Helsingin Asumisoikeus Oy
HASO

KUUSAMAKUJA 4

Helsingin Asumisoikeus Oy:n uuden kustannusten tasausjärjestelmän lausunto

Aika 28.2.2022
Laatijat Kirsi Laasila, Maria Ritschkoff, Jaana Saxelin, Pia Ukkonen, Satu Salmi

Tasausjärjestelmän tarveperusteiden arviointi:

Uuden tasausjärjestelmän tarvetta on HASO:n toimesta perusteltu seuraavasti:
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.

Tämän lausunnon laatijat eivät yhdy näkemykseen siitä, että yllä olevien tavoitteiden saavuttaminen edellyttää uutta tasausjärjestelmää. HASO:n tavoitteiden toteuttamiseksi olisi riittänyt, että ko. korjausten lainat lyhennyksineen ja korkoineen olisi huomioitu tasattavissa ja jyvitettävissä pääomakuluissa sen sijaan, että ne kohdennetaan kohteen hoitokuluiksi.

Pääoman tasausjärjestelmän pisteytyksen painoarvojen arviointi:

	1998	2007	2023	Kohteen ehdotus
Ikä	63 %	57 %	25 %	45 %
Sijainti	25 %	21 %	40 %	25 %
Talotyyppi	4 %	6 %	10 %	10 %
Talon varustelutaso	0 %	10 %	2,5 %	2,5 %
Asunnon varustelutaso	7 %	6 %	7,5 %	7,5 %
Harkinta			15 %	10 %

HASO:n esittämässä uudessa tasausjärjestelmässä halutaan iän sijaan korostaa kohteen sijaintia. Tämä painotus aiheuttaa muun muassa pääomatasauksen osalta sen, että vuonna 1995 valmistunut kohde Herttoniemi maksaa sentin enemmän pääomavastiketta kuin uudiskohde vuonna 2020 valmistunut Svanströminkuja. Myös pääomatyöryhmä on havainnut HASO:n tasausmallissa saman kehittämistarpeen. Kohteiden käyttövastikkeet vanhemmissa ja kauempana keskustaa sijaitsevissa kohteissa tulisi olla riittävästi alemmalla tasolla kuin uusissa lähempänä keskustaa sijaitsevissa kohteissa. Uudistuotannon käyttövastikkeen ei kuitenkaan tule olla samalla tasolla kuin 25 vuotta vanhan kohteen.

Sijainnin painottaminen parametrina on muutoinkin ongelmallinen. Sijainti parametrina on altis muutoksille. Esimerkiksi Laajasalon sijainnin lähivuosina korjaa Kruunusillat -hanke.

SVANSTRÖMINKUJA	6 407,0	2020	Yliskylä (491)	7,85
HERTTONIEMI	4 664,5	1995	Herttoniemenranta (43	7,86

Laajasalo on vain yksi esimerkki monien joukossa ja tämän vuoksi painokertoimet tulee miettiä uudestaan. Sijainti saa aivan liian suuren painoarvon ehdotuksessa ja ikä aivan liian pienen painoarvon. Ikä kuitenkin korreloi parhaiten kohteen rakentamisen laatuun ja kohteen varustelutasoon.

Kohteemme ehdottaa, että painokertoimia muutetaan yllä esitetyn taulukon mukaisesti. Kuten taulukosta käy ilmi, jakautuvat pääomavastikkeet kohteiden kesken huomattavasti oikeudenmukaisemmin kuin yhtiön pääomatyöryhmän omassa ehdotuksessa. Esimerkiksi edellä mainittujen kohteiden osalta seuraavasti:

SVANSTRÖMINKUJA	6 407,0	2020	Yliskylä (491)	8,12
HERTTONIEMI	4 664,5	1995	Herttoniemenranta (43	7,20

Pitää myös huomioida, että uusissa kohteissa hoitotalouden vastike on huomattavasti edullisempi kuin vanhoissa kohteissa, joissa kohdekohtaisia yksittäiskorjauksia tulee iän myötä.

Pääomatyöryhmän mietinnöstä ei selviä tasattavien hoitomenojen kustannusjakoa. Tämä tulisi olla jo tässä vaiheessa tiedossa eli jaetaanko niitä pinta-alaan perustuen kuten nyt esimerkiksi organisaatiokuluja vai kuten tasausjärjestelmällä tasaten vai tuleeko vielä jokin kolmas jakoperuste. Hoitomenothan eivät ole pääomakuluja ja pääomatalouden puolella niitä ei tule käsitellä.

Harkintakerrointa tulee käyttää tarvittaessa. Esim. Kalasataman kunnallisesta sijainnista tulee antaa harkintakerroinpisteitä. Samoin tulee antaa harkintakerroinpisteitä varustelutasoista kuten aurinkopaneelit. Harkintakerroinpisteinä tulee käyttää myös miinuspisteitä kohteiden osalta, jotka sijaitsevat huonojen liikenneyhteyksien päässä kuten Kuninkaantammi ja joissa ei ole kohteelle osoitettu riittävästi autopaikkoja. Edellä mainittu tarkennetaan suhteessa huoneistomäärään. Myös osalaatoitetut kylpyhuoneet tulisi huomioida miinusmerkkisinä harkintakerroinpisteinä.

Oman kohteen kokonaisvastikkeessa käytettyjen lukujen arviointi:

Kohteemme osalta esitetyt luvut kokonaisvastikkeen osalta hämmentävät. Pääomatalous on uuden tasauksen perusteella kerrottu olevan 8,69 €/kk/m2 ja hoitotalouden 2,74 €/kk/m2. Kuitenkin lisäliitteenä toimitetusta ei-tasattavien ja tasattavien hoitokulujen taulukosta voi todeta, että kohteen hoitokulujen osuus vuonna 2020 on ollut yhteensä 198135,43 € eli 3,87 €/kk/m2. Esitetyissä tasattavissa kuluissa ei ole mitään kuluja, jotka sisältyisivät pääomatalouden vastikkeeseen, kun kohteessa tehty vain yksittäisiä korjauksia, jotka kustannusvastuutaulukon mukaisesti kuuluvat kohteelle. Kohteemme haluaa selvityksen, miten yhtiö laskenut esitetyn hoitovastikkeen 2,74 €/kk/m2. Kohteella toteutunut viime vuosina hyvin vakiona hieman alle 200 000 € hoitokulut vuosittain. Näyttäisi lähinnä siltä, että tällä uudella tasausjärjestelmällä kohteelle vyörytetään muiden vielä vanhempien kohteiden hoitotalouden korjauskustannuksia ja näin myös hoitovastike tulisi nousemaan.

Kohde		Tasattavat	Ei-tasattavat
3430	KUUSAMAKUJA 4-8	-77 976,45	-120 159,18

Kohteelle yleisen varustelutason osalta merkitty erinomainen. HASO:n uudisrakennusten suunnitteluohjeeseen verrattuna esimerkiksi kohteessa ei ole keraamisia liesiä vaan valurautaliedet, suihkuseinän sijaan suihkuverhot, kaksiovisten jääkaappipakastimien sijaan yksioviset helposti hajoavat jääkaapit ja huoneistokohtaiset vesimittarinäytöt puuttuvat kokonaan. Lisäksi kohteeseen on asennettu konkurssin tehneen Fenestran valmistamat ikkunat, joiden lasit käyttäytyvät auton lasien tapaan jatkuvasti huurtuen eli alentavat oleellisesti asumisviihtyvyyttä.

Muuta huomioitavaa:

HASO:n esityksestä ei ilmene sisältyykö pääomavastikkeeseen myös tonttivuokravastike, laskennalliset lyhennykset sekä peruskorjauskeräys. Kohteemme olettaa niiden sisältyvän pääomavastikkeeseen, koska on myös kohteita, joilta ei kerätä peruskorjauskeräystä.

Tasattavien hoitomenojen budjetoinnin oikeellisuudesta yhtiön vastuu jatkossa on oleellinen. Nykyinen yhtiössä laadittu kohteen budjetointi ei vastaa 2020-luvun tarpeita. Liiketoiminnan suunnittelu ja ennustaminen tulee olla keskiössä, kuten teemme kohteessamme tällä hetkellä. Puoli vuotta kertaa kaksi -tyyppiset budjetoinnit tulee nyt kuopata. Jatkossa kohteen on mahdotonta arvioida kohteen osuutta tasattavista hoitomenoista ja kohde voi vain ennustaa ei-tasattavien osalta kohteen toiminnan. Talouspuolen jatkuvan selittelyn pitää loppua.

Liitteen 1 keltaisessa sarakkeessa on pääomatyöryhmän ehdotus ja vihreässä sarakkeessa kohteemme ehdotus pääomakulujen jaosta painokertoimilla. Kohteemme lisäsi taulukkoon luettavuuden parantamiseksi valmistumisvuoden ja kaupunginosat.

Pääomatyöryhmän mietinnön sisällysluettelo ei vastaa sisältöä!!

Yhteenveto:

1. HASO:n ehdottaman uuden tasausjärjestelmän tavoitteet voidaan saavuttaa ilman, että uusi tasausjärjestelmä otetaan käyttöön.

2. HASO:n uudella tasausjärjestelmällä ei saavuteta HASO:n omaa tavoitetta: "*helpottaa merkittävästi vanhimpien kohteiden tulevaa vastikekehitystä".* Esitetyn mallin mukaan sijainnin painoarvo on niin suuri, että vanhan ja uuden kohteen pääomavastikkeet ovat lähes samansuuruiset, mutta pääomavastikkeen lisäksi vanhempiin kohteisiin kohdistuu hoitotalouden vastike, joka on vanhemmille kohteille huomattavasti suurempi kuin uudiskohteille. Tämän seurauksena asumiskulut vanhemmissa kohteissa ylittävät vastaavien uusien kohteiden kulut.

3. HASO:n uusi tasausjärjestelmä ei huomioi kohteiden varustelutasoa:
   Kohteen ikä kuvaa parhaiten kohteen varustelutasoa. Heikommasta varustelutasosta ei tulisi maksaa samaa vastiketta kuin samassa sijainnissa oleva uudesta kohteesta.

4. HASO:n uuden tasausjärjestelmän hoitomenojen kustannusjako saattaa myös vaikuttaa tasausjärjestelmän toimivuuteen. Kustannusjaosta tulisi tiedottaa mahdollisimman pian.

5. Harkintakerroin pisteiden käyttöä tulee tarkentaa. Positiivisten pisteiden käyttöä tulee lisätä. Myös negatiiviset harkintakerroin pisteet tulisi lisätä järjestelmään.

6. Kuusamakuja haluaa selvityksen, miten yhtiö laskenut esitetyn hoitovastikkeen 2,74 €/kk/m2.

7. HASO:n nykyinen tapa laatia kohteelle budjetti ei vastaa tarpeita. Nykyisillä menetelmillä kohteen on mahdotonta arvioida omaa osuutta tasattavista hoitomenoista, jolloin kohde voi vain ennustaa omien ei-tasattavien kulujen kehitystä.

8. Kuusamakujalle määritelty yleinen varustelutaso erinomainen ei pidä paikkansa.

9. Kuusamakuja olettaa pääomavastikkeeseen sisältyvän tonttivuokravastikkeen, laskennalliset lyhennykset sekä peruskorjauskeräyksen.

LIITE 1 Pääomakulujen jako

Kohde	Pinta-ala m2	kennusvuosi	upunginosa	Tasattu vastikeosu	en 1 (18,75/6,25, 10,
ITÄRINNE	7 201,5	1993	Kallahti (545)	6,57	6,38
LAAKAVUORENRINNE	3 400,0	1993	Mellunmäki (473)	6,43	6,39
HERTTONIEMI	4 664,5	1995	Herttoniemenranta (43	7,86	7,20
HERMANNI	2 944,5	1995	Hermanni (210)	8,24	7,44
KIVIKKO	2 970,0	1996	Kivikko (474)	6,36	6,45
PALOHEINÄ	1 131,5	1996	Paloheinä (351)	6,99	6,84
JOLLAS	529,5	1996	Hevossalmi (495)	7,79	7,23
SORSAVUORI	4 373,5	1997	Herttoniemenranta (43	7,89	7,25
MARJANIEMI	2 745,0	1998	Itäkeskus (457)	6,67	6,65
VERÄJÄLAAKSO	2 765,5	1998	Veräjälaakso (287)	6,81	6,72
LAIVALAHDKAARI 21	3 273,5	1998	Herttoniemenranta (43	7,93	7,31
RETKEILIJÄNKUJA	3 201,0	1999	Rastila (547)	6,71	6,70
PIHLAJISTO	1 808,5	1999	Pihlajisto (386)	6,99	7,02
PORSLAHDENTIE	3 634,5	2000	Keski-Vuosaari (541)	6,74	6,75
RASTILANKALLIO	3 143,5	2000	Rastila (547)	6,74	6,75
HALLAINVUORENTIE 9	1 887,5	2000	Myllypuro (454)	6,67	6,78
EKOVIIKKI	2 844,5	2000	Latokartano (362)	7,89	7,59
RUUTIPUISTO	1 854,0	2001	Kivikko (474)	6,15	6,36
KUNINKAANKARTANONTIE 6	2 702,5	2001	Viikinmäki (364)	6,50	6,66
RETKEILIJÄNKATU 6	3 142,5	2001	Rastila (547)	6,78	6,80
RASTILANRAITTI 7	6 752,0	2001	Rastila (547)	6,78	6,80
LINNOITTAJANTIE	2 705,5	2001	Kivikko (474)	7,06	7,13
PATTERIKUJA	3 805,5	2001	Kivikko (474)	7,06	7,13
SORSAVUORENRAITTI	2 209,5	2001	Herttoniemenranta (43	7,75	7,32
HARJANNETIE	2 972,5	2002	Viikinmäki (364)	6,54	6,71
HERNEPELLONTIE	2 579,5	2002	Viikinmäki (364)	6,54	6,71
AULANGONTIE 1	1 024,0	2002	Pihlajisto (386)	6,54	6,71
RUUTIKUJA	3 616,0	2002	Kivikko (474)	6,54	6,71
RASTILANRAITTI 5	4 697,0	2002	Rastila (547)	6,81	6,86
PILVILINNANKATU 6	2 180,0	2002	Keski-Vuosaari (541)	6,92	7,03
MARIELUNDIN PUISTOTIE	2 214,0	2002	Keski-Vuosaari (541)	7,09	7,18
KUVERNÖÖRINTIE	2 837,0	2002	Yliskylä (491)	7,44	7,25
KÄSKYNHALTIJANTIE 14	4 114,0	2003	Patola (284)	6,57	6,76
NAAPURIPELLONTIE 8	2 681,0	2003	Malminkartano (333)	6,57	6,76
RÄTTÄRINPOLKU 1	1 681,0	2003	Puotila (452)	6,92	6,84
HARJANNEPOLKU	2 861,5	2003	Viikinmäki (364)	6,74	6,91
FALLKULLA	4 781,0	2003	Malmin Lentokenttä (3	6,99	6,98
KANNELNIITTY	1 385,0	2003	Kannelmäki (331)	6,95	7,09
TILANHOITAJANKAARI 10	3 938,0	2003	Latokartano (362)	7,82	7,60
ARABIANRANTA	3 523,0	2003	Arabianranta (232)	8,62	7,90
GUNILLANTIE	1 373,0	2004	Yliskylä (491)	6,54	6,76
LINNAHERRANTIE 28	952,5	2004	Kontula (471)	6,81	6,99
RAMSINRANTA	2 924,5	2004	Meri-Rastila (544)	6,81	6,99
TASANKOTIE 12	2 405,0	2004	Malmin Lentokenttä (3	7,02	7,04
TASASOINTU	2 377,0	2004	Malmin Lentokenttä (3	7,02	7,04
SOINTUKAARI	4 971,0	2004	Malmin Lentokenttä (3	7,02	7,04
PATTERIPOLKU 3	1 401,0	2004	Kivikko (474)	7,09	7,23
KEINUPUISTO	1 289,5	2006	Kontula (471)	6,85	6,98
PAATSAMA	3 584,5	2007	Latokartano (362)	7,47	7,40
KUUSAMA	3 200,0	2007	Latokartano (362)	7,47	7,40
JASMIINI	4 120,5	2007	Aurinkolahti (546)	8,86	8,31
SIPPOLANHOVI	4 486,5	2008	Latokartano (362)	7,40	7,45
PIHTA	2 564,5	2009	Latokartano (362)	7,44	7,51

Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

KUUSAMAKUJA 4

Kohde	Pinta-ala m2	kennusvuosi	upunginosa	Tasattu vastikeosuu	en 1 (18,75/6,25, 10,
PALLAS	7 344,5	2009	Hermanni (210)	8,90	8,28
TATTARIKATU	4 032,0	2010	Tattarisuo (413)	7,33	7,49
HELMISIMPUKKA	4 428,5	2010	Viikinmäki (364)	7,61	7,81
SÄNCBACKA	4 595,5	2011	Mellunmäki (473)	7,30	7,57
KANKARETIE	1 458,0	2011	Jakomäki (414)	7,40	7,57
TAPULI	1 831,0	2012	Tapulikaupunki (402)	6,95	7,30
ILTARUSKO	3 323,0	2012	Kontula (471)	6,95	7,30
MAMSELLI	2 878,5	2012	Myllypuro (454)	7,33	7,62
KAANAANKATU 6	4 251,0	2012	Vanhakaupunki (270)	8,66	8,25
POIJU	3 494,0	2012	Kalasatama (102)	9,00	8,43
OMENAPUISTO	5 381,5	2012	Keski-Vuosaari (541)	9,04	8,57
VIITANKRUUNUNTIE	3 403,0	2013	Vesala (472)	7,37	7,67
HENRIK LÄTTILÄISEN KATU 8	3 930,5	2013	Viikinmäki (364)	7,72	7,97
KUUSAMAKUJA 4-8	4 261,0	2013	Etelä-Haaga (291)	8,69	8,30
KAP HORNIN KATU 4	2 974,5	2013	Jätkäsaari (203)	9,11	8,52
LALLUKKA	3 067,5	2014	Puotinharju (453)	7,47	7,70
BÖSTAKSENTIE	3 631,5	2014	Siltamäki (401)	7,40	7,73
YLÄKIVI	2 122,5	2014	Myllypuro (454)	7,82	7,88
SPRINTTI	3 571,0	2014	Myllypuro (454)	7,86	8,02
STARTTI	3 404,5	2014	Myllypuro (454)	7,86	8,02
ESKOLANTIE	2 810,5	2015	Pukinmäki (370)	7,33	7,60
ALPPIKYLÄNPUISTO	3 853,5	2015	Tattarisuo (413)	7,51	7,75
ELIEL	3 814,0	2015	Pohjois-Haaga (293)	7,93	7,97
PIHLAJAMARJA	2 810,0	2015	Pihlajamäki (383)	8,06	8,22
GUNILLA	8 170,0	2016	Yliskylä (491)	7,09	7,51
RATASMYLLY	4 618,0	2016	Myllypuro (454)	7,30	7,68
TUULAAKIPUISTO	3 468,5	2016	Tapulikaupunki (402)	7,30	7,68
KIVIPARI	3 316,0	2016	Myllypuro (454)	7,72	7,84
PALOPOSTINPUISTO	3 266,5	2017	Tapulikaupunki (402)	6,95	7,41
LUUTNANTINPOLKU	8 270,5	2018	Malminkartano (333)	7,33	7,76
LINNAPELTO	2 492,0	2018	Vesala (472)	7,37	7,79
TAMMIONTIE	2 646,0	2018	Maunula (282)	7,61	7,91
VIANANPUISTO	10 907,5	2018	Kurkimäki (475)	8,00	8,23
SPURTTI	7 305,0	2018	Myllypuro (454)	8,17	8,38
HOPEAKUU	4 011,0	2018	Tahvonlahti (494)	8,59	8,42
HOPEALANKA	3 998,0	2018	Tahvonlahti (494)	8,59	8,42
RANTAPUISTO	4 714,0	2019	Pukinmäki (370)	7,37	7,81
KIVIPADONPUISTO	6 909,5	2019	Patola (284)	7,37	7,81
VALSSIMYLLY	3 588,5	2019	Myllypuro (454)	7,58	7,99
FANNYNKALLIO	6 015,0	2019	Kuninkaantammi (335)	8,34	8,50
SANDIS	4 693,0	2019	Jätkäsaari (203)	9,59	8,92
FORTUNA	3 478,5	2019	Kalasatama (102)	9,70	9,06
SVANSTRÖMINKUJA	6 407,0	2020	Yliskylä (491)	7,85	8,12
TAMMENKALLIO	4 498,0	2020	Kuninkaantammi (335)	8,38	8,56
KUUSIKKOTIE 7-8	4 063,5	2020	Maunula (282)	8,51	8,59
DISANKALLIO	3 013,5	2020	Tahvonlahti (494)	8,93	8,63
HAAVI	2 757,5	2020	Kalasatama (102)	9,90	9,15
ATRAIN	2 536,0	2021	Kalasatama (102)	10,11	9,35
LIVORNO	3 085,5	2021	Jätkäsaari (203)	10,18	9,38