



Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

26.08.2024

**Kokoustiedot** Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

Aika 26.08.2024 klo 09:00 - 10:40

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2 C, 1. kerros

Läsnä	Partanen Henna	puheenjohtaja	
	Ampuja Ari	jäsen	
	Gestrin Christina	varajäsen	
	Kajava Henna	jäsen	
	Laiho Mia	jäsen	poistui kello 10:31 § 49:n käsittelyn aikana
	Jama Mohamed	jäsen	
	Paasivirta Olli-Pekka	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	saapui kello 9:04 § 44:n käsittelyn aikana
	Saramäki Sara	jäsen	saapui kello 9:05 § 44:n käsittelyn aikana
Muut saapuvilla olleet	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	poistui kello 10:00
	Guzenina Maria	kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	Kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Kivinen Harri	hallinto- ja kehittämisjohtaja	
	Lehtinen Maija	toimitusjohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja	
	Kilappa Susanna	viestintäpäällikkö	
	Savolainen Anne	asuntopäällikkö	
	Aaltonen Matti	lakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Henna Partanen  
puheenjohtaja

Matti Aaltonen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ari Ampuja  
pöytäkirjantarkastaja

Mia Laiho  
pöytäkirjantarkastaja § 42-48

Tere Sammallahti  
pöytäkirjantarkastaja § 49

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 13.09.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 42		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 43		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 44		Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston kokousaikataulu vuosille 2025 ja 2026	6
§ 45	1 - 3	Tilapalvelut-liikelaitoksen heinäkuun osavuosikatsaus II/2024	8
§ 46	4	Lausuntopyyntö investointikehyksestä 2025-2034 (Pöydälle 17.6.2024)	10
§ 47		Lausunnon antaminen valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista	15
§ 48		Viranhaltijoiden päätökset	18
§ 49	5	Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset	19

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/20

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 42

26.08.2024

§ 42

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.8.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/20

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 43

26.08.2024

§ 43

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

### **Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ari Ampuja ja Mia Laiho. Mia Laihon poistuttua § 49:n kohdalla pöytäkirjan tarkastajina toimivat Ari Ampuja ja Tere Sammallahti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/20

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 44

26.08.2024

Asianumero 2833/00.01.02/2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 26.08.2024 § 44

§ 44

## **Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston kokousaikataulu vuosille 2025 ja 2026**

Valmistelijat / lisätiedot:

Aaltonen Matti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto pitää kokouksensa vuonna 2025 maanantaisin seuraavasti:

Kevätkausi

27.1.2025 klo 08:00

24.2.2025 klo 08:00

31.3.2025 klo 09:00

28.4.2025 klo 08:00

26.5.2025 klo 09:00

16.6.2025 klo 08:00

Syyskausi

25.8.2025 klo 09:00

22.9.2025 klo 09:00

20.10.2025 klo 08:00

17.11.2025 klo 08:00

8.12.2025 klo 08.00

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto pitää kokouksensa vuonna 2026 maanantaisin seuraavasti:

Kevätkausi

26.1.2026 klo 09:00

23.2.2026 klo 08:00

30.3.2026 klo 09:00

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/20

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 44

26.08.2024

27.4.2026 klo 09:00

25.5.2026 klo 09:00

15.6.2026 klo 09:00

Syyskausi

24.8.2026 klo 08:00

21.9.2026 klo 09:00

19.10.2026 klo 08:00

23.11.2026 klo 09:00

14.12.2026 klo 09:00

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston kokousajoiksi vuosina 2025 ja 2026 esitetään päätösehdotuksessa lueteltuja maanantaipäiviä, kokouspaikkana on kaupunginhallituksen kokoushuone, osoite Virastopiha 2. Tarvittaessa kokoukset voidaan pitää sähköisinä Teams-kokouksina.

Kokousaikataulu on laadittu sovittamalla yhteen valtuuston ja kaupunginhallituksen sekä sen jaostojen aikataulut. Kiireellisissä tapauksissa kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston kokous voidaan kutsua koolle myös muuksi ajaksi puheenjohtajan erikseen toimittamalla kutsulla.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston esityslista toimitetaan jaoston jäsenille ja varajäsenille, kaupunginhallituksen puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajille sekä kaupunginjohtajalle ja toimialajohtajille, jolleivät erityiset syyt ole esteenä, viimeistään varsinaista kokouspäivää edeltävänä torstaina sähköisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/20

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 45

26.08.2024

Asianumero 91/02.02.02/2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 26.08.2024 § 45

§ 45

## **Tilapalvelut-liikelaitoksen heinäkuun osavuositarkastus II/2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Turunen Päivi  
Moisander Heikki  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) merkitsee tiedoksi Tilapalvelut -liikelaitoksen osavuositarkastuksen 1-7/2024.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Tilapalvelut-liikelaitoksen toinen osavuositarkastus 2024**

Tilapalvelut-liikelaitokselle on kaksi sitovaa tulostavoitetta vuodelle 2024.

1. Liikelaitoksen vuoden 2024 tulostavoite on 22 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia. Tulostavoite ennustetaan toteutuvan.
2. Liikelaitoksen talousrakennusinvestointihankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti. Investointiohjelmaa on toteutettu tavoitteen mukaan mutta hankekohtaisia poikkeamia on jonkin verran. Tavoite jää kuitenkin alittumaan 12,3 milj. euroa.

Tilapalvelut -liikelaitoksen käyttötalouden katsaus on liitteenä.

Investointiohjelman mukaisista uudisrakentamiskustannuksista ennustetaan jäävän ajoitussyistä käyttämättä 12,3 milj. euroa.



Investointiohjelman hankkeissa on vuotuisen määrärahan alituksia 17 milj. euroa sekä ylityksiä 4,7 milj. euroa.

Investointiohjelmaan esitetään lisättäväksi 1,0 milj. euroa määrärahaa Tapiolan päiväkodin peruskorjaukseen.

Hankekohtaisia alituksia ennustetaan olevan

- Tapiolan uimahalli -hankkeella 8 milj. euroa
- Hösmäripuiston koulun muutos päiväkodiksi -hankkeella 4,6 milj. euroa
- Tiistilän koulu ja päiväkoti -hankkeella 0,8 milj. euroa
- Kaupunginpuutarhan puutyöhalli 0,8 milj. euroa
- Viherkallion päiväkoti 0,6 milj. euroa
- Esisuunnittelu ja tutkimukset 0,6 milj. euroa
- Täyhystäjän päiväkoti -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Vallipuiston päiväkoti -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Toimitilojen muutokset -hankkeella 0,4 milj. euroa
- Kulttuurikeskuksen teatteri -hankkeella 0,2 milj. euroa

Hankekohtaisia ylityksiä ennustetaan olevan seuraavissa hankkeissa:

- Kalajärven koulu, päiväkoti ja nuorisotila-hankkeella 1,2 milj. euroa
- Tapiolan päiväkoti -hankkeelle 1 milj. euroa
- Sähköautojen latausinfra -hankkeella 0,7 milj. euroa
- Aarrekartan päiväkoti -hankkeella 0,6 milj. euroa
- Espoolaisten talo 0,6 milj. euroa
- Hyökkyvuoren pysäköintilaitos -hankkeella 0,550 milj. euroa
- Oittaaan uimarannan pukutilat 0,1 milj. euroa
- Karhusaaren pääarakennus -hankkeelle 0,05 milj. euroa.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Tilapalvelut-liikelaitos osavuosisikatsaus 2 raportti 26.8.2024
- 2 Tilapalvelut-liikelaitos talonrakentamisinvestointihankkeet aikataulu 2024 OVK II
- 3 Tilapalvelut-liikelaitoksen tulokortti 31.7.2024

## Oheismateriaali

## Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/20
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 37	17.06.2024
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 46	26.08.2024

Asianumero 1543/02.02.00/2023

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 26.08.2024 § 46

§ 46

## **Lausuntopyyntö investointikehyksestä 2025-2034 (Pöydälle 17.6.2024)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jyrkkä Maria  
Lehtinen Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Tila- ja asuntojaosto merkitsee tiedoksi oheismateriaalin mukaisen esityksen investointikehyksestä sekä selostusosan mukaisen selvityksen.

### **Käsittely**

Esittelijä teki seuraavan lisäyksen liitteenä olevaan diaesityksen diaan numero 32:

Mattlidenin koulukeskuksen uudistaminen, koululuokat 1-9 sekä lukio.

Puheenjohtaja Partanen teki Laihon kannattamana seuraavan esityksen:

Tila- ja asuntojaosto antaa investointikehyksestä seuraavan lausunnon. Lapsimäärän ja palvelutarpeen arvioituun kasvuun nähden investointikehitys vaikuttaa etenkin päiväkotitilojen osalta riittämättömältä. Investointikehykseen tulisi sisältyä niiden toteuttamiseen tarvittava määräraha, jotta kaupunki täyttää lakisääteiset tehtävänsä varhaiskasvatuksen osalta. Jaoston saaman arvion mukaan uusia 8-12 ryhmäisiä päiväkoteja tarvittaisiin seuraavan kymmenen vuoden aikana 26-39 kappaletta, joista yksityisiä voisi valtuuston asettaman TakE-tavoitteen mukaan olla 35 % eli keskimäärin 12. Julkisia päiväkoteja investointiohjelmasta tulisi siten toteuttaa 20 kpl. Lapsimäärän kasvun edellyttämään tilatarpeeseen tulee allokoita riittävä rahoitus myös koulujen osalta. On varauduttava myös lukiopaikkojen kasvavaan tarpeeseen ja tilojen sijoittumiseen tasapuolisesti Espoossa.

Jaosto edellyttää Tilapalveluilta, Kasvun ja oppimisen toimialalta sekä Kaupunkisuunnittelukeskukselta aiempaa tiiviimpää yhteistyötä etenkin tarpeeseen soveltuvien tonttien varaamiseksi ja oikea-aikaiseksi kaavoittamiseksi koulu- ja päiväkotihankkeita varten. Jaostolle tulee tuoda

katsaus kouluille ja päiväkodeille soveltuvista tonteista ja niiden kaavoitustilanteesta.

Jaosto pitää tärkeänä, että riittävien vuosi- ja ylläpitokorjausten lisäksi myös investointiohjelmaan varataan riittävä rahoitus, jotta kiinteistöjen peruskorjaukset ja elinkaarta jatkavat hankkeet voidaan suunnitella ja toteuttaa oikea-aikaisesti siten, että kiinteistöomaisuuden arvo ja käytettävyyden säilyy hyvänä. Käyttäjille tulee antaa mahdollisuus varautua väliaikaisjärjestelyihin hyvissä ajoin ja siksi väistötilaratkaisujen tulee olla mukana suunnitelmissa varhaisessa vaiheessa.

Valtuusto on 22.4.2024 edellyttänyt, että kaupunki teettää ammattilaistoimijalla analyysin Oittaaan uimarannan pukutilojen hankinnasta sen eri vaiheineen siten, että lopputuloksena on ehdotus tai ehdotuksia siitä, miten kaupungin osaamista ja rakennus- ja tilaprosesseja voidaan kehittää korostaen kustannustehokkuutta ja käytön aikaista hyötyä hankkeen rakennusvaiheessa ja koko elinkaaren ajan. Tila- ja asuntojaosto edellyttää analyysityön loppuraportin ja siitä johdettujen toimenpiteiden tuomista jaoston käsittelyyn.

Jaostolle tulee tuoda kattava, vertailukelpoinen analyysi erilaisilla malleilla toteutettujen kiinteistöhankeiden (elinkaarimalli, PPP-malli, vuokramalli, leasing, oma toteutus jne.) koko elinkaaren aikaisista kustannuksista, jotta voidaan arvioida eri toteutustapojen kannattavuutta investointikauden aikana ja sen jälkeen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Partasen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston hyväksyneen sen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto teki seuraavan päätöksen:

Tila- ja asuntojaosto merkitsee tiedoksi oheismateriaalin mukaisen esityksen investointikehyksestä sekä selostusosan mukaisen selvityksen.

Tila- ja asuntojaosto antaa investointikehyksestä seuraavan lausunnon. Lapsimäärän ja palvelutarpeen arvioituun kasvuun nähden investointikehitys vaikuttaa etenkin päiväkotitilojen osalta riittämättömältä. Investointikehykseen tulisi sisältyä niiden toteuttamiseen tarvittava määräraha, jotta kaupunki täyttää lakisääteiset tehtävänsä varhaiskasvatuksen osalta. Jaoston saaman arvion mukaan uusia 8-12 ryhmäisiä päiväkoteja tarvittaisiin seuraavan kymmenen vuoden aikana 26-39 kappaletta, joista yksityisiä voisi valtuuston asettaman TakE-tavoitteen mukaan olla 35 % eli keskimäärin 12. Julkisia päiväkoteja investointiohjelmasta tulisi siten toteuttaa 20 kpl. Lapsimäärän kasvun

edellyttämään tilatarpeeseen tulee allokoita riittävä rahoitus myös koulujen osalta. On varauduttava myös lukiopaikkojen kasvavaan tarpeeseen ja tilojen sijoittumiseen tasapuolisesti Espoossa.

Jaosto edellyttää Tilapalveluilta, Kasvun ja oppimisen toimialalta sekä Kaupunkisuunnittelukeskukselta aiempaa tiiviimpää yhteistyötä etenkin tarpeeseen soveltuvien tonttien varaamiseksi ja oikea-aikaiseksi kaavoittamiseksi koulu- ja päiväkotihankkeita varten. Jaostolle tulee tuoda katsaus kouluille ja päiväkodeille soveltuvista tonteista ja niiden kaavoitustilanteesta.

Jaosto pitää tärkeänä, että riittävien vuosi- ja ylläpitokorjausten lisäksi myös investointiohjelmaan varataan riittävä rahoitus, jotta kiinteistöjen peruskorjaukset ja elinkaarta jatkavat hankkeet voidaan suunnitella ja toteuttaa oikea-aikaisesti siten, että kiinteistöomaisuuden arvo ja käytettävyys säilyy hyvänä. Käyttäjille tulee antaa mahdollisuus varautua väliaikaisjärjestelyihin hyvissä ajoin ja siksi väistötilaratkaisujen tulee olla mukana suunnitelmissa varhaisessa vaiheessa.

Valtuusto on 22.4.2024 edellyttänyt, että kaupunki teettää ammattilaistoimijalla analyysin Oitaan uimarannan pukutilojen hankinnasta sen eri vaiheineen siten, että lopputuloksena on ehdotus tai ehdotuksia siitä, miten kaupungin osaamista ja rakennus- ja tilaprosesseja voidaan kehittää korostaen kustannustehokkuutta ja käytön aikaista hyötyä hankkeen rakennusvaiheessa ja koko elinkaaren ajan. Tila- ja asuntojaosto edellyttää analyysityön loppuraportin ja siitä johdettujen toimenpiteiden tuomista jaoston käsittelyyn.

Jaostolle tulee tuoda kattava, vertailukelpoinen analyysi erilaisilla malleilla toteutettujen kiinteistöhankeiden (elinkaarimalli, PPP-malli, vuokramalli, leasing, oma toteutus jne.) koko elinkaaren aikaisista kustannuksista, jotta voidaan arvioida eri toteutustapojen kannattavuutta investointikauden aikana ja sen jälkeen.

## Selostus

Vuoden 2024 talousarvioneuvotteluissa päätettiin 10 vuoden investointiohjelman valmisteluprosessin käynnistämisestä keväällä 2024.

Investointivalmistelun tavoitteena on vastata Espoon kasvutarpeisiin pitkäjänteisesti, joustavasti ja kestävästi. Valmistelun lähtökohtana on valtuuston hyväksymä ja voimassa oleva investointiohjelma sekä Take-ohjelmassa määritelty 10 vuoden investointikatto, jossa investointiohjelman kokonaistaso on asetettu keskimäärin 250 milj. euroon / vuosi. Investointiohjelman valmistelussa keskeistä on kaupunkikonsernin rahoitustasapaino ja lainamäärän lasku.

Investointiohjelmaa ohjataan vaikuttavuudella ja datalla. Investointikokonaisuus on jaettu suuralueisiin, jolloin tarkastelutaso on ennakoitavuuden kannalta tarkoituksenmukaisella tasolla. 10 vuoden suunnittelun aikajänteellä on paljon epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat väestöennusteiden toteutumiseen. Myös rahoitustasapainon osalta on merkittäviä riskejä, joiden takia investointitarpeita, niiden priorisointia ja ajoitusta tulee arvioida.

Huhtikuun lopussa pidettyjen investointineuvottelujen tuloksena valtuuston neuvottelutoimikunta päätti esittää, että 10 vuoden investointiohjelman valmisteluprosessin uudistamista jatketaan valtuuston talousarvioneuvottelujen mukaisesti.

#### Uudessa mallissa

- muodostetaan yhteinen tilannekuva ennakoidusta väestönkasvusta, kaavoitustilanteesta ja tila- ja infrainvestointien alueellisesta tarpeesta ja kehitetään yhteinen käytäntö tilannekuvan muodostamisesta,
- hyväksytään investointikehysesitys lausuntokierrokselle asiantuntijaelimiin Talousarvio- ja investointiohjelman valmistelua varten,
- linjataan mahdolliset kiireisimmät priorisointia vaativat investointikohteet.

Neuvottelutoimikunnan päätöksen mukaisesti pyydetään lausuntoa investointikehyksestä Talousarvio- ja investointiohjelman valmistelua varten 31.8.2024 mennessä. Lausunto toimitetaan konsernin talous- ja rahoitusyksikköön Maria Jyrkälle.

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 17.06.2024 § 37

#### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Tila- ja asuntojaosto merkitsee tiedoksi oheismateriaalin mukaisen esityksen investointikehyksestä sekä selostusosan mukaisen selvityksen.

#### Käsittely

Puheenjohtaja Partanen Laihon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston hyväksyneen sen.

#### Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/20

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 37

17.06.2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 46

26.08.2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

4 Investointikehys 2025-2034 lausuntopyyntö

#### **Oheismateriaali**

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/20

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 47

26.08.2024

Asianumero 2272/03.00.00/2024

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 26.08.2024 § 47

§ 47

## **Lausunnon antaminen valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Savolainen Anne

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista ehdotetaan takausmaksun käyttöönottoa uusissa korkotukilainoissa. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan takausmaksun käyttöönotto vaikeuttaisi useilla ara-yhteisöillä uudis- ja perusparannushankkeiden toteutusta. Mikäli takausmaksu otettaisiin käyttöön, takausmaksu tulisi voida kattaa omakustannusvuokrilla ja asumisoikeusasunnoissa käyttövastikkeilla. Takausmaksu nostaisi vähäisessä määrin vuokria ja käyttövastikkeita ja vähentäisi mahdollisesta korkotuesta saatavaa hyötyä, mutta takausmaksun sisällyttämisellä vuokraan ja käyttövastikkeeseen helpotettaisiin ara-yhteisöjen mahdollisuuksia kattaa takausmaksu sekä varmistettaisiin, ettei takausmaksu ole esteenä etenkin perusparannushankkeiden käynnistämiseksi.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea. Lisäksi

valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista niin sanotuilla takauslainoilla. Pitkään ja lyhyeen korkotukilainaan sekä takauslainaan liittyy valtion täytetakausta. Asuntorakentamisen korkotuki- ja takauslainoja koskevissa laeissa on säännökset takausajasta, takauskorvauksesta, takauksen maksamisesta ja takautumisoikeudesta. Takauslainojen osalta on säädetty myös takausmaksusta, joka on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Valtion täytetakausta on tärkeä tuki korkotuki- ja takauslainoilla rahoitetuissa asuntohankkeissa. Erityisesti pienten yhtiöiden rakentamis- ja perusparannushankkeissa valtion täytetakauksella saattaa olla ratkaiseva rooli siihen, että pankki myöntää hankkeelle sen vaatiman lainan. Lisäksi valtion täytetakausta vaikuttaa siihen, mihin riskiluokkaan lainanmyöntäjä lainansaajan arvostaa.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että asuntorakentamisen uusissa pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otetaan käyttöön takausmaksu, joka on 0,5 prosenttia myönnetyn lainan pääomasta. Takausmaksu koskisi uudis-, perusparannus- ja hankintalainoja, mutta takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lainojen nojalla. Koska edellä mainitun lainojen nojalla myönnettäviä investointiavustuksia ollaan merkittävässä määrin vähentämässä, on varauduttava siihen, että takausmaksut koskisivat jatkossa lähes kaikkia valtion korkotukilainoilla rakennettavia ja perusparannettavia kohteita mukaan lukien opiskelija- ja nuorisotasunnot.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi todetaan, että yhteisölainojen takauksista on tullut maksuvaatimuksia vähän suhteutettuna lainakantaan ja merkittävä osa viime vuosien maksuvaatimusten kasvusta on seurausta yhden asiakaskonsernin ongelmista. Heikko taloudellinen tilanne, korkotason nousu, alueellinen eriytyminen ja korjausvelan kasvu saattavat nostaa takauskorvausmääriä. Hyvillä sijainneilla olevissa ja uusissa asuntokohteissa kiinteistön arvo todennäköisesti riittää kattamaan jäljellä olevan lainapääoman eikä valtion takausvastuu realisoidu mahdollisessa konkurssitilanteessa.

Takausmaksulla arvioidaan olevan vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen. Sen sijaan takausmaksulla saattaisi olla erittäin suuret kielteiset seuraukset, jos takausmaksua ei voisi periä omakustannusvuokrassa tai asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeessa vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa takausmaksut muilla tavoin. Ara-yhteisöillä, joilla ei ole valtion tukeman asuntotuotannon lisäksi muuta toimintaa, takausmaksut saattaisivat estää korkotuettujen uudis- ja perusparannushankkeiden käynnistämisen.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/20
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto	§ 47	26.08.2024

Vuoden 2023 asuntoaloitusten perusteella Espoon Asunnot Oy:n takausmaksut olisivat olleet 164 882 euroa (182 asuntoa), muiden Espoossa uudishankkeita aloittaneiden ara-toimijoiden lukuun ottamatta investointiavustusta saaneita erityisryhmähankkeita 808 906 euroa (644 asuntoa) sekä Espoossa perusparannushankkeita aloittaneiden ara-toimijoiden lukuun ottamatta investointiavustusta saaneita erityisryhmähankkeita 88 476 euroa (227 asuntoa).

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista on pyydetty toimittamaan ympäristöministeriölle Lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään 31.8.2024. Lakimuutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.6.2025 ja takausmaksua sovellettaisiin 1.6.2025 Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- HE-luonnos valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista

## **Tiedoksi**

## § 48

**Viranhaltijoiden päätökset****Päätösehdotus****Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

**Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja**

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 16.8.2024 §29  
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Laurinlahden päiväkodin elinkaarta jatkava korjaushankinta (327/2023)

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 16.8.2024 §30  
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Kuninkaisten päiväkodin elinkaarta jatkava korjaushankinta (3902/2023)

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 16.8.2024 §31  
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Viherkallion päiväkodin uudisrakennuksen rakennesuunnittelun hankinta (5813/2020)

**Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitilasuunnittelupäällikkö**

- Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 12.8.2024 §8  
Hankintaa koskeva sopimusmuutos; Tapiolan uimahallin tietomalliasiantuntijan töiden hankinta (1630/2021)

**Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/20

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto

§ 49

26.08.2024

§ 49

## **Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto merkitsee tiedoksi selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset.

### **Käsittely**

Asiakohdan lopuksi kuultiin selostus kaupungin organisaatiomuutoksesta.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

1  
Ajankohtaiset sisäilma-asiat (Maija Lehtinen)

### **Liitteet**

5 Ajankohtaiset tila- ja sisäilma-asiat 22.8.2024

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48,  
§ 49**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.