

# Periaatepäätöksen tekeminen Rajamäen kampus -hankkeen investoinnin rahoitusmuodosta

Kunnanhallitus 10.10.2022 § 202  
1352/02.05.03/2022

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 26.01.2022 § 6 päättänyt Seitsemän veljeks koulun (=Rajamäen kampus) toteutusmuodosta. Toteutusmuotoina oli vaihtoehtoina perinteinen urakkamuoto, KVR-urakka, vuokramalli tai elinkaarimalli. Valtuusto totesi kokouksessaan, että hanke on mittakaavaltaan ja taloudellisilta vaikutuksiltaan laaja ja pitkävaikutteinen ja siinä on perusteltua käyttää toteutusmuotoa, josta kunnassa on aiempaa kokemusta. Kunnan ei myöskään ole perusteltua tässä vaiheessa sitoutua pitkäaikaisiin elinkaarimallin edellyttämällä tavalla. Edellä mainituilla perusteluilla Rajamäen kampuksen investoinnin toteutusmuodoksi valittiin KVR-urakka. Kokouksessa päätettiin myös, että hankkeeseen tarvittavat määrärahat lisätään talousarvioon vuoden 2023 talousarvion käsittelyn yhteydessä. Päätös Rajamäen kampuksen rahoitusmallista todettiin tehtävän erikseen myöhemmin.

Toteutusmuodon päätöksentekoa varten kartoitettiin Rajamäen kampuksen eri investointien toteutus- ja rahoitusmalleja kunnan sopimuskumppanin Inspira Rahoituksen neuvontapalvelut Oy:n toimesta vuoden 2021 aikana. Selvityksessä arvioitiin eri rahoitusmallien edullisuutta ja yleistä tarkoituksenmukaisuutta kunnalle. Selvityksessä todettiin, että varteenotettavimmat rahoitusmallit ovat kiinteistöleasing ja perinteinen taserahoitus, joita molempia on mahdollista hyödyntää kvr-urakan rahoitusmallina. Tuolloin todettiin kiinteistöleasingin olevan vähän, noin 0,1 prosenttiyksikköä, taserahoitusta kalliimpi, mutta mahdollistavan pääoma- ja korkovirtojen tehokkaan jaksottamisen pidemmälle aikavälille sekä olemassa olevien purkukulujen kytkemisen osaksi kiinteistöleasing-sopimusta. Mahdolliset investointiavustukset ovat saatavilla vain omaan taseeseen toteutettaessa (taselaina).

Rahoitusmuodon päätöstä varten kunta on pyytänyt indikatiiviset tarjouspyynnöt 27,0 milj. euron perinteisestä investointikohdeperusteisesta talousarviolainasta ja kiinteistöleasingistä. Laina- ja leasingtarjouksia pyydettiin kiinteästä ja vaihtuvakorkoisesta korkokiinnityksestä. Vaihtuvakorkoiset tarjoukset pyydettiin 6 kk euriboriin sidottuna. Tarjouksia pyydettiin myös 5 ja 10 vuoden marginaalin tarkastusvälillä.

Tarjousten vertailukelpoisuuden takaamiseksi talousarviolainojen tarjoukset pyydettiin 20 vuoden laina-ajalla siten, että lyhennysohjelma koskee 18 090 000 euron lainapääomaa ja lainassa on 8 910 000 euron jäännösarvo, joka tulee rahoittaa uudelleen laina-ajan päätteeksi. Näin lainan rakenne vastaa kiinteistöleasingtarjouksia, joita pyydettiin 20 vuoden vuokra-ajalla ja 33 prosentin jäännösarvolla (=8 910 000 euroa). Leasing-sopimuksen jäännösarvo voidaan suorittaa sopimuksen päätteeksi kertasuorituksena, tai tehdä sitä koskeva uusi vuokrasopimus.

Saaduissa tarjouksissa näkyy voimakkaasti nykyisen korkoympäristön muutos. Vaihtuvakorkoisissa tarjouksissa 5 vuoden marginaalin tarkastusvälillä perinteinen taserahoitus näyttää noin 667 000 euroa leasingrahoitusta edullisempaan, kun tarkastellaan koko rahoituksen elinkaarta. Kiinteäkorkoisissa tarjouksissa 5 vuoden marginaalin tarkastusvälillä perinteinen taserahoitus puolestaan näyttää noin 1 066 700 euroa leasingrahoitusta edullisempaan koko rahoituksen elinkaarta tarkasteltaessa. Vaihtuvakorkoinen laina näyttää nykyisessä markkinatilanteessa noin 4,1 milj. euroa edullisempaan, mutta on alttiimpi markkinoiden heilahteluille. Indikatiivisten tarjousten perusteella tulee myös huomioida se, että lopulliset kustannukset määräytyvät vallitsevan korkoympäristön ja mahdollisten marginaalitarkastuksien kautta.

Rajamäen kampuksen osalta on myös mahdollista saada liikuntapaikka-avustamista rakentamiseen, ja kunta on käynnistänyt prosessin avustuksen hakemiseksi. Ottaen huomioon taserahoituksen edullisemman tason ja avustuksen saamisen mahdollisuuden, puoltavat nämä rahoitusmuodon valinnaksi perinteistä taserahoitusta. Liikuntapaikka-avustusta ei ole saatavilla leasingrahoitukseen. Rahoitus on tarkoitus kilpailuttaa vuoden 2023 keväällä, jonka perusteella kunnanhallitus tekee lopullisen päätöksen rahoittajasta, korkosidonnaisuudesta ja mahdollisista suojauksista.

Kiinteistöleasingin hyötyinä on erityisesti se, että rakennus on rahoittajan taseessa eikä se näin ollen rasita emokunnan tasetta. Myös pääoma- ja korkovirtojen tehokkaampi jaksottaminen pidemmälle aikajänteelle on yleisesti ottaen kiinteistöleasingin etuna. Kiinteistöleasingin jäännösarvo jää myös velkaantumista kuvaavien mittarien ulkopuolella. Kunnan tulisi tulevia isompia hankkeita valmistellessa kartoittaa elinkaarimallin soveltuvuus hankkeiden toteutustavaksi, koska tällöin myös kiinteistöleasingistä saataisiin rahoitusmuotona hyödyt paremmin käyttöön.

### **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

### **Esitys**

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se päättää:

1. merkitä tiedoksi investointien rahoitusmallien vertailun selvityksen
2. selvityksessä kuvattujen rahoitusvaihtoehtojen kokonaisarvion perusteella valita Rajamäen kampuksen investoinnin rahoitusmuodoksi perinteisen taserahoituksen
3. rahoittajan lopullisesta valinnasta ja korkosidonnaisuudesta päättää kunnanhallitus myöhemmin pyydettyjen tarjousten perusteella

Todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

### **Valmistelija**

talousjohtaja Erno Kontio, [erno.kontio\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:erno.kontio(at)nurmijarvi.fi)

Asia siirrettiin käsiteltäväksi torstaina 13.10.2022 klo 15.30 alkavassa kokouksessa