



Omistajaohjauskeskustelut 2023/ Kiinteistö Oy Hakucenter, 12.10.2023

VD/6546/02.01.02.02/2023

PT/K-ML/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Hakucenterin kanssa 12.10.2023 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Mukana olivat konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Heini Korpela ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Kiinteistö Oy Hakucenter omistaa Hakunilassa sijaitsevan tontin 92–94-19-25 sekä sillä olevan, vuonna 1986 valmistuneen liikerakennuksen. Liikerakennus on osa Hakunilan vanhaa ostoskeskusta. Kaupungin hallitsevat tilat ovat sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käytössä. Tiloissa toimii mm. Hakunilan neuvola. Yhtiöstä tuli keväällä 2020 Vantaan kaupungin konserniyhteisö, kun osakkeiden oston jälkeen kaupunkikonsernin omistusosuus kasvoi 53,4 %:iin (kaupunki 35,3 % ja VTK Kiinteistöt Oy 18,2 %). Muut osakkaat ovat Helsingin Osuuskauppa Elanto (13,6 %), Cibus Grocery Finland Oy (13,4 %), Res-Lar Oy (5,7 %), Pham KC Oy (5,3 %) sekä useita yksityishenkilöitä.

Yhtiötä koskevissa omistajapoliittisissa linjauksissa todetaan, että Hakunilan ostoskeskus sijaitsee Vantaan Ratikan linjauksen varrella. Hakunila on tärkeä täydennysrakentamisen alue Vantaalla tulevaisuudessa. Ostoskeskus muodostuu kahdesta yhtiöstä, Kiinteistö Oy Hakucenter Oy:stä ja Hakunilan Keskus Oy:stä. Kaupungilla on merkittävää omistusta molemmissa yhtiöissä. Yhtiöiden omistus liittyy Hakunilan kehittämissuunnitelmien edistämiseen, sillä ostoskeskuksen kehittäminen on avainasemassa aluekehityksen osalta. Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset tavoitteet ja sen, että yhtiö osaltaan myötävaikuttaa kaupungin aluekehittämisen tavoitteiden toteutumiseen Hakunilassa. Samoin yhtiö huolehtii rakennuksen arvon säilymisestä sekä turvaa kiinteistön toimintakunnossa pysymisen huomioiden rakennuksen elinkaari ja jäljellä oleva käyttöikä. Yhtiöllä tulee olla pitkän tähtäimen suunnitelma ja korjauksia suoritetaan PTS:n mukaisesti kuitenkin rakennuksen suunniteltu käyttöikä huomioiden.

Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa. Yhtiö on kuitenkin huolissaan rakennuksen elinkaaresta, joka on lähellä loppuaan. Rakennus on ikääntynyt ja vaatii yhä enemmän korjauksia. Rakennuksen putkisto on heikossa kunnossa ja rakennuksessa on sattunut useita putkirikkoja viimeisten vuosien aikana. Yhtiön toiveena on, että seuraavassa yhtiökohtaisessa omistajapoliittisessa linjauksessa otetaan huomioon nämä seikat sekä alueen ja kiinteistön kehittäminen.

Yhtiötä kehoitettiin käynnistämään yhteistyö Hakunilan Keskus Oy:n kanssa alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämiseksi. Alueen kehittämiseksi on välttämätöntä, että yhtiöiden osakkeet keskittyvät muutaman kehittämistä edistävän suuren omistajan omistukseen. Kaupungin tulee suurena omistaja edistää tätä tavoitetta.

Yhtiö on saavuttamassa vuoden 2023 tavoitteensa. Vuoden 2023 osalta yhtiöllä on asetettu tavoitteiksi, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä, PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssa ja sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus. Yhtiön



rakennuksen käyttöikä, tekniikka ja paloturvallisuus huomioiden ei ole järkevää toteuttaa sähköautojen latauspaikkoja.

Yhtiön ennuste tilikauden 2023 liikevaihdosta on n. 385 000 euroa ja tilikauden tulos on hieman positiivinen. Yhtiön kulut ovat kuitenkin nousseet yleisen kustannustason ja rakennuksen korjaustarpeen vuoksi. Yhtiö on joutunut perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen vuoden 2022 lopussa ja korottamaan vastikkeita toukokuun lopulla järjestetyn yhtiökokouksen päätöksellä. Rakennuksessa on ollut vesivahinkoja ja ilkivaltaa, jotka ovat lisänneet korjauskuluja. Yhtiön oma pääoma on kehittynyt vakaasti, eikä yhtiöllä ole merkittäviä lainoja. Yhtiö ei ole tehnyt investointeja vuonna 2023.

Muina asioina yhtiö on käsitellyt sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyn hallituksessa. Hallitus ei havainnut kehittämistoimenpiteitä. Yhtiö raportoi riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteon kaupungille seuraavan kerran joulukuussa. Yhtiö oli myös ensimmäistä kertaa mukana hallitustyöskentelyn arvioinnin ja kehittämisen kyselyssä. Vastausaktiivisuus ja vastaustulokset olivat hyvällä tasolla.

Konsernijaosto 20.11.2023 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Hakucenter, 12.10.2023

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)