

Lainatakauksen myöntäminen Pyhäjärven Virkkulankylälle

2665/02.05.06/2021

KHALL 12.04.2021 § 90

Virkkulankylä-konseptin mukaiset asuinympäristöt on tarkoitettu 55 vuotta täyttäneille asukkaille mutta, samassa yhteydessä voi toimia hyvin eri ikäisiä ihmisiä palvelevia palveluita. Tavoitteena on kehittää suomalaista asumista siten että ikääntyminen Suomessa on entistä parempi ja arvostetumpi kokemus sekä tehdä suomalaisen asumisen muutoksesta mahdollisimman turvallista ja laadukasta.

Pyhäjärvelle tullaan rakentamaan 4-kerroksinen ARA-rahoitteinen senioreille suunniteltu Virkkulakoti-kerrostalo keskelle kaupunkia maakuntajärvi Pyhäjärven välittömään läheisyyteen. Rakennuksessa on 22 vuokra-asuntoa yhteisine tiloineen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on tehnyt ehdollisen varauksen Virkkulankylä Oy:n Pyhäjärven vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainan hyväksymiseen. Korkotukilainan määrä on 2.691.523 euroa. Korkotukilainan vakuudeksi edellytetään Pyhäjärven kaupungin omavelkaista takausta.

ARA arvioi korkotukilainahakemuksia valtioneuvoston vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti. Keskeisenä tavoitteena on minimoida riskit asuntojen tulevasta vajaan käytöstä. Vuokratalojen sijoittuminen vahvan vuokra-asuntokysynnän alueille ja hyvillä rakennuspaikoille vähentää oleellisesti riskiä, sillä vuokratalojen korkea käyttöaste takaa tasaisen kassavirran.

Kunnalla on merkittävä rooli kohtuuhintaisen asumisen edistäjänä. ARA, Valtiokonttori ja Suomen Kuntaliitto pitävät tärkeänä, että kunnat omilla toimillaan edesauttavat ARA-vuokra-asuntojen rakentamista ja arvioivat osaltaan niihin liittyviä riskejä.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa, markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Lisäksi kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluveloitteeseen.

Kunnat voivat myöntää takauksia ARA-asuntotuotantoa varten kuntakonserniin kuuluville yrityksille ja muille yhteisöille. ARA:n myöntämät korkotuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden mukaisia SGEI-tukia ja ne täyttävät komission päätöksessä asetetut edellytykset. SGEI-tuella tarkoitetaan tukea, jota käytetään yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen, esim. sosiaaliseen asuntotuotantoon.

Vaadittavien vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskienhallinnan näkökulmasta riittävän osan. Pyhäjärven kaupunki on edellyttänyt takauksille 80 %:n vastavakuutta.

Kaikissa tilanteissa kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtioneuvoston päätökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtioneuvoston päätösten soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 ja 108 artiklan soveltamisesta valtioneuvoston päätöksiin takauksina (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen kunnan takaus ole valtioneuvoston tukea:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
- takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

Pyhäjärven strategian yhdeksi strategiseksi tavoitteeksi on asetettu viihtyisä elinympäristö. Tämän pohjalta vuoden 2021 talousarvion tavoitteissa on eri väestö- ja ikäryhmille soveltuvan nykyaikaisen asuntotuotannon edistäminen. Vuokratalon rakentaminen Virkkulankylä Oy:n toimesta on Pyhäjärven kaupunkistrategian mukaista toimintaa.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että

1. Pyhäjärven kaupunki myöntää Virkkulankylä Oy:lle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta otettavalle 2.691.523 euron lainalle kaupungin omavelkaisen takauksen. Laina-aika on 41 vuotta. Pyhäjärven kaupungin takaus kohdistuu Pyhäjärvelle rakennettavaan ARA-vuokrataloon. Investoinnilla kehitetään kuntalaisille tarjottavia vuokra-asuntopalveluita.
2. Pyhäjärven kaupunki edellyttää takaukselle Virkkulankylä Oy:ltä

2.153.218 euron (2.691.523 €/80 %) vastavakuutta.

3. Pyhäjärven kaupunki perii takauksesta 0,3 %:n vuotuisen takausprovision vuoden lopussa olevan luottomäärän mukaisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen kohdat 1-3.

KVALT § 21

Päätös:

Martti Savolainen, Vasemmistoryhmä esitti, että asia palautetaan valmisteluun, koska ei ole selvää kuinka suuren rasitteen ja vastuun lainatakaus, sekä välivuokrausmallin vuokrariskit mahdollisesti tyhjinä olevista huoneistoista kaupungille aiheuttavat.

Kaupungin riski on minimoitava, mikäli asiassa edetään

1. On selvítettävä kuinka suuren riskin lainatakaus kaupungille aiheuttaa, mikäli omistaja Virkkulankylä joutuisi vaikeuksiin tai tekisi konkurssin
2. Mikäli asuntoja jää tyhjilleen, tyhjien asuntojen kuluista ei pidä kaupungin vastata
3. Asiasta järjestetään valtuustolle iltakoulu.

Vasemmistoryhmä

Martti Savolainen, Teija Mykkänen, Jorma Leskinen, Jouni Jussinniemi

Ilpo Karvonen, Keskustan valtuustoryhmä kannatti kaupunginhallituksen päätösesitystä.

Raija Leppäharju, Kansanliike Pyhäjärvi kannatti Martti Savolaisen, Vasemmisto valtuustoryhmän esitystä.

Asko Kauranen, Keskustan valtuustoryhmä esitti, että asia käsitellään tässä kokouksessa.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta valmisteluun, joten asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista tässä kokouksessa äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Martti Savolaisen, Vasemmiston valtuustoryhmän esitystä, että asia palautetaan valmisteluun äänestävät "EI".

Puheenjohtajan esittämä äänestysesitys ja äänestystapa hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin seitsemäntoista (17) "JAA" ääntä ja kymmenen (10) "EI" ääntä.

Puheenjohtaja totesi äänestystulokseen 17-10 viitaten, että asian käsittely jatkuu tässä kokouksessa.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä nro 5.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen päätösehdotuksen kohdat 1-3.