



25.06.2012

Kj/12

§ 771

Lausunto Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiasta

HEL 2012-006813 T 00 01 05

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle Metropolian tilastrategiaan ja siihen liittyviin selvityksiin seuraavan lausunnon:

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen asettama tilastrategia-työryhmä on laatinut 25.11.2011 päivätyn esityksen yhtiön tilastrategiaksi. Tilastrategia perustuu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen 22.6.2010 päättämään tilastrategialinjaukseen, jonka mukaan Metropolia ammattikorkeakoululle perustetaan neljä kampusta – Arabianrantaan, Leppävaaraan, Myllypuroon ja Myyrmäkeen.

Helsingin kaupunki pitää Metropolian tilastrategian mukaista neljän kampusalueen mallia kannatettavana samoin kuin sitä, että Helsingin alueella sijaitseisi kaksi ammattikorkeakoulun kampusta, Arabianrannassa ja Myllypurossa.

Espoon ja Vantaan kaupungit ovat omissa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen lausuntopyynnön johdosta antamissaan lausunnoissa niin ikään pitäneet neljän kampuksen mallia oikeana ja perusteltuna. Espoo on lisäksi edellyttänyt, että Leppävaaran kampusta kehitetään edelleen sen lausunnossa esitetyn mukaisesti. Vantaa on vastaavasti todennut, että Myyrmäen toimipisteen kehittäminen sen lausunnossa esitetyllä tavalla on tärkeää, koska toimipiste on Vantaalle sekä elinkeino- että koulutuspoliittisesti tärkeä.

Helsingin kaupungin näkökulmasta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategian avulla kehitetään ammattikorkeakoulun toimintaedellytyksiä ja edistetään Helsingin strategiaohjelman 2009–2012 keskeistä tavoitetta vastata koulutuspalveluilla asukkaiden sekä työ- ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Lisäksi tilastrategia edistää Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman tavoitteena olevaa Helsingin kehittämistä opiskelijoiden kaupunkina, jossa on monta kampusta ja korkeakoulutasoisia yksiköitä kaupungin eri osissa.

Tilastrategiassa esitetyllä tavalla kampusratkaisu mahdollistaa nykyiseen yli 20 toimipisteen hajanaiseen malliin verrattuna synergiaetujen saavuttamisen tilojen, laitteiden ja monipuolisen osaamisen kannalta. Kampusmalli tukee yhteisöllisyyden vahvistamista ja uuden Metropolian toimintakulttuurin edistämistä. Lisäksi osa



Helsingissä sijaitsevista valtion vuonna 1995 Helsingille luovuttamista Metropolia ammattikorkeakoulun käyttöön vuokratuista rakennuksista on mittavan peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Vanhojen rakennusten muuttaminen tilastrategian mukaisiksi monikäyttöisiksi oppimisympäristöiksi on osoittautunut mahdolliseksi rakennusten ominaisuuksien ja suojeluarvojen vuoksi. Uusista kampusrakennuksista voidaan sen sijaan rakentaa tiloiltaan muuntojoustavia ja energiatehokkuudeltaan hyviä. Lisäksi uusien kampusrakennusten käyttö- ja kiinteistöpidon kustannukset ovat vanhoja rakennuksia edullisemmat, mikä on erityisen tärkeää etenkin kun ammattikorkeakoulujen toimintaympäristö on rahoituksen osalta muuttumassa.

Helsingin kaupunki toteaa, että se on asemakaavoittanut Kehä I:n Myllypuron liittymän länsipuolelle kaksi tonttia, jotka soveltuvat uuden Myllypuron kampuksen tarkoituksiin. Kaupunki on myös osaltaan varautunut tonttien käyttöönoton edellyttämiin Kehä I:n Myllypuron liittymän liikennejärjestelyihin.

Myllypuron kampusalueen toteuttamiselle on olemassa useita erilaisia vaihtoehtoja. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan kiinteistöjen omistaminen olisi tarkoituksenmukaista pitää jatkossakin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n ulkopuolella, mikäli yhtiön omistusosuuksiin ei haluta tehdä muutoksia. Helsingin kaupunki katsoo, että tällöin ensisijainen toteuttamistapa Myllypuron kampuksen uudisrakentamishankkeelle olisi hankkeen toteuttaminen Helsingin kaupungin sataprosenttiseen omistukseen tulevan kiinteistöosakeyhtiön toimesta. Perustettava kiinteistöosakeyhtiö huolehtisi Myllypuron kampuksen rakentamisesta ja sen jälkeisestä tilojen vuokraamisesta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle. Tämä toteuttamisvaihtoehto on perusteltu siinäkin mielessä, että Helsingin kaupunki on investoinut merkittävästi valtiolta saamiinsa rakennuksiin vuodesta 1995 alkaen erilaisina muutostöinä ja korjauksina.

Myllypuron kampushankkeen ensi vaiheessa Helsingin kaupunki myisi varainsiirtoverotuksellisista syistä valtiolta saamansa nykyisin Metropolia ammattikorkeakoulun käytössä olevat kiinteistöt itse tai ottaisi ne muuhun valtiosuuteen oikeuttavaan omaan käyttöön ja tekisi kiinteistöjen luovutushintaa tai (omaan käyttöön ottamisen tilanteessa) käypää arvoa vastaavan panostuksen Myllypuron kampuksen rakentamiseen.

Helsingin kaupunki on tällä hetkellä vuokrannut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön seuraavat kiinteistöt tai niiden osat:

- Onnentie 18 (62% kiinteistöstä), h-ala 2.462 m²
- Agricolankatu 1-3, h-ala 6.057 m²



- Hämeentie 161, h-ala 5.710 m²
- Tukholmankatu 10, h-ala 13.982 m²
- Eerikinkatu 36 (sis. tiloja myös Albertinkatu 40-42 ja Kalevankatu 37-41), h-ala 11.297 m²
- Kalevankatu 43, h-ala 131 m²
- Bulevardi 29, h-ala 1.322 m²
- Bulevardi 31, h-ala 15.304 m²
- Sofianlehdonkatu 5 b, h-ala 5.361 m² ja
- Vanha Viertotie 23, h-ala 8.218 m².

Vuokrattujen tilojen yhteenlaskettu h-ala on 69.844 m².

Metropolian tilastrategiassa lähdetään siitä, että yllä mainittujen tilojen osalta luovutaan kaikista muista tiloista paitsi Hämeentie 161:n kiinteistöistä.

Tilastrategiassa edellä mainituista luovutettavista kiinteistöistä on arvioitu saatavan myyntituloina yhteensä 70 miljoonaa euroa käytettäväksi Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannusten rahoittamiseen. Kustannusten määräksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 110 miljoonaa euroa (alv 0%).

Helsingin kaupunki toteaa, että edellä mainittujen kiinteistöjen myyntituloilla (tai niiden käypiä arvoja vastaavalla määrällä) tullaan rahoittamaan Myllypuron kampuksen rakentamista. Käytännössä tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että tuloilla maksetaan kaupungin omistukseen tulevien rakennuttamisen toteuttavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden merkintähinnat. Myllypuron kampuksen rakentamisen nettokustannukseksi jäisi siten esitettyjen myyntihinta- ja rakennuskustannusarvioiden perusteella 40,3 miljoonaa euroa (alv 0%), joka katettaisiin kiinteistöosakeyhtiön hankkimalla lainarahoituksella.

Metropolian tilastrategian mukaan muiden kampusten rahoitustarpeet ovat Myyrmäessä 27,3 miljoonaa euroa (alv 0%) ja Arabianrannassa 8,4 miljoonaa euroa (alv 0%). Kampusten yhteenlaskettu rahoitustarve olisi siten edellä mainittujen Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen myyntitulot huomioon ottaen yhteensä noin 76 miljoonaa euroa (alv 0%).

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategian yhteydessä esitetyissä (kiinteistöjen siirtämiseen Metropolialle perustuvissa) laskelmissa uuden kampusmallin myötä säästettäisiin vuokra- ym. kustannuksissa vuositasolla noin 7,5 miljoonaa euroa, josta noin 5,1 miljoonaa euroa Myllypuron kampuksen rakentamisen myötä. Tämä jälkimmäinen luku sisältää muiden kulujen osalta arvioitua säästöä 20 %.



Edellä mainituilla säästöillä olisi tilastrategian mukaan mahdollista kattaa uudisrakentamiseen otettavista lainoista aiheutuvat rahoituskulut. Tilastrategiassa on myös todettu, että lainaotto on mahdollista toteuttaa vain, jos Helsingin kaupungin omistuksessa olevista myytäviksi aiotuista tiloista saadaan suunniteltu tuotto rakentamiskustannusten osittaiseksi kattamiseksi ja lainatarpeen vähentämiseksi. Tilanne säilyisi Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan samanlaisena siinäkin tapauksessa, että Helsingin omistama kiinteistöosakeyhtiö toteuttaisi hankkeen, koska Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä Myllypuron kampuksen tiloista perittäviin vuokriin sisällytettäisiin rahoituskuluja vain yhtiön rakentamiseen tarvitseman 40,3 miljoonan euron lainan osuudelta.

Helsingin kaupungilla itsellään on lähtökohtaisesti parhaimmat edellytykset kehittää ja myydä tai mahdollisesti hyödyntää muuhun opetustoimen käyttöön edellä mainitut kiinteistöt. Suunnitteilla olevassa mallissa kiinteistöt myytäisiin siten, että Metropolia ammattikorkeakoulu jäisi myytyihin tiloihin vuokralle Myllypuron kampuksen valmistumiseen saakka. Näin varmistettaisiin ammattikorkeakoulun opetustoiminnan tilatarpeen täyttyminen, mutta samanaikaisesti saataisiin myyntitulojen myötä pääomaa rakentamiseen ja toisaalta kiinteistöjen arvo sekä niiden myytävyyden paranisivat, koska ostajalle jäisi omalta osaltaan aikaa kiinteistöjen kehittämiseen.

Alustavan aikataulun mukaan Myllypuron kampus valmistuisi vuoden 2017 lopulla. Mahdollinen rakennuttamiseen liittyvä arkkitehtuurikilpailu tosin myöhentäisi kampuksen valmistumista arviolta noin vuodella. Kiinteistöjen kehittäminen myyntiä varten on kuitenkin syytä aloittaa mahdollisimman pian, koska esimerkiksi mahdolliset asemakaavamuutokset voivat viedä runsaasti aikaa.

Helsingin kaupunki toteaa, että kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen myynnin osalta tulee kuitenkin varmistua ennen myyntiä, opetus- ja kulttuuriministeriöltä pyydettävällä lausunnolla, siitä, että kiinteistöjen luovutus ja myyntitulojen käyttö Myllypuron kampuksen rakentamisen rahoittamiseen on myös valtion näkemyksen mukaan vuonna 1995 tapahtuneen valtion ja Helsingin kaupungin välisen kiinteistöjen luovutuksen ehtojen mukainen, eikä kaupungille synny velvollisuutta palauttaa valtionosuutta vastaavaa suhteellista osaa kiinteistöjen käyvästä arvosta. Kiinteistöt vapautuvat kyseisistä luovutusrajoituksista vuonna 2025.

Helsingin kaupunki toteaa myös, että erityisesti arvonlisäverotukseen liittyen saatetaan seuraavan vuoden tai puolentoista kuluessa tehdä säädösmuutosesityksiä, jotka voivat toteutuessaan merkittävästi vaikuttaa Myllypuron kampusalueen rakentamiseen liittyvien järjestelyjen tarkoituksenmukaisen toteuttamistavan valintaan.



Vastaava arvonlisäveroa koskeva säädösmuutos tehtiin yliopistojen kiinteistöjen kohdalla vuoden 2009 lopussa. Jos arvonlisäverotukseen ei esimerkiksi tule muutoksia nykytilanteeseen verrattuna, uudisrakentamiseen liittyvät arvonlisäverot jäävät kustannuksiksi yhtiölle.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että tässä vaiheessa ei ole vielä tarkoituksenmukaista tehdä lopullisia päätöksiä siitä, millä tavalla kiinteistöjen myynnistä saatavien tulojen käyttäminen Myllypuron kampuksen rakentamisen rahoittamiseen tullaan käytännössä toteuttamaan.

Mikäli lopulta päädytään esimerkiksi verotuksellisten tai muiden perusteltujen syiden vuoksi toisenlaiseen Myllypuron kampuksen toteuttamismalliin, on erikseen sovittava siitä, miten Helsingin kaupungin muita osapuolia suuremmat pääomasijoitukset otetaan Metropolia Ammatti-korkeakoulu Oy:n osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden säilyttävällä tavalla huomioon.

Jos kiinteistöt esimerkiksi siirretään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omistukseen, tulee yhtiön omistusosuuksia muuttaa investointipanostusten suhteessa. Vastaavasti, jos Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen myynneistä saatavat varat sijoitetaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omaksi pääomaksi, tulee varat käyttää kattamaan Helsingin kaupungin osuutta Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannuksista.

Edellä mainituilla perusteilla Helsingin kaupunki toteaa, että se tulee aloittamaan Metropolia ammattikorkeakoulun tilastrategiassa tarkoitettujen Myllypuron kampuksen tieltä väistyvien kiinteistöjen kehittämiseen ja myyntiin (tai omaan valtiosuuteen oikeuttavaan käyttöön ottamiseen) liittyvät toimenpiteet sen jälkeen, kun Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on vahvistanut työryhmän raportin 25.11.2011 mukaisen tilastrategian edellyttäen, että Helsingin kaupunginvaltuusto erillisellä päätöksellä hyväksyy suunnitellun järjestelyn. Kiinteistöjen myynnin osalta edellytyksenä on lisäksi, että myynnistä ei aiheudu Helsingin kaupungille velvollisuutta palauttaa valtiosuutta vastaavaa suhteellista osaa kiinteistöjen käyvästä arvosta valtiolle.

Kiinteistöjen luovuttaminen tai omaan käyttöön ottaminen toteutetaan siten, että Metropolia ammattikorkeakoulu voi harjoittaa tiloissa opetus-toimintaa Myllypuron kampuksen valmistumiseen asti.

Helsingin kaupunki tulee investoimaan tilastrategiassa tarkoitetuista luovutettavista kiinteistöistä saatavat myyntitulot, tai omaan käyttöön ottamisen tapauksessa kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan summan,

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Myllypuron kampuksen rakennuttamiseen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy investoinnin erillisellä päätöksellä.

Investoinnin toteuttamistapa päätetään erikseen arvonlisäverotukseen liittyvien mahdollisten säädösmuutosten ja niistä johtuvien vaikutusten tultua tietoon.

Edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymisen edellytyksenä on lisäksi, että myös muut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n osakkeenomistajat hyväksyvät omalta osaltaan Metropolian tilastrategian ja sen toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi
Atte Malmström, konsernilakimies, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarkastelu tilastrategian omistusvaihtoehtojen verotuksellisista vaikutuksista.pdf
- 2 Metropolian lausuntopyyntö tilastrategiasta
- 3 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategia liitteineen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne antaa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle Metropolian tilastrategiaan ja siihen liittyviin selvityksiin seuraavan lausunnon:

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen asettama tilastrategia-työryhmä on laatinut 25.11.2011 päivätyyn esityksen yhtiön tilastrategiaksi. Tilastrategia perustuu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen 22.6.2010 päättämään tilastrategialinjaukseen, jonka mukaan Metropolia ammattikorkeakoululle perustetaan neljä kampusta – Arabianrantaan, Leppävaaraan, Myllypuroon ja Myyrmäkeen.

Helsingin kaupunki pitää Metropolian tilastrategian mukaista neljän kampusalueen mallia kannatettavana samoin kuin sitä, että Helsingin alueella sijaitsisi kaksi ammattikorkeakoulun kampusta, Arabianrannassa ja Myllypurossa.

Espoon ja Vantaan kaupungit ovat omissa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen lausuntopyyntönsä johdosta antamissaan lausunnoissa niin ikään pitäneet neljän kampuksen mallia oikeana ja perusteltuna. Espoo on lisäksi edellyttänyt, että Leppävaaran kampusta



kehitetään edelleen sen lausunnossa esitetyn mukaisesti. Vantaa on vastaavasti todennut, että Myyrmäen toimipisteen kehittäminen sen lausunnossa esitetyllä tavalla on tärkeää, koska toimipiste on Vantaalle sekä elinkeino- että koulutuspoliittisesti tärkeä.

Helsingin kaupungin näkökulmasta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategian avulla kehitetään ammattikorkeakoulun toimintaedellytyksiä ja edistetään Helsingin strategiaohjelman 2009–2012 keskeistä tavoitetta vastata koulutuspalveluilla asukkaiden sekä työ- ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Lisäksi tilastrategia edistää Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman tavoitteena olevaa Helsingin kehittämistä opiskelijoiden kaupunkina, jossa on monta kampusta ja korkeakoulutasoisia yksiköitä kaupungin eri osissa.

Tilastrategiassa esitetyllä tavalla kampusratkaisu mahdollistaa nykyiseen yli 20 toimipisteen hajanaiseen malliin verrattuna synergiaetujen saavuttamisen tilojen, laitteiden ja monipuolisen osaamisen kannalta. Kampusmalli tukee yhteisöllisyyden vahvistamista ja uuden Metropolian toimintakulttuurin edistämistä. Lisäksi osa Helsingissä sijaitsevista valtion vuonna 1995 Helsingille luovuttamista Metropolia ammattikorkeakoulun käyttöön vuokratuista rakennuksista on mittavan peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Vanhojen rakennusten muuttaminen tilastrategian mukaisiksi monikäyttöisiksi oppimisympäristöiksi on osoittautunut mahdolliseksi rakennusten ominaisuuksien ja suojeluarvojen vuoksi. Uusista kampusrakennuksista voidaan sen sijaan rakentaa tiloiltaan muuntojoustavia ja energiatehokkuudeltaan hyviä. Lisäksi uusien kampusrakennusten käyttö- ja kiinteistöpidon kustannukset ovat vanhoja rakennuksia edullisemmat, mikä on erityisen tärkeää etenkin kun ammattikorkeakoulujen toimintaympäristö on rahoituksen osalta muuttumassa.

Helsingin kaupunki toteaa, että se on asemakaavoittanut Kehä I:n Myllypuron liittymän länsipuolelle kaksi tonttia, jotka soveltuvat uuden Myllypuron kampuksen tarkoituksiin. Kaupunki on myös osaltaan varautunut tonttien käyttöönoton edellyttämiin Kehä I:n Myllypuron liittymän liikennejärjestelyihin.

Myllypuron kampusalueen toteuttamiselle on olemassa useita erilaisia vaihtoehtoja. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan kiinteistöjen omistaminen olisi tarkoituksenmukaista pitää jatkossakin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n ulkopuolella, mikäli yhtiön omistusosuuksiin ei haluta tehdä muutoksia. Helsingin kaupunki katsoo, että tällöin ensisijainen toteuttamistapa Myllypuron kampuksen uudisrakentamishankkeelle olisi hankkeen toteuttaminen Helsingin kaupungin sataprosenttiseen omistukseen tulevan



kiinteistösaakeyhtiön toimesta. Perustettava kiinteistösaakeyhtiö huolehtisi Myllypuron kampuksen rakentamisesta ja sen jälkeisestä tilojen vuokraamisesta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle. Tämä toteuttamisvaihtoehto on perusteltu siinäkin mielessä, että Helsingin kaupunki on investoinut merkittävästi valtiolta saamiinsa rakennuksiin vuodesta 1995 alkaen erilaisina muutostöinä ja korjauksina.

Myllypuron kampushankkeen ensi vaiheessa Helsingin kaupunki myisi varainsiirtoverotuksellisista syistä valtiolta saamansa nykyisin Metropolia ammattikorkeakoulun käytössä olevat kiinteistöt itse tai ottaisi ne muuhun valtiosuuteen oikeuttavaan omaan käyttöön ja tekisi kiinteistöjen luovutushintaa tai (omaan käyttöön ottamisen tilanteessa) käypää arvoa vastaavan panostuksen Myllypuron kampuksen rakentamiseen.

Helsingin kaupunki on tällä hetkellä vuokrannut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön seuraavat kiinteistöt tai niiden osat:

- Onnentie 18 (62% kiinteistöstä), h-ala 2.462 m²
- Agricolankatu 1-3, h-ala 6.057 m²
- Hämeentie 161, h-ala 5.710 m²
- Tukholmankatu 10, h-ala 13.982 m²
- Eerikinkatu 36 (sis. tiloja myös Albertinkatu 40-42 ja Kalevankatu 37-41), h-ala 11.297 m²
- Kalevankatu 43, h-ala 131 m²
- Bulevardi 29, h-ala 1.322 m²
- Bulevardi 31, h-ala 15.304 m²
- Sofianlehdonkatu 5 b, h-ala 5.361 m² ja
- Vanha Viertotie 23, h-ala 8.218 m².

Vuokrattujen tilojen yhteenlaskettu h-ala on 69.844 m².

Metropolian tilastrategiassa lähdetään siitä, että yllä mainittujen tilojen osalta luovutaan kaikista muista tiloista paitsi Hämeentie 161:n kiinteistöstä.

Tilastrategiassa edellä mainituista luovutettavista kiinteistöistä on arvioitu saatavan myyntituloina yhteensä 70 miljoonaa euroa käytettäväksi Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannusten rahoittamiseen. Kustannusten määräksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 110 miljoonaa euroa (alv 0%).

Helsingin kaupunki toteaa, että edellä mainittujen kiinteistöjen myyntituloilla (tai niiden käypiä arvoja vastaavalla määrällä) tullaan rahoittamaan Myllypuron kampuksen rakentamista. Käytännössä tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että tuloilla maksetaan kaupungin omistukseen tulevien rakennuttamisen toteuttavan



kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden merkintähinnat. Myllypuron kampuksen rakentamisen nettokustannukseksi jäisi siten esitettyjen myyntihinta- ja rakennuskustannusarvioiden perusteella 40,3 miljoonaa euroa (alv 0%), joka katettaisiin kiinteistöosakeyhtiön hankkimalla lainarahoituksella.

Metropolian tilastrategian mukaan muiden kampusten rahoitustarpeet ovat Myyrmäessä 27,3 miljoonaa euroa (alv 0%) ja Arabianrannassa 8,4 miljoonaa euroa (alv 0%). Kampusten yhteenlaskettu rahoitustarve olisi siten edellä mainittujen Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen myyntitulot huomioon ottaen yhteensä noin 76 miljoonaa euroa (alv 0%).

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategian yhteydessä esitetyissä (kiinteistöjen siirtämiseen Metropolialle perustuvissa) laskelmissa uuden kampusmallin myötä säästettäisiin vuokra- ym. kustannuksissa vuositasolla noin 7,5 miljoonaa euroa, josta noin 5,1 miljoonaa euroa Myllypuron kampuksen rakentamisen myötä. Tämä jälkimmäinen luku sisältää muiden kulujen osalta arvioitua säästöä 20 %.

Edellä mainituilla säästöillä olisi tilastrategian mukaan mahdollista kattaa uudisrakentamiseen otettavista lainoista aiheutuvat rahoituskulut. Tilastrategiassa on myös todettu, että lainaotto on mahdollista toteuttaa vain, jos Helsingin kaupungin omistuksessa olevista myytäviksi aiotuista tiloista saadaan suunniteltu tuotto rakentamiskustannusten osittaiseksi kattamiseksi ja lainatarpeen vähentämiseksi. Tilanne säilyisi Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan samanlaisena siinäkin tapauksessa, että Helsingin omistama kiinteistöosakeyhtiö toteuttaisi hankkeen, koska Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä Myllypuron kampuksen tiloista perittäviin vuokriin sisällytettäisiin rahoituskuluja vain yhtiön rakentamiseen tarvitseman 40,3 miljoonan euron lainan osuudelta.

Helsingin kaupungilla itsellään on lähtökohtaisesti parhaimmat edellytykset kehittää ja myydä tai mahdollisesti hyödyntää muuhun opetustoimen käyttöön edellä mainitut kiinteistöt. Suunnitteilla olevassa mallissa kiinteistöt myytäisiin siten, että Metropolia ammattikorkeakoulu jäisi myytyihin tiloihin vuokralle Myllypuron kampuksen valmistumiseen saakka. Näin varmistettaisiin ammattikorkeakoulun opetustoiminnan tilatarpeen täyttyminen, mutta samanaikaisesti saataisiin myyntitulojen myötä pääomaa rakentamiseen ja toisaalta kiinteistöjen arvo sekä niiden myytävyyden paranisivat, koska ostajalle jäisi omalta osaltaan aikaa kiinteistöjen kehittämiseen.

Alustavan aikataulun mukaan Myllypuron kampus valmistuisi vuoden 2017 lopulla. Mahdollinen rakennuttamiseen liittyvä arkkitehtuurikilpailu



tosin myöhentäisi kampuksen valmistumista arviolta noin vuodella. Kiinteistöjen kehittäminen myyntiä varten on kuitenkin syytä aloittaa mahdollisimman pian, koska esimerkiksi mahdolliset asemakaavamuutokset voivat viedä runsaasti aikaa.

Helsingin kaupunki toteaa, että kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen myynnin osalta tulee kuitenkin varmistua ennen myyntiä, opetus- ja kulttuuriministeriöltä pyydettävällä lausunnolla, siitä, että kiinteistöjen luovutus ja myyntitulojen käyttö Myllypuron kampuksen rakentamisen rahoittamiseen on myös valtion näkemyksen mukaan vuonna 1995 tapahtuneen valtion ja Helsingin kaupungin välisen kiinteistöjen luovutuksen ehtojen mukainen, eikä kaupungille synny velvollisuutta palauttaa valtionosuutta vastaavaa suhteellista osaa kiinteistöjen käyvästä arvosta. Kiinteistöt vapautuvat kyseisistä luovutusrajoituksista vuonna 2025.

Helsingin kaupunki toteaa myös, että erityisesti arvonlisäverotukseen liittyen saatetaan seuraavan vuoden tai puolentoista kuluessa tehdä säädösmuutosesityksiä, jotka voivat toteutuessaan merkittävästi vaikuttaa Myllypuron kampusalueen rakentamiseen liittyvien järjestelyjen tarkoituksenmukaisen toteuttamistavan valintaan. Vastaava arvonlisävero koskeva säädösmuutos tehtiin yliopistojen kiinteistöjen kohdalla vuoden 2009 lopussa. Jos arvonlisäverotukseen ei esimerkiksi tule muutoksia nykytilanteeseen verrattuna, uudisrakentamiseen liittyvät arvonlisäverot jäävät kustannuksiksi yhtiölle.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että tässä vaiheessa ei ole vielä tarkoituksenmukaista tehdä lopullisia päätöksiä siitä, millä tavalla kiinteistöjen myynnistä saatavien tulojen käyttäminen Myllypuron kampuksen rakentamisen rahoittamiseen tullaan käytännössä toteuttamaan.

Mikäli lopulta päädytään esimerkiksi verotuksellisten tai muiden perusteltujen syiden vuoksi toisenlaiseen Myllypuron kampuksen toteuttamismalliin, on erikseen sovittava siitä, miten Helsingin kaupungin muita osapuolia suuremmat pääomasijoitukset otetaan Metropolia Ammatti-korkeakoulu Oy:n osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden säilyttävällä tavalla huomioon.

Jos kiinteistöt esimerkiksi siirretään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omistukseen, tulee yhtiön omistusosuuksia muuttaa investointipanostusten suhteessa. Vastaavasti, jos Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen myynneistä saatavat varat sijoitetaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omaksi pääomaksi, tulee varat käyttää kattamaan Helsingin kaupungin osuutta Myllypuron kampuksen rakennuttamiskustannuksista.



Edellä mainituilla perusteilla Helsingin kaupunki toteaa, että se tulee aloittamaan Metropolia ammattikorkeakoulun tilastrategiassa tarkoitettujen Myllypuron kampuksen tieltä väistyvien kiinteistöjen kehittämiseen ja myyntiin (tai omaan valtionosuuteen oikeuttavaan käyttöön ottamiseen) liittyvät toimenpiteet sen jälkeen, kun Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on vahvistanut työryhmän raportin 25.11.2011 mukaisen tilastrategian edellyttäen, että Helsingin kaupunginvaltuusto erillisellä päätöksellä hyväksyy suunnitellun järjestelyn. Kiinteistöjen myynnin osalta edellytyksenä on lisäksi, että myynnistä ei aiheudu Helsingin kaupungille velvollisuutta palauttaa valtionosuutta vastaavaa suhteellista osaa kiinteistöjen käyvästä arvosta valtiolle.

Kiinteistöjen luovuttaminen tai omaan käyttöön ottaminen toteutetaan siten, että Metropolia ammattikorkeakoulu voi harjoittaa tiloissa opetus-toimintaa Myllypuron kampuksen valmistumiseen asti.

Helsingin kaupunki tulee investoimaan tilastrategiassa tarkoitetuista luovutettavista kiinteistöistä saatavat myyntitulot, tai omaan käyttöön ottamisen tapauksessa kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan summan, Myllypuron kampuksen rakennuttamiseen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy investoinnin erillisellä päätöksellä.

Investoinnin toteuttamistapa päätetään erikseen arvonlisäverotukseen liittyvien mahdollisten säädösmuutosten ja niistä johtuvien vaikutusten tultua tietoon.

Edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymisen edellytyksenä on lisäksi, että myös muut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n osakkeenomistajat hyväksyvät omalta osaltaan Metropolian tilastrategian ja sen toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi
Atte Malmström, konsernilakimies, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarkastelu tilastrategian omistusvaihtoehtojen verotuksellisista vaikutuksista.pdf
- 2 Metropolian lausuntopyyntö tilastrategiasta
- 3 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategia liitteineen