



HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRA-  
ASUKKAIDEN YHDISTYS RY

LAUSUNTO  
8.7.2010

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS  
PL 1  
00099 Helsingin kaupunki  
hallintokeskus@hel.fi

Khs dnro	2009-2606/006
Stn dnr	
Saap./Anl.	06-08-2010
	K9

LAUSUNTO

HELSINGIN KAUPUNGIN OMISTAMIEN ASUINKIINTEISTÖJEN YHDISTÄMINEN JA TEHOKKAAMPI HALLINTO

KAUPUNGINHALLITUKSEN JA KAUPUNGINJOHTAJAN JOULUKUUSSA 2009 TEKEMÄT ALUSTAVAT PÄÄTÖK-  
SET SEKÄ SELVITYSTYÖRYHMÄN MIETINTÖ 22.6.2010

Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry (HKVY) on vuonna 1967 perustettu Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden etuja valvova vuokra-  
laisyhdistys. Jäsenjärjestönä kuulumme valtakunnalliseen vuokralaisten etujär-  
jestöön, Vuokralaiset ry:seen. Helsingin kaupunki on vuokranantajana Suomen  
suurimpia, joten edustettavien asukkaiden määrä on erittäin suuri.

HKVY:n johtokunta on kokouksessaan 1.7.2010 päättänyt tehdä lausunnon  
Helsingin kaupungin aravakiinteistöyhtiöiden pääomafuusioittamissuunnitel-  
masta.

Lähtökohtana HKVY vastustaa koko fuusioittamissuunnitelmaa. HKVY:n mie-  
lestä nykyinen kiinteistöyhtiömalli on toimiva, niin asukasdemokratian kuin ta-  
louden kannalta. Yhdistyksen mielestä on vastuutonta rakentaa kaupungin  
vuokrataloja arvokkaille merenrantatonteille. Helsingistä löytyy halvempaakin  
maata. Jokainen kiinteistöyhtiö teki vuoden 2009 syksyllä kartoituksen alueen-  
sa mahdollisista rakennustonteista, joihin voisi tehdä kaavamutoksen.

Fuusiota perustellaan juuri noiden uudisrakennuskohteiden (Jätkäsaari, Kala-  
satama ja Kruunuvuorenranta) rakentamiskustannusten peittämisellä. Asuk-  
kaiden mielestä on kohtuutonta laittaa tuollaiset kustannukset omakustan-  
nusvuokriin. Eikö niitä voi laittaa tarvittaessa kuntaveroilla maksettavaksi, on-  
han vuokra-asuntojen saaminen koko kaupungin etu.

Vanhimmassa asuntokannassa on suurin osa asukkaista valittu sosiaalisin pe-  
rustein nykyisiin asuntoihinsa. Ko. väestö (asukkaat) ovat pienituloisia ja eläke-  
läisiä. Olisi kohtuutonta laittaa heidät maksamaan uudistuotanto, vaikkakin  
tasausmenettelyä käyttäen. Vuokrat ovat jo nyt huomattavan korkeita heille.  
Moni eläkeläinen pitää kunnia-asiana maksaa itse vuokransa ja eivät hae avus-  
tuksia. Lisäksi avustuksissa on tällä hetkellä kohtuuttomia ehtoja. Tällä hetkel-  
lä vain n. 15 % asukkaista saa asumistukea. Käsittääksemme kunnan asunnois-  
sa ei vastaisuudessaakaan ole tarkoitus periä markkinavuokraa. Kokonaisvuok-



HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRA-  
ASUKKAIDEN YHDISTYS RY

LAUSUNTO  
8.7.2010

rat tulevat karkaamaan käsistä kun tonttivuokratkin nousevat talojen saavuttaessa määrätyn iän. Samoin hoitovuokriin tulee jatkuvasti nousupaineita, kun esimerkiksi sähkö, kaukolämpö, vesi ja jätehuolto nostavat markkinahintojaan.

HKVY ei ole saanut tietoonsa, että fuusiolla saataisiin minkäänlaisia säästöjä aikaiseksi. Päinvastoin uuden väliorganisaation luominen, vaikka kevyenkin, tuo aina menoja kuten palkkakuluja. Nyt esim. kehittämisyksikön menot menevät kaupungin varoista, mutta miten käy jatkossa.

Jos uudisrakentamista ei oteta huomioon, on kai sama tasataanko peruskorjaukset vain nykyisten kiinteistöyhtiöiden kesken vai koko asuntokannan suhteen. Fuusiossa ne yhtiöt, jotka ovat hoitaneet korjausveloitteensa kunnolla, häviävät kun omien vanhojen pääomalla tasattujen peruskorjauskustannusten lisäksi tulee maksettavaksi vielä huonosti hoidettujen yhtiöiden peruskorjauskustannukset. Esimerkiksi Myllypuron pääomavuokra on tällä hetkellä todella alhainen juuri sen vuoksi, että siellä ei ole otettu lainaa ja tehty peruskorjauksia. Nyt fuusiossa ne yhtiöt, jotka ovat lainaa korjauksiin ottaneet joutuvat maksamaan myös Myllypuron korjaukset. Lisäksi Myllypuro kuuluu toiseksi alhaisimpaan pisteytysluokkaan, joten pisteytysluokissa 3 ja 4 olevat joutuvat maksamaan näistä korjauksista heitä enemmän.

Jos kuitenkin pääomafuusioon päädytään, haluamme tuoda esille joitakin seikkoja selvitystyöryhmän mietinnöstä.

Onko tarkoituksenmukaista perustaa näin isoon ja tärkeistä asioista päättävään yhtiöön todella pieni hallitus. Suunnitelmassa hallituksen koko on sama kuin nykyisissä kiinteistöyhtiöissä eli viisi henkeä. Näistä kaksi olisi asukkaiden edustajia. Nykymallissa näistä pääoma-asioista on siis päättämässä 42 asukasta ja peräti 105 hallituksen jäsentä. Suurin osa nykymallissa kiinteistöyhtiöiden hallituksen asioista on juuri pääoma puolen asioita. Hoitovuokran puolisiin asioihinhan on myös talotoimikunnilla erittäin paljon sananvaltaa. HKVY:n mielestä hallituksen koko pitäisi minimissään kaksinkertaistaa samassa suhteessa (kaksi konsernin edustajaa, neljä poliittista edustajaa ja neljä asukasedustajaa). Lisäksi selvityksestä ei käy ilmi kuka nämä asukasedustajat ehdottaa/valitsee. Nykymallissahan vuokralaistoimikunnat ehdottavat yhtiökoukselle asukasedustajat ja se varmaan pysyy samana jatkossa isännöintiyhtiöissä. Hallinnon- ja taloudenvalvojan esityksen mukaan valitsee vuokralaisneuvottelukunta, mutta valitaanko hallitusjäsenet vaaleilla vai miten. Heidän valtansa/vastuunsa on erittäin suuri tässä miljardiyhtiössä.

Pisteytyksessä/tasauksessa tulee ottaa huomioon muutakin kuin etäisyys keskustasta. Toki vuokrien tulee olla korkeammat keskustassa asuvilla kuin esikaupungissa asuvilla, mutta ei myöskään tonttivuokrien mukaan 3 ja 4 ryhmiin kuuluvien tule joutua maksamaan kohtuuttomasti esikaupunkien peruskorjauskustannuksia.

Helsingissä, 8. heinäkuuta 2010



HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRA-  
ASUKKAIDEN YHDISTYS RY

LAUSUNTO  
8.7.2010

HKVY:n johtokunnan puolesta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Annikki Heinonen  
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sami Auersalmi  
sihteeri