

Senioritalon vuokranmääritys

Tekninen lautakunta 13.02.2025 § 7
7/10.00.02/2025

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Marja Rantanen

Karkkilan Senioritalo on Karkkilan kaupungin ja Hopeakodit Oy:n (osa KAS-asunnot Oy) 100% omistama asuintalo, jossa on ikääntyneille tarkoitettuja varustelultaan korkeatasoisia vuokrahuoneistoja. Senioritalo on rakennettu vuonna 2008 ja sen naapurikiinteistössä sijaitsevat mm. lounasravintola Nyhkälän Kaari sekä Karkkilan palvelukeskus. Rakennuksen valmistumisvaiheessa Karkkilan kaupunki ja KAS-asunnot ovat sopineet, että kaupunki maksaa vuokraa tyhjiillään olevista huoneistoista. Sopimuksen taustalla on ollut tieto alueen senioriasunto tarpeesta, jonka perusteella on ajateltu rakennuksen käyttöasteen olevan koko ajan korkeana.

Rakennuksen korkeiden valmistumiskustannuksien myötä vuokra määrittyi melko korkeaksi, joten rakennuksen vuokrausaste on jäänyt odotettua alhaisemmaksi, jopa alle 50 %. Tällä hetkellä kaupunki maksaa yli puolesta tyhjiillään olevasta vuokra-asunnoista vuokraa, jolle se kuitenkin ei saa vastinetta. Samanaikaisesti on tiedossa, että kaupungilla on tarve saada uudempia vanhusten asuntoja ikääntyvän väestön käyttöön.

Tällä hetkellä huoneistokohtainen vuokra on neliö hinnaltaan 19,66€ / m². Korkea vuokra rajoittaa asuntojen kysyntää. Kaupunki on käynyt keskustelua mm. rakennuksen ostamisesta mutta neuvottelut eivät ole vielä tuottaneet tulosta. Nyt olisi perusteltua, että kaupunki lähtisi tukemaan tyhjiillään olvien huoneistojen vuokraamista jälleenvuokraamalla huoneistot edelleen seniorivuokrataloille markkinataseiseen hintaan. Näin voitaisiin kaikki huoneistot saada käyttöön ja myös maksettavaksi jäävä vuokraosuus jäisi asukkaalle kohtuulliseksi.

Tällä hetkellä kaupungin maksama kokonaisvuokraosuus on 15 612€ kuukaudessa, eli n.187 345 € vuodessa. Mikäli kaupunki kohtuullistaisi vuokria laskemalla neliöhintaa 14 € /m² lisäisi tämä kaupungin vuokrakustannuksia 33 641€, jos yhtään tyhjiillään olevaa huoneistoa ei saataisi vuokrattua. Tällöin kaupungin vuokraosuus olisi jatkossa nykytasolla 220 986 € / vuodessa.

Jos vuokra-alennuksen myötä vapaana olevista yksioista saataisiin vähintään viisi vuokrattua, saisi kaupunki vuokratuottoa 33 600 € joka tasoittaisi kaupungin maksuosuuden aiempien vuosien tasolle.

Mikäli kaupunki saisi vuokrattua talon kaikki huoneistot, jäisi kaupungille vuosittaiseksi maksuosuudeksi n. 88 780 €. Tällä hetkellä kaupungin maksama vuosittainen vuokraosuus on n.187 345 €. Mikäli kaikki asunnot saataisiin vuokrattua, vähentäisi se kaupungin vuosittaista maksuosuutta n. 100 000 €. Lopullisiin kaupungin maksettavaksi jääviin kustannuksiin vaikuttaa vuokratuen suuruus sekä se, miten hyvin asunnot saadaan vuokrattua. Keskeisintä kuitenkin on, että hyväkuntoiset tyhjiillään olevat asunnot saataisiin käyttöön ja karkkilalaisille vanhuksille saataisiin tarjottua laadukkaampia vuokra-asuntoja.

Vuokrien kohtuullistamista varten tulisi kartoittaa asukkaita, jotka ovat valmiita vuokraamaan senioritalosta asunnon. Aiempien keskustelujen perusteella vanhustentaloissa asuvat asukkaat ovat olleet kiinnostuneita senioritalon huoneistoista. Asukkaiden tavoittamiseksi olisi perusteltua tehdä vuokrakartoitus, joka tulee ensisijaisesti kohdentaa vanhustentaloissa asuville asukkaille. Mikäli kartoituksen perusteella löytyy potentiaalisia vuokralaisia niin, että kustannukset eivät nouse, käynnistetään selvitys siitä, miten kohtuullistaminen saadaan toteutettua niin, että se ei vaikuta vuokralaisten mahdollisiin tukiin.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Tekninen lautakunta päättää

1. Valtuuttaa tilapalvelun toteuttamaan ensisijaisesti vanhustentaloissa asuville ikäihmisille suunnatun kartoituskyselyn sitoutuneesta halukkuudesta vuokrata senioritalosta vapaana olevan huoneiston kokouksessa päätettyä tämänhetkistä vuokrahintaa edullisemmalla vuokralla.
2. Valtuuttaa tilapalvelun laatimaan ja toteuttamaan elinvoimapalvelujen kanssa vuokramarkkina-kartoituksen senioritaloon muuttohalukkaiden ikäihmisten löytämiseksi.
3. Selvittää hyvinvointialueen mahdollisuuksia senioritaloon sopivien asukkaiden saavuttamiseksi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: Tilapalvelut