

Lausunto aravarajoituksista vapauttaminen, Kiinteistö Oy M2-Kodit

Konsernijaosto 21.03.2022 § 19

Valmistelija Sisäinen tarkastaja, Sari Laakso, sari.m.laakso@salo.fi, p. 02 778 2012

Y-säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 Kodit on jättänyt syksyllä 2021 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle vapautushakemuksen kiinteistöjen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vapautushakemus on koskenut kolmea eri kiinteistöä osoitteissa Isotuvankatu 1, Isotuvankatu 5 ja Hämeenojankatu 2. Kiinteistöissä on yhteensä 114 asuntoa. Liitteenä ovat tarkemmat tiedot vapautuksen kohteena olevista kiinteistöistä ja lausuntopyyntö.

Kaupunginhallitus antaa asiasta pyydetyn lausunnon.

Lausuntopyyntö tuodaan konsernijaostolle tiedoksi kiinteistöjen merkittävän asuntomäärän vuoksi. Konsernijaosto käy vuokra-asuntokantaan liittyvän keskustelun.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa lausuntopyynnön käsittelyn aikataulusta johtuen.

Esittelijä Vs. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Konsernijaosto merkitsee lausuntopyynnön tiedoksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös Konsernijaosto merkitsi lausuntopyynnön tiedoksi. Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Tiedoksianto

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 118

Valmistelija hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003

Y-Säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 Kodit on jättänyt Salon kaupungille 14.2.2022 päivätyn lausuntopyynnön liittyen kiinteistöjen 734-6-54-1, 734-6-53-2 sekä 734-6-53-3 käyttö- ja luovutusrajoitusten vapauttamista.

Y-Säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 on jättänyt syksyllä 2021 kiinteistöjä koskevan vapautushakemuksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ARA:lle, jossa on pyydetty ko. kiinteistöjen osalta vapautusta käyttö- ja luovutusrajoituksista. ARA on kehottanut hakijaa ennen päätöksentekemistä hankkimaan kiinteistöjen sijaintikunnan lausunnon.

Esityslistan liitteenä ovat lausuntopyyntö sekä kiinteistöjen hakemukset aravarajoitusten vapauttamisesta.

Hämeenojankatu 2, 734-6-54-1, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti yksi kerrostalo, jossa on 30 asuntoa. Rakennus on valmistunut 1974. Hakemuksen mukaisesti

vuoden kesikäyttöaste on 95%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 25.4.2041 saakka.

Isotuvankatu 1, 734-6-53-1, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti yksi kerrostalo, jossa on 30 asuntoa. Rakennus on valmistunut 1974. Hakemuksen mukaisesti vuoden kesikäyttöaste on 91%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 20.5.2042 saakka.

Isotuvankatu 5, 734-6-53-3, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti kaksi kerrostaloa. Molemmissa kerrostaloissa on 27 asuntoa, eli yhteensä 54 asuntoa. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Isotuvankatu 5a on valmistunut 1976 ja Isotuvankatu 5b on valmistunut 1975. Hakemuksen mukaisesti vuoden kesikäyttöaste on 92%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa molemmissa rakennuksissa 22.6.2043 saakka.

M2 Kodit perustelevat hakemuksiaan seuraavasti:

"M2 Kodit omistaa Salossa yhteensä 114 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja Y-Säätiön sr. omistaa Salossa 35 erityisryhmille tarkoitettua hajasijoitettua asunto-osaketta.

Vuokra-asuntojen kysyntätilanne Salossa on jatkunut pitkään haastavana ja kohteen sijainti ja rajoitukset vaikeuttavat vuokraamista. Salossa on hyvin tarjolla vuokra-asuntoja keskustan alueella ja lähiöissä keskustan ulkopuolella sijaitsevat kohteet ovat vaikeammin vuokrattavana.

Kohteeseen ei ole tehty aikaisemmin omistajan toimesta sen elinkaaren aikana laajempaa peruskorjausta ja peruskorjauksentarve on ilmeinen ihan lähivuosina.

M2 Kotien arvion mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ei oleellisesti heikennä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta Salossa."

Aravarajoituslain 16 §:n mukaan ARA voi myöntää hakemuksesta, antamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta ja ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin.

Y-Säätiö sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 Kodit perusteluista johtuen voidaan puoltaa Hämeenojankatu 2, Isotuvankatu 1 sekä Isotuvankatu 5 vuokratilojen vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Asuntojen mahdollinen myynti ei heikennä vuokra-asuntojen saantia kaupungissa.

Esittelijä

Vt. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa valmistelun mukaisen lausunnon ja puoltaa Y-Säätiön sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 omistamien vuokratilojen vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö ja luovutusrajoituksista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Selvitettävä:

- vaikutus vuokra-asuntojen saatavuuteen Salon keskusta-alueella
- hakemuksessa mainitut ristiriitaisuudet.

Tiedoksianto

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunginhallitus 27.06.2022 § 252

Valmistelija

hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003, kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, puh. 02 778 5001, asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, 02 778 5101.

Kaupunginhallitus palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteluun 28.3.2022 § 118 käsittelystä siten, että valmistelussa pitää selvittää:

- vaikutus vuokra-asuntojen saatavuuteen Salon keskusta-alueella
- hakemuksessa mainitut ristiriitaisuudet.

Y-Säätiön sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 Kodilta pyydettiin lausunto, jossa pyydettiin tarkennusta ko. kohteiden vuokraus- ja käyttöasteista sekä huoneistojen kunnosta ja remontti- ja korjaustarpeista. Kiinteistö Oy M2 Kodit antoi 8.4.2022 päivätyn lausunnon.

Lausunnon mukaan käyttöaste on keskimäärin ollut noin 90%, mutta tällä hetkellä käyttöasteet on saatu nostettua hetkellisesti jopa yli 97%:iin. Lausunnossaan M2 Kodit kertoo, ettei heillä ole kattavia tietoja edellisten omistajien tekemistä korjaustoimenpiteistä. Kohteet on rakennettu 1970-luvulla ja aiemman omistajan toimesta 1990-luvulla toteuttamat korkotukilainoilla toteutetut toimenpiteet eivät ole olleet kattavia. Ainakin rakennusten julkisivut vaativat korjaamista sekä LVI-tekniikka uusimista. Myös märkätilat sekä keittiöt ja pinnat tulisi tulevaisuudessa uusia. Lausunto on esityslistan oheismateriaalina.

Rakennusvalvonnasta saatujen selvitysten mukaan kohteille on haettu alla olevat rakentamisen luvat. Lupatietojen mukaisesti viimeisimmät rakentamisen lupaa vaativat toimenpiteet on suoritettu kohteille vuosina 1996-1998.

734-6-54-1:

28.8.1973 § 338; uudisrakennus kerrostalo

22.1.1974 § 16; sisä- ja julkisivumuutoksia

1981-241; 1. kerroksen parvekkeiden kaiteet

1996-13; sisä- ja julkisivumuutoksia, piha-alueiden uudelleenjärjestelyt, katokset ja aidat

734-6-53-1:

28.8.1973 § 337; uudisrakennus kerrostalo

22.1.1974 § 16; sisä- ja julkisivumuutoksia

1994-195; kattilahuoneen muutos

1997-13; kerrostalon muutostyöt ja piha-alueiden uudistaminen, uusia parvekkeita, aitoja, katoksia

734-6-53-3:

8.10.1974 § 356; uudisrakennus kerrostalo

15.7.1975 § 299; uudisrakennus kerrostalo

30.4.1998 § 134; asuinkerrostalojen muutostyöt

1998-47; kerrostalon muutostyöt

Suurimmille vuokratoimijoille suoritettiin kysely, johon kerättiin Salon sekä Halikon keskustan vuokrakohteet, joihin liittyy ARA-rajoituksia ja kysyttiin

käyttöastetta vuodelta 2021 sekä alkuvuoden 2022 osalta. Vastaukset kyselyyn piti toimittaa 3.5.2022 mennessä. Näin ollen vuoden 2022 osalta vastaukset ovat sen hetkisen tilanteen mukaiset.

Saatujen kyselytietojen mukaan osassa vuokrakohteissa on korkeat käyttöasteet, jopa 100%:a. Tietyillä alueilla käyttöasteet ovat matalammat 75-90%:a, kuten Ollikkala, Pahkavuori sekä Tupuri. Alueella on tällä hetkellä jonkin verran vapaata vuokra-asuntotarjontaa.

Hakija ilmoittaa aravarajoitushakemuksessaan, että asuntojen ensisijainen käyttö jatkossa on myynti vuokratyöhön sekä myynti muuhun tarkoitukseen. Myytäessä kohteet toimijalle, joka kunnostaa asunnot ja vuokraa niitä, on mahdollista, että toiminta parantaa Salon laadullista vuokra-asunto tarjontaa, joka myös johtaa vuokratason nousuun.

Esittelijä Vt. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää todeta lausuntonaan seuraavaa:
Kaupunginhallitus ei puolla Y-Säätiön sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 omistamien vuokratalokohteiden Hämeenojankatu 2, Isotuvankatu 1 sekä Isotuvankatu 5 vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö ja luovutusrajoituksista. Kaupunginhallitus toteaa, että vapautettavien asuntojen määrä olisi suuri sekä vuokra-asuntojen kysyntä vaihtelee ajoittain eri tilanteiden mukaisesti.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Y-Säätiö, M2 Kodit
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA

Kaupunginhallitus 08.09.2025
3939/10.04.00.00/2025
3938/10.04.00.00/2025
3937/10.04.00.00/2025

Valmistelija hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003

Kaupunginhallitus ei puoltanut lausunnossaan 27.6.2022 § 252 Kiinteistö Oy M2-Kodit hakemusten aravarajoitusten vapautumista kohteista Hämeenojankatu 2 734-6-54-1, Isotuvankatu 1 734-6-53-1 sekä Isotuvankatu 5a ja 5b 734-6-53-3. Lisäksi kaupunginhallitus on aiemmassa lausunnossaan todennut, että vapautettavien asuntojen määrä olisi suuri sekä vuokra-asuntojen kysyntä vaihtelee ajoittain eri tilanteiden mukaisesti.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA, on tehnyt 11.12.2023 kohteiden aravarajoitusten vapauttamisesta hylkäävät päätökset. ARAn päätökset ovat esityslistan oheismateriaalina.

ARA on todennut päätöksissään, että kaupunki ei puolla hakemuksia. Lisäksi hylkäävien päätöksien perustelut ovat seuraavat: ARA on varannut hakijalle tilaisuuden esittää lisäselvityksiä. ARAn ja hakijayhteisön edustajien kesken pidetyssä palaverissa hakija on ilmoittanut teettävänsä kohteista kuntoarviot ja palaavansa asiaan. ARA toteaa päätöksessään, ettei näin ole tapahtunut.

Lisäksi ARA perustelee päätöksiään siten, että hakijan esittämät perustelut sekä kohteesta ja paikkakunnan asuntomarkkinatilanteesta käytettävissä olevat tiedot eivät osoita sellaista asuntomarkkinaongelmaa tai muutakaan syytä, jota voitaisiin ARAn vakiintuneen käytännön mukaan pitää

aravarajoituslaissa tarkoitettuna riittävänä perusteena aravarajoituksista vapautumiselle.

Kiinteistö Oy M2-Kodit on toimittanut Salon kaupungille uudet hakemukset kohteiden aravarajoitusten vapauttamisesta. Hakija perustelee hakemuksiaan seuraavasti:

"Y-Säätiö sr. konserniin kuuluva Kiinteistö Oy M2-Kodit omistaa Salossa 114 kohtuuhintaista vuokra-asuntoja ja lisäksi Y-Säätiö sr. omistaa 32 erityisryhmille tarkoitettu vuokra-asuntoja.

M2-Kodit on ostanut Hämeenojankatu 2 / Isotuvankatu 1 / Isotuvankatu 5 osana laajempaa kiinteistökauppaa VVO Asunnot Oy:ltä (nykyinen Kojamo Oyj) vuonna 2016. Kohteen käyttöaste on saatu nostettua ja pidettyä tyydyttävällä tasolla pitämällä asuntojen vuokrat ja vuosittaiset vuokrantarkastukset alhaisena ja panostamalla asuntojen muuttokorjauksiin. Koska koko yhtiön vuokrat on tasattu, käytännössä muiden M2-Kohteiden asukkaat ovat joutuneet tukemaan omissa vuokrissaan ko. kohteen vuokria. Tämä tilanne ei voi kohteen merkittävistä korjaustarpeista johtuen jatkua enää tulevaisuudessa.

Hämeenojankatu 2 ja Isotuvankatu 1 on rakennettu vuonna 1974 sekä Isotuvankatu 5 on rakennettu vuonna 1975 ja näiden tekninen kunto on huono. Kohde tulee vaatimaan kattavan perusparantamisen nykyisen PTS-suunnittelujakson aikana. M2-Kotien arvion mukaan kiinteistön laaja perusparantaminen ei ole kokonaistaloudellisesti järkevää, eikä yhtiölle ole siihen taloudellisia edellytyksiä.

M2-Kotien käsityksen mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ei oleellisesti vaikuta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuuteen Salossa, jossa vuokra-asuntoja on hyvin tarjolla ja vuokrataso on maltillinen."

Hakemuksien mukaan tämän hetkiset käyttöasteet / vuoden kesikäyttöaste (viimeisen 12kk) ovat seuraavan kaltaiset:

Kohde	Tämän hetkinen käyttöaste	Vuoden kesikäyttöaste (viimeisen 12kk)
Hämeenojankatu 2	97,0%	96,3%
Isotuvankatu 1	94,6%	94,7%
Isotuvankatu 5	96,8 %	95,4%

Salon Vuokrataloilta on pyydetty vuosittaista käyttöaste selvitystä. Saadun selvityksen mukaan koko yhtiön käyttöaste 1.1.-19.8.2025 väliseltä ajalta on 90,97%, joka on 4,49% enemmän mitä vuonna 2024. Käyttöastetta on selvitetty myös Salon kaupungin omista vuokrakohteista. Näiden osalta tämän hetkinen käyttöaste on 76,4%. Käyttöaste vaihtelee Kiikalan 51,4% sekä keskustan 100% välillä. Keskusta-alueella vuokratalojen käyttöaste on pääsääntöisesti korkealla.

Kyseessä olevien kohteiden lähistöltä tullaan purkamaan kolme Salon Vuokratalot Oy:n omistamaa huonokuntoista kerrostaloa, jotka sijaitsevat asuntomessujen Olikkalan puutarha-alueella laadittavalla asemakaava-alueella. Tämä osaltaan vähentää vuokrakohteiden saatavuutta alueella.

Maankäyttöpalveluista saadun selvityksen mukaan kaavoituksen tilanne on pysynyt ennallaan kohteissa vuoden 2022 jälkeen, eikä alueelle ole suunniteltu kaavamuutoksia.

Rakennusvalvontapalveluista saadun selvityksen mukaan lupatilanne on pysynyt samana vuoden 2022 jälkeen. Kiinteistöille ei ole myönnetty lupia tai avoimia lupahakemuksia vuoden 2022 jälkeen.

Hakemuksien liitteinä on ollut kohde kohtaiset Talokeskuksen laatimat rakennuksen kuntoarviot. Kuntoarvioiden raporttipäivä on 21.12.2022. Salon kaupungin tekniset palvelut ovat antaneet seuraavan lausunnon hakemuksista sekä kuntoarvioista: Esitettyjen kuntoarvioiden perusteella rakennuksissa on jätetty normaaleja ylläpito- ja kunnostustöitä tekemättä, mistä johtuen tarvittavien rakennusosakohtaisten kuntotarkastusten ja toimenpiteiden tehtävälista on pitkä. Kuntoarviot eivät sisällä varsinaisia rakennusosien kuntotarkastuksia, eivätkä ne sellaisenaan osoita rakennusten olevan erityisen huonossa kunnossa.”

Esityslistan liitteenä on Kiinteistö Oy M2-Kodin hakemukset rajoitusasiassa.

Esityslistan oheismateriaalina on ko. kohteiden:

- Aravarajoituksista vapauttaminen, hylkäävät päätökset 11.12.2023
- kuntoarviot 2022
- kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma, PTS
- tilinpäätös, Kiinteistö Oy M2-Kodit
- tilintarkastuskertomus, Kiinteistö Oy M2-Kodit
- hakijan 8.4.2022 antama lausunto hakemukseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää todeta lausuntonaan seuraavaa:
Kaupunginhallitus ei puolla Y-Säätiön sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 omistamien vuokratilojen Hämeenojankatu 2, Isotuvankatu 1 sekä Isotuvankatu 5 vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Päätös

Tiedoksianto

Kiinteistö Oy M2-Kodit
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, VARKE (ent. ARA)