



Ennakkosuostumus VTK Kiinteistöt Oy:n toimenpiteelle

VD/6163/00.01.05.03/2025

PT/RK-K/OL

VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungilta perimien pääomavuokrien laskentamallin muuttamisen tarve on otettu tarkasteluun. Syynä tarkasteluun on ollut VTK-konsernissa aiemmin toteutettu yritysjärjestely, jossa VTK jakautui in house -vuokraustoimintaa ja markkinatoimintaa harjoittaviin erillisiin yhtiöihin. Lisäksi perusteena tarkastelulle on ollut myös kaupungin talouden tasapainotustarve.

Konserniohjeessa on määritelty sellaiset kaupungin tytäryhteisöjen toimenpiteet, joihin tarvitaan konsernijaoston ennakkosuostumus. Tytäryhteisön on hankittava konsernijaoston ennakkosuostumus ennen päätöksentekoa muun muassa silloin, kun päätettävä asia liittyy periaatteellisesti laajakantoisten tai taloudellisesti merkittävien sopimusten muuttamiseen.

VTK Kiinteistöt Oy on kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on osana Vantaan kaupunkikonsernia harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokrausta sekä tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä, rakennuksia ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä toimia rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä. Yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa, jonka tytäryhtiöiden toiminta voi käsittää myös päätoimialasta poikkeavia toimialoja. VTK Kiinteistöt Oy on ns. in house -yhtiö, joka vuokraa kaikki tilat kaupungille lukuun ottamatta muutamia yksittäisiä laitetoja (operaattorit).

Kaupunki vuokraa VTK Kiinteistöt Oy:ltä tiloja kaupungin peruspalveluiden käyttöön. Kohteita ovat mm. Tikkurilan ja Myyrmäen urheilupuistojen kiinteistökanta (pl. uimahalli), Varia Vehkala ammattioppilaitos, Lumon monitoimitalo sekä joukko kouluja ja päiväkoteja. Kaupungin maksamat pääomavuokrat (alv 0 %) yhtiölle vuonna 2025 ovat n. 19,0 milj. euroa/ vuosi ja ylläpitovuokrat (alv 0 %) 4,2 milj. euroa/ vuosi.

Vuoden vaihteessa 2023–2024 toteutetun liiketoimintasiirron myötä VTK Kiinteistöt Oy:n toiminta jakautui kahteen eri kokonaisuuteen. VTK Kiinteistöt Oy on toiminut 2024 alusta lukien kaupungin sidosyksikkönä, jolta kaupunki vuokraa palveluntuotantonsa käyttöön tarvittavia tiloja. VTK Kiinteistöt Oy:n toiminta ei kohdistu markkinoille. Sen sijaan VTK Kiinteistöt Oy:n tytäryhtiö Vivamus Kiinteistöt Oy:n toiminta (liikehuoneistojen vuokraus Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, yrityksille ja muille toimijoille) tapahtuu kilpailutilanteessa markkinoilla. VTK Kiinteistöt Oy on tämän mukaisesti mm. kilpailuneuraalisuustarkastelun ulkopuolella.

VTK Kiinteistöt Oy:n ja kaupungin välisissä ns. pääomavuokrasopimuksissa on noudatettu vuodesta 2015 asti vakiintuneita ehtoja, jotka vahvistettiin **kaupunginhallituksen yleisjaoston** 9.3.2015 (8 §) ja **teknisen lautakunnan** 24.3.2015 (§ 14) tekemillä päätöksillä. Sittemmin muutoksia on tehty mm. ylläpidon sisällyttämisestä vuokraan (**tekninen lautakunta** 19.12.2017 § 13) sekä pääomavuokran laskentamalliin (**konsernijaosto** 9.11.2020 § 4 ja **tekninen lautakunta** 2.12.2020 § 7).

Muuttuneissa olosuhteissa ja nykyisessä toimintarakenteessa kaupungin maksaman pääomavuokran laskentatapaa on tarkoituksenmukaista tarkistaa. Yhtiö on pyytänyt konsernijaostolta konserniohjeen mukaista ennakkosuostumusta pääomavuokran laskentatavan muutokseen.

Pääomavuokran nykymalli



Vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään kohteen hankintamenoa. Teknistä arvoa (hankintamenoa) tarkistetaan vuokrakohteen valmistumisvuodesta lukien huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 2,00 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 4 %:n poistosta ja 2 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista edellä luetelluista eristä. Maanvuokran, kiinteistöveron ja kiinteistövakuutusten osuus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100). Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain 1.4. lukien siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit.

Edellä tarkoitettuun pääomavuokran määrään lisätään ylläpitovuokra. Ylläpitovuokra sisältää sopimuksessa yksilöidyt kiinteistön ylläpidon kustannukset. Ylläpitovuokra määritetään siten, että veloitettava vuokra vastaa edellisen vuoden toteutuneita kustannuksia elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksella tarkistettuna. Myös ylläpitovuokraan lisätään hallinnon yleiskustannus 3 %.

Pääomavuokran ehdotettu malli

Esitettyssä pääomavuokran laskentamallissa vuokran määrittelyn pohjana on edelleen vuokrakohteen reaaliarvo eli hankintameno. Teknisellä arvolla/ hankintamenolla tarkoitetaan kohteen toteutuskustannuksia, kuten suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä rakennuttajan hankinnat ja muut kulut, kuten liittymä-, lupa- ja valvontakulut. Uudessa laskentamallissa tarkistetaan pääomanvuokran muodostumista siten, että vuokrakohteiden vuotuista oletuskulumista korotetaan 2,0 %:sta on 2,5 %:iin ja teknisestä arvosta laskettava korkoelementti muutetaan vastaamaan yhtiön velkarahoituksen keskikorkoa. Käytännössä pääomavuokrasta poistetaan siis yhtiön perimä 0,5 %:n marginaali. Muutoin uusi laskentamalli vastaa nyt käytössä olevaa.

Pääomavuokraan nyt sisältyvät erät maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset esitetään siirrettävänä veloitettavaksi osana ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokran periminen esitetään lisäksi alkamaan jo uudishankkeiden rakennusaikana, kun yhtiölle alkaa syntyä ylläpitovuokraan perittäviä kustannuseriä (maanvuokrat ja kiinteistöverot). Tätä koskevat sopimusmuutokset esitetään tehtävän kohteittain solmittaviin esisopimuksiin. Nykymallissa mainitut rakennusaikaiset kustannukset ovat jääneet VTK:n tappioiksi, koska niitä ei vuokramallin mukaan ole voinut sisällyttää kaupungilta perittäviin vuokriin.

Tilinpäätösten yhteydessä toteutuneet ylläpidon ja hallinnon kustannukset täsmäytetään vuosittain veloitettuun ylläpitovuokraan. Jos kaupungin yhtiölle maksamat ylläpitovuokrat alittavat yhtiön toteutuneet ylläpidon kustannukset, yhtiöllä on oikeus ns. 13. kuukauden vuokraan. Jos kaupungin yhtiölle maksamat ylläpitovuokrat ylittävät toteutuneet ylläpidon kustannukset, yhtiö palauttaa kaupungille ylitetyn määrän vastaavin periaattein.

Esitetty pääomavuokran laskentamallin muutos vähentää VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungilta perimiä vuokria arviolta vähintään noin 0,8 milj. euroa vuodessa. Korkojen laskun vaikutus yhtiön vuoden 2026 vuokratuottoihin on laskennallisesti noin 2,3 milj. euroa.



Kaupungin osalta uuden pääomavuokran laskentamallin hyväksymisestä päättää kaupunkitilalautakunta.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 3 mom. 9 kohdan mukaan konsernijaosto päättää kaupungin ennakkosuostumusten antamisesta yhteisöille kaupungin omistajapolitiikan mukaisesti.

Konsernijaosto 30.9.2025 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa VTK Kiinteistöt Oy:lle ennakkosuostumus kaupungilta perittävän pääomavuokran laskentamallin muuttamiseen esittelyosassa kuvatulla tavalla.

Käsittely:

Merkittiin, että konsernijaoston jäsen Päivi Laakso poistui kokouksesta yhteisöjäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)