



12.11.2012

Kaj/1

§ 168

Vuokranmäärittämisen periaatteet Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n vapaarahoitteisia asuntoja vuokrattaessa, vuokranmääritystyöryhmän raportti

HEL 2012-000920 T 00 00 02

Päätös

A

Konsernijaosto päätti merkitä tiedoksi vuokranmääritystyöryhmän raportin.

B

Konsernijaosto päätti osaltaan hyväksyä seuraavat periaatteet noudatettavaksi, kun Kiinteistö Oy Auroranlinna ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab määrittävät virastoilta ja liikelaitoksilta vapaarahoitteisista palvelussuhde- ja asiakasasunnoista perittäviä vuokria:

Perusvuokran lähtökohdaksi otetaan vuodelle 2012 vahvistettu vuokrataso, jota 1.1.2013 alkaen tarkistetaan lokakuun 2012 elinkustannusindeksiin perustuen.

Jatkossa perusvuokra tarkistetaan vuosittain kiinteistönpidon kustannusten sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehityksen mukaisesti siten, että tarkistuksessa huomioidaan:

- koko kaupungin kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos,
- kalleusalueittainen kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos,
- Kelan asumistukitilaston vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien indikoima vuosimuutos, ja
- Ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tarjoaman internethakupalvelun "Asuntojenvuokrat.fi" indikoimat vuokratasot ja vuosimuutokset koko kaupungissa ja alueittain.

Perusvuokra voi kohdekohtaisesti vaihdella + - 20 %.

Kiinteistö Oy Auroranlinnan kohdekohtaiset vuokrat siirrytään jyvittämään huoneluvun mukaan.

Uuden perusvuokran ja myöhemmin tarkistettavien perusvuokrien määrittelyyn tarvittavat laskelmat tulee laatia yhteistyössä



kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

Tarkistettu perusvuokrataso tulee voimaan virastoille ja liikelaitoksille vuokrattujen asuntojen osalta vuoden 2014 alusta.

Yhtiöt siirtyvät indeksisidonnaiseen vuokrantarkistukseen, jonka lisäksi voidaan hyväksyä 2-4 %:n harkinnanvarainen korotus. Vuosittain korotusprosentin suuruutta määriteltäessä huomioidaan hoito- ja ylläpitokustannusten kehitys sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehitys. Muuttujina tarkastellaan samoja tunnuslukuja kuin perusvuokran tarkistuksessa.

Yhtiöiden tulee kevätkaudella ilmoittaa seuraavan vuoden alusta voimaan tuleviksi tarkoitetut vuokrantarkistuspäätöksensä perusteluineen jälleenvuokraaville hallintokunnille samoin kuin talous- ja suunnittelukeskukselle, hallintokeskukselle ja henkilöstökeskukselle talousarvion valmistelussa ja toiminnan suunnittelussa käytettäväksi.

C

Konsernijaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa valmistelemaan konsernijaostolle tarvittavat ehdotukset Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Asuntohankinta Ab:n yhtiökokousohjeeksi vuokranmääritystyöryhmässä esitettyjen toimenpiteiden toteuttamiseksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmääritystyöryhmän raportti
- 2 Työryhmän asettaminen kaupungin omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmäärityksen periaatteiden tarkistamiseksi

Otteet

Ote
Yhtiöt

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus



A

Konsernijaosto päättäne merkitä tiedoksi vuokranmääritystyöryhmän raportin.

B

Konsernijaosto päättäne osaltaan hyväksyä seuraavat periaatteet noudatettavaksi, kun Kiinteistö Oy Auroranlinna ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab määrittävät virastoilta ja liikelaitoksilta vapaarahoitteisista palvelussuhde- ja asiakasasunnoista perittäviä vuokria:

Perusvuokran lähtökohdaksi otetaan vuodelle 2012 vahvistettu vuokrataso, jota 1.1.2013 alkaen tarkistetaan lokakuun 2012 elinkustannusindeksiin perustuen.

Jatkossa perusvuokra tarkistetaan vuosittain kiinteistönpidon kustannusten sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehityksen mukaisesti siten, että tarkistuksessa huomioidaan:

- koko kaupungin kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos,
- kalleusalueittainen kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos,
- Kelan asumistukitilaston vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien indikoima vuosimuutos, ja
- Ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tarjoaman internethakupalvelun "Asuntojenvuokrat.fi" indikoimat vuokratasot ja vuosimuutokset koko kaupungissa ja alueittain.

Perusvuokra voi kohdekohtaisesti vaihdella + - 20 %.

Kiinteistö Oy Auroranlinnan kohdekohtaiset vuokrat siirrytään jyvittämään huoneluvun mukaan.

Uuden perusvuokran ja myöhemmin tarkistettavien perusvuokrien määrittelyyn tarvittavat laskelmat tulee laatia yhteistyössä kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

Tarkistettu perusvuokrataso tulee voimaan virastoille ja liikelaitoksille vuokrattujen asuntojen osalta vuoden 2014 alusta.

Yhtiöt siirtyvät indeksisidonnaiseen vuokrantarkistukseen, jonka lisäksi voidaan hyväksyä 2-4 %:n harkinnanvarainen korotus. Vuosittain korotusprosentin suuruutta määriteltäessä huomioidaan hoito- ja ylläpitokustannusten kehitys sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen



markkinakehitys. Muuttujina tarkastellaan samoja tunnuslukuja kuin perusvuokran tarkistuksessa.

Yhtiöiden tulee kevätkaudella ilmoittaa seuraavan vuoden alusta voimaan tuleviksi tarkoitetut vuokrantarkistuspäätöksensä perusteluineen jälleenvuokraaville hallintokunnille samoin kuin talous- ja suunnittelukeskukselle, hallintokeskukselle ja henkilöstökeskukselle talousarvion valmistelussa ja toiminnan suunnittelussa käytettäväksi.

C

Konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa valmistelemaan konsernijaostolle tarvittavat ehdotukset Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Asuntohankinta Ab:n yhtiökokousohjeeksi vuokranmääritystyöryhmässä esitettyjen toimenpiteiden toteuttamiseksi.

Esittelijä

Vuokranmääritystyöryhmä

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 (§ 1088), että Kiinteistö Oy Auroranlinnan (jäljempänä Auroranlinna) ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n (jäljempänä Asuntohankinta) vuokranmäärityksen perusteet tarkistetaan vuoden 2012 aikana siten, että 1.1.2013 tehtävät korotukset virastoilta ja liikelaitoksilta perittäviin vapaarahoitteisten 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. Tämän mukaisesti vs. kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 23.1.2012 asettaa työryhmän, jonka tehtävänä oli arvioida Auroranlinnan ja Asuntohankinnan omistamien vapaarahoitteisten asuntojen nykyisten vuokranmäärityseriaatteiden toimivuus sekä laatia ehdotus tarkistetuiksi vuokranmäärityksen periaatteiksi. Työryhmä luovutti raporttinsa 24.9.2012.

Työryhmän työn tausta

Kiinteistö Oy Auroranlinna ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Kaupungin omistuksessa on kaksi yhtiötä, joilla on merkittävä määrä vapaarahoitteisia asuntoja omistuksessaan, Auroranlinnalla 2 139 asuntoa ja Asuntohankinnalla 1 817 asuntoa.



Auroranlinnan asunnoista noin 75 % on vuokrattu tilakeskuksen jälleenvuokrauksen kautta virastoille ja liikelaitoksille palvelussuhdeasunnoiksi tai asiakasasunnoiksi, loput suoraan vuokralaisille.

Asuntohankinnalla on yhteensä 3 517 asuntoa, joista noin puolet aravarahoitteisia. Tämän yhtiön asunnoista noin 62 % on vuokrattu tilakeskuksen kautta palvelussuhdeasunnoiksi tai asiakasasunnoiksi.

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 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 olisi viime vuosina tuottanut jyrkkiä vuokrankorotuksia. 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 vuokranmääräytymisperiaatteet tarkoituksena oli, että periaatteita noudatettaisiin samanlaisina kaikissa palvelussuhdeasunnoissa riippumatta siitä, minkä yhtiön omistuksessa asunto on.

Asuntohankinnan asuntojen vuokriin periaatteita ei kuitenkaan ole toistaiseksi sovellettu, mikä on osaltaan johtanut siihen, että Asuntohankintayhtiön 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. Asuntohankintayhtiö on siirtynyt 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.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmääritystyöryhmän raportti
- 2 Työryhmän asettaminen kaupungin omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmäärityksen periaatteiden tarkistamiseksi

Otteet

Ote
Yhtiöt

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Hallintokeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Henkilöstökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginjohtaja/J 21.03.2012

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 vuokranmäärityksperiaatteiden toimivuus sekä laatia ehdotus tarkistetuiksi vuokranmäärityksen periaatteiksi.

Työryhmän kokoonpano on seuraava:



Apulaiskaupunginsihteeri Miliza Ryöti hallintokeskuksesta,
puheenjohtaja
Johtava työmarkkinalakimies Leena Mattheisen
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 niinikään 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 vuokranmääräytymisperiaatteet 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 vuokranmäärityisperiaatteiden 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 työskentelyn myötä siihen ilmenee aihetta.

Lisätiedot

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