena Oriveden Kotikoivu Oy:lle.

3. Oriveden kaupunki tai Oriveden Kotikoivu Oy voivat sitoutua hankkeeseen, mikäli se ei toteudu yksityisellä rahoituksella.

4. Oriveden kaupunki antaa hankekohtaisesti Oriveden Kotikoivu Oy:lle omavelkaisen takauksen, mikäli yhtiö joutuu ottamaan lainaa osakehankintaa varten.

5. Oriveden kaupunki perii Oriveden Kotikoivu Oy:lle myöntämästään takauksesta 0,5 %:n vuotuisen provision kulloinkin 31.12. maksamattomalle pääomalle.

6. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee toimittaa kaupungille konserniohjeen mukainen vastavakuus.

7. Oriveden kaupungin ja Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee määritellä ostamiensa huoneistojen vuokra siten, että se kattaa vähintään pääoma- ja ylläpitokustannukset.

8. mikäli hankittuja huoneistoja myydään, tehdään myynnistä huoneistokohtaisesti erillinen päätös. Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee huoneistojen myymiseen pyytää kaupunginhallitukselta omistajaohjaus ennen osakkeiden myyntiä.

Asian käsittely

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Marjo Marjo Mäkinen-Aakula poistui esteellisenä (yhteisöjäävi, puoliso Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen).

Kaupunginvaltuutettu Merja Käpyaho poistui esteellisenä (yhteisöjäävi, Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen). Perussuomalaisten 2. varajäsen Jari Latomäki toimi hänen tilallaan tämän asian käsittelyn ajan.

Varavaltuutettu Kari Saari poistui esteellisenä (yhteisöjäävi, Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen). Kokoomuksen 3. varajäsen Ari Rautakorpi toimi hänen tilallaan tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -