

#### 4. AJANKOHTAISTA

- Keskusteltiin myös henkilövaihdoista Hekan johdossa.
- Hekassa on aloittanut uutena talousjohtajana Mikko Herajärvi.
- Uusi toimitusjohtaja Marja Aspala aloittaa 17.3.
- Kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu jää eläkkeelle 06/2025. Hänen seuraajaansa ei ole vielä valittu.

#### 5. ASIAKKUUSOSASTON ASIAT

- Isoja kaksioita ja kolmioita on tyhjänä pitkään. Yksiöt, pienet kaksiot ja pienet kolmiot menevät nopeasti. Pienillä kolmioilla tarkoitetaan yleensä tupakeittiöllisiä alle 60 neliön kolmioita.
- Kasöörinkatu 3:n peruskorjaus on juuri valmistunut ja sisäänmuutto taloon alkamassa. Kaikki asunnot on vuokrattu, paluumuuttoprosentti on 30. Jaana Närö ja Päivi Jokinen kehuivat kovasti kohteen onnistumista, he olivat vierailleet siellä kokouspäivän aamuna.
- Aluetoimikuntiin toivottiin parempaa tiedotusta vuokrasopimusten uusimisen tilanteesta.
- Häätöjen osalta huomionarvoista on, että vuokratähtien takia annetut häädöt ovat lähes tuplaantuneet vuodesta 2023. Viime vuonna niitä oli 227 ja edellisenä vuonna 117.
- Maksusopimuksia tehdään noin 120 kpl/kk.
- Asuntojen käyttöaste oli vuonna 2024 92,2 % (94,4 %).
- Vuokrasaavat jatkavat kasvuaan. Joulukuussa tilanne oli 0,15 €/m<sup>2</sup>, kun se edellisen vuoden joulukuussa oli 0,10 €/m<sup>2</sup>. Kasvua 50 %. Voimakas vuokrasaatavien kasvu alkoi maaliskuussa 2024. Euromääräisesti puhutaan noin 20 miljoonasta.

#### 6. KIINTEISTÖHUOLLON TILASTOT

- Sähkön, lämmön ja veden kulutukset pysyneet lähes ennallaan. Veden kulutuksessa on kuitenkin havaittavissa hienoista laskua.
- Palmialle menee liki 35 000 päivystyspuhelua.
- Tampuurin kautta huollolle meni 148 182 ilmoitusta, joista käsiteltiin 141 945 kpl. Vuodenvaihteessa avoimia ilmoituksia oli 3415 kpl.
- Ilmoituksista 117 598 kpl kohdistui huoltotyöhön (108 205, v.23)

#### 7. ISÄNNÖINNIN ASIAT

- Seuraukset häiriöilmoituksista vuonna 2024:
  - Kirjalliset huomautukset 487 kpl
  - Varoitukset 141 kpl
  - Irtisanomiset 24 kpl
  - Purut 7 kpl
    - Huoneiston huono hoito 4 kpl
    - Häiritsevä elämä 2 kpl
    - Luvaton jälleenvuokraus 1 kpl

#### 8. KILPAILUTUKSET

- Tulevia kilpailutuksia:
  - Kodinkoneiden huollot
  - Parvekkeiden lattiakaiteiden pesu
  - Sisäilmatutkimukset
  - Syväkeräysastioiden huollot

- Sähköautojen latauspalvelut
- Kausikasvien kilpailutuksen voittivat Muhevainen ja Plantagen, joista jälkimmäinen meni sittemmin konkurssiin. Tällä hetkellä siis kausikasvit hankitaan joko S-ryhmästä S-Business-kortilla tai Muhevaiselta laskutusluvalla.
- Avainten ja lukitusten osalta vahingonkorvaushinnasto on tarkentunut
  - Kun kaikkia avaimia ei ole palautettu tai avain kadonnut, on tehtävä asunnon kaikkien lukkojen uudelleensarjoitus (mekaaniset ja elektromekaaniset lukot). Sen hinta on 200 €/lukko + avaimen hinta.
  - Avaimet palautettu vastoin Hekan ohjetta (esim. väärään paikkaan tai puutteellisin tiedoin) 150 €
  - Tilatun lisäavaimen noutamatta jättäminen lukitusliikkeeltä 120 €
  - Kulkutägi (esim. pesula tai pysäköintilaitos) 50 €
  - Pysäköinnin kaukosäädin 80 €

#### 10. MUUT ASIAT

- Esitin aluevalvojamme valmisteleman lausunnon sisäisten asunnonvaihtojen kehittämistä. Lausunto kokonaisuudessaan on tämän muistion lopussa.
- Hekan mukaan esitys on kaupungin ja ARAn ohjeiden vastainen. Sen edistäminen vaatisi kaupunginhallituksen päätöksen. Esityksen sisältö ja tavoitteet saivat ymmärrystä osakseen, mutta asia ei kuulemma ole Hekan päätettävissä, vaan jokaiseen asuntoon on valittava kyseistä asuntoa eniten tarvitseva. Poikkeusmahdollisuuksista ei haluttu edes teorian tasolla jutella. Todettiin vaan, että kaupunginhallitus on päättänyt kiireellisyysluokista ja ARA siitä, että vuokralaisvalinta tehdään muualla kuin Hekassa.

## SISÄISET ASUNNONVAIHDOT

**ESITYS:** KOTIALUEELLA PYSYMISEN MAHDOLLISUUS TULEE PALAUTTAA SISÄISIIN ASUNNONVAIHTOIHIN

**PERUSTELUT:** Hekalla halutaan asua pitkään. Sujuvat ja viivytyksettömät vaihdot sopivankokoiseen asuntoon ovat taloudellisia ja ilmentävät hyvää hallintoa. Vuokralaisten tilantarpeessa ja vuokranmaksukyvyssä tapahtuu muutoksia, kun kodin asukasmäärä vaihtelee ajan kuluessa. Asunnon koon kitkaton optimointi säästää yhteisiä resursseja.

Nykyiseen järjestelmään tulee lisätä toiminto, jolla sisäistä vaihtoa hakeva voi toivoa muuttoa yksilöityyn vapautuvaksi tietämäänsä asuntoon tai ilmoittautua odottamaan, että sopivan kokoinen asunto vapautuu nykyisestä asuintalosta tai asuinalueelta. Tällainen menettely antaa asukkaalle aikaa valmistautua muuttoon, eikä kumpaakaan (vanhaa tai uutta) asuntoa tarvitse seisottaa päivääkään tyhjillään.

**ONGELMAKOHDAT:** Asunnontarpeen määrittelyn kriteeristö on puutteellinen ja vääristynyt (vrt. erittäin kiireellinen ja kiireellinen asunnontarve).

Ulkoistettu Hekan sisäisten vaihtoasuntojen jakaminen syrjii vaihtoasunnon hakijoita Hekan ulkopuolelta tuleviin hakijoihin verrattuna.

Muualta kuin Heka-kodista asuntoa hakeva luokitellaan *erittäin kiireelliseksi*, mikäli hän on ilmoittanut olevansa asunnoton. Heka-kodista toiseen hakeva taas katsotaan ainoastaan *kiireelliseksi*, koska hän jo asuu jossakin, vaikka asunto ei enää olisi asukkaan tarpeisiin ja elämäntilanteeseen sopiva.

Näin ollen jakoon vapautunutta asuntoa tarjotaan ensisijaisesti hakijalle, jolla (asunnottomana) ei ole vielä voi olla sidoksia tiettyyn Hekan alueeseen tai taloon, kun taas asunnon vaihtoa hakevan tarpeet ja toiveet säilyttää nykyinen naapurustonsa sivuutetaan. Sisäisen vaihdon hakijalle voivat jäädä tarjottaviksi ne asunnot, joista *erittäin kiireellisen* statusta nauttivat hakijat kieltäytyvät.

Vaikka sisäisen vaihdon hakija ei ole asunnoton, hänellä voi silti olla perusteltu syy päästä muuttamaan perheelleen tai itselleen sopivaksi päivitettyyn asuntoon mahdollisimman nopeasti. Kun huoneiston asukasmäärä vähenee, vuokralaisen maksukyky voi heiketä kestävästi tai lakata kokonaan. Jatkuvasti lisääntyneet maksukyvyttömyysperusteiset häädöt ovat yksi esimerkki erittäin kiireellisestä tarpeesta saada sisäisessä vaihdossa vuokralaisen muuttuneeseen maksukykyyn sopiva, käytännössä pienempivuokrainen asunto.

Asunnottomilla (eli ensimmäisen) Heka-asunnon hakijoilla on luonnollisesti erittäin kiireellinen tarve saada tyydyttävä asunto. Kun sisäiset asunnonvaihdot hoidetaan ensin vanhojen hekalaisten toiveita kuunnellen nopeasti ja tehokkaasti, asunnonjakoa hoitaville työntekijöille jää enemmän resursseja etsiä ja tarjota uusille hakijoille sopivia asuntoja. Huomionarvoista on, että sisäiset vaihtajat eivät vähennä Hekan ulkopuolelta tuleville vuokralaisille jaettavien asuntojen määrää.

**TALOUDELLISET JA HALLINNOLLISET EDUT:** Hekan asunnonvaihtohallinnon toimivuus ja koko asukaskunnan palvelu vähentää tyhjäkäyntiä merkittävästi ja lisää vuokratuloja.

Omakustannusperiaatteen mukaisesti jokaisen turhan tyhjänäolokuukauden vuokran joutuvat maksamaan muissa asunnoissa asuvat vuokralaiset kollektiivisesti. Kun asunnonjaon hyviä käytäntöjä palautetaan, asukkaiden muuttuviin tarpeisiin sopivat vaihtoasunnot löydetään jälleen nopeasti. Näin vältetään tilanteita, joissa asuntoja pidetään tarpeettomasti tyhjillään.

Samalla hallinnon tehokkuus ja tuottavuus paranevat. Kun sisäisille asunnonvaihtajille palautetaan mahdollisuus toivoa asumisensa jatkamista vaihtoasunnossa omalla kotialueellaan, asunnonjakotoimet kohdistuvat heti täsmällisemmin. Oikea kohtaanto karsii sattumanvaraisia ja hakijoiden tarpeisiin sopimattomia asuntotarjouksia.

**INHIMILLISET JA TALOUDELLISET HYÖDYT:** Omaan taloonsa tai kaupunginosaansa sitoutuneet asukkaat rakentavat toisistaan ja asuinympäristöstään huolehtivan yhteisön. Eurooppalaisissa kaupungeissa pysyvä vuokra-asuminen on suosittu vaihtoehto. Vuokrataloon perustetaan koti, luodaan hyvät ja kestävät naapurisuhteet, kuljetaan opintien alku lähipäiväkodeissa ja -kouluissa sekä nautitaan yhteisistä tiloista (piha, kerhohuoneet) ja lähialueista.

Jatkuvuus ja pysyvyys lisäävät tutkitusti turvallisuutta, inhimillistä hyvinvointia ja ehkäisevät syrjäytymistä. Samalla ilkeältä vähenee ja yhteisiä alueita hoidetaan myös talkoovoimin. Tämä vähentää merkittävästi yhteiskunnan ja vuokrataloyhtiön kustannuksia.

\*\*\*

*Lausunnon on laatinut Jenniveera Tabell, Palkkatilankatu 1–3:n sääntömääräiseltä asukkaiden kokoukselta 17.10.2024 toimeksi saaneena ja kantakaupungin aluevalvojana. Lausuntoa on editoinut Heka-yten jäsen Peter Tamenheimo.*