

Valtuustoaloite Tampereen kaupungin tonttivuokrien kohtuullistamisesta ja asunto- ja maapolitiikan linjausten ja käytäntöjen päivittämisestä

Kaupungin nykyinen maa- ja asuntopolitiikka maanvuokrasopimusten uusimisen osalta johtaa siihen, että asumisen hinta nousee kaupunkialueella merkittävästi. Monet iäkkäät ja eläköityvät kaupunkilaiset eivät enää kykene selviytymään kohoavista tonttinvuokrista, jotka rasittavat taloyhtiötä ja omakotitaloja sopimusten uusimisen jälkeen, vaan ovat pakotettuja luopumaan asumisesta kaupungin keskusta- tai omakotialueilla, joissa ovat asuneet vuosia, monesti koko työikänsä. Kaupungin tonttinvuokrien hurja hinnannousu aiheuttaa monelle kaupunkilaiselle huomattavia taloudellisia ongelmia. Tampereella tonttinvuokrien rajut korotukset ovat puhuttaneet jo pitkään. Tonttinvuokrien korotukset ovat koskeneet kaikkia tontteja, joiden sopimukset on uusittu. Korotukset ovat olleet pahimmillaan jopa kymmenkertaisia. Tästä on seurannut useiden taloyhtiöiden valituksia ja oikaisuvaatimuksia, jopa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Vanhojen maanvuokrasopimusten vuokrataso on monesti ollut vuokralaiselle varsin edullinen, koska sitä on korotettu toisinaan vain indeksikorotuksella eikä vuokrataso ole noudattanut esimerkiksi tonttien tai asuntojen myyntihintojen kehitystä. Vanhoissa sopimuksissa vuokrataso on saattanut olla samaa luokkaa kiinteistöveron tason kanssa, joka tuloutuisi kaupungille, jos kyseessä olisi omistustontti. Vuokralainenhan maksaa kiinteistöveroä vain tontilla sijaitsevasta rakennuksesta, mutta ei maapohjasta.

Tampereen kaupunki on määritellyt pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimista kaupunginhallituksen (KH 8.1.2018) ja kaupunginvaltuuston hyväksymissä Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa. Näissä linjauksissa todetaan, että sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Vuokran määrittämisessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Erikseen todetaan, että tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Helsingin kaupunkialueella on tunnetusti varsin korkeat asumiskustannukset, joiden nousua on viime vuosina pyritty hillitsemään erilaisin toimin, mm. säänneltyä asuntotuotantoa lisäämällä. Tonttien maanvuokrasopimusten uusimista sekä vuokrahinnan määräytymistä käsiteltiin Helsingin kaupunginvaltuustossa 10.10.2018. Päätöksen esittelytekstissä todetaan, että "Kaupungin vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa käyttämä hintataso on sääntelemättömille tonteille lähellä valtion tukemalle säänneltylle asuntotuotannolle ARA:n toimesta asetettua hintatasoa ja vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat siten hyvin kohtuullisia. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa Helsingissä "tonttien laskennallisena pääoma-arvona käytetään aikaisemman käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä

rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa kohtuullisuus korostuu erityisesti siinä, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra pyritään määrittämään alueellisesti noin 20 % alhaisemmaksi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.

Pyrkimyksenä on kuitenkin, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määrittäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytettävät rakennusoikeuksien arvot ovat siis erittäin kohtuullisia suhteessa arvioitavissa oleviin tonttien käypiin arvoihin.”

Tonttivuokrien määrittämisen apuna käytettiin laskennallisessa pääoma-arvon määrittelyssä sekä Helsingissä että Tampereella ulkopuolista konsulttiyhtiötä (Helsingissä Catella Propertia Oy sekä Realia Management Oy ja Tampereella NewSec), sillä kuntalain mukaan määrittelyssä on käytettävä puolueetonta arvioitsijaa. Tampereella päädyttiin tonttien osalta laskennallisesti korkeampaan pääoma-arvoon, mutta tuotto-odotukset ovat molemmissa kaupungeissa määritelty samalle tasolle, kuntien kiinteistösijoittamisessa monesti käytettyyn 4 %:n tasoon. Tämä johtaa Tampereella Helsinkiä korkeampaan vuokratasotukseen. Helsingissä vuokraan vaikuttava kerrosala määritettiin käytetystä rakennusoikeudesta, kun Tampereella se määritetään asemakaavaan merkitystä tontin rakennusoikeudesta, vaikka oikeutta ei olisikaan käytetty. Uusien sopimusten osalta Helsingissä korotukset myös porrastettiin tapahtuvaksi 10 vuoden siirtymäajalla, kun Tampereella korotus tulee voimaan heti. Todellinen tuotto asuntotonttien maanvuokrauksessa on Helsingissä VTT:n selvitykseen perustuen enimmillään vain noin 2,4 %, koska tontin laskennallisena arvona käytetään arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta, kun se Tampereella lienee lähempänä ilmoitettua 4 %:ia.

Tampereella tonttivuokrat perustuvat vyöhykeperusteiseen hinnoitteluun. Hinnoitteluperusteita tarkastellaan määräajoin yksityisen toimijan (esim. aiemmin mainittu NewSec) tekemällä vertailulla. Aiemmin toteutetussa tarkastelussa on käytetty liian yleisiä perusteita, jolloin samankaltaisten (lähes identtisten) rakennusten tonttivuokrat voivat olla hyvin erilaiset. Yhtenä määräytymisperusteena on käytetty etäisyyttä keskustasta ja toisena esim. etäisyyttä raitiotiestä. Vyöhykkeen sisällä nämä mittarit voivat vaihdella merkittävästikin. Mutta myös lähellä toisiaan olevien tonttien vuokrat voivat Tampereella vaihdella. Esimerkiksi Kalevan kaupunginosassa eräiden lähekkäin sijaitsevien identtisten kerrostalojen tonttivuokrien erot ovat huomattavat. Kyseiset määräytymisperusteet ovat parhaillaan korkeimmassa hallinto-oikeudessa tutkittavana. Tonttivuokrat eivät läheskään aina perustu myytyjen tonttien vertailuhintoihin (silloin kuin tontteja on myyty vain vähän), vaan heijastelevat esimerkiksi alueelta myytyjen asuntojen hintoja. Tämä peruste on epäluotettava ja liian suhdanneriippuvainen, kun kyseessä ovat pitkäaikaiset vuokrasopimukset.

Tonttivuokran tulee vyöhyketarkastelun sijasta perustua tasapuoliseen korttelikohtaiseen tai tapauskohtaiseen tarkasteluun, jossa tutkittaisiin katselmukseen perustuen, mitä erityiskysymyksiä tulee ottaa huomioon sopimuksen uusimisen yhteydessä, eikä sisältää yleisiä määräytymisperusteita (koska esim. etäisyys järvestä tai keskustasta voi vaihdella vyöhykkeiden sisälläkin merkittävästi). Mitään epärelevantteja tai vaikeasti mitattavia perusteita tonttinvuokran määräytymiseen ei tule käyttää.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen päättyessä ovat vaihtoehtoina joko vuokrasopimuksen uusiminen kaupungin sanelemilla ehdoilla tai sen päättäminen. Jälkimmäiseen vaihtoehtoon on usein liittynyt ns. lunastuslauseke ja lunastusehto, jossa kaupunki on sitoutunut lunastamaan vuokramiehen tontilla sijaitsevan rakennuksen, mikäli vuokrasopimusta ei jatketa.

Lunastushinnan määrittelyssä kaupunki sitoutuu maksamaan 60 % rakennuksen teknisestä arvosta. Tämä tarkoittaisi joidenkin rakennusten osalta, että kaupunki voisi saada lunastettua hyvälläkin paikalla sijaitsevan rakennuksen erittäin edullisesti pelkästään päättämällä, että se ei uusi tontinvuokrasopimusta. Lähes kaikkien rakennusten tekninen arvo laskee niiden ikääntyessä. Monet 60- ja 70-luvun elementtitekniikalla tehdyistä rakennuksista tarvitsevat huomattavan kalliita korjauksia, jotta niiden tekninen arvo säilyisi. Tekniseen arvoon perustuva lunastusehto ei ole kohtuullinen ja tasapuolinen sopimuspuolten välisessä suhteessa ja se tulee muuttaa määräytymään käypään arvoon perustuvaksi.

Pitkäaikaisissa vuokrasopimuksissa on vuokra-ajan päättyessä vuokra-aikaa yleensä jatkettu. Tämä on ollut käytäntö useissa kaupungeissa, niin myös Tampereella. Maanomistajan ja vuokramiehen välisen suhteen järjestelyä on aikoinaan koskenut vuokra-alueiden järjestämisestä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki vuodelta 1962 (218/1962). Sen mukaan vuokranantaja sai valita sen välillä, että jatkaako vuokranantaja vuokrasuhdetta vai antaako vuokranantaja vuokramiehen lunastaa vuokra-alueen omakseen. Tämä käytäntö tulisi ottaa uudelleen käyttöön ja Tampereella tulee tehdä mahdolliseksi pitkäaikaisen vuokrasuhteen päättyessä vuokramiehelle lunastaa maa-alue itselleen kohtuullisella hinnalla.

Koska kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymät maa- ja asuntopolitiikan linjaukset ovat luoneet perusteet liian korkeille tonttivuokrilla ja ovat osaltaan tekemässä asumisesta Tampereen kaupunkialueella yhä kalliimpaa, tulee näitä linjauksia tarkistaa sekä tonttivuokrien määräytymisperusteita uudistaa. Tonttivuokria määriteltäessä tulee Helsingin kaupungin tavoin ottaa huomioon tonttikohtaisia erityiskysymyksiä ennen uusimispäätösten tekemistä. Yhtenä tällaisena erityiskysymyksenä voitaisiin huomioida vuokranmaksajan alentunut maksukyky.

Useiden vanhojen rakennusten saneerauksissa on kyse, paitsi teknisestä toimivuudesta ja arvosta, myös energiateknologian päivityksestä kohti vihreää teknologiaa. Nämä korjausinvestoinnit vaativat kuitenkin asukkailta investointivalmiutta, mitä kaupungin vuokrankorotukset merkittävästi heikentävät. Jo olemassa olevia vuokrasopimuksia tuleekin voida tarkistaa kesken sopimuskauden myös vuokramiehen tehdessä rakennukseen energiankulutusta vähentäviä tai energiaomavaraisuuteen tähtääviä korjausinvestointeja.

Esitän, että Tampereen kaupunki kohtuullistaa tonttivuokria ja tarkistaa asunto- ja maapolitiikan linjauksia ja käytäntöjä siten, että

1. Maanvuokraa määritettäessä pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.
2. Vuokran määrittämisessä tavoitteena markkinahintaa vastaavaa tasoa kohtuullistetaan Helsingin tavoin siten, että asuntotonttien todellinen tuotto olisi lähempänä kiinteistöveron tuottoa tai enimmillään noin 2,4 %. Tämä tehdään alentamalla tontin laskennallista arvoa tarvittava määrä.
3. Tonttivuokraan vaikuttavana perusteenä käytetään rakennuksen toteutuneen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusalan määrää asemakaavoitetun rakennusoikeuden sijasta.
4. Uusien sopimusten osalta korotukset porrastetaan tapahtuvaksi 10 vuoden siirtymäajalla, kuten Helsingissä. Tällä hetkellä Tampereella korotus tulee voimaan heti.
5. Tonttivuokrien vyöhykeperusteisesta hinnoittelusta pyritään kohti kortteli- tai tapauskohtaista tarkastelua, jossa erityiskysymykset otetaan huomioon katselmukseen perustuen. Yhtenä erityiskysymyksenä voidaan ottaa huomioon vuokralaisen alentunut maksukyky.
6. Mikäli maanvuokrasopimukseen liitetään lunastusehto, se sidotaan lunastettavan kohteen käypään arvoon tai siihen soveltuvaan prosenttiosuuteen.
7. Otetaan uudelleen käyttöön mahdollisuus pitkäaikaisen vuokrasuhteen päättyessä vuokramiehelle lunastaa maa-alue itselleen kohtuullisella hinnalla.
8. Sopimuksia voidaan tarkistaa kesken sopimuskauden vuokramiehen tehdessä rakennukseen energiankulutusta vähentäviä tai energiaomavaraisuuteen tähtääviä korjausinvestointeja.

Tampereella 22.3.2021



**Aila Dünder - Järvinen
Kaupunginvaltuuston 1.varapuheenjohtaja (sd)**