



Helsingin siirtolapuutarhojen Aluejärjestö ry Puheenjohtajan kirje vuokrasopimusneuvotteluista

Hei

Vuokraneuvotteluiden kolmas tapaaminen on pidetty. Tässä kirjeessä kerron siitä, mitä tähän mennessä on sovittu ja mistä on keskusteltu.

Keskustelut käynnistyivät tämän vuoden loppukeväästä sähköpostikirjeenvaihdolla. Ensimmäisessä tapaamisessa kaupunki esitti keskustelun pohjaksi ehdotuksen, jonka sisältö oli:

- Alueiden hoitovastuut siirtyisivät suurimmaksi osaksi yhdistyksille.
- Vuokraoikeuden edellytys olisi jatkossakin se, että kotipaikka on Helsingissä.
- Yhdistyksille tulisi mahdollisuus saada pankista lainaa esimerkiksi rakennushankkeiden rahoittamiseksi.
- Vuokrahinta olisi eri puutarha-alueilla eri suuruinen toisin kuin nyt.
- Tästä seuraisi, että vuokrien korotukset olisivat 3-4-kertaiset nykyisiin vuokriin nähden.
- Vuokrien korotuksilla olisi porrastus, jossa ensimmäisenä vuonna korotuksesta toteutuisi puolet, ja siitä seuraavina vuosina korotettaisi 10 prosenttiyksikköä vuodessa, jolloin korotukset olisivat täysimääräisiä viiden vuoden kuluttua.
- Vuokran suuruuden määrää maan arvo ja maalle asetettu tuottoprosentti. Kaupungin ehdotuksessa tuottoprosentti olisi 5, ja maan arvo olisi eri puutarhoissa eri suuruinen. Eroista maan arvossa seuraisi erot vuokrien suuruuksissa.

Toisessa keskustelussa vastasimme kaupungin ehdotukseen. Meidän vastauksemme sisältö oli:

- Hoitovastuiden siirtäminen on meidän näkökulmastamme hyväksyttävää.
- Helsingiläisyyden vaatiminen on myös meidän mielestämme mielekäästä.
- Mahdollisuus saada lainaa on yhdistysten pitkään esittämä toive. Olemme varauksetta sen kannalla.
- Kaupungin ehdotus eri suuruista vuokrasta perustuu maan arvoon puutarhan ympäristössä. Meidän tulokulmamme on, että puutarhatoiminta on samaa toimintaa kaikissa Helsingin puutarhoissa, joten maan arvon pitäisi olla kaikissa sama. Puutarhan käyttökelpoisuuteen ei vaikuta puutarhaa ympäröivän alueen maan hintataso.
- Puutarha-alueen maan arvoon vaikuttaa se, millaisia käyttömahdollisuuksia ja millaisia velvoitteita maa-alueelle on sovittu. Laskimme nämä ja kaupungin teettämät konsulttiselvitykset huomioiden oman ehdotuksemme puutarha-alueiden maan arvolle. Meidän laskelmamme tuotti selvästi kaupungin ehdotusta alemman maan arvon. Puutarhasta riippuen ero meidän laskelmamme ja kaupungin ehdotuksen välillä on 15-35 %, mikä tekisi vastaavan eron vuokrien suuruuteen. Lisäksi hinnoittelemana on se fakta, että puutarha-aluetta käytetään vain puolen vuoden ajan. Kun vedet katkeavat ja erityisesti kun lunta tulee, on puutarhojen käyttömahdollisuudet hyvin rajalliset. Lisäksi talvikäyttöä rajoittaa hatarat mökit. Kun verrataan ympäröivän alueen hintatasoon, pitää huomioida, että ympäröivää aluetta käytetään vuoden ympäri. Tämä hintavaikutus on huomioimatta kaupungin laskelmissa.
- Vuokrien korotuksia vastustamme sen vuoksi, mitä ne tekisivät puutarhatoiminnalle. Monet nykyiset puutarhurit olisivat vaikeuksissa rahoittaa puutarhaharrastusta. Tästä seuraava vääränlainen vaihtuvuus puolestaan muuttaisi puutarhatoiminnan luonnetta, mikä on ristiriidassa sen kanssa, mitä asemakaavassa sanotaan. Siirtolapuutarhat ovat asemakaavan mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä alueita. Tämän kulttuurihistorian luovat rakennetun ympäristön ohella se toiminta, jota puutarhoissa harjoitetaan. Vaikka tönöt olisivat ennallaan, kulttuurihistoria rikkoutuu, jos sitä toteuttavat ihmiset eivät voi jatkaa puutarhassa.

Kotisivut

www.helsinginsiirtolapuutarhat.fi

Puheenjohtaja

Niklas Koppatz
050 360 1698
niklas.koppatz@gmail.com

Sihteeri

Sini Marttinen
Leiviskätie 2 B 17
00440 Helsinki
040 752 1514
sini.p.marttinen@gmail.com

Taloudenhoitaja

Harri Tiainen
Pääskylänkatu 11 a 18
00500 Helsinki
050 3421673
harri.tiainen@gmail.com

Tilinro

Nordea
FI97 1347 3000
2511 93
Y-tunnus
1056236-5
Rekisterinumero
72587



Helsingin siirtolapuutarhojen Aluejärjestö ry Puheenjohtajan kirje vuokrasopimusneuvotteluista

- Jos vuokrat nousevat, ei porrastukseksi riitä viisi vuotta. Ehdotamme kymmentä. Tästä ei keskustella tässä vaiheessa enempää, koska se riippuu korotuksen suuruudesta.
- Uuden vuokran määräytymisessä suuri vaikutus on myös tuottoprosentilla. Tästä olemme todenneet, että se on liian korkea, mutta tässä vaiheessa neuvotteluja tästä ei ole keskusteltu tarkemmin.

Kolmannessa tapaamisessa odotimme kaupungin vastausta tekemäämme vastaehdotukseen. Kaupungin selvitystyö vastaehdotuksemme yksityiskohdista ei kuitenkaan ehtinyt kokoukseen mennessä valmiiksi, joten keskustelu luvuista siirtyi seuraavaan kokoukseen. Sen sijaan keskusteluja käytiin eri ehdotusten perusteista ja siitä, millaisia muutoksia kaupungin ehdottama vuokran korotus aiheuttaisi puutarhatoiminnalle. Edistysaskeleita keskusteluissa olivat:

- Kaupunki on tulossa vastaan maan arvon määräytymisessä. Vastaantulon suuruusluokka on alustavasti jossain 10-20 % seutuvilla. Kun tarkkoja lukuja ei ole, tämäkin on vain arvio.
- Kaupunki on yhä sitä mieltä, että eri alueiden maan arvo ei voi olla sama. Sen sijaan eroja alueiden välillä kaupunki olisi pienentämässä. Tämä oli keskustelussa periaatteen tasolla. Lukuja ei esitetty, koska kaupungin selvitystyö on kesken.
- Tuottoprosenttia kaupunki ei tässä keskustelussa kokenut tarvetta laskea. Esitimme perusteluja sille, että sitä on syytä laskea.

Sovimme, että neuvotteluja jatketaan, kun kaupungin selvitystyö vastaehdotuksemme yksityiskohdista on valmistunut. Tavoitteena on, että tämä olisi noin kuukauden päästä. Ilmeistä on, että seuraavassakaan kokouksessa emme pääse koko paketista yksimielisyyteen, vaan neuvotteluja on jatkettava. Vaikka neuvottelun osapuolien näkemykset ovat vielä tässä vaiheessa kaukana toisistaan, on syytä ajatella, että neuvotteluissa päästään kummallekin osapuolelle kelpaavaan lopputulokseen. Henki keskusteluissa on asiallinen ja tahtotila hyvän sopimuksen aikaansaamiseksi on yhteinen.

Aluejärjestö haluaa osallistaa puutarhureita vuokra-neuvotteluihin. Olemme saaneet yksittäisiä viestejä, joissa puutarhurit ovat kertoneet omista näkemyksistään. Lisäksi olemme kuulleet puutarhojen hallituksia, mutta kosketuspinta puutarhureihin joukkona on tällä tavalla jäänyt ohueksi. Siksi olemme esittäneet siirtolapuutarhayhdistyksille, että neuvotteluista keskusteltaisiin yhdistysten syyskokouksissa, jotta saisimme kuulla laajemmin puutarhureiden näkemyksiä neuvotteluiden jatkoon pohjaksi. Lisäksi olemme esittäneet kaupungille, että vuokrasopimuksista järjestettäisiin keskustelutilaisuuksia vuodenvaihteen jälkeen. Silloin pitäisi alkuperäisen tavoiteaikataulun mukaisesti olla neuvotteluissa päästy jo jonkinlaiseen tulokseen, josta kaupunki voisi tiedottaa suoraan puutarhureille – ja josta puutarhurit voisivat kysyä suoraan kaupungilta ja meiltä neuvottelijoilta.

Tässä vielä kertauksena sopimusneuvotteluiden tavoiteltu aikataulu:

- Vuoden 2024 aikana neuvotellaan vuokrasopimuksista aluejärjestön toimesta.
- Vuoden 2025 aikana tarkennetaan sopimuksen ehtoja.
- Vuoden 2026 aikana laaditaan kullekin puutarhalle oma sopimus.
- 1.1.2027 uusi vuokrasopimus astuu voimaan.

Aluejärjestön puolesta neuvotteluita käy työryhmä, jossa ovat aluejärjestöstä minun lisäkseni edustettuina Annu Brotherus ja Juha Tuhkanen.

Syysterveisin ja aluejärjestön puolesta

Kotisivut

www.helsinginsiirtolapuutarhat.fi

Puheenjohtaja

Niklas Koppatz
050 360 1698
niklas.koppatz@gmail.com

Sihteeri

Sini Marttinen
Leiviskätie 2 B 17
00440 Helsinki
040 752 1514
sini.p.marttinen@gmail.com

Taloudenhoitaja

Harri Tiainen
Pääskylänkatu 11 a 18
00500 Helsinki
050 3421673
harri.tiainen@gmail.com

Tilinro

Nordea
FI97 1347 3000
2511 93
Y-tunnus
1056236-5
Rekisterinumero
72587



Helsingin siirtolapuutarhojen Aluejärjestö ry
Puheenjohtajan kirje vuokrasopimusneuvotteluista

Niklas Koppatz, Helsingin siirtolapuutarhojen aluejärjestön puheenjohtaja

Kotisivut

www.helsinginsiirtolapuutarhat.fi

Puheenjohtaja

Niklas Koppatz
050 360 1698
niklas.koppatz@gmail.com

Sihteeri

Sini Marttinen
Leiviskätie 2 B 17
00440 Helsinki
040 752 1514
sini.p.marttinen@gmail.com

Taloudenhoitaja

Harri Tiainen
Pääskylänkatu 11 a 18
00500 Helsinki
050 3421673
harri.tiainen@gmail.com

Tilinro

Nordea
FI97 1347 3000
2511 93
Y-tunnus
1056236-5
Rekisterinumero
72587