



Vastaus valtuutettu Johannes Hirvaskosken ja 7 muun valtuutetun aloitteeseen vantaalaisen asumisen kehittämistä ja kaupungin talouden liikkumavaran lisäämistä koskevasta ohjelmasta

VD/4429/00.02.00.03/2013
ML/PvN/LL

Valtuutettu Johannes Hirvaskoski ja 7 muuta valtuutettua tekivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen aloitteen:

"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 on 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 aravuokrayhtiö voi kuitenkin hakea ja saada asianomaiselta viranomaiselta eli ARA:lta vapautuksen tällaisista luovutusrajoituksista erityisestä syystä. Erityisiä syitä voivat olla muun muassa 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 neliövuokrat vaihtelevat noin 10–11,5 euron välillä. Esimerkiksi 11 euron neliövuokralla on keskikokoisen asunnon kuukausivuokra noin 660 euroa. Tällä kuukausierällä voidaan hoitaa 20 vuoden tyyppisellä 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 aravuokrarajoituksista vapautuneissa kohteissa rahoitus järjestettäisiin yhtiölainan kautta.



Vuokralaisen näkökulmasta kaikki vaihtoehdot, joissa kuukausittainen maksurasitus ei nouse ja vuokralainen saa osan maksamastaan summasta omaksi omistussuudekseen, 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 osinkona 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 lienee 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 segregaaion 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 olemassa olevien 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 aravuokratason 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 aravuokrayhtiöissä voitaisiin hakea vapautusta luovutusrajoituksista
- selvittää, millaisin ehdoin asuntoja voitaisiin sopivimmin myydä yhtiön nykyisille vuokralaisille asuntojen kohtuullisella markkinahinnalla, sekä
- että selvityksen valmistuttua se esitellään kaupunginvaltuustolle."

Kaupunginvaltuusto 7.10.2013 § 17

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

VAV Asunnot Oy on antanut valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan, että VAV Asunnot Oy myisi asunto-omaisuuttaan ja tulouttaisi saadut luovutusvoitot osinkoina kaupungille. Asunnot myytäisiin ensisijaisesti nykyisille vuokralaisille.

Luovutusvoittojen jakaminen pois yleishyödyllisestä yhteisöstä ei ole lain mukaan mahdollista. VAV Asunnot Oy (VAV) on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, johon sovelletaan yleishyödyllisyysäännöksiä. Säännökset sisältyvät korkotukilakiin (604/2001) ja aravalakiin (1189/1993). Yleishyödyllisyysäännökset koskevat arava- ja korkotukitalojen omistajayhteisöjen taloudelliselle ja muulle toiminnalle asetettuja edellytyksiä. Käytännössä säännös tarkoittaa, että niin kauan kuin yleishyödyllisessä yhtiössä on yksikin käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen ARA-vuokra-asunto, yhtiöön sovelletaan yleishyödyllisyysäännöksiä. Arkikielessä puhutaan ikuisista rajoituksista. Tällöin myös rajoitetaan yhteisön tuoton tuloutusta omistajalle. Toisin sanoen esimerkiksi yhteisöstä pois myytävien asuntojen tuotto jää aina yhtiöön, eikä sitä lain nojalla voi tulouttaa omistajalle. Osingon jakaminen kaupungille edellyttäisi kaikkien kiinteistöjen vapautusta käyttö- ja luovutusrajoituksista ja koko yhtiön yleishyödyllisyyden peruuttamista.

Arava- ja korkotukilainalla tuotettuja kiinteistöjä koskevat rajoitukset kestävät pääsääntöisesti 40-45 vuotta. Kiinteistöjen peruskorjaaminen korkotukilainalla jatkaa rajoitusaikaa 30 v. Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) voi myöntää hakemuksesta vapautuksen ARA-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on myy erityinen syy. Kasvukeskusalueilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä. Vapautuspäätöstä harkitessaan ARA kiinnittää huomiota siihen, kuinka hakija pyrkii turvaamaan asukkaiden aseman.

ARA voi peruuttaa yleishyödylliseksi nimeämisen, jos nimetty yhteisö sitä hakee tai jos yhteisö ei enää täytä nimeämisen edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti. Jos yhteisön nimeäminen perutaan, ARA voi lakkauttaa yhteisölle myönnetyn korkotuen ja periä jo maksetut tuet takaisin. Nimeämisen peruutukset ovat käytännössä koskeneet yhteisöjä, joiden omistuksessa oleva asuntokanta on jo vapautunut kokonaan rajoituksista. Peruutukset eivät ole koskeneet kasvukeskuksissa sijaitsevia yhtiöitä, joilla on omistuksessaan asuntopoliittisesti tarkastellen merkittävä määrä valtion arava- tai korkotukilainalla tuotettuja kiinteistöjä.

Vuokrataloyhtiön osakkeet omistavan kunnan taloudellinen tilanne ei ole ollut ARA:n vapautusratkaisuissa erityinen syy vapauttaa vuokra-asutopulasta kärsivän kasvukeskusalueen ARA-vuokra-asuntoja rajoituksista tai peruuttaa yleishyödylliseksi nimeämistä.

ARA-vuokra-asuntoihin asukkaat valitaan asukasvalintaa koskevien säännösten perusteella. Etusijalla ovat kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat. Lähtökohtaisesti näillä asukkailla ei ole halua tai muita edellytyksiä ostaa asumaansa vuokra-asuntoa omakseen. VAV on myynyt yksittäisiä asunto-osakkeita muutamia kymmeniä ja tarjonnut osaa niistä



asukkaiden ostettavaksi. Yhtään kauppaa ei asukkaan kanssa ole toistaiseksi syntynyt. Samoin Vantaan kaupunki tarjosi pari vuotta sitten useita satoja vuokra-asuntoja asukkaiden ostettavaksi ennen asuntojen tarjoamista muille ostajatahoille. Halukkaita asukasostajia ei kuitenkaan ilmaantunut.

On myös syytä ottaa huomioon, että valtuustoaloitteessa esitetyt rahoitusjärjestelyt eivät olisi yksinkertaisesti toteutettavissa, koska suurimman ongelman muodostaisi vuokralaisilta edellytettävä omarahoitusosuuden puuttuminen. Mahdollisen rajoitusten vapauttamisen yhteydessä saadut tuet olisi niin ikään palautettava valtiolle takaisin. Lisäksi kiinteistökannan arvonmääritys, vakuusjärjestelyt ja jälleenrahoitusjärjestelyt olisivat erityisen vaativia tilanteessa, jossa rahoitusmarkkinoiden vakuusjärjestelyt aiheuttavat epävarmuutta eritoten vanhan kiinteistökannan rahoitukseen.

Valtuustoaloitteen arviota kaupungille tuloutettavista varoista voidaan pitää ylimitoitettuna, sillä VAV:n asuntokannan keski-ikä on 24 vuotta, laina-ajat yli 40 vuotta ja niiden maksuohjelmat hyvin takapainotteisia, mikä tarkoittaa että kiinteistökanta on raskaasti velkaista. Mahdollisten kiinteistöjen myynnin ja tukien takaisinmaksun jälkeen tuloutettavaa jäisi asuntokannan suuruus huomioon ottaen merkittävästi vähemmän kuin aloitteessa arvioidaan. Tarkkojen laskelmien tekoa ei tässä yhteydessä ole nähty tarpeelliseksi tehdä.

VAV Asunnot Oy:n asukasdemokratiatoiminnan luottamushenkilöistä koostuva puheenjohtajisto on käsitellyt valtuustoaloitetta 22.10.2013 pitämässään kokouksessa, jossa pöytäkirjaan kirjattiin, että "Kaupunginvaltuutettu Hirvaskoski on esittänyt, että osa VAV:n asunnoista voitaisiin myydä Vantaan kaupungin velkojen kattamiseksi. Hirvaskoski on pyytänyt tulla kuulluksi asiasta puheenjohtajiston kokouksessa. Puheenjohtajisto toteaa, että asia ei ole VAV:ssa ajankohtainen."

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen 2.3.2009 § 23 hyväksymän Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 mukaan asuntojen uustuotannosta 400 asuntoa toteutetaan valtion tukemana kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona. Vantaa kaupunki on sitoutunut samaan tavoitteeseen valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä MAL-aiesopimuksessa vuosille 2012-2015.

Asunto-ohjelman mukaan VAV Asunnot Oy tuottaa vähintään kolmanneksen vuosittaisesta 400 valtion tukeman vuokra-asunnon tuotantotavoitteesta. Asunto-ohjelma ja MAL-aiesopimuksen tavoitteiden mukaisesti ei ole perusteltua myöskään luopua olemassa olevasta valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta. VAV Asunnot Oy:n omistamiin vuokra-asuntoihin kohdistunut kysyntä on ollut erittäin suurta viime vuosina (vuonna 2013 yli 18.000 hakemusta) ja asuntojen käyttöaste on lähes sataprosenttinen.

Konsernihallinnon ja rahoituksen tulosalueella ei ole annettuihin lausuntoihin liittyen lisättävää.

Kaupunginhallitus 27.1.2014 § 20

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa valtuutettu Johannes Hirvaskoskelle ja 7 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle VAV Asunnot Oy:n ja Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalveluiden lausuntojen mukainen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että **konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja** toi kokoukseen esityksensä pohjaksi täydennetyn valtuustoaloitevastauksen, jossa täydennykset aiempaan esitykseen on alleviivattu:

"Valtuustoaloitteessa ehdotetaan, että VAV Asunnot Oy myisi asunto-omaisuuttaan ja tulouttaisi saadut luovutusvoitot osinkoina kaupungille. Asunnot myytäisiin ensisijaisesti nykyisille vuokralaisille.



Luovutusvoittojen jakaminen pois yleishyödyllisestä yhteisöstä on lain mukaan vain rajoitetusti mahdollista.
VAV Asunnot Oy (VAV) on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, johon sovelletaan yleishyödyllisyyssäännöksiä tuotontuloutuksen osalta. ARA ei nimeä kunnan suorassa omistuksessa olevia yhtiöitä yleishyödyllisiksi, vaan ne ovat oikeutettuja valtion tukiin asemansa ja omistuksensa seurauksena. Sen sijaan kuntayhtiön mahdolliset tytäryhteisöt pitää erikseen nimetä yleishyödyllisiksi. Tuoton tuloutusrajoitusten vuoksi kaikki valtion lainoja tai tukea saaneet yhteisöt voivat tulouttaa omistajalleen vuosittain enintään 8 % omistajan yhtiönsä sijoittamille varoille. Lakia täydentävään asetuksen perustuen yhtiön tuloverojen jälkeen kunnalle tuloutettava osuus voi kuitenkin olla enintään 5,68 % (Valtioneuvoston päätös yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuotontuloutuksesta 22.12.1999/1203). Em. säännökset sisältyvät korkotukilakiin (604/2001) ja aravalakiin (1189/1993).

Yleishyödyllisyyssäännökset koskevat arava- ja korkotukitalojen omistajayhteisöjen taloudelliselle ja muulle toiminnalle asetettuja edellytyksiä. Käytännössä säännös tarkoittaa, että niin kauan kuin yleishyödyllisessä yhtiössä on yksikin käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen ARA-vuokra-asunto, yhtiöön sovelletaan yleishyödyllisyyssäännöksiä. Arkikielessä puhutaan ikuisista rajoituksista. Tällöin myös rajoitetaan yhteisön tuoton tuloutusta omistajalle. Toisin sanoen esimerkiksi yhteisöstä pois myytävien asuntojen tuotto jää käytännössä aina yhtiöön, eikä sitä lain nojalla voi tulouttaa omistajalle. Laajamittainen osinkojen jakaminen yhtiöstä edellyttäisi kaikkien kiinteistöjen vapautusta käyttö- ja luovutusrajoituksista ja koko yhtiön yleishyödyllisyyden peruuttamista. Vaikka kunnan suorassa omistuksessa olevat yhtiöt eivät ole yleishyödylliseksi erikseen nimettyjä yhteisöjä, tuotontuloutusta koskevan rajoituksen soveltaminen käytännössä rinnastaa kuntayhtiöt yleishyödyllisiin yhteisöihin.

Arava- ja korkotukilainalla tuotettuja kiinteistöjä koskevat rajoitukset kestävät pääsääntöisesti 40-45 vuotta.
Kiinteistöjen peruskorjaaminen korkotukilainalla jatkaa rajoitusaikaa 30 v. Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) voi myöntää hakemuksesta vapautuksen ARA-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista.
Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on myy erityinen syy.
Kasvukeskusalueilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä.
Vapauttuspäätöstä harkitessaan ARA kiinnittää huomiota siihen, kuinka hakija pyrkii turvaamaan asukkaiden aseman.

ARA voi peruuttaa yleishyödylliseksi nimeämisen, jos nimetty yhteisö sitä hakee tai jos yhteisö ei enää täytä nimeämisen edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti. Jos yhteisön nimeäminen perutaan, ARA voi lakkauttaa yhteisölle myönnetyn korkotuen ja periä jo maksetut tuet takaisin. Nimeämisen peruutukset ovat käytännössä koskeneet yhteisöjä, joiden omistuksessa oleva asuntokanta on jo vapautunut kokonaan rajoituksista. Peruutukset eivät ole koskeneet kasvukeskuksissa sijaitsevia yhtiöitä, joilla on omistuksessaan asuntopoliittisesti tarkastellen merkittävä määrä valtion arava- tai korkotukilainalla tuotettuja kiinteistöjä.
Vuokrataloyhtiön osakkeet omistavan kunnan taloudellinen tilanne ei ole ollut ARA:n vapautusratkaisuissa



erityinen syy vapauttaa vuokra-asuntopulasta kärsivän kasvukeskusalueen ARA-vuokra-asuntoja rajoituksista.

Koska kunnan suorassa omistuksessa olevia yhtiöitä ei erikseen ole nimetty yleishyödyllisiksi, ei nimeämisen peruutussäädös koske niitä. Sen sijaan nimeämisen peruutus voi koskea kuntayhtiön omistamia tytäryhtiöitä.

ARA-vuokra-asuntoihin asukkaat valitaan asukasvalintaa koskevien säännösten perusteella. Etusijalla ovat

kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat.

Lähtökohtaisesti

näillä asukkailla ei ole halua tai muita edellytyksiä ostaa asumaansa vuokra-asuntoa omakseen. VAV on myynyt

yksittäisiä asunto-osakkeita muutamia kymmeniä ja tarjonnut osaa niistä asukkaiden ostettavaksi.

Yhtään

kauppaa ei asukkaan kanssa ole toistaiseksi syntynyt. Samoin Vantaan kaupunki tarjosi pari vuotta sitten useita

satoja vuokra-asuntoja asukkaiden ostettavaksi ennen asuntojen tarjoamista muille ostajatahoille.

Halukkaita

asukasostajia ei kuitenkaan ilmaantunut.

On myös syytä ottaa huomioon, että valtuustoaloitteessa esitetyt rahoitusjärjestelyt eivät olisi yksinkertaisesti

toteutettavissa, koska suurimman ongelman muodostaisi vuokralaisilta edellytettävä

omarahoitussuuden

puuttuminen. Mahdollisen rajoitusten vapauttamisen yhteydessä saadut tuet olisi niin ikään

palautettava

valtiolle takaisin. Lisäksi kiinteistökannan arvonmääritys, vakuusjärjestelyt ja jälleenrahoitusjärjestelyt olisivat

erityisen vaativia tilanteessa, jossa rahoitusmarkkinoiden vakausjärjestelyt aiheuttavat epävarmuutta eritoten

vanhan kiinteistökannan rahoitukseen.

Valtuustoaloitteen arviota kaupungille tuloutettavista 400-600 miljoonan euron varoista voidaan pitää ylimitoitettuna, sillä VAV:n asuntokannan keski-ikä on 24 vuotta, laina-ajat yli 40 vuotta ja niiden maksuohjelmat hyvin takapainotteisia, mikä tarkoittaa että kiinteistökanta on raskaasti velkaista.

Mahdollisten

kiinteistöjen myynnin ja tukien takaisinmaksun jälkeen tuloutettavaa jäisi asuntokannan suuruus huomioon

ottaen merkittävästi vähemmän kuin aloitteessa arvioidaan. Tarkkojen laskelmien tekoa ei tässä yhteydessä ole

nähty tarpeelliseksi tehdä.

Tuotontuloutuksen osalta Vantaan kaupungin yleisjaosto on 30.9.2013 § 15 päättänyt, että VAV sisällyttää

tavoitteisiinsa sijoitetun pääoman korkovaatimuksen 8 %. Tämä vaatimus on sisällytetty yhtiön 2014 talousarvioon tuotontuloutusta koskevan asetuksen mukaisesti 5,68 % suuruisena. VAV Asunnot Oy:n asukasdemokratiatoiminnan luottamushenkilöistä koostuva puheenjohtajisto on käsitellyt valtuustoaloitetta 22.10.2013 pitämässään kokouksessa, jossa pöytäkirjaan kirjattiin, että "Kaupunginvaltuutettu Hirvaskoski on esittänyt, että osa VAV:n asunnoista voitaisiin myydä Vantaan kaupungin velkojen kattamiseksi. Hirvaskoski on pyytänyt tulla kuulluksi asiasta puheenjohtajiston kokouksessa. Puheenjohtajisto toteaa, että asia ei ole VAV:ssa ajankohtainen."

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen 2.3.2009 § 23 hyväksymän Vantaan asunto-ohjelman 2009–2017 mukaan asuntojen uustuotannosta 400 asuntoa toteutetaan valtion tukemana kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona. Vantaan kaupunki on sitoutunut samaan tavoitteeseen valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä MAL-aiesopimuksessa vuosille 2012–2015. Asunto-ohjelman mukaan VAV Asunnot Oy tuottaa vähintään kolmanneksen vuosittaisesta 400 valtion tukeman vuokra-asunnon tuotantotavoitteesta. Asunto-ohjelma ja MAL-aiesopimuksen tavoitteiden mukaisesti ei ole perusteltua



myöskään luopua olemassa olevasta valtion tukemasta vuokraasuntokannasta. VAV Asunnot Oy:n omistamiin vuokra-asuntoihin kohdistunut kysyntä on ollut erittäin suurta viime vuosina (vuonna 2013 yli 18.000 hakemusta) ja asuntojen käyttöaste on lähes sataprosenttinen.

Konsernihallinnon ja rahoituksen tulosalueella ei ole annettuihin lausuntoihin liittyen lisättävää.”

Lisäksi päätösesitys muutetaan kuulumaan seuraavasti:

”Päätetään antaa valtuutettu Johannes Hirvaskoskelle ja 7 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle VAV Asunnot Oy:n ja Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalveluiden lausuntojen mukainen vastaus.”

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liite:

17

Valtuustoaloite 7.10.2013 § 17, Johannes Hirvaskoski

Täytäntöönpano:

Konsernihallinnon ja rahoituksen tulosalue

Muutoksenhakuohje:

7.4 Oikaisu- ja valituskielto

Lisätiedot:

Rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, puh. 09 839 22014,
etunimi.sukunimi@vantaa.fi