

Helsingin kaupungin asunto-omaisuuden järjestäminen

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Muistio 12.1.2011
Harri Kauppinen

Helsingin kaupungin asunto-omaisuuden järjestäminen

1. Yleistä

Helsingin kaupunki omistaa noin 57 000 asuntoa. Suurin ryhmä ovat aravavuokra-asunnot (n. 43 000 as). Muita suuria ryhmiä ovat Helsingin asuntohankinnan noin 3 500 asuntoa, Koy Auroranlinnan noin 2000 asuntoa, Helsingin asumisoikeus Oy:n noin 2 400 asuntoa, Koy Helsingin korkotukiasuntojen noin 1 600 asuntoa ja Koy Helsingin palveluasuntojen noin 2000 asuntoa.

	L	iikevaihto €/v
Aravavuokra-asunnot	n. 43 000 as	n. 310 000 000
Palveluasunnot	n. 2 000 as	n. 11 000 000
Asumisoikeusasunnot	n. 2 400 as	n. 19 000 000
Korkotukiasunnot	n. 1 600 as	n. 12 000 000
Ent lyhyt korkotuki	n. 400 as	n. 3 000 000
Auroranlinna	n. 2 000 as	n. 17 000 000
Asuntohankinta	n. 3 500 as	n. 20 000 000
Hitas osakkeet	n. 600 as	n. 2 000 000
Suoraan omistetut	n. 1 000 as	n. 3 000 000
400-vuotiskotisäätiö	n. 600 as	n. 2 000 000

2. Yhtiökohtainen tilanne

2.1 Aravavuokra-asunnot

Aravavuokrayhtiöt on päätetty sulauttaa yhdeksi yhtiöksi, Helsingin kaupungin asunnot Oy, 1.1.2012.

Hallinto: Yhtiöt itse

Huolto: Yhtiöiden huolto- ja isännöinti tilataan tytäryhtiöiksi perustettavilta alueellisilta isännöinti- ja huoltoyhtiöiltä.

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset yhtiön toimesta. Peruskorjaukset pääosin ATT:n toimesta

Asukasvalinta: Asukkaat valitsee asunto-osasto

2.2 Palveluasunnot

Koy Helsingin palveluasunnot ovat sosiaalivirastolle välivuokrattuja vanhusten ym ryhmien asuntoja. Asunnot ovat ALV-palautuksen piirissä.

Hallinto: Yhtiö itse

Huolto: Yhtiö tilaa hoidon alueellisilta kaupungin Koy:tä (Myöhemmin alueellisista kaupungin isännöinti- ja huoltoyhtiöiltä).

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset yhtiön toimesta. Peruskorjaukset pääosin ATT:n toimesta

Asukasvalinta: Asukkaat valitsee sosiaalivirasto

Muuta: Asunnot välivuokrataan sosiaalikeskuksen kautta. Vuokratulot ja menot kulkevat tilakeskuksen kautta, jossa ne netotetaan.

2.3 Asumisoikeusasunnot

Helsingin asumisoikeus Oy asukkaat ovat sijoittaneet 15 % omia varoja.

Hallinto: Yhtiön tilaama isännöitsijätoimisto

Huolto: Yhtiö on tilannut isännöinnin ja huollon yksityisiltä yrityksiltä.

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset yhtiön toimesta.

Asukasvalinta: Asukkaat valitaan asumisoikeusjonon perusteella asunto-osastolla.

2.4 Korkotukiasunnot

Kkoy Helsingin korkotukiasunnot ovat ns vanhan korkotukijärjestelmän mukaisia asuntoja. Yhtiö on keskinäinen Koy. Yhtiö lainat ovat bullet- lainoja. Yhtiön asunnot ovat asukasvalinnan osalta rajoitusmerkinnän alaisia. Vuokrat ovat vapaasti määrättävissä. Yhtiön osakkeet ovat tilakeskuksen hallinnassa ja tilakeskus on asunton vuokraaja. Vuokratulot tulevat kaupungin perustamaan rahastoon ja rahastosta maksetaan vastikkeet.

Hallinto: Auroranlinna toimii yhtiön hallinnon hoitajana.

Huolto: Yhtiö ostaa hoidon pääosin alueellisilta kaupungin yhtiöiltä.

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset yhtiön toimesta. Peruskorjaukset pääosin ATT:n toimesta.

Asukasvalinta: Asukasvalinnan tekee asunto-osasto.

2.5 Entiset lyhyen korkotuen asunnot

Asunnot ovat kuudessa asunto-osakeyhtiössä olevia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Osa asunnoista on myyty Hitas-hinnalla asukkaille. Kaupungin omistamat osakkeet ovat tilakeskuksen hallinnassa.

Hallinto: Yhtiöt ovat tilanneet isännöinnin yksityisiltä isännöitsijätoimistoilta.

Huolto: Yhtiöt tilanneet huollon yksityisiltä yrityksiltä.

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset yhtiön toimesta.

Asukasvalinta: Asukasvalinnan kaupungin omistamiin asuntoihin tekee asunto-osasto.

Muuta: Asunnot ovat vapaasti myytäviä. Myynnistä ei ole päätöksiä. Myyntihinta on Hitas-hinta.

2.6 Auroranlinna

Koy Auroranlinna on pääasiassa vapaarahoitteisia työsuhdeasuntoja omistava normaali Koy. Työsuhdeasunnot on välivuokrattu tilakeskuksen kautta hallintokuntien valitsemille työsuhdeasukkaille. Tilakeskus maksaa Auroranlinnalle markkinavuokraa ja saa asukkailta markkinavuokran alakvartiilin mukaista vuokraa sekä ko hallintokunnalta alakvartiilin ja markkinavuokran erotuksen mukaiset summat. Työsuhdeasuntojen tarpeen ulkopuoliset asunnot, noin 400 as, Auroranlinnan vuokraa ulos markkinavuokralla määräaikaisesti. Yhtiön asuntokanta on noin 20 – 30 vuotta vanhaa. Yhtiön lainakanta on varsin pieni. Yhtiön poistopohja on lähes käytetty. Yhtiö on joutunut tasapainottamaan talouttaan asuintalovaroituksilla, jottei olisi joutunut verolle. Auroranlinna hoitaa lisäksi Korkotukiasuntojen ja Asuntohankinnan omistajahallinnon. Verotuksellisesti olisi järkevää, että Auroranlinnan yhtiömuoto muutettaisiin lähivuosina keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi.

Hallinto: Auroranlinna hoitaa itse yhtiön hallinnon. Isännöinti on tilattu kaupungin alueellisista aravakiinteistöyhtiöiltä.

Huolto: Yhtiö ostaa hoidon pääosin alueellisilta kaupungin yhtiöiltä.

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset yhtiön toimesta. Peruskorjaukset pääosin ATT:n toimesta.

Asukasvalinta: Työsuhdeasuntojen asukasvalinta eri hallintokunnilla, muiden asuntojen asukasvalinnan tekee Auroranlinna.

2.7 Helsingin asuntohankinta Oy

Yhtiön asunnot ovat eri yhtiöissä olevia osakehuoneistoja tai kokonaisia asunto-osakeyhtiöitä. Yhtiö on tuloverovapaa lex-asuntohankinnan mukaan. Verovapaus edellyttää kuitenkin asuntojen pysyvää omistamista, eikä mahdollista liikehuoneistojen omistusta. Osa asunnoista on valtion asuntolainalla rahoitettuja, joten niiden osalta vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella. Vapaarahoitteisissa asunnoissa vuokran määrittäminen on vapaa. Vuokrat ovat kuitenkin ainakin osassa asuntoja lähellä markkinavuokraa. Suuri osa Asuntohankinnan asunnoista on työsuhde- tai ns asiakasasuntoja. Näiden asuntojen vuokraus tapahtuu välivuokrauksena tilakeskuksen kautta. Yhtiö talous on huonossa kunnossa ja kaupunki on joutunut ja joutuu laina- ja pääomajärjestelyin tukemaan yhtiötä.

Hallinto: Yhtiön hallinto on siirretty vuoden 2010 alusta alkaen Auroranlinnalle.

Huolto: Yksityisten yhtiöiden järjestämää.

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset yhtiön toimesta, Osin tilakeskuksen toimeksiantoina. Peruskorjaukset pääosin ao yhtiöiden toimesta.

Asukasvalinta: Asukasvalintaa suorittaa työsuhdeasuntoihin ao hallintokunnat, ns asiakasasuntoihin sosiaalivirasto ja muihin asuntoihin asunto-osasto.

2.8 Hitas-osakkeet

Hitas-osakkeet ovat eri yhtiöissä olevia asunto-osakkeita. Osakkeet ovat tilakeskuksen hallinnassa. Osakkeisiin ei kohdistu muuta lainaa kuin taloyhtiöiden lainat. Osassa taloyhtiöitä ei ole enää voimassa Hitas-rajoitusta, josta syystä peruste Hitas-osakkeen omistamiseen on poistunut.

Hallinto: Tilakeskus hallitsee

Hoito: Eri yhtiöiden järjestämä hoito.

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset tehdään tilakeskuksen toimesta. Peruskorjaukset pääosin ao yhtiön toimesta.

Asukasvalinta: Työsuhdeasunnoissa ao hallintokunta. Ns asiakasasunnoissa sosiaalivirasto. Muissa asunto-osasto

2.9 Suoraan omistettut asunnot

Suoraan omistettuja asuntoja kaupungilla on noin 1000 asuntoa. Asunnot ovat tilakeskuksen tai hallintokuntien hallinnassa. Osa asunnoista on koulujen, sairaaloiden ja muiden toimitilojen yhteydessä ja niiden erottaminen on usein vaikeaa tai mahdotonta. Periaate on ollut, että viimeistään peruskorjausvaiheessa kokonaiset rakennukset siirretään jonkin kaupungin asuntoyhtiön hallintaan, yleensä apporttisopimuksella.

Hallinto: Pääosin tilakeskuksen hallinnassa

Hoito: Osa Palmian hoidossa osa ao asunto-osakeyhtiön järjestämässä hoidossa

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset tilakeskuksen toimesta.

Asukasvalinta: Työsuhdeasunnoissa ao hallintokunta. Ns asiakasasunnoissa sosiaalivirasto. Muissa asunto-osasto

2.10 400-vuotiskotisäätiö

400-vuotiskotisäätiö on oma itsenäinen säätiö, jonka asunnot ovat vanhusten asuntoja. Kaupungilla ei ole suoraa vaikutusvaltaa säätiön asuntoihin.

Hallinto: Säätiö itse

Korjaukset: Huoneistokorjaukset ja muut pienehköt korjaukset säätiön toimesta. Peruskorjaukset pääosin ATT:n toimesta

3. A suntohallinnan eri toimintoja

Asuntojen hallinnassa voidaan erottaa omistamisen-, asukasvalinnan-, omistajahal-
linnan hoito-, hoito- ja korjaus-toiminnot.

3.1 Omistaminen

Kaupungin asunto-omistus voidaan jakaa osake- tai suoraan omistukseen perustu-
vaan omistukseen ja kiinteistöyhtiö- säätiöpohjaiseen omistamiseen tai hallintaan.
Osake- tai suoraan omistamien asuntojen osalta vuokratulot tulevat kaupungille ja
muissa, kuten normaalissa kiinteistöyhtiössä vuokratulot tulet yhtiölle. Aravavuokra-
asuntojen-, Asumisoikeusasuntojen- ja 400-vuotiskotisäätiön asuntojen vuokrat tu-
levat ao yhtiöille. Myös Palveluasuntojen osalta vuokra tulevat yhtiölle, kylläkin väli-
vuokrauksen kautta. Auroranlinnan vuokrat tulevat toistaisesti Auroranlinnalle, mut-
ta yhtiömuoto on tarkoitus muuttaa keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi, jolloin vuok-
ranantajaksi tulee kaupunki. Muun asuntokannan vuokranantajana on kaupunki.

3.2 Välivuokraus

Kaupunki käyttää välivuokrausta mm työsuhde ja ns asiakasasuntojen osalla. Niis-
sä tapauksissa yhtiö on välivuokrannut asunnot tilakeskukselle ja tämä edelleen
asukkaalle. Tämä on ollut perusteltua mm siitä syystä, että tilakeskus on nettobud-
jetti-yksikkö. Tilakeskukseen on perustettu asuntoyksikkö, joka on hoitanut tätä teh-
tävää.

3.3 Asukasvalinta

Arava-asunnoissa ja korkotukiasunnoissa asukasvalinnat tekee pääsääntöisesti
asuntoasiainosasto. Yhtiöiden sisäiset vaihdot hoitaa ao yhtiö.

Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan määrää jonon perusteella asuntoasiain-
osasto.

Työsuhdeasunnot ovat rekrytoinnin välineitä ja siellä asukasvalinta tehdään hallin-
tokunnan tarpeiden mukaisesti.

Vanhusten palveluasunnot ja sosiaaliviraston asiakasasuntojen asukasvalinta teh-
dään sosiaaliviraston toimesta.

Asuntohankinnan arava- ja vapaarahoitteisten asuntojen asukasvalinnan tekee
asuntoasiainosasto. Työsuhde käytössä olevien asuntoihin sovelletaan samaa vi-
rastojen rekrytointiin perustuvaa asukasvalintamenettelyä kuin muissakin työsuh-
deasunnoissa. Asuntohankinnan ns asiakasasuntojen asukasvalinnan tekee sosi-
aalivirasto.

3.4 Omistajahallinto

Omistajahallinnon hoitaja on taho, joka omistajan puolesta tekee kiinteistön hallintaan, hoitoon ja ylläpitoon toimia. Omistajahallinnon hoitajalla ei itsellään yleensä ole esimerkiksi hoito- tai isännöintitoimintoja ja omistajahallinnon hoitaja ostaa ne ulkoa. Kaupungin yhtiöissä Auroranlinna toimii omistajahallinnon hoitajana Korkotukiasunnoissa ja Asuntohankinnan asunnoissa. Omistajahallinta voidaan myös ostaa palvelun tuottajalta.

3.5 Kiinteistöjen hoito

Aravavuokra-kiinteistöissä hoito on pääasiassa tehty yhtiön omana työnä. Palveluasunnot, Korkotukiasunnot ja Auroranlinna ostavat kiinteistöhuollon pääosin alueellisilta aravayhtiöiltä. Asumisoikeusasunnot, ns lyhyen korkotuen yhtiöt ja asuntohankinta ostavat hoidon pääasiassa yksityisiltä yrityksiltä.

3.6 Korjaus

Kiinteistöjen korjaukset kuuluvat kaikissa hallintomuodoissa omistajille ja yhtiöille. Huoneistokorjaukset kuutuvat normaaleissa kiinteistöyhtiöissä yhtiölle. Asunto-osakeyhtiöissä ja erillisissä asunto-osakehuoneistoissa huoneistokorjaukset kuuluvat osakkeen omistajille. Nykyään osa asuntohankinnan asuntojen korjauksista on hoidettu tilakeskuksen kautta. Asunnon vuokralaisella on tietty korjausvelvollisuus esimerkiksi asunnon rikkoontumisesta. Vuokranantajalle kuuluu kuitenkin normaalin kulumisen aiheuttamat korjaukset. Joissain tapauksissa huoneiston rikkojaa ei ole saatu maksamaan korjauksia. Korjauksia tehdään tilakeskuksen ja yhtiöiden toimesta, jolloin resursseja on hajautettu kahteen paikkaan. Peruskorjausten rakennuttaja toimii pääsääntöisesti asuntotuotantotoimisto.

3.7 Verotus

Ns normaali Koy joutuu maksamaan tuloveroa jos tulot ovat menoja suuremmat ja yhtiön poistopohja on käytetty. Asoy:ssa ja keskinäisessä koy:ssa talous tasapainotetaan yhtiön sisällä. Osakkeiden omistajat maksavat vastiketta ja saavat vuokratuloja. Kaupungin ollessa osakkeiden omistaja, se ei maksa tuloveroja.

3.8 Asuntotuotantorahaston korkotuki-osio

Kaupunki on perustanut asuntotuotantorahaston yhteyteen korkotuki-osion. Rahastoon tulee korkotukiasuntojen (vanha pitkä korkotuki ja ns lyhyt korkotuki) vuokratulot ja sieltä maksetaan ko yhtiöiden vastikkeet.

3.9 Laki julkisista hankinnoista

Yhtiöiden hankinnoissa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista. Lain tulkinnat sisäpiiriin kuuluvista hankinnoista ovat kuitenkin joissain tapauksissa epäselvät. Linjana on ollut, että 100 %:sti kaupungin määräysvallassa olevat yhtiöt ovat sisäpiiriin kuuluvia.

3.10 Seuranta, valvonta ja raportointi

Kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden seurantaa, valvontaa ja raportointia kaupunginhallitukselle on nykyisin tehnyt kiinteistöjen kehittämissyksikkö. Uudessa tilanteessa nämä toiminnot kannattaisi keskittää yhteen paikkaan osakkeiden omistamisen kanssa, eli tilakeskukseen.

4. Asuntojen järjestelyjen vaihtoehdot

Ve 1. Osakeomistus ja manageeraus

Vaihtoehdossa 1 asunto-omaisuus on jaettu kahteen osaan. Aravalain mukaisiin omakustannusvuokriin perustuviin asuntoihin ja muihin asuntoihin. Muissa asunnoissa vuokralaiset ovat vuokrasuhteessa kaupunkiin ja aravalain mukaisissa asunnoissa ko yhtiöön. Aravalain puiteissa olevissa yhtiöissä nykyiseen ja jo päätettyyn hallintomalliin ei tehdä muutoksia. Muissa yhtiöissä huomattavin muutos on työsuhdeyhtiö Auroranlinnan muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi ja Auroranlinnan nykyisen henkilökunnan siirtyminen perustettavan omistajahallintoa hoitavan kaupungin kokonaan omistaman yhtiön ("Manageeraus Oy") palvelukseen. Käytännössä muutokset vaikuttaisivat tilakeskuksen osakkeiden hallinnon selkeytymistä ja keskittymistä. Muilta osin malli noudattaa nykyistä toimintamallia kiinteistöviraston kehittämissyksikön ja –asunto-osaston osalta. (liite 2)

Ve 2. Seurannan, raportoinnin ja ohjauksen keskittäminen asuntoasiainosastolle

Vaihtoehto 2 on muuten sama kuin vaihtoehto 1, mutta kiinteistöjen kehittämissyksikön asuntoja koskevat seuranta, ohjaus ja raportointi on keskitetty asuntoasiainosastolle. (liite 3)

Ve 3. Osakeomistuksen keskittäminen asuntoasiainosastolle

Vaihtoehto 3:ssa asunto-osakkeiden ja suorassa omistuksessa olevien asuntojen hallinta ja vuokraus on siirretty tilakeskukselta asuntoasiainosastolle. Myös kiinteistöjen kehittämissyksikön asuntoja koskevat toiminnot on siirretty asuntoasiainosastolle.

Vaihtoehto vaatii asuntoasiainosaston toiminnan jakamista kahteen osaan, asuntoviranomaisosa ja asuntojen omistamisosa. Asuntoviranomaisasiat siirretään virastopäällikön alaisuudessa toimivaan kehittämissosastoon ja asuntojen omistaminen ja asuntovälitys tulevat asunto-osastolle. Samalla asuntoasiainosasto pitää muuttaa nettobudjetti-periaatteella toimivaksi osastoksi. (liite 4)

Ve 4. Asuntovirasto

Vaihtoehto 4 on asuntovirasto, jossa kaikki asuntojen omistamiseen, vuokraukseen, asunnonjakoon, seurantaa, raportointiin ja ohjaukseen liittyvät toimet on keskitetty yhteen virastoon. Virasto toimisi kiinteistölautakunnan tai asuntolautakunnan alaisena. Viraston tulisi olla netto-budjetti periaatteella toimiva. (liite 5)

5. Ehdotus

Suosittelavin vaihtoehto on vaihtoehto 1. Toiminnallisesti myös vaihtoehto 2:ssa päättään lähes samaan tulokseen.

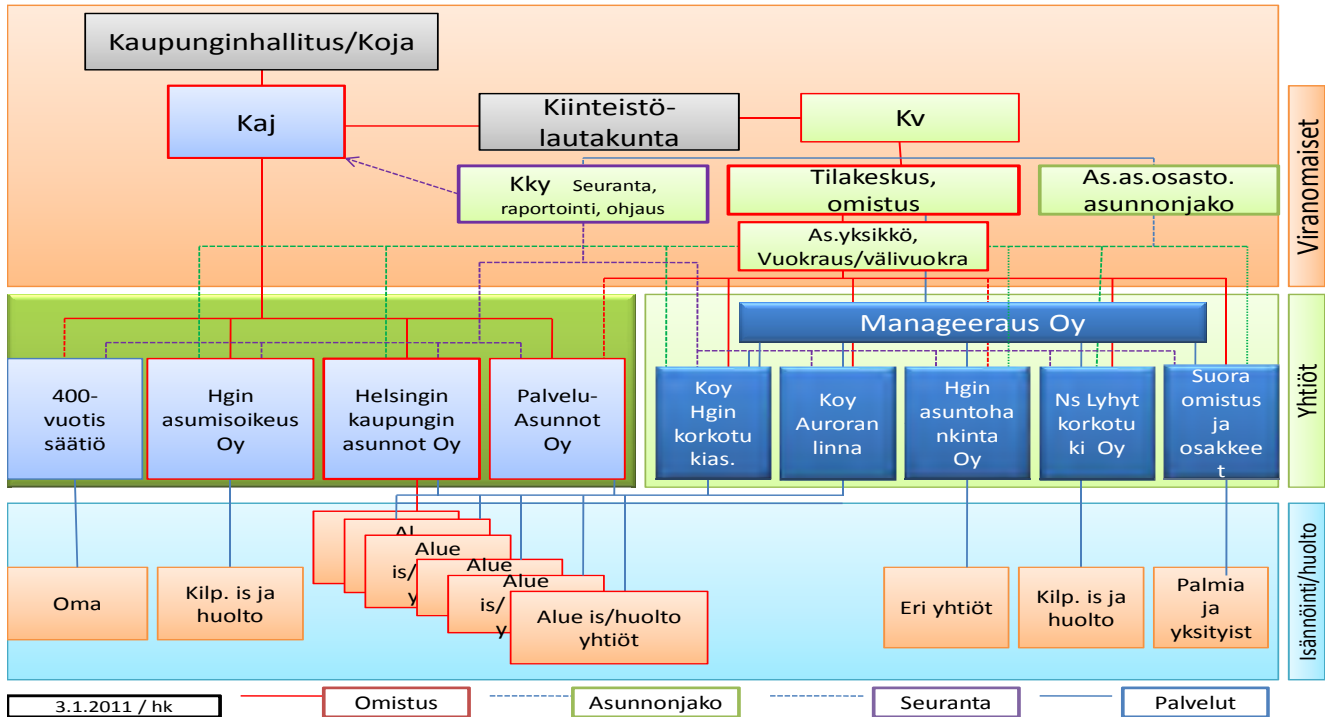
Seuraavassa on esitetty tarvittavat toimenpiteet ehdotettujen vaihtoehtojen toteuttamiseksi.

1. Aravavuokra-asuntojen hallinto hoidetaan jo päätetyllä tavalla keskitettynä perustetun Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimesta
2. Asumisoikeusasuntojen hallinto säilytetään nykyisessä muodossaan.
3. Palveluasuntojen (Koy Helsingin palveluasunnot) hallinto säilytetään nykyisellään.
4. 400-vuotiskotisäätiön hallinto säilytetään nykyisellään.
5. Tilakeskukseen asuntoyksikköä kehitetään nykyisen vuokraustoiminnan lisäksi asuntojen omistamisyksiköksi, jonka hallintaan tulee Korkotukiasuntojen osakkeet, ns Lyhyen korkotukiasuntojen osakkeet, keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi muutettavat Auroranlinnan osakkeet , Hitas-osakkeet sekä suoraan omistettujen asuntojen hallinta sekä välivuokrausoikeudella Helsingin asuntohankinnan osakkeet.
6. Helsinki perustaa ”Helsingin asunto-omistuspalvelut Oy:n”. Yhtiön henkilökunta koostuu nykyisestä Auroranlinnan henkilöstöstä.
7. Osakkeiden ja asuntojen haltijana tilakeskus tilaa edellä mainitun asunto-omaisuuden manageeraus perustettavalta ”Helsingin asunto-omistuspalvelut Oy:ltä”
8. Asunto-omistuspalvelut Oy hankkii asunto-omaisuuden isännöinti, huolto, siivous, korjaus ja muita tehtäviä kaupungin organisaatioista ja yksityisiltä yrityksiltä.
9. Asukasvalinnat säilytetään nykyisellä tavalla
10. Asuntojen seuranta, raportointi ja ohjaus säilytetään kiinteistöjen kehittämissosastolla.

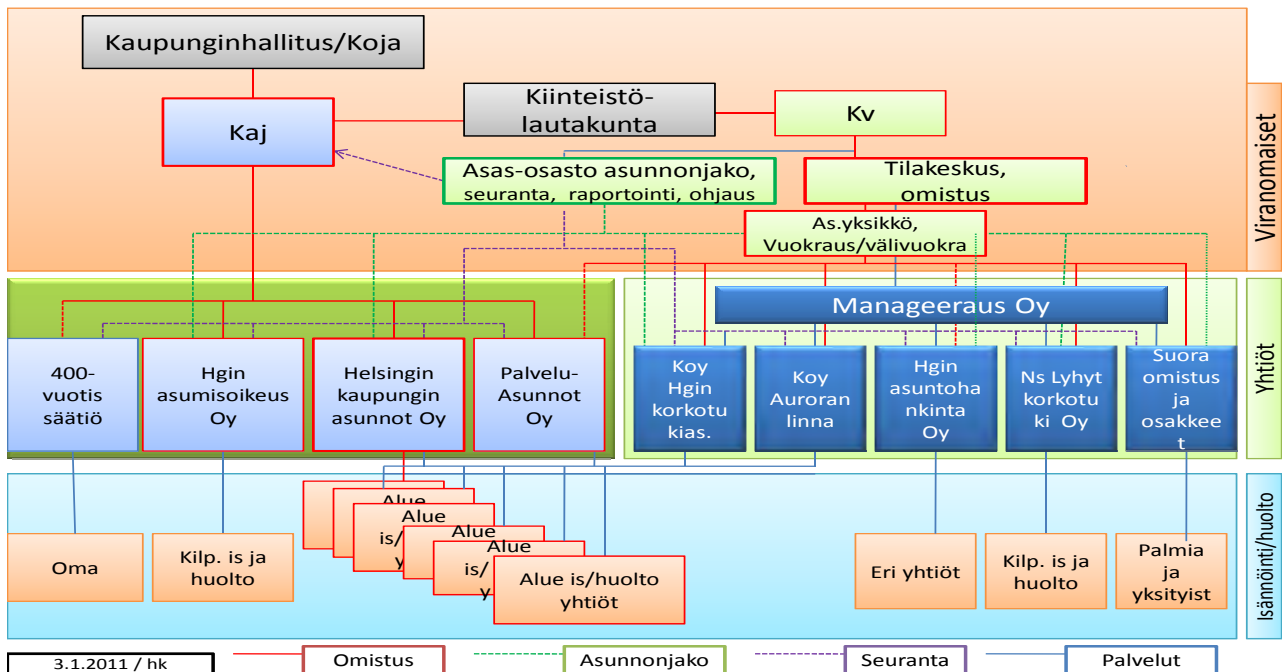
HELSINGIN KAUPUNGIN OMISTAMAT ASUNNOT**YHTEENSÄ 57 197 AS****1.1.2010**

ARAVA-KOY 21 YHT 42 675 as	HGIN PALV. ASUNNOT OY (VANH.AS) 1 YHT 1 955 as	TS-YHTIÖT AURORAN-LINNA YM 1+3 YHT 2 108 as	P-KORKO-TUKI-AS 1 YHT 1 604 as	L-KORKO-TUKI-AS 6 YHT 386 as
400-VUOTIS SÄÄTIÖ 577 as	HITAS-OSAKKEET 622 as	HALLINTO-KUNTIEN ASUNNOT 1 266 as	HELS. ASUNTO-HANKINTA 3 524 as	HELS. ASUMIS-OIKEUS 2 480 as

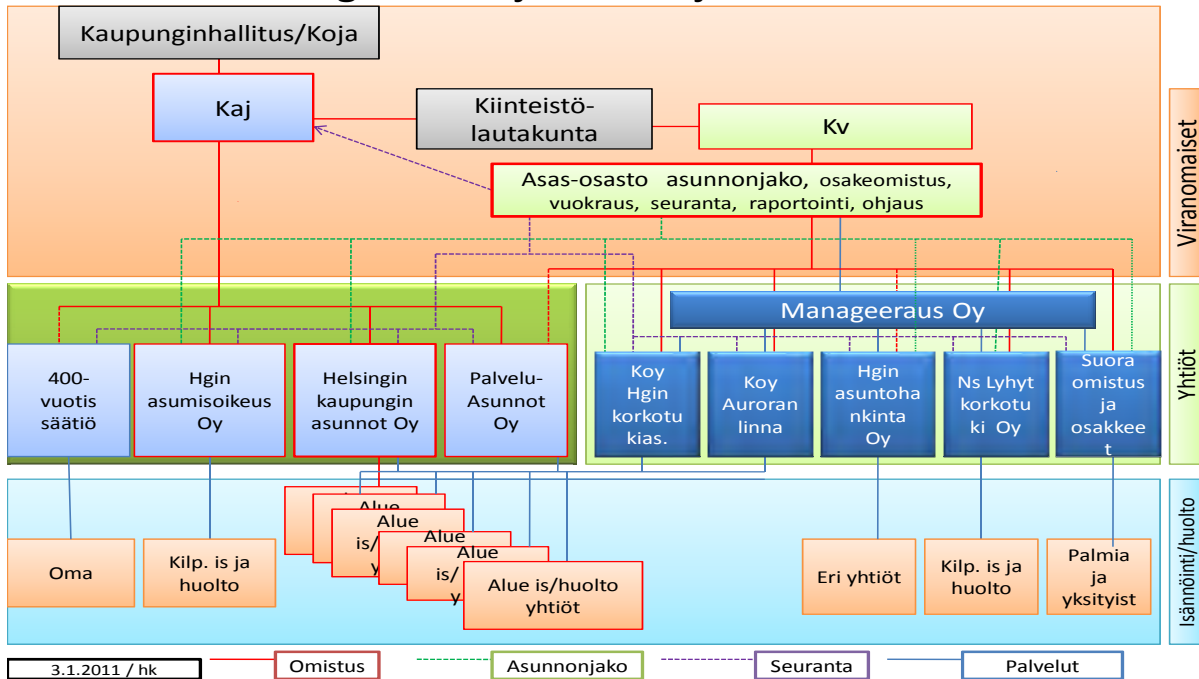
Helsingin asuntojen omistajahallinto Ve 1



Helsingin asuntojen omistajahallinto Ve 2



Helsingin asuntojen omistajahallinto Ve 3



Helsingin asuntojen omistajahallinto Ve 4

