



## **Oranssi Asunnot Oy**

15.4.2021

### **Helsingin kaupunginhallitukselle**

#### **HAKEMUS YHTEISÖILLE TARKOITETUSTA SOSIAALISESTA LUOTOSTA**

Oranssi ry pyytää Helsingin kaupunkia myöntämään järjestön kokonaan omistamalle Oranssi Asunnot Oy:lle Helsingin kaupungin yhteisöille tarkoitettua sosiaalisen luoton, lainapääomaltaan 175 000 euroa, maksuaika 25 vuotta. Myönnetty laina nostettaisiin yhtiön tilille muutamassa erässä, peruskorjauskulujen erääntymisen mukaisesti.

#### **Perustelut luottihakemukselle**

Oranssi Asunnot Oy:n lainan käyttötarkoitus on rahoittaa kolme kiireellistä peruskorjausta yhtiön omistamissa taloissa. Kyseiset remontit koskevat kahta taloa, joista toinen sijaitsee Kumpulassa osoitteessa Bengalinpolku 4 ja toinen Itä-Pakilassa osoitteessa Solakalliontie 11.

Tämän hakemuksen liitteenä on kolmen erillisen korjaushankkeen työsuunnitelmat sekä yksityiskohtaiset kustannusarviot. Lisäksi mukana on Oranssi Asunnot Oy:n viimeksi vahvistettu tuloslaskelma ja tase.

Kumpulan taloon on tulossa savitiilikaton kunnostus. Samassa pihapiirissä on viisi lähes identtistä taloa ja vuonna 2021 vuorossa on taloista ensimmäinen. Muiden neljän talon kattoremontit ovat suunnitteilla vuosille 2022-23. Nyt yhtiö hakee lainaa ensimmäisen talon kattoremonttia varten.

Solakalliontie 11 talossa on kaksi erillistä ajankohtaista peruskorjausta: huopakaton kunnostaminen sekä vedenohjauksen parantaminen.

Nyt haettavaa peruskorjauslainaa haemme ensisijaisesti 25 vuoden takaisinmaksuajalla. Perusteluna tähän on, että toteutettavien peruskorjausten investointiaika on huomattavan pitkä. Savitiilikatteen odotettavissa oleva käyttöikä on vähintään 50-60 vuotta. Huopakatteen osalta odotettavissa oleva käyttöikä on 30-40 vuotta.

Oranssi Asunnoilla on 11 puutalosta koostuva kiinteistöomaisuus. Taloissa on vielä runsaasti kiinnittämätöntä vakuusarvoa, jota voidaan käyttää lainan vakuutena.

Oranssi Asunnot Oy:n nuorisoasumistoiminta on voittoa tuottamatonta ja yleishyödyllistä. Oranssi Asunnot Oy:n vuokrataso vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemaa, julkisyhteisöjen sosiaalisen asuntotuotannon tasoa huolimatta siitä, että toimintaan ei ole saatu valtion yleishyödylliseen asuntotuotantoon kohdennettua tukea.

Oranssi Asunnoille ei ole myönnetty markkinaehtoisia pankkilainoja kuin korkeintaan 10 vuoden takaisinmaksuajalla. Aiemmin nimenomaan pankkilainojen lyhyet laina-ajat ovat rasittaneet yhtiön taloutta. Helsingin kaupungin vuonna 2012 myöntämällä luotolla pystyttiin järjestelemään yhtiön pankkilainat ja saamaan yhtiön talous tasapainoon. Helsingin kaupungin vuonna 2014 myöntämällä luotolla pystyttiin ostamaan Jyrängöntie 7:ssä sijaitseva pitkäaikainen Oranssin välivuokrauskohde Oranssi Asunnot Oy:n omistukseen. Kaupungin vuonna 2016 myöntämän luoton avulla toteutettiin Herttoniemen kiinteistössä kaksi mittavaa peruskorjausurakkaa. Lisäksi vuonna 2017 Helsingin kaupunki myönsi Oranssi asunnoille lainan Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hanketta varten. Kaupungin sosiaalisten luottojen 20 vuoden takaisinmaksuajat ovat osaltaan mahdollistaneet vuokra-asuntojen tarjoamisen edullisella vuokratasolla.

Oranssin asumistoiminnalla on merkittäviä suoria vaikutuksia, jotka hyödyttävät myös Helsingin kaupunkia monin tavoin. Oranssi tarjoaa helsinkiläisille nuorille mahdollisuuden kohtuuhintaiseen vuokra-asuntoon. Kohtuuhintaisten ja yhteisöllisten nuorisoasuntojen tarjoaminen Helsingissä alueilla, joissa on varsin korkea hintataso, ehkäisee sosiaalista segregatiota. Perinteisesti Oranssi Asuntojen haltuun tulevat kiinteistöt ovat olleet Helsingin kaupungin omistamia. Vanhat suojellut rakennukset ovat muodostuneet kaupungille rasitteeksi, eikä kaupungilla ole ollut varoja suojelumerkinnän edellyttämään jatkuvaan ylläpitoon. Oranssi Asuntojen toiminnan myötä kaupunkikuvan kannalta tärkeitä, Museoviraston suojelumerkinnän saaneita huonokuntoisia puutaloja kunnostetaan ja pidetään aktiivisessa asuinkäytössä.

### **Perustiedot Oranssi Asunnot Oy:n toiminnasta**

Oranssi Asunnot Oy on Oranssi ry:n kokonaan omistama yhtiö, joka on perustettu vuonna 1992 hallinnoimaan ja kehittämään Oranssi ry:n nuorten asumistoimintaa. Oranssi Asuntojen toiminta koostuu vanhojen rakennusten peruskorjaamisesta ja kunnostamisesta nuorisoasunnoiksi sekä kohtuuhintaisen ja asukkaiden osallistumiseen kannustavan asumismuodon ylläpitämisestä. Vapautuvat asunnot on tarkoitettu alle 25-vuotiaille pienituloisille nuorille ja nuorille perheille, joilla on kiireellinen asunnontarve.

Oranssi Asunnot Oy omistaa 11 puutaloa, jotka sijaitsevat Tapanilassa, Arabiassa, Kumpulassa, Itä-Pakilassa ja Herttoniemessä. Yhtiöllä on myös

kaksi välivuokrauskohdetta Helsingin kaupungilta. Yhtiöllä on hallinnassaan 74 asuntoa, pääosin yksiöitä ja kaksioita. Asuntojen keskimääräinen neliövuokra on 12,79 €/m<sup>2</sup>/kk. Asukkaita on tällä hetkellä 110.

Asuminen Oranssilla eroaa tavanomaisista vuokra-asunnoista erityisesti yhteisöllisyyden ja asukkaiden aktiivisuuden vuoksi. Lähtökohtana kaikessa toiminnassa on nuorten asukkaiden voimavarojen tunnistaminen ja käyttöön ottaminen. Asukkaat osallistuvat vanhojen, suojeltujen talojen peruskorjaukseen ja talojen arkityöt hoidetaan asukkaiden voimin. Asukkaiden apuna ovat Oranssi Asuntojen työntekijät. Oranssi Asunnot Oy myös työllistää ja kouluttaa nuoria työelämän valmennuksen, oppisopimuskoulutuksen ja tuetun palkkauksen keinoin.

Oranssi Asunnot Oy:n asumistoiminnasta kertoo positiivinen palaute niin sidosryhmiltä, julkisuudessa kuin erilaisissa tutkimuksissakin. Näin viimeksi esimerkiksi:

Oranssin asumismalli ja yhteisöllinen asuminen asukkaiden kokemana. Diak Helsinki, 2013.

### **Hallinto ja rahoitus**

Oranssi Asunnot Oy:n tunnusmerkkinä on ollut hallinnon keveys ja palkatun työvoiman vähäisyys, jotta vuokrataso on pystytty pitämään kohtuullisena. Yhtiössä työskentelee päätoimisesti toimitusjohtaja ja tekninen isännöitsijä sekä yksi rakennustyöntekijä. He hoitavat sekä hallinnon että rakennusten käytännön huolto- ja peruskorjaustyön yhdessä asukkaiden ja tarvittaessa palkattujen ammattilaisten kanssa.

Oranssi Asunnot Oy:n talousarvion mukaiset vuokra- ja muut tulot vuonna 2021 ovat 519 000€. Talousarvion mukaiset hallinto- ja kiinteistöhoitomenukset ovat 448 000€. Lainanlyhennys- ja rahoituskulut nykyisten lainojen osalta ovat 64 000€. Kuluvan vuoden talousarviossa on varauduttu lisälainan ottamiseen. Tulevien vuosien aikana lainanlyhennykset ja korkomenot katetaan kehittämällä yhtiön kulurakennetta sekä tekemällä maltillisia vuokrakorotuksia.

Nyt haettavan 175 000 euron lainan kulut voidaan kattaa nostamalla vuokria yleisesti 1,6 % vuoden 2022 alusta lähtien.

Nyt ajankohtaisten peruskorjausten yksityiskohtaiset ja kattavat hanke- tai työsuunnitelmat löytyvät liitteistä. Samoin liitteistä löytyvät tiedot Oranssi Asunnot Oy:n taloudellisesta tilanteesta. Hakemuksen yhteyshenkilönä toimii Oranssi Asunnot Oy:n toimitusjohtaja

Annamme tarvittaessa mielellämme lisätietoja.

Kunnioitavasti,

toiminnanjohtaja  
Oranssi ry

toimitusjohtaja  
Oranssi Asunnot Oy