



09.09.2013

Kj/22

§ 904

V 25.9.2013, Kaj / Valtuutettu Belle Selene Xian aloite kaupungin ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnasta

HEL 2013-002185 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Belle Selene Xian aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuutettu Belle Selene Xian aloite

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Belle Selene Xian aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Valtuutettu Belle Selene Xia ja kolme muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että asukasvalinnat vapautuviin kaupungin ara-vuokra-asuntoihin tehtäisiin siten, että asuntoja voitaisiin tarjota nykyistä paremmin niitä eniten tarvitseville. Lisäksi esitetään, että sosiaalista tarve- ja tuloharkintaa sovellettaisiin asukkaisiin myös asumisen aikana.

Kaupunginhallitus viittaa saatuun lausuntoon ja toteaa, että Helsingin kaupungin omistamissa ara-vuokra-asunnoissa vaihtuvuus on viime vuosina ollut noin 10 % vuosittain. Alhainen vaihtuvuusaste on seurausta mm. kaupungin vuokra-asuntojen muuta vuokra-asuntokantaa alhaisemmasta vuokratasosta. Asuntomarkkinoilla hintatasoa ovat nostaneet vuosia jatkunut asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino, kysynnän kasvu sekä asuntotuotannon



09.09.2013

Kj/22

vähäisyys 2000-luvulla. Vaihtuvuuden lisääminen edellyttäisi huomattavaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämistä ja asuntotuotannolle asetettujen vuosittaisten tuotantotavoitteiden saavuttamista.

Asukkaiden valinta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Valinnassa otetaan huomioon hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnan tavoitteena on, että vuokra-asunnot tarjotaan asuntoa eniten tarvitseville ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Helsingin kaupunki valvoo alueellaan sijaitsevien vuokra-asuntojen asukasvalintoja ja asukasvalintakriteereiden noudattamista valtion ohjeistuksen mukaisesti. Sosiaalista tarve- ja tuloharkintaa sovelletaan vain uusien asukkaiden kohdalla eikä myöhemmin asumisaikana. Koska nykyisen lainsäädännön perusteella vuokralaisen tulotason nousu ei ole riittävä vuokrasopimuksen purkamisen peruste, on katsottu ettei asumisen aikainen tarve- ja tuloharkinta ole mahdollista.

Valtioneuvoston asuntopoliittisen toimenpideohjelman 2012–2015 mukaisesti ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan ara-asuntojen asukasrakennetta koskevaa selvitystä. Selvityksessä kartoitetaan ara-vuokra-asukkaiden tulotaso- ja varallisuus sekä verrataan niitä muihin hallintaperusteryhmiin alueellisesti ja eri toimijoiden välillä. Lisäksi tutkitaan asumisajan vaikutusta tuloihin. Samalla kartoitetaan vuokralaisten mahdollisuudet ja halukkuus siirtyä muihin asumisen hallintamuotoihin sekä asuntomarkkinoilla tarjolla olevat vaihtoehdot. Lopuksi arvioidaan ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan muutostarve.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuutettu Belle Selene Xian aloite

Tiedoksi: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

Päätöshistoria

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



09.09.2013

Kj/22

Asuntolautakunta 23.05.2013 § 52

HEL 2013-002185 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon.

Asuntomarkkinat ja asuntotuotannon määrä

Helsingin kaupungin omistamissa arava-vuokra-asunnoissa vaihtuvuus on viime vuosina ollut noin 10 % vuosittain. Alhainen vaihtuvuusaste on seurausta mm. kaupungin vuokra-asuntojen muuta vuokra-asuntokantaa alhaisemmasta vuokratasosta. Asuntomarkkinoilla hintatasoa ovat nostaneet vuosia jatkunut asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino, kysynnän kasvu sekä asuntotuotannon vähäisyys 2000-luvulla.

Helsingissä on tavoitteena tuottaa 1300 ARA-vuokra-asuntoa vuosittain, joista opiskelijoille ja nuorille 300 asuntoa ja tavallisia vuokra-asuntoja 750. Helsingissä valmistui vuonna 2011 kaikkiaan 4081 asuntoa, joista ARA-vuokra-asuntoja oli 615. Näistä tavallisia vuokra-asuntoja oli 190, opiskelija- ja nuorisoasuntoja 65 ja erityisryhmien asuntoja 360. Vuonna 2012 Helsingissä valmistui 5175 asuntoa, joista ARA-vuokra-asuntoja oli yhteensä 1262. Näistä asunnoista erityisryhmien asuntoja oli 223, opiskelija- ja nuorisoasuntoja 604 sekä tavallisia vuokra-asuntoja 435. Viime vuonna tavoite nuoriso- ja opiskelija-asuntojen osalta ylitettiin, tavallisten vuokra-asuntojen osalta tavoitteesta jälleen jäätiin. Vaihtuvuuden kasvu edellyttäisi huomattavaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäystä ja asuntotuotannolle asetettujen tuotantotavoitteiden saavuttamista vuosittain.

Asukasvalintakriteerit ja asukasvalintojen valvonta

Asukkaiden valinta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Valinnassa otetaan huomioon hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnan tavoitteena on, että vuokra-asunnot tarjotaan asuntoa eniten tarvitseville ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Vuokrat näissä taloissa määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Helsingin kaupunki valvoo alueellaan sijaitsevien vuokra-asuntojen asukasvalintoja ja asukasvalintakriteereiden noudattamista valtion ohjeistuksen mukaisesti. Muiden kuin kaupungin omistamien arava-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonta tapahtuu asuntolautakunnan päätöksen mukaisesti pääsääntöisesti



jälkivalvontana, jossa asuntojen omistajat ilmoittavat tiedot asukasvalinnoistaan kuukausittain jälkikäteen asunto-osastolle. Valinnat, joissa halutaan poiketa varallisuusrajoista, toimitetaan etukäteen asunto-osaston hyväksyttäväksi. Tarvittaessa pyydetään asukasvalinta-asiakirjat asunto-osaston tarkastettaviksi. Näin tehtiin viime vuonna kaksi kertaa.

Asumisaikainen edellytysten tarkistaminen ja asukasrakenne

Sosiaalista tarve- ja tuloharkintaa sovelletaan vain uusien asukkaiden kohdalla, mutta ei enää myöhemmin asumisaikana. Ajoittain asuntopoliittisessa keskustelussa on esitetty, että asukkaiden kiertoa pitäisi nopeuttaa, jotta entistä useampi asunnontarvitsija saisi asunnon. Keinoina on esitetty mm. asukkaan tulo- ja varallisuustilanteen tarkistamista määräajoin ja vuokrasopimusten määräaikaisuutta. Toisaalta on mietitty määräaikaisuuden mahdollisia negatiivisia vaikutuksia asukkaiden asennoitumiseen asumiseensa ja tulo- ja varallisuustarkistusten vaikutuksia asukasrakenteeseen. Mahdollinen asunnon menetyks työllistymisen tai talouden tulotason kohoamisen seurauksena toimisi lähinnä negatiivisena kannusteena, joten tähän mennessä näistä keinoista on luovuttu. Oletus on ollut, että vuokralaiset siirtyvät tulotason noustessa ARA-vuokra-asunnoista muihin asumismuotoihin.

Asuntopoliittisessa keskustelussa on myös nostettu esille, että asumisaikainen tulotason nousu johtaisi hyvätuloisten osuuden kasvuun. Aihepiiristä on tehty useita selvityksiä, mm. Hirvonen Jukka, Asunnot sosiaalisesti tarkoituksenmukaisessa käytössä, ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 49/2008 sekä Laukkanen Tuula, Asumisoikeuden hakumenettely, ympäristöministeriö, ympäristöministeriön raportteja 12/2012. Näiden selvitysten mukaan hyvätuloisten ja varakkaiden osuus asukkaista ei ole kasvanut. Asukasrakenne on painottunut edelleen selvästi pienituloisiin. Myöskään varallisuutta vuokra-asunnoissa asuvilla ei juuri ole. Selvitysten mukaan kolmella neljästä asukkaasta ei ole veronalaista varallisuutta.

Ympäristöministeriö selvittää asukasrakennetta

Valtioneuvoston asuntopoliittisen toimenpideohjelman 2012–2015 mukaisesti ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan ARA-asuntojen asukasrakennetta koskevan selvitystä. Selvityksessä kartoitetaan ARA-vuokra-asukkaiden tulotaso- ja varallisuus sekä verrataan niitä muihin hallintaperusteryhmiin, alueellisesti ja eri toimijoiden välillä. Lisäksi tutkitaan asumisajan vaikutus tuloihin. Samalla kartoitetaan vuokralaisten mahdollisuudet ja halukkuus siirtyä muihin asumisen hallintamuotoihin sekä asuntomarkkinoilla tarjolla olevat vaihtoehdot.



09.09.2013

Kj/22

Lopuksi arvioidaan aravavuokra- ja asumisoikeusasuntojen
asukasvalinnan muutostarve.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Merja Liski, tutkija, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi