

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n Kuntarahoitus Oyj:ltä ottamalle lainalle

Kaupunginhallitus 04.05.2026 § 73
119/02.05.03/2026

Valmistelija

Hallintojohtaja Liisa Salo 23.4.2026

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy (KVA) pyytää Kauhavan kaupungilta omavelkaista takausta Kuntarahoitus Oyj:ltä otettavalle 1.950.000 euron lainalle liitännäiskustannuksineen.

Otettavasta lainasta käytetään

- 190.400 euroa neljän uuden rivitaloaluoneiston hankintaan / As Oy Kauhavan Nummikulma
- 682.700 euroa neljän uuden rivitaloaluoneiston hankintaan / As Oy Kauhavan Nummipelto
- 268.300 euroa vesikattojen uusimiseen Kallenkuja 4 E- ja F-taloihin sekä Myllärin alueella ja
- 562.580 euroa kahden (2) Handelsbankenilta otetun lainan poismaksamiseen / konvertoimiseen korkomarginaalin nostamisen vuoksi.

Loppuosa 246.020 euroa käytetään vuokratyöyhtiön maksuvalmiuden vahvistamiseen.

Uusien huoneistojen hankinnat on väliaikaisrahoitettu osittain kaupungin myöntämällä 500.000 euron kassalainalla, joka maksetaan pois otettavalla lainalla.

KVA Oy on kilpailuttanut lainan. Yhtiön hallitus on päättänyt hakea kaupungin omavelkaista takausta seuraavin ehdoin tarjotulle lainalle:

Lainan tiedot:

Määrä	1.950.000 euroa
Laina-aika	10 vuotta
Lyhennykset	6 kk:n välein, tasalyhenteinen
Korko	5 vuoden koronvaihtosopimuskorko + 0,690 % p.a. Korkoindikaatio 3,530 % 7.4.2026 klo 12
Koronmaksu	6 kk:n välein
Hinnoittelukatko	5 vuoden välein Ei nostokuluja
Vakuus	Kauhavan kaupungin omavelkainen takaus, joka kattaa myös lainan liitännäiskustannukset (korot, viivästyskorot, kulut ja maksut)
Rahoituslaitos	Kuntarahoitus Oyj
Muut ehdot	Oheismateriaalina olevan tarjouksen mukaan

Kuntalain mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu

kuntakonserniin tai se on kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Takaus ja muu vakuus voidaan myöntää myös liikuntalain, kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain, museolain, teatteri- ja orkesterilain tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen. Lisäksi takaus tai muu vakuus voidaan myöntää, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan, yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen. Takausta myönnettäessä tulee ottaa huomioon myös EU:n valtioneuvoston päätökset.

Kauhavan kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan mukaan tytäryhtiöt käyttävät ensisijaisesti lainojensa vakuutena kiinteistö- ja yrityskiinnitystä. Kaupungin takaus on vasta toissijainen vaihtoehto. Takauspolitiikan mukaan takauksen hakijan on esitettävä laskelmat, jotka osoittavat yhteisön kyvyn hoitaa otettavasta lainasta aiheutuvat velvoitteet. Yhteisölle myönnettyjen takausten yhteismäärä voi olla enintään kaupungin omistussuuden mukainen osuus yhteisön edellisten tilinpäätösten mukaisista pysyvistä vastaavista.

KVA Oy on toimittanut kaupungille vahvistamattoman tilinpäätöksen vuodelta 2025. Tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on 45.929,96 euroa ja tilikauden voitto asuintalovarausten käsittelyn (netto - 39.650 €) ja verojen jälkeen 6.476,47 euroa. Otettava uusi laina lisää yhtiön lainanlyhennyksiä vuositasolla noin 24.500 eurolla, kun huomioidaan Handelsbankenin konvertoitavat lainat ja vuoden 2026 aikana loppuun maksetuksi tulevat ja siten lyhennysohjelmasta poistuvat lainat. Uudet huoneistot lisäävät yhtiön vuokratuottoja, jolloin KVA Oy:n voidaan olettaa selviävän kasvavasta lyhennysosuudesta ja korkokuluista. Yhtiön tulonmuodostuksessa kuitenkin on ratkaisevaa asuntojen vuokrausaste eli asuntojen kysyntä.

Kaupunki on myöntänyt KVA Oy:n ottamille lainoille omavelkaisia takauksia, joiden pääoma 31.12.2025 oli 19.535.134,29 euroa. KVA Oy:lle myönnettyjen takausten määrä kasvaa tällä päätöksellä konvertoitavien lainojen poistuminen huomioiden noin 1.387.000 eurolla. Yhtiön taseessa 31.12.2025 pysyvien vastaavien määrä oli 25.319.168,63 euroa. Takausten yhteismäärä jää siis tämän alapuolelle, joten takauspolitiikan mukainen ehto täyttyy tältä osin.

Kuntalain mukaan takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa määrättyistä tehtävistä. Nyt käsiteltävä takaus ei yksistään lisää kaupungin vastuita siinä määrin, että Kauhavan kaupunki ei selviäisi lakisääteisistä tehtävistään. Takauksen pääoma vastaa noin 0,7 prosenttiyksikön vuotuista kuntaveron tuottoa. Takaukseen kuitenkin liittyy aina jonkinasteinen riski.

Takauspolitiikan mukaan takaukselle vaaditaan vastavakuus, joka kattaa takauksen pääoman täysimääräisesti. Konvertoitaville Handelsbankenin lainoille ei ole vaadittu vastavakuutta, joten niistä ei vapaudu vakuutta käytettäväksi. Otettavalla lainalla on tarkoitus maksaa pois kaupungin myöntämä 500.000 euron kassalaina, mikä vapauttaa vakuutta 600.000 eurolla (1,2 kertaa lainapääoman määrä). Nämä huomioiden kaupungin hallussa olevien vakuuksien määrä ei riitä nyt annettavan takauksen vastavakuudeksi. Vakuuksien arvo on huomioitu niiden nimellisarvon mukaisena. KVA Oy esittää takauksen vastavakuudeksi hankittavien huoneistojen ja jo yhtiön omistuksessa olevien asunto-osakkeiden osakekirjoja sekä yhtiön omistamiin kiinteistöihin haettuja panttikirjoja.

Lisäksi politiikassa määrätään, että takaukselle peritään markkinaperusteinen hinta, joka tarkoittaa vuosittain takausprovisiota.

Kauhavan kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan mukaan voidaan vuokrataloyhtiön takausprovisio määräksi päättää normaalin 0,5 prosentin sijasta 0,2 prosenttia takauspääomasta. Normaalialhaisemman takausprovisio edellytyksenä on, että KVA Oy käyttää provisiota alennusosuuden huoneistojen peruseränsäntöön. Provisio peritään takauspääomuksen allekirjoittamisen yhteydessä sekä sen jälkeen vuosittain 1.1. jäljellä olevasta pääomasta.

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy on Kauhavan kaupungin sataprosenttisesti omistama yhtiö. Yhtiö tarjoaa asuntoja myös ns. sosiaalisin perustein, jolloin toiminta kuuluu kunnan toimialaan.

Takaus täyttää kuntalain ja kaupungin takaus- ja antolainapolitiikan ehdot. Uusien vuokra-asuntojen hankinta toteuttaa Kauhava 2030 - kaupunkistrategiaa ja vuoden 2026 talousarviossa valtuuston yhtiölle asettamaa tavoitetta edistää asuntotuotantoa hankkimalla asuntoja alkavista kohteista.

Kuntalain 14 §:n mukaan takauspääomuksen antamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle Kauhavan kaupungin 100 prosentin omavelkaisen takauksen myöntämistä Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n em. ehdoin Kuntarahoitus Oyj:ltä ottamalle 1.950.000 euron lainalle. Takaus kattaa myös lainan liitännäiskustannukset. Takausvastuu on voimassa niin kauan, kunnes kaikki velkasitoumukseen liittyvät vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

Kauhavan kaupunki edellyttää, että Kauhavan Vuokra-asunnot Oy luovuttaa kaupungille takauksen vastavakuudeksi ensisijaisesti hankkimansa uusien asunto-osakkeiden osakekirjoja sekä toissijaisesti muiden asunto-osakkeiden osakekirjoja ja kiinteistökiinnityksiä omistamiinsa kohteisiin. Tarvittavaa vastavakuusmäärää tarkastellaan kokonaisuutena, ja vakuuksien määrän on katettava tarvittavien vakuuksien yhteismäärä. Osakekirjat ja panttikirjat on luovutettava kaupungille takauspääomuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Takauksesta peritään takauksen allekirjoituksen yhteydessä 0,2 prosentin provisiota ja sen jälkeen vuosittain vuodesta 2027 alkaen 0,2 prosentin vuotuinen provisiota 1.1. kunakin vuonna jäljellä olevalle pääomalle. Kauhavan Vuokra-asunnot Oy:n on käytettävä takausprovisiota 0,3 prosenttiyksikön suuruinen vuotuinen alennusosuus huoneistojen peruseränsäntöön.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Lisätietoja

Hallintojohtaja Liisa Salo, puh. 050 330 5286,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
