



08.03.2021

Asia/4

§ 19

Tytäryhteisökohtaisten omistajastrategioiden hyväksyminen asunnot -yhteisöryhmään kuuluville tytär yhteisöille

HEL 2021-002075 T 00 01 05

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asunnot -yhteisöryhmään kuuluvien tytär yhteisöjen omistajastrategiat liitteiden mukaisesti.

Samalla kun konsernijaosto hyväksyy strategiat pyytää se kiinteistö Oy Auroranlinnaa tuomaan konsernijaostolle tiedoksi korjaustarpeiden laajuus ja kustannusten mittaluokka, tarvittavien vuokrankorotusten mittaluokka viiden vuoden tähtäimellä sekä se, kuinka vuokrankorotuksista saatavat tulot suunnataan.

Käsittely

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Samalla kun konsernijaosto hyväksyy strategiat kehottaa se kiinteistö Oy Auroranlinnaa ottamaan vuokrankorotussuunnitelmaan aikalisän. Mahdolliset vuokrankorotukset pitäisi jakaa pidemmälle ajalle. Lisäksi taloihin tehtävät korjaukset ja niiden vaikutukset vuokriin tulisi käydä läpi yhdessä asukkaiden kanssa.

Kannattaja: Tomi Sevander

Vastaehdotus:

Jasmin Hamid: Samalla kun konsernijaosto hyväksyy strategiat pyytää se kiinteistö Oy Auroranlinnaa tuomaan konsernijaostolle tiedoksi korjaustarpeiden laajuus ja kustannusten mittaluokka, tarvittavien vuokrankorotusten mittaluokka viiden vuoden tähtäimellä sekä se kuinka vuokrankorotuksista saatavat tulot suunnataan.

Kannattaja: Mikko Kiesiläinen

Veronika Honkasalon ja Jasmin Hamidin vastaehdotuksista äänestettiin vastakkain, jonka jälkeen voittanut ehdotus äänestettiin vastakkain esittelijän ehdotuksen kanssa.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Veronika Honkasalon vastaehdotus

EI-ehdotus: Jasmin Hamidin vastaehdotus



Jaa-äännet: 3

Veronika Honkasalo, Nasima Razmyar, Tomi Sevander

Ei-äännet: 6

Juha Hakola, Jasmin Hamid, Mikko Kiesiläinen, Mika Raatikainen, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori

Konsernijaosto hyväksyi tässä äänestyksessä Jasmin Hamidin vastaehdotuksen äänin 3 - 6.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Jasmin Hamidin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 4

Juha Hakola, Mika Raatikainen, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori

Ei-äännet: 5

Jasmin Hamid, Veronika Honkasalo, Mikko Kiesiläinen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander

Konsernijaosto hyväksyi Jasmin Hamidin vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 4 - 5.

Veronika Honkasalo jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Veronika Honkasalo jätti eriävään mielipiteeseensä seuraavat perustelut:

Helsingin ei tule omilla toimillaan nostaa asumisen hintaa. Osassa Auroranlinnan asunnoissa vuokraa ollaan korottamassa yhteensä yli 40%. Vuokrankorotukset tehdään vaikka kohtuuttomien vuokrankorotusten syistä sekä tarkkoja suunnitelmia tulevista korjauksista ja perusparannuksista ei ole annettu päätöksen pohjaksi. Auroranlinnan asukkaille kohdistuvat vuokrankorotukset ovat kohtuuttomat ja vuorovaikutus asukkaiden kanssa on hoidettu prosessin aikana erittäin kehnosti. Helsingin omistamissa yhtiöissä vuokrankorotuksia pitäisi aina tehdä omakustanneperiaatteen mukaisesti, eikä seuraten markkinahintoja, jotka ovat nousseet pienituloisten ulottumattomiin. Oy Auroranlinnan on otettava vuokrankorotussuunnitelmaan aikalisä. Mahdolliset vuokrankorotukset pitäisi jakaa pidemmälle ajalle. Lisäksi taloihin tehtävät korjaukset ja niiden vaikutukset vuokriin tulisi käydä läpi yhdessä asukkaiden kanssa. Helsingin kaupunginhallituksen konsernijaostolla ei ole ollut mahdollisuuksia vaikuttaa omistajaohjauksesta vastaavana toimielimenä asiassa, sillä asiaa ei konsernijaoston jäsenen Honkasalon pyynnöstä huolimatta ole otettu konsernijaoston asialistalle käsiteltäväksi.



08.03.2021

Asia/4

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Pia Halinen, controller, puhelin: 310 25718
pia.halinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asunto-oy Paciuksenkatu 4
- 2 Helsingin Asumisoikeus Oy
- 3 Helsingin kaupungin 450 vuotis taitelijatalo-säätiö sr
- 4 Helsingin kaupungin asunnot Oy
- 5 Keskinäinen Kiinteistöosaakeyhtiö Villamonte
- 6 Kiinteistö Oy Auroranlinna
- 7 Kiinteistö-oy Parmaanpuisto
- 8 Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Asunnot -yhteisöryhmään
kuuluvat tytäryhteisöt

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asunnot -yhteisöryhmään kuuluvien tytäryhteisöjen omistajastrategiat liitteiden mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginvaltuuston hyväksymän voimassa olevan konserniohjeen mukaisesti kaupungin tytäryhteisöt salkutetaan markkinaehtoisesti toimiviin tytäryhteisöihin ja muihin tytäryhteisöihin.

Konserniohjeen mukaan tytäryhteisöjen toiminnan markkinaehtoisuutta arvioidaan kokonaisharkintana käyttäen hyväksi seuraavia markkinaehtoisuuteen ja elinkeinotoiminnan harjoittamiseen liittyviä tunnusmerkkejä:



08.03.2021

Asia/4

- yhteisöä ei ole nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole kaupallista tai teollista luonnetta
- yhteisöllä ei ole julkista palvelutehtävää tai viranomais tehtäviä,
- yhteisön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa,
- yhteisö toimii kilpailuolosuhteissa (kilpailutilanne, markkinaehtoinen hinnoittelu),
- yhteisön toiminta kohdistuu laajaan tai rajoittamattomaan asiakaskuntaan,
- yhteisön toiminta perustuu pääosin omaan tulorahoitukseen, eikä julkiseen rahoitukseen tai tukeen.

Kaupunginhallitus päättää tytäryhteisöjen sijoittamisesta salkkuihin osana tytäryhteisökohtaista omistajastrategiaa.

Kaupungin omistajaohjauksessa voidaan konserniohjeen mukaan soveltaa erilaisia toimintaperiaatteita ja -tapoja markkinaehtoisesti toimivien tytäryhteisöjen ja muiden tytäryhteisöjen välillä. Eri salkuissa oleville tytäryhteisöille voidaan esimerkiksi asettaa erilaisia velvollisuuksia raportoinnin, tiedottamisen sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan suhteen ja ne voivat noudattaa erilaista henkilöstöpolitiikkaa.

Konserniohjeen mukaan markkinaehtoisesti toimivat tytäryhteisöt kuuluvat pormestarin ja apulaispormestarien välisessä toimialajaossa pormestarin toimialaan. Muiden tytäryhteisöjen kuuluminen pormestarin tai apulaispormestarin toimialaan ratkaistaan asianomaisen yhteisön toimialan perusteella.

Muut kuin markkinaehtoisesti toimivat tytäryhteisöt

Edellä mainittujen konserniohjeessa määriteltyjen kriteerien perusteella kaupungin tytäryhteisöt kuuluvat yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta muihin kuin markkinaehtoisesti toimiviin tytäryhteisöihin.

Nämä noin 80 kaupungin tytäryhteisöä tuodaan päätöksentekoon jaoteltuna kaupungin konserniohjauksen talouden ja toiminnan seurannassa käytetyn yhteisöryhmittelyn mukaisesti.

Yhteisöryhmät ovat:

- alueelliset ja infra,
- asunnot,



- elinvoima- ja markkinointi
- kulttuuri
- liikunta
- sosiaali- ja terveys
- toimitilat
- tukipalvelut ja muut.

Tytäryhteisökohtaiset omistajastrategiat

Kaupunginhallitus päätti liikelaitoksia ja tytäryhteisöjä koskevista omistajapoliittisista linjauksista 26.4.2011. Erityisesti omistuksen säilyttämistä koskevia linjauksia on sen jälkeen muutettu tytäryhteisökohtaisesti tarvittaessa.

Nykyiset omistajapoliittiset linjaukset eivät enää ole riittävän kattavat välittääkseen kaupungin omistajatahdon tytäryhteisöjen ja –säätiöiden hallituksille ja toimitusjohtajille. Omistajastrategioilla tulee pystyä aiempaa paremmin tukemaan ja edistämään tytäryhteisöjen pitkäaikaista kehittymistä. Kaupunginkansliassa on valmisteltu uudenlainen tytäryhteisökohtaisen omistajastrategian malli, jonka avulla on tarkoituksena kuvata tytäryhteisön johdolle kaupungin pidemmän aikavälin tavoitteita ja odotuksia yhteisöä kohtaan, jotta yhteisön johto osaa johtaa ja kehittää toimintaa oikean suuntaisesti oman toimivaltansa puitteissa.

Konserniohjeen mukaisesti kaupungin omistajuus on luonteeltaan strategista siten, että sillä saadaan aikaan taloudellista ja/tai toiminnallista hyötyä pitkällä aikavälillä. Uudet tytäryhteisökohtaiset omistajastrategiat kuvastavat myös kaupungin omaa sitoutumista omistajana tytäryhteisöille asetettaviin keskipitkän aikavälin kehittämistavoitteisiin ym. linjauksiin, mikä tukee pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta omistajuudessa.

Uudessa tytäryhteisökohtaisessa omistajastrategiassa tehdään omistukseen, strategiseen tahtotilaan sekä hallitukseen liittyviä linjauksia kunkin tytäryhteisön tai niiden muodostaman alikonsernin osalta. Näiden linjausten tavoitteena on osaltaan tukea kaupungille yhteisön omistamisesta muodostuvan omistaja-arvon positiivista kehittymistä. Omistajastrategioiden aikaperspektiivi on noin viidestä seitsemään vuotta ja niitä päivitetään jatkossa vähintään kaupunkistrategiakausittain tai yksittäistapauksessa aina tarpeen mukaan esimerkiksi toimintaympäristön merkittävien muutosten johdosta.



Konserniohjeen mukaisesti omistaminen ei ole kaupungin perustehtävä vaan sen tulee lähtökohtaisesti tukea ja palvella palvelujen järjestämistä, kaupungin taloutta tai muuten kaupungin yhteiskunnallisia tavoitteita. Kaupungin omistuksella yhteisöissä tulee olla kaupungin strategiaan perustuva tarkoitus ja tavoite. Näin ollen omistuksen osalta keskeinen omistajastrategioissa linjattava asia on edelleen se, säilytetäänkö kaupungin omistus entisellään vai onko siihen tarkoitus tehdä muutoksia. Lisäksi määritellään muun muassa yhteisön tarkoitusta ja tehtävää, yhteisön merkitystä kaupungille sekä yhteisön salkutusta.

Strategista tahtotilaa koskevien linjausten osalta keskeisimmät asiat liittyvät tavoitetilaan sekä kehittämislinjauksiin keskipitkällä aikavälillä.

Hallitusta koskevien linjausten osalta tarkoituksena on vahvistaa edelleen tytäryhteisöjen hallitusten kollektiivista osaamista. Omistajastrategioissa määritellään tytäryhteisökohtaisesti tarkemmin niitä osaamisalueita, joita nimenomaan kyseisen tytäryhteisön tai -säätiön hallituksella tulisi kollektiivisesti olla ja, jotka on tarpeen ottaa huomioon hallituksen jäseniä nimettäessä. Lisäksi määritellään mihin hallituspalkkioryhmään kyseinen yhteisö kuuluu.

Jäljempänä on mainittu liitteenä olevien omistajastrategialuonnosten keskeisimpiä kohtia eri tytäryhteisöjen ja/tai niiden muodostamien alikonsernien osalta. Tytäryhteisökohtaisissa omistajastrategioissa ei ole otettu erikseen kantaa vuoden 2020 toimintaan ja talouteen olennaisesti vaikuttavaan koronaviruspandemiaan strategioiden pitemmän aikavälin näkökulmasta johtuen.

Omistajastrategioista on käyty keskustelua kunkin tytäryhteisön hallituksen ja toimivan johdon kanssa ennen päätöksentekoa.

Asunto-oy Paciuksenkatu 4

Yhtiön ylläpitämä asuntokanta täydentää kaupunkikonsernin muuta asuntokantaa. Helsingin kaupungin eri hallintokunnat vuokraavat yhtiön ylläpitämiä asuntoja työsuhteasunnoiksi työntekijöilleen.

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 78,38 %.

Yhtiön tavoitteena on kilpailukykyiset vastikkeet, joiden määrittelyssä otetaan huomioon peruskorjaus- ym. kustannukset.

Yhtiölle omistajastrategiassa määriteltävät keskeiset tavoitteet liittyvät kiinteistöomaisuuden taloudelliseen ja tehokkaaseen hallintaan, asiakaskeksisyyteen sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toteuttamiseen.

Helsingin Asumisoikeus Oy



Yhtiö ylläpitää ja rakennuttaa kaupungin alueella kustannus- ja laatutasoltaan kilpailukykyistä ns. välimuodon asuntotuotantoa.

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 100 %.

Yhtiön tavoitteena on edistää ja toteuttaa kaupungin segregaaation ehkäisemiseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen liittyvien tavoitteiden saavuttamista. Tavoitteena on tyytyväiset asiakkaat/asukkaat, kiinteistöjen kunnan ja arvon säilyttäminen sekä energiatalouden parantaminen ja ympäristöasioiden huomioon ottaminen.

Yhtiölle omistajastrategiassa määriteltävät keskeiset tavoitteet liittyvät kiinteistöomaisuuden taloudelliseen ja tehokkaaseen hallintaan, asiakaskeksyyteen, Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toteuttamiseen sekä riittävään vakavaraisuuteen.

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr

Säätiö ylläpitää taiteilijataloa ja vuokraa sitä eri alojen helsinkiläisille taiteilijoille asunnoiksi. Säätiön ylläpitämä kiinteistökanta täydentää helsinkiläisten eri alojen taiteilijoiden asunto- ja työtilakantaa.

Säätiö on kaupungin määräysvallassa.

Säätiön toiminnan tavoitteena ovat kohtuuhintaiset vuokrat, joiden määrittelyssä otetaan huomioon peruskorjaus- ym. kustannukset.

Säätiön omistajastrategiassa määriteltävät keskeiset tavoitteet liittyvät kiinteistöomaisuuden taloudelliseen ja tehokkaaseen hallintaan, asiakaskeksyyteen sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toteuttamiseen.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Yhtiö vastaa valtion tuella rahoitettujen kaupungin ARA-vuokratalojen omistamisesta ja hallinnosta sekä tarjoaa asukkailleen kohtuuhintaista, laadukasta ja turvallista arkea.

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 100 %.

Yhtiön tavoitteena on edistää ja toteuttaa kaupungin segregaaation ehkäisemiseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen liittyvien tavoitteiden saavuttamista. Yhtiön toiminnan keskiössä on kiinteistöjen arvon säilyttäminen, asukastyytyväisyys, energiatalouden parantaminen ja ympäristöasioiden huomioiminen sekä täydennysrakentamisen toteuttaminen.

Yhtiölle omistajastrategiassa määriteltävät keskeiset tavoitteet liittyvät kiinteistöomaisuuden taloudelliseen ja tehokkaaseen hallintaan, asia-



08.03.2021

Asia/4

kaskeskeisyyteen, Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toteuttamiseen sekä riittävään vakavaraisuuteen.

Keskinäinen Kiinteistöosaakeyhtiö Villamonte

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia omistaa ja hallita kiinteistöjä sekä omistaa ja hallita näillä kiinteistöillä olevia tai niille rakennettavia rakennuksia. Entisen Sipoon kunnan alueelta hankittujen kiinteistöjen omistaminen ja ylläpito keskitetään yhtiöön.

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 100 %.

Yhtiön toiminnan tavoitteena ovat alueen tulevien kehityssuunnitelmien toteuttamisen mahdollistaminen sekä yhtiön omaisuuden kustannustehokas hallinnointi.

Yhtiölle omistajastrategiassa määriteltävät keskeiset tavoitteet liittyvät Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toteuttamiseen sekä riittävään vakavaraisuuteen.

Kiinteistö Oy Auroranlinna

Yhtiö hallitsevat huoneistot ovat vapaarahoitteisia asuntoja, joista merkittävä osa vuokrataan Helsingin kaupungin henkilöstölle työsuhteasunnoiksi.

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 100 %.

Yhtiön tavoitteena on edistää nykyisen toimintamallin pohjalta kaupungin henkilöstö- ja asuntopolitiikkaan liittyvien tavoitteiden saavuttamiseksi. Yhtiön toiminnan keskiössä on kiinteistöjen energiatalouden parantaminen ja ympäristöasioiden huomioiminen sekä täydennysrakentamisen toteuttaminen.

Yhtiölle omistajastrategiassa määriteltävät keskeiset tavoitteet liittyvät kiinteistöomaisuuden taloudelliseen ja tehokkaaseen hallintaan, asiakaskeskeisyyteen, Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toteuttamiseen sekä riittävään vakavaraisuuteen.

Kiinteistö-oy Parmaanpuisto

Yhtiön ylläpitämä asuntokanta täydentää kaupunkikonsernin muuta asuntokantaa

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 82,90 %.

Yhtiön toiminnan tavoitteena ovat kilpailukykyiset vastikkeet, joiden määrittelyssä otetaan huomioon peruskorjaus- ym. kustannukset



08.03.2021

Asia/4

Yhtiölle omistajastrategiassa määriteltävät keskeiset tavoitteet liittyvät kiinteistöomaisuuden taloudelliseen ja tehokkaaseen hallintaan, asiakaskeisyyteen sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toteuttamiseen.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Asunnot vuokrataan kohtuuhintaisesti edelleen kaupungin tai sellaisten yhteisöjen, joissa Helsingin kaupunki on osakkaana, henkilökunnan palvelussuhdeasuntoina käytettäviksi, tai muille asunnontarvitsijoille asunnoiksi Helsingin kaupunginhallituksen yhtiön asunnoille vahvistamia asukasvalintaperusteita noudattaen

Helsingin kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 100 %.

Yhtiön tavoitteena on olemassa olevan kohtuuhintaisen asuntokannan arvon säilyttäminen.

Yhtiölle omistajastrategiassa määriteltävät keskeiset tavoitteet liittyvät kiinteistöomaisuuden taloudelliseen ja tehokkaaseen hallintaan, asiakaskeisyyteen sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toteuttamiseen.

Lopuksi

Tytäryhteisökohtaiset omistajastrategiat kuvastavat kaupungin pitkän aikavälin omistajalinjauksia kunkin tytäryhteisön osalta. Linjausten on oltava yhteisöjen toiminnan kehittämisen tukemiseksi riittävän pitkäjänteisiä. Omistajastrategioissa asetetaan tytäryhteisöille keskipitkälle aikavälille kaupunkiomistajan näkökulmasta keskeiset tavoitteet/kehityssuunnat ja niiden avainmittarit.

Omistajastrategioiden myötä on tarkoituksena luopua erillisestä vuotuisesta talousarvion tavoitteiden asettamisprosessista. Omistajastrategioiden tavoitteet ovat pitkäjänteisempiä ja ne kiinnitetään paremmin kaupunkistrategiaan kuin nykyiset vuosittain erikseen asetettavat tavoitteet.

Yhtiöiden vaiheittaista etenemistä kohti konkreettisia tavoitetasoja ja/tai tavoitteilla osoitettuun haluttuun kehityssuuntaan seurataan säännöllisesti osana tytäryhteisöjen raportointia ja muuta seurantaa. Tuloksista raportoidaan konsernijaostolle ainakin yhteisöraporttien yhteydessä 1-2 kertaa vuodessa.

Jos mittarit osoittavat, että kehitys ei jonkun tytäryhteisön osalta ole tavoitteiden suuntaista, asiaan puututaan tarpeen mukaan konserniohjauksen keinoin. Tarvittaessa kehityssuuntaa osoittavia tavoitteita voi-



08.03.2021

Asia/4

daan myös vuosittain tarkentaa konserniohjauksella yhteisöille asetettavilla omistajastrategian mukaisten mittareiden raja-arvoilla.

Omistajastrategioiden sekä niissä määriteltyjen keskeisten tavoitteiden ja mittareiden päivytystarvetta tarkastellaan jatkossa vähintään kaupunkistrategiakausittain.

Konserniohjeen mukaisesti kaupunginhallitus päättää omistajastrategioista konsernijaoston esityksen pohjalta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Pia Halinen, controller, puhelin: 310 25718
pia.halinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asunto-oy Paciuksenkatu 4
- 2 Helsingin Asumisoikeus Oy
- 3 Helsingin kaupungin 450 vuotis taitelijatalo-säätiö sr
- 4 Helsingin kaupungin asunnot Oy
- 5 Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Villamonte
- 6 Kiinteistö Oy Auroranlinna
- 7 Kiinteistö-oy Parmaanpuisto
- 8 Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Asunnot -yhteisöryhmään
kuuluvat tytäryhteisöt

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia