



19.12.2016

Kaj/3

§ 1161

Ryhmärakennuttamishankkeiden takaamiseen liittyvä selvitys

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Tuomas Rantasen ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi ryhmärakennuttamishankkeiden takaamiseen liittyvän selvityksen, joka sisältyy esittelijän perusteluihin.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.6.2016 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman. Ohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus (27.6.2016) edellytti selvitettävän toimintamallia, jossa kaupunki takaisin ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Päätöksen mukaan selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tulee tuoda kaupunginhallituksen käsiteltäväksi vuonna 2016.

Syyskuussa 2015 voimaan tulleessa ryhmärakennuttamislaissa puhutaan asuntoyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta sekä muusta kuin asuntoyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta. Muulla kuin asuntoyhteisömuotoisella ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan rakennuttamista, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai korjauttamaan rakennusta uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Asuntoyhteisömuotoinen ryhmärakennuttaminen tar-



koittaa vastaavaa rakennuttamista, mutta siten, että ryhmä henkilöitä tässä tarkoituksessa perustaa asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön, jolle rakennetaan uudisrakennus tai jonka omistamia rakennuksia korjautetaan uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Lain tarkoituksena on edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista hankkeille. Laki on kuitenkin ollut voimassa vasta melko vähän aikaa ja lain vaikutukset rahoituksen järjestämiseen eivät vielä ole kaikilta osin tiedossa.

Ryhmärakennuttaminen eroaa perinteisestä vapaarahoitteisesta uudisrakennuskohteen toteuttamisesta nimenomaan asukkaiden roolin suhteen. Ryhmärakennuttamishankkeissa asukkaat ovat tiedossa jo hyvin varhaisessa vaiheessa ja osallistuvat aktiivisesti hankkeen suunnitteluun ja kohteen rakennuttamiseen. Tavanomaisessa uudisrakennushankkeessa rakennusliike suunnittelee hankkeen ja asukkaiden on mahdollisuus lähinnä vaikuttaa asuntojen pintamateriaaleihin. Ryhmärakennuttamalla toteutuneita hankkeita on toteutettu Helsingissä niin asukasvetoisina kuin konsultti- ja rakennusliikevetoisina.

Kaupunki varaa asuinrakennustontteja keskitetysti yleisten hakukierrosten kautta vuokraamalla luovutettavaksi. Erityisesti ryhmärakennuttamistarkoitukseen kaupunki on vuosien 2013 – 2016 aikana varannut yleisten hakukierrosten kautta 39 tonttia. Tontti tai tonttiryhmät on varattu 28 ryhmärakennuttamishankkeeseen, joista 40 % on ollut kerrostalohankkeita. Vuonna 2015 kaupunki järjesti erityisen ryhmärakennuttamishaun, jossa tontteja oli tarjolla 16 ryhmälle. Ryhmärakennuttamishankkeet ovat vielä pieni osa asuntotuotannon kokonaisuudessa.

Kaikki ryhmärakennuttamistarkoitukseen tehdyt varaukset eivät kuitenkaan ole johtaneet hankkeen käynnistymiseen. Varausehtoihin on hankkeen toteutumisen turvaamiseksi otettu ehtoja esimerkiksi konsultin käyttämisestä rakennusteknisesti haastavissa hankkeissa ja tontin vuokraamisesta varaajien perustamalle asunto-osakeyhtiölle.

Kuntalain 129 §:ssä säädetään edellytyksistä kunnan lainan, takauksen tai muun vakuuden antamiselle. Pykälän mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Edelleen kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Lisäksi kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Muun kuin asuntoyhteisömuotoisen ryhmärakennuttamisen takaaminen tarkoittaisi, että kaupunki takaisi kunkin ryhmärakennuttamiseen osallistuvan yksityishenkilön rakennuttamiseen ottaman rakentamisaikaisen lainan. Asuntoyhteisömuotoinen ryhmärakennuttaminen taas tarkoittaisi



rakentamisaikaisen takauksen myöntämistä asunto-osakeyhtiölle sen ottaman lainan maksamisen vakuudeksi.

Takaukseen tulee aina saada kaupungin edun turvaava riittävä vasta-
vakuus, mikä edellyttää tietoa takauksen saajan maksukyvyistä ja varal-
lisuusasemasta varsinkin silloin, kun rakennettavaa rakennusta ei vielä
kelpuuteta suoraan rakentamiseen otettavan lainan vakuudeksi. Jos
ryhmärakennuttamiseen myönnettäisiin kaupungin takaus, tulisi ennen
takauksen myöntämistä tapauskohtaisesti aina arvioida kunkin ryhmä-
rakennuttamiseen osallistuvan yksityishenkilön taloudellinen tilanne,
maksukyky ja niihin perustuva takauksen saajan mahdollisuus huoleh-
tia ryhmärakennuttamiseen liittyvistä maksuvelvollisuuksistaan sekä,
asuntoyhteisömuotoisessa rakennuttamisessa, myös asuntoyhteisön
varallisuus- ja kassavirtatilanne.

Tarkasteltaessa ehdotetun takauskäytännön käyttöönottamista, tulee
huomioida, että kuntalain 14 §:n mukaan kunnanvaltuuston tehtäviin
kuuluu takaussitoumuksen tai muun vakuuden antaminen toisen velas-
ta. Tällöin yksittäisten rakennushankkeiden takaukset tulisi käsitellä
kaupunginvaltuustotasoisina päätöksinä.

Mikäli kaupungille luotaisiin valmiudet tällaiseen luottolaitostoimintaa
vastaavaan yksityiskohtaiseen yksityishenkilötakauksensaajien tilan-
teen arviointiin sekä takauksen myöntämiseen liittyvään muuhun toi-
mintaan, vaatimus riittävästä vastavakuudesta tarkoittaisi tosiasiallisesti
kuitenkin luottolaitoksen vastaavasta takauksesta vaatiman vastava-
kuuden tasoista vastavakuutta kaupungille. Kun rakennettavalla raken-
nuksella ei ole vielä vakuusarvoa, on ryhmärakennuttamiseen osallistu-
vien henkilöiden muu oma varallisuus- ja maksukykytilanne ratkaiseva,
mikä takaukseen riittävänä mahdollistaisi myös vastaavan takauksen
hankkimisen luottolaitokselta.

Kaupungin tulee tukea ja mahdollistaa asuntotuotannon monipuolisuut-
ta tasapuolisesti kaikkien rakentamistoimijoiden kannalta. Jos vain ryh-
märakennuttamiseen liitettäisiin kaupungin takaus, jäisi kaupungin ta-
kauksen muodossa antaman tuen ulkopuolelle kaikki muu rakennutta-
mistoiminta, kuten ryhmärakennuttamisääntelyn ulkopuolella oleva
enintään kolmen asunnon uudisrakentaminen tai korjaaminen uudisra-
kentamista vastaavalla tavalla. Tällainen kaupungin takauksen myöntä-
minen vain yhdelle rakennuttamismuodolle, jonka rajat on täysin muo-
dolisesti lailla säädetty, ei ole yhdenvertaista eikä takaa kuntalaisten
tasapuolista kohtelua.

Ryhmärakennuttamishankkeiden edistäminen rakentamisaikaisen ta-
kauksen keinoin ei ole kaupungin näkökulmasta tarkoituksenmukaista.



19.12.2016

Kaj/3

Lähtökohtana ryhmärakennuttamishankkeiden, kuten muidenkin omistusasuntohankkeiden, rahoituksessa tulee olla markkinaehtoisuus.

Kotikaupunkina Helsinki 2016–ohjelmassa on tavoitteeksi asetettu asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen. Tähän tavoitteeseen liittyy myös ryhmärakennuttamisen edistäminen. Kaupunki tulee seuraamaan aktiivisesti ryhmärakennuttamishankkeiden etenemistä ja raportoimaan tilanteesta vuosittain kaupunginvaltuustolle Kotikaupunkina Helsinki –ohjelman seurannan yhteydessä.

Asuntopoliittisesta näkökulmasta ryhmärakennuttamisen avulla voidaan vastata kotitalouksien yksilöllisiin toiveisiin ja mahdollistaa asuntotuotannon monipuolistuminen. Tonttien varaaminen ja luovuttaminen ryhmärakennuttamishankkeille on jatkossakin keskeinen tapa edistää tätä tuotantomuotoa. Kaupunki pyrkii lisäksi tekemään alan toimijoiden kanssa yhteistyötä, jotta hankkeiden toteuttamisedellytyksiä voidaan tukea muulla tavoin.

Selvitystä on tehty yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian eri osastojen kanssa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Kiinteistövirasto