

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Toimitusjohtaja Jaana Närö

Jaana.Naro@hekaoy.fi

LAUSUNTO KORJAUS- JA RAHOITUSSUUNNITELMASTA SEKÄ LASKENNALLISESTA 1-VAIHEEN TASAUKSESTA

Lausuntopyyntö on esitetty vuokralaisneuvottelukunnalle Jaana Närön sähköpostilla 11.4.2018. Vuokralaisneuvottelukunnan 9.4. pidetyssä kokouksessa 4/2018 kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu esitteli korjaussuunnitelman ja talousjohtaja Raija Anjala rahoitussuunnitelman sekä laskennallisen 1-vaiheen tasausmallin.

Vuokralaisneuvottelukunta on kokouksessaan 7.5.2018 käsitellyt lausuntopyynnön ja lausuu seuraavaa:

KORJAUSSUUNNITELMA VUOSILLE 2019-2021

PTS sisältää 10 vuoden korjaussuunnitelman ja LTS viiden vuoden korjaussuunnitelman. Vuokralaisneuvottelukunnalle esiteltiin vain talousarviovuosi ja kaksi seuraavaa vuotta. Vuokralaisneuvottelukunta vaatii, että se jatkossa saa käyttöönsä 10 vuoden PTS:n.

Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että se ei ole tänä vuonna saanut riittävässä laajuudessa tietoja korjaussuunnitelmista ja niiden valmistelusta. Lausunnon antaminen, ennen kuin asioita on käsitelty Heka-ytessä, ei voida pitää hyvänä työjärjestyksenä. Hekan ja alueyhtiöiden tulee varmistaa, että asukkaiden edustajille annetaan riittävän laaja esittely korjaussuunnitelmasta. Lisäksi vmy:ille tulee antaa asialliset, perustellut ja kirjalliset palautteet ehdotuksiinsa sekä mahdollisuus kysyä palautteista myös suullisesti.

RAHOITUSSUUNNITELMA

Vuokralaisneuvottelukunnan mielestä Hekan tulee kerätä tasaisesti pääomapuolen omarahoitusosuutta vuosina 2019-2021. On syytä tasoittaa vuosittaisia omarahoitusosuuksien eroja. Vuokralaisneuvottelukunta vaatii, että Heka laskee korjausten omarahoitusosuutta huomioiden mm. asukaskannan tulonmenetykset yleisestä elinkustannusindeksistä johtuen.

LASKENNALLINEN 1-VAIHEEN VUOKRANTASAUS

Vuokralaisneuvottelukunta vaatii Hekan avaavan KTI-indeksin lähtötiedot (kunkin vertailualueen todellinen verrattavuus ja vertailukohteet asuntomäärinä). Näin vuokralaisneuvottelukunta vaatii, että se saa käyttöönsä samat tiedot kuin mitä Hekalla on. Lisäksi vuokralaisneuvottelukunnalle tulee kertoa mistä mahdolliset vertailutiedot on muodostettu ja myös, jos alueellisia vertailutietoja ei ole saatavilla. Ilman tietojen saamista, on niiden oikeellisuutta mahdotonta tarkistaa.

Vuokralaisneuvottelukunta ei voi ottaa kantaa keskivuokran 5 % nousuun, koska sille ei ole tietoa sen vaikutuksista yksittäisen vmy:n keskivuokraan.

LOPUKSI

Talousarvioaikataulu ja -valmistelu tulee tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi yhteistyössä asukkaiden kanssa, jolloin aikataulu ja valmistelu voidaan sovittaa vd-aikatauluun sopivaksi.

Vuokralaisneuvottelukunta vaatii asukasedustuksen lisäämistä Hekan kiinteistöjohtajan ja alueyhtiöiden kiinteistöpäälliköiden työryhmään sekä asiakkuusjohtajan ja alueyhtiöiden asiakkuuspäälliköiden työryhmään. Näin mahdollistettaisiin vd-hengen mukainen asukkaiden mahdollisuus osallistua valmisteluihin.

Vuokrantarkistusajankohdan siirtäminen 1.3. tapahtuvaksi lisäisi aikaa näiden asioiden huolellisempaan valmisteluun.

Vuokralaisneuvottelukunta vaatii saavansa kaikki tarvittavat tiedot KTI-referensseistä, niin kuin laki yhteishallinnosta vuokrataloissa edellyttää tiedottamisesta asukkaille.

Helsingissä 7.5.2018

Vuokralaisneuvottelukunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta



Markku Saarinen
puheenjohtaja