



# **SENIORIASUNTOKOHTEET - INVESTOINTIAVUSTUS JA UUDEN TASAUSRYHMÄN PERUSTAMINEN**

Ilta Hekan kanssa 9.5.2022

# Hekan seniorikohteet – tasausryhmän perustaminen



- Hekan hallitus päätti helmikuussa Hekan senioriasuntokohteiden eriyttämisestä vuokratasauksessa omaksi tasausryhmäkseen
  - Taustana päätökselle:
    - Senioriasuntokohteille on nykyään mahdollista saada investointiavustusta 15 % hankinta-arvosta
    - Jos investointiavustus otetaan, ei kohdetta voida pitää samassa tasauksessa Hekan muiden tavallisten asuntojen kanssa
    - Vaihtoehtoina:
      1. kohdekohtainen omakustannusvuokra uusille investointiavustusta saaville seniorikohteille
      2. Perustetaan tasausryhmä, jossa mukana vain investointiavustusta saavat kohteet
      3. "vanhojen" senioriasuntokohteiden ja uusien yhdistäminen uudeksi, omaksi tasausryhmäkseen
- Uuden tasausryhmän myötä uusille senioriasuntokohteille saatava investointiavustus saadaan kohdentumaan myös olemassa olevien seniorikohteiden hyödyksi

# Tilanne tällä hetkellä



- ”Vanhoja” uuteen tasausryhmään siirrettäviä senioriasuntokohteita on 15 kpl, niissä yht. 1152 asuntoa. Kuuluvat tavallisten asuntojen tasausryhmään
- Rakenteilla kaksi investointiavustusta saanutta senioriasuntokohdetta, Yläkiventie 14 ja Salavakuja 2, joissa yhteensä 134 asuntoa, valmistuvat v. 2023
- Alkamassa vielä v. 2022 Svanströminkuja 5 (68 asuntoa), joka valmistuu arviolta v. 2023
- Uuden vuokrantasausryhmän muodostaminen 1.1.2023 alkaen

## Kohdenumero Kohteen nimi

Kohdenumero	Kohteen nimi
1044	Huopalahdentie 5
1323	Krankantie 2
1325	Isonnevankuja 1
1405	Pasilan Puistotie 5
1503	Juhana-herttuan tie 15
1835	Töyrytie 2
1837	Mäkitorpantie 19
2008	Ratavallintie 8
2117	Iltatähdenkuja 1
2420	Abraham Wetterin tie 18
2422	Punahilkantie 10
2423	Tupavuori 4
2890	Veteraanikuja 1
2894	Veteraanikuja 2
2904	Saariseläntie 3
uusi 1	Yläkiventie 14
uusi 2	Salavakuja
uusi 3	Svanströminkuja 5

Saariseläntie 9  
(ent. Saariseläntie 3)

# Vuokrantasaus Hekassa tavalliset asunnot



- Hekan vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella, eli asunnoista peritään vuokraa vain sen verran, mitä niiden rakentaminen, korjaaminen, ylläpito ja hallinnointi maksavat.
- Vuokrantasauksella jaetaan tasausryhmän budjetoidut kokonaiskustannukset tasausryhmän kohteille niiden käyttöarvon mukaisesti. Käyttöarvon avulla talot arvotetaan suhteessa tasausryhmän muihin taloihin.
- Ensin 1. vaiheen tasaus, Hekan kokonaiskustannukset jaetaan alueille hyödyntäen KTI-referenssivuokria → saadaan aluekohtaiset keskivuokrat
- 2. vaiheen vuokratasaus alueen sisällä kohteille, jossa käyttöarvoon vaikuttavat tekijät ovat kohteen:
  1. Tekninen ikä
    - Valmistumisvuosi, peruskorjausvuosi, kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen
  2. Alueen sisäinen sijainti
    - Kohteen sijainti suhteessa alueen muihin kohteisiin
  3. Laatu ja varusteet
    - Sauna, hissi, parveke, yleinen varustetaso
  4. Rakennustyyppi
    - Kerrostalo, pienkerrostalo, rivitalo tai pientalo, erikoiskohteet (suojelukohteet, ennen vuotta -40 rakennetut talot ,lähes pelkästään yksiöitä tai kaksioita sisältävät kohteet)
  5. Vesimittari (kuuluuko vesi vuokraan vai ei),
  6. Harkintakerroin

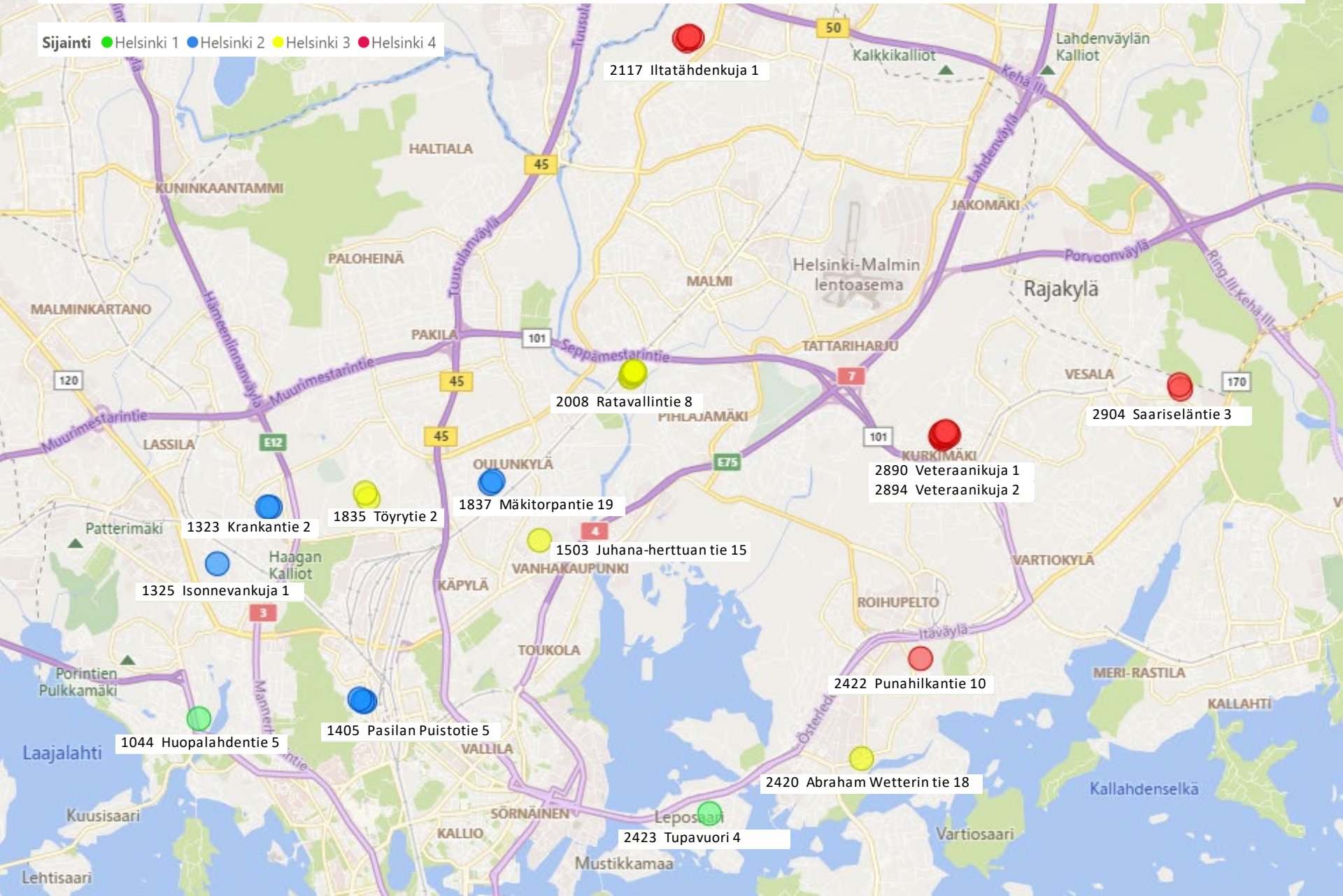
# Seniorikohteiden vuokrantasaus 2023



- Aiemmin tavallisten asuntojen tasausryhmään ja tavallisten asuntojen alueisiin kuuluneet seniorikohteet eriytetään omaksi tasausryhmäkseen
- Seniorikohteiden tasausalueen keskivuokra muodostuu suoraan seniorikohteiden yhteenlasketusta kokonaisbudjetista
- Käyttöarvoon perustuvien tasaustekijöiden määritykset pysyvät olemassa olevilla seniorikohteilla ennallaan lukuun ottamatta ”alueen sisäinen sijainti” määrityksiä, sekä ”rakennustyyppi” kohtaan määritettyä ”erikoiskohde” –statusta.
- Seniorikohteiden ”alueen sisäinen sijainti” –status on määritetty Tilastokeskuksen kaupunginosajaotteluun pohjautuen (Helsinki 1-Helsinki 4)
  - Poikkeuksena Kulosaari ja Munkkiniemi määritetty tasolle 1

# Nykyisten seniorikohteiden sijainnit

Sijainti ● Helsinki 1 ● Helsinki 2 ● Helsinki 3 ● Helsinki 4



# Muuta



- Senioriasuntokohteiden huolto ja isännöinti jatkuvat kuten ennenkin
- Senioriasuntokohteiden vuokranmääritysyksiköt jatkavat nykyisten alueellisten vuokralaistoimikuntien jäseninä, ainakin aluksi
- Mahdollista perustaa niitä varten myös oma vuokralaistoimikunta, jos katsotaan tarpeelliseksi
  - Senioreille yhteisten asioiden käsittely ja kehittäminen voi tapahtua myös jossakin muussa muodossa

# Eteneminen

- Hallituksen päätös 2/2022
- Info asiasta ytessä 3/2022
- Kohteiden talotoimikuntien esitykset korjaustarpeista normaalisti 3/2022
- Infokirje senioriasuntojen nykyisille asukkaille 5/2022
  - Tarvittaessa erillisiä tilaisuuksia taloissa
- Info asiasta Illassa Hekan kanssa 5/2022
- Vuokranmääritys, talousarvio ja PTS lausunnolle normaalisti 8/2022
- Talotoimikuntien lausunnot 8/2022
- Vuokrien vahvistaminen 10/2022

