



Vantaalla vuosina 2022-2025 valmistuneiden omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä koskevan poikkeusjärjestelyn hyväksyminen

VD/7091/10.00.00.00/2024

Tea/AK/ThE/ER/MT

Vuodesta 2022 lähtien Vantaalla uusien omistusasuntojen myynti on hidastunut merkittävästi inflaation ja korkojen nousun vaikutusten myötä. Omistusasuntokohteita on valmistunut niin, että suuri osa asunnoista on myymättä edelleen, kun kohteen valmistumisesta on kulunut pidemmän aikaa. Tämä aiheuttaa rakennuttaneelle yhtiölle pahimmassa tapauksessa suuria taloudellisia rasitteita. Kaupunki on säätänyt joko kaupungin oman tontinluovutuksen sopimuksissa tai yksityisten maanomistajien kanssa tehdyissä maankäyttösopimuksissa hankkeiden hallintamuodoksi omistusasumisen. Esitetty poikkeusjärjestely koskee kaikkia sopimustyyppisiä, joissa on säädelty omistusasumisen osuutta.

Haasteellisesta taloustilanteesta huolimatta kaupunki pitää kiinni asuntojen hallintamuotojen sääntelystä, joka on Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteiden mukaista. Nykyisessä markkinatilanteessa rakennuttajien tilanteen helpottamiseksi esitetään, että omistusasumiseen osoitetuissa asuntokohteissa sallittaisiin poikkeuksellisesti asuntojen vuokra-asuntokäyttö kolmen vuoden määräajaksi. Asuntokohteen asunnoista korkeintaan 30 prosenttia voidaan ottaa tämän poikkeusjärjestelyn piiriin. Järjestelyyn otettavien asuntojen tulee olla monipuolisesti eri huoneistotyypeistä. Asuntojen vuokrauksen yhteydessä rakennuksen omistajan tulee ensin määrittää asunnon myyntihinta, joka on voimassa poikkeusjärjestelyn eli määräaikaisen vuokrauksen ajan. Asunnon vuokralaisella tulee olla mahdollisuus ostaa vuokra-aikana asunto missä vaiheessa tahansa, ennalta sovittuun hintaan.

Määräaikaista poikkeusjärjestelyä omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asuntokäyttöön on mahdollista hakea vuosina 2022–2025 valmistuneille tai valmistuville kohteille. Poikkeusjärjestelyä omistusasuntojen määräaikaiseen vuokra-asuntokäyttöön voidaan hakea aikaisintaan kuusi kuukautta kohteen asuntojen käyttöönottopäivästä. Edellytyksenä on, että kohteen omistaja osoittaa kaupungille markkinoineensa asuntoja aktiivisesti ja että asuntokohteen asunnoista yli puolet on edelleen ostamatta. Järjestelyyn tulevien asuntojen vuokralaisilla on osto-oikeus asuntoon, mutta muutoin asuntojen tulee pysyä alkuperäisen omistajatahon omistuksessa koko määräaikaisen vuokrausajan eikä niitä voi myydä toiselle yritykselle tai sijoittajataholle. Näin myös kohteen alkuperäiselle omistajataholle (yleensä rakennuttajalle) jää intressi jatkaa aktiivisesti asuntojen markkinointia. Mikäli asunnot myytäisiin ulkopuoliselle taholle, olisi määräaikaisen vuokra-asuntokäytön seuranta ja asuntojen lopullisen myynnin valvonta kaupungin näkökulmasta vaikeaa.

Kohteen omistaja voi hakea kaupungilta lupaa määräaikaiseen omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asuntokäyttöön kiinteistöhallinta- ja asuminen -yksiköstä. Esitetään, että päätösvalta määräaikaisesta poikkeusjärjestelyn myöntämisestä yksittäisessä kohteessa delegoidaan kiinteistökehityspäällikölle.

Määräaikaisesti vuokra-asuntokäyttöön otetut asunnot voidaan vuokrata korkeintaan kolmeksi vuodeksi. Kolmen vuoden määräajan sisällä vuokralainen voi vaihtua, mutta asunnon vuokrattava määräaika ei muutu. Kaikkien poikkeusjärjestelyssä mukana olevien kohteiden asuntojen määräaikainen vuokra-asuntokäyttö päättyy viimeistään vuoden 2028 lopussa, jonka jälkeen mahdollisesti vielä myymättä jääneet asunnot on laitettava myyntiin. Poikkeusjärjestelyn piirissä olevan asuntokohteen



omistajan tulee vuosittain raportoida kiinteistöhallinta ja asuminen-yksikölle asuntojen myynti- ja vuokraustilanteesta.

Määräajan jälkeen mahdollisesti myymättä jääneet asunnot tulee myydä alkuperäisen sääntelyn mukaisesti omistusasunnoiksi, mutta samalla asunnon myyntihinnan määrittely vapautuu. Asuntojen omistajan tulee ilmoittaa poikkeusjärjestelyn päättymisestä kaupungille. Kaupunki ei myönnä jatkoa kolmen vuoden poikkeusjärjestelylle. Mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutussopimuksen tai maankäyttösopimuksen sopimussakkoehdoja. Sopimusten sisältö ja ehdot pysyvät muutoin alkuperäisinä poikkeusjärjestelyä lukuun ottamatta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 37 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista. Edelleen hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 41 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja luovutusehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- hyväksytään esittelytekstin mukaiset periaatteet poikkeusjärjestelylle koskien vuosina 2022–2025 valmistuneiden tai valmistuvien omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asutokäyttöä,
- valtuutetaan kiinteistökehityspäällikkö päättämään kohdekohtaisesti poikkeusjärjestelyn myöntämisestä omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asutokäytöstä,
- mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutussopimuksen tai maankäyttösopimuksen sopimussakkoehdoja, ja
- omistusasuntojen vuokra-asutokäyttöä koskeva poikkeusjärjestely on voimassa 31.12.2028 saakka, kun määräaikaiset vuokrasopimukset viimeistään päättyvät.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.11.2024 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä esittelytekstin mukaiset periaatteet poikkeusjärjestelylle koskien vuosina 2022–2025 valmistuneiden tai valmistuvien omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asutokäyttöä,
- valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö päättämään kohdekohtaisesti poikkeusjärjestelyn myöntämisestä omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asutokäytöstä,
- että mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutussopimuksen tai maankäyttösopimuksen sopimussakkoehdoja, ja
- että omistusasuntojen vuokra-asutokäyttöä koskeva poikkeusjärjestely on voimassa 31.12.2028 saakka, kun määräaikaiset vuokrasopimukset viimeistään päättyvät.

**Päätös:**

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 17**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaiset periaatteet poikkeusjärjestelylle koskien vuosina 2022–2025 valmistuneiden tai valmistuvien omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä,
- b) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö päättämään kohdekohtaisesti poikkeusjärjestelyn myöntämisestä omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asuntokäytöstä,
- c) että mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutussopimuksen tai maankäytösopimuksen sopimussakkoehvoja, ja
- d) että omistusasuntojen vuokra-asuntokäyttöä koskeva poikkeusjärjestely on voimassa 31.12.2028 saakka, kun määräaikaiset vuokrasopimukset viimeistään päättyvät.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 2.12.2024 § 12**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaiset periaatteet poikkeusjärjestelylle koskien vuosina 2022–2025 valmistuneiden tai valmistuvien omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä,
- b) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö päättämään kohdekohtaisesti poikkeusjärjestelyn myöntämisestä omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asuntokäytöstä,
- c) että mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutussopimuksen tai maankäytösopimuksen sopimussakkoehvoja, ja
- d) että omistusasuntojen vuokra-asuntokäyttöä koskeva poikkeusjärjestely on voimassa 31.12.2028 saakka, kun määräaikaiset vuokrasopimukset viimeistään päättyvät.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Ulla Kaukola esitti kaupunginhallituksen jäsen Minna Räsäsen kannattamana asian hylkäämistä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen. He, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattava asian hylkäämistä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Karinen, Rokkanen, Kasonen, Raja-Aho, Orpana, Lundell, Suoniemi, Niikko, Valtanen, Rämö, Tuomela) ja 4 ei-ääntä (Kaukola, Räsänen, Tammi, Abdi). Puheenjohtaja totesi apulaiskaupunginjohtajan esityksen tulleen hyväksytyksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosiaalidemokraattien kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

Kaupunki on lähtenyt edistämään asiaa kahden toimijan aloitteesta. Monet asiaan liittyvät faktat ovat epäselviä. Kaupungilla ei ole tietoa, kuinka montaa kohdetta esitys koskee eikä mitään tietoa, kuinka moni hakeutuu poikkeusjärjestelyn piiriin. Poikkeusjärjestelyiden valvominen työllistää kaupunkia kohutuuttoman paljon. On olemassa riski, että kohteista jo omistusasunnon ostaneet valittavat kaupungin toiminnasta.

Liitteet:

- Äänestysraportti KH 2.12.2024 § 12

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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