

Kaupunginhallitus	§ 177	03.05.2021
Kaupunginvaltuusto	§ 41	24.05.2021
Kaupunginhallitus	§ 517	20.12.2021

## **Purkulupa ja purkuakordi; vuokra-asunnot Loimijointie 97**

1408/10.04.00/2021, 1598/02.07.00/2021

Kh 03.05.2021 § 177

Kehittämisjohtaja Matti Tunkkari, puh. 02 761 1101

Loimaan kaupungissa on aiemmin laadittu kaksi selvitystä vuokra-asuntojen omistamiseen, hallintaan ja talouteen liittyen. Ensimmäinen laadittiin vuoden 2009 kuntaliitoksen jälkeen ja toinen vuonna 2014. Nyttemmin on todettu olevan tarve tehdä kolmas selvitys.

Elinvoimatoimikunta järjesti 26.11.2020 asumisseminaarin, jossa käsiteltiin useasta näkökulmasta asumista Loimaalla kuten asunomarkkinoita useasta näkökulmasta, vuokra-asuntoja, markkinointia ja ARA:n ylijohdaja Hannu Rossilahti asumisen edistämisen tukia. Tässä tilaisuudessa tuli esille sekä tarve purkaa hyvin vajaakäyttöisiä vuokra-asuntoja joillain alueella ja toisaalta tarve uusiin vuokra-asuntoihin sekä avustukset ja menettely näissä asioissa.

Selvityksen valmisteluun ovat osallistuneet kehittämisjohtaja Matti Tunkkari, Hulmin Huolto Oy:n toimitusjohtaja Hanna Rannanperä sekä viimeistelyvaiheessa talousjohtaja Sari Laine sekä kaupunginjohtaja Jari Rantala.

Loimaan kaupungin vuokra-asunnoista valtaosan omistaa Loimaan Vuokra-asunnot Oy. Yhtiön asuntokannasta uusimmat ovat valmistuneet 1990-luvun alussa. Loimaan vuokra-asunnot Oy:n taseen loppusumma oli 2020 tilinpäätöksessä 6.782.100 €, josta vieraan pääoman osuus oli 4.708.232 €

Vuokra-asuntomarkkinoiden tasapaino on yleinen tavoite. Liitteenä olevassa selvityksessä on selvitetty millä keinoin kohti tasapainoa on Loimaalla aiemmin pyritty kauemman aikaa.

Valtion rahoittamia vuokra-asuntoja koskevia purkulupia on myönnetty vuosina 2011-2020 yhteensä noin 8.700 vuokra-asunnolle. Purkamiseen liittyviä avustuksia maksettiin vuonna 2020 noin 5,5 miljoonaa euroa ja vuodelle 2021 avustuksiin on varattu 8 miljoonaa euroa

Selvitys ja sen liitteet ja muu oheismateriaali on liitetty oheen.

--

ARA-vuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen on mahdollista saada avustusta valtion varoista. Avustuksen saamisen edellytyksenä on, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Avustuksen hakijan on laadittava kokonaisselvitys purkamisen, mahdollisesti haetun purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista taloudelliseen tilanteeseensa. Purkutyötä ei saa aloittaa ennen kuin jäljellä oleva valtion laina on maksettu takaisin ja ARA on tehnyt päätöksen avustuksen myöntämisestä.

ARA myöntää avustuksen hakemuksesta ja hyväksyy hankkeen kustannukset. Avustuksen suuruus on enintään 70 % purkamisesta aiheutuvista kustannuksista. Avustusta voi 1.3.2020 alkaen saada enintään 90 %. Ehtona korotetun avustuksen myöntämiselle on, että purettava vuokratalo sijaitsee alueella, jonka asuntomarkkinatilanne ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa ja yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle:

1. Loimaan kaupunki oikeuttaa omistajana Loimaan Vuokra-asunnot Oy:n hakemaan ja toteuttamaan sen omistamien kohteiden purkuja tilanteen parantamiseksi.
2. Purkaminen koskee tässä vaiheessa Loimijointie 97 -kiinteistöä Alastarolla edellyttäen, että purkamiseen saadaan myönteinen avustuspäätös.
3. Loimaan kaupunki sitoutuu omistajana avustuspäätöksen edellyttämiin toimenpiteisiin.

Käsittely: Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Esko Lundgren oli tehnyt pohjaehdotusta täydentävän muutosehdotuksen, jonka mukaan pohjaehdotukseen lisätään kohta nro 4, joka kuuluu seuraavasti: "Alastaron osalta vuokria pitäisi tarkistaa ja niitä tulisi laskea. Tällä hetkellä koko Loimaan kaupungin alueella on sama neliövuokra, joka on epäoikeudenmukainen asukkaille, koska asunnot ovat kunnoltaan ja iältään eri tasoisia sekä palveluiden saatavuus eri kaupungin alueilla on erilainen. Jäsenet Riina Heinonen ja Timo Tamminen kannattivat Lundgrenin muutosehdotusta.

Koska oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava, kannatettu ehdotus, totesi kaupunginhallituksen puheenjohtaja tarpeen äänestää asiassa. Puheenjohtaja ehdotti nimenhuutoäänestystä, jonka kaupunginhallitus hyväksyi äänestystavaksi. JAA merkitsi pohjaehdotuksen kannattamista ja EI Lundgrenin pohjaehdotusta täydentävän muutosehdotuksen kannattamista.

JAA äänesti 7 kaupunginhallituksen jäsentä (Ahokas, Onnela, Perho, Raitala, Suominen, Vuolle, Ek-Marjamäki) ja EI äänesti 4 kaupunginhallituksen jäsentä (Rajamäki, Lundgren, Tamminen, Heinonen), joten kaupunginhallitus hyväksyi pohjaehdotuksen äänin 7-4.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Kehittämiskoordinaattori Matti Tunkkari saapui kokoukseen klo 17:09 alkaen.

Kv 24.05.2021 § 41

Kehittämiskoordinaattori Matti Tunkkari, puh. 02 761 1101

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle:

1. Loimaan kaupunki oikeuttaa omistajana Loimaan Vuokra-asunnot Oy:n hakemaan ja toteuttamaan sen omistamien kohteiden purkuja tilanteen parantamiseksi.
2. Purkaminen koskee tässä vaiheessa Loimijoenkatu 97 -kiinteistöä Alastarolla edellyttäen, että purkamiseen saadaan myönteinen avustuspäätös.
3. Loimaan kaupunki sitoutuu omistajana avustuspäätöksen edellyttämiin toimenpiteisiin.

Käsittely: Kehittämiskoordinaattori Matti Tunkkari ja Hulmin Huolto Oy:n Hanna Rannanperä alustivat asiassa.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Esko Lundgren oli tehnyt kaupunginhallituksen pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan:

1. Loimaan kaupunki oikeuttaa omistajana KOY Loimaan Vuokra-asunnot hakemaan ja toteuttamaan sen omistamien kohteiden purkuja tilanteen parantamiseksi.

2. Purkamisia ei kuitenkaan toteuteta ennen kuin Alastarolla ja Mellilässä sijaitsevien vuokratalojen vuokria on alennettu merkittävästi ja alennuksen vaikutusta on seurattu vuoden 2022 loppuun. Käytännön toimet asiassa hoitaa KOY Loimaan Vuokra-asunnot.

3. Loimaan kaupunki sitoutuu omistajana mahdollisten avustuspäätösten edellyttämiin toimenpiteisiin, mikäli kohdassa 2. mainitun ajan jälkeen todetaan purkupäätösten olevan aiheellisia.

Varavaltuutettu Jarmo Metsänperä ja varavaltuutettu Hannes Mikko la kannattivat valtuutettu Lundgrenin muutosehdotusta.

Lisäksi kaupunginvaltuuston puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Olavi Ala-Nissilä oli tehnyt kaupunginhallituksen pohjaehdotuksesta poikkeavan sitä täydentävän muutosehdotuksen, jonka mukaan:

1. Loimaan kaupunki oikeuttaa omistajana Loimaan Vuokra-asunnot Oy:n hakemaan ja toteuttamaan sen omistamien kohteiden purkuja tilanteen parantamiseksi.

2. Purkaminen koskee tässä vaiheessa Loimijointie 97 -kiinteistöä Alastarolla edellyttäen, että purkamiseen saadaan myönteinen avustuspäätös.

3. Loimaan kaupunki sitoutuu omistajana avustuspäätöksen edellyttämiin toimenpiteisiin.

4. Loimaan kaupunki kehottaa omistajana Loimaan Vuokra-asunnot Oy:tä selvittämään uuden ja uusien vuokrarivitalojen rakentamisen ja rahoituksen mahdollisuudet ja edellytykset Loimaalla.

Valtuutettu Pekka Ahokas kannatti valtuutettu Ala-Nissilän muutosehdotusta.

Edelleen kaupunginvaltuuston puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Timo Lahtinen oli tehnyt kaupunginhallituksen pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan:

1. Loimaan kaupunki oikeuttaa omistajana Loimaan Vuokra-asunnot Oy:n hakemaan sen omistamien kohteiden purkua tilanteen parantamiseksi.

2. Purkaminen koskee tässä vaiheessa Loimijointie 97 -kiinteistöä Alastarolla edellyttäen, että purkamiseen saadaan myönteinen avustuspäätös.

3. Loimaan kaupunki sitoutuu omistajana avustuspäätöksen edellyttämiin toimenpiteisiin.

4. Kaupunginvaltuusto tekee purkamisesta päätöksen, kun Loimaan Vuokra-asunnot Oy on saanut purkamisesta aiheutuvat kustannukset selville.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Lahtisen muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginvaltuuston puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Esko Lundgren oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan vastaehdotuksen, jota kannattivat varavaltuutetut Jarmo Metsänperä ja Hannes Mikkola, joten oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti suoritettavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne jotka kannattavat kaupunginhallituksen tekemää pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat valtuutettu Lundgrenin pohjaehdotuksesta poikkeavaa muutosehdotusta äänestävät EI. Nimenhuutoäänestys hyväksyttiin yksimielisesti. Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 30 JAA -ääntä ja 13 EI -ääntä. Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen pohjaehdotus voitti tässä vaiheessa äänin 30-13.

Edelleen kaupunginvaltuuston puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Olavi Ala-Nissilä oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan vastaehdotuksen, jota kannatti valtuutettu Pekka Ahokas, joten oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti suoritettavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne jotka kannattavat kaupunginhallituksen tekemää pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat valtuutettu Ala-Nissilän pohjaehdotuksesta poikkeavaa muutosehdotusta äänestävät EI. Nimenhuutoäänestys hyväksyttiin yksimielisesti. Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 18 JAA -ääntä ja 25 EI -ääntä. Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja totesi, että Ala-Nissilän muutosehdotus voitti äänin 18-25.

Päätös: Kaupunginvaltuusto päätti, että

1. Loimaan kaupunki oikeuttaa omistajana Loimaan Vuokra-asunnot Oy:n hakemaan ja toteuttamaan sen omistamien kohteiden purkuja tilanteen parantamiseksi.
2. Purkaminen koskee tässä vaiheessa Loimijoentie 97 -kiinteistöä Alastarolla edellyttäen, että purkamiseen saadaan myönteinen avustuspäätös.
3. Loimaan kaupunki sitoutuu omistajana avustuspäätöksen edellyttämiin toimenpiteisiin.
4. Loimaan kaupunki kehottaa omistajana Loimaan Vuokra-asunnot

Oy:tä selvittämään uuden ja uusien vuokrarivitalojen rakentamisen ja rahoituksen mahdollisuudet ja edellytykset Loimaalla.

Pöytäkirjamerkintä:

Kh 20.12.2021 § 517

Kehittämisjohtaja Matti Tunkkari ja Hulmin Huolto Oy:n toimitusjohtaja Hanna Rannanperä olivat kokouksessa ja asian käsittelyssä läsnä asiantuntijoina.

Valmistelija: talousjohtaja Sari Laine, kaupunginjohtaja Jari Rantala

Kiinteistö Oy Loimaan Vuokra-Asunnot on hakenut 26.8.2021 päivättyllä hakemuksella purkuakordia (dnro VK/94765/07.03.08/2021) osoitteessa Loimijoen tie 97, Loimaa sijaitseviin vuokra-asuntoihin kohdistuvalle aravalainalle 1340-3190. Hakemusta on perusteltu purettavan kohteen käyttöasteen laskulla ja siitä aiheutuville taloudellisilla vaikeuksilla.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on myöntänyt kohteelle purkuluvan 23.11.2021. Kaupunginhallitus on merkinnyt purkuluvan tiedokseen 29.11.2021 § 510. Valtionkonttori on 9.12.2021 myöntänyt Koy Loimaan Vuokra-asunnoille kohteen aravalainalla purkuakordin.

Kaupunginvaltuusto on 24.5.2021 päättänyt oikeuttaessaan Loimaan Vuokra-asunnot Oy:n hakemaan purkulupaa, että kaupunki sitoutuu omistajana avustuspäätöksen edellyttämiin toimenpiteisiin.

Päätöksen ehtona on, että hakijan tulee maksaa valtionkonttorille takaisin akordin jälkeen jäävä lainapääoma sekä erääntyneet korot viimeistään 30.4.2022.

Lainapääomaa kokonaisuudessaan on jäljellä 688 900,04 euroa. Koska myönnetyn akordin määrä on 70 prosenttia edellä mainitusta summasta, on hakijan maksettava päätöshetken (valtionkonttorin päätös 9.12.2021) mukaan 206 670,01 euroa sekä korot.

Sen lisäksi maksettavaa muodostuu 10 prosenttia purkuavustukseen myönnetystä korvauksesta (yhteensä arvioitu myönnettävä purkukustannus on 163 025 euroa), josta kaupungin osuus on noin 16 302 euroa.

Kohde tulee olla purettuna 30.11.2022 mennessä.

---

Valtiokonttori on 9.12.2021 myöntänyt Koy Loimaan Vuokra-asunnoille kohteen aravalainalle purkuakordin. Kohdetta saa ryhtyä pur-

kamaan vasta sen jälkeen, kun akordin jälkeen jäljelle jäänyt lainapääoma korkoineen on maksettu kokonaisuudessaan takaisin Valtiokonttorille.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 25.11.2021 päätöksen mukaan kohde on saanut purkuluvan 23.11.2021.

ARA on hyväksynyt purkamiskustannuksiin enintään 90 %:n avustuksen hyväksytyistä kohtuullisista kokonaiskustannuksista.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää valtuuston aiemman 24.5.2021 § 41 päätöksen perusteella, että Loimaan kaupunki sitoutuu maksamaan Valtiokonttorin 9.12.2021 päätöksen mukaisen akordin jälkeen jäljelle jäävän lainapääoman korkoineen sekä 10 prosenttia purkuavustukseen myönnetystä korvauksesta.

Käsittely: Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginjohtaja oli tehnyt muutetun päätösehdotuksen, jonka mukaan:

"Kaupunginhallitus päättää valtuuston aiemman 24.5.2021 § 41 päätöksen perusteella, että Loimaan kaupunki sitoutuu maksamaan Valtiokonttorin 9.12.2021 päätöksen mukaisen akordin jälkeen jäljelle jäävän lainapääoman korkoineen sekä 10 prosenttia purkuavustukseen myönnetystä korvauksesta.

Lisäksi kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy ko. tarkoitukseen 220 000 euron määrärahan."

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen jäsen Esko Lundgren oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan Pajapuiston purkupäätös palautetaan kaupunginvaltuustoon uudelleen käsiteltäväksi. Kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Kari Leppäjoki ja kaupunginhallituksen jäsen Raimo Huhtala kannattivat jäsen Lundgrenin muutosehdotusta.

Koska oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava, kannatettu ehdotus, totesi kaupunginhallituksen puheenjohtaja tarpeen äänestää asiassa. Puheenjohtaja ehdotti nimenhuutoäänestystä, jonka kaupunginhallitus hyväksyi äänestystavaksi. JAA merkitsi pohjaehdotuksen kannattamista ja EI Lundgrenin muutosehdotuksen kannattamista.

JAA äänesti 6 kaupunginhallituksen jäsentä ja yksi varajäsen (Aho-kas, Onnela, Lahtinen, Rinne, Vanha-Perttula, Ylitalo, Ek-Marjamäki) ja EI äänesti 4 kaupunginhallituksen jäsentä (Huhtala, Leppäjoki, Lundgren, Tissari), joten kaupunginhallitus hyväksyi pohjaehdotuk-

sen äänin 7-4.

**Päätös:** Kaupunginhallitus päätti valtuuston aiemman 24.5.2021 § 41 päätöksen perusteella, että Loimaan kaupunki sitoutuu maksamaan Valtiokonttorin 9.12.2021 päätöksen mukaisen akordin jälkeen jäljelle jäävän lainapääoman korkoineen sekä 10 prosenttia purkuavustukseen myönnetystä korvauksesta.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy ko. tarkoitukseen 220 000 euron määrärahan.

**Pöytäkirjamerkintä:**

Talousjohtaja Sari Laine saapui kokoukseen ja asian käsittelyyn klo 18:23 alkaen.