

Muistio 28.2.2018

Tontinvuokralaisten asukastilaisuus / maanvuokrasopimusten uusiminen /  
Toukola, Kumpula, Käpylä, Koskela

Paikka: Arcada, suuri auditorio, Jan-Magnus Janssonin aukio 1

Aika: Keskiviikko 28.2.2018 kello 17–19.30

Läsnä toimialalta: Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja  
Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija  
Sami Haapanen, tonttipäällikkö  
Esko Patrikainen, tontit-yksikön päällikkö  
Miia Pasuri, asuntotonttitiimin tiimipäällikkö  
Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, tilaisuuden sihteeri  
Anu Hauta-aho, tilaisuuden sihteeri

Osallistujia: noin 71

Tilaisuuden kulku: Juha-Pekka Turunen toivotti läsnäolijat tervetulleiksi kaupunkiympäristön toimialan puolesta. Tilaisuuden tavoitteena oli antaa mahdollisimman selkeä kuva siitä, mistä sopimusten uusimisesta on kyse. Turunen kertoi illan ohjelmasta ja esitteli paikalla olevat kaupungin edustajat. Yleisöstä toivottiin, että esitys pidettäisiin mahdollisimman lyhyenä, jolloin vuokralaisten kysymyksille jäisi enemmän aikaa. Tonttipäällikön esitys päätettiin kuitenkin pitää ja sovittiin, että se tiivistetään 30 minuuttiin. Esityksen jälkeinen aika klo 19.00 saakka jää siten kysymysten esittämiseen. Lisäksi esitettiin toivomus, että asukkaiden puheenvuorot kirjattaisiin muistioon mahdollisimman tarkasti. Turunen totesi lisäksi illan kulusta, että päätetään tilaisuus klo 19 maissa, jonka jälkeen halukkailla on vielä mahdollista esittää kysymyksiä kaupungin edustajille. Esityksen aluksi todettiin, että vaikeat kysymykset erityisesti kerrosneliöiden laskemisesta kirjataan ylös ja niihin pyydetään arkkitehdin kirjallinen vastaus. Arkkitehti oli estynyt tulemasta paikan päälle.

Tämän jälkeen tonttipäällikkö piti esityksen: ”Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen”. Esityksessä käsiteltiin mm. seuraavia asioita: kaupunki maanvuokraajana, maanvuokrauksen periaatteet, tontin vuokrahintaan vaikuttavat asiat, arvio alueen tulevasta maanvuokrista, sopimusten uudistamisen aikataulu sekä lisätietoa kerrosalan käsitteestä esimerkein ja mahdollisuudesta ostaa tontti.

Esityksessä korostettiin tontin vuokraajien tasapuolista kohtelua sekä kohtuullisuutta vuokrien määrittelyssä koko kaupungin tasolla. Esiin nostettiin nimenomaisesti aluetta koskevia seikkoja, kuten arviota maan käyvästä arvosta,

siitä mitä arvoa kaupunki käyttää ja mitkä ovat uuden maanvuokran vaikutukset asumiskustannuksiin. Esityksessä kävi ilmi päätösten tekijöiden roolit sekä sopimusten uusimisen aikataulu. Esityksessä selvitettiin kerrosalan määrittämistä ja kerrosalan käyttöä maanvuokran perusteena. Esimerkkejä kerrosalan laskennasta eri kohteissa sekä kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä, joita oli alueelta toimitettu etukäteen, käytiin myös läpi.

Tämän jälkeen asukkailla oli tilaisuus esittää kysymyksiä, jotka on koottu alla omaksi listakseen.

Kysymysten esittämisen jälkeen tonttipäällikkö piti lyhyen esityksen maanvuokrasopimusten allekirjoittamisesta ja seikoista, joita vuokralaisten tulee siinä ottaa huomioon. Myös tämän jälkeen osallistujilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä.

Juha-Pekka Turunen kiitti osallistujia ja päätti yleisen tilaisuuden noin kello 19.00, jonka jälkeen halukkailla oli mahdollisuus esittää lisäkysymyksiä kaupungin edustajille. Tilaisuus päättyi noin kello 19.30.

## TILAISUUDESSA ESITETYT KYSYMYKSET, MIELIPITEET SEKÄ VASTAUKSET

1. Kysymys: Käypä arvo, miten määritetään? Kysymyksen esittäjä on asunut 40 vuotta Kumpulassa. Niin käypä arvo tai laskennallinen arvo, siinähan on tahatonta komiikkaakin ollut mukana. Yksi konsultti, jonka te olette valinneet kirjoittaa raportissaan: ”näkemysellemme mukaan Toukola-Kumpula-Käpylä-Koskela”, sitten on sensuroitua salaista tietoa, mutta asia jatkuu: ”kyseisissä kaupunginosissa ei ole tietojemme mukaan tehty vertailukelpoisia pientalotonttikauppoja koko 2000 luvun aikana”. Siis konsultti kertoo kaupungille, joka omistaa alueen kaikki tontit, että kaupunki ei ole myynyt yhtään tonttia ja sitten konsultille maksetaan tästä. Laskennallinen arvo, kun kyse on omaisuusesineestä, jonka omistaja on ilmoittanut etukäteen, että tulee edelleen vuokraamaan. Minä en ole missään toimitetuissa asiakirjoissa nähnyt mitään tietoa siitä, kuinka kaupunki arvioi tämän vuokraamisen vaikutuksen siihen hintaan. Sehän joka tapauksessa, kun lähtee ostamaan jotain, jos vaikka nälkäinen ostaa puurolusikkaa, niin kyllä se vuokrattu puurolusikka maksaa vähemmän. Muitakin esimerkkejä voi keksiä. Mutta siis kysymys on siitä, että miten se, että tämä omaisuusesine, jonka arvoa arvioidaan, on pitkäaikaisesti vuokrattu, miten se on vaikuttanut nykyisiin esitettyihin laskelmiin ja miten se pitäisi vaikuttaa.

Kysyjällä on neljä muuta kysymystä, jotka on kirjoitettu ylös. Asiassa todetaan, että vastataan nyt esitettyyn kysymykseen.

Vastaus: Tonttien käyvän arvon määrittämiselle on erilaisia menetelmiä, mutta tonttien osalta käytetään niin sanottua kauppa-arvo menetelmää, joka lyhykäisyydessään tarkoittaa sitä, että katsotaan vertailukelpoisia tonttikauppoja, joko siltä alueelta tai vertailukelpoiselta alueelta. Ja sitten katsotaan mikä tontin tai maapohjan arvo sillä alueella on. Tilanne on vuokrasopimusten osalta se, että kun vuokrasopimus päättyy, niin siinä tilanteessa katsotaan minkä arvoinen tämä tontti on siinä vaihtoehdoissa käytössä, että vuokrasopimusta ei ole. Vuokrasopimuksen jatko edellyttää molempien sopimusosapuolten yhteistä suostumusta eli kaupungin tulee siihen suostua ja myös vuokralaisen. Jotta tämä olisi mahdollista tulee maanvuokran olla kohtuullinen

molempien osapuolten kannalta. Tämä on ihan normaali tapa missä tahansa Suomen kunnassa määrittää tontin maanvuokra vuokrasopimuksen päättyessä. Oli se sitten seurakuntayhtymä tai Espoon kaupunki tai Vantaa tai mikä tahansa.

Jatkokysymys Turunen: Kun kyseessä on vuokratontti eikä omistustontti, niin miten vuokratontin tulisi vaikuttaa tontin arvoon?

Vastaus: Vuokrasopimus päättyy, ja jos sopimukseen ei päästä, tällöin vuokrasopimusta tontilla ei ole.

Jatkokysymys Turunen: Pitäisikö vuokratontin olla halvempi kuin omistustontin arvon?

Vastaus: Jos lähdetään vaihtoehtoisesta käytöstä eli että ei vuokrata vaan myydään tontti, siihen tulisi peilata sitä mikä on tontin arvo, kun lasketaan maanvuokraa tuottotavoitteen mukaan. Tähän perustuu maanvuokra ja tontin arvottaminen. Itse [aikaisempaa] vuokrasopimusta ei voida ottaa huomioon uusimisen yhteydessä esimerkiksi arvoa alentavana tekijänä. Eri asia on, jos kyseessä on jo vuokrattu tontti, jota lähdetäisiin myymään, siinä vuokrasopimus tulisi ottaa huomioon.

2. Kysytään, onko lisää kysymyksiä tontin arvon määrittelyyn liittyen? Kysymys: Tontin arvon määrittelystä kommentti tai siirtäminen yleiselle tasolle. Oleellinen kysymys tässä on nimenomaan hallintolain 6 § edellyttämä oikeutettujen odotusten ja yhdenvertaisuuden periaate, johon tämä hinnoitteluperiaate täytyy suhteuttaa. Tässä suhteessa relevantti kysymys on, mitä on tapahtunut sille hinnoitteluperiaatteelle/arvottamisperiaatteelle, jota nyt noudatetaan verrattuna siihen mitä on noudatettu aikaisemmin. Kukaan tässä tilanteessa ei varmaan ole eri mieltä siitä, etteikö myös meidän aluetta pitäisi kohdella samalla tavoin kuin kaupunki myöskin kohtelee erilaisia vuokra-alueita. Kaikki on varmasti yhtä mieltä myös, että meidän aluetta ei voi kohdella eriarvoisesti eikä vastoin niitä oikeutettujen odotusten periaatteita, joita aikaisemmilla tonttien vuokran arvottamiskierroksilla on noudatettu. Ja niitähän nämä nykyisen hinnoitteluperiaatteet räikeästi rikkovat. Ne [esitetty luvut] ovat suurin piirtein 20-30% korkeampia kuin mitä esitettiin vuonna 2015 tai vuonna 2010. Ja jos näistä periaatteista eli jos kaupunki nyt jostain syystä haluaa kohdella tätä aluetta eri tavalla, kielteisemmin kuin muita alueita, niin jotta siihen olisi jotain oikeutettuja perusteita niin ainakin ne pitäisi esittää. Laskelmat joita konsultit ovat esittäneet ovat täysin onnettomia, niissä ei mitään ja ne on vedetty jossain mielessä stetsonista ne luvut, koska niissä ei ole mitään vertailudataa ja ne rinnasteiset ja kauppahintamenetelmä, johon viitattiin, niin sehän ei tässä toimi koska ne rinnastuksen ovat täysin hakuja, eikä niitä perustella juuri mitenkään. Tosiasia on se, että niiden konsulttiselvitysten perusteella minkään näköistä perustetta tälle poikkeavalle menetelmälle, jota te nyt ehdotatte, ei ole.

Vastaus: Kaupungilla on mahdollisuus kehittää maanvuokrakäytäntöä. 2010, 2015 oli käytännössä kaksi kategoriata: pientalotontit ja kerrostalotontit. Pientalokategoriassa oli mukana pääosin rivitalotontteja, mutta siellä oli myös omakotitalotontteja muutamia kappaleita, jotka hinnoiteltiin erikseen. Tälle kierrokselle olemme kehittäneet sitä eli nyt olemme tehneet hienojakoisemman jaon eli omakotitalotontit omaksi [kategoriaksi], rivitalotontit, paritalotontit ja kerrostalotontit omaksi kategoriaksi. Tähän jaottelun muutokseen on mahdollisuus, jos siihen on hyvät perustelut.

Jatkokysymys: Miten mainittu hallintolain 6 §?

Vastaus: Pykälä ei tarkoita, sitä ettei toimintaa voisi kehittää.

Jatkokysymys: Mikä on hyväksyttävä oikeudellinen peruste?

Vastaus: Tällä kierroksella on poikkeuksellisesti mukana hyvin paljon omakotitalotontteja, jonka vuoksi ne on tarkoituksen mukaista ottaa omaksi kategoriaksi. Toiseksi oikeudenmukaisuuskysymyksenä nähdään se, että kehitetään maanvuokrausjärjestelmää siihen suuntaan että jos on arvokkaampi tontti, niin siinä on korkeampi maanvuokra kuin vähemmän arvokkaalla, ja tämä jaottelun tekeminen nyt edistää sitä.

Jatkokysymys: On varmasti hyväksyttävä periaate, että arvokkaammalla tontilla on korkeampi vuokra, mutta oleellinen kysymys on, miksi se ei ollut aikaisemmin periaatteena?

Vastaus: Aikaisemmilla kierroksilla 2010-luvulla omakotitalotonttien määrä oli hyvin vähäinen ja siihen ei silloin kiinnitetty niin paljon huomiota.

Jatkokysymys: Eli siis toisin sanoen: te rikotte yhdenvertaisuusperiaatetta, siksi että sillä oli aikaisemmin vähemmän merkitystä?

Vastaus: Periaatetta ei ole rikottu. Se oli silloin kaikkien tonttien osalta noudatettu käytäntö. Ihan samalla tavalla, ei näillä alueilla tämä ole erityiskohtelun alaisena tällä kierroksella. Kyllä kaikki muutkin alueet, jossa vuokrasopimuksia uusitaan, mennään samalla periaatteella ja samalla jaottelulla.

Jatkokysymys: Onko tämä semmoinen asia, josta valtuusto päättää miten menetellään?

Vastaus: Tämä on ehdottomasti sellainen asia, joka on varmasti poliittisen linjauksen takana. Se on selvä, mutta valmistelulinjaus on tämä.

Jatkokysymys: Eli sitä onko tämä oikeudenmukaista vai ei, on asia, joka päätetään valtuustosalissa. Eli nämä ovat niitä ajatuksia, joita sinne tullaan esittämään, eikä tätä asiaa varmasti voida tänä iltana ratkaista.

3. Kysymys: Esiin ovat tulleet käyvät arvot eli 60 % otetaan jostain käyvästä arvosta ja sitten puhutaan taas uudisrakennuskohteen arvosta vaan 20 %. Eli nyt kun tässä on suojelukaava, niin miten tässä nyt uudisrakennuskohteesta otetaan 20 %, mehän on maksettu, kun rakennusoikeutta on hyvin harvalla enää jäljellä. Jotenkin tämä tuntuu oudolta, että tässä on näinkin kova hinta. Tämä hinta on semmoinen jonka kanssa tämä systeemi ei tule pelaamaan pitkän ajalla. Kukaan ei pysty pitämään [rakennuksia] kunnossa, omalla kustannuksellaan, jos maanvuokran hinnat ovat näin korkeat. Tämä on tosi korkea. Vuonna 1970, tämä on siis jo toinen vuokrasopimus, jossa kysyjä on mukana, silloin oli niin hurjat näkymät, että Käpylä pantiin jo nurin ja Kumpula ja silti se homma väännettiin niin, että nämä säilyivät. Nyt jos tässä tehdään liian kova ratkaisu tontit-yksikölle tulopuolelle, niin se ei hyvää tiedä tämän alueen hoitamiseksi. Ainakin minä olen sitä mieltä.
-

Vastaus: Käypä arvo on arvo, joka on ulkopuolisten asiantuntijoiden määrittelemä ja siitä noin 60 % on vuokrauseruste. Tämä on ollut johtava periaate. Käyvistä arvosta näillä alueilla, eli nämä ovat arvostettuja alueita, lähellä keskustaa ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Tämä näkyy asuntojen hinnoissa sekä kiinteistöjen hinnoissa ja se näkyy myös tonttien hinnoissa. Tästä johtuen myös käyvät arvot ovat korkeat.

20 % tarkoittaa, että jos [alueella] on vertailukelpoisia uudiskohteen vuokrauksia, niin näitä peilataan siten, että uusittavat [vuokrasopimukset] jäisivät 20 % vertailukelpoista uudiskohdetta alemmaksi. Tällä alueella vertailukelpoisia uudiskohteita on varsin vähän löydettävissä, mutta tulemme tekemään vielä kartoituksen.

4. Kysymys: Kysyjä oli maanantainakin paikalla ja haluaa ottaa suuren periaatekysymyksen maavuokrien korotuksesta ja siihen suhtautumisesta. On toinen asia puhua teknisistä yksityiskohdista, mutta kysymys on, että onko todellakin kohtuullista, että meiltä otetaan nyt noin 300-350 % korotus ja jopa enemmänkin? Olisi ollut kiva, että täällä olisi ollut alunalkaenkin tietoa näistä nykyisistä maanvuokrista vähän enemmän. Nyt vaan väitetään, että ne ovat mitättömiä tai lähes merkityksettömiä, mutta se ei todellakaan pidä paikkaansa. Vanhimmat sopimukset ovat 50 vuotta vanhoja ja ne ovat nähdäkseni kohtuullisen hyvin kuitenkin, ne ovat joka tapauksessa selvästi yli kiinteistöveron. Tässä on sellainen kysymys, että kaikki meistä, jotka ovat tulleet tälle alueelle, kysyjä on tullut 2000-luvun alussa, ovat maksaneet maanhinnan ihan täytenä. Siinä ei ole tippaakaan mitään tällaista vuokramaa-alennusta, vaan tämä on kyllä se hintataso, joka oli pakko maksaa, jonka alle tarjoamalla ei olisi saanut ostettua, oli täsmälleen suuri. Tällä hetkellä on valtava määrä vertailukelpoista myyntitietoa, koska esimerkiksi Käpylän alueella on myynnissä koko ajan taloja. Ja se johtuu tästä vuokrankorotuksesta. Se johtuu siitä, että ihmiset pakenevat nyt tältä alueelta ja myyvät niitä varakkaammille, jotka ovat halukkaita maksamaan sen hinnan ja tämä on kaupungin politiikka. Tänne halutaan rikkaita ihmisiä, jotka pystyvät maksamaan nämä kohtuuttomat vuokrat. Kysyjä mainitsee, että asukkaat ovat mitättömän pieni vähemmistö, joilla ei ole minkään näköistä mahdollisuutta vaikuttaa valtuuston päätöksiin. Kysyjä on seurannut facebook-keskusteluja ja muuta, joissa on aina esitetty argumentti: että tähän olette saaneet ilmaiseksi nämä tontit ja se on ihan loistavaa, että joudutte nyt maksamaan kunnan hinnan niistä. Meillä ei tällä tavalla ole hirveästi mahdollisuuksia. Mutta kaupunki on juuri laskenut veroäyriä yhdellä eli me ollaan niitä eli ne 5000 vuokralaista tai tässä tapauksessa 700 vuokralaista, jotka maksavat suurin piirtein sen veroäyrin alennuksen. Se on se idea eli voidaan kohdistaa sitä veroäyrin pienenemistä ryhmään, joka ei pysty vastustamaan sitä. Sitten ollaan tilanteessa, jossa joudutaan joko muuttamaan tai maksamaan. Ja se maksaminen on todella, se aiheuttaa sen, että talojen ylläpito on todella vaikeaa ja se on se mistä säästetään. Siitä kaupunki ei välitä. Lyhyesti vielä eli korkein hallinto-oikeus on tehnyt tästä asiasta yhden ratkaisun eli yksi asunto-osakeyhtiö valitti aikaisemmin vuokrankorotuksista. Tämä prosessi on jatkunut aika pitkään ja se mikä siinä on kiinnostavaa on se, että asuntoyhtiö hävisi kaikki vaatimukset, mutta KHO totesi, että se ei ole pätevä päättämään mahdollisesta riitakysymyksestä maanvuokran kohtuullisuudesta ja maanvuokrasopimuksen ehdoista, vaan se on saatettava yleisen alioikeuden vastattavaksi. Ja sitä kukaan ei ole tehnyt eli se on sellainen mitä meidän pitäisi nyt kollektiivisesti ryhtyä valmistelemaan. Päätöksellä ei ole myöskään ratkaistu yhdenvertaisuus- ja luottamussuojaperiaatetta. Vaan se täytyy koetella yleisessä alioikeudessa ja siitä eteenpäin. Ongelma on, että millä saadaan aikaan nyt sellainen oikeusprosessi, jolla me saadaan tämä kaupungin linja kumottua. Ei me pystytä tätä

valtuuston kautta eikä selvästikään virastolle perustelemaan ja saamaan aikaan sellaista muutosta, joka saisi aikaan vuokrankorotuksen kohtuullistamisen. 350 % tai yli ei ole kohtuullinen, se on tolkuton. Ja sen kohtuullistamisesta pitää kiinni ja taistella, että saataisiin edes jossain määrin kohtuullinen, sanotaan, että edes kiinteistöveron korotukseen rinnastettavissa oleva vuokrankorotus. Se olisi toivottava linja. Kysyjä ei pidä mahdollmana, etteikö oikeusteitse tätä pystyisi saamaan läpi. Se vaatii paljon porukkaa ja resursseja, sillä se saattaa tulla kalliiksi.

Jatkokysymys: Mielipiteessä sanottiin, että kyseessä on pieni porukka. Aikaisemmin sanottiin, että vuokrasopimuksia on 5400 joista pieni osa on omakotitaloasujia ja suurin osa kerrostaloja. Kyseessä lienee 10 000 tai jopa 100 000 jotka asuvat kaupungin vuokratonteilla. [Tonttipäällikön vastaus väliin: useita satojatuhansia]. Eli useita satojatuhansia asuu kaupungin vuokratonteilla eli siinä mielessä tämä on suurin osa.

Vastaus: Ei ole mitenkään ennenkuulumatonta, että näissä asioissa virkamiesten esitys muuttuisi, vaikka sitten poliittisessa päätöksenteossa. Me viedään palaute mitä me saadaan. Se viedään päätöksentekoon ja uskon, että myös te viette sitä viestiä päättäjillä ja päättäjät sitten arvottavat sitä. Esimerkiksi 2010, kun uusittiin noin 170 kerrostalotonttisopimusta, niin siinä yhteydessä virkamiesten esitys oli siirtymäajasta 5 vuotta ja se sitten piteni siitä 10 vuoteen.

Jatkokysymys: Eikö ostomahdollisuus ollut myös tällainen valtuuston tekemä päätös?

Vastaus: Valtuusto päätti siitä, mutta kyllä se oli virkamieslähtöinen siinä mielessä, että tätä oli paljon kysytty ja etukäteen käyty paljon poliittista keskustelua ja valtuusto siitä silloin päätti.

Mielipide: On tylsä maksaa toiseen kertaan tontti, jonka on jo maksanut. Siinä mielessä ostomahdollisuus on vähän huono ratkaisu.

Vastaus: Maanvuokra ei ole osamaksusopimus eli siinä mielessä se ei ole maksettu, vaan sitä on vuokrana maksettu kaupungille.

5. Kysymys: Tässä tulee oleellisia sopimusehdon muutoksia, nyt ei tarkoiteta vain hintaa, vaan monia muita ehtoja. Nykyisen sopimuksen mukaan kaupunki ostaa markkinahintaan talot ja kysyjä on miettinyt, jos kaupunki ostaisi siihen hintaan mitä on arvioissa esitetty. Jos nyt vaikka laitetaan sata taloa meiltä, niin siihen tulisi varata 70-80 miljoonaa euroa. Tämä on nyt se millä asiaa voidaan lähteä keskustelemaan. Varteen otettava asia, sillä nyt ne ketkä miettivät, että myisivät, niin ei kannata myydä, vaan ei tee kaupungin kanssa sopimusta, jolloin kaupunki ostaa ne markkinahintaan. Koska uudessa sopimuksessa on hurja pykälä eli 60 % teknisestä hinnasta eli kaupunki voi ostaa muutamalla tonnilla sen talon, jos tulee riitä. Mutta nyt kun tulee riitä, niin kaupunki ostaa sen markkinahintaan 100 % ja silloin me käytetään niitä arvioita mitä kaupunki on tehnyt siitä, että paljonko talo sitten maksaa. Mitenkä tähän on varauduttu ja milloin aletaan käymään prosessia, siitä että millä hinnalla talo ostetaan?

Vastaus: Tässä on puhuttu kahdessa puheenvuorossa oikeusprosesseista ja lunastusprosesseista. Itse uskon, että olemme vielä aika kaukana niistä.

Kieltäviä vastauksia ja kysymys: milloin prosessi alkaa?

---

Vastaus: Me lähdetään siitä, että meidän näkemyksen mukaan sopimusehdot ovat vakiomuotoisia ehtoja. Myös hinnoittelu on kohtuullista käypiin arvoihin nähden. Tarjottu sopimuskokonaisuus on kohtuullinen.

Kysymys: 60 % teknisestä hinnasta? Onko se kohtuullinen? Ja ne muut ehdot joita siellä on siitä teknisistä jutuista

Vastaus: Sikäli kun vanhan sopimuksen mukaiseen lunastustilanteeseen jouduttaisiin, niin asia katsottaisiin tapauskohtaisesti. Mutta en millään usko, että tällaiseen tilanteeseen jouduttaisiin.

Kysymys: Aliarvioitko tässä tätä prosessia? Aletaanko syksyllä katsoa hintaa

Vastaus: Katsotaan ensin millainen on kaupungin tarjoama sopimuskokonaisuus, joka on luottamusmiesten läpi tullut ja sitten kannattaa ehkä vielä miettiä asiaa.

6. Kysymys: Yksi asia on fundamentaalisesti pielessä. Me ollaan puhuttu paljon ja te olette esittäneet teknisiä perusteita, kuinka hintaa on määritelty. Ei niissä varmasti kovin suurta erimielisyyttä ole kuinka noihin on päädytty, vaikka siellä on paljon kyseenalaistettavaa. Mutta se mikä tässä on fundamentaalisesti pielessä, on yhdenvertaisuusperiaate. Tämä on poliittinen kysymys, nyt kun lähdetään siitä, että Helsingin kaupunki näkee hyväksi omistusasujia rokottaa kiinteistöveron muodossa tai sitten tontinvuokran muodossa. Tavallisen ihmisen kannalta on sama, että asuu omassa kotona ja joutuu maksamaan siitä aika paljon niin kuin omistusasunnossa. Yhdenvertaisuus edellyttää sitä, että se on suurin piirtein samalla tasolla tontin omistuksesta riippumatta. Tässä on iso fundamentaalinen juttu mikä tässä on pielessä. Onhan se ihanaa, että asutaan Helsingissä, mutta että kaupunki on myöskin, jos poliittisesti hyväksytään se, että ja niin kuin hyväksytään että asujilta veron tai tontinvuokran muodossa kerätään rahaa ja niillä tehdään monia hyviä asioita, se on ihan ok. Mutta sen pitäisi olla yhdenvertaista. Jos nyt katsotaan esimerkiksi niitä 20-luvulla rakennettuja kerrostaloja, niin kiinteistöverorasitus on 100 neliön asunnossa 600-700 euroa vuodessa ja me ollaan puhumassa samanlaisesta asunnosta, jossa puhutaan 3000-4000 eurosta. Siinä ei ole mitään kohtuutta ja tämä on se pointti mihin minä aion vedota, kuten aikaisemmassa puheenvuorossa edellä selostettiin, niin poliittisen keskustelun kautta. Te teette virkamiehinä ihan ok työtä, ei siinä mitään, kaupungilta toimeksi saaneena. Pikakysymys teille, ketkä teistä asuu vuokratonteilla?

Vastaus: Espoon kaupungin, jonka sivuilla siellä on 66 tonttia uusinnassa. Kaikkien listojen mukaan Espoossa korotus tehdään käyvän arvon mukaan, ulkopuolisen arvioitsijan tekemän käyvän arvion mukaan. Laskujen mukaan noin 600 €/kerrosneliometri.

Mielipide: Vuokratontti on aikoinaan otettu sen takia, että päästään nopeasti rakentamaan. Sen hyöty on tullut ensimmäiselle rakentajalle. Me ollaan hyvin samanlaisessa tilanteessa kuin omistustontilla olevat. Kuulutan perään yhdenvertaisuutta tässä.

Vastaus: Ensimmäinen kiitos, kiitos siitä. Tietenkin omistustontilla asuvan ja vuokratontilla olevassa asunnossa olevan tilanne poikkeaa toisistaan. Eli toisessa se

tontti on aikanaan ostettu ja siitä on maksettu kauppahinta ja sen jälkeen on maksettu kiinteistövero. Vuokratontilla taas sitten tonttia ei ole ostettu vaan siitä maksetaan vuokraa. Jos ymmärsin oikein [aikaisemmista puheenvuoroista], että kiinteistöveron ja vuokran tulisi olla saman suuruisia? Siinä suhteessa asujat ovat eri asemassa siinä suhteessa onko kyseessä omistustontti vai vuokratontti, sillä omistustontti on aikoinaan ostettu ja siihen on sidottu pääomaa aika paljon. Vuokraa peritään kuukausittain.

Mielipide: Asetelma ei pidä enää paikkaansa, ensimmäinen myyjä on hyötynyt ja muut ovat maksaneet

Vastaus: Ensimmäinen myyjä on voinut hyötyä siitä, että maanvuokra on ollut esimerkiksi hyvin alhainen. Se on saattanut pääomittua sinne asunnon myyntihintaan ja näin ei pitäisi olla. Maanvuokrien tulisi olla siinä määrin käyvällä tasolla, ettei näin pääsisi käymään. Se on myös alennettujen maanvuokrien keskeinen ongelma eli jos maanvuokria alennetaan nyt säännellyssä asuntotuotannossa esimerkiksi sillä sosiaalisella perusteella, niin yleensä käy tai helposti voi käydä niin, että se alempi maanvuokra ja siitä tuleva etu pääomittuu siihen myyntihintaan ja se etu menetetään tai se menee asunnon myyjälle. Sen takia kaupungin ei pitäisi sosiaalisiin perusteisiin alentaa vuokraa, ellei kyseessä ole säädelty asuntotuotanto.

Mielipide: Itseasiassahan se menee päinvastoin, kun nostetaan näin paljon?

Vastaus: Tämä on kysymys, joka nousee esiin aika ajoin. Meidän tiedossa ei ole, että näillä alueilla, joissa sopimuksia on uusittu olisi tapahtunut mitään merkittävää asuntojen [hintojen] romahdusta. Mutta on selvä, että se varmasti hillitsee asuntojen hintojen nousua tai vuokraoikeuden ja rakennuksen arvonnousua. Meillä ei ole tullut sellaista indikaatiota, että isoja romahduksia asuntojen hinnoissa olisi tapahtunut. Maanantaina oli erittäin hyvä puheenvuoro ja siellä toivottiin, sitä voisiko kaupunki selvittää esimerkiksi, että millaisia sosioekonomisia vaikutuksia näillä maanvuokrasopimusten uusimisilla on ja siitä otetaan kyllä koppi. Eli varmasti teetetään tarkempi selvitys yhteistyössä esimerkiksi Aalto Yliopiston kanssa.

7. Kysymys: Yhdenvertaisuuden periaatteen näkökulmasta on paitsi tämä suhde aikaisempiin sopimuksiin, mutta myös tämä mitä te nyt tällä kertaa esittelitte tämän ehdotuksen jakamisesta talotyyppeihin. Mikä tarkoittaa juuri sitä yhdenvertaisuusperiaatteen rikkomista. Eli samanlaiset talot ovat nyt hyvin vierekkäisillä tonteilla ovat nyt hyvin erihintaisia. Omakotitalo tai paritalo, jos otetaan vaikka nyt Kumpula, jossa on kahdentyyppisiä taloja, siellä on pieniä kerrostaloja, jotka on nyt kokonaan jätetty pois tästä Catellan raportista. Yksi kysymys on nyt se minkä takia ei nyt otettu vertailukohdaksi pienkerrostaloa, vaan kerrostalo? Koska nämä alueen talot ovat pienkerrostaloja, kaksikerroksisia 6-8 perheen asuntoja käytännössä ja sitten on asuinpientaloja. Aikaisempi jako on ollut asuinpientalo ja asuinpientalo ja nyt tämä tekee erittäin suuren epätasajaon niiden kesken, Kumpulassa on esimerkiksi pienkerrostaloja ja niin sanottuja pientaloja, jotka on nyt jaettu paritaloihin ja omakotitaloihin. Kaikissa on kaksikerrosta päällekkäin, mutta käytännössä hyvin saman tyylisiä, vaikka joissain jaettu eri lailla. Miten voi olla niin, että nämä samanlaiset talot ja samanlaiset asumisolosuhteet on sitten kymppin ero hinnassa. Ja sekin on vielä enemmän kuin mitkään muut asiantuntijoiden tekemät vertailuhinnat osoittavat eli nyt näissä kaupungin hinnoissa on noin 30 % ilmaa. Eli tämä on todella iso yhdenvertaisuuskysymys ja jos teillä ei ole vielä tullut nyt selväksi, niin täällä oikeasti
-



valmistaudutaan nyt oikeusprosessiin. Ei meillä ole mitään muuta vaihtoehtoa. Yhdenvertaisuus on yksi, toinen on kaupungin määräävän markkina-aseman väärinkäyttö. Kaupunki omistaa yksipuoleisesti suurimmanosan tonteista ja nyt yksipuoleisesti sanelee ylisuuren hinnan vuokralaisille. Kolmas peruste on se, että nämä hinnat joihin vedotaan, niin jokaisen pitää yksitellen pyytää jotta saamme katsoa mihin teidän perustelunne pohjaa näissä Catellan ja Realian raporteissa. Ja kun niitä nyt lukee, niin en hirveästi voi nyt voi tietenkään julkisesti sanoa, mutta ei niissä ole niitä perusteluita. Valmistelun salaamiseen liittyvä syy ja julkisuuteen liittyvä syy ja että oikeusturva oikeasti toteutuu tässä niin meillä loppuu aika ja meidän on pakko alkaa valmistautua oikeusprosessiin. 2020 sopimukset päättyy ja kaikilla on isot lainat, pankki sanoo sopimuksen irti meidän kanssa, me olemme puun ja kuoren välissä. Me emme voi olla sopimuksettomassa tilassa. Tämä on aivan selvä asia. Edellinen tapaus on ollut Käpylän puolelta, siellä taloyhtiöt halusivat lähteä siihen, että he eivät allekirjoita sopimuksiaan. Pankki sanoi irti lainat, niin ne realisoituivat heti velallisille. Tämä on tosi iso oikeudenmukaisuus- ja laillisuuskysymys, josta täällä nyt keskustellaan. Ja sen takia salit ovat täynnä, kolmannen kerran, syksyllä järjestettiin itse [omakotitaloyhdistys] tilaisuus ja nyt maanantaina ja nyt, jossa on eri porukkaa. Omakotitaloyhdistyksen hallituksen jäseniä ja jäseniä on nyt molemmissa tilaisuuksissa ollut. Mutta nämä kysymykset on nyt valmistelussa otettava vakavasti, että te ette vie lautakuntaan sellaista esitystä jonka tiedätte, että menee vastuullanne suoraan oikeusprosessiin. Me olemme nyt ihan tosissamme täällä, me olemme nyt yli kaksi vuotta yrittäneet neuvotella. Tässä puheenvuorossa te Haapanen sanoitte, että olette vuorovaikutuksessa tekemässä tätä valmistelua. Mitä vuorovaikutusta on sellainen, että te illasta toiseen esitätte samaa asiaa. Mitkään luvut eivät ole muuttuneet, eikä mikään vaikuttanut asiaan. Samat kalvot on nähty Anni Sinnemäen esittämänä jo vuosi sitten. Me olemme tavanneet Sinnemäkeä monta kertaa, me olemme tavanneet teitä monta kertaa, me olemme tavanneet valtuustoryhmiä, olemme tavanneet kaikkia lautakunnan varapuheenjohtajia. Tuntuu että asia ei mene kuin oikeusteitse eteenpäin. Kysyjä haluaa korostaa, että kyseessä on vakava puheenvuoro, asukkaat eivät ole enää leikkimässä asian kanssa. Kysymys on oikeusturvasta ja oikeusvaltioperiaatteesta.

Vastaus: Taas tuli monta asiaa. Itse uskon ja toivon, että asioissa päästään eteenpäin ilman oikeusprosesseja. Historia on kyllä osoittanut, että aina niitä ei voida välttää. Joskus ollaan asioista eri mieltä, jolloin ulkopuoleinen taho katsoo sitten, että mikä on oikein. Tietenkin niitä sitten kaupunkikin noudattaa. Se, että sopimuksettomaan tilaan jouduttaisiin, niin se ei ole tietenkään kenenkään etu. Kyllä kaupungin kanssa on tehty maanvuokrasopimuksia niin, että joku asia jää kiistanalaiseksi ja ratkaistavaksi oikeusprosessin kuluessa. Jos päätös muuttuu, niin kyllä kaupunki sitä noudattaa ja sopimuksia voidaan sitä myöden sitten muuttaa. Ei kannata lähteä siitä, että joudutte ajautumaan sopimuksettomaan tilaan. Minkä takia pienkerrostaloja ei ole mukana niin, kategorioissa oli mukana pienkerrostalot näissä arvioissa. Kun katsottiin niitä hintoja, niin ne olivat aika lähellä kerrostaloja.

Jatkokysymys: Oliko?

Vastaus: Muistini mukaan oli.

Jatkokysymys: Täällä on raportti, joka sanoo että ei ollut lähellä.

Vastaus: Ainakin näillä alueilla oli hyvin lähellä

Jatkokysymys: Paritalo ja omakotitalo eivät olleet lähellä

Vastaus: Muistaakseni nämä [pienkerrostalot ja kerrostalot] olivat vielä lähempänä

Jatkokysymys: Tämä on tietysti vaikeaa matematiikka, eivätkä kaikki osaa laskea

Vastaus: Tämä [talotyypit] on asia, joka varmasti otetaan vakavasti. Siinä mielessä, että teiltä saatuun palautteeseen tullaan vastaamaan ja katsotaan vaikuttaako se asiaan jatkovalmistelussa. Mutta täytyy korostaa, että vuorovaikutuksessa ollaan. Me saadaan paljon palautetta, johon ei välttämättä ole resursseja vastata jokaiselle erikseen. Ainakaan laajoihin kysymyspatteristoihin. Vaan saatu palaute kootaan ja katsotaan sitten siihen vastauksia ja tarvittaessa keskustellaan. Uskon, että tämänkin alueen omakotitaloyhdistyksen kanssa käydään, ennen kuin mennään päätöksentekoon, keskusteluja.

8. Kysymys [yhteenveto]: Kolmenlaisia asioita: 1) teknisiä, miten kerrosalaneliöt lasketaan ja onko piirustukset ajan tasalla vai ei. Miten talo määritellään eli teknisiä asioita, jotka tulee saada oikein ja vastaamaan todellisuutta. 2) Valmistelun periaatteisiin liittyviä asioita, eli kehitetäänkö tätä systeemiä ja muuttuko se ja miten esittelijöiden esitys sitten muuttuu. 3) Periaatteelliset asiat, jotka syntyvät valtuuston päätöksellä. Tässä tilaisuudessa näitä ei varmasti saada valmiiksi, mutta parin kolmen vuoden kuluessa asiat kypsyvät. Lyhyesti vain kenen leipää syötte, sen lauluja laulatte

Vastaus [Turunen]: Kaupungin ja kaupunki olemme me

Mielipide: Kaupunki olemme me. Te olette meille duunissa.

Vastaus [Turunen]: Tämähän eroaa paljon esimerkiksi Lehtisaaresta, jossa on yksityinen maanomistaja seurakunta ja rahat menevät tällöin jonnekin ihan muualle kuin kaikkien kaupunkilaisten kassaan.

9. Kysymys: Kuka tästä maanvuokraa koskevasta sopimuksesta oikeasti päättää? Te valitsette esityksen ja pakoitte vastuuta sanomalla valtuusto päättää. Kaikkihan me se ymmärretään, että se mitä te ehdotatte, se tulee menemään läpi. Sehän on juurikin näin. Te järjestätte näitä tilaisuuksia, johon te kutsutte meidät koolle ja sitten te olette kuulevinanne meitä. Minusta tämä näyttää lähinnä virkamiesteatterilta ja te ette oikeasti kuule meitä. Oletteko te euroakaan tulleet alas siitä, mitä te olette vaatineet? Ette, Kuka tästä oikeasti päättää.

Vastaus: Tämän voisi aloittaa sillä, että on täysin mahdollista, että kaupunginvaltuusto päättää toisin. Mutta me virkamiehinä toki vastaamme pohjaesityksen tekemisestä. Esittelijänä lautakunnassa on toimialajohtaja, joka sitten viime kädessä päättää, mitä esittää lautakunnalle. Tässä keskustelun kuluessa, on teetetty toinen pientalotontteja koskeva arviolausunto. On päätetty, että sikäli kun sen arviolausunnon käyvät arvot alueella ovat alhaisempia, kuin ensimmäisen lausunnon, niin käytämme niitä alhaisempia arvoja ja näin mm. Koskelassa. Eli on tultu alas jo tässä vaiheessa, mutta saatu palaute vedetään yhteen ja kun nämä tilaisuudet on käyty ja ollaan saatu kirjallinen palaute ja sitten on meidän aika katsoa asiaa hyvin monesta näkökulmasta ja

punnita, mikä se lopullinen esitys on. Ei ole vielä kirkossa kuulutettu, että esitettävät hinnat ovat nämä.

10. Kysymys: Tontin arvoon vielä palaisin. Kumpulassakin se on siis viisinkertaistunut kaupungin oman arvion perusteella. Mistähän syystä se on viisinkertaistunut? Kelle siitä kuuluu palkinto ja ansio. Kaupunki pitää siellä yllä sekavesijärjestelmää viemäroinnissä, ilmakaapeleita ja jota kuinkin, joka toinen kuukausi aurataan kotikadut. Ja silloinkin jos vaan on tilaisuus, niin tehdään kolmen metrin vallit jollekin eläkeläismummolle tai ukolle, josta ne sitten yrittävät kiivetä yli. Minun mielestäni kaupunki on kovasti hyötynyt hyvin pitkän aikaa siitä, että sillä on juuri sellaisia tontin vuokralaisia, kun sillä on. Puhun erityisesti Kumpulasta, mutta ymmärtääkseni pätee muihinkin. Asukkaiden panokset kuten tontin puuston, istutukset, aitojen yms. hellä hoito, rakennusten perustusten, ulkoseinien, vesikaton, vähäpäästöisen lämmityksen jne. rakentaminen. Mielipide: kyläjuhlat...kyläjuhlat myöskin. Tämmöiset asiat ovat nostaneet Kumpulaa eläväksi ja idylliseksi ja vuoden kyläksikin tässä vähän aikaa sitten. Mutta kaupunki voi ylpeillä sillä, että se ylläpitää siellä sekavesijärjestelmää ja ilmakaapeleita ja melkein joka toinen kuukausi käy auraamassa. Kysymysmuoto on, että kun vuokralainen on toimillaan viisinkertaistanut kaupungin maan arvon, niin paljonko kaupungin on kohtuullista palkita tästä vuokraoikeudesta eikä suinkaan velottaa. Sitten toinen kysymys miksi vuokran tulisi olla 4 % tontin ”laskennallisesta arvosta”? Kummassa kaupungin omaisuus on paremmassa tallessa pankkitalletuksena vai kaavoitetun rakennusmaanomistuksessa. Rahan arvo voi luhistua ja pankki voi mennä konkurssiin, mutta maa ei. Toki voi tulla iso meteoriitti, mutta riski on pieni. Kuitenkin pankki maksaa talletukselle korkoa aina alle 2 % eli eikö kaupungin olisi hyvä tyytyä sitten tätä prosenttia pienempään korkoon, kun vakuus on vielä varmempi ja sijoitus vielä riskittömämpi. Lyhytnäköisempi asia on se, että olisi todella hyvä, että tästä tilaisuudesta laadittavassa muistiossa merkittäisiin todella muistiin todella ne asiat, jotka täällä on tullut ja ne vastaukset mitä olemme kaupungin virkamiehiltä saaneet. Ja siinä mielessä esitän, että tämän muistion tarkastajaksi valittaisiin myöskin omakotitaloyhdistyksen edustaja. Sinä siellä joka minun sydäntäni lämmitit takana. Ehdotan tämmöistä, onko kaupungin edustajilla halua vastustaa tätä?

Kommentti: No niin nyt on sitten saatu pöytäkirjan tarkastajat. Me muistamme sen.

Vastaus: Lähdetään nyt kuitenkin siitä, että meillä laaditaan muistio ja se tulee joka tapauksessa lautakunnan tätä koskevan asian liitteeksi ja se on julkinen asiakirja ja jokainen pääsee sen katsomaan, että onko asiat kirjoitettu oikein. Mutta kuten täällä todettiin, ei meillä ole mitään ongelmaa siinä, että voisitte tätä katsoa.

Jatkokysymys: Siis ennen kuin se julkistetaan?

Vastaus: Lähtökohtaisesti nämä muistiot menevät meidän lautakunnan lausunnon listan liitteeksi

Jatkokysymys: Oliko tuo nyt juu vai ei?

Vastaus: Erityiskysymyksiin on luvattu, että toimitetaan [vastaukset]

Jatkokysymys: Mutta et anna meille koko muistiota?

Vastaus [Turunen]: Muistio voidaan laittaa verkkoon. Mutta täytyy nyt muistaa, niin kuin on tilaisuuden alussa sanottu, että tämä on tiedotustilaisuus. Tämä ei ole kokous, missä päätetään asioita. Sen takia meillä ei ole kokouksen muistion pitäjää eikä pöytäkirjan tarkastajia, koska tämä ei ole mikään päätöksentekotilaisuus. Ja tämä koitettiin alussa mahdollisimman selkeästi tuoda esiin eli siis tämä on ennen kaikkea tiedotustilaisuus, jossa koitetaan vastata teidän kysymyksiin ja antaa teille tietoa. Jos ajatellaan nyt sitten teidän oikeusturvaa ja tätä vaikuttamisasiaa, niin siinä kirjeessä, jonka olette saaneet, on pyydetty teiltä mielipiteitä ja se on se mahdollisuus, mikä ilman muuta kannattaa käyttää. Silloin teidän asia tulee juuri niillä sananmuodoilla ja muotoiluilla, kun te itse haluatte ja säilyy ja välittyy päättäjille semmoisenaan. Eli se on se kaikkein varmin ja selkein ja aukottomin tapa tuoda ajatuksen päättäjien tietoon. Se, että täällä sormet sauhuten osin rönsyilevää keskustelua kirjoitetaan ylös, niin siitä ei varmasti niin tarkkaan ne esitetyt asiat välity, kuin niistä teidän kirjoitetuista mielipiteistänne, jonne te pystytte ne jäsentelemään kaikkein parhaiten.

Vastaus: On hyvä täydentää, että on luvattu vastata eli omakotitaloyhdistys on esittänyt kysymyksiä. Ja sitten kun saamme vielä asian päävastuullisen esittelijän remmiin, niin mahdollisimman nopeasti pyrimme sen tekemään ja vastaukset sitten sinne kirjallisesti antamaan.

### 9.3. mennessä mielipiteet

11. Kysymys: Kysymykseni liittyy juuri tähän, eli mielipiteiden jättämispäivämäärä on 9.3. eli tullette antamaan vastaukset ennen sitä? Hyvissä ajoin ennen sitä, onko näin?

Vastaus: Riippuu milloin saammeko asian päävastuullisen valmistelija mukaan. Sen voin luvata, että siltä osin kuin pystymme [vastaamme] ennen sitä ja, jos päävastuullinen valmistelija saadaan takaisin, niin varmasti ennen 9.3. Eikä tuon 9.3. jälkeen ei mikään estä ottamasta meihin yhteyttä ja yhteydenottoja varmasti tulee senkin jälkeen.

12. Kysymys: Sitten varsinaisiin kysymyksiin, näillä teknisillä kysymyksillä on useiden satojen eurojen vaikutus tontin vuokraan, joten en kutsuisi niitä ihan mitättömiksi pikkuseikoiksi eli maksaako tuhat euroa enemmän vai vähemmän. Olette ilmoittaneet, että kerrosalalaskenta perustuu ympäristöopas 72, koskee silloin myöskin sen kappale 3.4? Jos koskee, niin miten kappale 3.4 on otettu huomioon?

Vastaus: Valitettavasti arkkitehti on estynyt pääsemästä paikalle tänään, eikä päävastuullinen esittelijä ole läsnä, joten tämä on varmasti sellainen asia, joka lisätään kysymyslistaan ja johon annetaan vastaus.

Jatkokysymys: Tarkoitatko, että tämä ulkopuoleinen konsultti itse päättää miten hän tulkitsee ympäristöopas 72 vai miten?

Vastaus: Kaikki tulkinnat tehdään kaupungin ja konsultin yhteistyönä. Kaupunki antaa tietyt lähtökohdat ja tulkinnat tehdään sitten. Kuten tässä on tullut ilmi tapauksia ja rakennuksia on hyvin erilaisia, niin väistämättä etukäteen ei pysytä ihan joka asiaan sääntöjä laittamaan, jolloin niitä sitten kaupungin edustajan eli päävastuullisen valmistelijan ja arkkitehdin kanssa keskustellen ratkottu.

Kappale 3.4 on olemassa olevan rakennuksen kerrosala, eli se koskee ihan meitä jokaista. Ei ole poikkeustapaus, yleinen kysymys?

Jatkokysymys: Kuka on tehnyt esityksesi?

Vastaus: Esityksessä on hyödynnetty asiantuntijoilta saatuja kommentteja.

13. Kysymys: meillä on sisältökysymys siitä, että siellä on mainittu asetus, joka ei ole ollut voimassa silloin kun tämä laskenta on tehty. Asiasta on sanottu jo maanantaina ja oleellista onko tämä kaupungin tekemä esitys vai oletteko te ulkopuoliselta konsultilta, joka on tämän laskennan tehnyt, onko hän tällaisen asetuksen sinne laittanut.

Vastaus: Se teksti joka esityksessä oli, niin se on tullut meidän asiantuntijalta ja sen olen tuonne ottanut.

Jatkokysymys: Asiantuntijaksi varmaan valittiin se konsultti, joka tarjosi halvimman hinnan vai kuinka?

Vastaus: Asiantuntijaksi valittiin konsultti meidän puitesopimuskumppaneista ja tarkoitus oli käyttää konsulttia, joka oli myös mukana 2015 kierroksella, mutta valitettavasti heillä ei ollut resursseja tähän ja näin päädyttiin nykyiseen.

14. Kysymys: Tuossa maanantaina, kun tulin tänne, niin kaveri kertoi semmoisen jutun, että Loviisan ydinvoimalan hukkalämpö. Siellä tehtiin konsulttiselvitys, että kannattaako se lämpö siirtää Helsinkiin ja se oli kyllä. Ja sitten kaupunki teki vastaavan selvityksen ja se vastaus oli ei. Eli nämä konsulttijat taitavat olla vähän semmoisia, että kuka tilaa niin sinne päin sitä vedetään. Teillä oli kaksi konsulttia ja te käytätte halvempaa, miten näkyy kerrostalossa Kumpulassa se teidän ensimmäinen kirje ja toinen kirje? Kuinka paljon siinä on hinnaneroa? Tässä toisessa kirjeessä se on itseasiassa vähän kalliimpi kuin siinä ensimmäisessä. Siis yksikköhinta

Vastaus: Yksikköhinta ei ole varmastikaan Kumpulassa muuttunut siinä välillä. Ensimmäisessä kirjeessä annettiin arvio asumiskustannusvaikutuksesta ja vuokrauserusteesta, mutta niissä ei vielä ollut laskettu tontikohtaista vuokraa.

Jatkokysymys: Eli nimenomaan ei ollutkaan, vaan kun me puhuttiin nyt siitä yksikköhinnasta. En nyt muista sitä, mutta se on jonkun euron kalliimpi tässä toisessa kirjeessä, kun ensimmäisessä. Eli miten voit sanoa, että käytimme [kaupunki käytti] halvempaa konsulttitoimistoa?

Vastaus: Muutos tuskin johtuu käytetystä konsultista. Muutos johtuu todennäköisesti siitä, että vuoden aikana on elinkustannusindeksi kehittynyt. Ennen toista kirjettä on käytössä olevaa elinkustannusindeksiä tarkastettu pisteluvun muutoksen mukaan ja siitä johtuu se muutaman euron muutos.

15. Kysymys: Yleisesti siitä konsulttitoimiston arviosta, minkä takia te pudotitte siitä 40 % pois? Oliko se niin kohtuuton tai mitä järkeä siinä ylipäätään on, kun lopputulos siitä kuitenkin on puolet? Tuntuu ihan käsittämättömältä, jos arviosta kohtuullistetaan puolet pois, niin kyllä sitten siinä on joku pielessä siinä konsulttitoimistojen arviossa. Ja sitten minkä takia tämän kokoluokan asioista puhutaan, jos kaupungin vuokratulot on noin

120 miljoonaa ja nyt sitten, jos ajatellaan että korotukset koskevat noin 750 tonttia, jos sen ensimmäisen arvion mukaan laskee noin 6000 keskimäärin tonttivuokraksi, niin päästään johonkin semmoiseen lukuun kuin 4,5 miljoonaa olisi se tuotto. Mutta te kohtuullistatte niin, että se tuotto onkin vain 2,25 miljoonaa. Eli te heititte siitä pari miljoonaa ihan kohtuullistamista pois? Sitten omakotitaloyhdistys on laskenut, että kohtuullinen vuokra tuotto olisi 1,8 miljoonaa eli omakotiyhdistys pyytää vaan ikään kuin alennusta 0,45 miljoonaa. Miksette kohtuullistaneet saman tien sieltä konsulttitoimiston arviosta tähän omakotitaloyhdistyksen perusteltuun hintaan sitä? Eli nyt puhutaan jostain noin 0,45 miljoonasta, ei eksakteja lukuja, ja tämmöinen asia sitten saadaan aikaan, että lähdetään oikeusprosessiin sun muuta, kun teillä olisi ollut mahdollista kohtuullistaa sitä sinne niin sanotulle oikealle tasolle.

Vastaus: Kaupunki määritellesään maanvuokria ja varsinkin sopimuksia uusittaessa pyrkii nimenomaan kohtuullisuuteen. Tämä näkyy monessa asiassa, ensinnäkin siinä, että kaupunki ei peri maanvuokraa asemakaavan mukaisesta tontin rakennusoikeudesta, vaan käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Eli jos rakennusoikeutta on käyttämättä, siitä ei joudu maksamaan maanvuokraa.

Jatkokysymys: Kaavassahan ne kaikki otettu pois eli ei näy rakennusoikeutta

Vastaus: Kaavan perusteella ne pystytään määrittelemään rakennusoikeudeksi. Olen samaa mieltä; sellainen kaava, jossa rakennusoikeus ei ole merkitty, niin on haasteellinen tässä.

Jatkokysymys: Oli merkitty, mutta sitten ne lähti pois

Vastaus: Myös monet muut tulkinnat pyritään tekemään vuokralaismyönteisesti. Tämä kerrosalalaskenta on yksi, moni kaupunki ja kunta käyttää sitä, että otetaan se asemakaavan mukainen. Tämä näkyy myös siinä, että kun vuokrausperustetta arvioidaan niin sitä ei oteta käyvästä arvosta, vaan se [vuokrausperuste] on noin 60 % käyvästä arvosta. Näillä alueilla vuokrausperuste käyvästä arvosta on itseasiassa noin luokkaa 50 %. Eli siitä on tultu vielä enemmän vastaan. Vuoden 2015 noin 60 % käyvästä arvosta sääntöä käytettiin ja se on otettu johtavaksi säännöksi.

16. Kysymys: Mistä se 4 % tulee?

Vastaus: 4 % on kaupungin valtuuston vahvistama asuntotonttien vuokratuottotavoite. Se on vanha päätös vuodelta 1980.

17. Kysymys: Tässä on oikeastaan kaksi kysymystä, johon toivottaisiin vastausta. Keskeinen periaatteellinen kysymys on tässä se, että minkälaista politiikkaa Helsingin kaupunki haluaa ajaa, kun puhutaan pientalo- ja omakotitaloasujista? Eli edustaako kaupungin näkökulma eli edustaako kaupungin näkökulmasta nämä vanhat omakotitalot, joista osa on vielä suojeltu, jotain luksuselämäntyyliä, jota ei enää haluta tukea? Nyt kun puhutaan vuokranmääräytymisen perusteista, niin tässä esitettyssä mallissa nämä tontin vuokrausperusteet muuttuu neliökohtaiseksi eli periaate muuttuu täysin. Nyt kun uudessa mallissa ehdotetaan, että vuokra perustuu asuineliöihin eli omakotitaloasujan näkökulmasta hänen omaisuuteensa, taloon josta on jo maksettu iso summa. Tämä esitetty malli vaikuttaa lisäverolta koskien omistusta. Tällä logiikallahan määräytymisperuste voisi perustua mihin vain omistukseen, eli muun muassa siihen

montako autoa omistajan pihalla sattuu olemaan. Alun perin on puhuttu maanvuokrasta ja nyt ollaankin tilanteessa, jossa puhutaan neliövuokrasta. Kaupunki luonnollisesti miettii omaa tulo rakennettaan, se on ymmärrettävää ja sitä, kuinka kulut saadaan tulevaisuudessakin katettua. Ehdotettu malli on kaupungin näkökulmasta nerokas, mutta omakotitaloasujan näkökulmasta tämä on aivan järjetöntä, kun puhutaan 7-9 -kertaisesta kulujen korotuksista. Tästä herää nyt kysymys yksi: voidaanko tämä vuokranmääräytymisperiaate vielä kaataa vai puhutaanko tässä nyt enää vain neliöhinnoina? Sitten toinen kysymys, koskee omakotitalotontin myyntiä ja tästä äsken esitettyä alustavaa periaatetta, eli toitte sen itsekin esiin puheenvuorossa, että ongelmallista tässä talojen hinnoittelussa on, että hinnat ovat karanneet osittain tosi korkeiksi, siitä syystä, että maanvuokra on ollut niin alhainen. Mikä on tässä kohtaa esitetty peruste siihen, että kaupunki ei haluakaan sitten myydä tontteja näille asujille, joiden vuokrataso on tulevaisuudessa niin korkea, ettei omakotitaloasuminen ole enää ollenkaan varteenotettava vaihtoehto. Kysymys kaksi, miksi omakotitalotontteja ei nähdä laitettavan myyntiin?

Vastaus: Vanhoissa sopimuksissa tosiaan maanvuokra on määritelty maaneliöperusteisesti. Nykykäytäntö, joka on ollut käytössä vuosikymmeniä, on sellainen, että rakentamiseen tarkoitetuilla tonteilla ja rakennetuilla tonteilla maanvuokra on kerrosneliöperusteinen. Pääsääntöisesti suurissa kaupungeissa on nykyään näin kaikkialla. Syynä on, että tontin pääasiallinen arvo liittyy rakennusoikeuteen ja rakentamismahdollisuuteen, jossa taloudellinen arvo on. Jos vuokra määritettäisiin neliöperusteisesti voitaisiin joutua erikoisiin tilanteisiin, eli voisi olla esimerkiksi 1000 neliön omakotitalotontti, jossa on yksi omakotitalo ja vieressä samankokoinen tontti, jossa olisi kerrostalo. Nämä maksaisivat samaa vuokraa, vaikka todellisuudessa tonttien arvo on täysin erilainen. Eli tästä johtuu, että maanvuokrat määritetään rakennusoikeuden mukaan. Miksi ei myydä omakotitalotontteja, tässä tietenkin pitää miettiä, että kannattaako sitä ostaa, vaikka se olisikin mahdollista? Tätä joutuu vuokralainen pohtimaan. Myös vuokrauksessa on taloudellisia etuja. Mutta miksi kaupunki lähtee siitä, että omakotitalotontteja ei myydä, iso periaate on, että kaupunki haluaa säilyttää mahdollisimman laajan maanomistuksen ja sitten tiettyjä alueita yhtenäisenä, joko niin, että ne ovat yksityisessä omistuksessa tai vuokrattuina. Omakotitalotonttien osalta on tulkittu asia niin, että ne eivät ole lähtökohtaisesti loppuunjalostettuja, vaan niissä on usein käyttämätöntä rakennusoikeutta, jolle voidaan tehdä kaavamuuoksia. Tätä kautta ei ole tulkittu, että ne olisivat lähtökohtaisesti loppuunjalostettuja, minkä vuoksi niitä ei ole tarjottu ostettavaksi.

18. Puheenvuoron käyttäjä on kirjoittanut vuosi sitten arkkitehtiliiton sivuille, blogin nimi on ”Lainsuojaton paritalo”. 40 vuoden paritaloasukkaan kokemuksella, että siihen ei ole minkään näköistä lainsäädäntöä. Ei omakotitalo ei rivitalo, ne ovat kaikki pois suljettuja ja ainoa tapa auttaa Helsingin monia paritaloasukkaita ja koko maan paritaloasukkaita on se, että esim. Helsingissä vuokrasopimusteksteihin sisällytetään asiat, jotka auttavat tässä kysymyksessä. Nykyisen lainsäädännön mukaan paritalon kaksi osapuolta kytetään kaikissa tapauksissa yhdeksi osapuoleksi ja aina näin ei ole, sillä näissä voi olla suuria eroja ja näitä eroja ei pääse millään muuten hoitamaan, kuin siten, että ne otetaan tontinvuokrasopimukseen mukaan. Teksti on mukana näytillä. [Otteita blogitekstistä jaettiin kaupungin edustajille tilaisuuden loppupuolella.]
  19. Kysymys: Vuokrasopimukset ovat pitkiä, tuntee olevansa lasku laineella, kun hinnat muuttuvat koko ajan. 50 vuodessa ehtii tapahtua paljon ja kysyjä toivoo, että kaupunki
-

voisi antaa tiedon lähialueilla tehdyistä vuokrasopimuksista. Kysyjän käsityksen mukaan arvot ovat olleet paljon matalampia ja nyt puhutaan 50 vuodesta eteenpäin, jonne ei voida mennä markkinapiikin mukaan ja toivomus olisi, että saataisiin tietää mitä alueella on tapahtunut viimeisen 5 vuoden aikana ja millä hinnoilla on menty ja mentäisiin nyt samaan eikä esim. 30 % korkeammalla. Miten käy, kun teknisen perusteet muuttuu? Esimerkiksi jos on nyt kylmä sauna kellarissa ja rakennetaan kylpyhuone, väheneekö talon kerrosperuste? Jos on kylmät portaikot, miten ne on katsottu kerrostaloneliöperusteissa?

Vastaus: Kerrosalakysymykset kirjataan ylös, koska ne ovat spesiaaleja kysymyksiä ja kaikkiin ei valitettavasti voida tässä ottaa kantaa. Teknisten perusteiden muutokseen ei ole linjausta, siitä miten vuokrasopimuksen jälkeen tehtyihin muutoksiin reagoidaan. Edellytyksenä on, että jos kyseessä on rakennuslupaa vaativia toimenpiteitä, niin nämä rakennuslupapiirustukset tulee toimittaa kaupungille ja siinä yhteydessä katsotaan vuokramäärittelyn tarkistustarpeet. Ihan pieniin muutoksiin ei resurssisyistä reagoida. Yhden kahden kerrosneliön muutoksiin ei reagoida, muuten asiaa täytyy pohtia tarkemmin. Jos tulee merkittävää lisärakentamista, niin silloin maanvuokra kyllä tarkastetaan ylöspäin. Alaspäin menevästä maanvuokrasta ei ole linjausta. Jos kellarissa olevan vessan siirtää yläkertaan, niin siinä on niin vähän neliöitä ettei se tule vaikuttamaan. Selvitys aikaisemmista vuokrista tehdään ja se tulee olemaan julkinen valmisteluaineistossa.

20. Omakotitontit ovat, esitetystä poiketen, loppuun jalostettuja Käpylässä, kyseessä ovat suojellut tontit. Perusteet millä omakotitalotontit eivät ole myytävänä ei päde. Kysyjä olisi kiinnostunut tietämään mahdollisuudesta ostaa tontti, riippuen tietysti hinnasta. Kysymys: maanvuokralaki 16 §: jos sopimusaikana olosuhteet muuttuvat, vuokralainen saattaisi olla oikeutettu hyvitykseen. Tällaisiksi muutoksiksi mainittiin kaavamuutos, meidän tontilla vanhassa kaavassa rakennusala oli rutosti verrattuna nykyiseen. Ja kaava on vuoden vanha. Kysyjä haluaisi, että tämä asia selvitettäisiin.

Vastaus: Loppuunjalostuneisuuskysymyksestä on käyty vastuullisen valmistelijan toimesta paljon keskusteluja rakennusvalvonnan kanssa. Viesti mikä saatiin on, että, jos tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta sitä voidaan hyödyntää, sitä voidaan hyödyntää rungon sisällä tai suojelualuetta kunnioittaen laajentamalla taloja ja sitten esimerkiksi nyt Länsi-Käpylän kaava osoittaa, että lisärakentamista pystytään näille alueille osoittamaan. Siellä on talousrakennuksia, joista voidaan tehdä asuntoja.

Jatkokysymys: Osmonkulmassa ei ole

Vastaus: Valitettavasti en tunne yksittäistapausta, mutta asiasta kannattaa muistuttaa siinä omassa muistutuksessa. Maanvuokralain 16 § puhutaan olennaisesta muutoksesta, jonka perusteella vuokraa voidaan tarkistaa. Meidän linjamme on ollut varsin tiukka, käytännössä kuitenkin tällainen kaavamuutos ei esimerkiksi estä käyttämästä tonttia siihen tarkoitukseen mihin tontti on vuokrattu, eli esimerkiksi asumiseen. Käytännössä ei maanvuokran alennuksiin ole ryhdytty. Tapauskohtaisesti asiasta saa ottaa yhteyttä.

21. Kommenttiin, että Helsingin kaupungin omakotivuokratontit ovat jatkojalostettavissa. Tämän alue on suojelukaavassa, ovat lähtökohtaisesti loppuunjalostettuja. Tämä haluttiin nostaa vielä esiin.



Vastaus: Olemme saaneet samaa viestiä ja tämä on yksi keskeinen viesti, joka tulee poliittisen päätöksenteon yhteydessä esiin.

22. Vähän isommin katsottuna, kysyjällä mielenkiintoinen rooli Suomen kansalaisena ja toisaalta Helsingin asukkaana. Nyt Helsingin kaupunki käyttää määräävää markkina-asemaa nimenomaan maanvuokrauksessa ja Helsingin kaupungilla on ns. Hekan asuntoja, joissa asukkaat nauttivat suuresti asumistukea. Olisi kiinnostavaa kuulla miten te ajattelette, että te päätöksillänne käytätte toisten rahoja eli valtion kassaa ja koska kysyjä on Suomen kansalainen, niin häntä kiinnostaa asia. Eli teillä on valta määrätä hintataso ja toisaalta te saatte suuren rahan valtion kassasta. Ajatusmaailman vastaista.

Vastaus: maanvuokra sosiaalipoliittisena tukikeinona, silloin kun se kohdistuu sääntelemättömään asuntotuotantoon, on varsin heikkotehoinen. Se johtuu siitä, että jos maanvuokrassa annetaan alennusta sosiaalisilla perusteilla, niin silloin kaikki vuokralaiset saavat vastaavanlaisen alennuksen. Joukossa on mukana paljon niitä, jotka eivät sitä alennusta tarvitse. Siinä mielessä asumistukijärjestelmä on parempi tukimuoto, koska se ottaa huomioon kyseisen henkilön elämäntilanteen ja muut seikat ja perustuu tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Tätä harkintaa ei ole maanvuokraa alennettaessa. Toki voidaan ajatella niin, että se mitä kaupunki jättää perimättä maanvuokrana siitä mitä olisi kohtuudella perittävässä, niin siinä vaiheessa kaupunkilainen menettää tuloja.

23. Tulevatko kalvot nettiin?

Vastaus: Tulevat nettiin.

---