



Vastaus Chau Nguyen ja 14 muun valtuutetun aloitteeseen kaupungin harkittava maan vuokraamista entistä enemmän

VD/8222/00.02.00.03/2018

HP/AK/NJ

Chau Nguyen sekä 14 muuta valtuutettua jättivät seuraavan työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Kaupunki on asettanut valtuustokauden 2017-2021 strategiaksi maanmyyntitulotavoitteet 34 milj. per vuosi. Strategia ohjaa virkamiestyötä ja tavoitteet tulisi saavuttaa valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Maata on vielä toistaiseksi riittävä määrä Vantaalla. Maanmyyntiä tulisi kuitenkin harkita varsinkin Y-tontteja myytäessä keskeisimmiltä alueilta eikä vain myydä tavoitteiden saavuttamiseksi. Maanvuokraus optiota tulisi käyttää entistä rohkeammin. Maanmyynnin ja -vuokraamisen vaikutuksia tulisi selvittää ennen päätösten tekoa. Y-tonttien vuokratulot tuottaisivat n. 30 vuodessa saman summan kuin maata myytäessä ja pitkällä tähtäimellä selvitys ja päätökset selvityksen pohjalta edistävät joustavaa kaupunkirakentamista.

Edellä olevan perusteella me allekirjoittaneet Vantaan kaupunginvaltuutetut esitämme, että:

- kaupungin tulisi selvittää, kuinka kauan vuokratuloja tulisi saada, jotta saavutettaisiin sama tulo kuin maata myytäessä
- kaupungin tulisi harkita tonttien vuokraamista Y-tonteille keskeisimmiltä alueilta selvitykseen tukeutuen myymisen sijaan
- kaupungin tulisi esittää selvitys kaupunkisuunnittelulautakunnalle maata myytäessä tai vuokratessa”

Kaupunginvaltuusto 8.10.2018 § 11

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala toteaa vastauksena seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 11.12.2017 päättänyt valtuustokauden strategiasta vuosille 2018-2021. Strategian 1. strategisen tavoitteen alla ”Turvaamme talouden tasapainon” on linjattu valtuustokauden maanmyyntivoittojen tavoitetaso joka on vähintään 120 milj. euroa vuosina 2018-2021.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset uudistettiin 2017 - 2018 ja kaupunginvaltuusto vahvisti linjaukset kokouksessaan 18.6.2018. Linjauksissa toimenpiteiksi on asetettu, että luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla. Lisäksi toimenpiteissä on erikseen tuotu omana kohtanaan tarkennuksena, että luovutamme erityispalvelutontit (y-tontit) pääsääntöisesti vuokraamalla. Vapaarahoitteisten, tuottajamuotoisten asuntotonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Yritystonttien vuosivuokrana käytetään 5 - 7 % tontin käyvästä hinnasta.



Valtuuston päättämän budjetin maanmyynnin nettovoittotavoite on ollut vuonna 2018 34 M€ ja vuodelle 2019 on asetettu tavoitteeksi vähintään 36 M€. Jos kyseisiä budjetin tavoitetasoja toteutetaan konkreettisesti myynnin kautta, ei laskevassa kiinteistömarkkinan suhdanteessa ole mahdollista laajamittaisesti kasvattaa maanvuokrausta.

Yksinkertaistettuna linjauksen mukaisesti laskettuna asuntotontin hinta saadaan vuokrien kautta kaupungille 23 vuoden aikana ja yritystonttien osalta edellistä esimerkkiä nopeammin. Todelliseen lopputulokseen vaikuttaa mm. vuokra-aikana toteutuva inflaatio, vuokran muuttuminen elinkustannusindeksin mukaisesti ja kiinteistöveron saamatta jääminen. Asuntotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta, jonka aikana tontinarvo saadaan edellisen yksinkertaistetun laskentatavan mukaisesti kaupungille 1,8 kertaisena. Maanvuokran taso tarkastetaan käyväälle tasolle puolessa välissä vuokratuotto eli em. asuintonttien kohdalla 20 vuoden kohdalla. Kaupungin omistaessa maan jää kaupungille myös enemmän sanavaltaa mahdollisen asemakaavojen muuttamisen suhteen ja kiinteistöomaisuuden mahdollinen arvonnousu tulee myös kaupungin hyväksi.

Vantaan kaupungilla on ollut tapana lähtökohtaisesti myydä esim. omistamalleen maalle kaavoitetut yksityiseen tuotantoon tarkoitettut tontit. Tonttien myynti vapauttaa pääomat välittömästi kaupungin käyttöön, mutta toimintatapa ja tulojen muodostuminen ovat vahvasti markkinasuhteista kiinni. Pitkäjänteisen tulojen muodostuksen näkökulmasta maanvuokraus on erinomainen lisä toteuttaa kaupungille vakaa ja ennustettava uusi tulolähde, joka korostuu mahdollisten sote ja maakuntauudistusten myötä. On huomattava, että kaupungin mahdollisesti siirtyessä käyttämään enemmän maanvuokraukseen, vähenee alkuvaiheessa maanluovutuksesta saatavat korvaukset, kunnes tonttien kokonaisvuokrausaste saadaan pitkäjänteisellä työllä nostettua nykyistä vastaavalle tulonmuodostustasolle. Riippuen vuokrausasteen suuruudesta kestää vastaavan tason saavuttaminen vähintään 20 vuotta.

Kaupunginhallitus 26.11.2018 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Chau Nguyenille sekä 14 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle kiinteistöt ja asumisen tulosalueen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus,
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Chau Nguyen ja 14 muun valtuutetun aloite kaupungin harkittava maan vuokraamista entistä enemmän

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi