



24.11.2021

Ärende/17

§ 367

Den av ledamoten Mia Haglund väckta motionen om förtydligande av vad som är skäligt pris för stadens fritt finansierade hyresbostäder

HEL 2021-005581 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige betraktade den av ledamoten Mia Haglund väckta motionen som slutbehandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Aloite_Haglund_5.5.21021

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Mia Haglund och 15 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden producerar en utredning om hur självkostnadsprincipen förverkligas och hur ett skäligt pris har definierats i bestämningen av hyror för stadens fritt finansierade hyresbostäder samt då hyreshöjningar verkställs. I motionen hänvisas det till Auroraborgs fritt finansierade hyresbostäder samt de betydliga hyreshöjningarna som träffat invånarna och som anmäldes i januari 2020.

Staden äger 63 500 bostäder av vilka ca 7 000 är fritt finansierade hyresbostäder. Besittningen av de fritt finansierade hyresbostäderna har huvudsakligen centraliserats till Fastighets Ab Auroraborg, som ansvarar för personalbostäder och som direkt äger ca 4 000 bostäder. Dessutom sköter bolaget de bostäder som hörde till Oy Helsingin Asuntohankinta Ab som grundades för att organisera det decentraliserade stödda boendet för specialgrupper. Av de 3 500 bostäderna är 1 700 fritt finansierade.



Stadens dottersammanslutningar delas in i en portfölj med sådana som verkar på marknadsvillkor och en med övriga, i enlighet med det gällande koncerndirektivet, som stadsfullmäktige godkänt. Stadens dottersammanslutningar med vissa enskilda undantag är sådana som inte verkar enligt marknadsvillkor. Stadsstyrelsen beslutar om placeringen av dottersammanslutningar i portföljer som en del av ägarstrategin per dottersammanslutning.

Stadsstyrelsen godkände 29.3.2021 ägarstrategier per dottersammanslutning för dottersammanslutningar som hör till gruppen Bostäder. Alla dottersammanslutningar som hör till gruppen bostäder kommer också i fortsättningen höra till den portfölj som inte verkar enligt marknadsvillkor I ägarstrategin för Auroraborg konstateras att bolagets verksamhet huvudsakligen fortsätter som sådan, och håller fastigheterna och övriga lokaler eftertraktade och deras priser skäliga. Bolagets syfte är inte att sträva efter vinst och bolaget delar inte ut dividend till sina ägare, utan den eventuella vinsten ska användas till att stödja och utveckla bolagets egen verksamhet med beaktande av de mål som stadskoncernen ställt.

Räntestödsbegränsningarna för Ömsesidiga fastighetsbolaget Helsingfors Räntestödsbostäder som ägs av Helsingfors stad upphörde 2019 och bolaget fusionerades med Auroraborg från och med 1.1.2020. Målet om en fusion ställdes upp för Auroraborg i stadens budget för åren 2019 och 2020. I och med ändringen förenklades och förenhetligades förvaltningen av stadens fastighetsegendom.

Hyresgästerna i räntestödsbostäderna blir Fastighets Ab Auroraborgs hyresgäster, och hyresavtalen överförs som sådana till Auroraborg. Fastigheternas eftersatta underhåll och det ekonomiska perspektivet i anslutning till den grundläggande orsaken till hyreshöjningarna i hyresavtalen för Räntestödsbostäder som från och med början av år 2021 fusionerades med Auroraborg. Markens värde har inte någon motiverad inverkan på hyresnivån.

Med hyresavtalens nuvarande hyresnivå som släpar efter kraftigt är det inte möjligt att upprätthålla fastigheterna och samtidigt finansiera behövliga reparationer. I bolaget har det gjorts mycket få renoveringar under de drygt 20 år som det har funnits, och därför har det uppstått mycket eftersatt underhåll, utan att man har förberett sig på det ekonomiskt.

Hyresavtalen för lägenheterna görs inte marknadsenliga, utan hyrorna höjs för att fastigheterna ska kunna underhållas kostnadsbaserat på ett ekonomiskt hållbart sätt. Hyrorna är också efter höjningarna klart (ca 20%) förmånligare än den allmänna hyresnivån i samma område.



24.11.2021

Ärende/17

Stadsfullmäktige behandlade motionen av ledamoten Sami Muttilainen m.fl. om fusionering av Fastighets Ab Auroraborg med Helsingfors stads bostäder Ab i sitt sammanträde 13.10. Ledamoten Sami Muttilainen och 15 andra ledamöter föreslog i sin motion att staden utreder möjligheterna att fusionera Fastighets Ab Auroraborg med Helsingfors stads bostäder Ab. Stadsstyrelsen konstaterade i sitt svar att grunderna för verksamheten och finansieringsmodellen som fastställts redan i besluten om att bilda Auroraborg och Heka avviker från varandra, och att man genom en fusion av Auroraborg och Heka därför inte kan uppnå de mål i fråga om hyresnivån och hyresutjämnningen som avses i motionen. I fråga om ägandet och förvaltningen av stadens bostadsgendom är det ändamålsenligt att fortsättningsvis bevara Helsingfors stads bostäder Ab och Fastighets Ab Auroraborg som separata bolag enligt sina nuvarande verksamhetsprinciper.

Staden följer aktivt bostädernas pris- och hyresutveckling såväl i fråga om bostäder med stöd som de fritt finansierade bostäderna. I enlighet med BM-programmet har stadskansliet inlett beredningen för att mäta vad som är ett skäligt pris för boende. Syftet är att bättre än tidigare lyfta fram helsingforsbornas boendekostnader. Arbetet ger också värdefulla uppgifter om vad som är ett skäligt pris på bostäder och gör det möjligt att följa upp situationen bättre än tidigare. Utgångspunkten för förberedelserna har varit det normativa tillvägagångssättet, som nämns i motionen, och enligt det ställs inkomsterna i ett hushåll i relation till boendekostnaderna. Ur detta perspektiv är det också möjligt att följa utvecklingen av boende med skäliga kostnader i staden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Aloite_Haglund_5.5.21021

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.11.2021 § 813

HEL 2021-005581 T 00 00 03



24.11.2021

Ärende/17

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Mia Haglundin aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

08.11.2021 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jenni Rope

Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolain 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi