



2.10.2018

**Tampereen kaupunki
Omistajaohjaus / kaupunginhallitus**

**TAMPEREEN VUOKRA-ASUNNOT OY:N ESITYS KOHTUUHINTAISEN
VUOKRA-ASUMISEN TURVAMISEKSI YHTIÖN OMISTAMISSA
ASUNNOISSA**

Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA) pitää kohtuuttomina omistajan eli Tampereen kaupungin yhtiölle asettamia uusia taloudellisia vaatimuksia.

Kaupungin konsernijaoston kokouksessa 18.9.2018 on päätetty kaupungin liikelaitosten ja tytäryhtiöiden ja -yhteisöjen toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista vuodelle 2019. Uutena tavoitteena TVA:lle on asetettu ARA-säännösten mahdollistaman enimmäisosingon maksu kaupungille. TVA kuten muutkaan kaupungin asuntoyhteisöt eivät ole maksaneet aikaisemmin omistajalle osinkoa. Vuokra-asuntoyhteisöt ovat siten voineet toimia omakustannuseriaatteella eli kaikki vuokratuloina kerätyt varat ovat palautuneet takaisin asumisesta aiheutuneisiin kuluihin ja asuntoyhteisöiden kiinteistöjen kehittämiseen. Jatkossa tilanne ei ole enää sama, jos omistajalle tuloutetaan osinkoja. Yhtiön osakepääomasta laskettava osinko asettaa TVA:n aivan eri asemaan muihin kaupungin omistamiin asuntoyhtiöihin verrattuna, perustuen TVA suureen osakepääoma-arvoon, joka on noin 14,3 M€ TVA:lle enimmäisosinko osakepääomasta laskettuna tarkoittaa noin 570 000 euron jatkuvaa vuosittaista lisämenoa. Muiden yhtiömuotoisten asuntoyhteisöjen osakepääomat ovat suuruudeltaan satoja tuhansia euroja ja siten niiden maksettavaksi tulevat enimmäisosingot ovat 10 000 euron molemmin puolin. TVA:n näkemyksen mukaan osingon maksaminen, varsinkin osakepääomasta laskettuna, ei ole oikeudenmukainen verrattuna muihin konsernin asuntoyhteisöihin. Vielä kun osinkovaatimus ei koske säätiöitä, osinkotuottovaatimus asettaa kaupungin asuntoyhteisöt ja heidän asukkaansa vieläkin eriarvoisempaan asemaan riippuen siitä, mikä yhteisöistä on vuokranantajana. TVA:n näkökulmasta on vielä todettava, että yhtiön asunnoista lähes tuhat on kohdennettu erityisasumisen tarpeisiin, joissa asukkaat ovat hyvin pienituloisia ja vähävaraisia.

Vuodelle 2019 on tulossa uutena vuosittaisena kuluna myös kaupungin takaamiin lainoihin takausprovisio, joka on asuntoyhteisöjen osalta 0,3%. TVA:lla on tällä hetkellä noin 39,2 M€ kaupungin takaamia lainoja ja tämä tarkoittaa lähes 120 000 euron takausprovisiomaksua. Päätösesityksessä takausprovisiota perusteltiin asuntoyhteisöillekin, koska asuntoyhteisöt saavat muitakin hyötyjä kaupungin omistuksesta. Perusteluina mainittiin kaupungilta saadut edulliset oman pääoman lainat, joista on peritty ARA:n mahdollistamaa enimmäiskorkoa matalampaa korkoa.

2.10.2018

Kaupungin perimä korko näille lainoille on tällä hetkellä 4 % eli selvästi markkinakorkoja korkeampaa. Perusteluissa esitetään myös, että asuntoyhteisöiltä peritään muita alhaisempaa 0,25 prosentin kiinteistövero (perustuu yleishyödyllisyyteen), mutta TVA maksaa normaalia 0,55 prosentin kiinteistövero. Kolmantena perusteluna oli, että kaupunki myy tai vuokraa tontteja omille asuntoyhteisöille alle markkinahintojen. Tällä tarkoitetaan ARA-hinnoiteltuja tontteja, joita saavat samoilla ehdoilla muutkin ARA-tuotantoa tekevät toimijat kuin kaupungin asuntoyhteisöt. Perustelu päättyy lauseeseen, että näiden etujen yhteenlaskettu arvo on vuositasolla huomattava, joten kaupunki tukee edelleen asuntoyhteisöjään merkittävässä määrin. Kyseinen lause ei pidä miltään osin paikkaansa ainakaan TVA:n osalta.

Kaupungin talousarvio vuodelle 2019 ei ole vielä valmistunut, mutta oletettavasti kiinteistövero tullaan nostamaan ja se vaikuttaa osaltaan myös TVA:n ensi vuoden talousarvioon. Kuten jo tälle vuodelle tuleva pysyvä hulevesimaksu, jonka osuudeksi arvioidaan TVA:n tonttien osalta lähes 40 000 euroa.

Osingon, takausprovision, nousevan kiinteistövero-osuuden ja hulevesimaksujen arvioidaan aiheuttavan TVA:lle vuosittain noin 800 000 euron kustannusnousun. Nousu on merkittävä noin 20 miljoonan euron liikevaihdolla toimivalle yhtiölle. Huomioiden muu yleinen kustannusten nousu, on TVA:n kerättävä ensi vuoden vuokrissa yli miljoona euroa enemmän kuin vuonna 2018, jos kaikki edellä mainitut kustannustekijät toteutuvat. Asuntoa kohden vuokrankorotustarve tarkoittaa keskimäärin lähes 40 euroa kuukaudessa, mikä on aivan liian suuri korotus kohtuuhintaisessa asumisessa. Korotustarpeesta yli puolet aiheutuu osinkovaatimuksesta.

Yhtiön perustamisen perusajatuksena on ollut tuottaa kohtuuhintaista vuokra-asumista Tampereella. Tässä olemmekin onnistuneet, mutta uudet kustannustekijät heikentävät mahdollisuutta oleellisesti. Tällä hetkellä yhtiön talous näyttää erittäin hyvältä, suurimpana tekijänä talouden hyvää tilanteeseen on investointihankkeiden jumiutumisen keskeneräiseen kaavoitushankkeeseen. TVA on varautunut 100 M€ Hipposkylän uudisrakentamishankkeeseen, mikä toivottavasti saadaan käynnistettyä suunnittelun osalta ensi vuonna. Omistajatavoitteissa mukana oleva uusien asuntojen tuotantotavoitteen nosto 100 asunnon vuosivauhtiin syö yhtiön varaukset nopeasti. Yhtiön suuri osakepääoma on peräisin vuosien 2007 ja 2008 aikana toteutetusta apporttisiirroista, jossa aikaisemmin kaupungin omistuksessa olleita asuinrakennuksia siirrettiin TVA:n omistukseen. Yhtiön osakepääomaa korotettiin siirrettyjen asuinrakennusten kirjanpitoarvoa vastaavalla arvolla. Siirron yhteydessä TVA:lle siirtyi omaisuuden ohessa huomattava korjausvelka, jota yhtiö onkin jo peruskorjauksilla merkittävästi vähentänyt. Vielä peruskorjaamattomat yhtiön sulautetut asuinrakennukset lähestyvät peruskorjausikää ja myös niihin on seuraavan kymmenen vuoden aikana panostettava merkittävästi.



2.10.2018

Kaupungin asunto-omaisuuden uudelleenjärjestelyiden tavoitteena oli turvata kohtuuhintaisen vuokra-asumisen säilyminen aiemmin kaupungin suoraan omistamissa asunnoissa ja samalla luoda mahdollisuus kehittää ja laajentaa vuokra-asumista TVA:n toimesta konsernissa ja että yhtiön toiminta perustuu omakustannusperiaatteeseen. Jos TVA:n kulurakenteeseen tulee mukaan omistajan osinkovaatimus, ei yhtiöllä ole enää mahdollisuuksia toteuttaa kohtuuhintaista vuokra-asumista vaan olemme normaalin vuokranantajan asemassa vastaavilla kustannustekijöillä. Tähän mennessä olemme voineet myös kertoa asukkaillemme, että heidän vuokrissa ei kerätä varoja kaupungin kassaan vaan vuokrat käytetään täysin TVA:n asukkaiden hyväksi. Olemme hyvin huolissamme kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tilasta sekä asukkaiden että TVA:n puolesta ja myös yleisesti koko kaupungissa.

TVA esittää Tampereen kaupungille, että konsernin asuntoyhtiöille ei aseteta osinkovaatimuksia, jotta kaikilla asuntoyhteisöillä säilyy tasapuolinen mahdollisuus tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja kuntalaisille jatkossakin.

TVA Oy hallitus

Leo Niemelä
toimitusjohtaja

Mikko Töyrylä
kiinteistöpäällikkö

Lisätietoja:

Mikko Töyrylä
mikko.toyryla@tampere.fi