

Helsingin Kaupunginhallitus

Viite:

Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016

HEL 2015-013121

LAUSUNTO ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMALUONNOKSESTA

Tausta

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab perustettiin vuonna 1984 ja tuolloin perustamisen takana oli tarve muuttaa kaupungin omistaman asuntokannan rakennetta ja hankkia kaupungille nimenomaan pientasuntoja sekä huolehtia samalla kaupungin työvoiman saatavuudesta ja kaupungin asunnottomien asemasta.

Yhtiö hankki vuosina 1995–2007 yhteensä 3524 asuntoa, joiden keskikoko on 35 m². Asunnoista noin 2500 on vuokrattu sosiaalivirastolle asiakasasunnoiksi.

Vuonna 2009 Helsingin kaupunki päätti, ettei Asuntohankinta enää osta asuntoja. Tähän yhtenä syynä oli yhtiön taloudellinen tilanne, joka oli voimakkaasti heikentynyt kun kiinteistöjen ylläpitokustannusten voimakasta nousua ei ollut voinut siirtää asukkailta perittäviin vuokriin.

2010 alkaen yhtiön taloutta on tervehdytetty ja perittävät vuokrat on saatu tasapainoon asuntojen ylläpitokustannuksiin nähden. Lisäksi matala korkotaso on helpottanut yhtiön taloutta.

Näköpiirissä on yhtiön kassavirran kääntymisen ylijäämäiseksi 2020-luvun alussa, jolloin ylijäämiä voitaisiin käyttää uusien asuntojen hankintaan.

Kannanotto

Am-ohjelman tavoite 11: Kaupungin oma asuntokanta

Asuntohankinta on valmis osallistumaan asunto-omaisuuden hallinnan kehittämiseen.

Yhtiö omistaa yhdessä kaupungin kanssa Asunto Oy Parmaajanpuiston osakekannan. Kaupungin omistuksen siirtäminen Asuntohankinnalle apporttina vähentäisi yhden erillisesti hallinnoitavan asunto-osakeyhtiön kun se siirtyisi Asuntohankinnan tytäryhtiöksi.

Asuntohankinnan asunnoista noin puolen hankinta on rahoitettu ara-lainoilla. Tätä ara-kantaa ei ole verrattavissa Heka-asuntoihin, jotka pysyvästi voivat jäädä ara-rajoitusten piiriin.

Kun Asuntohankinnan asuntojen ara-lainat on maksettu, asunnot vapautuvat rajoituksista ja siirtyvät yhtiön vapaarahoitteiseen kantaan. Yhtiö ei voi eikä sillä ole enää tarvetta lainojen poismaksun jälkeen ottaa näihin vapaarahoitteisissa asunto-osakeyhtiöissä oleviin asuntoihin ara-lainaa. Edellä esitetyn johdosta yhtiö katsoo, ettei sen omistuksessa olevia ara-rahoitettuja asuntoja tule yhdistää muuhun kaupungin arakantaan. Lisäksi rajoitteena on hankintayhtiön verotuksellinen status, joka ei mahdollista asunto-omaisuuden järjestelyitä ilman riskiä veroseuraamuksista.

Am-ohjelman tavoite 12: Asuksrakenteen monipuolisuus

Asuntohankinnan hallitus katsoo, että yhtiö voisi osaltaan hyvin hoitaa ohjelmaan kirjatun tavoitteen ” huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta”.

Yhtiöllä on kyseisten asukasryhmien vuokraustoiminnasta pitkä kokemus ja hyvät valmiudet ottaa hoidettavaksi uutta asuntokantaa. Lisäksi yhtiön tulovirran kääntyminen ylijäämäiseksi 2020 alussa mahdollistaisi niin päätettäessä uusien asuntojen hankkimisen.

Välivuokrausmalli

Kasvavaan vuokra-asutukseen ratkaisuja pohtinut ympäristöministeriön työryhmä ehdottaa (29.1.2016), että uuden välivuokrausmallin avulla yksityinen asunnonomistaja voisi vuokrata asuntonsa yleishyödylliselle organisaatiolle, joka jälleenvuokraisi sen asunnottomalle. Asukkaalle tarjottaisiin samalla tukipalvelua, jolla varmistettaisiin asumisen onnistuminen. Välivuokrausta harjoittaisi Y-Säätiö, halukkaat kaupungit sekä asumisen tukipalveluja tuottavat organisaatiot

Mikäli Helsingin kaupunki toteaa, että välivuokraus olisi järkevä ottaa käyttöön, Asuntohankinta voisi hoitaa välivuokrausmallin mukaisesti asuntojen vuokrauksen yksityisiltä asunnonomistajilta. Yhtiöllä on pitkä kokemus yhteistyöstä asunto-osakeyhtiöiden kanssa.

Helsingissä 19.2.2016

Oy HELSINGIN ASUNTOHANKINTA Ab

pp Anne Juuti