

**35 §****Työryhmän asettaminen kaupungin omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmäärityksen periaatteiden tarkistamiseksi**

HEL 2012-000920 T 00 00 02

**Päätös**

Vs. kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä asettaa työryhmän seuraavasti:

Työryhmän nimi on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmääritystyöryhmä.

Työryhmän tehtävä on arvioida Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistamien vapaarahoitteisten asuntojen nykyisten vuokranmäärityisperiaatteiden toimivuus sekä laatia ehdotus tarkistetuiksi vuokranmäärityksen periaatteiksi.

Työryhmän kokoonpano on seuraava:

Apulaiskaupunginsihteerin Miliza Ryöti hallintokeskuksesta, puheenjohtaja

Johtava työmarkkinalakimies Leena Mattheiszen henkilöstökeskuksesta

Toimitusjohtaja Leena Raineranta Koy Auroranlinnasta ja Oy Ab Helsingin Asuntohankinnasta

Asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell talous- ja suunnittelukeskuksesta

Hankepäällikkö Juha Viljakainen talous- ja suunnittelukeskuksesta  
Isännöitsijä Risto Niemi Koy Auroranlinnasta

Työryhmä voi kuulla asiantuntijoita.

Hallintokeskus ja talous- ja suunnittelukeskus vastaavat yhdessä työryhmän sihteerin tehtävien hoitamisesta.

Työryhmän tulee saada työnsä valmiiksi 30.6.2012 mennessä.

Työryhmän toiminnassa on noudatettava Khn 10.5.2010 antamaa ohjetta tilapäisistä toimielimistä.

**Päätöksen perustelut**

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 (§ 1088), että Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n vuokranmäärityksen perusteet tarkistetaan vuoden 2012 aikana siten,



että 1.1.2013 tehtävät korotukset virastoilta ja liikelaitoksilta perittäviin palvelussuhde- ja asiakasasuntojen vuokriin perustuvat uusiin hyväksytyihin periaatteisiin. Kaupunginhallitus päätti, että vuokranmäärityksen periaatteiden tarkistamista varten asetetaan erillisellä päätöksellä virkamiestyöryhmä, johon nimetään edustaja myös mainituista yhtiöistä.

Kiinteistö Oy Auroranlinnan asunnot ovat vapaarahoitteisia. Ne vuokrataan markkinavuokralla kaupunginvaltuuston tekemien periaatepäätösten ja kaupunginhallituksen tekemien täytäntöönpano- ja soveltamispäätösten mukaisesti (Asunto-ohjelma 2001-2005, vapaarahoitteisen vuokra-asuntoyhtiön perustaminen, palvelussuhdeasuntojen jakamisen periaatteet ym. vuosina 2000-2003 tehdyt päätökset).

Uusissa vuokrasuhteissa KOy Auroranlinna perii hallintokunnilta vuokraa, joka on viimeisimmän vuokratilaston vapaarahoitteisten uusien vuokrasuhteiden kalleusaluekohtainen (alueet Helsinki 1 - Helsinki 4) kaksion keskivuokra. Hallintokunnat vuokraavat asunnot edelleen palvelussuhdeasunnoiksi työntekijöilleen samaisen tilaston alakvartiilin mukaisella vuokralla. Jäljelle jäävän osan yhtiön perimästä vuokrasta maksaa hallintokunta itse vuokrasubventiona. Voimassa oleviin vuokrasuhteisiin tehtävät vuosittaiset tarkistukset perustuvat niinkään edellä mainittuihin päätöksiin. Yhtiö tarkistaa kaikkien hallintokunnille vuokrattujen vuokrasuhteiden vuokrat samoin perustein kuin solmii uudet vuokrasuhteet.

Käytäntö on varsin suhdanneherkkä ja se on viime vuosina tuottanut jyrkkiä korotusprosentteja. Tämän vuoksi on viime vuosina päädytty vuokrankorotuksissa kaupunginhallituksen asiaa koskeviin erillispäätöksiin, joilla on voitu tasata vuokrakehitystä ja siitä hallintokunnille aiheutuvaa kustannuspainetta.

Kaupunginhallituksen hyväksyessä aikanaan palvelussuhdeasuntojen vuokranmäärityisperiaatteet sen tarkoitus oli, että periaatteita noudatettaisiin samanlaisina kaikissa palvelussuhdeasunnoissa riippumatta siitä, minkä yhtiön omistuksessa asunto on. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asuntojen vuokriin periaatteita ei kuitenkaan ole toistaiseksi sovellettu, mikä on osaltaan johtanut siihen, että Asuntohankintayhtiön vuokrataso on jäänyt jälkeen yleisestä kehityksestä. Asuntohankintayhtiön vuokrissa ei myöskään ole huomioitu kalleusalueiden eroja, joten asunnot ovat suhteellisesti edullisia ns. kalliilla alueilla ja vastaavasti verraten kalliita halvemmilla alueilla. Asuntohankintayhtiö on siirtynyt Kiinteistö Oy Auroranlinnan hallintoon vuoden 2010 alusta, jonka jälkeen vuokria on jonkin verran korotettu. Vuokrataso ei kuitenkaan vielä riitä kattamaan



huoneistoremonttien tai korjausvelkaisen kannan edellyttämien peruskorjausten kustannuksia.

Nyt asetettavan työryhmän tehtävä on arvioida Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistamien vapaarahoitteisten asuntojen nykyisten vuokranmäärityseriaatteiden toimivuus sekä laatia ehdotus tarkistetuiksi vuokranmäärityksen periaatteiksi. Työryhmän tulee ensisijaisesti laatia periaatteet virastoilta ja liikelaitoksilta perittävien palvelussuhde- ja asiakasasuntojen vuokranmääritykseen. Työryhmä voi ottaa kantaa myös vapaille markkinoille vuokrattavien asuntojen vuokranmääritykseen, mikäli työskentelyä myötä siihen ilmenee aihetta.

**Lisätiedot**

Ryöti Miliza, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi

**Otteet****Ote**

Työryhmään nimetyt

**Otteen liitteet**

Päätösluonnosteksti