

Lausunto Tampereen Kotilinnasäätiön sääntömuutosesitykseen / elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

Tampereen Kotilinnasäätiön hallitus on 26.1.2022 hyväksynyt säätiön sääntömuutosesityksen. Säätiö on toimittanut sääntömuutosesityksen kaupungille, ja pyytänyt siitä lausunnon. Säätiö toivoo mm. kaupungin näkemystä ja perusteluja mitä asuntopoliittisia vaikutuksia säätiön kuulumisella/kuulumattomuudella kaupunkikonserniin on.

Kaupunki arvostaa Kotilinnasäätiön panosta kohtuuhintaisten asuntojen rakennuttajana ja omistajana, ja erityisesti ikääntyneiden asukkaiden asuntotarpeeseen vastaajana. Kaupunki toivoo hyvän yhteistyön jatkuvan, mikäli Kotilinnasäätiö päättyy irtaantumaan kaupunkikonsernista. Kaupunki haluaa nostaa esiin muutamia seikkoja huomioitavaksi, kun Kotilinnasäätiö harkitsee konsernista irtautumista.

Tontinluovutus

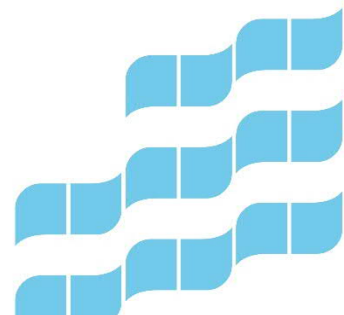
Kaupunkikonserniin kuuluvat yhtiöt ja yhteisöt saavat tontteja kaupungilta neuvottelumenettelyn kautta, minkä lisäksi nämä ovat voineet hakea tontteja kaikille toimijoille avoimissa yhtiömuotoisten tonttien tonttihaussa. Neuvottelumenettelyllä ei lähtökohtaisesti luovuteta tontteja, jos toimijalla on ennestään rakentamatonta tonttivarantoa.

Vuosina 2016-2021 kaupunkikonserniin kuuluville yhtiöille ja yhteisöille (Tampereen Kotilinnasäätiö sr, Tampereen Vuokratulosäätiö sr, Tampereen vuokra-asunnot Oy ja Pirkan opiskelija-asunnot Oy) on varattu tai luovutettu rakennusoikeutta yhteensä n. 49 000 k-m² neuvottelumenettelyn kautta ja n. 14 200 k-m² avoimien tonttihakujen kautta. Lisäksi omien kaavakehityshankkeiden kautta on syntynyt n. 43 000 k-m² rakennusoikeutta. Kotilinnasäätiölle on luovutettu tai varattu rakennusoikeutta neuvottelumenettelyn kautta n. 17 200 k-m². Avoimen tonttihaun kautta Kotilinnasäätiölle ei ole tänä aikana luovutettu tontteja, sillä se on osallistunut avoimeen tonttihakuun vain kerran.

Jos Kotilinnasäätiö ei kuuluisi kaupunkikonserniin, se ei enää olisi mukana tontinluovutuksen neuvottelumenettelyssä. Kaupungin avoimissa tonttihaussa se voisi edelleen hakea tontteja. On kuitenkin hyvä huomioida, että avoimissa tonttihaussa hakemuksia on viime vuosina tullut paljon (esim. talven 2021 haussa keskimäärin noin 18 hakijaa/tontti). Tonttien saajien valinnassa arvioidaan yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen. Lähtökohtaisesti kaupunki ei nykyisessä tonttien kysyntätilanteessa luovuta samalla hakijalle tonttia kahdessa perättäisessä tonttihaussa.

Tampereen kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteen toteuttaminen

Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2018-2021 kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tavoitetaso oli 750 kohtuuhintaista asuntoa vuodessa. Tampereen kaupunkikonserniin kuuluville yhtiöille ja yhteisöille asetettiin tuotantotavoitteeksi puolet kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.



Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteesta jäätiin linjauskaudella: kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja valmistui keskimäärin 530 kpl vuodessa. Kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden ja yhteisöjen rakennuttamana valmistui keskimäärin 308 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa vuodessa. Kotilinnasäätiölle ei valmistunut uusia asuntoja linjauskaudella, mutta vuonna 2022 on valmistumassa 82 asuntoa.

Tällä hetkellä vielä hyväksymättömissä Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa vuosille 2022-2025 kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitetaso ARA-tuotannolle on 716 asuntoa, joka vastaa valtion ja Tampereen kaupunkiseudun välisen MAL4-sopimuksen tasoa. Tampereen kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden ja yhteisöjen tavoitetaso on Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa puolet tästä, 358 kohtuuhintaista asuntoa vuodessa. Kohtuuhintaiseksi asuntotuotannoksi lasketaan ARA-tuotanto (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) sekä kaupunkikonserniin kuuluvien toimijoiden vapaarahoitteinen, ARA-rahoitteisen tuotannon vuokratasoa vastaava, vuokra-asuntotuotanto.

Mikäli Kotilinnasäätiö ei kuuluisi kaupunkikonserniin, sen ARA-rahoitteinen asuntotuotanto laskettaisiin edelleen mukaan kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteumaan, mutta vapaarahoitteista tuotantoa ei laskettaisi. Kaupunki arvioi, että Kotilinnasäätiön vapaarahoitteisella tuotannolla ei ole ratkaisevaa merkitystä kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitetason saavuttamisessa, sillä kaupungissa toimii nykyisin paljon erilaisia yleishyödyllisiä rakennuttajia, jotka toteuttavat ARA-rahoitettua asuntotuotantoa.

Yhteistyö yleishyödyllisten toimijoiden kanssa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseksi

Tällä hetkellä vielä hyväksymättömissä Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa vuosille 2022-2025 on esitetty, että jatkossa kaupunki tulee tiivistämään yhteistyötä kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen, mutta myös muiden yleishyödyllisten, kohtuuhintaista asuntotuotantoa toteuttavien toimijoiden kanssa. Tämä tarkoittaa käytännössä säännöllisiä tapaamisia ja keskusteluja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten varmistamiseksi sekä muiden asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Kaupunkikonsernin yhteisöjen kanssa näitä tapaamisia tulee olemaan hieman useammin, ja yhteistyöhön sisältyy myös tonttien neuvottelumenettely sekä tiiviimpi yhteistyö asumisen turvaamiseksi erityisen haavoittuvassa asemassa oleville. Tavoitteena on joka tapauksessa tiivistää yhteistyötä myös muiden kuin konserniin kuuluvien yleishyödyllisten toimijoiden kanssa.

Kotilinnasäätiön rooli asuntojen omistajana

Kaupungin kokemuksen mukaan Kotilinnasäätiö on vastuullinen vuokranantaja ja omistaja. Kaupungille välivuokrattuna olevien erityisryhmien asumiskohteiden välivuokraussopimukset siirtyvät vuoden 2023 alussa Kotilinnasäätiön ja hyvinvointialueen välisiksi vuokrasopimuksiksi.

Tampereella 23.3.2022

Teppo Rantanen
johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvn palvelualue

