



Vihdin kunnanvaltuustolle

ASIA: Takausanomus tertiäärilainojen sijaan otettaville lainoille

Hakija

KAS asunnot Oy (yhtiö) on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokraloyhtiö, joka on perustettu vuonna 2001. Vihdin kunta on KAS asuntojen perustajaosakaskunta yhdessä Rovaniemen, Sipoon ja Ylöjärven kuntien 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 määräyksessä noudatetaan omakustannusperiaatetta. Asukasvalinnat tehdään arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintaperusteiden mukaisesti.

Hakemuksen tausta

Vihdin kunta on vuonna 2006 luovuttanut omistamansa kiinteistöyhtiöiden osakkeet yhtiölle apporttina vastikkeeksi yhtiön uusista osakkeista. Tässä yhteydessä **yhtiö on arava-/korkotukilainaehtoisten 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 takaurakenne oli saatettava arava- ja korkotukilainojen lainaehtoisten edellyttämään tilaan tertiäärilainojen osalta.

Kesällä 2012 yhtiö on esittänyt osakaskunnilleen asuntokannan luovuttamisen yhteydessä tapahtuneen lainaehtoisten vastaisen menettelyn oikaisemista siten, että kunta myöntää omavelkaisen takauksen tertiäärilainan sijaan otettavalle 10 vuoden laina-ajalla olevalle lainalle. Kuntien omavelkaisten takauksen avulla yhtiön laina- ja takaurakenne on saatu lainaehtoisten 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. Omakustannuseriaatteen mukaisesti määrittävät 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.

Osakaskuntien takauspäätökset

- Perustajaosakkaista Rovaniemen kaupunki on myöntänyt keväällä 2023 omavelkaiset takaukset erääntymässä olevien 4.844.518,00 euron ja 1.282.114,00 euron tertiäärilainojen sijaan otettujen lainojen uudelleen järjestelemiseksi. Muista perustajaosakkaista, Sipoo ja Ylöjärvi, ovat syksyn 2023 aikana tehneet myönteiset takauspäätökset tertiäärilainojen 754.737 € ja 1.456.276 € määriille. Kaikkiaan myönteisen takauspäätöksen on tehnyt 12 osakaskuntaa. Yksikään osakaskunta ei ole tehnyt kielteistä takauspäätöstä. Tertiäärিতakaukset koskettavat kaikkiaan 17 osakaskuntaa. Osakaskuntien tekemien takauspäätösten mukaiset takausprovisiot ovat asettuneet 0,25 – 0,50 % välille. Yhtiö ei voi suosia yksittäistä osakaskuntaa ja siksi yhtiön hallitus on päättänyt, että korkein hyväksyttävä takausprovisio määrä on 0,5 %.

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 lyhenysohjelman 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 Oy pyytää kunnioittavasti, että Vihdin kunta myöntäisi uuden, omavelkaisen takauksen lainalle, joka kohdistuu Vihdissä sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratulojen 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 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.
- Takaukselle voidaan maksaa takausprovisio, jonka toivotaan sosiaalisen asumisen kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi asetettavan 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 valtioneuvoston mukaisista ns. SGEI-tukea. Takaus myönnetään yleistä taloudellista etua koskevan palvelun, sosiaalisen 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 %.

Helsingissä 16. lokakuuta 2023

KAS ASUNNOT OY

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja

Laura Laine
hallintojohtaja

Lisätietoja: Jarmo Kuosa
p. 040 5050284
jarmo.kuosa@kas.fi