

Lainan takaaminen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle

khall 26.09.2022 § 164

925/02.05.07/2022

Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi kohdan yksi osalta päätösehdotuksen ja kohdan kaksi osalta muutetun päätösehdotuksen.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että 1. valtuusto hyväksyy, että kaupunki vastaa omavelkaisella takauksella siirtyvän korkotukilainan takauksesta, koska se on lainansiirron osalta valtiokonttorin sekä rahoittajan vaatimus ja 2. kaupungin omavelkaisen takauksen kaupungin riskien pienentämiseksi, kaupunki edellyttää Suomen Hoiva ja Asunto Oy:ltä vastavakuutta. Kaupunginjohtaja teki kokouksessa kohdan kaksi osalta seuraavan muutetun päätösehdotuksen: 2. kaupungin omavelkaisen takauksen kaupungin riskien pienentämiseksi, kaupunki edellyttää Suomen Hoiva ja Asunto Oy:ltä tai sen kokonaan omistamalta tytäryhtiöltä vastavakuutta.
Toimivalta	Kuntalaki 14 ja 129 §, Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	hankejohtaja Heikki Mäkilä puh. 044 769 4141 ja hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Valtuusto on kokouksessaan 5.9.2022 § 36 hyväksynyt Palvelukeskus Hopeasillan (kiinteistötunnus 111-6-37-1) myynnin Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle (Y-tunnus 2870596-9). Kaupunki on ottanut vuonna 2017 Hopeasillan toteuttamiseen 1,5 miljoonan euron lainan Svenska Handelsbanken AB:lta, jonka Asumisen kehittämis- ja rahoittamiskeskus (ARA) on hyväksynyt vuokratulokorkotukilainaksi 17.11.2017. Kyseinen korkotukilaina on kaupan yhteydessä tarkoitus siirtää uudelle omistajalle. Lainan nykyinen vakuusjärjestely on toteutettu siten, että kaupunki on antanut korkotukilainalle ensisijaisen omavelkaisen takauksen, ja toissijaisesti lainalla on valtion täytetaka.

ARA on päättänyt 23.8.2022 (liite) nimetä Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n luovutuksensaajaksi, koska se on yleishyödylliseksi nimetty yhteisö. Tämän päätöksen mukaan luovutuksensaajan on ilmoitettava korkotukilainan vastaanottamisesta lainan myöntäneelle luottolaitokselle ja Valtionkonttorille.

Suomen Hoiva ja Asunto Oy on hakenut Valtionkonttorin suostumusta velallisen muutokselle.

ARA:n, Valtiokonttorin ja Kuntaliiton ohjeessa 15.11.2019 (Dnro ARA-00.02.00-2019-19) todetaan, että jos kunnalla tai kuntayhtymällä oleva laina halutaan siirtää sellaiselle lainansaajalle, joka ei ole kunta tai kuntayhtymä, siirtyvälle lainalle on saatava kunnan tai kuntayhtymän omavelkainen takaus.

Suomen Hoiva ja Asunto Oy anoo kaupungin omavelkaista takausta 1,35 miljoonan euron lainalle (liite).

Kuntalain (410/2015) 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.”

Kunnalla on mahdollisuus antaa takaus kilpailutilanteessa markkinoilla olevan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta, mikäli yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Lisäksi kunnalla on mahdollisuus antaa takaus ns. ”puhtaasti eitaloudelliseen toimintaan” tai taloudelliseen toimintaan, joka ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla. Takaus tiettyyn erityislainsäädäntöön perustuvaan toimintaan on mahdollinen.

Kunta ei siis kuntalain säädösten mukaan voisi antaa kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yksityisen yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta takausta. Poikkeus tästä on kuitenkin ns. SGEI-tukena annettu takaus, jota voidaan soveltaa ARA-rajoituslain piirissä olevien kiinteistöihin kohdistuvien toimenpiteiden osalta. SGEI-tuki, kuten tässä kunnan antama omavelkainen takaus, on elementti, jolla julkinen taho voi antaa avustusta yksityiselle, yleishyödylliselle toimijalle. Sosiaaliseen asuntotuotantoon annettujen valtionavustusten periaatteena ja perusteluna on, että markkinat eivät toimi eivätkä hoida yleisten sosiaalisten palvelujen tarvetta, kuten tässä vanhusten asumista. Kunnan tarvetta palvelutuotantovelvoitteen (Kuntalaki 132 §) antamista sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyen ja korvaus tämän velvoitteen toteuttamisesta voidaan antaa mm. takauksen muodossa (Harjula-Prättälä, Kuntalaki-tausta ja tulkinnot s. 862).

Kunta voi siis myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksyttävään tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen taikka liittyy yhteisön täyttämään palveluvelvoitteeseen.

Suomen Hoiva ja Asunto Oy on yleishyödyllinen yhtiö ja se täyttää yleishyödyllistä tehtävää (sosiaalinen asuntotoiminta). ARA:n ja Suomen Kuntaliiton ohjeen mukaisesti ARA-tuet ovat SGEI-tukia. SGEI-tuki tarkoittaa, että ne ovat EU-oikeuden mukaisia sisämarkkinoille soveltuvaa tukea, mikä on korvausta yrityksen tai muun yhteisön toteuttamasta yleistä taloudellista etua koskevasta palveluksesta. Tämän pohjalta erillistä SGEI-menettelyä ja arviointimenettelyä ei erikseen tarvita. Saman ohjeistuksen mukaisesti kunnat voivat jatkossakin myöntää takauksia kohtuuhintaiseen ja sosiaaliseen asuntotuotantoon muillekin kuin kuntakonserniin kuuluville yrityksille ja muille yhteisöille. Tällöinkin on kuitenkin lisäksi varmistettava, että takaus täyttää kuntalaista johtuvat vaatimukset.

Kuntien yrityksille myöntämä tuki kuuluu siis Euroopan unionin valtiontukisääntelyn piiriin. Säännöt koskevat kaikkia toimenpiteitä, joissa julkinen sektori myöntää yrityksille tukea tai muuta etua, kuten takausta. Koska valtiontuet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Peruste nyt käsiteltyjen lainojen takauksen osalta on se, että kyseessä on sosiaalinen asuntotoiminta eikä takausta näin ollen voida pitää kiellettynä valtiontukena.

Yhtenä perusteena sille, että tukea myönnettäisiin on normaalisti myös takausprovision perintä. Valtionavustuksen tarkoitus on kuitenkin kohdentua siihen kohteeseen, jolle valtionavustus on myönnetty (tässä tapauksessa sosiaalinen asuntotuotanto). Jos rahoitusjärjestelyihin liittyy takausprovisio, tämä provisio tosiasiallisesti vähentää kohteen saaman julkisen tuen määrää, koska provisiota ei vuokran määrään liittyvien rajoitusten vuoksi voi siirtää asukkailta perittäviin vuokriin, ja näin takausprovisiojärjestely olisi SGEI-kohteissa valtionavustusten periaatteiden vastaista. Toisin sanoen siis pitkään korkotukeen sidotun, valtion avustusta saavan ja rajoitusten alaisen kohteen saama avustus ja avustuksen hyöty eivät saa valua muualle, esimerkiksi takausprovision kaltaisiin rahoitusinstrumentteihin. Valtion antaman avustukseen kuuluu se, että kohteen lainoituksen ja valtion avustuksen tulee olla sopusoinnussa keskenään, ei niin, että avustus siirtyy rahoitusjärjestelyjen kautta muualle. ARA-rahoitettujen sosiaalisen asuntotuotannon kohteiden osalta, joissa korkotuki on esimerkiksi 40 vuotta, ei takausprovision periminen voi tulla kyseeseen.

Suomen Hoiva ja Asunto Oy on rekisteröity kaupparekisteriin 29.11.2017. Sen toimialana on aravalaissa ja muissa asuntolainsäädäntöön liittyvissä säädöksissä tarkoitettu tavoin toimia yleishyödyllisenä yhteisönä, joka rakennuttaa tai hankkii vuokra-asuntoja ja tarjoaa niitä sosiaalisin perustein ja kohtuullisin kustannuksin julkisesti vuokrattavaksi, tavoitteena hyvät ja turvalliset asuinolot.

Suomen Asiakastieto Oy:n yritysraportin perusteella yritys on pienen riskin yritys, ja sen P/B-luku (yhtiön arvo tasearvoon verrattuna) on

tasolla ”erittäin korkea” eli se on yli 50 % korkeampi kuin verrokkiyritysten mediaaniluku. Raportti myös suosittelee luoton myöntämistä perusteina luottoluokitus, maksuhäiriöiden puute ja se, ettei muitakaan esteenä olevia tietoja ole.

Lainan määrä on yhteensä 1,35 milj. euroa. Suhteessa taseen kertyneeseen ylijäämään taattavan lainan suuruus on n. 4 %. Kuntaliiton näkemyksen mukaan merkittävä taloudellinen riski tarkoittaa sellaista euromääräistä lainaa tai takausta, joiden vaikutus kuntatalouteen vastaa yhden prosenttiyksikön kunnallisen tuloveron tuottoa. Heinolassa tämä tarkoittaa vuoden 2023 tasossa noin 3,5 milj. euroa. Taattavan lainan määrä on tästä alle puolet.

Kaupungin tulkinnan mukaan 1,35 milj. euron lainojen takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä, kun otetaan huomioon kaupungin koko, talousarvion suuruus ja kunnan taloudellinen kokonaistilanne. Näin ollen takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä. Kaupunki vähentää lisäksi riskiään edellyttämällä Suomen Hoiva ja Asunto Oy:ltä vastavakuutta ARA-lainan takaisinmaksun vakuudeksi.

Lainan koko ja yhtiön taloudellinen asema huomioon ottaen takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata laissa säädetyistä lakisääteisistä tehtävistä eikä se muodosta kuntalain 129 §:n tarkoittamaa sellaista merkittävää taloudellista riskiä, joka olisi esteenä takauksen myöntämiselle. Tällä perusteella kaupunki voi kuntalain 129 §:n perustella myöntää haetun takauksen.

Takauksesta päättäminen on kuntalain 14 §:n kohdan 9 perusteella valtuuston tehtävä.

Jatkokäsittely

valtuusto