



Lainan myöntäminen Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Hoiva-asunnot Oy:lle

VD/3518/02.03.03.00/2021

RV/PvN/SV/OL/HY-L

VAV Yhtymä Oy on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, jonka toimialana on omistaa, hallita ja ylläpitää kiinteistöjä ja rakennuksia sekä hankkia ja omistaa kiinteistöjen ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä vuokrata asuntoja.

Kaupunginhallitus asetti 4.5.2020 § 8 tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Ohjelman tuli sisältää ehdotuksia tarvittavista rakenteellisista muutoksista, toimenpiteistä kaupungin tulotason kehittämiseksi, pitkän aikavälin kulutason tavoitetasoista sekä investointihankkeiden aikataulusta ja tavoitetasosta. **Yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti.** Myynnit kohdistuvat sekä kiinteään että irtaimeen omaisuuteen kuten mm. kaupungin omistuksessa oleviin asuntoihin. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa tarkoituksenmukaisista keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävä kyseinen toiminta on. Myyntitulojen kerryttämisen lisäksi järjestely on tuottavuus- ja kasvutoimenpide myös osaamisen keskittämisen kautta. VAV-konsernin prosessit ovat suuren asuntokannan hallinnoinnin takia kaupungin prosesseja kehittyneemmät, ja konsernilla on kokemusta myös palveluasumisen tuottamisesta, sillä VAV Palvelukodit Oy tuottaa ARA-tuettua palveluasumista kaupungille. Lähtökohtana on, että kaupunki luopuisi asuntojen vuokraustoiminnastaan ja keskittyisi omien palvelutoimintojen tarvitsemien kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraustoimintaan.

Kaupunkiympäristön toimiala, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, henkilöstö ja konsernipalveluiden palvelualue ja yhtiö ovat yhteistyössä valmistelleet suunnitelman, jonka mukaan kevään 2021 aikana VAV:lle myytäisiin sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti uusi osa ja Simonpirtti), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus). Hyvinvointialueuudistuksen lainsäädäntöaikataulun vuoksi järjestely on aikataulutettu kevään 2021 aikana toteutettavaksi.

Järjestelyä varten VAV-konserniin perustetaan uusi yhtiö, **VAV Hoiva-asunnot Oy**, jolle kevään 2021 myytäväksi suunnitellut kohteet myydään. Lopullinen kauppahinta sekä maanvuokran ja tilavuokran määrä hyväksytään kaupungin toimesta kyseisten sopimusten hyväksymisen yhteydessä teknisessä lautakunnassa ja kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Perustettavan VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimialana on yhtiöjärjestyksen mukaisesti hankkia omistukseensa tai hallintaansa palvelutalorakennuksia ja -kiinteistöjä ja vuokrata niitä ensisijaisesti Vantaan kaupungille tai sen sijaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteiseen järjestämisvastuuseen tulevalle käytettäväksi sosiaalihuoltolain mukaiseen asumispalveluun. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita kiinteistöjä, asunto- ja muita osakkeita ja osuuksia. Yhtiö voi lisäksi huolehtia hallitsemiensa yhteisöjen ja tilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen. Asuntojen myymisen yhteydessä Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen yhtiön ostamista rakennuksista. Samassa yhteydessä solmitaan



maanvuokrasopimus kaupungin omistamista tonteista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat. VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa kaupungille kunkin rakennuksen kokonaisuudessaan. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala vastaa palvelutalojen asukasvalinnasta ja asuntojen vuokraamisesta asukkaille. Sopimuksen ehdoissa huomioidaan rajoituslaki (laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016), jota sovelletaan muun muassa kuntien tekemiin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla. Valmistelun lähtökohtana on, että uusi yhtiö vuokraa tiloja ainoastaan kaupungille tai tulevaisuudessa hyvinvointialueelle. Yhtiön toiminta on suunniteltu järjestettävän siten, että se ei toimi kilpailluilla markkinoilla.

Konsernijaosto päätti 20.4.2021 antaa ennakkosuostumuksen perustaa VAV Hoiva-asunnot Oy ja valmistella edellä kuvattu järjestely sekä toteuttaa se, ja tehdä siihen liittyvät kauppaa-, vuokraa- ja rahoitusta koskevat sopimukset kaupungin kanssa edellyttäen, että kaupungin toimivaltaiset viranomaiset tekevät toimenpiteitä koskevat päätökset.

Rahoitusjohtaja toteaa, että perustettavan VAV Hoiva-asunnot Oy:lle myytävän kokonaisuuden rahoitus on tarkoituksenmukaisinta hoitaa Vantaan kaupungin Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston myöntämällä lainalla. Rahaston 1.6.2014 lähtien voimassa olevan säännön mukaan 4 § Rahaston käyttö todetaan, että rahaston varoista voidaan myöntää lainoja kaupungin omistamille yhtiöille mm. kiinteistöjen ja kiinteän omaisuuden hankintaan ja kehittämiseen. Rahastosta myönnettävän lainan pääoma on enintään 45 milj. euroa, laina-aika on enintään 15 vuotta ja lainan korko on sidottu 6 kuukauden euriboriin (aina vähintään 0 %) marginaalilla korjattuna. Laina on tasalyhenteinen niin, että lainapääoma lyhennetään kokonaisuudessaan laina-aikana. Lisäksi velallinen voi maksaa lainan joko osittain tai kokonaisuudessaan pois kuluitta ennenaikaisesti Vantaan kaupungin rahoitus ja riskienhallinta -yksikön kanssa ennalta sovittuna ajankohtana. Lainan vakuudeksi edellytetään vuokrattavien kiinteistöjen vuokraoikeuteen ja vuokramiehen omistamiin rakennuksiin vahvistetuista maanvuokrasopimusten vakuutena olevien kiinnitysten jälkeen parhaalla etusijalla olevista laitostuennakista annetut panttikirjat. Panttikirjojen yhteismäärä on 100 %:ia lainan pääomasta ja yksittäisten panttikirjojen rahamäärä määräytyy rakennusten kauppahintojen mukaisessa suhteessa.

Muut lainaehdot noudattavat yleisiä lainaehtoja mm. marginaalin tarkistusoikeuden osalta ja ne on listattu liitteenä olevassa velkakirjan luonnoksessa.

Koska laina myönnetään uudelle yhtiölle, jolla ei ole luottoluokitusta, ei lainalle määritettyä korkokantaa (6 kk euribor + 0,9 %) voida pitää markkinaehtoisena. Tämän takia järjestelyssä on otettava huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) kiellettyä valtiontukea koskeva 107 artikla, jonka 1 kohdan mukaan valtion varoista myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kaikkien artiklassa määriteltyjen edellytysten on täyttyttävä, jotta tuki voitaisiin katsoa sisämarkkinoille soveltumattomaksi.

Komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä (2016/C 262/01), jonka 6 kohdan mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaaja on ”yritys”. Euroopan unionin tuomioistuin on johdonmukaisesti määritellyt yritykset taloudellista toimintaa harjoittaviksi yksiköiksi ja katsonut, että taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan markkinoilla.

Ollakseen sisämarkkinoille soveltumaton, tuen tulisi myös vääristää tai uhata vääristää kilpailua. Toimenpiteen katsotaan vääristävän tai uhkaavan vääristää kilpailua, jos se on omiaan parantamaan



tuensaajan kilpailuasemaa verrattuna muihin yrityksiin, joiden kanssa se kilpailee. Tuki on omiaan vääristämään kilpailua, vaikka se ei auta tuensaajayritystä laajentumaan ja lisäämään markkinaosuuttaan. Riittää, että yritys pystyy tuen avulla säilyttämään vahvemman kilpailuaseman, kuin sillä olisi ollut ilman tukea.

VAV Hoiva-asunnot Oy:lle myönnettävä markkinaehtoista edullisempi laina ei täytä SEUT 107 artiklan 1 kohdan edellytyksiä. Yhtiön toiminta koostuu palvelutalorakennusten vuokraamisesta ainoastaan Vantaan kaupungille tai sen sijaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteiseen järjestämisvastuuseen tulevalle käytettäväksi sosiaalihuoltolain mukaiseen asumispalveluun. Yhtiön toiminta on siten osa kaupungin lakisääteiseen järjestämisvastuuseen kuuluvan toiminnon toteuttamista. Yhtiö ei tarjoa palveluitaan markkinoilla eikä kyse ole siksi komission tiedonannon tarkoittamasta taloudellisesta toiminnasta.

Myönnettävällä markkinaehtoista edullisemmalla lainalla ei myöskään olisi vaikutusta yhtiön kilpailuasemaan, vaikka katsottaisiinkin, että kyse on taloudellisesta toiminnasta. Yhtiölle myönnettävän lainan korkokanta vaikuttaa suoraan yhtiön kaupungilta perimän vuokran määrään, joten mikäli yhtiöltä perittäisiin markkinaehtoista korkoa, sen tulisi huomioida korkeampi korkokustannus kaupungilta perimissään vuokrissa. Perittävät vuokrat olisivat korkeamman korkokustannuksen verran suuremmat kuin nyt suunnitellulla korkokannalla eikä yhtiö markkinaehtoista edullisemmän lainan myötä siksi saa etua verrattuna vaihtoehtoon, jossa korkokanta olisi markkinaehtoinen. Tämän takia tuella ei olisi vaikutusta yhtiön kilpailuasemaan eikä se siten voisi uhata vääristää kilpailua tai vaikuttavan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komission tiedonannon perusteella VAV Hoiva-asunnot Oy:n toiminta ei ole valtiontukisäännösten kannalta taloudellista toimintaa eikä yhtiölle myönnettävä laina myöskään uhkaa vääristää kilpailua tai vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kyse ei siten ole sisämarkkinoille soveltumattomasta valtiontuesta, koska kaikki SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaiset soveltamisedellytykset eivät täyty. 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 VAV Hoiva-asunnot Oy:n toiminnan tarkoituksen sekä lainan vakuudet.

Kaupungin edellyttämät vakuudet ovat kaupungin riskienhallinnan näkökulmasta riittävän kattavat.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 16. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston lainoista.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 13

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle enintään 45 milj. euron suuruinen laina. Laina-aika on enintään 15 vuotta liitteenä olevan velkakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,



- b) että lainan vakuudeksi edellytetään VAV Hoiva-Asunnot Oy:ltä vuokrattavien kiinteistöjen vuokraoikeuteen ja vuokramiehen omistamiin rakennuksiin vahvistetuista maanvuokrasopimusten vakuutena olevien kiinnitysten jälkeen parhaalla etusijalla olevista laitoskiinnityksistä annetut panttikirjat siten, että panttikirjojen yhteismäärä on 100 %:ia lainan pääomasta ja yksittäisten panttikirjojen rahamäärä määräytyy rakennusten kauppahintojen mukaisessa suhteessa, ja
- c) valtuuttaa rahoitusjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen velkakirja ja tekemään velkakirjaan tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä korjauksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Carita Orlando poistui yhteisöjäviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Velkakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Talouden ja strategian palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, (pirjo.vannues[at]vantaa.fi