



VAV Hoiva-asuntojen vuokrasopimukset Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa

VD/2458/00.01.05.03/2026

PT/RK-K/SV/

Tausta

Sote voimaanpanolain (616/2021) mukaisesti Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle (jäljempänä Vake) vuokrattujen tilojen vuokrasopimusten optiokaudet päättyvät vuoden 2026 lopussa. Lisäksi Vake irtisanoi 12/2025 VAV-konserniin kuuluvan VAV Hoiva-asuntojen pitkät vuokrasopimukset päättymään vuoden 2026 loppuun muiden kohteiden paitsi Koisorannan palvelukeskuksen osalta.

Vuokrasopimusten päättymisen takia Vaken kanssa on käyty neuvottelut sekä kaupungin omien kohteiden että VAV Hoiva-asuntojen kohteiden vuokrausten jatkamisesta. Neuvottelujen kohteena on ollut 17 kaupungin kohdetta, 3 VAV Hoiva-asuntojen kohdetta sekä n. 70 Vaken käytössä olevaa tilaa, jotka ovat kaupungin tilojen kuten koulujen ja päiväkotien yhteydessä.

Kaikkien kohteiden ja tilojen vuokrasopimusneuvottelut käytiin yhdessä ja neuvotteluissa saavutettiin kaikkien kohteiden ja tilojen osalta kokonaisratkaisu.

Vantaan kaupunginhallitus on 11.5.2026 periaatepäätöksensä

- a) hyväksynyt kokonaisratkaisun kaupunkikonsernin omistuksessa olevien tilojen vuokraamisesta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja kehottanut toimivaltaisia kaupungin toimielimiä ja viranhaltijoita päättämään ja tekemään kokonaisratkaisun mukaiset vuokrasopimukset sekä muutokset VAV Hoiva-asunnot Oy:n lainaehtoihin;
- b) kehottanut konsernijaostoa tekemään a) kohdan edellyttämät VAV-konsernin osakkeenomistajien päätökset;
- c) hyväksynyt periaatteet sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelulle ja kehottanut konsernipalveluita ja kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan yhtiöittämisen esittelyosassa kuvattujen periaatteiden mukaisesti;
- d) kehottanut kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan VAV Hoiva-asuntojen myytävien kohteiden osalta yhtiön kanssa pidemmistä maanvuokrasopimuksista.

Vaken aluehallitus on 26.5.2026 hyväksynyt kokonaisratkaisun hyvinvointialueen ja Vantaan kaupungin sekä VAV Hoiva-asunnot Oy:n välillä koskien toimitilojen vuokraamista hyvinvointialueelle 1.1.2027 lukien sekä hyväksynyt mm. VAV Hoiva-asuntojen neuvottelujen kohteena olleiden kohteiden vuokrasopimukset.

Kaupunkitilalautakunnan kokouksen 10.6.2026 esityslistalla on Metsotie 23:n ja Simontie 5 B:n maanvuokrasopimusten muuttaminen kaupunginhallituksen em. periaatepäätöksen mukaisesti.

VAV Hoiva-asuntojen kohteiden vuokrasopimukset ja jatko

Vantaan ja Keravan HVA irtisanoi 12/2025 VAV Hoiva-asuntojen pitkät 25 vuoden vuokrasopimukset päättymään vuoden 2026 loppuun muiden kohteiden paitsi Koisorannan palvelukeskuksen osalta.



Hyvinvointialueen vuokrasopimukseen sisältyneet hyvinvointialueuudistukseen liittyneen ns. rajoituslain ehto siitä, että vuokrasopimukset voidaan irtisanoa 2024–2025 aikana 12 kk irtisanomisajalla

Kohteet, joita irtisanominen koski ovat

- Metsotie 23 eli Korson vanhustenkeskus, Korso
- Simontie 5 B eli Simonkodin ns. uusi osa, Simonkylä/Tikkurila
- Ruukkukuja 5 eli Myyrinkoti, Myyrmäki

Hyvinvointialueen mukaan kohteiden vuokrataso on liian korkea. Kohteiden vuokran määrittelyssä noudatetaan nykyisissä vuokrasopimuksissa ns. omakustannusvuokraa eli sopimusten mukaan vuokranantaja saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistöpidon mukaisiin menoihin.

Kohteiden vuokrassa pääomakustannus on merkittävä, koska kohteet on lainotettu 100 %:sti niiden siirryttyä vuonna 2021 kaupungilta VAV Hoiva-asuntojen omistukseen. Kaupunki on rahoittanut kaupan myöntämällä VAV Hoiva-asunnoille enintään 45 Me:n lainan kiinteistörahastosta (kaupunginhallitus 10.5.2021 § 5). Kohteiden kauppahinnat ovat perustuneet ulkopuolisen tekemään AKA-arvioon.

Kaupunginhallituksen hyväksymän neuvottelutuloksen pääehdot ovat liitteessä 1. Neuvottelutuloksen mukaan

- Ruukkukuja 5:n sopimus tehdään muutoin nykyisillä ehdoilla, mutta vuokra-aika on määräaikainen 3 vuotta
- Simontie 5:n ja Metsotie 23:n vuokrasopimukset tehdään ns. triplanettovuokrasopimusmallilla, jossa vuokralla katetaan ainoastaan omistajan pääomakustannukset ja vuokralainen vastaa kaikista kohteen muista kuluista
 - Simontien osalta vuokrasopimuksen kesto on 20 vuotta ja Metsotien osalta 15 vuotta
 - Simontien ja Metsotien vuokria lasketaan merkittävästi
 - Metsotie 23:n osalta on sovittu, että Vake vastaa yhdessä sovitusta käyttövesi- ja viemäriputkistoon kohdistuvien korjausten kustannuksista 108 000 euroon (alv 0 %) saakka ja tämän ylittävien kustannusten vastuu on Vuokranantajalla.

Neuvotteluratkaisun pohjana on suunnitelma siitä, että vuokrasopimusten tekemisen jälkeen Simontie 5 ja Metsotie 23 kohteet myydään. Ennen kohteiden myyntiä niitä koskevien maanvuokrasopimusten kestoja tulee pidentää nykyisestä. Ruukkukuja 3 kohde siirretään kaupungille kiinteistökehitykseen lyhyen vuokratuokauden päättyessä. Ennen kiinteistökehityksen käynnistymistä kaupunki voi vuokrata kohteessa sijaitsevan tiloiltaan suuren valmistuskeittiön Vantille ateriapalvelutuotannossa hyödynnettäväksi.

Koska VAV Hoiva-asuntojen vuokrat määräytyvät jo nyt omakustannusperiaatteella edellyttää neuvottelutulos yhtiön pääomakustannusrakenteen keventämistä, tai vuokraustoiminta muuttuu tappiolliseksi. Pääomakustannusrakenteen keventäminen on suunniteltu toteutettavan siten, että kaupungin yhtiölle myöntämästä lainasta perittävää marginaalia alennetaan ja lainaehdot muutetaan liitteenä 6 olevan velkakirjan (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.) mukaiseksi.

Laina ja sen vakuudet on uudelleenjärjesteltävä, mikäli Simontien ja Metsotien kohteiden myynti toteutuu.

Lainaehdot muutetaan ei sisällä kiellettyä valtiontukea, koska alennettu marginaalitaso yhdistettynä 6 kk:n euribor-korkoon ylittäisi komission ns. referenssikorkotiedonannossa (komission tiedonanto viite- ja



markkinakorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta, 2008/C 14/02) esitetyn laskentamenetelmän mukaisesti lasketun markkinaehtoisena pidettävän korkotason. VAV Hoiva-asuntojen luottokelpoisuusluokka on Asiakastieto Oy:n 10.03.2026 luottoluokituksen perusteella tyydyttävä +, mikä tarkoittaa, että yritykseen olisi sovellettava 1,00–4,00 prosentin marginaalia lisättynä 12 kk:n euribor viitekorolla riippuen tarjottujen vakuuksien vakuustasosta. Lainan vakuutena on maanvuokrasopimusten jälkeen parhaalla etusijalla olevat laitoskiinnitykset myönnetyn lainan pääomasta kaikkiin Hoiva-asuntojen omistamiin kohteisiin. Lainan vakuudeksi annetun kiinteän vakuuden vakuustasoa on pidettävä hyvänä, jolloin referenssikorkotiedoksiannon mukaisesti määritetty alin markkinaehtoinen korkotasoksi olisi 1,00 %:ia lisättynä 12 kuukauden euriborkorolla. Alennettunakaan lainasta perittävä korkotasoksi ei ylitä tätä, joten koron alentamiseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Lainaehtojen muutos ei myöskään vaaranna kuntalain 129 §:n tarkoittamalla tavalla Vantaan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä tai tarkoittaisi lainkohdan vastaista merkittävää taloudellista riskiä kaupungille. Laina ei määrältään ole sellainen, että se kaupungin talouden tunnuslukujen valossa vaarantaisi kaupungin kyvyn vastata tehtävistään. Laina on myönnetty rahastosta, jonka pääoma on rahaston säännön mukaisesti tarkoitettu tämänkaltaisten lainojen myöntämiseen. Lainaehtojen muuttamiseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon vakuudet ja sen, että VAV-konserni kuuluu Vantaan kaupunkikonserniin.

VAV-konsernin osakkeenomistajan päätökset

VAV-konserniin kuuluu kaupungin kokonaan omistama emoyhtiö VAV Yhtymä Oy, sekä tämän kokonaan omistamat tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy.

-

Kaupunginhallituksen periaatepäätöksen toteuttamiseksi on tarpeen tehdä tarvittavat osakkeenomistajien päätökset

- 1) Vaken kanssa tehtävistä vuokrasopimuksista,
- 2) Metsotie 23:n ja Simontie 5 B:n maanvuokrasopimuksista,
- 3) Lainaehtojen muuttamisesta.

Lisäksi VAV Hoiva-asunnoille on tarpeen antaa konserniohjeen mukainen ennakkosuostumus periaatepäätöksen mukaiseen Metsotie 23:n ja Simontie 5 B:n kohteiden myyntiin.

Konsernijaosto on toimivaltainen hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 5 kohdan perusteella menettelyohjeiden antamiseen yhteisöjen ja muiden oikeushenkilöiden yhtiökokouksiin samoin kuin käyttämään osakkeenomistajalle tai muulle omistajalle kuuluvaa päätösvaltaa, kun päätös tehdään yhtiökokousta tai muuta kokousta pitämättä

Konsernijaosto on toimivaltainen hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 9 kohdan perusteella päättämään kaupungin ennakkosuostumusten antamisesta yhteisöille kaupungin omistajapolitiikan mukaisesti. Konserniohjeen mukaan tytäryhteisön on hankittava konsernijaoston ennakkosuostumus mm. ennen päätöksentekoa periaatteellisesti laajakantoisen tai taloudellisesti merkittävän sopimuksen tekemisestä, muuttamisesta tai päättämisestä

Konsernijaosto 15.6.2026

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) Tehdä seuraavat osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitetut VAV Yhtymä Oy:n osakkeenomistajien päätökset:
- 1) VAV Yhtymä Oy päättää osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuna VAV Hoiva-asunnot Oy:n osakkeenomistajien päätöksenä, että VAV Hoiva-asunnot Oy päättää tehdä liitteen 2 mukaiset vuokrasopimukset Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa ja valtuuttaa VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimitusjohtajan laatimaan Ruukkuja 5:n sopimuksen vastuunjakotaulukon, allekirjoittamaan sopimukset ja tekemään niihin teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.
 - 2) VAV Yhtymä Oy päättää osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuna VAV Hoiva-asunnot Oy:n osakkeenomistajien päätöksenä, että VAV Hoiva-asunnot Oy päättää tehdä kaupunkitilalautakunnan päätöksen 10.6.2026 mukaiset maanvuokrasopimukset Vantaan kaupungin kanssa ja valtuuttaa VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimitusjohtajan allekirjoittamaan sopimukset ja tekemään niihin teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.
 - 3) VAV Yhtymä Oy päättää osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuna VAV Hoiva-asunnot Oy:n osakkeenomistajien päätöksenä, että VAV Hoiva-asunnot Oy päättää hyväksyä liitteenä 3 olevan velkakirjan mukaiset muutokset VAV Hoiva-asunnot Oy:n lainaehtoihin Vantaan kaupungilta ja valtuuttaa toimitusjohtajan allekirjoittamaan velkakirjan ja tekemään siihen teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.
- b) Valtuuttaa konsernilakimies Samuli Vartiainen allekirjoittamaan kirjatut osakkeenomistajien yksimieliset päätökset.
- c) antaa VAV Hoiva-asunnoille ennakkosuostumus myydä Metsotie 23:n ja Simontie 5 B:n maanvuokraoikeus rakennuksineen hinnalla, joka kattaa näiden kohteiden lainaosuuden kaupungin myöntämästä lainasta ja kehottaa yhtiötä neuvottelemaan lainajärjestely uudelleen kaupungin kanssa, mikäli kaupata toteutuvat.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

1. Vuokrasopimusten pääehdot
2. Metsotie 23:n, Simontie 5 b:n ja Ruukkukuja 5:n vuokrasopimusluonnokset
3. Velkakirjaluonnos (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)

Täytäntöönpano: Konserniohjaus- ja valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot: Konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)