



Salon kaupunginvaltuustolle

ASIA: Takausanomus tertiäärilainoille

Hakija

KAS asunnot Oy (yhtiö) on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokraloyhtiö, joka on perustettu vuonna 2001. Salon kaupunki on yksi KAS asuntojen osakkeenomistajista.

KAS asunnoilla on yhteensä 8 300 vuokra-asuntoa ja 405 asumisoikeusasuntoa. Salossa (Halikossa) KAS asunnoilla on 175 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

Halikon kunta (nyk. Salon kaupunki) on vuonna 2006 luovuttanut omistamansa vuokralat apporttina vastikkeeksi yhtiön uusista osakkeista. Tässä yhteydessä **yhtiö on arava/korkotukilainaehtojen vastaisesti maksanut kunnalle vuokralatökohteiden 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 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 takaurakenne on saatu lainaehtojen 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 määrittävät vuokrat ovat pysyneet kohtuullisina, eikä isoja vuokrankoro-

tuksia ole tarvinnut tehdä. Samalla asuntojen ja kiinteistöjen kunnossapitoon 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.

Salon kaupungin yhtiölle myöntämien takausten tilanne

Halikon kunnalle (nyk. Salon kaupunki) on maksettu arava- /korkotukilainaehdojen vastaisesti tertiäärilainoja **888.607 euroa**. Salon kaupunki on myöntänyt vuonna 2012 takauksen tertiäärilainan sijaan otettavalle 10-vuotiselle lainalle.

Yhtiö on lyhentänyt tertiäärilainojen sijaan otettuja lainoja kiinteistökehitystoiminnan yhteydessä myytyjen kohteiden lainamäärillä yhteensä 404.177 euroa. Tällä hetkellä Salon kaupungin takausvastuu yhtiön tertiäärilainojen sijaan otetuista lainoista on **484.430 euroa**.

Salon kaupungin omavelkaisen takauksen kohteena oleva **tertiäärilainan sijaan otettu laina erääntyy maksettavaksi 19.8.2023**. Laina on uudelleen järjesteltävä ja sille tarvitaan kunnalta omavelkainen takaus. Uusi laina maksetaan pois seuraavan 10 vuoden aikana lyhenysohjelman mukaisesti. Nykyiset ARA:n lainaehdot mahdollistavat tämän.

Vuonna 2012 Salon kaupungin muille kuin tertiäärilainoille myöntämiä takauksia oli 2.366.040 euroa. Takausvastuun kohteena olevat lainat yhtiö on maksanut lainaohjelman mukaisesti pois. Salon kaupungin muiden kuin tertiäärilainojen takausvastuu on tällä hetkellä 0 euroa.

Takaussanomus uudelleen järjesteltävälle tertiäärilainalle

KAS asunnot Oy anoo kunnioittavasti, että Salon kaupunki myöntäisi uuden, omavelkaisen takauksen lainalle, joka kohdistuu Salossa sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratalojen tertiäärilainojen sijaan otettaviin lainoihin. 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

- Salon kaupunginvaltuusto myöntää **KAS kodit Oy:lle** 100 % omavelkaisen takauksen **484.430,00 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 asettuvan 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. Asukasvalin-

nassa 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 26. toukokuuta 2023

KAS ASUNNOT OY



Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja



Laura Laine
hallintojohtaja

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