



4 § Omistajaohjauslausunto, Petterinkulma Oy:n lainan takaushakemus

Kaupunginhallitus 27.1.2025 § 4

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa omistajaohjauslausuntonaan Petterinkulma Oy:lle seuraavaa:

Iisalmen kaupunki puoltaa Petterinkulma Oy:n senioritalohanketta. Hankkeen toteuttaminen tukee kaupungin strategisia tavoitteita.

Kaupunginhallitus toteaa, että Petterinkulma Oy:n tulee ensisijaisesti pyrkiä rahoittamaan senioritalohanke valtion täytetakaamalla korkotukilainalla, jolloin kohde rakennetaan normaalina ARA-tuotantona 40-vuotisella korkotukilainalla. Rakennettavaa taloa koskevat aravalain mukaiset käyttö-, luovutus- ja asukasvalinta- ym. rajoitukset. Tässä vaihtoehdossa lainaan tulisi kaupungin 100 %:n omavelkainen takaus.

Mikäli hankkeeseen ei saada valtion täytetakaamaa korkotukilainaa, voi kysymykseen tulla kaupungin 100 %:n omavelkainen takaus, jolloin kohde rakennetaan vapaarahoitteisena. Takaus myönnetään SGEI-tukena, jolloin talon asukkaat valitaan sosiaalisin perustein.

Takaushakemus käsitellään erillisellä päätöksellä. Takauksen myöntäminen edellyttää kaupunginvaltuuston päätöksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Asian tausta:

Petterinkulma Oy on suunnitellut rakennuttavansa uuden senioreille suunnatun kerrostalon ns. Veljeskodin tontille. Petterinkulma on suunnitellut toteuttavansa kohteen sosiaalisena asuntotuotantona valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) täytetakaamalla 40-vuotisella korkotukilainalla. Hanketta on käsitelty aikaisemmin kaupunginhallituksessa 25.3.2024 ja kaupungin on puoltanut hanketta.



Hanketta suunniteltiin toteutettavaksi vanhuksille suunnattuna erityisryhmäkohteena, johon haettiin valtiolta (ARA) avustusta 15 % rakentamiskustannuksista. ARA hylkäsi Petterinkulman hakemuksen, koska ARA:n erityisryhmille kohdennettua rahoitusta leikattiin merkittävästi valtion toimesta.

Tämän jälkeen Petterinkulma on muuttanut hakemustaan siten, että kohde toteutettaisiin normaalina ARA-asuntotuotantona, johon Petterinkulma Oy saisi valtiolta täytetakauksen sekä korkotuen. ARA:n täytetakauksen edellytys on, että Iisalmen kaupunki antaa lainalle 100 %:n omavelkaisen takauksen. ARA on käsitellyt Petterinkulman hakemusta puoli vuotta ja hakemus on edelleen käsittelyssä.

Valtio on leikannut ja leikkaa tulevinä vuosina lisää ARA:n takausvaltuuksia. Riskinä on, että ARA:n takaukset kohdistuvat tulevinä vuosina yhä enemmän kasvukeskuksiin, jolloin pienentyneitä takausvaltuuksia ei riitä muualle Suomeen.

Kohteen toteuttaminen valtion tukemana ARA-kohteena on epävarmaa ja tästä syystä Petterinkulma Oy on käynyt alustavia lainaneuvotteluita investoinnin rahoittamisesta Kuntarahoituksen kanssa. Kuntarahoitus on ilmoittanut lainoittavansa kohteen, mikäli Iisalmen kaupunki antaa lainalle 100 %:n omavelkaisen takauksen.

Lausuntopyyntö:

Hankkeen käynnistämiseksi Petterinkulma Oy pyytää Iisalmen kaupunginhallitukselta ennakkolausuntoa lainan takaamisesta:

- 1) Ensisijaisesti: Kaupungin 100 %:n omavelkainen takaus valtion täytetakaamaan korkotukilainaan, jolloin kohde rakennetaan normaalina ARA-tuotantona 40-vuotisella korkotukilainalla. Rakennettavaa taloa koskevat aravalain mukaiset käyttö-, luovutus- ja asukasvalinta- ym. rajoitukset.
- 2) Toissijaisesti: Kaupungin 100 %:n omavelkainen takaus, jolloin kohde rakennetaan vapaarahoitteisena. Takaus myönnetään SGEI-tukena, jolloin talon asukkaat valitaan sosiaalisin perustein.

Takauksen antamisen edellytykset kunnassa:

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 vakuuksilla tai 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.

Kunnalla on mahdollisuus antaa takaus, joka liittyy kunnalle erityissääntelyssä asetettuihin tehtäviin. Kunnan on myös mahdollista antaa takaus, jos se liittyy yhteisölle annettuun palveluvelvoitteeseen. Kuntalain 131 §:ssä säädetään tarkemmin palveluvelvoitteen antamisesta.

Kaikissa tilanteissa, riippumatta takauksen saajayhteisön omistussuhteista ja siitä toimiiko saaja kilpailutilanteessa markkinoilla vai ei, kunnan tulee ottaa huomioon, ettei kunnan myöntämä takaus saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos takaukseen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien näkökulmasta riittävän osan.

Valtiontukisäännösten mukainen arviointi:

EU:n valtiontuen käsite ja sääntely perustuvat Euroopan Unionista tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohtaan. SEUT sopimuksen sääntelyjä sovelletaan siis silloin kun kaikki neljä artikkelissa määriteltyä edellytystä täyttyvät suoritettussa toimenpiteessä. Ollakseen 107 artiklan 1 kohdan mukaista valtiontukea tulee toimenpiteen olla:

- julkisen varoin kanavoitua rahoitusta yrityksiin tai muihin taloudellista toimintaa harjoittaviin yksiköihin,
- tuen tulee olla valikoivaa siten että se kohdistuu vain yhteen tai tiettyihin yrityksiin,- toimenpiteen tulee vääristää tai uhata kilpailua ja
- toimenpiteen tulee vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Jotta edellä mainitut valtiontukisäännöt tulevat sovellettavaksi, on julkisen sektorin toimenpiteen lisäksi muodostettava yritykselle vastikkeetonta etua. Vastikkeeton etu muodostuu aina silloin, jos yritys ei olisi saanut vastaavaa etua toimiessaan markkinoilla yksityisten sopimuskumppanien kanssa (ns.



markkinaehtoisuudesta, Komission tiedonannon 2016/C262/01 66 kohta).
Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakausta (kunnan takaus) ole valtiontukea:

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa,
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika),
3. takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Petterinkulma Oy on Iisalmen kaupungin tytäryhteisö, jonka tehtävänä on tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja Iisalmen alueella. Yhtiön omistuksessa on lähes 1 400 asuntoa, joissa asuu noin 2 100 iisalmelaista. Yhtiön vuokraustoiminta ja asuntotuotanto tukee kuntalaisten terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen liittyviä tavoitteita. Yhtiö tarjoaa vuokra-asuntoja myös heikommissa asemassa oleville kuntalaisille.

Sopimuksessa euroopan unionin toiminnasta (SEUT) artikla 106 on määrätty yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvistä palveluista ja kyseisiin palveluihin kohdistuvista tuista (SGEI-tuet). Kaupunki voi tietyin edellytyksin myöntää tukea yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen järjestämiseen. Tässä tapauksessa vuokrataloyhtiön toiminta on yleiseen taloudelliseen tarkoitukseen liittyvää palvelua, koska yhtiö tarjoaa kohtuuhintaisia asuntoja pienituloisille sekä erityisryhmille. Tuki myönnetään kaupungin takauksen muodossa siinä tarkoituksessa, että uusi asuntokohde tarjoaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja erityisryhmille.

Haettavan takauksen avulla rahoitetaan senioritalohanketta, jossa tavoitteena on rakentaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ikäihmisille. Petterinkulma Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa ja takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti. Takauksesta peritään 0,5 %:n takausprovisio ja yhtiö asettaa takaukselle vastavakuudet.

Yhteenvedon todetaan, ettei kaupungin yhtiölle antama takaus vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua eikä vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Vaikutusarviointi

Mikäli Petterinkulma Oy:n senioritalohanke toteutuu, on sillä merkittäviä vaikutuksia kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumiseen.



Iisalmen tavoitteena on olla vetovoimainen ja palveluiltaan monipuolinen Ylä-Savon seutukeskus. Kehitämme kaupungin elinvoimaa määrätietoisesti uusien asukkaiden ja yritysten saamiseksi alueelle.

Arjen tulee olla helppoa kaikenikäisille, jolloin elinvoimainen keskusta houkuttelee asioimaan. Huomioimme myös väestörakenteen muutokset ennakoivasti ja palvelutarjonnan kehittämisessä eri ikätasojille ja kohderyhmille.

Mikäli hanke toteutuu, on sillä merkittäviä yritysvaikutuksia sekä vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

Muutoksenhaku

1A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

tallennus ARA:n sähköiseen verkkoasiointiin
Petterinkulma Oy, Mikko Kauppinen

Oheisaineisto

Petterinkulma Oy:n lausuntopyyntö, ei verkkojulkinen

Kaupunginhallitus 25.3.2024 § 63

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Iisalmen kaupunki puoltaa Petterinkulma Oy:n senioritalohanketta.

Hankkeen toteuttaminen tukee kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Päätös

Hyväksyttiin.

Petterinkulma Oy:n toimitusjohtaja Mikko Kauppinen oli asiantuntijana kokouksessa.

Valmistelu



Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Petterinkulma Oy on Iisalmen kaupungin tytäryhteisö, jonka tehtävänä on tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja Iisalmen alueella. Yhtiön omistuksessa on lähes 1 400 asuntoa, joissa asuu noin 2 100 iisalmelaista.

Petterinkulma Oy:n valtuuston asettamana tavoitteena vuodelle 2024 on, että yhtiö pyrkii esteettömän asumisen lisäämiseen palvelujen äärellä.

Yhtiön hallitus on suunnitellut senioritalohanketta keskustaan lähelle palveluja niin sanotun Veljeskodin rakennuksen paikalle. Iisalmen väestö vanhenee voimakkaasti ja senioreille suunnattuihin asuntoihin on kasvavaa kysyntää. Tilastojen mukaan seniorien määrä on suurimmillaan vuoden 2033 aikana. Iisalmesta puuttuu nykyaikainen, senioreille osoitettu vuokratalo, jossa on riittävät yhteiset tilat, jotka mahdollistavat yhteisöllisyyden.

Hankkeen kustannusarvio on 5,0 M€, tilat yhteensä 1 140 m². Mikäli hanke toteutuu, olisi senioritalo valmiina vuoden 2025 lopussa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA pyytää kunnan lausuntoa Petterinkulma Oy:n valtion tukemaan asuntotuotantohankkeeseen.

ARA myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi investointiavustusta, jolla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra- asuntojen tarjontaa. Hankkeilla on oltava kunnan puolto.

Vaikutusarviointi

Mikäli Petterinkulma Oy:n senioritalohanke toteutuu, on sillä merkittäviä vaikutuksia kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumiseen.

Iisalmen tavoitteena on olla vetovoimainen ja palveluiltaan monipuolinen Ylä-Savon seutukeskus. Kehitämme kaupungin elinvoimaa määrätietoisesti uusien asukkaiden ja yritysten saamiseksi alueelle.

Arjen tulee olla helppoa kaikenikäisille, jolloin elinvoimainen keskusta houkuttelee asioimaan. Huomioimme myös väestörakenteen muutokset ennakoivasti ja palvelutarjonnan kehittämisessä eri ikätasojille ja kohderyhmille.

Mikäli hanke toteutuu, on sillä merkittäviä yritysvaikutuksia sekä vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.



Muutoksenhaku

1A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

tallennus ARA:n sähköiseen verkkoasiointiin
Petterinkulma Oy, Mikko Kauppinen

Oheisaineisto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lausuntopyyntö ARAn verkkoasiointinnissa, ei verkkojulkinen

Liite 1, Havainnekuva 1, Veljeskodin hanke, ei verkkojulkinen

Liite 2, Havainnekuva 2, Veljeskodin hanke, ei verkkojulkinen

Liite 3, 1. krs pohjapiirros, Veljeskodin hanke, salassa pidettävä JulkL24,1 § 7

Liite 4, 2-4. krs pohjapiirros, Veljeskodin hanke, salassa pidettävä JulkL24,1 § 7

Liite 5, asemapiirros 1:500, Veljeskodin hanke, ei verkkojulkinen

Liite 6, julkisivukuvat, Veljeskodin hanke, ei verkkojulkinen

Liite 7, ullakkokerroksen pohjapiirros, Veljeskodin hanke, salassa pidettävä JulkL24,1 § 7