

Helsingin kaupungin asunnot Oy

vuokralaisneuvottelukunta / hallitus

Hekan talouden ja hallinnon valvojan lausunto vuodelta 2022

Hekan tilinpäätös

Tilinpäätöksen tarkastelu perustuu pääasiallisesti toimintokohtaisiin raportteihin, joita on täydennetty Heka-konsernin julkisilla tilinpäätöstiedoilla. Hekan vuokraustoiminnan tuotot olivat 436 m€, josta suoria vuokratuottoja oli 416,7 m€, käyttökorvausmaksuja 7,8 m€ ja muita tuottoja 11,6m€. Vuokratuotot jäivät alle budjetoidun koska tyhjänäolo toteutui budjetoitua suurempana. Tyhjänäolo kasvoi 4,5 m€ ja oli jo yhteensä 19,2 m€. Tyhjänäolo on kasvanut lähinnä peruskorjausten ja niihin liittyvän väistövarautumisen lisääntymisen takia mutta jonkin verran myös uusien vuokralaisten asunnoista kieltäytymisen lisääntymisen takia. Käyttökorvausmaksut ovat kasvaneet lähinnä uusien vesimittarien käyttöönoton seurauksena. Muut tuotot ovat yli kaksinkertaistuneet edelliseen vuoteen verrattuna, keskeisenä syynä olivat Helsingin kaupungin usealta vuodelta maksamat täydennysrakentamiskorvaukset. Tästä syystä tuotot ylittivät budjetin yhteensä 3,5 m€.

Hekan henkilöstö oli vuoden lopussa 733, lisäystä edelliseen vuoteen oli 31 henkeä tai 4,4 %. Henkilöstön määrän kasvu on tapahtunut siivouksen, kiinteistöhoitajien ja toimistotyöntekijöiden ammattiryhmissä. Kasvun takana on siivouksen siirtyminen ostopalvelusta yhä enemmän omaksi työksi, Hekan hoidettavien kohteiden lukumäärän kasvu sekä määräaikaiset työsuhteet järjestelmävaihdoksiin liittyen. Hallintopalveluiden kulut olivat 23 m€ ja ne nousivat edellisestä vuodesta reilut 3 m€, tärkeimpänä syynä ICT-kulut ja järjestelmävaihdoksiin liittyvät määräaikaiset työsuhteet. Käytön ja huollon kulut olivat 22,6 m€ ja ne nousivat reilun miljoonan, lähinnä uusien ajoneuvojen hankinnan ja kiinteistöhoitajien palkkaamisen takia kohteiden määrän kasvaessa.

Ulkoalueiden huollon kulut olivat lähes 7 m€ ja ne nousivat lumitöiden suuremman määrän takia. Lumitöiden kasvu, yhteensä 0,8 m€, keskittyi yksinomaan Heka Kaakon alueelle tähän asti tuntemattomasta syystä. Siivouksen kulut olivat 12 m€ ja niissä oli pientä laskua edelliseen vuoteen, lähinnä sopimussiivouksen vähentyessä ja siivouksen siirtyessä omaksi työksi. Lämmityskulut olivat 50,4 m€ ja nousivat yksistään viime vuodesta yli 5 m€ kaukolämmön hinnankorotusten takia. Vesikulut, yhteensä 19,2 m€, sekä sähkö- ja kaasukulut, yhteensä 7,7 m€, eivät nousseet nimeksikään edellisestä vuodesta, ainakin osittain energian säästökampanjan takia sekä uusien vesimittarien käyttöönoton yhteydessä. Jätehuollon kulut olivat 7,7 m€ ja ne laskivat edellisestä vuodesta reilut 200 t€ mistä säästöstä ainakin merkittävä osa liittyy ns. talkoolajojen tilausten rajoittamiseen yhteen sekajätelavaan per vmy per vuosi. Sekajätelajojen tilaaminen kiellettiin kokonaan vuoden 2023 alusta alkaen. Muutos ei nostanut erikseen tilattujen jätekuljetusten kustannuksia Hekassa. Samaan aikaan jätemaksut ovat kuitenkin nousseet tavalliseen tapaan. Hekan jätteiden lajitteluaste on melkoisen alhainen, jopa 75 % jätteestä on kalleimman maksuluokan sekajätettä. Jätekulut alittivat budjetin reilulla 300 t€:lla.

Käytetyt lyhenteet:

vmy=vuokranmääritysyksikkö, Hekassa myös nimellä kohde

t€ = tuhatta euroa

m€ = miljoonaa euroa

Vahinkovakuutusten maksut nousivat edellisestä vuodesta 200t€ useampien vahinkotapausten takia ja olivat yhteensä 2,2 m€. Muut vuokrat olivat lähes muuttumattomat 4,2 m€, kun taas kiinteistöverot nousivat lähes 0,7 m€ ja ylittivät myös budjetin 0,5 m€, kiinteistöveroja maksettiin yhteensä 8,7 m€. Luottotappiot laskivat aavistuksen, mahdollisesti siirryttäessä yhden reskontran malliin, jossa vuokralaisen kaikki saatavat näkyvät samalla vuokravelkatilillä, luottotappiot olivat yhteensä 1,5 m€. Muut kulut olivat vielä 8,2 m€, suurin erä oman kiinteistöhuollon arvonlisävero. Kaikki hoitokulut yhteensä nousivat edellisestä vuodesta 12 m€ tai 7 % ja ylittivät budjetin 1,5 m€ ollen yhteensä 176,4 m€.

Kiinteistöjen korjauskulut olivat yhteensä 91 m€, nousua edellistä vuodesta kokonaiset 25 m€ tai 38 %. Tämä osoittaa, että Hekassa on purettu kahden edellisen koronavuoden aikaista korjausvelkaa. 1-koriin kuuluvat vuosikorjaukset nousivat voimakkaasti, erityisesti huoneistossa sisällä tehtävien korjausten lähdettyä käyntiin koronan jälkeisenä aikana. 1-korin korjaukset ylittivät budjetin 9,5 m€. Toisaalta 2-korin PTS-korjaukset alittivat budjetin 3 m€, yhä osa suunnitelluista korjausurakoista siirtyy tuleville vuosille. Korjauskulut yhteensä ylittivät budjetin 6 %, jos korjausavustuksia ei oteta huomioon. Vuoden aikana valmistuneiden peruskorjausten loppulaskelmat ylittyivät useimmissa tapauksissa hyvin maltillisesti eli 1-2 prosentilla, yhdessä tapauksessa loppulaskelma alitti hankintahinnan n. 1 prosentilla.

Hekan lainakanta kasvoi vuoden aikana 150 m€ ja oli vuoden lopussa reilut 3 miljardia euroa. Niin rahoitustuotot kuin rahoituskulut Hekassa nousivat edellisestä vuodesta ja niiden yhteenlaskettu osuus tilinpäätöksestä oli -22,9 m€. Alkuvuoden alhaisten, osittain negatiivisten korkojen ja loppuvuonna alkaneen koronnousun yhteisvaikutus rahoituskuluihin oli kustannusneutraali. Hekan tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli -9 m€ tappiollinen, siinä missä se vielä edellisenä vuonna oli 19 m€ ylijäämäinen.

Hekan jälkilaskelma

ARA-lainsäädännön perusteella laadittavasta jälkilaskelmasta ilmenee, että vuonna 2022 edellisten vuosien vuokrissa kerättyä ylijäämää purettiin tilikauden aikana lähes 17 m€. Vuoden lopussa ylijäämää oli likviditeettivarausten jälkeen jäljellä vajaat 70 miljoonaa euroa. Likviditeettivaraus vastaa kahden kuukauden vuokria mahdollisia markkinahäiriöitä tai poikkeusoloja varten. Vuoden 2023 vuokranmäärityksen yhteydessä ylijäämää päätettiin purkaa vielä 50 m€, minkä jälkeen käytettävissä olevaa ylijäämää on jäljellä enää vajaat 19 miljoonaa euroa. Täten ylijäämiä ei enää voida laajamittaisesti käyttää vuokrankorotusten hillitsemiseen.

Jälkilaskelmasta voidaan myös todentaa, että ARA-rajoituksista vapautuneet kohteet, tasaukseen kuulumattomat kohteet ja liiketilat olivat jälkilaskelman sisällä voitollisia yhteensä 7,5 m€. Näiden kohteiden voittovaroilla lasketaan täten rajoitusten alaisten kohteiden vuokria. Siitä huolimatta niissä käytetään samaa vuokratasausta ja pisteytystä kuin ARA-rajoitusten alaisissa kohteissa.

Hekan hallinto

Hekan strategiset tavoitteet ovat Hekan omistajan eli Helsingin kaupungin asettamia tavoitteita. Kohtuuhintainen asuminen toteutui kaupungin mittarin mukaan, koska Hekan keskivuokra 12,10 €/m² on keskimäärin yli 40 % alempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat Helsingissä. Tilastokeskuksen mukaan vuokrasäästö oli 45 %. Ylläpitokustannukset nousivat vuoden aikana Hekassa nopeammin kuin vastaava ylläpitokustannusten indeksi. Keskeisiä syitä olivat korjaustoiminnan ja -hintojen kasvu sekä ICT-kulujen, kaukolämmön ja ulkoalueiden hoidon kulujen kasvu. Kolmen vuoden keskiarvolla ylläpitokustannusten nousu on kuitenkin pysynyt indeksin mukaisena eli keskimäärin 5 %. Investoinnit uudis- ja peruskorjauskohteisiin sekä ajoneuvoihin olivat noin kaksinkertaiset vastaaviin poistoihin verrattuna.

Hiilineutraali Helsinki -ohjelman mukaisesti uusi ajoneuvokalusto toimii vaihtoehtoisilla polttoaineilla ja kaikki ostettu sähkö on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä. Sääkorjattu ostoenergian kulutus on laskenut

vuoden aikana 3,8 % pääosin Astetta alemmaksi -energiansäästökampanjan ansiosta. Peruskorjaushankkeissa tavoitellaan vähintään 32 % parannusta energiatehokkuuteen, mukaan lukien ensimmäinen maalämpö, useat aurinkovoimalat ja kokeiluluontoinen aurinkoenergian varastointi. Energiatehokkuushankkeissa tulee yhä kiinnittää huomiota mittarien luotettavuuteen, jotta korjaushankkeissa valitaan kokonaistaloudellisesti parhaat vaihtoehdot rajallisten resurssien maailmassa. Hekan asiakastyytyväisyys laski edellisestä vuodesta (3,61→3,52 asteikolla 1-5) mutta konsernin omavaraisuus vahvistui vuoden aikana (11,9% → 12,8 %).

Hekan omia tavoitteita olivat edellisten lisäksi yhdenmukainen ja tehokas tapa toimia sekä haluttu työpaikka. Tavoitteita päätettiin edistää lakkauttamalla aluetoimistot ja siirtymällä yhden toimiston malliin vuoden 2023 aikana ja jatkamalla tietojärjestelmien kehittämistä. Hekan toimintamallin muutoksen arvioitiin laskevan hallintokustannuksia mutta sen tavoitteena on parantaa palvelun laatua sekä taata palvelun tasalaatuisuus Hekan vuokralaisille. Asiakaspalvelun järjestämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota niin sähköisen asioinnin sujuvuuteen kuin henkilökohtaisen asiakaspalvelun saatavuuteen niiden asukkaiden osalta, jotka eivät käytä sähköisinä palveluita iän, toimintakyvyn tai kielitaidon takia. Hekan asukassivuilla on käyttäjiä jo 20 000 mutta pelkästään huoneistoja on yli 50 000 kappaletta, joten vielä reilusti yli puolet Hekan asukkaista ovat sähköisen asioinnin ulkopuolella.

Asukkaiden ja Hekan välinen huoneiston kunnossapidon uusi vastuunjakotaulukko ja vahingonkorvaushinnasto astui voimaan 1.5.2022. Asukkaiden vastuut vähenivät ja Heka otti hoitaakseen asukkaan aikaisemmin hoitamia asioita. Vahingonkorvaushinnastoa tarkistettiin paremmin vastaamaan korjausten todellisia kustannuksia, siten, että asukas voi kuitenkin hahmottaa oman vahingonkorvausvastuunsa. Pistokokeiden mukaan uutta vahingonkorvaushinnastoa ei ole noudatettu kaikissa tapauksissa, yksittäistapauksissa asukkaalle on lähtenyt vahingonkorvauslaskuna korjauksen oikeat kulut, jotka saattoivat olla hinnastoa suurempia tai pienempiä. Vahingonkorvaustilanteissa tulee vielä kiinnittää huomiota asukkaiden yhdenvertaiseen kohteluun ja vastedes dokumentoida mahdollisten poikkeusten perusteet.

Helsingin kaupunki on fuusioinut ja siirtänyt apportilla Hekaan vuoden aikana merkittävän määrän ARA-rajoitusten alaisia osakehuoneistoja ja sote-kiinteistöjä. Asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevia yksittäisiä ARA-vuokrahuoneistoja siirtyi Hekaan 30.9.2022 reilut 1600 kappaletta. Fuusioitujen huoneistojen arvo oli suurempi kuin niiden velat, ja ne eivät ole mukana vuokrantasauksessa vaan niillä on huoneistokohtaiset, muuta Heka-kantaa korkeammat vuokrat. Sote-kiinteistöt on edelleenvuokrattu takaisin Helsingin kaupungille, ja niillä ei ole suoraa vaikutusta Hekan vuokranmääritykseen.

Hekan kilpailutuksissa on käytetty hintapisteytyksen lisäksi myös vastuullisuuskriteerejä, esim. ympäristösertifikaattia laatupisteiden muodossa. Hankintapäätöksissä on seurattu niin soveltuvuus- kuin vähimmäisvaatimuksia ja esim. tästä syystä suljettu taloudellisesti epävakaa yritys tarjouskilpailun ulkopuolelle ja hylätty tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia kilpailutuksesta. Poikkeuksellisen halvoista tarjouksista on pyydetty ja saatu lisäselvityksiä ennen hankintapäätöksen tekemistä. Hankintapäätöksiin on myös tehty oikaisupäätöksiä niin oma-aloitteisesti kuin valitusten perusteella.

Tietoturvaloukkauksia tapahtui Hekassa edellistä vuotta enemmän, yhteensä 37 kertaa. Useimmiten kyseessä on henkilötietoja sisältävän sähköpostin lähettäminen väärään osoitteeseen, vakavia tapauksia ei ole tullut Hekan tietoon. Lähes kaikki Hekan työntekijät suorittivat tietosuojakortin vuoden aikana, mikä on osaltaan lisännyt tietoisuutta tietosuojaluokkauksista ja on omiaan myös parantamaan tietosuojaa.

Yhdenvertaisuus on ollut esillä Hekan toiminnassa ainakin kahdesta eri näkökulmasta. Heka on antanut yhdenvertaisuusvaltuutetulle vastauksen selvityspyyntöön, joka koski hissien jatkuvaa rikkoutumista ja sen vaikutusta liikuntarajoitteisten asukkaiden elämään yhdessä Hekan kohteessa. Asiassa ei ilmennyt syrjintäolettamaa. Hekassa on kunnallisena tytäryhtiönä alettu vuoden aikana noudattamaan kielilain

muutosta, jonka mukaan kuntayhtiöt palvelevat ja tiedottavat suomeksi ja ruotsiksi. Ruotsin lisäksi Heka tiedottaa myös englanniksi ja asumisen kannalta keskeiset tiedot on käännetty myös muilla kielillä. Kielellisen yhdenvertaisuuden vahvistuminen on positiivinen asia Hekan asukkaille.

Hekan vuokralaisdemokratia

Lähes kaikissa Hekan kohteissa on joko talotoimikunta tai luottamushenkilö, näiden kohteiden määrä nousi 490:een vuoden 2022 loppuun mennessä. Talotoimikunnat vastaavat asukastoimikuntia laissa yhteishallinnosta vuokratuloista ja hoitavat niille laissa määrättyjä tehtäviä, esimerkiksi antamalla lausuntoja ja valvomalla talon huoltoa ja korjaustoimenpiteitä. Vuokralaisdemokratian toteutumista Hekassa käsiteltiin vuonna 2021 laaditussa Helsingin kaupungin tarkastuslautakunnan tarkastuskertomuksessa. Kertomuksen laatimisen jälkeen on ryhdytty seuraaviin korjaaviin toimenpiteisiin: Hekan aluevalvojille on saatu sähköinen tarkastusmahdollisuus ja tilinpäätös sekä jälkilaskelma on käsitelty myös Heka-yten ja alue-yten kokouksissa.

Hekan uudet järjestyssäännöt astuivat voimaan 1.1.2022. Nykyisen ja ennakkotiedoista poiketen myös tulevan yhteishallintolain mukaan järjestyssäännöistä päättäminen kuuluu asukastoimikunnan eli Hekalla talotoimikunnan toimintavaltaan. Kohdekohtaisia järjestyssääntöjä sekä sauna- ja autopaikkojen jakosääntöjä varten tulisikin luoda alusta Hekan asukassivuille Tampuuriin, jotta niin talon asukkaat kuin isännöitsijät saisivat käyttöönsä tiedon lakiin perustuvista päätöksistä. Mahdollisuudesta on keskusteltu vuoden aikana mutta se ei vielä ole toteutunut.

Osana vuokranmääritystä talotoimikunnat ovat alkuvuodesta saaneet tehdä esityksiä PTS-korjauksiksi. Näihin esityksiin on myöhemmin annettu vastaukset ja osa on budjetoitu mukaan PTS:ään. Syksyllä talotoimikunnat antoivat lausunnot vuokranmäärityksestä, vuokrantasauksesta ja PTS:stä. Lausunnot vuokranmäärityksestä pyydettiin poikkeuksellisesti kahteen kertaan, kun alkuperäisen vuokrankorotuksen päälle tehtiin toinen tasakorotus. Lausuntokierroksen aikataulu oli tiukka mutta siitä huolimatta lausuntoja tuli lähes yhtä monta molemmilla kerroilla. Yli puolet vastanneista talotoimikunnista ei hyväksynyt vuokranmääritystä sellaisenaan vaan ehdotti siihen muutoksia. Muutoksiin johtaneita ehdotuksia ei ole dokumentoitu tai niitä ei ole. Lopullinen vuokrankorotus oli 4 % Hekan keskivuokrassa. Laskennallinen vuokrankorotus ilman ylijäämien käyttöä olisi kuitenkin ollut yli kaksinkertainen.

Syksyllä 2022 vuokrantasaukseen tehtiin kolme muutosta. Seniorikohteille perustettiin oma tasausryhmä vuoden 2023 alusta, minkä seurauksena kyseiset korjausavustukset kohdistuvat vain seniorikohteille ja seniorikohteiden vuokrat laskivat jonkin verran. Muutos oli positiivinen Hekan seniorikohteiden asukkaille, erityisesti vähävaraisille eläkkeensaajille. Toinen muutos koski vesimittarien pisteytystä toisen vaiheen tasauksessa. Pisteytys nousi niissä kohteissa, joissa vesi kuuluu vuokraan. Vesikustannusten kohdentumista täytyy seurata myös tulevaisuudessa. Uusiin energianseurantajärjestelmiin siirtymisen takia vmy-kohtaiset kulutustiedot eivät ole näkyneet asukkaille loppuvuoden 2022 jälkeen. Kulutustiedoilla on merkitystä asukkaille, jotka voivat omilla valinnoillaan vaikuttaa Hekan taloudelliseen ja ekologiseen vastuullisuuteen. Kolmas muutos koski toisen vaiheen tasauksen rajoittimia, jotka estivät poikkeamisen alueen keskivuokrasta yli 20 %. Muutoksen jälkeen uudiskohteiden vuokrat asettuvat heti ensimmäisenä vuotena korkeammalle tasolle alueen vanhoihin kohteisiin nähden.

Osana vuokralaisdemokratiaa asukkaiden kokouksilla ja eri vd-elimillä on ollut mahdollisuus käyttää määrärahoja sekä tehdä esityksiä tulevista kerhohuonehankinnoista. Määrärahat käytettiin Heka-tasolla lähes täysimääräisesti mutta edelliseltä vuodelta siirtyneitä varoja ei onnistuttu purkamaan, mikä olisi näkynyt ylityksenä tilinpäätöksestä. Kerhohuonehankinnoista toteutui noin 70 %. Vuodenvaihteessa 2022-2023 VNK:n määrärahojen käytössä ilmeni väärinkäytösepäily, jonka takia Hekassa on ryhdytty sisäisiin ja ulkoisiin korjaaviin toimenpiteisiin. Seuraavan vuoden määrärahoja on tästä syystä voitu alentaa mutta asian oikeudellinen käsittely ja mahdollinen henkilökohtaisen edun takaisinperintä on vielä tätä kertomusta laadittaessa kesken.

Vd-toiminnasta maksettavat kokouspalkkiot ovat nousseet reilut 10 % mutta jäivät kuitenkin reilusti alle budjetin. Asumiseen vaikuttavien korjausten yhteydessä asukkailla on ollut edustajansa työmaatoimikunnassa. Korjaustoiminnan kasvaessa on myös asukkaiden edustus kasvanut eli työmaatoimikuntien jäsenille on maksettu edellistä vuotta enemmän palkkioita. Korjaushankkeiden asukasedustus ei vielä velvoita Hekaa, mutta se on positiivinen osoitus asukkaiden osallisuudesta Hekassa. Säännönmukaisista kokouspalkkioista ja budjetoiduista määrärahoista jäi vuoden aikana käyttämättä reilut 350 t€. Kaikkiaan vuokralaisdemokratian välittömät kulut olivat 1,9 m€.

Talkoolavojen tilaamisen lopettaminen siirtymäkauden jälkeen on vakiintuneen asumispalvelun muuttamista mutta siitä ei ole pyydetty lausuntoja tai muutenkaan neuvoteltu asukkaiden edustajien kanssa. Asukkaiden yksituumainen kanta muutokseen on ollut kielteinen. Hekan yksipuolinen päätös ei ole vuokralaisdemokratian hengen mukainen, vaikka saatu säästö käytetäänkin asukkaiden hyväksi omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Hekan valvojen toiminta

Hekan valvoille on kauden aikana järjestetty kaksi koulutusta, kesällä etänä ja syksyllä lähikoulutuksena. Syksyn koulutukseen kuului myös aluevalvojan ja vmy-valvojen tapaaminen, johon osallistuivat kaikki alueet ja n. 50 vmy-valvojaa. Aluevalvojat ovat tavanneet kauden aikana kolme kertaa ja päivittäneet vmy-valvojen toimintaohjeet yhteistyössä Hekan talousjohtajan kanssa. Aluevalvojat ovat pitäneet myös muuten yhteyttä vmy-valvojiin ja ainakin yksi yhteistarkastus on järjestetty kauden aikana.

Hekan valvoja on tehnyt kauden aikana viisi tarkastuskäyntiä Hekaan, pääasiallisesti paikan päällä Viipurinkadulla yhteistyössä Hekan talousjohtajan ja talouspäällikön kanssa. Tämän lisäksi Hekan valvoja ja Hekan talousjohtaja ovat tavanneet myös etänä. Hekan valvoja on seurannut Hekan hallituksen päätöksiä vahvan tunnistautumisen avulla ja osallistunut kutsuttuna Heka-yten kokouksiin. Keskustelu Hekan talousjohdon kanssa on ollut rakentavaa ja avointa. Heka valvoja on osallistunut kutsuttuna myös vuokralaisneuvottelukunnan kokouksiin ja tarvittaessa sen työvaliokunnan kokouksiin. Yhteistoiminta muiden asukkaiden edustajien kanssa on valvojan toiminnan lähtökohta ja perusta.

Lopuksi

Hekan toiminnan keskeiset riskit liittyvät korko- ja kustannustason nousuun korkean inflaation vanavedessä ja täten vuokrien hillitsemättömään nousuun ja korjausvelan jatkuvaan kasvamiseen. Uuden yhteishallintolain myötä ja uuteen asukasdemokratiasääntöön siirryttäessä on myös riski asukkaiden osallisuuden heikkenemisestä, jos vd-toiminnan rahoitusta leikataan lyhytaikaisia säästöjä ajatellen. Asukkaat ovat asumisen asiantuntijoita ja asukkaiden yhteisöllisyys ja laaja yhteishallinto vuokratuloissa on niin omistajan kuin asukkaiden etu.

Helsingissä 3.6.2023

Tuomas Anttila

Hekan talouden ja hallinnon valvoja