

Tampere uudistaa maapolitiikkaa pienin, varovaisin askelin

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikkaan on tulossa pitkään toivottuja joustoja. Kaupunginvaltuustoon etenevä asunto- ja kiinteistölautakunnan hyväksymä esitys sisältää useita uusia keinoja maapolitiikan joustoiksi, mutta käytännössä monet näistä uudistuksista rajautuvat vain harvojen kiinteistönomistajien hyödyksi.

Merkittävin muutos on kiinteistönomistajien vuosikausia vaatima vuokrankorotusten porrastus sopimusten uudistamisen yhteydessä. Esitetty linjaus koskisi toteutuessaan kaikkia uudistettavia sopimuksia tuoden kiinteistönomistajille hieman sopeutumisaikaa moninkertaistuviin tonttivuokriin. Ensimmäisenä vuonna uudesta maanvuokrasta laskutettaisiin 60 %, toisena 80 % ja kolmantena 100 %. Kaksivuotinen porrastus on hyvin maltillinen, jos sitä vertaa esimerkiksi Helsingin kaupungin kymmenvuotiseen porrasteisuuteen.

-Porrastettu vuokra on tervetullut uudistus ennestään jäykkään maapolitiikkaan. Rohkeampaankin porrasteisuuteen olisi kaupungilla varaa, sillä sen verran suurista vuokratuottojen muutoksista on tarkistustilanteissa aina kysymys, kommentoi toiminnanjohtaja Jorma Koutonen Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:stä.

Uudistuva asunto- ja maapolitiikka mahdollistaisi myös maanvuokran kohtuullistamisen niissä tapauksissa, jolloin maksuperusteena käytetystä asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta olisi käytetty vähemmän kuin 80 %. Edellytyksenä olisi myös, ettei vuokralainen pystyisi perustelluista syistä käyttämätöntä rakennusoikeutta hyödyntämään.

-Sopimusten räätälöintiä on kovasti toivottu. Käytännössä prosenttileikkuri rajaisi kohtuullistamisen piiriin vain muutamat räikeimmät tapaukset, Koutonen arvioi.

Vuokratonteilla sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ovat myös esittäneet toiveita mahdollisuudesta ostaa tontti omaksi. Asunto- ja kiinteistölautakunnan käsittelemä linjaus ottaa tähänkin kantaa. Kaupunki voisi jatkossa myydä vuokratontin käyvällä hinnalla, mutta edellytyksenä olisi, että tontti sijaitsee keskustan strategisen osayleiskaavan alueella ja että tontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus. Näin ollen tontin omaksi lunastaminenkin rajautuu harvojen kiinteistönomistajien mahdollisuudeksi.

-Yhteenvetona voisi todeta, että maapolitiikkaan ollaan kirjaamassa monia erilaisia joustoja, mutta porrasteista vuokraa lukuun ottamatta muut joustot realisoituvat vain muutamissa tapauksissa. Suunta on oikea, mutta vaikutus voisi olla vahvempi, Koutonen summaa.

Lisätiedot: Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry, Jorma Koutonen, toiminnanjohtaja, 040 547 6910

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, joka edustaa asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja vuokratalo-kiinteistöjä. Kiinteistöyhdistykseen kuuluu yli 3 100 jäsentäyhtiötä Pirkanmaalla. Kiinteistöyhdistys kuuluu valtakunnalliseen Suomen Kiinteistöliittoon.