

KAS asunnot Oy on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokraloyhtiö, joka on perustettu vuonna 2001. Vihdin kunta on KAS asuntojen perustajaosakunta yhdessä Rovaniemen, Sipoon ja Ylöjärven kanssa. KAS asunnoilla on yhteensä 8 400 vuokra-asuntoa ja 405 asumisoikeusasuntoa. Vihdin kunnassa KAS asunnoilla on 464 vuokra-asuntoa. Lisäksi Vihtiin (Nummelaan) on joulukuun alussa 2023 valmistumassa 56 vuokra-asunnon uudiskohde. Suurin osa KAS asuntojen omistamista asunnoista on ns. arava-asuntoja. Asunnot on rakennettu sosiaaliseen asumiseen, ja niihin kohdistuu käyttö- ja luovutusrajoitukset. Asuntojen vuokran määräytyksessä noudatetaan omakustannusperiaatetta. Asukasvalinnat tehdään arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintaperusteiden mukaisesti.

Tausta

Vihdin kunta on vuonna 2006 luovuttanut omistamansa kiinteistöyhtiöiden osakkeet yhtiölle apporttina vastikkeeksi yhtiön uusista osakkeista. Tässä yhteydessä yhtiö on arava- /korkotukilainaehtojen vastaisesti maksanut kunnalle vuokralokohteiden 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 lainaehtojen osalta ARA:n edellyttämään tilaan ja samalla myös yhtiön rahoitusasema vakiinnutettua. Yhtiön lyhytaikaiset lainat on tältä osin muutettu pitkäaikaiseksi rahoitukseksi.

Siirtyminen lyhytaikaisesta lainoituksesta pitkäaikaiseen rahoitukseen perustuvaan rahoitusrakenteeseen on turvannut kohtuuhintaisen vuokra-asumisen toteuttamisen. Omakustannusperiaatteen mukaisesti määrittyvät vuokrat ovat pysyneet kohtuullisina, eikä isoja

vuokrankorotuksia ole tarvinnut tehdä. Samalla asuntojen ja kiinteistöjen kunnossapitoon ja korjauksiin on pystytty satsaamaan aiempaa enemmän. Kuntien omavelkaisten takausten kohteena olevat 10 vuoden laina-ajalla olevat tertiäärilainojen sijaan otetut lainat erääntyvät maksettavaksi suurimmalta osin vuoden 2023 aikana. Lainat on uudelleen järjesteltävä ja niitä varten tarvitaan osakaskuntien omavelkaiset takaukset.

Vihdin kunnan yhtiölle myöntämien takausten tilanne

Vihdin kunnalle on maksettu arava- /korkotukilainaehtojen vastaisesti tertiäärilainoja 1.456.690 euroa. Vihdin kunta on myöntänyt vuonna 2012 takauksen tertiäärilainojen sijaan otetulle 10-vuotiselle lainalle.

Tertiäärilainojen sijaan otettua lainaa on lyhennetty kiinteistökehitystoiminnan yhteydessä myytyjen kohteiden lainamäärillä yhteensä 331.512 euroa. Tällä hetkellä Vihdin kunnan takausvastuu yhtiön tertiäärilainoista on 1.125.178 euroa. Vihdin kunnan omavelkaisen takauksen kohteena oleva tertiäärilainan sijaan otettu laina erääntyy maksettavaksi 15.11.2023. Laina on uudelleen järjesteltävä ja sille tarvitaan kunnalta omavelkainen takaus. Uusi laina maksetaan pois seuraavan 10 vuoden aikana lyhennysohjelman mukaisesti. Vuonna 2012 Vihdin kunnan muille kuin tertiäärilainoille myöntämiä takauksia oli 6.428.882 euroa. Näiden takausten kohteena olevat lainat on maksettu pois ja kunnan takausvastuu niiden osalta on 0 euroa.

Takaussanomus uudelleen järjesteltävälle tertiäärilainan sijaan otettavalle lainalle

KAS asunnot pyytää 16.10.2023 osoitetulla kirjeellä Vihdin kunta myöntäisi uuden, omavelkaisen takauksen lainalle, joka kohdistuu Vihdissä sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratalojen tertiäärilainan 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

- Vihdin kunnanvaltuusto myöntää KAS kodit Oy:lle 100 % omavelkaisen takauksen 1.125.178,00 euron suuruiseksi, 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.
- Takaukselle voidaan maksaa takausprovisio, jonka toivotaan sosiaalisen asumisen kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi asettuvan 0,1 – 0,5 % välille. Korkeampi takausprovisio ei hyödytä

rahoituskulujen hillinnässä eikä siten kunnan alueella omakustannusvuokran määrittämisessä.

- Takaukselle annetaan riittävät vastavakuudet.

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 nimetyille 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 %.

Kunnan taloudellisen aseman riskiarviointi

Kunnan takaus voidaan lukea kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi (tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseksi, services of general economic interest) kuten KAS-asunnot arvioit. SGEI-tuesta on säädelty EU:n komission päätöksessä 2012/21/EU. Tieto takauksesta tulee antaa ARA:lle raportointia varten.

KAS asunnot Oy on luovuttanut vuonna 2012 Vihdin kunnan myöntämän takauksen 1.456.690 eur vastavakuudeksi panttikirjoja (1.663.802 eur).

Valtuuston hyväksymä varainhankinnan, sijoitus- ja takaustoiminnan periaatteissa on määritelty, että taattavien lainojen korkojen ja muiden lainaehtojen tulee noudattaa markkinoilla yleisesti noudatettavia ehtoja. Takauksista peritään provisio, joka on 0,5 % nostettavasta lainaerästä ja tämän jälkeen 1 % kunkin vuoden alussa olevasta lainapääomasta. KAS asunnot Oy:n taloudellinen asema ja takauksen suuruus huomioiden, takauksen antamisen ei katsota aiheuttavan Vihdin kunnalle merkittävää taloudellista riskiä tai vaarantavan kunnan kykyä vastata laissa kunnalle säädetyistä tehtävistä.

Kyseisten kohteiden rahoitusjärjestely on ollut voimassa jo pitkään ja siksi on toivottavaa, että yhtiö löytäisi sisäisen järjestelyn, joka ei edellyttäisi jatkossa kunnan osallistumista esitettävän takauksen päättyessä.

Valmistelija	Jere Laine etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p.044 467 5554
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että omavelkainen lainantakaus myönnetään KAS asunnot Oy:lle seuraavasti:

Lainamäärä 1.125.178.00 euroa, laina-aika 10 vuotta. Takauksista peritään provisio, joka on 0,5 % nostettavasta lainaerästä ja tämän jälkeen 1 % kunkin vuoden alussa olevasta lainapääomasta. Takauksen vakuutena toimivat vuonna 2012 lainatakauksessa hyväksytyt panttikirjat.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösesityksen yksimielisesti.

Tiedoksi