

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus
Vesijärvenkatu 11 A, 15140 Lahti
PL 30, 15141 Lahti

kirjaamo.ara@ara.fi

SELVITYSPYYNTÖ HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:N KOKONAISVUOKRATA, VUOKRAN MÄÄRITTÄMISESTÄ JA KAKSIVAIHEISESTA VUOKRANTASAUKSESTA SEKÄ ASUKASTOIMIKUNTIEN YHTEISHALLINTOLAIN SUOMIEN OIKEUKSIEN TOTEUTUMISESTA

Vuokralaisneuvottelukunta edustaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamien noin 48 000 arava-vuokra-asunnon (n. 490 vuokranmääritysyksikköä) yli 91 000 asukasta sekä kaikkia Hekan vuokranmääritysyksiköitä.

Vuokralaisneuvottelukunta on päättänyt kääntyä Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) puoleen, koska katsoo, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä Heka) 1.1.2019 käyttöön otettava kokonaisvuokra ja siihen liittyvä uusi vuokranmääritys- ja tasaus eivät ole kaikilta osin ARA-lainsäädännön ja menettelyn mukaisia.

Lisäksi Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että Heka estää asukasedustajien yhteishallintolain määrittelemien oikeuksien toteutumista mm. kieltäytyessään antamasta pyydettyjä tietoja siinä laajuudessa kuin asukkaat niitä pyytävät.

Hekan omassa vd-säännössä määritetyn 3-portaisen edustuksellisten toimielinten (vmy:n talotoimikunta, alueellinen vuokralaistoimikunta, Heka-tason vuokralaisneuvottelukunta) vaikutusmahdollisuuksia on oleellisesti heikennetty, Hekasta saatu tieto on epäselvää eikä kokonaisuuksista anneta luotettavaa tietoa.

Seuraavassa keskeisimpiä selvitettäviä asioita, joihin emme ole Hekalta saaneet useista pyynnöistä huolimatta vastauksia tai toiminta ei meidän näkemyksemme mukaan ole yhteishallintolain mukaista, joten pyydämme ARAa selvittämään noudattaako Heka näiden osalta näille aravavuokrataloille määritettyjä lakeja.

Kokonaisvuokran käyttöönotto, vuokran määrittäminen 21 erilliselle vuokrantasausalueelle ja edelleen kunkin alueen sisäinen vmy-kohtainen vuokrantasaus

- onko Heka menetellyt väärin kieltäytyessään avaamasta asukastoimikunnille ymmärrettävässä muodossa vuokran määritystä perusteineen ja muutosten todellisia vaikutuksia vuokriin (vmy:iden eri pisteytystekijöiden pisteet ja niiden %-vaikutukset vuokraan, harkintakertoimien käyttö ja vaikutukset, jne.)
- onko Heka menetellyt väärin, kun asukastoimikunnille ei esitetä vmy-kohtaisen vuokran muodostumista (rahoitusvuokra, hoitovuokra, perusparannus-, ylläpito ja hoitotoimenpiteisiin varautumisena kerättävä vuokra) ja eri tekijöiden vaikutusta vuokraan
- onko Heka käsitettävä yhtenä tasausryhmänä vai onko Hekalla oikeus pitää 21 alueellista tasausryhmää (=vuokrantasausalue)
- täyttävätkö nyt tasauksessa olevat Hekan kaikki kiinteistöt ARA-vuokra-asuntoja kokevien lakien määräykset ja omakustannusperiaatteen

- onko Hekan kiinteistökannassa vapaan vuokranmäärityksen alaiset talot käsitelty erillään
- onko ARAn tuen ulkopuoliset tilat, kuten liiketilat eriytetty vuokranmäärityksestä
- onko Hekan Erityisasunnot (ent. Koy Helsingin Palveluasunnot) ja muut mahdolliset Hekan henkilöstöä, tiloja, laitteita, palveluja yms käyttävät vuokrantasauksen ulkopuoliset toimijat eriytetty vuokranmäärityksestä
- onko Helsingin 400-vuotissäätiön kiinteistöjen ja muiden Hekaan siirtyneiden erillisten kiinteistöyhtiöiden liittäminen Hekan vuokrantasaukseen aravalakien ja säännösten mukaista
- onko Hekan omakustannusvuokran ulkopuolelle jätetty omistajan muun toiminnan kulut ja muut ARAn tukemat asunnot (mm. erityisryhmäkohteet, yhteis- ja palvelutilat, päiväkodit) ja pidetty niistä erillistä kirjanpitoa
- onko Ara myöntänyt Hekalle luvan tasata eri tukiluokkia olevia kohteita ja jos on, niin mikä on peruste? Nyt säätiön kiinteistöjen korjausvelkaa (noin 50 milj€) maksatetaan ara-vuokra-asukkailla
- kohteleeke vuokranmääritys asukkaita eriarvoisesti kun kaikkien vmy:iden asuntoja ei ole jyvitetty ja näin ollen vuokra määräytyy eri tavalla kuin vastaavissa jyvitettyissä vmy:issä

Vuokrantasausalueilla vuokran määrittämisessä käytetty KTI-indeksi (KTI Kiinteistötieto Oy)

- onko Heka menetellyt väärin kieltäytyessään avaamasta asukastoimikunnille ja kaikille asukastoimielimille (hallitus, yhteistyötoimikunnat, Vuokralaisneuvottelukunta, Vuokralaistoimikunnat ja Talotoimikunnat) mitkä ovat referenssien vertailutiedot kullakin vuokrantasausalueella. Myös alueiden sisäiset sijaintiarvot (vmy:n vertailukohteet) ovat esittelemättä ja, mikä vaikutus vertailutiedolla on ollut vmy:n lopulliseen vuokraan
- onko oikein ottaa vertailutiedot pelkästään kaupalliselta yritykseltä, jonka perustehtävä on tuottaa palveluja, jotka parantavat heidän omien asiakkaitensa kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta, kun samat tiedot saa Tilastokeskuksesta tai Ara ja Ympäristöministeriön tietokannasta, joka perustuu Kelan asumistukitietoihin.
- mitä vertailutietoa on käytetty, kun vmy:n lähiympäristössä ei ole muita kuin Hekataloja, kohteleeke erilaiset vertailutavat asukkaita eriarvoisesti
- voiko omakustannusperusteisen, pieni- ja keskituloisille tarkoitetun ARA-vuokralalon vuokran määräytymiseen vaikuttava tekijä olla alueellinen markkinavuokra euroina, ilman muita vertailukohteita (vuokralaisten sosio-ekonominen asema, onko vuokralainen luonnollinen henkilö vai yritys, asunnon aineellisia tekijöitä kuten huonemäärä, sauna, parveke, varusteet ja laitteet, onko asunto kalustettu, onko hissi jne.)
- lisääkö Hekan vuokranmääritys asukkaiden ja asuinalueiden eriarvoistumista ja segregatiota, kun asukkaiden vuokranmaksukyky ei riitä kalliille alueille

Asukasdemokratian toteutumisen alasajo ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien järjestelmällinen vähentäminen koko Heka-kannassa

- onko Hekan menettely oikein, kun Heka on siirtänyt asukasdemokratian toteuttamisen 100 prosenttisesti omistamilleen kiinteistöhuollosta ja isännöinnistä vastaaville yhtiöille (jäljempänä alueyhtiö), joiden palkatut johtoryhmät päättävät missä laajuudessa asukasdemokratiaa toteutetaan, tai toteutetaanko lainkaan

Yhteishallintolain 17§ mukaan yhteistyöelin on omistajan ja asukkaiden välinen, kun Hekan mallissa se on omistajan tytäryhtiön ja asukkaiden välinen toimielin

Alueyhtiön yhteistyöelimessä puheenjohtajana ja koollekutsujana toimii alueyhtiön toimitusjohtaja ja käsiteltävät asiat määritetään emo-Hekasta, asialistoihin eivät asukkaiden edustajat pysty vaikuttamaan, ei myöskään siihen mitä pöytäkirjaan kirjataan. Päätöksenteko tässä yhteistyöelimessä ei täytä yhteishallintolain 17§ määritystä, kun yhteistyöelin on käytännössä vain yksi Hekan tiedotuskanava ja lausunnonantaja

- onko Hekan menettely oikein, kun yhteishallintolaissa määritettyjen asukkaiden kokousten, asukastoimikunnan tai yhteistyöelimen antamia esityksiä ja lausuntoja ei käsitellä omistajan toimesta missään päättävässä elimessä
- onko asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien vähentäminen näin suuressa yhtiössä Yhteishallintolain hengen mukaista?

Vielä vuonna 2017 oli 21 alueyhtiötä, joissa jokaisessa hallituksessa oli kaksi asukasjäsentä. Lisäksi oli hallituksen valiokunta, jossa oli 2 asukasjäsentä. Heka Oy:n viisihenkisessä hallituksessa oli 2 asukkaiden valitsemaan jäsentä. Fuusion myötä katosi alueilta 74 asukkaiden vaikutuspaikkaa päättävissä elimissä.

Nyt alueyhtiöitä on viisi, kussakin kaksi asukkaiden valitsemaa hallituksen jäsentä, jolloin jää todella paljon vuokrantasausalueita (neljässä neljä vuokrantasausaluetta, yhdessä viisi vuokrantasausaluetta), joilla ei ole hallituksessa edustajaa omalta alueelta eikä vaikutusmahdollisuutta.

- Emo-Hekan yhtiökokouksessa tehdyn yhtiöjärjestyksen muutoksen myötä Hekan hallitus on nyt seitsemän henkinen (2 kaupungin viranhaltijaa, 3 luottamushenkilö ja 2 asukkaiden edustajaa) ja toimikausi on kaksi vuotta. Asukkaiden osuus hallituksessa on pudonnut 40 prosentista 29 prosenttiin.

Asukkaiden kokouksissa syksyllä 2017 tehtiin esitykset Hekan hallituksen jäseniksi vuoden 2018 kevään varsinaisesta yhtiökokouksesta vuoden 2019 kevään varsinaiseen yhtiökokoukseen, eli vain yhdeksi vuodeksi, mutta Hekan yhtiökokous ohitti asukkaiden kokousten esitysten aikamäärityksen, jolloin uuden hallituksen toimikausi päättyy vasta vuoden 2020 kevään varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Samalla tilintarkastajien toimikaudeksi määritettiin kaksi vuotta, ja koska asukkaiden valitseman hallinnon ja talouden valvojan toimikausi on määritetty samaksi kuin tilintarkastajien, niin myös tässä kohdassa ohitettiin asukkaiden kokousten esitykset ja Vuokralaisneuvottelukunnan valinta Heka-valvojan toimikaudeksi.

Voidaanko Hekan menettelyä pitää oikeana? Voidaanko asukkaiden kokousten esitysten toimikautta muuttaa yksipuolisesti?

Hekan hallinnon ja talouden valvonta jatkossa mahdotonta

- onko Hekan menettely oikein, kun se luo toimintatavan, jossa yhtiön hallinnon ja talouden valvonta on tehty asukkaiden valitsemalle valvojalle mahdottomaksi, myös vmy-kohtaiselle valvojalle

Uusi vuokranmääritystapa tarkoittaa käytännössä sitä, että vaikka tehdään vmy-kohtaiset budjetit ei vmy:n vuokra määräydy sen mukaan, vaan kokonaisvuokran alueellisen 2-vaiheisen tasauksen mukaan. Joten enää ei voi valvoa budjettia tai sen toteutumia tai ylipäätään kustannusten kehitystä.

Kilpailutukset ja sopimukset tehdään joko koko Heka tasolla tai kiinteistöhuolto- ja isännöintialueen (5) kaikkien vuokrantasausalueita käsittelevänä, jolloin vmy-kohtaiselle hallinnon ja talouden valvojalle ei tietoja anneta, vedoten siihen että tiedoissa on muidenkin vmy:iden ja/tai vuokrantasausalueiden tietoja

Heka on ilmoittanut, että jatkossa tulee vain koko Hekaa käsittävä jälkilaskelma, jolloin käytännössä taloudenhoitoa ei pystytä valvomaan miltään osin, ei Hekan 21 vuokrantasausalueen tai yksittäisen vmy:n tasolla

Yhteishallintolaki 10§ 5 mom: tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä

- kenen tehtävä on huolehtia siitä, että tämän lain pykälän osalta asukastoimikunnan tiedonsaanti ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat.
Hekan kiinteistöjen isännöinnistä ja kiinteistöhuollosta vastaavien Hekan tytäryhtiöiden toiminnasta ja päätöksistä tiedottaminen ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat täysin loppuneet. Kun tietoa ei jaeta eikä asukkailta pyydetä esityksiä ja lausuntoja, eikä neuvotella mistään, niin esim. vmy:issä tehtävistä korjauksista tms. ei ole asukastoimikunnilla tietoa. Myöskään ulkoistettujen palvelujen ottamisesta omaksi toiminnaksi ei ole kerrottu tai pyydetty lausuntoa.

Toivomme asiamme pikaista käsittelyä, jotta mahdolliset vuokranmäärityksen virheet ehditään korjata ennen uusien vuokrien voimaan tuloa.

Helsingissä 8. lokakuuta 2018

Vuokralaisneuvottelukunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta



Markku Saarinen
puheenjohtaja



Sami Auersalmi
sihteeri

LIITTEET Omistajan talotoimikunnalle toimittama materiaali