



HELSINGIN KAUPUNGIN  
VUOKRA-ASUKKAIDEN  
YHDISTYS RY.  
Vanha Puistolantie 11 C 10  
00760 HELSINKI

KANNANOTTO

4.1.2005

1

**HKVY**

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUKSELLE:

Khs dnro	2004-276/621
Stn dn	
Saap./Anl.	07-01-2005
K/14	

### KANNANOTTO KAUPUNGIN OMISTAMIEN ARAVAVUOKRATALOJEN NELIÖVUOKRAJYVITYKSEN UUDISTAMISEEN

Tässä kannanotossa Helsingin Kaupungin Vuokra-Asukkaiden Yhdistys ry. (HKVY) esittää kantansa ensinnäkin kaupunginhallituksen esityslistalla 8. ja 15.11.2004 esillä olleeseen kaupungin omistamien aravavuokratalojen neliöjyvityksen uudistamiseen sekä ottaa samalla myös kantaa Helsingin kaupungin asuntolautakunnan samaa asiaa koskevaan lausuntoon 23.3.2004.

#### YLEISTÄ

Helsingin kaupungin asunto-ohjelmassa jyvityksen muuttamisen nähdään olevan yksi mahdollinen toimenpide suurten perheasuntojen kysynnän lisäämiseksi. Tässä kohtaa täytyy huomioida se tosiasia, että kyseessä on vain yksi mahdollinen toimenpide. HKVY näkee asian pikemminkin siten, ettei jyvityksen esitetty muuttaminen käytännössä kuitenkaan muuta tilannetta niin radikaalisti, että perheasuntojen kysyntä siitä lisääntyisi. Jyvityksen muuttaminen kylläkin lisäisi pienten asuntojen asumismenoja tuntuvasti ja heikentäisi vuokralaisten mahdollisuutta vaikuttaa omaan asumiseensa liittyvissä asioissa, kuten vuokramääräytymisessä.

Voidaankin täysin oikeutetusti kysyä, onko koko jyvitysprosessi todella kaiken siihen liittyvän ongelmallisuuden arvoista kun lopputulokset jäävät kuitenkin varsin vähäisiksi perheasuntojen kysynnän lisääntymisen kannalta? Sen sijaan että kaupunki lähtee muuttamaan jyvitystä tulisi ensin kehittää suurten perheasuntojen markkinointia keinoin, joita esimerkiksi nykyajan tietotekniikka Internetin muodossa tarjoaa.

POSTIOSOITE  
Vanha Puistolantie 11 C 10  
00760 HELSINKI

PUHELIN  
050-518 8385  
050-414 0343

SÄHKÖPOSTIOSOITE  
annikki.heinonen2@luukku.com  
riku.koivunen@suomi24.fi

## KANNANOTTO

4.1.2005

## PERHEASUNTOJEN KYSYNTÄTILANNE

Yhtenä syynä perhe-asuntojen kysyntätilanteen heikkenemiseen on mm. yleisen väestörakenteen muuttuminen: perhekoot pienenevät, yksinelävien talouksien määrä nousee ja näin samalla suurten perheasuntojen kysyntä jää heikoksi. Kysymyksessä ei siis ole pelkästään Helsinkiä koskeva ongelma vaan tilanne on koko maanlaajuinen. Esimerkkejä tästä on nähtävissä mm. Helsingin naapurikunnassa Espoossa.

Toisena syynä perheasuntojen kysynnän heikkenemiseen ovat arava-ehdot: omistusasunnon hankinta on taloudellisesti edullisempaa kuin maksaa suhteessa korkeaa aravavuokraa. Tämä siitakin huolimatta että kaupungin kiinteistöyhtiöiden vuokratasoa on totuttu pitämään melko edullisena. Edulliseen vuokratasoon on pystytty ainoastaan vuokrientasauksella. Vuokrientasaus ei kuitenkaan ole sen voimassaolon aikana joissakin paikoissa pystynyt pitämään vuokrien nousua kohtuullisina, vaan joissakin paikoissa suoritettavat vuokrienkorotukset ovat kertaluonteisina olleet asukkaiden maksukykyyn nähden liian suuria.

## JYVITYKSEN MALLI

Kuten kaupungin asuntolautakunta iäūsunnossaan toteaa, käytetään vuokra-asunnoissa kolmea eri jyvitysmallia. Kuitenkin tulee tehdä selvä ero vapaiden markkinoiden käyttämään markkinajyvitysmalliin ja aravavuokra-asunnoissa käytetyn ns. ARA-mallin mukaisen jyvitysmallin välillä. Lisäksi tulee huomioida, että kaupungin aravavuokra-asunnoissa kaikki asumiskulut pääoma- ja hoitomenoja myöten tulevat asukkaiden maksettaviksi. Kuten edellä on mainittu, on toteutettu vuokrientasaus pitänyt huolen siitä, että yleinen vuokrataso kaupungin aravavuokrissa on säilynyt melko kohtuullisena. Tätä asiaa ei ole HKVY:n mielestä riittävästi huomioitu asuntolautakunnan lausunnossa. Näinollen vertailu markkinavuokrien ja aravavuokrien välillä on tämän asian yhteydessä turhaa koska markkinavuokrat ovat täysin vuokranantajan määriteltävissä markkinoiden kysyntä ja tarjonta-tilanteen mukaan. Näinollen uutta jyvitysmallia ei tulisi missään olosuhteissa lähteä etsimään markkinajyvityksen mallin kautta.

Teknisen, tuotantokustannuksiin perustuvan jyvitysmallin käyttö on asuntolautakunnan lausunnossa nähty perustana uudelle jyvitysmallille. Kuitenkaan tekninen jyvitys sinällään ei ole tuottanut riittävästi lopputulosta, vaan halutun lopputuloksen saamiseksi on tavoitemallissa jouduttu tekemään markkinakorjauksia. HKVY:n mielestä jo sanan markkinakorjaus käyttö sinällään on väärä: aiotaanko tavoitemallijyvitys jotenkin sitoa markkinajyvitykseen? Jos, niin miten?

POSTIOSOITE	PUHELIN	SÄHKÖPOSTIOSOITE
Vanha Puistolantie 11 C 10	050-518 8385	annikki.heinonen2@luukku.com
00760 HELSINKI	050-414 0343	riku.koivunen@suomi24.fi

## KANNANOTTO

4.1.2005

Puhuttaessa koko kaupungin kattavasta jyvitysmallista, on asuntolautakunta aivan oikein huomioinut sen tosiasian ettei millään mainituista jyvitysmalleilla saada aikaan sellaista mallia, joka sopisi kaikkien Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnoissa käyttöön otettavaksi. Näinollen yhtiökohtainen jyvitysmalli voisi olla esitetyistä vaihtoehtoista paras mahdollinen. Kuitenkin HKVY kantansa mukaisesti pidättäytyy ottamasta kantaa vielä tässä vaiheessa onko todella näin, koska suurten perheasuntojen kysynnän parantumiseen ei HKVY:n mielestä päästä jyvitystä muuttamalla.

Asuntolautakunta toteaa lausunnossaan ettei tällä hetkellä ole olemassa tarkkaa tietoa kussakin vuokranmääritysyksikössä sijaitsevien asuntojen lukumäärästä huoneistotyyteittäin tai niiden keskimääräisistä vuokrista. Ilmeisesti tämä lause on kuitenkin tulkittavissa siten, ettei asuntolautakunnalla lausuntoa tehdessään ole kyseistä tietoa ollut, mikä pitääkin varmasti paikkansa. Kuitenkin tämänkaltaiset tiedot ovat saatavissa jokaisesta kiinteistöyhtiöstä. HKVY suositteleeekin tässä yhteydessä tämänkaltaisen raportoinnin tekoa, ei pelkästään käsiteltävän jyvitysasian käsittelyn johdosta, vaan myös siksi, että sille varmasti on myös jatkossa suurta käyttöä erilaisissa aravavuokra-asuntoja koskeissa asioissa ja tilastojen analysoinnissa.

## VUOKRA-SOPIMUKSET

Vuokra-sopimusten yksipuolinen irtisanominen ei ole mahdollista. Asuntolautakunnan lausunnossaan esittämä vuokrasopimusten irtisanominen ja uusien tekeminen peruskorjausvaiheessa on mahdollista vain osittain, koska paljon kiinteistöjä on jo ehditty peruskorjata. Tällöin jouduttaisiin käytännön pakosta tilanteeseen, joissa näiden kiinteistöjen sisältämien asuntojen vuokrasopimusten uusiminen jouduttaisiin suorittamaan uuden vuokralaisen kanssa tämän muuttaessa asuntoon. Tämä puolestaan johtaisi varsin sekavaan tilanteeseen yksikkökohtaisen vuokran määräytymisessä ja kohtelisi vuokranmääritysyksikössä asuvia vuokralaisia täysin epäoikeudenmukaisesti. Jo tällä hetkellä vuokranmääräytymisen suhteen eletään käsitteidenäkössä, jossa vuokrientasauksen mukanaan tuomat käsitteet pitää omata olematta taloustieteen tuntija ja esitetty jyvityksen uudistus vain lisäisi entisestään uusien käsitteiden määrää. Tämä puolestaan ei antaisi vuokralaisille kunnollista mahdollisuutta vaikuttaa omien vuokriensa määrään riittävässä laajuudessa ja huonontaisi samalla koko vuokralaisdemokratiaa.

## TOIMENPIDE-EHDOTUS

Kuten edelläolevasta jo varsin hyvin selvinnee, on jyvityksen muuttaminen kaupungin aravavuokrakiinteistöissä erittäin hankalaa ja ongelmallista.

POSTIOSOITE  
Vanha Puistolantie 11 C 10  
00760 HELSINKI

PUHELIN  
050-518 8385  
050-414 0343

SAHKÖPOSTIOSOITE  
annikki.heinonen2@luukku.com  
riku.koivunen@suomi24.fi

## KANNANOTTO

4.1.2005

Valtion Asuntorahasto on perustanut työryhmän pohtimaan jyvityksen uudistamista aravavuokra-asuntotuotannossa. Asian käsittelyn kannalta HKVY kehottaakin odottamaan ensin mainitun työryhmän mietinnön valmistumista.

Toisena toimenpiteenä HKVY kehottaa Helsingin kaupunkia kehittämään Internetin kautta tapahtuvaa suurten perheasuntojen markkinointia. Hyviä tuloksia asioiden hoidosta Internetissä on jo saatu asunnonhakemisen kohdalla. Nykypäivänä valtaosa yrityksistä käyttää Internetiä vahvana markkinoinnin tukimuotona ja sellaisena se toimisi hyvin mm. kaupungin aravavuokra-asuntojen kohdalla puhuttaessa.

HKVY ei voi Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden etujärjestönä hyväksyä esitettyä jyvitysuudistusta nyky muodossaan: *Ei ole missään nimessä oikein, että yksinelävät, pienen toimeentulon omaavat henkilöt kuten opiskelijat tai eläkeläiset osallistuvat esimerkiksi esitetyillä 10 %:n vuokramenojen kasvumäärillä lapsiperheiden asumismenojen tukemiseen. On huomioitava, että lapsiperheet saavat yhteiskunnalta jo omat tukensa lapsikorotuksilla lisätyinä, asia jota yksinelävät eivät saa.*

Toisekseen on huomioitava että jyvitysuudistus entisestään jatkaisi linjaa, jossa aravavuokra-asukkaat maksavat asumisen tukea toinen toisilleen, kuten jo ennestään tapahtuu vuokrientasauksen yhteydessä. Tällöin voidaan täysin oikeutetusti kysyä, missä on kaupungin oma subventio asukkaiden suhteen? Asukkaat maksavat itse jo kaikki asumisestaan koituvat kulut ja tuottavat siinä ohessa kaupungille tuloja erilaisina lainojen korkoina ja tontinvuokrina kaupungin itsensä osallistumatta asumisen tukemiseen millään lailla. Tätä asiaa Helsingin kaupunki ei tunnu koskaan huomioivan sen tehdessä päätöksiä jotka vaikuttavat noinsadantuhannen kaupungin aravavuokra-asunnossa asuvan kuntalaisen elämään.

Ennustettavissa on, että mikäli jyvitysuudistus toteutetaan esitettyssä muodossaan, tulee se lisäämään kaupungin omia sosiaalimenoja samoin kun yleisen asumistuen menoja. Jyvitysasian esittelyn yhteydessä puhutaan valtion asumistuen lisäämisestä ikäänkuin Helsingin kaupungilla olisi jonkinlainen painava mahdollisuus vedota yleisen asumistuen tarkistusperusteiden määrittämisessä. Totuus kuitenkin on, ettei Helsingin kaupungilla ole minkäänlaista sananvaltaa yleisen asumistuen Helsinkiä koskevien tarkistusperusteiden määrittelyssä. Asiasta päättää Valtiovarainministeriö yhdessä muun Valtionneuvoston kanssa.

Mahdollista uutta jyvitysmallia ei tule missään muodossa ottaa käyttöön ennen kuin asia on asianmukaisesti käsitelty ja sen vaikutus nykyisten asukkaiden vuokriin ja kiinteistöyhtiöiden tilanteeseen on perusteellisesti selvitetty.

Olemme osaltamme valmiita keskustelemaan esillä olevasta jyvitysuudistuksesta asuntolautakunnan kanssa ja tulemaan tarvittaessa asuntolautakunnan kuultavaksi asian johdosta.

POSTIOSOITE  
Vanha Puistolantie 11 C 10  
00760 HELSINKI

PUHELIN  
050-518 8385  
050-414 0343

SAHKOPOSTIOSOITE  
annikki.heinonen2@luukku.com  
riku.koivunen@suomi24.fi

KANNANOTTO

4.1.2005

Helsingissä, 4.1. 2005

**HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRA-ASUKKAIDEN YHDISTYS ry.**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXRiku Koivunen  
Johtokunnan puheenjohtajaXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Annikki Heinonen  
Johtokunnan sihteeri

---

POSTIOSOITE  
Vanha Puistolantie 11 C 10  
00760 HELSINKI

PUHELIN  
050-518 8385  
050-414 0343

SÄHKÖPOSTIOSOITE  
annikki.heinonen2@luukku.com  
riku.koivunen@suomi24.fi