

Helsingin kaupunki
Kaupunginkanslia
Tanja Sippola-Alho

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA SEKÄ ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Helsingin kaupunki on pyytänyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (jäljempänä Heka) lausuntoa otsikossa mainitusta hallituksen esityksestä, jonka pääsisältönä on ARA-vuokra-asuntojen omakustannusperiaatetta koskevien säännösten muuttaminen. Esityksen tarkoituksena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa.

Tähän asti omakustannusperiaatetta on voitu tulkita eri yhtiöissä hyvin eri tavalla, perusparannuksia on voitu rahoittaa vapaasti valittavilla tavoilla ja vuokria on voitu tasata valtakunnallisesti. Nämä ovat johtaneet siihen, että joidenkin valtakunnallisesti toimivien yhtiöiden ARA-asuntojen vuokrat Helsingissä ovat joissakin tapauksissa merkittävästi poikenneet esim. Hekan asuntojen vuokrasosta. Pidämme siten yleisesti ottaen hyvänä, että määräyksiä joiltakin osin täsmennetään, koska alan itsesääntely ei ole täysin toiminut.

Hekan kannalta hallituksen esitykseen ei sisälly kovin merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Pääosa muutoksista on sitä paitsi ollut valmistelussa ja lausunnolla jo aiemminkin, vuonna 2013, ja silloin lausumamme perusteella on nykyiseen hallituksen esitykseen otettu eräitä asioita juuri meidän toivomassamme muodossa. Tällaisia asioita ovat mm. 13 § 1 momentin 3) kohdan mukainen varautumismahdollisuus myös asuntojen ylläpito- ja hoitokustannuksiin sekä 13 b §:n mukainen isännöinti-, huolto- ja muiden kiinteistöhoitopalveluiden kilpailuttamisvelvoitteen jääminen pois niiden toimijoiden osalta, jotka kuuluvat julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan.

Käytännössä ainoa muutostoivomus, joka Hekalla on ollut aiemmin ja jota ei ole nyt otettu huomioon, on 13 c §:ssä oleva velvoite jälkilaskelman laatimisen. Olemme aiemminkin pitäneet jälkilaskelman laatimisvelvoitetta turhana, sillä vuokra-asuntoja omistavat yhtiöt joutuvat jo nyt liittämään tilinpäätöksiinsä rahoituslaskelman, joka sisältää käytännössä samat tiedot kuin ehdotettu jälkilaskelma. Rahoituslaskelman laadinnassa noudatetaan kirjanpitolautakunnan määrittämiä laskentatapoja ja se on vertailukelpoinen eri yhtiöiden osalta. Jälkilaskelman laatimisvelvoite lisää mielestämme byrokratiaa.

Hallituksen esityksen keskeisimpiä asioita on tuleviin korjauskustannuksiin varautumisen rajoittaminen enintään kohtuulliseen määrään. Täksi määräksi esitetään asetuksella säädettäväksi 1 €/m²/kk alle 20 vuotta vanhoissa taloissa ja 2 €/m²/kk yli 20 vuotta vanhoissa taloissa. Hekassa on toistaiseksi käytetty

korjauskustannuksiin varautumista vain hyvin vähäisessä määrin. Vuoden 2015 vuokrissa on kerätty pääomapuolen varautumista 0,25 €/m²/kk ja lisäksi hoitopuolella on kerätty varautumista n. 0,22 €/m²/kk. Hekassa on isojen korjausten tai oikeammin perusparannusten rahoitus hoidettu tähän asti niin, että vuosittain budjetoidaan niiden omarahoitusosuus (vuodelle 2016 se on 17%, jatkossa 20% perusparannuskustannuksista) kerättäväksi samana vuonna kuin peruskorjausten omarahoitusosuudet myös maksetaan. Ne on siten hoidettu hallituksen esityksen mukaisesti "tulorahoituksella". Nyt jatkossa emme saisi tehdä näin, sillä 13 §:n ja sen perustelujen mukaan "perusparantamisesta aiheutuvia menoja ei voitaisi jatkossa kattaa suoralla tulorahoituksella". Tämä tarkoittaa sitä, että joudumme jatkossa keräämään perusparantamisen omarahoitusosuuden vuotta aikaisemmin eli varautumisen kautta. Käytännössä tällä ei ole suurta merkitystä, kun Hekan peruskorjausten määrä vuositasolla säilynee suurin piirtein samalla tasolla jatkossakin eli n. 100-110 milj. €/vuosi. Siirtymävaiheessa eli vuodelle 2017 joudumme kuitenkin miettimään erityisratkaisua, mutta muutoin asia ei tulle tuottamaan meille ongelmaa jatkossa. Hekan m²-määrällä (nyt noin 2,6 milj. m²) ja asuntokannan iällä (n. 80 % on yli 20 vuotta vanhaa kantaa) meille kertyy varautumisvaraa noin 55 milj. €/vuosi, mikä tulee hyvin riittämään hoitopuolen varautumisten (n. 10 milj. €/vuosi eli 0,3 €/m²/kk) ja perusparannusvarautumisten kattamiseen (n. 20 milj. €/vuosi eli 0,65 €/m²/kk). Varautumisen maksimimäärä on Hekan kannalta riittävä. Pitäisimme kuitenkin toivottavana sitä, että perusparannusten omarahoitusosuus voitaisiin jatkossakin kerätä tulorahoituksella.

Ainoa Hekaa koskeva kokonaan uusi asia, joka tähän hallituksen esitykseen sisältyy, on omistajan omarahoitusosuuden koron rajoittaminen neljään prosenttiin nykyisen kahdeksan prosentin sijaan. Tämä on asia, jolla toteutuessaan tulee olemaan merkitystä myös Hekalle, mutta ennen kaikkea Helsingin kaupungille, sillä tämä määräys rajoittaisi kaupungin tertiäärilainoista perittävän koron määrän neljään prosenttiin, kun se nykyisin on 4,5 %. Mielestämme on myös hieman epäselvää, onko tämän määräyksen tarkoitettu tulevan voimaan taannehtivasti, koskien myös jo olemassa olevaa kantaa ja vanhoja lainoja vai vain tulevaa tuotantoa koskin. Taannehtivaa lainsäädäntöä emme pidä toivottavana.

Muilta osin voimme vain todeta, että muut kuin edellä käsitellyt määräykset eivät Hekan kannalta mielestämme merkitse muutoksia Hekan toimintaan tai helsinkiläisten Hekan asunnoissa asuvien asukkaiden asemaan.

Helsingissä 7.9.2015

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
toimitusjohtaja