



§ 702

V 28.11.2018, Valtuutettu Veronika Honkasalon aloite Hekan vuokrantasausjärjestelmän vaikutusten arvioimisesta ja järjestelmän sitomisesta Kelan määrittämiin kohtuullisiin asumismenoihin

HEL 2018-006845 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle 19.11.2018 saakka.

Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle 19.11.2018 saakka Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa valtuutettu Veronika Honkasalon aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Veronika Honkasalo ja 19 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokrantasausjärjestelmä on arvioitava hyvinvointi- ja segregaatioriskokulmasta 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.



12.11.2018

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.

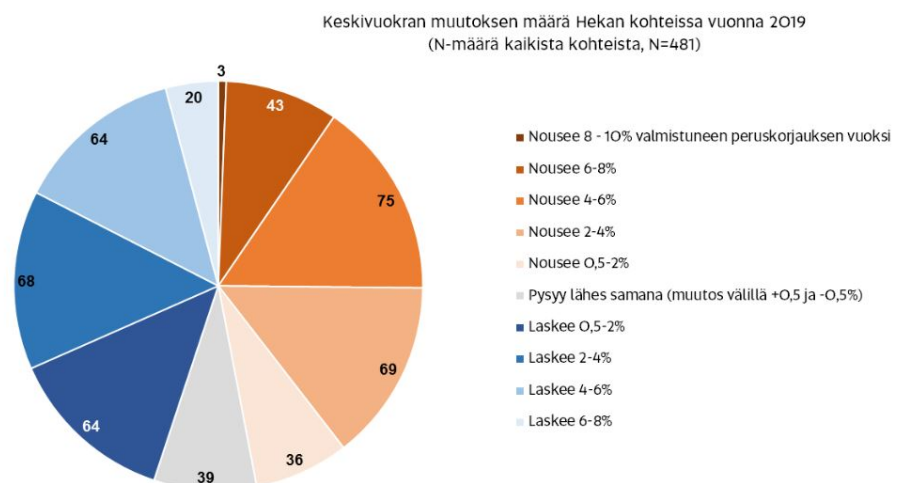
Uudessa vuokrantasausjärjestelmässä vuokra muodostuu kahdessa vaiheessa. Ennen ensimmäistä vaihetta lasketaan, kuinka suuret kulut vuokrilla pitää kattaa. Hekan omakustannusvuokra muodostuu hoito- ja pääomakuluista, joista merkittävimpiä ovat kiinteistöjen korjaukset ja muut hoitokulut, lainojen lyhennykset 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 %). Pisteytyksessä verrataan alueen kohteita ja niiden ominaisuuksia keskenään. Pisteytyksen perusteella muodostuu jokaisen yksittäisen kohteen keskivuokra.

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 tarkoituksenmukaisena, koska kyseessä on valtion vuosittain määrittämät elinkustannusindeksiin sidotut rajat enimmäisasumismenoille. Hekan toiminta perustuu omakustannusperiaatteelle, joten vuokranmuodostuksen 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 kuluvana vuonna keskivuokra on ollut 11,61 euroa/kk/m². Alueelliset keskivuokrat ovat 10,98–12,99 euroa/kk/m². Uuden vuokrantasausmallin ansiosta keskivuokra laskee tai pysyy lähes ennallaan yli puolessa Hekan kohteista (kuva 1). Hekan tasausmallin piirissä on 489 kohdetta, yhteensä 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 kohteen keskivuokraan. 39 kohteessa keskivuokra pysyy lähes ennallaan eli vuokran muutos on välillä +0,5 ja -0,5 prosenttia. Keskivuokra nousee 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 kohentuminen 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 asukas-edustus. 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 kiinteis-



12.11.2018

Asia/10

töjen pääomakulut sekä kiinteistöhuollon ja hallinnon menot. Segregatio- ja hyvinvointivaikutuksiltaan tasausjärjestelmän muutos näyttäytyy vähäisenä.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Honkasalo Veronika, Aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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