

Kohtuuhintaisuuden selkeyttäminen kaupungin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa

Suomessa asumisen kalleus vaikuttaa pienituloisten lisäksi erityisesti pääkaupunkiseudulla ja vuokrala asuvien toimeentuloon. Liian korkeat asuinkulut koskettavat useimpia helsinkiläisiä, sillä meistä asuu vuokralla lähes puolet, mikä on suomalaisittain korkea osuus. OECD:n tuoreessa vertailussa Suomi sijoittuu vertailun kärkeen, mitä tulee asumismenojen kalleuteen yksityisillä vuokramarkkinoilla.

Kaupungin asuntokannalla on merkittävä rooli kohtuuhintaisen asumisen tarjonnassa ja asuntomarkkinoiden tasapainottamisessa. Näin todetaan myös kaupungin syksyllä 2020 hyväksytyssä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma).

Valtaosa kaupungin omistamista asunnoista on pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja, joista 50 000 omistaa Heka. Lisäksi Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistuksessa on noin 1 800 ARA-vuokra-asuntoa. Kaupungin 5 000 asumisoikeusasuntojen omistus on keskitetty HASOLle.

Kaupunki omistaa yhteensä noin 7 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hallinta on pääosin keskitetty palvelusuhdeasunnoista vastaavaan KOy Auroranlinnaan, jolla on suorassa omistuksessaan noin 4 000 asuntoa. Lisäksi yhtiö hoitaa erityisryhmien hajasijoitetun tukiasumisen järjestämiseksi perustetun Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n 3 500 asuntoa, joista noin 1 700 on vapaarahoitteisia. Kaupungin suorassa omistuksessa on lisäksi 1 000 asuntoa, muun muassa yksittäisiä Hitas-asuntoja.

Pitkäaikaisesti säänneltyjen ARA-vuokra-asuntojen sekä -asumisoikeusasuntojen keskeinen periaate on omakustannusperusteinen vuokra- ja vastiketaso. Kaupungin omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmäärittelyperiaatteita ei ole ilmaistu yhtä selkeästi omistajaohjauksen yhteydessä. Strategisella tasolla vapaarahoitteisen vuokra-asumisen tavoitteeksi linjataan kaupungin asuntopoliittikaan liittyvien tavoitteiden toteuttaminen ja kohtuuhintaisuuden ylläpitäminen.

Tammikuussa useat Auroranlinnan asukkaat saivat ilmoituksen merkittävistä vuokrankorotuksista. Korotukset koskivat noin 1500 asuntoa ja osassa asunnoista vuokria korotettaisiin neljässä vuodessa peräti 40 prosenttia. Eräässä tapauksessa vuokraa esitettiin nostettavaksi ensimmäisenä vuonna 130 euroa ja seuraavana vuonna 100 euroa. Vuokrankorotusten syyksi kerrottiin korjausvelan määrä. Korkeampaa vuokratasoa perusteltiin myös ympäröivän alueen markkinavuokrien tasolla.

Vuokranmäärityksessä omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Arava- ja korkotukilaissa säädetään siitä, mitä eria omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää.

Kaupungin vapaarahoitteisille vuokra-asunnoille annettu tavoite kohtuuhintaisuuden ylläpitämisestä on vaikeammin määriteltävissä. Tutkijat Elina Sutela, Sampo Ruoppila, Jarkko Rasinkangas ja Jutta Juvenius ovat esittäneet, että asuntopoliittiset tavoitteet ilmentävät usein normatiivisia käsityksiä: asuminen ei saisi maksaa liikaa suhteessa tuloihin, ja asumistarpeiden tulisi toteutua riittävän tasarvoisesti eri väestöryhmissä. Näitä tavoitteita ei kuitenkaan konkretisoida tarpeeksi, eikä niiden toteutumista seurata.

Kohtuuhintaisuus rinnastetaan myös politiikkojen toimesta usein eri tavoin säänneltyyn asuntokantaan. Tämä kohtuuhintaisuuden tulkinta sekoittaa politiikan tavoitteet ja keinot sekä antaa ymmärtää, että kysymys kohtuuhintaisesta asumisesta koskisi vain ”erityisryhmiä”.

Kun kohtuuhintaisuuden määritelmä typistetään tiettyyn prosenttiin alle alueen markkinavuokran, kuten Auroranlinnan tapauksessa vaikuttaa käyneen, kohtuuhintaisuus määritellään asumisen laadun ja kotitalouden tulojen sijaan markkinaehtoisesti.

Jos Auroranlinnan asuinrakennusten tarvitsemia korjauksia on lykätty liian pitkään, voi omakustannuseriaatteella toteutettu vuokra kohdata suuriakin korotuspaineita. Tällöin vuokrien korotuksessa on kuitenkin huomioitava kohtuuhintaisuuden periaatteet ja korotukset on porrastettava pidemmälle aikavälille.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki tuottaa selvityksen siitä, miten omakustannuseriaate toteutuu ja miten kohtuuhintaisuus on määritelty kaupungin omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien määrittelyssä sekä vuokrien korotusten toimeenpanossa.

Helsingissä 21.4.2021

Vasemmistoliiton valtuustoryhmän puolesta,
Mia Haglund

Helsingissä 05.05.2021

Haglund Mia

Jäsen

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä

(1 + 15 allekirjoitusta)

Koivulaakso Dan

Said Ahmed Suldaan

Korkkula Vesa

Vepsä Sinikka

Vuorjoki Anna

Stranius Leo

Aro Katju

Puhakka Sirpa

Kivelä Mai

Alametsä Alviina

Arhinmäki Paavo

Wallgren Thomas

Honkasalo Veronika

Malin Petra

Muttalainen Sami