



07.05.2014

Kj/34

## § 171

### Kaj / Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite asuntonttien maanvuokrien uudelleenmäärittämisestä

HEL 2014-000571 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa valtuutettu Yrjö Hakasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakasen valtuutettu Dan Koivulaakson kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että tonttivuokrien korotuksia voidaan kohtuullistaa.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotus hyväksytty.

7 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Valtuuston palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi niin, että tonttivuokrien korotuksia voidaan kohtuullistaa.

Jaa-äännet: 67

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen,



07.05.2014

Kj/34

Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Harri Lindell, Jape Lovén, Pekka Majuri, Elina Moisiö, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Tomi Sevander, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 10

Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Dan Koivulaakso, Eija Loukoila, Petra Malin, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 6

Gunvor Brettschneider, Nina Huru, Päivi Lipponen, Tom Packalén, Ilkka Taipale, Tuomo Valokainen

Poissa: 2

Eero Heinäluoma, Seppo Kanerva

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite
- 2 Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite (allekirjoituksin)

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Valtuutettu Yrjö Hakanen ja 17 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että asuntotonttien tontinvuokrauserusteet määriteltäisiin uudelleen kohtuullisemmalle tasolle siten, että asuntotonteille asetettu tuottovaade alennetaan nykyisestä neljästä prosentista esimerkiksi kahteen prosenttiin ja samalla kohtuullistetaan



tonttien laskennallisia arvoja. Lisäksi aloitteessa esitetään, että kaupunginhallitus valmistelisi asiaa koskevan esityksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Kaupunginhallitus viittaa saatuun lausuntoon ja toteaa, että asuntotonttien maanvuokrauksessa käytetyn tuottotavoitteen laskemisella aloitteessa esitetyllä tavalla olisi erityisen merkittävät negatiiviset vaikutukset kaupungin talouteen. Käytännössä tuottotavoitteiden laskeminen kahteen prosenttiin tarkoittaisi asuntotonttien maanvuokrien alentamista 50 %:lla. Tästä aiheutuisi kaupungille merkittävä maanvuokrasopimuskannan arvonalennus ja lähes 50 milj. euron vuotuiset maanvuokrien menetykset. Aloitteen toteutumisen taloudelliset vaikutukset olisivat käytännössä tätäkin suuremmat, koska kaupunki luovuttaa vuosittain vuokraamalla suuren määrän uusia tontteja ja myös vanhoja sopimuksia uusitaan.

Asuntotonttien 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 % nk. 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 ilmeisimmin 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, mitä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Vuonna 2015 päättyy yhteensä noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimukset. Näiden sopimusten uusimista koskeva asia on valmisteilla ja sitä koskeva esitys on tarkoitus saattaa kiinteistölautakunnan päätettäväksi loppuvuodesta 2014. Maanvuokrasopimusten uusimisen perusteista päättää kaupunginvaltuusto viimeistään alkuvuodesta 2015.

Kiinteistövirasto valmistelee lisäksi parhaillaan uudistusta asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöihin. Esityksessä tullaan



07.05.2014

Kj/34

ottamaan kantaa mm. asuntotonttien rakennusoikeuden yksikköhinnan määrittelyyn. Asiaa koskeva esitys on tarkoitus saattaa kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi viimeistään alkusyksystä.

Kaupunginhallitus katsoo, että aloitteessa esitettyä tontinvuokrauserusteiden uudelleenmäärittämistä koskevaa keskustelua on perusteltua käydä edellä mainittujen esitysten tullessa käsiteltäviksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite
- 2 Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite (allekirjoituksin)

**Tiedoksi: Muutoksenhaku; Muutoksenhakukielto, valmistelu**

Kaupunginkanslia

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 22.04.2014 § 452

HEL 2014-000571 T 00 00 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Yrjö Hakasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi



07.05.2014

Kj/34

Kiinteistölautakunta 03.04.2014 § 186

HEL 2014-000571 T 00 00 03

### Lausunto

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

Valtuustoaloitteessa vaaditaan asuntotonttien tontinvuokrauserusteiden 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 kehittämiskeskukseen (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 ilmeisimminkään 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 (vuokrauserusteita) 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