



Ennakkosuostumus VAV konsernille menettelytapamuutokseen uudiskohteiden rakennuttamisessa

VD/6175/00.01.05.03/2025

PT/RK-K/SV

Kaupungin kokonaan omistama VAV Yhtymä Oy ja sen tytäryhtiöt (jäljempänä VAV Yhtymä Oy ja sen tytäryhtiön yhdessä VAV-konserni) ovat julkisia hankintayksiköitä, jotka kilpailuttavat hankintansa hankintalain mukaisesti.

Uudiskohteiden rakennuttamishankkeissa VAV-konsernin yhtiö tavanomaisesti hankkii ensin joko tonttivarauksen, omistusoikeuden tai vuokraoikeuden tonttiin, jolle uudiskohde voidaan rakennuttaa. Tontin hankinnan jälkeen toteutettava kohde suunnitellaan valittavaa urakkamuotoa tukien ja lopulta rakennusurakka kilpailutetaan julkisena hankintana, useimmiten avoimella menettelyllä.

Kaupunginvaltuuston 10.10.2022 hyväksymissä Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa on asetettu tavoitteet asumisen eri hallintamuotojen toteutukselle. Linjausten mukaan vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia olisi määrä toteuttaa pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla. Kaupungin tavoitteena on ollut myös varmistaa, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.

VAV:n uudistuotantoa on toteutettu pääosin kaupungilta ostetuille ja vuokratuille tonteille, mutta VAV:n tämänhetkinen tonttiohjelma ei mahdollista VAV:n asuntotuotantotavoitteen saavuttamista. Siksi VAV on pyrkinyt hankkimaan tontteja kaupungin tontinluovutuksen lisäksi myös muilta maanomistajilta ja myös kaupunki on ollut tämän menettelyn kannalla.

Vantaan kaupunki toteuttaa maa- ja asuntopoliittikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, joissa tyypillisesti edellytetään, että tontin omistaja tai vuokraoikeuden haltija sitoutuu toteuttamaan ostamalleen tai vuokraamalleen maa-alueelle tietyn hallintamuotojakauman mukaisen kokonaisuuden. Vantaalla on solmittu näin ollen useita sellaisia maankäyttösopimuksia, joissa osa korttelikokonaisuuden asunnoista on veloitettu toteuttamaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella.

Yllä kuvatun sisältöisiä maankäyttösopimuksia on solmittu Vantaalla jo nyt, ja lähivuosina toimintamalli on yleistymässä. Olisi tarkoituksenmukaista, että VAV kaupungin suurimpana valtion tukeman asumisen tuottajana ja omistajana voisi harkintansa mukaan pyrkiä hankkimaan tämän tyyllisissä hankkeissa sen osuuden, joka toteutetaan valtion tukemina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina. Niinpä VAV Asunnot Oy:n asuntotuotantotavoitteen edistämiseksi VAV suunnittelee lisäävänsä tavanomaisen uudistuotantoprosessinsa rinnalle menettelyn, jossa uudisrakennushankkeita voitaisiin toteuttaa julkisina hankintoina niin, että hankinta sisältäisi sekä tontin että urakan.

Hankkeiden hankinta on tarkoitus toteuttaa avoimena hankintana niin, että hankittava kokonaisuus mukailisi VAV:n uudistuotannon suunnitteluohjetta. Jos VAV Asunnot Oy saa tarjouspyyntöönsä sisällöltään toteutuskelpoisia tarjouksia, tehtäisiin niihin liittyvät investointipäätökset tavalliseen tapaan edelleen yhtiön hallituksessa. Hankkeiden toteutumisen ehtona olisi lisäksi joka tapauksessa aina se, että VAV Asunnot Oy saisi hankkeelle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta korkotukilainapäätöksen.



Kaupunki edellyttää, että VAV-konserni huolehtii osaltaan riittävän monipuolisen hallintomuotojakauman toteutumisesta alueella hankkiessaan tontteja tämän ennakkosuostumuksen tarkoittamalla tavalla.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n mukaan konsernijaosto päättää kaupungin ennakkosuostumusten antamisesta yhteisöille kaupungin omistajapolitiikan mukaisesti. Valtuuston 19.8.2024 hyväksymän konserniohjeen 6.2 kohdan mukaan tytäryhteisön on hankittava konsernijaoston ennakkosuostumus mm. ennen periaatteellisesti laajakantoista tai taloudellisesti merkittävää toiminnan muuttamista. Menettelytapamuutos uudishankkeiden toteutuksessa on tällainen merkittävä muutos.

VAV Yhtymä Oy:n hallitus on pyytänyt kaupungilta ennakkosuostumusta edellä kuvattuun menettelytapamuutokseen

Konsernijaosto 30.9.2025 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa VAV-konsernille ennakkosuostumus selostusosassa kuvattuun menettelytapamuutokseen uudiskohteiden rakennuttamisen prosessissa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

Konsernilakimies Samuli Vartiainen (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)