



Omistajaohjauskeskustelut 2026 / VTK Kiinteistöt Oy, 23.2.2026

VD/1517/02.01.02.02/2026

PT/RK-K/HV

Konserniohjaus kävi VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa 23.2.2026 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja valvontaa. Omistajaohjauskeskustelun tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskusteluun osallistuivat konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho sekä yhtiön puolelta toimitusjohtaja Juha Jaakola ja talouspäälikkö Emilia Yli-Antola.

VTK Kiinteistöt Oy on Vantaan kaupungin 100-prosenttisesti omistama tytäryhtiö. Yhtiö jakautui liiketoimintasiirrolla kahdeksi yhtiöksi vuosien 2023 ja 2024 vaihteessa. VTK Kiinteistöt Oy:n toiminta muodostuu kaupungin peruspalveluiden käyttöön toteutetuista tiloista, kuten toisen asteen koulutiloista ja liikuntahalleista (uimahalleja lukuun ottamatta), sekä niihin liittyvästä rakennuttamis-, vuokraus- ja ylläpitotoiminnasta. Vivamus Kiinteistöt Oy:n toiminta puolestaan muodostuu muille toimijoille vuokrattavista toimitiloista, isännöintiliiketoiminnasta ja muusta liiketoiminnasta.

VTK Kiinteistöt -konsernin taloudellinen tilanne on kehittynyt vakaasti. Konsernin liikevaihto vuonna 2025 oli noin 41,0 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos noin 4,7 miljoonaa euroa. Vuonna 2025 emoyhtiö VTK Kiinteistöt Oy:n liikevaihto oli 22,0 miljoonaa euroa (budjetti 23,9 miljoonaa euroa) ja liikevoitto 7,1 miljoonaa euroa (budjetti 7,6 miljoonaa euroa). Vivamus Kiinteistöt Oy:n liikevaihto oli 18,2 miljoonaa euroa (budjetti 18,9 miljoonaa euroa) ja liikevoitto 4,8 miljoonaa euroa (budjetti 4,2 miljoonaa euroa). Liiketoiminnan kulupuolella kummassakin yhtiössä kiinteistön hoitokulut alittivat budjetin.

Investointiohjelma vuosille 2026–2027 on poikkeuksellisen suuri, 94 miljoonaa euroa vuonna 2026 ja 93 miljoonaa euroa vuonna 2027. Tämän seurauksena lainakanta kasvaa selvästi ennen kuin sen ennakoitaan kääntyvän laskuun tarkastelujakson loppupuolella.

Konsernin taloudellisista tavoitteista omavaraisuusaste toteutui vuonna 2025 tasolla 27,8 prosenttia, mikä ylitti yli 20 prosentin tavoitteen. Vivamuksen ulkoisten vuokrakohteiden vuokrausaste oli 97 prosenttia (tavoite 93 prosenttia), ja peruskorjauksiin käytettiin 13 prosenttia konsernin liikevaihdosta (tavoite 10 prosenttia). Asiakastyytyväisyyden keskiarvo oli 3,6 (tavoite 3,6) ja henkilöstön hyvinvointikyselyn tulos oli 4,4 asteikolla 1–5 (tavoite 4,4).

Vuonna 2025 konsernin merkittävin valmistunut hanke oli Varia Vehkalan ammattioppilaitos, jonka kokonaisinvestointi oli 81,1 miljoonaa euroa. Varia Vehkalan urakkaan liittyvät osapuolten toisiinsa kohdistamat taloudelliset vaatimukset ovat osin vielä avoinna. Lisäksi käynnissä oli useita suuria hankkeita, kuten Aviapoliksen lukio, Leppäkorven liikuntahalli, Varia Tennistien peruskorjaus, Oivallustentalo sekä Tikkurilan osaamiskampus (Kortteli 1). Aktiivisten hankkeiden investointien kokonaismäärä kasvaa voimakkaasti tarkastelujaksolla, ja lainakanta nousee korkeimmalle tasolleen vuosien 2027–2028 aikana ennen tasaantumista ja asteittaista laskua 2030-luvun alkupuolella.



Yhtiön omistajapoliittiset linjaukset on hyväksytty konsernijaostossa 23.10.2023 § 5. Yhtiön mukaan sille asetetut omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu sen toiminnassa. Vastuullisuusteemat on tunnistettu yhtiön toiminnassa, vastuullisuusohjelma on hyväksytty hallituksessa joulukuussa 2023, konsernitasoinen hiilijalanjälkilaskenta on toteutettu vuosina 2024 ja 2025, ja konserni raportoi vastuullisuudestaan ensimmäistä kertaa VSME-raportin muodossa vuoden 2025 tilinpäätöksen yhteydessä. VSME-raportti toimii jatkossa pohjana vastuullisuustavoitteiden asettamiselle.

Vastuullisuuden osalta konserni painottaa energiatehokkuutta ja hankesuunnitelmien E-lukutavoitteiden alittamista. Varia Vehkalan hankkeessa saavutettiin 78 kWhE/m²/vuosi, mikä alitti alle 80 kWhE/m²/vuosi asetetun tavoitteen. Energiakatselmusten mukaisia toimenpiteitä toteutettiin vuoden 2025 aikana VTK:ssa 87 kappaletta ja Vivamuksessa 9 kappaletta. Vastuullisuus kattaa ympäristövastuun (muun muassa hiilineutraaliustavoitteet ja vähähiilinen rakentaminen), sosiaalisen vastuun (terveelliset ja turvalliset toimitilat, harmaan talouden torjunta, henkilöstön hyvinvointi) sekä hyvän hallintotavan, johon sisältyvät avoin ja luottamuksellinen johtamiskulttuuri sekä taloudellinen vakaus pitkällä aikavälillä.

VTK Kiinteistöt -konsernissa toteutettiin 1.1.2024 liiketoimintasiirto, jossa VTK Kiinteistöt Oy:lle jäi sidosyksikköasema Vantaan kaupunkiin. Muille tahoille tapahtuva vuokraustoiminta eriytettiin Vivamus Kiinteistöt Oy:öön. Euroopan unionin tuomioistuimen 15.1.2026 antaman ennakkoratkaisun (C-692/23 AVR-Afvalverwerking) mukaan myös sidosyksikön tytäryhtiöiden ulosmyynti laskeaan sidosyksikön ulosmyyntirajaan. Tämän johdosta on tarpeen tarkastella VTK:n konsernirakennetta ja tarvittavia kehittämistoimia. Tarkastelu tullaan tekemään vuoden 2026 aikana ja tarvittavat toimenpiteet tuodaan erikseen päätöksentekoon.

Vivamuksen kehityshankkeissa edistetään Tuupakantie 4:n ja Pohjolantie 2:n kohteita, joista Tuupakantie 4:lle **konsernijaosto** myönsi ennakkosuostumuksen 24.2.2026 § 6. Pohjolantie 2 osalta asiaa käsitellään vielä konsernijaostossa. Joukontie 42:n asemakaavamuutos on hyväksytty lautakunnassa ja etenee hallitukseen ja valtuustoon. Patotie 2:n osalta markkinakysyntä ei ole tällä hetkellä riittävä, joten hanketta arvioidaan uudelleen loppuvuonna 2026. Hosantie 2:n Game Center -hanke etenee suunnitelman mukaisesti.

Hallitustyöskentelyn arviointi tehdään keväällä 2026, ja sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan kysely käsitellään hallituksessa helmikuussa 2026.

Konsernijaosto 16.3.2025 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi pidetty omistajaohjauskeskustelu.

Käsittely:

Merkittiin, että jaoston jäsen Päivi Laakso poistui kokouksesta yhteisöjäävinä asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Yhtiön esitys VTK Kiinteistöt Oy, 23.2.2026

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)