



§ 391

Valtuutettu Veronika Honkasalon aloite Hekan vuokrantasausjärjestelmän vaikutusten arvioimisesta ja järjestelmän sitomisesta Kelan määrittämiin kohtuullisiin asumismenoihin

HEL 2018-006845 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto katsoi valtuutettu Veronika Honkasalon aloitteen loppuun käsitellyksi.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään päätösehdotuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet tehdä tutkimuspohjainen sosiaalisten vaikutusten arviointi uudesta vuokrantasausjärjestelmästä. Arviointi tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi valtuustokauden lopussa. (Veronika Honkasalo)

Käsittely

Valtuutettu Veronika Honkasalo esitti valtuutettu Pia Kopran kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että selvitetään keinot huomioida Kelan määrittämät kohtuulliset asumismenot vuokranmäärityksessä sekä tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi uudelle vuokrantasausmallille.

24 äänestys

Asian käsittelyn jatko JAA, palautus EI

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Palautetaan valmisteluun siten, että selvitetään keinot huomioida Kelan määrittämät kohtuulliset asumismenot vuokranmäärityksessä sekä tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi uudelle vuokrantasausmallille.

Jaa-äännet: 47

Ted Apter, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Juha Hakola, Atte Harjanne, Martina Harms-Aalto, Kaisa Hernberg, Perttu Hillman, Mari Holopainen, Kati Juva, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Dani Niskanen, Laura Nordström, Johanna Nuorteva, Mia Nygård,



Hannu Oskala, Matias Pajula, Matti Parpala, Amanda Pasanen, Jaana Pelkonen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Sampo Terho, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Laura Varjokari, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 32

Zahra Abdulla, Heidi Ahola, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Eva Biaudet, Mika Ebeling, Eveliina Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Pia Kopra, Johanna Laisaari, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Abdirahim Mohamed, Sami Muttilainen, Petrus Pennanen, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Nasima Razmyar, Suldaan Said Ahmed, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Thomas Wallgren, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 6

Alviina Alametsä, Laura Finne-Elonen, Laura Kolbe, Björn Månsson, Maria Ohisalo, Terhi Peltokorpi

Kaupunginvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun kuluessa ehdotettiin hyväksyttäväksi yksi toivomusponsi.

Valtuutettu Veronika Honkasalo ehdotti valtuutettu Anna Vuorjoen kannattamana seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään päätösehdotuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet tehdä tutkimuspohjainen sosiaalisten vaikutusten arviointi uudesta vuokrantausjärjestelmästä. Arviointi tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi valtuustokauden lopussa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

25 äänestys

Valtuutettu Veronika Honkasalon ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään päätösehdotuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet tehdä tutkimuspohjainen sosiaalisten vaikutusten arviointi uudesta vuokrantausjärjestelmästä. Arviointi tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi valtuustokauden



lopussa.

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 56

Zahra Abdulla, Heidi Ahola, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Pentti Arjälä, Eva Biaudet, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Atte Harjanne, Martina Harms-Aalto, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Emma Kari, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Pia Kopra, Tuuli Kousa, Johanna Laisaari, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Abdirahim Mohamed, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Laura Nordström, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Thomas Wallgren, Reetta Vanhainen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Ei-äännet: 4

Heimo Laaksonen, Otto Meri, Dani Niskanen, Wille Rydman

Tyhjä: 25

Ted Apter, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Juha Hakola, Perttu Hillman, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Kauko Koskinen, Terhi Koulu-mies, Mia Nygård, Hannu Oskala, Matias Pajula, Matti Parpala, Jaana Pelkonen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Daniel Sazonov, Sampo Terho, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori, Laura Varjokari

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Veronika Honkasalon ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Honkasalo Veronika, Aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

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

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Veronika Honkasalo ja 19 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokrantasausjärjestelmä on arvioitava hyvinvointi- ja segregaaationäkökulmasta ja sidottava Kelan määrittämiin kohtuullisiin asumismenoihin. Uudessa vuokrantasausmallissa tulisi varmistaa, ettei yksikään asunto millään alueella kaupungissa ylitä Kelan määrittämiä hyväksytyjen kohtuullisten asumismenojen kattoa asunnon laskennalliselle asukasmäärälle.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Kaupunginhallitus toteaa, että Hekan vuokrantasausjärjestelmän uudistaminen on Hekan näkökulmasta ollut välttämätöntä erityisesti asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun vuoksi. Hekan perustamisen jälkeen vuokranmääritys on edelleen ollut aluekohtaista, vaikka pääomavuokrat ovatkin olleet tasauksen piirissä koko Hekan olemassaolon ajan. Tämä on tarkoittanut 21 erilaista tapaa tasata kustannuksia ja määrittää vuokria. Asukkaiden kannalta tilanne on ollut epäoikeudenmukainen, sillä vuokra ei ole perustunut yhteen yhtenäiseen järjestelmään eivätkä erot vuokrissa ole olleet tarkoituksenmukaisia talon käyttöarvo huomioiden. Hekan näkökulmasta on tärkeää, että Suomen suurimman vuokranantajan vuokrat tasataan oikeudenmukaisesti ja läpinäkyvästi. Vuokrantasausjärjestelmän uudistamisella yhtenäistetään Hekan sisäisiä käytäntöjä ja on siten luonnollinen osa Hekan perustamisen jälkeen tapahtuvaa kehittämistä.

Uudessa vuokrantasausjärjestelmässä vuokra muodostuu kahdessa vaiheessa. Ennen ensimmäistä vaihetta lasketaan, kuinka suuret kulut vuokrilla pitää kattaa. Hekan omakustannusvuokra muodostuu hoito- ja pääomakuluista, joista merkittävimpiä ovat kiinteistöjen korjaukset ja muut hoitokulut, lainojen lyhennykset ja korot, energia ja jätehuolto, tontinvuokrat, kiinteistöverot sekä palkat ja palkkiot. Ensimmäisessä tasausvaiheessa kokonaiskulut tasataan alueelliseksi keskivuokriksi vertailuvuokria hyödyntäen. Vertailuvuokrien lähteenä käytetään Kiinteistö-tieto Oy:n (KTI) puolueetonta vuokratietokantaa. Toisessa vaiheessa tehdään tasaus kunkin alueen sisällä eli siirrytään alueellisista keskivuokrista kohteiden keskivuokriin. Alueilla jaetut kokonaiskulut tasataan alueen kohteille käyttöarvon perusteella. Käyttöarvoon vaikuttavia tekijöitä on mm. kohteen tekninen ikä, kohteen sijainti alueen sisällä sekä kohteen laatu ja varustelutaso. Kohteet pisteytetään painokertoimia käyttäen. Suurin painokerroin on kohteen teknisellä iällä (35 %). Pistey-

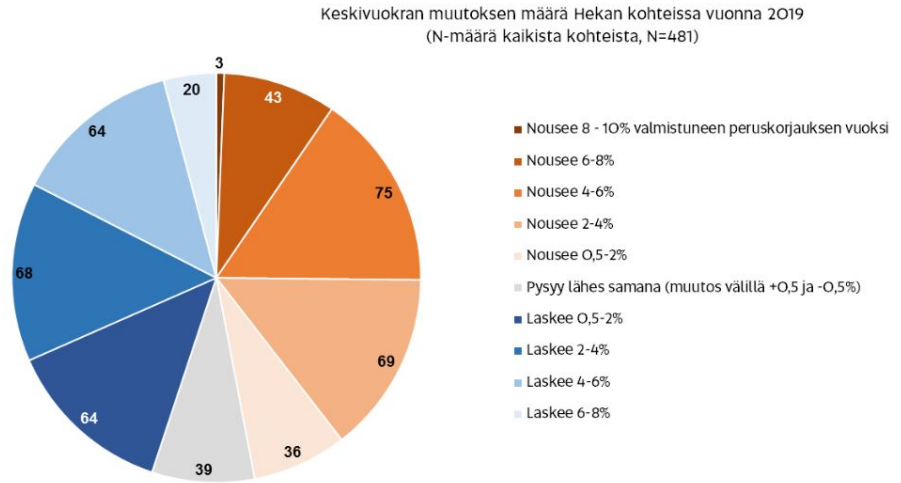


tyksessä verrataan alueen kohteita ja niiden ominaisuuksia keskenään. Pisteytyksen perusteella muodostuu jokaisen yksittäisen kohteen keski-
vuokra.

KTI:n vuokratietokanta valittiin vertailuvuokrien lähteeksi kattavuutensa vuoksi. KTI:n Helsingin vuokrasopimuskantaan kuuluu noin 20 000 sopimusta. Esimerkiksi Tilastokeskuksen vuokratilastokannassa on vain joitakin satoja sopimuksia ja tilastot perustuvat mm. puhelimitse tehtyyn työvoimatutkimuksen otantaan. Myös aluejako on kovin karkea, Helsingin neljä kalleusaluetta.

Aloitteessa esitettyä vuokrantasausjärjestelmän sitomista Kelan määrittämiin kohtuullisiin asumismenoihin ei voida myöskään pitää tarkoituk-
senmukaisena, koska kyseessä on valtion vuosittain määrittämät elin-
kustannusindeksiin sidotut rajat enimmäisasumismenoille. Hekan toi-
minta perustuu omakustannusperiaatteelle, joten vuokranmuodostuk-
sen tulee lähteä siitä käsin. Kattavan otannan (noin 42 000 asuntoa)
mukaan 1,7 % Hekan nykyisistä ja 2,9 % uusista vuokrista ylittää Kelan
Helsingille asettamat enimmäisasumismenot (1 hengen ruokakunta
508 euroa/kk ja 4 hengen ruokakunta 1095 euroa/kk).

Kaupunginhallitus toteaa, että Hekan vuokrat tulevat olemaan vuonna
2019 keskimäärin 0,66 % vuoden 2018 vuokria korkeammat. Keski-
vuokra Hekan asunnoissa on ensi vuonna 11,69 euroa/kk/m², kun kulu-
vana vuonna keskivuokra on ollut 11,61 euroa/kk/m². Alueelliset keski-
vuokrat ovat 10,98–12,99 euroa/kk/m². Uuden vuokrantasausmallin an-
siosta keskivuokra laskee tai pysyy lähes ennallaan yli puolessa Hekan
kohteista (kuva 1). Hekan tasausmallin piirissä on 489 kohdetta, yh-
teensä noin 46 000 asuntoa. Näistä 216 kohteessa keskivuokra laskee.
Tuntuva, yli viiden prosentin lasku tulee 54 kohteen keskivuokraan.
Suurimmat, 6–7 prosentin, vuokranalennukset tulevat 20 Hekan koh-
teen keskivuokraan. 39 kohteessa keskivuokra pysyy lähes ennallaan
eli vuokran muutos on välillä +0,5 ja -0,5 prosenttia. Keskivuokra nou-
see 226:ssa Hekan kohteessa. Yli viiden prosentin vuokrannousu on
kuitenkin tulossa vain 85 kohteeseen. Suurimmat vuokrankorotukset
kohdistuvat juuri peruskorjauksesta valmistuneisiin kohteisiin, joissa
asumisen taso on parantunut merkittävästi. Tällainen 8–10 prosentin
vuokrankorotus on tulossa kolmeen Hekan kohteeseen.



Kuva 1. Keskivuokran muutoksen määrä Hekan kohteissa.

Kaupunginhallitus toteaa, että keskeinen keino vaikuttaa segregaatioon on hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellinen sekoittaminen sekä uusilla alueilla että täydennysrakentamisessa. Hallintamuotojen sekoittamisen lisäksi segregaatioon vaikuttavat vuokra-asuntojen, myös vapaarahoitteisten ja muiden kuin Hekan omistamien ara-vuokra-asuntojen, asukasvalinnat. Eriytymiskehitykseen voidaan vaikuttaa myös liikenneyhteyksien ja palvelutarjonnan lisäämisellä sekä lukusilla muilla alueen turvallisuutta ja imagoa lisäävillä toimenpiteillä.

Uuden vuokrantasausjärjestelmän segregatiovaikutuksia voidaan pitää vähäisinä. Vuokrankorotukset ovat kokonaisuutena maltillisia ja yli puolessa kohteita vuokra laskee tai pysyy ennallaan. Vuokrat nousevat eniten esikaupunkivyöhykkeen mittavasti peruskorjatuissa kohteissa kuten Myllypurossa, Maunulassa ja Malminkartanossa. Siten asukkaiden siirtyminen laajamittaisesti keskustan ydinalueilta kohti esikaupunkivyöhykettä ei ole todennäköistä. On myös vaikea ennustaa, minkälaisia valintoja asukkaat todellisuudessa tekevät. Hekan kohteiden koheneminen esikaupunkikaupunkivyöhykkeellä voi parhaimmillaan nostaa kohteiden ja alueiden imagoa ja siten vaikuttaa myönteisesti segregatiokehitykseen.

Kaupunginhallitus toteaa, että laskennallista vuokrantasausmallia on esitelty kaupunginhallituksen konsernijaostolle valmistelun aikana marraskuussa 2017. Myös Hekan hallitukselle on esitelty työn eri vaiheita. Joulukuussa 2017 Hekan hallitus hyväksyi laskennallisen mallin ja siirtymisen kokonaisvuokrajärjestelmään. Lokakuun alussa 2018 Hekan hallitus vahvisti uuden vuokrantasausjärjestelmän mukaan määrittävät vuokrat vuodelle 2019.



Myös asukasyhteistyö on ollut tiivistä valmistelun aikana. Uuden vuokrantasausjärjestelmän valmisteluun liittyi työryhmä, johon kuului asukas-edustus. Myös Hekan hallituksessa on asukasedustus. Uutta laskennallista vuokrantasausmallia esiteltiin lisäksi 21 alueelliselle vuokralais-toimikunnalle alkusyksystä 2017 ja vuokralaisneuvottelukunnalta on pyydetty lausunto. Valmisteluvaiheessa asiaa esiteltiin myös Aralle, ja Aran näkökulmasta muutos on tarkoituksenmukainen.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että vuokrantasausjärjestelmä oli joka tapauksessa uudistettava. Vuokria on tasattu jo aiemmin, mutta Hekassa ei ole ollut yhdenmukaista tapaa vuokrien tasaamiseen. Uuden järjestelmän etuna on, että vuokrat tasataan alueittain ja kohteittain aiempaa tasapuolisemmin ja ymmärrettävämmin. Hekalla asutaan jatkossakin keskimääräistä vuokratasoa edullisemmin, eikä uusi vuokrantasausmalli sinällään vaikuta keskivuokran määrään. Hekan kokonaisvuokra määräytyy jatkossakin omakustannusperiaatteella. Asukkailta peritään vuokrana ne kustannukset, jotka tarvitaan kattamaan kiinteistöjen pääomakulut sekä kiinteistöhuollon ja hallinnon menot. Segregatio- ja hyvinvointivaikutuksiltaan tasausjärjestelmän muutos näyttäyty vähäisenä.

Vielä kaupunginhallitus toteaa, että aloitevastaus on valmisteltu yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) kanssa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Honkasalo Veronika, Aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 19.11.2018 § 742

HEL 2018-006845 T 00 00 03

Päätös

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

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa valtuutettu Veronika Honkasalon aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

19.11.2018 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Palautusehdotus:

Veronika Honkasalo: Palautetaan valmisteluun siten, että selvitetään keinot sitoa vuokrat Kelan määrittämiin kohtuullisiin asumismenoihin sekä tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi uudelle vuokrantasausmallille.

Kannattaja: Anna Vuorjoki

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Veronika Honkasalon palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 9

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Maria Ohisalo, Pia Pakarinen, Marcus Rantala, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 5

Veronika Honkasalo, Mika Raatikainen, Nasima Razmyar, Tomi Sevan-der, Anna Vuorjoki

Poissa: 1

Anni Sinnemäki

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9 - 5 (1 poissa).

12.11.2018 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242

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

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



28.11.2018

Asia/16

riikka.karjalainen(a)hel.fi

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

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566