



## Oranssi Asunnot Oy

---

8.3.2022

### Helsingin kaupunginhallitukselle

#### HAKEMUS YHTEISÖILLE TARKOITETUSTA SOSIAALISESTA LUOTOSTA

Oranssi ry pyytää Helsingin kaupunkia myöntämään järjestön kokonaan omistamalle Oranssi Asunnot Oy:lle Helsingin kaupungin yhteisöille tarkoitetun sosiaalisen luoton, lainapääomaltaan 395 000 euroa, maksuaika 25 vuotta. Myönnetty laina nostettaisiin yhtiön tilille muutamassa erässä, peruskorjauskulujen erääntymisen mukaisesti.

Lainasummasta nostettaisiin vuoden 2022 aikana arviolta 210 000 euroa. Loput 185 000 euroa nostettaisiin vuonna 2023.

#### Perustelut luottihakemukselle

Oranssi Asunnot Oy:n lainan käyttötarkoitus on rahoittaa yhtiön omistamien rakennusten peruskorjausten toteutusta ja suunnittelua. Toteutettavat peruskorjaukset ovat neljän osoitteissa Bengalinpolku 1 ja 4 sijaitsevan talon savitiilikattojen kunnostus. Lisäksi lainalla rahoitetaan kaikkien viiden Bengalinpolun pihapiirin talon lämmitys-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja sähkövarusteiden uusimisen hankesuunnittelun edistäminen.

Tämän hakemuksen liitteinä ovat Bengalinpolun pihapiirin kattoremonttien päivitetty hankesuunnitelma sekä saman kohteen LVIS-remonttien hankesuunnitelma. Lisäksi mukana on Oranssi Asunnot Oy:n viimeksi vahvistettu tuloslaskelma ja tase.

Bengalinpolun kattoremonteista ensimmäinen toteutettiin jo vuonna 2021 Helsingin kaupungin myöntämän lainan turvin. Samassa pihapiirissä on viisi lähes identtistä taloa ja vuonna 2022 vuorossa on kaksi seuraava taloa. Loput kaksi kattoa on tarkoitus kunnostaa vuonna 2023. Nyt yhtiö hakee lainaa kaikkia neljää jäljellä olevaa kattoremonttia varten.

Bengalinpolun LVIS-remonttien hankesuunnittelua varten on tehty suunnittelusopimukset LVI-suunnittelijan sekä sähkösuunnittelijan kanssa. Nyt haettavalla lainarahalla rahoitetaan vesi- ja viemäri- sekä sähkövarusteiden uusimisen suunnittelu tarvittavin osin. Lisäksi lainarahalla katetaan kiinteistössä tehtävä viemäreiden kuvaus, joka antaa tarpeellista tietoa korjaustarpeiden laajuudesta sekä suositeltavasta korjaustavasta jatkosuunnittelua varten.

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. Myös LVIS-remontti on hyvin pitkäaikainen investointi, jonka suunnitteluun on hyvä panostaa riittävät resurssit.

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 välivuokrauskohte Oranssi Asunnot Oy:n omistukseen. Kaupungin vuonna 2016 myöntämän luoton avulla toteutettiin Herttoniemen kiinteistössä kaksi mittavaa peruskorjausurakkaa. Vuonna 2017 Helsingin kaupunki myönsi Oranssi asunnoille lainan Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hanketta varten. Viimeisimpänä vuonna 2021 kaupungin myöntämällä lainalla toteutettiin kolme kiireellistä peruskorjausta yhtiön omistamissa talkoissa Bengalinpolulla ja Solakalliontiellä. Kaupungin sosiaalisten luottojen 20-25 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 rasiitteeksi, 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 13,55 €/m<sup>2</sup>/kk. Asukkaita on tällä hetkellä 105.

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:

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

### **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 2022 ovat 545 000€. Talousarvion mukaiset hallinto- ja kiinteistöhoitomenukset ovat 459 000€. Lainanlyhennys- ja rahoituskulut nykyisten lainojen osalta ovat 70 000€. Kuluvan vuoden talousarviossa on varauduttu lisälainan ottamiseen. Tulevien vuosien aikana lainanlyhennykset ja korkomenot katetaan kehittämällä yhtiön kulurakennetta sekä tekemällä maltillisia vuokrankorotuksia.

Nyt haettavan 395 000 euron lainan kulujen kattaminen aiheuttaa tarpeen korottaa vuokria yleisesti 2,6 % vuoden 2023 alusta lähtien.

Lainan perusteena olevien peruskorjausten yksityiskohtaiset ja kattavat hankesuunnitelmat 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

## LIITTEET

Hankesuunnitelma Bengalinpolun kattojen peruskorjaus

Hankesuunnitelma Bengalinpolun LVIS-peruskorjaus

- Mukana myös hankesuunnitelman liitteet LVI-kuntoarvio ja sähkövarusteiden kuntoarvio