



26.11.2012

Kj/3

§ 1317

V Asuntotuotantorahaston kartuttaminen siirtämällä rahastoon asuntolainarahaston varat

Pöydälle 26.11.2012

HEL 2012-000162 T 02 05 05

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Eija Venetkoski-Kukka, lainapäällikkö, puhelin: 310 36329
eija.venetkoski-kukka(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen kartuttaa Helsingin kaupungin asuntotuotantorahastoa siirtämällä sinne Helsingin kaupungin asuntolainarahastossa olevat varat kokonaisuudessaan.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättäneen, että em. siirrossa varoista 5,0 milj. euroa siirretään sääntöjen 3 §:n Rahaston käyttö, kohdan 2 mukaiseen tarkoitukseen kaupungin oman asuntotuotannon rakennuttamisen riskeihin sekä asuntotuotantoon liittyvän kehittämis- ja koerakentamistoiminnan rahoittamiseen, ja loput varoista kohtaan 1 kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittavien lainojen myöntäminen, siten että em. varat voidaan huomioida asuntotuotantorahaston lainoja myönnettäessä tämän päätöksen tullessa voimaan, ja että siirrot rahastojen välillä toteutetaan kirjanpidossa viimeistään tilinpäätöspäivänä per 31.12.2012, missä yhteydessä myös siirrettävien varojen tarkka summa vahvistuu.

Kaupunginvaltuusto päättäneen myös, että vuoden 2012 osalta asuntolainarahaston lainakantaan kohdistuvat lyhennys-, korko- ja muut tulot tilitetään asuntotuotantorahastoon.

Asuntolainarahaston pääomat ovat 31.10.2012 tilanteessa olleet yhteensä 89,3 milj. euroa, josta asuntolainarahastosta myönnettyjen lainojen jäljellä olevien pääomien osuus 11,0 milj. euroa.

Tiivistelmä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



26.11.2012

Kj/3

Kaupunginvaltuuston viimeksi 26.9.2001 päättämien Helsingin kaupungin asuntotuotantorahaston sääntöjen 3 §, Rahaston käyttö kuuluu seuraavasti:

”Rahastoa käytetään

1 kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittavien lainojen myöntämiseen, josta päättää kaupunginhallitus,

2 kaupungin oman asuntotuotannon rakennuttamisen riskien sekä asuntotuotantoon liittyvän kehittämis- ja koerakentamistoiminnan rahoittamiseen, josta päättää asuntotuotantotoimikunta tai asuntotuotantotoimisto asuntotuotantotoimikunnan erikseen päättämien valtuusrajojen puitteissa, sekä

3 korkotukiasuntojen pääomakustannusten maksamiseen, josta päättää kiinteistövirasto.”

Asuntotuotantorahaston lainojen myöntämiseen osoitetut varat ovat käytännössä loppuneet. Sieltä tulisi voida myöntää kuitenkin kaupungin lainoja asuntotuotantoon useita kymmeniä miljoonia euroja lähivuosina. Asuntotuotantorahaston kokonaispääoma on 139,3 miljoonaa euroa, joka jakautuu vuoden 2011 tilinpäätöksen mukaisesti seuraavasti:

1 Asuntotuotannon lainat, pääoma 101,3 milj. euroa, joka on käytetty kokonaisuudessaan myönnettyihin lainoihin.

2 Asuntotuotannon rakennuttamisen riskit, pääoma 4,0 milj. euroa

3 Korkotukiasunnot, pääoma 34,0 milj. euroa

Asuntotuotannon rakennuttamisen riskien ja asuntotuotantoon liittyvän kehittämis- ja koerakentamistoiminnan rahoittamiseen tarkoitettuja varoja on käytetty lähinnä tapauksiin, joissa asuntotuotantotoimisto on rakennuttajana vastannut rakennusliikkeiden tai suunnittelutoimistojen aiheuttamista virheistä. Asuntotuotantotoimisto on ottanut rakennuttajana laajemman vastuun, jotta mainitut kustannukset eivät tulisi asukkaiden maksettaviksi. Lisäksi varoja on käytetty kehittämis- ja koerakentamistoimintaan liittyvien kehittämisprojektien osallistumismaksujen maksamiseen. Mainittuihin tarkoituksiin käytetyt varat on tuloutettu asuntotuotantorahastoon asuntotuotantotoimiston toiminnan tuloksesta. Niiden käyttö vaihtelee vuosittain n. 100 000 eurosta 600 000 euroon. Kehittämis- ja koerakentamistoimintaan liittyviä investointikuluja ei ole katettu asuntotuotantorahastosta. Tätä periaatetta ei ole tarkoitus muuttaa.



Tässä yhteydessä olisi tarkoituksenmukaista, että rahaston käyttömahdollisuutta laajennettaisiin niin, että siitä voitaisiin kattaa myös erityisiä taloudellisia tai teknisiä riskejä sisältävien rakennuskohteiden investointikustannuksia. Tällaisia kustannuksia saattaa syntyä, kun esimerkiksi segregaaation ehkäisemiseksi ja alueiden tasapainoisen kehittämisen varmistamiseksi käynnistetään erityistä riskiä sisältäviä hankkeita. Tällaisiin hankkeisiin saattaa sisältyä kustannuksia, joita ei ole perusteltua siirtää asukkaiden maksettaviksi. Tällä tavalla kohteet, jotka mainituista riskeistä johtuen jäisivät mahdollisesti kokonaan toteuttamatta, voitaisiin toteuttaa. Tällaisiin poikkeuksellisiin tarkoituksiin käytettävät varat tultaisiin pitämään erillään edellisessä kappaleessa tarkoitetuista riski-, kehittämis- ja koerakentamistoiminnan varoista, jotka tultaisiin edelleenkin rahoittamaan asuntotuotantotoimiston tuloksesta.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa lausunnossaan mm., että osan varoista kohdentamista asuntotuotannon riskeihin sekä asuntotuotantoon liittyvän kehittämis- ja koerakentamistoiminnan rahoittamiseen voidaan pitää kannatettavana. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi investointikustannuksia, jotka liittyvät erityistä teknistä tai taloudellista riskiä sisältävien kohteiden rakentamiseen ja joita ei ole perusteltua siirtää asukkaiden maksettaviksi. Tällä voi olla merkitystä alueiden tasapainoisessa kehittämisessä ja segregaaation ehkäisyssä. Asuntotuotantorahastossa ei ole ollut aikaisemmin tähän tarkoitukseen osoitettuja varoja, joten tältä osin rahaston käyttötarkoitusta laajennetaan. 5 miljoonaa euroa voidaan pitää tässä vaiheessa oikean suuruisena tasona.

Asuntolainarahastolla ei ole nykyisessä markkinatilanteessa ollut vuosikausiin alkuperäisen tarkoituksensa mukaista merkitystä helsinkiläisten asunnonhankinnan helpottamiseksi. Pankkien kilpailutilanne on pitänyt lainojen korkomarginaalit kohtuullisina eikä lainojen saatavuus ole ollut ongelma asunnon hankinnassa. Tässä yhteydessä lopetettaisiin lainojen myöntäminen asuntolainarahastosta ja nykyisen asuntolainakannan korot ja pääomat tuloutettaisiin asuntotuotantorahastoon sitä mukaa kuin niitä kertyy. Tällä hetkellä asuntolainarahastossa on varoja yhteensä 89,3 miljoonaa euroa, joista lainoina 11 milj. euroa. Asuntoasiainosaston ilmoituksen mukaan asuntolainarahastosta myönnettävien lainojen kysyntä on ollut vähäistä. Uusia lainoja sieltä on myönnetty vuosittain vähän, vuonna 2011 yhteensä 8 lainaa, 749 300 euroa ja vuonna 2012 yhteensä 9 lainaa, 830 100 euroa.

Asuntolautakunta toteaa lausunnossaan mm., että asuntolainarahaston lakkauttaminen ja varojen siirto asuntotuotantorahastoon toteuttaisi lautakunnan esittämän kehittämistavoitteen, koska tällöin varat tulevat käytettäväksi saman hallinnonalan hyväksi. Asuntolainarahaston tähän



26.11.2012

Kj/3

mennessä myönnettyjen lainojen hoito voitaisiin lautakunnan mielestä siirtää talous- ja suunnittelukeskuksen hoidettavaksi.

Esittelijä

Esittelijä pitää edellä esitetyn sekä asuntotuotantotoimikunnan ja asuntolautakunnan lausuntojen perusteella tarkoituksenmukaisena lopettaa lainojen myöntämisen asuntolainarahastosta ja siirtää asuntolainarahaston varat asuntotuotantorahastoon päätösehdotuksessa esitetyllä tavalla. Ryhmärakentamisen rahoittaminen ei esittelijän mielestä ole perusteltua asuntotuotantorahaston varoista, vaan rahoituksen tulisi rahaston sääntöjen mukaisesti koskea vain kaupungin omaa asuntotuotantoa. Asuntolainarahastosta myönnetyt lainat säilyvät ennallaan velkakirjan ehtojen mukaisesti ja lyhennykset ja korot tuloutetaan niiden erääntyessä asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon lainat kohtaan. Asuntotuotantorahaston nykyisiä sääntöjä ei ole tarpeen muuttaa tässä yhteydessä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Eija Venetkoski-Kukka, lainapäällikkö, puhelin: 310 36329
eija.venetkoski-kukka(a)hel.fi

Tiedoksi; Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Kiinteistölautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Asuntolautakunta 16.02.2012 § 11

HEL 2012-000162 T 02 05 05

Päätös

Asuntolautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntolainarahaston lainojen menekki on ollut viime vuosina vähäinen. Rahoituslaitosten myöntämien asuntolainojen korot ovat alhaisella tasolla, eikä kaupungin ole ollut tarkoituksenmukaista kilpailla lainaehdoilla niiden kanssa. Vuonna 2010 rahastosta myönnettiin 16 lainaa, yhteismäärältään 1 349 730 euroa ja 8 lainaa vuonna 2011,



yhteismäärältään 749 300 euroa. Asuntolainarahastossa on varoja yhteensä noin 89 miljoonaa euroa, joista uloslainattuna vain noin 12 miljoonaa euroa. Lainarahasto ei nykyisellään käytännössä toimi asuntotuotantoa edistävällä tavalla.

Kaupungin hallintokeskuksessa ja talous- ja suunnittelukeskuksessa on pohdittu mahdollisuutta lopettaa lainojen myöntäminen asuntolainarahastosta ja rahastossa olevien varojen siirtämistä asuntotuotantorahastoon sekä nykyisen asuntolainakannan korkojen ja pääomien tulouttamista tähän rahastoon.

Tällä hetkellä asuntotuotantorahaston lainojen myöntämiseen osoitetut varat ovat käytännössä loppuneet. Kuitenkin sieltä tulisi voida myöntää kaupungin lainoja omaan asuntotuotantoon useita kymmeniä miljoonia euroja lähivuosina.

Asuntolainarahastosta tähän mennessä myönnettyt lainat säilyisivät ennallaan ja niiden lyhennykset ja korot tuloutettaisiin asuntotuotantorahastoon. Hallintokeskuksen näkemyksen mukaan asuntolainarahaston varojen siirtäminen asuntotuotantorahastoon ei edellytä asuntotuotantorahaston sääntöjen muuttamista.

Asuntolautakunnan näkemyksen mukaan asuntolainarahaston lakkauttaminen ja varojen siirto asuntotuotantorahastoon toteuttaisi lautakunnan esittämän kehittämistavoitteen, koska tällöin varat tulevat käytettäväksi saman hallinnonalan hyväksi.

Asuntolainarahaston tähän mennessä myönnettyjen lainojen hallinnointi kokonaisuudessaan, myös lainojen hoitoon liittyvät maksuhelpotukset ja lainojen siirtoasiat, voidaan siirtää talous- ja suunnittelukeskuksen hoidettaviksi, koska se käytännössä hoitaa rahastolainojen lyhennysten ja korkojen maksuun liittyvät tehtävät tälläkin hetkellä. Muodollisesti asuntolainarahasto tulisi lakkauttaa siten, että sovitusta päivämäärästä lukien uusia lainoja ei enää myönnetä.

Asuntolautakunta toteaa, että voimassa olevan MA-ohjelman yhtenä tavoitteena on omatoimisen rakentamisen ja rakennuttamisen edistäminen. Lautakunta esittää, että varojen siirron yhteydessä hallintokeskus tutkii voidaanko asuntotuotantorahaston varoista tukea jatkossa myös ryhmärakennuttamista. Asunto-osasto on vastaanottanut alkuvuonna kolme hakemusta ryhmärakentamishankkeiden rahoittamiseksi. Hakemusten kokonaisarvo on noin 20 miljoonaa euroa. Niitä ei ole voitu käsitellä, koska kaupungilla ei ole instrumenttia ryhmärakennuttamisen rahoitukseen.

Esittelijä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



26.11.2012

Kj/3

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Matti Pitkänen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 34152
matti.pitkanen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 25.01.2012 § 8

HEL 2012-000162 T 02 05 05

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotuotantorahaston kartuttaminen ehdotuksesta ilmenevällä tavalla siirtämällä sinne asuntolainarahaston varat on perusteltua. Kaupungin oman asuntotuotannon primääri- ja tertiäärilainat myönnetään asuntotuotantorahastosta, jonka lainoitukseen myönnettävät varat on tällä hetkellä käytetty, eikä sieltä voida myöntää uusi lainoja. Asuntotuotantorahaston kartuttaminen lainoituksen turvaamiseksi on siten välttämätöntä. Asuntolainarahaston käyttö yksityishenkilöiden asuntolainoitukseen on taas pankkirahoituksen saatavuuden ja asuntoluottojen edullisuuden johdosta käynyt lähes merkityksettömäksi, joten on perusteltua siirtää siellä olevat varat aktiiviseen käyttöön.

Ehdotuksen mukaan osa siirrettävistä varoista kohdennetaan asuntotuotannon riskeihin sekä asuntotuotantoon liittyvän kehittämis- ja koerakentamistoiminnan rahoittamiseen. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi investointikustannuksia, jotka liittyvät erityistä teknistä tai taloudellista riskiä sisältävien kohteiden rakentamiseen ja joita ei ole perusteltua siirtää asukkaiden maksettaviksi. Ehdotusta voidaan pitää tältäkin osin kannatettavana ja sillä voi olla merkitystä alueiden tasapainoisessa kehittämisessä ja segregaaation ehkäisyssä. Asuntotuotantorahastossa ei ole ollut aikaisemmin tähän tarkoitukseen osoitettuja varoja, joten tältä osin rahaston käyttötarkoitusta laajennetaan. Tarkoitukseen osoitettua 5 000 000 euroa voidaan pitää tässä vaiheessa oikean suuruisena tasona.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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