



12.08.2013

Kj/5

§ 791

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi asuntotuotantorahaston käyttämisestä ryhmärakentamishankkeiden edistämiseen

HEL 2012-017411 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.12.2012 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi 1, Kvsto 12.12.2012 asia 8

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.12.2012 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 12.12.2012 (435 §) asuntotuotantorahaston kartuttamisen siirtämällä rahastoon asuntolainarahastossa olevat varat, kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Valtuusto edellyttää selvitettäväksi, millä edellytyksillä ja millä tavoin asuntotuotantorahastoa kannattaisi käyttää ryhmärakennuttamishankkeiden edistämiseen." (Tuomas Rantanen)



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

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) yhtenä tavoitteena on ryhmärakennuttamisen edistäminen. Se on nähty sekä valtion että kaupungin puolelta tervetulleena vaihtoehtona asukaslähtöisten kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseen nykyisten toimintamallien rinnalle. Kaupunki on edistänyt ryhmärakennuttamista luovuttamalla tontteja hankkeisiin eri puolilta kaupunkia.

Ryhmärakennuttamisen ongelmana on pidetty toiminnan sääntelemättömyyttä. Tavanomaisessa asuntokaupassa asunnonostajaa suojellee asuntokauppalaki yksityiskohtaisine ostajan turvaksi laadituine säännöksineen. Ryhmärakentamisen säännöt perustuvat suurelta osin eri toimijoiden luomiin konsepteihin ja niihin liittyviin sopimuksiin, jolloin asunnon hankkijan oikeussuojan on katsottu olevan heikompi. Ryhmärakennuttamista koskeva asuntokauppalain muutoksen laatiminen on parhaillaan vireillä oikeusministeriössä ja työryhmän tavoitteena on ehdotuksen laatiminen 31.1.2014 mennessä.

Ryhmärakennuttamisen lainsäädäntötasoisien sääntelyn puuttuminen on rahoittajien näkökulmasta ollut riski. Rahalaitokset ovat kiinnittäneet huomiota myös siihen, että joidenkin konsulttivetosten ryhmärakennuttamishankkeiden tuotanto- ja markkinointitavat voivat olla sellaisia, jotka ovat asuntokauppalain mukaan kiellettyjä. Lainsäädännön ohjaus helpottanee tulevaisuudessa rahoituksen saamista ja vakuuskysymysten ratkaisua. Kaupunki ei voi toimia rahoittajana samoista syistä, joiden vuoksi rahalaitokset ovat pitäneet rahoittamista riskinä. Kaupunki vaatii lainoihinsa reaali- ja vakuudet ja toimii siinä suhteessa samoin kuin rahalaitokset.

Esittelijä toteaa lisäksi, ettei asuntolainarahaston varojen käyttäminen yksityishenkilöiden asuntorahoitukseen ole sääntöjen mukaan mahdollista. Nykyisessä rahoitustilanteessa ei ole perusteltua, että kaupunki ryhtyisi yhden asunnonhankkijaryhmän rahoittajaksi tai takaajaksi, koska se ei olisi kaupunkilaisten tasa-arvoista kohtelua. Kaupunginvaltuusto päätti 12.12.2012 asuntolainarahaston varojen siirrosta asuntotuotantorahastoon kaupungin oman asuntotuotannon rahoituksen varmistamiseksi. Samalla luovuttiin asuntolainojen myöntämisestä yksityishenkilöille, koska järjestelmälle ei enää ollut tarvetta. Kaupungin oman asuntotuotannon rooli asuntopoliittisten



12.08.2013

Kj/5

tavoitteiden toteuttajana on niin merkittävä, että sen toimintaedellytykset tulee varmistaa myös rahoituksen osalta.

Kaupunki pitää kuitenkin ryhmärakentamista yhtenä keinona tukea Helsingin vetovoimaisuutta ja turvata Helsingin houkuttelevuutta seudun omistusasuntomarkkinoilla. Strategiaohjelman toimenpiteisiin sisältyy maininta ryhmärakennuttamishankkeiden priorisoinnista mahdollisuuksien mukaan tontinluovutuksessa. Lisäksi innovaatorahastosta esitetään rahoitettavaksi hanketta, jonka tavoitteena on aikaansaada ryhmärakennuttamisen opas kokoamalla yksiin kansiin ohjeistusta ja tietoa ryhmärakennuttamisesta.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi 1, Kvsto 12.12.2012 asia 8

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.05.2013 § 290

HEL 2012-017411 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

Ryhmärakennuttamishankkeista yleisesti

Kaupunginvaltuuston lokakuussa 2012 hyväksymän AM-ohjelman mukaisesti kiinteistötoimi pyrkii osaltaan edistämään asukaslähtöistä asuntorakentamista eli ryhmärakentamista ja -rakennuttamista.

Postiosoite

PL 10
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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunki on viime vuosina pyrkinyt edistämään omatoimista ja rakennuttajakonsulttivetoista ryhmärakennuttamista luovuttamalla ja varaamalla tontteja tällaisia hankkeita varten karkeasti noin 450 asuntoa vastaavan määrän eri puolilta Helsinkiä. Kaupungilla on tälläkin hetkellä mahdollisuus tarjota tontteja ryhmärakennuttamishankkeita varten mm. Suurmetsän Alppikylästä ja Malmin Ormuspellosta. Lisäksi syksyn 2013/kevään 2014 aikana on tarkoitus laittaa hakuun kerros- ja pientalotontteja tällaisia hankkeita varten ainakin Kalasataman, Tapaninkylän ja Mellunkylän alueilta.

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan viime vuosina vireillä olleiden ryhmärakennuttamishankkeiden toteuttamista ovat hidastaneet ja vaikeuttaneet erityisesti hankkeiden rahoitukseen liittyvät ongelmat, varsinkin asunto-osakeyhtiömuotoisesti toteutettavaksi suunnitelluissa hankkeissa. Tämä on osaltaan johtanut mm. siihen, että luontevasti asunto-osakeyhtiömuotoisesti toteutettavia hankkeita on jouduttu toteuttamaan kiinteistömuotoisesti, joka on muun ohella vaikeuttanut tonttien luovutusprosessia. Pankkien ja luottolaitosten varautunut suhtautuminen erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoisiin hankkeisiin on seurausta mm. asuntokauppaa ja kuluttajansuojaa koskevan lainsäädännön tulkinnanvaraisuudesta sekä siitä, ettei ryhmärakennuttamishankkeille ole vielä muodostunut vakiintuneita käytäntöjä eikä sopimusmalleja. Toisaalta tulee huomata, että mainituista ongelmista huolimatta tälläkin hetkellä kaksi ryhmärakennuttamismallilla toteutettavaa asunto-osakeyhtiömuotoista kerrostalohanketta on rakenteilla Jätkäsaarella ja useita vastaavan tyyppisiä hankkeita on vireillä.

Selvitys asuntotuotantorahaston käytöstä

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan ryhmärakennuttamisen edistämisen kannalta keskeisin tekijä on ryhmärakennuttamista koskevan lainsäädännön laatiminen, joka tarkoittanee mm. tarkennuksia ja täydennyksiä nykyiseen asuntokauppalakiin ja mahdollisesti myös kuluttajansuojalakiin sekä asunto-osakeyhtiölakiin. Lainsäädännön tasolla tapahtuva ohjaus helpottanee tulevaisuudessa merkittävästi ryhmärakennuttamishankkeiden mahdollisuuksia saada pankeilta rahoitusta. Ryhmärakennuttamista koskeva asuntokauppalain muutoksen laatiminen on parhaillaan vireillä oikeusministeriössä. Oikeusministeriön kokoaman työryhmän tavoitteena on laatia oma ehdotus 31.1.2014 mennessä. Kiinteistötoimi on osallistunut ja osallistuu tarvittaessa myös tulevaisuudessa omalta osaltaan lainsäädännön muutosten edellyttämään selvitystyöhön.

Asuntotuotantorahasto on sääntöjensä mukaan tarkoitettu hyödynnettäväksi vain kaupungin omaa asuntotuotantoa varten. Rahastoa käytetään mm. kaupungin omaan asuntotuotantoon



12.08.2013

Kj/5

tarvittavien lainojen myöntämiseen, kaupungin oman asuntotuotannon rakennuttamisen riskien kattamiseen sekä asuntotuotantoon liittyvään kehittämis- ja koerakentamistoimintaan sekä korkotukiasuntojen pääomakustannusten maksamiseen. Asuntotuotantorahaston hyödyntäminen ryhmärakennuttamishankkeiden edistämiseen ei liene rahaston tämän hetkisten sääntöjen perusteella mahdollista. Rahaston kokonaispääoma on lähes 230 milj. euroa.

Kaupungin omalle asuntotuotannolle asetetut erittäin korkeat määrälliset ja laadulliset tavoitteet huomioiden rahaston varoja tarvittaneen tulevana vuosina merkittävässä määrin kaupungin oman asuntotuotannon tukemiseen. Kiinteistölautakunta katsoo, että kaupungin tulee ensisijaisesti pyrkiä edistämään ryhmärakennuttamista tontinluovutuksen keinoin varaamalla riittävä määrä tontteja omatoimisia ja rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita varten. Asuntotuotantorahaston käyttämistä ryhmärakennuttamishankkeiden edistämiseen voidaan lähtökohtaisesti pitää kannatettavana, mutta tämän ei tule vaarantaa mahdollisuuksia käyttää rahastoa sen alkuperäisiin tarkoituksiin eli kaupungin oman asuntotuotannon edistämiseen.

Rahaston käyttäminen ryhmärakennuttamisen edistämiseen on kysymyksenä laajakantoinen. Kiinteistölautakunta katsoo, että asuntotuotantorahaston hyödyntämistä nimenomaan rakentamisaikaisten lainojen takaukseen kannattaisi kartoittaa lisäselvityksellä. Tällöin rahaston käytölle tulee luoda selkeät ja kattavat säännöt mahdollisten väärinkäytösten estämiseksi, rahaston riskien hallitsemiseksi ja tuen hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

Käsittely

30.05.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Rahaston käyttäminen ryhmärakennuttamisen edistämiseen on kysymyksenä laajakantoinen. Kiinteistölautakunta katsoo, että asuntotuotantorahaston hyödyntämistä nimenomaan rakentamisaikaisten lainojen takaukseen kannattaisi kartoittaa lisäselvityksellä. Tällöin rahaston käytölle tulee luoda selkeät ja kattavat säännöt mahdollisten väärinkäytösten estämiseksi, rahaston riskien hallitsemiseksi ja tuen hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

Kannattajat: Kirsi Pihlaja



12.08.2013

Kj/5

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Rahaston käyttäminen ryhmärakennuttamisen edistämiseen on kysymyksenä laajakantoinen. Kiinteistölautakunta katsoo, että asuntotuotantorahaston hyödyntämistä nimenomaan rakentamisaikaisten lainojen takaukseen kannattaisi kartoittaa lisäselvityksellä. Tällöin rahaston käytölle tulee luoda selkeät ja kattavat säännöt mahdollisten väärinkäytösten estämiseksi, rahaston riskien hallitsemiseksi ja tuen hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

Jaa-äännet: 3

Tapio Klemetti, Pia Pakarinen, Jouni Parkkonen

Ei-äännet: 6

Elina Das Bhowmik, Seija Haataja, Kirsi Pihlaja, Tuomas Rantanen, Olli Sademies, Hanna Sauli

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 22.05.2013 § 90

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 laadittuine 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 lainsäädäntötason 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



12.08.2013

Kj/5

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