



Dno KA 1396/2008/432

10 § Asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteet

MJP/LM-H/TH/KS

Vantaan kaupungin omistuksessa on yhteensä noin 100 asuntotonttia, jotka on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla asunto-osakeyhtiöille, VAV Asunnot Oy:lle, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistaville yhtiöille sekä erityistyhmiä asuntoja omistaville yhtiöille. VAV Asunnot Oy:lle vuokrattuja tontteja on noin 45 kappaletta. Vanhimmat vuokrasopimukset on tehty jo 1950-luvulla ja uusimmat on vuodelta 2005. Asuntotonttien vuokraaminen oli varsin vilkasta 1980- ja 1990-luvuilla. Vuoden 1993 jälkeen tontteja ei ole vuokrattu kuin muutamaan erityisasumishankkeeseen. VAV Asunnot Oy on muiden toimijoiden tavoin toteuttanut 1990-luvulta lähtien kohteensa omistustontteille.

Tonttien hinnat on pääsääntöisesti määritelty vuokrausajankohdan hintatason mukaisesti. Vuotuiseksi vuokraksi on useimmissa sopimuksissa määritelty 5 % tontin hinnasta, mutta käytännössä vuokraa peritään 4 %, koska pääosa vuokratonteilla olevista kohteista on aravalainoitettuja ja valtion asuntorahasto hyväksyy vuosivuokraksi 4 %. Maan hinta ja sitä kautta tonttien vuokrataso on jäänyt huomasti jälkeen todellisista hinnoista. 1980-luvun lopulta alkanut tonttimaan hinnan raju nousu on kohdistunut em. ajankohdan jälkeen vuokrattujen tonttien vuokratasoon. Vaikka tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, ovat ne monien tonttien osalta jääneet lähes nimelliselle tasolle.

Vantaan kaupunginhallitus on 28.1.2008 § 25 päättänyt asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat vuonna 2008 luovutettaville tontteille. Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä. VAV Asunnot Oy:lle ja valtion tukemia vuokra-asuntoja erityisryhmille tuottaville säätiöille ja yhdistyksille tai muille vastaaville yhteisöille tontteja voidaan luovuttaa myös vuokraamalla. Elinkeinopoliittisin ja kaupungin henkilöstöpoliittisin perustein voidaan tontteja tarvittaessa myös vuokrata. Vuokrasopimuksissa on todettu, että vuokralaisella on etuoikeus vuokrauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kun tämä uudestaan luovutetaan asuntotonttina vuokratavaksi. Päättyvien vuokrasopimusten vuokralaisille voitaneen tarjota joko mahdollisuutta ostaa tai vuokrata tontti 50 vuoden vuokra-ajalla. Vuokrasopimukseen voitaneen kirjata optio tontin ostosta myöhemmin.

Kaupunginhallituksen 28.1.2008 § 25 tekemän päätöksen mukaan luovutushintoina käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sekä muussa tuetussa tuotannossa Valtion asuntorahaston (nyk. asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) päättämiä hintoja, ns. ara-hintaa. Vuokratonteilla sijaitsevat kohteet on pääosin toteutettu valtion tuella ja vanhimpien kohteiden peruskorjaukseen on mahdollisesti myönnetty valtion tukea. Ara-hinnan käyttäminen luovutettaessa päättyvien vuokrasopimusten kohteena olevia tontteja on tarkoituksen mukaista ja asettaa tonttien vuokramiehet keskenään tasavertaiseen asemaan. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontin vuotuinen vuokramaksu on pääsääntöisesti 4 % edellä mainituin perustein



16.6.2008

pääsääntöisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta eli ara-hinnasta. Tapauskohtaisesti tästä voidaan tarvittaessa poiketa. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Mikäli vuokramies ostaa tontin vuokrakauden aikana, tulisi tontin hinta määritellä korottamalla ara-hintaa 10 %:lla, mikä saattaa edesauttaa ostovaihtoehdon valitsemista vuokrakauden päättyessä.

Vuokrattujen asuntotonttien hinta on tähänkin asti määritelty käyttäen asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen valtion asuntorahasto ARA) hyväksymiä valtion tukemassa asuntotuotannossa käytettäviä tonttien enimmäishintoja, jotka seuraavat käypien hintojen kehitystä, mutta ovat vähintään 20 % niiden alle. 1950-luvulla tehtyjen vuokrasopimusten vuokranmääritys lienee tehty sen aikaisen maanhinnan perusteella. Esimerkiksi kaikki VAV Asunnot Oy:lle, Vatroaloille, Suomen Asumisoikeus Oy:lle ja Helsingin seudun opiskelija asuntosäätiölle 1980-luvulla ja 1990-luvulla vuokratut tontit, joille on rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja, on luovutettu ara-hintaan. Tontin vuokra kerrosneliometriä kohti vuodessa vaihtelee suurimmassa osassa em. kohteita sijainnista riippuen noin 5 eurosta yli 13 euroon. Päättyviä vuokrasopimuksia uusittaessa edellyttää tontinvuokraajien yhdenvertainen kohtelu vastaavan hinnoittelun käyttöä.

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2006 § 27 myydä asuntorahaston hyväksymään hintaan Simonkylän korttelin 65009 tontin nro 16 asunto-osake-yhtiölle, jonka ko. tonttia koskeva vuokrasopimus oli päättynyt 18.10.2005. Yhtiölle tarjottiin mahdollisuutta joko ostaa tai vuokrata tontti ja yhtiö valitsi oston. Päätös muodostaa ennakkotapauksen, jota voitaneen noudattaa jatkossa vastaavanlaisissa tapauksissa.

Vuonna 2008 päättyy kahden tontin vuokrasopimukset, joista Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikkurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovuttamisen periaatteet esitetään päätettäväksi erillisenä asiana. Vuonna 2015 päättyvät sopimukset niinikään kahden tontin kohdalla. Muut asuntotonttien vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2030 jälkeen.

Vuokran määritys sopimusten uusimisajankohdan rakennusoikeuden hinnan perusteella johtaa huomattaviin vuokrien korotuksiin. Vanhimpien sopimusten mukaiset vuokrat ovat jääneet lähes nimelliselle tasolle. Jotta tontin vuokralaiset pystyvät ennakoimaan tulevat vuokrankorotukset ja niiden vaikutukset asumiskustannuksiin, olisi vuokrien nousu kohtuullista porrastaa esimerkiksi viidelle vuodelle. Uusi vuokra voidaan periä porrastaen siten, että ensimmäisenä vuonna peritään 20 % uudesta vuosivuokrasta ja toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna vuokra peritään täysimääräisenä. Näin tontin vuokralaiset ehtivät sopeutua uuteen kohonneeseen vuokratason.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2008 § 16

Yrityspalvelujohtajan vs:n

esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että



16.6.2008

- a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikkurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.
 2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
 3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
 4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
 5. Vuokra-aika on 50 vuotta.
 6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely: Apulaiskaupunginjohtaja Jukka Peltomäki yhteisöjäävinä ja jäsenet Timo Karén ja Tapio Päivinen palvelusuhdejääveinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 31.3.2008 § 27

Apulaiskaupunginjohtajan vs:n

esitys: Päätetään, että

- a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikkurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.



16.6.2008

2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
5. Vuokra-aika on 50 vuotta.
6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely: Apulaiskaupunginjohtajan vs. Leea Markkula-Heilamo selosti asiaa kokouksessa.

Päätös: Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 16.6.2008 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikkurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.
2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4



16.6.2008

- % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
5. Vuokra-aika on 50 vuotta.
 6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely:

Jäsen Matti Holopainen esitti jäsen Jouko Jääskeläisen kannattamana palautettavaksi asian käsiteltäväksi asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä. Suoritusnimenhuutoäänestyksessä palautusta vastusti 12 jäsentä ja jäsen Holopaisen palautusesitystä kannatti 3 jäsentä, joten asia käsitteilyä jatkettiin.

Jäsen Matti Holopainen esitti hyväksyttäväksi esityksen siten muutettuna, että kohdassa a) 4. mainittu tontin vuotuinen vuokramaksu on "3 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta". Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan esitys.

Merkittiin pöytäkirjaan jäsen Matti Holopaisen eriävä mielipide päätöksen johdosta. Asia olisi tullut palauttaa käsiteltäväksi asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä ja tontin vuotuinen vuokramaksu kohdassa a) 4. olisi tullut määritellä "3 %:ksi edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta".

Täytäntöönpano: maankäytön ja ympäristön toimiala

(asuntotuotannon kehittämisspällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, gsm 040 552 8030)