



25.09.2013

Kj/36

§ 323

Kaj / Den av ledamoten Belle Selene Xia väckta motionen om valet av boende i stadens ara-hyresbostäder

HEL 2013-002185 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Belle Selene Xia väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Belle Selene Xian aloite

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Belle Selene Xia väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredraganden

Ledamoten Belle Selene Xia och 3 andra ledamöter föreslår i sin motion att valet av boende till de av stadens ara-hyresbostäder som blir lediga ska göras så att bostäderna bättre än nu kan erbjudas dem som är mest i behov av bostad. Dessutom föreslår man att en prövning beträffande sociala behov och inkomster tillämpas på de boende också medan de bor där.

Stadsstyrelsen hänvisar till ett inkommet uttalande och konstaterar att omsättningen av boende i de ara-hyresbostäder staden äger under de senaste åren varit ca 10 % om året. Den låga omsättningen beror bl.a. på att hyresnivån i stadens hyresbostäder är lägre än i andra hyresbostäder. Prisnivån på den fria marknaden har stigit på grund av den obalans mellan efterfrågan och utbud av bostäder som pågått i årtal, den stigande efterfrågan samt den låga bostadsproduktionen under 2000-talet. En ökad omsättning av hyresgäster skulle förutsätta en betydande ökning av produktionen av bostäder till skäligt pris och att de mål man satt för bostadsproduktionen uppnås årligen.

Valet av boende i statsstödda hyresbostäder baserar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiska behov. Vid valet beaktas den



25.09.2013

Kj/36

sökandes behov av bostad, förmögenhet och inkomster. Syftet med valet av boende är att hyresbostäderna erbjuds dem som är i störst behov av bostad och samtidigt strävar man efter en mångsidig boendestruktur i husen och en social balans i bostadsområdena.

Helsingfors stad övervakar valet av boende till hyresbostäderna på sitt område och att urvalskriterierna efterföljs enligt statens anvisningar. Det sociala behovet och inkomsterna beaktas endast beträffande nya boende, men inte senare under boendetiden. Att hyresgästens inkomstnivå har stigit är enligt den gällande lagstiftningen inte en tillräcklig grund för uppsägning av hyreskontraktet. Därför har det inte ansetts vara möjligt med behovs- och inkomstprövning under boendetiden.

Utgående från statsrådets bostadspolitiska åtgärdsprogram 2012–2013 bereder miljöministeriet för närvarande en utredning om boendestrukturen i ara-bostäder. I utredningen kartlägger man inkomstnivån och förmögenheten hos dem som bor i ara-hyresbostäderna och jämför dem med andra grupper enligt besittningsform regionalt och mellan olika aktörer. Dessutom undersöker man hur boendetiden inverkar på inkomsterna. Samtidigt kartlägger man invånarnas villighet att flytta till andra former av boende samt de alternativ som står till buds på bostadsmarknaden. Slutligen bedömer man behovet av att ändra valet av boende till ara-hyres- och bostadsrättsbostäder.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Belle Selene Xian aloite

Tiedoksi: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.09.2013 § 904

HEL 2013-002185 T 00 00 03

Päätös



25.09.2013

Kj/36

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen katsoa valtuutettu Belle Selene Xian aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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

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 nuoriso-asuntoja 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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



25.09.2013

Kj/36

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 menetys 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.



25.09.2013

Kj/36

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. Lopuksi arvioidaan aravavuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan muutostarve.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

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