

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 139

§ 139

Asuntotontin 51031-2 vuokraaminen Leppävaarasta Espoon Asunnot Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Espoon Asunnot Oy:lle korttelin 51031 tontin 2 (49-51-31-2) valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 133 600 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2020 marraskuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4 kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

6

Vuokra-alueelta on purettu pumppaamorakennus. Pumppaamorakennuksen anturoita on jäänyt maaperään. Vuokralaiselle on toimitettu purkamisen yhteydessä laadittu suuntaa antava perustusten kartoitusaineisto. Kun hankkeen suunnittelu etenee, sovitaan anturoiden hankkeelle aiheuttamien lisäkustannuksien kustannusvastuista erikseen ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

7

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat

johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen. Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja. Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:
Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2021. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee vuokralaisella olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämä päätös tontille toteutettavan kohteen hankinta-arvon hyväksymisestä (ns. osapäätös). Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Åkerlund poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Åkerlund Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Aaltonen teki seuraavan palautusesityksen: "Esitän, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely. Samalla selvitetään rakenteelliset mahdollisuudet tukea sosiaalista asumista esimerkiksi laskemalla tontin pääoma-arvon tuottovaatimusta."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen palautusesityksen rauenneen kannattamattomana ja koska muita esityksiä ei ollut tehty esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

"Espoon ei pidä ilman erittäin painavia syitä ja nimenomaisella päätöksellä lahjoittaa espoolaisten omaisuutta.

Jopa 60 vuoden tontinvuokrasopimusten vuokrien pitäisi nousta suurin piirtein samaa vauhtia vuokratun tontin arvon kanssa. Vuokrakehitys pitäisi sitoa tonttien arvonmuutokseen, ei siitä reilusti yli prosenttiyksikön vuodessa jälkeen jäävään kuluttajahintaindeksiin. Tässä 30 vuoden tontinvuokrassa espoolaisten tuki hankkeelle on noin 125.000 euroa. Espoossa käytössä oleva vuokrankorotusten indeksijärjestelmä tarkoittaa miljoonien eurojen lahjoittamista joka ainut vuosi tonttien vuokraajille. Espoolaisilla ei ole tähän varaa.

Jos kaupunki haluaa tukea jotakin toimintaa alhaisella vuokralla, pitäisi tämä tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi nimenomaisella tukipäätöksellä.

Tuen "piilottaminen" vuokrasopimusten sisälle aiheuttaa sen, että tukea saavat kaikki siitä huolimatta mikä käyttötarkoitus tontilla on.

Espoolaiset tukevat nyt vuosittain miljoonilla tontteja vuokranneita.

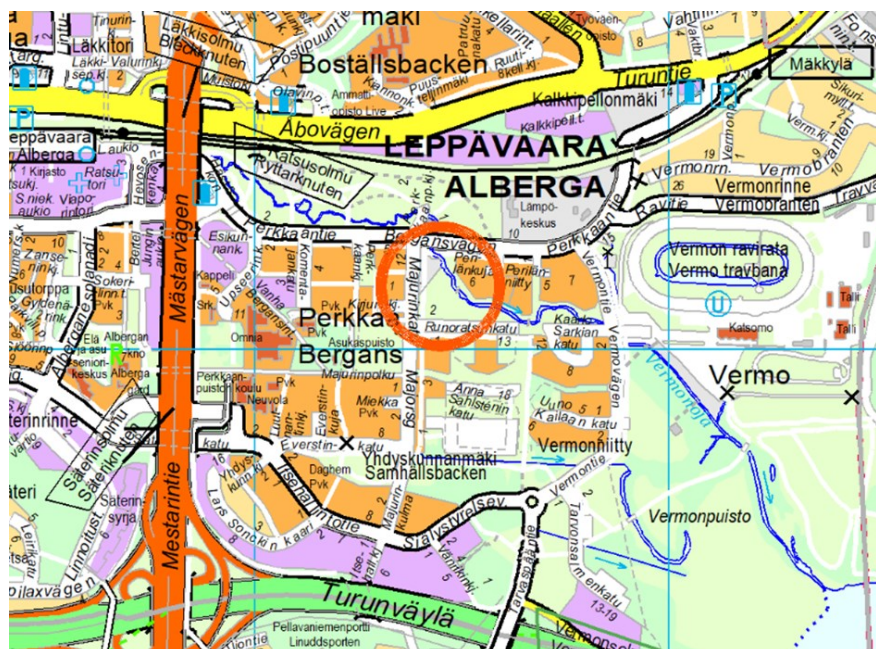
Tuensaajiin kuuluu mm. huoltoasemia, kauppoja, parkkihalliyhtiöitä, liikekiinteistöjä, rakennusyriytyksiä, sijoittajia jne. Kyse ei ole täsmätuesta tärkeisiin asioihin, vaan yleistuesta kaikille tontteja vuokranneille.

Indeksijärjestelmä on tontin vuokraajalle käytännössä myytävissä oleva etu. Ei ole syytä olettaa, että tontin vuokrokannut ei kohdetta myydessään hinnoittelisi kauppahintaa nostavana tekijänä erittäin edullista, jopa 60 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta. Edullinen vuokrasopimus on ostajallekin peruste maksaa kaupan kohteesta enemmän kuin mitä se siitä maksaisi ilman edullista tontinvuokraa. Em. tarkoittaa, että esim. sijoittajille halpa tontinvuokra ei mitään suurimmalla todennäköisyydellä hillitse

kohteiden hintanousua.

Sosiaalista asumista tarvitaan lisää. Sosiaalisen asumisen tukemisen varjolla ei ole kuitenkaan järkevää tukea yrityksiä ja sijoittajia. Tämän takia katson, että kaikkien tonttien vuokrat pitää sitoa tonttien arvonnmuutokseen. Esimerkiksi sosiaalista asumista voidaan tukea esimerkiksi asettamalla nykyistä alhaisempi maan tuottotavoite tällaiselle hankkeelle. Näin toimittaessa tuki menisi oikeudenmukaisesti ja järkevästi sinne, minne sen halutaan menevän eikä valuvan tehottomasti kaikille tontteja vuokraaville. Kaupungin antaman tuen tulee aina olla läpinäkyvää, perusteltua, harkittua, tehokasta ja oikeudenmukaisesti annettua.”.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi kokouksessaan 5.10.2020 § 109 tontin 51-31-2 korttelista 51031 Espoon Asunnot Oy:lle. Varaus oli voimassa 31.3.2021 saakka.

Hakemus

Espoon Asunnot Oy pyytää 23.9.2020 päivätyllä hakemuksella tontin 51031/2 vuokrausta aiempaan varaukseen perustuen. Kohteen käsittely Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta on käynnissä. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa talvella 2020/2021.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontin 51031/2 rakennusoikeus on 6 000 k-m². Tontin pinta-ala on n. 2 357 m². Asemakaava mahdollistaa rakentamisen kuuteentoista kerrokseen. Alimman kerroksen rakennusosalasta vähintään 100 m² tulee toteuttaa myymälä- tai toimistotilana. Tontin ja koko korttelin 51031 pysäköinti järjestetään korttelin etelälaidan pysäköintirakennukseen.

Tontin pääoma-arvo muodostuu Aran vahvistamasta asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan pääoma-arvosta 550 euroa/kem² ja asemakaavan mukaisesta pakollisesta myymälä/toimistorakennusoikeudesta 400 euroa/kem². Myymälärakennusoikeuden arvo perustuu Newsec Valuation Oy:n laatimaan yritystonttiselvitykseen ja rakennusoikeuden määränä on käytetty asemakaavan pakottamaa määrää 100 kem². Pääoma-arvo on siis yhteensä 3 340 000 euroa.

Vermontien alueelta on maankäytösopimuksilla edellytetty valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa yksityisessä omistuksessa oleville maille. Vermontien alueella myös kaupungin omistamille maille on syytä osoittaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Perustelu vuokrauspäätökselle

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan ns. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit varataan hankkeiden suunnittelua varten. Perkkaan pienalueen asunnoista n. 22 % on korkotuettuja vuokra-asuntoja. Tontin vuokraaminen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon edesauttaa MAL-sopimuksen tavoitetta uudistuotannon osalta ja lisäksi edistää Espoon Asunnot Oy:n tuotantostrategiaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.9.2019 § 38

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Espoon Asunnot Oy:lle liitteen 1 ehtojen mukaisesti tulevan tontin valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varaus on voimassa 30.9.2020 asti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.9.2019 § 38 päätöstä varata Espoon Asunnot Oy:lle liitteen 1 entisten ehtojen mukaisesti korttelin 51031 tontin 2 valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua varten. Päätös on voimassa 31.3.2021 saakka.

Käsittely Åkerlund poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallintoL 28.1 § 2.kohta)

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.