

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121  
henkilöstöjohtaja Ulla Palmroos, puh. 040 670 8856  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin asunnonvuokraustoiminta on kaupungin sisällä hajautettu kolmelle eri tulosalueelle, kaupungin henkilöstöjohtajan vastatessa palvelussuhdeasuntojen vuokraamisesta yhdyskuntatoimen tilahallintosihteerin avustamana, Villa Bredan palvelukeskuksen esimiehen vastatessa eläkeläisasuntojen asukasvalinnasta ja kaupungin sosiaalipalveluiden vastatessa yleisten vuokra-asuntojen vuokraamisesta sosiaalipalvelupäällikön tekemine asukasvalintoineen.

Kaupungilla on vuokrattavana yhteensä 296 asuntoa, joista palvelussuhdeasuntojen kokonaismäärä on 88 kpl. Palvelussuhdeasunnoista puolet (44 kpl) sijaitsevat kaupungin 100 % omistamissa yhtiöissä Oy Granilla Ab ja Kiinteistö Oy Jermu. Tässä asiassa esitetään nyt, että Oy Granilla Ab:ssa ja Kiinteistö Oy Jermussa sijaitsevat asunnot jatkossa vuokrattaisiin kaikille halukkaille asunnonhakijoille, eli, että kohteiden palvelussuhdeasunnot siirtyisivät yleisten vuokra-asuntojen ryhmään.

Todettakoon, että muutosesitys ei liity sote-uudistukseen, ja että erikseen tullaan ratkaisemaan kaupungin sisällä, mikä toimiala jatkossa käsittelee eläkeläisasuntojen ja yleisten vuokra-asuntojen vuokraamiset asukasvalintoineen. Sen sijaan muutosesityksen pyrkimyksenä on nopeuttaa tällä hetkellä palvelussuhdeasuntoina olevien asuntojen vuokrausprosessia samalla lyhentäen asuntojen tyhjänäoloajan, mihin seikkaan Oy Granilla Ab ja Kiinteistö Oy Jermu ovat kiinnittäneet kaupungin huomion yhtiöiden kärsiessä tästä taloudellisesti. Lisäksi palvelussuhdeasuntoihin kohdistunut kysyntä on usean vuoden ajan ollut tarjontaa pienempi, ja monesti on vuokrattu palvelussuhdeasunnoksi nimetty kohde kertaluontoisesti muuhun käyttöön, mikä ilmenee myös kaupunginvaltuuston 4.2.2019 (§ 2) hyväksymästä asunto-ohjelmasta vuosille 2017–2021(–2025), kohta 4.5.

Koska kyse on kaupunginhallituksen aiemmin tekemien päätösten muuttamisesta, asia tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi. Kaupunginhallitus on aikanaan päättänyt sekä Kiinteistö Oy Korsu Fastighets Ab:n (nykyisin Oy Granilla Ab:n Mätäskujalla sijaitseva kohde) ja Kiinteistö Oy Jermun perustamisen ja rakennuttamisen yhteydessä, että Oy Granilla Ab:n Puutarhatiellä sijaitsevan kohteen uudelleen rakentamisen yhteydessä, että asunnot vuokrataan työsuhdekäyttöön (Puutarhatiellä 6 asuntoa määräaikailla sopimuksilla).

Oy Granilla Ab käsittää nykyisin 7 eri kohdetta osoitteissa Heikelinkuja, Jarl Hemmerinkuja, Kerankuja, Lindstedtintie, Mätäskuja, Puutarhatie ja Urheilutie, yhteensä 170 vuokra-asuntoa. Kiinteistö Oy Jermu sijaitsee Lippajärventiellä, sittemmin puretun terveyskeskuksen vuodeosaston Tammikummun vieressä, yhteensä 15 asuntoa.

Oy Granilla Ab:n kaikki kohteet ovat ns. ARA-kohteet, joiden asukasvalinnassa on noudatettava aravalainsäädäntöä. Valintaperusteina ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Myös Kiinteistö Oy Jermun asunnoista 8 on ARA-asuntoja, 7 asunnon tultua vapautetuksi tästä rajoitteesta edellisen omistajan saaman päätöksen perusteella. Käytännössä vapautusta ei ole asuntojen kunnon ja toisaalta vireillä olevan kaava-asian takia hyödynnetty vuokran määräyksessä tai vuokrauksessa.

Kiinteistö Oy Jermun kaikki asunnot ovat palvelussuhdeasuntoja, Oy Granilla Ab:n kohdalla palvelussuhdeasuntojen määrän ollessa 29 yhtiön kokonaismäärästä 170 asuntoa.

Näiden asuntojen lisäksi kaupunki omistaa 51 % ARA-kohteesta Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:sta, jossa kaupungin hallinnoimien asuntojen määrä on 39 kpl. ARA-asuntoja on vuokrattavana siis yhteensä 217 kpl.

Edellä mainittujen ARA-asuntojen lisäksi kaupungilla on vuokrattavana vapaarahoitteisia asuntoja, jotka ovat välivuokratut (Kiinteistö Oy Kalliokrouvi, 22 kpl), kaupungin omistamia asunto-osakehuoneistoja (14 kpl) tai sijaitsevat kaupungin omistamissa kiinteistöissä (36 kpl). Huomioiden vielä Kiinteistö Oy Jermun 7 asuntoa, vapaarahoitteisten asuntojen määrä on yhteensä 79 kpl. Nämä vuokrataan pääsääntöisesti joko kaupungin palveluksessa oleville tai eläkeläisille.

Vuokralaisten näkökulmasta muutoksella olisi vähäinen vaikutus. Kaupungin palveluksessa olevat tai palvelukseen tulevat, jotka täyttävät aravalainsäädännössä määritellyt valintaperusteet ja tulorajat, voivat edelleen hakea tavallista vuokra-asuntoa kaupungin ARA-kohteista. Vapaarahoitteisiin palvelussuhdeasuntoihin ei esitetä muutosta ollenkaan. Vuokrasuhteen luonteen muuttuessa tavalliseksi vuokrasuhteeksi, vuokralaisen vuokrasopimuksen irtisanomisaika tosin pitenee (14 pv irtisanomispäivästä tai samanaikaisesti työ- tai virkasuhteen päättymisen kanssa) samaksi kuin yleisissä vuokra-asunnoissa (1 kk irtisanomiskauden viimeisestä päivästä laskien), toisaalta vuokralaisen turvana olisi jatkossa vuokrasuhteen jatkuvuus työpaikan päättymisen yhteydessä, mikä voidaan pitää vuokralaisen näkökulmasta selvänä parannuksena.

Muutosesityksen perusteella ei ole myöskään tarkoitus muuttaa voimassa olevia vuokrasopimuksia, joten esitys ei koske nykyisiä vuokralaisia. Vuokralaisen niin halutessa olisi kuitenkin mahdollista muuttaa vuokrasopimus tavalliseksi vuokrasopimukseksi.

Henkilöstöjohtaja Ulla Palmroos:

Henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Jermun palvelussuhdeasuntojen vapautuessa niiden muuttumisesta tavallisina vuokra-asuntoina vuokrattaviksi asunnoiksi.

.....

Puheenjohtaja Lauri Ant-Wuorinen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (Oy Granilla Ab:n hallituksen jäsen). Varapuheenjohtaja Johan Johansson johti puhetta tämän asian ajan.

Varapuheenjohtajan ehdotus, että asia palautetaan valmisteltavaksi ja selvitetään siitä, miten paljon työsuhdeasunnoille on ollut kysyntää viime vuosina, millaisia

työsuhdeasuntoja on mennyt ja mitkä ovat jääneet tyhjilleen, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia palautettiin.

HJ 28.11.2022 § 27

Tässä asiassa on siis kysymys siitä tulisiko Oy Granilla Ab:ssa ja Kiinteistö Oy Jermussa sijaitsevia palvelussuhdeasuntoja (44 kpl) jatkossa voida vuokrata myös muille kuin kaupungin palveluksessa oleville. Saman verran palvelussuhdeasuntoja on myös muissa kaupungin vuokraamissa kohteissa, eli 44 palvelussuhdeasuntoa jäisi edelleen kaupungin asuntokantaan.

Palvelussuhdeasuntojen kysyntä on viime vuodet pysynyt varsin vakiona, keskiarvon ja mediaanin ollessa n. 18 kpl vuosittain, koskien kaikkia kaupungin palvelussuhdeasuntoja. Kysyntä on enimmäkseen kohdistunut pieniin asuntoihin, eli yksiöihin ja kaksioihin. Vuodesta 2016 alkaen on vuosittain (lukuun ottamatta vuosina 2020–2021) jouduttu vuokraamaan 3–6 palvelussuhdeasunnoksi varattua asuntoa kaupungin tavallisina vuokra-asuntoina, jotta asunnot eivät olisi turhaan tyhjillään.

Kaupungin suorassa omistuksessa olevat asunnot (edellä mainitut vapaa rahoitetut kaupungin omistamat asunto-osakehuoneistot, 14 kpl ja kaupungin omistamissa kiinteistöissä sijaitsevat, 36 kpl) menevät yleensä hyvin vuokrattaviksi. Esitys ei koske näitä.

Oy Granilla Ab:n palvelussuhdeasuntoihin on ollut aika vähän kysyntää, johtuen siitä, että ne ovat pääsääntöisesti kaupungin vuokra-asuntoja. Poikkeuksena tästä muodostaa Mätäskujalla sijaitseva kohde, joka aiemmin olikin kokonaan palvelussuhdeasuntokohde. Oy Granilla Ab:n Puutarhatien kohdalla kysyntään on taas vaikuttanut kielteisesti myös se, että kyseiset 6 asuntoa vuokrataan palvelussuhdeasunnoiksi vain enintään kolmen vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla.

Todettakoon, että sote-uudistuksen myötä, kun kaupungin henkilökunnasta siirtyy n. 180 henkilöä hyvinvointialueen palvelukseen, kysynnän voidaan arvioida laskevan, ja oletettavaa on, että tämä koskee myös ARA-asuntoja. Oy Granilla Ab:ssa siis kaikki asunnot ovat ARA-asuntoja ja Kiinteistö Oy Jermussa noin puolet.

Muutosesityksenä tavoitteena ei ole huonontaa kaupungin palveluksessa olevien mahdollisuuksia hakea ja saada palvelussuhdeasuntoa. Muutosesitys ei koske lainkaan vapaarahoitteisia asuntoja, määrän (44 kpl) jäädessä ennalleen. Esitys koskee vain Oy Granilla Ab:ssa ja Kiinteistö Oy Jermussa palvelussuhdeasunnoiksi nimettyjä asuntoja, joihin kaupungin palveluksessa olevat voisivat edelleen samalla tavalla hakeutua tulo- ja tulorajojen puitteissa, vaikka niitä ei enää rajattaisi olemaan varattuja palvelussuhdeasunnoiksi.

ARA-asuntojen asukasvalinnassa valintaperusteina ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot. ARA:n ohjeistuksen mukaan asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun. Hakijoiden

keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Tästä voidaan vetää johtopäätös, että esim. kauempaa kaupungin palvelukseen tulevan matalapalkkaisen kohdalla asunnontarve helposti voidaan katsoa kiireelliseksi.

Muutosesityksen tavoitteena on siis nopeuttaa tällä hetkellä palvelussuhdeasuntoina olevien asuntojen vuokrausprosessia samalla lyhentäen asuntojen tyhjänäoloajan. Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Jermun hallitukset ovat muistuttaneet siitä, että yhtiöt menettävät tyhjiillään olosta vuokratuloja tämän luonnollisesti samalla vaikuttaen käyttöasteeseen.

Oy Granilla Ab:ssa ja Kiinteistö Oy Jermussa asuvan kaupungin palveluksessa olevan vuokralaisen näkökulmasta selvänä parannuksena sen sijaan olisi vuokrasuhteen jatkuvuus työpaikan päättymisen yhteydessä.

Edellä olevan perusteella esitetään edelleen, että henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Jermun palvelussuhdeasuntojen vapautuessa niiden muuttumista tavallisina vuokra-asuntoina vuokrattaviksi asunnoiksi. Toissijaisesti esitetään, että vain Kiinteistö Oy Jermu jätettäisiin palvelussuhdeasuntokohteeksi ja että Oy Granilla Ab:n kohdalla luovutaan nimetyistä palvelussuhdeasunnoista. Kaupungin palvelussuhdeasuntojen määrä vähenisi tällöin 88 asunnosta 59 asuntoon. Mikäli Oy Granilla Ab:n kohdalla ei tehdä muutosta, esitetään, että kohteen palvelussuhdeasunnoiksi varatut 6 asuntoa jatkossa voidaan vuokrata myös toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla.

Henkilöstöjohtaja Ulla Palmroos:

Henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää, että Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Jermun palvelussuhdeasunnot vuokrataan jatkossa tavallisina vuokra-asuntoina.

.....

Puheenjohtaja Lauri Ant-Wuorinen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (Oy Granilla Ab:n hallituksen jäsen). Varapuheenjohtaja Johan Johansson johti puhetta tämän asian ajan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 12.12.2022 § 189

716/00.01.01.00/2022

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Jermun palvelussuhdeasunnot vuokrataan jatkossa tavallisina vuokra-asuntoina.

.....

Varapuheenjohtaja Lauri Ant-Wuorinen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (Oy Granilla Ab:n hallituksen jäsen).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Oy Granilla Ab  
Kiinteistö Oy Jermu