



07.05.2014

Kj/34

## § 171

### Kaj / Den av ledamoten Yrjö Hakanen väckta motionen om omdefiniering av arrendena för bostadstomter

HEL 2014-000571 T 00 00 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Yrjö Hakanen väckta motionen vara slutligt behandlad.

#### Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Dan Koivulaakso under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning så att höjningen av tomtarrendena kan göras skälig.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss godkänts.

7 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning så att höjningen av tomtarrendena kan göras skälig.

Ja-röster: 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,



07.05.2014

Kj/34

Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Harri Lindell, Jape Lovén, Pekka Majuri, Elina Moision, 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

Nej-röster: 10

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

Blanka: 6

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

Frånvarande: 2

Eero Heinäluoma, Seppo Kanerva

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

## Bilagor

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

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Ledamoten Yrjö Hakanen och 17 andra ledamöter föreslår i sin motion att arrendegrunderna för bostadstomter ska definieras på nytt till en rimligare nivå utgående från att avkastningskravet för bostadstomter



07.05.2014

Kj/34

sänks från nuvarande 4 % till exempel till 2 % och tomternas kalkylmässiga värden samtidigt görs skäligare. Dessutom föreslår man i motionen att stadsstyrelsen ska bereda ett förslag om frågan som ska föreläggas stadsfullmäktige.

Stadsstyrelsen hänvisar till utlåtandet och konstaterar att en sänkning av avkastningskravet för utarrendering av bostadstomter på det i motionen angivna sättet skulle ha speciellt stora negativa effekter på stadens ekonomi. I praktiken skulle sänkningen av avkastningsmålen till 2 % innebära att arrendena för bostadstomter minskar med 50 %. Detta skulle medföra en betydande värdesänkning för stadens arrendeavtalsbestånd och årliga arrendeförluster på nästan 50 miljoner euro. De ekonomiska effekterna av att förverkliga motionen skulle i praktiken bli ännu större eftersom staden årligen överlåter ett stort antal nya tomter genom att utarrendera dem och förnyar även gamla avtal.

De à-priser för byggrätten som används för att bestämma det kalkylmässiga värdet på bostadstomter bygger för tillfället på de maximipriser för byggrätten för bostadsproduktion med statligt stöd som fastställs av statens finansierings- och utvecklingscentral för boende (Ara). Arrendet för tomter som överlåts för produktion av ägarbostäder med hitasvillkor är 25 % högre än arrendet för motsvarande tomter som överlåts för produktion med statligt stöd. Arrendet för oreglerad produktion är på motsvarande sätt cirka 10–30 % högre än den s.k. hitasnivån. De värden på byggrätten som används i utarrendering av bostadstomter är i allmänhet mycket moderata jämfört med de beräknliga gängse värdena på byggrätterna på tomterna.

Sänkningen av arrendena för bostadstomter enligt förslaget skulle mycket sannolikt inte ha någon sänkande effekt på boendekostnaderna eftersom ett lågt arrende (bolagsvederlag) för oreglerade bostäder med tiden kapitaliseras i försäljningspriserna, dvs. bostadspriserna höjs. Härigenom förlorar man nyttan av att sänka arrendena och i praktiken är det bara bostädernas nuvarande ägare som drar nytta av sänkningen, vilket inte kan anses som ändamålsenligt.

Sammanlagt cirka 170 arrendeavtal för bostadstomter löper ut år 2015. Ett ärende om förnyelse av avtalen är under beredning och meningen är att ta förslaget upp till behandling i fastighetsnämnden i slutet av 2014. Stadsfullmäktige beslutar om grunderna för förnyelse av arrendeavtalen senast i början av 2015.

Fastighetskontoret bereder dessutom för närvarande en förnyelse av praxisen för utarrendering av bostadstomter. I förslaget kommer man att ta ställning till bl.a. definieringen av à-priset för byggrätten för



07.05.2014

Kj/34

bostadstomter. Avsikten är att ta förslaget upp till behandling i fastighetsnämnden senast i början av hösten.

Stadsstyrelsen anser att det är motiverat att enligt det som föreslås i motionen föra diskussion om omdefiniering av arrendegrunderna när förslagen ovan tas upp till behandling.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

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

**Tiedoksi: Muutoksenhaku; Muutoksenhakukielto, valmistelu**

Kaupunginkanslia

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 22.04.2014 § 452

HEL 2014-000571 T 00 00 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen 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

Kiinteistölautakunta 03.04.2014 § 186

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



07.05.2014

Kj/34

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 arvonlennusta. 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 kehittämisskeskuksen (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 ilmeisimminkin olisi pidemmällä tähtäimellä asumiskustannuksia alentavaa vaikutusta, koska alhainen maanvuokra (yhtiövastike)



07.05.2014

Kj/34

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 (vuokrausperusteita) 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