



Vastaus kokoomuksen valtuustoryhmän, Suomen ruotsalaisen kansanpuolue ryhmän, Keskustan valtuustoryhmän, Kristillisdemokraattisen valtuustoryhmän ja Liike Nyt valtuustoryhmän aloitteeseen toimenpideohjelma asuntorakentamisen edistämiseksi Vantaalla

VD/3260/00.02.00.03/2024

TeA/ER/EJ

Kokoomuksen valtuustoryhmä, Suomen ruotsalainen kansanpuolueryhmä, Keskustan valtuustoryhmä, Kristillisdemokraattinen valtuustoryhmä ja Liike Nyt valtuustoryhmä jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Tammikuussa 2024 Vantaalla aloitettiin vain kymmenen uuden pientaloasunnon rakentaminen. Kerrostalojen työmaiden aloituksia ei ollut ainuttakaan. Näin vähän aloituksia tammikuussa ei ole kertaakaan ollut vuodesta 2007 lähtien, josta tilastotietoa on käytössä. Myönnettyjä asuntorakennuslupia oli puolestaan vain kymmenen, mikä on 50 lupaa vähemmän kuin edellisvuonna. Näin vähän asuntorakentamislupia ei ole kertaakaan myönnetty vuodesta 2007 lähtien.

Asuntorakentamisen romahduksen taustalla vaikuttaa muun muassa korkojen nousu, inflaatio ja heikkenevä suhdanne, jotka ovat supistaneet voimakkaasti uusien asuntojen kysyntää. Asuntorakentamista haittaa lisäksi viime vuosien rakentamiskustannusten voimakas nousu sekä myymättömien valmiiden asuntojen varanto.

Asuntorakentamisen romahdus iskee monella tapaa Vantaalle. Kaupungin tulopuolelle lovea lyövät sekä romahtaneet tulot maanmyynti- ja maankäyttösopimustuloissa että rakentamisesta kertyvien kunnallis- ja yhteisöverotulojen lasku. Aloitusten romahduksen pitkittyminen myös tarkoittaa, että uusia asuntoja valmistuu Vantaalla muutaman vuoden päästä ennätysellisen vähän. Liian niukka asuntotarjonta voi johtaa asutuspulaan, joka voi vaikeuttaa esimerkiksi vantaalaisten yritysten kasvun edellytyksiä.

Vantaalla on luonnollisesti rajalliset edellytykset vaikuttaa tilanteeseen. Kaupunki voi kuitenkin esimerkiksi kaavoituksen, tontinluovutuksen sekä omistamansa vuokrataloyhtiönsä kautta edistää asuntorakentamisen edellytyksiä. Esimerkiksi Helsinki on linjannut helmikuussa 2024 määräaikaista tonttipoliittisista periaatteista ja muista toimenpiteistä asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä. Toimenpiteet liittyvät muun muassa myönteisempään suhtautumiseen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon ja varausehtojen muutoksiin, mikäli ne selvästi edistäisivät hankkeen toteutumista.

Vantaankin tulisi pikaisesti valmistella määräaikainen toimintaohjelma edistämään asuntorakentamista kaupungissa. Toimintaohjelman valmistelun yhteydessä olisi tärkeä käydä aktiivisesti ja pikaisesti keskustelua myös Vantaalla toimivien rakentajien kanssa. Vantaan tulisi myöntää joustoja sellaisiin tontinluovutusten, maankäyttösopimusten ja kaavojen asettamiin ehtoihin, jotka edistäisivät hankkeiden toteutumista. Joustojen käytön ehtona voisi olla kohteiden rakentamisen käynnistäminen tietyn ajanjakson aikana. Rakentamista tukisi myös lupaprosessien vauhdittaminen sekä sellaisen yksityisen maan kaavoittamisen priorisointi, jossa rakentaminen voitaisiin käynnistää nopeasti (esimerkiksi pientalorakentaminen). Pienempien pientalokaavojen osalta voitaisiin myös uudistaa päätöksentekoprosessia nykyistä nopeammaksi.



Vantaa voisi luovuttaa tontteja esimerkiksi Helsingin tavoin hintakilpailuilla, joissa markkinahinta voisi myös laskea jonkin verran. Ehtona kuitenkin tulisi olla rakentamisen nopea käynnistyminen. Määräaikaisia alennuksia voitaisiin soveltaa myös maankäyttösopimuskorvauksiin edellyttäen kohteiden rakentamisen aloittamista tiettyyn ajankohtaan mennessä. Kaupunki voisi myös höllentää tontinluovutusten ehtoja (mm. sallia yhtiömuotoisten tahojen ostaa useampia asuntoja) ja myöntää helpotuksia maankäyttösopimusten ehtoihin esimerkiksi hallintamuotojen ja huoneistotyyppien jakaumasta.

Yksi keino voisi olla myös kaupungin tarjoamat valinnaiset vuokratontit, joista ei esimerkiksi perittäisi lainkaan vuokraa kolmen tai neljän ensimmäisen vuoden ajalta. Kaikkien joustojen käytön ehtona olisi rakentamisen käynnistäminen tietyssä määräajassa.

Lisäksi kaupungin tulisi arvioida ympäristöministeriön asettaman Ara:n kehittämistyöryhmän ajatusta yksittäisten asuntojen ostamisesta segregaaion torjumiseksi. Tässä suhdannetilanteessa VAV voisi esimerkiksi ostaa ns. nippukaupoilla hajautetusti ja edullisesti asuntoja vuokrauskäyttöön. Koska asunnot eivät olisi rajoitusten piirissä, ne olisi myös mahdollista myydä myöhemmin myydä edelleen.

Me aloitteen allekirjoittaneet valtuustoryhmät ja valtuutetut esitämme, että Vantaa laatii ja toteuttaa pikaisesti toimenpideohjelman asuntorakentamisen edistämiseksi Vantaalla.

Kaupunginvaltuusto 22.4.2024 § 20

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Vantaalla, samaan tapaan kuin muissa Suomen suurissa kaupungeissa, asuntorakentaminen on vähentynyt viimeisen kahden vuoden aikana merkittävästi niin pien- kuin kerrostalorakentamisen osalta. Asuntorakentamisen rakennuslupien ja asuntorakentamisen aloitusten määrät ovat ennätyksellisen matalalla tasolla. Tämä tulee, aloitteessakin todetun mukaisesti, vaikuttamaan merkittävästi valmistuvien asuntojen määrään Vantaalla tulevana vuosina.

Kaupunkiympäristön toimialalla on lähdetty edistämään jo monia valtuustoaloitteessa esille tuotuja esityksiä asuntorakentamisen vauhdittamiseksi. Kaupungin voimassa olevat maa- ja asuntopoliittiset linjaukset sekä tontinluovutusperiaatteet antavat jo nyt laajat mahdollisuudet edistää eri keinoin tontinmyyntiä. Vantaa on pääsääntöisesti luovuttanut yhtiömuotoiset tontit myymällä, lukuun ottamatta muutamia yksittäisiä poikkeuksia ja pitkän korkotuen ARA-kohteita, joille tontit on vuokrattu. Syksyllä 2024 on annettu aiemmin myymättä jääneille tuottajamuotoisille tonteille myös vuokrausmahdollisuus. Tämä muutos on lisännyt toimijoiden kyselyitä tonteista. Tontinluovutusperiaatteet antavat muitakin mahdollisuuksia tontinluovutuksiin, kaupunki esimerkiksi kilpailuttaa syksyllä 2024 tontteja ilman asetettua pohjahintaa. Päätökset kilpailuista on tehty kaupunkitalalautakunnassa.

Valtuustoaloitteessa esitetään, että nopeasta rakentamisen aloituksesta voisi saada erilaisia joustoja. Vantaa antaa toimijoille kohteen suunnitteluun ja markkinointiajalle suunnitteluvarauksen. Toimija



maksaa varausmaksun, mutta tontin kauppahinta tai -vuokra maksetaan vasta kun kohteen rakennustyöt aloitetaan ja kiinteistökauppa tai vuokrasopimus tehdään. Käytäntö on toimijoille siis varsin joustava.

Kaupunki on toiminut nykyisessä markkinatilanteessa rakennuttajaystävällisesti esittämällä päätöksentekoon varausaikojen jatkoja varsin joustavasti. Varauksen jatkoon ehtona on ollut, että rakennuttaja on markkinoinut kohdettaan aktiivisesti ja kohteen rakentamisen käynnistyminen tulevaisuudessa on todennäköistä. Kohteiden kauppakirjoissa hankkeen käynnistämiseksi asetetaan aikarajat ja rakentamisvelvoite. Asemakaavojen valmistumista pyritään edistämään antamalla myös maankäyttösopimuskorvausten maksuaikatauluun joustoa.

Valtuustoaloitteessa on tehty esitys siitä, että vuokratonteilla jätettäisiin vuokra perimättä kolmen tai neljän ensimmäisen vuoden ajalta, mikäli kohteen rakentaminen lähtisi käyntiin tietyssä määräajassa. Vuokravapautus voi aiheuttaa myös riskin sille, että vuokravapaudesta tulee kiellettyä valtiontukea. EU:n komission asetuksen 2023/2831 mukaan yhdelle yritykselle myönnetyn de minimis -tuen kokonaismäärä ei saa ylittää 300 000 euroa kolmen vuoden jakson aikana. Suurimmissa kohteissa raja-arvo voi ylittyä. Vuokran perimättä jättäminen myös voimassa olevissa vuokrakohteissa tulisi selvittää tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Koskiessaan suurta määrää vuokrasopimuksia, vuokran perimättä jättäminen tarkoittaisi, että kaupungilta jäisi merkittävä määrä vuokratuloja saamatta. Vantaalla ei tällä hetkellä ole montaa voimassa olevaa tonttivarautusta, joissa luovutusmuotona olisi vuokraus. Mikäli vuokravapaus ulotettaisiin koskemaan vain varauksessa olevia tontteja, jäisi kannustimen käyttö vaikutuksiltaan hyvin vähäiseksi. Vuokravapaus voi olla vaikutuksiltaan melko tehoton keino hankkeen käynnistämisen edistämiseksi, koska tontin vuokrakustannukset ovat vain pieni osa rakentamisen kaikkia kustannuksia. Hankkeen käynnistyminen riippuu ensisijaisesti siitä, saako rakennusliike myytyä kohteeseen toteutettavia asuntoja riittävästi.

Valtuustoaloitteessa esitetään, että lupaprosesseja tulisi vauhdittaa ja sellaisen yksityisen maan kaavoittamista priorisoida, jossa rakentaminen voidaan käynnistää nopeasti. Aloitteessa esitetään, että pienempien pientalokaavojen osalta voitaisiin myös uudistaa päätöksentekoprosessia nykyistä nopeammaksi. Vantaan kaavoitusohjelmaan otetaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti hankkeita, jotka edistävät kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita. Tämänhetkisessä kaavoitustyössä on käynnissä sekä tulevaan kaavoitusohjelmaan 2025–2027 ollaan esittämässä monia pientalokohteiden kaavahankkeita ja yksityisillä mailla sijaitsevia kaavahankkeita. Kaavoituskohteiden mahdollisesti ripeää rakentamisaikataulua on etukäteen vaikea arvioida ja kohteiden ajoitukseen vaikuttaa myös kaupungin taloudellinen kyvykyys tehdä alueelle kynnysinvestointeja esimerkiksi välttämättömän kunnallistekniikan rakentamista. Kaavatyö myös edellyttää lainmukaisia vaiheita valitusmahdollisuuksineen, joten kaavoitushankkeiden aikataulu on kytköksissä näihin eikä prosessia voida kaikilta osin nopeuttaa.

Rakennusvalvonnan osalta tavoitteena on nopeuttaa lupakäsittelyä kahdella pääkeinolla; lupakynnyksen nostamisella (eli vähemmän käsiteltäviä lupia) sekä toiminnan tehostamisella. Lupakynnyksen nostaminen tapahtuu osittain 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain myötä, osittain käynnissä olevan rakennusjärjestyksen uusimisen myötä. Uuden rakentamislain myötä myös lupaprosessit käydään läpi. Tämä tarjoaa mahdollisuuden prosessien sujuvoittamiseen.

Asuinalueiden eriytyminen on yksi Vantaan suurimmista haasteista ja segregaaation monitahoisten ongelmien ratkaisemiseen pyritään löytämään tällä hetkellä ratkaisuja kaupunkitasoisesti poikkihallinnollisella työllä. Alueellista eriytymistä ehkäistään parhaiten varmistamalla uusien asuinalueiden ja -kohteiden rakentamisessa monipuolinen hallintamuotojakauma, huomioiden myös



olemassa olevan asuntokannan hallintamuodot. Viimeisen vuoden aikana kaupunki on puoltanut hakemuksia, joilla on haettu vapaarahoitteisen vuokran kohdetta muutettavaksi lyhyen korkotuen hankkeeksi. Kaupunki on myös puoltanut hanketta, jossa alun perin vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohde on haettu asumisoikeuskohteeksi. Näissäkin tapauksissa puolto on tehty vain, mikäli alueen hallintamuotojakauman tasapaino ei vaarannu ja muutoksen myötä ei tarvitse muuttaa maankäytösopimuksen ehtoja.

Mahdollisia muita joustoja hallintamuotoihin pohditaan tarvittaessa erikseen. Tontinluovutuksissa mukana olevan kerrostaloasuntojen pinta-alasääntelyn tarkoitus on osaltaan taata alueen laadukas rakentaminen. Vaatimuksia huoneistotyyppijakaumasta ei kaupungin tontinluovutuksissa enää ole. Kaupunkia rakennetaan pitkällä tähtäimellä eikä asuinalueiden monipuolista hallintamuotojakaumaa ja laatua voida vaarantaa markkinatilanteen muutosten tai rakennusalan heikon tilanteen takia.

Kaupunki pyrkii osaltaan asuintonttien luovutuksellaan varmistamaan omistusasuntokohteiden rakentamisen Vantaalle ja järjestämissään tontinluovutuskilpailuissa asuntojen myyntiä yrityksille tai sijoittajakäyttöön on rajoitettu. Tarkoituksenmukaista on, että asukkaille tarjotaan mahdollisuus ostaa asunto ensisijaisesti omaan käyttöön talosta, jossa on pääasiassa muitakin asuntonsa ostaneita kotitalouksia. Mikäli asuntoja voi vapaasti ostaa sijoittaja tai yhtiö, muodostuu kohteesta mahdollisesti vuokra-asuntopainotteinen kohde. Oman asunnon ostaneille asukkaille tällaiset asuntokohteet voivat olla hankalia asunto-osakeyhtiön päätöksenteon ja kustannusten kannalta. Suuri vuokra-asuntojen osuus voi lisätä yhtiössä myös asukkaiden vaihtuvuutta.

Aloitteessa nostetaan esiin, että VAV voisi ostaa ns. nippukaupoilla hajautetusti ja edullisesti asuntoja vuokrauskäyttöön. Niin kutsutut ”sekatalot”, joista vuokrataloyhtiöt ovat hankkineet asuntoja, voivat olla hallinnoltaan hyvin haastavia. Asuntonsa ostaneiden asukkaiden keskuudessa voi herätä myös epäytyväisyyttä suuresta vuokra-asuntojen määrästä kohteessa ja koko kohde muuttua ajan saatossa vuokrataloksi. Vastaavaa on tehty aiempina vuosikymmeninä pienimuotoisesti joissain kaupungeissa, myös Vantaalla. Malli ei ole ollut toimiva ja yksittäisiä asuntoja hankkineet vuokrataloyhtiöt ovat pääsääntöisesti myyneet näitä asuntoja pois mahdollisuuksien mukaan. VAV Asunnot Oy:n tai muidenkin vuokra-asuntojen omistajien kannalta ehdottomasti kustannustehokkainta ja hallinnollisesti helpointa on omistaa kokonaisia vuokratalokohteita.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisilla linjauksilla on päätetty ennustettava ja linjakas toimintatapa kaupungin maa- ja asuntopoliitikassa, eikä niihin ole tarvetta tehdä lyhyen aikavälin muutoksia ratkaisuksi valtakunnallisen tason haasteisiin. Mahdolliset määräaikaisten muutokset toimintatapaan kannattaa huomioida mieluummin tontinluovutusehdoissa. Kaupungin nykyiset tontinluovutusperiaatteet ovat sinällään jo varsin joustavat ja mahdollistavat hyvin jo nyt tapauskohtaisen harkinnan asuntorakentamishankkeissa.

Erillistä toimenpideohjelmaa asuntorakentamisen edistämiseksi ei ole tarpeen laatia. Kaupunkiympäristön toimiala tapaa säännöllisesti rakennusliikkeiden edustajia sekä muita rakentamisen yhteistyökumppaneita. Ideoita ja ehdotuksia asuntorakentamisen edistämiseen kuunnellaan tarkasti. Toimenpiteet, jotka vaarantamatta kaupungin pitkän linjan maa- ja asuntopoliittisia tavoitteita tai toimijoiden tasapuolista kohtelua, otetaan valmisteluun ja tuodaan päätöksenteon kautta käytäntöön. On myös huomattava, että nykyisessä markkinatilanteessa asuntorakentamisen vauhdittumiseen vaikuttaa hyvin pitkälti korkotason lasku ja sitä myöten asuntomarkkinan kysynnän kasvu.

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa Kokoomuksen valtuustoryhmälle, Suomen ruotsalaiselle kansanpuolueryhmälle, Keskustan valtuustoryhmälle, Kristillisdemokraattiselle valtuustoryhmälle ja Liike Nyt valtuustoryhmälle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sakari Rokkanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Kaupunginhallituksen jäsen Maarit Raja-Aho kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiaan on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavan äänestys ehdotuksen: he, jotka kannattavat kaupunginjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat Rokkasen palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Karinen, Abdi, Tammi, Räsänen, Kaukola, Lundell, Suoniemi, Niikko, Rämö, Valtanen, Tuomela) ja 4 ei-ääntä (Rokkanen, Kasonen, Raja-Aho, Orpana), joten puheenjohtaja totesi asian käsittelyn jatkuvan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024 § 20**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään merkitä kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- allekirjoitettu Kokoomuksen valtuustoryhmän, Suomen ruotsalaisen kansanpuolueryhmän, Keskustan valtuustoryhmän, Kristillisdemokraattisen valtuustoryhmän ja Liike Nyt valtuustoryhmän aloite toimenpideohjelma asuntorakentamisen edistämiseksi Vantaalla

Muutoksenhakuohje: 2.1. Valituskielto

Lisätiedot:

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)