

Nimetyistä palvelussuhdeasunnoista luopuminen Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Jermun kohdalla

HJ 31.10.2022 § 25

716/00.01.01.00/2022

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 pitenisi (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.