



18.06.2024

Kansliapäällikkö

---

## 90 §

### Ohjausryhmän asettaminen kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuden tarkastelua varten

HEL 2024-006255 T 00 01 05

#### Päätös

Kansliapäällikkö päätti ohjausryhmän asettamisesta kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuden tarkastelua ja sen mahdollisia organisointimalleja koskevaa selvitystyötä varten.

Ohjausryhmän tehtävänä on tarkastella kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuutta ottaen huomioon kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumisen varmistaminen sekä kustannustehokkuuden, läpinäkyvyyden ja toiminnan ohjattavuuden toteutuminen.

Ohjausryhmän tehtävänä on erityisesti ohjata ja seurata selvitysprosessia liittyen kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuden mahdollisten organisointimallien tunnistamiseen ja tarkastelemiseen. Organisointimalleilla tulee hakea tarkoituksenmukaiset rakenteet kaupungin asuntopoliittikan toteuttamisen sekä rakennuttamistoiminnan kustannustehokkaan ja läpinäkyvän järjestämisen kannalta sekä toiminnallisten synergiaetujen ulosmittaamiseksi.

Ohjausryhmän toimikausi on 5.8.2024 – 31.12.2024.

Ohjausryhmään kuuluvat

- kansliapäällikkö Jukka-Pekka Ujula, kaupunginkanslia, puheenjohtaja
- konserniohjauksen päällikkö Atte Malmström, kaupunginkanslia, varapuheenjohtaja
- talousarviopäällikkö Pia Ojavuo, kaupunginkanslia
- tekninen johtaja Kari Pudas, kaupunkiympäristön toimiala
- asiakkuusjohtaja Mari Randell, kaupunkiympäristön toimiala
- johtava asiantuntija Pontus Juntunen, kaupunginkanslia
- henkilöstön edustajana Anneli Lehtonen, kaupunkiympäristön toimiala ja tämän varajäsenenä Pekka Nikulainen, kaupunkiympäristön toimiala

Ohjausryhmän sihteereiksi nimetään



18.06.2024

## Kansliapäällikkö

---

- konsernilakimies Miia Aho, kaupunginkanslia
- kaupunginasiainmies Laura Kallinen, kaupunginkanslia
- asuntotuotantopäällikkö Seidi Kivisyryjä, kaupunkiympäristön toimiala
- tiimipäällikkö Mia Numminen, kaupunkiympäristön toimiala.

Ohjausryhmän kokoonpanoon kuuluvat henkilöt on valittu asemansa ja asiantuntemuksensa perusteella.

Lisäksi ohjausryhmä hyödyntää työnsä aikana asiantuntijoina

- rahoitusjohtaja / Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallituksen jäsen, Tuula Saxholm
- asunto-ohjelmapäällikkö / Helsingin asumisoikeus Oy:n hallituksen puheenjohtaja Hanna Dhalmann
- kaupunginlakimies / Kiinteistö Oy Auroranlinnan hallituksen puheenjohtaja Jenni Rope
- kohdeyhteisöjen toimitusjohtajia, sekä
- muita tarpeelliseksi katsomiansa asiantuntijoina.

Ohjausryhmä voi antaa selvitystoimeksiantoja ulkopuolisille asiantuntijoille, jotka voivat olla yksittäisiä selvityshenkilöitä tai organisaatioita. Selvitysprosessia ja toimeksiantoja tuetaan kaupunkikonsernin sisäisellä tiedonkeruulla, jota ohjausryhmän jäsenet tukevat omilla vastuu- ja osaamisalueillaan.

## Päätöksen perustelut

Edellisen kaupunkistrategian 2017–2021 mukaisesti toimintaympäristön muuttuessa ja palvelutuotannon vaihtoehtojen lisääntyessä kaupungin oman organisaation ja kaupunkikonsernin rakennetta tarkasteltiin avoimesti sen varmistamiseksi, että kaupungin toimintojen ja palvelujen kokonaisuus on järjestetty tarkoituksenmukaisesti.

Nykyisen kaupunkistrategian 2021–2025 mukaisesti tällä valtuustokaudella käynnistetään sellaisten konkreettisten uudistusten suunnittelu ja toimeenpano, jotka tuovat lisää tehokkuutta, tuottavuutta, taloudellista liikkumavaraa ja voimavaroja kaupungin toimintaan. Osana voimassa olevan kaupunkistrategian toimenpiteitä on perusteltua selvittää kaupunkikonsernin kohtuuhintaisen asumisen toiminnallista ja rahoituskellista kokonaisuutta, mihin kuuluu toimijoina mm. kaupunkiympäristön



18.06.2024

Kansliapäällikkö

---

toimialan asuntotuotanto (Att) ja asukasvalinta sekä tytäryhteisöistä ainakin ARA-säänneltyä tuotantoa toteuttava Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka), asumisoikeustuotantoa toteuttava Helsingin asumisoikeus Oy (Haso) sekä kaupungin tavoitteiden mukaista asumista sääntelemättömästi toteuttava Kiinteistö Oy Auroranlinna (Auroranlinna).

Att vastaa kaupungin asuntotuotannon uusien asuntojen rakennuttamisesta sekä peruskorjauksesta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Asuntotuotannon asiakkaina toimivat Heka, Haso ja Att:n perustamat Hitas-tuotantona tai sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavat asunto-osakeyhtiöt. Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelut vastaavat Att:n hankkeisiin liittyvistä talouden tehtävistä, kuten muun muassa korkotukilainoihin liittyvistä hakemuksista ja hankkeiden rahoittamiseen liittyvistä lainaneuvotteluista.

ARA-säännellyssä asuntovuokrauksessa vuokralais-/asukasvalinta ja vuokranmääritys tehdään korkotukilakien kriteerien mukaisesti. Vuokralaisvalinta on julkinen hallintotehtävä, joka tulee tehdä virkavastuulla, mutta se on mahdollista ulkoistaa. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa Hekan asukasvalinnasta. Haso on ulkoistanut asukasvalintansa ulkopuoliselle toimijalle.

Kevään 2023 aikana toteutettiin kaupunginhallituksen antamissa vuoden 2023 talousarvion noudattamisohjeissa edellyttämä selvitys Att:n toimintakatteen asettamisen periaatteista. Selvityksen yhteydessä nousi esille, että nykyinen asuntorakennuttamisen organisoitumismuoto ja käytössä olevat talouden ohjausmekanismit eivät vastaa parhaalla mahdollisella tavalla asuntotuotannon toiminnan tai talouden kuvaamiseen ja seurantaan. Nykyisessä mallissa rakennuttamistoiminnasta syntyvien kulujen ja tuottojen välille syntyy viivettä, joka osaltaan vaikeuttaa rakennuttamistoiminnan taloudellisuuden arviointia.

Syksyllä 2023 Att tilasi VALOR Partners Oy:ltä tarkastelun Att:n mahdolliseen yhtiöittämiseen liittyvistä näkökulmista. Selvitys valmistui syyskuun lopulla 2023 ja keskittyi rakenteellisiin, toiminnallisiin ja johtamiseen liittyviin asioihin, mutta siinä ei vielä syvennytty mm. yhtiöittämiseen liittyviin esim. kilpailuoikeudellisiin tai verotuksellisiin kysymyksiin.

Kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuutta on käyty läpi kaupungin tuottavuusryhmässä, jossa on tunnistettu tarve laajan selvityksen käynnistämiseksi kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuden toiminnallisesta järjestämisestä sisältäen kohtuuhintaisen asumisen rakennuttamisen, hallinnoinnin, asukasvalinnan sekä toiminnan yleisesti.

Selvitettävillä organisointimalleilla tulee hakea kaupungin tuottavuuden lisäämiseksi tarkoituksenmukaiset rakenteet kaupungin asuntopolitiikan



18.06.2024

## Kansliapäällikkö

---

toteuttamisen sekä rakennuttamistoiminnan läpinäkyvän ja selkeän järjestämisen kannalta.

Edelleen kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala ovat käyneet sisäistä keskustelua selvitykseen liittyvistä lähtökohdista ja tavoitteista. Tämän mukaisesti on tunnustettu, että kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuus käsittää asuntotuotannon roolin tarkastelun lisäksi myös kaupunkikonserniin kuuluvien Hekan, Hason sekä Auroranlinnan toiminnan ja asunto-omaisuuden tarkastelun.

Kokonaisuuteen liittyy myös käynnissä oleva selvitys osaomistusasumisesta, mitä kaupunginhallitus käsitteli 12.6.2023, § 410 Hitasjärjestelmän korvaamista koskevan päätösjäsen yhteydessä. Osana AM-ohjelmaa on tuotu päätöksentekoon esitys vuokralla omaksi -mallista, joka ei kuitenkaan ole osaomistusmalli vaan omaksilunastamiseen tähtäävä malli, sekä mallin mukaisen asuntotuotannon aloittamisesta.

Selvityksessä tulee kuvata nykyinen kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuden rakenne (kaupunki tytäryhteisöineen) taloudellisesti ja toiminnallisesti (rakennuttaminen, hallinnointi, asukasvalinta), tunnistaa ja kuvata kohtuuhintaista asumista koskevat, taloudellisesti ja toiminnallisesti kannattavat organisointimallivaihtoehdot ottaen huomioon kokonaisuuteen liittyvät juridiset reunaehdot ja kaupunkistrategian linjaukset.

Selvityksen laatiminen on erityisen ajankohtainen tilanteessa, jossa kaupungin omistamien asuntoyhtiöiden taloudellista tilannetta haastavat kaupungin kasvatavoitteiden mukaisesti kasvava yhtiöiden taseeseen tehtävä uudisasuntotuotannon määrä ja kustannukset sekä hankkeiden rahoittamiseen otettujen lainojen äkillisesti nousseiden korkojen ja siten merkittävästi kasvaneiden rahoituskulujen vaikutukset. Edelleen Orpon hallituksen päätös lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen toteuttamisen rahoitus haastaa kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuutta.

Hallintosäännön 12. luvun 1 § 4 kohdan mukaan kansliapäällikkö asettaa kahta tai useampaa toimialaa käsittelevät työryhmät.

### Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445  
mii.aho(a)hel.fi

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641

**Y-tunnus**  
0201256-6



18.06.2024

Kansliapäällikkö

---

Nimetyt



18.06.2024

Kansliapäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 90 §.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



18.06.2024

Kansliapäällikkö

---

Jukka-Pekka Ujula  
kansliapäällikkö

Pia Ojavuo  
talousarviopäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 19.06.2024.