

Helsingin kaupungin asunnot Oy

asukasneuvottelukunta / hallitus

Hekan talouden ja hallinnon valvojan lausunto vuodelta 2023

Hekan tilinpäätös

Tilinpäätöksen tarkastelu perustuu pääasiallisesti toimintokohtaisiin raportteihin, joita on täydennetty Heka-konsernin julkisilla tilinpäätöstiedoilla. Hekan vuokraustoiminnan tuotot olivat lähes 474 m€, josta suoria vuokratuottoja oli 447 m€, käyttökorvausmaksuja 8,5 m€ ja muita tuottoja 18 m€. Vuokratuotot jäivät alle budjetoidun koska tyhjänäolo toteutui budjetoitua 10 m€ suurempana. Tyhjänäolo kasvoi siis vahvasti toista vuotta peräkkäin lähes 6 m€ ja oli jo yhteensä yli 25 m€. Tyhjänäolo on kasvanut peruskorjausten ja niihin liittyvän väistövarautumisen lisääntymisen takia mutta enenevässä määrin myös asunnonvälityksen hidastumisen takia, erityisenä syynä uusien vuokralaisten asunnoista kieltäytymisen lisääntyminen. Aluevalvojat ovat useimmilla alueilla tarkastaneet yli 3 kk tyhjinä olleiden huoneistojen tyhjänäolon syitä pistokokein. Pääasiallinen syy oli väistövarautuminen, joka on ollut todellista tarvetta laajempaa viiden aluetoimiston mallissa ja jota on purettu yhden toimiston malliin siirryttyä syksyllä 2023 alkaen. Toisena huolenaiheena tarkastuksessa tuli ilmi useita vapautuneita huoneistoja, joihin ei ollut tehty yhtään virallista asuntotarjousta kahden kuukauden aikana. Asunnonvälitys ei ole tulosvastuullinen Hekalle mutta aiheuttaa kustannuksia Hekan vuokralaisille. Asuntojen käyttöaste (vain varsinainen tyhjänäolo, ei peruskorjauksiin liittyviä väistöasuntoja) putosi toista vuotta peräkkäin (99,61→99,01%), kun se vielä vuonna 2021 oli hyvällä pitkäaikaisella tasolla 99,86%.

Autopaikkojen vuokratuotot nousivat reilut 4 % mikä on vähän vähemmän kuin autopaikkojen keskimääräisiä hintoja korotettiin vuodenvaihteessa. Tyhjien autopaikkojen määrä lienee kasvussa. Käyttökorvausmaksut ovat kasvaneet lähinnä uusien vesimittarien käyttöönoton seurauksena, saunamaksut jopa laskivat hieman edellisestä vuodesta vuodenvaihteessa voimaan tulleesta hinnankorotuksesta huolimatta. Muut tuotot ovat lähes kaksinkertaistuneet edelliseen vuoteen verrattuna, keskeisenä syynä olivat Helsingin kaupungin maksamat täydennysrakentamiskorvaukset sekä korvaukset vuokra-alueiden osien kaupoista. Tästä syystä tuotot ylittivät budjetin yhteensä 2,1 m€.

Hekan henkilöstö oli vuoden lopussa 710, vähennystä edelliseen vuoteen oli 23 henkeä tai -3,1 %. Henkilöstö on vähentynyt erityisesti asiakaspalvelussa mutta kasvanut yhä siivouksessa. Kasvun takana on siivouksen siirtyminen ostopalvelusta yhä enemmän omaksi työksi. Hallintopalveluiden kulut olivat 23,4 m€ ja ne nousivat edellisestä vuodesta reilut 0,4 m€, tärkeimpänä syynä kertaluonteiset kulut aluetoimistojen siirtymässä Viipurinkadulle, aluetoimistojen lakkauttamisesta saatavat säästöt taas toteutuvat täysimääräisesti vasta kuluvan vuoden aikana. Käytön ja huollon kulut olivat 24 m€ ja ne nousivat 1,4 m€, lähinnä uusien ajoneuvojen hankinnan ja kiinteistöhoitajien palkkaamisen takia kohteiden määrän kasvaessa.

Ulkoalueiden huollon kulut olivat reilut 3,6 m€ ja ne puolittuivat edellisestä vuodesta, erityisesti vähälumisen talven takia. Myös kasvi- ja vihertöiden määrä laski edellisestä vuodesta yli -1 m€. Siivouksen kulut olivat 12,6 m€ ja niissä oli pientä nousua edelliseen vuoteen, lähinnä siivouksen erilliskustannusten osalta ja

Käytetyt lyhenteet:

vmy=vuokranmääritysyksikkö, Hekassa myös nimellä kohde

t€ = tuhatta euroa

m€ = miljoonaa euroa

siivoustyövoiman vuokrauksessa oman henkilökunnan sairaus- ja vuosilomien ajaksi. Lämmityskulut olivat 59 m€ ja nousivat yhä jyrkästi lähes 9 m€ kaukolämmön hinnankorotusten takia. Vesikulut, yhteensä 20 m€, nousivat vain 0,8 m€ vaikka samaan aikaan vesimaksut nousivat 10 %:lla ja Hekaan valmistui vuoden aikana uudiskohteita. Sähkö- ja kaasukulut, yhteensä 7,9 m€, eivät nousseet nimeksikään edellisestä vuodesta, ainakin osittain energian säästökampanjan takia. Energiankulutus laski vuoden aikana kaikissa kolmessa kululuokassa. Jätehuollon kulut olivat 8 m€ ja ne nousivat vain hinnankorotuksen verran edellisestä vuodesta, vaikka vuoden aikana valmistui uudiskohteita. Talkoolavojen kiello vuodelta 2023 alusta on sekin osaltaan hillinnyt jätekulujen nousua. Hekassa jätteiden lajitteluaste on hitaasti paranemassa mutta yhä 73,5 % jätteestä on kalleimman maksuluokan sekajätettä.

Vahinkovakuutusten maksut nousivat edellisestä vuodesta 180t€ useampien vahinkotapausten takia ja olivat yhteensä 2,3 m€. Muut vuokrat kaksinkertaistuivat Hekan AsOy-ARA-kannan yhtiövästikkeiden myötä, ne olivat yhteensä 12,5 m€. Kiinteistöverot nousivat lähes 0,7 m€ ja ylittivät myös budjetin yli 1 m€, kiinteistöveroja maksettiin yhteensä 9,4 m€. Luottotappiot lähtivät jälleen nousuun, nousua oli 275 t€ ja luottotappiot olivat yhteensä 1,75 m€. Muut kulut olivat muuttumattomat 8,2 m€, suurin erä oman kiinteistöhuollon arvonlisävero. Kaikki hoitokulut yhteensä toteutuivat budjetin mukaan eli nousivat edellisestä vuodesta 17 m€ tai 9,5 % ollen yhteensä 194,9 m€.

Tontinvuokrat olivat 38,6 m€ ja ne laskivat väliaikaisesti koska Helsingin kaupunki hyvitti Hekalle 8 m€ aikaisempina vuosina liikaa maksettuja tontinvuokria. Ilman hyvitystä tontinvuokrat olisivat kasvaneet 10% edellisestä vuodesta. Kiinteistöjen korjauskulut olivat yhteensä 84 m€, laskua edellistä vuodesta kokonaiset 7 m€ tai 7,7 %. Vanhaan 1-koriin kuuluvat ylläpitokorjaukset laskivat edellisestä vuodesta 4,4 m€. Ylläpito-osaston korjaukset alittivat myös budjetin 2 m€. Toisaalta vanhan 2-korin PTS-korjaukset ylittivät budjetin 1,3 m€, laskua edellisestä vuodesta oli kuitenkin 2,8 m€. Korjauskulut yhteensä toteutuivat budjetin mukaan.

Hekan lainakanta kasvoi vuoden aikana 25 m€ ja oli vuoden lopussa vajaat 3,1 miljardia euroa. Valtaosa uusista lainoista oli ehdoiltaan edullisempaa vihreää rahoitusta. Korot ja rahoituskulut Hekassa lähes kolminkertaistuivat edellisestä vuodesta ja niiden yhteenlaskettu osuus tilinpäätöksestä oli -70,7 m€. Hekan lainojen keskiporkko nousi vuoden aikana 0,8 %:sta 2,3 %:iin. Lainojen korkosuojausaste oli vuoden lopussa 69 % koko lainakannasta. Korkosuojaus koostuu kiinteistä koroista ja korkotukilainojen valtion korkotuesta. Vuoden aikana tehtiin päätös korkosuoja-asteen asteittaisesta nostamisesta tulevien vuosien aikana. Hekan tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli -33 m€ tappiollinen, siinä missä se edellisenä vuonna oli -9 m€.

Hekan jälkilaskelma

ARA-lainsäädännön perusteella laadittavasta jälkilaskelmasta ilmenee, että vuonna 2023 edellisten vuosien vuokrissa kerättyä ylijäämää purettiin tilikauden aikana lähes 56,7 m€. Vuoden lopussa ylijäämää ei likviditeettivaruuden jälkeen ollut enää jäljellä. Likviditeettivaraus vastaisi kahden kuukauden vuokria mahdollisia markkinahäiriöitä tai poikkeusoloja varten. Vuoden 2023 vuokranmäärityksen yhteydessä ylijäämää päätettiin purkaa vielä 15,7 m€ kuluvana vuonna. Täten tulevia vuokrankorotuksia ei enää voida loiventaa vanhoilla ylijäämillä.

Jälkilaskelmasta voidaan myös todentaa, että ARA-rajoituksista vapautuneet kohteet, tasaukseen kuulumattomat kohteet ja liiketilat olivat jälkilaskelman sisällä voitollisia yhteensä 1,1 m€, siinä missä viime vuoden luku oli vielä 7,5 m€. Näiden kohteiden voittovaroilla lasketaan täten rajoitusten alaisten kohteiden vuokria. Toista vuotta peräkkäin liiketilojen tuotot olivat kuitenkin negatiivisia, nyt lähinnä kasvaneiden korkokulujen takia. Liiketilojen tappio pelkästään vuonna 2023 oli -1,3 m€, siinä missä vielä vuonna 2021 liiketilat olivat heikosti voitollisia ja alensivat näin rajoitusten alaisten kohteiden vuokria. Liiketilojen pääomavuokrat tulee määrittää tulevaisuudessa sellaiselle tasolle, että ne eivät lainkaan rasita rajoitusten alaisia kohteita vaan tukevat niiden vuokrien kohtuullista kehitystä. Muussa tapauksessa Helsingin kaupungin tulee liiketilojen kaavoittajana muulla tavalla korvata liiketiloihin kohdistuvat kustannukset.

Vuoden 2023 tilinpäätöksen liitteeksi on ensimmäistä kertaa laadittu myös senioriasuntojen oman tasausryhmän jälkilaskelma. Tasausryhmän perustaminen laski seniorikohteiden ensi alkuun vuokria ja/tai vuokrankorotusta mutta nyt tasausryhmä on korkojennousun takia kääntynyt vahvasti tappiolliseksi. Ensimmäisen tilikauden jälkilaskelma näyttää -1,9 m€ alijäämää, vuokratulojen ollessa vain 7 m€. Erityisasuntojen tasausryhmä, joka on vanhempi, on myös paljon vakavaraisempi, siellä ylijäämän osuus on 15,8 m€, mikä vastaa noin puolta erityisasuntojen vuokratuotoista eli 31,7 m€. Nämä yli/alijäämät eivät sisälly tavallisten asuntojen ylijäämiin, eikä ylijäämiä saa siirtää tasausryhmien välillä. Senioriasuntojen vuokralaiset eivät lyhyellä aikavälillä pysty kattamaan alijäämää, ilman että vuokria korotetaan muita Hekan kohteita enemmän, mikä on tasausryhmän perustamisidean vastaista. Senioriasuntojen tasausryhmän purkamista tulisi harkita tilanteessa, jossa vuokriennousu on kohtuutonta suhteessa muuhun Heka-kantaan.

Hekan hallinto

Hekan strategiset tavoitteet ovat Hekan omistajan eli Helsingin kaupungin asettamia tavoitteita. Kohtuuhintainen asuminen toteutui kaupungin mittarin mukaan, koska Hekan keskivuokra 12,60 €/m² on keskimäärin yli 40 % alempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat Helsingissä. Tilastokeskuksen mukaan vuokrasäästö oli 43 %. Ylläpitokustannukset nousivat vuoden aikana Hekassa hitaammin kuin vastaava ylläpitokustannusten indeksi (Heka 3% vs. indeksi 4%). Keskeisiä syitä olivat tontinvuokrien korotukset ja lämmityskustannusten nousu. Kolmen vuoden keskiarvolla ylläpitokustannusten nousu ei kuitenkin pysynyt indeksin mukaisena eli keskimäärin 6 %. Investoinnit uudis- ja peruskorjauskohteisiin sekä ajoneuvoihin olivat noin kolminkertaiset vastaaviin poistoihin verrattuna.

Ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentäminen Hekassa onnistui 8/10 mittarista. Erityisen merkittävä tulos on kokonaiskulutuksen kääntyminen laskuun sähkön, lämmön ja vedenkulutuksen osalta. Peruskorjauksilla on siis merkitystä kokonaiskulutuksen näkökulmasta. Energiatehokkuustavoitteisiin päästiin vuoden kaikissa peruskorjaushankkeissa. Hekan asiakastytyväisyys laski edellisestä vuodesta (3,52→3,43 asteikolla 1-5) ja Hekan omavaraisuus heikkeni vuoden aikana prosenttiyksikön ja oli 13,9%.

Hekan omia tavoitteita olivat edellisten lisäksi yhdenmukainen ja tehokas tapa toimia sekä haluttu työpaikka. Yhden toimiston malliin siirryttäessä syksyllä 2023 tavoite paremmasta palvelusta ei toteutunut asiakaspalvelun osalta, sen ruuhkautuessa pahoin eri kanavissa. Asiakaspalvelun järjestämisessä tulee yhä kiinnittää erityistä huomiota niin sähköisen asioinnin sujuvuuteen kuin henkilökohtaisen asiakaspalvelun saatavuuteen niiden asukkaiden osalta, jotka eivät käytä sähköisinä palveluita iän, toimintakyvyn tai kielitaidon takia. Asukkaiden, asukastoimikuntien ja Hekan väliseen viestintään otettiin käyttöön uusi Heta-sovellus, jonka käyttö alkoi vuoden aikana 77 asukastoimikunnassa.

Hekan vahingonkorvaushinnastoa on tarkastuksen yhteydessä tehtyjen pistokokeiden perusteella noudatettu viime vuotta paremmin. Yksittäinen asukkaan vahingoksi tapahtunut virheellinen laskutus oikaistiin yhtiön toimesta oma-aloitteisesti, kun se oli ensin havaittu. Pääosa vahingonkorvauksista koskee avaimia, joille ei ole laadittu yhtenäistä vahingonkorvaushinnastoa. Tätä olisi kuitenkin hyvä harkita tulevaisuudessa avaintenhallinnan yhtenäistyessä. Asukkaat kun eivät ole voineet vaikuttaa siihen mikä lukkojärjestelmä heidän talossaan sattuu kulloinkin olemaan. Tietoturvaloukkauksia tapahtui Hekassa edellistä vuotta vähemmän, yhteensä 34 kertaa.

Helsingin kaupunki on fuusioinut Hekaan vuoden aikana yhden asunto-osakeyhtiön. As Oy Markkinatie 10 on jälleenvuokrattu Niemikotisäätiölle ja fuusio ei kasvattanut Hekan lainakantaa mutta vahvasti Hekan tasetta.

Hekan vuokralaisdemokratia

Valtaosassa Hekan kohteissa on joko asukastoimikunta tai luottamushenkilö mutta näiden kohteiden määrä on laskusuunnassa, asukastoimija löytyi 89% kaikista 490:stä kohteesta vuoden 2023 aikana. Osana

vuokranmääritystä asukastoimikunnat ovat alkuvuodesta saaneet tehdä esityksiä PTS-korjauksiksi. Näihin esityksiin on myöhemmin annettu vastaukset ja osa on budjetoitu mukaan PTS:ään. Syksyllä asukastoimikunnat antoivat lausunnot vuokranmäärityksestä, vuokrantasauksesta ja PTS:stä. Lausunnot vuokranmäärityksestä pyydettiin poikkeuksellisesti kahteen kertaan, kun alkuperäisen vuokrankorotuksen jälkeen ilmoitettiin Helsingin kaupungin pääomitukselta, mikä puolestaan laskee vuokrankorotustarvetta vuodelle 2024. Yli puolet vastanneista talotoimikunnista ei hyväksynyt vuokranmääritystä sellaisenaan vaan ehdotti siihen muutoksia. Muutoksiin johtaneita ehdotuksia ei ole dokumentoitu tai niitä ei ole. Lopullinen vuokrankorotus oli 8,4 % tavallisten asuntojen ja 5,4 % senioriasuntojen keskivuokrassa. Laskennallinen vuokrankorotus ilman pääomitusta olisi kuitenkin ollut 12 % tavallisissa asunnoissa tai 9,2 % senioriasunnoissa.

Asukastoiminnasta maksettavat kokouspalkkiot ovat laskeneet reilut 6 % ja budjetistakin käytettiin vain 60 %. Kerhohuonehankinnoista toteutui vaikeassa taloustilanteessa vain noin puolet. Säännönmukaisista kokouspalkkioista ja budjetoiduista määrärahoista jäi vuoden aikana käyttämättä 700 t€. Kaikkiaan vuokralaisdemokratian välittömät kulut olivat 1,7 m€. Alkuvuodesta 2023 VNK:n määrärahojen käytössä ilmeni väärinkäytösepäily, jonka oikeudellinen käsittely on rauennut keväällä 2024 Hekasta riippumattomista syistä.

Vuoden aikana valmisteltiin ja hyväksyttiin uusi asukasdemokratiasääntö yhteistyössä asukasedustajien kanssa. Uusi sääntö astui voimaan uuden yhteishallintolain kanssa 1.1.2024. Heka halusi samassa yhteydessä leikata asukastoiminnan kokouspalkkioita vähentämällä palkkionsaajien määrää ja siirtymällä vuosipalkkioihin. Asukasedustajat vastustivat leikkauksia yksituumaisesti ja uudessa esityksessä otettiin huomioon osa asukkaiden esittämästä kritiikistä. Määrärahoja leikattiin erityisesti ANK:n ja aluetoimikuntien osalta. Kokouspalkkioiden leikkaus on jo johtanut asukasedustajien vähenemiseen alkaneella kaudella.

Hekan valvojen toiminta

Aluevalvojat ovat tavanneet kauden aikana kaksi kertaa ja päivittäneet valvojen toimintaohjeet yhteistyössä Hekan talousjohtajan kanssa. Uudet ohjeet hyväksyttiin asukasneuvottelukunnassa keväällä 2024. Aluevalvojat ovat pitäneet yhteyttä vmy-valvojiin ja ainakin yksi yhteistarkastus on järjestetty kauden aikana.

Hekan valvoja on tehnyt kauden aikana neljä tarkastuskäyntiä Hekaan yhteistyössä Hekan talousjohtajan kanssa. Hekan valvoja on seurannut Hekan hallituksen päätöksiä vahvan tunnistautumisen avulla ja osallistunut kutsuttuna Heka-yten kokouksiin. Keskustelu Hekan talousjohtajan kanssa on ollut rakentavaa ja avointa. Heka valvoja on osallistunut kutsuttuna myös asukasneuvottelukunnan kokouksiin ja mahdollisuuksien mukaan sen työvaliokunnan kokouksiin. Yhteistoiminta muiden asukkaiden edustajien kanssa on valvojan toiminnan lähtökohta ja perusta.

Lopuksi

Hekan toiminnan keskeiset riskit liittyvät pysyvästi korkeampaan korkotasoon ja täten vuokrien hillitsemättömään nousuun, tyhjänäolon kasvamiseen asunnoista vuokrankorotusten takia kieltäytymisen johdosta sekä korjausvelan jatkuvaan kasvamiseen. Uuteen asukasdemokratiasääntöön siirryttäessä on jo osittain toteutunut riski asukkaiden osallisuuden heikkenemisestä, kun ad-toiminnan rahoitusta on leikattu. Asukkaat ovat asumisen asiantuntijoita ja asukkaiden yhteisöllisyys ja laaja yhteishallinto vuokrataloissa on niin omistajan kuin asukkaiden etu.

Helsingissä 3.8.2024

Tuomas Anttila

Hekan talouden ja hallinnon valvoja