



Suomen Kuntaliitto

Lakiasiat

LAUSUNTOPYYNTÖ KUNNALLISEN VUOKRATALOYHTIÖN MAHDOLLISUUKSISTA TARJOTA ILMAISTA ASUMISTA

Taustaa

Oulaisten Amiraali Oy on Oulaisten kaupungin 100 %:sti omistama vuokrataloyhtiö, jonka toiminnan tarkoituksena on vastata vuokra-asuntotarpeeseen omistamalla, hallitsemalla ja ylläpitämällä Oulaisissa kiinteistöjä ja rakennuksia sekä vuokrata asuntoja niitä tarvitseville. Yhtiö toimii emoyhtiönsä Oulaisten kaupungin antaman konserniohjeistuksen periaatteita noudattaen.

Oulaisten Amiraali Oy:n liikevaihto oli vuonna 2019 n. 1,4 milj.€ ja yhtiön tulos n. 58.000 €. Yhtiön tase on alijäämäinen, ja alijäämä perustuu osaltaan siihen, että yhtiö on myynyt ja purkanut omistuksessaan olleita vuokra-asuntokiinteistöjä. Yhtiöllä oli vuonna 2019 290 asuntoa, asuntojen käyttöaste n. 80 % ja tappiot tyhjistä vuokra-asunnoista n. 480.000 €. Kaupunki on vuosittain korvannut yhtiölle vuokratappiota sellaisten kohteiden osalta, joissa asiasta on etukäteen erikseen sovittu.

Oulaisten Amiraali Oy:n hallitus on valmistellut kampanjaa ("Koeasu Oulainen"), jossa yhtiön omistamia asuntoja tarjottaisiin määräajan (3 kk) veloituksetta asukkaille. Ajallisesti kampanja olisi loppuvuodesta loka-joulukuussa ja ajatuksena taustalla on, että ilmaisen asumisen houkuttelemina asukkaat jäisivät Oulaisiin asumaan ja olisivat vuoden lopussa 31.12. kaupungissa kirjoilla. Tällä tavoitellaan sitä, että muuttaneiden henkilöiden osalta verotulot ja valtionosuudet tulisivat kaupungille.

Ilmainen, vastikkeeton asuminen herättää monia juridisia kysymyksiä, joihin pyydän Suomen Kuntaliiton lausuntoa:

Kunnan toimiala

Kuuluuko ilmainen, vastikkeeton asuminen kunnan toimialaan ja jos kuuluu, mikä on aikajänne, minkä pituisena asuminen voi olla vastikkeetonta?

Hallinnon johtavat periaatteet

Vuokra-asuntojen tarjonnassa on yhteiset ja yleispätevät hallinnon periaatteet voimassa (yhdenvertaisuus, tasapuolisuus, syrjimättömyys jne.). Nämä huomioon ottaen, voidaanko ilmaisten asuntojen antaminen rajata henkilöihin / perheisiin, jotka eivät asu Oulaisissa? Perusteena rajaukselle on sanottu, että jo Oulaisissa asuvilla on ”kokemusperäistä tietoa” Oulaisista eikä ”Koeasu Oulainen” - kampanja siksi heitä koskisi.

Tulevatko tässä asunnonhakijat eriarvoiseen asemaan esimerkiksi tilanteessa, jossa toiselta paikkakunnalta Oulaisiin töihin tai opiskelemaan tuleva, itsenäistyvä, kotoa pois muuttava nuori saisi em. edun, mutta vastaava etu ei koskisi samassa elämäntilanteessa olevaa oulaistelaista nuorta? Mikä tässä tapauksessa on henkilön mahdollisuus hakea muutosta ja muutoksenhakureitti ilmaisen asumisen epäävään päätökseen?

Ketä koskee

Oma käsitykseni on, että ilmaisen asumisen tarjouksen tulee koskea kaikkia vuokra-asuntoihin tulevia henkilöitä, eli ”tarjousaikana” Oulaisiin vuokralle muuttaneiden osalta normaalisti saatu vuokratulo jää saamatta. Tältä osin tämä koskee käytännössä kaikkia vuokratyöyhtiön asukkaita, koska yhtiö pyrkii harmonisoimaan vuokria yhtiötasolla ja saamatta jäävä tulo lisää korotuspainetta vuokriin. Koelaskelmana on käytetty vuoden 2019 lopun kolmea kuukautta, joiden aikana tulleiden asukkaiden maksamat vastikkeet olivat luokkaa 35.000 €.

On esitetty myös, että voisiko tällaisesta määräaikaisesta vastikkeettomasta ajanjaksosta luoda pysyvän käytännön eli joka vuosi viimeiset kolme kuukautta vuokratyöyhtiö ei perisi vuokraa uusilta vuokralaisilta. Tässä mallissa voisi kuvitella, että spekulatiivinen muutto välillä toiseen kuntaan lisääntyisi varsinkin silloin, jos ”paluumuuttajana” saisi vastikkeettoman asunnon määräajaksi.

Konserninäkökulma

Kaupunkikonsernin näkökulmasta saamatta jäävät vuokratulot näkyvät konsernin tuloslaskelmassa tulosta heikentävänä eränä ja taseen alijäämässä, jonka kattaminen yhtiön toimesta viivästyy. Luonnollisesti myös Oulaisten Amiraali Oy:n asuntojen tuloslaskelmassa on vähemmän rahaa vuosittaisiin kunnossapitotehtäviin. Onko asia luonteeltaan sellainen, jossa konserniohjaukselle on sijaa?

Kaupungin henkilöstön asema

Oulaisten kaupungilla ei ole tarjota henkilöstölle asuntoja eli siltäkin osin kaupungin vuokra-asuntotarjonta on laskettu Oulaisten Amiraali Oy:n varaan. Mikäli asunnot olisivat suoraan kaupungin omistamia, vastikkeeton asuminen tarkoittaisi jonkintasoista luontaisedun arvon laskemista kaupungin palvelukseen tulevien kohdalla. Onko tässä eri tulkinta, mikäli asunnon vuokraus on kaupungin omistaman yhtiön kautta?

Aravarajoitteet

Oulaisten Amiraali Oy on vuosien saatossa maksanut kaikki aravalainat pois. Yhtiöllä on kuitenkin edelleen voimassa aravarajoitteita. Millä tapaa nämä on otettava huomioon mahdollisessa asumiskokeilussa?

Verottajan näkökulma

Mikä on verottajan tulkinta, kun käytännössä julkisrahoitteinen yhtiö tarjoaa kuntalaisille vastikkeetonta asumista?

Muut asunnontarjoajat

Oulaisten Amiraali Oy on myynyt vuokra-asuntokerrostaloja yksityissijoittajille ja nämä ostajat tarjoavat myös vuokra-asuntoja kaupungissa. Voiko tässä tilanteessa kaupungin vuokratalo-yhtiölle tulee korvausvaadetta, kun asuntojen tarjoamisessa näillä yksityisillä markkinaehtoisesti toimivilla asunnontarjoajilla ei ole samanlaista taustayhteisöä varmistamassa yhtiön pysymisen pystyessä?

Tällä lausuntopyynnöllä haluan varmistaa, että mahdollisessa asumiskokeilussa on riittävästi otettu huomioon asian moniulotteisuus eikä kokeilussa tule yllätyksiä, joiden kohdalla joko annamme väärää tietoa asukkaille tai menettelemme tavalla, jota joudutaan jälkikäteen muuttamaan. Mikäli asiassa on vielä muita huomioon otettavia seikkoja, mielellään myös niistä kommentit lausuntoon.

Toivoisin asiassa nopeaa käsittelyä, koska vuokratalo-yhtiö on tekemässä päätöksiä jo lähiviikkojen aikana.

OULAISTEN KAUPUNKI

Hannu Kaartinen
kaupunginjohtaja
