



Svar på motion inlämnad av Samlingspartiets fullmäktigegrupp, Svenska folkpartiets fullmäktigegrupp, Centerns fullmäktigegrupp, Kristdemokraternas fullmäktigegrupp och Rörelse Nus fullmäktigegrupp om ett åtgärdsprogram för att främja bostadsbyggandet i Vanda

VD/3260/00.02.00.03/2024

TeA/ER/EJ/EA

Samlingspartiets fullmäktigegrupp, Svenska folkpartiets fullmäktigegrupp, Centerns fullmäktigegrupp, Kristdemokraternas fullmäktigegrupp och Rörelse Nus fullmäktigegrupp lämnade in följande fullmäktigemotion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

"I januari 2024 var det bara tio nya småhusbostäder som började byggas i Vanda. Det fanns inte en enda ny byggarbetsplats för flervåningshus. Så få nya initiativ i januari har inte funnits en enda gång sedan 2007, då statistiska uppgifter började finnas att tillgå. Antalet beviljade bygglov för bostad var för sin del bara tio, vilket är 50 färre än året innan. Så få tillstånd för bygglov för bostad har inte beviljats en enda gång sedan 2007.

Bakom raset för bostadsbyggandet ligger bland annat stigande räntor, inflation och en svagare konjunktur, som kraftigt har minskat efterfrågan på nya bostäder. Bostadsbyggandet försvåras dessutom av kraftigt ökade byggnadskostnader under de senaste åren samt av reserven av osålda färdiga bostäder.

Bostadsbyggandets kollaps drabbar Vanda på många sätt. Både raset i inkomsterna från markförsäljning och markanvändningsavtal och en minskning av kommunalskatte- och samfundsskatteinkomsterna skapar ett hål på inkomstsidan. Den utdragna nedgången i antalet inledda byggarbeten innebär också att det blir rekordfå nya bostäder i Vanda om några år. Ett alltför litet bostadsutbud kan leda till bostadsbrist, vilket kan försvåra till exempel förutsättningarna för tillväxt för Vandaföretag.

Vanda har naturligtvis begränsade förutsättningar att påverka situationen. Staden kan till exempel ändå genom planläggning, tomtöverlåtelse och stadens hyreshusbolag främja förutsättningarna för bostadsbyggande. Helsingfors har till exempel i februari 2024 dragit upp riktlinjer för tidsbundna tomtpolitiska principer och andra åtgärder för att främja bostadsbyggandet i en förändrad omvärld. Åtgärderna hänför sig bland annat till en positivare inställning till ändringar i tomternas finansierings- och förvaltningsform och reserveringsvillkor om de klart främjar genomförandet av projekt.

Också Vanda bör snabbt bereda ett tidsbundet handlingsprogram för att främja bostadsbyggandet i staden. I samband med beredningen av handlingsprogrammet är det viktigt att aktivt och raskt föra diskussioner också med byggare i Vanda. Vanda bör erbjuda flexibilitet i fråga om sådana villkor för tomtöverlåtelser, markanvändningsavtal och planer som främjar genomförandet av projekt. Ett villkor för användningen av flexibiliteten kunde vara att byggandet av objekt inleds under en viss tidsperiod. Byggandet skulle också stödjas av påskyndade tillståndprocesser och prioritering av planläggning där byggandet kan inledas snabbt på privat mark (t.ex. småhusbyggande). I fråga om mindre småhusplaner kan också beslutsprocessen förnyas så att den blir snabbare än för närvarande.

Vanda kan överlåta tomter t.ex. på samma sätt som Helsingfors genom pristävlan, där marknadspriset också kan sjunka något. Ett villkor bör dock vara att byggandet inleds snabbt. Tidsbundna rabatter kunde



också tillämpas på ersättningar enligt markanvändningsavtal, förutsatt att byggandet av objekten inleds före en viss tidpunkt.

Staden kunde också lindra villkoren för tomtöverlåtelser (bl.a. tillåta aktörer i bolagsform att köpa flera bostäder) och bevilja lätnader i markanvändningsavtalens villkor till exempel i fråga om fördelningen av besittningsformer och lägenhetstyper.

Ett sätt kunde också vara att staden erbjuder valfria tomter för vilka det t.ex. inte alls tas ut hyra under de tre eller fyra första åren. Ett villkor för användning av all flexibilitet är att byggandet inleds inom en viss tid.

Dessutom bör staden bedöma den av miljöministeriet tillsatta ARA-utvecklingsarbetsgruppens idé om att köpa enskilda bostäder för att bekämpa segregation. I detta konjunkturläge kunde VAV exempelvis köpa många lägenheter samtidigt för uthyrningsändamål på ett decentraliserat och förmånligt sätt. Eftersom bostäderna inte omfattas av begränsningar, vore det också möjligt att sälja dem vidare senare.

Vi fullmäktigegrupper och fullmäktigeledamöter som undertecknat motionen föreslår att Vanda med det snaraste utarbetar och genomför ett åtgärdsprogram för att främja bostadsbyggandet i Vanda.

Stadsfullmäktige 22.4.2024 § 20

Beslut:

Fullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända fullmäktigemotionen till stadsstyrelsen för beredning.

Stadsmiljöns verksamhetsområde konstaterar följande som sitt svar:

I Vanda, i likhet med andra stora städer i Finland, har bostadsbyggandet minskat betydligt under de senaste två åren i fråga om byggande av såväl småhus som flervåningshus. Antalet bygglov för bostadsbyggande och inledda bostadsbyggen ligger på en rekordlåg nivå. Detta kommer, i enlighet med vad som också konstateras i motionen, att ha en betydande inverkan på antalet färdiga bostäder i Vanda under de kommande åren.

Inom stadsmiljöns verksamhetsområde har man redan börjat främja många av de förslag som lyfts fram i fullmäktigemotionen för att få fart på bostadsbyggandet. Stadens gällande mark- och bostadspolitiska riktlinjer samt principerna för tomtöverlåtelse ger redan nu omfattande möjligheter att på olika sätt främja tomtförsäljningen. Vanda har i regel överlåtit tomter i bolagsform genom försäljning, med några enstaka undantag och ARA-objekt med långfristigt räntestöd för vilka tomterna har arrenderats ut. Hösten 2024 har man också möjliggjort arrende av tidigare osålda tomter i producentform. Denna förändring har ökat aktörernas förfrågningar om tomter. Principerna för tomtöverlåtelse ger också andra möjligheter till tomtöverlåtelse, t.ex. hösten 2024 konkurrensutsätter staden tomter utan ett fastställt utgångspris. Besluten om konkurrensutsättning har fattats i stadsrumsnämnden.

I fullmäktigemotionen föreslås olika slag av flexibilitet om byggandet inleds snabbt.

Vanda ger aktörerna en planeringsreservering för objektets planering och marknadsföringstid. Aktören



betalar reserveringsavgiften, men köpeskillingen eller arrendet för tomten betalas först då byggandet av objektet inleds och fastighetsköpet eller arrendeavtalet ingås. Praxisen är alltså tämligen flexibel för aktörerna.

Staden har i det nuvarande marknadsläget varit tillmötesgående mot byggherrarna genom att i beslutsfattandet föreslå förlängda reserveringstider på ett mycket flexibelt sätt. Ett villkor för en förlängning av reserveringen har varit att byggherren aktivt har marknadsfört sitt objekt och att det är sannolikt att byggandet av objektet kommer att inledas i framtiden. I objektens köpebrev anges tidsfrister och byggskyldighet för inledningen av projektet. Man strävar efter att främja färdigställandet av detaljplaner genom att också ge flexibilitet i betalningstidtabellen för ersättningar för markanvändningsavtal.

I fullmäktigemotionen har det föreslagits att arrende för arrendetomter inte tas ut under de tre eller första fyra åren, om byggandet av objektet inleds inom en viss tid. Arrendefriheten kan också medföra en risk för att arrendefriheten blir förbjudet statligt understöd. Enligt EU-kommissionens förordning 2023/2831 får det totala beloppet av det minimistöd som beviljats ett företag inte överstiga 300 000 euro under en treårsperiod. I fråga om större objekt kan gränsvärdet överstigas. Att inte ta ut arrende bör utredas också i fråga om befintliga arrendeobjekt med tanke på ett jämlikt bemötande. Om det handlar om ett stort antal arrendeavtal innebär det att om arrende inte tas ut att staden blir utan ansevärda summor i form av arrendeinkomster. Vanda har för närvarande inte många befintliga tomtreserveringar där överlåtelseformen är arrende. Om arrendefriheten utsträcks till att gälla endast tomter som reserverats, har användningen av sporren mycket liten effekt. Arrendefriheten kan till sina verkningar vara ett relativt ineffektivt sätt att främja inledandet av projekt, eftersom arrendekostnaderna för tomten endast utgör en liten del av alla kostnader för byggandet. Inledandet av projektet beror i första hand på om byggfirman lyckas sälja tillräckligt många av de bostäder som byggs i objektet.

I fullmäktigemotionen föreslås att tillståndsprocesserna bör påskyndas och att planläggningen av sådan privat mark där byggandet kan inledas snabbt ska prioriteras. I motionen föreslås att i fråga om mindre småhusplaner kan också beslutsprocessen förnyas så att den blir snabbare än för närvarande. I enlighet med de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna tar man med projekt som främjar stadens strategiska och ekonomiska mål i Vandas planlägningsprogram. I det nuvarande planlägningsarbetet pågår och i det kommande planlägningsprogrammet 2025–2027 föreslås ett flertal planprojekt för småhusobjekt och planprojekt på privat mark. Det är svårt att på förhand göra en uppskattning av eventuella snabba byggtidtabeller för planlägningsobjekt, och den tidsmässiga planeringen av objekten påverkas också av stadens ekonomiska förmåga att göra tröskelinvesteringar i området till exempel för att bygga nödvändig kommunalteknik. Planarbetet förutsätter också lagenliga faser med besvärsmöjligheter, vilket innebär att tidtabellerna för planlägningsprojekt är kopplad till dessa och att processen inte till alla delar kan påskyndas.

När det gäller byggnadstillsynen är målet att påskynda tillståndsbehandlingen med två huvudmetoder: höjning av tillståndströskeln (dvs. färre tillstånd som behandlas) och effektivisering av verksamheten. Höjningen av tillståndströskeln sker delvis i och med den bygglag som träder i kraft 1.1.2025, delvis i och med den pågående förnyelsen av byggnadsordningen. I och med den nya bygglagen görs en genomgång av tillståndsprocesserna. Detta gör det möjligt att göra processerna smidigare.

Den växande ojämlikheten mellan bostadsområden är en av Vanda största utmaningar och man eftersträvar för närvarande att genom förvaltningsövergripande arbete hitta lösningar på stadsnivå för att lösa segregationens mångfacetterade problem. Den växande ojämlikheten förebyggs bäst genom att



i byggandet av nya bostadsområden och -objekt säkerställa en mångsidig fördelning av besittningsformer och samtidigt också beakta det befintliga bostadsbeståndets besittningsformer. Under det senaste året har staden förordat ansökningar om att fritt finansierade hyresobjekt omvandlas till projekt med kort räntestöd. Staden har också förordat ett projekt där man ansökt om att ett objekt som ursprungligen varit avsett för fritt finansierad ägarbostadsproduktion blir ett bostadsrättsobjekt. Också i dessa fall har samtycke getts endast om balansen i fördelningen av besittningsformerna i området inte äventyras och om villkoren i markanvändningsavtalet inte behöver ändras i och med förändringen.

Eventuell annan flexibilitet i fråga om besittningsformer övervägs vid behov separat. Syftet med den reglering av arealen i flervåningshusbostäder som ingår i tomtöverlåtelseerna är att för sin del garantera ett högklassigt byggande av området. Det finns inte längre några krav på fördelningen av lägenhetstyper i stadens tomtöverlåtelser. Staden byggs långsiktigt och man kan inte äventyra en mångsidig fördelning av besittningsformer och kvaliteten på bostadsområden på grund av förändringar i marknadsläget eller det svaga läget inom byggbranschen.

Staden eftersträvar för sin del att genom överlåtelsen av bostadstomter säkerställa att det byggs ägarbostadsobjekt i Vanda och i de tomtöverlåtelseäbblingar som staden ordnar har försäljningen av bostäder till företag eller för investerarbruk begränsats. Det är ändamålsenligt att invånare erbjuds möjlighet att i första hand köpa en bostad för eget bruk i ett hus där det i huvudsak finns andra hushåll som har köpt sin egen bostad. Om bostäderna fritt kan köpas av investerare eller bolag blir objektet eventuellt ett hyresbostadsbetonat objekt. För boende som har köpt sin egen bostad kan sådana bostadsobjekt vara besvärliga med tanke på bostadsaktiebolagets beslutsfattande och kostnader. En stor andel hyresbostäder kan leda till större omsättning bland de boende i bolaget.

I motionen framhäver man att VAV skulle kunna köpa många lägenheter samtidigt för uthyrningsändamål på ett decentraliserat och förmånligt sätt. Så kallade "blandade hus", där hyreshusbolagen har skaffat bostäder, kan vara mycket utmanande till sin förvaltning. Bland de boende som har köpt sin bostad kan det också uppstå missnöje med det stora antalet hyresbostäder i objektet och med tiden kan hela objektet omvandlas till ett hyreshus. Motsvarande har under tidigare årtionden gjorts i liten skala i vissa städer, också i Vanda. Modellen har inte fungerat och hyreshusbolag som skaffat enskilda bostäder har i regel sålt bort dessa bostäder i mån av möjlighet. Ur VAV asunnot Oy:s eller också andra hyresbostadsägares synvinkel är det absolut mest kostnadseffektivt och administrativt sett lättast att äga hela hyreshusobjekt.

Med Vandas mark- och bostadspolitiska riktlinjer har man beslutat om ett förutsägbart och följdriktigt tillvägagångssätt i stadens mark- och bostadspolitik, och det finns inget behov av att göra kortsiktiga ändringar i riktlinjerna som en lösning på utmaningarna på riksnivå. Det lönar sig att hellre beakta eventuella temporära förändringar i verksamhetssättet i villkoren för tomtöverlåtelse. Stadens nuvarande principer för tomtöverlåtelse är redan i sig tämligen flexibla och möjliggör redan nu övervägande från fall till fall i bostadsbyggnadsprojekt.

Det finns inget behov av att utarbeta ett separat åtgärdsprogram för att främja bostadsbyggandet. Stadsmiljöns verksamhetsområde träffar regelbundet företrädare för byggfirmor och andra samarbetspartner inom byggande. Man lyssnar noga på idéer och förslag för att främja bostadsbyggande. Åtgärder som inte äventyrar stadens långsiktiga mark- och bostadspolitiska mål eller en jämlik behandling av aktörer tas under beredning och omsätts i praktiken genom beslutsfattande. Det bör också noteras att det i det nuvarande marknadsläget påskyndas bostadsbyggandet i mycket stor utsträckning på sänkningen av räntenivån och därmed på ökningen av efterfrågan på bostadsmarknaden.



Stadsstyrelsen 7.10.2024 § 27

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge Samlingspartiets fullmäktigegrupp, Svenska folkpartiets fullmäktigegrupp, Centerns fullmäktigegrupp, Kristdemokraternas fullmäktigegrupp och Rörelse Nus fullmäktigegrupp stadsstyrelsens svar i enlighet med verksamhetsområdets förslag, och
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Behandling:

Under behandlingen av ärendet föreslog stadsstyrelsens ordförande Sakari Rokkanen att ärendet återremitteras för ytterligare beredning. Stadsstyrelseledamoten Maarit Raja-Aho understödde förslaget om återremittering.

Ordföranden konstaterade att det getts ett understött återremitteringsförslag i ärendet och man tvingas rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder stadsdirektörens grundförslag röstar ja, medan de som understöder Rokkanens förslag om återremittering röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 11 ja-röster (Karinen, Abdi, Tammi, Räsänen, Kaukola, Lundell, Suoniemi, Niikko, Rämö, Valtanen, Tuomela) och 4 nej-röster (Rokkanen, Kasonen, Raja-Aho, Orpana), så ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 21.10.2024 § 20

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Bilaga:

- undertecknad motion inlämnad av Samlingspartiets fullmäktigegrupp, Svenska folkpartiets fullmäktigegrupp, Centerns fullmäktigegrupp, Kristdemokraternas fullmäktigegrupp och Rörelse Nus fullmäktigegrupp om ett åtgärdsprogram för att främja bostadsbyggandet i Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 2.1 Besvärsförbud

Närmare information:

Elisa Ranta, chef för boendefrågor, tfn 043 826 9419
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))