Heka Länsi / Maunulan alueen talouden ja hallinnonvalvojan raportti vuodelta 2025

/ Sari Satokangas **9.10.2026**

Ennen lausuntoni tekemistä olen keskustellut Maunulan alueisiin kuuluvien niin ad-toimijoiden kuin asukkaidenkin kanssa, mitä asioita he haluaisivat tuoda esille lausunnossani sekä sisällyttänyt lausuntoon paljon sähköpostitse tullutta kannanottoa. Kiitän asukkaita, ad-toimijoita ja kohteiden valvojia todella aktiivisesta yhteydenpidosta ja hyvistä parannusehdotuksista asumiseemme liittyen.

Tarkastusta tehdessäni olen kontaktoinut useita Hekan edustajia sen mukaisesti, kenen hallinnon/vastuu alaan tarkennuskysymykseni on liittynyt. Pääsääntöisesti olen kaikkiin kysymyksiini saanut vastauksen.

Tarkastamani Maunulan alueeseen kuuluvat kohteet:

(Alla oleviin on saattanut tulla muutoksia, mutta tiedot on tarkastettu Hekan sivulta vuodelta -26)

Kohteen nimi:	Asuntoja:
1821 Pakilantie 10,12,14,16,18 ja 20	498
1807 Koivikkotie 2,4,6,8 ja Männikkötie 3	146
1809 Töyrytie 3,5,7, Haavikkotie 13, Männikkötie 8	92 / Hissi / vesimaksu
1802 Metsäpurontie 10,12 ja 14	98 / Hissi / vesimaksu
1806 Koivikkotie 5	100 / Hissi / vesimaksu
1801 Koivikkotie 37-45, Metsäpuronkuja 11-13,Metsäpurontie 25,26-30, Vesakkotie 2-6	252 / Hissi
1808 Haavikkotie 14,16 ja 18, Koivikkotie 13, Männikkötie 4 ja 6	102
1815 Haavikkopolku 1 ja 3, Maunulanmäki 3, Rajametsäntie 32	111
1804 Kuusikkotie 4	155 / Hissi / vesimaksu
1835 Töyrytie 2 ja 4	129 / Hissi / seniorikohde
1803 Maunulanmäki 2, Metsäpurontie 11 ja 13	105 / Hissi / vesimaksu

1805 Maunulantie 19 ja 21	160 / Hissi / vesimaksu
1822 Suonotkontie 8	55 / Hissi
1810 Haavikkotie 7, Männikkötie 7 ja 9	97 / Hissi / vesimaksu

Keskineliöiltään halvin / kallein kohde:

Haavikkotie 14, 11,99 m2/kk / Kuusikkotie 4, 15,49 m2/kk

Maunulan alueen vanhin ja uusin kohde:

Metsäpurontie 26 ja Koivikkotie 37-45, rakennusvuosi 1951 /

Kuusikkotie 4 ja Metsäpurontie 13, rakennusvuosi 1972

(Muutoksena aiempaan, *Seniorikohteet ovat vuoden 2027 alusta alkaen Hekan tavallisten asuntojen vuokrantasausryhmässä).*

Kohteita yhteensä 29, asuntoja 3221 (sisältäen Maunulan alueeseen hallinnollisesti kuuluvat; Maunula, Oulunkylä ja Patola, Itä-Pakila, Torpparinmäki ja Paloheinä).

Tarkastuksessa olen käynyt läpi Maunulan alueen kohteista saamani talousluvut, kokonaisbudjetit ja niiden toteutumiset tileittäin, sisältäen myös emoyhtiölle vyörytetyt tuotot ja kustannukset.

- Alueella tyhjillään olevista asunnoista en saanut tarkkaa vastausta vedoten ainoastaan aiemmin ilmoitettuun arvioon, jossa vuosina 24-25 Hekalla oli 1300-1600 tyhjää asuntoa Hekan 55145 asunnon käyttökannasta ja tyhjäkäynnin taloudelliseksi vaikutukseksi on arvioitu on 24 miljonaa € vuodessa.

- Budjetti oli laadittu mielestäni maltillisesti ja noudattaen edellisen vuoden linjaa. Missään kohteessa en huomannut huomattavia yli- tai alibudjetointeja tai muita isoja kysymyksiä herättäneitä muutoksia. Muuttuvat kulut (mm. äkilliset huoneistokorjaukset, ilkivalta ym.) ovat pysyneet budjetoidussa.
- Tuotot-puolen toteuma noudattaa samaa linjaa kuin vuonna -24.
- Hallittu riskienhallinta ja investointien suunnittelu on tärkeää jatkossakin, jotta vuokrataso pysyy maltillisena.
- Tulevien remonttien ja -hankkeiden etukäteisvarautumisen alkaessa, tulee tämä huomioida maltilliseksi ja perustuen todellisiin kustannusarvioihin, jotta vuokrataso ei myös tämänkään suhteen nouse liian korkeaksi.
- Uusia säästökohteita suunnitellessa, toivotaan niiden perustuvan osaltaan myös asukkaiden ja ad-toimijoiden kannanottoihin, jotta säästökohteet olisivat sellaisia, joista asukkaat kärsivät vähiten – ei niin, miten nyt yksipuolisesti muutettiin siivous tarveharkinta -perusteiseksi, mikä on osoittautunut monelta osin huonoksi ratkaisuksi asuntojen ylläpidon, viihtyvyyden, turvallisuuden ja myös hygieniatason (kosteat tilat; saunat, pukuhuoneet ym.) osalta ja saattaa jopa lisätä kustannuksia jatkossa.

Asukkailta ja ad-toimijoilta tulleita palautteita ja ehdotuksia tulevien vuosien talouden suunnitteluun on mm:

- Asuntojen tyhjäkäynti on saatava hoidettua kuntoon mahdollisimman nopeasti!

- Alueen sisäiset / keskinäiset asunnonvaihdot tulisi saattaa helpommaksi ja vaihdossa tarkastella myös keskenään vaihdettavien asuntojen ylläpitoremontin tarve.

- Huoneistokohtaiset vesimaksut nostavat vuokria entisestään ja sen määräytymis-kriteeri tulee uusia. Asukkaat haluavat, että Heka noudattaisi yhtenäistä ja oikeudenmukaista linjaa, joko vesimaksut ovat kaikilla asukkailla – tai ei kenelläkään, koska huoneistokohtaisen vesimaksun määräytyminen nykyisen kriteerin mukaan (peruskorjaus) on epäoikeudenmukainen asukkaiden kesken. (Vuokrissa tämä ei juurikaan näy niissä kohteilla, joissa vesimaksua ei ole vaikka tämä on Hekan edustajan mielestä ”laskettu” vuokranmääritykseen).

- Vuokranmäärityksen pisteytykset (mm. sijainti) tulisi kokonaisuudessaan uusia vastaamaan tämän päivän tilannetta.

- Kohteiden remonttien asukasvalvoja tulisi ottaa myös piempiin hankkeisiin (esim. kattoremontit) mukaan jo suunnitteluvaiheessa, koska hän on on oman alueensa asiantuntija mm. suunniteltaessa remontin aiheuttamia mahdollisia muutoksia piha-alueella, pelatustiellä ym.

- Maunulan alueen talouden ja hallinnon valvojana kiitän itse siitä, että toivottu kiinteistötiimi aloittaa toimintansa, joka helpottaa yhteistyötä ja nopeuttaa asioiden hoitamista nimettyjen vastuuhenkilöiden kanssa.

Kiitän hyvästä yhteistyöstä asukkaita, ad-toimijoita sekä Hekan edustajia Maunulan alueen tarkennuskysymyksiin vastaamisessa.

Mikäli lausunnosta tulee lisää kysyttävää tai haluatte antaa palautetta, vastaan niihin mielelläni sähköpostitse.

Helsinki 09.10.26

Hyvää syksyä ja asukaskokouksia toivottaen,

Sari Satokangas

Heka Lännen / Maunulan alueen talouden ja hallinnon valvoja

0400643902

sarikaarina.satokangas@gmail.com