



11.04.2016

Kaj/13

§ 347

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi hallintamuotojen sekoittamisesta ara-vuokratuotannon hintojen alentamiseksi

HEL 2015-005360 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheenjohtajan ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 22.4.2015 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijän perustelut

Merkitessään 22.4.2015 Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelman seurantaraporttia 2015 tiedoksi kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

"Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää mahdollisuudet alentaa arava-vuokra-asuntojen tuottamisen kynnystä eri hallintamuotoja yhdistävien sekatalojen avulla siten, että myymällä joitakin talon asuntoja - esimerkiksi usein uusilla alueilla kaavoissa edellytettäviä kattohuoneistoja - voidaan vuokra-asuntojen loppuvuokraa vivuta ara-vaatimusten mukaiseksi." (Tuomas Rantanen)



Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnien johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuutetuille.

Esittelijä toteaa, että keskeisiä kaupungin lauta-, toimi- ja neuvottelukuntia sekä tytäryhteisöjä on pyydetty lausumaan asiasta lausueessaan asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaluonnoksesta 2016 (AM-ohjelma) vuodenvaihteessa 2015 - 2016. Yleiset asuntopoliittiset periaatteet määritellään AM-ohjelmassa. AM-ohjelmaehdotus 2016 tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn keväällä 2016.

Helsingissä on pitkään tähdätty tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamalla kaupunginosa- ja korttelitasolla. Talotasolla hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista on tehty vähemmän. 1990-luvun alussa sekatalomallia kokeiltiin Ruoholahdessa, kun kaupunki hankki omistukseensa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja osakeyhtiöistä. Sittemmin sekataloja ei ole sen varsinaisessa merkityksessä rakennettu. Toki suuri osa Helsingin kerrostaloista on sekatalomallin mukaisia, kun esimerkiksi vapaarahoitteisessa omistusasuntotalossa osa asunnoista on käytännössä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Esittelijä viittaa asuntotuotantotoimikunnan lausuntoon ja toteaa, että hallintamuodoltaan erillisten rakenteiden perustamisessa saavutettavien hyötyjen tulee olla varsin huomattavia ennen kuin järjestelyihin on kannattava ryhtyä. Esimerkkinä tällaisesta toteutuksesta voidaan pitää mm. Kampin kauppakeskuksen päälle toteutettuja asunto-osakeyhtiöitä. Kohteessa on yhdelle tontille toteutettu yhteensä yhdeksän erilaista yhtiötä hallinnonjakosopimuksin. Yhtiöiden rajapinnan määrittäminen on asuntotuotantotoimiston käsityksen mukaan ollut varsin työlästä.

Toivomusponnien taustalla lienee huoli asemakaavoituksen edellyttämien monimuotoisten ylimpien kerrosten aiheuttamista kustannuksista ja siten ara-tuotannon toteuttamisen vaikeutumisesta kaupunkikuvallisesti kunnianhimoisille alueille. Asuntotuotantotoimiston laatimien laskelmien mukaan terassimaisen ylimmän kerroksen neliöhinnat tulisi jyvittää 45 prosenttia keskineliöhintaa kalliimmiksi, kun kustannustarkastelussa otetaan huomioon ylimmän kerroksen sisäänveto ja terassit sekä hissien kustannukset jaettuna eri kerrosten asunnoille arvioidun hyödyn mukaan. Laskelmissa ei otettu huomioon asunnon koosta tai näkyvistä laskettavia hyötyjä, joita käytetään yleisesti asunto-osakehuoneiston hinnoittelussa jyvityspenareina.



11.04.2016

Kaj/13

Esittelijä viittaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausuntoon, jonka mukaan sekatalomallia ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä toteuttamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistukseen tulevissa hankkeissa. Sekatalomalli on hallinnollisesti turhan raskas ja joidenkin, esim. asemakaavasyistä hieman kalliimpien, mutta kuitenkin ara-hintaisten, erikoisasuntojen vuokrien taso pystytään hallitsemaan kaupungin käytössä olevalla vuokrien tasausmallilla sekä talokohtaisilla pisteytyksillä.

Esittelijä viittaa edellä esitettyyn ja toteaa, että kaupunki suhtautuu hallintamuotojen sekoittamiseen talotasolla myönteisesti, mikäli toteuttajia hankkeille löytyy. Sekataloja ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista toteuttaa tällä hetkellä kaupungin omaan asuntokantaan. Sekatalomallin soveltamista voidaan halutessa kokeilla tulevalla ohjelmakaudella esimerkiksi osana Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Ohjelman puitteissa voidaan varata sekatalomallin toteuttamiseen tontti kantakaupungista tai sen välittömästä läheisyydestä. Tontille tulevassa asuintalossa sekatalomallia voidaan kokeilla joko sekoittamalla eri hallintamuotoja tai jakamalla asuintaloja useammaksi eri yhtiöksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto