



24.11.2011

Kokousaika 24.11.2011 16:00 - 17:08

Kokouspaikka Fabianinkatu 31 D, 4. kerros

Läsnä

Jäsenet

Peipinen, Vesa	puheenjohtaja
Koulumies, Terhi	varapuheenjohtaja
Haarma, Kai	
Hänninen, Sirkka	
Kiviluoto, Hilikka	
Koste, Asmo	
Osman-Sovala, Zahra	
Rossi, Mika	
Lindqvist, Päivi	varajäsen

Muut

Razmyar, Nasima	kaupunginhallituksen edustaja saapui 16:11, poissa: 131§, 132§
Leijo, Markku	osastopäällikkö
Pitkänen, Matti	toimistopäällikkö
Kuisma, Minna	tiedottaja
Santala, Marjaana	lakimies



24.11.2011

§	Asia
131	Vp/1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
132	Vp/2 Asuntolautakunnan kokousajat keväällä 2012
133	Vp/3 Lausunto Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmasta 2012 (MA-ohjelma)
134	Ao/1 Lausunto valtuutettu Pauli Leppä-ahon ym. aloitteesta, joka koskee Hitas-järjestelmän sääntelyajan lyhentämistä ja sääntelystä vapautumista
135	Ao/2 Lausunto Korkeimmalle hallinto-oikeudelle As Oy Vilhovuorenlinnan valituksesta
136	Ao/3 Asukkaiden valinta vapautuviin ARA-asuntoihin
137	Ao/4 Asukkaiden valinta vapautuviin vapaarahoitteisiin asuntoihin
138	Vp/4 Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
139	Vp/5 Viraston tiedotuksia
140	Vp/6 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



24.11.2011

Vp/1

§ 131

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Asuntolautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Osman-Sovalan ja Kiviluodon tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Asuntolautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Osman-Sovalan (varalla Abdulla) ja Kiviluodon (varalla Rossi) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 132

Asuntolautakunnan kokousajat keväällä 2012

HEL 2011-008179 T 00 00 02

Päätös

Asuntolautakunta päätti kokoontua kevätkaudella vuonna 2012 klo 16.00 seuraavina päivinä, ellei erikseen toisin päätetä:

päivä		viikko
to	02.02.2012	5
to	16.02.2012	7
to	01.03.2012	9
to	15.03.2012	11
to	29.03.2012	13
to	12.04.2012	15
to	26.04.2012	17
to	10.05.2012	19
to	24.05.2012	21
to	07.06.2012	23
to	21.06.2012	25

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että ensimmäinen kokouspäivä to 19.1.2012 poistettiin.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Otteet

Ote
Asuntolautakunta
Virastopäällikkö

Otteen liitteet



Tietopalvelu

Päätösehdotus

Asuntolautakunta päättäneen kokoontua kevätkaudella vuonna 2012 klo 16.00 seuraavina päivinä, ellei erikseen toisin päätetä:

päivä		viikko
to	19.1.2012	3
to	02.02.2012	5
to	16.02.2012	7
to	01.03.2012	9
to	15.03.2012	11
to	29.03.2012	13
to	12.04.2012	15
to	26.04.2012	17
to	10.05.2012	19
to	24.05.2012	21
to	07.06.2012	23
to	21.06.2012	25

Esittelijä

Helsingin kaupungin hallintosäännön 3 §:n mukaan toimielin kokoontuu päättäminään aikoina sekä lisäksi puheenjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtajan kutsusta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Otteet

Ote

Asuntolautakunta
Virastopäällikkö

Otteen liitteet



24.11.2011

Vp/2

Tietopalvelu



§ 133

Lausunto Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmasta 2012 (MA-ohjelma)

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:

Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapolitiittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska vuokra-asuntojen uudistuotanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.

Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päättyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.



Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokratyössä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.

Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivia hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivia hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää, mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia.

Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyyppejä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi



tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetyypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvattaisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle. Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalle toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.

Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.

Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutunee tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmistelee asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet



liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoinut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.

Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.

Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnalla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa



koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.

Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyys vastaisi mahdollisimman hyvin kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet suunnittelemalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaaation vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaation riski on suurin vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähiöissä. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen



strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregaatio on muutakin kun maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.

Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.

Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopolitiikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopolitiikalla vaikutetaan tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.



Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että otsikon "Vuokra-asuntokanta on supistunut" alla olevan neljännen kappaleen ensimmäiseen lauseen toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä". Lisäksi esittelijä lisäsi otsikon "Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta" alla olevan toisen kappaleen viimeisen lauseen loppuun seuraavaa: ",mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia."

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Liski, tutkija, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi
Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Liitteet

1 MA - ohjelmaluonnos 2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:

Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapolitiittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska vuokra-asuntojen uudistuotanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun



mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.

Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päättyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.

Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokratähtäessä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.

Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivista hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivista hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut



noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää.

Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyppejä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetyypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvattaisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle. Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla



toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalle toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.

Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.

Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutunee tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmistelee asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoinut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.

Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin



tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.

Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnalla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.

Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyys vastaisi mahdollisimman hyvin kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet



suunnitteleamalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaaion vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaation riski on suurin vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähiöissä. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregatio on muutakin kun maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.



Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.

Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopolitiikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopolitiikalla vaikutetaan tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.

Esittelijä

Helsingin kaupungin hallintokeskus pyytää asuntolautakunnan lausuntoa Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 luonnoksesta 16.12.2011 mennessä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Liski Merja, tutkija, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi
Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Liitteet

1 MA - ohjelmaluonnos 2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 134

**Lausunto valtuutettu Pauli Leppä-ahon ym. aloitteesta, joka koskee
Hitas-järjestelmän sääntelyajan lyhentämistä ja sääntelystä
vapautumista**

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Päätös

Asuntolautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hitas-järjestelmä tuli voimaan vuonna 1978 ja nykyiset järjestelmän piirissä olevat Hitas-yhtiöt ja niiden osakkeenomistajat ovat tietoisia hintasääntelystä ja järjestelmän periaatteista.

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 muuttaa Hitas-järjestelmää siten, että Hitas-yhtiö voi vapautua hintasääntelystä 30 vuoden kuluttua yhtiön valmistumisesta vaihtoehtoisesti joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön hakemuksella.

Nykyisen järjestelmän mukaan sääntelystä vapauttaminen tehdään seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Mikäli yhtiön asuntojen keskimääräinen laskennallinen keskineliöhinta ylittää yhtiön 30 vuoden määräajan täytyessä saman postinumeron alueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan, yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta kaupungin ilmoituksella. Tällöin tontin maanvuokraehdot säilyvät entisellään.

Ne yhtiöt, joiden laskennallinen keskineliöhinta alittaa yhtiön määräajan täytyessä saman postinumeron alueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan, voivat irtautua Hitas-hintasääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä. Tällöin yhtiön tontin vuokraa tarkistetaan 0 - 30 prosentilla. Hitas-järjestelmästä vapautuminen hakemuksen perusteella on yhtiölle vapaaehtoista ja vaatii yhtiöjärjestyksen mukaisesti kaikkien osakkeenomistajien yksimielisen päätöksen. Myöskään tontin maanvuokraa ei tarkisteta (koroteta) ilman yhtiön järjestelmästä vapautumishakemusta.

Valtuuston päätös tuli voimaan 1.1.2010. Tähän mennessä 38 Hitas-yhtiötä on täyttänyt 30 vuoden sääntelyajan ja näistä yhtiöistä 33 on vapautunut sääntelystä kaupungin ilmoituksella. Lisäksi yksi yhtiö on vapautunut sääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä ja samalla hyväksynyt osaltaan tontin maanvuokran tarkistamisen (tässä tapauksessa korottamisen). Neljä yhtiötä, joiden valmistumisesta on kulunut 30 vuotta, ja jotka voisivat hakemuksesta vapautua



sääntelystä, on edelleen Hitas-sääntelyn piirissä. Kaikkiaan sääntelystä vapautuneita asuntoja on yhteensä 1879.

Uusissa, 1.1.2011 jälkeen valmistuneissa yhtiöissä sääntely on alusta lähtien määräaikainen ja 30 vuoden määräajan jälkeen tontin maanvuokra tarkistetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Hitas-järjestelmän tarkoituksena on korkealaatuisten ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen Helsingin omistusasuntomarkkinoille. Asunnot on tarkoitettu erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille. Tällä tarjonnalla tuetaan kaupungin elinkeinostrategiaa ja perheiden mahdollisuutta asua kaupungissa. Nykyisen sääntelyajan lyhentäminen supistaisi Hitas-asuntokantaa nopeasti, ja näin tämä kohtuuhintainen tarjonta poistuisi markkinoilta. Hitas-asuntoja on kaupungissa vain noin 20 000. Hitas-asukkaat ovat nähneet kannan pienuuden ongelmana, koska elämäntilanteen muuttuessa syntyy tarve muuttaa, ja muutto Hitas-asunnosta toiseen on vaikeaa vähäisen tarjonnan vuoksi. Asuntolautakunnan näkemyksen mukaan hintasääntelyajan lyhentäminen ei ole perusteltua, vaan tätä asuntokantaa pitäisi pyrkiä pikemminkin kasvattamaan.

Tontin maanvuokrasopimus- ja niihin liittyvät sopimusehtoasiat kuuluvat kiinteistöviraston tonttiosastolla valmisteltaviin ja kiinteistölautakunnan päätäntävällän alaisiin asioihin. Kiinteistölautakunta ottanee kantaa aloitteessa mainittuihin tontin vuokria koskeviin asioihin ja periaatteisiin yksityiskohtaisesti, kun se antaa oman lausuntonsa aloitteesta. Kiinteistölautakunta ottanee kantaa myös aloitteentekijöiden esitykseen vertailevan selvityksen tekemisestä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Matti Pitkänen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 34152
matti.pitkanen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Hallintokeskus

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus



24.11.2011

Asuntolautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hitas-järjestelmä tuli voimaan vuonna 1978 ja nykyiset järjestelmän piirissä olevat Hitas-yhtiöt ja niiden osakkeenomistajat ovat tietoisia hintasääntelystä ja järjestelmän periaatteista.

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 muuttaa Hitas-järjestelmää siten, että Hitas-yhtiö voi vapautua hintasääntelystä 30 vuoden kuluttua yhtiön valmistumisesta vaihtoehtoisesti joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön hakemuksella.

Nykyisen järjestelmän mukaan sääntelystä vapauttaminen tehdään seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Mikäli yhtiön asuntojen keskimääräinen laskennallinen keskineliöhinta ylittää yhtiön 30 vuoden määräajan täytyessä saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan, yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta kaupungin ilmoituksella. Tällöin tontin maanvuokraehdot säilyvät entisellään.

Ne yhtiöt, joiden laskennallinen keskineliöhinta alittaa yhtiön määräajan täytyessä saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan, voivat irtautua Hitas-hintasääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä. Tällöin yhtiön tontin vuokraa tarkistetaan 0 - 30 prosentilla. Hitas-järjestelmästä vapautuminen hakemuksen perusteella on yhtiölle vapaaehtoista ja vaatii yhtiöjärjestyksen mukaisesti kaikkien osakkeenomistajien yksimielisen päätöksen. Myöskään tontin maanvuokraa ei tarkisteta (koroteta) ilman yhtiön järjestelmästä vapautumishakemusta.

Valtuuston päätös tuli voimaan 1.1.2010. Tähän mennessä 38 Hitas-yhtiötä on täyttänyt 30 vuoden sääntelyajan ja näistä yhtiöistä 33 on vapautunut sääntelystä kaupungin ilmoituksella. Lisäksi yksi yhtiö on vapautunut sääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä ja samalla hyväksynyt osaltaan tontin maanvuokran tarkistamisen (tässä tapauksessa korottamisen). Neljä yhtiötä, joiden valmistumisesta on kulunut 30 vuotta, ja jotka voisivat hakemuksesta vapautua sääntelystä, on edelleen Hitas-sääntelyn piirissä. Kaikkiaan sääntelystä vapautuneita asuntoja on yhteensä 1879.

Uusissa, 1.1.2011 jälkeen valmistuneissa yhtiöissä sääntely on alusta lähtien määräaikainen ja 30 vuoden määräajan jälkeen tontin maanvuokra tarkistetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.



Hitas-järjestelmän tarkoituksena on korkealaatuisten ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen Helsingin omistusasuntomarkkinoille. Asunnot on tarkoitettu erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille. Tällä tarjonnalla tuetaan kaupungin elinkeinostrategiaa ja perheiden mahdollisuutta asua kaupungissa. Nykyisen sääntelyajan lyhentäminen supistaisi Hitas-asuntokantaa nopeasti, ja näin tämä kohtuuhintainen tarjonta poistuisi markkinoilta. Hitas-asuntoja on kaupungissa vain noin 20 000. Hitas-asukkaat ovat nähneet kannan pienuuden ongelmana, koska elämäntilanteen muuttuessa syntyy tarve muuttaa, ja muutto Hitas-asunnosta toiseen on vaikeaa vähäisen tarjonnan vuoksi. Asuntolautakunnan näkemyksen mukaan hintasääntelyajan lyhentäminen ei ole perusteltua, vaan tätä asuntokantaa pitäisi pyrkiä pikemminkin kasvattamaan.

Tontin maanvuokrasopimus- ja niihin liittyvät sopimusehtoasiat kuuluvat kiinteistöviraston tonttiosastolla valmisteltaviin ja kiinteistölautakunnan päätävänsä alaisiin asioihin. Kiinteistölautakunta ottanee kantaa aloitteessa mainittuihin tontin vuokria koskeviin asioihin ja periaatteisiin yksityiskohtaisesti, kun se antaa oman lausuntonsa aloitteesta. Kiinteistölautakunta ottanee kantaa myös aloitteentekijöiden esitykseen vertailevan selvityksen tekemisestä.

Esittelijä

Valtuustoaloite

Pauli Leppäaho ja kahdeksan muuta allekirjoittajaa ovat tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

Hitas-osakkaat ry:n ja kaupungin yhteistyö järjestelmän kehittämiseksi, on sujunut hyvässä hengessä tuloksia tuottaen. Olemme poistaneet monet järjestelmän keskeiset ongelmat, kuten "hitasloukut", korjaamalla väärän indeksin oikeudenmukaiseksi ja tekemällä muita parannuksia.

Yksi keskeinen ongelma, ikuinen sääntely, on kuitenkin vielä lopullisesti ratkaisematta. Yhdistys on mm. vaatinut sen perustamisesta (v. 1988) lähtien hitas-taloyhtiön sääntelyn maksimi pituudeksi 10 vuotta, josta vapautuminen tapahtuisi automaattisesti ilman ehtoja. Nykyinen malli, jossa sääntelystä voi vapautua 30-vuoden kuluttua, ei toimi, koska se sisältää kohtuuttomat ehdot! Siinä sanktiona voi olla tontinvuokran korotus ja lisäksi kaupunki voi vaatia omistajien yksimielisen päätöksen järjestelmästä vapautumiseksi.



24.11.2011

Vaatus tontinvuokran korottamiseksi rikkoo perustuslain, sekä kuntalain yhdenvertaisuussäännöksiä, sillä jo nyt hitas-osakkaat maksavat keskimäärin moninkertaista tontinvuokraa verrattuna niihin vuokralaisiin, joilla ei ole lisäehtoja ja heitä on puolet kaupunkilaisista, eli viisinkertainen määrä! Myöskään väitteelle, että sääntely on tarpeen, koska hitas-tontit on vuokrattu alennuksella, ei ole näyttöä, eikä tällaista päätöstä ole tehty kaupunginvaltuustossa, vaan vuokra määräytyy 1.10.1980 valtuustossa tehdyn päätöksen mukaisesti, mikä on elinkustannusindeksiin sidottu 4% vuotuinen reaali tuotto tontin laskennalliselle arvolle. Tämä päätös koskee kaikkia omistusasumiseen luovutettuja tontteja.

Niinpä esitämme, että kaupunki tekee tontinvuokrasta vertailevan selvityksen, jota nyt ei ole olemassa, jonka perusteella se ryhtyy perusteettoman ikuisen sääntelyn purkutoimiin esityksemme mukaisesti. Näin säästettäisiin huomattavia summia byrokratiassa ja helpotettaisiin asukkaiden asemaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Matti Pitkänen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 34152
matti.pitkanen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Hallintokeskus

Otteen liitteet
Esitysteksti



§ 135

**Lausunto Korkeimmalle hallinto-oikeudelle As Oy
Vilhovuorenlinnan valituksesta**

HEL 2011-008154 T 10 07 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa Korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Asunto Oy Vilhovuorenlinnan korjausavustushakemuksen johdosta annettua päätöstä koskevasta valituksesta:

Asunto-osaston peruskorjausinsinööri jätti 18.1.2011 tekemällään päätöksellä As Oy Vilhovuorenlinnan korjausavustushakemuksen tutkimatta, koska hakemus saapui hakuajan päättymisen jälkeen.

Suhdanneluonteisista avustuksista eräiden asuinrakennusten korjauksiin annetun lain (178/2009) mukaisen korjausavustuksen haku aika päättyi 31.12.2009. As Oy Vilhovuorenlinnan hakemus saapui asunto-osastolle 30.11.2010. Kunnalle suhdanneluonteisiin korjausavustuksiin osoitettu määräraha perustuu hakuajana tehtyihin avustushakemuksiin. Korjausavustusta ei voida myöntää hakemuksesta, joka ei ole saapunut asunto-osastolle hakuajan puitteissa, koska määrärahaa avustuksen myöntämiseen ei ole enää käytettävissä.

As Oy Vilhovuorenlinnan mukaan hakemus toimitettiin määräajassa asunto-osaston postilaatikkoon. Hakemus ei kuitenkaan ole saapunut asunto-osastolle.

Lautakunta toteaa, että vireillepanoasiakirja voidaan toimittaa viranomaiselle henkilökohtaisesti tai käyttäen lähettilä, postia, sähköistä tiedonsiirtoa tai käyttämällä asiamiestä.

Asiakirja toimitetaan asiassa toimivaltaisen viranomaisen asiointiosoitteeseen lähettäjän omalla vastuulla. Jos asiakirjan toimittamiselle on asetettu määräaika, lähettäjän on huolehdittava siitä, että asiakirja saapuu viranomaiseen määräajassa.

Hallintolain 17 §:n mukaisesti henkilö vastaa aina itse lähettämänsä asiakirjan perillemenosta viranomaiseen ja asetetun määräajan noudattamisesta. Vastuu on lähettäjällä siinäkin tapauksessa, että perillemeno vaarantuu lähettäjältä riippumattomasta syystä.

Asiakkaalla on hallintolain mukaan aina pyydettyessä mahdollisuus saada kuittaus asiakirjan vastaanottamisesta. Jos asiakas katsoo, ettei tarvitse tai halua vastaanottokuittausta, hän voi omalla vastuullaan



24.11.2011

jättää asiakirjan postin kuljetettavaksi tai kuten tässä tapauksessa, ulkopuolella, viraston seinässä olevaan postilaatikkoon.

Kuten asuntolautakunnan vastineessa 26.4.2011 Helsingin hallinto-oikeudelle todetaan, asunto-osaston postilaatikon tyhjennyskäytännössä ei ole tähän asti ilmennyt ongelmia ja sen tyhjentämismenettely on ollut luotettava.

Asunto-osastolla ei ole mahdollisuutta vastata asiakkaiden asiakirjojen lähettämistoimien asianmukaisuudesta. Asunto-osasto ei voi siten vastata hakemuksesta, joka ei ole osastolle saapunut, jota ei ole kirjattu diaariin ja josta hakijalla ei ole esittää mitään vastaanottotodistusta. Todistajan asiaa koskevalla lausunnolla ei ole tässä asiassa näyttöarvoa.

Sikäli, kun valituksessa on vaadittu suullisen käsittelyn järjestämistä, lautakunta katsoo sen tässä asiassa hallintolainkäyttölain 37 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ilmeisesti tarpeettomaksi.

Hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulut vahinkonaan. Harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä. Lautakunta katsoo, ettei oikeudenkäynti ole aiheutunut asunto-osaston virheestä siten, että se olisi velvollinen korvaamaan valittajan kulut.

Lautakunta viittaa lisäksi asiassa aiemmin lausuttuun ja katsoo, että hakijan valitus tulisi hylätä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Korkeimman hallinto-oikeuden selvityspyyntö
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 30.09.2011
- 3 Valitus liitteineen

Otteet

Ote
Korkein hallinto-oikeus

Otteen liitteet



Asunto-osasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa Korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Asunto Oy Vilhovuorenlinnan korjausavustushakemuksen johdosta annettua päätöstä koskevasta valituksesta:

Asunto-osaston peruskorjausinsinööri jätti 18.1.2011 tekemällään päätöksellä As Oy Vilhovuorenlinnan korjausavustushakemuksen tutkimatta, koska hakemus saapui hakuajan päättymisen jälkeen.

Suhdanneluonteisista avustuksista eräiden asuinrakennusten korjauksiin annetun lain (178/2009) mukaisen korjausavustuksen hakuaika päättyi 31.12.2009. As Oy Vilhovuorenlinnan hakemus saapui asunto-osastolle 30.11.2010. Kunnalle suhdanneluonteisiin korjausavustuksiin osoitettu määräraha perustuu hakuaikana tehtyihin avustushakemuksiin. Korjausavustusta ei voida myöntää hakemuksesta, joka ei ole saapunut asunto-osastolle hakuajan puitteissa, koska määrärahaa avustuksen myöntämiseen ei ole enää käytettävissä.

As Oy Vilhovuorenlinnan mukaan hakemus toimitettiin määräajassa asunto-osaston postilaatikkoon. Hakemus ei kuitenkaan ole saapunut asunto-osastolle.

Lautakunta toteaa, että vireillepanoasiakirja voidaan toimittaa viranomaiselle henkilökohtaisesti tai käyttäen lähettiä, postia, sähköistä tiedonsiirtoa tai käyttämällä asiamiestä.

Asiakirja toimitetaan asiassa toimivaltaisen viranomaisen asiointiosoitteeseen lähettäjän omalla vastuulla. Jos asiakirjan toimittamiselle on asetettu määräaika, lähettäjän on huolehdittava siitä, että asiakirja saapuu viranomaiseen määräajassa.

Hallintolain 17 §:n mukaisesti henkilö vastaa aina itse lähettämänsä asiakirjan perillemenosta viranomaiseen ja asetetun määräajan noudattamisesta. Vastuu on lähettäjällä siinäkin tapauksessa, että perillemeno vaarantuu lähettäjältä riippumattomasta syystä.

Asiakkaalla on hallintolain mukaan aina pyydettyessä mahdollisuus saada kuittaus asiakirjan vastaanottamisesta. Jos asiakas katsoo, ettei tarvitse tai halua vastaanottokuittausta, hän voi omalla vastuullaan jättää asiakirjan postin kuljetettavaksi tai kuten tässä tapauksessa, ulkopuolella, viraston seinässä olevaan postilaatikkoon.



24.11.2011

Kuten asuntolautakunnan vastineessa 26.4.2011 Helsingin hallinto-oikeudelle todetaan, asunto-osaston postilaatikon tyhjennyskäytännössä ei ole tähän asti ilmennyt ongelmia ja sen tyhjentämismenettely on ollut luotettava.

Asunto-osastolla ei ole mahdollisuutta vastata asiakkaiden asiakirjojen lähettämistoimien asianmukaisuudesta. Asunto-osasto ei voi siten vastata hakemuksesta, joka ei ole osastolle saapunut, jota ei ole kirjattu diaariin ja josta hakijalla ei ole esittää mitään vastaanottotodistusta. Todistajan asiaa koskevalla lausunnolla ei ole tässä asiassa näyttöarvoa.

Sikäli, kun valituksessa on vaadittu suullisen käsittelyn järjestämistä, lautakunta katsoo sen tässä asiassa hallintolainkäyttölain 37 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ilmeisesti tarpeettomaksi.

Hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulut vahinkonaan. Harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä. Lautakunta katsoo, ettei oikeudenkäynti ole aiheutunut asunto-osaston virheestä siten, että se olisi velvollinen korvaamaan valittajan kulut.

Lautakunta viittaa lisäksi asiassa aiemmin lausuttuun ja katsoo, että hakijan valitus tulisi hylätä.

Tiivistelmä

As Oy Vilhovuorenlinna (myöhemmin hakija) ilmoittaa jättäneensä 10.12.2009 päivätyin suhdanneluonteista korjausavustushakemusta koskevan hakemuksensa vuoden 2009 joulukuun lopussa asunto-osaston postilaatikkoon, osoitteessa Toinen linja 7, Helsinki. Jostain syystä tämä hakemus ei saapunut perille asunto-osastolle. Asia selvisi hakijalle, kun hän tiedusteli päätöstä marraskuussa 2010. Tämän jälkeen hakija pyysi asiassa valituskelpoista päätöstä 18.1.2011. Asunto-osaston peruskorjausinsinööri jätti 18.1.2011 tekemällään päätöksellä korjausavustushakemuksen tutkimatta, koska katsoi, että hakijan korjausavustushakemus on saapunut asunto-osastolle vasta marraskuussa 2010 lähetetyn käsittelypyynnön liitteenä ja siten annetun määräajan jälkeen. Suhdanneluonteisten korjausavustusten haku oli päättynyt 31.12.2009.

Hakija teki oikaisuvaatimuksen asuntolautakunnalle, joka hylkäsi oikaisuvaatimuksen päätöksellään 15.2.2011 (25§). Asuntolautakunta



24.11.2011

perusteli päätöstään mm. sillä, että hallintolain mukaisesti asiakirjan lähettäjällä on velvollisuus huolehtia siitä, että asiassa toimivaltainen viranomaisena saa asiakirjan ennen määräajan päättymistä.

Tämän jälkeen hakija valitti asuntolautakunnan päätöksestä edelleen Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi samoin perustein hakijan asiaa koskevan valituksen 30.9.2011.

Esittelijä

Korkein hallinto-oikeus pyytää asuntolautakunnan lausuntoa Asunto Oy Vilhovuorenlinnan 31.10.2011 päiväystä valituksesta. Valituksessa pyydetään kumoamaan valituksenalainen hallinto-oikeuden ratkaisu, asuntolautakunnan päätös oikaisuvaatuksesta, 15.2.2011 (25 §) ja peruskorjausinsinöörin päätös 18.1.2011 korjausavustushakemuksen tutkimatta jättämisestä, määräämään Helsingin kaupungin kiinteistövirasto ottamaan kysymyksessä oleva korjausavustushakemus tutkittavaksi ja korvaamaan hakijan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Lausunto tulee antaa Korkeimmalle hallinto-oikeudelle 16.12.2011 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Korkeimman hallinto-oikeuden selvityspyyntö
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 30.09.2011
- 3 Valitus liitteineen

Otteet

Ote
Korkein hallinto-oikeus
Asunto-osasto

Otteen liitteet



24.11.2011

§ 136

Asukkaiden valinta vapautuviin ARA-asuntoihin

HEL 2011-006343 T 10 07 01

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä asukasvalinnat vapautuviin ARA-asuntoihin liitteen 1 - 3 mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Pia Saari, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
pia.saari(a)hel.fi
Balogun Tiina, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
tiina.balogun(a)hel.fi
Kalakoski Laura, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
laura.kalakoski(a)hel.fi
Ravattinen Jaana, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
jaana.ravattinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 4 listakoonti271011.pdf
- 5 listakoonti101111.pdf
- 6 listakoonti241111.pdf

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hyväksyä asukasvalinnat vapautuviin ARA-asuntoihin esityslistan liitteen 1 - 3 mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Pia Saari, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
pia.saari(a)hel.fi
Balogun Tiina, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
tiina.balogun(a)hel.fi
Kalakoski Laura, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
laura.kalakoski(a)hel.fi
Ravattinen Jaana, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
jaana.ravattinen(a)hel.fi

Liitteet



24.11.2011

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 4 listakoonti271011.pdf
- 5 listakoonti101111.pdf
- 6 listakoonti241111.pdf

Postiosoite

PL 2201
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asuntoas@hel.fi

Käyntiosoite

Hämeentie 3
Helsinki 53
<http://www.hel.fi/kv/asunt>

Puhelin

+358 9 310 1671

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 310 34193

Y-tunnus

0201256-6

Alvno

FI02012566



24.11.2011

§ 137

Asukkaiden valinta vapautuviin vapaarahoitteisiin asuntoihin

HEL 2011-006491 T 10 07 01

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä asukasvalinnat vapaarahoitteisiin asuntoihin liitteen mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Leena Rätty, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
leena.raty(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hyväksyä asukasvalinnat vapaarahoitteisiin asuntoihin esityslistan liitteen mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Leena Rätty, asuntosihteeri, puhelin: 310 1671
leena.raty(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)



§ 138

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Asuntolautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten 7.11.-24.11.2011 tekemiä päätöksiä:

Osastopäällikkö
Toimistopäällikkö

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Asuntolautakunta päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomaisen)	pvm
xx (=viranomaisen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



24.11.2011

Vp/5

§ 139
Viraston tiedotuksia

Päätös

Asuntolautakunta päätti merkitä tiedoksi

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Asuntolautakunta päättäneen merkitä tiedoksi

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 140

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

Asuntolautakunta päätti, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Asuntolautakunta päättäne, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



24.11.2011

Asuntolautakunta

Vesa Peipinen
puheenjohtaja
131 ,132 ,133 ,134 ,135 ,136
,137 ,138 ,139 ,140

Marjaana Santala
pöytäkirjanpitäjä
131 ,132 ,133 ,134 ,135 ,136
,137 ,138 ,139 ,140

Pöytäkirja tarkastettu

Hilkka Kiviluoto

Zahra Osman-Sovala

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 09.12.2011 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



24.11.2011

Postiosoite
PL 2201
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asuntoas@hel.fi

Käyntiosoite
Hämeentie 3
Helsinki 53
<http://www.hel.fi/kv/asunt>

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 34193

Y-tunnus
0201256-6
Alvno
FI02012566



24.11.2011

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin asuntolautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783



24.11.2011

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.