



## Lainan myöntäminen kiinteistörahastosta

VD/2843/02.03.03.00/2026

PT/PvN/SE

### Taustaa

VAV-konserni on rakennuttamassa kahta kahden uudiskohteen korttelikokonaisuutta, joissa kummassakin on yksi VAV Asunnot Oy:n omistukseen tuleva, pitkällä korkotukilainalla rahoitettava kohde sekä yksi VAV Yhtymä Oy:n omistukseen tuleva, valtion myöntämällä takauslainalla rahoitettavaksi aiottu kohde. Kumpikin kokonaisuus kilpailutettiin julkisina hankintoina niin, että urakkaan sisältyi VAV Asunnot Oy:n kohde, VAV Yhtymä Oy:n kohde sekä ko. kohteiden yhteinen pysäköintihalli. Taloudellisesti ratkaisu on erittäin kannattava ja saatujen urakkatarjousten hintataso edullinen.

Molemmat VAV Asunnot Oy:n pitkän korkotuen kohteet saivat myönteisen lainavaraus päätöksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (Varke). Sen sijaan VAV Yhtymä Oy:n takauslainakohteista vain toinen kilpailutetuista kohteista, Pytinkalliontielle suunniteltu talo, sai lainavaraus päätöksen, eikä Kelo-kuusenrinteelle suunnitellulle talolle myönnetty takauslainan lainavarausta. Tässä tilanteessa on järjestettävä myös Kelo-kuusenrinteen kohteen rahoitus.

### Myönnettävä laina

**Rahoitusjohtaja** toteaa, että rakennettavan korttelikokonaisuuden rahoituksen turvaamiseksi on tarkoituksenmukaista myöntää VAV Yhtymälle kaupungin Kiinteistörahastosta pitkäaikainen laina, joka käytetään Kelokuusenrinne 2:n uudiskohteen rahoittamiseen. Lainamäärä on enintään 10,7 milj. euroa, ja laina voidaan myöhemmässä vaiheessa tarvittaessa jälleenrahoittaa rahoitusmarkkinoilla. Muut lainan ehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta velkakirjasta (salassa pidettävä JulkL 24 § 1 mom. 20 k.). VAV Yhtymä hakee nostettavalle lainapääomalle kiinteistökiinnityksen lainan vakuudeksi. Kaupunki edellyttää lisäksi yhtiöltä panttauskieltosopimusta (negative pledge).

### Valtiontukiarvio

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen valtioneutua koskevan artiklan 107(1) mukaisesti tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaaisesti:

- (1) julkisia varoja kanavoidaan muodossa tai toisessa taloudellista toimintaa harjoittavalle yritykselle,
- (2) tämä taloudellinen tuki suosii jotakin yritystä tai tuotannonalaa,
- (3) taloudellinen tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, sekä
- (4) taloudellinen tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU:n valtiontukisääntöjen mukaan julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset toimenpiteet eivät johda taloudellisen edun myöntämiseen eivätkä siten ole valtioneutua, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja. Arviointiin sovelletaan ns. markkinataloustoimija-periaatetta. Periaatteen mukaan yrityksille ei esimerkiksi voi myöntää lainaa sellaisin ehdoin, joilla yksityinen toimija ei samassa asemassa toimiessaan olisi lainaa myöntänyt



Markkinataloustoimijaperiaatteen täyttymisen edellytysten selvittämiseksi komissio on kehittänyt vertailukohtia lainojen tukiluonteiden määrittämiseksi. Komission ns. referenssikorkotiedonannossa (komission tiedonanto viite- ja markkinakorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta, 2008/C 14/02) on esitetty laskentamenetelmä, jota sovelletaan lainojen viitekorkoon.

Referenssikorkotiedonannon perusteella lainan peruskoron tulisi perustua 12 kuukauden euriborkorkoon, jonka lisäksi viitekoron määrittelyyn olisi sovellettava tiedonannon marginaaleja, jotka määritellään yrityksen luottokelpoisuusluokan perusteella. VAV Yhtymän luottokelpoisuusluokka on Asiakastieto Oy:n 15.04.2026 luottoluokituksen perusteella hyvä, mikä tarkoittaa, että yritykseen olisi sovellettava 0,75-2,20 prosentin marginaalia riippuen tarjottujen vakuuksien vakuustasosta.

Lainan ja sen sivukulujen vakuudeksi edellytetään määrältään myönnettävän lainan pääoman suuruisia panttikirjoja, jotka kohdistuvat parhaalla etusijalla oleviin rakennettavaan tonttiin vahvistettuihin kiinnityksiin. Lainojen vakuudeksi annettavan kiinteän vakuuden vakuustasoa on pidettävä hyvänä, jolloin referenssikorkotiedoksiannon mukaisesti määritetty alin markkinaehtoinen korkotasoksi olisi 0,75 %:ia lisättynä 12 kuukauden euriborkorolla. Myönnettävästä lainasta perittävä korkotasoksi on tätä korkeampi, joten lainan myöntämiseen ei siten sisälly kiellettyä valtiontukea.

**Kuntalain 129 §:n mukaan** kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee lainaa myönnettäessä turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että myönnettäväksi esitettävä laina ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Laina myönnetään rahastosta, jonka pääoma on rahaston säännön mukaisesti tarkoitettu tämänkaltaisten lainojen myöntämiseen. Lainaan ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon sen, että VAV Yhtymä Oy on Vantaan kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö sekä yhtiön lainalle antamat vakuudet.

Kaupungin edellyttämät vakuudet ovat kaupungin riskienhallinnan näkökulmasta riittävän kattavat. Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 mom. 10. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää Kiinteistörahastosta annettavista lainoista.

## Kaupunginhallitus 27.4.2026 § 7

### Vs. kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää kaupungin kiinteistörahastosta VAV Yhtymä Oy:lle enintään 10,7 milj. euron suuruisen pitkäaikainen laina. Lainan ehdot ovat liitteenä olevan velkakirjaluonnoksen mukaisia,
- b) että lainan vakuudeksi edellytetään VAV Yhtymä Oy:ltä liitteenä olevassa velkakirjan luonnoksessa määritelty vakuus,
- c) edellyttää yhtiöltä panttauskieltosopimusta (negative pledge) ja
- d) valtuuttaa rahoitusjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen velkakirja ja tekemään velkakirjaan tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.

**Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

**Kaupunginhallitus 11.5.2026 § 10****Kaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) myöntää kaupungin kiinteistörahastosta VAV Yhtymä Oy:lle enintään 10,7 milj. euron suuruinen pitkäaikainen laina. Lainan ehdot ovat liitteenä olevan velkakirjaluonnoksen mukaisia,
- b) että lainan vakuudeksi edellytetään VAV Yhtymä Oy:ltä liitteenä olevassa velkakirjan luonnoksessa määritelty vakuus,
- c) edellyttää yhtiöltä panttauskieltosopimusta (negative pledge) ja
- d) valtuuttaa rahoitusjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen velkakirja ja tekemään velkakirjaan tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.

**Käsittely:**

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Petri Roininen esitti kaupunginhallituksen jäsenen Mika Niikon kannattamana asian palauttamista valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä (Kaukola, Kasonen, Rämö, Abdi, Aura, Demiri, Hakala, Kivimäki, Räsänen, Strohm, Tammi ja Valtanen) ja 2 ei-ääntä (Roininen ja Niikko) yhden hallituksen jäsenen (Nummela) ollessa pois. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi ja asian käsittelyn jatkuvan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Petri Roininen jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kaupunginhallituksen jäsen Mika Niikko yhtyi:

*”Palautusesityksen mukaisesti vaihtoehtoiset rahoitustavat markkinoilta tulisi selvittää.”*

Liite:

- VAV Yhtymä Oy:n velkakirjan luonnos (salassa pidettävä Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)

Täytäntöönpano: Talouden ja strategian palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: Rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi