

Rahoitussuunnitelma Lapinlahti 360 hankesuunnitelmalle

Rahoitussuunnitelma perustuu alustavaan ehdotukseen Lapinlahden rakennusten omistuksen järjestämisestä, niiden korjaamisesta ja toimii keskustelunavauksena Helsingin kaupungille miten rahoitus on uskottavasti ja kauaskantoisesti varmistettu.

Osana Lapinlahti 360 kokonaissuunnitelmaa keskeinen tekijä on omistuksen järjestäminen. Suunnitelman runkona on, että Lapinlahti-säätiö sr perustaa kiinteistöosakeyhtiön Helsingin kaupungin kanssa. Helsingin kaupungille ehdotetaan enemmistöomistajuutta vähintään 51% osuudella, jotta kaikissa olosuhteissa kulttuurihistoriallisesti arvokas Lapinlahden sairaala säilyy julkisessa omistuksessa. Lapinlahti-säätiö tarjoutuu vähemmistöosakkaaksi.

Helsingin kaupungin panos

Helsingin kaupungin ehdotetaan luovuttavan kiinteistön apporttina perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle. Lisäksi kiinteistökokonaisuudessa ja Lapinlahden sairaalassa on kertynyt merkittävä korjausvelka ja näin kiinteistön arvo nykyisellään on negatiivinen. Kiinteistön tuleva käyttö vaatii välttämättä korjauksia ja sellaisenaan sitä ei voi voida useita vuosia eteenpäin käyttää. Esitämme Helsingin kaupungin pääomittavan kiinteistöosakeyhtiötä yhteensä 10 miljoonalla eurolla.

Suunnitelman mukainen kunnostus ja perustamiskustannukset jaksotetaan usean vuoden ajalle.

Täten Helsingin kaupungilta ehdotettava pääomitus tapahtuisi vuosittain 2 miljoonan euron suuruisena vuosien 2025-2029 aikana. Tarkasti ottaen 2 miljoonaa euroa vuosina 2025, 2026, 2027, 2028 ja 2029.

Korjaukset ja vaiheittaisuus

Korjausperiaatteet on tarkemmin kuvattu Lapinlahti 360 -ehdotuksessa. Korjaustoimet toteutetaan yhteistyössä rakennusten käyttäjien kanssa, osallistavana ja kuntouttavana sosiaalisena hankkeena.

Kunnostus ja täten perustamiskustannukset jaksotetaan seitsemän vuoden ajalle (2025-2032). Kunnostus alkaa Venetsia-talosta ja Huoltorakennuksesta, edeten mataliin siipiin. Säilyttävän korjauksen ja restauroinnin jälkeen rakennuksen hoito tapahtuu jatkuvana kunnossapitona PTS-suunnitelmaan pohjautuen.

Lapinlahden rakennusten kunnostus toteutetaan vaiheittain vuoden 2023 kuntotutkimusten yhteydessä annettuihin suosituksiin nojaten. Vaiheittainen kunnostus tuo mukanaan useita etuja. Hanke etenee luontevassa järjestyksessä, jossa tutkimukset ja kartoitukset, suunnittelu, lupaprosessi, kilpailutukset, hankinnat, purkutyöt ja toteutus etenevät oikea-aikaisesti vaihe kerrallaan. Rakennusurakat voidaan aloittaa viipymättä ilman tarvetta odottaa koko alueen suunnitelmien valmistumista. Vaiheistuksen myötä voidaan oppia rakenteiden ominaispiirteistä ja tarkentaa työmenetelmiä kunnostuksen edetessä seuraavaan rakennusosaan. Yllätyksiin kyetään varautumaan ennalta. Samalla urakoiden koko on hallittu. Suuren projektinjohtourakoitsijan kustannuksissa säästetään, kun rakennuttamista varten kootaan oma joukko ja urakat kilpailutetaan harkiten.

Kustannukset, Lapinlahti-säätiö sr:n rahoitus ja panos

Muodostettavan kiinteistöosakeyhtiön vuokratulot ovat vuoden 2025 puolivälistä vuoden 2032 puoliväliin olevalla ajanjaksolla 8 850 000 euroa (vuokratulojen ollessa korkeimmillaan 1,3 miljoonaa euroa vuodessa). Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat keskimäärin 387 000 euroa ja 7 vuoden aikana yhteensä 2 710 000 euroa. Kiinteistöosakeyhtiön hallintokustannukset vuosina 2025-2032 ovat yhteensä 1 400 000 euroa.

Korjauskustannukset ovat yhteensä 18 280 000 euroa (alv 0%) vuosina 2025-2031.

Arvonlisäverollinen kustannus on yhteensä 21 130 000 euroa. Lisäksi hankevarauksena on 1 500 000 euroa ennakoimattomia kuluja varten. Korjauskustannukset ovat näin ollen hankevaraus huomioituna 22 630 000 euroa.

Kokonaiskustannukset sisältäen ylläpitokustannukset, hallintokustannukset, korjauskustannukset hankevarauksineen ovat yhteensä 26 737 551 euroa. Kun tästä summasta vähennetään vuokratulot (8 850 000 euroa) ja kaupungin pääomitus (10 000 000 euroa) päästään loppusummaan 7 887 551 euroa. Tämä on summa, joka tarvitsee rahoittaa tavalla tai toisella kokonaisrahoituksen varmistamiseksi. Tämä on tarkoitus kattaa lainalla eli vieraalla pääomalla. Kokonaisuudessaan vieraspääoma nousee 8 505 792 euroon sisältäen sekä vieraanpääoman 7 887 551 euroa että sen arvioidun korkokustannuksen (618 241 euroa) ajalla 2025-2032.

Lapinlahti-säätiö sr ottaa vastuun muun rahoituksen järjestämisestä ja neuvottelee Pohjoismaisen investointipankin (NIB), Euroopan investointipankin (EIB) ja Nordea liikepankin kanssa lainarahoituksesta kiinteistöosakeyhtiölle, jossa vakuutena voidaan käyttää kiinteistöä. Vierasta lainapääomaa tarvitaan yhteensä 7 887 551 euroa ja tähän lisättynä korkokustannukset, jotka ovat arviolta 618 241 euroa vuosien 2025-2032 aikana. Vieras pääoma nousee yhteensä 8 505 792 euroon vuoden 2032 loppuun mennessä. Lainaa nostetaan hankkeen edetessä vaiheittain. Laina-aika, lainan maturiteetti, on yhteensä 20 vuotta viimeisestä lainannostoerästä alkaen (vuosi 2032). Korkona tässä on käytetty 4% suuruutta. Esimerkiksi Pohjoismainen investointipankki NIB antaa kaikille toimijoilleen parhaimman luottoluokituksen mukaisen lainan eli AAA luottoluokituksen mukaisen tason, joka on normaaleja markkinakorkoja hieman edullisempi. Korkojen vaihteluväliksi laina-aikana on arvioitu 4% +/- 2% eli 2-6% väliin asettava vuotuinen lainan korko.

Pohjoismaiden Investointipankin (NIB) visiona on vauras ja kestävä kehityksen mukainen Pohjoismaiden ja Baltian maiden alue. Pohjoismaiden Investointipankki rahoittaa tuottavuutta parantavia ja ympäristölle hyödyllisiä hankkeita. Muun muassa rahoitettavia kriteerejä ovat: inhimilliseen pääomaan ja yhtäläisiin taloudellisiin mahdollisuuksiin ja infrastruktuuriin keskittyvät hankkeet. NIB tarjoaa sekä yksityisen että julkisen sektorin asiakkaille pitkäaikaisia lainoja kilpailukykyisin markkinaehdoin. NIB arvioi kaikki rahoittamansa projektit kestävä kehityksen näkökulmasta. NIB hankkii luotonannossaan tarvitsemansa varat kansainvälisiltä pääomamarkkinoilta. NIBin joukkovelkakirjalainoilla on paras mahdollinen luottokelpoisuusluokitus. Lähde: <https://www.nib.int/nib-in-brief/pohjoismaiden-investointipankki>

Korkokustannukset ovat vuosina 2025-2032 yhteensä 618 241 euroa. Lainan lyhennys alkaa vuonna 2033. Lainan lyhennykset ja korkokustannukset ovat vuosittain 560 232 euroa. Lainan viimeinen erä maksetaan vuoden 2052 lopussa.

Tällä rahoituksella voidaan hanke toteuttaa yhdessä Helsingin kaupungin ja Lapinlahti säätiö sr:n yhdessä omistaman kiinteistöosakeyhtiön kautta.

Lahjoitukset ja muu varainhankinta sekä tulorahoitus

Edellä esitetty rahoitussuunnitelma perustuu Helsingin kaupungin panokseen pääomituksen muodossa ja Lapinlahti-säätiön muun vieraanpääoman järjestämiseen ja vuokratulojen muodossa tulorahoituksen järjestämiseen kiinteistöosakeyhtiölle. Vuodesta 2033 eteenpäin vuokratulojen arvioidaan olevan noin 2 000 000 euroa (23,3€/m²/kk) vuodessa. Hyödynnettävä kokonaispinta-ala on 7300m². Kustannukset vuositasolla ovat maksimissaan 1 000 000 euroa. Tästä muodostuu kiinteistöosakeyhtiölle noin 1 000 000 euron vuotuinen ylijäämä. Vuoteen 2052 mennessä ylijäämää muodostuu 20 000 000 euroa. Ylijäämä voidaan käyttää monin tavoin kiinteistön vastuulliseen

hallintaan, ylläpitoon, kehittämiseen ja Lapinlahden-sairaalan, mielenterveystyön ja sen alueen kulttuuriperinnön vaalimiseen. Tällä mallilla Lapinlahdelle luodaan toimiva liiketoimintamalli vuosikymmeniksi eteenpäin mahdollistaen myös kyky kehittää toimintaa ja vaalia kulttuuriperintöä sekä pitää sairaalasta ja sairaala-alueesta hyvää huolta.

Lisäksi Lapinlahti-säätiöllä on Poliisihallituksen rahankeräyslupa. Säätiö voi vastaanottaa lahjoituksia yksityishenkilöiltä ja yhteisöiltä. Toimintaan palkataan sekä varainkeruun ammattilainen että myöhemmin Lapinlahti-säätiölle asiamies. Dream Broker Oy palkkaa varainkeruun ammattilaisen ja varojen kerääminen aloitetaan heti, kun Helsingin kaupungin kanssa päästään sopimaan yleisistä suuntaviivoista Lapinlahti 360 hankkeen osalta. Vastaavasti Lapinlahti-säätiölle palkataan asiamies, jonka keskeisenä tehtävä myös on varainhankinta. Alkuvaiheessa lahjoitusvaroja pyritään hankkimaan yhteensä 2 miljoonaa euroa ja keskipitkällä aikavälillä vähintään 5 miljoonaa euroa. Varainhankinta on jatkuvaa ja vuosittain tavoitteena on vähintään 1 miljoonan euron lahjoitusvarojen kerääminen säätiölle. Lapinlahti-säätiön sääntöjen mukaan sen varojen ensisijainen käyttökohde on Lapinlahden sairaalan kulttuuriperinnön suojeleminen. Säätiön ensisijaisena tarkoituksena on tukea mielenterveystyötä ja osallistavaa kulttuuria edistävää toimintaa Lapinlahden alueella Helsingissä sekä vaalia ja suojella alueen rakennus- ja kulttuurihistoriaa ja puiston luontoarvoja. Säätiö vaalii Lapinlahden alueen mielenterveystyön perinnettä tutkimuksen, tieteen, taiteen, kulttuurin ja opetuksen alueilla sekä alueen mielenterveystyötä ja -palveluja.

Käytännössä ja konkreettisesti tämä tarkoittaa sitä, että Lapinlahti-säätiö sr voi omalta osaltaan rahoittaa, pääomittaa keräämillään lahjoitusvaroillaan, Helsingin kaupungin kanssa omistettavaa kiinteistöosakeyhtiötä vieraanpääoman ja järjestettävän lainarahoituksen lisäksi. Tällä tavoin on varmistettu, että kaikissa olosuhteissa hanke onnistuu ja rahoituksesta ei muodostu estettä hankkeelle.



Rahoitussuunnitelman laati Helsingissä 28.3.2024

Mika Ahokas

Hallituksen jäsen ja rahoitustoimikunnan puheenjohtaja, Lapinlahti-säätiö sr

Toimitusjohtaja, Dream Broker Oy

Perustamisvaiheen rahoitussuunnitelma

27.3.2024

Perustettava Koy Lapinlahden Lähde

Etupainoitteinen pääomittaminen Helsingin kaupungilta, yht 10 milj.

Vuosi	2025 (6 kk)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 (6 kk)	Yhteensä
Menot	2211354	4422709	3506922	2591136	2269493	3410044	4550595	2275297	25237551
Varaus	100000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	1500000
Vuokratulot	-650000	-1200000	-1200000	-1300000	-1300000	-1200000	-1200000	-800000	-8850000
Pääomitus	-2000000	-2000000	-2000000	-2000000	-2000000	0	0	0	-10000000
Korkokulut 4 %			43363	65374	65374	65374	116046	262711	618241
Siirto ed. vuodelta		-338646			-443490	-1208623			
Vieraan pääoman tar	-338646	1084063	550285	-443490	-1208623	1266795	3666640	1938009	8505792

Laina-/lahjoitustarve	2026	1000000
	2027	500 000
	2030	1 300 000
	2031	3 700 000
	2032	2 000 000
	Yhteensä	8 500 000

Laina-aika vuoteen 2052, lyhennykset alkaen 2033

Lahjoitukset Lapinlahti-säätiölle (tavoite 2 milj.) vähentävät lainatarvetta

Tunnusluvut vuodesta 2033 eteenpäin

Korkokustannukset (4%) remontin jälkeen /	340232 (jollei lahjoituksia saada)
Lainanlyhennys / v. (2033-2052)	220000
Rahoitusvastike per hyötyneliö / kk	8,11 € (vuokrausaste 100 %)
Yhtiövastike per hyötyneliö / kk	15,19 € (vuokrausaste 100 %)
Kokonaisvastike /m2 /kk	23,30 € (vuokrausaste 100 %)