



Rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokrien tasokorotus / AK

VD/11899/02.03.00.00/2021

AK/PS/HK/SL

Vantaan kaupunki omistaa 103 osakehuoneistoa, jotka ovat vapautuneet ARA-rajoituksista. Elinkustannusindeksin ja vuokrien kasvunopeuden eroista johtuen on muodostunut tarve tarkistaa ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneiston vuokranmäärittelyperusteita. Esitetään hyväksyttäväksi uudet vuokranmääräytymisperusteet ARA-rajoituksista vapautuneille osakehuoneistoille.

Vantaan kaupunki omistaa 423 osakehuoneistoa eri puolilla Vantaata, joista osa on kaupungin työntekijöiden palvelussuhdeasuntoina, osa sosiaalitoimen asukkaiden käytössä ja suurin osa tavallisessa asumiskäytössä. Osakehuoneistojen kunto ja varustelutaso vaihtelevat huomattavasti kohteittain peruskorjatuista nykyaikaistetuista asunnoista 1960-luvun alkuperäiskunnossa oleviin asuntoihin. Asuntotyypit vaihtelevat 1 h+kk (noin 25 m²) – 4 h+k (noin 94 m²).

Vantaan kaupunki korotti palvelussuhdeasuntojen vuokria vuoden 2019 alusta alkaen (kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja 12.4.2018 § 27), jolloin palvelussuhdeasuntojen vuokrataso määriteltiin noin 20 % vallitsevaa markkinatasoa alhaisemmaksi. Palvelussuhdeasuntojen vuokratason on tarkoitus olla alhaisempi kuin markkinavuokran, jotta se toimisi houkuttimena Vantaan kaupunkiin rekrytoitaville työntekijöille. Niin sanottujen tavallisten osakehuoneistojen kohdalla vastaavaa korotusta ei ole tehty ja niiden vuokrataso onkin jäänyt jälkeen Vantaan yleisestä vuokratasosta. Asuntojen vuokria on tarkistettu vuosittain elinkustannusindeksillä.

Osakehuoneistoista suurin osa on yhä ARA-rajoitusten alaisia, mutta 103 asuntoa on vapautunut rajoituksista. Rajoituksista vapautuneet asunnot jakaantuvat huonekoon mukaisesti seuraavasti:

Koko	kpl	keskim. m ²	yht. m ²
1 h+k/kk	89	32,67	2 907,5
2 h+k/kk	8	57,60	460,5
3 h+k/kk	4	69,75	279,0
4 h+k	2	92,25	184,5
Yhteensä	103		3 831,5

Asukasvalinnan näihin osakehuoneistoihin tekee VAV Asunnot Oy, jolta palvelu on ostettu vuodesta 2005 alkaen (Asukaspalvelulautakunta 7.12.2005 § 3).

Elinkustannusindeksin ja vuokrien kasvunopeuden eroista johtuen on tullut ajankohtaiseksi tarkistaa ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokrien määrittelyperusteet. Vuokrien määrittelyperusteiden tarkistamisessa on huomioitu sekä yleinen Vantaan alueen vuokrataso että alueellisten vuokratasojen erot Vantaan kaupungin sisällä. Pääpiirteittäin esitettävä laskentamalli noudattaa aikaisemmin käytössä ollutta laskentamallia, mutta tavoitteena on tässä yhteydessä yhdenmukaistaa rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen ja palvelussuhdeasuntojen vuokranlaskentamalli.

Rajoituksista vapautuneiden huoneistojen vuokrien tasokorotuksella pyritään myös kasvattamaan asuntojen tuottoarvoa. Vantaan kaupungin tuottavuus- ja kasvuohjelmassa on yhtenä toimenpiteenä



määritetty kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen myyntiä suunnitellaan ja tasokorotuksella pyritään vaikuttamaan positiivisesti myyntihintoihin.

KTI Kiinteistötieto Oy:n tuottaman asuntovuokratietojen vuoden 2020 yhteenvetoraportin mukaan alla olevasta taulukosta löytyy tietoja Vantaalla eri vuosikymmenillä rakennettujen eri kokoisten asuntojen neliövuokrasta:

VALMISTUMISVUOSI	TYYPPI	KESKIKOKO	VUOKRAN KESKIMÄÄRÄ
1960-luku	Yksiö	31,1	23,00 €
	Kaksio	53,3	16,83 €
	Kolmio	71,2	15,63 €
1970-luku	Yksiö	-	-
	Kaksio	56,0	16,11 €
	Kolmio	76,2	14,59 €
	Neliö +	94,6	13,83 €
1990-luku	Yksiö	37,8	21,32 €
	Kaksio	51,5	18,01 €
	Kolmio	73,5	15,89 €
	Neliö +	91,4	15,18 €

Suurin osa Vantaan kaupungin omistamista osakehuoneistoista sijaitsee 1970-luvulla valmistuneissa taloissa, joten perusvuokran lähtötasona on käytetty 1970-luvun vuokra-asuntojen keskimääräistä vuokratasoa, lukuun ottamatta yksiöitä, joista ei tilastotietoa kyseiseltä vuosikymmeneltä löydy KTI:n tilastosta. Yksiöiden osalta perusvuokrana on käytetty 1960- ja 1990-luvulla valmistuneiden yksiöiden vuokrien keskiarvoa eli noin 22,16 euroa/m²/kk. Suurin osa vuokrantarkastuksen kohteena olevista asunnoista on kuitenkin kunnoltaan heikompia verrattuna keskimääräiseen vuokra-asuntoon. Tämä on huomioitu käyttämällä perusvuokrana 95 % KTI:n keskimääräisistä neliövuokrasta.

Perusvuokrassa on huomioitu myös asunnon koon vaikutus neliövuokraan.

- Yksiöt:
- alle 31 m²: -1 m² vaikuttaa neliövuokraa nostavasti 1,5 %
 - 31 m²: 21,05 euroa/m²/kk
 - yli 31 m²: +1 m² vaikuttaa neliövuokraa laskevasti 1,5 %
- Kaksiot:
- alle 56 m²: -1 m² vaikuttaa neliövuokraa nostavasti 1,5 %
 - 56 m²: 15,3 euroa/m²/kk
 - yli 56 m²: +1 m² vaikuttaa neliövuokraa laskevasti 1,5 %
- Kolmiot:
- alle 76 m²: -1 m² vaikuttaa neliövuokraa nostavasti 1,5 %
 - 76 m²: 13,86 euroa/m²/kk
 - yli 76 m²: +1 m² vaikuttaa neliövuokraa laskevasti 1,5 %
- Neliöt:
- alle 95 m²: -1 m² vaikuttaa neliövuokraa nostavasti 1,5 %
 - 95 m²: 13,14 euroa/m²/kk
 - yli 95 m²: +1 m² vaikuttaa neliövuokraa laskevasti 1,5 %



Hyvän vuokratavan mukaisesti vuokran tasokorotuksen suuruus on enintään 15 % vuodessa. Mikäli huoneistokohtaisesti laskettu tasokorotus on suurempi kuin 15 %, toteutetaan tasokorotus useamman vuoden aikana. Mikäli vuokralainen ei hyväksy vuokranantajan esitystä vuokran korotuksesta, vuokranantaja voi lain mukaan viimekädessä irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen. Irtisanominen on mahdollista kuitenkin vasta silloin, kun neuvotteluiden käynnistämisestä on kulunut vähintään kuusi kuukautta ja neuvottelutie on käyty loppuun tuloksetta.

Tasokorotuksella tavoitellaan noin 28 000 euron vuokratuoton kasvua vuodelle 2022 (jos käyttöaste on 100 %), mikäli tasokorotus astuu voimaan 1.9.2022. Huoneistokohtainen vuokrannousu vuonna 2022 on keskimäärin noin 68 euroa kuukaudessa. Keskimääräinen huoneistokohtainen vuokrannousu tasokorotuksen toteutumisen jälkeen on noin 165 euroa kuukaudessa.

Vuokranmäärityisperiaatteet eivät koske ARA-kantaa. Asuntojen vapautuessa ARA-rajoituksista voidaan tätä päätöstä tasokorotuksesta soveltaa myös rajoituksista vapautuviin asuntoihin.

Aluekertoimina käytetään palvelussuhdeasuntojen tasokorotuksen yhteydessä laadittua aluejakoa. Aluekertoimet on määritetty huoneistojen kaupunkitasoisen sijainnin ja palvelujen saatavuuden perusteella.

Vantaan kaupungin asuntokohteiden suuren keskinäisen laatuvariaation vuoksi vuokranmäärityksen käytössä on ollut myös kuntokerroin, jonka avulla on huomioitu peruskorjauskustannusten osuutta vuokratasossa.

Perusvuokra (neliöt x neliövuokra)
x aluekerroin
x kuntokerroin
+ varustetason korotus
= kohdekohtainen kokonaisvuokra

Päivitetyt alue- ja kuntokertoimet sekä varustetaso- ja erilliskorvaushinnastot esitetään erillisissä liitteissä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen hallinnassa olevien asuntojen vuokranmäärityisperusteista.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä esittelytekstissä kuvatun mukaiset ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen uudet vuokranmäärityisperusteet sekä liitteenä olevat alue- ja kuntokertoimet sekä varustetaso- ja erilliskorvaushinnasto.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemi kannatti varapuheenjohtaja Kiljunen esitystä.



Kaupunkitilalautakunnan jäsen Seija Puha kannatti kiinteistöjohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys ja asiasta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Kiljusen palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Lind, Liutu, Mäkipernaa, Pentilä, Puha, Vauhkonen, Viilo, Vähäkangas, Kivimäki) ja 6 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Linkola, Toivonen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian hylkäämistä. Kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemi kannatti varapuheenjohtaja Kiljusen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu hylkäysesitys ja asiasta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Kiljusen hylkäysesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Lind, Liutu, Mäkipernaa, Pentilä, Puha, Vauhkonen, Viilo, Vähäkangas, Kivimäki) ja 6 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Linkola, Toivonen). Puheenjohtaja totesi hylkäysesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Merkittiin, että SDP:n ja vasemmistoliiton ryhmät jättivät eriävän mielipiteen pöytäkirjaan:

”Sosialidemokraattinen ryhmä ehdotti asian palauttamista valmisteluun, johon vasemmistoliitto yhtyi seuraavin perustein. Vuokratason markkinahintaa ei pidä lähtökohtaisesti tavoitella, koska tällaisissa asunnoissa on selkiytettävä asunnonvalinnan kriteerit. 5 % korotus (indeksikorotuksen lisäksi) koettiin kohtuullisempaan vuokralaiselle. Tavoitteena olisi ollut parempi tehdä peruskunnostus ja mahdolliset vuokrankorotukset asukaskannan vaihtuessa sekä siten uusiin sopimusjärjestelyihin kuntokerroin.”

Liitteet:

- Alue- ja kuntokerroin -taulukko
- Varustetaso ja kuntokerroin

Täytäntöönpano: Kiinteistönhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)