



13.10.2021

Ärende/15

§ 304

Den av ledamoten Sami Muttilainen väckta motionen om fusionering av Fastighets Ab Auroraborg med Helsingfors stads bostäder Ab

HEL 2021-002925 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige betraktade den av ledamoten Sami Muttilainen väckta motionen som slutbehandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Miia Aho, koncernjurist, telefon: 310 36445
miia.aho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Valtuustoaloite
- 2 Palvelussuhdeasuntoja_koskevat_periaatteet_2020

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Sami Muttilainen och 15 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden utreder möjligheterna att fusionera Fastighets Ab Auroraborg med Helsingfors stads bostäder Ab.

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Stadsstyrelsen konstaterar att Helsingfors stads bostäder Ab (Heka) och Fastighets Ab Auroraborg (Auroraborg) är bolag som staden äger i sin helhet.

Hekas verksamhetsområde är att äga eller med stöd av arrenderätt besitta och att både äga och besitta bostadshus som finns på tomterna eller som byggs på dem och vars lägenheter hyrs ut. Bolagets syfte är inte att sträva efter vinst och bolaget ger ingen utdelning. Heka har ca 50 000 ARA-finansierade hyresbostäder med cirka 92 000 hyresgäster.



13.10.2021

Auroraborgs verksamhetsområde är att som en del av Helsingfors stadskoncern äga och förvärva fastigheter eller att besitta tomter genom arrenderätt, äga och besitta bostadshus som finns på tomterna eller som byggs på dem, samt äga och förvärva aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter och att bedriva handel med dem. Bolaget hyr ut lägenheterna det besitter. Bolagets verksamhetsområde är dessutom förmedling av bostäder som ägs av Helsingfors stad eller dess dotterbolag till uthyrning och förvaltningstjänster för dessa bostäder samt produktion av boendeförvaltningstjänster för bolag som hör till Helsingfors stadskoncern. Bolagets syfte är inte att sträva efter vinst.

Auroraborg har ca 4 200 fritt finansierade hyresbostäder i cirka hundra objekt runt om i Helsingfors och i ett objekt i Kyrkslätt.

Riktlinjer för bildning av Fastighets Ab Auroraborg åren 2000–2001

Helsingfors stadsfullmäktige beslutade 21.6.2000, § 161, bl.a. följande om bostadsprogrammet 2001–2005:

”6a Fritt finansierade hyresbostäder till rimliga priser

Möjligheterna utreds att bilda ett stadsägt bolag som specialiserar sig på utbud av fritt finansierade hyresbostäder och som inte har vinst som mål. Som startkapital för bolaget överförs stadsägda separata personalbostadsbolag, stadsägda hyresbostadsbolag finansierade med statens kortfristiga räntestöd och vissa andra stadsägda fritt finansierade bostäder. De nuvarande hyresgästernas ställning tryggas.”

Enligt hyresarbetsgruppen som tillsattes för att genomföra denna riktlinje beslutade stadsfullmäktige 24.10.2001, § 302, bilda det i uppdraget förutsatta bolaget Fastighets Ab Auroraborg, som bildades genom fusion av de dåvarande stadsägda bolagen för fritt finansierade personalbostäder. I beslutet konstaterades att bolagets ekonomi följer principerna för fri finansiering. Detta betyder att hyresinkomsterna baserar sig på marknadshyrorna och kapitalfinansieringen sker i enlighet med marknadsbaserad finansiering. Bolaget kan i fråga om ekonomin jämföras med sådana hyreshus eller bolag med hyreshus som finansieras utan statliga aravalån eller sådant statligt räntestöd som är förbundet med inkomstgränser och/eller begränsningar i användningen av bostäder. Bolaget subventioneras inte heller en längre tid med stadsmedel.

I motiveringen till beslutet konstateras dessutom att till fri finansiering hör vidare att inkomstgränser inte tillämpas då boende utses och att ägaren fritt kan välja boende. Enligt beslutet om bildande gäller att bostäder som inte behövs som kommunala personalbostäder uthyrs på den allmänna hyresmarknaden eller för ett ändamål som stn bestämt separat, som kan vara exempelvis att stöda stadens näringspolitik.



13.10.2021

Organisering av stadens bostadsegendom sedan år 2009 och grundande av Heka

Helsingfors stads strategiska avsikt har varit att organisera och centralisera sin bostadsegendom på ett ändamålsenligt och effektivt sätt som en del av stadskoncernen. Bl.a. i strategiprogrammet som stadsfullmäktige godkände 29.4.2009 ställdes som mål att slå samman stadens bostadsfastighetsbolag och utreda en effektivare förvaltning.

Till en följd av denna riktlinje beslutade stadsfullmäktige 20.10.2010, § 230, att stadens aravafinansierade bostadsfastighetsbolag fusioneras till ett nytt bostadsfastighetsbolag, Helsingfors stads bostäder Ab. I beslutet fastställdes också bl.a. att det nya kapitalbolaget i enlighet med stadens ägarstyrning ska förvalta stadens aravahyreshus som finansieras med statligt stöd. När arbetsgruppen som beredde fusionerna utvecklade den nya förvaltningsmodellen fäste den särskild vikt på en tryggad boendedemokrati, möjligheterna att kontrollera och upprätthålla en rimlig hyresnivå, bolagens varierande och föränderliga kapital- och lånestrukturer, nybyggnadsvolymen, underhålls- och förvaltningskostnaderna, upprätthållandet av byggnadernas skick och tekniska värde samt en effektivare driftsekonomi.

Koncernsektionen behandlade 11.3.2013, § 52, den fortsatta utredningen om organisationen av bostadsegendomen och gav samtidigt uppmaningar om organisationen av stadens bostadsegendom. I motiveringen till beslutet konstaterades stadens strategiska avsikt att gruppera de fritt finansierade bostäderna och ARA-bostäderna till egna helheter för att skapa klarhet i bostadsegendomen.

I sitt beslut uppmanade koncernsektionen bl.a. att utreda fusioneringen av Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot Oy:s (Palveluasunnot) med Heka, vilket skapar klarhet i förvaltningen av det stadsägda ARA-bostadsbeståndet. I motiveringen konstaterades att den största delen av stadens ARA-bostadsbestånd efter ovan nämnda arrangemang förvaltas i Heka, vilket förenhetligar förvaltningen av ARA-bostäder och centraliserar kompetens/expertis om utlåning och förvaltning till ett bolag. I motiveringen till beslutet framfördes också att man i den fortsatta utredningen granskade ett alternativ där Palveluasunnot överförs till ett dotterbolag till Auroraborg. Då konstaterades att detta, med tanke på förvaltningen och centraliseringen av ägandet, ändå inte skulle medföra motsvarande synergifördelar som fusioneringen av Palveluasunnot med Heka. Auroraborgs bostadsbestånd är i sin helhet fritt finansierat och bolaget har inte sådan sakkunskap om förvaltning av aravabostäder och specialbostäder som kan jämföras med Heka. Bolagens olika principer för hyresbestämning stöder inte heller överföringen av Palveluasunnot till Auroraborg. Bolagens verksamhet har vissa likheter i fråga om uthyrning av bostäder till socialverket.



Fusioneringen av Palveluasunnot med Heka genomfördes 2015 varefter också andra mindre sammanslagningar av ARA-egendom till Heka har ägt rum.

Hekas uthyrning av ARA-bostäder

I enlighet med beslutet om bildande svarar Heka i enlighet med stadens ägarstyrning för förvaltningen av stadens aravahyreshus med statlig finansiering. Heka har endast ARA-finansierade bostäder. Dessa ARA-bostäder är förknippade med ett socialt element, varför de innehåller begränsningar som avviker från andra bostäder. Begränsningarna gäller bl.a. hur hyror bestäms.

Hekas bostadsförmedling sköts via Helsingfors stads tjänst Ansökning om hyresbostad och ärenden som gäller ansökan om bostäder behandlas inte vid Heka.

Enligt anvisningen för tjänsten Ansökning om hyresbostad väljshyresgäster till ARA-hyresbostäder utifrån den sökandes bostadsbehov och ansökningskriterier, inte enligt köprincipen. Principerna för val av hyresgäster grundar sig på aravabegränsningslagen och på lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samt statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder. Urvalskriterier är behov av bostad (angelägenhetsgrader), förmögenhet och inkomster. Prioritet ges åt bostadslösa och andra som har det mest akuta behovet av bostad, de minst bemedlade och de som har de lägsta inkomsterna.

Uthyrning av Auroraborgs fritt finansierade bostäder

Auroraborg har endast fritt finansierade bostäder. Auroraborgs bostäder hyrs i regel ut som Helsingfors stads personalbostäder, utöver vilket staden har hyrt ut bostäder som sina kundbostäder. För dessa bostäder som har hyrts ut i andra hand ingår Auroraborg ett hyresavtal med stadens sektorer eller affärsverk, och hyresgästen har då ett hyresförhållande direkt med staden.

De bostäder i A som inte behövs för uthyrning i andra hand då de blir lediga, hyrs ut direkt via Helsingfors stads tjänst Ansökning om hyresbostad. Ärenden som gäller hyresförhållandet i bostäder Auroraborg hyr ut direkt sköts tillsammans med bolagets bostadstjänst.

Enligt anvisningen för tjänsten Ansökning om hyresbostad erbjuds fritt finansierade bostäder till sökande som har tillräckliga och regelbundna inkomster för att betala hyran samt godkända kredituppgifter. I valet av hyresgäster till fritt finansierade bostäder finns inga angelägenhetsgrader eller förmögenhetsgränser.



Användning av ARA-finansierade bostäder som personalbostäder

ARA-bostäderna är avsedda för dem som behöver dem mest och valet av hyresgäster ska basera sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov.

Enligt statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008) finns bestämmelser om grunderna för val av hyresgäster, företrädesordning och avvikelser från grunderna för val av hyresgäster.

Enligt 7 § i denna förordning får kommunen ge tillstånd till att en hyresbostad tillfälligt, dock högst två år åt gången, används som bostad för personer som inte valts enligt grunderna för val av hyresgäster, om det är fråga om att genomföra åtgärder som från samhällets sida är ändamålsenliga och nödvändiga eller annars ytterst brådskande. Tillståndet får inte i väsentlig grad försämra möjligheterna att få en bostad för sådana sökande som uppfyller villkoren. Undantaget kan endast gälla ett litet antal bostäder.

Enligt detta har en del av Hekas ARA-bostäder hyrts ut , ca 400–500 st., till anställda vid Helsingfors stad som personalbostäder. Hekas bostäder kan dessutom fortfarande hyras ut enligt ARA-direktiven som personalbostäder till Hekas egen fastighetsunderhållspersonal (ca 100 st. vid Heka).

ARA-bostäder kan användas som personalbostäder för stadens personal endast i liten utsträckning och med stöd av stadens tidsbegränsade undantagsbestämmelse.

Bestämmande av hyran för ARA-bostäder

Föreskrifter om hyrorna som tas ut för ARA-hyresbostäder finns i 13 § i räntestödslagen (604/2001) och i 7 § i aravabegränsningslagen, som innehållsmässigt motsvarar varandra. Vid bestämmandet av hyran för bostäder ska självkostnadsprincipen iakttas under den begränsningstid som anges i lagen.

Bestämmande av hyran för personalbostäder

För stadens personalbostäder gäller anvisningen Principer för personalbostäder. En version av anvisningen som har uppdaterats 29.10.2020 finns som bilaga 2 (på finska). Anvisningen ändrades senast i enlighet med de riktlinjer som stadsstyrelsen fastställde 25.9.2019 i samband med behandlingen en fullmäktigemotion (protokoll 15/2019, Ärende/12, § 261).



13.10.2021

Ärende/15

I enlighet med den ovan nämnda anvisningen bestäms hyran för en fritt finansierad personalbostad enligt den nedre kvartil som bestäms utifrån området och antalet rum och som framgår av statistiken Fördelning av kvadratmeterhyror för fritt finansierade hyresbostäder i stora städer, efter kvartal, vilken Statistikcentralen publicerar årligen i januari. I statistik som publicerades i januari finns till skillnad från annan kvartalsstatistik uppgifter om de sammanlagda och genomsnittliga hyrorna per kvadratmeter för fritt finansierade hyresbostäder hela året innan.

Med nedre kvartil avses en statistisk hyra där 75% av de hyror som anmälts till Statistikcentralen är högre än denna nivå och 25% lägre än denna nivå.

Då en ny hyresgäst flyttar in i bostaden fastställs hyran på nytt enligt Statistikcentralens statistik. Det här innebär att hyrorna per bostad följer utvecklingen av marknadshyran. Hyrorna per kvadratmeter för bostäder av samma storlek i samma område avviker från varandra, eftersom hyresavtalen har ingåtts under olika år.

Vidare enligt anvisningen bestäms hyran för ARA-hyresbostäder i enlighet med aravalagstiftningen, på vilka även övriga villkor för arautyrrning tillämpas.

Bestämmande av hyran för andra fritt finansierade bostäder

Hyrorna för fritt finansierade bostäder bestäms utifrån kostnaderna så att det fritt finansierade bolagets inkomster täcker alla kostnader som hänförs till dess verksamhet och finansiering. Bolaget syftar inte på att sträva efter vinst och bolaget delar inte ut dividend till sina ägare, utan den eventuella vinsten ska användas till att stödja och utveckla bolagets egen verksamhet med beaktande av de mål som stadskoncernen ställt.

Utjämning av hyror för fritt finansierade och ARA-finansierade bostäder

Hyrorna för hyreshus och hyresbostäder som ägs av samma hyreshussamfund och som har finansierats med stöd av aravalagen och den nya räntestödslagen (efter 1.2.2002) kan jämnas ut med vissa undantag (7 a § i aravabegränsningslagen och 13 a § i räntestödslagen).

De nämnda lagarna möjliggör dock inte utjämning av hyrorna i hyreshus som finansierats med ARA- eller räntestödslån och fritt finansierade hyreshus. ARA-finansierade och fritt finansierade bostäder behandlas som en egen utjämningsgrupp, varvid en egen självkostnadshyra fastställs för dem. I praktiken ska således också bokföringen av ARA-bostäder och fritt finansierade bostäder hållas separata, och fusionen har således ingen inverkan på hyresnivån.



Dessutom finns det i flera av Auroraborgs och Hekas objekt även af-färslokaler, som ska särredovisas i bokföringen ARA-hyran fastställs

Hyresnivån för Ömsesidiga fastighetsbolaget Helsingfors Räntestödsbostäders bostäder efter fusioneringen med Auroraborg

Räntestödsbegränsningarna för Ömsesidiga fastighetsbolaget Helsingfors Räntestödsbostäder som ägs av Helsingfors stad upphörde 2019 och bolaget anslöts till Auroraborg från och med 1.1.2020. Målet om en fusion ställdes upp för Auroraborg i stadens budget för åren 2019 och 2020. I och med ändringen förenklades och förenhetligades förvaltningen av stadens fastighetsegendom.

Hyresgästerna i räntestödsbostäderna blir Fastighets Ab Auroraborgs hyresgäster, och hyresavtalen överförs som sådana till Auroraborg.

Fastigheternas eftersatta underhåll och det ekonomiska perspektivet i anslutning till den grundläggande orsaken till hyreshöjningarna i hyresavtalen för Räntestödsbostäder som från och med början av år 2021 fusionerades med Auroraborg. Markens värde har inte någon motive-rad inverkan på hyresnivån. Med hyresavtalens nuvarande hyresnivå som släpar efter kraftigt är det inte möjligt att underhålla fastigheterna och samtidigt finansiera behövliga reparationer. I bolaget har det gjorts mycket få renoveringar under de drygt 20 år som det har funnits, och därför har det uppstått mycket eftersatt underhåll, utan att man har förberett sig på det ekonomiskt. Hyresavtalen för lägenheterna kommer inte att göras marknadsenliga, utan hyrorna höjs för att fastigheterna ska kunna underhållas kostnadsbaserat på ett ekonomiskt hållbart sätt. Hyrorna är också efter höjningarna klart (ca 20%) förmånligare än den allmänna hyresnivån i samma område.

delningen av Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

I enlighet med riktlinjerna i koncernsektionens besluts 11.3.2013, § 52, har staden som mål att förtydliga bolagsstrukturen för organiseringen av bostadsegendomen och minska de administrativa överlappningarna samt centralisera kunskaper och expertis som hänför sig till viss egendom i stadskoncernens bolag. I enlighet med detta är avsikten att inom stadskoncernen koncentrera den fritt finansierade bostadsegendomen i sin helhet till Auroraborg och den ARA-finansierade bostadsegendomen till Heka, på så sätt att man ska kunna uppnå skalfördelar bland annat i fråga om den sakkunskap som respektive egendom kräver.

I enlighet med dessa mål och i syfte att centralisera bostadsegendomen bereds för närvarande endelning av Oy Helsingin Asuntohankinta Ab på så sätt att den bostadsegendom som bolaget äger överförs till Auroraborg och den ARA-finansierade bostadsegendomen till Heka.



13.10.2021

Ärende/15

Skattemyndigheten har gett ett positivt förhandsavgörande i ärendet och avsikten är att delningen (företagsomstruktureringen) tas upp som ett ärende för bolagsstämman separat i stadens beslutsfattande senare

Till slut

Stadsstyrelsen konstaterar att grunderna för verksamheten och finansieringsmodellen som fastställts redan i besluten om bildande av Auroraborg och Heka avviker från varandra. Utgångspunkten för Auroraborg är att den fritt finansierade bostadsegendomen i regel underhålls för stadens personalbostadsbehov, medan Heka underhåller det ARA-finansierade bostadsbeståndet.

Bestämmelser om grunderna för val av hyresgäster till ARA-bostäder, fastställande av hyror och utjämning av hyror har utfärdats med stöd av lag och statsrådets förordning. Urvalskriterierna är behov av bostad (angelägenhetsgrader), förmögenhet och inkomster.

Uthyrningen av fritt finansierade bostäder sker på marknadsvillkor. Auroraborgs fritt finansierade bostäder används i regel huvudsakligen som personalbostäder enligt anvisningarna som gäller för sådana. Eftersom användningen av ARA-bostäder som personalbostäder enligt lagen ska vara tillfällig och tidsbegränsad och endast när det är fråga om åtgärder som är ändamålsenliga för samhället och nödvändiga eller annars synnerligen brådskande åtgärder, kan antalet ARA-bostäder som personalbostäder inte nämnvärt ökas jämfört med nuläget.

På de grunder som nämns ovan och som hänför sig till uthyrning av fritt finansierade och ARA-finansierade bostäder, och eftersom aravalagstiftningen inte möjliggör utjämning av hyrorna för fritt finansierade ARA-bostäder, kan man genom en fusion av Auroraborg med Heka inte uppnå de mål i fråga om hyresnivån och hyresutjämningen som avses i motionen. I fråga om ägandet och förvaltningen av stadens bostadsegendom är det ändamålsenligt att fortsättningsvis bevara Helsingfors stads bostäder Ab och Fastighets Ab Auroraborg som separata bolag enligt sina nuvarande verksamhetsprinciper.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Miia Aho, koncernjurist, telefon: 310 36445
mii.aho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Valtuustoaloite
- 2 Palvelussuhdeasuntoja_koskevat_periaatteet_2020



13.10.2021

Ärende/15

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Kaupunginkanslia

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.09.2021 § 686

HEL 2021-002925 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Sami Muttilaisen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

27.09.2021 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jenni Rope ja Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

20.09.2021 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
miia.aho(a)hel.fi