



23.04.2012

Kj/10

§ 393

V Kj / Vt Pauli Leppä-ahon ym. aloite vaihtomallimme käyttöön ottamisesta kiinteistöjen kehittämisessä

Pöydälle 23.04.2012

HEL 2011-007802 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vt Pauli Leppä-ahon aloite

Otteet

Ote

Aloitteen laatija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen katsoa vt Pauli Leppä-ahon aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Vt Pauli Leppä-aho esittää aloitteessaan, että kaupunki myy myyntirajoitteista vapautetut saneerausikäiset vuokra-asuntonsa vapailla markkinoilla ja näin kertyvillä varoilla kaupunki rakentaa asukkaille uudet asunnot.

Kaupungin omistamat vuokra-asunnot

Kaupunginhallitus viittaa syksyllä 2011 MA-ohjelman 2008-17 seurantaraportin yhteydessä hyväksytystä toivomusponnosta annettuihin lausuntoihin ja toteaa, että Helsingin kaupunki omistaa kaikkiaan noin 56 600 vuokra-asuntoa. Näistä Helsingin kaupungin alueellisten kiinteistöyhtiöiden hallinnassa on yhteensä 43 875 yleisen

Postiosoite

PL 1
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



asunnonjaon piirissä olevaa, valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Näiden lisäksi myös Helsingin Palveluasunnot Oy:llä, Helsingin 400-vuotiskotisäätiöllä, Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:llä sekä eri hallintokunnilla on hallinnassaan valtion tukemia vuokra-asuntoja. Nämä asunnot ovat muun muassa vanhusten ja muiden erityisryhmien käytössä sekä työsuhdeasuntoina.

Alueellisten kiinteistöyhtiöiden hallinnassa olevien kaupungin vuokra-asuntojen osuus koko Helsingin asuntokannasta on 13,5 % ja vuokra-asuntokannasta 30,1 %. Kaupungin vuokra-asunnot sijaitsevat Helsingin eri alueilla painottuen kuitenkin itäisen, koillisen ja läntisen suurpiirin alueille. Kaupungin vuokra-asuntokannassa on hyvin erikäisiä asuntoja. Vuonna 1969 ja sitä ennen rakennettuja on 31,4 % kaupungin vuokra-asunnoista, 1970–1989 rakennettuja on 33,1 % ja 1990–2010 rakennettuja 35,5 % kaupungin vuokra-asuntokannasta.

Vuokra-asuntojen vapautuminen käyttö- ja luovutusrajoituksista

Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista vuokra-asuntokantaa vapautuu vuokravalvonnan ja asukasvalinnan osalta vuosittain. Osa kohteista on lainoitusvuodesta riippuen ns. jatkorajoitusten alaisia, Jatkorajoitusten alaiset kohteet vapautuvat ensin vuokravalvonnasta, mutta ovat vielä asukasvalinnan osalta rajoitusten alaisia 10 vuotta vuokravalvonnan päättymisen jälkeen. Kohteen vapauduttua rajoituksista se muuttuu vapaarahoitteiseksi ja omistajalla on periaatteessa mahdollisuus myydä asunnot omistusasunnoiksi.

Vuoden 2011 loppuun mennessä on Helsingin kaupungin omistamista, valtion rahoituksella toteutetuista vuokra-asunnoista vapautunut käyttö- ja luovutusrajoituksista kaikkiaan 893 asuntoa. Luvussa ovat mukana vain sellaiset asunnot, joihin ei ole otettu uutta valtion lainaa. Kaupunki on peruskorjannut valtion tukemaa vuokra-asuntokantaa uusien valtion lainojen turvin, joten asunnot pysyvät usein edelleen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisina vaikka alkuperäisten lainojen rajoitusajat päättyvätkin.

Lähivuosina kaupungin omistamia asuntoja vapautuu rajoituksista seuraavasti: Vuonna 2012 yhteensä 593 asuntoa ja vuonna 2013 yhteensä 350 asuntoa. Vuosina 2014 ja -15 ei vapaudu yhtään kaupungin omistamaa asuntoa. Seuraavan vuosikymmenen aikana Helsingissä vapautuu rajoituksista noin 8000 vuokra-asuntoa, joista suurin osa on muiden tahojen kuin kaupungin omistuksessa olevia asuntoja. Muiden omistuksessa olevan asuntokannan tulevaisuuteen ei voida kaupungin toimin vaikuttaa, ja näissä kohteissa vuokratason nousu tai asuntojen myyminen ovat mahdollisia ja todennäköisiä tulevaisuudennäkymiä.



Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet kaupungin asunnot ovat edelleen alueellisten kiinteistöyhtiöiden hallinnassa. Vapautuneiden kiinteistöjen vuokrat on pidetty omakustannusperiaatteen mukaisina ja asukasvalinnat niihin tapahtuvat kuten rajoitusten alaisiin asuntoihin tarveharkintaa noudattaen.

Sopimukset ja linjaukset

Vuoden 2011 loppuun saakka oli voimassa Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen aiesopimus, jossa sovittiin, että kaikki sopimuskunnat pitäisivät rajoituksista vapautuvan vuokra-asuntokantansa edelleen vuokra-asutuksessa.

Maaliskuussa 2011 Helsingin kaupunginhallituksen konsernijaosto linjasi kaupungin aravakiinteistöyhtiöiden yhtiökokousohjeiden hyväksymisen yhteydessä, ettei se muuta rajoituksista vapautuvia asuntojaan omistuskäyttöön. Yhtiökokousohjeissa todetaan mm., että yhtiön hallituksen tulee huolehtia siitä, että aravarajoituksista vapautuvat asunnot säilytetään vuokra-asutuksessa ja yhteisen vuokrantasauksen piirissä. Mikäli yhtiö pitää tästä periaatteesta poikkeamista joissakin kohteissa erityisen perusteltuna, tulee yhtiön tapauskohtaisesti hakea konsernijohtoon erillinen suostumus.

Asuntojen säilyttäminen osana Helsingin Asunnot Oy:n asuntokantaa

Rajoituksista vapautuva kaupungin omistama vuokra-asutokanta tulee pitää edelleen kaupungin omistuksessa ja vuokra-asutuksessa. Tarkoituksenmukaista on myös säilyttää vapautuvat asunnot Helsingin Asunnot Oy:n asutokannassa. Perustelluista syistä tulisi kuitenkin yksittäistapauksissa olla mahdollisuus esimerkiksi kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseen ja kiinteistön siirtämiseen toisen kaupungin yhtiön hallintaan, mutta vain kaupungin konsernijohtoon erillisellä suostumuksella. Myös kaupunginvaltuuston käsittelyyn vietävässä Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -ehdotuksessa esitetään tavoitteeksi, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asutokanta säilytetään vuokra-asutuksessa ja Helsingin kaupungin omistuksessa. Nykyisellä tuotantovauhdilla ei pystytä korvaamaan vapautuvaa kantaa, mikäli kaikki rajoituksista vapautuvat asunnot poistuisivat kohtuuhintaisen vuokra-asumisen markkinoilta.

Rajoituksista vapautuvien asuntojen pitäminen edelleen vuokra-asutuksessa on sekä asutopoliittisesti että työvoimapolitiittisesti perusteltua. Helsingissä on runsaasti kysyntää kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista, ja kysynnän ennakoita yhä kasvavan kaupungin väkiluvun kasvaessa. Kaupungin vuokra-asunnon hakijoiden määrä on jo pitkään ylittänyt tarjonnan ja hakijamäärät ovat edelleen kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin vuokra-asuntoihin on 21 691 voimassa olevaa



23.04.2012

Kj/10

hakemusta. Vuosittain välitettyjen asuntojen määrä on viime vuosina ollut noin 3 000 asuntoa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vt Pauli Leppä-ahon aloite

Otteet

Ote
Aloitteen laatija

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupungin valtuusto