



## Omistajaohjauskeskustelut 2024 / Hakopolun Liikekiinteistö Oy, 6.11.2024

VD/7484/02.01.02.02/2024

PT/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Hakopolun Liikekiinteistö Oy kanssa 6.11.2024 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. Keskustelussa olivat läsnä konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön puolelta hallituksen puheenjohtaja Sirpa Viinikari-Kauria ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Hakopolun Liikekiinteistö Oy omistaa Koivukylässä sijaitsevan tontin ja sillä olevan ostoskeskusrakennuksen. Yhtiöstä tuli keväällä 2020 Vantaan kaupungin konserniyhteisö, kun osakkeiden oston jälkeen kaupungin omistusosuus nousi 57 %:iin. Sitten kaupunki on kasvattanut omistusosuuttaan ja nykyisin se on noin 79 %. Muut osakkaat ovat pienosakkaita. Kiinteistössä on mm. kaupungin asukastilat ja kauppa ja ravintoloita. Kirjasto on siirtynyt toisaalle.

Rakennus on valmistunut vuonna 1981 ja se on tutkimusten mukaan välttävässä kunnossa ja se vaatisi huomattavan paljon korjauksia. **Konsernijaosto** on päättänyt 25.11.2024 § 11 yhtiön omistajapoliittisista linjauksista. Niiden mukaan yhtiön omistus liittyy Koivukylän kehittämissuunnitelmien edistämiseen, sillä ostoskeskuksen kehittäminen on avainasemassa aluekehityksen käynnistymisessä. Kaupungin omistuksen perusteena on ensisijaisesti varmistaa maankäyttöön liittyvien intressien toteutuminen sekä varmistaa alueellisten palveluiden tuottaminen pitkällä aikavälillä kustannustehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti. Kaupunki pyrkii kasvattamaan omistusosuuttaan yhtiössä ja pääomistajana edistämään kaupungin alueelle suunnitteleminen kehityshankkeiden toteutusta. Kaupunki voi olla väliaikaisesti omistamassa omia tilatarpeitaan laajemmin yhtiötä kiinteistökehityksen edistämiseksi. Lopputilanteessa kaupungin omistuksen tulisi vastata omia tilatarpeita.

Yhtiön tontilla sijaitseva rakennus on vanha ja siihen kohdistuu enenevässä määrin korjaustarpeita. Yhtiön rakennukseen olisi PTS:n mukaan tehtävä huomattavia korjauksia, mutta rakennuksen jäljellä oleva elinkaari huomioiden näiden toteuttaminen ei ole järkevää. Yhtiö kuitenkin varmistaa, että se toteuttaa välttämättömät terveyden ja turvallisuuden vaatimat korjaustoimenpiteet kiinteistössä.

Yhtiön taloudellinen tilanne on parantunut vastikkeiden korottamisen myötä. Vastikkeita on korotettu sekä vuonna 2023 että vuonna 2024. Yhtiön kassa on vahvistunut ja se on syyskuun raportointihetkellä noin 58 tuhatta euroa. Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa, eikä se suunnittele merkittäviä investointeja lähitulevaisuudessa. Yhtiöllä ei ole käytössään kaupungin konsernilimiittiä, joten kassan hallinta ja vastikereskontran seuranta on olennaista yhtiön toiminnassa.

Yhtiölle asetetuista vuositavoitteista ylläpitokustannusten kehityksen tavoite ei ole arvion mukaan toteutumassa. Ylläpitokustannusten arvioidaan toteutuvan lähelle vuoden 2023 tasoa, mutta ylläpitokustannusten indeksin vuosimuutos tulee olemaan negatiivinen, joten ylläpitokustannusten muutoksen arvioidaan ylittävän indeksin muutos. Yhtiön vastuullisuustavoitteena on elinkaaren lopussa olevien kiinteistöyhtiöiden tavoitteet, kuten rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla.



Aiemmissa omistajaohjauskeskusteluissa on käsitelty yhtiön tulevaisuutta. Kiinteistökehittämisen edistämiseksi on olennaista saada kaupungin omistus yhtiössä kasvatettua yli 90 %:iin. Jotta eri vaihtoehtoja kiinteistökehityksen osalta voidaan arvioida, on tarpeen, että hallitukselle ja toimitusjohtajalle annetaan seuraavan yhtiökokouksen toimesta valtuutus tutkia yhtiön omistaman kiinteistön asemakaavamuutoksen mahdollisuuksia sekä neuvotella alueen muiden maanomistajien eli ainakin kaupungin ja VAV:n kanssa alueen kehittämisestä. Kiinteistökehittämisen yhteydessä on tarpeen selvittää muun muassa, kuinka kaupungin palvelut sijoittuisivat alueella ja miten alueen pysäköinti tullaan jatkossa järjestämään. Hakopolun ostoskeskuksen uudistaminen on tärkeä osa Havukosken alueen uudistumista ja segregaatiokehityksen pysäyttämistä.

Yhtiö on osallistunut hallitustyöskentelyn arvioinnin kyselyyn. Vastausten tulokset olivat hyvällä tasolla. Kyselyn avoimissa vastauksissa nousivat tavoitteet pitää rakennus toimintakykyisenä ja selkeyttää tulevaisuutta Koivukylän alueen kehittämissuunnitelmat huomioiden.

Yhtiö on käsitellyt sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyn helmikuussa. Yhtiön hallitus ei havainnut kyselyn perusteella kehitettäviä asioita. Yhtiö päivittää Targetor Pro -työvälineeseen riskienhallintasuunnitelman ja sisäisen valvonnan selonteon joulukuussa 2024.

## **Konsernijaosto 10.12.2024 § 8**

### **Kaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liitteet:**

- Yhtiön esitys / Hakopolun Liikekiinteistö Oy, 6.11.2024

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

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