

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin Kaupunki

Khs dnr	2009-2606/006
Stn dnr	
Saap./Anl.	10-08-2010
	K10

HELSINGIN KAUPUNGIN KIIKTEISTÖYHTIÖIDEN VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN
KANNANOTTO HELSINGIN "KAUPUNGIN OMISTAMIEN ASUINKIIKTEISTÖJEN YHDISTÄMINEN JA
TEHOKKAMPI HALLINTO" -TYÖRYHMÄMIETINTÖÖN 22.6.2010

Vuokralaisneuvottelukunta on tutustunut työryhmämietintöön ja todennut, ettei se voi hyväksyä työryhmän ehdotusta asuinkiinteistöjen yhdistämisestä pääomafuusioyhtiöksi sekä 21 isännöintiyhtiöksi.

Työryhmämietinnössä ei ole haettu tehostamisen kautta todellisia "säästöjä" vaan keskitytty miettimään keinoja jakaa kustannukset uudella tavalla kaikkien vuokralaisten kesken, ja siirtää uusien asuinalueiden ja rakennuskohteitten kustannukset nykyisten vuokralaisten maksettaviksi.

Riskikartoituksen täydellinen puuttuminen mietinnöstä ja riskien huomiotta jättäminen (esim. pääomafuusioyhtiön perustamisen aiheuttama mahdollinen yli 30 milj euron veroseuraamus) osoittaa työryhmältä välinpitämätöntä suhtautumista yhdistämisen taloudellisiin seuraamuksiin, joiden maksajina ovat vuokralaiset.

Pääomafuusio toteutuessaan tulee myös entisestään heikentämään asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa liittyvissä asioissa.

Vuokralaisneuvottelukunta esittää Kaupunginhallitukselle, että se päättää hylätä työryhmämietinnön ehdotuksen kokonaisuudessaan ja sen sijaan päättää perustaa uuden kiinteistöyhtiön uustuotakohteille .

Helsingissä 6.8.2010

Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden
Vuokralaisneuvottelukunta

XX
XX

Raija Manninen, va puheenjohtaja

va puheenjohtaja Raija Manninen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

P. 050XXXXXXX , sähköposti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERUSTELUT

Esiselvityksen tarkoituksena oli selvittää yhdistämistä ja tehokkaampaa hallintoa. Esiselvitystyöryhmän viisi vaihtoehtoa ja Konsernijaoston valitsema malli 3 keskittyivät siihen, että nykyiset vuokralaiset osallistuvat uustuotannon kustannuksiin. Työryhmä ei mietinnössään lähtökohtaisesti edes pyrkinyt selvittämään miten nykyisellä hallintomallilla voidaan hallintoa tehostaa ja saavuttaa kustannussäästöjä.

Esityksessä nykyisten Kiinteistöyhtiöiden hallinnointi sekä henkilöstömäärät pysyvät ennallaan ja osittain pääomafuusioyhtiön myötä hallinto lisääntyy erilaisten palvelusopimusten myötä vaikkakin hallintoa voitaisiin tehostaa esim. keskittämällä kaikkien kiinteistöyhtiöiden palkkakirjanpito ja vuokraperintä, joko alueellisesti tai koko kaupungin alueella. Työryhmä ei myöskään ole esittänyt keinoja millä edes nykyinen vuokrataso säilytetään, päinvastoin kaikissa esityksissä, myös julkisuudessa on tuotu varmana asiana esille se, että vuokrat tulevat nousemaan.

Työryhmä jätti huomiotta myös sen tosiseikan, että pääomafuusioyhtiön perustaminen yksistään aiheuttaa nykyisille asukkaille isoja kuluja.

Mietinnössä ei ole huomioitu tai edes mainittu mahdollisia (todennäköisiä) yhdistämisen riskejä, joita ovat mm. alueellisen tiedon ja osaamisen hyödyntämättä jättäminen ja omatoimisen tehokkuuden, säästämisen, luovan toiminnan sekä ongelmaratkaisun motivaation väheneminen tai kokonaan häviäminen, jos Koy:ssä ei enää ole tulosvastuuta tehdyistä ratkaisuista. Suurena riskitekijänä on myös budjettikurin höltyminen sekä pääomakulujen suuri kasvaminen esim. ylikorjaamisen seurauksena. Työryhmä ei ole riittävästi huomioinut pääomavuokrien ja hoitovuokrien välistä riippuvuussuhdetta. Riskitekijänä voidaan pitää myös sitä kun pääomavuokrat sanellaan pääomayhtiön toimesta, joutuvat Koy:t supistamaan hoitokulujaan vuokrien pitämiseksi kohtuullisina.

Uhkana on myös asukkaiden aktiivisuuden väheneminen entisestään, kun mahdollisuus osallistua päätöksentekoon viedään entistä kauemmaksi, pääomayhtiölle. Miten tullaan toteuttamaan asukkaiden vaikutusmahdollisuus korjaustarpeiden määrittämisessä niin jaksottamisen kuin kustannusten kohdistamisen osalta ja missä vaiheessa asukkaat saavat lausumismahdollisuuden pääomavuokrien osalta? Mietinnössä ei ole kiinnitetty juurikaan huomiota siihen miten asukasdemokratia tulevaisuudessa toteutetaan. Lupaukset lähes ennallaan pysyvistä vuokralaisdemokratiasta on harhaan johtava eikä missään ole mainittu tehtäviä tai vaikutusmahdollisuuksia, jotka vd-elimiltä uudistuksen myötä viedään.

Olennaista ja ensisijaisen tärkeää vuokralaisten kannalta on ennen päätösten tekemistä selvittää perusteellisesti miten pääomafuusioyhtiön perustamisen myötä kustannukset kohdistuvat ja mitä kasvavat kustannukset vaikuttavat vuokranmaksajiin.

va puheenjohtaja Raija Manninen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

P. 050-XXXXXXX, sähköposti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mietinnössä esitetty alueiden sisäisten vuokraerojen hallinta pakottamalla kaikki lähes samaan vuokraan on heikko ratkaisu, jossa ei enää huomioida alueyhtiöiden erityispiirteitä tai yhtiöiden sisällä olevia eroja sijainnissa, asuntojen varustuksessa ja ennen kaikkea todellisissa kustannuksissa.

Vaikka lainsäädäntö salliikin uustuotannon kustannusten tasaamisen vanhoille vuokralaisille, kysymys on etupäässä siitä, onko moraalisesti oikein ja oikeudenmukainen menettelyä se, että Helsingin kaupunki sisällyttää omakustannusvuokraan kokonaisten uustuotantoalueiden huomattavat kustannukset. Tuntuu myös kohtuuttomalta, että vuokran suhde vanhan asuntokannan ja uustuotannon välillä on paljon pienempi kuin mikä esim. vastaava suhde saman alueen vanhan ja uuden omistusasunnon hinnassa on.

Uustuotannon kustannusten myötä jo nyt kohtuuttoman korkeat vuokrat entisestään nousevat ja ajavat itse vuokransa maksavat taloudelliseen ahdinkoon ja erilaisia tukimuotoja hakevien määrä lisääntyy. Pahimmillaan kiinteistöyhtiöiden yhdistäminen pakottaa nykyiset asukkaat muuttamaan pois kodeistaan, koska he eivät pysty enää selviytymään alati nousevista vuokrista.

Uustuotannon kustannuksia tulee tarkastella hyötynäkökulmasta ja kohdentaa kustannukset hyödynsaajille. Kunnallisten vuokra-asuntojen tarjonta hyödyttää kaikkia helsinkiläisiä, erityisesti elinkeinoelämää. Helsinki tarvitsee lisää työntekijöitä, mutta asuntojen rahoittaminen ei voi olla yksistään aravavuokayhtiöiden asukkaiden vastuulla. Uustuotannon sekä nykyisen asuntokannan peruskorjaamisen kustannuksien jakaminen tulisi arvioida uudelleen. Kyseessä on Helsingin kaupungin omistama asuntokanta, jonka arvonnousu sekä muut välilliset vaikutukset kaupungin talouteen on jäänyt työryhmämietinnössä huomioimatta.

LOPUKSI Mikäli työryhmän ehdotus nykyisten vuokralaisten vastustuksesta huolimatta hyväksytään, vaatii Vuokralaisneuvottelukunta, että se saa itse valita edustajansa mietinnössä mainittuun asukasdemokratiasäännön valmistelutyöryhmään.

Kyseessä on todella suuri muutos asukasdemokratian näkökulmasta. Oikea, lainmukainen menettely toimintatapojen ja asukkaiden edustuksen muutoksille vaatii laajan asukkaiden mielipiteen huomioimisen. Muutos nykyiseen tulee ennen päätöksen tekoa alistaa asukkaiden kokouksille.

Lisäksi vaadimme, että Kaupunginhallitus määrää perustettavaksi pisteytystä ja pääomavuokrien oikeudenmukaista tasausta selvittävän työryhmän, johon Vuokralaisneuvottelukunta itse nimeää edustajansa.