

KAS Asunnot Oy omavelkaisen takauksen myöntäminen

Kunnanhallitus 12.06.2023 § 136
237/02.05.06/2023

Valmistelija kansliapäällikkö jouni.nieminen@karkola.fi, puh. 044-770 2206

KAS asunnot Oy (yhtiö) on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokrataloyhtiö, joka on perustettu vuonna 2001. Kärkölä n kunta on yksi KAS asuntojen osakkeenomistajista.

KAS asunnoilla on yhteensä 8 300 vuokra-asuntoa ja 405 asumisoikeusasuntoa. Kärkölän kunnassa KAS asunnoilla on 89 vuokra-asuntoa. Asuntojen vuokrausaste on 97 %.

Suurin osa KAS asuntojen omistamista asunnoista on rakennettu sosiaaliseen asumiseen ja niihin kohdistuu käyttö- ja luovutusrajoitukset. Asuntojen vuokra perustuu omakustannusperiaatteeseen. Asukkaat valitaan noudattaen arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintaperusteita.

Hakemuksen tausta

Kärkölän kunta on vuonna 2002 luovuttanut omistamansa kiinteistöyhtiöiden osakkeet yhtiölle apporttina vastikkeeksi yhtiön uusista osakkeista. Tässä yhteydessä yhtiö on arava-/korkotukilainaehtojen vastaisesti maksanut kunnalle vuokratalokohteiden omarahoitusosuudet kattaneet tertiäärilainat rahana.

Tertiäärilainalla (ns. kolmoissijalaina) tarkoitetaan omistajan antamaa lainaa, joka tarvitaan omarahoitusosuuden kattamiseksi arava- tai korkotukilainoitettussa kohteessa. Koska laina annetaan omarahoitusosuuden kattamiseksi, ja se siten rinnastuu omiin varoihin, lainaa ei olisi saanut lyhentää tai maksaa pois ennen kuin arava- tai korkotukilaina korkoineen on maksettu. Jos tertiäärilaina konvertoidaan rahalaitoslainaksi, sille on saatava riittävä vakuus, jollaisena pidetään kunnan omavelkaista takausta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on esittänyt toukokuussa 2012 yhtiölle vaatimuksen, jonka mukaan yhtiön laina- ja takausrakenne oli saatettava arava- ja korkotukilainojen lainaehtojen edellyttämään tilaan tertiäärilainojen osalta.

Kesällä 2012 yhtiö on esittänyt osakaskunnilleen asuntokannan luovuttamisen yhteydessä tapahtuneen lainaehtojen vastaisen menettelyn oikaisemista siten, että kunta myöntää omavelkaisen takauksen tertiäärilainan sijaan otettavalle 10 vuoden laina-ajalla olevalle lainalle. Kuntien omavelkaisten takausten avulla yhtiön laina- ja takausrakenne on saatu laina- ehtojen osalta ARA:n edellyttämään tilaan ja samalla myös yhtiön rahoitusasema vakiinnutettua. Yhtiön lyhytaikaiset lainat on muutettu pitkäaikaiseksi rahoitukseksi.

Siirtyminen lyhytaikaisesta lainoituksesta pitkäaikaiseen rahoitukseen perustuvaan rahoitusrakenteeseen on turvannut sosiaalisen vuokra-asumisen

toteuttamisen. Omakustannusperiaatteen mukaisesti määrittyvät vuokrat^{2(a)} ovat pysyneet kohtuullisina, eikä isoja vuokrankorotuksia ole tarvinnut tehdä. Samalla asuntojen ja kiinteistöjen kunnossapitooon ja korjauksiin on pystytty satsaamaan aiempaa enemmän.

Rovaniemen kaupunki yhtenä osakkeenomistajana on jo myöntänyt keväällä 2023 omavelkaiset takaukset erääntymässä olevien 4 844 518,00 euron ja 1 282 114,00 euron tertiäärilainojen sijaan otettujen lainojen uudelleen järjestelemiseksi.

Kärkölän kunnan takausten tilanne

Kärkölän kunnalle on maksettu arava- /korkotukilainaehtojen vastaisesti tertiäärilainoja 612 372 euroa. Kärkölä n kunta on myöntänyt vuonna 2012 takaukset tertiäärilainojen sijaan otettavalle 10-vuotiselle lainalle.

Yhtiö on lyhentänyt tertiäärilainojen sijaan otettuja lainoja kiinteistökehitystoiminnan yhteydessä myytyjen kohteiden lainamäärillä yhteensä 221.904 euroa. Tällä hetkellä Kärkölän kunnan takausvastuu yhtiön tertiäärilainojen sijaan otetuista lainoista on 390 468 euroa.

Kärkölän kunnan omavelkaisen takauksen kohteena oleva tertiäärilainan sijaan otettu laina erääntyy maksettavaksi 21.8.2023. Laina on uudelleen järjesteltävä ja sille tarvitaan kunnalta omavelkainen takaus. Uusi laina maksetaan pois seuraavan 10 vuoden aikana lyhennysohjelman mukaisesti. Nykyiset ARA:n lainaehdot mahdollistavat tämän.

Vuonna 2012 Kärkölän kunnan muille kuin tertiäärilainoille myöntämiä takauksia oli 563 049 euroa. Näiden osalta takausvastuuta on jäljellä 31.5.2023 enää 178 272 euroa. Takausvastuu on pienentynyt 10 vuodessa 384 777 euroa. Takausvastuun kohteena olevat lainat yhtiö maksaa lainaohjelman mukaisesti.

Takaussanomus uudelleen järjesteltävälle tertiäärilainalle

KAS asunnot Oy anoo kunnioittavasti, että Kärkölän kunta myöntäisi uuden, omavelkaisen takauksen lainalle, joka kohdistuu Kärkölässä sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratulojen tertiäärilainojen sijaan otettavaan lainaan. Takaus hillitsee rahoituskuluja ja sitä kautta myös nousevien kustannusten aikana vuokrankorotuspainetta. KAS kodit Oy kilpailuttaa lainan pyytämällä lainatarjouksen useammalta rahoituslaitokselta. Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin.

KAS asunnot Oy ja sen yleishyödylliseksi nimetty tytäryhtiö KAS kodit Oy pyytää, että

- Kärkölän kunnanvaltuusto myöntää KAS kodit Oy:lle 100 % omavelkaisen takauksen 390 468,00 euron suuruiselle, 10-vuoden laina-ajalla olevalle lainalle siten, että ta-kaus kattaa lainan pääoman, korot, viivästyskorot sekä muut velkakirjaan tai yleisiin ehtoihin perustuvat kulut ja maksut sekä mahdolliset perimiskulut ja siten, että takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

- Takaukselle voidaan maksaa takausprovisio, jonka toivotaan sosiaalisen asumisen kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi asetuvan 0,1- 0,5 % välille.

KAS asuntojen käsityksen mukaan kunnan omavelkainen takaus ei vaaranna kunnan taloudellista asemaa, ja on valtiontukisäännösten mukaista ns. SGEI-tukea. Takaus myönnetään yleistä taloudellista etua koskevan palvelun, sosiaalinen asuntotuotanto, toteuttamiseen yleishyödylliseksi nimetylle KAS kodit Oy:lle, joka vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja. Asukasvalinnassa noudatetaan arava- ja korkotukilainsäädännön asukasvalintaperusteita. KAS kodit Oy:n omistaa 100 % KAS asunnot Oy. KAS asunnot Oy:n omistaa kunnat ja se on omistajana olevien kuntien yhteisessä määräysvallassa. Yhdenkään kunnan määräysvalta yksin ei ylitä 20 %.

Esittelijä	pormestari Markku Koskinen
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. se myöntää KAS kodit Oy:lle 100 % omavelkaisen takauksen 390 468 euron suuruiselle, 10 vuoden laina-ajalla olevalle lainalle siten, että takaus kattaa lainan pääoman, korot, viivästyskorot sekä muut velkakirjaan tai yleisiin ehtoihin perustuvat kulut ja maksut sekä mahdolliset perimiskulut ja siten, että takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. 2. kunnan takauksesta peritään 0,5 %:n takausprovisio.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Jakelu	kunnanvaltuusto