

Vuokratalojen pääomalainaan liittyen:

Hallituksen päätöksen valmistelun perusteluissa mainitaan:

"Kaupunginhallitus päättää lainan antamisesta kaupunkikonserniin kuuluvalla yhteisöllä (Hallintosääntö 68 §)."

Hallituksen päätös ei ehkä sellaisenaan riitä pääomarakenteen vahvistamiseen. Pääomalaina kirjataan yhtiön omaan pääomaan ja sellaiseen sijoitukseen tarvittaneen myös valtuuston päätös. *Niin tai näin, hallituksen päätöksestä riippumatta valtuusto voi talousarviota käsitellessään muuttaa hallituksen konsernitavoitteiden esitystä.*

Yhtiö tarvitsee rahaa. On kuitenkin eri asia tarvitseeko yhtiö rahaa vai tarvitseeko se lisää omaa pääomaa. Yhtiö voi tarvittaessa ottaa normaalia lainaa. Hallituksessa päätettiin antaa pääomaa. Pääomalaina jää taseeseen vuokrasubventioksi.

Tähän liittyen muutama pointti, kuten nykyään tapana on:

1. Loimaan kaupungin asuntojen vuokrataso on nykyisellään reilusti alempi kuin naapurissa Forssassa, eikä senkään takia täällä pidä vuokria enempää subventoida. Suhteessa alhainen vuokrataso on vääränlainen houkutus tekijä samalla, kun myös työttömyyden sakkomaksut jatkossa kaatuvat kokonaan kuntien vastuulle. Tähän ei as.pol. ryhmässä kiinnitetty riittävästi huomiota.
2. "Uudistava ja kehittävä" tarkoittaa myös, ettei läheskään kaikkia vanhoja asuntoja tarvitse korjata. Kokonaismäärän täytyy vähentyä, kun väkimäärä vähenee. Jos kaupungin vuokra-asuntojen määrä vähenee ja vuokralaisia siirtyy yksityiselle puolelle, se on koko kaupungin etu. Nykyinen kovin alhainen asuntokannan arvostustaso estää tehokkaasti asuntokannan uudistumisen.
3. Kuntalain 128 §:ssä määrätään:
"Kunnan toimiessa 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti." Vuokrilla pitää siis pystyä hoitamaan yhtiön normaalin rahoituksen kustannukset ilman omistajan lisätukea.
4. Normaalina lainana, esimerkiksi 7 vuoden takaisinmaksuajalla ja nykyisellä 2.5 - 3 % korkotasolla, 300.000,- euron lainasta tulee vuokriin korotuspainetta vajaa 16 senttiä per m² per kk. Tätäkään ei pitäisi vastikkeettomana lisätukena antaa, kun lähitulevaisuudessa ehkä tulee esille myös tarvetta kiinteistöverojen korotuksiin. Yhtiö voi kassaa vahvistaa vieraalla pääomalla varsinkin, kun tarve osittain tulee muiden lainojen takaisinmaksuista.

Näillä perusteilla ehdotan, että pääomalainan sijaan vuokrataloyhtiölle myönnetään kaupungilta 300.000,- euron normaali laina, jolle hallitus neuvottelee takaisinmaksuohjelman ja markkinatilannetta vastaavan koron.

Terveisin
Matti Ylitalo
ML