



Roihuvuori

Valvojan raportti Roihuvuoren 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 lähes 1,8 miljoonaa euroa. Eikö vuokratuotot pitäisi budjetoida oletuksella, että käyttöaste on 100%? Näinhän ei tässä tapauksessa ole, vaan vuodenvaihteessa 2024 alueella oli tyhjiä asuntoja 217 kappaletta. Jos vuokratuottoja budjetoidessa on osattu ottaa huomioon tyhjät asunnot, miksi sitä ei ole budjettiin merkitty? Vielä vuoden 2021 tilinpäätöksessä oli eriteltynä tyhjät asunnot kategorioihin tyhjät asuinhuoneistot, tyhjät peruskorjaushuoneistot sekä korjaushuoneistot. Miksi tästä on luovuttu? 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.

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? Alueella on 15 kohdetta jotka on rakennettu vuosien 1984 ja 1999 välillä, eikä yhteenkään ole tehty ei keittiö- eikä kylpyhuoneremonttia. Ei pidä kauheasti ihmetellä, että asunnot ei uusille asukkaille kelpaa, kun keittiöt ja kylpyhuoneet on menneeltä vuosituhanelta. Toki jos tykkää vintagesta ja retrosta, mutta useimmat remonttia vaativat kohteet eivät ole sitä.

Tyhjät asunnot

Tyhjät asunnot on puhuttanut edelleen paljon. Koko Roihuvuoren alueella oli siis tyhjiä asuntoja vuoden 2024 lopussa 217 kappaletta, osa selittyy Mäenlaskijantie 4 peruskorjauksella. Vuoden 2025 kesäkuun viimeisenä päivänä oli koko Roihuvuoressa tyhjänä 215 asuntoa.

Kieltäytymisprosentti on järkyttävän suuri, edellisessä raportissa se oli 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 rahoitaisi monta keittiötä ja kylpyhuonetta ja hankkisi tyytyväisiä asukkaita.

Tiliöinti

Hekassa tilikartta muuttuu varsin usein. Tästä olen aiemmissakin raporteissani huomioinut. Varsinkin ylläpito- ja huoltokorjaukset sekoittuvat helposti rakennuttamisosaston kuluihin. Molemmissa on esim Huoneistokorjaukset tili, ylläpito-osaston huoneistokorjaukset tiliöidään tilille 6431 (ulkoa tilattavat korjaustyöt (remontit) mattotyöt, vaatekaapit, ulko-ovet, sähkökorjaukset, palovaroitimet, postiluukut, nimikilvet, asukkaille korvattava sähkö, sisältää kaikki asuinhuoneistojen sisällä tehtävät korjaukset, kuten keittiö- ja kylpyhuoneremontit, saniteettikalusteet, wc-pöntöt ym, liesikuvut, ovisilmä ja -kello). Rakennuttamisosaston vastaava tili on 6531 (sisältää kaikki asuinhuoneistojen sisällä tehtävät korjaukset, kuten keittiö- ja kylpyhuoneremontit). Vähemmästäkin menee kiireessä tilit sekaisin ja siksi rakennuttamisosastolta saattaa löytyä muutaman satasen laskuja jotka kaiken järjen mukaan kuuluisi ylläpito-osaston kuluihin. Esimerkiksi koko Roihuvuoressa rakennuttamisosastolla, joka on 2-korin hankinnat on hankittu liesiä ja kylmälaitteita 800,00 euron edestä ja lukitus- ja kulunvalvontajärjestelmää 340,00 euron edestä.

Alueilla virhe näkyy helposti, mutta ilmeisesti Hekan suuressa massassa se ikään kuin hukkuu. On muitakin tilejä, joiden olemassaoloa olen hämmästellyt, kutsun niitä kaatotileiksi, kun niille tuntuu kirjattavan kaikki muu, mille ei omaa tiliä löydy. Ja on laskuja, joiden loppusumma tiliöidään tilille, joka omasta mielestä tuntuu parhaimmalta. Kun tästä taannoin valvojen tapaamisessa asiaa kysyin, että miksi tuotteita/palveluita ei kohdisteta oikeille tileille, vastaus oli, että samassa laskussa saattaa olla useita tuotteita/palveluita ja se on niin työllistävää.

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 asukkailta, että lajittelisivat oikein. Jos esimerkiksi biojäteastiassa on muovipusseja, siitä tulee automaattisesti sekajätettä ja hinta tuplaantuu. Vuoden vaihteessa Hekalla oli kierrätyslähettejä, mutta siitä ei ole kuulunut sen jälkeen, kun kierrätysoppaat ja muu materiaali asuntoihin jaettiin.

Muuta huomioitua

Tampuurin toimivuus ei ole edelleenkaan 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. Tämä on nähty, kun vikailmoitus on tehty ja tarvittava toimenpide on tehty, mutta mistään ei näe, onko ko toimenpide auttanut ja vika korjaantunut. 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 väestönsuojiiin laittaa joku vahvistin, mikä takaa puhelinten toimivuuden ja varmistaa yhteydet ulkomaailmaan. Keskustelin tästä korjauspäällikön kanssa ja hän kertoi, että tämä on päivityksen alla Hekassa. Ehdotankin, että Roihuvuoren 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

Alueen talouden ja hallinnon valvojana ole saanut osan alueen ATK:n kokousten kutsuista ja pöytäkirjoista. Arvostan sitä suuresti, se on helpottanut 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 Roihuvuoren alueen talouden ja hallinnon valvoja