Vuokra-asuntojen rakentaminen, taloudellinen pohja

327/02.05.06/2014

KH § 124 Valmistelija: kehittämisjohtaja Sten Frondén

Kaupungin väestötavoitteeksi vuodelle 2020 on asetettu 17 000 asukasta. Asunto-ohjelma sisältää osaltaan edellytykset tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Vuosittainen rakennustarve on 123 asuntoa. Näistä 32:n on oltava vuokra-asuntoja ja on arvioitu, että kunta rakentaa 19 asuntoa.

Vuokra-asuntotilanne on parantunut kesästä 2013. Nyt yksityisomistuksessa olevien vuokrahuoneistojen tarjonta on suurempi. Rauhalaan suunnitellaan yhdistettyä vuokra- ja omistusasuntokohdetta. Jos hanke onnistuu, sinne valmistuu noin 15 vuokra-asuntoa kesään 2015 mennessä. Joitakin muita yksityisiä kohteita on vielä suunnitteilla, mutta niissä on pääasiassa kyse omistusasunnoista.

Kunnallisella asuntotuotannolla on myös sosiaalinen tavoite. Tarkoitus on tarjota edullisia vuokra-asuntoja myös nuorille ja vähävaraisille perheille.

Loviisan kaupungin tulee valmistautua toteuttamaan omia vuokrakohteita seuraavasti:

2014:	Koskenkylä	20 asuntoa
2015:	Harmaakallio, pohjoisosa	20 asuntoa
2016:	Liljendal, Sävträsk	10 asuntoa
	Harmaakallio, pohjoisosa	10–20 asuntoa

Asuntojen keskikooksi arvioidaan 48 m^2. Keskimääräisen hinnan ollessa 2 500 euroa/neliömetri huoneiston hinnaksi tulee 120 000 euroa. Kunnallisten asuinhuoneistojen vuosikustannukseksi tulee siten 2,4 miljoonaa euroa.

Kaupungin asuntotuotantoa tulee toteuttaa siten, että kaupungin omat kiinteistöyhtiöt ovat rakennuttajia. Tämä puolestaan edellyttää, että kaupunki omistajana vahvistaa kiinteistöyhtiöiden taloudellista pohjaa korottamalla omaa pääomaa.

Keskusteluissa yhtiöiden isännöitsijöiden kanssa on käyty läpi erilaisia rahoitusvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia. Suurimpien yhtiöiden toiveena on ollut 20 %:n omarahoitusosuus rakennuskustannuksista. Liitteessä esitetään yksityiskohtaisemmin omarahoitusosuuden vaikutuksia.

Yllä mainituin oletuksin kuukausivuokra on alussa 15,11 euroa/neliömetri.

10 %:n omarahoitusosuus alentaa vuokraa yhteensä 1,11 euroa kuukaudessa. 15 %:n omarahoitusosuuden vuokraa alentava vaikutus on 1,67 euroa kuukaudessa.

15 %:n omarahoitusosuudella kuukausivuokra on 13,44 euroa kuukaudessa.

Vuokralaskelmat tehdään tarkemmin joka kohteelle erikseen. Siinä vaiheessa huomioidaan myös lainaehdot. Käytännössä vuokra voi jonkin verran alentua, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lainaehdot sen sallivat.

Kaupungin kokonaisinvestointiosuus riippuu siitä, millainen tukiosuus valitaan:

10 %	vuosittainen investointi yhtiöiden korotettuun omaan pääomaan	225 000 €
15 %	vuosittainen investointi yhtiöiden korotettuun omaan pääomaan	337 500 €
20 %	vuosittainen investointi yhtiöiden korotettuun omaan pääomaan	450 000 €

Liite nro 56.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Olavi Kaleva

Ehdotus: Jotta vuokra-asuntotuotannossa saavutetaan asunto-ohjelman edellyttämä taso, kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää myöntää kaupungin omille kiinteistöyhtiöille 15 %:n pääomalisäyksen arvioiduista rakennuskustannuksista.

Pääomalisäys otetaan yhtiöön vapaana omana pääomana rakennusrahaston varojen muodossa tai osakepääoman korotuksena.

Kaupunginhallitus päättää jokaisessa yksittäisessä tapauksessa pääomaosuuden myöntämisestä.

Tarkoitukseen käytetään talousarvion määrärahoja tai tarkoitukseen varattuja rahastovaroja.

Päätös: Ehdotuksen mukainen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV § 66 Liite nro 40.

Ehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää myöntää kaupungin omille kiinteistöyhtiöille 15%:n pääomalisäyksen arvioiduista rakennuskustannuksista.

Pääomalisäys otetaan yhtiöön vapaana omana pääomana rakennusrahaston varojen muodossa tai osakepääoman korotuksena.

Päätös: Ehdotuksen mukainen.