



22.05.2013

Tj/10

§ 90

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto toivomusponnosta koskien selvitystä asuntotuotantorahaston käytöstä ryhmärakentamishankkeiden edistämiseen (Tuomas Rantanen)

HEL 2012-017411 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ryhmärakennuttamisen edistäminen on kirjattu nykyisen hallituksen hallitusohjelmaan. Lisäksi Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) yhtenä tavoitteena on ryhmärakennuttamisen edistäminen. AM-ohjelman mukaan kaupunki selvittää myös mahdollisuuden tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa. Ryhmärakennuttaminen on nähty sekä valtion että Helsingin kaupungin puolelta tervetulleena vaihtoehtona asukaslähtöisten kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseen nykyisten toimintamallien rinnalle. Helsingin kaupunki on edistänyt ryhmärakennuttamista luovuttamalla tontteja ryhmärakennuttamishankkeisiin eri puolilta kaupunkia.

Ryhmärakennuttamisen ongelmana on pidetty toiminnan sääntelemättömyyttä. Tavanomaisessa asuntokaupassa asunnonostajaa suojelee asuntokauppalaki yksityiskohtaisine ostajan turvaksi laadituine säännöksineen. Ryhmärakennuttamisen säännöt perustuvat suurelta osin eri toimijoiden luomiin konsepteihin ja niihin liittyviin sopimuksiin. Ryhmärakennuttamisessa asunnon hankkijan oikeussuojan on katsottu olevan heikompi kuin sellaisen, joka ostaa asunnon perustajarakennuttajalta tai –rakentajalta.

Ryhmärakennuttamiseen liittyvien avointen oikeudellisten kysymysten johdosta rahalaitokset ovat suhtautuneet pidättyvästi ryhmärakennuttamiskohteiden rahoittamiseen. Rahoituksen suhteen vaikeuksissa ovat olleet nimenomaan asunto-osakeyhtiömuotoiset ryhmärakennuttamiskohteet, joihin rahalaitokset eivät ole myöntäneet yhtiölainoja eivätkä asuntojen hankkijoille henkilökohtaisia asuntolainoja. Kiinteistömuotoiset ryhmärakennuttamishankkeet ovat saattaneet olla konseptista riippuen helpommin rahoitettavissa.

Rahalaitosten varovaisuus ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamisessa perustuu niiden riskienhallintaan.

Ryhmärakennuttamisen lainsäädäntötaoisen sääntelyn puuttumisen on katsottu olevan myös luotonantajan näkökulmasta sellainen riski,



jota ei ole haluttu ottaa. Rahalaitokset ovat kiinnittäneet huomiota myös siihen, että joidenkin konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden tuotanto- ja markkinointitavat voivat olla sellaisia, jotka ovat asuntokauppalain 7 luvun 5 § mukaan kiellettyjä rangaistuksen uhalla. Rahoitusalan näkemykset ilmenevät Finanssialan keskusliiton Oikeusministeriölle antamassa lausunnossa 2.11.2011.

Oikeusministeriö on asettanut 22.1.2012 työryhmän, jonka tavoitteena on valmistella muutokset asuntokauppalakiin ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi. Työryhmälle asetettu määräaika on 31.1.2014.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ryhmärakennuttamista voidaan pitää monessa mielessä kannatettavana toimintana ja että kaupunki on ollut sen kehittämisessä aktiivisesti mukana jo nyt mm. tontteja luovuttamalla. Kaupungin toimintamalleja ryhmärakennuttamisen edistämiseksi voidaan kehittää edelleen. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että mikäli kaupunki edistäisi ryhmärakennuttamista osallistumalla toiminnan lainoittamiseen, lainoitukseen liittyvät riskit saattaisivat olla pitkälti samoja kuin mitä rahoitusala on arvioinut siihen liittyvän. Mikäli ryhmärakennuttamisen pelisääntöjä saadaan selkiytettyä lainsäädäntömuutoksin, on todennäköistä, että ryhmärakennuttamiseen liittyvät rahoitukselliset ongelmat tulevat jatkossa poistumaan.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä asuntotuotantorahaston käyttö tulee säilyttää kaupungin oman tuotannon rahoittamisessa. Rahaston käyttö on nykyisellä tuotantotasolla n. 0,9 miljoonaa euroa vuodessa. Mikäli kaupungin oman asuntotuotannon määrät nousevat ennustetusti, rahastosta myönnettävien lainojen tarve nousee. Kaupungin oman asuntotuotannon rooli kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttajana on niin merkittävä, että sen toimintaedellytykset tulee varmistaa myös rahoituksen osalta.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi 1, Kvsto 12.12.2012 asia 8

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ryhmärakennuttamisen edistäminen on kirjattu nykyisen hallituksen hallitusohjelmaan. Lisäksi Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) yhtenä tavoitteena on ryhmärakennuttamisen edistäminen. AM-ohjelman mukaan kaupunki selvittää myös mahdollisuuden tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa. Ryhmärakennuttaminen on nähty sekä valtion että Helsingin kaupungin puolelta tervetulleena vaihtoehtona asukaslähtöisten kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseen nykyisten toimintamallien rinnalle. Helsingin kaupunki on edistänyt ryhmärakennuttamista luovuttamalla tontteja ryhmärakennuttamishankkeisiin eri puolilta kaupunkia.

Ryhmärakennuttamisen ongelmana on pidetty toiminnan sääntelemättömyyttä. Tavanomaisessa asuntokaupassa asunnonostajaa suojelee asuntokauppalaki yksityiskohtaisine ostajan turvaksi laadituine säännöksineen. Ryhmärakennuttamisen säännöt perustuvat suurelta osin eri toimijoiden luomiin konsepteihin ja niihin liittyviin sopimuksiin. Ryhmärakennuttamisessa asunnon hankkijan oikeussuojan on katsottu olevan heikompi kuin sellaisen, joka ostaa asunnon perustajarakennuttajalta tai –rakentajalta.

Ryhmärakennuttamiseen liittyvien avointen oikeudellisten kysymysten johdosta rahalaitokset ovat suhtautuneet pidättyvästi ryhmärakennuttamiskohteiden rahoittamiseen. Rahoituksen suhteen vaikeuksissa ovat olleet nimenomaan asunto-osakeyhtiömuotoiset ryhmärakennuttamiskohteet, joihin rahalaitokset eivät ole myöntäneet yhtiölainoja eivätkä asuntojen hankkijoille henkilökohtaisia asuntolainoja. Kiinteistömuotoiset ryhmärakennuttamishankkeet ovat saattaneet olla konseptista riippuen helpommin rahoitettavissa.

Rahalaitosten varovaisuus ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamisessa perustuu niiden riskienhallintaan. Ryhmärakennuttamisen lainsäädäntötasoisien sääntelyn puuttumisen on katsottu olevan myös luotonantajan näkökulmasta sellainen riski, jota ei ole haluttu ottaa. Rahalaitokset ovat kiinnittäneet huomiota myös siihen, että joidenkin konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden tuotanto- ja markkinointitavat voivat olla sellaisia, jotka ovat asuntokauppalain 7 luvun 5 § mukaan kiellettyjä rangaistuksen uhalla. Rahoitusalan näkemykset ilmenevät Finanssialan keskusliiton Oikeusministeriölle antamassa lausunnossa 2.11.2011.

Oikeusministeriö on asettanut 22.1.2012 työryhmän, jonka tavoitteena on valmistella muutokset asuntokauppalakiin ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi. Työryhmälle asetettu määräaika on 31.1.2014.



Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ryhmärakennuttamista voidaan pitää monessa mielessä kannatettavana toimintana ja että kaupunki on ollut sen kehittämisessä aktiivisesti mukana jo nyt mm. tontteja luovuttamalla. Kaupungin toimintamalleja ryhmärakennuttamisen edistämiseksi voidaan kehittää edelleen. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että mikäli kaupunki edistäisi ryhmärakennuttamista osallistumalla toiminnan lainoittamiseen, lainoitukseen liittyvät riskit saattaisivat olla pitkälti samoja kuin mitä rahoitusala on arvioinut siihen liittyvän. Mikäli ryhmärakennuttamisen pelisääntöjä saadaan selkiytettyä lainsäädäntömuutoksien, on todennäköistä, että ryhmärakennuttamiseen liittyvät rahoitukselliset ongelmat tulevat jatkossa poistumaan.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä asuntotuotantorahaston käyttö tulee säilyttää kaupungin oman tuotannon rahoittamisessa. Rahaston käyttö on nykyisellä tuotantotasolla n. 0,9 miljoonaa euroa vuodessa. Mikäli kaupungin oman asuntotuotannon määrät nousevat ennustetusti, rahastosta myönnettävien lainojen tarve nousee. Kaupungin oman asuntotuotannon rooli kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttajana on niin merkittävä, että sen toimintaedellytykset tulee varmistaa myös rahoituksen osalta.

Esittelijä

Hallintokeskus pyytää lausuntoa seuraavasta toivomusponnosta (Tuomas Rantanen):

"Valtuusto edellyttää selvitettäväksi, millä edellytyksillä ja millä tavoin asuntotuotantorahastoa kannattaisi käyttää ryhmärakentamishankkeiden edistämiseen."

Lausunto tulee antaa 31.5.2013 mennessä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi 1, Kvsto 12.12.2012 asia 8