



§ 618

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponnosta koskien tilavuok-
rien lieventämistä luomalla kaupungin budjettirahoituksella rahoitet-
tava arvokiinteistöjen korjausrahasto**

HEL 2018-003701 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunki omistaa useita arvokiinteistöjä, joiden käyttökustannukset suhteessa tuloihin ovat korkeat ja joihin liittyy usein korjausvelkaa ja suojelunäkökohtia.

Nykyisessä sisäisen vuokran mallissa suoraan omistetuissa tiloissa käyttäjälle kohdistettava sisäinen tilavuokra koostuu ylläpito- ja pääomakustannuksista, tontinvuokrasta ja hallintokustannuksista.

Korjaushankkeen arvioitu tilakustannus määritellään tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaisesti ja lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Arvokiinteistössä korjauskustannukset ovat yleensä korkeat ja myös korjauksen jälkeinen pääomavuokra on korkea. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 14.3.2018 ja samalla hyväksyi ko. toivomusponnen. Päätöksen esittelytekstin tiivistelmässä kerrotaan, että kohteen peruskorjauksen jälkeiset tilavuokrat arvioidaan myöhemmin valmistelussa olevan kiinteistöstrategian mukaisesti.

Helsingin kaupunkistrategiassa kaudelle 2017–2021 määriteltiin, että kaupunki laatii kiinteistöstrategian, jossa linjataan kaupungin kiinteistöjen suunnittelua, rakennuttamista, rakentamista, ylläpitoa ja omistamista.

Vuoden 2019 alussa päätetään tulevan uuden kiinteistöstrategian omistajapoliittisissa linjauksissa määritetään, että kaupunki parantaa omistamiensa kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä toimintatapoja.

Uuden kiinteistöstrategian tavoitteena on uuden vuokramallin luominen, joka mahdollistaa esimerkiksi kulttuurihistoriallisten rakennusten poik-



keuksellisen suuria korjauskustannuksia ei kohdisteta käyttäjälle ylisuurina vuokrina vaan niistä aiheutuneet kustannukset voidaan tasata palvelutilakannassa. Vuokramallin valmistelussa arvioidaan uudelleen vuokran pääoman koron suuruus sekä elinkaaren tekniset ja toiminnalliset riskit. Lisäksi jos kaupunki pitää rakennuksen omassa käytössään, mutta sen korjaaminen tulee palvelutoimialalle uutta rakennusta kalliimmaksi tai hyötyala ei vastaa kohtuullisesti uuden rakennuksen tilatehokkuutta, ylimääräinen tilakustannus tai huonompi tilatehokkuus otetaan huomioon tilakustannusten määrittämisessä.

Uuden vuokramallin luomisen yhteydessä pyritään ratkaisemaan arvo kiinteistöjen poikkeuksellisen suurten korjauskustannusten aiheuttaminen vuokrien aiheuttamat ongelmat vuokralaiselle tai käyttäjätoimialalle. Samalla uudistetaan kaupungin toimitilojen sisäisen kustannuksen malli (tontti, pääoman korko/riskit, poistot/kuluminen, ylläpito, yleiskustannukset, käyttäjäpalvelut, käyttökustannukset) siten, että määrittely olisi yksinkertaisempi ja vertailukelpoisempi suhteessa muiden suurten kaupunkien tilakustannuksiin. Tarve korjausrahaston luomiselle ratkaistaan tämän uudistustyön yhteydessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mårten Lindholm, tiimipäällikkö: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi
Sari Hilden, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi 2, Kvsto 14.3.2018 asia 5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Tuomas Rantanen on tehnyt 14.3.2018 seuraavan toivomusponnen:



Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää kannattaisiko historiallisten arvorakennusten peruskorjausten aiheuttamaa vaikutusta tilavuokriin lieventää luomalla sellainen kaupungin arvokiinteistöjen korjausrahasto, jonka kautta voidaan suoraan budjettirahoituksella kattaa ainakin osa tällaisten kohteiden remonttikustannuksista.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan aiheesta kaupunginhallitukselle lausunnon 4.1.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mårten Lindholm, tiimipäällikkö: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi
Sari Hilden, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi 2, Kvsto 14.3.2018 asia 5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano