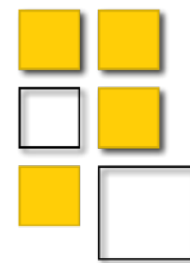


# UUSI KUSTANNUSTEN TASAUS- JÄRJESTELMÄ

28.1.2022

KEHITTÄMISPÄÄLLIKÖ PETTERI PALMI

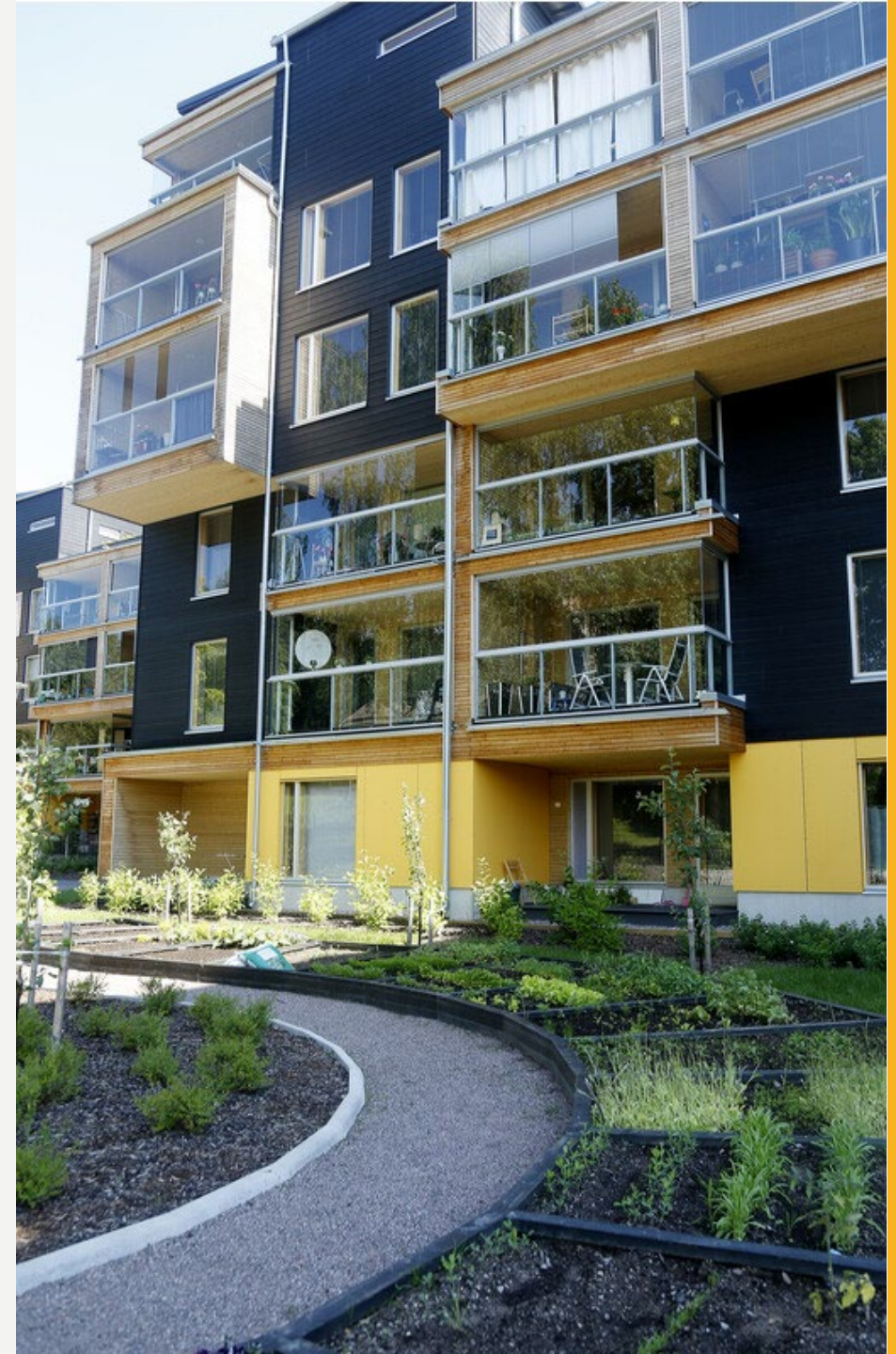


Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

# UUSI KUSTANNUSTEN TASAUSJÄRJESTELMÄ

- Aikataulu ja yleistä
- Nykytila
- Havainnot ja kehittämistarpeet
- Tavoitteet
- Uusi tasausjärjestelmä



# UUDEN TASAUSJÄRJESTELMÄN VALMISTELUN JA KÄYTTÖÖNOTON AIKATAULU

- 28.5.2020 HASOn hallitus nimesi pääomatyöryhmän tarkastelemaan yhtiön pääomakustannusten tasausmallia
- 5.8.2020 pääomatyöryhmä aloitti työnsä
- Kevät 2021 pääomatyöryhmä raportoi HASOn hallitukselle työn etenemisestä hallituksen kokousten yhteydessä
- 24.4.2021 kohteiden puheenjohtajien tilaisuudessa kerrottiin uuden tasausjärjestelmän valmistelutilanteesta ja pääperiaatteista
- 6.10.2021 kohteiden puheenjohtajien budjetti-infossa uudesta tasausjärjestelmästä mainittiin lyhyesti
- 5.10., 9.12. ja 21.12.2021 sekä 27.1.2022  
HASOn hallitus on käsitellyt kokouksissaan uutta tasausjärjestelmää. Hallitus käsitteli asiaa myös 12.11.2021 strategiapäivässään.

# UUDEN TASAUSJÄRJESTELMÄN VALMISTELUN JA KÄYTTÖÖNOTON AIKATAULU

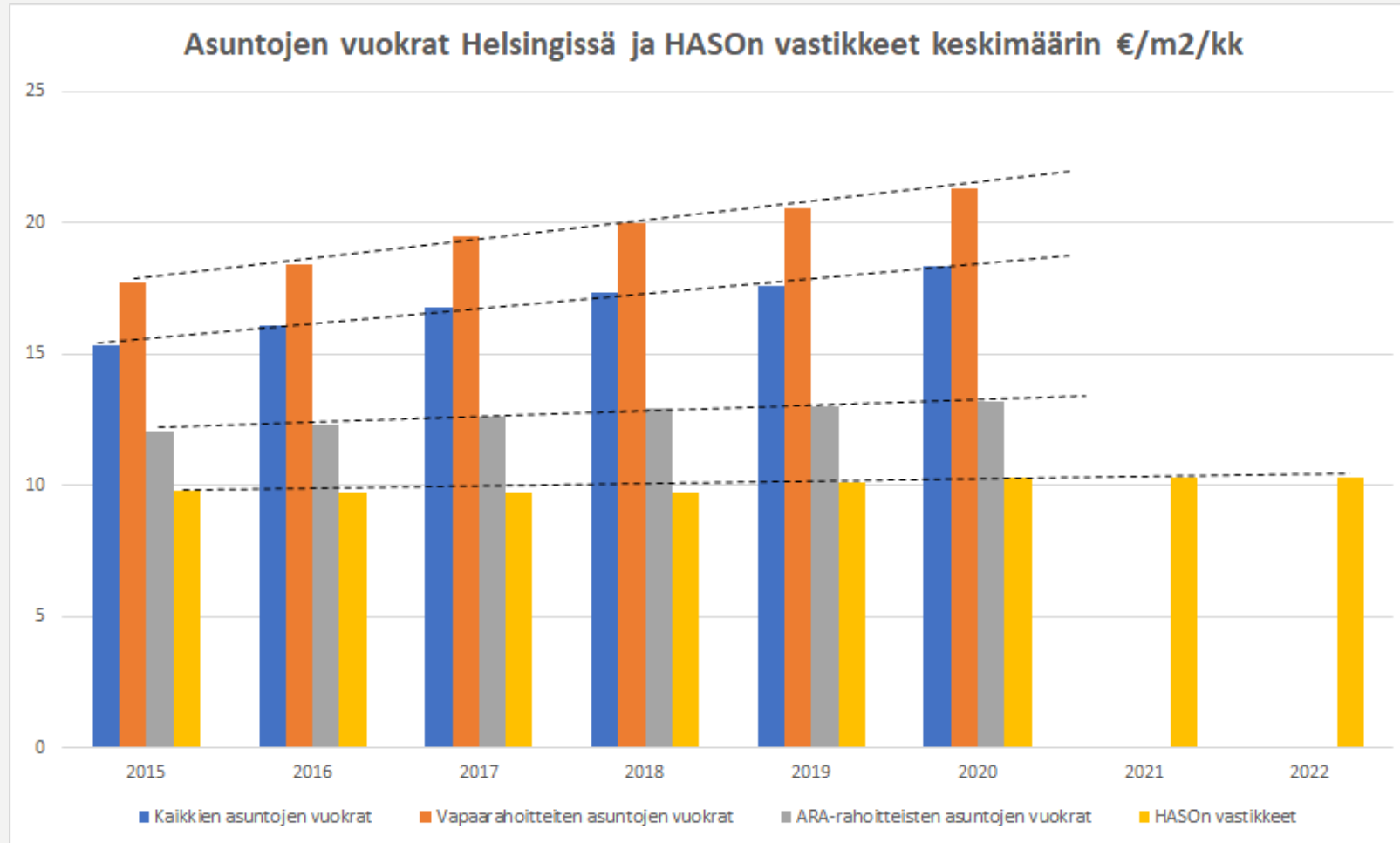
- 28.1.2022 uutta tasausjärjestelmää koskeva nettisivu avataan
- 28.1.2022 uusi tasausjärjestelmä lähetetään HASOn kohteille lausuntokierrokselle
- 10.2.2022 kohteiden talohallituksille järjestetään etänä (Teams) esittelytilaisuus uudesta tasausjärjestelmästä, tilaisuus tallennetaan ja julkaistaan nettisivulla
- 11.2.2022 kaikille asukkaille avataan nettisivun kautta uuden tasausjärjestelmän kommentointimahdollisuus
- 28.2.2022 uuden tasausjärjestelmän lausuntojen jättöaika ja kommentointiaika päättyy
- 29.2.-15.3.2022 pääomatyöryhmä valmistelee lopullisen esityksen uudesta tasausjärjestelmästä hallitukselle huomioiden lausunnot ja kommentit
- 22.3.2022 HASOn hallitus päättää uudesta tasausjärjestelmästä
- 1.3.2023 uuden tasausjärjestelmän mukaiset vastikkeet otetaan käyttöön huomioiden siirtymäaika
- 2023-2027 siirtymäaika, uuden tasausjärjestelmän mukaiset vastikkeet tulevat käyttöön, yksittäisen kohteen vastike muuttuu uuden tasausjärjestelmän johdosta enintään 5 % vuodessa

# YLEISTÄ

- Uusi tasausjärjestelmä ei nosta kustannuksia eli se ei nosta HASOn kokonaiskeskivastiketta. Kustannukset jaetaan kohteiden kesken eri tavalla kuin aiemmin.
- HASO on voittoa tavoittelematon, Helsingin kaupungin omistama asumisoikeusyhtiö. HASO-kohteiden käyttövastikkeet muodostuvat omakustannusperiaatteella ja tämä periaate on myös tasausmallin kehittämisen lähtökohta.

# NYKYTILA

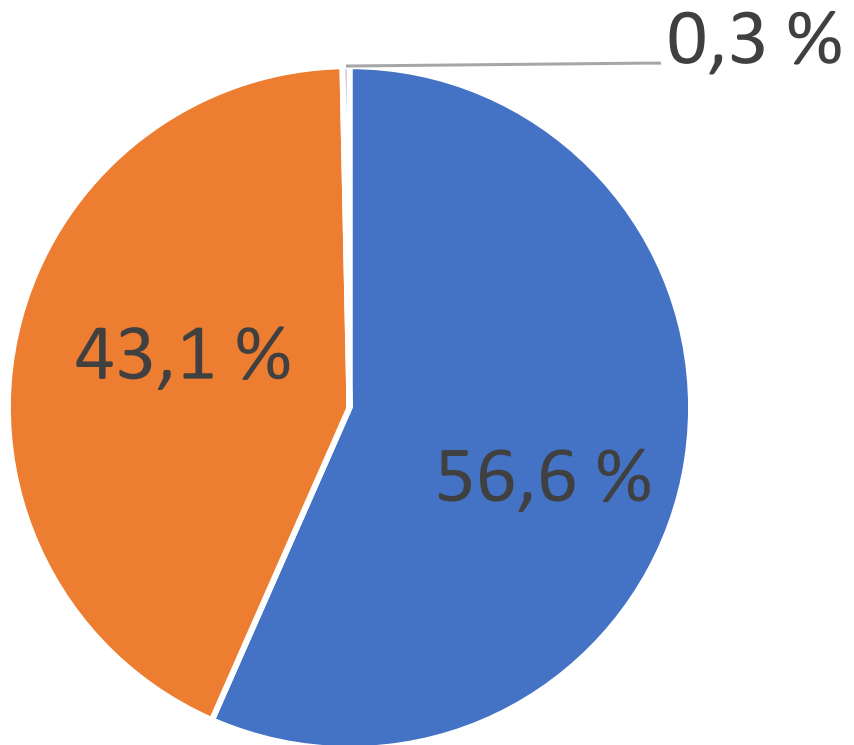
Helsingissä sijaitsevien vuokra-asuntojen keskivuokran ja HASOn keskivastikkeen kehitys



# NYKYTILA

- Kohteiden käyttövastike muodostuu nykyisin
  - Tasausjärjestelmällä tasattavista pääoma- ja tonttikuluista
  - Pinta-alaperusteisista organisaatiokuluista (jaetaan kohteille kuluiksi pinta-alaan perustuen)
  - Pinta-alaperusteisesta peruskorjauskeräyksestä (kerätään pinta-alaan perustuen käytettäväksi myöhemmin)
  - Kohdekohtaisista hoitokuluista
- Tasausjärjestelmällä tasattavia kuluja ovat
  - pääomakulut, joita ovat lainojen korot ja lyhennykset (sisältää laskennalliset lyhennykset)
  - Helsingin kaupungin tontinvuokrat
- Pinta-alaperusteisesti kohteille jaettavia organisaatiokuluja ovat henkilöstö- ja kokouskulut, tilavuokrat, viestintä, ICT, muut toimisto- ja tapahtumakulut, jäsenmaksut sekä maksuliikenteen kulut.
- Pinta-alaperusteisesti kerätään peruskorjauskeräystä
  - ennen 1.7.2018 lainoitetuissa kohteissa vuonna 2021 peruskorjauskeräys oli 0,39 e/m<sup>2</sup>/kk.
  - 1.7.2018 jälkeen lainoitettujen kohteiden tasauspistemäärää on lisätty 10 pisteellä. Näille kohteille kertyy pääomaylijäämää laskennallisesti saman verran kuin peruskorjauskeräyksen alaisille kohteille eli 0,39 e/m<sup>2</sup>/kk.
- Kohdekohtaisia hoitokuluja ei tasata, vaan ne jäävät kohteiden omiksi kuluiksi.
  - Suurimpia hoitokuluihin laskettavia kulueriä ovat energia- ja remonttikulut, myös märkätilaremontit.
- Kohteiden keskimääräisten käyttövastikkeiden vaihteluväli oli 9,06–11,87 e/m<sup>2</sup>/kk vuonna 2021

## Nykyinen tasausjärjestelmä



- tasattavat kustannukset
- ei-tasattavat kustannukset
- peruskorjauskeräys

## NYKYTILA

Keskimääräisessä kokonaiskäyttövastikkeessa tasattavat kulut muodostavat laskennallisesti lähes 60 % ja kohdekohtaiset hoitokulut ja pinta-alaperusteiset kulut reilut 40 % vastikkeesta.



# HAVAINNOT JA KEHITTÄMISTARPEET

Nykyisestä tasausjärjestelmästä ja sen vaikutuksista on havaittu

- että käyttövastike ei vastaa riittävästi mm. kohteen sijaintia ja ikää sekä kohteen ja asunnon ominaisuuksia ja laatua
- että kohteita ei pystytä arvottamaan toisiinsa nähden järkevällä tavalla ja kriteerit, joilla pisteitä kohteille on annettu, ovat jääneet osittain ajastaan jälkeen
- vanhojen ja uusien kohteiden käyttövastikkeet ovat liian lähellä toisiaan.

Yhtiön kaikki korjaukset on rahoitettu tulorahoituksella eli hoitovastikkeella. Esimerkiksi kylpyhuonekorjausten vuoksi joidenkin vanhempien kohteiden hoitovastikkeiden alijäämät ovat muodostuneet korkeiksi ja niiden kattaminen jatkossa vastikkeilla pitäisi hoitovastikkeen korkealla esim. sijaintiin ja rakennuksen ikään nähden.

# HAVAINNOT JA KEHITTÄMISTARPEET

- Uuden asumisoikeuslain vaatimusten mukaisesti on tärkeää, että kohteiden käyttövastikkeet olisivat vanhemmissa ja kauempana keskustasta sijaitsevissa kohteissa riittävästi alemmalla tasolla kuin uusissa lähempänä keskustaa sijaitsevissa kohteissa.
- Merkittävien PTS-korjausten ja määrävälein toteutettavien suurempien korjausten sisällyttäminen tasattaviin kustannuksiin on käytännössä välttämätöntä tasaisen vastikekehityksen mahdollistamiseksi. Tasausjärjestelmän on oltava toimiva ja vakaa ennen yhtiössä alkavia peruskorjauksia.
- Niiden kustannuserien, joihin asukas ei voi asumisellaan vaikuttaa, lisääminen tasattaviin kustannuksiin, on perusteltua.

# TAVOITTEET

- Uudistuksen tavoitteena on luoda malli, joka mahdollistaa yhtiön tavoitteiden mukaisesti kohtuullisen vastiketason ja tasaisen vastikekehityksen kaikissa kohteissa myös tulevaisuudessa laajempien korjausten alkaessa.
- Tasauspistejärjestelmän tulee olla läpinäkyvä ja mahdollisimman helposti ymmärrettävä.
- Pisteytysjärjestelmän muutoksilla on vaikutusta kohteiden keskinäisiin käyttövastikkeisiin, mutta ei yhtiön keskimääräiseen vastikkeeseen.
- Käyttövastikkeet eivät voi olla samalla tasolla uusissa ja vanhoissa kiinteistöissä.
- Kohteen sijainti on otettava huomioon tasauspisteissä, koska myös yleinen vuokrataso vaihtelee sijainnin mukaan.
- Täytyy huomioida, että pienimmän ja suurimman käyttövastikkeen ero ei saa olla liian suuri.
- Asumiskustannusten tulee yleisesti ottaen olla kohtuullisia, kuitenkin niin, että kiinteistöt pysyvät hyvässä kunnossa, säilyttävät arvonsa ja täyttävät asetetut yhteiskunnalliset tavoitteet ja ympäristötavoitteet.

- Tasainen vastikekehitys on HASOn toiminnan keskeinen tavoite ja se on talouden hallinnan kannalta tärkeää. Lisäksi se lisää asukkaiden oman talouden ennakointikykyä.
- Uudessa laissa asumisoikeudesta on käyttövastikkeen suuruuteen liittyvä rajoitus, jonka mukaisesti käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin yleensä perittävä vuokra käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia.

## LAKI ASUMISOIKEUSASUN- NOISTA 393/2021

Ote 33 §:stä

*Valtion tukemien  
asumisoikeusasuntojen  
käyttövastikkeen on oltava  
pienempi kuin käyttöarvoltaan  
samanveroisista vuokra-  
asunnoista, joiden sijainti  
vastaa huoneiston sijaintia,  
yleensä perittävä vuokra on.*

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ / PISTEYTYS

- Kohteiden pisteytyksessä merkittävimmät ominaisuudet ovat kohteen sijainti ja kohteen tekninen ikä.
- Muut pisteytettävät ominaisuudet ovat rakennustyyppi sekä laatu ja varusteet.
- Näiden lisäksi on mahdollisuus käyttää harkintapisteytystä, jotta voidaan saavuttaa oikeudenmukainen vastiketaso.
- Pisteytys toteutetaan eri tavoin kuin vanhassa tasausjärjestelmässä, joten pistearvojen suora vertailu ei ole järkevää.
- Kunkin osa-alueen maksimipistemäärä kohteelle voi olla 100 pistettä.

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ / PISTEYTYYS

## Sijainti

- Kohteen sijainti pisteytetään kohteen sijaintina Helsingissä ja sijaintina omalla alueellaan.
- Kohteiden sijainti Helsingissä perustuu Tilastokeskuksen määrittelemään aluejakoon Helsingissä.
- Kohteen alueellinen sijainti on pisteytetty viisiportaisesti. Määritykseen ovat vaikuttaneet liikenneyhteydet etenkin Helsingin keskustaan sekä palvelut lähistöllä (lähinnä kaupat ja terveyspalvelut).

### 1. Kunnallisen sijainnin pisteet

Pisteytysohje

min. pisteet 0

maks. pisteet 100

Valitse	
<i>Hki 4</i>	40
<i>Hki 3</i>	50
<i>Hki 2</i>	70
<i>Hki 1</i>	80

### 2. Alueellisen sijainnin pisteet

Pisteytysohje

min. pisteet 0

maks. pisteet 100

<i>Erinomainen</i>	100
<i>Hyvä</i>	75
<i>Kohtalainen</i>	50
<i>Tyydyttävä</i>	30
<i>Heikko</i>	20

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ / PISTEYTYYS

## Tekninen ikä

- Teknisen iän määrittäminen perustuu kohteen ikään tai merkittävästä korjaustoimenpiteestä kuluneeseen aikaan.
- Pistemäärä pienenee pisteen vuodessa.

### 3. Tekninen ikä pisteet

Pisteytysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	100
	uusi
Alkuperäinen	100
Peruskorjattu	90
Kylpyhuoneet ja keittiöt uusittu	85
Kylpyhuoneet tai keittiöt uusittu	80
Muu iso korjaus / uusiminen (esim. julkisivut)	75

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ / PISTEYTYYS

## Rakennustyyppi

- Kohteelle annetaan pisteitä sen mukaan, mihin seuraavista rakennustyypeistä se kuuluu
  - Kerrostalo
  - Pienkerrostalo
  - Rivitalo ja pientalo
  - Erikoiskohde (esim. paritalo)

5. Rakennustyyppin pisteet	
Pisteytysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	100
Kerrostalo	40
Pienkerrostalo	60
Rivitalo ja pientalo	80
Erikoiskohde	100



# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ / PISTEYTYYS

## Laatu ja varusteet

- Kohteelle annetaan pisteitä seuraavista asioista
  - Parvekkeen lasitus
  - Huoneistosaunojen ja talosaunan olemassaolo
  - Kerhohuoneen olemassaolo
  - Kohteen yleinen varustetaso
- Kokonaispistemäärä on osien pistemäärien keskiarvo

### 4. Laatu ja varusteet pisteet

Pisteitysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	100
Huoneistosaunat	100
Talosaunat, ei huoneistosaunaa	50
Ei talosaunaa	0
Lasitetut parvekkeet	100
Parveke/piha	50
Ei parvekettä/pihaa	0
<b>Yleinen varustetaso</b>	
Erinomainen	100
Hyvä	80
Tyydyttävä	60
Heikko	40
<b>Kerhohuone</b>	
<i>Oma</i>	100
<i>Yhteinen muun kohteen kanssa</i>	50
<i>Ei ole omaa eikä jaettua</i>	0

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ / PISTEYTYS

## Harkintakerroin

- Harkintakerrointa voidaan käyttää, jotta kohteen vastiketaso saadaan oikeudenmukaiselle tasolle.
- Harkintakerrointa on käytetty myös uuden korkotukilain mukaisesti rahoitetuissa kohteissa (1.7.2018 jälkeen otettu korkotukilaina), joissa ei voida kerätä peruskorjauskeräystä (vuonna 2021 0,39 €/m<sup>2</sup>/kk). Näille kohteille on lisätty harkintakerroinpisteiksi 22 pistettä. Näille kohteille kertyy pääomaylijäämää laskennallisesti saman verran kuin peruskorjauskeräyksen alaisille kohteille eli 0,39 e/m<sup>2</sup>/kk.

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ / PISTEYTYYS

## Kokonaispistemäärä ja painokertoimet

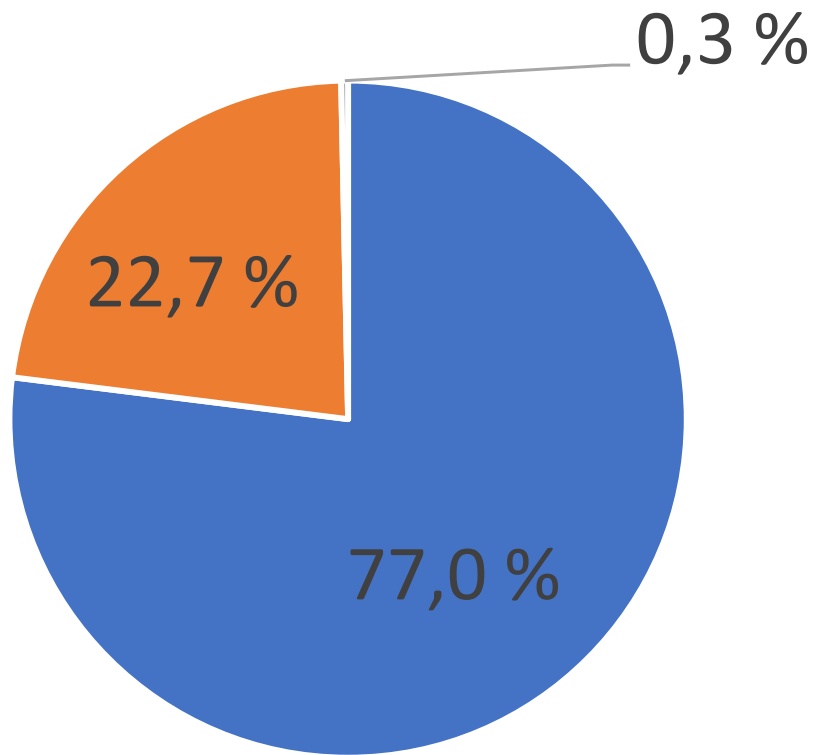
- Kunkin edellä mainitun pisteuttettävän osa-alueen maksimipistemäärä kohteelle voi olla 100 pistettä. Osa-alueet painoarvotettu keskenään painokertoimilla. Osa-alueiden painokertoimet ovat
  - Kunnallinen sijainti 30 %
  - Alueellinen sijainti 10 %
  - Tekninen ikä 25 %
  - Kiinteistötyyppi 10 %
  - Laatu ja varusteet 10 %
  - Harkintakerroin 15 %
- Kokonaispistemäärä on osa-alueiden painotettujen pisteiden summa

6. Tekijöiden painokertoimet	
Pisteutusohje	
min. %	0
maks. %	100
Kunnallinen sijainti	30 %
Sijainti	10 %
Kiinteistötyyppi	10 %
Tekninen ikä	25 %
Laatu ja varusteet	10 %
Harkintakerroin	15 %
Yhteensä	100 %

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ / TASATTAVAT KULUT

- Tasattavien kulujen määrää on lisätty merkittävästi ja vastaavasti kohdekohtaisia kuluja vähennetty.
- Tasattavia kuluja ovat muun muassa hallinnon kulut, kiinteistövero, korkokulut. Lisäksi Korjaukset-tiliryhmän kuluista tasataan merkittävä osuus. Pääomatyöryhmä totesi, että näiden kulujen jaottelun tasattaviin ja kohdekohtaisiin kuluihin tarvitaan ohjeistus. Tämän ohjeistuksen laatiminen on käynnissä. Laskennassa käytettiin arviona jakoa 75 % tasattavia kuluja ja 25 % kohdekohtaisia kuluja (nykyisin 100 % kohdekohtaisia kuluja).

## Uusi tasausjärjestelmä



- tasattavat kustannukset
- ei-tasattavat kustannukset
- peruskorjauskeräys

## UUSI TASAUS- JÄRJESTELMÄ

Keskimääräisessä kokonaiskäyttövastikkeessa tasattavat kulut muodostavat laskennallisesti lähes 80 % ja kohdekohtaiset kulut reilut 20 % vastikkeesta.

Laskenta perustuu vuoden 2020 tilinpäätöstietojen pohjalta tehtyyn laskentaan.

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ

## Uuden tasausjärjestelmän vaikutusten arviointi

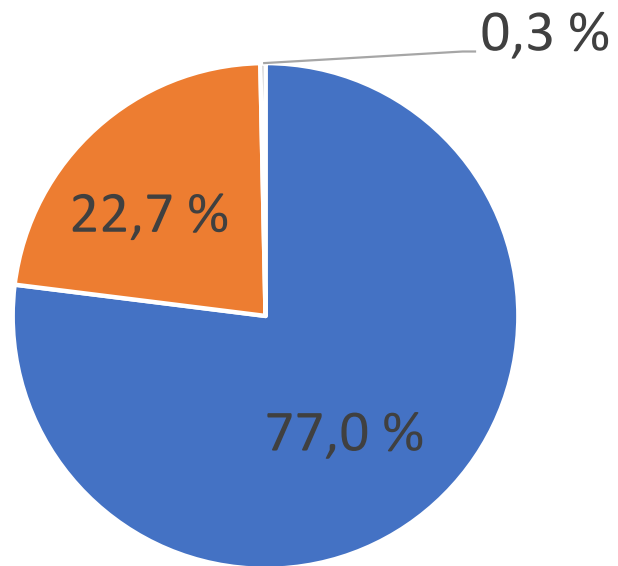
Uusi tasausjärjestelmä helpottaa jatkossa tulevien suurempien korjausten rahoitusta, kun niistä aiheutuvat kulut tasataan, eivätkä kulut ole enää kohdekohtaisia hoitokuluja. Samalla uusi tasausjärjestelmä tarjoaa paremmat mahdollisuudet Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman tavoitteiden toteuttamiseen. Muutos helpottaa merkittävästi vanhimpien kohteiden tulevaa vastikekehitystä.

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ

- Uusi tasausjärjestelmä ei vaikuta yhtiön keskimääräiseen käyttövastikkeen tasoon. Uusi tasausjärjestelmä vaikuttaa sen sijaan jonkin verran kohteiden nykyiseen käyttövastikkeiden tasoon, joissa kohteissa laskevasti ja joissain nostavasti.
- Uudella tasausjärjestelmällä saadaan aikaan nykyistä paremmin tasainen vastikekehitys, mikä on yhtiön keskeinen tavoite. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että tasattavien kustannusten osuutta on merkittävästi lisätty. Uusi tasausjärjestelmä huomioi kohteen sijainnin ja iän merkittävimpinä tasaukseen vaikuttavina tekijöinä.

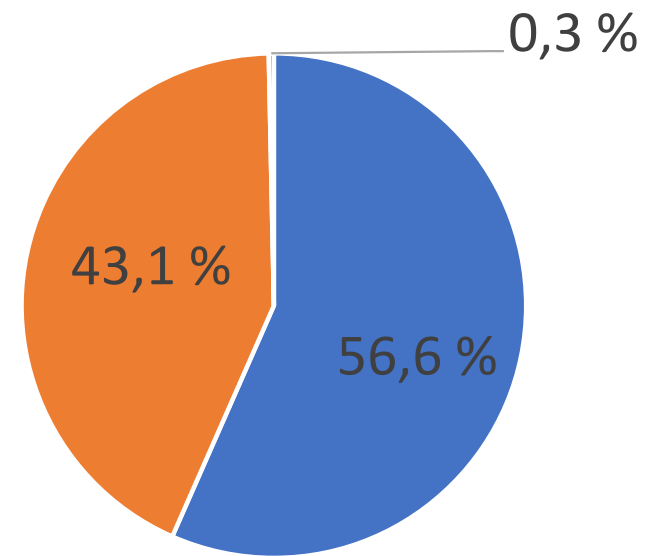
# UUSI / NYKYINEN TASAUSJÄRJESTELMÄ

Uusi tasausjärjestelmä



- tasattavat kustannukset
- ei-tasattavat kustannukset
- peruskorjauskeräys

Nykyinen tasausjärjestelmä



- tasattavat kustannukset
- ei-tasattavat kustannukset
- peruskorjauskeräys



# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ

- Uusi tasausjärjestelmä kasvattaa jonkin verran käyttövastikkeiden ylimmän ja alimman arvon välistä eroa, mikä on hyvä seikka huomioiden kohteiden ikäjakauman ja sijainnin eri alueilla. Käyttövastikkeiden vaihteluväli pysyy kuitenkin edelleen kohtuullisena, mikä edesauttaa kaikkien kohteiden kiinnostavuuden säilymisen.
- Uuden tasausjärjestelmän tuloksena käyttövastikkeen vaihteluväli on 8,93–12,48 €/m<sup>2</sup>/kk. Vaihteluväli vanhalla tasausjärjestelmällä oli 9,06–11,87 €/m<sup>2</sup>/kk (2021).

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ

- Uuden tasausjärjestelmän arvioinnissa hyödynnettiin vuoden 2020 kohdekohtaisia toteutuneita kuluja.
- Uuden tasausjärjestelmän mukaiset käyttövastikkeet täyttävät selvästi uuden asumisoikeuslain vaatimuksen siitä, että käyttövastikkeiden tulee olla pienempiä kuin käyttöarvoltaan yleensä samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, perittävät vuokrat. Vertailuun käytettiin viitteellisesti Kiinteistötieto Oy:n vuokrahintatietoja.

# UUSI TASAUSJÄRJESTELMÄ

## Johtopäätökset ja toimenpidesuositukset

- Käyttövastikemuutokset on tarkoitus toteuttaa 1–5 vuoden kuluessa niin, ettei minkään yksittäisen kohteen käyttövastikkeen muutos (€/m<sup>2</sup>/kk) ole enempää kuin 5 % vuosittain.
- Järjestelmän toimivuutta tulee tarkastella säännöllisesti ja siihen tulee tehdä tarvittaessa muutoksia.