

Periaatepäätös kaupungin osallistumisesta Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen kehittämistoimiin

29/00.04.02/2020

KHALL 25.02.2020 § 50

Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen kehittämistoimista ja kaupungin osallistumisesta niihin on keskusteltu monissa yhteyksissä.

Yhtiö on jo pitkään tehnyt kehittämistyötä asuntojen korjauksissa nykypäivän vaatimuksien mukaisiksi, esteettömyyden huomioimiseksi asunnoissa ja asuntokokojen muuntamisessa vastaamaan kysyntää vuokra-asuntomarkkinoilla. Taloihin on tehty mm. hissejä ja muita toimenpiteitä esteettömyyden huomioimiseksi. Isompia asuntoja on muutostöillä jaettu pienemmiksi asunnoiksi, jotka ovat jo pitkää olleet kysytyimpiä. Ylimääräistä vuoka-asunto kapasiteettia on myös vähennetty purkamalla vuokrataloja.

Yhtiö on tehnyt vuokra-asuntojen kysynnän sekä teknisen ja taloudellisen kunnon perusteella luokittelun omistamistaan vuokra-asuntokiinteistöistä. Eniten kehitettävien kiinteistöjen luettelo sisältää 8 erillistä kohdetta. Näistä osassa on isoja asuntoja, jotka pitäisi muutostöillä pilkkoa pienemmiksi. Vuokra-asunnon hakijoiden pääpaino on yhä enemmän yhden hengen talouksia (pienet asunnot).

Yhtiö on tehnyt kiinteistöistään salkutuksen ja sen perusteella Reissinkartano 1 (Vastuksenkatu 15), on jo päätetty purkaa. Samoin Rivikoto (Karjakuja 8) puretaan kuluvan vuoden aikana. Rivikoto on 1960 -luvun talo, jossa on isoja asuntoja joita yhtiön kiinteistökannassa on liikaa kysyntään nähden.

Yhtiö on tehnyt erilaisia uusia toimenpiteitä taloudellisen tilanteen parantamiseksi. Näitä ovat mm. vedenmittauksen käyttöönotto asuntokohtaisesti uusissa sopimuksissa, lainojen uudelleen järjestelyjä, valtiokonttorin lainaehtojen muutos jatkuu seuraavat 3 vuotta, purkuavustusten hakeminen ja jos on mahdollista laina-akordien hyödyntäminen.

Kiinteistönpidon kehittämiseksi yhtiöllä on suunnitelmissa palkata oma remonttimies, päivittää kiinteistöjen korjausten PTS, tehdä tarvittavia kuntoarvioita, kaikki isoimmat ja tärkeimmät sopimukset käydään läpi sekä lämmitysverkkojen teknisen kunnon järjestelmällinen läpikäynti. Myös toimistopalvelujen kehittämistä

jatketaan. Lainasalkussa ovat viimeiset raskaat vuodet käsillä.

Yhtiön pitää toteuttaa tulevaisuudessa myös korvausuudisrakentamista kysyntää vastaavilla tarpeilla, pienenevien ruokakuntien ja ikääntyvän väestön asumistarpeisiin.

Yhtiöllä on tarve merkittävien kehittämisasioiden toteuttamiseksi kaupungin takauksista lainoille. Esityksiä tuodaan päätettäväksi tapauskohtaisesti.

Yhtiö on kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö ja sen selviytymisen tulevista haasteista ja kehittämistoimenpiteistä on myös kaupungin etu.

Kaupungin myöntämiä omavelkaisia takauksia yhtiön lainoille on 31.12.2019 yhteensä 2,63 miljoonan euroa.

Yhtiön käyttöaste on vaihdellut 91 - 96 %:n välillä viimeiset 10 vuotta, kaikista kehittämistoimista huolimatta.

(Valmistelija: Unto Vesamäki p. 044-4456 132)

Vs. kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus tekee periaatepäätöksen, että se suhtautuu myönteisesti Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen suunnittelemiin kehittämistoimenpiteisiin. Hankkeissa tarvittavan tuen muoto ja tarve harkitaan tapauskohtaisesti.

Kaupunginhallitus: Vs. kaupunginjohtaja muutti esityksen seuraavaksi:

Kaupunginhallitus suhtautuu myönteisesti Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen suunnittelemiin kehittämistoimenpiteisiin. Hankkeissa tarvittavan tuen muoto ja tarve harkitaan tapauskohtaisesti.

Vs. kaupunginjohtajan muutettu esitys hyväksyttiin.

Merkittiin, että Matti Viitala, Maarit Nikula ja Risto Hautakangas poistuivat kokouksesta tämän asian ja päätöksenteon väliseksi ajaksi klo 19.28 - 19.44, koska ovat Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalojen hallituksen jäseniä.

Merkittiin, että tämän asian kohdalle pöytäkirjantarkastajaksi Matti Viitalan tilalle valittiin Maritta Niska.