



25.2.2013

Kaj/1

Päätöshistoria

Kaupunginjohtaja/J 01.02.2012

HEL 2012-001171 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä merkitä tiedoksi asunto-omaisuustyöryhmän raportin (9.12.2011) sekä kehottaa talous- ja suunnittelukeskusta huomioimaan raportti tausta-aineistona maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaehdotuksen 2012 valmistelussa.

Samalla kaupunginjohtaja päätti kehottaa kiinteistövirastoa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa vuoden 2012 aikana:

- Selvittämään Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n verovapauteen sisältyvä liikkumavara verottajan ennakkoratkaisulla.
- Kartoittamaan kaupungin suorassa omistuksessa olevat asunto-osakkeet sekä erottamaan omaksi salkukseen osakkeista ne, joista olisi taloudellisesti perusteltua luopua niiden tappiollisuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi.
- Selvittämään säilytettävien osakkeiden osalta yksityiskohtaisesti suoran omistuksen ja vaihtoehtoisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle siirtämisen kustannukset vs. hyödyt huomioiden työryhmän raportissa esitetyt näkökohdat.
- Selvittämään mahdollisuuksia siirtää Helsingin Palveluasunnot Oy osaksi suurempaa kokonaisuutta joko Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön suoraan, sen tytäryhtiöksi tai Kiinteistö Oy Auroranlinnan tytäryhtiöksi.
- Selvittämään mahdollisuuksia siirtää palvelussuhde- ja asiakasasuntojen välivuokraukseen liittyvä suorittava työ Kiinteistö Oy Auroranlinnan hallinnointipalveluna tehtäväksi.

Päätöksen perustelut

Asunto-omaisuustyöryhmän raportin taustalla on kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymä strategiaohjelma, jossa asetettiin tavoitteeksi kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistäminen ja tehokkaamman hallinnon selvittäminen. Aravakiinteistöyhtiöiden fuusio yhdeksi yhtiöksi oli ensimmäinen ja laajin osa tästä kokonaisuudesta.



Työryhmän raportissa tarkastellaan muita kaupungin omistamia asuinkiinteistöyhtiöitä ja muuta asunto-omaisuutta. Kaupunginhallitus ja kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelevät alkuvuodesta 2011 kiinteistövirastossa laadittua esiselvitystä aiheesta. Esiselvityksessä esitettiin mainitun asunto-omaisuuden hallintoon, hoitoon, korjauksiin ja asukasvalintaan liittyvät järjestelyt ja kartoitettiin erilaisin mallein mahdollisuuksia kehittää ja selkeyttää organisaatiota.

Kaupunginhallitus ja konsernijaosto merkitsivät esiselvityksen tiedoksi ja kehottivat samalla selvittämään perusteellisemmin eri mallien hyödyt ja haitat. Lisäksi tuli huomioida luottamuselinten rooli eri kehittämisvaihtoehtoissa.

Kaupunginjohtaja asetti 16.3.2011 asuntoasiain hallinnan selvitystyöryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kaupungin asunto-omaisuuden, pois lukien aravakiinteistöyhtiöiden Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön sulautuva asuntokanta, hallinnan vaihtoehtoja sekä eri mallien etuja ja haittoja kaupunginhallituksen ja konsernijaoston 21.2.2011 (Khs 208 §, Koja 39 §) tekemien päätösten mukaisesti.

Työryhmä on saanut raporttinsa valmiiksi 9.12.2011. Raportti on asian liitteenä.

Selvityksen kohteena oleva asuntokanta

Selvityksen kohteena oleva asunto-omaisuus käsittää noin 13 600 asuntoa yhtiöinä, osakkeina ja suorina asunto-omistuksina. Kaupungin omistamasta asunto-omaisuudesta se edustaa lähes neljänneistä. Kokonaan Helsingin kaupungin omistuksessa olevia yhtiöitä ovat Oy Helsingin Asuntohankinta Ab, Kiinteistö Oy Auroranlinna, Keskinäinen Kiinteistö Oy Helsingin Korkotukiasunnot, Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot ja Helsingin Asumisoikeus Oy. Ns. lyhyen korkotuen kuudesta asunto-osakeyhtiöstä kaupunki omistaa vaihtelevan osuuden (57 % – 100 %) osakkeita. Niiden lisäksi kaupungilla on suorassa omistuksessa yhteensä 722 asunto-osaketta, joista 503 on Hitas-osakkeita. Lisäksi Helsingin kaupunki on vuokrannut Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiölle asuintaloja vanhusten asunto-olojen parantamiseksi.

Selvityksen kohteena olevan asunto-omaisuuden pääasiallinen käyttötarkoitus on ollut tarjota palvelussuhdeasuntoja kaupungin työntekijöille, erityisesti palveluhallintokunnille rekrytoinnin tueksi, sekä erityisryhmien vuokra-asuntoja sosiaali- ja terveystoimen asiakkaille. Asumisoikeusasuntojen osalta tavoite on ollut täydentää kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa. Varsinaista pidemmän aikavälin omistajastrategiaa selvityksen kohteena olevalle asunto-omaisuudelle ei ole.

Asunto-omaisuustyöryhmän raportti



Raportissa kuvataan selvityksen kohteena oleva asuntokanta ja sen omistuksen, omistajahallinnan ja omistajaohjauksen sekä asukasvalinnan ja vuokrauksen periaatteet ja keskeiset toimijat. Vertailukatsaus viiteen suureen kaupunkiin luo käsityksen muiden kaupunkien asunto-omaisuuden hallinnoinnista ja asuntokannan kehittämisen tulevaisuuden tavoitteista. Raportissa esitetään asunto-omaisuuden rakenteen kehittämisen reunaehdot sekä niiden perusteella muodostettavat pääasialliset rakennevaihtoehdot, luottamuselinten rooli huomioiden.

Työryhmä suosittelee, että ryhdyttäisiin seuraaviin jatkotoimenpiteisiin:

1. Valitaan rakennemalli kehittämisen pohjaksi
2. Nimetään kiinteistöjen kehittämisyksikkö asunto-omaisuuden hallinnan ja kehittämisen jatkovalmistelun vastuutahoksi
3. Selvitetään mahdollisuudet siirtää palvelussuhde- ja asiakasasuntojen välivuokraukseen liittyvä suorittava työ KOy Auroranlinnan hallinnointipalveluna tehtäväksi
4. Huomioidaan tämä selvitys Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 tausta-aineistona
5. Määritellään tämän selvityksen kohteena olevaa asunto-omaisuutta koskevat pitkän aikavälin toimintaperiaatteet ja laaditaan niitä tukeva omistajastrategia MA-ohjelman 2012 yhteydessä päätettävien tavoitteiden pohjalta

Työryhmä toteaa, että raportissa esitetyt uudelleenjärjestelyt tukevat asunto-omaisuuden parempaa hallintaa taloudellisesta ja teknisestä näkökulmasta. Tarkastelu on kuitenkin luonteeltaan alustava ja jatkovalmistelun ensimmäinen askel olisi tutkia tarkemmin ehdotuksen aiheuttamat veroseuraamukset ja tekniset yksityiskohdat. Pitkän aikavälin toimintaperiaatteet ja niitä tukeva omistajastrategia ovat tarpeen myöhempien jatkotoimenpiteiden suuntaamisessa.

Lisätiedot

Ryöti Miliza, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi