

LÄNNEN ALUEEN TALOUDEN JA HALLINNON VALVOJAN RAPORTTI**VUODELTA -24**

Olen osallistunut koko Hekan tilinpäätöstietojen sisältävään esittelyyn vuodelta -24 valvojien kokouksessa, joka pidettiin 8.5.2025. Esittelijänä toimivat talousjohtaja Mikko Herajärvi sekä talouspäälikkö Matias Kallio. Alla olevassa lausunnossa on otteita ja tietoja tästä materiaalista, jonka julkaisemiseen olen saanut luvan.

Koko Hekaa koskevasta tilinpäätöstarkastuksesta antaa lausuntonsa Hekan asukasvalvoja Tuomas Anttila. .

Itselläni tarkastettavana Lännen alueet ovat olleet:

Haaga, Malminkartano, Maunula sekä Pikku-Huopalahti.

Saamani aluevalvojan 496 sivuinen materiaali, sisälsi kaikkien edellä mainittujen kohteiden (ent. vmy) tilinpäätöstiedot osoitekohtaisesti.

Huomioita Hekan vuosikatsauksessa:

- Vuoden -24 vuokria nostettiin tavanomaista rajummin ja syyksi kerrottiin kohonnut kustannustaso ja kiristynyt taloustilanne. Näistä syistä Heka käynnisti säästösuunnitelman sekä henkilökuntaan kohdistuneet muutosneuvottelut. Erityistä huomiota kiinnitettiin myös rahoitusriskien hallintaan (lainat).

- Hekan liikevaihto jäi 11,3 miljoonaa alle talousarvion, mikä johtui odotettua suuremmasta tyhllään olevien asuntojen määrästä. Tähän määrään sekä tyhjäkäyttökustannusten kasvuun on Hekan mukaan vaikuttanut yhtiön vuokratason nousu, asukkaiden maksukyvyn heikentyminen sekä runsaana jatkunut asuntojen markkinatarjonta.

Tyhjäkäyttötilanteen parantamiseksi Hekassa käynnistettiin useita toimenpiteitä prosessien kehittämiseksi sekä tiivistettiin yhteistyötä Helsingin kaupungin asukasvalintapalvelun kanssa. Myös asumisneuvojan ja asiakaspalvelun tavoitettavuutta parannettiin ja yhteistyötä tiivistettiin.

Avainlukuja vuodelta -24

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| ▣ Liikevaihto 527 miljoonaa. | ▣ Keskivuokra 13,76 m2/kk. |
| ▣ Henkilöstömäärä 684 | ▣ Asuntojen lukumäärä 54 664 |
| ▣ Asukastyytyväisyys 3,10 | ▣ Uusia asuntoja 210 |
| ▣ Peruskorjattuja asuntoja 1070 | |

Lännen alueen tilinpäätös:

Tarkastamani materiaalin perusteella en löytänyt suuria poikkeamia verrattuna edelliseen (-23) vuoteen. Joissakin kohteissa budjettiin verrattuna kustannustason isompiin nousuihin (esim. huoneistokorjaukset, ylläpito-osaston muuttokorjaukset sekä vahinkokorvaukset) olen selvittänyt syyn

kyseisen kohteen puheenjohtajan / luottamushenkilön, alueen isännöitsijän / isännöintipäällikön kanssa, koska valvojille ei tule erillistä tietoa kohteisiin vuoden aikana tulleista yllättävistä korjauskuluista. Yhteistyö kaikkien kanssa on ollut kiitettävää.

Käymäni materiaalin perusteella budjetointi on ollut nyt suhteellisen maltillista ja erittäin tärkeää on, että vuokrataso pysyy hyvän suunnittelun, taloussuhdanteen ja uudisrakentamisen kokonaisarvioinnissa ja - toteutuksessa mahdollisimman matalana, koska vuokria on korotettu viime vuosina todella paljon.

Tarkastuksen yhteydessä esiin tulleita kehitysehdotuksia:

- Koska ensi vuodelle -26 on suunniteltu runsaasti peruskorjauksia, olisi jo tässä vaiheessa hyvä huomioida ja selkeyttää asukasedustajien palkkiot remontin keston ja laajuuden mukaisesti yksilöitynä (julkisivuremontti, katto remontti, peruskorjaus, keittiöt ja kylpyhuoneet ym.)

Asukasedustajalla on iso rooli hankkeen eri vaiheiden onnistumisessa ja myös asukkaat saavat tätä kautta äänensä kuuluville, mikäli kysymyksiä tai epäkohtia tulee esiin. Asukasedustaja tuntee oman alueensa ja kohteensa erityispiirteet, jolloin nämä tiedot täydentävät myös korjausvaiheiden suunnittelua ja tiedottamista työmaakokouksissa paremmin.

“Asukkaat päällä” -tehtävissä korjaushankkeissa tulisi mahdollisuuksien mukaan tarjota myös väistöasuntoja hyvissä ajoin ennen remontin alkua, mikäli asukas ei voi esim. terveytensä puolesta asua huoneistossaan kovan metelin, pölyn tai muiden seikkojen vuoksi.

Ehdotan myös, että jatkossa asukasedustajalle valitaan asukaskokouksessa myös varahenkilö, koska remontit painottuvat kesäaikoihin, jolloin myös loma-aikoina olisi aina toinen paikalla.

- Asukkailta on tullut palautetta kesäajan puhelinpalvelun liian pitkistä jonotusajoista, jossa mm. Hekan vaihteen vastaamiseen oli joutunut odottamaan 18 - jopa 20 minuuttia, joka on ymmärrettävästi liian paljon. Läkkäät asukkaat eivät välttämättä omista tietokoneita eivätkä ole voineet rekisteröityä Omahekaan, jolloin puhelinpalvelu on heille ainoa tapa asiointiin. Toivottiin myös, että kaikki avainhenkilöt käyttäisivät “Out of Office”-vastausta, jossa myös ilmoitettaisiin hänen paikalla olevan sijaisensa yhteystiedot.

Mikäli lausunnostani tuli esiin lisäkysymyksiä, vastaan niihin mielelläni sähköpostitse. Voit tätä kautta jättää minulle myös soittopyynnön.

Sari Satokangas

Lännen alueen talouden ja hallinnon valvoja

sarikaarina.satokangas@gmail.com 0400643902