

## Asunto-Osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen lyhennysvapaa ja vapautus takausprovisiosta

KHALL § 153  
126/02.05.06/2023

Valmistelija Hallintojohtaja Suvi Koskenlaine

Oulaisten kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 23.6.2021 perustaa Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen (jäljempänä "Senioriykkönen") yli 55-vuotiaiden yhteisöllistä ja kohtuuhintaista asumista varten. Asunto-osuuskunta rakennuttaa, omistaa, hallitsee ja ylläpitää kiinteistöjä sekä vuokraa asuntoja ja tuottaa asumisen palveluita sekä muita asumiseen liittyviä lisäpalveluita jäsenilleen.

Oulaisten kaupunki on perustajajäsenenä merkinnyt enemmistöosuuden (20 kpl) Senioriykkösen osuuksista (yht. 1000 e). Perustajajäsenellä on osuuskunnan kokouksessa tarvittava määrä lisä-ääniä siten, että perustajajäsenen ääni ja lisä-äänit muodostavat kokouksessa edustettujen äänten yksinkertaisen enemmistön (50,1 %). Kaupunki on varannut yhden huoneiston sekä maksanut asukasjäsenten tavoin omarahoitusosuuden, joka on 5 % rakentamiskustannuksista. Ensimmäinen 10 huoneiston rivitalo yhteistiloineen on valmistunut asukkaiden käyttöön helmikuussa 2023.

Kaupunginvaltuusto on 16.11.2021 myöntänyt takauksen Senioriykkösen Kuntarahoitukselta saamaan 2,0 milj. euron rakentamislainaan. Lainan lyhennysohjelman mukaan lainasta maksetaan laina-aikana 66 % ja loppuosa (33 %) eräännyy viimeisenä eräpäivänä kokonaisuudessaan. Senioriykkönen sopii loppuosalle (33 %), ennen eräpäivää, uuden velkakirjan ja maksuohjelman. Lainan korko on 6 kk euribor lisättynä 0,95 %-yksikön marginaalilla, joka on voimassa 10 vuotta ja tämän jälkeen sovitaan uudesta marginaalista.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt samassa kokouksessa, että tauksesta peritään takausprovisio 0,50 % p.a. Vuotuinen takausprovisio on takausvastuun enimmäismäärästä (2.000.000 €) 0,50 % ja se peritään takauksen voimassaolokuukausilta jäljellä olevan lainapääoman mukaan takautuvasti vuosittain tammikuussa 1.1.-31.12. väliseltä ajalta, ensimmäisen kerran 31.1.2023 mennessä.

Senioriykkönen on antanut vastavakuudeksi 2.000.000 euron kiinteistökiinnitykset Oulaisten kaupungille rivitalokohteeseen, joka sijaitsee Kasarminmäen kaupunginosassa korttelissa 27 tontilla 2 (kiinteistötunnus 563-8-27-2).

Senioriykkönen esittää 3.4.2023 päivätyllä esityksellään seuraavaa:

1. Kaupunki muuttaa takausesitystään siten, että hyväksyy Kuntarahoitus Oyj:n lainalle lyhennysvapaan jakson ajalle 24.9.2023–23.9.2025.

2. Kaupunki luopuu 0,5 %:n takausprovisiostaan vuoden 2025 loppuun saakka.

Hankkeen rakennustöiden aikana korot ovat nousseet nopeasti noin 9-kertaisiksi. Tämä aiheuttaa merkittävän rahoitusvajeen osuuskunnan talouteen. Tämän johdosta Kuntarahoitus Oyj:n lainalle on haettava tässä vaiheessa kahden vuoden ajalle lyhennysvapaata sekä myös vastaavalle ajalle vapautusta kaupungin 0,5 %:n takausprovisiosta. Kaupungin hallussa on erikseen takauksen vastavakuutena kiinteistön panttikirjat.

Asukkailta perittäviä vuokria ei ole mahdollisuus korottaa kohonneita korkokustannuksia vastaaviksi, sillä vuokrat nousisivat kohtuuttoman korkeiksi, eli yli 2-kertaisiksi. Myös kaupungin yleinen vuokrataso estää ylisuuret korotukset ja mahdolliset uudet koronnostot talouteen tulee uudelleen arvioitaviksi tulevana syksynä. Kuitenkin jo tässä vaiheessa esittämämme toimet ovat välttämättömiä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Riikka Moilanen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy:

1. Kuntarahoitus Oy:n Asunto-Osuuskunta Oulaisten Seniorirykköselle myöntämälle 2,0 milj. euron lainalle lyhennysvapaan ajalle 24.9.2023-23.9.2025.

2. vapautuksen takausprovisiosta (0,50 %) vuoden 2025 loppuun.

Päätös

Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösesityksen: Kaupunginhallitus päättää, että asia palautetaan Asunto-Osuuskunta Oulaisten Seniorirykkösen hallituksen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan muutetun päätösesityksen.

Merkittiin, että talousjohtaja Sari Myllykoski-Hanhela poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.