



§ 186

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja seitsemäntoista muun
valtuutetun valtuustoaloitteesta koskien asuntotonttien
maanvuokrien uudelleenmäärittämistä**

HEL 2014-000571 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja seitsemäntoista muun kaupunginvaltuutetun valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa vaaditaan asuntotonttien tontinvuokrausperusteiden uudelleenmäärittämistä kohtuullisemmalle tasolle siten, että asuntotonteille asetettu tuottovaade alennetaan nykyisestä neljästä prosentista esimerkiksi kahteen prosenttiin ja samalla kohtuullistetaan tonttien laskennallisia arvoja. Aloitteessa vaaditaan, että kaupunginhallitus valmistelee asiaa koskevan esityksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupungilla oli vuoden 2013 lopussa voimassa yhteensä noin 5 150 asuntotonttien maanvuokrasopimusta, joista saatavat tulot olivat noin 96 milj. euroa. Kiinteistölautakunta toteaa aloitteen johdosta, että asuntotonttien maanvuokrauksissa käytetyn tuottotavoitteen laskeminen aloitteessa esitetyllä tavalla kahteen prosenttiin tarkoittaisi käytännössä asuntotonttien maanvuokrien alentamista 50 %:lla. Tästä aiheutuisi kaupungille lähes 50 milj. euron vuotuiset maanvuokrien menetykset ja se merkitsisi merkittävää maanvuokrasopimuskannan arvonalennusta. Käytännössä aloitteen taloudelliset vaikutukset olisivat tätäkin suuremmat, koska kaupunki luovuttaa vuosittain vuokraamalla suuren määrän uusia tontteja ja myös vanhoja sopimuksia uusitaan. Aloitteen hyväksymisellä olisi siten erityisen merkittävät negatiiviset vaikutukset kaupungin talouteen.

Asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen osalta kiinteistölautakunta toteaa edelleen, että tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytetyt rakennusoikeuden yksikköhinnat perustuvat nykyisellään valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valtion tukemalle tuotannolle vahvistamiin rakennusoikeuden enimmäishintoihin. Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra on 25 % vastaavaa valtion tukemaan tuotantoon luovutettavaa tonttia korkeampi ja sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra puolestaan noin 10 - 30 % ns.



Hitas-tasoa korkeampi. Asuntotonttien maanvuokrauksissa käytetyt rakennusoikeuden arvot ovat yleisesti ottaen hyvin maltillisia suhteessa tonttien arvioitavissa oleviin rakennusoikeuden käypiin arvoihin.

Aloitteessa esitetyllä asuntotonttien maanvuokran alentamisella ei mitään ilmeisimminkin olisi pidemmällä tähtäimellä asumiskustannuksia alentavaa vaikutusta, koska alhainen maanvuokra (yhtiövastike) pääomittuu sääntelemättömissä asunnoissa ajan myötä asuntojen myyntihintoihin, eli asuntojen hinnat nousisivat. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty menetetään ja alennuksesta hyötyisivät käytännössä vain asuntojen nykyiset omistajat. Tätä ei voida pitää perusteltuna.

Kiinteistölautakunta toteaa, että vuonna 2015 päättyy yhteensä noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimukset. Näiden sopimusten uusimista koskeva asia on valmisteilla. Sopimusten uusimista koskeva esitys on tarkoitus saattaa kiinteistölautakunnan päätettäväksi loppuvuodesta 2014. Maanvuokrasopimusten uusimisen perusteista päättää kaupunginvaltuusto viimeistään alkuvuodesta 2015.

Kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelee lisäksi parhaillaan uudistusta asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöihin. Esityksessä tullaan ottamaan kantaa mm. asuntotonttien rakennusoikeuden yksikköhinnan määrittelyyn. Asiaa koskeva esitys on tarkoitus saattaa kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi kuluvan vuoden kesällä tai viimeistään alkusyksystä.

Edellä mainittuun viitaten kiinteistölautakunta toteaa, ettei tässä vaiheessa ole tarpeen laatia aloitteessa vaadittua esitystä. Kaupunginvaltuusto voi ottaa aloitteessa mainittuihin asioihin halutessaan kantaa käsitellessään vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen perusteita (vuokrausperusteita) tai käsitellessään kiinteistövirastossa nyt valmisteilla olevaa asuntotonttien maanvuokraustoiminnan kehittämistä koskevaa esitystä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoituksin, Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 15.1.2014 asia 14
- 2 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 15.1.2014 asia 14

Otteet

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä seitsemäntoista muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt valtuustoaloitteen, jossa vaaditaan, että kaupunginhallitus tuo kaupunginvaltuuston päätettäväksi esityksen tontinvuokrausperusteiden uudelleenmäärittämiseksi kohtuullisemmalle tasolle.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia pyytää edellä mainitusta valtuustoaloitteesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 20.3.2014 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty jatkoaikaa 3.4.2014 saakka. Koska vastaus aloitteeseen tulee viedä kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi jo 9.5.2014 pidettävään kokoukseen, kiinteistölautakunnan olisi hyvä päättää po. lausuntoasiasta ilman pöydällepanoa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoituksin, Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 15.1.2014 asia 14
- 2 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 15.1.2014 asia 14

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus