

Tarkastus tehty vuoden 2023 lähetetyistä raporteista / talousjohtaja Raija Anjala 5.5.24**Tarkastukseeni on kuulunut 376 Lännen alueen kohdetta.**

Olen käynyt läpi Lännen alueen (Haaga, Kannelmäki, Malminkartano ja Maunula) tarkastettavat raportit ja pyytänyt näistä tarvittavia lisäselvityksiä mm. isännöintipäällikkö Helena Raitiolta / talousosastolta sekä kontaktoinut useita alueemme edustajia kohdekohtaisista kysymyksistä, jotka ovat selittäneet paremmin ao. kohteen kustannusten poikkeamat verraten edelliseen vuoteen.

Asuntojen tyhjäkäyttö

Lisäselvityksen merkittävämpänä kohteena on ollut huoneistojen tyhjäkäyttö ja näiden vuokraamisessa esiintyneet ongelmat Hekan ja Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston kanssa. Näistä tyhjäkäytöistä on allekirjoittaneeseen ollut yhteydessä iso joukko alueidemme asukkaita sekä ad-toimijoita, jotka ovat myös esittäneet huolensa tästä epäkohdasta, joka osaltaan on vaikuttanut ja vaikuttaa edelleenkin merkittävästi myös asukkaiden vuokrankorotuspaineisiin.

Lännen alueen tyhjät asunnot ovat tuottaneet lähes 3 miljoonan edestä tappiota, joka käänteisesti olisi tuottanut vuokratuloja saman verran, mikäli asiaan olisi puututtu heti, kun asuntojen tyhjäkäyttöä on alueella havaittu. Hyvää on kuitenkin se, että verrattuna vuoteen -22, on vuokratuotot vähän nousseet, mutta eivät riittävästi.

Ikävää todeta, että näin tärkeän yhteistyön (Heka-asuntotuotantotoimisto) takkuaminen ja sen korjaaminen on edelleenkin kesken eikä vuokraustilannetta / vuokraustapaa olla saatu tarpeeksi reaaliaikaiseksi ja tehokkaaksi.

Keskinäiset vaihdot / vesimaksu

Myös keskinäisten vaihtojen mahdollisuus on asukkaiden mielestä rajoittunutta, johtuen asuntojen keskinäisestä kuntotasosta, kun kaikista remonteista on säästetty ja asunto tulee vaihdossa ottaa sellaisenaan vastaan. Toisena syynä on liian korkea vuokrataso sekä mahdollisesti vuokraa lisää korottava huoneistokohtainen vesimaksu, jonka kriteerit ovat allekirjoittaneelle jääneet pyytämistäni perusteluista ja määräytymiskriteereistä huolimatta edelleen täysin epäselväksi ja mielestäni myös epäoikeudenmukaiseksi, verratessa kohteita keskenään. Sanomattakin on selvää, että tämä herättää asukkaissa suuttumusta, jos esim. 4 henkinen perhe saattaa maksaa vesimaksua 200 € kuukaudessa ja viereisessä Hekan kohteessa vettä saa valuttaa ”ilmaiseksi” kaiken päivää. On esitetty, että näissä kohteissa, joissa vesi kuuluu vuokraan, on tämä otettu vuokramäärityksessä huomioon, mutta käytännössä tämä ei näy näiden kohteiden vuokratasossa lähes ollenkaan. Tähän on syytä kiinnittää huomiota ja selkeyttää kriteerit vesimaksulle.

Uudet kohteet

Asukkaat ovat tuoneet huolensa ilmi siitä, että edelleenkin uudistuotantoa rahoitetaan täysin velkarahalla.

Ymmärrettävästi Helsinki tarvitsee lisää asuntotuotantoa, mutta jo pari vuotta sitten todettiin, että korkeakorkoisella lainarahoituksella tuotettuna, aiheuttaa tämä Hekan talouden keikahtamisen suureen velkamäärään, mikä on näkynyt isoissa vuokrankorotuksissa edellisenä vuonna ja jälleen on varoitettu isoista korotuksista ensi vuodelle.

Ymmärrettävästi monet ovat muuttaneet pois korkean vuokratason vuoksi, varsinkin kun asumistukeakin leikattiin. Hekan toiminnan tarkoitus on ollut tuottaa edullisia asuntoja niitä tarvitseville, joka ei enää valitettavasti juurikaan toteudu. Monet ovat kertoneet, että ovat saaneet joko yksityiseltä tai kilpailijalta remontoitua isomman asunnon samalla hinnalla / vuokralla, kuin ovat Hekan asunnostaan maksaneet. Kilpailijoilla on käytössään myös asukaslähtöinen ajattelutapa; huoneistoihin tehdään vähintään 10-vuotis tarkastukset ja tarvittavat puutteet korjataan ja asukkaat saavat halutessaan myös maalia ja remonttitarvikkeita omatoimiseen kunnostukseen. Samoin 2 kk ilmainen asuminen vuokrasopimuksen alkaessa on vetänyt ihmisiä hyvin muualle asumaan. Eli voidaan todeta, ettei Heka ole enää kiinnostava vaihtoehto monellekaan, kun samalla rahalla saa enemmän remontoituja ja kunnossa pidetyissä asunnoissa toisaalta. Nyt omakustannus-periaate on heikosta suunnittelusta ja taloudenpidosta johtuen kääntynyt asukkaiden maksettavaksi ilman, että mm. uudistuotantoa olisi mietitty tarkemmin, remontoitu mieluummin nyt jo olemassa olevia ”kriisikohteita” ennen kuin talo on niin huonossa kunnossa, että ainoa vaihtoehto on purkaa koko talo?

Raporttien yhteenveto

Läpi käymäni raporttien budjettien yhteinen suunta on joissakin osioissa pysynyt hyvin budjetissa ja jopa alittanut sen, mutta vastaavasti esimerkiksi kiinteistöveron suuri korotus on nostanut kuluja. Ulkoalueiden huollossa on saatu kiitettävää säästöä verrattuna edelliseen vuoteen, mutta joka myös näkyi hiekoituksessa, lumien auraamisessa sekä piha-alueiden hoidossa negatiivisena tekijänä. Hyvää on se, että saamissani raporteissa on budjetti esitetty nyt tilikohtaisesti, mikä on ollut selventävä tekijä kokonaiskustannusten tarkastelussa. Ymmärrettävästi tällaisen budjetin laatiminen ei ole helppo tehtävä, mutta asukkaiden edustajana, Lännen alueen talouden ja hallinnon valvojana toivon, että seuraavaa laadittaessa kiinnitettäisiin enemmän huomiota nyt olevien epäkohtien poistamiseen, parempaan talouden hallintaan, saumattomaan yhteistyöhön asuntotuotantotoimiston kanssa sekä tärkeää on se, että asukkaita kuultaisiin paremmin päätöksenteon yhteyksissä ja -hankkeissa.

Lopuksi kiitän hyvää yhteistyöstä Hekan edustajia raportin selventämisessä sekä kaikkia asukkaita ja ad-toimijoita, jotka ovat olleet minuun yhteydessä ja pyytäneet huomioimaan ja tuomaan esille edellä olevia asioita.

Lausuntoa tehdessäni olen noudattanut vaitiolovelvollisuutta ja saamiani toimintaohjeita.

Helsinki 07.09.2024

Sari Satokangas, Lännen alueen talouden ja hallinnon valvoja

sarikaarina.satokangas@gmail.com 0400643902