



12.11.2012

Kaj/2

## § 169

### Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallintokuntavuokrien korottaminen

HEL 2012-002539 T 00 01 05

#### Päätös

Konsernijaosto päätti merkitä tiedoksi Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n selvityksen kustannusten kehityksestä ja vuokrien korotustarpeesta.

Samalla konsernijaosto päätti osaltaan hyväksyä sen, että Oy Helsingin Asuntohankinta Ab tarkistaa 1.1.2013 lukien virastoilta ja liikelaitoksilta arava-lainoitetuista palvelussuhde- ja asiakasasunnoista perittäviä vuokria syyskuun 2012 elinkustannusindeksin mukaisesti 2,7 % prosentilla kaikilla alueilla.

Vielä konsernijaosto päätti kehottaa talous- ja suunnittelukeskusta ryhtymään tarvittaviin järjestelyihin Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n talouden vakauttamiseksi myöntämällä konsernitililimiitti viiteen miljoonaan euroon.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asuntohankinnan hallituksen päätös 9.10.2012
- 2 Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n selvitys kustannusten kehityksestä ja vuokrien korotustarpeesta 27.9.2012

#### Otteet

##### Ote

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Konsernijaosto päättäne merkitä tiedoksi Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n selvityksen kustannusten kehityksestä ja vuokrien korotustarpeesta.



Samalla konsernijaosto päättäneen osaltaan hyväksyä sen, että Oy Helsingin Asuntohankinta Ab tarkistaa 1.1.2013 lukien virastoilta ja liikelaitoksilta arava-lainoitetuista palvelussuhde- ja asiakasasunnoista perittäviä vuokria syyskuun 2012 elinkustannusindeksin mukaisesti 2,7 % prosentilla kaikilla alueilla.

Vielä konsernijaosto päättäneen kehottaa talous- ja suunnittelukeskusta ryhtymään tarvittaviin järjestelyihin Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n talouden vakauttamiseksi myöntämällä konsernitililimiitti viiteen miljoonaan euroon.

## Esittelijä

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab (jäljempänä Asuntohankintayhtiö) on kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka omistuksessa on yhteensä 3 517 asuntoa. Asunnoista 237 on tytäryhtiöissä.

Asuntohankintayhtiön asuntokanta jakautuu palvelussuhdeasuntoihin ja asiakasasuntoihin, jotka on pääsääntöisesti jälleenvuokrattu tilakeskuksen kautta hallintokunnille. Yhtiö omistamista asunnoista 26,5 % on valtion hankintalainalla rahoitettuja hallintokunnille jälleenvuokrattuja arava-asuntoja, joiden vuokrien tulee määräytyä omakustannuseriaatteen mukaisesti.

Vuoden 2010 alussa Asuntohankintayhtiön toiminnot ja henkilökunta siirrettiin Kiinteistö Oy Auroranlinnan (jäljempänä Auroranlinna) palvelukseen toimintatapojen yhtenäistämiseksi ja taloudellisuuden lisäämiseksi.

Asuntohankintayhtiön talouden tasapainottamiseksi sekä rahoitusvalmiuden säilyttämiseksi kaupunki on myöntänyt yhtiölle vuosina 2010 ja 2011 yhteensä 7 000 000 euron suuruisen pääomalainan. Yhtiön talouden ongelmiin on syynä kulujen vuokratuottoja nopeampi kehitys.

Yhtiön selvitys kustannusten kehityksestä ja vuokrien korotuspaineesta

Esittelijä viittaa asian liitteenä 1 olevaan pöytäkirjanotteeseen Asuntohankintayhtiön hallituksen kokouksesta, jossa yhtiö on päättänyt korottaa hallintokunnilta palvelussuhde- ja asiakasasunnoista perimiään vuokria 1.1.2013 lukien.

Asuntohankinnan hallitus päätti 9.10.2012 korottaa hallintokuntien aravavuokra-asuntojen vuokria 1.1.2013 lukien syyskuun elinkustannusindeksin vuosimuutoksen mukaisesti 2,7 %. Aravarahoitteisten asuntojen hallintokuntavuokra olisi siten 12,94 euroa / m<sup>2</sup> / kk kaikilla alueilla.



Esittelijä toteaa, että Asuntohankintayhtiön hallitus on konsernijaoston yhtiökokoukselle 27.2.2012 antaman ohjauksen mukaisesti arvioinut asunto-osakeomistusten myötä yhtiölle tulevaisuudessa aiheutuvien peruskorjauksista koituvien kustannusten kehitystä ja niistä aiheutuvaa korotuspainetta yhtiön perimiin vuokriin sekä muun mahdollisen rahoituksen tarvetta. Esityslistan liitteenä 2 oleva Asuntohankintayhtiön hallituksen selvitys sisältää yhtiön laatimat laskelmat, jotka osoittavat yhtiön tulorahoituksen olevan merkittävästi alijäämäinen vuosina 2013-2019.

Asuntohankintayhtiö esittää selvityksessään, että hallintokuntavuokrien nostamisen lisäksi yhtiön maksuvalmius tulisi turvata kaupungin myöntämän lainan lyhennysohjelman uudelleen järjestelyllä tai vaihtoehtoisesti yhtiön konsernitilin limiitin luottorajan nostamisella viiteen miljoonaan euroon.

#### Asuntohankinnan vuokranmäärityksen periaatteet

Kaupunginhallituksen hyväksyessä aikanaan palvelussuhdeasuntojen vuokranmäärityisperiaatteet tarkoituksena oli, että periaatteita noudatettaisiin samanlaisina kaikissa palvelussuhdeasunnoissa riippumatta siitä, minkä yhtiön omistuksessa asunto on.

Asuntohankintayhtiön asuntojen vuokriin periaatteita ei kuitenkaan ole toistaiseksi sovellettu, mikä on osaltaan johtanut siihen, että yhtiön vuokrataso on jäänyt jälkeen yleisestä kehityksestä. Asuntohankinnan vuokrissa ei myöskään ole huomioitu kalleusalueiden eroja, joten asunnot ovat suhteellisesti edullisia ns. kalliilla alueilla ja vastaavasti verraten kalliita halvemmilla alueilla.

Asuntohankintayhtiön siirryttyä Auroranlinnan hallintoon vuoden 2010 alusta vuokria on jonkin verran korotettu. Vuokrataso ei kuitenkaan vielä riitä kattamaan huoneistoremonttien tai korjausvelkaisen kannan edellyttämien peruskorjausten kustannuksia.

#### Yhtiön toimenpiteet talouden kustannusten hallitsemiseksi

Yhtiön arava-asuntojen hallintokuntavuokrien korotuspainetta on osaltaan lisännyt sosiaaliviraston tukiasuntojen suuret remonttikulut, jotka eivät ole tulleet huomioituiksi nykyisissä sosiaaliviraston maksamissa vuokrissa. Poikkeuksellisen suurten korjauskustannusten sisällyttäminen vuokriin on tähän asti merkinnyt sitä, että myös palvelussuhdeasuntojen vuokriin on sisällytetty tosiasiaa sosiaaliviraston palvelutuotannon kustannuksia. Sosiaalitoimen kanssa käytyjen neuvottelujen mukaisesti Asuntohankintayhtiö siirtyy vuoden 2013 alusta laskuttamaan sosiaalivirastolta tukiasuntokäytössä olleiden asuntojen huoneistokorjaukset, jotka eivät ole normaalia huoneiston kulumista.



Taloutensa tervehdyttämiseksi Asuntohankintayhtiö on myös ottanut käyttöön uuden tietohallintajärjestelmän, mikä on mahdollistanut vuokrien ja kustannusten seuraamisen yksittäisten huoneistojen ja koko virastokannan osalta. Vapaaarahoitteisten asuntojen ja arava-asuntojen kulujen seuranta ja omakustannusvuokran määrittäminen on nyt mahdollista.

Lisäksi remonttikäytäntöjä on muutettu siten, että yhtiö itse tarkastaa työsuhteasuntokäytössä olevat asunnot vuokralaisen vaihtuessa ja yhtiö tilaa näihin remontit. Uusi remonttikäytäntö estää ylikorjaamista sekä pitää kustannukset kurissa. Huoneistoremontit myös kilpailutetaan syksyllä 2012. Tavoitteena on saada remonttilaskutukset läpinäkyviksi.

#### Esittelijän ehdotus hallintokuntavuokrien korottamiseksi ja konsernitililimiitin nostamiseksi

Esittelijä toteaa, että Auroranlinnan ja Asuntohankintayhtiön vapaaarahoitteisten asuntojen vuokranmäärittämisen periaatteiden hyväksymiseksi vuokranmääritysohjelman ehdotuksen mukaisesti on valmisteltu oma päätösehdotuksensa konsernijaostoon. Konsernijaoston hyväksyessä ehdotuksen tarkistettu perusvuokrataso tulisi voimaan yhtiöiden virastoille ja liikelaitoksille vuokraamien asuntojen osalta vuoden 2014 alusta.

Esittelijä katsoo, että Asuntohankintayhtiön tulorahoituksen merkittävän alijäämäisyyden vuoksi ja yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi on perusteltua tarkistaa vapaaarahoitteisten asuntojen lisäksi myös yhtiön virastoille ja liikelaitoksille palvelussuhdekäyttöön vuokraamien arava-asuntojen vuokria tällä erillispäätöksellä siten, että korotus tulee voimaan 1.1.2013 lukien. Asuntohankintayhtiön talouden tasapainottaminen on välttämätöntä ja vuokrien korotukset tulee voida tehdä virastokannassa siten, että ne vastaavat omakustannusvuokraa sekä kustannusten kehitystä. Yhtiön ei ole tarkoituksenmukaista subventoida hallintokuntia ja siirtää näiden vuokrien korotuspaineita henkilövuokriin.

Esittelijä toteaa lopuksi, että hallintovuokrien korotukset ja konsernitililimiitin nostaminen ovat perusteltuja toimenpiteitä, sillä ne turvaisivat yhtiön maksuvalmiuden. Tavoitteena vuoden 2014 alusta lukien on, että Asuntohankintayhtiön hallintokuntavuokrat nostetaan vastaamaan omakustannusvuokraa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi



12.11.2012

Kaj/2

---

## Liitteet

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Asuntohankinnan hallituksen päätös 9.10.2012   |
| 2 | Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n selvitys kustannusten kehityksestä ja vuokrien korotustarpeesta 27.9.2012 |

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oy Helsingin Asuntohankinta Ab	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi: Muutoksenhaku: Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Henkilöstökeskus  
Talous- ja suunnittelukeskus  
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö