

Pääomalainan myöntäminen Oriveden Kotikoivu Oy:lle Koluntie 6 rakennushankkeeseen

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 77
195/02.05.00/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginhallitus on 27.1.2025 antanut Oriveden Kotikoivu Oy:lle omistajaohjauksen, jonka perusteella yhtiö on valmistellut uuden vuokratiloiteen rakentamista keskusta. Tontin osoite on Koluntie 6. Kohde rahoitetaan pitkällä 40 vuoden korkotukilainalla, johon liittyy ARA-rajoitukset. Hankkeesta on jätetty ehdollinen varaushakemus Ympäristöministeriön alaiselle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (Varke), jolle ARA:n toiminta on siirtynyt maaliskuun alussa 2025.

Rakennushanke on valmisteltu siten, että se mahtuu ARA:n kustannusraamiin ja laatuvaatimuksiin. Varsinainen urakkakilpailu ja neuvottelut Varken kanssa määrittelevät lopullisen hinnan. Uusia asuntoja hankkeessa on 29 kpl.

Hanketta ohjanneen ARA:n suosituksesta ja aikataulun nopeuttamiseksi Oriveden Kotikoivu Oy on valmistellut hanketta toteutettavaksi KVR-urakkana, jossa tarkempi suunnittelu tehdään rakennusaikana. KVR-urakkakilpailun valmistelu on meneillään. Kun urakkakilpailu on pidetty, haetaan Varkelta suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä ja sen jälkeen korkotukilainan hyväksymistä. Vasta lainapäätöksen yhteydessä Varke sitoo hankkeeseen määrärahan myöntämisvaltuudestaan. Tämän vuoksi hankkeella valmistelulla lainapäätösvaiheeseen asti on kiire.

Hankkeen laajuustiedot (varaushakemuksessa):

Asuntojen lukumäärä:	29 asuntoa, 4 kerrosta
Asuinpinta-ala:	1.200,5 m ² (keskipinta-ala 41,40 m ²)
Tontti:	562-413-3-121, Koluntie 6, Vuokratontti
Hankinta-arvo (arvio):	4.288.500 euroa (3.572 eur/m ²)
Korkotukilaina (arvio):	4.074.075 euroa
Omarahoitus (arvio):	214.425 euroa (III-laina)
Vuokrataso: (arvio)	15,69 eur/m ² /kk (15,32, jos ei peritä OPO-korkoa)
Aikataulu (arvio):	8/2025–6/2026

Omarahoitusosuus kolmoissijaislainana

Hankkeen rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden laskut tulevat maksettavaksi ennen kuin hanke on niin pitkällä, että rahoituksesta 95 %:ia muodostava korkotukilaina on nostokelpoinen. Kotikoivu joutuu rahoittamaan kustannukset sitä ennen väliaikaisesti. Yksinkertaisinta kulujen rahoittaminen tapahtuisi nostamalla ensin omarahoitusosuuteen otettava laina. Omarahoitusosuus voidaan rahoittaa joko oman pääoman sijoituksena tai oman pääoman ehtoisella kolmoissijaislainalla.

Oman pääoman ehtoisesta lainasta voidaan periä korkoa ja alustavassa vuokralaskelmassa on oletettu koron olevan 2,5 %. Rakennusaikana ARA-kohteissa ei normaalisti peritä korkoa, koska silloin ei tule vuokratulojakaan. Asumisaikanakaan koron periminen ei ole suositeltavaa asuntojen

kohderyhmä huomioiden, mutta jos Kotikoivuun toiminta kehittyy tulevaisuudessa ylijäämäiseksi, korkoa voisi alkaa periä.

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen esitykset kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle:

1. Hankkeen valmistelutilanne merkitään tiedoksi.
2. Oriveden kaupunki myöntää Koluntie 6:n rakennushankkeeseen Oriveden Kotikoivu Oy:lle 214.425 euron kolmoissijaislainan, joka on rakennusaikana koroton. Korkoa peritään 2,5 % tilikausilta, jotka ovat ylijäämäisiä.

Oriveden Kotikoivu Oy:n on Oriveden kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö ja sen pääasiallisena toimialana on hallinnoida vuokra-asuntoja. Yhtiön asunnot ovat melko iäkkäitä ja kysyntään nähden osittain liian suuria. Kyseisellä rakennushankkeella saataisiin Oriveden markkinoille 29 uutta ja nykyistä kysyntää vastaavaa pientä vuokra-asuntoja, jota kautta saadaan Oriveden Kotikoivu Oy:n asuntojen käyttöaste nousemaan. Uudisrakentamiseen liittyy lisäksi yhtiön noin 40 vanhasta asunnosta luopumista myymällä tai purkamalla kiinteistökantaa. Kyseisen uudisrakennuskohteen avulla arvioidaan yhtiön taloudellisen tilanteen paranevan.

Taloudellinen riskianalyysi

Oriveden kaupungin lainakanta 31.12.2024 oli 23,4 milj. euroa ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 86,8 %. Oriveden kaupunkikonsernin lainakanta oli vuoden 2024 lopussa 26,6 milj. euroa ja suhteellinen velkaantuneisuusaste 93,2 %.

Kyseinen kolmoissijaislaina 214 425 euroa vastaa reilun 0,1 veroprosenttiyksikön tuottoa vuodessa.

Kaupungin taseessa on vuoden 2024 lopussa ylijäämää 8,45 milj. euroa ja konsernitalinpäätöksessä 5,92 milj. euroa. Konsernitaseesta mitattavista neljästä kriisikuntamittarista ei täyty yksikään vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

Tällä perusteella kolmoissijaislainan myöntämisestä aiheutuva lainariski ei ole kaupungin kokonaisvastuihin nähden merkittävä. Lainaan liittyvä taloudellinen riski ei vaaranna kaupungin taloudellista kykyä vastata palveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta. Laina ei lisää kaupungin arviointimenettelyyn johtavia kriteereitä. Lisäksi lainasta tulee periä kaupungin käytännön mukainen provisio, jotta kyseessä ei ole kiellettyä valtiontukea. Kaupungin käytännön mukaan tytäryhtiöiltä on peritty 0,5 %:n vuosittainen provisio.

Oriveden Kotikoivu Oy:n esittämään kolmoissijaislainaan ei ole varausta kaupungin vuoden 2025 talousarviossa, joten sitä varten tulee kaupunginvaltuuston myöntää lisämääräraha rahoitusosan antolainasaamisiin.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. merkitsee tiedoksi Oriveden Kotikoivu Oy:n Koluntie 6:n rakennushankkeen tilanteen.

2. esittää kaupunginvaltuustolle, että

- se myöntää vuoden 2025 talousarvion rahoitusosan antolainasaamisiin 214 425 euron lisämäärärahan kolmoissijaislainan myöntämistä varten.
- se myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle Koluntie 6:n rakennushankkeelle 214 425 euron kolmoissijaislainan, joka on rakentamisaikana koroton.
- lainasta peritään 2,5 %:n vuosittainen korko, mikäli Oriveden Kotikoivu Oy:n tilinpäätös on ylijäämäinen.
- lainasta peritään 0,5 %:n vuosittainen provisio kulloinkin 31.12. avoinna olevalle pääomalle.
- Oriveden Kotikoivu Oy:n tulee toimittaa Koluntie 6:n hankkeen lainalle vähintään 172 000 euron vastatakaus, joka merkitään velkakirjaan.

Asian käsittely

Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja Veli-Pekka Naumanen ja Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen puheenjohtaja Mika Kuivanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
