



ASUNTOTUOTANTOTOIMISTON JA HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:N
TULOKSELLISUUDEN MITTAAMINEN

2015



Sisällysluettelo

1 ARVIOINNIN TAUSTATIEDOT	3
1.1 Arvioinnin tavoite ja laajuus.....	3
1.2 Arvioinnin kohde ja taustatiedot	3
1.3 Arviointikysymykset ja -kriteerit	3
1.4 Arvioinnin aineistot ja menetelmät	3
2 ASUNTOTUOTANTOTOIMISTON TULOKSELLISUUS PERUSKORJAUKSIS- SASSA.....	4
2.1 Yleistä asuntotuotantotoimiston toiminnasta.....	4
2.2. Asuntotuotantotoimiston tuloksellisuus	6
2.2.1 Taloudellisuus	6
2.2.2 Tuottavuus	9
2.2.3 Vaikuttavuus.....	10
2.2.4 Laatu	12
2.3 Henkilöstön aikaansaannoskyky	13
2.4 Yhteistyön toimivuus rakennushankkeiden toteuttamisessa	13
2.5 Asuntotuotantotoimiston rooli vuokra-asuntojen peruskorjauksissa.....	15
2.6 Kokoavat havainnot.....	16
3 HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:N TULOKSELLISUUS PERUSKORJAUKSIS- SASSA.....	18
3.1 Yleistä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) toiminnasta.....	18
3.2 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tuloksellisuus	19
3.2.1 Taloudellisuus	19
3.2.2 Tuottavuus	20
3.2.3 Vaikuttavuus.....	22
3.2.4 Laatu	22
3.3 Henkilöstön aikaansaannoskyky	26
3.4 Yhteistyön toimivuus rakennushankkeiden toteuttamisessa	27
3.5 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n rooli vuokra-asuntojen peruskorjauksissa.....	27
3.6 Kokoavat havainnot.....	27
4 JOHTOPÄÄTÖKSET	29
5 TOIMENPIDE-ESITYS JA LISÄTIEDOT	31
LÄHTEET	32
LIITTEET	33



1 ARVIOINNIN TAUSTATIEDOT

1.1 Arvioinnin tavoite ja laajuus

Arvioinnin kohteena oli asuntotuotantotoimiston (ATT) ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) tuloksellisuus. Tavoitteena oli selvittää, miten tuloksellisuuden osa-alueita eli taloudellisuutta, tuottavuutta ja vaikuttavuutta sekä laatua ja henkilöstön aikaansaannoskykyä mitataan. Lisäksi arvioidaan asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n roolien ja yhteistyön toimivuutta.

1.2 Arvioinnin kohde ja taustatiedot

Helsingin kaupungin strategiaohjelman mukaan toiminnan mittaaminen on osa johtamiskulttuuria. Hyvään julkishallintoon kuuluu, että toimintayksiköt mitaavat tuloksellisuuden osa-alueita, eli taloudellisuutta, tuottavuutta ja vaikuttavuutta sekä laatua ja henkilöstön aikaansaannoskykyä. Tuloksellisuuden käsitteiden määrittely on esitetty liitteessä 2.

Tämä arviointi rajataan koskemaan vuokra-asuntojen peruskorjauksia, siltä osin kuin se on mahdollista. Joiltain osin tavoitteita ja mittareita saatetaan asettaa virastotasolle, eikä peruskorjaustoimintaa seurata erikseen kaikilta osin.

1.3 Arviointikysymykset ja -kriteerit

Arvioinnin pääkysymyksenä on, onko asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminta tuloksellista kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa. Arvioinnin osakysymykset ovat:

1. Onko asuntotuotantotoimiston toiminta kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa tuloksellista?
2. Onko Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminta kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa tuloksellista?
3. Onko asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n roolit ja yhteistyö kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa toimivaa?

Tässä arvioinnissa toiminnan voidaan sanoa olevan tuloksellista, jos tuloksellisuuden osa-alueille asetetut tavoitteet saavutetaan. Ensimmäisen ja toisen osakysymyksen osalta tavoitteena on selvittää mitataanko tuloksellisuuden eri osa-alueita ja minkälaisilla mittareilla niitä mitataan. Kolmanteen osakysymykseen vastataan haastattelun ja kyselyn perusteella. Lisäksi asiakastytyväisyyskyselyn tulokset sekä muu saatavilla oleva tieto ovat osa arviointiaineistoa.

1.4 Arvioinnin aineistot ja menetelmät



Arvioinnin aineiston muodostavat saatavilla oleva aiheeseen liittyvä kirjallinen materiaali, kuten Kestävän kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden mittaamisen käsikirja, kaupungin strategiaohjelma, AM-ohjelman linjaukset, asiakastytyväisyysskyselyjen tulokset, palvelusopimukset, konsernijaoston antamat ohjeet pääomayhtiölle ja muu kirjallinen materiaali. Haastattelut ja sähköiset kyselyt ovat myös osa arviointiaineistoa. Lisäksi marraskuussa 2015 tehtiin tarkastuslautakunnan 1. jaoston arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön. Arviointikäynnin aineisto ja muu käynnillä saatu tieto on osa arviointiaineistoa.

2 ASUNTOTUOTANTOTOIMISTON TULOKSELLISUUS PERUSKORJAUKSIS

2.1 Yleistä asuntotuotantotoimiston toiminnasta

Asuntotuotantotoimiston keskeisen strategiaperustan muodostavat kaupungin strategiaohjelma 2013–2016 sekä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012 (AM-ohjelma).¹

Talousarvion 2015 mukaan asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa ja peruskorjata Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) tavoitteiden mukaisesti laadukkaita ja elinkaarikustannukseltaan edullisia asuntoja. Asuntotuotantotoimiston asiakkaita ovat kaupungin asunto- ja omistavat yhtiöt ja asuntojen ostajat.²

Asuntokannan kehittämiseksi AM-ohjelman tavoitteina on laajentaa elinkaariasumiseen soveltuvan asuntokannan määrää, kehittää kerrostaloja siten, että ne tarjoavat erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja, kehittää kaupunkimaisia pientaloja sekä tukea omatoimista rakentamista ja rakennuttamista. Tavoitteena on yhä energiatehokkaampi rakentaminen ja uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen.³

Talousarvion 2015 mukaan asuntotuotantotoimisto toteuttaa AM-ohjelman tavoitetta monipuolisesta asuntotuotannosta. Toiminnallisen monipuolisuuden toteuttaminen asuntohankkeissa edellyttää *hyvää yhteistyötä* ja eri hallintokunnille asetettujen tavoitteiden yhdensuuntaisuutta.⁴

Talousarvion 2015 mukaan asuntotuotantotoimisto on vastannut pääsääntöisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamien rakennusten laajemmista peruskorjauksista. Voidaan arvioida, että asuntotuotantotoimistolla on vastaava rooli myös tulevilla taloussuunnitelmakaudella. Asuntotuotantotoimistolla on kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisessa keskeinen rooli kau-

¹ Toimintakertomus 2014, ATT.

² Talousarvio 2015 ja taloussuunnitelma 2015-2017

³ Toimintakertomus 2014, ATT.

⁴ Talousarvio 2015 ja taloussuunnitelma 2015-2017



pungin asuntokannan peruskorjauksissa ja energiatehokkuuden parantamisessa.⁵

Korjausrakentamiselle ei ole asetettu määrällistä tavoitetta AM-ohjelmassa. Vuosittaiset tuotanto-ohjelmat sisältävät ne kohteet, joiden hankesuunnitelma on hyväksytty ja joiden rakennuttamisesta on tehty sopimus tilaajan kanssa.⁶

Asuntotuotantotoimiston määrälliset tavoitteet

Asuntotuotantotoimiston vuosittaisena tuotantomäärätavoitteena on 1 500 asunnon rakentaminen. Tavoitteena on rakentaa Valtion tukemia vuokra-asuntoja 750, välimuodon asuntoja (eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistus-asuntoja) 600 ja sääntelemättömiä asuntoja 150. Kaupungin omalla asuntotuotannolla halutaan tuottaa kohtuuhintaista ja laadukasta asuntorakentamista Helsingissä.⁷

Valmistuneet peruskorjaukset

Vuoden 2014 aikana valmistui viiden Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman kiinteistön peruskorjaus. Valmistuneissa kiinteistöissä on yhteensä 327 asuntoa. Valmistuneiden peruskorjaushankkeiden hankinta-arvo oli 27 635 783 euroa. Lisäksi laadittiin peruskorjausten hankesuunnitelmia kiinteistöyhtiöiden tilauksesta. Peruskorjauksen yhteydessä parannetaan teknistä ja toiminnallista laatua sekä rakennuksen energiatehokkuutta. Talousarvion mukaan vuonna 2015 voitaneen päättää noin 814 asunnon peruskorjauksen toteuttamisesta.⁸

Peruskorjausten tuotanto-ohjelman toteutuminen

Peruskorjausten tuotanto-ohjelmataavoite toteutui vuonna 2014. Toimisto käynnisti kaikki tuotanto-ohjelmaan ohjelmoidut hankkeet, joilla oli teknisen valmiuden, väistöasuntojen saatavuuden ja rahoituksen puolesta edellytykset käynnistyä. Päätökset korjaustöiden käynnistämisestä tehtiin 584 asunnon osalta. Käynnistyneiden peruskorjaushankkeiden hankinta-arvo oli 59 805 813 euroa. Asuinneliöitä näissä korjausrakentamishankkeissa on 37 471 ja keskipinta-ala 64,2 m². Korjauskustannus on keskimäärin 1 592 €/htm².⁹

Asuntotuotantotoimistolle asetetut tavoitemittarit

Toimiston ympäristöjärjestelmä on osa ATT:n laatujärjestelmää. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa ympäristöjohtamista asettamalla uudis- ja peruskor-

⁵ Talousarvio 2015 ja taloussuunnitelma 2015-2017

⁶ Toimintakertomus 2014, ATT

⁷ Toimintakertomus 2014, ATT

⁸ Talousarvio 2015 ja taloussuunnitelma 2015-2017

⁹ Toimintakertomus 2014, ATT



jaustuotannolle energiatehokkuustavoitteet ja valvomalla niiden toteutumista sekä tarkastamalla hankkeiden energiatehokkuuden toteutumisen takuuajana. Uudistuotannossa on pyritty ennen uusien vuoden 2013 energiatehokkuusmääräysten voimaantuloa ET2007-luokkaan A ja peruskorjauskohteissa ET2007-luokkaan C. Määräysten uudistumisen jälkeen uudiskohteet asettuvat luokkaan C2013, kerrostalokohteiden tavoitteellisen E-luvun ollessa 115 kWhE/m² (määräysten taso 130 kWhE/m²). Peruskorjauksissa pyritään luokkaan D2013, mikäli se on kohteen tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset ominaisuudet huomioon ottaen toteutettavissa. Toimiston hankkeiden energiatehokkuus on parantunut suunnitelmallisesti.¹⁰

Energiatehokkuus ATT:n rakennuttamissa hankkeissa¹¹

Asuntotuotantotoimiston rakennuttamissa uudiskohteissa energiatodistukset laaditaan suunnittelun varhaisessa vaiheessa ja laskentatietoja hyödynnetään energiatehokkuuden kannalta merkittävien ratkaisujen valinnassa. Korjauskentämisessä energiatodistuksen avulla määritetään rakennusten nykyinen energiatehokkuus ja asetetaan tavoitteet korjaustoimenpiteiden jälkeiselle energiatehokkuudelle jo hankesuunnitteluvaiheessa.

ATT:n uudiskohteiden E-lukutavoite asuinkerrostaloille 115 kWhE/m² asettuu energiatehokkuusluokan C2013 puoliväliin ollen noin 12 prosenttia määräystasoa tiukempi. Vuoden 2014 aikana saatujen kokemusten perusteella edellä mainittu tavoite on saavutettavissa kustannustehokkaasti nykYTEknikalla.

Peruskorjauskohteissa ATT pyrkii tavoitteellisesti luokkaan D2013. Tavoite määritellään hankekohtaisesti teknisten, taloudellisten ja toiminnallisten mahdollisuuksien mukaan. Kaikki ATT:n vuonna 2014 rakennuttamat peruskorjaukset sisältävät energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä. Toteutettavat toimenpiteet valitaan elinkaarikustannuslaskelmien perusteella huomioiden sisäilmaston laadun parantamistarpeet asunnoissa.

2.2. Asuntotuotantotoimiston tuloksellisuus

2.2.1 Taloudellisuus

Taustaa¹²

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, jonka sitova toiminnallinen tavoite on toimintakatetavoite. Vuoden 2014 toimintakatetavoite oli 699 000 euroa ja se ylitettiin noin 585 000 eurolla. Toteutunut toimintakate oli 1,284 miljoonaa euroa (0,866 miljoonaa euroa vuonna 2013).

¹⁰ Toimintakertomus 2014, ATT

¹¹ Toimintakertomus 2014, ATT

¹² Toimintakertomus 2014, ATT



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

Asuntotuotantotoimiston tuotot olivat 13,1 miljoonaa euroa (11,8 miljoonaa euroa vuonna 2013). Toimiston toimintakulut olivat 11,9 miljoonaa euroa (11,0 miljoonaa euroa vuonna 2013). Suurimmat kuluerät olivat henkilöstökulut, rakennushankkeiden rakennusaikaiset rahoituskulut ja palveluiden ostot.

Vuonna 2014 käynnistyneet vuokratalokohteet rahoitettiin pääsääntöisesti korkotukilainoilla (95 prosenttisesti) sekä Helsingin kaupungin myöntämällä primääri- ja tertiäärilainoilla. Asumisoikeuskohteessa korkotukilainalla rahoitettava osuus on 85 prosenttia hankinta-arvosta ja asukkaiden asumisoikeusmaksujen osuus 15 prosenttia hankinta-arvosta.

Perusparannushankkeet rahoitetaan korkotukilainalla (80 prosenttia) ja omilla varoilla (20 prosenttia) sekä korjauskohteisiin myönnettyillä avustuksilla. Vuonna 2014 asuntotuotantotoimiston hankkeille myönnettiin käynnistysavustusta uudistuotantoon 3 350 000 euroa ja peruskorjaukseen 7 535 228 euroa. Lisäksi uusien hissien rakentamiseen myönnettiin avustusta 265 900 euroa.

Myytävän omistusasuntotuotannon rahoitus koostuu pääsääntöisesti kauppahinnasta (60 prosenttia) ja yhtiölainasta (40 prosenttia). Yhtiölainojen laina-aikana on käytetty 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita.

Asuntotuotantotoimisto kilpailuttaa kaikkien rakennuttamiensa hankkeiden rahoituksen (vuokra-, asumisoikeus- ja perusparannuskohteiden korkotukilainat sekä myytävän omistusasuntotuotannon yhtiölainat). Vuoden 2014 aikana kilpailutettiin yhteensä noin 186 miljoonan suuruinen rahoitus. Tarjouksia saatiin myytävän tuotannon lainakilpailutuksissa hyvin. ARA-tuotannon lainakilpailutuksissa tarjouksen antoivat useimmiten Kuntarahitus Oyj ja Pohjola Pankki Oyj. Vuonna 2014 Euribor-viitekorot olivat alhaisella tasolla ja lainojen marginaalit pysyivät vakaana.

Asuntotuotantotoimiston taloudellisuuden mittaaminen¹³

ATT:n keskeinen talouden mittari on toimintakate. ATT on nettobudjetoitu yksikkö, joka kattaa toiminnasta saatavilla tuloilla kaikki menonsa. Viime vuosina ATT:n talousarvio on ollut noin 13–14 miljoonan euron luokkaa ja toimintakattavoite noin 700 000 euroa vuodessa. ATT:n peruskorjaukselle ei ole asetettu omia yksikkötavoitteita.

Tuotteiden taloudellisuutta mitataan kustannuksia kuvaavilla mittareilla: euroa/asm², euroa/brm² (lämmin-brutto). Suunnitelmista laskettujen rakennusosa-arvioiden ja urakkakilpailujen tuloksiin perustuvien kustannusten suhde, prosenttia, kuvaa kilpailun onnistumista ja toteutuksen taloudellisuutta.

¹³ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016



Peruskorjauksissa raja-arvona käytetään kustannusten suhdetta vastaavan kohteen uudisrakentamiskustannuksiin. Tätä suhdetta kutsutaan korjausasteeksi ja se ilmaistaan prosentteina. Mikäli kohteen korjausaste ylittää 80 prosenttia, käynnistetään pohdinta kohteen korvaamisesta uudella.

Taloudellisuudelle asetetut tavoitteet¹⁴

ATT:llä on yksi taloudellisuustavoite ja se kuvaa koko ATT:n toimintaa. Peruskorjaukselle ei ole asetettu omia yksikkötavoitteita. ATT:n taloudellisuudelle asetettu tavoite on, että ATT:n menot ja toimintakate on kokonaisuudessaan katettava tuloilla eli rakennuttajapalkkioilla. Vuonna 2014 toimintakatetavoite oli 699 000 euroa ja vuonna 2015 se oli 716 000 euroa.

Taloudellisuustavoitteen toteutuminen

Vuonna 2014 ATT:n toimintakatetavoite oli 699 000 euroa. Toteuma oli 1 285 000 euroa. Taloudellinen tavoite toteutui 586 000 euroa suunniteltua parempana. Vuoden 2015 taloudellisuustavoite on myös toteutunut ja toimintakate-tavoite ylittynee noin 1,5 miljoonaa euroa.

Rakennuttamispalveluiden kustannusten vertailu muiden kuntien ja toimijoiden kesken ei ole yksiselitteistä¹⁵

Vuonna 2013 laadittiin tilinpäätöslukuihin perustuvia vertailuja vastaavien toimijoiden toiminnallisista tunnusluvusta. Vertailtavina olivat SATO, VVO, Espoon asunnot, TA-yhtiöt, Hoas, Asuntosäätiö, ISS Proko ja ATT. Rakennuttamispalveluiden kustannusten vertailu on kuitenkin vaikeaa puutteellisten tietojen sekä palveluiden sisältämien tehtävien erilaisuuden vuoksi. Vertailua vaikeutti myös se, että vain ISS Proko ja ATT ovat puhtaasti rakennuttajaorganisaatioita, muilla toimijoilla on taseessaan asuntoja.¹⁶

Rakennuttamisen kustannusten vertailu ei ole julkisten tilinpäätöstietojen perusteella kovinkaan yksiselitteistä. Paitsi että monilla muilla vastaavilla toimijoilla toimintaan sisältyy myös asuntojen ylläpito- ja välitystoimintaa, ATT rakennuttajana tarjoaa asiakkailleen 10 vuoden ylimääräisen vastuun koskien sekä omiaan että urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden virheitä. Yleensä rakennuttajakonsultit vastaavat vain omista virheistään ja vain kahden vuoden takuun ajan.

Rakennuttamispalveluiden kustannusten vertailu on vaikeaa¹⁷

¹⁴ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

¹⁵ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

¹⁶ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

¹⁷ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016



ARA-vuokratuotannossa rakennuttamisen palkkiotason määrittelee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Yhdenvertaisuusperiaatteeseen nojaten rakennuttajien palkkiot määräytyvät samojen periaatteiden mukaan eli palkkiot ovat periaatteessa vertailukelpoisia, mutta ATT:n rakennuttamispalveluiden sisältö on poikkeavan laaja, kun se hoitaa peruskorjauksissa Hekan puolesta tilaajan tehtäviin usein kuuluvia hallinnollisia tehtäviä kuten rahoituksen ja avustusten hakemisen, ARA-menettelyn, rasitesopimukset, jyvityksen muutokset ja rakennusaikaiset korot. Lisäksi ATT:n vastuu on poikkeuksellisen suuri muihin rakennuttajaorganisaatioihin verrattuna.

Hitas-omistustuotannossa kunkin kohteen hinnan ja siihen sisältyvän rakennuttajapalkkion suuruuden määrittelee asunto-osaston osastopäällikkö Hitastyöryhmän lausunnon perusteella. Yhdenvertaisuusperiaatteeseen nojaten rakennuttajien palkkiot määräytyvät samojen periaatteiden mukaan.

2.2.2 Tuottavuus

Kestävän kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden mittaamisen käsikirjan mukaan teknisen toimen tuottavuusmittareita ei ole tällä hetkellä saatavilla kattavasti. Niille on suuri kysyntä sekä kansallisen että kuntatason seurannan näkökulmasta.

Asuntotuotantotoimiston tuottavuutta mitataan indeksillä, joka kuvastaa rakenteilla olevan tuotannon määrää suhteessa henkilötöyvuosiin. Tuottavuutta on 90-luvulta lähtien mitattu indeksillä, jossa otetaan huomioon uudis- ja korjausrakentamisen määrä sekä hallintamuoto, teknisen asiantuntijapalvelun kohteena oleva rakennuskanta ja henkilöstön määrä. Tuottavuus lasketaan uudis- ja korjausrakentamisen sekä teknisen asiantuntijapalvelun osatuottavuuksina.¹⁸

Uudis- ja korjausrakentamisessa otetaan huomioon sekä kahden edellisen että kuluneen vuoden käynnistyneet hankkeet. Tuottavuuden kehitystä vuonna 2014 verrataan vuoden 2011 indeksiin (=100). Indeksien 0-vuosi vaihtuu joka vuosi ja vertailuarvot lasketaan vuosittain kaikille vuosille uudelleen.¹⁹

Vanhalla indeksillä mitaten vuoden 2014 tuottavuuden kokonaisindeksi oli 79, mikä vastaa 86 prosenttia vuoden 2013 tuottavuudesta. Tuottavuus laski, koska sekä uudistuotannon että peruskorjauksissa rakenteilla olleet tuotantomäärät olivat alhaisemmalla tasolla kolmeen edelliseen vuoteen verrattuna. Erityisesti peruskorjausten tuotantomäärät ovat vuodesta 2011 lähtien olleet alhaisella tasolla. Uudistuotannon tuottavuusindeksi sen sijaan osoittaa työn alla olleen tuotantomäärien suhteessa henkilömäärään olleen tasaisessa nousussa vuoden 2008 finanssikriisin tuottaman aallonpohjan jälkeen aina

¹⁸ Toimintakertomus 2014, ATT

¹⁹ Toimintakertomus 2014, ATT



vuoteen 2012 asti, jolloin indeksi kääntyi jälleen laskuun. Teknisen asiantuntemuksen indeksi on vuodesta 2010 pysynyt jotakuinkin vakiintuneella tasolla.²⁰

Asuntotuotantotoimistolle kehitettiin vuonna 2012 uusi tuottavuusindeksin laskentatapa. Uuden indeksin laskentamallissa otetaan huomioon vain uudis- ja peruskorjaustuotanto. Mallista on merkitykseltään vähäisenä jätetty pois tekninen asiantuntijapalvelu. Indeksissä otetaan huomioon sekä kahden edellisen että kuluneen vuoden käynnistyneet hankkeet. Uudistuotannon indeksi perustuu hankkeiden laajuuteen, hallintamuotoon sekä urakkamuotoon. Peruskorjaustuotannon indeksi perustuu hankkeen laajuuteen, jota painotetaan sekä korjausasteen että urakkamuodon mukaisin vaikeuskertoimin. Uuden indeksin vertailuvuotena käytetään vuotta 2011.²¹

Asuntotuotantotoimiston tuottavuuden mittari

ATT:n tuottavuuden mittari käyttää rakenteilla olevien asuntoneliöiden ja henkilötyövuosien välistä suhdetta. Rakenteilla olevien asuntoneliöiden kuormittavuutta korjataan erilaisilla painokertoimilla, jotka on johdettu hallintamuodoista ja hankkeiden työläydestä (muun muassa suojellut kohteet ja erityishankkeet). Tuottavuusindeksi lasketaan uudistuotannolle, peruskorjaustuotannolle sekä teknisille asiantuntijoille erikseen.²²

Asuntotuotantotoimiston tuottavuudelle asetettu tavoite ja toteutuminen

ATT:n tuottavuusindeksille keväällä 2015 asetettu tavoite oli ylittää vuoden 2014 tuottavuusindeksi (79) 20 prosentilla. Asuntotuotantotoimistossa 11.1.2016 laadittu tuottavuusindeksin toteumaennuste vuodelle 2015 näyttää noin 19 prosentin ylitystä. Tulos kehittyy tästä vielä, muun muassa joidenkin hankkeiden urakkakilpailujen ARA-hyväksynät ovat vielä saamatta.²³

2.2.3 Vaikuttavuus

Kestävän kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden mittaamisen käsikirjan mukaan vaikuttavuus kuvaa palvelun aikaansaamaa muutosta tavoitteeksi asetetussa asiassa.

ATT:llä ei ole ollut käytössään erikseen peruskorjaustoiminnan asukasvaikutavuutta kuvaavaa mittarointia. ATT:llä on käytössään asiakaskysely, jossa kysytään tilaajan (kiinteistöyhtiöiden) kokemuksia ATT:n toiminnasta. Kyselystä ei voi eritellä peruskorjaustoimintaa ja uudistuotantoa erikseen.²⁴ Kiinteis-

²⁰ Toimintakertomus 2014, ATT

²¹ Toimintakertomus 2014, ATT

²² ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

²³ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

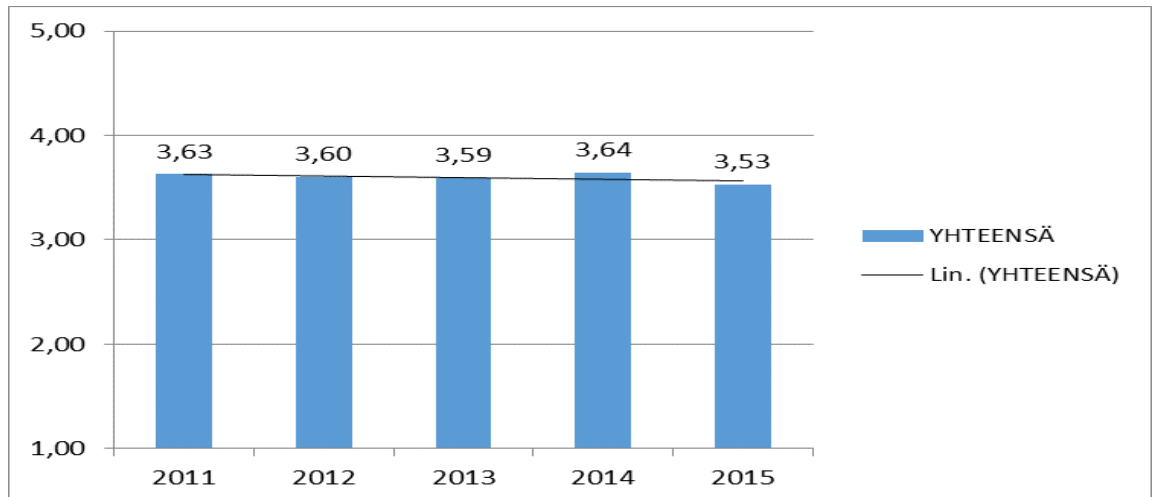
²⁴ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

10.3.2016

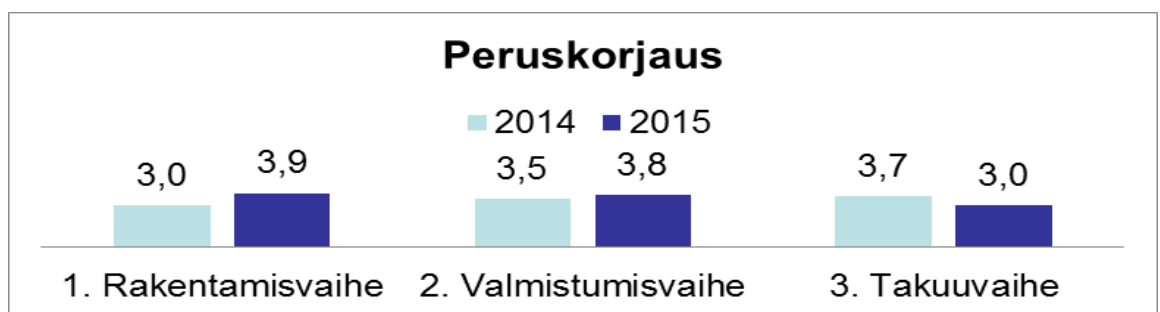
töyhtiöiltä kysyttiin hankesuunnittelun onnistumisesta eri vaiheista, jotka olivat suunnitteluvaihe, rakentamisvaihe ja takuuvaihe. Lisäksi kysyttiin vastuuajaksista toiminnasta, taloushallinnon palvelun onnistumisesta ja projektipalauttejärjestelmästä. Alla on esitetty kyselyn tulokset vuosina 2011–2015. Kiinteistöyhtiökyselyn tulokset ovat olleet vuosittain hyviä. Tässä vertailussa vuoden 2014 tulos on erittäin hyvä, mutta vuonna 2015 tulos on heikentynyt.



Kuvio 1. Asuntotuotantoimiston kiinteistöyhtiökyselyn tulokset 2011-2015

Lähde: ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

Edellisen lisäksi ATT kysyy projektien kuluessa yhteistoiminnasta sekä suunnittelijoilta, rakentajilta kuin tilaajiltakin. Kyselyssä oli 21 kysymystä liittyen peruskorjauksiin. Kyselystä on laadittu yhteenvedot (kuvio 2) vuosien 2014 ja 2015 tuloksista erikseen uustuotannolle ja peruskorjaustoiminnalle. Tilaajapalautteen tulokset ovat parantuneet vuodesta 2014 vuoteen 2015 rakentamisvaiheen ja valmistumisvaiheen osalta, mutta takuuvaiheen osalta tulos on heikentynyt.



Kuvio 2. Projektipalautteen (tilaajapalaute) tulokset peruskorjaustoiminnan osalta vuosilta 2014 ja 2015.

Asuntotuotantotoimiston vaikuttavuudelle asetettu tavoite ja toteutuminen



Kaupungin omalle asuntotuotannolle on asetettu energiatehokkuudelle ja energian säästölle tavoitteita. Energiatehokkuudelle asetettu tavoite on asuntotuotantotoimiston mukaan saavutettu.²⁵

Peruskorjaustoiminnalla vaikutetaan asukkaiden asumisoloihin, mutta tälle ei ole asetettu erikseen tavoitetta.²⁶

2.2.4 Laatu

Kestävän kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden mittaamisen käsikirjan mukaan laatu kuvaa tarkasteltavan kohteen ominaisuuksia tai haluttavuutta. Ominaisuudet ovat yleensä objektiivisesti määriteltävissä, haluttavuuteen liittyy asiakkaan subjektiivinen kokemus.

Asuntotuotantotoimiston rakentaminen on laadukasta monella tapaa, palkintoja on tullut vuosittain, Siistein työmaa 2012, Vuoden rakennuttaja 2013, ja viimeisenä Betonirakennepalkinto 2014 Hekan talosta Jätkäsaarella. Palkintojen saaminen osoittaa laadun ja kestävien rakentamistapojen kulkevan käsi kädessä taloudellisuuden kanssa. Kestävät ratkaisut näkyvät elinkaaritaloudellisina ja vähentävät käyttökustannuksia. Kestävä rakentaminen ottaa huomioon myös kaupunkikuvan. Asuntotuotantotoimiston kehitystyön tehtävä on löytää kestäviä ja terveellisiä, mutta kohtuuhintaisia ratkaisuja tulevaisuuden asutorakentamiseen.²⁷

Peruskorjaustoiminnan laatumittareita ovat energiatehokkuus ja sen kehitys, ET-luku ja kulutukset sekä tyytyväiset tilaajat. Tilaajien tyytyväisyyttä mitataan kiinteistöyhtiöpalauteella. Peruskorjauksissa tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta, esteettömyyttä ja asuttavuutta. Energiatehokkuustavoite korjauksille on tavoitella E-luokkaa D. Esteettömyyden osalta parannetaan hygieniatilojen käytettävyyttä liikkumisesteisten näkökulmasta, rakennetaan hissejä ja korjataan vanhanaikaistuneita asuntoja nykypäivän vaatimukseen vastaimiseksi.²⁸

Asuntotuotantotoimiston laatuun liittyvän tavoitteen toteutuminen

Vuonna 2014 valmistuneissa peruskorjauskohteissa energiatehokkuus parani. Korjausten jälkeinen ET-luku oli keskimäärin 42 prosenttia parempi kuin ennen korjausta. Vuonna 2014 käynnistetyissä peruskorjauksissa ET-luku parani keskimäärin 39 prosenttia. Käynnistettyjä hankkeita oli yhteensä viisi, joista yhdessä (Maunulantie 19) tavoiteltiin ET-luokkaa C. Tämä tavoite saavutettiin.²⁹

²⁵ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

²⁶ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

²⁷ Toimintakertomus 2014, ATT.

²⁸ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

²⁹ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016



Asuntotuotantotoimiston laadun palautteet asiakkailta

Peruskorjausasiakkailta kerätään hankkeen aikana tilaajapalautetta kolmesti: rakentamisvaiheessa, vastaanottovaiheessa ja takuuvaiheessa. Lisäksi kiinteistöyhtiöiltä kerätään palaute kerran vuodessa. Palautetta on tarkoitus kehittää vuoden 2016 aikana siten, että kyselystä saadaan tietoa erikseen peruskorjauksesta ja uustuotantotoiminnasta. Peruskorjauskohteiden asukkailta ei kerätä palautetta, koska Helsingin kaupungin asunnot Oy kerää asukaspalautetta. Asiakaspalautteiden tuloksia on esitetty edellä kuvissa 1 ja 2.³⁰

2.3 Henkilöstön aikaansaannoskyky

Kestävän kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden mittaamisen käsikirjan mukaan henkilöstön aikaansaannoskyky kuvaa organisaation, työyhteisön ja henkilöstön kykyä aikaansaada tuloksellisuutta (osaaminen, innovatiivisuus, työyhteisön toimivuus, työmotivaatio, työkyky). Käsité viittaa erityisesti työelämän laatuun.

Asuntotuotantotoimiston henkilöstön aikaansaannoskykyä mitataan Kunta10-kyselyn mittareilla. Kysely tehdään parillisina vuosina ja sen tuloksia hyödynnetään työhyvinvoinnin kehittämisessä. Helsinki oli mukana tutkimuksessa ensimmäistä kertaa vuonna 2014. Työterveyskysely tehdään puolestaan parittomina vuosina.

Asuntotuotantotoimiston henkilöstön aikaansaannoskyvylle ja Tyhy-mittarille ei ole määritelty varsinaista tavoitetta. Tavoitteen toteutumista ei näin ollen voida arvioida.

2.4 Yhteistyön toimivuus rakennushankkeiden toteuttamisessa

Asuntotuotantotoimiston näkemyksen mukaan yhteistyö asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välillä on toimivaa. Yhteistyö on lisäksi kehittynyt positiiviseen suuntaan koko ajan.³¹

ATT:n ja Hekan välillä tehdään tiivistä yhteistyötä esimerkiksi tavoitteiden asettelun yhteydessä. ATT:n peruskorjauksen keskeiset tuotantotavoitteet laaditaan tiiviissä yhteistyössä ja verrataan säännöllisesti Hekan investointibudjettiin. Hankkeiden toteutuksessa tehdään jatkuvaa yhteistyötä tarpeen mukaan.³²

ATT:n ja Hekan yhteistoimintaa koordinoidaan ns. Teknisessä jaostossa, jonka puheenjohtajana toimii Hekan tekninen päällikkö. Lisäksi ATT:n ja Hekan

³⁰ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

³¹ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

³² ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

10.3.2016

toimihenkilöt kehittävät energiatehokkuustoimenpiteitä Energiansäästöneuvottelukunnalle asioita valmistelevassa asumisen alaryhmässä. Tätä kokoonpanoa johtaa ATT:n LVIA-suunnittelupäällikkö.³³

ATT ja Heka ovat laatineet ATT:n suunnitteluohjeistuksiin Hekan omat linjaukset. Samoin malliasiakirjoja laaditaan yhteistyössä ja vähintäänkin kommenttikierroksin varmistetaan toisen osapuolen ammattitaidon ja näkemysten hyödyntäminen. Viime aikaisia yhdessä valmisteltuja ja kommentoituja asiakirjoja ovat muun muassa luovutusasiakirjaluettelon päivittäminen sekä rakennuslupajärjestelmän pesula- ja kuivaushuoneen laitteet ja varusteet.³⁴

Asuntotuotantotoimiston yhteistyö muiden toimijoiden kanssa (kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto, kaupunginkanslia, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto)³⁵

Asuntotuotantotoimiston johtoryhmä tapaa säännöllisesti rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston johtoryhmät. Kaupunginkanslia osallistuu ATT:n ja Kiinteistöviraston tonttiosaston tonttipalaveriin ja saa siten ajantasatietoa siitä, missä milloinkin tarvitaan koordinoivia toimia. Kaupunginkanslia järjestää rakennuttajatapaamisia, joissa käydään läpi projektialueilla tapahtuvia toimia ja koordinoidaan rakennustyön aikaista toimintaa. Täydennys- ja lisärakentamista suunnitellaan ja koordinoidaan yhdessä kaupunginkanslian, kiinteistöviraston ja Hekan sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.³⁶

Asuntotuotantotoimiston näkemyksen mukaan yhteistyötä voidaan kehittää yhteistyön oikea-aikaisuudella. Yhteistyön oikea-aikaisuudella voidaan vähentää eri puolilla tehtävää turhaa työtä. Yhteistyöhön tulee panostaa resursseja.³⁷

Yhteistyön kehittäminen³⁸

Asuntotuotantotoimiston näkemyksen mukaan kehitettävää olisi yhtenäisissä linjauksissa, jotka koskisivat koko Hekan asuntokantaa, nyt vaihtelua on alueyhtiöittäin. Esimerkkinä voi mainita ilmanvaihdon modernisoimisen peruskorjausten yhteydessä, suurin osa alueyhtiöistä suhtautuu siihen positiivisesti, mutta osa on vastahankaan ilman faktoihin perustuvaa perustetta. Kehittämistoimenpiteenä ehkä voisi olla yhteisissä koulutuksissa tai seminaareissa konkreettisten, ruohonjuuritason asioiden käsittely nykyistä enemmän.

³³ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

³⁴ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

³⁵ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

³⁶ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

³⁷ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

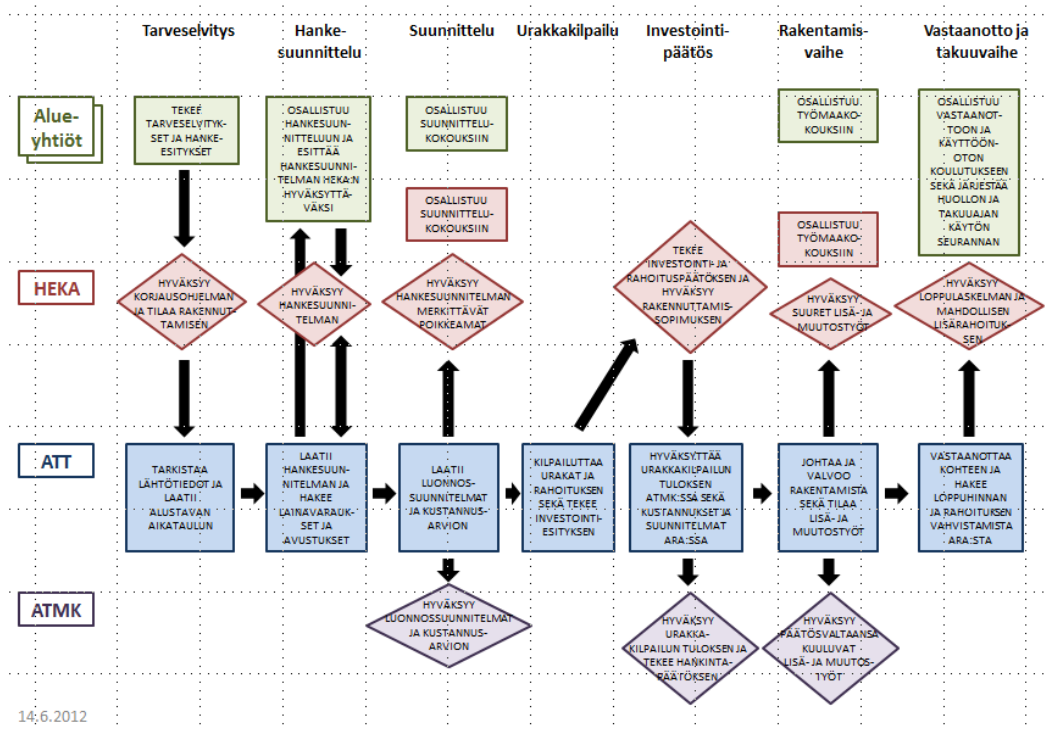
³⁸ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016



2.5 Asuntotuotantotoimiston rooli vuokra-asuntojen peruskorjauksissa

ATT:n ja Hekan välille on vuonna 2012 laadittu toimintaohje, jonka mukaan eri vaiheissa tehtäville toimenpiteille on määritelty vastuutahot. Alla oleva prosessikaavio (kuviot 3) kertoo alueyhtiöiden, Hekan, ATT:n ja ATMK:n (asuntotuotantotoimikunnan) roolin ja tehtävät. Prosessikaaviosta voidaan havaita, että roolit on määritelty ja ne ovat selkeät.

PERUSKORJAUSMENETTELY — PROSESSIKAAVIO



Kuvio 3. ATT:n ja Hekan menettelytapakaavio - peruskorjaukset, 14.6.2012

Lähde: Asuntotuotantotoimisto, toimitusjohtaja, 11.1.2016

Asuntotuotantotoimiston roolin toimivuus vuokra-asuntojen peruskorjauksissa

Asuntotuotantotoimiston näkemyksen mukaan, ATT:n rooli kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa on toimiva ja perustuu yhteisesti hyväksytyihin toimintatapoihin. Pitkäjänteisellä yhteistyöllä on ollut mahdollista yhteistyössä suunnitella yksittäisten hankkeiden aikataulut sekä peruskorjausten vuosittaiset tuotanto-ohjelmat. ATT:n tehtäviin sisältyy kohteiden rahoituksen järjestäminen (korkotukilainat ja avustukset). Rahoitukseen liittyy lainojen kilpailuttaminen sekä tarvittavat neuvottelut ARA:n kanssa.³⁹

Asuntotuotantotoimiston rooli rakennuttajana⁴⁰

³⁹ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016

⁴⁰ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016



ATT rakennuttaa Hekan peruskorjaukset rakennuttamissopimuksessa mainituin vastuin ja valtuuksin. ATT ottaa rakennuttamistaan kohteista laajemman vastuun kuin mitä rakennuttajakonsulttien yleisesti käyttämät KSE:n mukaiset vastuut ovat. ATT:lla on laaja osaaminen hankkeiden rahoituksesta sekä valtion ja kunnan myöntämien avustusten käyttömahdollisuuksista.

ATT:n näkymyksen mukaan asukkaiden hyväksi annettuja laajoja vastuita ei käytetä muiden rakennuttajien sopimuksissa, joten vastaavan tasoista palvelua Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään rakennuttamisen hintatasoon, kuin mitä ATT tarjoaa, ei ole saatavissa. Myöskään rahoituksen kilpailuttaminen ja avustusten hakeminen eivät sisälly tavanomaiseen rakennuttajakonsultin palkkioon. Mahdollisten rakennuttamisessa, suunnittelussa tai urakoinnissa tapahtuneiden virheiden kustannukset eivät ATT:n toimissa rakennuttajana rasita asukkaiden vuokria.

Asuntotuotantotoimiston roolin kehittäminen vuokra-asuntojen peruskorjauksissa

Helsingin kaupungin asunnot Oy toimii peruskorjausten tilaajana ja ATT toimii rakennuttajana rakennuttamissopimuksissa määritellyin vastuin ja valtuuksin. ATT kerää palautetta rakennuttamistaan kohteista, mutta jatkossa palaute pyydetään erikseen myös peruskorjauskohteista. Yhteistoimintaa tulee kehittää hankkeista saatujen palautteiden pohjalta. Palautetta on mahdollisuus pyytää muun muassa suunnittelun ja rakentamisen onnistumisesta sekä teknisistä ja laadullisista ratkaisista.⁴¹

2.6 Kokoavat havainnot

Alla olevan taulukon mukaan asuntotuotantotoimistolla on käytössä kullakin osa-alueella mittareita tuloksellisuuden mittaamiseen. Vaikuttavuus osa-alueella ei ole käytössä erikseen peruskorjaustoiminnan asukasvaikuttavuutta kuvaavaa mittaria. Peruskorjaustoiminnalla vaikutetaan asukkaiden asumisoihin, ja siksi vaikuttavuuden mittari voisi olla tarpeen.

⁴¹ ATT:n toimitusjohtaja, 11.1.2016



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

Taulukko 1. Asuntotuotantotoimiston tuloksellisuusmittarit

Tuloksellisuuden näkökulma (osa-alue)	Mittarit	Tavoitteen toteutuminen
Taloudellisuus	Toimintakate Kustannuksia kuvaavat mittarit, euroa/asm ² , euroa/brm ² (lämminkustannusbrutto) Korjausaste (kustannusten suhde vastaavan kohteen uudisrakentamiskustannuksiin)	ATT:llä on yksi taloudellisuustavoite, toimintakate. Taloudellisuustavoite on asetettu koko ATT:n tasolle. Tavoite toteutui.
Tuottavuus	Tuottavuusindeksi Rakenteilla olevien asuntoneliöiden ja henkilötötyvuosien välinen suhde	Tuottavuusindeksi lasketaan uudistuotannolle, peruskorjaustoiminnalle ja teknisille asiantuntijoille erikseen. Tavoite oli ylittää edellisen vuoden tuottavuusindeksi 20 prosentilla. Tuottavuusindeksin toteuma oli 19 prosenttia. Tavoite ei toteutunut.
Vaikuttavuus	Kiinteistöyhtiökysely (ei eritellä peruskorjausta ja uudistuotantoa). Tilaajapalaute yhteistoiminnasta (kysely projektien aikana suunnittelijoille, rakentajille, tilaajalle). Energiatehokkuus/energian säästö (erikseen uudisrakentamiselle ja peruskorjaamiselle) (ATT:llä ei ole ollut käytössään erikseen peruskorjaustoiminnan asukasvaikuttavuutta kuvaavaa mittaria.)	Kiinteistöyhtiökyselylle ei ole asetettu tavoitetta. Tavoitteen toteutumista ei voida arvioida. Tilaajapalautteelle ei ole asetettu tavoitetta. Tavoitteen toteutumista ei voida arvioida. Vuonna 2014 valmistuneissa peruskorjauskohdeissa energiatehokkuus parani. Korjausten jälkeinen ET-luku oli keskimäärin 42 prosenttia parempi kuin ennen korjausta. Tavoite toteutui. Vuonna 2014 käynnistetyissä peruskorjauksissa ET-luku parani keskimäärin 39 prosenttia. Tavoite toteutui.
Laatu	Energiatehokkuus ja sen kehitys ET-luku ja kulutukset Tyytyväiset tilaajat. (Kiinteistöyhtiöpalaute. Kyselystä ei saada erikseen peruskorjaustoimintaa ja uudistuotantoa).	Vuonna 2014 valmistuneissa peruskorjauskohdeissa energiatehokkuus parani. Korjausten jälkeinen ET-luku oli keskimäärin 42 prosenttia parempi kuin ennen korjausta. Tavoite toteutui. Vuonna 2014 käynnistetyissä peruskorjauksissa ET-luku parani keskimäärin 39 prosenttia. Tavoite toteutui. Tilaajatytytyväisyydelle (kiinteistöyhtiöpalaute) ei ole määritelty tavoitetasoa. Kiinteistöyhtiökyselyn tulokset ovat hyvällä tasolla vuosina 2014-2015, mutta vuoden 2015 palaute on heikentynyt edellisiin vuosiin verrattuna. Tavoitteen toteutumista ei voida arvioida.
Henkilöstön aikaansaannoskyky	Kunta10-kysely, parillisina vuosina (työhyvinvoinnin kehittäminen) Työterveyskysely, parittomina vuosina	Työhyvinvoinnin mittareille ei ole määritelty varsinaista tavoitetta. Tavoitteen toteutumista ei voida arvioida.



3 HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:N TULOKSELLISUUS PERUSKORJAUSSISSA

3.1 Yleistä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) toiminnasta⁴²

Hekan tavoitteet lähtevät myös AM-ohjelmasta kuten asuntotuotantotoimistolakin. Tavoitteena on esimerkiksi edistää vanhan asuntokannan parantamista korjauksilla.

Yhtiöjärjestyksen mukaan Hekan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen.

Hekan missiona on tarjota kohtuuhintaista, turvallista ja laadukasta asumista. Sen visiona on, että sillä on Helsingin parhaat vuokratkodit.

Hekan toimialana on omistaa tai hallita tontteja ja niillä olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot vuokrataan. Heka vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin ARA-vuokratalojen hallinnosta, eli pääomatalouden hallinnasta, suunnittelusta, valvonnasta ja kehittämisestä sekä pääomavuokrien laskennasta.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraportin 2015 mukaan vuoden 2014 aikana valmistui kahdeksan Hekan peruskorjaushanketta, joissa oli yhteensä 972 asuntoa. Vuoden 2014 aikana käynnistettiin yli miljoonan euron suuruisia korjaushankkeita neljässätoista Hekan kohteessa; asuntoja niissä oli yhteensä 1 571. Kohteiden peruskorjausten hankintarvo oli yhteensä noin 95 miljoonaa euroa ja näistä hankkeista oli laajoja peruskorjaushankkeita (yli 1 000 €/m²) kahdeksan, joissa oli yhteensä 669 asuntoa.

Kaupungin vuoden 2015 talousarviossa Hekan sitovana toiminnallisena tavoitteena oli, että kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu on enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruinen. Muina tavoitteina oli, että kiinteistön lämpöenergian kulutus lämmitystarve huomioon ottaen alenee edellisvuodesta kaksi prosenttia. Lisäksi asiakastytyväisyyden pitäisi parantua edellisvuodesta. Myös tulevien (kymmenen vuotta) energiansäästötoimenpiteiden kartoitus tulee tehdä.

Hekan perustamisfuusio

Heka muodostettiin fuusioimalla 21 alueellista aravarahoitteista asuinkiinteistöyhtiötä uuteen loppuvuodesta 2011 perustettuun yhtiöön. Alueille perustet-

⁴² www.hekaoy.fi



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

10.3.2016

tiin 1.1.2012 tilalle uudet alueyhtiöt hoitamaan toimialueillaan sijaitsevien kiinteistöjen isännöintiä ja hoitoa. Fuusion tavoitteena oli päästä tasaamaan pääomakustannuksia koko kaupungin laajuisesti, yhtenäistää alueyhtiöiden toimintatapoja sekä tehostaa kaupungin vuokra-asuntojen hallinnointia.

Hekan fuusiota käsiteltiin laaditun työryhmämietinnön pohjalta kaupunginhallituksen konsernijaostossa 27.9.2010 ja kaupunginhallituksessa 11.10.2010. Lopullisesti fuusiosta päätti kaupunginvaltuusto 20.10.2010. Kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanopäätöksessä kaupunginhallitus kehotti 25.10.2010 kaupungin oikeuspalveluita perustamaan yhtiö. Kaupunginhallituksen konsernijaosto nimesi Hekan hallituksen 15.11.2010. Hallituksen paikoista varattiin kaksi paikkaa varahenkilöineen asukkaiden edustajille. Vuosi 2015 oli siten Hekan neljäs varsinainen toimintavuosi

Hekan alueyhtiöt ja niiden toiminta

Hekan alueyhtiöiltä keskitettiin niiden ostoreskontran hoito, kirjanpito- ja laina- ja vakuusrekisterinhoito sekä palkka- ja henkilöstöhallinto hoidettavaksi Heka-konsernin emoyhtiöön, kun se siirtyi Alppilaan uusiin toimitiloihin keväällä 2014. Tässä yhteydessä 29 työntekijää siirtyi alueyhtiöistä emoyhtiöön. Keskitämisen avulla tehostettiin konsernin talousahallintoa sekä raportointia.

Vuoden 2013 aikana käynnistettiin Hekan aluetoimistojen yhdistämisiä yhteisiin toimitiloihin ja tätä jatkettiin vuonna 2014. Vuoden 2014 lopussa 21 alueyhtiöllä oli yhteensä vain yhdeksän toimitusjohtajaa, kun toimitusjohtajuuksia oli vähennetty alueyhtiöitä yhdisteltäessä. Alueyhtiöiden toimistojen tehtäviä organisoitiin uudelleen muun muassa nimittämällä aluetoimistoihin asiakkuus- ja kiinteistöpäälliköt. Alueyhtiöt vastaavat toimialueillaan isännöinnistä, huollosta ja asiakaspalvelusta.

Erityisryhmien asuminen

Heka toteuttaa nykyisin myös erityisasumisryhmien asumista. Siihen fuusioitiin 1.1.2015 alkaen Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen 41 kiinteistöä, joissa on yli 2 500 vanhusten, kehitysvammaisten sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujien erityisasuntoa. Muutoksella yhdistettiin lisää ARA-rahoitteisia asuntoja samaan yhtiöön pääomatalouden ja lainojen hallinnan tehostamista varten.

3.2 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tuloksellisuus

3.2.1 Taloudellisuus

Hekalla on kaupungin vuoden 2015 talousarviossa sitovana tytäryhteisölle asetettuna toiminnallisena tavoitteena, että kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu on enintään Tilastokeskuksen ylläpitokustannuksia kuvaavan indek-



sinousun suuruinen. Vuonna 2014 tavoite ei ollut sitova. Vuoden 2014 ensimmäisellä puoliskolla ylläpitokustannukset laskivat 4,6 prosenttia. Koko vuoden 2014 nousuksi saatiin 1,22 prosenttia, kun indeksi nousu oli 2013 Q3–2014 Q3 1,64 prosenttia eli vuoden 2014 tavoite toteutui, kun indeksin nousu jäi alle vertailuindeksiin⁴³.

Hekan sitova tavoite ei toteutunut vuonna 2015 kaupunginvaltuuston esityslistan 2.3.2016 mukaan. Viimeisin julkaistu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on vuoden 2015 kolmannelta neljännekseltä. Kustannusindeksi nousi edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna 1,5 prosenttia. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ylläpitokustannusten nousu oli 3,2 prosenttia. Suurimmat kustannusten nousut olivat seuraavissa erissä: aluetasattavat korjaukset, kiinteistövero, tontinvuokrat ja luottotappiot.

Hekalla on ollut tavoitteena vähentää vuosittain kaksi prosenttia normeerattua kaukolämmön kulutusta. Vuoden 2014 vuosikertomuksen mukaan viisi alueyhtiötä 21:stä saavutti tavoitteen tai ylitti sen. Kaukolämmön normeerattu kulutus laski 0,8 prosenttia. Myös sähkön kokonaiskulutus laski 2,1 prosenttia Hekan kiinteistöissä vuonna 2014.

Käyttöveden kulutuksen vähentäminen on ollut myös tavoitteena. Vuonna 2013 noin 13 prosentissa asunnoista oli huoneistokohtaiset vesimittarit. Kulutus niissä oli 17,2 prosenttia pienempi mittarittomiin taloihin verrattuna. Vuonna 2014 yksi asukas kulutti vettä keskimäärin 156 litraa vuorokaudessa. Veden kulutus asuntokannassa laski yhden prosentin.

Vuosien 2014 ja 2015 yhtiökokoukset kehottivat Hekan hallitusta varautumaan tulevien peruskorjausten aiheuttamiin kustannuksiin lisäämällä tulorahoituksen osuutta peruskorjausten rahoituksessa asteittain siten, että vuonna 2020 aloitettavissa peruskorjauksissa tulorahoituksen osuus on vähintään 10 prosenttia ja vuonna 2025 alkavissa peruskorjauksissa vähintään 20 prosenttia. Peruskorjauksien tulorahoitukseen on siis tulossa yhtiölle tulevaisuudessa haasteellisia muutoksia.

3.2.2 Tuottavuus

Kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden mittaamisen käsikirja ei ole käytössä Hekassa.⁴⁴ Hekan vuosikertomuksen 2014 mukaan tuottavuutta mitattiin ensimmäistä kertaa vuoden 2014 aikana. Tuottavuuden kasvun yleiseksi mittariksi vahvistettiin hoidettavien asuntojen määrän kasvu yhdellä prosentilla suhteessa henkilöstön määrään. Henkilöstön määrä 31.12.2013 oli 613 ja 31.12.2014 se oli 586 henkilöä. Hoidettavien asuntojen määrä 31.12.2013 oli 43 935 ja 31.12.2014 se oli 44 372 asuntoa. Vuoden 2013 lopussa hoidettavia

⁴³ Kaupunginhallituksen konsernijaosto 23.3.2015

⁴⁴ Sähköpostiviesti 14.9.2015



asuntoja oli noin 71,7 työntekijää kohden ja vuoden 2014 lopussa 75,7 asuntoa/työntekijä eli suhdeluku oli parantunut.

Tarkastuslautakunnan arviointikäynnillä saatiin vertailua muihin vastaaviin toimijoihin. Vantaan vuokra-asuntojen keskivuokra oli 11,49 €/m²/kk vuonna 2015, kun se Hekassa oli 11,02 €/m²/kk. Kuopion kaupungin vuokrayhtiössä on vain 49 asuntoa/työntekijä ilman kuutta rakennuttaja- ja asukasvalintatyöntekijää, jolloin se on verrannollinen Hekaan. Espoota, Vantaata ja Kuopiota ei voi verrata Hekaan, koska heillä ei ole omia siivoojia ja huoltomiehiä palveluksessaan. Yhtiöt hoitavat itse myös rakennuttajatehtävät ja asukasvalinnat.

Vuonna 2014 Hekan liikevaihto oli noin 356 miljoonaa euroa ja työntekijöitä oli vuoden lopussa 586. Tästä saadaan liikevaihdoksi per työntekijä 607 509 euroa. Esimerkiksi Starassa liikevaihto oli 136 600 euroa ja HKL:lla 140 600 euroa per henkilö vuonna 2014.

Tuottavuuden kasvun mittarit

Tuottavuuden kasvun osamittareiksi vahvistettiin taloushallintoa hoitavien henkilöiden määrän 20 prosentin lasku, lyhytaikaisten sairauspoissaolojen määrän lasku yhdellä prosentilla sekä toimistotilojen neliömäärän lasku suhteessa toimistolla työskenteleviin henkilöihin 30 prosentilla.

Taloushallintoa hoitavien henkilöiden määrä laski vuoden 2014 aikana 26,7 prosenttia. Lyhytaikaisten sairauspoissaolojen määrä puolestaan nousi 19,3 prosenttia. Poissaolopäiviä oli vuonna 2014 kaikkiaan 5 422 päivää eli noin 9,25 päivää henkilö. Toimistotilojen neliömäärä laski suhteessa toimistolla työskenteleviin henkilöihin yhden prosentin. Tuottavuuden kasvun osamittareista saavutettiin siten vain yksi. Tuottavuus kasvoi 5,3 prosenttia vuonna 2014.

Vuonna 2015 tuottavuuden yleisenä mittarina on henkilökunnan määrä suhteessa asuntojen määrään. Osamittarina 1 on lyhytaikaisten sairauspoissaolojen määrän muutos (vähentyminen) ja osamittarina 2 on Julmo-vikailmoitusjärjestelmän käyttöasteen muutos.⁴⁵ Sairauspoissaolojen määrää voidaan pitää myös työelämän laatua kuvaavana mittarina.

Kesäkuun 2015 lopussa henkilöstön määrä oli 588 ja hoidettavien asuntojen määrä 46 558 kappaletta eli suhdeluku oli 79,1 asuntoa/työntekijä. Tämä oli 4,3 prosenttia parempi suhdeluku kuin 31.12.2014 tilanne. Mikäli kesäkuun lopun tilanteen jälkeen sairauspoissaolojen määrä kehittyy samansuuntaisena loppuvuonna 2015 kuin alkuvuonna 2015, niin tuottavuustavoite saavutetaan siltä osin. Julmo-vikailmoitusjärjestelmän kautta tulleiden vikailmoitusten määrä suhteessa kaikkiin FimX-järjestelmässä olleisiin vikailmoituksiin oli, että nii-

⁴⁵ Tarkastuslautakunnan arviointikäynnin 25.11.2015 materiaali



tä oli kesäkuussa 33,8 prosenttia. Tavoitteena oli, että joulukuun 2015 luku on 40 prosenttia, kun luku oli vuoden 2014 joulukuussa vain 27,4 prosenttia.⁴⁶

3.2.3 Vaikuttavuus

Vaikuttavuuden mittaaminen

Vaikuttavuuden edellytyksiä ei voida oikein arvioida, koska vaikuttavuutta ei erikseen mitata Hekassa. Toiminta on toimitusjohtajan mukaan kuitenkin siten vaikuttavaa, että tuotetaan taloja, jotka ovat kohtuuhintaisia ja turvallisia (pitkäaikainen asuminen). Heka pyrkii myös vaikuttamaan asumista koskeviin lakimuutoksiin ja on tarvittaessa antanut niihin lausuntoja kaupunginhallituksen kautta toimitettavaksi eteenpäin.⁴⁷ Hekan vaikuttaminen on siten luonteeltaan erityisesti yhteiskunnallista vaikuttamista.

Asukaskyselyssä 2015 uutena kyselykohteena olleeseen vuokralaisdemokratia -osioon saatiin 2 782 vastausta. Vastaajista 59 prosenttia ei ollut osallistunut vuokralaisdemokratiatoimintaan. Asukaskokouksiin oli osallistunut 12 prosenttia. Yhdeksän prosenttia vastaajista kuului talo- tai vuokralaistoimikuntaan.⁴⁸ Voidaan ajatella, että asukkaiden aktiivinen toimiminen vuokralaisdemokratiassa on vaikuttamista, joka tuottaa sitä kautta vaikuttavuutta.

3.2.4 Laatu

Laadun osatekijät

Arvioinnin perusteella laatutekijöinä voisi Hekassa tulla kysymykseen asiakaskeinen laatu. Asiakastarpeita otetaan huomioon tarjoamalla erityyppisiä asuntoja niitä tarvitseville. Tuotantoprosessit (peruskorjaukset asuntoihin sekä uudiskohteet) pyritään pitämään asuntotuotantotoimiston kanssa virheettöminä. Vallitsevilla vuokra-asuntomarkkinoilla voisi pohtia millainen hintalaatu-suhde kaupungin vuokra-asunnolla on. Suhdeluku lieene parempi kuin muilla julkisilla vuokranantajilla (esimerkiksi muiden kuntien yhtiöt, VVO, Vatro, Sato). Yksityisellä puolella vuokra on korkeampi, mutta onko asumisen laatu samalla paljon korkeampaa?

Kaupungin toiminta on asiakkaan kannalta luotettavaa ja pitkäaikaista. Yhdenmukaiseen laatuun on pyritty yhdistelemällä alueyhtiöitä sekä pyrkimällä Hekan kautta näin yhdenmukaistamaan alueyhtiöiden erilaisia toimintakäytäntöjä.⁴⁹

Asukkaiden kokema laatu

⁴⁶ Tarkastuslautakunnan arviointikäynnin 25.11.2015 materiaali

⁴⁷ Haastattelu Hekassa 13.10.2015

⁴⁸ Hekan asukastytyväisyyskysely 2015

⁴⁹ Haastattelu Hekassa 13.10.2015



Kaupungin vuoden 2014 talousarviossa Hekan muina tavoitteina oli, että asukastyytyväisyystutkimusta jatketaan ja sähköistä asiointia kehitetään. Asukkaiden kokemaa laatua mitataan asukastyytyväisyyskyselyllä vuosittain. Kysely tehdään isolla otannalla, sillä se käsittää noin 10 000 osoitetta. Yhtiössä on lähes 100 000 asukasta noin 47 000 asunnossa. Vastausprosentti on kohtuullinen, sillä viimeksi kyselyyn saatiin noin 3 000 vastausta. Asukastyytyväisyyttä on tutkittu nykyistä mallia noudattaen vuodesta 2008. Vuosina 2013–2015 mukana oli myös asiointiin, asuntoon ja asuinalueeseen liittyviä kysymyksiä. Vuonna 2015 ensimmäistä kertaa mukana oli myös vuokralaisdemokratiaa koskeva osuus. Asunnoista noin 2 400 on erityisasuntoja (entiset palveluasunnot), joiden asiakkaiden tyytyväisyyttä mitattiin erillisellä kyselyllä vuonna 2015.⁵⁰

Asukastyytyväisyyskyselyjen tavoitteena on selvittää asukkaiden tyytyväisyyttä isännöinti-, kiinteistönhuolto- ja korjauspalveluihin sekä siivouspalveluihin. Lisäksi kartoitetaan tyytyväisyyttä alueyhtiöiden toimintaan, asiakaspalveluun, nykyiseen asuntoon sekä asuinalueeseen. Vuoden 2014 tulosten mukaan enemmistö vuokra-asukkaista oli tyytyväisiä saamiinsa asumispalveluihin. Peräti 62 prosenttia vastaajista arvioi asumispalveluiden tason ja yhtiön toiminnan hyväksi tai erinomaiseksi. Kokonaistyytyväisyyden keskiarvosanaksi muodostui 3,64 asteikolla 1–5. Vuoden 2013 mittaukseen verrattuna kokonaistyytyväisyys nousi hieman, kohennusta keskiarvossa oli 0,04 prosenttia. Hekan huoltohenkilökunnan palveluالتتius sai vuotta 2013 paremman arvostuksen ollen 3,73.⁵¹ Asukastyytyväisyys oli siten kehittynyt positiivisesti.

Kaikkein tyytyväisimpiä asuinalueeseensa olivat vuoden 2014 kyselyn mukaan käpyläläiset eli Heka-Kansanasunnot Oy:n alueen asukkaat (arvosana 4,31), asuntoonsa taas malminkartanolaiset (arvosana 4,02). Myös asumispalveluiden taso sai parhaat arviot Heka-Malminkartano Oy:n alueella (arvosana 3,84). Heka-Kontula Oy:n asukkaiden antama keskimääräinen arvio 3,85 siivouksesta oli alueyhtiöiden paras.⁵²

Asukastyytyväisyyskyselyn 2015 tuloksista⁵³

Loppuvuodesta 2015 toteutetun asukastyytyväisyyskyselyn yhteenvedon mukaan kaksi kolmesta Hekan asukkaasta pitää Hekan tuottamia asumispalveluja – isännöintiä, huoltoa ja siivousta – kiitettävänä tai hyvinä. Asukkaiden tyytyväisyys vuokra-asuntoonsa on hieman tätäkin korkeampaa. Kaikkein tyytyväisimpiä ollaan asuinalueeseen, jolle erinomaisen tai hyvän arvion antaa 79 prosenttia vastaajista. Vuosittain toteutettavassa tutkimuksessa arviot ovat yhtä hyvällä tai hieman paremmalla tasolla kuin aiemmin. Kokonaisuudessaan

⁵⁰ www.hekaoy.fi

⁵¹ Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuosikertomus 2014

⁵² Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuosikertomus 2014

⁵³ www.hekaoy.fi



tyytyväisimmät Hekan vuokralaiset löytyvät Kannelmäestä, Malminkartanosta ja Malmilta. Asuntoon ollaan tyytyväisimpiä kantakaupungin alueella, Käpylä taas on mieluisin asuinalue. Hekan tuottamat asumispalvelut saavat kautta linjan hyviä arvosanoja, mutta erityisesti huoltoon ollaan aiempaa tyytyväisempiä. Hekan työntekijät koetaan tutkimuksen mukaan erityisen palvelualltiina kaikilla palvelujen osa-alueilla.

Kysely toteutettiin marras-joulukuussa 2015 lähettämällä 10 402:en satunnaisesti valittuun Hekan asuntoon kutsu vastata kyselyyn ja paperinen kyselylomake. Kyselyyn pystyi vaihtoehtoisesti vastaamaan internetissä. Hekan asukkaat pääsivät vastaamaan kyselyyn lisäksi niin sanotun avoimen linkin kautta, vaikka eivät olisi saaneet postitse lomaketta. Kyselyyn vastasi määräajassa 2 599 vastaamaan kutsuttua, joista 2 040 paperilomakkeen kautta ja 559 internet-lomakkeella. Avoimen linkin kautta vastasi lisäksi 419 vastaajaa. Yhteensä vastaajia oli 3 018 ja vastausprosentti oli otoksesta laskien 25 prosenttia. Arviointiasteikko kyselyissä on ollut yhdestä viiteen. Summamuuttujatulossai yhteensä arvosanan 3,54 isännöinnin, kiinteistöhuollon ja korjausten sekä siivouksen osalta.

Tuloksissa oli eroja alueyhtiöittäin sekä positiivisessa että negatiivisessa mielessä. Parhaimpia arvioita (yli 3,7) saivat Kannelmäki, Malmi ja Malminkartano. Heikommin (3,36–3,44) menestyivät Pihlajisto, Vallila, Pikku Huopalahti, Kantakaupunki, Maunula, Haaga ja Suutarila. Vuodesta 2014 tuloksia paransivat merkittävästi Kansanasunnot, Jakomäki, Kannelmäki ja Kantakaupunki. Hekan hallitus merkitsi asukastyytyväisyystutkimuksen 2015 tulokset tiedoksi kokouksessaan 19.1.2016.

Työelämän laatu

Henkilöstön tyytyväisyyttä mitattiin alkuvuodesta 2014 henkilöstökyselyllä, jonka vastausprosentti oli 77. Kysely päätettiin jatkossa järjestää joka toinen vuosi. Henkilöstölle tehtiin loppuvuodesta 2015 uusi kysely, jonka tulokset yhtiön hallitus merkitsi tiedoksi 23.2.2016. Kokonaistulos oli samalla tasolla tai hieman heikentynyt edelliseen kyselyyn verrattuna. Vastauksia kyselyyn saatiin kaikkiaan 388, joka oli 65 prosenttia henkilömäärästä 30.11.2015. Vastausprosentti oli siten laskenut 12 prosenttiyksikköä edellisestä henkilöstökyselystä. Vain kahdessa alueyhtiössä vastausprosentti oli alle 25 prosenttia henkilömäärästä.⁵⁴

Kyselyn tarkoituksena oli, että henkilöstöllä on mahdollisuus antaa palautetta työnantajalle. Kysely antaa esimiehille tietoa työyhteisöstä ja siitä mitä henkilökunta ajattelee. Samalla kysely on työnantajalle ja esimiehille työväline, jonka avulla voidaan kehittää työyhteisöä, työhyvinvointia ja esimiestyötä.

⁵⁴ Hekan henkilöstökysely 2015



Vuokralaisdemokratia laatutekijänä

Vuokralaisdemokratiaa voidaan ajatella myös laatutekijänä. Yhtiön hallituksessa on kaksi asukkaiden jäsentä ja muutenkin demokratia on laajaa. Se antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevilla asioilla. Samalla se lisää asukasviihtyvyyttä ja edistää vuokralaisten kunnossapitoa ja hoitoa. Kussakin vuokranmääritysyksikössä on asukkaiden kokouksen valitsema talotoimikunta. Talotoimikuntien puheenjohtajat muodostavat kunkin alueyhtiön alueella vuokralaistoimikunnan, joka edustaa kaikkia alueyhtiön asukkaita. Hekan kaikkien asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta, jossa on kaksi edustajaa jokaisesta vuokralaistoimikunnasta.⁵⁵

Vuokralaisneuvottelukunnalle esitellään muun muassa kiinteistöyhtiön pitkänajan korjaus- ja rahoitus suunnitelma (10-vuoden PTS) ja sen Heka-tasolla tasattavat peruskorjaushankkeet (3. kori). Vuokralaisneuvottelukunnalle jaetaan PTS:n esittelymateriaali ja tarkennettu kolmen vuoden korjausten investointisuunnitelma.

Tilat ja niiden kunto laatutekijänä

Haastattelun mukaan urakkahankkeissa tulee aina korjauksia. Tavoitteena ei ole olla täysin virheetön, koska se vaatisi aivan erilaiset lähtökohdat. On paljon järkevämpää ja helpompaa korjata havaitut virheet jälkikäteen kuin ottaa etukäteen huomioon kaikki mahdollinen korjaushankkeissa. Peruskorjausten korjausasteita seurataan.⁵⁶

Muuttokorjauksia tehdään vuosittain noin 1 500 kappaletta vuokralaisten vaihduttua. Muuttokorjaus on käsitteenä hieman epämääräinen, koska muuton yhteydessä saattaa ilmetä muitakin korjaustarpeita, jotka eivät johdu itse muutosta. Muuttokorjaukset maksavat keskimäärin 3 200 euroa ja niiden kustannuksia seurataan.⁵⁷

Asukastyytyväisyyskyselyjen mukaan vuonna 2013 kokonaistyytyväisyys asuntoon oli erinomaisella tasolla 21 prosentilla vastaajista ja 22 prosentilla vuonna 2014. Asuntoaan piti hyvänä 44 prosenttia vuonna 2013 ja 46 prosenttia vuonna 2014. Kumpanakin vuonna vain neljä prosenttia vastanneista piti asuntoaan huonona. Koska noin 2/3 vastanneista piti asuntoaan hyvänä tai erinomaisena, osoittaa tulos jotakin Hekan asuntojen/tilojen laadusta asukasnäkökulmasta. Keskiarvo asuntoihin oli 3,76 vuonna 2014 ja 3,71 vuonna 2013. Tyytyväisyys asuntoihin oli siten hieman parantunut edellisvuodesta.

⁵⁵ Tarkastuslautakunnan arviointikäynnin 25.11.2015 materiaali

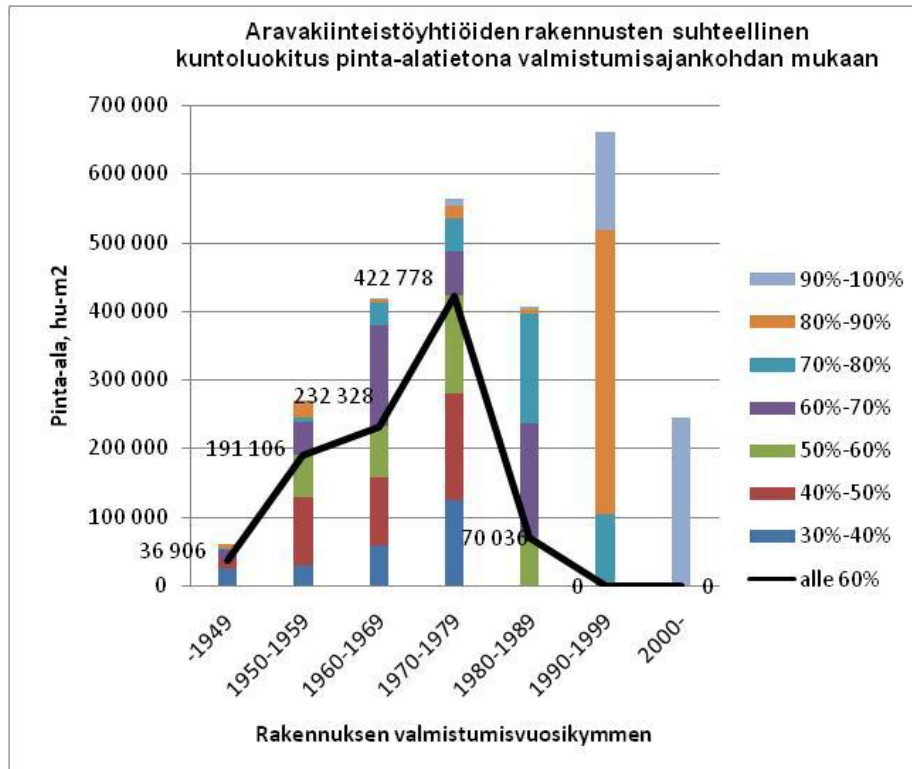
⁵⁶ Haastattelu Hekassa 13.10.2015

⁵⁷ Haastattelu Hekassa 13.10.2015



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

Kaupunginjohtajan vuonna 2010 asettaman asumisen energiatehokkuustyöryhmän loppuraportissa oli seuraava kuvio (kuvio 4) kaupungin omistaman aravakiinteistökannan korjausvelasta. Lähivuosina korjattavia kohteita ovat alle 60 prosentin suhteellisessa kunnossa olevat rakennukset. Eniten tällaista kantaa on 1970-luvun rakennuksissa, mutta niitä on merkittävästi myös 1950- ja 1960-lukujen rakennuskannassa.⁵⁸



Kuvio 4 ARA-yhtiöiden rakennusten suhteellinen kuntoluokitus

Hekan mukaan korjauksiin on ollut riittävästi rahaa eli noin 100 miljoonaa euroa vuosittain ja siksi on voitu tehdä kaikki korjaukset. Jos kiinteistön korjausaste on hyvin suuri, mietitään onko korjaaminen järkevää vai pitäisikö kiinteistö jopa purkaa. Alhainen korkotaso on auttanut tilannetta, jossa asuntotuotantotoimisto kilpailuttaa lainatarjoukset ja hakee rahoituksen. Myös Heka on kilpailuttanut omia lainojaan ja on saavuttanut näin useiden miljoonien eurojen säästöt korkomenoissa.⁵⁹

3.3 Henkilöstön aikaansaannoskyky

Henkilöstön aikaansaannoskykyä mitataan lyhytaikaisten sairauspoissaolopäivien määrällä per työntekijä sekä joka toinen vuosi suoritettavalla henkilöstökyselyllä. Tavoitteena oli vuonna 2014 vähentää prosentilla lyhytaikaisten sairauspoissaolojen määrää. Tavoitetta ei saavutettu, sillä poissaolot kasvoi-

⁵⁸ Asuntotuotantotoimiston vastaus kyselyyn 11.1.2016

⁵⁹ Haastattelu Hekassa 13.10.2015



vat 19,3 prosenttia. Henkilöstökyselyn 2015 kokonaistulos oli samalla tasolla tai hieman heikentynyt edelliseen kyselyyn verrattuna.

3.4 Yhteistyön toimivuus rakennushankkeiden toteuttamisessa⁶⁰

Tarkastuslautakunta suositteli vuoden 2012 arviointikertomuksessaan, että ATT:n ja Hekan tulee edelleen yhteistyössä kehittää ja parantaa peruskorjauskohteiden lähtötietojen oikeellisuutta, jotta vältetään suuret ja ennakoimattomat lisä- ja muutostyökustannukset peruskorjaushankkeissa. Asian parantamiseksi on muun muassa kehitetty lomake yhteistyössä ATT:n kanssa. Yhteistyö on toimitusjohtajan mukaan parantunut viime aikoina asuntotuotantotoimiston kanssa ja kilpailuttaminen sekä yhteistyö sujuvat hyvin.

3.5 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n rooli vuokra-asuntojen peruskorjauksissa

Hekan rooli on hallinnoida kaupungin vuokra-asuntokantaa ja huolehtia asuntokannan peruskorjauksien teettämisistä pidemmän tähtäyksen suunnitelmien mukaisesti yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa. Yhtiö huolehtii myös erilaisten energiansäästötoimenpiteiden kartoittamisesta ja toteuttamisesta päivittäisessä toiminnassa sekä peruskorjausten yhteydessä. Peruskorjauksen menettelytavat ja prosessi on sovittu asuntotuotantotoimiston kanssa. Hekan hallitus hyväksyi menettelytavat 20.6.2012⁶¹.

3.6 Kokoavat havainnot

Alla olevan taulukon mukaan Heka mittaa tuloksellisuuden eri osa-alueita muutoin, paitsi sillä ei ole käytössä vaikuttavuuden osa-alueella mittaria. Toiminnan vaikuttavuutta on syytä mitata ja kehittää siihen mittari.

⁶⁰ Haastattelu Hekassa 13.10.2015

⁶¹ Tarkastuslautakunnan 1. jaoston arviointikäynti 25.11.2015



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

10.3.2016

Taulukko 2. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tuloksellisuusmittarit

Tuloksellisuuden näkökulma (osa-alue)	Mittarit	Tavoitteen toteutuminen
Taloudellisuus	Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu enintään Tilastokeskuksen kiinteistöjen ylläpitoa kuvaavan indeksin suuruisena Lämmitysenergian kulutuksen vähentäminen Vedenkulutuksen vähentäminen	Toteutui v. 2014. Oli v. 2015 sitova toiminnallinen tavoite ja ei toteutunut. Kaukolämmön kulutus laski 0,8 % ja sähkön kokonaiskulutus 2,1 %. Toteutui. Vedenkulutus laski 1 %. Toteutui.
Tuottavuus	Hoidettavien asuntojen määrän kasvu suhteessa henkilöstön määrään Taloushallintoa hoitavien henkilöiden määrän lasku Lyhytaikaisten sairauspoissaolojen lasku Toimistotilojen neliömäärän lasku suhteessa toimistolla työskenteleviin henkilöihin Sähköisen asioinnin kehittäminen	1 %:n kasvutavoite vuodelle 2015, toteutui. Henkilömäärän laskutavoite oli 20 %, toteuma oli 26,7 %. Toteutui. Tavoite pienentää 1 % poissaoloja, kasvua oli 19,3 %. Ei toteutunut. Tavoitteena oli 30 %:n vähennys. Toteuma oli vain 1 %. Ei toteutunut. Lisääntynyt v. 2014. Toteutunut.
Vaikuttavuus	Ei mitata sellaisenaan. Tavoitteena on kohtuuhintainen, turvallinen ja laadukas asuminen.	Ei mitata, joten ei ole tulosta
Laatu	Asukastyytyväisyystutkimukset 2014 ja 2015	Kokonaistyytyväisyyden keskiarvo v. 2014 oli 3,64. Parannus +0,04 % edellisvuodesta. Toteutui.
Henkilöstön aikaansaannoskyky	Lyhytaikaiset sairauspoissaolopäivät per työntekijä Henkilöstökyselyt 2013 ja 2015	Tavoite pienentää 1 % poissaoloja, kasvua oli 19,3 %. Ei toteutunut. V:n 2015 kokonaistulos samalla tasolla tai hieman heikentynyt



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Arvioinnin pääkysymykseen onko asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminta tuloksellista kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa, voidaan vastata osittain kyllä. Tässä arvioinnissa toiminnan katsotaan olevan tuloksellista, jos osa-alueelle asetettu tavoite toteutuu. Osa-alueita ovat taloudellisuus, tuottavuus, vaikuttavuus, laatu ja henkilöstön aikaansaannoskyky.

Asuntotuotantotoimisto

Arvioinnin ensimmäiseen osakysymykseen, onko asuntotuotantotoimiston toiminta kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa tuloksellista, voidaan vastata osittain kyllä. Asuntotuotantotoimisto ei ole asettanut erikseen peruskorjaustoiminnalle tavoitteita kaikkien osa-alueiden osalta, vaan tavoitteet on asetettu koko viraston tasolle. Kaikille mittareille ei ole myöskään asetettu tavoitteita, joten tavoitteen toteutumista ei siinä tapauksessa voida arvioida.

Asuntotuotantotoimiston taloudellisuustavoite, joka oli toimintakate, on toteutunut. Toimistolla on käytössä yksi taloudellisuustavoite ja tavoite on asetettu koko viraston tasolle. Tuottavuutta mitataan tuottavuusindeksillä, mutta indeksille asetettu tavoite ei ihan toteutunut. Vaikuttavuutta ja laatua asuntotuotantotoimisto mittaa samanlaisilla mittareilla eli energiatehokkuudella sekä kiinteistöyhtiö- ja tilaajapalautteilla. Energiatehokkuutta koskevat tavoitteet ovat toteutuneet, mutta kiinteistöyhtiö- ja tilaajapalautteille ei ole asetettu varnaista tavoitetta. Henkilöstön aikaansaannoskykyä toimisto mittaa Kunta10-kyselyillä ja työterveyskyselyillä. Tavoitteen toteutumista ei voida arvioida, koska mittarille ei ole asetettu varsinaista tavoitetta. Yhteenvetona voidaan sanoa, että usean tavoitteen kohdalla tavoitetta ei voitu arvioida, mutta vielä useammin asetettu tavoite toteutui ja vain yksi tavoite ei toteutunut.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Arvioinnin toiseen osakysymykseen, onko Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminta kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa tuloksellista, voidaan vastata osittain kyllä, koska osa tavoitteista ei toteutunut. Tässä arvioinnissa toiminnan katsotaan olevan tuloksellista, mikäli osa-alueelle asetettu tavoite toteutuu. Osa-alueita ovat taloudellisuus, tuottavuus, vaikuttavuus, laatu ja henkilöstön aikaansaannoskyky.

Hekan toimintaa on sen perustamisen jälkeen saatu tehostettua muun muassa alueyhtiöitä yhdistelemällä sekä keskittämällä yhtiön taloushallinto. Kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa ei mitata suoraan tuloksellisuutta, mutta yhtiön omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa tuloksellisuutta mitataan useilla eri mittareilla.



Helsingin kaupungin asunnot Oy on mitannut taloudellisuutta jo useita vuosia. Vuonna 2015 sitovaksi taloudelliseksi tavoitteeksi oli asetettu, että yhtiön kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu on enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruinen. Tavoite ei toteutunut. Viimeisin julkaistu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi nousi edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna 1,5 prosenttia. Hekan ylläpitokustannusten nousu oli 3,2 prosenttia.

Taloudellisuuteen liittyy myös tavoite vähentää kiinteistöjen kaukolämmön sekä käyttöveden kulutusta vuosittain. Vuonna 2014 saatiin hieman laskettua kaukolämmön normeerattua kulutusta samoin kuin sähkön kokonaiskulutusta.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:ssä mitattiin tuottavuutta ensimmäistä kertaa vuonna 2014. Tuottavuudelle asetetut osatavoitteet eivät kaikki toteutuneet, mutta kokonaistuottavuus kasvoi kuitenkin 5,3 prosenttia vuonna 2014.

Taloushallintoa hoitavien henkilöiden määrän 20 prosentin lasku oli tuottavuuden osamittarina vuonna 2014. Tavoite saavutettiin, sillä henkilöiden määrä laski 26,7 prosenttia vuoden 2014 aikana. Toimistotilojen neliömäärän laskutavoite suhteessa toimistolla työskenteleviin henkilöihin oli 30 prosenttia. Tavoitetta ei saavutettu vuonna 2014, sillä neliömäärä laski vain yhden prosentin. Tuottavuuden kasvun osamittarina oli myös lyhytaikaisten sairauspoissaolojen määrä, jota on käsitelty henkilöstön aikaansaannoskyvyn yhteydessä.

Vuodelle 2015 tuottavuuden kasvun yleiseksi mittariksi oli vahvistettu hoidettujen asuntojen määrän kasvu yhdellä prosentilla suhteessa henkilöstön määrään. Tavoitteen ennustettiin toteutuvan. Tuottavuutta yritetään parantaa lisäksi muun muassa lisäämällä sähköisten palveluiden käyttöä asukkaiden asiointissa sekä huoltotoiminnassa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:ssä ei suoraan mitata vaikuttavuutta peruskorjaustoiminnassa. Toiminta on kuitenkin siten vaikuttavaa, että tuotetaan taloja, jotka ovat kohtuuhintaisia ja turvallisia (pitkäaikainen asuminen). Lisäksi pyritään vaikuttamaan yhteiskunnallisesti muun muassa antamalla lausuntoja erilaisiin alaa koskeviin lakialoitteisiin.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on mittauttanut jo vuodesta 2008 asukkaidensa kokemaa laatua vuosittaisilla asukastytyväisyysmittauksilla. Kyse-lyissä on iso otanta ja niihin tulee kappalemääräisesti melko paljon vastauksia. Loppuvuodesta 2015 toteutetun asukaskyselyn yhteenvedon mukaan kaksi kolmesta Hekan asukkaasta pitää Hekan tuottamia asumispalveluja – isännöintiä, huoltoa ja siivousta – kiitettävänä tai hyvinä. Asukkaiden tyytyväisyys vuokra-asuntoon on hieman tätäkin korkeampaa. Tulokset paranivat hieman vuonna 2015 vuodesta 2014 ja 2013.



Helsingin kaupungin asunnot Oy:n henkilöstön aikaansaannoskyky on kohtuullisella tasolla. Joka toinen vuosi tehtävän henkilöstökyselyn mukaan, joista viimeisin toteutettiin loppuvuodesta 2015, kokonaistulos oli samalla tasolla tai hieman heikentynyt vuoteen 2013 verrattuna.

Tuottavuuden kasvun osamittarina oleva henkilöstön lyhytaikaisten sairauspoissaolojen määrä lisääntyi 19,3 prosenttia vuonna 2014 vaikka tavoitteena oli niiden määrän lasku prosentilla. Vuonna 2015 lyhytaikaisten sairauspoissaolojen määrän odotettiin hieman laskevan vuodesta 2014.

Asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n roolit ja yhteistyön toimivuus

Arvioinnin kolmanteen osakysymykseen, onko asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n roolit ja yhteistyö kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa toimivaa, voidaan vastata myönteisesti. Asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n näkemyksen mukaan yhteistyö on toimivaa ja se on kehittynyt parempaan suuntaan koko ajan. Asuntotuotantotoimiston mukaan yhtenäisissä linjauksissa, koskien Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asuntokantaa, on alueyhtiöiden välillä vaihtelua ja siksi sitä tulee kehittää.

Asuntotuotantotoimiston rakennuttajarooli vuokra-asuntojen peruskorjauksissa perustuu sovittuihin toimintatapoihin. Toimiston rooli, osaaminen ja vastuu on tavanomaista laajempi, koska siihen sisältyy myös kohteiden rahoituksen järjestäminen, kuten korkotukilainat ja avustukset. Tehtäviin sisältyy myös tarvittavat neuvottelut ARA:n kanssa sekä lainojen kilpailuttaminen. Rakennuttamisessa, urakoinnissa tai suunnittelussa tapahtuneiden virheiden kustannukset eivät rasita asukkaiden vuokria asuntotuotantotoimiston toimiessa rakennuttajana.

5 TOIMENPIDE-ESITYS JA LISÄTIEDOT

Tarkastuslautakunnan 1. jaosto hyväksyy muistion ja esittää, että aiheesta laaditaan arviointikertomuksen tekstiluonnos.

Arviointia koskevia lisätietoja antavat kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki, puhelin 310 36479 ja Jari J. Ritari, puhelin 310 36542.

Tarja Palomäki

Jari J. Ritari



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

JAKELU Tarkastuslautakunnan 1. jaosto

LÄHTEET

Haastattelut ja arviointikäynnit

Helsingin kaupungin asunnot Oy, toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu
13.10.2015

Tarkastuslautakunnan 1. jaoston arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot
Oy:öön 25.11.2015

Sähköpostitiedustelut

Asuntotuotantotoimiston toimitusjohtajan vastaus kirjalliseen tietopyyntöön
11.1.2016

Hekan toimitusjohtajan vastaus 14.9.2015 tuloksellisuusmittareiden käytöstä

Muut lähteet:

Asuntotuotantotoimisto ATT, toimintakertomus 2014.

Helsingin kaupungin asunnot Oy, vuosikatsaukset 2013 ja 2014

Helsingin kaupungin asunnot Oy, asukastyytyväisyyskysely 2015

Helsingin kaupungin asunnot Oy, henkilöstökysely 2015

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n internet-sivut (www.hekaoy.fi)

Helsingin kaupunki, talousarvio 2015 ja taloussuunnitelma 2015–2017 (Kvsto
12.11.2014).

Kestävän kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden mittaamisen käsikirja, Valtio-
varainministeriö 2014

Kuntalaki 410/2015. (Annettu Helsingissä 10.4.2015).

Talousarvio 2015 ja taloussuunnitelma 2015-2017, kaupunginvaltuusto
12.11.2014



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

LIITTEET

Liite 1. Arvioinnin toteuttamissuunnitelma

Arviointiaihe Asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tuloksellisuus ja roolien (yhteistyön) toimivuus vuokra-asuntojen peruskorjauksissa		
Suunnitelman laatija Tarja Palomäki ja Jari J. Ritari		Pvm 15.9.2015
Päätös arvioinnista Tarkastuslautakunta 6.5.2015		
Arvioinnin ohjausryhmä 1. jaosto		
Aloittamisaika Elokuu 2015	Valmistumisaika Helmikuu 2016	Vastaava valmistelija, muut valmistelijat Tarja Palomäki, Jari J. Ritari
Arviointiaiheen tausta Kaupungin strategiaohjelman (2013–2016) mukaan asuntorakentamisella tuetaan kaupungin vetovoimaisuutta sekä kestäväää kaupunkikehitystä. Tavoitteena on, että kaupungin omana asuntotuotantona rakennetaan vuosittain 1 500 asuntoa (750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa, 600 välimuodon asuntoa, 150 vapaarahoitteista asuntoa). Kaupungin asumisen ja maankäytön ohjaamisessa noudatetaan voimassa olevan AM -ohjelman ⁶² linjauksia. Strategiaohjelman mukaan asuntotuotantotoimiston (ATT) toiminta-edellytykset varmistetaan sekä houkuttelevan kerrostaloasumisen kehittämistä jatketaan. Hyväksytysä vuoden 2014 peruskorjaushankkeiden tuotanto-ohjelmassa oli 584 asuntoa. Strategiaohjelmassa tavoitteena on selkeyttää yhteistyötä ja työnjakoa sekä poistaa päällekkäisyyksiä työn tekemisen tapaa ja tehtävärakenteita uudistaen. Strategia-ohjelmassa tavoitteena mainitaan, että tuottavuus paranee ja kaupungin toiminta on kestäväää, vaikuttavaa ja tehokasta. Helsingin kaupungin asunnot oy (Heka) omistaa noin 44 000 vuokra-asuntoa (ARA-vuokra-asuntojen määrä 31.12.2013). Isännöinnistä ja huollosta vastaa 21 alueyhtiötä. Korjausrakentamisen määrä on noin 1 000 asuntoa vuodessa. ATT:n rooli on rakennuttaa siltä tilattavat kaupungin kiinteistöyhtiöiden peruskorjaukset. Korjausrakentamisurakat kilpailutetaan erillisinä hankkeina. Hekan rooli on omistaa asunnot ja huolehtia alueyhtiöiden ohjauksesta. Hekassa on noin 40 työntekijää. Alueyhtiöt, joissa on yhteensä noin 600 työntekijää, vastaavat asuntojen hoidosta ja huollosta. Kiinteistöviraston asunto-osasto puolestaan hoitaa asukasvalinnat. Khs hyväksyi 11.10.2010 § 1093 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) perustamisen. Kvsto päätti sulauttamisen 20.10.2010 § 230. Pöytäkirjan mukaan kiinteistöyhtiöön sulau-		

⁶² AM –ohjelma = Asumisen ja maankäytön ohjelma



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

10.3.2016

tettiin 21 aravakiinteistöyhtiötä ja sulautuminen pantiin täytäntöön 1.1.2012. Tavoitteena oli mm. tehokkaampi hallinto. Pääomayhtiön tehtäväksi tuli hallinnoida kaikkien alueyhtiöiden pääomia, hoitaa kaikkiin lainoihin liittyvät rahoitusjärjestelyt ja toteuttaa kaikkien alueyhtiöalueiden keskimääräisen pääomavuokran laskennan.

Helsingin strategiaohjelman mukaisesti toiminnan mittaaminen on osa johtamiskulttuuria. Hyvään julkishallintoon kuuluu, että toimintayksiköt mittaavat tuloksellisuuden osa-alueita, eli taloudellisuutta, tuottavuutta ja vaikuttavuutta sekä laatua. Näiden osa-alueiden mittaamiseen on muuan muassa Valtiovarainministeriö antanut kunnille suosituksia. Suositeltavia mittareita on esitelty muun muassa Kestävän kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden käsikirjassa.

Taloudellinen näkökulma

ATT:n toimintakertomuksen mukaan vuonna 2014 valmistuneiden korjausrakentamisen hankkeiden hankinta-arvo oli 27 635 783 euroa. Vuonna 2014 käynnistyneiden korjausrakentamisen hankkeiden hankinta-arvo oli 59 805 813 euroa.

Asiakas- ja työntekijänäkökulma

Helsingin kaupunki on Suomen suurin vuokranantaja, joka omistaa yli 56 000 asuntoa. Kaupungin vuokra-asunnossa asuu joka kuudes helsinkiläinen, mikä tarkoittaa yhteensä noin 90 000 asukasta.

Arvioinnissa mm. hyödynnetään jo olemassa olevia asiakastytyväisyyskyselyjä ja tuodaan esille onko asukkaiden ja asukasjärjestöjen mielipiteitä huomioitu.

Aiheeseen liittyvien suositusten jälkiseuranta

Tarkastuslautakunta suosittelee vuoden 2012 arviointikertomuksessa, että asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tulee edelleen yhteistyössä kehittää ja parantaa peruskorjauskohteiden lähtötietojen oikeellisuutta, jotta vältetään suuret ja ennakkoimattomat lisä- ja muutostyökustannukset kaupungin asuinkiinteistöjen peruskorjaushankkeissa.

Arviointikysymykset ja aineisto

Arvioinnin pääkysymys on

Onko asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminta järjestetty tuloksellisella tavalla kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa?

Arvioinnin osakysymykset ovat:

1. Onko asuntotuotantotoimiston toiminta kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa tuloksellista eli
 - tuottavaa
 - taloudellista
 - vaikuttavaa
 - laadukasta



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

2. Onko Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminta kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa tuloksellista eli
 - tuottavaa
 - taloudellista
 - vaikuttavaa
 - laadukasta
3. Onko asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n roolit ja yhteistyö kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksissa toimivaa?

Arviointiaineistona (kriteereinä) käytetään olemassa olevia tuloksellisuusmittareita. Tuloksellisuuden mittareina toimivat tuottavuus, taloudellisuus ja vaikuttavuus sekä laatu. Tarkoituksena on selvittää miten tuloksellisuuden osa-alueita mitataan sekä mitä mittareita käytetään. Yhteistyön toimivuutta ja rooleja selvitetään kummallekin osapuolelle lähetetyllä sähköisellä kyselyllä. Kyselyn avulla tarkastellaan mahdollisia kehittämiskohteita. Aiheeseen liittyvä kirjallinen materiaali kuten AM -ohjelma, palvelusopimukset ja konsernijaoston antamat ohjeet pääomayhtiölle toimivat lähdeaineistona omalta osaltaan. Lisäksi haastatellaan avainhenkilöitä. Jo tehtyjä asiakastytyväisyyskyselyjä hyödynnetään ja tarkastellaan niiden avulla mahdollisia ongelmakohtia. Arviointi kohdistuu vuoteen 2014.

Arviointiin liittyen tehdään marraskuussa 2015 arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot osakeyhtiöön.



Kaupunkitarkastajat Tarja Palomäki ja
Jari J. Ritari

Liite 2.

Tuloksellisuuskäsitteistö

Käsitteiden määrittely

Tuloksellisuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä pääosin Kestävän kuntatuottavuuden ja tuloksellisuuden mittaamisen käsikirjan mukaista kokonaisuutta.

Tuloksellisuus sisältää tässä yhteydessä kolme alakäsitettä, jotka ovat: 1) taloudellisuus, 2) tuottavuus ja 3) vaikuttavuus. Lisäksi tuloksellisuuden keskeisiä käsitteitä ovat laatu ja henkilöstön aikaansaannoskyky.

Taloudellisuus voidaan ilmaista mm. tuotosten yksikkökustannuksina. Taloudellisuus on suhdeluku (mittayksikkö esim. euroa/asukas, vuosikate/asukas, tms).

Tuottavuus on tuotosten ja panosten suhde, kun panokset ilmaistaan tuotannontekijänä. Tuottavuus on suhdeluku.

Vaikuttavuus kuvaa toiminnan tavoitteeksi asetettujen yhteiskunnallisten tilojen aikaansaamisen astetta eli toiminnan ja suoritteiden vaikutusta kansalaisiin (asukkaat/asiakkaat) ja yhteiskuntaan suhteessa vaikutuksille asetettuihin tavoitteisiin.

Laatu kuvaa tarkasteltavan kohteen ominaisuuksia tai haluttavuutta. (Mittayksikkö esim. asiakastyytyväisyys).

Henkilöstön aikaansaannoskyky kuvaa organisaation, työyhteisön ja henkilöstön kykyä aikaansaada tuloksellisuutta (osaaminen, innovatiivisuus, työyhteisön toimivuus, työmotivaatio, työkyky).