

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN KOKOUS 4/2023

Aika	maanantai 5.6.2023 kello 17.30
Paikka	Vuokralaisneuvottelukunnan kokoustila, Kontulankaari 12 L-M
Läsnä	Vuokralaisneuvottelukunnan jäsentä 21 henkilöä Sebastian Franckehaeuser, Hekan hallituksen jäsen Tuomas Anttila, Hekan talouden ja hallinnon valvoja Kirsi Ikonen, Hekan asukastoiminnan koordinaattori Raija Anjala, Hekan talousjohtaja

PÖYTÄKIRJA

1. Kokouksen avaus

Esitys Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja avaa kokouksen.

Päätös Puheenjohtaja Tiina Backström avasi kokouksen kello 17.33.
Varapuheenjohtaja Hans Dunckerin puheenvuoro: "Bravo Sanna-Mari!

Malminkartanon asukasyhdistyksen puheenjohtaja Sanna-Mari Oranen on menestyksellisesti johtanut kampanjaa, joka pelasti kaupunginosan Kartanonmetsän silpomiselta. Kaupunkiympäristölautakunta päätti viime tiistaina, että 2,4 hehtaarin alue säilytetään edelleen metsänä. Tämä pelastaa käytännössä metsän malminkartanolaisten virkistyskäytölle.

Työvaliokunta haluaa nostaa Sanna-Marin toiminnan esille, koska se on mainio esimerkki siitä kuinka tavalliset kuntalaiset voivat kumota johtajiensa haitalliset päätökset toimimalla tarmokkaasti ja yhteen hiileen puhaltaen. Ojennamme tämän suklaarasian Sanna-Marille ja toteamme, että se ei ole hankittu VNK:n määrärahoista. Kiitos hyvästä esimerkistä. VNK työvaliokunta"

2. Läsnäolijoiden toteaminen ja tarvittaessa läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen toimikunnan ulkopuolisille henkilöille

Esitys Todetaan läsnä olevat äänivaltaiset neuvottelukunnan jäsenet sekä muut kokouksessa läsnä olevat henkilöt.

Myönnetään neuvottelukunnan ulkopuolisille henkilöille läsnäolo- ja puheoikeus kokouksessa.

Päätös Todetaan paikalla olevan 21 toimikunnan jäsentä, Heka hallituksen asukasedustaja Sebastian Franckehaeuser, talouden ja hallinnon valvoja Tuomas Anttila, Hekan asukas koordinaattori Kirsi Ikonen ja talousjohtaja Raija Anjala, joille myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus. (liite 1)

3. Kokouksen päätösvaltaisuus

Esitys Todetaan kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Todetaan kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaan koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

4. Esityslistan hyväksyminen

Esitys Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi

5. Pöytäkirjantarkastajien valinta

Esitys Valitaan pöytäkirjantarkastajat kokouksessa. Pöytäkirjantarkastajat toimivat tarvittaessa äänenlaskijoina.

Päätös Esitettiin ja valittiin Minna Tuomi ja Auli Niskanen

6. Hekan tilinpäätös 2022 ja talousarvio 2024

Esitys Hekan talousjohtaja Raija Anjala esittelee vuoden 2022 tilinpäätöksen ja talousarvion valmistelusta vuodelle 2024 sekä korkojen vaikutuksesta talousarvioon.

Päätös Kuultiin talousjohtaja Raija Anjalan esitys vuoden 2022 tilinpäätöksestä ja arvio tulevan vuoden talousarvioon liittyvästä korkokulujen kasvusta. Talousjohtaja Raija Anjala vastasi esitettyihin kysymyksiin.

Talousjohtaja Raija Anjala totesi esitetyn materiaalin olevan Hekan sisäiseen käyttöön.

7. Hekan asukastoiminnan koordinaattorin ajankohtaiset asiat

Esitys Hekan asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen kertoo ajankohtaiset asiat.

Päätös Asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen kertoi, että Ikäinstituutin hankerahoitus on pienentynyt ja vaikuttaa kotikulmilla kuntoon projektiin. Syksyllä 2023 tulossa webinaari toiminnan kertomisesta.
Stadin slangi ry laulattaa ikäihmisiä jo toista vuotta.
Torstaina 8.6.2023 Ekoekspertti webinaari Teamsilla klo 17.30.
Loppukesästä pihassa piirtäen tapahtuma senioreille. Lopuksi esitetään heille sirkus-esitys.
Art for all taidetapahtuma Kalasatamassa elokuun 2023 lopussa.

Raija Anjala ja Kirsi Ikonen poistuivat kokouksesta kello 19.15.
Kokoustauko 19.15–19.20

8. AD-säännön lausunto

Esitys Annetaan lausunto AD-säännöstä.

Päätös Käytiin keskustelua tulleista AD säännön lausunnoista. Käytiin keskustelua Jaana Närön kokouspalkkioesityksestä. Päätetään suorittaa kysely talotoimikunnille pikaisella aikataululla. Valmistellaan oma esitys tulevasta palkkiosäännöstä Hekan hallitukselle.

Jari Qvintus poistu kokouksesta kello 20.05

9. Hekan palvelumallin ja avainhallinnan muutos

Esitys Käydään keskustelua palvelumallin ja avainhallinnan muutoksesta

Päätös Avainhallinnan toimija on valittu ja asia esitellään kesäkuun hallituksen kokouksessa.

10. S-business kortti

Esitys Kuullaan 31.5.2023 pidetyn palaverin ajankohtaiset asiat

Päätös Tiina Backström ja Pirjo Salo osallistuneet palaveriin. Käsitelty toiminnan kehittämistä, toimijan viesti, että valikoimaa on laajennettu. Käyttötavaroiden kuljetuksissa esitetty yhteiskuljetusta, jotta kustannuksia saadaan pienemmäksi. Toivotaan yhteiskuljetuksia esim. yhden alueen osalta. Kesäkukien hankintojen osalta valikoimaa laajennetaan ja kukkien laatua pyritään parantamaan.

Vuoden vaihteen jälkeen järjestetään yhteinen webinaari S-business kortin käytöstä.

Toimija on luvannut kehittää intranet -toimintoa, jotta käyttäjä pääsee katsomaan myös isännöitsijän tekemät vähennykset / palautukset, jotka on ostettu ostositoumuksella toisilta toimijoilta ja vähennetään määrärahasta. Tämä muutos auttaa määrärahaselvityksen laadinnassa.

11. Office-paketit ja Tampuurin yhteystiedot

Esitys Käydään keskustelua Office-paketista ja Tampuurin talotoimikuntien yhteystiedoista

Päätös Talousjohtaja Raija Anjala esittää, että talotoimikuntien Office-pakettien vuoden kestänyt kokeilu päätetään tähän vuoteen. VNK työvaliokunta puoltaa tätä esitystä. Office-pakettien hallinta on osoittautunut työlääksi ja työllistänyt henkilökuntaa kohtuuttomasti. Jatkossa talotoimikunnat voivat ostaa tietokoneet Prismasta oman määrärahan puitteissa ja käyttää esim. Open Office ohjelmia.

Vuokralaistoimikunnille Office -paketit ja tietokoneet hankitaan sovitun mukaisesti.

Tampuuriin asukastoimikuntien yhteystiedot kerätään seuraavan asukaskokousten jälkeen.

12. VNK:n talousasiat

Esitys Merkitään tiedoksi VNK:n hankinnat.

Päätös Merkitään tiedoksi kuukausiraportti.

13. Tiedottaminen ja kotisivut

Esitys Kuullaan tiedottamisen ajankohtaiset asiat

Päätös Hekalaiset -FB sivujen nimi on muutettu vastaamaan muuta ”brändiä”.

14. Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat. Käsitellään valvojan raportti vuodelta 2022.

Päätös Kuultiin ja käytiin keskustelua Tuomas Anttilan talouden ja hallinnon raportista vuodelta 2022. Todetaan, että raportti on kattava ja asianmukainen, josta valvojaa kiitettiin. (liite 2)

15. Vuokralaistoimikuntien ajankohtaiset asiat

Esitys Keskustellaan vuokralaistoimikuntien ajankohtaisista asioista.

Päätös Käytiin keskustelua VTK:den määrärahojen käytöstä. Todetaan, että VTK päättää itse määrärahan käytöstä, ei ole erillisiä, yksittäisiä talotoimikuntien osuuksia VTK:n sisällä.

16. Alueiden yhteistyöelinten ajankohtaiset asiat

Esitys Keskustellaan alueellisten yhteistyöelinten kokouskulttuureista ja käsitellyistä asioista.

Päätös Ei ajankohtaisia asioita.

17. Heka-tason yten ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Heka-tason yten ajankohtaiset asiat ja käydään keskustelua 27.4.2023 pidetyn kokouksen 4/2023 muistiosta ja 22.5.2023 pidetyn kokouksen 5/2023 muistiosta

Päätös Kuultiin Auli Niskasen yhteenveto Heka-tason yten ajankohtaisista asioista muistioiden 4/2023 ja 5/2023 pohjalta, jotka ovat liitteinä 3 ja 4.

18. Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat ja käydään keskustelua hallituksen 25.4.2023 pidetyn kokouksen 4/2023 päätöstiedotteesta.

Päätös Käytiin keskustelua Heka hallituksen päätöstiedotteesta 4/2023, joka on liitteenä 5.

19. Työvaliokunnan toiminta

Esitys Merkitään tiedoksi ja käydään tarvittaessa keskustelua työvaliokunnan 29.5.2023 pidetyn kokouksen 4/2023 muistiosta.

Päätös Merkitään tiedoksi työvaliokunnan kokouksen 4/2023 muistio, joka on liitteenä 6.

20. Ilmoitusasiat

- Esitys Merkitään tiedoksi
- vuokralaisneuvottelukunnan toimintakalenteri vuodelle 2023
 - vnk:n kokouksen 3/2023 (lähetetty sähköpostilla 21.4.2023) pöytäkirja

Päätös Merkitään tiedoksi, toimintakalenteri on liitteenä 7.

21. Muut esille tulevat asiat

Esitys Käsitellään ja kirjataan muut kokouksessa esille tulleet, tässä asiakohdassa käsiteltäväksi päätetyt asiat.

Päätös Ei Hekan ylisuurille vuokrankorotuksille adressi löytyy Hekalaiset FB:stä ja adressit.com sivulta

22. Seuraava kokous

Esitys Seuraava kokous järjestetään maanantaina 14.8.2023 klo 17.30 osoitteessa Kontulankaari 12 L sijaitsevassa vuokralaisneuvottelukunnan tilassa.

Päätös Päätetään järjestää seuraava kokous maanantaina 14.8.2023 klo 17.30 Kontulankaari 12 L tilassa.

23. Kokouksen päättäminen

Esitys Kokouksen puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös Puheenjohtaja Tiina Backström päätti kokouksen kello 21.05 ja toivotti hyvää kesää.

Tiina Backström
puheenjohtaja

Anne Vuori
sihteeri

Pöytäkirjan ovat tarkastaneet ja kokouksen kulun mukaiseksi todenneet

Auli Niskanen
pöytäkirjantarkastaja

Minna Tuomi
pöytäkirjantarkastaja

Kokous 4 / 5.6.2023

Liite 1 pöytäkirjaan 4 / 2023

Vuokrantasausalue	Jäsen	Allekirjoitus	Varajäsen	Allekirjoitus	Poistui
Haaga	Tuija Hakoniemi	X	Sami Auersalmi		
Jakomäki			Jari Qvintus	X	
Kannelmäki	Tuula Jyrä	X	Simo Siren		
Kansanasunnot	Raisa Liakka	X	Sakari Oträs		
Kantakaupunki	Tommy Dahlström	X	Peter Tammenheimo		
Kontula	Tiina Backström	X	Raija Alhainen		
Kumpula	Taina Paro	X	Hannu Leppänen		
Laajasalo	Kajja Hietanen	X	Reeta Nuutinen		
Malmi	Auli Niskanen	X	Risto Peltola		
Malminkartano	Sanna-Mari Oranen		Ari Luukinen	X	
Maunula	Anne Vuori	X	Harry Wikström		
Myllypuro	Mari Vasama	X	Leena Holmstedt		
Pihlajisto	Paula Beris	X	Hannu Mäkinen		
Pikku Huopalahti	Marko Nyqvist		Maarit Heiskanen	X	
Puotila	Arja-Liisa Valonen	X	Tommi Koivuniemi		
Roihuvuori	Kati Sjöblom		Katja Svennevig-Tulikoura	X	
Siilitie	Minna Tuomi	X	Kirsi Tolvanen		
Suutarila	Hannu Töyri	X	Ahti Kotisaari		
Vallila	Salla Kuvaja	X	Heini Huotari		
Vesala	Pirjo Salo	X (etänä)	Tarja Tuisku		
Vuosaari	Hans Duncker	X	Laura Salecki		
Hallinnon ja talouden valvoja	Tuomas Anttila	C			
Hekan hallituksen asukasjäsen	Sebastian Frankenhauser	X (etänä)			
Hekan hallituksen asukasvarajäsen	Marko Ekqvist				
Hekan asukastoiminnan koordinaattori	Kirsi Ikonen	X			
Hekan talousjohtaja	Raija Anjala	X			

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 likviditeettivaruksen 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 laatuasteiden 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 vuokranmäärittystä 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 vuokranmäärittämisestä, vuokrantasauksesta ja PTS:stä. Lausunnot vuokranmäärittämisestä 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 vuokranmäärittäystä 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 ulkoihin 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 valvojille 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

Heka-yte 4 /2023 - Muistio

Aika	Torstai 27.4.2023, klo 15-17
Paikka	Teams- kokous tai Nh Talli, Viipurinkatu 2, 3.kerros
Läsnä	Jaana Närö (pj, läsnä) Pekka Aalto (läsnä) Raija Anjala (läsnä) Tuomas Anttila (etänä) Tiina Backström (läsnä) Leena Holmstedt (etänä) Vesa Jurmu (läsnä) Ari Luukinen (etänä) Auli Niskanen (etänä) Riitta Pulkka (estynyt) Peter Tammenheimo (etänä)

- Kokouksen avaus
 - Puheenjohtaja avasi kokouksen
- Sihteerin valinta
 - Sihteeriksi valittiin Raija Anjala
- Edellisen kokouksen muistio
 - Pekka Aallon laatima ehdotus PTS-korjausten kehittämiseksi on käyty läpi kiinteistöpäälliköiden palaverissa 14.4.2023
- Hekan toimintamallin muutoksesta
 - Henkilöstön kanssa käytyyn muutosneuvotteluun liittyvät henkilökohtaiset töidentarjoamiskeskustelut ovat edenneet hyvin
 - Tavoitteena on, että em. keskustelut saadaan käydyksi noin toukokuun 9. päivään mennessä
- Energiankulutuksen säästötoimenpiteistä
 - Astetta alemmas -kampanjasta on saatu hyviä tuloksia sekä lämmön, sähkön että veden kulutuksen alenemisena
 - Edelleen jatketaan säästötoimenpiteiden toteuttamista
 - Osalla kohteissa toivottaisiin saunojen lämpötilojen nostamista. Vesa Jurmu selvittää asiaa ja asiaan palataan
- Turvallisuusmääräysten muuttuminen huoneisto-ovien osalta
 - Määräykset ovat muuttuneet vuonna 2018. Sen jälkeisissä kaikissa uudisrakennushankkeissa sekä tarvittavilta osin perusparannushankkeissa asia on huomioitu
- Vuokralaistoimikuntien ja talotoimikuntien MS Office lisenssien tilanne

- Alkuvuoden aikana uusien lisenssien toimitukset eivät ole toimineet, sillä asukkaiden puolelta puuttuu yhteyshenkilö, joka edistää asiaa
 - Yritetään löytää asukkaiden joukosta yhteyshenkilö
8. Vuoden 2022 jätetilastoista
- Suurin kustannuserä on yhdyskuntajätteet
 - Talkoolavakustannukset olivat 0,5 miljoonaa euroa vuonna 2022
 - Veke-noutojen (eli erikseen noudetut jätteet) määrä oli samalla tasolla kuin edellisvuonna
 - Sähkö- ja elektroniikkaromun määrä on puolittunut edellisestä vuodesta, myös erikseen tilattujen SER-jätteiden määrä on vähentynyt merkittävästi edellisestä vuodesta
 - Lajitteluaste on edelleen huono eli sekajätteen osuus kaikista jätteistä on liian korkea. Mietitään kampanjaa tämän parantamiseksi
 - Kuvalliset ohjeet jätekatoksissa ovat joissakin kohteissa jo hyvin kuluneet
 - Toivottiin, että Hekalta tulee jäteasioiden parantamiseksi sellaista tietoa ja materiaalia, jota asukkaat voivat hyödyntää omissa informoinnissaan eteenpäin esim omissa talokohtaisissa viestintäryhmissä
9. Vuosien 2023 ja 2024 korjaushankkeista
- Paljon alun perin sekä vuodelle 2023 että vuodelle 2024 suunniteltuja korjaushankkeita on jouduttu siirtämään tuleville vuosille ja edelleen joudutaan miettimään hankkeiden ajoitusta, osittain pitkälle tulevaisuuteen tai joissakin tapauksissa jopa perusparannuksen yhteyteen
 - Isot perusparannukset ovat kuitenkin merkittävin osa korjausvelan laskennassa, joten pienempien korjausten siirtyminen eteenpäin tuleville vuosille ei aiheuta merkittävää kasvua korjausvelassa.
 - Toistaiseksi isojen perusparannusten volyymin määrää ei ole tarkoitus muuttaa ainakaan vuosien 2023 ja 2024 osalta
10. Ajankohtaista vuoden 2023 taloudellisesta tilanteesta sekä vuoden 2024 budjetista
- Voimakas inflaatio on aiheuttanut kustannusten merkittävää kasvua eri osaluilla, mikä näkyy mm energian hintojen sekä yksittäisten korjaushankkeiden kustannusten nousuna
 - Vuoden 2023 budjetissa ei ole huomioitu tapahtunutta korkojen voimakasta nousua täysimääräisenä. Niinpä Hekan korkokulut ovat merkittävästi budjetoitua suuremmat kuluvana vuonna sekä tulevat kasvamaan edelleen vuonna 2024
 - Hekalla on lainaa yhteensä 3 miljardia euroa
 - Kustannusten voimakkaan nousun vuoksi harkittiin vakavasti toista vuokrankorotusta loppuvuodelle 2023, mutta lopulta päätettiin, että sitä ei toteuteta
 - Ensi vuoden budjetin laadinta tulee olemaan erittäin haastavaa sekä korkojen nousun että yleisen inflaation ja sen seurauksena kustannustason nousun takia
 - Kustannuspaineen helpottamiseksi lyhyellä tähtäimellä on päätetty, että perusparannusten omarahoitusosuutta lasketaan tilapäisesti vuosien 2023 ja 2024 hankkeiden osalta. Normaalisti omarahoitusosuus on 20% hankkeen

kokonaiskustannuksesta, mutta vuosien 2023 ja 2024 omarahoitusosuus on vain 5 %

- Perusparannusten omarahoitusasteen laskemisesta huolimatta vuodelle 2024 on todennäköisesti tulossa erittäin merkittävät vuokrankorotukset
- Asukkaille on tarkoitus tiedottaa kustannusten nousun aiheuttamasta merkittävästä vuokrankorotuspaineesta sekä Hima-lehden että sähköisen uutiskirjeen avulla touko-kesäkuun aikana

11. Suoritettujen kustannussäästöjen kohdentuminen ja vaikutus

- Keskusteltiin kustannussäästöistä

12. Suunnitteluohjeen sisällöstä

- Hekalla ja Att:illä on käytössä yhteiset suunnitteluohjeet, joiden mukaan uudisrakennus- ja perusparannushankkeet suunnitellaan. Ohjetta käytetään soveltuvin osin myös pienemmissä korjaushankkeissa. Ohjeet löytyvät netistä.

13. Vastuunjakotaulukosta

- Keskusteltiin vastuunjakotaulukosta ja kohdekohtaisten poikkeuksien hallinnasta. Vesa Jurmu selvittää asiaa ja palataan siihen myöhemmin.

14. Yleiset tilat ja asukkaiden yhteisessä käytössä olevat palvelut

- VNK on laatimassa asiasta esitystä Heka-ytelle

15. Muut asiat

- Ei muita asioita

16. Seuraava kokous on maanantaina 22.5.2023 klo 15-17 Viipurinkadulla

- Sitä seuraava palaveri tiistaina 22.8.2023 klo 15-17 Viipurinkadulla

17. Kokouksen päättäminen

- Puheenjohtaja kiitti osallistujia ja päätti kokouksen

Heka-yte 5 /2023 - Muistio

Aika Maanantai 22.5.2023, klo 15-17

Paikka Teams- kokous tai
Nh Talli, Viipurinkatu 2, 3.kerros

Läsnä Jaana Närö (pj)
Pekka Aalto
Raija Anjala
Tuomas Anttila
Tiina Backström
Vesa Jurmu
Ari Luukinen
Auli Niskanen
Nina Nordström
Riitta Pulkka
Peter Tammenheimo

1. Kokouksen avaus
 - Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 15
2. Sihteerin valinta
 - Sihteeriksi valittiin Riitta Pulkka
3. Edellisen kokouksen muistio
 - Keskusteltiin suunnitteluohjeista. Hekan oma pesulaohje ei ollut verkkosivuilla. Vesa toimittaa ohjeet.
4. Hekan toimintamallin muutoksesta
 - Käytiin läpi organisaatiota. Materiaalit tulevat myöhemmin jakoon, kun organisaatio on valmis.
 - Lopetettavien toimistojen kalusteita siirretään Viipurinkadulle ja jäljellejääviä kierrätetään mm. huoltotuville tai kerhohuoneille. Tarkempia tietoja tulee myöhemmin.
5. Energiankulutuksen säästötoimenpiteistä
 - Saunojen lämpötiloista: lämpötilat on asetettu 70-80 asteeseen. Laajamittaista säätötarvetta ei ole havaittu. Yksittäisten kohteiden ongelmista tulee tehdä vikailmoitus.
6. Vuoden 2022 tilinpäätös ja jälkilaskelma
 - Raija esitteli tilinpäätöksen ja jälkilaskelman.
 - Tuomas käy valvojana jälkilaskelman tarkemmin läpi eri palaverissa.

7. Vuoden 2024 vuokrankorotuksesta

- Raija esitteli vuoden 2023 budjetin määrittelyn perusteita sekä ensi vuoden korkokulujen tason ennusteita. Tällä hetkellä rahoitusmarkkinoilla ennustetaan, että korkotaso tulee jäämään jatkossakin n. 3 %:n tasolle. Kaukolämmön ensi vuoden hintatason arviointi vielä edessä. Huoli tilanteesta on Hekan toimesta otettu esiin mm. ympäristöministeriössä ja Arassa. Tilanteeseen on vaikea saada valtiovallan ratkaisua, koska korkotilanne ei kohdistu pelkästään kohtuuhintaiseen asumiseen, vaan kaikkeen muuhunkin. Tasapuolisuusvaatimus ei mahdollista Helsingin kaupungin Hekaa suosivia toimia, joita on nostettu esiin mm. mediakeskustelussa.
- Hekan budjetoinnissa käydään läpi kaikki mahdollisuudet säästöihin. Vaikuttamismahdollisuudet tilanteeseen ovat kuitenkin rajalliset.
- Keskusteltiin mahdollisista säästökohteista. Sovittiin, että esim. VNK:n kokouksessa voitaisiin myös ideoida yhteisiä keinoja.

8. Jäteasiat

- Tähän ei tullut uutta.

9. Vastuunjakotaulukko ja kohdekohtaisten poikkeuksien hallinta

- Kiinteistöpäälliköiden kokouksessa käyty asia läpi.

10. Yleiset tilat ja asukkaiden yhteisessä käytössä olevat palvelut

- VNK on päättänyt, että asia siirretään elokuun Heka-yteen.

11. Muut asiat

- ei muita asioita

12. Seuraava kokous on tiistaina 22.8.2023 klo 15-17 Viipurinkadulla

13. Kokouksen päättäminen:

- Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 17.00.

1. Prokurat ja nimenkirjoitusoikeudet

Päätettiin perua Pekka Tuokolle myönnetty oikeus edustaa yhtiötä yksin prokuralla.

Päätettiin myöntää Vesa Nevalalle yhtiön nimenkirjoitusoikeus kaksi yhdessä.

2. Tulosraportti Q1/2023, ennuste 2023 ja taloudelliset näkymät 2024

Merkittiin tiedoksi tulosraportti Q1/2023, ennuste 2023 ja taloudelliset näkymät vuodelle 2024.

Päätettiin Hekan rahoituspolitiikasta poiketen muuttaa peruskorjausten omarahoitusosuuden määrää 20 %:sta 5 %:iin sekä vuoden 2023 että vuoden 2024 hankkeiden osalta.

3. Osavuosisikatsaus Q1/2023

Merkittiin tiedoksi osavuosisikatsaus Q1/2023.

4. Vuokraustoiminnan raportti Q1/2023

Merkittiin tiedoksi vuokraustoiminnan raportti Q1/2023.

5. Vuokrasaatavat per 31.3.2023

Merkittiin tiedoksi vuokrasaatavat per 31.3.2023

6. Energiankulutuksen raportti Q1/2023

Merkittiin tiedoksi energiankulutuksen raportti Q1/2023.

7. Serkkuyhtiöiden tunnuslukuvertailu vuodelta 2022

Merkittiin tiedoksi KTI:n laatima serkkuyhtiöiden tunnuslukuvertailu vuodelta 2022.

8. Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat

Merkittiin tiedoksi Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat ajanjaksolta 3/2023.

9. Investointipäätökset

Päätettiin aloittaa seuraavien uudiskohteiden rakentaminen:

- Heka Jätkäsaari Tahitinkatu 1
- Heka Oulunkylä Käskynhaltijantie 38.

10. Hankesuunnitelmat

Päätettiin hyväksyä seuraavien uudiskohteiden hankesuunnitelmat:

- Heka Koskela Kunnalliskodintie 2 ER
- Heka Oulunkylä Mestarintie 18.

11. 4045 Humalistonkatu 4 ER ja päiväkotit Ratikka, peruskorjauskohde, investointipäätös

Päätettiin aloittaa kohteen peruskorjaus.

Päätettiin valita kohteen urakoitsijaksi Oy Rakennuspartio (0113159-8). Valintaperuste on halvin hinta.

12. 1042 Paciuksenkaari 21 ja päiväkotit Pacius, pihan korjaustyöt, loppulaskelma

Päätettiin hyväksyä kohteen loppulaskelma.

13. Heka-tason yhteistyöelimen muistio

Merkittiin tiedoksi Heka-tason yhteistyöelimen muistio nro 3/2023.

14. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

Merkittiin tiedoksi seuraavat ajankohtaiset asiat:

- Hekan organisaatiomuutokseen liittyvät asiat etenevät myönteisesti.
- Kaupungin sisäinen tarkastus suorittaa huhti-kesäkuussa 2023 Hekan hankintatoimen sisäisen tarkastuksen.
- ARA suorittaa Hekassa tarkastuksen vuoden 2023 aikana.

15. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous keskiviikkona 24.5.2023 klo 7.30.

TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 4/2023

Aika maanantai 29.05.2023 kello 17.00

Paikka Kontulankaari 12 L-M, VNK kokoustila

Läsnä Tiina Backström, puheenjohtaja
Anne Vuori, sihteeri
Hans Duncker, varapuheenjohtaja
Taina Paro, jäsen
Hannu Töyri, varajäsen, saapui klo 17.10.
Raisa Liakka, varajäsen
Tuomas Anttila, Hekan talouden ja hallinnon valvoja, saapui klo 18.12.
Sebastian Franckehaeuser, hallituksen jäsen
Pirjo Salo, Hekan hallituksen jäsen

Poissa Kati Sjöblom, jäsen
Marko Ekqvist, hallituksen varajäsen

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen

Puheenjohtaja Tiina Backström avasi kokouksen kello 17.06. Hyväksytään asialista kokouksen työjärjestykseksi.

2. Vuokralaisneuvottelukunnan kokous 3/2023

Kokous sujui hyvin, ei kommentoitavaa.

3. Office-paketit ja Tampuuri

Käytiin keskustelua Office-pakettien hankinnoista. Jatketaan keskustelua 5.6.2023 pidettävässä vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

Vain muutama talotoimikunta on ilmoittanut yhteystiedot, Hekan kanssa sovittu, että tietojen kerääminen aloitetaan syksyn 2023 asukaskokousten jälkeen asukastoimikunnista jotka valitaan aloittamaan 1.1.2024.

4. Vuoden 2024 talousarvio ja vuokrankorotukset

Käytiin keskustelua Hekan ilmoituksesta korottaa vuokria yli 10% vuoden 2024 talousarvioon. Todetaan, että keskustelua on käyty laajasti myös eri median kanavissa.

Käytiin keskustelua eri toimenpiteistä hillitä vuokrankorotuksia. Sovitaan, että tehdään luonnos kirjelmästä mediaan sekä poliittisiin tahoihin.

Hekan talousjohtaja Raija Anjala esittelee vuoden 2022 tilinpäätöksen ja talousarvion valmistelusta vuodelle 2024 sekä korkojen vaikutuksesta talousarvioon seuraavassa vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

Käsiteltiin Maunulan vuokralaistoimikunnan pyyntö laatia adressi vuokrankorotuksia vastaan. Pyydetään, että Maunula laatii adressin ja jaetaan sitä myös vuokralaisneuvottelukunnan eri kanavissa.

5. Hekan palvelumallin ja avainhallinnan muutos

Asiakaspalvelu avautuu Viipurinkadulla syyskuussa 2023, muut vuoden loppuun mennessä. Avainhallinnan muutoksesta ei ajankohtaisia asioita.

6. AD-sääntö, lausunto

Käytiin keskustelua vuokralaistoimikuntien lausunnoista, AD-työryhmä valmistelee lausuntojen koonnin vuokralaisneuvottelukunnan kokoukseen 5.6.2023.

7. Energiansäästö

Astetta alemmas -energiansäästökampanjan toimenpiteet ovat edelleen käytössä.

8. VNK:n laskut ja talous

Merkitään tiedoksi VNK:n huhtikuun laskut.

9. Vuoden 2023 Hyyryläispäivä

Työryhmän kokous 30.5.2023.

10. Toimintakalenteri 2023

Päivitettiin toimintakalenteri 2023. Päätettiin perustaa työryhmä pikkujouluja varten.

11. Koulutukset

Laaditaan koulutusmateriaali vuokralaistoimikuntien käyttöön.

12. Tiedottaminen, kotisivut

Hekalaiset uutiskirjeen tilaajamäärä on noussut hyvin, tilaajia on jo yli 700. Päätetään perustaa uusi Hekalaiset FB-sivu tiedottamiseen etc. Sihteeri Anne Vuori perustaa sivun ja antaa käyttöoikeudet sovituille henkilöille.

13. Valvojan ajankohtaiset asiat

Tuomas Anttila kertoi valvojan ajankohtaisia asioita, valvojan raportti vuodelta 2022 esitellään vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa 5.6.2023.

14. Heka Yten ajankohtaiset asiat

Käytiin keskustelua muistioista 4/2023 ja 5/2023.

On esitetty työryhmän perustamista keskustelemaan säästötoimenpiteistä. Todetaan, että Heka yte:ssä on asukasedustus, jossa toimenpiteitä voi tuoda esille.

Puheenjohtaja Tiina Backström on pyytänyt VNK:n jäsentä Auli Niskasta, joka on myös Heka yte:ssä laatimaan tiivistelmä kokouksien asioista.

VNK laatii kannanoton ”Yleiset tilat ja asukkaiden yhteisessä käytössä olevat palvelut” elokuun 2023 pidettävään Yte:n kokoukseen.

15. Hallituksen ajankohtaiset asiat

Ei ajankohtaisia asioita. Kokouksen 5/2023 päätöstiedote ei ole vielä valmistunut.

16. VNK kokouksen 4/2023 esityslista

Esityslista kokoukseen 4/2023 on tehty ja toimitettu kokouskutsuna VNK:n jäsenille ja tiedoksi varajäsenille.

17. Muut asiat

Käsitellään saapuneet kirjeet seuraavassa kokouksessa.

18. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 12.6.2023 klo 17 Kontulan kokoustilassa.

19. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja Tiina Backström päätti kokouksen kello 20.34.

Tammikuu		
tvk ma 30.1. klo 17.00		ti 31.1. mennessä selvitys vuoden 2022 määrärahan käytöstä omalle isännöitsijälle
Helmikuu		
vnk ma 13.2. klo 17.30		Talotoimikunnat antavat ti 28.2. mennessä sähköisen linkin kautta esityksen kohdekohtaisista korjaustoimenpiteistä sekä kerhohuoneiden hankinnoista. Linkki tulee noin pe 20.1.
Maaliskuu		
vnk to 9.3. klo 17.30	Ylimääräinen kokous	
tvk ma 27.3. klo 17.00		Vuokralaistoimikunnat saavat tiedoksi (1.3. jälkeen) talotoimikuntien esitykset korjaustoimenpiteistä. Käsittelee ne ja antaa tarvittaessa lausunnon alueen yhteisistä toiveista tai linjauksista. Antaa muutosesitykset vuokrantasauksen "alueen sisäinen sijainti" -tekijöiden uusista tai muuttuneista tiedoista sähköisesti ma 20.3. mennessä.
Huhtikuu		
vnk ma 17.4. klo 17.30		Ilta Hekan kanssa -tilaisuus 13.4.2023 webinaari
tvk ma 24.4. klo 17.00		AD seminaari 15.4.2023 Park Hotelli Käpylä
Toukokuu		
tvk ma 22.5. klo 17.00		Talotoimikunnat saavat ke 31.5. mennessä tiedoksi kohdekohtaisen PTS:n sekä palautteet tekemistään korjausehdotuksista ja hankintaehdotuksista
		Talotoimikunnat antavat halutessaan lausunnon AD-säännöstä. VTK:t perehdyttää uuteen AD-sääntöön.
Kesäkuu		
vnk ma 5.6. klo 17.30		
tvk ma 12.6. klo 17.00		
Heinäkuu		
Elokuu		
tvk ti 1.8. klo 17.00		
vnk ma 14.8. klo 17.30		Vnk:n verkkoseminaari uudesta laista ja AD-säännöstä (käsitteistö ja tiivistelmä)
		Talotoimikunnat antavat ke 9.8.- ti 29.8. rahoitussuunnitelmasta ja kohteen PTS:stä, talousarvioesityksestä, vuokrantasauksesta ja vuokranmäärityksestä
		Hekan pitämät infotilaisuudet talousarviomateriaaleista viikoilla 32-33
		Vnk:n pitämät infotilaisuuden uudesta laista ja AD-säännöstä viikoilla 34-35
Syyskuu		
tvk ma 25.9. klo 17.00		Vuokralaiset ry:n vuokralaispäivät pe 8.- su 10.9, Tukholma M/S Gabriella
		Asukasliiton Asumisen seminaari pe 29.9.- su 1.10., Imatra
Lokakuu		
vnk ma 9.10. klo 17.30		Hyyryläispäivä, la 7.10. Koskenranta
tvk ma 23.10. klo 17.00		
Marraskuu		
tvk ma 20.11. klo 17.00		Pikkujoulut
Joulukuu		
vnk ma 11.12. klo 17.30		
tvk ke 27.12. klo 17.00		