

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 23.04.2018, klo 15:00 - 16:37

Paikka Tuusulan kunnantalo, kunnanhallituksen kokoushuone

### **Käsitellyt asiat**

**§ 26 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 27 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 28 Kunnan vuokra-asuntorahaston purkaminen ja Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n pääomittaminen**

**§ 29 Pitkäaikaisen rahoituksen nostaminen**

**§ 30 Talousarvio 2019 ja taloussuunnitelma 2019 - 2023**

**§ 31 Ilmoitusasiat**

**§ 32 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja  
Mika Mäki-Kuhna, § 28, puheenjohtaja  
Annika Lappalainen  
Jussi Salonen  
Pekka Heikkinen  
Sarianna Laitinen  
Satu Heikkilä

Muut saapuvilla olleet

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri, sihteeri  
Markku Vehmas, talousjohtaja, esittelijä  
Harri Lipasti

Allekirjoitukset

Arto Lindberg  
Puheenjohtaja

Tuula Hyttinen  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

24.04.2018

24.04.2018

Satu Heikkilä

Jussi Salonen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 25.4.2018

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 26

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Markku Vehmas, talousjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 27

### Pöytäkirjan tarkastus

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Markku Vehmas, talousjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet

Jussi Salonen ja Satu Heikkilä.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Konsernijaosto, § 15, 25.09.2017**

**Konsernijaosto, § 28, 23.04.2018**

**§ 28**

**Kunnan vuokra-asuntorahaston purkaminen ja Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n pääomittaminen**

TUUDno-2017-848

**Konsernijaosto, 25.09.2017, § 15**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Markku Vehmas

Kunnan vuokra-asuntorahaston päätehtävänä on omarahoitusosuuksien järjestäminen Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n (Tukuki) vuokratalojen rakennushankkeiden omarahoitusosuuksiin.

Kunta on teettänyt BDO Oy:llä selvityksen, jonka tarkoituksena on arvioida keinoja varmistaa Tukukin/sosiaalisen vuokra-asumisen kasvun edellytysten turvaaminen, omarahoitusosuuksien tarkoituksenmukainen järjestämistapa ja vuokra-asuntorahaston rooli jatkossa.

BDO Oy:n selvitys ja talousjohtajan ehdotus jatkolinjauksista on liitteenä.

**Ehdotus**

Esittelijä: Harri Lipasti

Konsernijaosto päättää

- merkitä tiedoksi BDO Oy:n selvityksen Tukukin omarahoitusosuuksien rahoittamisesta
- linjata jatkovalmistelun.

**Päätös**

Konsernijaosto päätti

- jättää asian pöydälle.
- 

**Konsernijaosto, 23.04.2018, § 28**

Valmistelija / lisätiedot:  
Markku Vehmas  
markku.vehmas@tuusula.fi  
talousjohtaja

Liitteet

1 Raportti Tukukin omarahoitus 18.9.2017  
Verkkajulkisuus rajoitettu,

Tuusulan kunnan strategian yhtenä keskeisenä tavoitteena on nopeampi väestönkasvu sekä monimuotoisen asumisen edistäminen. Sosiaalista vuokra-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asuntotoimintaa harjoittavalla Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lla ("Yhtiö") on tärkeä rooli kasvustrategian toteuttamisessa. Yhtiön asuntokanta on kasvanut viime vuosina tasaisesti ja yhtiön talous on vahvistunut.

Yhtiön rahoituksen keskeisenä elementtinä toimii vuonna 2004 perustettu vuokra-asuntorahasto, jonka varoja käytetään uusien vuokratalojen omarahoitusosuuksien järjestämiseen, laajojen perusparannusten omarahoitusosuuksiin sekä kunnallisiin hissiavustuksiin. Lainananto Yhtiölle vuokra-asuntorahaston kautta edellyttää kunkin lainan osalta kunnanhallituksen päätöstä määrärahan myöntämisestä.

Vuokra-asuntorahaston Yhtiölle myöntämät lainat per 31.12.2017 olivat yhteensä 4 259 410 euroa (lisäksi rahastossa oli jäljellä käytettävissä olevaa pääomaa 601 674 euroa). Vuokra-asuntorahastosta myönnettyjen lainojen lisäksi kunta on myöntänyt ennen vuokra-asuntorahaston perustamista Yhtiölle lainoja yhteensä 2 166 267 euroa. Yhtiölle myönnettyjen tertiäärilainojen (vuokra-asuntorahastosta annetut lainat + kunnan suoraan myöntämät lainat) määrä 31.12.2017 oli yhteensä 6 425 677,48 euroa

Investointien omina varoina hyödynnettävät tertiäärilainat ovat luonteeltaan ja ehdoiltaan lähellä omaa pääomaa. Tertiäärilaina on kunnan antamaa oman pääomanehtoista lainaa, jota on myönnetty arava- ja korkotukikohteissa omarahoitusosuuden kattamiseksi. Koska laina on annettu kohteen omarahoitusosuuden kattamiseksi, lainaa saa lyhentää vasta sen jälkeen, kun arava-/korkotukilaina on maksettu pois.

Nykyinen vuokra-asuntorahastoon perustuva rahoitusmalli ei todennäköisesti riitä turvaamaan Yhtiön tulevien vuosien investointisuunnitelmien toteuttamista. Lisää epävarmuutta rahoitukseen aiheuttaa, että ARAn myöntämien uudisrakentamisen käynnistysavustusten pysyvyydestä ei pitkällä tähtäimellä ole varmuutta. Vuokra-asuntorahastoa kartutetaan pääosin kunnan suoraan omistamien vuokra-asuntojen myyntituotoilla. Myytävissä olevien yksittäisten asuntojen (osakehuoneistojen) arvioidut pidemmän ajan myyntituotot ovat ainoastaan noin 1 milj. euroa (jäljellä 19 asuntoa, 911,5 m<sup>2</sup>). Vuokra-asuntorahaston jäljellä olevat pääomat sekä tulevat asuntojen myyntituotot eivät riittäne kattamaan Yhtiön tulevia omarahoitusosuustarpeita, joiden määräksi on arvioitu pitemmällä tähtäimellä (noin viitenä vuonna) yhteensä noin 4 – 5 milj. euroa.

Kunta voisi helpottaa yhtiön mahdollisuuksia rahoittaa uudisrakennuskohteita ja vahvistaa yhtiön vakavaraisuutta joko

- a) tekemällä uuden pääomasijoituksen Yhtiöön tai
- b) muuntamalla kunnan antamat laina- ja korkosaamiset oman pääoman ehtoiksi sijoituksiksi.

Korkotukilainalla rahoitettavissa uudisrakennuskohteissa vaadittavan omarahoituksen on oltava luonteeltaan pitkäaikaista ja sen edellytetään aina olevan myös korkotukilainaa heikommin turvattu. Yhtiölle sijoitus on verovapaa. Pääomasijoitukseen ei sisälly mitään vakuusvaateita eli yhtiö ei anna rahoitukselle vakuuksia.

Kunta voisi sijoittaa yhtiöön oman pääoman ehtoista rahoitusta maksamalla yhtiölle omarahoitusosuutena tarvittavan rahoituksen osakepääoman korotuksena tai sijoituksena vapaan oman pääoman rahastoon tai myöntämällä pääomalainaa. Pääomasijoitukset on tarkoitettu pitkäaikaiseksi sijoitukseksi, mutta oman pääoman

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ehtoista rahoitusta voidaan palauttaa omistajalle yhtiökokouksen päätöksellä, mikäli yhtiöön kertyisi liikaa kassavaroja. Pääomaa palautettaessa on kuitenkin syytä huolehtia siitä, että yhtiöllä säilytetään riittävä omavaraisuusaste, mitä korkotukilainoitusta haettaessa on edellytetty. Osakepääomaan kirjattavia pääomia yhtiö voi palauttaa vain velkojensuoja-menettelyn kautta.

Yhtiön omavaraisuusaste on tällä hetkellä hyvin alhainen, minkä vuoksi on perusteltua, että jatkossa merkittävä osa kunnan myöntämästä omarahoituksesta yhtiölle olisi oman pääoman ehtoista. Vahvempi vakavaraisuus vahvistaa yhtiön luottokelpoisuutta ja parantaa Yhtiön vieraan pääomanehtoisen rahoituksen saatavuutta ja hintaa. Yhtiön toimintaan liittyy pitkällä tähtäimellä merkittävää korkoriskiä sen korkeahkosta velkaantuneisuudesta johtuen. Korkoriskiä voidaan osaltaan pienentää suurentamalla oman pääoman osuutta.

Päätösehdotuksen lähtökohtana on, että kunta purkaisi vuokra-asuntorahaston ja sijoittaisi sekä vuokra-asuntorahastosta annetut lainat sekä muut tertiärilainat, yhteensä 6 425 677,48 euroa, kokonaisuudessaan takaisin Yhtiön omaan pääomaan seuraavasti:

- sijoitetun vapaan pääoman (SVOP) rahasto 3 425 677,48 euroa
- pääomalaina 3 000 000 euroa
  - pääomalainalla ei eräpäivää eikä vakuutta, korko 12 kk euribor + 3,0 % p.a., kuitenkin enintään kulloinkin korkotuki- tai arava-asetuksessa säädetyn enimmäismäärän mukaista vuotuista korkoa (1.1.2017 alkaen 4 %).

Toimenpiteiden seurauksena yhtiön omavaraisuusaste nousisi nykyisestä vajaasta 2 %:sta noin 15 %:iin (12/2017 tp-lukujen mukaan laskettuna).

<b>Oma pääoma, jos tertiärilainat on muunnettu Svop-sijoituksiksi ja pääomalainoiksi</b>	
Osakepääoma	749 613,59
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	3 425 677,48
Muut rahastot	208 312,18
Pääomalaina	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-120 484,90
Tilikauden voitto	82,44
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 263 200,79
Omavaraisuusaste	14,93 %

SVOP-sijoituksen myötä yhtiön osakkeiden hankintameno kasvaisi kunnan kirjanpidossa 3 425 677,48 eurolla.

Mikäli Yhtiön taseessa oleva asuintalovaraus 2,0 milj. euroa otetaan huomioon, nousisi Yhtiön omavaraisuusaste noin 19 %:iin.

Yhtiön likvidit kassavarat olivat 31.12.2017 yhteensä noin 3,5 milj. euroa. Yhtiö on pystynyt viime vuosien aikana kerryttämään noin 0,5 milj. euron vuotuista positiivista kassavirtaa. Hyvää rahoitusasemaa ja tuloskehitystä ovat tukeneet viime vuosien poikkeuksellisen alhainen korkotaso. Tertiärilainojen konvertointi omaksi pääomaksi parantaisi yhtiön vapaata kassavirtaa noin 150 000 eurolla vuodessa. Tertiärilainojen vuosikustannus (noin 256 000 euroa) korvautuisi pääomalainan koroilla (90 000 euroa).

Järjestely ei kokonaisuutena muuttaisi olennaisesti kunnan asemaa Yhtiön omistajana ja rahoittajana. Teoreettisesti tertiärilainojen korvaaminen "puhtaammalla" omalla

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

pääomalla lisäksi kunnan riskiä Yhtiössä. Toisaalta vahvempi tase parantaa Yhtiön rahoitusasemaa ja luo paremmat edellytykset Yhtiön pitkäjänteiselle toiminnan kehittämiseksi. Kunta saa jatkossa sijoittamalleen pääomalainalle 12 kk euribor + 3 %:n tuoton, noin 90 000 euroa vuodessa. Yhtiö on maksanut tertiärlainoista kunnalle viime vuosina 4 % korkoa, mutta vuokra-asuntorahaston lainojen tuotto on palautettu tilinpäätösten yhteydessä takaisin vuokra-asuntorahastolle.

Päätösehdotuksen perustelut

- Tuetaan Tuusulan kunnan kasvustrategiaa ja asuntokannan monipuolistamista
- Mahdollistetaan Yhtiön investointiohjelman toteuttamista pitkällä tähtäimellä
- Parannetaan yhtiön luottokelpoisuutta ja asemaa rahoitusmarkkinoilla
- Kevennetään ja selkeytetään kuntakonsernin päätöksentekomenettelyä ja talouden prosesseja.

### Ehdotus

Esittelijä: Markku Vehmas, talousjohtaja

Konsernijaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- omistajapoliittisena ohjeena purkaa Tuusulan kunnan vuokra-asuntorahaston
- sijoittaa vuokra-asuntorahastosta Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle annetut tertiärlainat 4 259 410 euroa ja kunnan muut yhtiölle myöntämät tertiärlainat 2 166 267 euroa, yhteensä 6 425 677,48 euroa, kokonaisuudessaan takaisin yhtiön omaan pääomaan seuraavasti:
  - sijoitus sijoitetun vapaan pääoman rahastoon 3 425 677,48 euroa
  - sijoitus pääomalainaan 3 000 000 euroa
- että pääomalainan ehdot on seuraavat:
  - pääomalainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin Yhtiön vapaan oman pääoma ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää Yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tappion tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän
  - pääomalainan korko on 12 kk euribor + 3,0 % p.a. tai korkotuki- tai arava-asetuksessa hyväksyttävä maksimikorko
  - lainalla ei ole eräpäivää
  - pääoman tai koron maksamisesta ei saada vastavakuutta
- valtuuttaa kunnan talousjohtaja päättämään pääomalainan tarkemmat ehdot.

### Päätös

Konsernijaosto päätti

- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- purkaa Tuusulan kunnan vuokra-asuntorahaston



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- sijoittaa vuokra-asuntorahastosta Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle annetut tertiäärilainat 4 259 410 euroa ja kunnan muut yhtiölle myöntämät tertiäärilainat 2 166 267 euroa, yhteensä 6 425 677,48 euroa, kokonaisuudessaan takaisin yhtiön omaan pääomaan seuraavasti:
  - sijoitus sijoitetun vapaan pääoman rahastoon 3 425 677,48 euroa
  - sijoitus pääomalainaan 3 000 000 euroa
- että pääomalainan ehdot on seuraavat:
  - pääomalainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin Yhtiön vapaan oman pääoma ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää Yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tappion tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän
  - pääomalainan korko on 12 kk euribor + 3,0 % p.a. tai korkotuki- tai arava-asetuksessa hyväksyttävä maksimikorko
  - lainalla ei ole eräpäivää
  - pääoman tai koron maksamisesta ei saada vastavakuutta
- valtuuttaa kunnan talousjohtaja päättämään pääomalainan tarkemmat ehdot.

Puheenjohtaja ilmoitti olevansa esteellinen/palvelussuhdejäävi ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana toimi konsernijaoston varapuheenjohtaja Mika Mäki-Kuhna. Annika Lappalainen ilmoitti myös olevansa esteellinen/yhteisöjäävi ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 29

### Pitkäaikaisen rahoituksen nostaminen

TUUDno-2018-599

Valmistelija / lisätiedot:

Markku Vehmas

markku.vehmas@tuusula.fi

talousjohtaja

#### Liitteet

1 Kunnan pitkäaikainen rahoitus, 23.4.2018

Tuusulan kunnan ulkoinen korollinen velka 81,2 milj. euroa, koostuu tällä hetkellä 50 milj. euron pitkäaikaisista lainoista, tytäryhtiölainasta 1,2 milj. euroa sekä lyhytaikaisista kuntatodistuksista 30 milj. euroa. Kuntatodistuksia on emittoitu pääsääntöisesti 2 - 8 viikon periodeissa. Lisäksi kunta käyttää irtaimen käyttöomaisuuden / kaluston hankinnoissa rahoitus- ja vuokraleasingia.

Uuden pitkäaikaisen, kiinteäkorkoisen rahoituksen nostamista puoltavat seuraavat seikat:

- Kunnan rahoitukseen liittyvien riskien hallinta. Kunnan rahoitus- sijoitus- ja takaustoiminnan periaatteissa on linjattu tavoitteeksi, että
  - kunnan kiinteäkorkoisten tai korkoriskiltä suojattujen luottojen osuus olisi vähintään 50 % lainasalkusta (nyt 61,6 %)
  - kunnan lainasalkun keskimääräinen laina-aika ja lainakannan tavoitejakaumassa vähintään 50 % kokonaislainamäärästä olisi lainoja, jotka erääntyvät maksettaviksi yli viiden vuoden päästä (nyt 49,3 %) ja vähintään 20 % erääntyisi yli seitsemän vuoden päästä (nyt 30,8 %)
  - kunnan tavoiteltu lainasalkun keskimääräinen laina-aika on 3-8 vuotta (nyt noin 4 vuotta)
- Kunnan rahoitusaseman vahvistaminen ja tuleviin investointeihin varautuminen
- Pitkien korkojen matalan korkotason hyödyntäminen; korkotason ennakoidaan nousevan ennen pitkää euroalueen talouskasvun vauhdittuessa ja EKP:n korkoelvytyksen supistuessa.

Kunnan korollisen velan määrän ennakoidaan asettuvan 2018 lopussa noin 100 milj. euroon. Kilpailutettavan 15 milj. euron lainan nostaminen lisäisi pitkäaikaisten, kiinteäkorkoisten tai korkosuojattujen lainan määrän noin 65 %:iin (55 %:iin, jos kesällä 2020 erääntyvä 10 milj. euron lainan lasketaan lyhytaikaisiin lainoihin). Lähtökohtana on, että kunta maksaa nostettavalla pitkäaikaisella rahoituslainalla pois kuntatodistuksia 10 milj. euron edestä. Kunnan maksuvalmiuden varmistamiseksi esitetään lisäksi kilpailutettavan 5 milj. euron pitkäaikainen rahoituslimiitti, jolla korvattaisiin 9/2018 erääntyvä limiittijärjestely.

Esityksen lähtökohtana on, että Tuusulan kunta kilpailuttaa rahalaitoksia koskien

- 10 - 15 milj. euron pitkäaikaista rahoituslainaa (laina-aika 7 - 15 vuotta) ja
- 5 milj. euron pitkäaikaista rahoituslimiittiä (limiitin voimassaoloaika 5 vuotta).

#### Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Esittelijä: Markku Vehmas, talousjohtaja

Konsernijaosto linjaa, että

- Tuusulan kunta kilpailuttaa seuraavat rahoitusjärjestelyt huhti-toukokuun 2018 aikana seuraavasti:
  - 10 - 15 milj. euron pitkäaikainen laina (laina-aika 7 - 15 vuotta), kiinteä tai vaihtuva korko
  - 5 milj. euron pitkäaikaista rahoituslimiittiä (limiitin voimassaoloaika 5 vuotta)
- tavoitteena on, että kilpailutetut rahoitusjärjestelyt otetaan käyttöön kesä- elokuun 2018 aikana.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### § 30

#### Talousarvio 2019 ja taloussuunnitelma 2019 - 2023

TUUDno-2018-600

#### Liitteet

1 Talousarvion 2019 valmistelu konsernijaosto 23.4.2018

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Markku Vehmas, talousjohtaja

Konsernijaosto käy keskustelun talousarvion 2019 valmistelusta ja antaa tarvittavat ohjeet jatkovalmistelun pohjaksi.

#### **Päätös**

Konsernijaosto kävi keskustelua talousarvion 2019 valmistelun pohjaksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 31

### Ilmoitusasiat

Konsernijaoston tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

#### **Kiertokapula Oy**

21.3.2018: Päätös Nurmijärven kunnan liittymisestä Kiertokapula Oy:n osakkaaksi ja osakassopimuksen hyväksyminen

#### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 32**

**Muut asiat**

- Konsernijaoston asioille tulisi olla yhteinen alusta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§26, §27, §28, §29, §30, §31, §32

**Muutoksenhakukielto**

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.