

Koluntie 6:n korkotukilainan takaaminen

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 127
314/02.05.00/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden Kotikoivu Oy on saanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Varken, varauspäättöksen uuden 29 asunnon vuokratalon rakentamisesta osoitteeseen Koluntie 6. Hankkeen suunnitelmat on suullisesti hyväksytty, mutta kustannuksia ei ole vielä hyväksytty Varkessa, koska KVR-urakkatarjouskilpailu on vasta meneillään. Virallinen päätös suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisestä (osapäätös) tulee vasta kesäkuussa.

Hankkeen KVR-urakkatarjoukset avataan 2.6.2025. Osapäätöstä voidaan hakea vasta tarjousten avaamisen jälkeen ja lainapäätöstä voidaan hakea, kun laina on kilpailutettu. Valtion tuki hankkeelle varmistuu vasta lainapäätösvaiheessa. Mikäli tuossa vaiheessa ei ole määrärahoja koko rakentamishanke voi peruuntua. Kaikki kaupungin päätökset ja hakemukset Varkelle pitää sen vuoksi tehdä viimeistään kesäkuussa.

Alustavan aikataulun mukaan Koluntie 6:n rakentaminen alkaa syyskuussa, jos kaikki menee ilman yllätyksiä ja takauspäättös on ajoissa lainvoimainen. Määrärahatilanteen vuoksi aikataulua on kiirehdytettävä ja nopeutettu järjestämällä lainatarjouskilpailu arvioidulla lainamäärällä, joka on hieman korkeampi kuin mitä kustannusarvio edellyttäisi. Suhdanteiden vuoksi urakkakilpailussa on saatu kustannusarvioita edullisempia hintoja, joten arvioitu lainamäärä riittänee. Lainaa kuitenkin nostetaan vain se määrä mitä Varken osapäätöksen mukaiset hyväksytyt kustannukset edellyttävät. Lainan määrää tarkennetaan valtuuston kokouksessa.

Hankkeen omarahoitusosuus (5 %) on jo käsitelty kaupunginhallituksessa 31.3.2025 § 80. Päärahoituksen muodostaa korkotukilaina (95 %), jolle tarvitaan kaupungin takaus. Kiinnitysvakuus ei kelpaa Varkelle korkotukilainan vakuudeksi. Myös Kuntarahoitus Oyj, edellyttää lainoilleen kaupungin takausta. Kaupunki saa takaukselle vastavakuudeksi panttikirjakiinnitykset.

Lainatarjouskilpailussa pyydettiin tarjousta Säästöpankki Sinetiltä, Ylä-Hämeen Osuuspankilta ja Kuntarahoitus Oyj:ltä. Ainoa tarjous saatiin Kuntarahoitus Oyj:ltä.

Lainan määrä:	5 092 500 euroa
Korko:	6 kk Euribor + marginaali
0,820 % (5v) = 2,931 % (09.05.2025)	
Lyhennykset:	6 kk välein, laina-aika 41 vuotta

Aravalainoitettuja vuokra-asuntoja koskee aravarajoituslaki (1190/1993) ja uudempia korkotukilainoitettuja asuntoja korkotukilaki (604/2001). Molempia lainamuotoja koskee sääntely, jolla vuokra-asuntojen käyttö, asukasvalinta ja vuokrat on sidottu tiettyihin ehtoihin: kohtuullinen vuokrataso, asukasvalintaperusteet (tarve, varallisuus ja tulot) ja pitkäaikainen käyttö vuokra-asuntoina. Yksityisiltä markkinoilta ei ole mahdollista saada yhtä pitkiä korkotuettuja lainoja, jonka tämäkin lainatarjouskilpailu osoitti.

Oriveden Kotikoivu Oy esittää, että Oriveden kaupunki päättää myöntää Kuntarahoituksen myöntämälle enintään 5.092.500 euron korkotukilainalle omavelkaisen takauksen. Lainamäärä tarkennetaan Varken osapäätöksen jälkeen.

Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetetut edellytykset. Kaupungin yhtiölle myöntämä takaus on siten SGEI-tukea. Takauksen sisältämä tuki on raportoitava komissiolle. Kaupungin tulisi ilmoittaa Varkelle takauksesta, jotta Varke voi välittää tiedon siitä ympäristöministeriön kautta komissiolle joka toinen vuosi tehtävän jälkikäteisraportoinnin yhteydessä.

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 lainantakaus 5.092.500 euroa vastaa vajaan 3,0 tuloveroprosenttiyksikön 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 lainatakauksen myöntämisestä aiheutuva riski on toteutuessaan kaupungin kokonaisvastuihin nähden merkittävä. Takaukseen liittyvä taloudellinen riski ei kuitenkaan vaaranna kaupungin taloudellista kykyä vastata palveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta. Takauksen myöntäminen lisää kaupungin arviointimenettelyyn johtavia kriteereitä, mutta ne eivät kuitenkaan ylitä kuntien keskiarvoja. Lisäksi takauksesta 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 on Oriveden kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida vuokra-asuntoja. Yhtiön asunnot ovat melko iäkkäitä ja kysyntään nähden osittain liian suuria. Lisäksi ne vaativat peruskorjausta, jotta asuntojen kysyntä pysyisi riittävän korkeana. Lainan myöntäminen edesauttaa yhtiön toiminnan kehittämistä ja asuntojen vuokra-asteen kasvattamista ja sitä kautta tervehdyttää yhtiön taloudellista tilannetta.

Toimivalta	kuntalaki 129 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto:

1. myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:n Koluntie 6:n rakentamiseen Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle 5.092.500 euron lainalle 100 % omavelkaisen takauksen. Takaus on täysimääräisenä voimassa niin

kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

2. myönnettävä takaus kattaa täysimääräisesti velkapääoman lisäksi myös velan liitännäiskustannukset (lainan korkot, viivästyskorot, kulut ja maksut).

3. perii myönnettävästä takauksesta 0,5 prosentin vuosittaisen takausprovision kulloinkin 31.12. maksamattomana olevalle lainapääomalle.

4. toteaa, että Koluntie 6:n asukasvalinta tehdään sosiaalisin perustein.

5. toteaa, että kaupungin yhtiölle myöntämä takaus on SGEI-tukea ja se raportoidaan EU-komissiolle Varken kautta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -