



08.11.2021

Asia/18

§ 813

V 24.11.2021, Valtuutettu Mia Haglundin aloite kohtuuhintaisuuden selkeyttämisestä kaupungin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa

HEL 2021-005581 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Mia Haglundin aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Esteelliset: Jenni Rope

Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolain 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Aloite_Haglund_5.5.21021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Mia Haglund ja 15 muuta valtuutettua esittävät aloitteensa, että kaupunki tuottaa selvityksen siitä, miten omakustannusperiaate toteutuu ja miten kohtuuhintaisuus on määritelty kaupungin omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien määrittelyssä sekä vuokrien korotusten toimeenpanossa. Aloitteessa viitataan Auranlinnan vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ja asukkaiden saamiin merkittäviin vuokrakorotuksiin, joista ilmoitettiin tammikuussa 2020.

Helsingin kaupunki omistaa 63 500 asuntoa, joista noin 7 000 on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen



hallinta on pääosin keskitetty palvelussuhdeasunnoista vastaavaan Kiinteistö Oy Auroranlinnaan, jolla on suorassa omistuksessaan noin 4 000 asuntoa. Lisäksi yhtiö hoitaa erityisryhmien hajasijoitetun tukiasumisen järjestämiseksi perustetun Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n 3 500 asuntoa, joista noin 1 700 on vapaarahoitteisia.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän voimassa olevan konserniohjeen mukaisesti kaupungin tytäryhteisöt salkutetaan markkinaehtoisesti toimiviin ja muihin tytäryhteisöihin. Kaupungin tytäryhteisöt kuuluvat yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta muihin kuin markkinaehtoisesti toimiviin. Kaupunginhallitus päättää tytäryhteisöjen sijoittamisesta salkkuihin osana tytäryhteisökohtaista omistajastrategiaa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 29.3.2021 tytäryhteisökohtaiset omistajastrategiat asunnot-yhteisöryhmään kuuluville tytäryhteisöille. Kaikki asunnot -yhteisöryhmään kuuluvat tytäryhteisöt kuuluvat jatkossakin muihin kuin markkinaehtoisesti toimiviin. Auroranlinnan omistajastrategiassa todetaan, että yhtiön toiminta jatkuu pääperiaatteiltaan entisellään pitäen kiinteistöt ja muut tilat haluttuina ja kohtuuhintaisina. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Kaupungin omistaman KKOY Helsingin Korkotukiasuntojen korkotukirajoitukset päättyivät vuoden 2019 aikana, ja yhtiö liitettiin Auroranlinnaan 1.1.2020 alkaen. Sulautumiseen liittyvä tavoite oli asetettu Auroranlinnalle kaupungin talousarviossa vuosina 2019 ja 2020. Muutoksella kevennettiin ja yhdenmukaistetaan kaupungin kiinteistöomaisuuden hallinnointia.

Korkotukiasuntojen vuokralaiset siirtyvät Kiinteistö Oy Auroranlinnan vuokralaisiksi, ja vuokrasopimukset siirtyvät sellaisinaan Auroranlinnalle. Vuoden 2021 alusta Auroranlinnaan sulautuneen Korkotukiasuntojen vuokrasopimukseen kohdistettujen vuokrankorotusten perussyy on kiinteistöjen korjausvelka ja siihen liittyvä taloudellinen näkökulma. Maan arvolla ei ole perusteltu vaikutuksia vuokratason.

Vuokrasopimusten nykyisellä voimakkaasti jälkeen jääneellä vuokratasolla kiinteistöjä ei pystytä ylläpitämään ja samalla rahoittamaan tarvittavia korjauksia. Yhtiöissä on tehty hyvin vähän korjauksia niiden reilun 20 vuoden olemassaolon aikana, josta syystä korjausvelkaa on kertynyt runsaasti, ilman että niihin olisi taloudellisesti varauduttu.

Huoneistojen vuokrasopimuksia ei olla markkinahintaistamassa, vaan vuokria korotetaan, jotta kiinteistöjä voidaan kustannusperusteisesti yl-



läpitää taloudellisesti kestävästi. Vuokrat ovat korotustenkin jälkeen selvästi (noin 20 %) saman alueen yleistä vuokratasoa edullisemmat.

Kaupunginvaltuusto käsitteli kokouksessaan 13.10. valtuutettu Sami Muttilaisen aloitetta Kiinteistö Oy Auroranlinnan sulauttamisesta Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn. Muttilainen ja 15 muuta valtuutettua esittivät aloitteessaan, että kaupunki selvittäisi Kiinteistö Oy Auroranlinnan sulauttamista yhteen Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa. Kaupunginhallitus totesi vastauksessaan, että Auroranlinnan ja Hekan jo perustamispäätöksissä linjatut toiminnan perusteet ja rahoitusmalli poikkeavat toisistaan eikä näin ollen Auroranlinnan fuusioimisella Hekan voida saavuttaa aloitteessa tarkoitettuja vuokratason ja vuokrien tasaamiseen liittyviä tavoitteita. Kaupungin asunto-omaisuuden omistamisen ja hallinnoinnin kannalta on tarkoituksenmukaista edelleen säilyttää Helsingin kaupungin asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Auroranlinna erillisinä yhtiöinä nykyisillä toimintaperiaatteillaan.

Kaupunki seuraa aktiivisesti asuntojen hinta- ja vuokrakehitystä niin tuetun kuin vapaarahoitteisten asuntojen osalta. Kaupunginkansliassa on käynnistynyt AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti valmistelu kohtuuhintaisen asumisen mittaamisesta. Työn tavoitteena on nostaa aiempaa paremmin näkyväksi asumisen aiheuttamia kustannuksia helsinkiläisille. Työstä saadaan myös arvokasta tietoa asuntojen kohtuuhintaisuudesta ja se mahdollistaa tilanteen seurannan aiempaa paremmin. Valmistelussa lähtökohtana on käytetty aloitteessakin mainittua normatiivista lähestymistapaa, jossa asuntokunnan tulot suhteutetaan asumisen kustannuksiin. Tästä näkökulmasta on myös mahdollista seurata kohtuuhintaisen asumisen kehitystä kaupungissa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Aloite_Haglund_5.5.21021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano