



22.06.2015

Kaj/3

§ 683

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi: kaupungin tilojen myynnissä tavoitteeksi kokonaistaloudellinen etu

HEL 2014-003002 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 26.2.2014 (65 §) hyväksymän toivomusponnen (Tuomas Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Rantanen Tuomas toivomusponsi, Kvsto 26.2.2014 asia 23

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksyessään 26.2.2014 (65 §) valtuutettu Kaarin Taipaleen kiinteistöjen myynnin periaatteiden laatimisesta ja hyväksymisestä tekemään aloitteeseen annetun vastauksen kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

"Valtuusto edellyttää, että kaupungin omistamien tilojen myynnissä tavoitteena tulee olla kaupungin kokonaistaloudellinen etu eli myyntiä tulee kohdentaa välittömien myyntituottojen maksimoinnin sijaan huonosti tuottavien korjausvelkaisten rakennusten myyntiin." (Tuomas Rantanen)

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



Toivomusponnen johdosta annettu lausunto

Kiinteistölautakunta antoi ponnen johdosta päätöshistoriasta ilmenevän lausunnon, jossa todettiin mm. seuraavaa:

Kaupunginvaltuuston valtuustokaudelle 2013 - 2016 hyväksymässä kaupungin strategiaohjelmassa asetettiin yhdeksi tavoitteeksi se, että ulkopuolisille vuokrattujen toimitilojen omistuksesta luovutaan. Tavoitteena on luopua 60 000 htm²:stä tiloja vuosittain.

Lisäksi valtuusto päätti, että toteutetaan virastojen ja hallintokuntien poikki ulottuva toimitilaohjelma, jonka tavoitteena on tilankäytön tehokkuuden kasvattaminen ja säästöt tilakustannuksissa.

Rakennusten ja tilojen omistuksesta luopumisen ensisijaisena tarkoituksena on vähentää kaupungin omistaman rakennuskannan korjausvastuuta. Korjausvelka on kasvanut tasaisesti koko tilakeskuksen olemassa olon ajan vuodesta 2005 lähtien. Talousarvioissa esitetyt korjausinvestointimäärärahat ovat vaihdelleet noin 120 - 130 miljoonassa eurossa vuodessa. Tulevina vuosina tavoitteena on nostaa korjausinvestointitasoa 130 - 160 miljoonaan euroon uudisrakentamisen vähentyessä.

Uusinvestointien määrään vaikuttaa uusien aluerakentamiskohteiden käynnistyminen. Korjausinvestoinnit eivät riitä kattamaan kaupungin omistaman rakennuskannan vuosittaista kulumaa, vaan uutta korjausvelkaa syntyy joka vuosi noin 60 - 70 miljoonan euron verran.

Trellum Consulting Oy on viimeksi vuonna 2013 arvioinut kaupungin suorassa omistuksessa olevan rakennuskannan kuntoa eli teknistä arvoa sekä investointitarvetta. Kaupungin suorassa omistuksessa olevan rakennuskannan vuosittainen kuluma on yli 200 miljoonaa euroa vuodessa ja korjausvelka yhteensä 1 350 miljoonaa euroa. Korjausvelkaa alkaa kertyä käytetyn laskentamallin mukaan, kun rakennuksen tekninen arvo alittaa 75 % jälleenhankinta-arvosta. Laskettua korjausvelkaa on noin 2 200 euroa jokaista helsinkiläistä kohden. Eniten korjausvelkaa on opetusrakennuksissa, yhteensä 525 miljoonaa euroa (674 euroa/m²).

Tilakeskuksen omistajahallinnossa olevista tiloista noin 75 % on kaupungin omassa käytössä olevia palvelutiloja. Tilakeskus on jakanut omistamansa rakennuskannan neljään salkkuun: pidä, pidä/kehitä, luovu ja kehitä/luovu. Luovu ja kehitä/luovu -salkkuihin kuuluu 440 rakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä noin 310 000 m². Niiden korjausvelka on 20 % koko omaisuuskannan korjausvelasta.



Myyntiin tulevista kohteista esitetään nettotuotto, korjausvelka ja korjaustarve päätöksenteon pohjaksi.

Luopumalla huonokuntoisista rakennuksista voidaan myös niukkoja isännöitsijäresursseja suunnata entistä paremmin hallintokuntien käytössä olevien rakennusten ennakoivaan kunnossapitoon.

Kiinteistölautakunta päätti 6.9.2012 ”hyväksyä seuraavassa mainitut yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata kaupungin taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Kiinteistövirasto jatkaa alla määriteltyjen rakennusten ja osaketilojen myynnin valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan johtosäännöistä ja niihin liittyvistä delegointipäätöksistä poiketen lautakunnan päätettäväksi:

- Asuinpientalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.
- Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.
- Toimitilaosakkeet yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.
- Muut toimitilaosakkeet, joita ei tarvita kaupungin käyttöön.
- Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

Niissä kohteissa, joihin liittyy suojelutavoitteita, suojelutavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja niissä tapauksissa, joissa myytävään rakennukseen liittyvä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, myös maanvuokrasopimukseen liitetyillä ehdoilla.

Samalla lautakunta päätti todeta, että tämä päätös ei muuta lautakunnan 18.11.1997 tekemiä 769 §:ssä mainittuja pientalojen myyntiin liittyviä yleisiä periaatteita”.

Lautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemä päätös käsittelee muun muassa muiden virastojen mahdollisten tarpeiden selvittämistä ja pientalojen pitkäaikaisten, vakiintuneiden vuokralaisten kanssa käytävien myyntineuvottelujen käymistä sekä myytävien kohteiden asemakaavojen ajan tasalle saattamista.

Omistukseen kuuluu myös erilaisia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, joita nyt on vuokrattu yksityisille toimijoille. Tilakeskuksen



näkemyksen mukaan näille kohteille on löydettävissä hyviä yksityisiä omistajia, joilla on sekä kulttuurista ymmärrystä että taloudellisia resursseja huolehtia tilojen kunnosta ja kehittää tilojen käyttöä myös kaupungin kokonaisedun kannalta järkevästi.

Merkittävien kohteiden yhteydessä myyntiä tarkastellaan sekä kiinteistötalouden näkökulmasta että kaupungin kokonaisedun kannalta. Kokonaisetua arvioitaessa otetaan huomioon kiinteistötalouden tiedot, kuten kiinteistöistä saatavat vuokratulot, ylläpitokustannukset, korjausvelka ja tulevien investointien tarve sekä kaupunkikuvalliset, rakennushistorialliset ja kaupungin elävyyden näkökulmat.

Kaupungilla on tarve pitkällä aikavälillä luoda tasapaino omistamansa rakennuskannan vuotuisen korjaustarpeen ja käytettävissä olevien korjausinvestointimäärärahojen välille. Kaupunki on asettanut talouden tasapainottamisen vuoksi 435 miljoonan euron investointikaton, josta tilakeskuksen investointien osuus on noin 170 - 180 miljoonaa euroa. Tasapainon saavuttaminen rakennusten kulumisen ja korjaamisen välillä edellyttää sitä, että kaupunki luopuu merkittävästä määrästä omassa omistuksessa olevia rakennuksia ja tiloja, joita kaupunki ei käytä palvelutuotannossaan. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun määrittämiseksi myytävistä kohteista esitetään kohteiden korjausvelka ja korjaustarve, vuokratuotot ja ylläpitokustannukset sekä kaavoitustilanne.

Lopuksi

Esittelijä viittaa vastauksena toivomusponteen kiinteistölautakunnan antamaan lausuntoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Rantanen Tuomas toivomusponsi, Kvsto 26.2.2014 asia 23

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu ja täytäntöönpano

Toivomusponnen ehdottaja
Kiinteistölautakunta



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.04.2014 § 229

HEL 2014-003002 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen 26.2.2014 tekemästä toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto on päätti 24.4.2013 kaupungin strategiaohjelmassa valtuustokaudelle 2013 - 2016, että ulkopuolisille (= ei kaupungin omaan käyttöön) vuokrattujen toimitilojen omistuksesta luovutaan. Tavoitteena on luopua 60 000 htm²:tä tiloja vuosittain. Lisäksi valtuusto päätti, että toteutetaan virastojen ja hallintokuntien poikki ulottuva toimitilaohjelma, jonka tavoitteena on tilankäytön tehokkuuden kasvattaminen ja säästöt tilakustannuksissa.

Rakennusten ja tilojen omistuksesta luopumisen ensisijaisena tarkoituksena on vähentää kaupungin omistaman rakennuskannan korjausvastuuta. Korjausvelka on kasvanut tasaisesti koko tilakeskuksen olemassa olon ajan vuodesta 2005 lähtien. Talousarvioissa esitetyt korjausinvestointimäärärahat ovat vaihdelleet noin 120 - 130 miljoonassa eurossa vuodessa. Tulevina vuosina tavoitteena on nostaa korjausinvestointitasoa 130 - 160 miljoonaan euroon uudisrakentamisen vähentyessä. Uusinvestointien määrään vaikuttaa uusien aluerakentamiskohteiden käynnistyminen. Korjausinvestoinnit eivät riitä kattamaan kaupungin omistaman rakennuskannan vuosittaista kulumaa, vaan uutta korjausvelkaa syntyy joka vuosi noin 60 - 70 miljoonan euron verran.

Trellum Consulting Oy on viimeksi vuonna 2013 arvioinut kaupungin suorassa omistuksessa olevan rakennuskannan kuntoa eli teknistä arvoa sekä investointitarvetta. Kaupungin suorassa omistuksessa olevan rakennuskannan vuosittainen kuluma on yli 200 miljoonaa euroa vuodessa ja korjausvelka yhteensä 1 350 miljoonaa euroa. Korjausvelkaa alkaa kertyä käytetyn laskentamallin mukaan, kun rakennuksen tekninen arvo alittaa 75 % jälleenhankinta-arvosta. Laskettua korjausvelkaa on noin 2 200 euroa jokaista helsinkiläistä kohden. Eniten korjausvelkaa on opetusrakennuksissa yhteensä 525 miljoonaa euroa (674 euroa/m²).

Tilakeskuksen omistajahallinnossa olevista tiloista noin 75 % on kaupungin omassa käytössä olevia palvelutiloja. Tilakeskus on salkuttanut omistamansa rakennuskannan neljään salkkuun: pidä,



pidä/kehitä, luovu ja kehitä/luovu. Luovu ja kehitä/luovu -salkkuihin kuuluu 440 rakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä noin 310 000 m². Niiden korjausvelka on 20 % koko omaisuuskaan korjausvelasta.

Myyntiin tulevista kohteista esitetään nettotuotto, korjausvelka ja korjaustarve päätöksenteon pohjaksi.

Luopumalla huonokuntoisista rakennuksista voidaan myös niukkoja isännöitsijäresursseja suunnata entistä paremmin hallintokuntien käytössä olevien rakennusten ennakoivaan kunnossapitoon.

Kiinteistölautakunta päätti 6.9.2012 ”hyväksyä seuraavassa mainitut yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata kaupungin taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Kiinteistövirasto jatkaa alla määriteltyjen rakennusten ja osaketilojen myynnin valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan johtosäännöistä ja niihin liittyvistä delegointipäätöksistä poiketen lautakunnan päätettäväksi:

- Asuinpientalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.
- Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.
- Toimitilaosakkeet yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.
- Muut toimitilaosakkeet, joita ei tarvita kaupungin käyttöön.
- Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

Niissä kohteissa, joihin liittyy suojelutavoitteita, suojelutavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja niissä tapauksissa, joissa myytävään rakennukseen liittyvä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, myös maanvuokrasopimukseen liitetyillä ehdoilla.

Samalla lautakunta päätti todeta, että tämä päätös ei muuta lautakunnan 18.11.1997 tekemiä 769 §:ssä mainittuja pientalojen myyntiin liittyviä yleisiä periaatteita”.

Lautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemä päätös käsittelee muun muassa muiden virastojen mahdollisten tarpeiden selvittämistä ja pientalojen pitkäaikaisten, vakiintuneiden vuokralaisten kanssa



käytävien myyntineuvottelujen käymistä sekä myytävien kohteiden asemakaavojen ajan tasalle saattamista.

Omistukseen kuuluu myös erilaisia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, joita nyt on vuokrattu yksityisille toimijoille. Tilakeskuksen näkemyksen mukaan näille kohteille on löydettävissä hyviä yksityisiä omistajia, joilla on sekä kulttuurista ymmärrystä että taloudellisia resursseja huolehtia tilojen kunnosta ja kehittää tilojen käyttöä myös kaupungin kokonaisedun kannalta järkevästi.

Merkittävien kohteiden yhteydessä myyntiä tarkastellaan sekä kiinteistötalouden näkökulmasta että kaupungin kokonaisedun kannalta. Kokonaisetua arvioitaessa otetaan huomioon kiinteistötalouden tiedot, kuten kiinteistöistä saatavat vuokratulot, ylläpitokustannukset, korjausvelka ja tulevien investointien tarve sekä kaupunkikuvalliset, rakennushistorialliset ja kaupungin elävyyden näkökulmat.

Kaupungilla on tarve pitkällä aikavälillä luoda tasapaino omistamansa rakennuskannan vuotuisen korjaustarpeen ja käytävissä olevien korjausinvestointimäärärahojen välille. Kaupunki on asettanut talouden tasapainottamisen vuoksi 435 miljoonan euron investointikaton, josta tilakeskuksen investointien osuus on noin 170 - 180 miljoonaa euroa. Tasapainon saavuttaminen rakennusten kulumisen ja korjaamisen välillä edellyttää sitä, että kaupunki luopuu merkittävästä määrästä omassa omistuksessa olevia rakennuksia ja tiloja, joita kaupunki ei käytä palvelutuotannossaan. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun määrittämiseksi myytävistä kohteista esitetään kohteiden korjausvelka ja korjaustarve, vuokratuotot ja ylläpitokustannukset sekä kaavoitustilanne.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Hannu Kurki, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 36285
hannu.kurki(a)hel.fi