



Vuoden 2024 määrärahamuutosesitykset koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / TeA

VD/3392/02.01.00.04/2024

TeA/HW/TM/AK/TH/TL/PW/JH/MK

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 4,5 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin maanmyyntivoittojen osalta ja 1,9 miljoonan euron ylitystä toimintakuluihin toimitilojen kiinteistönhoitoon ja ylläpitoon.

Esitetään katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 1,4 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin ja 2,0 miljoonan euron ylitystä toimintakuluihin.

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen nettoyksiköille 4,2 miljoonan euron ylitystä ulkoisiin vuokratuottoihin ja 2,8 miljoonan euron ylitystä sisäisiin vuokratuottoihin. Lisäksi esitetään 7,6 miljoonan euron ylitystä ulkoisiin vuokratuluihin ja 1,4 miljoonan euron ylitystä lämmityksestä aiheutuviin kuluihin.

Kiinteistöt ja tilat bruttobudjetoidut yksiköt

Kaupunki sai vuoden 2023 aikana useita lisäaikapyyntöjä päättyviin tonttivarauksiin, koska asuntorakentamisen kysyntä on laskenut jyrkästi. Epävarman markkinatilanteen vuoksi tonttivarauksia pääsääntöisesti jatkettiin. Maanmyyntitulotavoitteiden saavuttaminen vuonna 2024 on vaikeaa johtuen erityisesti taloudellisista epävarmuuksista sekä rahoitusmarkkinoiden epävarmuuksista, erityisesti korkeasta korkotasosta. Niillä on ollut suuri vaikutus asuntorakentamisen hidastumiseen ja erityisesti vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen osalta kysyntä on vähentynyt runsaasti. Vuoden 2024 kesällä korkojen odotetaan lähtevän laskuun ja myös inflaatio on hellittänyt. Merkittävä piristävä vaikutus asuntomarkkinoiden kysyntään tulee kuitenkin vasta vuoden 2025 puolella, joten tästä syystä vuoden 2024 maanmyyntivoittojen ennustetaan jäävät hyvin todennäköisesti budjetoidusta 24,5 miljoonasta eurosta. Maanmyyntivoittojen uusi ennuste vuodelle 2024 on 20 miljoonaa euroa.

Toimitilajohtamisen käyttötalouden palvelujen ostot sisältävät mm. toimitilojen kiinteistönhoidon hankinnat. Palvelujen ostoissa ei ole huomioitu Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:lle maksettavia kiinteähintaisia maksuja täysimääräisinä. Tältä osin vaje on 1,5 miljoonaa euroa. Lisäksi teknisten järjestelmien ylläpidon palvelujen ostoille tulee varata 0,4 miljoonaa euroa kustannusten nousun vuoksi. Muiden käyttötalouden menojen ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti. Toimitilajohtamisen ennakoitavissa oleva lisämäärärahan tarve on yhteensä 1,9 miljoonaa euroa.

Kadut ja puistot, bruttobudjetoidut yksiköt

Maanlajitysmaksutulot ovat romahtaneet erityisesti asuntorakentamisen hiipumisen myötä. Jos loppuvuosi jatkuu samanlaisena, tulotavoitteesta saatetaan jäädä jopa 1,4 milj. euroa.

Haastavat talviolosuhteet ovat kasvattaneet katukunnossapidon alkuvuoden kuluja. Kustannustaso on myös noussut, mikä näkyy urakoitsijoiden hinnoittelussa sekä poltto- ja raaka-aineiden hinnoissa. Päälysteiden reikiintymisen korjaaminen ja Korson uusi alueurakkasopimus aiheuttavat vielä lisäkustannuksia tavanomaiseen niin, että kunnossapitoon arvioidaan tällä hetkellä tarvittavan määrärahakorotusta 2,0 milj. euroa.



	EUR	TA 2024	Muutos	Uusi TA 2024
Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTAKULUT	-80 000	0	-80 000
	TOIMINTAKATE	-80 000	0	-80 000
Kadut ja puistot	TOIMINTATUOTOT	27 134 000	-1 400 000	25 734 000
	TOIMINTAKULUT	-42 284 127	-2 000 000	-44 284 127
	TOIMINTAKATE	-15 150 127	-3 400 000	-18 550 127
Kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	32 896 000	-4 500 000	28 396 000
	TOIMINTAKULUT	-28 617 570	-1 900 000	-30 517 570
	TOIMINTAKATE	4 278 430	-6 400 000	-2 121 570
Kaupunkitilalautakunnan bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	60 030 000	-5 900 000	54 130 000
ilman joukkoliikennettä yhteensä	TOIMINTAKULUT	-70 981 697	-3 900 000	-74 881 697
	TOIMINTAKATE	-10 951 697	-9 800 000	-20 751 697

Kiinteistöt ja tilat nettobudjetoidut yksiköt

Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välisissä pääomavuokrasopimuksissa vuokrantarkistukset tapahtuvat vuosittain 1.4. vuokrasopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti. Vuokra sisältää sekä pääomavuokran että ylläpitovuokran. VTK ilmoittaa kaupungin tilahallintaan edellisenä keväänä ennusteen seuraavana vuonna tapahtuvista vuokrantarkistuksista. 1.4.2024 voimaan astuvissa vuokrantarkistuksissa pääomavuokraohteiden vuokrat olivat n. 3,6 milj. euroa suurempia verrattuna siihen, mikä VTK:n ilmoittama ennuste keväällä 2023 oli. Ennusteesta poikkeava vuokrien nousu johtuu VTK:n ilmoituksen mukaan pääosin korkojen nousuista. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan korkoprosentti on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 % marginaalilla.

Sopimusehtojen mukaan ylläpitovuokra perustuu edellisen vuoden toteumaan tarkistettuna elinkustannusindeksin muutoksella. Vuokranantajalla on lisäksi oikeus periä tasoituslaskulla ylimääräinen ylläpitovuokra, mikäli ylläpidon kustannukset ovat ylittäneet ylläpitovuokrana perityn määrän. Tämän vuoksi vuoden 2023 ylläpitovuokrien tasauksesta kaupungille tuli VTK:lta n. 0,5 milj. euron lisälasku keväällä 2024.

Sisäisten vuokratuottojen kasvussa on huomioitu VTK:n vuokrankorotukset ja ylläpitovuokran tasoituslasku sekä muut viime toukokuun jälkeen tähän mennessä tapahtuneet budjetoimattomat muutokset, kuten uudet ja poistuneet kohteet. Sisäisten vuokratuottojen ennakoidaan ylittyvän 2,65 milj. euroa. Ulkoisten vuokratuottojen arvioidaan ylittävän talousarvion 4,2 milj. euroa johtuen pääosin Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen suuremmista vuokratuotoista.

Ulkoisten vuokrakulujen ennustetaan ylittyvän 7,6 milj. euroa VTK:n vuokrankorotusten ja ylläpitovuokran tasoituslaskun sekä aiemmin budjetoimattomien ulkoisten vuokrien muutosten vuoksi.

Lämmityskustannusten ennustetaan ylittyvän 1,4 miljoonalla eurolla, johon on vaikuttanut muun muassa alkuvuoden keskimääräistä kylmemmät sääolosuhteet.

Nettobudjetoitujen yksikköjen toimintatuottojen ennakoidaan ylittyvän yhteensä 6,85 milj. euroa ja toimintakulujen 9 milj. euroa. Sitovan tavoitteen mukainen toimintakate alittunee 2,15 milj. euroa.



	EUR	TA 2024	Muutos	Uusi TA 2024
Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	206 105 000	6 850 000	212 955 000
	TOIMINTAKULUT	-93 323 000	-9 000 000	-102 323 000
	TOIMINTAKATE	112 782 000	-2 150 000	110 632 000

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 4,5 miljoonaa euroa ja toimintakuluja korotetaan 1,9 miljoonaa euroa,
- kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten kadut ja puistot bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 1,4 miljoonaa euroa ja toimintakuluja korotetaan 2,0 miljoonaa euroa, ja
- kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten nettoyksiköiden toimintatuottoja korotetaan 6,85 miljoonaa euroa ja toimintakuluja korotetaan 9 miljoonaa euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)