



Vuokrattujen pientalotonttien tarjoaminen vuokraoikeuden haltijoiden lunastettavaksi vuosina 2018 ja 2019 / AK

VD/2077/10.00.02.00/2018

AK/ThE /MH/JL/ET

Esitetään kaupunginhallitukselle, että pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille tarjotaan mahdollisuutta lunastaa tontti omaksi ja että vuokrattujen pientalotonttien lunastusperiaatteet hyväksytään.

Kaupungilla oli vuoden 2018 alussa vuokraamalla luovutettuja pientalotontteja yhteensä 432 kappaletta. Vuokrataso vanhoissa maanvuokrasopimuksissa on jäänyt kauas tonttien käyvistä arvoista, vaikka vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on vuosina 1992–2017 tarjottu vuokralaisten lunastettaviksi. Tarjouskierrokset ovat johtaneet yhteensä noin 400 tontin myyntiin. Vuosina 2007–2017 on tontteja lunastettu vuosittain muutamasta viiteentoista. Vuonna 2016 lunastettiin 3 tonttia ja viime vuoden päätöksellä lunastettiin 7 tonttia.

Ennen vuotta 2007 pientalotonttien vuokrasopimuksiin ei ole kirjattu tontinlunastusehtoja. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokralainen voi halutessaan käyttää. Kaupungin ei kuitenkaan ole pakko tarjota ennen vuotta 2007 vuokrattujen pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille lunastusmahdollisuutta.

Vuosien 2007–2011 aikana vuokrattujen pientalotonttien vuokraehtojen mukaan vuokramies on halutessaan voinut lunastaa tontin omakseen kulloinkin kaupungin vuosittain vahvistamalla myyntihinnalla, joten näiden tonttien osalta lunastusmenettely on jatkossakin tarjottava vuokrasopimuksen mukaisesti. Näitä sopimuksia on 35 kpl. Vuodesta 2012 lähtien pientalotontit on luovutettu ainoastaan myymällä eikä vuokrausvaihtoehtoa ole ollut.

Alun perin lunastusmahdollisuuden tarjoamista perusteltiin sillä, että kaupunki saa varoja käyttötalouden hoitamiseen. Kaupungin investointitarpeet sekä vanhojen vuokrasopimusten varsin matala vuokrataso huomioiden ostomahdollisuuden tarjoamista käypään hintaan voidaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna.

Lunastushinnat

Keskimääräiset pientalotonttien hinnat ovat nousseet Vantaalla vuodesta 2016 vuoteen 2017 noin 11 prosenttia. Kehäradan vaikutus ja Kivistön alueen kehittyminen ovat nostaneet tonttihinnoja paikallisesti. Länsi-Vantaalla pientalotonttien hinnat ovat nousseet keskimäärin enemmän kuin Itä-Vantaalla. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin suuria.

Vuodelle 2017 lunastushintoja korotettiin keskimäärin noin 22 prosenttia, koska lunastushinnat olivat jääneet paikoitellen huomattavasti jälkeen käyvistä hinnoista. Edullisimmillaan lunastushinnat olivat noin puolet tontin käyvästä arvosta.

Vuokratonttien lunastushintojen tulee olla samaa tasoa kaupungin muutoin luovuttamien pientalotonttien kanssa ja yhdenvertaisuusperiaate on huomioitava. Lunastushintoihin ei ole syytä tehdä alennuksia, koska vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus jatkaa tontin vuokraamista varsin edullisella



vuokratasolla. Vuokraoikeuden haltijat monesti kokevat, että he ovat jo maksaneet vuokranmaksun muodossa tontin moneen kertaan. Tontista perittävä vuokra on kuitenkin korvausta kaupungille sen maahan sitoutuneesta pääomasta. Vuokrasuhteen luonteeseen kuuluu, että vuokrakohteen omistusoikeus säilyy kokonaisuudessaan vuokranantajalla vuokranmaksusta ja vuokrasuhteen kestosta riippumatta. Kyse ei ole osamaksujärjestelystä. Vuokraoikeuden haltija saa vuokranmaksun vastineeksi oikeuden käyttää ja hallita tonttia. Tontin myymistä alle käyvän hinnan ei voida perustella sillä, että tontin vuokrataso on edullinen tai vuokraoikeuden haltija on maksanut vuosikausia vuokramaksuja tai vuokraoikeuden haltijan maksukyky on heikentynyt.

Vuokraoikeuden haltijan ei ole tarvinnut maksaa kiinteistöveroä maapohjasta eikä tontin rahoitukseen liittyviä kuluja, toisin kuin tontin omistajan. Jos vuokratontti myydään alle käyvän hinnan, kaupunki suosii kaupungin vuokratontin saajaa verrattuna rakentajaan, joka ostaa uuden tontin kaupungilta käypään hintaan. Alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta kaikkiin vuokratonttien ostajiin. Myös varakkaat tukea tarvitsemattomat saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tulisi tehdä asuntopoliittisilla linjauksilla eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Mahdollisen tuen pitäisi olla avointa eikä piilotettuna tuotteen alihinnoitteluun.

Lunastushintojen tulee olla suhteessa käypiin arvoihin tasavertaiset eri kaupunginosissa. Niillä alueilla, joilla lunastushinnat ovat vielä jääneet jälkeen käyvistä hinnoista, esitetään lunastushintoihin korotuksia. Lunastushinnoittelussa on otettu huomioon vuonna 2017 toteutuneet tonttikaupat. Keskimääräinen aluekohtaisten hintojen korotus vuoden 2017 lunastushintoihin verrattuna on noin 4 prosenttia. Tonttikohtaiset hinnat useimmilla tonteilla nousevat esitetystä rakennusoikeuden laskentatavasta johtuen selvästi enemmän.

Lunastushintojen esitetään olevan voimassa vuoden 2019 loppuun saakka, jonka jälkeen tarkistetaan lunastushintoja ja arvioidaan uudestaan, annetaanko vielä ennen vuotta 2007 vuokrattujen pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille määrääkaikaista lunastusmahdollisuutta.

Yleisen käytännön mukaan tonttien arvioinnissa ratkaisevaa on sijainti ja rakennusoikeus. Täten lunastustonttien hinnoittelussa siirryttiin vuonna 2017 käyttämään tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta sekä aluekohtaista rakennusoikeuden hintaa, joita käytetään jo yleisesti kaupungin tontinluovutusprosesseissa. Aikaisemmin ennen vuotta 2007 vuokrattujen tonttien lunastushinta oli laskettu pinta-alaperusteisesti ja varsinkin tonttien, jotka ovat pinta-alaltaan isoja ja tonttien, joilla on paljon rakennusoikeutta, lunastushinta oli ollut huomattavan edullinen.

Esityksessä on pyritty siihen, että vuokratonttien lunastushinnat olisivat tasavertaisemmat eri aikoina tehtyjen vuokrasopimusten, eri kaupunginosien ja myös kaupungin tekemien uusien maanluovutusten suhteen. Myös kaupungin oikeudet maanomistajan näkökulmasta on pyritty turvaamaan. Asiassa tulee ensisijaisesti muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta. Vuokraoikeuden haltijan näkökulmasta korotukset lunastushinnoissa ovat epämielisiä, mutta lähtökohtaisesti lunastushinnan korotukset lähemmäs käypiä arvoja eivät voi olla kohtuuttomia, koska lunastus on kaupungin tarjoama ylimääräinen mahdollisuus vuokraoikeuden haltijalle ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Täydennys- ja uudisrakentaminen

Vantaalla on kannustettu nykyisiä asukkaita tonttien jakamiseen ja myymiseen. Tavoitteena on ennestään rakennettujen pientaloalueiden laadukas tiivistäminen ja kehittäminen. Kaupunki suhtautuu täydennys- ja uudisrakentamishankkeisiin lähtökohtaisesti myönteisesti ja kannustavasti. Täydennysrakentamisen



edistämistä tarkastellaan erityisesti joukkoliikennevyöhykkeellä ja työhön otetaan mukaan alueita, joilla rakennustehokkuusluku on alle $e=0,30$. Vanhat vuokratontit ovat useimmiten pinta-alaltaan reilun kokoisia ja asemakaavaltaan tehottomia, joten ne sopivat usein hyvin täydennysrakentamiseen. Näiden myyminen tehottoman rakennusoikeuden mukaisella hinnalla voi johtaa siihen, että vuokratontin haltija lunastaa kaupungilta tontin edulliseen hintaa, hakee luvan uudelle rakennukselle ja myy rakentamiskelpoisen tontinosan käyvällä hinnalla eteenpäin. Tällöin täydennysrakentamisesta aiheutuva arvon nousu menee suoraan vuokratontin lunastajalle. Tästäkin syystä vuokratontteja ei ole syytä tarjota lunastettavaksi alihinnalla. Täydennys- ja uudisrakentamismahdollisuudet tulee huomioida vuokratonttien lunastushinnoissa.

Poikkeukset asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella tehtävään hinnoitteluun

Osalla vuokratonteista on poikkeuksellisen suuri tai pieni rakennusoikeus. Esimerkiksi pinta-alaltaan n. 600 m² kokoisilla vuokratonteilla on kaavan mukaista rakennusoikeutta 300 k-m². Mikäli tällaiset tontit hinnoiteltaisiin kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, niin niiden lunastushinnat olisivat käypää arvoa korkeammat.

Vastaavasti osalla vuokratonteista kaavan mukainen tehokkuusluku on hyvin pieni. Esimerkiksi korttelialueella voi kaikilla tonteilla olla rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 150 kerrosneliömetriä, vaikka tonttien pinta-alat vaihtelevat huomattavasti. Mikäli nämä tontit hinnoiteltaisiin suoraan kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, olisivat tontit samanhintaisia, vaikka niiden pinta-aloissa olisi suuriakin eroja. Lisäksi on syytä huomioida, että erityisesti pinta-alaltaan isot tontit soveltuvat hyvin täydennysrakentamiskohteiksi, mikä lisää niiden arvoa. Lisäksi poikkeamislupakäytäntönä on ollut pientalotonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden korottaminen ilman kaavamuutosta, mikä mahdollistaa tontin tehokkaamman käytön ja täydennysrakentamisen.

Näistä syistä hinnoitteluun on syytä tehdä poikkeus, koska muutoin tonttien lunastushinnat eivät ole yhdenvertaisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin ja täydennys- ja uudisrakentamismahdollisuuteen. Asemakaavan tehokkuudeltaan yli 0,3 tontit hinnoitellaan 0,3 tehokkuuden perusteella ja alle 0,25 tontit hinnoitellaan 0,25 tehokkuuden perusteella.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokrattujen pientalotonttien lunastusperiaatteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että vuokrattuja pientalotontteja myydään vuokraoikeuden haltijoille seuraavasti:

1. LUOVUTUSHINTA

Vuokrattujen tonttien lunastushinta lasketaan kertomalla tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueellisella kerrosneliömetrihinnalla. Alueelliset kerrosneliömetrihinnat ovat:

10 Linnainen

750 euroa/k-m²



11 Hämevaara	650 euroa/k-m ²
12 Hämeenkylä	550 euroa/k-m ²
14 Varisto	550 euroa/k-m ²
20 Askisto	500 euroa/k-m ²
23 Kivistö	750 euroa/k-m ²
40 Ylästö	750 euroa/k-m ²
64 Kuninkaala	650 euroa/k-m ²
65 Simonkylä	550 euroa/k-m ²
67 Ruskeasanta	500 euroa/k-m ²
70 Koivukylä	600 euroa/k-m ²
71 Ilola	500 euroa/k-m ²
75 Päiväkumpu	500 euroa/k-m ²
80 Matari	450 euroa/k-m ²
81 Korso (Kulomäki)	350 euroa/k-m ²
83 Metsola	450 euroa/k-m ²
86 Nikinmäki	450 euroa/k-m ²
94 Hakunila	450 euroa/k-m ²
97 Kuninkaanmäki	500 euroa/k-m ²

Mikäli tontin tehokkuus (tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on yli 0,3, käytetään tontin hinnoittelussa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennusoikeutta, joka saadaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla 0,3.

Mikäli tontin tehokkuus (tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on alle 0,25, käytetään tontin hinnoittelussa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennusoikeutta, joka saadaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla 0,25.

2. HINTOJEN VOIMASSAOLOAIKA

Luovutushinnat ovat voimassa 31.3.2020 saakka. Vuokraoikeuden haltijan tulee ilmoittaa ostohalukkuutensa 31.12.2019 mennessä kaupungille.

3. MYYNTIPÄÄTÖS

Asumisasioiden päällikkö oikeutetaan myymään vuokrattuja pientalotontteja vuokraoikeuden haltijoille hakemusten mukaisesti edellä esitetyllä tavalla määritellyillä myyntihinnoilla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117



Vantaa

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi