

Oranssi ry

Kaasutehtaankatu 1, pl 20
00540 Helsinki

9.11.2015

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 140.000 euroa, maksuaika 20 vuotta.

Perustelut luottihakemukselle

Oranssi Asunnot Oy:n lainan käyttötarkoitus on toteuttaa kaksi isoa peruskorjausprojektia Herttoniemessä osoitteessa Kipparlahden Silmukka 1 sijaitsevassa Oranssi Asunnot Oy:n omistamassa suojellussa puutalokiinteistössä.

Projekti 1. Kipparlahden Silmukka 1 osoitteessa sijaitsevan suojellun puutalokiinteistön konesaumattun peltikaton vesikatteen, sen alusrakenteiden sekä lahonneiden kattokannattimien uusiminen. Katto on huonokuntoinen ja vuodot ovat aiheuttaneet parin kattokannattimen lahovaurion. Kattoremontti toteutetaan kesällä 2016

Projekti 2. Kipparlahden Silmukka 1 kiinteistön jätevesien liittäminen kaupungin viemäriin. Nykyisen sakokaivon tyhjennys- ja huoltokustannukset ovat kohtuuttomat ja sakokaivo aiheuttaa hajuhaittoja. Viemärintisuunnitelma on tehty jo vuonna 2011, mutta taloudellisista syistä ei suunnitelmaa ole voitu pistää aikaisemmin täytäntöön. Viemärintiprojekti toteutetaan syksyllä 2016.

Tämän hakemuksen liitteenä on kustannusarvio molemmista projekteista.

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

Markkinaehtoisten yhtiön omistukseen hankittujen vuokratalojen lainojen lyhyet maksuajat ovat aikaisemmin 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.

Oranssin asumistoiminnan tulokset ovat Helsingin kaupungin kannalta tärkeitä. Oranssi tarjoaa helsinkiläisille nuorille mahdollisuuden kohtuuhintaiseen ensiasuntoon ja samalla kaupunkikuvan kannalta tärkeitä, Museoviraston suojelumerkinnän saaneita, huonokuntoisia puutaloja kunnostetaan. Lisäksi se, että kohtuuhintaisia yhteisöllisiä nuorisoasuntoja sijaitsee Helsingissä alueilla, joissa on varsin korkea hintataso, ehkäisee sosiaalista segregatiota.

Perustiedot Oranssi Asunnot Oy:n toiminnasta

Oranssi Asunnot Oy on Oranssi ry:n kokonaan omistama yhtiö, joka on perustettu vuonna 1992 ylläpitämään ja kehittämään Oranssi ry:n nuorten asumistoimintaa. Oranssi Asunnot Oy:n tehtävänä on peruskorjata ja kunnostaa rakennuksia nuorisoasukäyttöön sekä ylläpitää kohtuuhintaista ja asukkaiden osallistumisen mahdollistavaa ekologista asumismuotoa. Asumistoiminnan kohteena ovat alle 25-vuotiaat nuoret ja nuoret perheet.

Oranssi Asunnot Oy omistaa yhdeksän kiinteistöä, jotka sijaitsevat Tapanilassa, Arabiassa, Kumpulassa ja Herttoniemessä. Yhtiöllä on myös kaksi välivuokrauskohdetta Helsingin kaupungin kiinteistövirastolta. Oranssi Asunnot Oy:llä on hallinnassaan 63 asuntoa, joissa asuinneliöitä on yhteensä 2886,20m². Asunnot ovat pääosin yksiöitä ja kaksioita. Asuntojen keskimääräinen neliövuokra on tällä hetkellä 11,7 €/m²/kk. Asukkaita on tällä hetkellä 113. Asuntoja vapautuu noin 6-10 vuodessa.

Asuminen eroaa tavallisista vuokra-asunnoista asukkaiden aktiivisuuden vuoksi. Asukkaat osallistuvat vanhojen, suojeltujen talojen peruskorjaukseen ja talojen arkityöt hoidetaan asukkaiden voimin. Asukkaiden apuna ovat työntekijät ja muita rakennusalan ammattilaisia. 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 Lena Pascale, Oranssin asumismalli ja yhteisöllinen asuminen asukkaiden kokemana. Diak Helsinki, 2013. Tiina Kupari, Nuorisoasuntoliitto: Asukasosallisuus nuorisoasunnoissa 2010 ja URBA-hanke 2008-10, Lehtonen, Hilikka et al. (2010): Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittälyllä.

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. He hoitavat sekä hallinnon että rakennusten käytännön huolto- ja peruskorjaustyön yhdessä asukkaiden ja tarvittaessa palkattujen ammattilaisten kanssa.

Oranssi Asunnot Oy:n talousarvion mukaiset vuokratulot ovat vuonna 2015 noin 400.000€. Vuonna 2016 nostettaviksi myönnettyjen Museoviraston ja Raha-automaattiyhdistyksen avustusten määrä on lisäksi 39 000€. Talousarvion mukaiset hallinto- ja kiinteistönhoitomenot ovat 398.000€ ja lainanlyhennys ja rahoituskulut 26.500€. Kiinteistöjen korjaukseen ja huoltoon yhtiö tarvitsisi varoja enemmän kuin talousarvio mahdollistaa, jotta kiinteistöjen korjausvelka ei kasvaisi.

Yksityiskohtaiset tiedot Oranssi Asunnot Oy:n taloudellisesta tilanteesta löytyvät liitteistä. Hakemuksen yhteyshenkilönä toimii Oranssi Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Jaana Niva.

Annamme tarvittaessa mielellämme lisätietoja.

Kunnioitavasti,

Harri Hakkarainen
hallituksen puheenjohtaja
Oranssi ry
Haggish@gmail.com
0400-378 021

Jaana Niva
toimitusjohtaja/Diplomi-insinööri
Oranssi Asunnot Oy
jaana.niva@oranssi.net
044-7558058

LIITTEET

Oranssi Asunnot Oy:n kaupparekisteriote

Tuloslaskelma ja tase 2014

Tuloslaskelma ja tase 1.1.-30.9.2015

Talousarvio 2016

Kipparlahden Silmukka 1 viemärointi ja kattoremontti kustannusarvio