

Oriveden Kotikoivu Oy:n väliaikainen rahoitus / peruskorjauksen jatkotoimenpiteet ja pitkäaikaisen lainan myöntäminen

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 239

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus on käsitellyt yhtiön taloudellista tilannetta ja rahoitustarpeita talousarvion käsittelyn yhteydessä. Kustannustason poikkeuksellisen nousun ja käyttöasteiden laskeminen 83 %:iin johti poikkeukselliseen 11,8 %:n vuokrankorotuksiin.

Käyttöasteiden laskun taustalla on tietysti monia syitä, mutta yksi merkittävimmistä on peruskorjausten viivästyminen. Kiinteistöjen kunto rapistuu, eikä kauan odotettuja korjauksia ole päästy aloittamaan kuin kahden kohteen osalta. Huoneistokorjaukset on jouduttu pysäyttämään kohteissa, joiden peruskorjauksen etenemisestä ei ole päätöstä, jotta vältetään turhat investoinnit. Remontoimattomia asuntoja ei voi myöskään vuokrata.

Lisäksi kohteiden talvikunnossapito toi odottamattoman suuret ylimääräiset kulut. Yksikköhinnat moninkertaistuivat ja samaan aikaan tuli poikkeuksellisen lumisia talvia. Aiemmin talvikunnossapito on maksanut 40.000 - 60.000 euroa vuodessa talvesta riippuen, mutta kilpailutuksen jälkeen kustannukset ovat olleet kahtena vuotena peräkkäin n. 200.000 euroa. Toukuussa tullee 183.000 euron auras- ja hiekoituslaskulle pyydettiin maksuaikaa, mutta koska se ei ollut mahdollista toivotulle kahdelle vuodelle, se täytyy rahoittaa lainalla.

Koska Kotikoivulla on muitakin rahoitustarpeita peruskorjausten, kiinteistöjen kohtalosta tehtyjen päätösten ja muutenkin epävarman taloustilanteen vuoksi, ne haluttaisiin yhdistää yhdeksi joustavaksi isommaksi lainaksi, jolloin jokaista jatkuvasti elävää rahoitustilannetta ei tarvitse käsitellä erikseen.

Kotikoivu esittää, että yhtiö saisi rahoitusta rahoitusta seuravasti:

Poikkeuksellisen suuren auraslaskun maksamiseen 180.000 euroa. Esityksessä on varaus myös tulevan talven aurasuluihin ennen kuin vuokrankorotusten myötä kassa vahvistuu.

Kääjäntie 7 A-B purkamiskuluihin 260.000 euroa. Mahdollinen purkuavustus on jälkirahoitteinen. Esitetyt kulut perustuvat rakennuttajakonsultin arvioon purkamiskuluista.

Laitamontie 1:n aravalainan loppuosan takaisinmaksuun n. 63.000 euroa (pääoma 62.512,72 plus korkokulut). Aravalaina on maksettava pois, jotta kiinteistö voi saada vapautuksen aravarajoista ja saada valtiokonttorilta akordin ja rivitalojen omistusoikeus saadaan siirrettyä.

Oriveden Kotikoivu Oy:n rahoitustarpeet yhdistettynä lainaa tarvittaisiin yhteensä 503.000 euroa. Lainaa käytettäisiin joustavasti väliaikaiseen rahoitukseen vuoden 2025 loppuun asti, jos peruskorjausohjelma hyväksytään toteutettavaksi esitetyssä aikataulussa. Lainanlyhennykset alkaisivat peruskorjausten valmistuttua niin, että laina olisi maksettu takaisin viimeistään 10 vuodessa. Ylimääräiset lyhennykset olisivat kuitenkin mahdollisia kuluitta, jos rahoitustilanne paranee.

Lainan vakuudeksi tarjotaan Kotikoivun kiinteistöihin kiinnitettyjä panttikirjoja 403.000 euron edestä, joka on 80% lainan määrästä kaupungin aikaisemman vakuuskäytännön mukaisesti.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä ja kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Oriveden Kotikoivu Oy:n lainan vastavakuudeksi yhtiön hallitus esittää panttikirjakiinnityksiä, joita tässä tapauksessa tulee olla vähintään 80 % eli 403.000 euron arvosta EU:n valtioneuvoston säännösten mukaisesti.

Konserniin kuuluville tytäryhtiöille on tilapäisrahoitusta myönnetty kahden (2) prosentin vuotuisella korolla. Nykyisessä korkotilanteessa korkotasoa tulee nostaa kolmeen (3) prosenttiin, jotta myönnettävässä lainassa ei tule sovellettavaksi EU:n de minimis -tuen säännöksiä (markkinahintaa alhaisempaa korkoa).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto päättää:

1. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle lainaa 503.000 euroa 10 vuodeksi. Laina voidaan nostaa enintään kolmessa erässä ja laina-ajan päätyminen lasketaan ensimmäisen erän nostamista.
2. periä lainasta korkona kolmen (3) prosentin vuotuista korkoa.
3. laina voidaan maksaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle sen jälkeen, kun yhtiö on toimittanut Oriveden kaupungille vähintään 403.000 euron vastavakuuden.
4. lainasta laaditaan erillinen velkakirja. Mikäli laina nostetaan useassa erässä, tehdään jokaisesta nostosta erillinen velkakirja.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että elinvoimajohtaja Tuija Aro ja asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuusto 28.11.2022 § 60

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle lainaa 503.000 euroa 10 vuodeksi. Laina voidaan nostaa enintään kolmessa erässä ja laina-ajan päätyminen lasketaan ensimmäisen erän nostamista.
2. periä lainasta korkona kolmen (3) prosentin vuotuista korkoa.
3. laina voidaan maksaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle sen jälkeen, kun yhtiö on toimittanut Oriveden kaupungille vähintään 403.000 euron vastavakuuden.
4. lainasta laaditaan erillinen velkakirja. Mikäli laina nostetaan useassa erässä, tehdään jokaisesta nostosta erillinen velkakirja.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginvaltuutetut Mira-Bella Järviö ja Minna Juuti poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävejä) paikaltaan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen ja elinvoimajohtaja Tuija Aro olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana. Elinvoimajohtaja poistui paikaltaan päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kaupunginvaltuutettu Maija Ylistalo saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana kello 13.14. Puheenjohtaja totesi, että paikalla oli 31 kaupunginvaltuutettua.

Merkittiin, että asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen kello 13.46.

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 35

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginvaltuustolle järjestettiin iltakoulu 19.1.2023 Oriveden Kotikoivu Oy:n perusparannushankkeista.

Kaupunginhallitus on 14.3.2022 § 52 antanut Oriveden Kotikoivu Oy:n aiempiin perusparannushankkeisiin seuraavan omistajaohjauksen:

1. Laitamontie 1 A-B luhtitalossa sekä Viitatie 2 kiinteistössä voidaan käynnistää peruskorjaus,
2. Kääjäntie 7 A-B rakennukseen voidaan hakea purkamisavustusta ARA:lta ja kiinteistö voidaan purkaa avustuksen ehtojen mukaisesti,
3. Kääjäntie 7 C-D kiinteistö pyritään myymään. Ellei kiinteistöä saada myytyä 31.3.2023 mennessä, kiinteistö voidaan purkaa.
4. Laitamontie 1 C-D kiinteistö voidaan myydä,
5. peruskorjauksen tarvitseman lainan takaus käsitellään erillisellä päätöksellä sekä
6. yhtiö voi käynnistää uudisrakennusvaihtoehtojen selvityksen.

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus on kokouksessaan 7.11.2022 päättänyt tehdä esityksen yhtiön peruskorjauksen jatkotoimenpiteistä. Omistajana Oriveden kaupungin kantaa odotetaan ainakin siihen, että korjataanko Kenkätien ja Peltotien kiinteistöt. Mikäli omistaja päättää puoltaa kyseisten kiinteistöjen peruskorjausta, niin yhtiön voisi jatkaa voimassa olevilla projektien valmisteluryhmillä ilman katkoksia.

Yhtiön toimitusjohtajan iltakoulun esittelyaineisto ja ote yhtiön hallituksen pöytäkirjasta ovat oheismateriaaleina kokoukseen osallistuville työtilassa.

Yhtiön hallitus esittää, että omistaja antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle omistajapoliittisen linjauksen peruskorjaushankkeisiin seuraavasti:

Kotikoivu aloittaa seuraavien peruskorjaushankkeiden suunnittelun tehtyjen hankesuunnitelmien ja tutkimusten pohjalta seuraavassa järjestyksessä ja aikataulussa:

Kohde	Suunnittelu	Peruskorjaus (tavoite)
Kenkätie 2-6	03/2023 - 09/2023	05/2024 - 12/2024
Isonkiventie 7	03/2023 - 09/2023	05/2024 - 12/2024
Peltotie 4-6	09/2023 - 03/2024	08/2024 - 06/2025

Yhtiö esittää, että peruskorjauksille pyritään saamaan ARA-rahoitus.

Koska Oriveden Kotikoivu Oy:n aiemman omistajaohjauksen mukaiset peruskorjaushankkeiden lopullisista kustannuksista ei ole tietoa, vielä tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista linjata mittavia uusia peruskorjauksia ennen kuin kustannustasot selviävät. Tämän jälkeen omistaja pystyy tarkemmin arvioimaan ja linjaamaan tulevia peruskorjauksia.

Omistajan näkemyksen mukaan Oriveden Kotikoivu Oy:n tulisi ennen peruskorjaushankkeiden linjaamista selvittää myös erilaiset uudisrakennusvaihtoehdot ja niiden elinkaaren mukainen kannattavuus suhteessa vanhojen kiinteistöjen korjaamiseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle seuraavan omistajaohjauksen: yhtiön tulee selvittää erilaiset uudisrakennusvaihtoehdot ja niiden kustannustehokkuus suhteessa peruskorjaukseen, jonka jälkeen omistaja ottaa kantaa yhtiön 2. vaiheen peruskorjaushankkeisiin.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Kaupunginhallitus päättää jättää asian pöydälle lisäselvitystä varten.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että elinvoimajohtaja Tuija Aro oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 136

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginhallitus on edellyttänyt, että Kotikoivun pitäisi ennen peruskorjaushankkeiden linjaamista selvittää myös erilaiset uudisrakennusvaihtoehdot ja niiden elinkaaren mukainen kannattavuus suhteessa vanhojen kiinteistöjen korjaamiseen. Kotikoivu teki uusia selvityksiä ja ne esiteltiin valtuuston seminaarissa 19.1.2023.

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus päätti 16.03.2023 ”tehdä omistajan pyytämät lisäselvitykset keskimääräisiä ja tilastollisia lähtötietoja käyttäen. Tarkemman selvityksen tekeminen Kotikoivun nykyisessä taloudellisessa tilanteessa edellyttäisi, että kaupunginhallitus myös rahoittaisi tehtävät lisäselvitykset.” Luotettavan kustannusarvion tekeminen edellyttää vähintään huoneisto-ohjelmaa ja luonnossuunnitelmia, joiden tekeminen vaatii aika ja resursseja ja konsulttityö maksaa.

Yhtiön tilaaman konsultin tekemän arvion mukaan vaihtoehtojen kustannustasot ovat tiivistetysti ja yksinkertaistetusti alla olevan erittelyn mukaiset. Arvio perustuu ARA:n viime aikoina hyväksymiin kustannuksiin ja toisaalta viime aikoina toteutuneisiin rakennuskohteisiin. Tarkemmat arviot eivät ole tarkoituksenmukaisia ja kaikki kustannusarviot vanhenevat nopeasti.

Arviolaskelmassa yhtiö on käyttänyt vertailukohteena Kenkätie 2-6 peruskorjausta ja uuden saman kokoisen kohteen rakentamista samalla huoneisto-ohjelmalla, eli 33 asuntoa ja 2.020,5 m². ARA:n hyväksymät hinnat ovat vaihdelleet välillä 3.000 eur/m² ja 3.500 eur/m² Arvoissa päädyttiin kustannustasoon 3.295 eur/m² ja peruskorjauksessa käytettiin aiempaa arviota.

KUSTANNUKSET	Uusi kohde	eur/m ²	Peruskorjaus	eur/m ²	Erotus	eur/m ²
Rakentaminen	6 657 548	3 295	3 535 000	1 750	3 122 548	1 545
Laina	6 324 000	3 130	3 358 250	1 662	2 965 750	1 468
Omarahoitus	333 548	165	176 750	87	156 798	78
Vuokra-arvio	xx	eur/m ² /kk	xx	eur/m ² /kk		

Oriveden Kotikoivu Oy:n mukaan uuden rakentamiseen tarvitaan siis lähes tuplasti rahaa. Uudisrakentamisen kustannuksiin täytyy lisätä myös vanhan rakennuksen purkukulut (noin 200.000 euroa), jotka jäävät käytännössä omistajan rahoituksen ja mahdollisen purkuavustuksen varaan. Asukkaiden vuokriin sitä kuluu ei ole mahdollista lisätä. Lisäksi asukkaat täytyy irtisanoa ja etsiä uuteen taloon uudet asukkaat, koska on lähes varmaa, että vuokrataso ei ole mahdollinen entisille asukkaille. Voisi olla myös vaikea saada uusiakaan asukkaita, jos vuokrataso on liian korkea, eikä sijainti ole keskustassa. Vuokrataso on haaste on myös peruskorjauksessa, mutta haaste on pienempi.

ARA saattaa rahoittaa hanketta, jolla korvataan vanhoja asuntoja uudella, mutta kokonaan uuden vuokratalon rakentaminen niin, että asuntojen kokonaismäärä kasvaisi ei ole mahdollista, jos kunnassa ei ole väestönkasvua ja selvää kysyntää esim. jonkun uuden ison työnantajan vuoksi. Lisäksi nousee esiin Kotikoivun lainoituskelpoisuus taloustilanteen vuoksi.

Oriveden Kotikoivu oy esittääkin, että jäljellä olevien peruskorjaushankkeiden valmistelu voidaan aloittaa aiemmin esitetystä aikataulusta.

Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja on lisäksi 5.6.2023 tehnyt omistajalle esityksen yhtiön peruskorjaushankkeiden rahoittamisesta seuraavasti:

”Korjaushankkeiden valmistelusta useampana vuonna syntyneitä hankesuunnittelukuluja ja kohteiden kuntotutkimuksista aiheutuneita kuluja ei hyväksytä ARA:n hyväksymään perusparannuksen rahoitukseen ja näin ollen kulut jäävät Kotikoivulle muulla tavalla rahoitettavaksi. Nämä suunnittelukulut ja tutkimuskulut rasittavat Kotikoivun kassaa ja heikentävät maksuvalmiutta tilanteessa, jossa toiminta on muutenkin tappiollista alhaisten käyttöasteiden vuoksi.

Tilannetta on vaikeuttanut myös se, että peruskorjausta odottavissa kohteissa alkaa olla yhä enemmän asuntoja, jotka eivät ole enää

vuokrauskelpoisia. Kotikoivun koko ajan heikkenevä taloustilanne voi vaikeuttaa tai jopa estää myös ARA-lainojen saantia sekä perusparannushankkeisiin että uudisrakentamiseen, sillä korkotukilainan saaminen edellyttää lain mukaan sitä, että lainan saaja on vakavarainen.

Hankesuunnittelu ja varsinkin tutkimuskulut aiheutuivat konsernijohdon toiveesta selvittää tarkemmin korjaustarpeet ja niiden kustannukset, jotta korjausvaiheessa ei tulisi yllätyksiä. Selvitykset antoivatkin tarkemman tiedon korjaustarpeista ja auttoivat toteutussuunnittelussa, mutta eivät ole edistäneet päätöksentekoa. Viivästyminen on tullut kalliiksi rakennusalan nopeasti ja äkillisesti nousseen kustannustason sekä ja osittain viivästyksistä johtuvan käyttöasteiden laskun vuoksi.

Koska hankesuunnittelukulut jäävät Kotikoivun rasitteeksi, eikä niitä voida rahoittaa käyttötaloudesta, ne tulisi rahoittaa pitkäaikaisella oman pääoman ehtoisella rahoituksella. Tällaisia kustannuksia on kertynyt noin 200.000 euroa.

Oriveden Kotikoivu Oy esittää, että Oriveden kaupunki päättää tehdä 200.000 euron sijoituksen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan.”

Oriveden kaupungin tarkastuslautakunta on vuoden 2022 arviointikertomuksessaan korostanut Oriveden Kotikoivu Oy:n omaisuuden reaaliarvon määrittämistä ao. vuonna myönnettyjen lainoihin liittyen. Lisäksi tarkastuslautakunta esittää markkina-analyysin laatimista Oriveden alueen vuokra-asuntojen tarjonnasta, jotta Kotikoivun tulevat investoinnit voidaan toteuttaa kysyntää vastaavina.

Kyseinen yhtiön reaaliarviointi on melko mittava tehtävä ja vaatii erillisten asiantuntijapalvelujen hankkimista, eikä siihen ole varauduttu vuonna 2023. Oriveden Kotikoivu Oy:n esitys oman pääoman ehtoisesta sijoituksesta tässä tilanteessa ei liene tarkoituksenmukainen, vaan koko yhtiön arvostus- ym. asiat pitäisi tarkastella kokonaisuutena arvioinnin jälkeen. Tästä syystä tässä vaiheessa on tarkoituksenmukaista käsitellä yhtiön rahoitustarve lainanantona.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto päättää

1. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle lainaa 200.000 euroa 10 vuodeksi.
2. periä lainasta kolmen ja puolen (3,5) prosentin vuotuista korkoa.
3. laina voidaan maksaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle sen jälkeen, kun yhtiö on toimittanut Oriveden kaupungille 160.000 euron vastavakuuden.
4. lainasta laaditaan erillinen velkakirja.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että se voi antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle omistajaohjauksen peruskorjauksiin sen jälkeen, kun yhtiön kiinteistöjen reaaliarvostus on tehty, jotta voidaan varmistua yhtiön antamien vastavakuuksien riittävästä arvosta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle lainaa 200.000 euroa 10 vuodeksi.
2. periä lainasta kolmen ja puolen (3,5) prosentin vuotuista korkoa.
3. laina voidaan maksaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle sen jälkeen, kun yhtiö on toimittanut Oriveden kaupungille 160.000 euron vastavakuuden.
4. lainasta laaditaan erillinen velkakirja.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että valtuutetut Mira-Bella Järviö ja Minna Juuti sekä elinvoimajohtaja Tuija Aro ja asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävejä) paikaltaan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
