



27.11.2023

Asia/7

§ 704

V 13.12.2023, Omavelkaisen takauksen myöntäminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle

HEL 2023-013430 T 02 05 03 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Mika Raatikainen

Esteellisyyden syy: intressijääviys (hallintolain 28.1 § kohta 3)

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Maarit Vierrusen ehdotuksesta.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Takaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myöntää Helsingin Asumisoikeus Oy:lle enintään 45 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen yhtiöön nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 10 vuotta.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että myöntäessään takauksen kaupunki antaa Helsingin Asumisoikeus Oy:lle SGEI päätöksen (2012/21/EU) perusteella yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvän palveluvelvoitteen tuottaa ARA sääntelyn alaista sosiaalista asumista.

Esittelijän perustelut



Helsingin Asumisoikeus Oy (Haso) on Helsingin kaupungin omistama yleishyödyllinen yhtiö, joka on perustettu 28.9.1992. Haso on asuntojen lukumäärällä vertailtuna Helsingin suurin ja Suomen neljänneksi suurin asumisoikeusyhtiö. Yhtiö omistaa tällä hetkellä 117 asuinkohdetta, joissa asukkaita on yli 11 000.

Helsingin Asumisoikeus Oy:n rakennuttamistoimintaa toteutetaan kaupungin maankäyttöä ja asuntotuotantoa säätelevän Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisesti. Keskeisiä tavoitteita ohjelmassa ovat monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen erilaiset väestöryhmät ja elämäntilanteet huomioiden, asumisolojen parantaminen kestävän kehityksen arvoihin sitoutuen, asuntomarkkinoiden tasapainottaminen ja rahoitusvaihtoehtojen kehittäminen.

Asumisoikeusasunto on lakiin perustuva asumismuoto, jossa asukas omistaa asumisoikeuden rakennuttajayhtiön omistamaan asuntoon. Asukas maksaa yhtiölle kertaluontoisen asumisoikeusmaksun ja kuukausittain käyttövastiketta. Asukkaan muuttaessa ja lakkauttaessa asumisoikeutensa asumisoikeusmaksu palautetaan rakennuskustannusindeksiin muutoksen mukaisesti korjattuna.

Helsingin Asumisoikeus Oy:n tasevarallisuus muodostuu olennaisin osin asuinrakennuksista, jotka yhdessä niiden rakentamiseen tarvittujen lainojen kanssa muodostavat suurimman osan yhtiön noin miljardin euron taseesta. Lainojen korkokustannusten nopea kasvu ja yleinen inflaatio ovat johtaneet siihen, etteivät yhtiön perimät vastikkeet yhtiön päättämistä vastikekorotuksista huolimatta kata yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen kuluja. Maksuvalmiutensa varmistamiseksi yhtiö on hakenut kaupungilta omavelkaista takausta enintään 45 miljoonan euron lainamäärälle. Yhtiön arvion mukaan tarvittava laina-aika kaupungin takauksella nostettaville lainoille on 10 vuotta.

Nyt esitettävän takauksen lisäksi kaupunginhallitus on esittänyt kaupunginvaltuustolle yhteensä 20 000 000 euron määrärahan varaamista vuoden 2024 talousarvion kohtaan 8 06 Arvopaperit käytettäväksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n pääomittamista varten. Mikäli esitetty pääomitus tehtäisiin asuntomäärän suhteessa, Hasolle allokoitava osuus olisi noin kolme miljoonaa euroa.

Yhtiö on osaltaan toteuttamassa taloutensa tasapainottamiseksi pitkäjänteistä ohjelmaa, joka sisältää sekä perittäviin vastikkeisiin ja mm. kiinteistöjen korjauksiin liittyviä toimenpiteitä. Suunniteltu pääomittaminen sekä nyt myönnettäväksi esitettävä takaus auttavat yhtiötä jaksottamaan omat tasapainottamistoimenpiteensä riittävän pitkälle ajanjaksolle.

Valtiontuki ja kuntalain 129 §



Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 (1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä tuki valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Yrityksiin, jotka tuottavat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja, sekä fiskaalisiin monopoleihin sovelletaan SEUT sopimuksen määräyksiä ja varsinkin kilpailusääntöjä siltä osin kuin ne eivät oikeudellisesti tai tosiasiallisesti estä yrityksiä hoitamasta niille uskottuja erityistehtäviä. Kaupan kehitykseen ei saa vaikuttaa tavalla, joka olisi ristiriidassa unionin etujen kanssa (SEUT 106, 2 artikla). Kun korvaus myönnetään yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien julkisten palvelujen tuottamiseen SGEI päätöksen (2012/21/EU) perusteella, tukea ei tarvitse ilmoittaa ennakkoon komissiolle SEUT 108 (3) ja se katsotaan sisämarkkinoille soveltuvaksi.

Helsingin Asumisoikeus Oy:lle annetaan tällä päätöksellä julkisen palvelun velvoite sosiaalisen asuntotuotantoon Helsingin kaupungin alueella. Helsingin Asumisoikeus Oy veloitetaan tuottamaan ARA sääntelyn alaista sosiaalista asumista yleisenä taloudellisenä palveluna, jossa asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaiden kustannuksissa on noudatettava omakustannusperiaatetta eikä yhtiö saa tuottaa voittoa. Palveluvelvoitteen kesto on 10 vuotta. Parametrit, joiden perusteella kaupungin myöntämä korvaus on laskettu, on vahvistettu laskelmilla etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi. Korvaus ei saa ylittää sitä, mikä on tarpeen, jotta voidaan kattaa kaikki ne keskivertoyritykselle aiheutuneet kustannukset tai osa niistä kustannuksista, joita julkisen palvelun velvoitteiden täyttäminen aiheuttaa, kun otetaan huomioon kyseisestä toiminnasta saadut tulot. Jos tuki käytettäisiin muuhun kuin palveluvelvoitteiden täyttämiseen, tuki on perittävä takaisin. Helsingin kaupunki antaa myönnetystä SGEI tuesta kertomuksen komissiolle ja seuraa säännöllisesti sen käyttöä.

Takaus myönnetään omavelkaisena 100 prosentin takauksena ja takaukseen liittyvä tukimäärä, joka on laskettu Komission takaustiedonnannon (2008/C 155/02) perusteella, on 19 354 037 euroa.

Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3—10) asetetut edellytykset.



Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Helsingin Asumisoikeus Oy on osa kaupunkikonsernia. Tytäryhteisöjen lainoittamiseen ja lainojen takaamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisestikaan arvioituna voida katsoa vaarantuvan Helsingin Asumisoikeus Oy:lle esitetyn takauksen johdosta.

Toimivalta ja delegointi

Kuntalain 14 §:n 2 mom. 9 kohdan mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, oikeuttaa täytäntöönpanopäätöksessään kaupunginlakimies allekirjoittamaan takaussitoumukset.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Takaushakemus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Helsingin Asumisoikeus Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi



27.11.2023

Asia/7

Talous- ja suunnitteluosasto