



11.03.2013

Kaj/5

## § 52

### Asunto-omaisuustyöryhmän raportin jatkoselvitys

HEL 2012-001171 T 00 00 02

#### Päätös

Konsernijaosto päätti merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän kaupungin asunto-omaisuustyöryhmän raportin perusteella tehdyn jatkoselvityksen. Konsernijaosto pyytää Henkilöstökeskukselta selvitystä siitä olisiko työsuhdeasuntojen nykyisiä vuokrasopimusehtoja muuttamalla mahdollista saada työsuhdeasunnoista nykyistä suurempaa hyötyä rekrytoinnin kannalta erityisesti niillä aloilla, joilla on vaikeuksia löytää uusia työntekijöitä ja/tai kärsitään liian nopeasta vaihtuvuudesta. Tätä varten Henkilöstökeskuksen odotetaan pyytävän lausunnot ainakin sosiaali- ja terveyslautakunnalta ja opetuslautakunnalta.

Samalla konsernijaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa valmistelemaan esitykset:

- Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen fuusiosta osaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä (Heka),
- yhtiökokousohjeeksi Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille ja Hekalle varautumisesta yhtiöiden fuusioon 1.1.2014 alkaen,
- Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä hitasosakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuun keskittämisestä mahdollisuuksien mukaan Auroranlinnaan ja
- Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä hitasosakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen muodostaman kokonaisuuden edellyttämän omistajahallinnon järjestämisestä.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: lisätään päätöksen ensimmäisen virkkeen jatkoksi "ja lähettää sen lausuntopyyntöille asunto- ja kiinteistölautakunnille siten, että lautakuntia pyydetään tarkastelemaan sitä, miten kaupungin omistuksessa olevaa muuta kuin arava-rajoitteista asuntokantaa voitaisi käyttää nykyistä tehokkaammin nykyisten asuntoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.



11.03.2013

Kaj/5

Kannattajat: Sirpa Puhakka

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: lisätään samaan kohtaan jatkoksi: "Konsernijaosto pyytää Henkilöstökeskuksesta selvitystä siitä olisiko työsuhdeasuntojen nykyisiä vuokrasopimusehtoja muuttamalla mahdollista saada työsuhdeasunnoista nykyistä suurempaa hyötyä rekrytoinnin kannalta erityisesti niillä aloilla, joilla on vaikeuksia löytää uusia työntekijöitä ja/tai kärsitään liian nopeasta vaihtuvuudesta. Tätä varten Henkilöstökeskuksen odotetaan pyytävän lausunnot ainakin sote- ja opetuslautakunnilta."

Kannattajat: Sirpa Puhakka

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: lisätään pohjaesityksen ranskalaisten viivojen kohtaan viimeiseksi uusi viiva:  
"- siitä kannattaisiko Hekan poliittista ohjausta vahvistaa niin, että asuntolautakunta antaisi lausunnot konsernijaostolle Hekan merkittävimmistä päätöksistä."

Kannattajat: Sirpa Puhakka

## 1. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: lisätään päätöksen ensimmäisen virkkeen jatkoksi "ja lähettää sen lausuntopyynnölle asunto- ja kiinteistölautakunnille siten, että lautakuntia pyydetään tarkastelemaan sitä, miten kaupungin omistuksessa olevaa muuta kuin arava-rajoitteista asuntokantaa voitaisi käyttää nykyistä tehokkaammin nykyisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.

Jaa-äännet: 5

Jussi Halla-aho, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Laura Rissanen, Ulla-Marja Urho

Ei-äännet: 4

Tuuli Kousa, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Pilvi Torsti

Tyhjä: 0

Poissa: 0



Äänin 5 - 4 esittelijän ehdotus voitti jäsen Rantasen vastaehdotuksen.

## 2. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: lisätään samaan kohtaan jatkoksi: "Konsernijaosto pyytää Henkilöstökeskukselta selvitystä siitä olisiko työsuhdeasuntojen nykyisiä vuokrasopimusehtoja muuttamalla mahdollista saada työsuhdeasunnoista nykyistä suurempaa hyötyä rekrytoinnin kannalta erityisesti niillä aloilla, joilla on vaikeuksia löytää uusia työntekijöitä ja/tai kärsitään liian nopeasta vaihtuvuudesta. Tätä varten Henkilöstökeskuksen odotetaan pyytävän lausunnot ainakin sote- ja opetuslautakunnilta."

Jaa-äännet: 3

Lasse Männistö, Laura Rissanen, Ulla-Marja Urho

Ei-äännet: 6

Jussi Halla-aho, Tuuli Kousa, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Pilvi Torsti

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 6 - 3 jäsen Rantasen vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen.

## 3. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: lisätään pohjaesityksen ranskalaisten viivojen kohtaan viimeiseksi uusi viiva:

" - siitä kannattaisiko Hekan poliittista ohjausta vahvistaa niin, että asuntolautakunta antaisi lausunnot konsernijaostolle Hekan merkittävimmistä päätöksistä."

Jaa-äännet: 5

Jussi Halla-aho, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Laura Rissanen, Ulla-Marja Urho

Ei-äännet: 4

Tuuli Kousa, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Pilvi Torsti

Tyhjä: 0



11.03.2013

Kaj/5

Poissa: 0

Äänin 5 - 4 esittelijän ehdotus voitti jäsen Rantasen vastaehdotuksen.

Kolmen suoritettun äänestyksen jälkeen konsernijaosto hyväksyi jäsen Rantasen toisen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Asunto-omaisuustyöryhmän raportti 9.12.2011

**Otteet**

**Ote**

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Kiinteistö Oy Helsingin  
Palveluasunnot

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Keskinäinen Kiinteistö Oy  
Helsingin Korkotukiasunot

Kiinteistö Oy Auroranlinna

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

**Päätös**

Konsernijaosto päättäneen merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän kaupungin asunto-omaisuustyöryhmän raportin perusteella tehdyn jatkoselvityksen.

Samalla konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa valmistelemaan esitykset:



- Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen fuusiosta osaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä (Heka),
- yhtiökokousohjeeksi Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille ja Hekalle varautumisesta yhtiöiden fuusioon 1.1.2014 alkaen,
- Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämistä vastuun keskittämisestä mahdollisuuksien mukaan Auroranlinnaan ja
- Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen muodostaman kokonaisuuden edellyttämän omistajahallinnon järjestämisestä.

## Päätöksen perustelut

### Jatkoselvityksen tausta ja tarkoitus

Kaupunginjohtaja asetti 16.3.2011 asuntoasiain hallinnan selvitystyöryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kaupungin asunto-omaisuuden, pois lukien aravakiinteistöyhtiöiden Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön sulautunut asuntokanta, hallinnan vaihtoehtoja sekä eri mallien etuja ja haittoja kaupunginhallituksen (208 §) ja konsernijaoston (39 §) 21.2.2011 tekemien päätösten mukaisesti.

Kaupunginjohtaja merkitsi 1.2.2012 johtajistokäsittelyssä tiedoksi tämän esityslistan liitteenä 1 olevan asunto-omaisuustyöryhmän loppuraportin. Samalla kaupunginjohtaja kehotti kiinteistövirastoa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa:

- Selvittämään Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n verovapauteen sisältyvä liikkumavara verottajan ennakkoratkaisulla.
- Kartoittamaan kaupungin suorassa omistuksessa olevat asunto-osakkeet sekä erottamaan omaksi salkukseen osakkeista ne, joista olisi taloudellisesti perusteltua luopua niiden tappiollisuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi.
- Selvittämään säilytettävien osakkeiden osalta yksityiskohtaisesti suoran omistuksen ja vaihtoehtoisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (jäljempänä Auroranlinna) siirtämisen kustannukset vs. hyödyt huomioiden työryhmän raportissa esitetyt näkökohdat.
- Selvittämään mahdollisuuksia siirtää Helsingin Palveluasunnot Oy osaksi suurempaa kokonaisuutta joko Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön suoraan, sen tytäryhtiöksi tai Auroranlinnan tytäryhtiöksi.



- Selvittämään mahdollisuuksia siirtää palvelussuhde- ja asiakasasuntojen välivuokraukseen liittyvä suorittava työ Auroranlinnan hallinnointipalveluna tehtäväksi.

Asunto-omaisuustyöryhmän raportin taustalla on kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymä strategiaohjelma, jossa asetettiin tavoitteeksi kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistäminen ja tehokkaamman hallinnon selvittäminen. Aravakiinteistöyhtiöiden fuusio Hekaksi oli ensimmäinen ja laajin osa tästä kokonaisuudesta.

Edellä mainittuja asunto-omaisuuden järjestelyitä koskevia kysymyksiä on selvitetty yhteistyössä kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön ja talous- ja suunnittelukeskuksen kesken. Seuraavassa esitetään jatkoselvityksen tulokset yhtiöittäin. Nyt esitettävät muutokset asunto-omaisuuden hallintaan ilmenevät esityslistan liitteenä 2 olevasta kaaviosta.

#### Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab (jäljempänä Asuntohankintayhtiö) on kaupungin konserniin kuuluva tytäryhteisö, jonka osakekannan kaupunki omistaa kokonaan. Yhtiön omistuksessa on yhteensä 3517 asuntoa, joista n. 1 817 on vapaarahoitteisia ja 1 700 ara-asuntoja. Tällä hetkellä Asuntohankintayhtiön hallinnointipalvelut ostetaan Auroranlinnalta yhtiöiden välillä tehdyn hallinnointisopimuksen mukaisesti. Yhtiön kannassa olevat työsuhdeasunnot ja sosiaaliviraston tukiasunnot vuokrataan kiinteistöviraston tilakeskukselle, joka vuokraa ne edelleen asukkaalle.

Asuntohankintayhtiön verovapauteen sisältyvän liikkumavaran selvittämisen taustalla on konsernijohdon linjaus, jonka mukaan on katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää mahdollisuuksien mukaan kaupungin omistama vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta Auroranlinnan omistukseen. Keskittämisen etuja ja haittoja on arvioitu myös Asuntohankintayhtiön osalta. Asuntojen hankintaan, omistamiseen ja vuokralle antamiseen perustuvan Asuntohankintayhtiön toiminnan tuloverovapauden on arvioitu kuitenkin mahdollisten omistus- ja hallinnointijärjestelyjen myötä vaarantuvan. Tähän perustuu tätä jatkoselvitystä varten annettu kehoitus selvittää yhtiön tuloverovapauden piirissä oleva liikkumavara.

Ennen verottajan ennakkoratkaisun pyytämistä koskien Asuntohankintayhtiön verovapauteen sisältyvää liikkumavaraa katsottiin tarkoituksenmukaiseksi kysyä asiassa hallintokeskuksen oikeuspalvelujen näkemys. Oikeuspalvelut on pyynnöstä todennut seuraavaa tuloverolain tulkintaan liittyen:



"Tuloverolain säännösten nojalla verottajan ennakkoratkaisua voi pyytää vain yksilöidystä ja konkreettisesta kysymyksestä tai järjestelystä, jonka juridinen toteuttamismuoto on kuvattavissa ja selvitettävissä verohallinnolle tai keskusverolautakunnalle. "

Tämä edellyttää oikeuspalvelujen mukaan tahtotilan selkeyttämistä siitä, mitä asunto-omaisuuskannan järjestelyllä tavoitellaan, ja mitä järjestelyjä sen vuoksi ollaan suunnittelemassa tai toteuttamassa Asuntohankintayhtiön osalta. Ennen konkreettisen tilanteen yksityiskohtien selvittämistä ennakkotiedon tai -ratkaisun pyytäminen verohallinnosta on siis oikeuspalveluilla käytettävissä olevien tietojen mukaan edellä mainituin perustein ennen aikaista.

Esittelijä toteaa, että Asuntohankintayhtiön nykyiseen omistukseen ja hallintointiin ei tässä jatkoselvityksessä käytettävissä olevin tiedoin esitetä muutosta. Omistuksen muutostarvetta selvitetään jatkossa, kun näkemykset yhtiöjärjestelyn halutusta sisällöstä ja muodosta ovat tarkentuneet.

#### Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot Oy

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot (jäljempänä Palveluasunnot) omistaa yhteensä 2 159 asuntoa 31 kiinteistössä. Asunnot ovat valtion lainoittamia tai korkotuettuja, joten asukasvalinnassa sovelletaan tarveharkintaa. Asunnot on pääasiassa vuokrattu sosiaalivirastolle vanhusten ja aikuisten vastuualueille.

Kaupungin asunto-omaisuuden selkeyttämiseksi vapaarahoitteiset asunnot ja ara-asunnot on haluttu ryhmittää omiksi kokonaisuusiksi. Tästä syystä selvityksen kohteeksi on otettu myös Palveluasuntojen fuusiointi Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön (jäljempänä Heka), mikä selkeyttää kaupungin omistuksessa olevan ara-asuntokannan hallintointia.

Järjestelyn jälkeen merkittävin osa kaupungin ara-asuntokantaa hallinnoidaan Hekassa, mikä yhdenmukaistaa ara-asuntojen hallintointia ja keskittää ara-asuntoja koskevan lainoitus- ja hallintointiosaamisen yhteen yhtiöön. Siirto mahdollistaisi tarvittaessa myös Palveluasuntojen kohteiden käyttötarkoituksen muuttamisen joustavasti tavallisiksi vuokra-asunnoiksi tai päinvastoin kulloistenkin tarpeiden mukaan. Järjestely parantaa huoltotoiminnan järjestämisen tilannetta kaupunki-konsernin sisällä.

Jatkoselvityksessä on tarkasteltu myös vaihtoehtoa, jossa Palveluasunnot siirrettäisiin Auroranlinnan tytäryhtiöksi. Asuntokannan hallinnon ja omistuksen keskittämisen näkökulmasta se ei kuitenkaan tuottaisi vastaavia synergiaetuja kuin edellä mainittu Palveluasuntojen fuusiointi Hekaan. Auroranlinnan asuntokanta on kokonaisuudessaan



vapaa-rahoitteista eikä yhtiössä ole Hekaan verrattavissa olevaa arava-asuntojen ja erityisasuntojen hallinnoinnin asiantuntemusta. Yhtiöiden erilaiset vuokranmäärityksen periaatteet eivät myöskään tue Palveluasuntojen siirtoa Auroranlinnaan. Yhtiöiden toimintaa yhdistää joiltakin osin niiden asuntojen välivuokraus sosiaalivirastolle.

Palveluasuntojen siirto osaksi Heka-konsernia voidaan suorittaa käytännössä joko kaupalla tai fuusiolla. Kaupassa, jossa Heka ostaisi Helsingin kaupungilta Palveluasuntojen osakkeet tai jossa kaupunki sijoittaisi yhtiön apportina Hekaan (ja saisi vastikkeena Hekan uusia osakkeita), jouduttaisiin kauppahinnasta tai apportin arvosta maksamaan varainsiirtovero. Kauppahinta tai apportti saisi olla enintään ARA:n määrittämä luovutuskorvaushinta. Kaupan seurauksena Hekaan jäisi erillinen palveluasunnot omistava tytäryhtiö.

Fuusiossa (kombinaatiofuusio) yhtiö fuusioituisi Hekaan, minkä jälkeen yhtiön kiinteistöt olisivat Hekan omistuksessa. Fuusio itsessään on veroneutraali tapahtuma eikä sen myötä aiheudu veroseuraamuksia varainsiirtoveron muodossa. Palveluasuntojen erityisryhmien asumiseen tarkoitetut asunnot ja niitä koskeva osaaminen ja vuokrauksen edellyttämä yhteydenpito sosiaali- ja terveysvirastoon on mahdollista säilyttää fuusion jälkeen nykyisellään.

Oikeuspalveluista on pyydetty arvio sulautumisen (tässä yhteydessä fuusio) vaikutuksista kiinteistöinvestointien arvonlisäverotukseen. Saadun arvion mukaan sulautuminen "ei lähtökohtaisesti aiheuta arvonlisäverotuksessa välittömiä seuraamuksia edellyttäen, että harjoitetun toiminnan luonne (tässä tapauksessa asuntojen vuokraaminen sosiaalihuollon tarpeisiin) ei sulautumisen yhteydessä muutu, ja mikäli fuusio toteutettaisiin yleisseuraannoksi osakeyhtiölain perusteella (ja verotuksessa) katsottavana sulautumisena. Koska kyseessä on sulautuminen, johon liittyy huomattavia kiinteistöinvestointeja, sulautumisen tulkinnasta yleisseuraannoksi (sekä mahdollisista muista verovaikutuksista) on suositeltavaa pyytää verohallinnon ennakkoratkaisua.

Vastaanottavan yhtiö tulee sulautumisen yhteydessä varmistaa, että vastaanottavalla yhtiöllä säilyy sulautumisessa sama asema kuin luovuttavalla yhtiöllä eikä kiinteistön käyttötarkoitus muutu. Sulautumiseen liittyvien selvitysten yhteydessä olisi tämän vuoksi hyvä varmistaa vuokralaiselta, että vuokralainen/Helsingin kaupunki edelleen käyttää vuokraamia tiloja kuntapalautukseen oikeuttavaan tarkoitukseen (tässä tapauksessa ennakkoratkaisussa kuvaillun tavoin sosiaalihuoltoon). Järjestelyn vaikutukset verotuksessa on joka tapauksessa yksityiskohtaisesti varmistettava ennen järjestelyn käynnistämistä."





Esittelijä toteaa, että Palveluasuntojen osalta esitetään yhtiön fuusioimista Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön, jolloin kaupungin ara-kiinteistökannan hallinnon, talouden ja tekniikan asiantuntijapalvelut keskitetään samaan yhtiöön.

#### Kiinteistö Oy Auroranlinna

Auroranlinna on yhtiö, joka omistaa ja hallinnoi kaupungin vapaarahoitteista asuntokantaa. Yhtiön omistuksessa on 2 032 asuntoa ja 107 liikehuoneistoa. Asunnot on vuokrattu joko palvelussuhdeasunnoiksi (1 439), asiakasasunnoiksi (200) tai suoraan vuokralaisille (500). Asuntohankintayhtiö ja Kkoy Helsingin Korkotukiasunnot ostavat hallintopalvelunsa Auroranlinnalta.

Esittelijä toteaa, että Auroranlinnan osalta esitetään, että yhtiöön keskitetään mahdollisuuksien mukaan Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuu.

Ns. lyhyen korkotuen osakkeet, hitas-osakkeet ja muut kaupungin suoraan omistamat asunto-osakkeet

Kaupungin suoraan omistetut asunnot ovat tilakeskuksen tai hallintokuntien hallinnassa ja niiden joukkoon kuuluvat ns. lyhyen korkotuen osakkeet, Hitas-osakkeet ja muut suoraan omistetut asunto-osakkeet.

Entiset lyhyen korkotuen asunnot ovat kuuden asunto-osakeyhtiön joukko, joista kaupunki omistaa 387 asunto-osaketta. Kaupungin omistamat osakkeet ovat tilakeskuksen hallinnassa. Asuntojen kassavirta kulkee asuntotuotantorahaston kautta.

Hitas-osakkeet ovat eri asunto-osakeyhtiöissä olevia asunto-osakkeita (yhteensä 503 asuntoa). Osassa taloyhtiöitä hitas-rajoitusta ei ole enää voimassa, joten peruste hitas-osakkeen omistamiseen on poistunut. Kaupungin omistamista hitas-asunnoista n. 50 asuntoa on vapautunut hitas-sääntelystä. Asuntojen vuokrat tulevat tilakeskukselle.

Suoraan omistettuja asuntoja on yhteensä 219 asuinhuoneistoa. Osa asunnoista on koulujen, sairaaloiden ja muiden toimitilojen yhteydessä. Periaate on ollut, että viimeistään peruskorjausvaiheessa kokonaiset rakennukset siirretään jonkin kaupungin asuntoyhtiön hallintaan, yleensä apporttisopimuksella. Osa suoraan omistetuista asunnoista (n. 20 asuntoa) sijaitsee Helsingin ulkopuolella. Lisäksi Helsingin kaupunki omistaa asuntoja tytäryhtiöidensä kautta KKOy Parmaajan puistossa, As Oy Paciuksenkatu 4:ssä sekä KOy Ruskeasuon asunnoissa.



Suoraan omistetut asunto-osakkeet ovat tilakeskuksen tai hallintokuntien hallinnassa. Asuntojen vuokrat tulevat tilakeskukselle.

Esittelijä toteaa tehdyn jatkoselvityksen perusteella, ettei tässä vaiheessa kaupungin asunto-omaisuuden keskittämiseen tähtäviä järjestelyjä ole ollut perusteltua käynnistää toimenpiteitä kaupungin suoraan omistettujen asunto-osakkeiden salkuttamiseksi. Sen sijaan ns. lyhyen korkotuen asuntojen, hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuu keskitetään Auroranlinnaan. Yhtiöiden palvelussuhde- ja asiakasasuntojen vuokraus esitetään tehtäväksi tilakeskuksessa.

#### Keskinäinen Kiinteistö Oy Helsingin korkotukiasunnot

Asuinrakennukset ovat yhtiön ja asunnot kaupungin omistuksessa. Tällä hetkellä yhtiön vuokratulot kerätään kaupungin asuntotuotantorahastoon, josta maksetaan vastikkeet.

Esittelijä toteaa, että Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuu keskitetään Auroranlinnaan. Kun kaikkien kohteiden korkotuki-lainat (bullet-lainoja) on maksettu, kohteet fuusioidaan Auroranlinnaan vuonna 2020.

#### 400-vuotiskotisäätiö

400-vuotiskotisäätiö on oma itsenäinen säätiö, jonka tarkoituksena on toimia vanhusten asunto-olojen parantamiseksi ja järjestämiseksi Helsingissä. Säätiön hallinnoimat asunnot (n. 540 kpl) ovat kaupungin omistuksessa olevia vanhusten asuntoja. Tällä hetkellä tontit on vuokrattu sosiaalivirastolle.

Rakennusten peruskorjaukset on tehty säätiön hankkeina ja sen vapailta markkinoilta hankitulla rahoituksella eikä niihin ole käytetty kaupungin lainoja tai avustuksia. Kaupunki on kuitenkin toiminut takaajana säätiön ottamille lainoille. Peruskorjaushankkeet on rakennuttanut kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT).

Esittelijä toteaa, ettei säätiön asuntokannan nykyiseen hallinnointiin esitetä muutosta. Jatkossa tullaan kuitenkin selvittämään mahdollisuudet siirtää 400-vuotiskotisäätiön hallinnoimat asunnot arasuntokokonaisuuden piiriin Hekaan. Ennen tätä kaupungin yhteistyötä säätiön kanssa pyritään tehostamaan muun muassa säätiön laina- ja taloushallintoon sekä peruskorjaustoimintaan liittyvissä asioissa kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön tiedollisen informaatio-ohjauksen keinoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



11.03.2013

Kaj/5

Lisätiedot

Pekka Sauri

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

Liitteet

1 Asunto-omaisuustyöryhmän raportti 9.12.2011

Otteet

**Ote**

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Kiinteistö Oy Helsingin  
Palveluasunnot

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Keskinäinen Kiinteistö Oy  
Helsingin Korkotukiasunot

Kiinteistö Oy Auroranlinna

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Talous- ja suunnittelukeskus  
Kiinteistövirasto  
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö  
Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto  
Oikeuspalvelut  
Asunto-osasto  
Tarkastusvirasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 25.02.2013 § 19

Pöydälle 25.02.2013

HEL 2012-001171 T 00 00 02

Päätös

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



11.03.2013

Kaj/5

Konsernijaosto päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunginjohtaja/J 01.02.2012

HEL 2012-001171 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä merkitä tiedoksi asunto-omaisuustyöryhmän raportin (9.12.2011) sekä kehottaa talous- ja suunnittelukeskusta huomioimaan raportti tausta-aineistona maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaehdotuksen 2012 valmistelussa.

Samalla kaupunginjohtaja päätti kehottaa kiinteistövirastoa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa vuoden 2012 aikana:

- Selvittämään Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n verovapauteen sisältyvä liikkumavara verottajan ennakkoratkaisulla.
- Kartoittamaan kaupungin suorassa omistuksessa olevat asunto-osakkeet sekä erottamaan omaksi salkukseen osakkeista ne, joista olisi taloudellisesti perusteltua luopua niiden tappiollisuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi.
- Selvittämään säilytettävien osakkeiden osalta yksityiskohtaisesti suoran omistuksen ja vaihtoehtoisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle siirtämisen kustannukset vs. hyödyt huomioiden työryhmän raportissa esitetyt näkökohdat.
- Selvittämään mahdollisuuksia siirtää Helsingin Palveluasunnot Oy osaksi suurempaa kokonaisuutta joko Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön suoraan, sen tytäryhtiöksi tai Kiinteistö Oy Auroranlinnan tytäryhtiöksi.
- Selvittämään mahdollisuuksia siirtää palvelussuhde- ja asiakasasuntojen välivuokraukseen liittyvä suorittava työ Kiinteistö Oy Auroranlinnan hallinnointipalveluna tehtäväksi.

Päätöksen perustelut

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Asunto-omaisuustyöryhmän raportin taustalla on kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymä strategiaohjelma, jossa asetettiin tavoitteeksi kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistäminen ja tehokkaamman hallinnon selvittäminen. Aravakiinteistöyhtiöiden fuusio yhdeksi yhtiöksi oli ensimmäinen ja laajin osa tästä kokonaisuudesta.

Työryhmän raportissa tarkastellaan muita kaupungin omistamia asuinkiinteistöyhtiöitä ja muuta asunto-omaisuutta. Kaupunginhallitus ja kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelevät alkuvuodesta 2011 kiinteistövirastossa laadittua esiselvitystä aiheesta. Esiselvityksessä esitettiin mainitun asunto-omaisuuden hallintoon, hoitoon, korjauksiin ja asukasvalintaan liittyvät järjestelyt ja kartoitettiin erilaisin mallein mahdollisuuksia kehittää ja selkeyttää organisaatiota.

Kaupunginhallitus ja konsernijaosto merkitsivät esiselvityksen tiedoksi ja kehottivat samalla selvittämään perusteellisemmin eri mallien hyödyt ja haitat. Lisäksi tuli huomioida luottamuselinten rooli eri kehittämisvaihtoehdoissa.

Kaupunginjohtaja asetti 16.3.2011 asuntoasiain hallinnan selvitystyöryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kaupungin asunto-omaisuuden, pois lukien aravakiinteistöyhtiöiden Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön sulautuva asuntokanta, hallinnan vaihtoehtoja sekä eri mallien etuja ja haittoja kaupunginhallituksen ja konsernijaoston 21.2.2011 (Khs 208 §, Koja 39 §) tekemien päätösten mukaisesti.

Työryhmä on saanut raporttinsa valmiiksi 9.12.2011. Raportti on asian liitteenä.

#### Selvityksen kohteena oleva asuntokanta

Selvityksen kohteena oleva asunto-omaisuus käsittää noin 13 600 asuntoa yhtiöinä, osakkeina ja suorina asunto-omistuksina. Kaupungin omistamasta asunto-omaisuudesta se edustaa lähes neljänneistä. Kokonaan Helsingin kaupungin omistuksessa olevia yhtiöitä ovat Oy Helsingin Asuntohankinta Ab, Kiinteistö Oy Auroranlinna, Keskinäinen Kiinteistö Oy Helsingin Korkotukiasunnot, Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot ja Helsingin Asumisoikeus Oy. Ns. lyhyen korkotuen kuudesta asunto-osakeyhtiöstä kaupunki omistaa vaihtelevan osuuden (57 % – 100 %) osakkeita. Niiden lisäksi kaupungilla on suorassa omistuksessa yhteensä 722 asunto-osaketta, joista 503 on Hitas-osakkeita. Lisäksi Helsingin kaupunki on vuokrannut Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiölle asuintaloja vanhusten asunto-olojen parantamiseksi.

Selvityksen kohteena olevan asunto-omaisuuden pääasiallinen käyttötarkoitus on ollut tarjota palvelussuhdeasuntoja kaupungin työntekijöille, erityisesti palveluhallintokunnille rekrytoinnin tueksi, sekä erityisryhmien vuokra-asuntoja sosiaali- ja terveystoimen asiakkaille.



11.03.2013

Kaj/5

Asumisoikeusasuntojen osalta tavoite on ollut täydentää kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa. Varsinaista pidemmän aikavälin omistajastrategiaa selvityksen kohteena olevalle asunto-omaisuudelle ei ole.

#### Asunto-omaisuustyöryhmän raportti

Raportissa kuvataan selvityksen kohteena oleva asuntokanta ja sen omistuksen, omistajahallinnan ja omistajaohjauksen sekä asukasvalinnan ja vuokrauksen periaatteet ja keskeiset toimijat. Vertailukatsaus viiteen suureen kaupunkiin luo käsityksen muiden kaupunkien asunto-omaisuuden hallinnoinnista ja asuntokannan kehittämisen tulevaisuuden tavoitteista. Raportissa esitetään asunto-omaisuuden rakenteen kehittämisen reunaehdot sekä niiden perusteella muodostettavat pääasialliset rakennevaihtoehdot, luottamuselinten rooli huomioiden.

Työryhmä suosittelee, että ryhdyttäisiin seuraaviin jatkotoimenpiteisiin:

1. Valitaan rakennemalli kehittämisen pohjaksi
2. Nimetään kiinteistöjen kehittämissyksikkö asunto-omaisuuden hallinnan ja kehittämisen jatkovalmistelun vastuutahoksi
3. Selvitetään mahdollisuudet siirtää palvelussuhde- ja asiakasasuntojen välivuokraukseen liittyvä suorittava työ KOy Auroranlinnan hallinnointipalveluna tehtäväksi
4. Huomioidaan tämä selvitys Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 tausta-aineistona
5. Määritellään tämän selvityksen kohteena olevaa asunto-omaisuutta koskevat pitkän aikavälin toimintaperiaatteet ja laaditaan niitä tukeva omistajastrategia MA-ohjelman 2012 yhteydessä päätettävien tavoitteiden pohjalta

Työryhmä toteaa, että raportissa esitetyt uudelleenjärjestelyt tukevat asunto-omaisuuden parempaa hallintaa taloudellisesta ja teknisestä näkökulmasta. Tarkastelu on kuitenkin luonteeltaan alustava ja jatkovalmistelun ensimmäinen askel olisi tutkia tarkemmin ehdotuksen aiheuttamat veroseuraamukset ja tekniset yksityiskohdat. Pitkän aikavälin toimintaperiaatteet ja niitä tukeva omistajastrategia ovat tarpeen myöhempien jatkotoimenpiteiden suuntaamisessa.

#### Lisätiedot

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