

Sipoon kunnan omistaman asuntokannan kehittäminen ja asunto-osakkeista luopuminen / Utveckling av bostadsbeståndet som ägs av Sibbo kommun och avyttring av bostadsaktier

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 12.11.2024 § 150

1074/10.04.00/2024

Valmistelija / Beredare: tiimiesihenkilö / teamledare Ilona Heikkinen, ilona.heikkinen(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan voimassa oleva asuntostrategia on hyväksytty vuonna 2020 (kh 2.11.2020 / tekninen valiokunta 16.6.2020). Asuntostrategiaksi valittiin ns. tehostettu luopuminen siten, että myydään valikoidut asunnot, kun ne tyhjenevät sekä irtisanomalla valikoiduista kohteista vuokrasopimukset. Näin vapautuneet asunnot on laitettu myyntiin. Myyntiin on laitettu noin 10 asuntoa vuodessa. Asuntojen tavoitemääräksi on määritetty 20 asuntoa.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan kehittäminen ja tuki yksikkö vastaa vuokra-asuntohakemusten käsittelystä sekä vuokrasopimusten tekemisestä ja vuokralaskutuksesta. Lisäksi yksikkö vastaa asuntojen kunnossapidosta ja remontoimisesta siltä osin, kun se on asunto-osakkeen omistajan vastuulla. Kehittäminen ja tuki yksikkö vastaa myös asuntojen myymisestä.

Asuntojen myyntiprosessi on määritetty asuntostrategiassa. Tekninen valiokunta päättää myytäväksi laitettavat asunnot vuoden lopulla. Myytävät asunnot annetaan kilpailutetulle kiinteistövälittäjälle toimeksiantona. Tekninen valiokunta päättää osakehuoneistojen myymisestä saatujen ostotarjouksien perusteella.

Tässä päätetään osakehuoneistokannan kehittämisestä ja luopumisesta. As Oy Tiltalti ja yksittäiset kiinteistöt eivät kuulu tämän asuntostrategian piiriin. As Oy Tiltalti on Sipoon kunnan omista tytärtaloyhtiö. As Oy Tiltaltissa on 18 asuinhuoneistoa. Lisäksi Sipon kunta omistaa yksittäisiä kiinteistöjä ja huoneistoja (yht. 12kpl), jotka sijaitsevat esimerkiksi kyläkoulujen tiloissa tai niiden välittömässä yhteydessä.

Nykytilanne

Vuonna 2020 hyväksytyyn asuntostrategia mukaisesti asuinhuoneistoja on laitettu myyntiin vuosittain. Asuinhuoneistojen ensimmäinen aktiivinen myyntivuosi on ollut 2021, ja asunto-osakkeita ja muita huoneistoja on myyty neljän vuoden ajan noin 3–6 asuinhuoneistoa vuodessa.

Tällä hetkellä osakehuoneistoja on jäljellä 19 kpl, poislukien As Oy Tiltalti ja edellä mainitut yksittäiset kiinteistöt. Osakehuoneistot sijaitsevat kahdeksassa eri taloyhtiössä. Huoneistot ovat suurimmaksi osaksi yksiöitä tai kaksioita noin 30,5-80m² suuruisia.

Asuntostrategian päivittäminen

Sipooseen on tullut runsaasti uutta asuntokantaa viime vuosien aikana, ja vuokra-asuntoja on tarjolla sekä Nikkilässä että Söderkullassa. Kunnan vuokra-asuntojen tarve henkilöstöasuntoina on vähentynyt viime vuosina. Suurin osa asuinhuoneistoissa vuokralla asuvista ei ole Sipoon kunnan työntekijöitä. Asuntojen vuokraustoiminta ei myöskään ole kunnan ydintehtävä eikä kunnan lakisääteistä toimintaa.

KAS asunnot Oy:lla on useita kohtuuhintaisia vuokra-asuntokohteita Sipoossa. Sipoon kunta on omistajana KAS asunnot oy:ssä, joka on kuntien omistama vuokra-asuntoyhtiö.

Kunnan 2023 tuottavuusohjelmassa on ehdotettu asunto-osakkeista luopuminen. Asunto-osakkeiden myyminen parantaa toimialan käyttötaloutta seuraavien vuosien aikana.

Asunto-osakkaiden luopumisen ja vuokraustoiminnan hallinnoinnin vähentymisen kautta saadaan ohjattua työntekijäresursseja muuhun käyttöön.

Asuinhuoneistojen vuokraustoiminta on ollut huonosti tuottavaa toimintaa. Asunto- ja taloyhtiö kulut ja vuokratuotot ovat viime vuosina olleet samansuuruisia. Erityisesti tulosta on rasittanut osakehuoneistoissa ja taloyhtiöissä tehdyt kattavat saneeraukset. Taloyhtiöiden suuret remontit kasvattavat asunto-osakkeiden rahoitusvastikkeiden suuruutta eikä vuokria olla saatu nostettua samassa suhteessa.

Vuonna 2023 vuokratulot olivat 355 105 euroa, ja taloyhtiövastikkeet sekä käyttövesi yhteensä 248 483 euroa.

Sipoon kunnan omistamiin asuinhuoneistoihin tehdään erilaisia remontteja ja kunnossapitokorjauksia vuosittain arviolta 50 000–200 000 eurolla. Vuonna 2023 remontointikulut olivat noin 170 000 euroa.

Remonttikulut kohdistuvat kaikkiin asuinhuoneistoihin eli summassa on mukana osakehuoneistot sekä As Oy Tiltalti ja muut asuinkiinteistöt. Remontointikulut vaihtelevat vuosittain.

asuntojen tulot / menot, vuonna 2023	euroa
vuokratulot	355 105
taloyhtiö- ja rahoitusvastikkeet	238 281
vesimaksut	10 202
remontointikulut (kaikki asuinhuoneistot)	170 000

Päätös Sipoon kunnan osakehuoneistoista luopumisesta ja myynnin ehdoista

- 1) Sipoon kunta luopuu kaikista osakehuoneistoista eikä aseta enää tyhjeneviä huoneistoja vuokralle.
Päätös ei koske As Oy Tiltaltin asuntoja, erillisiä asuinkiinteistöjä 7 kpl eikä huoneistoja koulujen yhteydessä 5 kpl (Salpar Skola, Boxby skola, Simsalö entinen koulu).
- 2) Sipoon kunnan omistamat osakehuoneistot laitetaan myyntiin seuraavilla ehdoilla:
 - kaikki kohdan yksi mukaiset osakehuoneistot laitetaan myyntiin vuoden 2026 loppuun mennessä, joko tyhjänä tai vuokrattuina
 - osakehuoneistojen myynti aloitetaan viivytyksettä, luovutukset toteutetaan aikaisintaan vuonna 2025
 - osakehuoneistojen myyntijärjestys määritellään yhdessä kilpailutuksen kautta valitun kiinteistövälittäjän kanssa perustuen asuntomarkkinatilanteeseen

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää Sipoon kunnan omistaman asuntokannan kehittämisestä ja asunto-osakkeista luopumisesta yllä olevan esityksen mukaisesti.

Tekniska utskottet beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar om utveckling av det bostadsbestånd som ägs av Sibbo kommun och om avyttring av bostadsaktier i enlighet med ovanstående förslag.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor