

Ylöjärven kaupunginvaltuustolle

**ASIA: Takausanomus tertiäärilainoille**

#### Hakija

KAS asunnot Oy (yhtiö) on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokratalo-yhtiö, joka on perustettu vuonna 2001. Ylöjärven kaupunki on KAS asuntojen perustajaosakas.

KAS asunnoilla on yhteensä 8 300 vuokra-asuntoa ja 405 asumisoikeusasuntoa. Ylöjärven kaupungissa KAS asunnoilla on 556 vuokra-asuntoa. Asuntojen vuokrausaste on 98 %.

Suurin osa KAS asuntojen omistamista asunnoista on rakennettu sosiaaliseen asumiseen ja niihin kohdistuu käyttö- ja luovutusrajoitukset. Asuntojen vuokra perustuu omakustannusperiaatteeseen. Aukkaat valitaan noudattaen arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintaperusteita.

#### Hakemuksen tausta

Ylöjärven kaupunki on vuonna 2001 luovuttanut omistamiensa kiinteistöyhtiöiden osakkeet yhtiölle apporttina vastikkeeksi yhtiön uusista osakkeista. Tässä yhteydessä **yhtiö on arava/korkotukilainaehtojen vastaisesti maksanut kaupungille vuokratilohteiden 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 lainaehdojen edellyttämään tilaan tertiäärilainojen osalta.

Kesällä 2012 yhtiö on esittänyt osakaskunnilleen asuntokannan luovuttamisen yhteydessä tapahtuneen lainaehdojen vastaisen menettelyn oikaisemista siten, että kunta myöntää omavelkaisen takauksen tertiäärilainan sijaan otettavalle 10 vuoden laina-ajalla olevalle lainalle. Enin osa osakaskunnista on tuolloin myöntänyt yhtiön hakemuksesta omavelkaisen takauksen. Kuntien omavelkaisten takausten avulla yhtiön laina- ja takaurakenne on saatu lainaehdojen osalta asianmukaiseen 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 määrittyvät 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.

**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.**

### Ylöjärven kaupungin takausten tilanne

Ylöjärven kaupungille on maksettu arava- /korkotukilainaehtojen vastaisesti tertiäärilainoja **1.676.027 euroa**. Ylöjärven kaupunki ei ole myöntänyt näiden sijaan otetuille tertiäärilainoille omavelkaista takausta yhtiön pyynnöstä eikä ARA:n esittämästä vaatimuksesta huolimatta.

Yhtiö on lyhentänyt tertiäärilainojen sijaan otettuja lainoja kiinteistökehitystoiminnan yhteydessä myytyjen kohteiden lainamäärillä yhteensä 219.754 euroa. Tällä hetkellä Ylöjärven kaupungissa sijaitsevien vuokratalojen ns. tertiääritakausvaje on **1.456.273 euroa**.

### Takaussanomus uudelleen järjesteltävälle tertiäärilainalle

KAS asunnot Oy anoo kunnioittavasti, että Ylöjärven kaupunki myöntäisi omavelkaisen takauksen lainalle, joka kohdistuu Ylöjärvellä sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratalojen tertiäärilainojen sijaan otettuihin 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

- Ylöjärven kaupunginvaltuusto myöntää **KAS kodit Oy:lle** 100 % omavelkaisen takauksen **1.456.273,00** 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.

KAS asuntojen käsityksen mukaan kunnan omavelkainen takaus ei vaaranna kaupungin taloudellista asemaa, ja on valtiontukisäännösten mukaista ns. SGEI-tukea. Takaus myönnetään yleistä taloudellista etua koskevan palvelun, sosiaalinen 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 26. toukokuuta 2023

KAS ASUNNOT OY



Jarmo Kuosa  
toimitusjohtaja



Laura-Laine  
hallintojohtaja

Lisätietoja: Jarmo Kuosa  
p. 040 5050284  
[jarmo.kuosa@kas.fi](mailto:jarmo.kuosa@kas.fi)