



Tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK

VD/170/10.00.02.00/2017
AK/MH/JL/The/ET

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot tarkistettiin viimeksi vuoden 2017 alussa. Päätös on toistaiseksi voimassa. Liitteenä olevat uudet luovutusperiaatteet korvaavat aiemmin kaupunginhallituksen 23.01.2017 § 22 päättämät luovutusperiaatteet.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että erityispalvelutonteille ja tuottajamuotoisille asuntotonteille tehdään erilliset liitteenä olevat luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka olisivat toistaiseksi voimassa.

Voimassa olevissa asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteissa on lähdetty siitä, että tontit luovutetaan myymällä ja erityistapauksessa tontit voidaan myös vuokrata, siten että tontin vuotuinen vuokramaksu on 4-6 prosenttia tontin hinnasta. Nyt esitetään, että tuottajamuotoiset asuntotontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Luovutustavaksi katsotaan tapauskohtaisesti kaupungin kannalta paras vaihtoehto.

Vuokraamalla tonteista saadaan kaupungille tasaista kassavirtaa ja rakentajien ei tarvitse sitoa pääomaa tontteihin. Vuokraamalla kaupunki myös varmistaa, että tontin käyttö vastaa vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta ja kaupunki maanomistajana pystyy vaikuttamaan ja hyötymään tontin mahdollisesta kehittämisestä pidemmänkin ajan päästä. Vuokrausmahdollisuuden tarjoaminen on myös asunnon ostajien näkökulmasta hyvä vaihtoehto.

Tonttien luovuttamistavan yhteydessä on myös huomioitava, että maanmyyntivoitot ovat keskeisessä osassa kaupungin talousarviossa ja strategiassa. Näin ollen tonttien luovuttamisessa myyminen tulee jatkossakin olemaan ensisijaisesti käytetty vaihtoehto. Pitkällä tähtäimellä myös vuokraaminen on kaupungin talouden näkökulmasta hyvä vaihtoehto. Tontin vuosivuokran ollessa 4,5 prosenttia tontin käyvästä arvosta, tulee vuokrakertymästä hieman yli 22 vuoden aikana tontin myyntihintaa vastaava tuotto. Vuokraamisen etuna on myös tasaiset ja hyvin ennustettavissa olevat vuokratulot sekä vuokratulojen kumuloituminen. Johdonmukaisella vuokraamisella vuosittaisista vuokratuotoista on saatavissa tasaisesti kasvava tulolähde, joka ohittaa maanmyyntitulojen määrän.

Tuottajamuotoiset asuntotontit

Sääntelemättömän tuotannon tuottajamuotoiset asuntotontit esitetään luovutettavan myymällä käypään hintaan tai vuokraamalla. Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokraksi esitetään 4,5 prosenttia tontin käyvästä arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa tarkistetaan käyvän hinnan mukaiseksi puolesta välissä vuokratuottoa.

Säännellyn tuotannon tuottajamuotoiset asuntotontit esitetään luovutettavan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tonttien myynti- ja vuokrahinnat esitetään määritettävän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymien periaatteiden mukaisesti.



Tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokra-ajaksi esitetään 40 vuotta.

Erytispalvelutontit

Erytispalvelutontit (mm. päiväkotitontit, hoivakodit, erityisasuminen) esitetään luovutettavaksi pääsääntöisesti vuokraamalla, koska erityispalvelutonttien tarve voi ajan kuluessa muuttua ja tonttien omistusoikeus on tarkoituksenmukaista säilyttää kaupungilla. Näin kaupunki voi vuokrakauden päättymisen jälkeen arvioida uudelleen palvelutilannetta ja tontin käyttötarkoitusta. Erytispalvelutonttien osuus maanmyyntituloista on vähäinen, joten niiden vuokraamisella ei ole suurta vaikutusta kaupungin talouteen. Erytispalvelutonttien vuokra-ajaksi esitetään pääsääntöisesti 30 vuotta.

Erytispalvelutonttien myyntihinnaksi esitetään tonttien käypää hintaa ja vuotuisesti vuokramaksuksi esitetään 4,5 prosenttia tontin käyvästä arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa tarkistetaan käyvän hinnan mukaiseksi puoleessa välissä vuokrakautta. Säännellyn tuotannon erityispalvelutonttien myynti- ja vuokrahinnat sekä vuokra-aika esitetään määritettävän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Muut luovutusperiaatteet

Tontit luovutetaan ensisijaisesti kilpailuilla. Kilpailuissa ja luovutusehdoissa huomioidaan kaupungin maa- ja asuntopolitiikan tavoitteet sekä Vantaan kaupungin strategia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa tuottajamuotoisia asuntotontteja noudatetaan liitteessä 1 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja ja luovutettaessa erityispalvelutontteja (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) noudatetaan liitteessä 2 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat
- Liite 2. Erytispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

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

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi