



Oranssi Asunnot Oy

27.4.2023

Helsingin kaupunginhallitukselle

HAKEMUS YHTEISÖILLE TARKOITETULLE LUOTOLLE SOSIAALISEEN ASUNTOTUOTANTOON

Oranssi ry pyytää Helsingin kaupunkia myöntämään järjestön kokonaan omistamalle Oranssi Asunnot Oy:lle Helsingin kaupungin yhteisöille tarkoitetun luoton sosiaaliseen asuntotuotantoon, lainapääomaltaan 239 000 euroa, maksuaika 25 vuotta. Lainan käyttötarkoitus on yhtiön omistamien rakennusten peruskorjausten toteuttaminen. Myönnetty laina nostettaisiin yhtiön tilille muutamassa erässä, peruskorjauskulujen erääntymisen mukaisesti.

Perustelut luottihakemukselle

Oranssi Asunnot Oy:n lainan käyttötarkoitus on rahoittaa yhtiön omistamien rakennusten peruskorjauksia. Nyt haettavalla lainalla toteutettavat peruskorjaukset koskevat kolmessa eri osoitteessa sijaitsevia taloja.

Osoitteessa Seunalantie 1, Helsinki sijaitsevaan taloon tehdään lämmitysmuotoremontti, jossa öljylämmitys vaihdetaan lämpöpumppujärjestelmäksi.

Osoitteessa Solakalliontie 11, Helsinki sijaitsevaan taloon tehdään huoneisto- ja salaojaremontti, jossa asennetaan talon ympärille salaoja, vaihdetaan talon rungon hirsä ja uusitaan asunnon alapohja.

Osoitteessa Bengalinpolku 1 ja 4, Helsinki sijaitsevaan viiden pienkerrostalon muodostamaan pihapiiriin tehdään tonttivesi- ja tonttviemäriliitosten uusiminen. Kyseessä on pihapiirin putkiremonttien ensimmäinen toteutettava osa.

Tämän hakemuksen liitteinä ovat näiden remonttien työselosteet ja rahoitussuunnitelmat.

Nyt haettavaa peruskorjauslainaa haemme ensisijaisesti 25 vuoden takaisinmaksuajalla. Perusteluna tähän on, että toteutettavien peruskorjausten investointiaika on huomattavan pitkä. Kaikki remontit toteutetaan laadukkaasti ja kestävästi sekä vanhoja suojeltuja puutaloja kunnioittaen. Lähes kaikkien remonttien myötä uusittavien rakenteiden tekninen käyttöikä on huomattavasti pidempi kuin 25 vuotta.

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

Oranssin asumistoiminnalla on merkittäviä suoria vaikutuksia, jotka hyödyttävät myös Helsingin kaupunkia monin tavoin. Oranssi Asunnot Oy:n nuorisoasumistoiminta on sosiaalista asuntotuotantoa, jossa vuokralaiset valitaan nuoren iän, pienituloisuuden ja asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella. Oranssi Asunnot tarjoaa helsinkiläisille nuorille mahdollisuuden kohtuuhintaiseen vuokra-asuntoon. Kohtuuhintaisten ja yhteisöllisten nuorisoasuntojen tarjoaminen Helsingissä alueilla, joissa on varsin korkea hintataso, ehkäisee sosiaalista segregatiota. Lisäksi yhtiön toiminta on voittoa tuottamatonta ja yleishyödyllistä. Yhtiöjärjestys kieltää varojen jakamisen yhtiön omistavalle yhdistykselle tai muille tahoille. 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.

Sosiaalisen asuntotuotannon lisäksi Oranssi Asuntojen toiminnan keskeinen tavoite on suojeltujen puutalojen kunnostaminen ja pitäminen asuinkäytössä. 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, suojeltuja puutaloja kunnostetaan ja pidetään aktiivisessa asuinkäytössä. Vanhojen puutalojen rakennussuojelulliseen ylläpitämiseen pienillä resursseilla liittyy lukuisia haasteita, joiden ratkomisesta asukkaita osallistavalla tavalla Oranssi Asunnoille on kertynyt jo yli 30 vuoden kokemus.

Oranssi Asunnoille ei ole myönnetty markkinaehtoisia pankkilainoja kuin korkeintaan 10 vuoden takaisinmaksuajalla. Aiemmin pankkilainojen lyhyet laina-ajat ovat rasittaneet yhtiön taloutta. Helsingin kaupungin vuonna 2012 myöntämällä luotolla järjestettiin yhtiön pankkilainat ja saatiin yhtiön talous tasapainoon. Helsingin kaupungin vuonna 2014 myöntämällä luotolla ostettiin Jyrängöntie 7:ssä sijaitseva pitkäaikainen Oranssin välivuokrauskohde Oranssi Asunnot Oy:n omistukseen. Kaupungin vuonna 2016 myöntämän luoton avulla toteutettiin Herttoniemen kiinteistössä kaksi

peruskorjausrakkaa. Vuonna 2017 Helsingin kaupunki myönsi Oranssi asunnoille lainan Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hanketta varten. Viimeisimpänä vuosina 2021-22 kaupungin myöntämällä lainoilla toteutettiin viiden suojellun puutalon savitiilikatteiden uusimiset yhtiön omistamissa taloissa Bengalinpolulla. Kaupungin myöntämien luottojen 20-25 vuoden takaisinmaksuajat ovat osaltaan mahdollistaneet vuokra-asuntojen tarjoamisen edullisella vuokratasolla.

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 nuorisotasunnoiksi 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 14,92 €/m²/kk. Asukkaita on tällä hetkellä 104.

Asuminen Oranssilla eroaa tavanomaisista vuokra-asunnoista erityisesti yhteisöllisyyden ja asukkaiden aktiivisuuden vuoksi. Lähtökohtana kaikessa toiminnassa on nuorten asukkaiden voimavarojen tunnistaminen ja ohjaaminen asukkaiden omasta asuinympäristöstä ja naapurustosta huolehtimiseen. 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 työssäoppimisen, työkokeilujen, oppisopimuskoulutuksen ja tuetun palkkauksen keinoin.

Hallinto ja rahoitus

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 2023 ovat 601 000€. Talousarvion mukaiset hallinto- ja kiinteistöhoitomenukset ovat 484 000€. Lainanlyhennys- ja rahoituskulut nykyisten lainojen osalta ovat 108 000€ sillä oletuksella, että peruskorko nousee heinäkuun alussa 4%:iin. Kuluva vuoden talousarviossa on varauduttu lisälainan ottamiseen. Tulevien vuosien aikana lainanlyhennykset ja korkomenot katetaan kehittämällä yhtiön kulumurakennetta sekä tekemällä maltillisia vuokrankorotuksia.

Nyt haettavan 239 000 euron lainan kulujen kattaminen aiheuttaa tarpeen korottaa vuokria yleisesti 1,0 % vuoden 2024 alusta lähtien sillä oletuksella, että peruskorko pysyy 4% tasolla.

Lainan perusteena olevien peruskorjausten yksityiskohtaiset ja kattavat työselosteet löytyvät liitteistä.

Annamme tarvittaessa mielellämme lisätietoja.

Kunnioitavasti,

puheenjohtaja
Oranssi ry

toimitusjohtaja
Oranssi Asunnot Oy