

Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushankkeen rahoitusmalli

Kunnanhallitus 20.01.2025 § 9

493/02.05.01.01/2024

Liperin kunnan rakennushankkeissa ei ole aiemmin käytetty leasingrahoitusta, vaan kohteet on rakennettu perinteisesti lainarahoituksella kunnan omaan taseeseen. Perinteistä mallia on pidetty suoraviivaisena ja edullisimpana rahoitusmallina.

Eri rahoitusmalleja vertailtiin etenkin uuden yläkoulun osalta alkuvuonna 2018, jolloin Rahoituksen neuvontapalvelu Inspira Oy teki erillisen selvityksen yläkoulun rahoitus- ja toteutusmalleista. Selvitys esiteltiin mm. valtuuston iltakoulussa. Selvityksen jälkeen elinkaarimalli hylättiin ja päätös tehtiin perinteisen lainarahoituksen ja kiinteistöleasingin välillä päätyen lainarahoitukseen. Yläkoulun liikuntasali sai valtionavustusta ja valtionavustusehtojen mukaan rakennuksen tulee olla kunnan omistama, jotta avustusta voidaan myöntää. Tämä oli yksi tekijä yläkoulun rahoitusmallin valinnassa, koska kiinteistöleasing ei olisi täyttänyt avustusehtoja.

Perinteisessä lainarahoituksessa hanke rahoitetaan pitkäaikaisella lainalla. Investointikustannukset aktivoidaan taseeseen ja poistetaan poistosuunnitelman mukaisesti. Pitkäaikaisen lainan tarve huomioidaan talousarvion rahoituslaskelmassa ja valtuudet lainan nostamiseen kullekin vuodelle tulevat talousarvion hyväksymisen myötä. Lainat kilpailutetaan talousarviovuoden aikana.

Kiinteistöleasingissä kohteen omistaa rahoittaja, joka laskuttaa kunnalta leasingvuokran. Kohteelle määritetään sopimusaika (yleensä 20 vuotta) ja jäännösarvo (esimerkiksi kolmannes). Kunta sitoutuu lunastamaan kohteen sopimuskauden päättyessä jäännösarvolla. Vaihtoehtoisesti kunta voi osoittaa kohteelle ostajan tai jatkaa leasingsopimusta.

Kiinteistöleasing on enenevissä määrin käytetty ja varteenotettava rahoitusvaihtoehto myös kuntien rakennushankkeissa. Sillä on mahdollisuus keventää kunnan lainataakkaa ja lisäksi siirtää päätös kohteen jäännösarvon rahoituksesta jopa 20 vuoden päähän. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kiinteistöleasingin vuosittaiset pääomakustannukset (leasingvuokrat) ovat sopimusajan pienempiä kuin perinteisessä lainamallissa. Kiinteistöleasingmallissa jäännösarvo tulee kuitenkin lunastettavaksi sopimuskauden päättyessä.

Kiinteistöleasing on sopimusteknisesti perinteistä lainarahoitusta vaativampi malli. Kuntien lainakannan kasvaessa sen suosio on kuitenkin kasvanut merkittävästi etenkin aikana, jolloin

leasingrahoituksella rakennettuja kohteita ei huomioitu kriisikuntakriteereissä. Lopulta kriisikuntakriteerit muutettiin niin, että ne huomioivat vuodesta 2022 alkaen myös leasingvastuut pelkän lainakannan lisäksi. Tällöin kuitenkin jäännösarvo jää leasingvastuiden ulkopuolelle, mikä jättää kriisikuntakriteereiden kannalta leasingmallille pienen edun perinteiseen lainarahoitukseen verrattuna.

Kolmannen osapuolen (rahoittaja) mukaantulo tuo aina myös lisäkustannuksia, jos vertaillaan rakennuksen koko elinkaaren kustannuksia. Kiinteistöleasingissä tämä lisäkustannus näkyy korkeampana marginaalina kuin perinteisissä talousarviolainoissa. Näin ollen kiinteistöleasing muodostuu pääomakustannuksiltaan perinteistä lainarahoitusta kalliimmaksi, kun otetaan huomioon myös sovitun leasingajan jälkeen tapahtuva jäännösarvon lunastus. Kiinteistöleasingissä korko, joka vaikuttaa leasingvuokran määrään, lukitaan vasta hankkeen valmistuttua. Lainarahoitteisessa mallissa talousarviolainojen nostot ajoittuvat parille vuodelle, mikä tasaa korkoriskiä. Leasingmallin korkeampi marginaali on pienentynyt ja on nykyisin varsin maltillinen ollen esimerkiksi Kuntarahoituksella noin 0,08-0,1 %.

Kiinteistöleasingin piiriin on mahdollista saada myös rakennuksen suunnittelukustannukset sekä mahdolliset vanhan rakennuksen purkukustannukset. Myös valmiita rakennuksia on siirretty kiinteistöleasingin piiriin ns. sale and lease back -menettelyllä, joka mahdollistaa myös peruskorjaushankkeiden rahoittamisen leasingillä.

Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushankkeessa on selvitetty sale and lease back -mallin soveltuvuutta ja sen tarjoamia etuja kunnan tiukassa taloustilanteessa.

Tässä mallissa kunta myisi peruskorjattavat rakennukset ja syksyllä 2024 valmistuneen lämpölaitoksen rahoittajalle niiden tasearvosta ja vuokraisi maa-alueen pitkällä vuokrasopimuksella rahoittajalle. Vanhan osan purkukustannuksista ja toteutuneista suunnittelukustannuksista vuodesta 2022 alkaen tehtäisiin koontilasku rahoittajalle ja myös nämä jo aiheutuneet kustannukset siirtyisivät leasingsopimuksen piiriin. Sopimuksen syntymisen jälkeen rakentamiskustannukset ohjautuisivat suoraan rahoittajalle. Ainoastaan vanhan osan purkamisesta aiheutuvaa alaskirjausta ei saada siirrettyä leasingsopimukselle, vaan se jäisi rasittamaan tilikauden 2024 tulosta.

Rakennuksen valmistuessa myös päiväkodin ja Taitolan peruskorjauksen osalta alkaisi varsinainen leasingkausi, joka luontevimmin olisi 20 vuotta. Kunnan normaalisti kouluissa käyttämää 30 vuoden poistoaikaa vastaisi kolmanneksen jäännösarvo leasingkauden päättyessä. Rakennusaikaiset korkokustannukset

pääomitettaisiin myös leasingsopimukselle. Leasingkauden päätyttyä kunta joko lunastaa rakennuksen tai jatkaa leasingsopimusta.

Kunta vastaisi koulun ylläpidosta samalla tavalla kuin omaan taseeseen lainarahoituksella rakennetuissa kunnan omistamissakin kiinteistöissä. Rahoittajan laskuttama leasingvuokra korvaisi lainarahoituksella omaan taseeseen tehtyjen kohteiden korkokustannukset ja poistot.

Viinijärven hankkeessa sale and lease back -mallin hyödyt olisivat esimerkiksi purkukustannuksen jaksottuminen pidemmälle ajanjaksolle, kunnan lainakannan säilyminen nykytasolla sekä taseen hallinta. Leasingmaksut olisivat samansuuruisia koko leasingkauden, kun vastaavasti lainarahoitusmallissa korkokustannukset painottuisivat alkuvuosiin, kun jäljellä oleva lainapääoma olisi suurempi. Lisäksi jäännösarvon johdosta leasingvuokra on alkuvaiheessa selkeästi pienempi kuin yhtä pitkän tasalyhenteisen lainan lyhennykset ja korot.

Hankkeelle ei ole realistista saada yläkoulua vastaavaa avustusta, mikä estäisi leasingmallin käytön. Muita haittapuolia ovat hieman korkeampi marginaali sekä peruskorjattavista osista ja lämpölaitoksesta kaupan yhteydessä maksettava varainsiirtovero. Rahoitusmallin edut olisivat kuitenkin kunnan taloustilanne huomioiden merkittävästi suuremmat kuin haitat.

Kuntarahoitus Oyj on rahoittanut useita kuntien leasinghankkeita ja olisi sale and lease back -malliin luotettava sopimuskumppani. Rahoituksen kilpailuttamisella ei arvioida saatavan vastaavaa hyötyä huomioiden kokonaisuuden sopimusteknisen haastavuuden. Hankintalaki ei edellytä rahoituksen kilpailuttamista.

Sale and lease back -malli voidaan lähtökohtaisesti purkaa perinteiseksi lainarahoitusmalliksi leasingmarginaalin tarkistuksen yhteydessä, mikä tuo merkittävän muutosmahdollisuuden, jos esimerkiksi kunnan taloustilanne muuttuisikin sopimuskauden aikana merkittävästi paremmaksi ja rakennus haluttaisiin kunnan taseeseen. Toisaalta sale and lease back -mallia tai muutakaan leasingrahoitusta ei voi solmia enää rakentamisen aloittamisen jälkeen.

Kyseessä on kunnalle uusi rahoitusmalli, jonka käyttämisestä valtuuston on hyvä tehdä periaatteellinen linjaus, jonka pohjalta kunnanhallitus voi jatkaa asian yksityiskohtaisempaa valmistelua.

Valtuustolle järjestetään sale and lease back -mallin esittely ennen päätöksentekoa. Pykälän oheismateriaalina on lisätietoja rahoitusmallista.

Vaikutusten arviointi	Kunnan taloustilanne huomioiden kokonaistaloudellisesti sopivimman rahoitusmallin valinta kunnan taloussuunnitelmakauden suurimpaan rakennushankkeeseen.
Valmistelija	Kunnanjohtaja
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushanke rahoitetaan sale and lease back- mallilla. Kunnanhallitus päättää rahoitustarjouspyynnön yksityiskohdista.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Lisätietoja	valtuusto kunnanjohtaja p. 050 464 6663