



§ 330

Valtuutettu Silvia Modigin toivomusponsi peruskorjauksiin varautumisesta kaupungin omassa ARA-kannassa

HEL 2018-006256 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi selvityksen valtuuston 16.5.2018 hyväksymän toivomusponnen (Silvia Modig) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimitti selvityksen ponnen ehdottajalle sekä muille valtuutetuille.

Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Käsitellessään 16.5.2018 Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelman seurantaraporttia 2018 kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen: "Valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus seurata ja varmistaa, että kaupungin omassa ARA-kannassa varaudutaan perusparannuksiin siten, että tasapainoinen vuokrakehitys varmistetaan." (Silvia Modig)

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n 4 momentin mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomus-



ponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnin hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuutetuille.

Lakimuutoksen vaikutukset peruskorjauksiin kaupungin ARA-kannassa

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) uudistui 1.7.2018. Lain mahdollistaman valtion ns. pitkän 40 vuoden korkotuen turvin rakennetaan ja peruskorjataan Helsingissä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jatkossa Heka) ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n (jatkossa Haso) asuntokantaa. Keskeiset muutokset vuoden 2018 heinäkuun alusta alkaen koskevat uusien rakennettavien kohteiden lainojen takaisinmaksun etupainotteisuutta ja peruskorjauksiin varautumista.

Eryteisesti peruskorjauksiin varautumista koskevien muutosten on nähty uhkaavan tasapainoista vuokra- ja vastikekehitystä. Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajatahot eivät voi enää jatkossa varautua peruskorjauksiin keräämällä vuokrissa ja vastikkeissa etupainotteisesti pääomaa tulevia peruskorjauksia varten. Muutos koskee 1.7.2018 jälkeen rakennettua ja lainoitettua asuntokantaa. Asuntokannassa, joka on lainoitettu ennen muutosta, voidaan peruskorjauksiin varautua kuten aikaisemmin.

Toisaalta lakimuutos mahdollistaa jatkossa aiempaa suuremman lainaosuuden peruskorjattaessa, 95 % aiemman 80 % sijaan. Myös rakentamislainan takaisinmaksun etupainotteisuutta on lisätty. Lainanmaksukyvyyn voidaan siten ajatella olevan peruskorjausvaiheessa aikaisempaa parempi.

Peruskorjaukset Hekan asuntokannassa

Hekan asuntokanta sisältää noin 49 000 valtion pitkän korkotuen turvin rakennettua vuokra-asuntoa. Vanhimmat kohteet on rakennettu 1900-luvun alussa, joten Hekalla on pitkä historia peruskorjaustoiminnassa. Peruskorjausten, kuten Hekan uusien asuntojen rakennuttamisestakin vastaa kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotanto.

Vuosittain Hekan asuntokantaan tehdään 5-8 laajaa peruskorjausta, mikä tarkoittaa noin 1 000 asuntoa. Peruskorjauksiin on käytetty ja käytetään noin 100 milj. euroa vuosittain. Jatkossa peruskorjauksista 95% rahoitetaan korkotukilainalla ja 5 % kerätään hankkeen käynnistysvuoden vuokrissa.

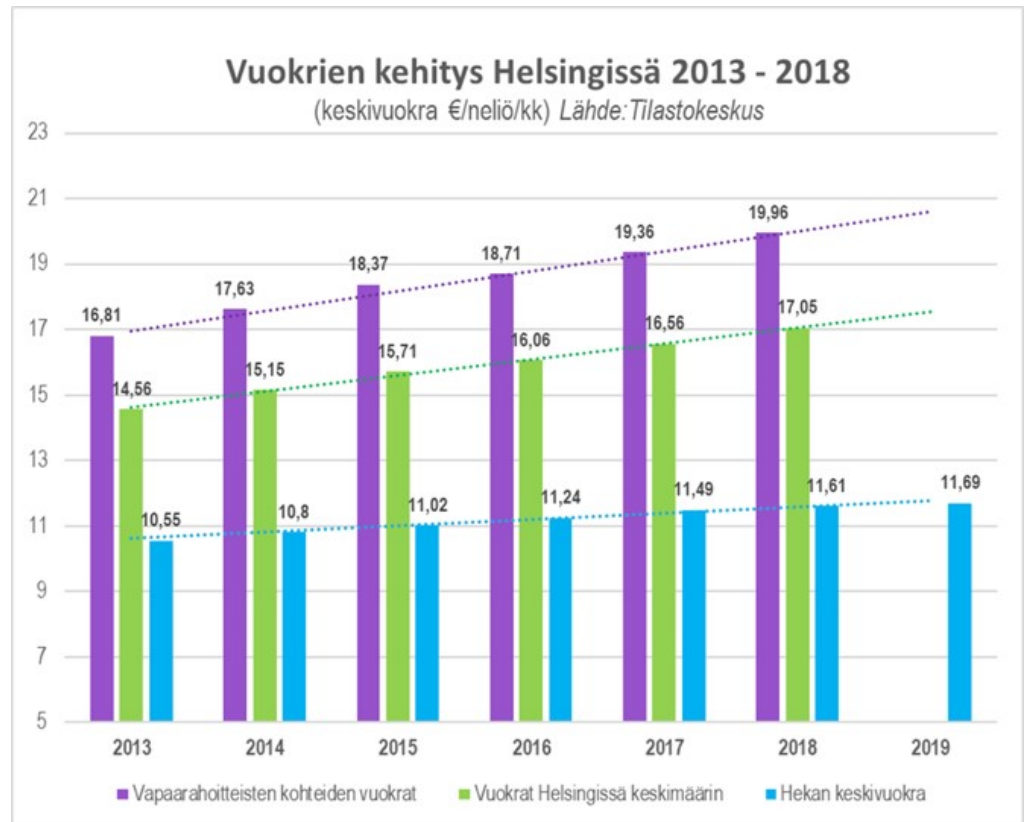
Hekan asuntokanta on suuri ja peruskorjauskustannukset voidaan tasata koko asuntokannassa. Peruskorjaustoiminta on suunnitelmallista ja tasaista ja vuokrataso perustuu aina omakustanteisuuteen. Nämä



kaikki yhdessä vaikuttavat siihen, että peruskorjausten kustannukset ovat kuukausitasolla maltillisia. Vuokrataso kehittyi siten tasaisesti, vaikka kantaa peruskorjataan.

Hekan vuokrien tasaus toteutetaan vuonna 2019 ensi kertaa omakustanteista kokonaisvuokraa tasaamalla. Aiemmin vuokrat ovat määräytyneet omakustanteisista pääoma- ja hoitovuokrasta, joita on tasattu erikseen ja alueittain hieman erilaisista lähtökohdista käsin. Vuokrat perustuvat aiempaa tarkemmin asuntojen käyttöarvoon eli asuntojen sijainti, varustetaso ja kunto vaikuttavat vuokraan nykyistä enemmän. Uuden mallin tavoitteena on, että Hekan vuokrat jakautuvat tasapuolisemmin alueille ja vuokra on suhteessa saman verran edullisempi verrattuna yleiseen vuokratason riippumatta siitä, missä päin Helsinkiä asuu. Hekan keskivuokra vuonna 2019 on 11,69 €/m²/kk.

Koska Heka ei ole aiemminkaan varautunut peruskorjauksiin keräämällä etupainotteisesti vuokrissa pääomaa peruskorjauksia varten, vaan on kerännyt tulo-rahoituksena aina vuositasolla tarpeen mukaan, 1.7.2018 voimaan astunut lakimuutos ei muuta Hekan asuntojen vuokratasoa merkittävästi.



Kuva. Hekan keskivuokran kehitys vuosina 2013-2018. Lähde: Heka/Tilastokeskus.



Peruskorjaukset Hason asuntokannassa

Hason asuntokanta sisältää noin 4 700 valtion pitkän korkotuen turvin rakennettua asumisoikeusasuntoa. Vanhimmat Hason kohteet on rakennettu vuonna 1994, joten ensimmäiset peruskorjaukset ajoittuvat 2020-luvulle. Kuten Hekassa, myös Hasossa uusien kohteiden rakentamisesta ja peruskorjauksista vastaa kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotanto.

Haso on varautunut ennen 1.7.2018 lainoitettujen talojensa peruskorjauksiin käyttövastikkeeseen sisältyvällä peruskorjauskeräyksellä. Peruskorjauskeräys on vuonna 2019 keskimäärin 4 % käyttövastikkeesta (0,38€/m²/kk). Käyttövastike on Hasolla vuonna 2019 keskimäärin 10,07 €/m²/kk, mitä voidaan pitää maltillisena. Käyttövastike perustuu Hekan tapaan omakustanteisuuteen.

Peruskorjausrahaa on kertynyt tähän mennessä yhteensä 6 milj. euroa. Kertyneen pääoman käyttö ennen 1.7.2018 lainoitettujen kohteiden peruskorjauksissa vähentää lainan tarvetta ja edelleen mahdollistaa osaltaan tasaisen vastikekehityksen. Tätä uudemmissa kohteissa peruskorjauksiin ei voida samalla tavalla varautua. Näiden kohteiden lainojen lyhennykset ovat puolestaan vanhempien lainojen maksuohjelmia etupainoisempia ja ylimääräiset lyhennykset ovat mahdollisia. Myös lainojen etupainoisempi lyhentäminen pienentää lainapääomaa peruskorjausvaiheessa ja edesauttaa siten tasaista vastikekehitystä. Peruskorjauksiin saatava valtion lainaosuus on aiempaa suurempi eli 95 %.

Hason käyttövastikkeella katetaan asumisoikeustalojen pääoma- ja hoitokuluja. Pääomakustannusten tasausjärjestelmä on tärkeä väline aikanaan tehtävien peruskorjausten ja muiden tasattavien pääomakustannusten tasoittamisessa kohteille. Peruskorjattavien kohteiden ominaisuuksien parantuessa kohteen pistemäärä ja suhteellinen osuus pääomakustannuksista kasvaa. Muita kohteen ominaisuuksia ovat rakennuksen ikä, talotyyppi, varustelutaso ja sijainti. Perittäväään pääomavastikkeeseen sisältyy myös yhtenä osana peruskorjauskeräys (ei koske uusia 1.7.2018 jälkeen lainoitettuja kohteita). Peruskorjauskeräys on kaikille em. kohteille pinta-alaa kohden saman suuruinen eikä sitä siten jaeta kohteille tasausjärjestelmän mukaisten pisteiden mukaisesti. Hoitovastikkeella on mahdollista jatkossakin kattaa vain kohteen omia hoitokustannuksia.



Kuva. Hason keskivastikkeen kehitys vuosina 2013-2019. Lähde: Haso

Yhteenveto

Sekä Hekan että Hason peruskorjaustoiminta ja siihen varautuminen on suunnitelmallista ja hallittua ja kustannusten tasaaminen mittavassa asuntokannassa on pääosin mahdollista. Siten 1.7.2018 voimaan astunut lakimuutos ei merkittävästi vaaranna peruskorjauksiin varautumista ja niiden kustannusten hallintaa. Molempien yhtiöiden lähtökohtana on omakustannusperusteinen vuokra- ja vastiketaso ja tavoitteena on pitkäjänteinen ja suunnitelmallinen kiinteistönpito. Viime kädessä yhtiöiden hallitukset seuraavat vuokra- ja vastiketason kehitystä, jotta hyvä ja hallittu kehitys jatkuisi myös tulevaisuudessa.

Asia on valmisteltu yhteistyössä Hekan ja Hason kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.04.2019 § 292

HEL 2018-006256 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

29.04.2019 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti käsitellä esityslistan 27. asian kokouksen viimeisenä asiana.

Esteelliset: Anni Sinnemäki

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi