

Pääomasijoitus Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen osuuspääomaan

KHALL § 6
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. Ensimmäinen 10 huoneiston rivitalo yhteistiloineen on valmistunut asukkaiden käyttöön helmikuussa 2023.

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 %). Asukkaat ovat merkinneet osuuskunnan huoneisto-osuuden, joka oikeuttaa asuinhuoneiston hallintaan ja tämän lisäksi asukasomistajalla on yksi ääni osuuskunnan kokouksessa.

Senioriykkönen on hankkinut 10 huoneiston rivitalon rakentamista varten 2,0 milj. euron lainan Kuntarahoitus Oyj:ltä. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 16.11.2021 päättänyt antaa 100 %:sen takauksen rivitalon rakentamislainaan.

Senioriykkösen rivitalon rakentamisen aikana, kesällä 2022, euribor korot lähtivät ripeään nousuun pitkän alhaisen jopa negatiivisen korkojakson päätteeksi. Lainan viitekorko on noussut erittäin voimakkaasti neljään prosenttiin lyhyessä ajassa. Euroalueella vaikuttava sotatila sai aikaan jyrkän ja nopean inflaation nousun, jota helpottamaan EKP lähti nostamaan ohjauskorkoja. Tilanteesta seurasi, että Kuntarahoituksen Senioriykköselle myöntämän rakentamislainan korko on noussut 0,50 prosentista 4,95 prosenttiin. Korkotason raju nousu vaikuttaa merkittävästi Senioriykkösen rahoitusasemaan. Vuosittainen rahoitusvaje on noin 80.000 euroa eikä asukkaiden maksamat vuokrat riitä kattamaan rahoituskustannuksia tai mahdollista yhteisöllisen asumisen kehittämiseen vaadittavia toimenpiteitä.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 5.6.2023 kokouksessaan myöntää Senioriykkösen hakemuksesta lyhennysvapaan 24.9.2023 erääntyneeseen lainan lyhennyserään sekä vapautuksen Oulaisten kaupungin takausprovisiosta (0,50 %) vuoden 2023 osalta.

Senioriykkönen tarvitsee tämän lisäksi sekä taloudellista tukea että toimintamuodon muutoksen, pystyäkseen jatkamaan sekä kehittämään toimintaansa yhteisöllisen asumisen mallin mukaisesti.

Vuokrankorotukset eivät ole mahdollisia, koska vuokrataso tulee pitää kohtuullisena ARA:n yleishyödyllisen yhteisön periaatteiden mukaisesti. Vuokrantarkistukset on tehty vuodelle 2024.

Jotta kaupunki pystyy tukemaan ja kehittämään Asunto-osuuskunta Senioriyykkösen toimintaa tulee osuuskunnan olla osa kaupunkikonsernia. KPMG:n tekemän selvityksen mukaan kaupungin tulee sijoittaa Senioriyykkösen osuuspääomaan ja asukkaiden huoneisto-osuuksien hankkiminen Kaupungin tai Osuuskunnan haltuun.

Senioriyykkönen tarjoaa ratkaisun vanhenevan väestön asumistarpeisiin, uusissa, terveissä ja esteettömissä tiloissa yhteisöllisen asumisen mallissa. Vastaavaa markkinaehtoista asumismuotoa ei ole Oulaisissa tarjolla eikä suunnitteilla, jossa asukkailla on oman vuokra-asunnon lisäksi yhteisiä ajanviettotiloja sekä laaja piha-alue sosiaaliseen kanssakäymiseen. Asumismuoto tukee virikkeellistä, viihtyisää asumista lähellä kaikkia kaupungin- sekä hyvinvointialueen palveluita.

Senioriyykkösen toiminnan turvaamiseksi ja toiminnan kehittämiseksi Oulaisten kaupungin on tarkoituksenmukaista perustajajäsenenä edistää Senioriyykkösen huoneisto-osuuksien lunastamista asukkailta Asunto-osuuskunta Senioriyykkösen haltuun. Huoneisto-osuuksien lunastamisen jälkeen nykyiset asukkaat saavat jatkaa asumista vuokralaisena. Oulaisten kaupunki voi oman verkostonsa turvin kehittää yhteisöllisen asumisen mallia Senioriyykkönessä ja tukea senioriväestön mahdollisuutta asua mahdollisimman pitkään omassa kodissa sosiaalisessa vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa sekä tarpeen mukaan tuettuna sekä mahdollisin lisäpalveluin.

Huoneisto-osuuksien lunastamisen jälkeen Senioriyykkönen on 100 %:sti Oulaisten kaupungin omistama osuuskunta ja osa kaupunkikonsernia. Tämän lisäksi kaupungin rahallinen tuki toiminnan tukemiseksi ja kehittämiseksi on välttämätöntä nopeasti kohonneen korkotason vuoksi. Kaupungin on tarpeen tehdä 0,500 milj. euron oman pääoman ehtoinen sijoitus Asunto-Osuuskunta Senioriyykkösen osuuspääomaan.

Vuoden 2024 talousarvion investointiosassa on varauduttu sijoittamaan 70.000 euroa Senioriyykkösen osuuspääomaan. Investointiosaan on lisättävä 0,430 milj euroa ja tämän lisäksi lainanottovaltuutta on lisättävä 0,500 milj. euroa osuuspääoman maksamista varten.

Oulaisten kaupungin on arvioitava, sisältääkö toimenpide EU:n valtiontukisääntöjen mukaista tukea, ja tarvittaessa selvitettävä tuen hyväksyttävyyden ja noudatettava toimenpiteeseen soveltuvaa ilmoitusmenettelyä. ARA on nimennyt päätöksellään 4.11.2021 Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriyykkösen yleishyödylliseksi yhteisöksi. Osuuskunnan on näin ollen täytettävä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilaisissa ja aravalaisissa yleishyödyllisyydelle asetetut edellytykset, ja

noudatettava laissa määrättyjä yleishyödyllisyyden edellytyksiä ja toimittava niiden mukaisesti.

Yleishyödyllisten yhteisöjen tarkoituksena on vuokrata vuokra- tai asumisoikeusasuntoja sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina. Sosiaalista asuntotuotantoa varten yhteisölle myönnettävä tuki on sinänsä valtiontukea, mutta tuen antamisen hyväksyttävyyden perustuu siihen, että kyse on EU-oikeudellisesti yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen tuottamisesta maksettavasta tuesta (ns. SGEI-tuki). Ns. SGEI palvelut, eivät sisällä kiellettyä valtiontukea. SGEI-lyhenne on sanoista Services of General Economic Interest eli yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut, joilla kansalaisille tärkeät taloudelliset palvelut turvataan julkisilla varoilla.

Kaupungin takaamassa Asunto-osuuskunta senioriyökkösen lainassa on 0,50 %:n vuotuinen takausprovisio sekä vastavakuutena kiinteistökiinnitykset Asunto-osuuskunta Senioriyökkösen omistamaan kiinteistöön.

Esittelijä

Hallintojohtaja Suvi Koskenlaine

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä esityksen ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

- 1) tehdä 0,500 milj. euron oman pääomanehtoisen sijoituksen Asunto-osuuskunta Senioriyökkösen osuuspääomaan
- 2) lisätä vuoden 2024 talousarvion investointiosaan 0,430 milj. euroa
- 3) lisätä vuoden 2024 talousarvioon lainanottovaltuutta 0,500 milj. euroa.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kokous keskeytettiin ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa klo 17.42-17.52 väliseksi ajaksi. Merkittiin edelleen, että Riikka Moilanen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.