



Vesala

Valvojan raportti Vesalan taloudesta ja hallinnosta vuodelta 2024

Olen asukkaiden valitsemana talouden ja hallinnon valvojana tehnyt tarkastuksen sekä tutustunut vuoden 2024 tilinpäätökseen sekä PTS-raportteihin vuodesta 2020 – 2035. Materiaalia on ollut runsaasti ja siitä olen yrittänyt mielenkiintoisemmat valita. Olen myös tavannut isännöintipäällikkö Janne Nyman'in kahtena päivänä ja korjauspäällikkö Jari Rodriguez'in yhtenä iltapäivänä. Molemmilta olen saanut vastaukset kysymyksiini ja olemme käyneet hyvät keskustelut asioitten tiimoilta. Lämmin kiitos molemmille avusta.

Vuokratuotot vuodelta 2024

Vuokratuotot on lähes sentilleen budjetoidun mukaiset. Sinänsä erikoista, kun ottaa huomioon, että tyhjästä asunnoista on kuitenkin tappiota liki miljoona euroa. Eikö vuokratuotot pitäisi budjetoida oletuksella, että käyttöaste on 100%? Näinhän ei tässä tapauksessa ole, vaan vuodenvaihteessa 2024 alueella oli tyhjiä asuntoja 125 kappaletta. Jos vuokratuottoja budjetoidessa on osattu ottaa huomioon tyhjät asunnot, miksi sitä ei ole budjettiin merkitty? Kun keskustelin Hekan talouden ja hallinnon valvojan kanssa tästä, hän neuvoi minua katsomaan koko Hekan tilinpäätöstietoja. Myös siellä oli vuokratuotot liki sentilleen budjetoidut, mutta sinne oli budjetoitu erikseen tyhjät peruskorjaushuoneistot. Tosin toteumassa kaikki tyhjät asunnot oli sitten niputettu yhteen. Tyhjät asunnot on liki 40 miljoonaa euroa.

Tyhjät asunnot

Tyhjät asunnot puhuttaa edelleen paljon. Vesalan osalta tyhjiin asuntoihin menee liki miljoona euroa. Eli vuoden 2024 lopussa tyhjiä asuntoja oli 125 ja kesäkuun 2025 viimeisenä päivä vastaava luku oli 114 kappaletta. Vielä vuonna 2021 oli tilipäätöksessä eritelty tyhjät niin, että oli tyhjät asuinhuoneistot, tyhjät peruskorjaushuoneistot ja tyhjät korjaushuoneistot. Vesalassa nämä yhteen laskettuna vuonna 2021 oli noin 152 000,00 euroa. Vuonna 2022 ei enää eroteltu ja Vesalan osuus oli 315 000,00 euroa, vuonna 2023 alle 450 000,00 euroa. Huima on nousu muutamassa vuodessa. Ei selity vuokran nousulla eikä peruskorjauksilla. Jo edellisessä raportissani oli puhe kieltäytymisistä. Kieltäytymisprosentti oli tuolloin järkyttävän suuri, kertoman yli 60%. Ja aina kieltäytymisen syytä ei ole merkitty Tampuuriin. Tämän tiedon kun Heka saisi, voisi se ryhtyä toimenpiteisiin asian korjaamiseksi. Aina ei mahdollinen asukas edes ilmoita, että ei ota asuntoa vastaan ja näin ollen asunto odottaa tyhjänä ilman, että sitä voisi tarjota jollekin toiselle. Tästä syntyy yhden asunnon kohdalla jo mittava kerrannaisvaikutus, kieltäytyminen toisensa jälkeen pitää asuntoa pitkään tyhjänä. Peruskorjauksissa Hekalla ei ole mitään velvollisuutta järjestää väistöasuntoa. Kun talo menee peruskorjaukseen, kaikki vuokrasopimukset irtisanotaan. Kaikille talouksille etsitään väistöasunto. Tässä yksi syy tyhjiin asuntoihin. Tietty määrä pitää olla vapaana väistyviä asukkaita varten. Miksi olemme siirtyneet tällaiseen

peruskorjaus painotteiseen remontointiin? Kiinteistöyhtiöiden aikana keittiöt ja kylpyhuoneet korjattiin asukkaat päällä. Myös julkisivut saatiin korjattua. Uskoisin, että asukkaat taipuisivat muutaman viikon epämukavuuteen saadakseen toimivat keittiöt ja kylpyhuoneet, eikä tätä massiivista muuttorumbaa tarvitsisi järjestää. Tähän palaa aikaa ja ennen kaikkea euroja. Mielestäni tätä kannattaa uudelleen harkita. Yhdellä kokonaisvaltaisella peruskorjauksella rahoittaa monta keittiötä ja kylpyhuonetta ja hankkii tyytyväisiä asukkaita

PTS-raportti

Kuten vanha hokema tämän mainitsee, kyseessä on siis vain suunnitelma ja suunnitelmilla on tapana muuttua. Keskivuokrat-kupongissa on muiden tärkeiden, alueellisen vuokran tasaukseen vaikuttavien tietojen joukossa kaksi saraketta, joiden lukemisessa on haasteita: kylpyhuone JA keittiö uusittu, sekä kylpyhuone TAI keittiö uusittu. Miksi näin? Tästä keskustelin Hekan korjauspäällikön kanssa. Toki ymmärrän, jos ei ole rahaa ei ole remontteja, mutta on varmasti asukkaista turhauttavaa, kun vuosi toisensa jälkeen remontit siirtyy tai lupaus niistä katoaa kokonaan. Seitsemässä kohteessa on ollut kylpyhuoneremontti suunnitteilla lähitulevaisuudessa. Osassa sitä on välillä siirretty myöhemmäksi, mutta nyt se on kaikilta pudonnut raportista. Kylpyhuoneen elinkaari on laskennallisesti 20-25 vuotta. Keittiö vastaavasti piti olla kahdella kohteella ja näillä se ensin siirtyi ja sitten katosi. Keittiön elinkaari laskennallisesti noin 25-30 vuotta. Ei pidä ihmetellä, että asunnot ei uusille asukkaille kelpaa, kun keittiöt ja kylpyhuoneet on menneeltä vuosituhanelta. Toki jos hakee vintagea ja retroa, mutta nämä remontoimia odottavat kohteet ei ole kyllä kumppaakaan.

Jätteenkuljetus- ja käsittelymaksut

Jätteen maksut on tasaisesti noussut vuodesta toiseen. Osin sen selittää nousseet kustannukset. Mutta tämä on niitä ainoita kuluja, joihin asukas voi itse teoillaan vaikuttaa. Kun kustannuksia ajatellaan, sekajäte on kaikkein kalleinta. Jos ajatellaan, että sekajätteen kustannus on 100,00 euroa kilolta, biojäte on siitä noin puolet eli 50,00 euroa, kartonki vain kolmasosan eli 33,00 euroa ja muovijäte neljänneksen eli 25,00 euroa. Ei paljon vaadi asukailta, että lajittelisivat oikein. Biojäteastiasta löytyvät muovipussit tekee koko astiasta sekajätettä ja näin ollen kustannukset kaksinkertaistuvat. Vuoden vaihteessa Hekalla oli kierrätyslähettejä, mutta siitä ei ole kuulunut sen jälkeen, kun kierrätysoppaat ja muu materiaali asuntoihin jaettiin.

Tiliöinti

Hekassa tilikartta muuttuu varsin usein. Olen tätä aiemmissakin raporteissa huomioinut. Varsinkin ylläpito- ja hoitokorjaukset sekoittuvat helposti rakennuttamisosaston kuluihin. Molemmissa on esim huoneistokorjaukset tili, ylläpito-osaston huoneistokorjaukset budjetoidaan ja tiliöidään tilille 6431 (ulkoa tilattavat korjaustyöt(remontit) matotyöt, vaatekaapit, ulko-ovet, sähkökorjaukset, palovaroittimet, postiluukut, nimikilvet, asukkaille korvattava sähkö, sisältää kaikki asuinhuoneistojen sisällä tehtävät korjaukset, kuten keittiö- ja kylpyhuoneremontit, saniteettikalusteet, wc-pöntöt ym, liesikuvut, ovisilmä ja ovikello). Rakennuttamisosaston vastaava tili on 6531 (sisältää kaikki asuinhuoneistojen sisällä tehtävät korjaukset, kuten keittiö- ja kylpyhuoneremontit). Vähemmästäkin menee kiireessä tilit sekaisin ja siksi siis rakennuttamisosastolta saattaa löytyä muutaman satasen laskuja jotka kaiken järjen mukaan kuuluisi ylläpito-osaston kuluihin. Esimerkiksi koko Vesalassa rakennuttamisosastolla, joka on 2-korin hankinnat on hankittu liesiä ja kylmälaitteita 800,00 euron edestä ja lukitus- ja kulunvalvontajärjestelmää 340,00 euron edestä. Näin alueilla virhe näkyy, mutta onko niin, että Hekan suuressa massassa se ikään kuin hukkuu?

Muuta huomioitua

Pyhätunturintie 2, uusin kohde vajaan neljän vuoden takaa. Kohteessa huoneistokohtaiset vesimittarit. Maaliskuussa 2025 jaettiin asuntoihin viestiä, että vesilaskutus siirtyy havaitun virheellisen mittauksen vuoksi. Yksittäinen asukas oli vaatinut tarkistusmittausta. Lähes kaikkiin asuntoihin tehtiin mittaukset ja todettiin, että mittareiden sisällä olevat tiivisteet olivat haperoituneet (siis vajaassa kolmessa vuodessa). Ja koska kertoman mukaan tiivisteistä ei ole toistaiseksi olemassa mitään direktiiviä, ei ne mene mihinkään takuuseen. Heka piti kuitenkin kohtuullisena, että se ei laskuttanut vuoden 2025 alusta asukkaita vedestä ja hyvityksenä palautti maksetut ennakot tammi-toukokuulta. Mutta ei mitään niin pahaa, jotta ei jotakin hyvää. Isännöintipäällikkö kertoi, että tästä opittuna tuli se, että jatkossa uudiskohteissa ja peruskorjauksissa ennen kuin kahden vuoden takuu menee umpeen, mittareiden tiivisteet tarkastetaan.

Tampuurin toimivuus ei ole läheskään sitä, mitä se voisi olla. Tiedot ei kulje niin kuin niiden on ajateltu ja suotu kulkevan. Ohjelmaa kertoman mukaan kehitellään koko ajan. Osa virheistä ja puutteista voi mahdollisesti johtua puutteellisesta koulutuksesta ja käytönopastuksesta. Jälkikäteen on vaikeaa, lähes mahdotonta selvittää näitä asioita.

Omassa kohteessani huomasin, että kännykkä ei toimi väestönsuojassa. Keskustelin tästä erään pelastuksen henkilökuntaan kuuluvan kanssa. Hänen mukaansa nykyisin, kun lankapuhelinliittymiä ei uudisrakennuksissa eikä osassa peruskorjatuistakaan ole uusittu, tulisi väestönsuojoihin laittaa joku vahvistin, mikä takaa puhelimien toimivuuden ja varmistaa yhteydet ulkomailmaan. Keskustelin tästä korjauspäällikön kanssa ja hän kertoi, että tämä on päivityksen alla Hekassa. Ehdotankin, että Vesalan turvallisuustiimi seuraavalla turvallisuuskävelyllä testaa kännyköiden kuuluvuuden kohteissa ja tekee niistä korjauskehotuksen yhtiöön. Palotarkastuksen yhteydessähän tästä toki tehdään omat raportit ja korjauskehotukset, mutta ei haittaa tehdä asioita etukäteen.

Valvojan toiminta

Vesalan alueen talouden ja hallinnon valvojana ole saanut alueen ATK:n kokousten kutsut ja pöytäkirjat. Muutamahan kokoukseen olen päässyt osallistumaan. Arvostan sitä suuresti, se helpottanut näinkin laajan alueen hahmottamista. Toivon sydämestäni voimia teille kaikille asukasaktiiveille. Teette todella arvokasta ja merkityksellistä työtä meidän kaikkien asukkaiden hyväksi.

Helsingissä 18.8.2025

Auli Rantanen
Heka Vesalan alueen talouden ja hallinnon valvoja