



09.09.2013

Kaj/4

§ 958

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi muiden rakennuttajien ara-vuokratiohteiden vuokrien nousemisen estämisestä

HEL 2012-013233 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi
- 2 Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 12.9.2013 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Valtuusto edellyttää, että kaupunki pyrkii estämään sen, että muiden rakennuttajien aravakiohteiden vuokrat Helsingissä nousevat kohtuuttomasti rakennuttajien tasatessa vuokria koko maan asuntokannassaan." (Tuomas Rantanen)



Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava pöytäkirjan ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomuspöytäkirjan johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Esittelijä viittaa saatuun lausuntoon ja toteaa, että valtakunnallisesti toimivien yleishyödyllisten yhteisöjen osalta vuokrien valvonta on järjestetty siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) pyytää toimijoilta vuosittain vuokria koskevat ilmoitukset ja niihin liittyvän tilinpäätösaineiston. Sen lisäksi virasto tekee valvontakäyntejä omistajaryhmiin. Vuokratietoaineisto lähetetään myös kunnille.

Kuntien tehtävänä on ollut valvoa valtakunnallisten yhteisöjen valtakunnallisesti tasattuja vuokria. Valvonta on ollut haastavaa, koska tehokkaaseen omakustannusvuokran valvontaan ei ole ollut riittävästi mahdollisuuksia. Lisäksi kunnilta ovat puuttuneet keinot puuttua yleishyödyllisten yhteisöjen valtakunnalliseen vuokrien tasaukseen, koska yleishyödyllisillä yhteisöillä on vapaus valita tasauksen toteuttamistapa.

Toukokuussa 2013 on jätetty luonnos hallituksen esitykseksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta. Esityksen mukaan jatkossa tasaus olisi mahdollista vain alueellisesti, siten, että Helsinki muodostaisi oman alueen. Lakiluonnokseen sisältyy myös esitys, että sekä yleishyödyllisten yhteisöjen että kaikkien muidenkin ARA-vuokratalojen valvontatehtävät siirrettäisiin ARA:lle. Helsingin kaupunki piti ympäristöministeriölle 28.6.2013 antamassaan lausunnossa esitysluonnokseen sisältyvää valtakunnallisen vuokrien tasauksen rajoittamista koskevaa muutosta kannatettavana. Lisäksi lausunnossa puollettiin omakustannusvuokran valvontavastuun siirtämistä kokonaisuudessaan ARA:lle.

Esittelijä katsoo, että lainsäädäntöön vuokratasauksen rajoittamisen ja valvonnan osalta ehdotetut muutokset ovat niin toteutuessaan riittäviä, eikä kaupungin ole tarkoituksenmukaista ryhtyä omaan toimenpiteisiin niiden lisäksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi
- 2 Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Asuntolautakunta 23.05.2013 § 51

HEL 2012-013233 T 00 00 03

Päätös

Asuntolautakunta päätti antaa hallintokeskukselle seuraavan lausunnon:

Vuokrien tasaus hämärtää omakustannuseriaatetta

Aravavuokra-asuntojen vuokrat määritellään omakustannuseriaatella, joka tarkoittaa sitä, että asukkailta perityt vuokrat perustuvat todellisiin kustannuksiin, eikä toiminnalla tavoitella voittoa. Omistajalla on kuitenkin oikeus tasata vuokria vuokranmääritysyksikköjen välillä. Kun vuokria on tasattu, vuokrataso on vaihdellut kohteiden välillä. Keskustelua ovat herättäneet asunnot, joiden vuokrat ovat nousseet huomattavasti yli omistajan keskimääräisen vuokratason. Tällaisissa tilanteissa vuokrat ovat joskus saavuttaneet jopa markkinatason. Asia on ymmärrettävästi herättänyt julkista keskustelua, koska aravajärjestelmän tavoitteena on saavuttaa kohtuullinen vuokrataso.

Vuokrien valvonta on kuntien ja valtion yhteistyötä

Valtakunnallisesti toimivien yleishyödyllisten yhteisöjen osalta vuokrien valvonta on järjestetty siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pyytää toimijoilta vuosittain vuokria koskevat ilmoitukset ja niihin liittyvän tilinpäätösaineiston. Sen lisäksi virasto tekee valvontakäyntejä omistajayrityksissä. Vuokratietoaaineisto lähetetään myös kunnille. Vuokratalokohtaisesti laadittu vuoden 2012 raportti on lausunnon liitteenä.



Tämän tietoineiston avulla kunnan tulisi pystyä osaltaan valvomaan valtakunnallisten yhteisöjen valtakunnallisesti tasattuja vuokria. Tehtävä on haastava, tehokkaaseen omakustannusvuokran valvontaan ei ole riittävästi mahdollisuuksia. Lisäksi kunnilta puuttuvat keinot puuttua yleishyödyllisten yhteisöjen valtakunnalliseen vuokrien tasaukseen, koska yleishyödyllisillä yhteisöillä on vapaus valita tasauksen toteuttamistapa.

Vuokrien taseus on lakiin perustuvaa, taseusjärjestelmiä ei säädellä

Voimassa oleva lainsäädäntö ei estä yli kuntarajojen tapahtuvaa vuokrien taseusta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus suosittelee vuokrien taseamista kohteiden välillä siten, että vuokrat vastaisivat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa. Vuokrantaseuksen toteuttamistapaa ei säädellä ja sen vuoksi jokainen toimija on luonut oman järjestelmänsä, jossa kohteita vertaillaan. Asunnon käyttöarvoa voidaan tulkita monella tavalla. Näyttää siltä, että joskus referenssit on saatu ympäröivän vapaarahoitteisen asuntokannan markkina-arvosta.

VVO Yhtymä Oyj ja Sato Oyj antoivat asiasta lausunnon

Asunto-osasto on keskustellut suurimpien valtakunnallisten toimijoiden kanssa vuokra-asuntojen hinnoittelusta, koska Helsingissä sijaitsevien arava-asuntojen vuokrataseo on pidetty korkeana. Vuokrantaseajat toteavat toimineensa lainsäädännön ja ohjeistuksen mukaisesti. Yhtiöiden lausunnot ovat liitteenä.

VVO Yhtymä Oyj ilmoittaa launnossaan taseuksen vaikutuksista annetun järjestelmällisesti väärää tietoa. VVO:n mukaan taseuksen vaikutus vuokriin on ollut vuosina 2009 - 2013 keskimäärin 1,08 €/². Taseuksen suuruus on vaihdellut kohteiden välillä 0,05 €/m² - 2,12 €/m². Yhtymän näkemyksen mukaan ponnassa esitetty väite, että taseus nostaa kohtuuttomasti helsinkiläisten vuokria, on virheellinen.

SATO Oyj ilmoittaa, että helsinkiläiset ovat hyötäneet vuokrantaseuksesta. Taseus on johtanut siihen, että Helsingissä sijaitsevien asuntojen vuokria katetaan vuonna 2013 muualla Suomessa sijaitsevien asuntojen vuokrasta 0,42 €/m².

Vuokralvonta siirtyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle

Valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa vuosille 2012-2015 todetaan vuokralvonnan osalta, että valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien omakustannusperiaatteen toteutumista sekä vuokrien taseusjärjestelmää selvitetään. Ympäristöministeriö teetti asiasta selvityksen, johon liittyen keväällä 2013 julkaistiin Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittäksessä-niminen raportti.



Raportissa esitetään muun muassa, että sekä yleishyödyllisten yhteisöjen että kaikkien muidenkin ARA-vuokratalojen vuokrien valvonta uudistetaan. Vuokrien valvonta siirretään kokonaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi. Tähän keskitettyyn valvontatyöhön järjestetään 8 työntekijän resurssi. Tällä tavalla valvonnan toivotaan tehostuvan. Toivottavasti yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa ja taloudenpitoa voidaan myös ohjata siten, että tulevaisuudessa vältetään ylilyönneiltä vuokran määrittelyssä ja kohtuuvuokran tavoite toteutuu

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi