



28.11.2018

Ärende/16

## § 391

### Den av ledamoten Veronika Honkasalo väckta motionen om bedömning av konsekvenserna av hyresutjämningsystemet och bindning av detta till skäliga boendekostnader bestämda av FPA

HEL 2018-006845 T 00 00 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige betraktade den av ledamoten Veronika Honkasalo väckta motionen som slutbehandlad.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av beslutsförslaget att man utreder möjligheterna att göra en forskningsbaserad bedömning av de sociala konsekvenserna av det nya hyresutjämningsystemet. Bedömningen föreläggs stadsstyrelsen i slutet av fullmäktigeperioden. (Veronika Honkasalo)

#### Behandling

Ledamoten Veronika Honkasalo understödd av ledamoten Pia Kopra att ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att det utreds på vilka sätt de skäliga boendekostnaderna bestämda av FPA kan beaktas vid hyresbestämningen och en bedömning av de sociala konsekvenserna kan göras för den nya hyresutjämningsmodellen.

24 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att det utreds på vilka sätt de skäliga boendekostnaderna bestämda av FPA kan beaktas vid hyresbestämningen och en bedömning av de sociala konsekvenserna kan göras för den nya hyresutjämningsmodellen.

Ja-röster: 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 Yarnar

Nej-röster: 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

Blanka: 6

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

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Under diskussionen framställdes ett förslag till hemställningskläm.

Ledamoten Veronika Honkasalo understödd av ledamoten Anna Vuorjoki föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av beslutsförslaget att man utreder möjligheterna att göra en forskningsbaserad bedömning av de sociala konsekvenserna av det nya hyresutjämningsystemet. Bedömningen föreläggs stadsstyrelsen i slutet av fullmäktigeperioden.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

25 omröstningen

Ledamoten Veronika Honkasalos förslag till hemställningkläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av beslutsförslaget att man utreder möjligheterna att göra en forskningsbaserad bedömning av de sociala konsekvenserna av det nya hyresutjämningsystemet. Bedömningen föreläggs stadsstyrelsen i slutet av fullmäktigeperioden.

NEJ-förslag: Motsätter sig



28.11.2018

Ärende/16

Ja-röster: 56

Zahra Abdulla, Heidi Ahola, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Pentti Arjärvi, 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 Mutttilainen, 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 Vanhanen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 4

Heimo Laaksonen, Otto Meri, Dani Niskanen, Wille Rydman

Blanka: 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 Koulumies, 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

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Veronika Honkasalos förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242  
riikka.karjalainen(a)hel.fi

**Bilagor**

1 Honkasalo Veronika, Aloite

**Sökande av ändring**

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

**Beslutsförslag**

Beslutet stämmer överens med förslaget.



## Föredragandens motiveringar

Ledamoten Veronika Honkasalo och 19 andra ledamöter föreslår i sin motion att Helsingfors stads bostäder Ab:s (Heka) hyresutjämningsssystem ska bedömas ur välfärds- och segregationssynvinkel och knytas till skäliga boendekostnader sådana som dessa definieras av FPA. Med ett nytt hyresutjämningsssystem borde man säkerställa att ingen bostad någonstans på stadens område har en hyra som överstiger det av FPA fastställda taket för godtagbara skäliga boendekostnader för det kalkylerade invånarantalet.

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Stadsstyrelsen konstaterar att reformen av Hekas hyresutjämningsssystem har varit nödvändig ur Hekas synvinkel, särskilt med tanke på invånarnas likvärdiga behandling. Sedan Heka grundades har hyran fortsättningsvis fastställts på områdesbasis, även om kapitalhyrorna har varit föremål för utjämning under hela den tid som Heka har existerat. Det har betytt 21 olika sätt att jämna ut kostnader och fastställa hyran. Situationen har varit orättvis ur invånarnas synvinkel, eftersom hyran inte har varit baserad på ett enhetligt system och eftersom hyresskillnaderna inte har varit ändamålsenliga med beaktande av husets bruksvärde. Det är ur Hekas synvinkel viktigt att Finlands största hyresvärds hyror jämnas ut på ett sätt som är rättvist och transparent. En reform av hyresutjämningsystemet innebär att Hekas interna praxis förenhetligas och är sålunda en naturlig del av utvecklingen efter Hekas grundande.

I det nya hyresutjämningsystemet fastslås hyran i två steg. Före det första steget räknar man ut storleken på de kostnader som hyran ska täcka. Hekas självkostnadshyra består av skötsel- och kapitalkostnader. De mest betydande av dessa utgörs av reparation av fastigheterna och övriga skötselkostnader, låneamorteringar och -räntor, energi och avfallshantering, tomtarrenden, fastighetsskatter samt löner och arvoden. I det första utjämningssteget jämnas totalkostnaden ut till en genomsnittshyra för området med hjälp av jämförelsehyror. Heka använder Kiinteistötieto Oy:s (KTI) oavhängiga hyresdatabas som källa för jämförelsehyrorna. I det andra steget jämnar man ut hyrorna inom respektive område. Med andra ord övergår man från den genomsnittliga hyran på området till objektets genomsnittshyra. Områdets fördelade totalkostnad allokeras till områdets objekt på basis av bruksvärdet. Faktorer som inverkar på bruksvärdet är bland annat objektets tekniska ålder, objektets läge inom området samt objektets kvalitet och utrustningsstandard. Objekten poängsätts med hjälp av koefficienter. För den

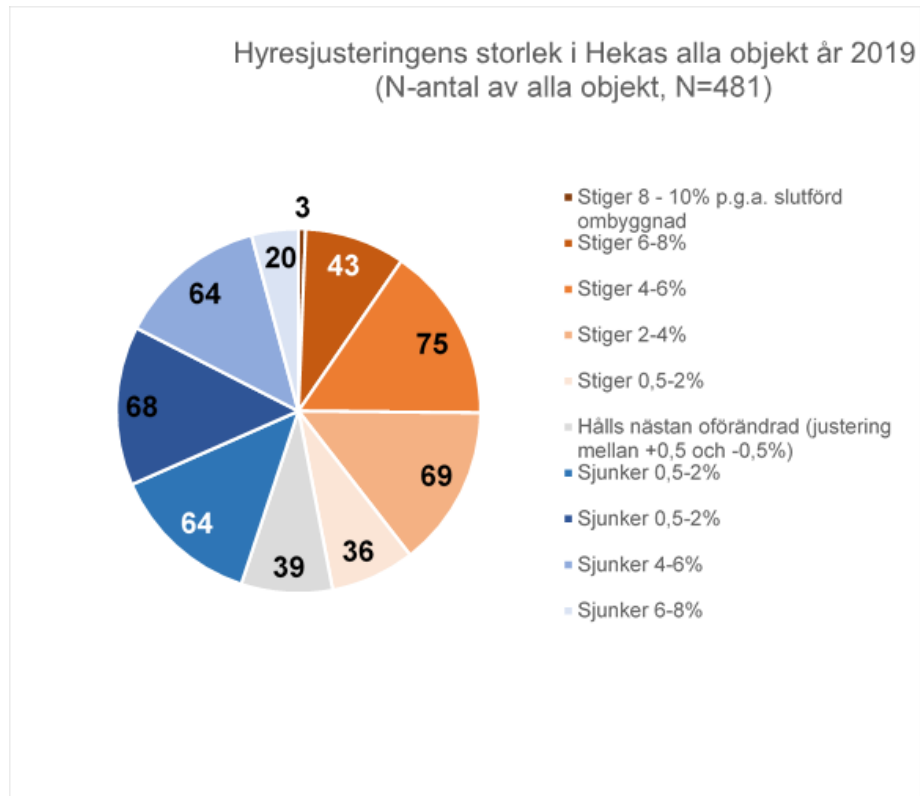


största koefficienten står objektets tekniska ålder (35 %). Då man poängsätter jämför man områdets objekt och deras egenskaper med varandra. På basis av poängsättningen uppstår varje enskilt objekts genomsnittshyra.

Heka valde att använda KTI:s hyresdatabas som källa på grund av dess täckningsgrad. Omkring 20 000 kontrakt finns i KTI:s databas för hyreskontrakt i Helsingfors. Exempelvis ingår det i Statistikcentralens databas för hyresstatistik enbart några hundratal hyreskontrakt, och statistiken bygger bland annat på urvalet för en arbetskraftsundersökning som görs per telefon. Likaså är den regionala indelningen mycket grov, fyra dyrortsområden för Helsingfors vidkommande.

Det kan inte heller anses ändamålsenligt att knyta hyresutjämningsystemet till de av FPA fastställda skäliga boendekostnaderna, vilket föreslås i motionen, eftersom det är fråga om gränser för de maximala boendekostnaderna som staten årligen fastställer och som är knutna till levnadskostnadsindexet. Hekas verksamhet bygger på självkostnadsprincipen, vilket innebär att fastställandet av hyrorna ska utgå från det. Enligt ett urval med god täckningsgrad (cirka 42 000 bostäder) överstiger 1,7 % av Hekas nuvarande och 2,8 % av de nya hyrorna FPA:s maximala boendekostnader för Helsingfors (1 persons hushåll 508 euro/månad och 4 personers hushåll 1 095 euro/månad).

Stadsstyrelsen konstaterar att Hekas hyror under år 2019 kommer att vara i medeltal 0,66 % högre än hyrorna år 2018. Genomsnittshyran i Hekas bostäder är nästa år 11,69 euro/månad/m<sup>2</sup>, då genomsnittshyran i år har varit 11,61 euro/månad/m<sup>2</sup>. Genomsnittshyrorna på de olika områdena är 10,98–12,99 euro/månad/m<sup>2</sup>. Hyran sjunker eller förblir nästan oförändrad i över hälften av Hekas objekt tack vare den nya modellen för hyresutjämnning (figur 1). Hekas utjämningsmodell omfattar 489 objekt, totalt omkring 46 000 bostäder. Av dessa kommer genomsnittshyran att sjunka i 216 objekt. En betydande hyressänkning på mer än fem procent kommer att beröra genomsnittshyran i 54 objekt. De största hyressänkningarna, på 6–7 procent, berör 20 Heka-objekts genomsnittshyra. I 39 objekt är situationen den att genomsnittshyran förblir i det närmaste oförändrad, så att justeringen av hyran uppgår till mellan +0,5 och -0,5 %. Genomsnittshyran höjs i 226 av Hekas objekt. En hyreshöjning på mer än fem procent kommer att beröra bara 85 objekt. De största hyreshöjningarna gäller objekt som precis har byggts om och där boendestandarden har höjts avsevärt. Tre Heka-objekt kommer att vara föremål för en sådan hyreshöjning på 8–10 procent.



Figur 1. Förändringar i genomsnittshyran i Hekas objekt.

Stadsstyrelsen konstaterar att det centrala sättet att inverka på segregationen är att på områdesbasis blanda olika innehavs- och finansieringsformer både på nya områden och i det kompletterande byggandet. Annat som påverkar segregationen är förutom blandning av innehavsformer också hurudana invånare som väljer att bosätta sig i fritt finansierade bostäder och i ARA-hyresbostäder som ägs av någon annan än Heka. Man kan påverka differentieringsutvecklingen också genom att förbättra trafikförbindelserna och öka serviceutbudet samt genom en mängd andra åtgärder som leder till ökad trygghet och höjd image för området.

Det kan anses att det nya hyresutjämningsystemets inverkan på segregationen är liten. Hyreshöjningarna är som helhet betraktade måttliga, och i över hälften av objekten sjunker hyran eller så förblir den oförändrad. Hyrorna höjs mest inom ytterstadszonen i objekt där det skett omfattande ombyggnad, såsom i Kvarnbäcken, Månsas och Malmgård. Därigenom är det inte sannolikt att invånarna i stor skala börjar flytta från innerstadens kärnområden mot ytterstadszonen. Det är också svårt att förutse hurudana val invånarna i verkligheten träffar. Att man har höjt standarden på Hekas objekt i ytterstadszonen kan i bästa fall



28.11.2018

Ärende/16

höja objektens och områdenas image och därigenom inverka positivt på segregationsutvecklingen.

Stadsstyrelsen konstaterar att modellen med en kalkylerad hyresutjämningsmodell presenterades för stadsstyrelsens koncernsektion i november 2017, då modellen bereddes. Arbetets olika skeden har likaså presenterats för Hekas styrelse. Hekas styrelse godkände den kalkylerade modellen och övergången till helhetshyressystemet i december 2017. I början av oktober 2018 fastställde Hekas styrelse hyrorna för år 2019, vilka bestäms på basis av det nya hyresutjämningsystemet.

Även samarbetet med invånarna har varit livligt under beredningens gång. En arbetsgrupp där invånarna var företrädare ingick i beredningen av det nya hyresutjämningsystemet. Också Hekas styrelse har en invånarrepresentation. Därutöver presenterades den nya kalkylerade hyresutjämningsmodellen för 21 regionala hyresgästkommittéer i början av hösten 2017, och man har bett hyresgästkommissionen ge ett utlåtande i ärendet. Då ärendet var under beredning presenterades frågan också för ARA, och ur dess synvinkel var förändringen ändamålsenlig.

Stadsstyrelsen konstaterar till slut att man i vilket fall som helst var tvungen att reformera hyresutjämningsystemet. Hyrorna hade redan förut jämnats ut, men Heka hade inget enhetligt sätt att göra det. Fördelen med det nya systemet är att hyrorna jämnas ut på områdes- och objektsbasis på ett sätt som är mera rättvist och mera begripligt än vad som förut var fallet. Hekas hyresgäster har också i fortsättningen en hyresnivå som är förmånligare än genomsnittet, och den nya hyresutjämningsmodellen inverkar i sig inte på genomsnittshyrans storlek. Hekas totalhyra bestäms även framöver utifrån självkostnadsprincipen. Den hyra som invånarna betalar går till de kostnader som har sitt ursprung i fastigheternas kapitalkostnader och fastighetsskötseln samt de administrativa kostnaderna. Förändringarna i utjämningsystemet får små konsekvenser för segregationen och välfärden.

Stadsstyrelsen konstaterar ytterligare att motionssvaret har beretts i samarbete med Helsingfors stadskansli och Helsingfors stads bostäder Ab (Heka).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242  
riikka.karjalainen(a)hel.fi

## Bilagor

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



28.11.2018

Ärende/16

1 Honkasalo Veronika, Aloite

## Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.11.2018 § 742

HEL 2018-006845 T 00 00 03

### Päätös

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 vuokratasausmallille.

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





28.11.2018

Ärende/16

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  
riikka.karjalainen(a)hel.fi