

HEKA 1.1.2018 JÄLKEEN SEKÄ VUOKRANTASAU 1.1.2019 ALKAEN

Ilta Hekan kanssa 15.3.2017
Jaana Närö

heka

VAIKUTTAVIN

KILPAILU-
KYKYISIN

PALVELEVIN

ONNI ASUU HEKALLA!

MEILLÄ ON
HELSINGIN PARHAAT
VUOKRAKODIT.

AMMATTI-
TAITOA

HUOLEN-
PITOA

HEKA x5

PALVELUT
YHDESTÄ
PAIKASTA

VAU!
Aito
hekalainen

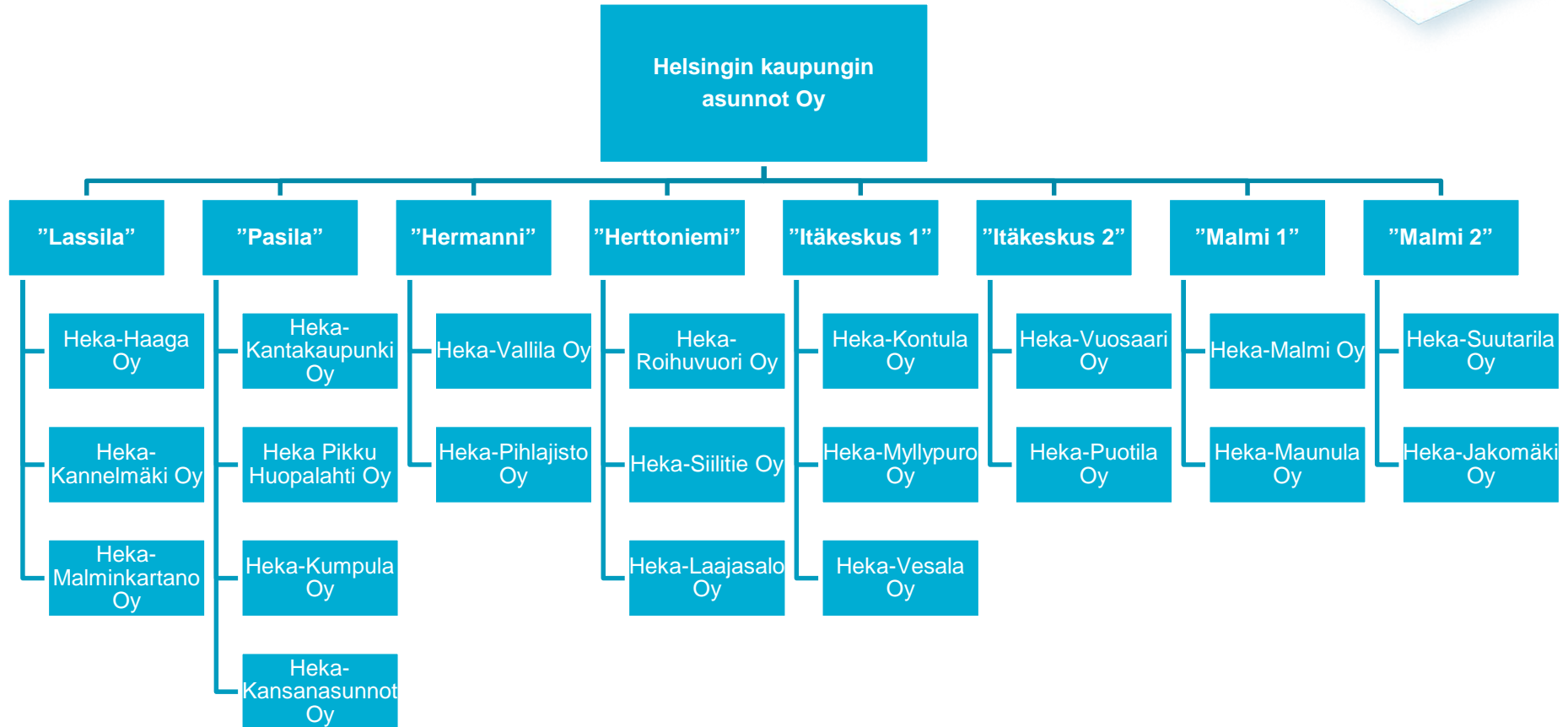
Meitä on
jo melkein
100 000

TARJOAMME TURVALLISTA,
KOHTUUHINTAISTA JA
LAADUKASTA ASUMISTA.

YHDESSÄ
TEKEMISTÄ

- ASUKASLÄHTÖISYYS
- EKOLOGISUUS
- OIKEUDENMUKAISUUS
JA YHDENVERTAISUUS
- TALOUDELLISUUS
- TURVALLISUUS
- OSALLISUUS JA OSALLISTUMINEN
- YRITTÄJÄMYÖNTEISYYS

heka



“UUSI HEKA”



Hekan alueyhtiöiden organisaatorakenne hallinnon uudistuksen jälkeen

Heka-alueyhtiöiden toimitusjohtajat



JATKUVAT NYKY- MUODOSSAAN

- Asukkaiden kokoukset ja talotoimikunnat kuten ennenkin
- Vuokralaistoimikunnat 21 kpl, kuten ennenkin
- Vuokralaisneuvottelukunta, kuten ennenkin
- Hallinnon ja talouden valvojat kuten ennenkin (vmy-taso, vuokralaistoimikunta-taso, Heka-taso)
- Asukkaiden osallistuminen peruskorjausten suunnitteluun ja työmaakokouksiin, kuten ennenkin

MUUTOKSIA

- Alueyhtiöitä ja aluetoimistoja vain 5 kpl
- Uudet yhteistyöelimet aluetasolle (5 kpl) ja Heka-tasolle (1 kpl)
- Päätökset hankinnoista emo-Hekaan?
- Yhtenäistettyjä prosesseja

YHTENÄISTETTÄVÄT ASIAT JA PROSESSIT, PRIORITEETTI 1



| |
|---|
| Perintä- ja häätöprosessi |
| Lumipäivystys |
| Toimistojen työaika, työajan seuranta, liukumat |
| Palkkiot |
| Käyttökorvausmaksut (sauna yms.) |
| Pysäköinninvalvonta |
| Asunnon vaihto |
| Nettisivujen uudistus |
| Avainhallinta |
| Järjestyssäännöt |
| Siivouksen urakoinnin poistaminen |
| Työsuhde-edut (autopaikat, saunavuorot, varastot, pesula, auton pesu ym.) |
| Asukkaille jaettavien talousraporttien yhdenmukaistaminen |
| Puhelinjärjestelmän uusiminen |
| FimX-käytäntöjen yhdenmukaistaminen |
| Hankintaohje (sis. hankintavaltuudet) |
| Ostolaskujen käsittelyohjeet |
| Valtuutukset |
| Graafisen ohjeen päivittäminen |
| Tupakkaohjeistus |

HYVÄT LÄHTÖKOHDAT ONNISTUMISEEN

- Hyvä ja motivoitunut henkilökunta
 - Merkityksellisen työn tekeminen
 - Korkea asiakastyytyväisyys
 - Hyvä yhteistyö asukkaiden kanssa
- > Yhdessä tekemällä onnistumme!

HEKAN VUOKRANTASAUSMALLIN UUDISTAMINEN

SISÄLTÖ

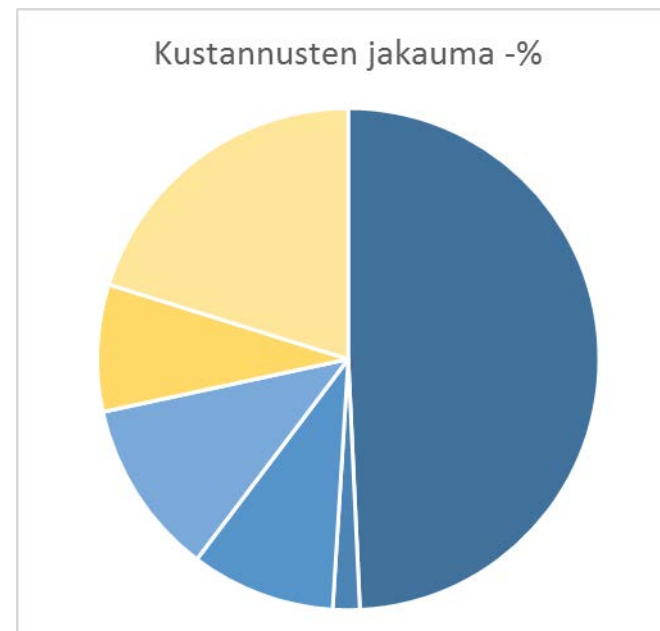
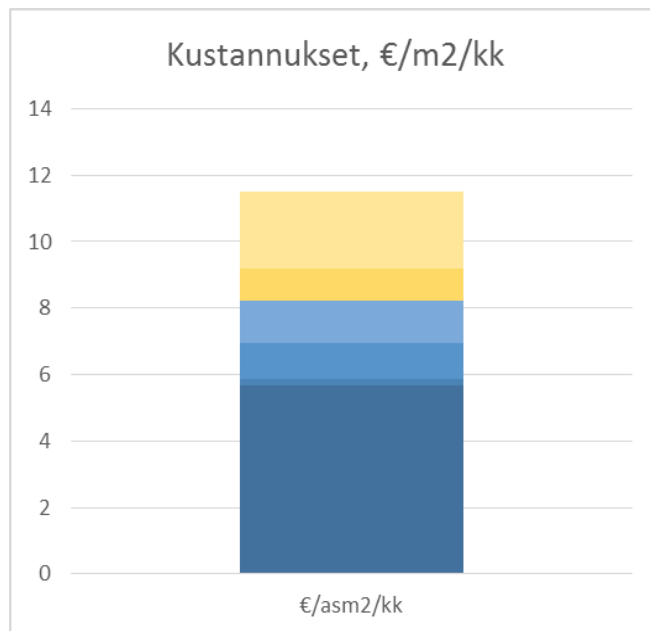
- Vuokranmäärityksen nykytilanne
- Vuokrantasausmallin uudistaminen
- Tasauksen ensimmäinen vaihe; alueellisen keskivuokran määrittäminen
- Tasauksen toinen vaihe; vmy-kohtaisen vuokran määrittäminen

VUOKRANMÄÄRITYKSEN NYKYTILANNE

- Kokonaisvuokra muodostuu hoito- ja pääomavuokrasta.
 - Osa hoitovuokran eristä määritetään vmy-kohtaisesti ja osa aluetasolla. Aluetasolla määriteltävät erät tasataan vmy:ille alueella käytettävien hoitopuolen tasausperusteiden mukaisesti (neliöt, kuutiot tms.)
 - Pääomavuokra tasataan koko Heka-kannassa

NYKYTILANNE - VUOKRAN TASAUS HEKASSA KESKIMÄÄRIN

■ Tasattu
■ Ei tasattu



■ Pääomavuokra

■ Emon vyörytettävät kustannukset

■ Aluekohtaisesti tasattavat korjaukset

HAASTEET NYKYTILANTEESSA

- Nykyinen malli on vaikeasti ymmärrettävä kokonaisuus
 - Alueiden toimintamallit vaihtelevat
 - 21 erilaista tapaa; osalla alueista tasataan hoitokustannuksistaikin lähes kaikki
 - Hekan eri alueiden keskivuokrat eivät ole samassa suhteessa alueiden yleiseen vuokratasoon
 - Joillakin alueilla (esim. Suutarila) keskivuokra lähempänä alueen yleistä vuokratasoa kuin muilla alueilla
- Nykyinen malli ei johda oikeudenmukaiseen vuokratasoon Hekan eri alueilla

VUOKRANTASAUSSMALLIN UUDISTUKSEN TAVOITTEET

- Tavoitteena ymmärrettävä ja läpinäkyvä vuokrantasausmalli, joka tuottaa kiinteistön ja sen asuntojen todellista käyttöarvoa vastaavat kokonaisvuokrat
 - Asumisen kohtuuhintaisuus
 - Vuokranmäärityksen yhdenmukaistaminen
 - Vuokran määräytymisen tasapuolisuus ja oikeudenmukaisuus
 - Ymmärrettävyys
 - Vuokrien ennakoitavuus ja pitkällä tähtäimellä maltilliset muutokset
 - Läpinäkyvyys ja omakustannusperiaatteen toteutuminen
- ARA:n määritelmä käyttöarvolle
 - Kohteen käyttöarvolla tarkoitetaan kohteen arvoa vuokratyössä suhteessa saman tasausryhmän muihin taloihin. Käyttöarvon suuruuteen vaikuttavat muun muassa sijainti, ikä, kunto sekä varuste- ja laatutaso. Käyttöarvo voi muuttua esim. laatutasoa nostavalla remontilla.

UUSI VUOKRANTASAUSSMALLI, ALUSTAVAA

- Uuden mallin mukainen vuokrantasaus perustuu Hekan omakustannusten kokonaismäärän tasaamiseen kahdessa vaiheessa
 1. Kokonaiskustannusten tasaaminen 21 alueelle
 - Tasauserusteena vuokrasäästön tasainen jakaminen kaikille alueille KTI:n vuokratasoreferenssiä hyödyntäen
 2. Alueelle tasattujen kustannusten sisäinen tasaus vmy:ille
 - Käyttäen ARA:n malliin pohjautuvaa pisteytysmallia
- Uusi vuokranmäärittämissmalli tarkoitus ottaa käyttöön v.2019 vuokrien määrittämissessä

KTI-VUOKRATASOREFERENSSI

- KTI Kiinteistötieto Oy
 - Puolueeton asiantuntijaorganisaatio
 - Kattava tietokanta voimassaolevista vuokrasopimuksista
 - Mahdollistaa Hekan alueiden (ja kohteiden) vuokrien vertaamisen yleiseen vuokratason
- KTI referenssivuokrat:
 - Jokaiselle Hekan sopimukselle on haettu KTI:n aineistosta paras mahdollinen vertailuvuokra (ns. referenssivuokra)
 - Haun tekijöinä:
 - sijainti, huoneistotyyppi, pinta-ala, rakennusvuosi, perusparannusvuosi, sijaintikerros, sauna
 - Kullekin sopimukselle 1-2 referenssivuokrataso (€/m²/kk)

TASAUKSEN ENSIMMÄINEN VAIHE: ALUEELLISEN KESKIVUOKRAN MÄÄRITTÄMINEN

TASAUS 21 ALUEELLE, ALUSTAVAA

- Omakustannusvuokrasta johtuen Hekan vuokrat ovat Helsingin yleistä vuokratasoa alhaisemmat
 - Lähtökohtana tasauksessa: *miten omakustannuseriaatteella saavutettu ”säästö” saataisiin jaettua oikeudenmukaisella ja tasapuolisella tavalla kaikkien vuokramääritysyksiköiden vuokralaisille?*
 - Helsingissä vuokrat ovat keskimäärin 17,63 €/m²/kk ja Hekan vuokrat ovat keskimäärin 11,49 €/m²/kk, eli keskimäärin 34,8 % edullisemmat kuin Helsingissä yleisesti.
- Kokonaiskustannusten tasaaminen 21 alueelle
 - Tasauserusteena alueen sijaintiin perustuva käyttöarvo KTI:n vuokratasoreferenssiä hyödyntäen
 - Tavoitteena *Hekan omakustannuksista muodostuvan vuokran jakautuminen alueille siten, että jokainen alue saa suhteessa yhtä paljon ”säästöä” oman alueensa vertailuvuokrasta.*

Helsingin kaupungin asunnot vuokrantasaus alueittain, Alustavaa



Vuokrat 2017:

| | |
|-----------------------|----------------|
| Kokonaisvuokra | 371 927 149,07 |
| Neliöt | 2 697 368,96 |
| Keskivuokra €/asm2/kk | 11,49 |

Referenssiavuokra = KTI:n vuokratietokannan mukainen aluekohtainen yleinen vuokrataso

Suurten vuokravaihteluiden välttämiseksi määritetty max 5 % muutos alueiden edellisen vuoden keskivuokraan

| Alue | Vuokra Heka Bud 2017 | KTI Referenssiavuokra | KTI referenssillä tasattu vuokra | Ero tasattu vs bud 2017 | Ero tasattu vs bud 2017 % | Ero Referenssiavuokra | Ero Referenssiavuokra |
|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Haaga | 10,95 | 18,34 | 11,50 | 0,55 | 5,0 % | -40,3 % | -37,3 % |
| Jakomäki | 11,15 | 17,53 | 11,08 | -0,07 | -0,6 % | -36,4 % | -36,8 % |
| Kannelmäki | 11,39 | 16,71 | 11,08 | -0,31 | -2,8 % | -31,8 % | -33,7 % |
| Kansanasunnot | 12,09 | 19,69 | 12,44 | 0,35 | 2,9 % | -38,6 % | -36,8 % |
| Kantakaupunki | 12,27 | 20,30 | 12,83 | 0,56 | 4,6 % | -39,6 % | -36,8 % |
| Kontula | 11,48 | 16,16 | 11,16 | -0,32 | -2,8 % | -29,0 % | -30,9 % |
| Kumpula | 11,62 | 18,98 | 12,00 | 0,39 | 3,3 % | -38,8 % | -36,8 % |
| Laajasalo | 12,09 | 16,79 | 11,76 | -0,33 | -2,8 % | -28,0 % | -30,0 % |
| Malmi | 11,48 | 17,50 | 11,16 | -0,32 | -2,8 % | -34,4 % | -36,2 % |
| Malminkartano | 10,94 | 16,61 | 10,64 | -0,30 | -2,8 % | -34,1 % | -36,0 % |
| Maunula | 11,26 | 17,96 | 11,35 | 0,09 | 0,8 % | -37,3 % | -36,8 % |
| Myllypuro | 10,54 | 18,37 | 11,07 | 0,53 | 5,0 % | -42,6 % | -39,7 % |
| Pihlajisto | 11,72 | 16,30 | 11,40 | -0,32 | -2,8 % | -28,1 % | -30,1 % |
| Pikku Huopalahti | 12,38 | 19,99 | 12,63 | 0,25 | 2,0 % | -38,1 % | -36,8 % |
| Puotila | 11,14 | 18,03 | 11,39 | 0,25 | 2,3 % | -38,2 % | -36,8 % |
| Roihuvuori | 10,77 | 17,15 | 10,84 | 0,07 | 0,6 % | -37,2 % | -36,8 % |
| Siilitie | 11,36 | 18,68 | 11,80 | 0,44 | 3,9 % | -39,2 % | -36,8 % |
| Suutarila | 11,73 | 16,24 | 11,41 | -0,32 | -2,8 % | -27,8 % | -29,8 % |
| Vallila | 12,65 | 20,56 | 12,99 | 0,34 | 2,7 % | -38,5 % | -36,8 % |
| Vesala | 10,88 | 16,28 | 10,58 | -0,30 | -2,8 % | -33,2 % | -35,0 % |
| Vuosaari | 11,87 | 16,65 | 11,54 | -0,33 | -2,8 % | -28,7 % | -30,7 % |
| Heka yhteensä | 11,49 | 17,63 | 11,49 | 0,00 | 0,0 % | -34,8 % | -34,8 % |

Heka alueiden keskivuokrat suurimmasta pienimpään 2017 budjetti vs. yleinen vuokrataso vs. Referenssillä tasattu vuokra, Alustavaa

Referenssivuokra = KTI:n vuokratietokannan mukainen aluekohtainen yleinen vuokrataso

| Heka budjetti 2017 | | |
|--------------------|------------------|--------------|
| 1. | Vallila | 12,65 |
| 2. | Pikku Huopalahti | 12,38 |
| 3. | Kantakaupunki | 12,27 |
| 4. | Kansanasunnot | 12,09 |
| 5. | Laajasalo | 12,09 |
| 6. | Vuosaari | 11,87 |
| 7. | Suutarila | 11,73 |
| 8. | Pihlajisto | 11,72 |
| 9. | Kumpula | 11,61 |
| 10. | Kontula | 11,48 |
| 11. | Malmi | 11,48 |
| 12. | Kannelmäki | 11,39 |
| 13. | Siilitie | 11,36 |
| 14. | Maunula | 11,26 |
| 15. | Jakomäki | 11,15 |
| 16. | Puotila | 11,14 |
| 17. | Haaga | 10,95 |
| 18. | Malminkartano | 10,94 |
| 19. | Vesala | 10,88 |
| 20. | Roihuvuori | 10,77 |
| 21. | Myllypuro | 10,54 |
| Keskivuokra | | 11,49 |

| KTI Referenssivuokra (yleinen vuokrataso) | | |
|---|------------------|--------------|
| 1. | Vallila | 20,56 |
| 2. | Kantakaupunki | 20,30 |
| 3. | Pikku Huopalahti | 19,99 |
| 4. | Kansanasunnot | 19,69 |
| 5. | Kumpula | 18,98 |
| 6. | Siilitie | 18,68 |
| 7. | Myllypuro | 18,37 |
| 8. | Haaga | 18,34 |
| 9. | Puotila | 18,03 |
| 10. | Maunula | 17,96 |
| 11. | Jakomäki | 17,53 |
| 12. | Malmi | 17,50 |
| 13. | Roihuvuori | 17,15 |
| 14. | Laajasalo | 16,79 |
| 15. | Kannelmäki | 16,71 |
| 16. | Vuosaari | 16,65 |
| 17. | Malminkartano | 16,61 |
| 18. | Pihlajisto | 16,30 |
| 19. | Vesala | 16,28 |
| 20. | Suutarila | 16,24 |
| 21. | Kontula | 16,16 |
| Keskivuokra | | 17,63 |

| Referenssillä tasattu vuokra | | |
|------------------------------|------------------|--------------|
| 1. | Vallila | 12,99 |
| 2. | Kantakaupunki | 12,83 |
| 3. | Pikku Huopalahti | 12,63 |
| 4. | Kansanasunnot | 12,44 |
| 5. | Kumpula | 12,00 |
| 6. | Siilitie | 11,80 |
| 7. | Laajasalo | 11,76 |
| 8. | Vuosaari | 11,54 |
| 9. | Haaga | 11,50 |
| 10. | Suutarila | 11,41 |
| 11. | Pihlajisto | 11,40 |
| 12. | Puotila | 11,39 |
| 13. | Maunula | 11,35 |
| 14. | Malmi | 11,16 |
| 15. | Kontula | 11,16 |
| 16. | Jakomäki | 11,08 |
| 17. | Kannelmäki | 11,08 |
| 18. | Myllypuro | 11,07 |
| 19. | Roihuvuori | 10,84 |
| 20. | Malminkartano | 10,64 |
| 21. | Vesala | 10,58 |
| Keskivuokra | | 11,49 |

* Suhteessa yleiseen vuokratasoon Hekan korkein vuokra on Suutarilassa ja matalin Myllypurossa

TASAUKSEN TOINEN VAIHE: VMY-KOHTAISEN VUOKRAN MÄÄRITTÄMINEN

ALUEEN SISÄINEN TASAUS VMY:ILLE, ALUSTAVAA

- Perusteena ARA:n käyttöarvon tasausmalliin pohjautuva pisteytys
- Pisteytys perustuu kohteen sijaintiin, ikään, kuntoon, rakennustyyppiin sekä varuste- ja laatutasoon
- Pisteytyksessä voidaan huomioida myös asukkaiden omatoimisuuden aikaansaamat säästöt kiinteistön ylläpitokustannuksissa

ALUEEN TASAUSMALLI, ALUSTAVAA

| Pisteytystekijöiden painokertoimet | |
|------------------------------------|-------|
| min. % | 0 |
| maks. % | 50 |
| 1. Tekninen ikä | 35 % |
| 2. Alueellinen sijainti | 20 % |
| 3. Laatu ja varusteet | 15 % |
| 4. Rakennustyyppi | 10 % |
| 5. Vesimittari | 5 % |
| 6. Vmy:n omatoimisuus | 5 % |
| 7. Harkintakerroin | 10 % |
| Yhteensä | 100 % |

| 2. Alueen sisäinen sijainti pisteet | |
|-------------------------------------|----|
| min. pisteet | 0 |
| maks. pisteet | 50 |
| Heikko | 35 |
| Tyydyttävä | 40 |
| Hyvä | 45 |
| Erinomainen | 50 |

| 1. Tekninen ikä pisteet | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|
| min. pisteet | | 0 | | | | | | | | |
| maks. pisteet | | 100 | | | | | | | | |
| | 0 v | 5 v | 10 v | 15 v | 20 v | 25 v | 30 v | 40 v | 50 v | 60 v |
| Ei peruskorjausta | 100 | 95 | 90 | 85 | 80 | 75 | 70 | 60 | 50 | 40 |
| Peruskorjattu | 90 | 85 | 80 | 75 | 70 | 65 | 60 | 50 | 40 | 40 |

| 3. Laatu ja varusteet pisteet | | |
|-----------------------------------|----|---|
| min. pisteet | 0 | |
| maks. pisteet | 50 | |
| Sauna | | |
| Huoneistosaauna | 50 | <input checked="" type="checkbox"/> Valittu |
| Talosauna, ei huoneistosaauna | 40 | <input type="checkbox"/> Ei valittu |
| Ei talosaunaa | 0 | <input type="checkbox"/> Ei valittu |
| Hissi | | |
| Talossa hissi | 50 | <input checked="" type="checkbox"/> Valittu |
| Ei hissiä, yli 2krs. Talo | 0 | <input type="checkbox"/> Ei valittu |
| Parveke/piha | | |
| Lasitetut parvekkeet | 50 | <input checked="" type="checkbox"/> Valittu |
| parveke/piha | 25 | <input type="checkbox"/> Ei valittu |
| Ei parvekettä/pihaa | 0 | <input type="checkbox"/> Ei valittu |
| Yleinen varustetaso | | |
| Erinomainen | 50 | <input checked="" type="checkbox"/> Valittu |
| Hyvä | 40 | <input type="checkbox"/> Ei valittu |
| Tyydyttävä | 30 | <input type="checkbox"/> Ei valittu |
| Heikko | 20 | <input type="checkbox"/> Ei valittu |
| Käytössä olevien tekijöiden määrä | | 4 |

ALUEEN TASAUSMALLI, ALUSTAVAA

| 4. Rakennustyyppin pisteet | |
|----------------------------|----|
| min. pisteet | 0 |
| maks. pisteet | 50 |
| Kerrostalo | 20 |
| Pienkerrostalo | 35 |
| Rivitalo tai pientalo | 40 |
| Erikoiskohde | 50 |

| 5. Vesimittari | |
|--------------------------------|----|
| min. pisteet | 0 |
| maks. pisteet | 25 |
| Vesi kuuluu vuokraan | 25 |
| Huoneistokohtainen vesimittari | 0 |

| 6. VMY:n omatoimisuus | |
|-----------------------|-----|
| min. pisteet | 0 |
| maks. pisteet | -10 |
| Ei omatoimisuutta | 0 |
| Omatoiminen | -5 |
| Erittäin omatoiminen | -10 |

TEKNISEN IÄN JA PERUSKORJAUKSEN PISTEYTYS, ALUSTAVAA

- Teknisen iän pisteet pienenevät liukuvasti vuosittain yhdellä pisteellä. Minimipisteet 40 p
- Vasta valmistuneen kiinteistön asunnoissa on parempi käyttöarvo kuin samana vuonna peruskorjatun kiinteistön asunnoissa. Tämän johdosta tasausmallissa peruskorjausikä omana pisteytystekijänä
- Peruskorjaus nostaa teknisen iän pisteet 10 v tasolle (90 % uudisrakentamisesta)
- Peruskorjauksen määritelmä pisteytyksessä:
 - Tulee olla huoneiston sisäpuolinen korjaus
 - Korjattu sekä kylpyhuoneet, että keittiöt
 - Mikäli korjauksia ketjutettu (esim. korjattu kylpyhuoneet 2010 ja keittiöt 2015) huomioidaan pisteytyksen peruskorjausiäksi jälkimmäinen vuosi (tai keskiarvo)

| 1. Tekninen ikä pisteet | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|
| min. pisteet | 0 | | | | | | | | | |
| maks. pisteet | 100 | | | | | | | | | |
| | 0 v | 5 v | 10 v | 15 v | 20 v | 25 v | 30 v | 40 v | 50 v | 60 v |
| Ei peruskorjausta | 100 | 95 | 90 | 85 | 80 | 75 | 70 | 60 | 50 | 40 |
| Peruskorjattu | 90 | 85 | 80 | 75 | 70 | 65 | 60 | 50 | 40 | 40 |

ASUKKAIDEN OMATOIMISUUS, ALUSTAVAA

- Asukkaiden omatoimisuuden ja yhteisöllisyyden kehittämisen vaikutus kiinteistön käyttöarvoon → Huomioiminen vuokrantasauspisteytyksessä pisteitä alentavana tekijänä
- Ajatuksena, että pisteytyksessä olisi kolme astetta:
 - 0 Ei omatoimisuutta = 0 pistettä
 - 1 omatoiminen = -5 pistettä
 - 2 erittäin omatoiminen = -10 pistettä
- Kriteerit omatoimisuuden määrittämiselle ovat vielä avoimet ja mietitään yhdessä asukkaiden kanssa
- Niiden käyttöönotto mahdollisesti vasta myöhemmin

JATKO

- Mallin esittely ARAn edustajille 31.3.
- Mallin esittely Hekan hallitukselle 11.4.
- Mallin esittely VNK:lle 15.5. tai 19.6.
- Mallin ja aluetietojen esittely vuokralaistoimikunnille elo-lokakuussa
- VNK:n lausunto marraskuussa
- Hekan hallituksen päätös joulukuussa

KIITOS!