

Uusi mahdollisuus Vantaalle, uusi mahdollisuus vantaalaisille vuokra-asujille

Aloite vantaalaisen asumisen kehittämistä ja kaupungin talouden liikkumavaran lisäämistä koskevasta ohjelmasta

Vantaan velkatilanne on syntynyt raskaista investoinneista kaupunkirakenteeseen, erityisesti väyliin. Kaupungin taseessa tai edes konsernitaseessa ei kuitenkaan näy kaupungin taloudellisen tilanteen koko kuva. - Kaupunkikonsernilla on huomattavasti pääomaa, joka on laiskalla käytöllä.

LAISKALLA KÄYTÖLLÄ OLEVA PÄÄOMA AKTIIVISEKSI

Vaikka kaupungin talouden tasapainottaminen on välttämätöntä, sitä ei tarvitse tehdä palveluista leikaten. Kaupunki voi irrottaa konsernitaseestaan siellä olevia merkittäviä asunto-omaisuuteen liittyviä varoja.

VAV Asunnot Oy:n (jäljempänä VAV) 31.12.2012 tilinpäätöksen mukaan yhtiöllä on omistuksessaan 9750 asuntoa. Tämä omaisuuserä on kuitenkin arvostettu erittäin alhaiseksi asuntojen todelliseen markkina-arvoon verrattuna. Yksittäisen asunnon keskimääräiseksi arvoksi jää taseessa vain hieman yli 53.000 euroa. Kuitenkin keskimäärin noin 58-60 neliön suuruisen huoneiston markkina-arvo Vantaalla helposti yli 100.000 euroa ja todennäköisesti lähempänä 150.000 euroa. - Asuntojen todellinen jakauma luonnollisesti ulottuu yksioista perheasuntoihin.

Valtion korkotuella rahoitettujen ja rakennettujen asuntojen arvoon vaikuttavat luovutusrajoitukset, joita em. tukeen liittyy. Nykyisen lainsäädännön puitteissa jokainen aravavuokrayhtiö voi kuitenkin hakea ja saada asianomaiselta viranomaiselta eli ARA:lta vapautuksen tällaisista luovutusrajoituksista erityisestä syystä. Erityisiä syitä voivat olla muunmuassa asuntojen väärä tyyppijakauma kysyntään nähden, huono kunto, näistä johtuva vajaa käyttöaste, kalliiksi tulevat vuokria nostavat peruskorjaukset, kysyntään nähden väärä sijainti, sekä vuokra-asuntojen liiallinen keskittyminen tietyille alueille.

Tällaisia vapautuksia on Vantaan alueella myönnetty jo runsaasti eräiden yleishyödyllisten toimijoiden asunnoille, jotka ovat täyttäneet joitakin edellä mainittuja kriteereitä.

Luovutusrajoituksista vapautuneet asunnot on mahdollista myydä niiden todellista arvoa vastaavalla kohtuullisella hinnalla.

HOUKUTTELEVA MAHDOLLISUUS –VUOKRALAISESTA ASUNNON OMISTAJAKSI

Jos luovutuksensaajina olisivat VAV:n nykyiset vuokralaiset, ei luovutus vaarantaisi yhdenkään vantaalaisen asumista. Luovutus on myös mahdollista tehdä, ilman että vuokralaisten kuukausittainen asumismeno juurikaan kasvaisi.

VAV:n perimät neliövuokran vaihtelevat noin 10 - 11,5 euron välillä. Esimerkiksi 11 euron neliövuokralla on keskikokoisen asunnon kuukausivuokra noin 660 euroa. Tällä kuukausierällä voidaan hoitaa 20 vuoden tyypillisellä takaisinmaksuajalla lainaa, jonka korkokanta on 2 % tai 25 vuoden takaisinmaksuajalla lainaa, jonka korkokanta on 3%.

Markkinoilla on myös tarjolla tasaerälainoja, niissä koron nousu ei vaikuta kuukausierään, vaan laina-aikaan. On myös mahdollista, että aravavuokrarajoituksista vapautuneissa kohteissa rahoitus järjestettäisiin yhtiölainan kautta.

Vuokralaisen näkökulmasta kaikki vaihtoehdot, joissa kuukausittainen maksurasitus ei nouse ja vuokralainen saa osan maksamastaan summasta omaksi omistussosuudekseen, ovat taloudellisesti kiinnostavia vaihtoehtoja nykyiselle.

Pääkaupunkiseudulla vuokralla asuvan ruokakunnan on hyvin vaikeaa samalla säästää omistusasuntoon. Sen vuoksi mahdollisuus lunastaa vuokra-asunto hiljalleen omaksi kiinnostanee suurta joukkoa ruokakuntia.

VAHVA POSITIIVINEN VAIKUTUS KAUPUNGIN TALOUTEEN

Jos VAV hakisi ja saisi luovutusrajoituksen vuosittain purettua edes kahdelle prosentille asuntokannastaan ja myös luovuttaisi nämä noin 200 asuntoa vuodessa vuokralaisilleen, voisi se maksaa aravalainan kohteista pois ja tulouttaa tämän jälkeen saatua luovutusvoittoa osinkoina kaupungille joka vuosi noin 10 – 20 miljoonaa euroa.

Asian merkitys on laaja, sillä ryhtymällä aktiivisiin toimiin, Vantaan kaupunki voisi – toki teoreettisesti laskien - vapauttaa varoja VAV:n asuntokannasta noin miljardin euron verran. Tässä valossa käsitys kaupungin ylivelkaantumisesta ja palveluleikkausten tarpeesta asettuu uuteen valoon, vaikka onkin selvää, että kaikkien ruokakuntien osalta vuokra-asunnon omaksi lunastaminen ei ole toimiva vaihtoehto.

Erityisryhmien asumisen turvaamiseksi kaupungin lieene edelleen syytä omistaa joitakin tuhansia asuntoja. Jättäen edelleen esimerkiksi noin 40 % asunnoista erityisryhmien asuntotarpeisiin, VAV voisi kuitenkin vähitellen tulouttaa kaupungille varoja 400 – 600 miljoonaa euroa.

KAIKKI VOITTAVAT

Johdonmukaisella tämänkaltaisella asumispoliittisella ohjelmalla kaikki voittavat. Vuokra-asukkaat voittavat, sillä he saavat nykyisten asumismenojensa tasoisella kuukausierällä asunnon hiljalleen omakseen.

Asuminen tai asuntoalue ympäristöineen ei vuokralaisilla muuttuisi ja asukkaiden voimaantumisen kokemuksen sekä kiinnostuksen niin taloyhtiön kuntoon kuin elinympäristön laatuun voidaan otaksua kasvavan.

Kaupunkimaantieteessä ja yleensä suomalaisessa keskustelussa on vasta nyttemmin kiinnitetty huomiota yksipuolisen asumismuodon vaikutuksiin ja segregaaation estämiseen. Tämän vuoksi pyritään kaavoittamaan vuokra-asuntoja ja omistusasuntoja toistensa lomaan. Kaavoitus ja uudisrakentaminen on kuitenkin hidas ja kallis keino vaikuttaa kaupunkien sisäiseen tasapainoon. Jo olemassaolevien vuokra-asuntokeskittymien kohdalla voidaan myös ryhtyä toimenpiteisiin.

Itsestään selvää on, että asiaa on valmisteltava yhteistyössä asukasyhdistysten kanssa.

Samalla vantaalaiset veronmaksajat voittavat, sillä kaupungin velkaantumista voidaan kääntää ripein toimin laskuun ja huolehtia samalla täysimääräisesti kaikista palveluista, ilman mitään niihin kohdistuvia leikkauksia.

Luovutusvoittoja olisi mahdollista myös osaksi käyttää vanhan vuokra-asuntokannan korjaamiseen ja kehittämiseen, sekä mahdollisten uusien hankkeiden omarahoitusosuuksiin, entiseen tapaan enintään 8 % korolla.

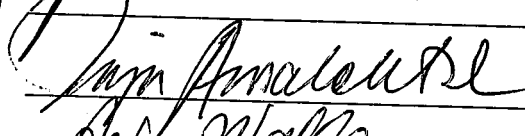
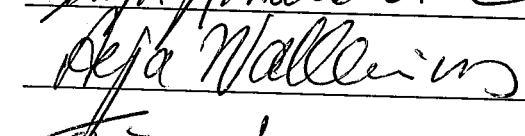
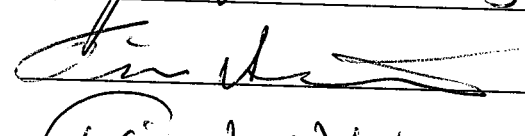
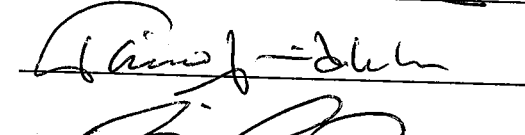
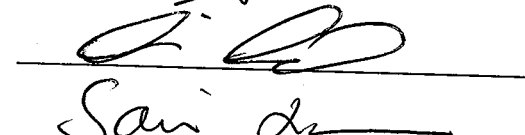
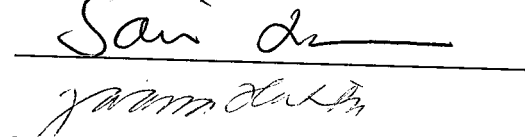
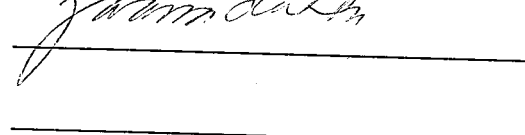
Erikseen on syytä todeta, että vaikka luovutusrajoituksista vapautuminen teknisesti merkitsee samalla vuokranmääräämisperusteiden vapautumista, ei tämä kaupungin itsensä kokonaan omistamassa yhtiössä johtaisi aravavuokratason ylittäviin vuokrankorotuksiin, niissäkään huoneistoissa, jotka jäisivät vuokra-asunnoiksi.

ALOITE

Me allekirjoittaneet kaupunginvaltuutetut esitämme että Vantaan kaupunginhallitus antaa VAV:lle konserniohjeen mahdollisimman pikaisesti, yhdessä asukastoimikunnan kanssa:

- selvittää, missä sen omistamissa aravavuokrayhtiöissä voitaisiin hakea vapautusta luovutusrajoituksista,
- selvittää, millaisin ehdoin asuntoja voitaisiin sopivimmin myydä yhtiön nykyisille vuokralaisille asuntojen kohtuullisella markkinahinnalla, sekä
- että selvityksen valmistuttua se esitellään kaupunginvaltuustolle.

Vantaalla 7.10.2013

- 1)  Johannes Huusko
- 2)  Jaana Antala ja Ansa Lehto-Sala
- 3)  Aina Wallenius AINA WALLENIUS
- 4)  TIMO AUOLIO
- 5)  TIMO JUUVONEN
- 6)  Anssi Aura
- 7)  Sani Laakso
- 8)  Jaana Antala
- 9) _____
- 10) _____
- 11) _____
- 12) _____
- 13) _____