

Koskelantalot Oy:n takauspyyntö korkotukilainaan

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 347
621/02.05.01/2022

Koskelantalot Oy on esittänyt kaupungille takauspyynnön koskien korkotukilainan omavelkaista 100% takausta 1 893 000 euron korkotukilainaan Akanvirta-Pieskantie peruskorjaushankkeeseen. Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA on 23.11.2023 tekemällään osapäätöksellä 38478/421/22 hyväksynyt Akanvirta-Pieskantien muutostyön kustannukset ja antanut hankkeelle aloitusluvan. Kyse on 31 asunnon rivitalokohteesta, jossa muutostyöt koskevat 16 suurta perheasuntoa. Näistä 15 remontoidaan esteettömiksi, ikäihmisille soveltuviksi yksiöksi ja kaksioksi ja yksi huoneisto muutetaan yhteistilaksi. Korkotuettaviksi ja avustuskelpoisiksi kustannuksiksi ARA on päätöksessä hyväksynyt 2 730 357 €. Koskelantalot toteuttaa hankkeen yhteydessä myls piha-alueiden korjausta ja muiden huoneistojen ulko-ovien uusimista. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat 3 080 357 euroa. Koskelantalojen esitys hankkeen rahoittamisesta on seuraava:

- korkotukilaina 1 893 000 euroa
- ARA:n investointiavustus 682 589 euroa
- kaupungin antama pääomalaina 500 000 euroa
- omarahoitus 4 768 euroa
- yht. 3 080 357 euroa

Koskelantalot Oy:n hallituksen ote takauspyynnöstä on pykälän liitteenä.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 21.2.2022 §:ssä 56 käsitellyt Akanvirta-Pieskantie peruskorjaushanketta. Koskelantalot Oy esitti tuolloin kaupungille pyynnön 500 000 euron pääomalainasta hankkeen osarahoittamiseksi. Kaupunginhallituksen kokouksessa asiaa on käsitelty seuraavasti:

"Koskelantalot Oy on esittänyt kaupungille 31.1.2022 anomuksen 500 000 euron pääomalainasta Akanvirta 1-2 ja Pieskantie 9 rivitalojen muutostöiden rahoittamiseksi.

Kaupungin konserniin kuuluva vuokrataloyhtiö Koskelantalot Oy on osallistunut ympäristöministeriön ikääntyneiden asuinympäristöjen parantamisen toimenpideohjelmaan hankkeella Kyläyhteisössä tuki ja turva. Hanke päättyi vuoden 2021 lopussa ja hankkeessa tehtyjen suunnitelmien perusteella ja kehittämisohjelmansa mukaisesti Koskelantalot Oy on päättänyt muuttaa Akanvirta 1-2 ja Pieskantie 9 rivitalojen suuret perheasunnot ja niiden pihapiirin ikäihmisille soveltuviksi pienemmiksi ja esteettömiksi asunnoiksi. Suunnitelman mukaan Akanvirran ja Pieskantien 31:stä vuokra-asunnosta 16 kolmiota ja neljötä muutettaisiin pienemmiksi asunnoiksi jakamalla ne kahtia. Muutostöillä saadaan 30 uutta pientasuntoa sekä yhteistila asukkaiden sekä kotihoidon ja muiden paikalle tuotavien palvelujen käyttöön.

Muutoshankkeen kokonaiskustannukset ovat 2,6 miljoonaa euroa. Koskelantalot Oy esittää, että hanke rahoitetaan kaupungin antamalla pääomalainalla 500 000 euroa, sekä ARA:n erityisryhmien investointiavustuksella (25%) 650 000 euroa ja korkotukilainalla 1 450 000 euroa."

...

Päätökseksi kokouksessa syntyi seuraava:

”Kaupunginvaltuusto päättää myöntää Koskelantalot Oy:lle 500.000 euron pääomallainan ehdollisena siten, että pääomallainan myöntämisen ehtona on myönteinen päätös ARA:n investointiavustuksesta ja korkotukilainasta. Pääomallainasta laaditaan kirjallinen sopimus, jossa sovitaan laina-ajasta ja korosta sekä muista mahdollista lainaehdoista, jotka eivät kuitenkaan saa olla osakeyhtiölain vastaisia. Kaupunginjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan pääomallainasopimus.

Käsittely kokouksessa Keskustelun aluksi valtuutetut Anneli Helander ja Tapio Wickström ilmoittivat olevansa esteellisiä (intressijäävi) osallistumaan asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi yleisön joukkoon.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.”

Koskelantalot Oy on saanut hankkeeseen ARA:n avustuspäätöksen 24.11.2023. ARA on myöntänyt 682 589 euron avustuksen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Avustuksen maksamisen edellytyksenä on, että ARA on tehnyt hankkeelle myös korkotukilainapäätöksen. Korkotukilainapäätöksen ehtona on lainatarjous ja kunnan takauspäätös. ARAN ehtojen mukaisesti asuntoa, jonka perusparantamiseen avustus on myönnetty, on käytettävä ko. päätöksessä mainittuun erityisryhmään kuuluvien (ikäihmisten) vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) on myös antanut osapäätöksen 23.11.2023 perusparannussuunnitelman ja kustannusten hyväksymisestä. Päätös on pykälän liitteenä, mutta salaisena koska sisältää tarkan kustannussuunnitelman osa-alueittain ja voisi julkisena haitata Koskelantalot Oy:n tarjouspyyntöjä urakasta. ARA on osapäätöksellään hyväksynyt hankkeen korkotuettaviksi kustannuksiksi enintään 2 730 357 euron kustannukset ja avustettavaksi kustannuksiksi 2 730 357 euroa.

Koskelantalot Oy ilmoituksensa mukaan pyytänyt 27.11.2023 korkotukilainasta tarjoukset Danske Bank Sisäsuomen yritys pankilta, Osuuspankki Pohjois-Hämeeltä ja Kuntarahoitus Oyj:ltä korkotukilainaehdojen mukaisesti 30 vuoden laina-ajalle, 3kk euribor, 6kk euribor ja kiinteän koron vaihtoehtoilla. Koskelantalot Oyj on saanut lainatarjouksen vain Kuntarahoitus Oyj:ltä.

Kuntarahoituksen lainatarjous on pykälän liitteenä. Tarjous on seuraavanlainen:

Luoton määrä:	1 893 000 euroa
Laina-aika:	31 vuotta
Vakuus:	100% omavelkainen kuntatakaus
Takaisinmaksu:	Korkotukilainan lyhennysohjelman mukaisesti
Koron maksu:	6 kk välein
Muut kulut:	0€

Koskelantalot Oy on päättänyt hallituksen kokouksessa hyväksyä lainatarjouksen 6 kk euribor korolla ja marginaalilla 0,67% p.a. Luoton vakuudeksi Koskelantalot Oy hakee kaupungin omavelkaista takausta ja

esittää kaupungille vastavakuutena takauksen määrää vastaavat kiinteistökiinnitykset.

Kiinteistökiinnityksiä ei ole Koskelantalot Oy:n hallituksen otteessa eritelty, mutta näistä on pyydetty toimitusjohtajalta erittely ja saadun vastauksen mukaan Koskelantalot Oy tarjoaa vastavakuudeksi seuraavasti kiinnityksiä: Akanvirran vapautuneet panttikirjat: 508-5-545-1 (Akanvirta 1); 804 800 € sekä 508-5-544-1 (Akanvirta 2) 907 300 €. Näistä kertyy yhteensä 1 712 100 €:n arvosta luovutettavia panttikirjoja.

Näiden panttikirjojen jälkeen lainamäärästä 1 893 000e vajaaksi jää 180 900 euroa. Koskelantalot tarjoaa lisävakuudeksi vuonna 2021 kaupungille luovuttamaansa 508-5-545-1 (Pieskantie 9) panttikirjaa. Tämä panttikirja on jo luovutettu kaupungille Danske Bankin 4,2 M€:n lainan takauksen vastavakuudeksi. Lainaa on kuitenkin lyhennetty vuosittain ja Koskelantalot katsoo, että samaa panttikirjaa voi käyttää myös tämän lainan takauksen vakuutena.

Korkotukilaina

ARA myöntää korkotukilainaa perusparantamiseen vuokrataloissa seuraavin edellytyksin:

- Lainan enimmäisosuus hyväksytyistä perusparannuskustannuksista on enintään 95 %.
- Korko voi olla viitekorkosidonnainen tai kiinteä. Muille kuin kiinteäkorkoisille lainoille rahoituslaitos voi periä lainan myöntämisaikana kohtuulliseksi katsottavan korkomarginaalin. Korkoina hyväksytään yleisimmät julkisesti noteerattavat viitekorot, esimerkiksi 6 tai 12 kuukauden euribor-korko tai rahoituslaitoksen omat ns. prime-korot.
- Kiinteälyhenteisen korkotukilainan vähimmäislyhennykset on määrätty koko laina-ajalle viiden vuoden jaksoissa.

Korkotukilaina sisältää aina pääsääntöisesti valtion täytetakuun ja on täten saajalleen rikitön. Rahoituslaitos voi kuitenkin vaatia täytetakausta esimerkiksi kiinteistökiinnityksenä. Koskelantalojen osalta Kuntarahoitus Oyj ohittaa valtion täytetakuun ja vaatii vakuudeksi kunnan täyttämää omavelkaista takausta.

Nyt myönnettävien korkotukilainojen lyhennystaulukko vuokratalon tai asumisoikeustalon perusparantamista varten on esitetty seuraavassa taulukossa. Lyhennyksen määrää on verrattu Koskelantalot Oy:n lainamäärään.

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta	laskennallinen lyhennysmäärä lainan alkuperäisestä pääomasta (1 893 000e)
1-5	6,50 %	n. 123 045e
6-10	9,50 %	n. 179 835e
11-15	13,00 %	n. 246 090e
16-20	17,50 %	n. 331 275e
21-25	22,50 %	n. 406 995e
26-30	31,00 %	n. 586 830e

Kuntalain 129§ mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Lisäksi kunnalla on mahdollisuus antaa takaus

- ns.” puhtaasti ei -taloudelliseen toimintaan” tai
- taloudelliseen toimintaan, joka ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla. Lakisääteinen tai luonnollinen monopolitoiminta ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kunnalla on myös mahdollisuus antaa takaus, joka liittyy kunnan

- liikuntalain,
- kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain,
- museolain,
- teatteri- ja orkesterilain tai
- nuorisolain mukaisten tehtävien edistämiseen.

Näissä tapauksissa on olennaista, että toiminnassa on aidosti kysymys sellaisten tehtävien edistämisestä, jotka erityyssääntelyssä asetettu kunnan vastuulle.

Lisäksi kunnalla on mahdollisuus antaa takaus, jos se liittyy yhteisölle annettuun palveluvelvoitteeseen.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon takauksien, lainojen ja vakuuksien myöntämisen yhteydessä, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään annetun tuen markkinaehtoisuuden arviointia koskevista asioista. Kunnan tulee kaikissa tilanteissa ottaa huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtioneuvoston päätökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtioneuvoston päätösten soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sitemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvoston päätöksiin takauksina (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneuvoston päätös (kunnan takaus) ole valtioneuvoston päätös:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)

- takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta EU:n

Koskelantalojen pyytämä takaus vastaa suuruudeltaan noin 9 prosenttia kaupungin vuotuisesta toimintakatteesta, ja on kaupungin lainakannasta noin 6 prosenttia. Kaupungin maksu kyky riittäisi kuitenkin vastaavan kokoisen pitkäaikaisen lainan maksamiseen.

Takauksen voidaan katsoa liittyvän vuokrataloyhtiön perustoimintaan eli kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja sosiaaliseen asuttamiseen eikä siihen voida sanoa sisältyvän merkittävää riskiä. Kuntalaki ei suoraan määrittele sitä kuuluuko asuntotuotannon tukeminen kunnan yleiseen toimialaan, mutta sen voidaan tulkita kuuluvan, jos se täyttää yleishyödyllisyyden ja yhteisyyden kriteerit. Kaikkien kuntalaisten ei tarvitse suoraan hyötyä toiminnasta, mutta vaikutukset eivät saa rajoittua vain tuensaajaan, vaan on voitava katsoa, että toiminnasta on ainakin välillisesti hyötyä laajemminkin kunnalle ja muille kuntalaisille.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäminen ja sosiaalinen asuttaminen voidaan tulkita yleishyödyllisyyden ja yhteisyyden kriteerit täyttäväksi toiminnaksi, jolloin takaus kohdistuu kunnan yleiseen toimialaan kuuluvaan toimintaan. Lainsäädännössä on yleisesti katsottu, että yleishyödyllinen sosiaalinen asuttaminen ei vääristä kilpailua asuntomarkkinoilla. Kunnan myöntämää takausta ei katsota valtiontueksi, kun yhtiö harjoittaa kunnallista julkista palvelutehtävää, kuten sosiaalista asuntotuotantoa. Näillä perusteilla voidaan todeta, että kaupungin takaus Koskelantalot Oy:n sosiaaliseen asuntotuotantoon ei vääristä kilpailua eikä sisällä kiellettyä valtiontukea.

Koskelantalot hakee takausta kuitenkin 100%:sti omavelkaisena takauksena. Takaus voidaan myöntää 100%:sena vain jos se täyttää SGEI-tuen edellytykset.

Koskelantalot Oy katsoo, että se täyttää SGEI-tuen edellytykset koska toteuttaa sosiaalista asuntotuotantoa ja koska ARA on katsonut hankkeen tukikelpoiseksi ja avustuksella rahoitetuissa asunnoissa noudatetaan ARA:n asukasvalintaperusteita. Valintaperusteita ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun. Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

SGEI-tuki (services of general economic interest) eli tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen tulee sovellettavaksi kun kyseessä on:

- yleisölle tai yhteisölle merkittävä palvelu, jota olemassa olevat markkinat eivät pysty tyydyttävästi tuottamaan
- Viranomaisen (esim. kunta) asettama palveluvelvoite palveluntuottajalle ja maksaa korvausta sen toteuttamisesta, esim. sosiaalinen asuntotuotanto, tietyt sosiaali- ja terveyspalvelut, kunnallisen infran ylläpito, liikuntapaikkojen hoito jne.

Kuntalaki määrää palveluvelvoitteesta seuraavasti:

”Kunta voi antaa määräaikaisen palveluvelvoitteen kunnan asukkaiden hyvinvoinnin kannalta tarpeellisten palvelujen turvaamiseksi kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle palveluntuottajalle, jos markkinoiden toiminta on puutteellista. Ennen palveluvelvoitteen antamista kunnan on selvitettävä, toimivatko markkinat riittävästi. Palveluvelvoite on annettava kirjallisesti ja siinä tulee määritellä palvelun tuottamiseen ja korvauksen määräytymiseen liittyvät keskeiset ehdot. Palvelun turvaamiseksi maksettavissa korvauksissa on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan komission yleistä taloudellista etua koskevissa valtioneuvoston päätöksissä säädetään. Palveluntuottaja on valittava avoimessa ja syrjimättömässä menettelyssä. Jos palveluvelvoite täyttää hankintalaissa säädetyn hankintasopimuksen tai käyttöoikeussopimuksen määritelmän, palveluntuottajan valinnassa on noudatettava mainitun lain mukaista menettelyä.”

Koskelantalojen osalta voidaan katsoa, että kaupunki on antanut sille yhtiön perustamisen yhteydessä palveluvelvoitteen sosiaalisesta asuttamisesta, koska kaupunki itse ei toimi vuokra-asuntomarkkinoilla tai järjestä asuntoja asunnottomille ja vähävaraisille. Lisäksi kaupungilla ja Koskelantaloilla on sopimus asukasvalintojen tekemisestä ja kaupunki maksaa Koskelantaloille asukasvalintojen toteuttamisesta. Näillä perusteilla voidaan todeta, että Koskelantalot Oy:n takaus täyttää riittävässä määrin SGEI-tuen edellytykset eikä vaaranna kaupungin taloudellista asemaa kokonaan.

Valmistelu ja lisätiedot:

Taluspäällikkö Hanna-Maija Oksanen

hanna-maija.oksanen@taidekaupunki.fi, p. 044 728 8651

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	<ol style="list-style-type: none">1. Kaupunginhallitus toteaa, että palveluvelvoite sosiaalisesta asuttamisesta on annettu Koskelantalot Oy:lle yhtiön perustamisen yhteydessä.2. Kaupunginhallitus hyväksyy Akanvirta-Pieskantie hankkeen kustannusrakenteen ja esittää valtuustolle, että se myöntää Koskelantalot Oy:lle omavelkaisen 100% takauksen 1 893 000 euron korkotukilainalle.
Kokouksen käsittely	Isännöitsiä/toimitusjohtaja Maarit Lastumäki esitteli Akanvirta-Pieskantie hanketta kokouksen alussa 17.05-17.27. Lastumäki poistui kokouksesta esittelyn jälkeen. Asiasta käydyn keskustelun jälkeen, Arto Lampinen esitti neuvottelutakoa. Neuvottelutauko kesti 18.36-18.48.
Päätös	<ol style="list-style-type: none">1. Kaupunginhallitus totesi, että palveluvelvoite sosiaalisesta asuttamisesta on annettu Koskelantalot Oy:lle yhtiön perustamisen yhteydessä.2. Kaupunginhallitus hyväksyi Akanvirta-Pieskantie hankkeen kustannusrakenteen ja esittää valtuustolle, että se myöntää Koskelantalot Oy:lle omavelkaisen 100% takauksen 1 893 000 euron korkotukilainalle.