



HELSINGIN KAUPUNKI
Tarkastusvirasto

ARVIOINTIMUISTIO

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisdemokratian toteutuminen

2021

kaupunkitarkastaja Jaakko Seppälä ja arviointipäällikkö Minna Tiili

Sisällys

1	Arvioinnin taustatiedot.....	3
1.1	Arvioinnin tavoite ja laajuus.....	3
1.2	Arvioinnin kohde ja taustatiedot.....	3
1.3	Arviointikysymykset ja -kriteerit	5
1.4	Arvioinnin aineistot ja menetelmät.....	6
2	Havainnot.....	10
2.1	Noudattaako vuokralaisdemokratiasääntö yhteishallintolakia?.....	10
2.1.1	Hekan vuokralaisdemokratiasääntö on suurelta osin yhteishallintolain mukainen, mutta sitä ei kaikilta osin noudateta	10
2.1.2	Hekassa on hyviä käytäntöjä, joihin laki ei velvoita.....	16
2.2	Onko asukkaille annettu päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia?.....	18
2.2.1	Päätösvalta koetaan riittämättömäksi	18
2.2.2	Myös vaikutusmahdollisuudet koetaan riittämättömiksi	20
2.2.3	Talotoimikuntien kaikkien tehtävien käsittely ei ilmene pöytäkirjoista	22
2.2.4	Yhteistoimintaelimissä ei ole käsitelty tilinpäätöstä eikä jälkilaskelmaa	25
2.2.5	Asukasaktiivit arvioivat vuokralaisdemokratian heikentyneen.....	29
2.3	Onko vuokralaisdemokratian toteuttaminen parantanut asumisviihtyvyyttä?	34
2.3.1	Asukkaat ovat melko tyytyväisiä asumiseensa	34
2.3.2	Asukasaktiivit arvioivat vuokralaisdemokratiatoiminnan parantaneen asumisviihtyvyyttä	35
2.4	Onko vuokralaisdemokratian toteuttaminen edistänyt vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa?	38
2.4.1	Asukkaat ovat melko tyytyväisiä asuintalonsa kuntoon	38
2.4.2	Asukasaktiivit eivät näe vuokralaisdemokratian edistäneen talojen kunnossapitoa ja hoitoa.....	39
2.5	Talouden ja hallinnon valvonnassa on kehittämistarpeita	41
2.6	Kaupunki omistajaohjaajana ei korosta vuokralaisdemokratiaa	47
2.7	Koronapandemian vaikutukset vuokralaisdemokratiatoimintaan	51
3	Johtopäätökset.....	52
	Lähteet	54
	Liitteet.....	56

1 ARVIOINNIN TAUSTATIEDOT

1.1 Arvioinnin tavoite ja laajuus

Arviointi käsitteli Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisdemokratian toteutusta. Arvioinnissa tarkasteltiin, onko asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista huolehdittu yhteishallintolain ja kaupunkistrategian mukaisesti Helsingin kaupungin Asunnot Oy:ssä.

1.2 Arvioinnin kohde ja taustatiedot

Kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan ”Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista huolehditaan ja demokraattinen ohjaus varmistetaan kaupungin vuokra-asunnoissa.” Kaupungin vuokra-asunnoilla viitataan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asuntoihin. Heka on Helsingin kaupungin sataprosenttisesti omistama yhtiö. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa. Hekalla on noin 50 000 ARA-vuokra-asuntoa, joissa asuu yhteensä yli 92 000 asukasta.¹

Helsingin kaupungin asunnot Oy muodostettiin kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.10.2010. Tuolloin valtuusto päätti Helsingin kaupungin 21 asuinkiinteistöyhtiön yhteensulauttamisesta 1.1.2012 alkaen. Fuusioitujen kiinteistöyhtiöiden tilalle perustettiin 21 uutta alueyhtiötä. Hekan omistamien Ara-vuokra-asuntojen isännöinnistä ja huollosta vastasivat 31.12.2017 asti 21 alueyhtiötä. Vuosina 2018–2019 alueyhtiöitä oli viisi.² Vuoden 2020 alusta alkaen Heka on ollut yksi yhtenäinen yhtiö ilman tytäryhtiörakennetta, kun alueyhtiöt sulautuivat emo-Hekaan.³ Nykyisellä Hekalla on kuitenkin viisi aluetoimistoa.⁴

Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) eli yhteishallintolakiin.⁵ Lain ja Hekan vuokralaisdemokratiasäännön tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Vuokralaisdemokratia on määritelty laissa yhteishallinnosta vuokrataloissa, siihen perustuvassa Hekan vuokralaisdemokratiasäännössä (vd-sääntö) ja sen käytännön

¹ Khs konsernijaosto 22.11.2021 § 139, esittelijän perustelut.

² Tarkastuslautakunnan arviointimuiستio 2017, 3.

³ <https://www.hekaoy.fi/fi/heka/perustietoa/historiaa> Luettu 28.1.2022.

⁴ <https://www.hekaoy.fi/fi/heka/organisaatio> Luettu 28.1.2022.

⁵ ARA:n mukaan valtion tuella rakennetun vuokratalon omistajan on noudatettava yhteishallintolakia niissä aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainalla rahoitetuissa vuokrataloissa, jotka ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Lakia on noudatettava myös asumisoikeustaloissa ja sellaisissa osaomistustaloissa, joissa vähemmistöosuuden omistajat eivät ole vielä lunastaneet asuntonsa hallintaan oikeuttavia osakkeita kokonaan omakseen. Lakia voidaan noudattaa myös esimerkiksi rajoituksista vapautetuissa vuokrataloissa talonomistajan niin päättäessä. [https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasdemokratia/Asukasdemokratia_valtion_tukemissa_vuokr\(568\)](https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasdemokratia/Asukasdemokratia_valtion_tukemissa_vuokr(568)) Luettu 27.5.2021.

ohjeessa. Hekan vd-sääntö uudistettiin vuonna 2019 ja se tuli voimaan vuoden 2020 alusta.

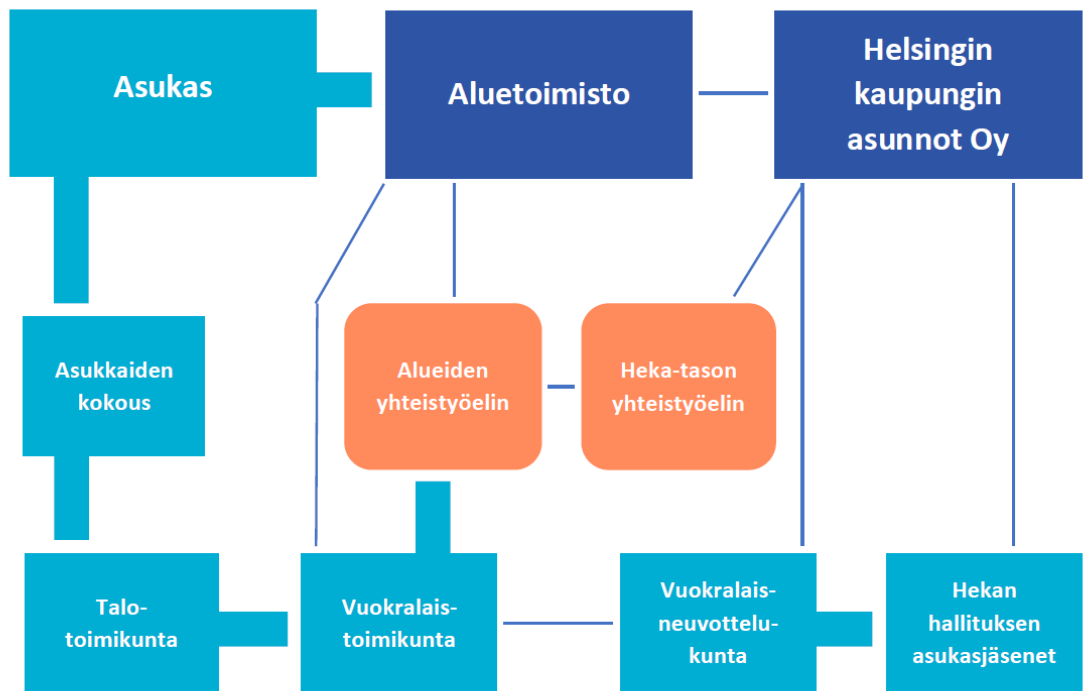
Hekan vuokralaisdemokratiajärjestelmä toimii kolmella tasolla:

1. Kullakin talolla/taloryhmällä (vuokranmääritysyksiköllä) on asukkaiden kokouksen valitsema talotoimikunta.
2. Vuokralaistoimikunnassa on jäsenenä talotoimikunnan keskuudestaan nimeämä jäsen tai luottamushenkilö tai luottamushenkilön varajäsen jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä. Vuokralaistoimikunnan toiminta-alueena on Hekan vastaava vuokrantasausalue. Vuokralaistoimikunta toimii vuokrantasausalueen talotoimikuntien yhteisenä edustajana.
3. Hekan kaikkien asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta, jossa on varsinaisena jäsenenä kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen sekä yksi varajäsen.

Lisäksi asukkailla on omat edustajansa Hekan hallituksessa sekä aluetoimistojen ja Heka-tason yhteistyöelimissä. Aluetoimiston toiminta-alueen yhteistyöelintä kutsutaan alue-yteksi ja Heka-tason yhteistyöelintä Heka-yteksi.

Kaikille asukkaille avoimet asukkaiden kokoukset, joissa valitaan talotoimikunta, järjestetään vuosittain jokaisessa vuokranmääritysyksikössä. Vuokranmääritysyksiköstä käytetään lyhennettä vmy.

Kuvio 1 havainnollistaa, mistä vuokralaisdemokratia Hekassa koostuu. Aluetoimistoja ja siten alue-ytejä on viisi: koillinen, itä, kaakko, etelä ja länsi. Vuokralaistoimikuntia on 21 ja talotoimikuntia yli 500.



Kuvio 1 Hekan vuokralaisdemokratian toimijat⁶

1.3 Arviointikysymykset ja -kriteerit

Pääkysymys:

Onko asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista huolehdittu yhteishallintolain ja kaupunkistrategian mukaisesti Helsingin kaupungin Asunnot Oy:ssä?

Osakysymykset:

1. Noudattavatko vuokralaisdemokratiasääntö ja sen käytännön toteuttamistapa yhteishallintolakia?⁷
2. Onko asukkaille annettu päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa?
3. Onko vuokralaisdemokratian toteuttaminen parantanut asumisviihtyvyyttä?
4. Onko vuokralaisdemokratian toteuttaminen edistänyt vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa?

Lisäksi tarkasteltiin talouden ja hallinnon valvonnan toimivuutta.

⁶ Kuvion lähde: <https://www.hekaoy.fi/fi/asukkaalle/vuokralaisdemokratia/vuokralaisdemokratiajarjestelma> luettu 28.1.2022.

⁷ Tämä osakysymys puuttui arvioinnin toteuttamissuunnitelmasta.

Kriteerit osakysymyksittäin olivat:

Osakysymys 1: Hekan vd-säännön pykäläiä verrataan yhteishallintolain pykälisiin. Käytännössä tämä voidaan tehdä vain talotoimikuntien ja Heka-yten osalta, koska yhteishallintolaki ei tunne vuokralaistoimikuntia, vuokralaisneuvottelukuntaa eikä alueyhtejä.

Osakysymys 2: Osakysymykseen vastataan vertaamalla yhteishallintolakia ja vuokralaisdemokratiasääntöä sekä tarkastelemalla vuokralaisdemokratiaan kuuluvien toimielinten pöytäkirjoja sen osalta, onko vaaditut kohdat käsitelty. Lisäksi kysytään asukkaiden edustajien mielipiteitä tekemällä kysely vuokralaisneuvottelukunnalle ja/tai vuokralaistoimikunnalle.

Osakysymys 3: Vuokralaisneuvottelukunnalle ja/tai vuokralaistoimikunnalle tehtävässä kyselyssä kysytään asukkaiden edustajien mielipiteitä siitä, onko vuokralaisdemokratian keinoin pystytty parantamaan asumisviihtyvyyttä. Taustatietona tarkastellaan asumisviihtyvyyden kehittymistä Hekan toteuttamien asukaskyselyjen perusteella.

Osakysymys 4: Vuokralaisneuvottelukunnalle ja/tai vuokralaistoimikunnalle tehtävässä kyselyssä kysytään asukkaiden edustajien mielipiteitä siitä, onko vuokralaisdemokratian keinoin pystytty edistämään vuokralojen kunnossapitoa ja hoitoa. Lisäksi kysytään Hekan edustajien näkemystä.

1.4 Arvioinnin aineistot ja menetelmät

Arvioinnin pääasiallisena aineistona olivat haastattelut, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille suunnattu kysely sekä vuokralaisdemokratiaelinten pöytäkirjat vuodelta 2020. Haastateltavia olivat vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja ja sihteeri sekä Hekan hallituksen asukasedustajat (kaksi henkilöä). Lisäksi tarkastuslautakunnan 1. toimikunta teki Hekaan arviointikäynnin, jonka yhteydessä saatiin tietoja. Arvioinnin päätteeksi järjestettiin vielä tapaaminen Hekan toimitusjohtajan kanssa. Tapaamisessa käsiteltiin arviointimuistioluonnosta.

Arviointia varten käytiin läpi kaikki vuokralaistoimikuntien, vuokralaisneuvottelukunnan, alue-yten ja Heka-yten pöytäkirjat vuodelta 2020. Talotoimikuntien pöytäkirjat käytiin läpi otannalla siten, että valittiin sattumanvaraisesti kymmenen talotoimikuntaa. Otanta ositettiin siten, että kultakin viideltä alueelta valittiin kaksi talotoimikuntaa.

Kysely suunnattiin joulukuussa 2021 kaikkien 21 vuokralaistoimikunnan jäsenille ja vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille ja varajäsenille. Vuokralaisneuvottelukunnan jäsenet ovat myös vuokralaistoimikuntien jäseniä. Jatkossa tässä arvioinnissa viitataan kyselyyn nimellä asukasaktiivien kysely. Kysely ei kuitenkaan kohdistunut talotoimikuntien jäseniin, joten tulokset eivät kuvaa kattavasti talotoimikuntien jäsenten mielipiteitä, vaikka kaikki vuokralaistoimikunnan jäsenet ovatkin samalla myös talotoimikuntien jäseniä. Kyselyssä esitettiin väitteitä vuokralaisdemokratian toimivuudesta. Lisäksi vastaajilla oli mahdollisuus kertoa vapaamuotoisesti siitä, mitkä asiat toimivat

hyvin ja missä on parannettavaa. Arviointimuistiossa on raportoitu suoria jakaumia ja tehty yhteenveto tekstimuotoisista vastauksista. Kysely on esitetty liitteessä 2.

Kyselyn koko kohdejoukko olisi noin 470 henkilöä⁸, mutta Heka ei tietosuojasyyistä luovuttanut kaikkia yhteystietoja, vaan vain niiden yhteystiedot, jotka olivat antaneet siihen erikseen kysyttäessä suostumuksensa. Suostumuksensa antoi 302 asukasaktiivia. Suostumuksen antaminen vaati aktiivisuutta, koska vuokralaistoimikuntien jäsenten piti täyttää lomake ja palauttaa se Hekaan skannattuna. Vuokralaisneuvottelukunnan sihteeri viestitti vuokralaistoimikunnille vastaamisen tärkeydestä, minkä johdosta osa suostumuksista saatiin suoraan tarkastusvirastoon. Vuokralaisneuvottelukunnan jäsenten sähköpostit olivat käytettävissä kattavasti, koska jäsenet olivat jo aiemmin antaneet suostumuksensa siihen, että heidän sähköpostejiaan voidaan luovuttaa eteenpäin vuokralaisdemokratiaan liittyvissä asioissa.

Kyselyyn vastasi 183 henkilöä, joista 160 edusti kyselyn kohdejoukkoa. Saatujen sähköpostien joukossa oli ollut myös talotoimikuntien jäsenten ja aluevalvojien yhteystietoja. Jos he eivät olleet vuokralaistoimikunnan jäseniä, heille ei esitetty muita kysymyksiä kuin avoimet vastaukset. Suostumuksensa oli antanut 302 henkilöä, joten kun heistä vähennetään 23, jotka eivät olleet kohdejoukkoa, voidaan todeta, että kysely lähetettiin 279 vuokralaistoimikunnan jäsenelle. Kun heistä 160 vastasi, vastausprosentti oli 57.

Vastanneet vuokralaistoimikuntien jäsenet edustavat noin 34 prosenttia kaikista vuokralaistoimikuntien jäsenistä. Vastaajista 32 toimi sekä vuokralaisneuvottelukunnassa että vuokralaistoimikunnassa. Vuokralaisneuvottelukunnassa on 21 varsinaista jäsentä ja saman verran varajäseniä, joten heidän vastausprosenttinsa oli peräti 76. Vastaajia, jotka toimivat pelkästään vuokralaistoimikunnassa, oli 128.

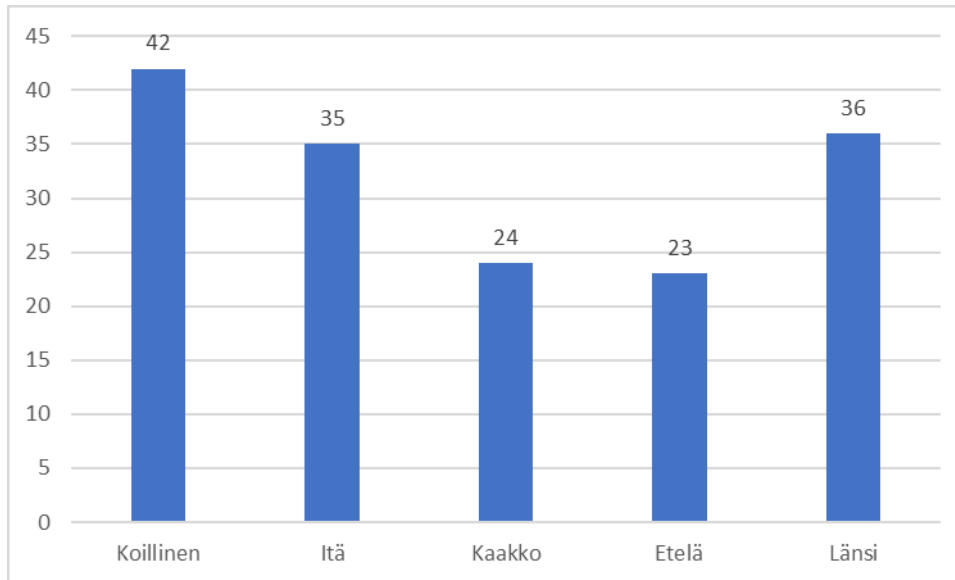
Vastaajien joukossa oli 32 henkilöä, jotka toimivat myös aluetason yhteistoimintaelimessä ja viisi, jotka toimivat sekä aluetason että Heka-tason yhteistoimintaelimessä. Heka-tason yhteistoimintaelinä koskevia tuloksia ei voitu raportoida vastaajien vähäisen määrän vuoksi.

Reilu puolet vastaajista (52 prosenttia) oli ollut mukana vuokralaisdemokratiaelimissä yli kymmenen vuoden ajan. 30 prosenttia oli ollut 4–10 vuoden ajan, ja 15 prosenttia 1–3 vuotta. Kolmella prosentilla vastanneista oli kokemusta alle vuoden ajalta. Valtaosalla vastaajista oli siis kokemusta vähintään neljän vuoden ajalta.

Kuviosta 2 nähdään, että eniten vastauksia saatiin koillisesta, lännestä ja idästä. On luonnollista, että kaakosta saatiin vähemmän vastauksia, koska kaakon alueella on vain 68 vuokranmääritysyksikköä, kun koillisessa, idässä ja etelässä niitä on 115–116. Talotoimikuntia on toiminnassa hieman vähemmän kuin vuokranmääritysyksiköitä (ks. luku 2.2.3), ja talotoimikuntien määrä puolestaan ratkaisee kyselyn kohdejoukkona olleiden vuokralaistoimikuntien jäsenmäärän. Etelän vastaajia on selvästi

⁸ Taloja/vuokranmääritysyksiköitä oli kesäkuussa 2021 yhteensä 504. Niistä 33:lla ei ollut talotoimikuntaa tai sitä korvaavaa luottamushenkilöä. Talotoimikuntia oli siis 471. Lähde: Hekan toimitusjohtajalta saadusta koosteesta 21.6.2021 lasketut tiedot. Vuokralaistoimikuntien jäsenten määrä määräytyy talotoimikuntien määrän perusteella, koska kukin talotoimikunta nimeää edustajan vuokralaistoimikuntaan.

vähemmän kuin siellä sijaitsevien vuokranmääritysyksiköiden määrän (116) perusteella olisi voinut olettaa. On kuitenkin hyvä muistaa, että kyselyä ei voitu lähettää kaikille, vaan vain niille asukasaktiiveille, jotka olivat antaneet suostumuksensa. Lännen vastaajia on puolestaan enemmän kuin vuokranmääritysyksiköiden määrän perusteella olisi voinut olettaa, koska lännen alueella niitä on 89 eli selvästi vähemmän kuin idässä, josta vastaajia oli saman verran.⁹



Kuvio 2 Vuokralaistoimikuntien jäsenten kyselyyn vastanneiden alueellinen jakauma Hekan aluetoimistojen mukaan (Minkä aluetoimiston alueella asut?, N=160)

Heka oli toteuttanut syys-lokakuussa 2021 oman asukasaktiivikyselyn, jonka yhtiö laati yhteistyössä vuokralaisneuvottelukunnan kanssa. Kyselyn tavoitteena oli selvittää asukasaktiivien mielipiteitä vuokralaisdemokratiasta sekä kerätä ideoita asukas-toiminnan kehittämiseksi. Vastauksia oli 285. Kyselyn vastausprosenttia ei raportoitu. Kysely oli suunnattu kaikille talotoimikuntien jäsenille eli laajemmalle joukolle kuin tätä arviointia varten tehty kysely. Vastaajista 40 prosenttia toimi talotoimikunnan puheenjohtajana.¹⁰ Kyselyn tulokset olivat arvioinnissa käytettävissä, mutta Hekan oman asukasaktiivikyselyn tuloksia ei raportoida tässä arviointimuiستiossa. Siihen on kaksi syytä. Ensinnäkin Hekan asukasaktiivikysely ei ole vertailukelpoinen tässä arvioinnissa toteutetun kyselyn kanssa, koska Hekan omasta kyselystä puuttui keski-vaihtoehto ”ei samaa eikä eri mieltä”. Toiseksi Hekan omassa kyselyssä ”en osaa sanoa” vastausten määrä oli suuri, kun kysyttiin sellaisista asioista, jotka eivät toteudu oman talotoimikunnan tasolla.¹¹ Tätä arviointia varten toteutettua kyselyä ei lähetetty lainkaan talotoimikuntien jäsenille, joten vastaukset kuvaavat kahden ylimmän vuokralaisdemokratiatason asukasaktiivien näkemystä. Hekan oma kysely ei siis olisi vertailukelpoinen, koska se kohdistui kaikkiin asukasaktiiveihin. Lisäksi He-

⁹ Vuokranmääritysyksiköiden määrä on laskettu Hekan toimitusjohtajan 21.6. toimittamasta talotoimikuntien yhteenedosta.

¹⁰ Hekan kysely asukasaktiiveille 2021, tulosraportti.

¹¹ Hekan kysely asukasaktiiveille 2021, tulosraportti.

kan kyselyn väittämät keskittyivät enemmän asukasaktiivien tyytyväisyyteen vuokralaisdemokratia- ja asukastoimintaa kohtaan, kun tätä arviointia varten toteutettu kysely selvitti koettuja vaikutusmahdollisuuksia.

Arvioinnissa hyödynnettiin Hekan asukaskyselyjä. Taulukossa 1 on esitetty niiden vastaajamäärät ja vastausprosentit.

Taulukko 1 Hekan asukaskyselyjen vastaajamäärät ja vastausprosentit 2017–2020¹²

	2017	2018	2019	2020
Vastaajien määrä	2941	3205	3009	2101
Vastausprosentti	26	27	22	17

¹² Hekan asukaskyselyt vuosilta 2017–2020.

2 HAVAINNOT

2.1 Noudattaako vuokralaisdemokratiasääntö yhteishallintolakia?

2.1.1 Hekan vuokralaisdemokratiasääntö on suurelta osin yhteishallintolain mukainen, mutta sitä ei kaikilta osin noudateta

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990), eli yhteishallintolaki, on vuodelta 1990. Lain uudistus onkin paraikaa käynnissä ja hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa oli arviointiajankohtana lausuntokierroksella.¹³ Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmaan on kirjattu: ”Vahvistetaan vuokralaisten asemaa uudistamalla yhteishallintolaki, joka säätelee asukkaiden päätösvaltaa valtion tukemissa vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä.”¹⁴

Yhteishallintolain 7 §:n mukaan asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia. Hekan vuokralaisdemokratiasäännössä asukastoimikuntaa vastaa talotoimikunta. Lisäksi yhteishallintolain 16 §:n mukaan ”Jos omistajalla on eri vuokranmääritysyksikköihin kuuluvia taloja, voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään omistajan koko asuntokantaa koskevia tässä laissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita.” Tämä lain tarkoittama yhteistoimintaelin on Heka-tason yhteistyöelin (Heka-yte).¹⁵

Hekan vuokralaisdemokratiaan kuuluu yhteishallintolaissa mainittujen elinten lisäksi vuokralaistoimikunta, vuokralaisneuvottelukunta ja aluetoimiston toiminta-alueen yhteistyöelin (alue-yte). Yhteishallintolain mukaan siis riittäisi, että Hekassa olisi pelkästään talotoimikuntien taso. Tämä johtuu siitä, että laki lähtee siitä ajatuksesta, että jokainen talo on oma kiinteistöyhtiönsä, eli jokaista taloa varten olisi ikään kuin oma yhteishallintonsa.¹⁶ Uudessa laissa onkin tarkoitus korostaa vuokrataloyhteisön ja asukkaiden yhteisen yhteistyöelimen roolia vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä, jossa aiemmat pienet kiinteistöyhtiöt on usein fuusioitu isoiksi vuokrataloyhtiöiksi.¹⁷

Yhteishallintolain 16 §:n mukaan mahdollinen yhteistyöelin käsittelee omistajan koko asuntokantaa koskevia yhteishallintoon liittyviä asioita. Yhteistyöelin voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvalta asiassa. Tarkemmin laissa ei ole säädetty siitä, millaisista asioista yhteistyöelin voisi päättää. Hekassa onkin valittu linja, että Heka-yte ei ole päättävä elin, vaan vd-säännön 48 §:n mukaan:

¹³ <https://ym.fi/-/vuokratalojen-asukkaiden-vaikutusmahdollisia-halutaan-vahvistaa-yhteishallintolain-uudistus-lausuntokierrokselle> Luettu 28.1.2022.

¹⁴ Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma 10.12.2019, s. 55.

¹⁵ Hekan vd-sääntö, s. 33.

¹⁶ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021.

¹⁷ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

- Heka-yte voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa.
- Heka-tason yhteistyöelimen tavoitteena on edistää asukkaiden näkemysten käsittelyä ja yhdenmukaisia toimintatapoja.
- Heka-ytessä käydään läpi pitkän tähtäimen korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä Heka-tason hankinnat ja kilpailuttamissuunnitelmat sekä niiden aikataulut ja vaikutukset. Lisäksi Heka-ytessä voidaan käsitellä kaikkia asukaspalveluihin, kiinteistöhoitoon, korjaustoimintaan ja asukasyhteistyöhön liittyviä käytäntöjä ja toimintatapoja sekä niiden yhdenmukaistamista.
- Heka-ytelle esitellään Hekan tilinpäätös, Hekan jälkilaskelma sekä erilaisia raportteja ja tilastoja muun muassa vuokraustoiminnasta, vuokrasaatavista ja energiankulutuksista.

Luvussa 2.2.4 tarkastellaan pöytäkirjojen perusteella Heka-yten tehtävien toteutumisista.

Seuraavassa on esitetty yhteishallintolain mukaiset asukastoimikunnan tehtävät ja verrattu niitä Hekan talotoimikunnan tehtäviin. Hekan vuokralaisdemokratiasäännön (vd-sääntö 9 §) mukaan asukkaiden kokous valitsee talotoimikunnan puheenjohtajan ja talotoimikuntaan 2–4 varsinaista jäsentä sekä varasijajärjestykseen asetettuna enintään kaksi varajäsentä taikka vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön. Asukaskokous voi siis päättää siitä, että valitaan luottamushenkilö, ei talotoimikuntaa. Tämä on linjassa yhteishallintolain kanssa, jonka 15 §:ssä esitetään vaihtoehtoina, että asukastoimikunnan tehtäviä hoitaa asukkaiden kokous, asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö tai omistajayhteisön tai -säätiön hallitus.

Tarkkaa tietoa siitä, kuinka monessa asukaskokouksessa on päädytty valitsemaan luottamushenkilö, ei ole, koska seuranta ja merkintätavat vaihtelevat alueittain. Osa alueista merkitsee, että vuokranmäärityksikössä on joko talotoimikunta tai luottamushenkilö. Kolmella alueella, joista voitiin laskea luottamushenkilöiden osuus suuntaa antavasti, osuus vaihteli kolmen ja kymmenen prosentin välillä. Kaikki asukaskokoukset eivät valitse talotoimikuntaa eivätkä luottamushenkilöä, mikä on yhteishallintolain mukaista (ks. tarkemmin luku 2.2.3).

Taulukossa 2 on vertailtu yhteishallintolain mukaisia asukastoimikunnan tehtäviä Hekan vd-säännön mukaisiin talotoimikunnan tehtäviin. Kohdat, jotka ovat lisäyksiä verrattuna yhteishallintolakiin, on merkitty alleviivauksella. Kursiivilla on merkitty kohdat, jotka ovat täsmennyksiä. Alimpana esitetyt neljä lisäystä ovat Hekan vuokralaisdemokratiasäännössä esiintyviä vuokralaisdemokratian muotoja, jotka laajentavat vuokralaisdemokratiaa yhteishallintolakia laajemmalle, eli ne ovat lähtökohtaisesti hyviä ja lain hengen mukaisia laajennuksia.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

Taulukko 2 Yhteishallintolain ja Hekan vd-säännön vertailu

Yhteishallintolain (10 §) asukastoimikunnan tehtävät	Hekan vd-säännössä (17 §) talotoimikunnan tehtävät
1. osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä	osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta talousarvioesityksestä, <u>vuokranmaksauksen suunnitelmasta</u> sekä vuokranmääritysesityksestä;
2. tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä	tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä <u>vuokranmääritysyksikön talojen</u> korjaustoimenpiteistä
3. osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista	osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto <u>vuokranmääritysyksikön taloja</u> koskevasta pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta
4. osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista	
5. tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä	tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto <u>vuokranmääritysyksikköä</u> koskevasta huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä
6. valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista	valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista <u>sekä ilmoittaa alueyhtiöön havaitsemistaan hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseen liittyvistä epäkohdista</u>
7. päättää järjestyssääntöjen sisällöstä	päättää vuokranmääritysyksikkökohtaisista omista järjestyssäännöistä <u>siltä osin, kun ne eivät ole ristiriidassa Hekan järjestyssäännön kanssa</u>
8. edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa	edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa <u>sekä edistää asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta</u>
9. päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista	päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista
10. päättää yhteisten askartelu- ja kerho- huoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä	päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien tilaisuuksien järjestämisestä
11. päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan	päättää talotoimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että talotoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

Yhteishallintolain (10 §) asukastoimikunnan tehtävät	Hekan vd-säännössä (17 §) talotoimikunnan tehtävät
12. tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista	tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköä koskevista asioista
	<u>valita keskuudestaan vuokralaistoimikunnan jäsen ja varajäsen</u>
	<u>nimetä asukkaiden edustaja vuokranmääritysyksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen</u>
	<u>valmistella esitys asukkaiden kokoukselle seuraavan kalenterivuoden määrärahan käytöstä ja toimintasuunnitelmasta; sekä</u>
	<u>järjestää erilaisia tilaisuuksia, tapahtumia ja koulutuksia määrärahan puitteissa.</u>

Yhteishallintolain 10 §:n seitsemännen momentin mukaan asukastoimikunta päättää järjestyssääntöjen sisällöstä. Hekan vd-säännössä tätä on muokattu muotoon ”siltä osin, kun ne eivät ole ristiriidassa Hekan järjestyssäännön kanssa”. Eli käytännössä talotoimikunnilla ei ole yhteishallintolain mukaista oikeutta päättää järjestyssääntöistä talokohtaisesti. Hekassa yksittäinen talo voi tehdä omia täydentäviä järjestyssääntöjään, kunhan ne eivät ole ristiriidassa Heka-tason järjestyssääntöjen kanssa. Hekan uudet järjestyssäännöt tulivat voimaan 1.1.2022.¹⁸ Vuokralaisneuvottelukunnan edustajien haastattelussa tuli esiin, että järjestyssääntöjen uudistuksessa ei edes kuultu talotoimikuntia, vaan Heka pyysi lausuntoa vuokralaisneuvottelukunnalta, vaikka sen tehtäviin ei uusitun vd-säännön mukaan enää kuulu antaa lausuntoja.¹⁹

Hekan toimitusjohtajan mukaan on vakiintunut käytäntö kaikissa Suomen suurimmissa kunnallisissa vuokratyöyhtiöissä, että järjestyssääntöistä päätetään yhtiötasolla.²⁰ Helsingin kaupungin oikeuspalvelujen näkemyksen mukaan ”Yhteishallintolain piirissä on nykyisin hyvin eri kokoisia yhteisöjä. Heka on yksi suurista yhtiöistä. Suurten yhtiöiden osalta on ollut suuntauksena toteuttaa ja päättää voimassa olevan lain mukaan asukastoimikuntatasolla päätettävät asiat yhtiötasolla.” Toisaalta oikeuspalvelut toteaa, että ”erityisesti järjestyssääntöjen osalta talo/-vuokranmääritysyksikkökohtainen päättäminen on asukkaille tärkeää ja yhteishallintolain sanamuoto päätösoikeuden osalta on tältä osin selkeä.”²¹

Oikeuspalvelut myös toteaa, että ”Hekan kannalta on ymmärrettävää, että esimerkiksi järjestyssääntöjen sisällöllinen eroavaisuus talo- tai vastuuyksikkökohtaisesti ai-

¹⁸ <https://www.hekaoy.fi/fi/asukkaalle/asuminen/jarjestyssaannot> Luettu 14.2.2022.

¹⁹ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021. Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnon 30.8.2021 mukaan se päätti pyytää järjestyssääntöistä lausunnot vuokralaistoimikunnilta. Niistä 17 otti kantaa asiaan.

²⁰ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

²¹ Helsingin kaupungin oikeuspalveluissa laadittu muistio tarkastusviraston pyynnöstä 4.3.2022.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

heuttaa merkittäviä valvonnallisia haasteita sekä myös asukkaiden erisisältöistä kohtelua määräysten johdosta.” ja ”Hekan tavoite vaikuttaa olevan päätettävien asioiden yhdenvertainen toteutuminen yhtiötasolla”.²²

Asukasaktiiveille toteutetun kyselyn avoimissa vastauksissa yksi vastaaja esitti näkemyksensä, että Hekan toimitusjohtaja on tietoisesti rikkonut yhteishallintolakia järjestyssääntöjen päättämistason suhteen. Hänen mukaansa vuokralaisneuvottelukunnan enemmistö hyväksyi sen, että Heka päättää järjestyssäännöstä, kun toimitusjohtaja oli ensin suullisesti uhkaillut palkkioiden/toimintamäärärahojen vähentämisellä tai jopa poistamisella.²³ Arvioinnissa ei lähdetty varmistamaan sitä, onko väitettyä uhkailua tapahtunut, mutta tämänkaltainen väite jo itsessään kertoo huonosta ilmapiiristä ja epäluottamuksesta asukasaktiivien ja Hekan johdon välillä. Tämänkaltaisia epäluottamuksesta kertovia kommentteja oli kyselyn avoimissa vastauksissa runsaasti.

Järjestyssäännöistä päättämisen lisäksi toinen asia, jossa talotoimikunnilla ei ole käytännössä päätösvaltaa, on päättäminen yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista (kohta 9.), koska periaatteista päätetään Hekan tasolla.²⁴ Hekan näkökulmasta katsottuna yhtenäiset periaatteet kohtelevat eri taloja keskenään yhdenvertaisesti.²⁵ On kuitenkin kiistatonta, että yhteishallintolaki ja siten myös Hekan oma vd-sääntö jättävät tämän päätösvalan talotasolle. Hekan toimitusjohtajan näkemyksen mukaan autopaikoissa ja saunavuoroissa ei ole mitään päätettävää, josta talotasolla voitaisiin päättää. Hän korosti sitä, että uuteen lakiin on tulossa sanamuoto ”päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista olemassa olevissa puitteissa”, jossa ”olemassa olevissa puitteissa” on uutta.²⁶ Lain perusteluista voidaan päätellä, että ”olemassa olevat puitteet” viittaavat yhtiötasolla käytössä oleviin sähköisiin järjestelmiin.²⁷ Autopaikkojen tai saunavuorojen sähköinen varausjärjestelmä ei kuitenkaan poista sitä, että lain mukaan talotasolla pitää olla päätösvalta yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista. Lakiluonnoksessa on uutta myös se, että yhteistyöelimelle on tulossa oikeus osallistua yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen.²⁸

²² Helsingin kaupungin oikeuspalveluissa laadittu muistio tarkastusviraston pyynnöstä 4.3.2022.

²³ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

²⁴ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021, Vuokralaisneuvottelukunnan edustajien haastattelu 10.11.2021 ja Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja 2/2020.

²⁵ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021.

²⁶ Hekan toimitusjohtajaan kommentit muistiluonnokseen 7.3.2022.

²⁷ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022, s. 21 perusteluissa: ”Myös yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista päättämistä täsmennettäisiin siten, että päätöksiä voitaisiin tehdä vain olemassa olevissa puitteissa. Vuokraus- ja jakamisperiaatteisiin liittyy investointeja, kuten sähköisiä järjestelmiä, joita käytetään koko yhtiössä. Nämä järjestelmät ja muut tarkoituksenmukaisesti ja välttämättömästi yhtenäiset käytänteet luovat puitteet talokohtaiselle päätöksenteolle.”

²⁸ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022, 9 § 1 mom.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

Heka on ottanut kantaa edellä nostettuihin asioihin lausunnossaan yhteishallintolain suuntaviivoista: ”Koska monissa yhtiöissä autopaikkojen, saunavuorojen ja pesutupien varaukset tehdään keskitetysti yhdessä yhtiössä ja usein digitaalisesti, on niiden jakoperusteiden oltava samanlaiset koko yhtiössä eli päätökset niistä tulee tehdä yhtiötasolla. Myöskään järjestyssäännöt eivät voi olla talokohtaiset, sillä ne vaikeuttaisivat isännöitsijöiden työtä merkittävästi ja johtaisivat hallitsemattomiin tilanteisiin. Myös niistä tulisi päättää yhtiötasolla.”²⁹ Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Heka toimii sen mukaan kuin sen mielestä yhteishallintolaissa olisi järkevää asiasta säätää, eikä sen mukaan kuin yhteishallintolaissa on tällä hetkellä säädetty. Myöskään hallituksen esitysluonnoksessa ei ehdoteta tätä kohtaa muutettavan Hekan toivomalla tavalla.³⁰ Hekan toimitusjohtajan mukaan kyseinen kohta tulee vielä muuttumaan, koska niin moni lausunnonantaja on sitä mieltä, että päätöksenteko järjestyssäännöistä pitää olla yhtiötasolla.³¹ Jostakin syystä lakiluonnoksessa ei ole annettu yhteistyöelimelle oikeutta osallistua järjestyssääntöjen laatimiseen, vaan lakipykälissä se on pelkästään asukastoimikunnan tason asia, vaikka lain perustelut viittaavatkin siihen, että tämä ei ole ollut toimiva ratkaisu isoissa yhtiöissä.³²

Oikeuspalvelujen johtopäätöksenä sekä järjestyssäännöistä että yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista on se, että ”Hekan toimintamalli ei vastaa nykyisen lainsäädännön kirjainta”. Oikeuspalvelut kuitenkin katsoo, ettei asiassa ole tarkoituksenmukaista muokata Hekan toimintakäytänteitä ennen uuden lainsäädännön voimaan astumista, koska lainsäädäntöä ollaan muuttamassa ja Hekan toiminta noudattaa samoja periaatteita (yhdenvertaisuus ja vuokralaisdemokratia) kuin tuleva lainsäädäntö. Lisäksi nykyisestä menettelystä ei aiheutune kaupungille ainakaan suoranaista haittaa (esimerkiksi vahingonkorvausvelvollisuutta).³³

Kolmas asia, joka ei täysin toteudu yhteishallintolaissa määritellyllä tavalla, on neuvottelu tehtävissä 1–5 ja 12. Vd-säännössä on sama sanamuoto kuin laissa, mutta käytännössä Hekan kokoisessa yhtiössä neuvottelu ei toteudu siten kuin yhteishallintolaissa on sen ajateltu toteutuvan talotasolla. Talotoimikunnat antavat lausuntoja, mutta Heka ei pysty neuvottelemaan jokaisen talon/vuokranmääritysyksikön kanssa. Tietystä miehestä neuvottelua kuitenkin tapahtuu, kun Hekan henkilökunta osallistuu

²⁹ Helsingin kaupungin asunnot Oy, lausunto 21.4.2021, Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat.

³⁰ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022, s. 29–30 § 7.

³¹ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistiluonnokseen 7.3.2022.

³² Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022 s. 5: ”Voimassa olevassa laissa asukastoimikunnan tehtäviksi on säädetty muun muassa järjestyssäännöistä, autopaikoista ja saunavuoroista päättäminen. Isoissa yhtiöissä esimerkiksi yhtenäisten huoltosopimusten vuoksi käytäntöjen on oltava samanlaiset koko yhtiössä ja talokohtainen päätöksenteko luo hankalasti hallittavia eroavaisuuksia.”

³³ Helsingin kaupungin oikeuspalveluissa laadittu muistio tarkastusviraston pyynnöstä 4.3.2022.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

pyydettyä toimielinten kokouksiin.³⁴ Tulevassa lakimuutoksessa näyttääkin luonnosvaiheessa olevan poistumassa sanamuodot, joissa ”neuvotella” on tähän asti kuulunut asukastoimikunnan tehtäviin.³⁵

Yhteishallintolain ja Hekan vd-säännön mukaan asukastoimikunta/talotoimikunta päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä. Tältä osin arvioinnissa ei tullut esiin merkittäviä poikkeamia. Hekan toimitusjohtajan mukaan Heka ei ole yhtiötasolla tehnyt linjauksia kerhohuoneiden käytöstä.³⁶

Yhteishallintolain lakiluonnoksessa tähän päätösvaltaan on tulossa täsmennys: ”päättää yhteisten asukastilojen käytöstä, ei kuitenkaan silloin, kun on kyse useamman vuokranmääritysyksikön käytössä olevista yhteisistä tiloista”.³⁷ Hekan toimitusjohtajan mukaan yhteisten asukastilojen käytössä on syntynyt ongelmia silloin, kun talon käytössä oleva tila, esimerkiksi mattopesula, on tarkoitettu myös muiden lähi-tilojen käyttöön. Tällöin toimikunta on saattanut estää muiden talojen mattopesulan käytön. Toimitusjohtajan mukaan asukkailla on myös tullut valituksia, että talotoimikunta ei anna asukkaiden käyttää kerhotiloja.³⁸

2.1.2 Hekassa on hyviä käytäntöjä, joihin laki ei velvoita

Yhteishallintolaki ei velvoita myöntämään talotoimikunnille määrärahoja, mutta Hekassa näin toimitaan. Vd-säännössä on määritelty myös asukastoiminnan määrärahojen taso. Vuokranmääritysyksikön eli talon (tai talojen) tasolla määräraha on 500–3000 euroa riippuen asukasmäärästä. Vuokralaistoimikunnassa vaihteluväli on vastaavasti 5000–20 000 euroa vuodessa. Vuokralaisneuvottelukunta puolestaan saa 1 000 euroa vuodessa kutakin vuokralaistoimikuntaa kohden, eli 21 000 euroa vuodessa.³⁹

Hekan toimitusjohtajan mukaan Heka poikkeaa muista kunnallisista vuokrataloyhtiöistä edukseen siinä, että se maksaa vuokralaisdemokratiaelimissä toimiville kokouspalkkioita talotoimikunnan tasolta lähtien.⁴⁰

Yhteishallintolaissa ei ole tähän asti ollut määräystä siitä, että asukkaiden edustaja tulisi nimetä merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen. Hekassa tämä käytäntö on ollut jo pitkään. Yhteishallintolakiluonnoksessa tämä määräys on mu-

³⁴ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021.

³⁵ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022, s. 29–30 § 7.

³⁶ Hekan toimitusjohtajaan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

³⁷ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022, 7 § 8 mom.

³⁸ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

³⁹ Hekan vuokralaisdemokratiasääntö ja asukastoiminnan määrärahat -esitys.

⁴⁰ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

kana muodossa ”Asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan.”⁴¹ Tämä ehdotus sisältyikin Hekan lausuntoon lain suuntaviivoista.⁴²

Hekassakaan asukkaiden edustajien mukanaolo korjausten suunnittelukokouksiin ei aukottomasti toteudu. Pöytäkirjojen läpikäynnissä ilmeni, että eräs vuokralaistoimikunta paheksui asukasedustajan sivuuttamista, kun aluetoimisto ei ollut kutsunut häntä hankesuunnittelukokoukseen. Aluetoimiston selitys oli se, että se sai asukasedustajan yhteystiedot vasta kokouksen jälkeen.⁴³

Vuokralaisneuvottelukunnan edustajien haastattelussa tuli esiin myös, että asukasedustajilla on huonoja kokemuksia siitä, että heitä vähätellään suunnittelukokouksissa eivätkä he saa edes puheenvuoroa. Vähättelyä voi tapahtua Hekan aluetoimiston taholta tai kaupungin asuntotuotannosta vastaavan toimijan taholta. Asukasedustajien on myös vaikea saada kokonaiskäsitystä hankkeista, kun he eivät saa samoja aineistoja kuin Hekan edustajat, vaan heille näytetään materiaaleja Teams-kokouksessa tai annetaan mahdollisuus käydä katsomassa aineistoa Hekan toimistolla.⁴⁴ Myös asukasaktiivien kyselyssä tuli esiin materiaalien saamisen rajoittaminen.⁴⁵

⁴¹ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022, s. 28.

⁴² ”Hekassa on pitkään ollut tapana, että asukkaat valitsevat kohteesta yhden asukasedustajan kohteen laajan peruskorjauksen suunnitteluun ja toteutukseen. Tämä asukas osallistuu sekä suunnittelu- että työmaakokouksiin ja voi niissä välittää viestiä ja toiveita puolin ja toisin. Tämä Hekassa käytössä ollut hyvä menettely kannattaisi ottaa uuteen yhteishallintolakiinkin.” Helsingin kaupungin asunnot Oy, lausunto 21.4.2021, Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat.

⁴³ Maunulan vuokralaistoimikunnan pöytäkirja 3/2020.

⁴⁴ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.

⁴⁵ Asukasaktiivien kyselyn tekstimuotoiset vastaukset joulukuussa 2021.

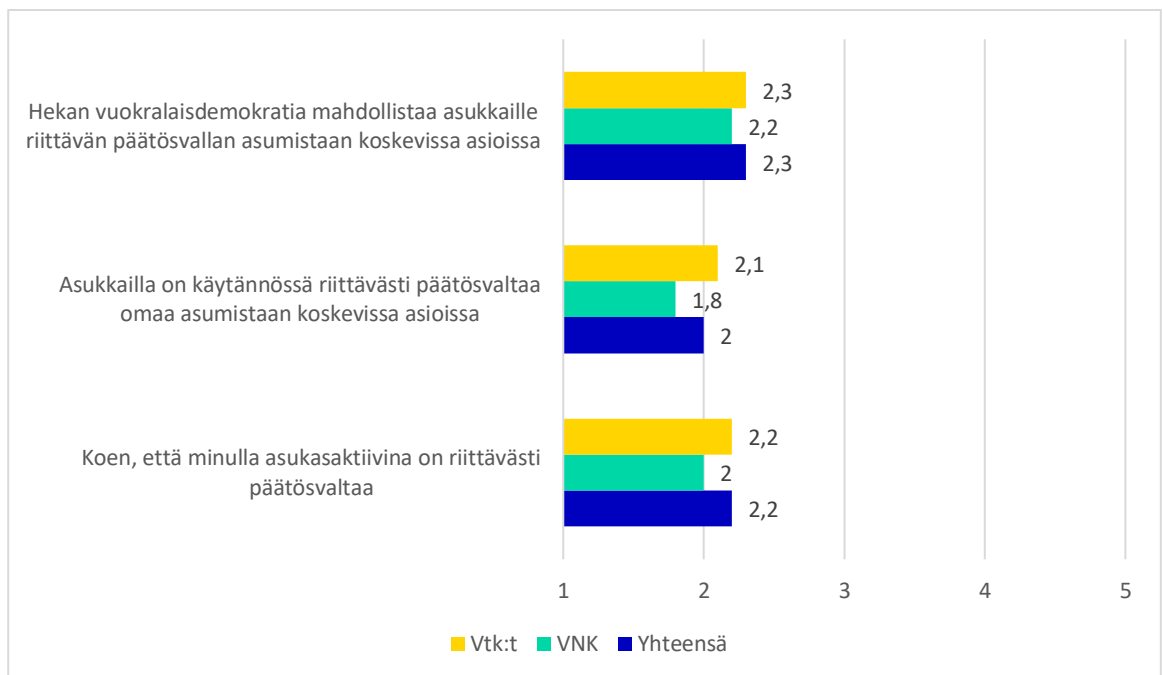
2.2 Onko asukkaille annettu päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia?

2.2.1 Päätösvalta koetaan riittämättömäksi

Asukkaiden päätösvalta

Asukkaiden päätösvalalla tarkoitetaan vuokralaisdemokratiaelinten ja niiden kautta asukkaiden valtaa päättää niistä asioista, joissa päätösvalta on annettu vuokralaisdemokratiaelimelle vuokralaisdemokratiasäännössä. Päätösvaltaa pyydettiin asukasaktiivien kyselyssä arvioimaan kolmen väittämän avulla.

Väittämät olivat ”Hekan vuokralaisdemokratia mahdollistaa asukkaille riittävän päätösvalan asumistaan koskevista asioista”, ”Asukkailla on käytännössä riittävästi päätösvaltaa omaa asumistaan koskevista asioista” ja ”Koen, että minulla asukasaktiivina on riittävästi päätösvaltaa”. Asukasaktiivien antamat arviot on esitetty kuviossa 3. Arviot ovat melko alhaisia, kun asteikko oli 1=täysin eri mieltä ja 5=täysin samaa mieltä. Vastanneet asukasaktiivit olivat keskimäärin melko eri mieltä väittämistä.



Kuvio 3 Arviot asukkaiden päätösvaltaa koskeviin väittämiin asteikolla 1=täysin eri mieltä, 5=täysin samaa mieltä (N=160)⁴⁶

⁴⁶ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

ARVIointIMUISTIO 10.3.2022

Asukasaktiivien antamissa avovastauksissa korostui asukasaktiivien kokemus päätösvallan vähäisyydestä ja rajoittamisesta. Päätösvallan rajoittaminen ilmenee avovastauksien mukaan monin tavoin. Ensinnäkin avovastauksissa tuotiin esiin jo luvussa 2.1.1 esitellyt poikkeamat yhteishallintolaista järjestyssääntöjen sekä auto-paikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteiden osalta. Talotoimikuntien määrärahojen käyttöä rajoitetaan edellyttämällä S-business tilin käyttöä, jolloin hankinnat tulee tehdä S-ryhmän liikkeistä, joiden valikoidusta ei löydy kaikkia talotoimikuntien tarvitsemia tuotteita ja osa tuotteista voi olla vaihtoehtoja kalliimpia. S-business tilien käyttämiseen siirtyminen tuli välttämättömäksi, kun talotoimikuntien tilejä aiemmin hoitanut pankki joutui lopettamaan tilit.⁴⁷ Talotoimikuntien käyttöön annettavia määrärahoja on esitelty luvussa 2.1.2. Myös talojen tilojen käyttöä on rajoitettu Hekan toimesta. Talotoimikunnissa ei olla voitu päättää esimerkiksi vuokranmääritysyksikön saunavuoroista. Kerhohuoneiden käyttö oli vastausten mukaan Hekan toimesta kielletty ajoittain koronapandemian aikana. Päätös kerhohuoneiden tilapäisestä sulkemisesta tuli omistajan, eli kaupungin taholta ja se oli linjassa muiden yhteiskunnan koronapandemiaan liittyneiden toimenpiteiden kanssa.⁴⁸ Lisäksi vastauksissa mainittiin tapaus, jossa talon kerhotilaa oli pidetty Hekan tilana eikä se ollut asukkaiden käytössä ja toisessa tapauksessa Heka oli antanut kerhohuoneen ulkopuolisten urakoitsijoiden käyttöön. Hekan toimitusjohtajan mukaan pääsääntönä on, että talotoimikunnilla on päätösvalta kerhotilojen käytöstä ja niiden tilapäisestä luovuttamisesta pyydetään aina talotoimikunnan lupa.⁴⁹

Päätösvallan rajoittaminen ilmenee vastausten mukaan myös talotoimikunnan kokoonpanon määrittämisessä rajoitetun jäsenmäärän osalta. Hekan toimitusjohtajan mukaan valittavien asukasedustajien määrää ei rajoiteta, vaan maksettavien kokouspalkkioiden kappalemäärää.⁵⁰ Lisäksi asukasaktiivit kokevat palkkiollisten kokousten määrän vähentämisen toimijoiden päätöksentekomahdollisuuksia rajoittavaksi. Palkkiollisten kokousten määrä voi tosiasiallisesti määrittää pidettävien kokousten määrän toimielimen työmäärästä riippumatta, eikä se huomioi kokousten ulkopuolella tehtävää työtä tai valmistelua.⁵¹ Vuokralaisdemokratiasäännön muutos vaikutti osaltaan asukkaiden päätösvaltaan. Näitä tekijöitä on käsitelty tarkemmin luvussa 2.2.5.

VNK:n edustajien mukaan asukkaiden mahdollisuudet päättää asumistaan koskevista asioista, kuten pihojen varustuksesta ja hoidosta, roskalavojen tilaamisesta ja parkkipaikoista ovat hyvin rajallisia. Yhteishallintolain uudistukselta VNK toivoo, että asukkaiden päätäntävaltaa ei kavennettaisi. VNK:n mukaan Hekan odotukset uudistusta kohtaan ovat talotoimikuntien roolin rajaaminen lähinnä asukastoiminnan, kuten juhlien järjestämiseen.⁵² Hekan mukaan asukkaiden päätösvallan lisääminen olisi mahdollista. Tällä hetkellä Heka odottelee uutta yhteishallintolakia, eikä päätösvaltaan olla ennen lain valmistumista suunnittelemassa muutoksia.⁵³

⁴⁷ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

⁴⁸ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

⁴⁹ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

⁵⁰ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

⁵¹ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

⁵² Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.

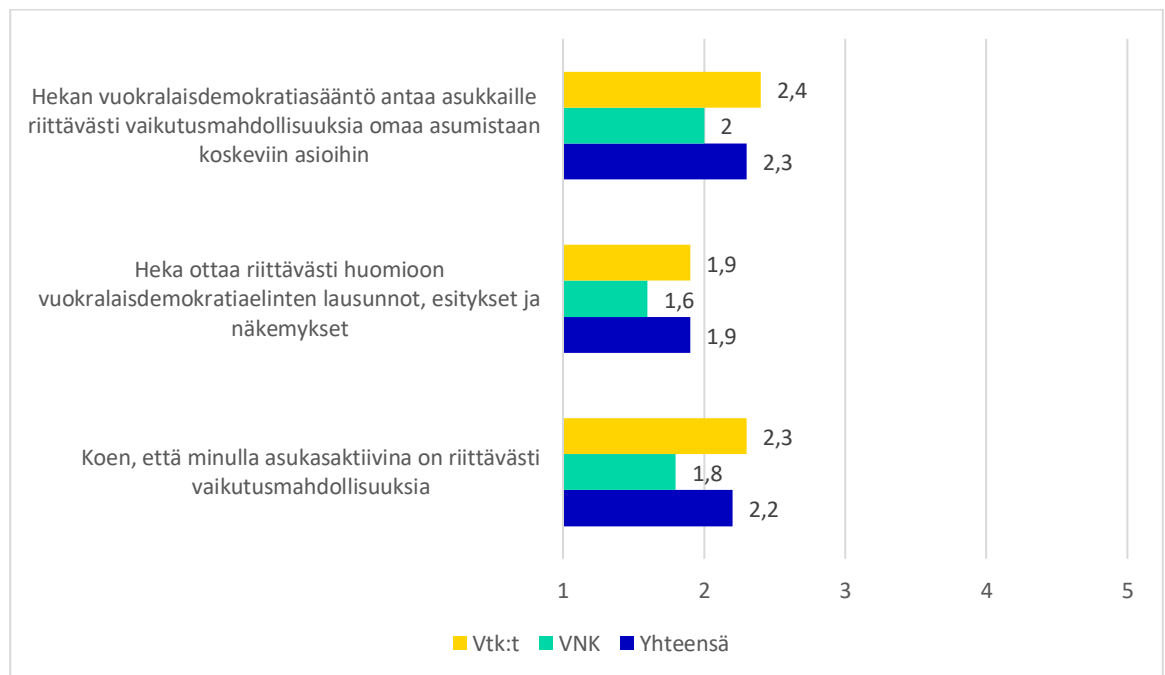
⁵³ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021.

2.2.2 Myös vaikutusmahdollisuudet koetaan riittämättömiksi

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksilla tarkoitetaan vuokralaisdemokratiaelinten ja niiden kautta asukkaiden mahdollisuutta lausua, esittää tai neuvotella asioista, joissa vuokralaisdemokratiaelimelle ei ole annettu päätösvaltaa. Kyselyssä pyydettiin vastaajia arvioimaan, antaako Hekan vuokralaisdemokratiasääntö asukkaille riittävästi vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskeviin asioihin. Vaikutusmahdollisuuksia pyydettiin kyselyssä arvioimaan kolmen väittämän avulla.

Väittämät olivat ”Hekan vuokralaisdemokratiasääntö antaa asukkaille riittävästi vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskeviin asioihin”, ”Heka ottaa riittävästi huomioon vuokralaisdemokratiaelinten lausunnot, esitykset ja näkemykset” ja ”Koen, että minulla asukasaktiivina on riittävästi vaikutusmahdollisuuksia”. Asukasaktiivien antamat arviot on esitetty kuviossa 4. Verrattuna kuviossa 3 esitettyihin päätösvaltaa koskeviin väittämiin, kaksi vaikutusmahdollisuuksia koskevaa väittämää sai hieman paremman, mutta edelleen melko huono arvion vastaajilta. Keskimääräinen väittämä, joka koski sitä, ottaako Heka riittävästi huomioon vuokralaisdemokratiaelinten lausunnot, esitykset ja näkemykset, sai kaikista heikoimmat arviot eli keskiarvo oli alle kaksi, kun taso kaksi tarkoittaa ”melko eri mieltä”.



Kuvio 4 Arviot asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia koskeviin väittämiin asteikolla 1=täysin eri mieltä, 5=täysin samaa mieltä (N=160)⁵⁴

Asukasaktiivien antamissa avovastauksissa korostuivat kokemukset käytössä olevien vaikutustapojen tehottomuudesta. Lausuntoja ei koeta otettavan huomioon, niiden valmisteluun ja antamiseen tarvittavaa informaatiota ei koeta saatavan ja aika

⁵⁴ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

niiden antamiseen koetaan liian lyhyeksi. Hekan päätökset, joista lausuntoja pyydetään, koetaan jo etukäteen päätetyiksi ja lausunnot välttämättömäksi muodollisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta.⁵⁵ Hekan toimitusjohtajan mukaan maaliskuussa esitettävät lausunnot korjaustarpeista ja elokuussa esitettävät lausunnot vuokrasta ovat tärkeimmät vaikuttamisen paikat.⁵⁶

Myös Hekan hallituksen kahden asukasjäsenen vaikutusmahdollisuuksia epäiltiin. Hekan hallitus koostu seitsemästä jäsenestä ja kahdesta varajäsenestä. Hallituksen puheenjohtaja ja kaksi jäsentä on luottamushenkilöitä, kaksi viran-/toimenhaltijaa ja kaksi asukasedustajaa. Varajäsenistä toinen on asukasedustaja ja toinen viran-/toimenhaltija. Hallituksen poliittisesti valittujen kolmen jäsenen nähtiin äänestävän Hekan toimivaa johtoa mukailien, jolloin asukasjäsenien äännet jäävät alakynteen.⁵⁷ Toimitusjohtajan mukaan äänestyksiä on kuitenkin harvoin ja selittävä tekijä sille, että asukasjäsenet äänestävät vastoin enemmistön tahtoa on, että näissä tilanteissa asukasjäsenet ovat unohtaneet, että heidän tehtävänsä ei ole ajaa asukkaiden etua, vaan yhtiön etua.⁵⁸ Koska asukasjäsenet toimivat yhtiön hallituksessa, heitä koskee osakeyhtiölain 8 §, jonka mukaan yhtiön johdon tulee huolellisesti toimien edistää yhtiön etua.⁵⁹

Asukkaiden ja vuokralaisdemokratiaelinten vaikutusmahdollisuudet ovat heidän mukaansa näennäisiä. Asukkaille ja vuokralaisdemokratiaelimille annetaan mahdollisuus lausua asioista, mutta haastateltujen mukaan lausunnot jätetään usein huomiotta ja jälkeempään esiintyvää tyytymättömyyttä kuitataan toteamalla, että asiasta oli mahdollisuus lausua. Tämä korostuu erityisesti vuokrasta ja PTS:istä lausuttaessa, joihin lausuntojen koetaan vaikuttavan minimaalisesti. Vuokrien tasoon liittyen aiemmin vuokralaiskuilta nähtiin kulut ja pääomapuoli kutakin taloa kohden. Keski- vuokraan siirtyminen on hämärtänyt sitä, mitkä kulut ovat kutakin taloa koskevia ja mitkä ovat tasattuja. Jälkilaskelmatkaan eivät enää ole niin tarkalla tasolla eriteltyjä kuin aiemmin.⁶⁰

Asukasaktiivien vaikutusmahdollisuuksiin liittyy myös talotoimikunnille vuokralaisdemokratiasäännössä annettu tehtävä antaa Hekalle ja aluetoimistoille ehdotuksia ja lausuntoja. Talotoimikunnat voivat antaa lausuntoja omasta aloitteestaan, minkä lisäksi Heka voi pyytää niiden lausuntoja. Vuonna 2021 Heka pyysi lausunnot kaikilta talotoimikunnilta PTS:ään, vuokranmääritykseen, talousarvioon ja vuokrantasausuunnitelmaan liittyen. Lausuntopyyntöjä lähetettiin yhteensä 501, joista 344 eli noin 69 prosenttiin saatiin vastaus.⁶¹ Vastausprosentin perusteella noin 30 prosenttia talotoimikunnista jättää tämän keskeisen vaikuttamismahdollisuuden käyttämättä. Syyt

⁵⁵ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

⁵⁶ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistiluonnokseen 7.3.2022.

⁵⁷ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

⁵⁸ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistiluonnokseen 7.3.2022.

⁵⁹ Osakeyhtiölaki.

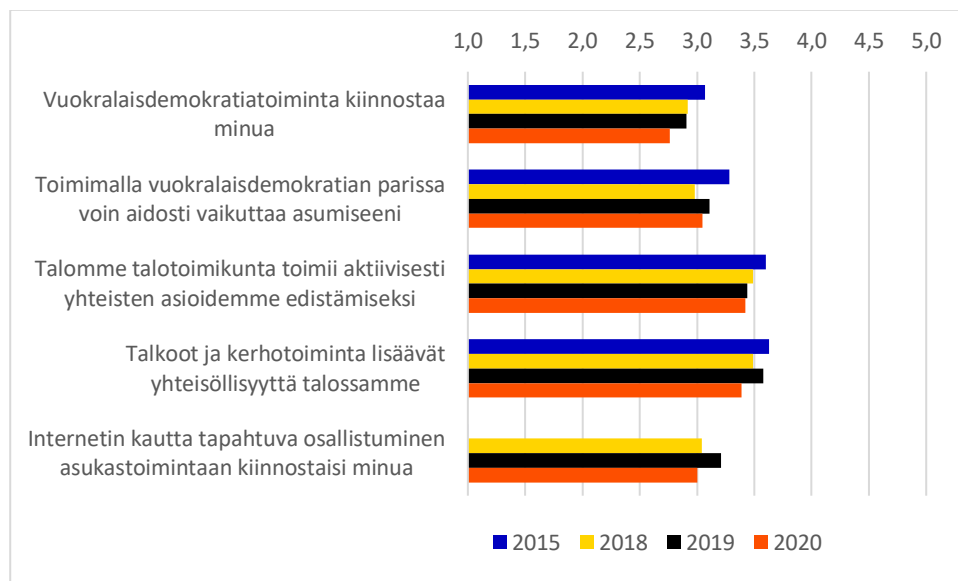
⁶⁰ Hekan hallituksen asukasjäsenien haastattelu 15.11.2021.

⁶¹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021.

vastaamatta jättämiselle eivät ilmenneet saaduista tiedoista. Vastanneista 45 prosenttia hyväksyi ehdotetut kohdat sellaisenaan ja osa vastaamatta jättäneistä on mahdollisesti voinut päätyä samaan ratkaisuun, mutta jättänyt vastaamatta.

Asukkaiden kiinnostus vd-toimintaa kohtaa on heikentynyt

Hekan asukaskyselyissä on tiedusteltu asukkaiden näkemyksiä vuokralaisdemokratiatoiminnan kiinnostavuudesta. Asteikolla 1–5 mitattuna kiinnostus vuokralaisdemokratiatoimintaa kohtaa ei ole ollut kovin korkealla tasolla, ja se on hieman vähentynyt viime vuosina (kuvio 5). Omaa kiinnostusta enemmän vastaajilla oli luottamusta siihen, että oman talon talotoimikunta toimii aktiivisesti yhteisten asioiden edistämiseksi. Luottamus talotoimikuntaan on kuitenkin hieman vähentynyt vuodesta 2015 vuoteen 2020. Myös talkoiden ja kerhotoiminnan yhteisöllisyyttä lisäävä vaikutus sai paremman arvion kuin oma kiinnostus. Arviot väittämään ”Toimimalla vuokralaisdemokratian parissa voin aidosti vaikuttaa asumiseeni.” ovat laskeneet vuodesta 2015. Taso 3 vastaa kyselyn asteikolla arviota ”ei samaa eikä eri mieltä”.



Kuvio 5 Asukaskyselyn vastaukset vuokralaisdemokratiatoiminnasta vuosina 2015 ja 2018–2020 asteikolla, jossa 1=täysin eri mieltä ja 5=täysin samaa mieltä⁶²

2.2.3 Talotoimikuntien kaikkien tehtävien käsittely ei ilmene pöytäkirjoista

Hekan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan asukkaiden keskuudestaan valitsemat asukasaktiivit edustavat vuokralaisia kolmella tasolla. Talotoimikunnat ovat kunkin vuokranmääritysyksikön (VMY) eli talon tai talojen asukkaiden edustajia. Talotoimikunnan sijaan voidaan myös valita luottamushenkilö. Vuokralaistoimikunnat ovat kunkin Hekan vuokrantasausalueen talotoimikuntien yhteisiä edustajia. Vuokralaistoimikunta koostuu jokaisen alueensa talotoimikunnan keskuudestaan valitsemista

⁶² Hekan asukaskysely 2018 ja 2020. Vastaajamäärät eri vuosina on esitetty taulukossa 1.

edustajista. Vuokralaisneuvottelukunta (VNK) toimii vuokralaistoimikuntien ja Hekan asukkaiden yhteisenä edustajana. VNK koostuu kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsemasta edustajasta.⁶³

Kun talotoimikuntien listaa käytiin läpi otannan suorittamiseksi, havaittiin, että kaikissa vuokranmääritysyksiköissä ei ole talotoimikuntaa eikä luottamushenkilöä. Taloja/vuokranmääritysyksiköitä oli kesäkuussa 2021 yhteensä 504. Niistä 33:lla ei ollut talotoimikuntaa tai sitä korvaavaa luottamushenkilöä. Lukuun 33 eivät sisälly uudet talot, joihin ei ole vielä ehditty tehdä valintoja eivätkä ne talot, joiden asukkaat ovat väistötiloissa.⁶⁴ Arviointikäynnillä Hekaan tiedusteltiin syytä siihen, miksi kaikissa vuokranmääritysyksiköissä ei ole talotoimikuntaa tai luottamushenkilöä. Toimitusjohtajan mukaan kaikissa taloissa ei löydy halukkaita. Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja ja sihteeri kertoivat, että talotoimikunnissa asukasaktiivien keski-ikä on yli 60. Vaikeuksia saada halukkaita on ollut erityisesti taloissa, joissa on paljon pieniä asuntoja ja siten niissä asuu nuoria, yksin asuvia. Lisäksi moni voi kokea, että työstä saatu palkkio ei vastaa työmäärää, kun palkkio saadaan kokousten mukaan, mutta kokousten välillä on paljon työtä. Lisäksi palkkiollisten kokousten määrä supistettiin vuoden 2020 vd-säännössä yhdellä.⁶⁵

Otantaan suoritettaessa havaittiin myös, että yksi otantaan osunut talotoimikunta osoittautui sellaiseksi, ettei se ole kokoontunut vuoden 2017 jälkeen. On siis mahdollista, että kokonaan puuttuvien talotoimikuntien lisäksi on passiivisia talotoimikuntia, jotka eivät tosiasiallisesti kokoonnu. Asukasaktiivien kyselyssä eräs vastaaja totesi, että talotoimikuntien aktiivisuus on hyvin vaihtelevaa ja ääripäässä on talotoimikuntia, jotka eivät ole toiminnassa, vaikka "aluetoimiston papereissa" on merkitty toimivaksi.⁶⁶

Arviointia varten käytiin läpi kymmenen sattumanvaraisesti valitun talotoimikunnan vuoden 2020 pöytäkirjat. Otanta tehtiin kullakin viidellä alueella erikseen, joten joukossa on kaksi talotoimikuntaa kullakin alueella. Pöytäkirjoja tarkasteltiin sen kannalta, oliko talotoimikunnissa käsitelty niille määriteltyjä vuosittain toistuvia tehtäviä. Tarkastelun tulokset on esitetty taulukossa Taulukko 3. Tehtävien käsittelyä löytyi lähes kaikkien kymmenen talotoimikunnan pöytäkirjoilta asukkaiden kokoukselle valmisteltavaa toimintasuunnitelmaa ja määrärahan käyttöä lukuun ottamatta. Kahden talotoimikunnan kohdalla tehtävien käsittelyn puuttumista voi selittää se, että osa pöytäkirjoista puuttui. Lisäksi esimerkiksi määrärahan käytön ja toimintasuunnitelman valmistelu on voitu tehdä, vaikka mainintaa siitä ei pöytäkirjalla ole.

Talotoimikunnilla on toki muitakin tehtäviä, kuten taulukosta 2 ilmenee, mutta tarkastellussa olivat mukana vain vuosittain toistuvat tehtävät.

⁶³ Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 1.1.2020 alkaen.

⁶⁴ Hekan toimitusjohtajalta saadusta koosteesta 21.6.2021 lasketut tiedot.

⁶⁵ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021.

⁶⁶ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

Taulukko 3 Talotoimikuntien vuosittain toistuvien tehtävien toteutuminen vuonna 2020

Talotoimikuntien tehtävät	Toteutuiko vuoden 2020 pöytäkirjoissa?
Tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä vuokranmääritysyksikön talojen korjaustoimenpiteistä	9/10
Osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta	8/10
Osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta talousarvioesityksestä, vuokrantasauksen suunnitelmasta sekä vuokranmäärityksestä	8/10
Valmistella esitys asukkaiden kokoukselle seuraavan kalenterivuoden määrärahan käytöstä ja toimintasuunnitelmasta	5/10

Arviointia varten käytiin läpi myös vuokralaistoimikuntien vuoden 2020 pöytäkirjat. Vuokralaistoimikuntia on 21. Pöytäkirjoja tarkasteltiin sen kannalta, oliko vuokralaistoimikunnissa käsitelty niille määritellyjä vuosittain toistuvia tehtäviä. Tarkastelun tulokset on esitetty taulukossa Taulukko 4. Määritellyt tehtävät oli käsitelty lähes kaikkien vuokralaistoimikuntien pöytäkirjoilla. Tehtävien käsittelyn puuttuminen voi johtua tiettyjen asioiden käsittelystä vuokralaistoimikuntien työvaliokunnissa ja lausuntojen antamisesta suoraan talotoimikuntien toimesta.

Taulukko 4 Vuokralaistoimikuntien vuosittain toistuvien tehtävien toteutuminen vuonna 2020

Vuokralaistoimikuntien tehtävät	Toteutuiko vuoden 2020 pöytäkirjoissa?
Käsitellä toiminta-alueensa talotoimikuntien esitykset VMY-kohtaisiksi korjaustoimenpiteiksi	18/21
Käsitellä ja antaa muutosesitykset toiminta-alueensa vuokranmääritysyksikköjen 2-vaiheen pisteytyksen Alueen sisäinen sijainti -teki- jästä	19/21
Antaa lausunto PTS:n valmistelun yhteydessä vuokrantasausalueen yhteisistä toiveista tai linjauksista	20/21
Päättää järjestäytymiskokouksessa seuraavan kalenterivuoden määrärahan käytöstä ja toimintasuunnitelmasta	18/21

Lisäksi arviointia varten käytiin läpi vuokralaisneuvottelukunnan vuoden 2020 pöytäkirjat. Pöytäkirjoja tarkasteltiin vuokralaisneuvottelukunnalle annettujen tehtävien täyttämisen osalta. Tarkastelun tulokset on esitetty taulukossa Taulukko 5. Vuokralaisneuvottelukunta oli käsitellyt vuonna 2020 kaikkia sille määriteltyjä tehtäviä.

Taulukko 5 Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävien toteutuminen vuonna 2020

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävät	Toteutuiko vuoden 2020 pöytäkirjoissa?
Edistää ja kehittää vuokralaisdemokratiaa ja yhteishallintoa sekä tukea alueellisten vuokralaistoimikuntien toimintaa	kyllä
Käsitellä vuokralaistoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset	kyllä
Käsitellä Hekan vuokralaisneuvottelukunnalle käsiteltäväksi antamat asiat	kyllä
Tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja muista asioista niistä päättävillä tahoille	kyllä
Esittää Helsingin kaupungille vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kahta ehdokasta Hekan hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi	kyllä
Valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista yksi Hekan talouden ja hallinnon valvoja	kyllä
Järjestää erilaisia tilaisuuksia, tapahtumia ja koulutuksia määrärahan puitteissa	kyllä

2.2.4 Yhteistoimintaelimissä ei ole käsitelty tilinpäätöstä eikä jälkilaskelmaa

Hekan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan yhteistoimintaelimiä on kahdella tasolla, koko Hekan tasolla ja alueiden tasolla. Heka-tason yhteistyöelin (Hekayte) on yhteishallintolain tarkoittama yhteistyöelin. Hekayte voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa. Heka-tason yhteistyöelimen tavoitteena on edistää asukkaiden näkemysten käsittelyä ja yhdenmukaisia toimintatapoja. Aluetoimiston toiminta-alueen yhteistyöelin (alueyte) on aluetoimiston toimivan johdon ja alueen vuokralaistoimikuntien yhteistyöelin. Alueyten tavoitteena on edistää yhdenmukaisia toimintatapoja sekä vuokralaisdemokratian toteutumista. Se ei kuitenkaan ole yhteishallintolain tarkoittama yhteistyöelin.⁶⁷

⁶⁷ Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 1.1.2020 alkaen, 47–48 §.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

Heka-yten puheenjohtajana toimii Hekan toimitusjohtaja ja jäsenenä ovat Hekan asiakkuusjohtaja, talousjohtaja ja kiinteistöjohtaja sekä viisi asukasjäsentä. Asukasjäsenillä on viisi varajäsentä. Toimikausi on kaksi vuotta.⁶⁸

Alue-yten puheenjohtajana toimii aluejohtaja ja jäsenenä ovat kiinteistöpäälliköt, asiakkuuspäällikkö ja kaksi asukasjäsentä per vuokralaistoimikunta. Toimikausi on kaksi vuotta.⁶⁹

Arvioinnissa käytiin läpi Heka-tason yhteistoimintaelimen muistiot vuodelta 2020. Tarkastelussa havaittiin, että Heka-yte on käsitellyt muita sille vuokralaisdemokratiasäännössä määriteltyjä tehtäviä, mutta sille ei ole esitelty Hekan tilinpäätöstä 2019 eikä jälkilaskelmaa (taulukko 6). Vuoden 2021 pöytäkirjat käytiin läpi elokuun kokoukseen asti ja havaittiin, että tarkastelujaksolla ei ollut esitelty tilinpäätöstä 2020 tai jälkilaskelmaa. ARAn ohjeistuksen mukaan vuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- paljonko vuokria on peritty
- mitä menoeriä on katettu vuokrilla
- paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty
- paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää
- paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.⁷⁰

Hekan toimitusjohtajan mukaan jälkilaskelman käsittelemättä jäämisessä on ollut kyseessä unohdus ja se tullaan korjaamaan.⁷¹

⁶⁸ Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 1.1.2020 alkaen, 48 §.

⁶⁹ Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 1.1.2020 alkaen, 47 §.

⁷⁰ <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Vuokranmaaritys/Jalkilaskelma> Luettu 31.1.2022.

⁷¹ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

Taulukko 6 Heka-tason yhteistoiminta-alueen (Heka-yte) tehtävien toteutuminen vuonna 2020

Heka-yten tehtävät	Toteutuiko vuoden 2020 pöytäkirjoissa?
käydään läpi pitkän tähtäimen korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa	kyllä
käydään läpi Heka-tason hankinnat ja kilpailuttamissuunnitelmat sekä niiden aikataulut ja vaikutukset.	kyllä
voidaan käsitellä kaikkia asukaspalveluihin, kiinteistöhoitoon, korjaustoimintaan ja asukas-yhteistyöhön liittyviä käytäntöjä ja toimintatapoja sekä niiden yhdenmukaistamista.	kyllä
esitellään Hekan tilinpäätös	ei
esitellään Hekan jälkilaskelma	ei
esitellään erilaisia raportteja ja tilastoja muun muassa vuokraustoiminnasta, vuokrasaatavista ja energiankulutuksista.	kyllä

Vastaavasti arvioinnissa käytiin läpi viiden alue-yten muistiot vuodelta 2020. Kaikilla viidellä alueella tilanne oli keskenään samankaltainen, ja samankaltainen kuin Heka-ytessä: muita alue-yten tehtäviä oli kokouksissa käsitelty, mutta Hekan tilinpäätöstä ja jälkilaskelmaa ei ollut esitelty (taulukko 7).

Taulukko 7 Alue toimiston toiminta-alueen yhteistyöelinten eli viiden alue-yten tehtävien toteutuminen vuonna 2020

Alue-yten tehtävät	Toteutuiko vuoden 2020 pöytäkirjoissa?
käsitellä alueen vuokranmääritysyksiköiden PTS, talousarvio, vuokrantasaus, 2-vaiheen pisteytys ja vuokranmääritys sekä vuokranmääritysyksiköiden lausunnot niistä	kyllä
käydään läpi alueen yhteiset hankinnat ja kilpailuttamissuunnitelmat sekä niiden aikataulut ja vaikutukset alueella	kyllä
käydään läpi alueen korjaustoiminnan sisältöä, aikataulutusta ja toimintatapoja.	kyllä
esitellään Hekan tilinpäätös	ei
esitellään Hekan jälkilaskelma	ei
esitellään erilaisia raportteja ja tilastoja muun muassa vuokraustoitinnasta, vuokrasaatavista ja energiankulutuksista	kyllä
valitsee keskuudestaan jäsenen ja varajäsenen Heka-tason yhteistyöelimeen	kyllä
valitsee vuokralaistoimikunnan esittämistä ehdokkaista aluetoimiston toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojan.	kyllä ⁷²

Heka-tason hallinnon ja talouden valvojalta kysyttiin, mistä voi kertoa se, että Hekan tilinpäätöstä ja jälkilaskelmaa ei ole esitelty yhteistoimintaelimissä, ja onko kyseessä merkittävä puute. Hänen mukaansa vuoden 2018 tilinpäätös vielä käsiteltiin vuokralaisdemokratiaelimissä siten, että talousjohtaja esitteli tilinpäätöksen vuokralaisneuvottelukunnassa, josta se meni tiedoksi vuokralaistoimikuntiin. Sen jälkeen tilinpäätös on käsitelty vain Hekan hallituksessa. Talouden ja hallinnon valvojan mukaan tilinpäätöksen esittelemättä jättäminen kaventaa suuresti vuokralaisdemokratiaelinten tiedonsaantia ja olisi hyvä saada esittelyt toimimaan Heka-ytessä ja alue-ytessä.⁷³

Myös vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin sekä Hekan hallituksen asukasedustajien haastatteluissa kysyttiin samat kysymykset tilinpäätöksen ja jälkilaskelman esittelyn puuttumisesta. Hekan hallituksen asukasedustajat olivat sitä mieltä, että tilinpäätös ja jälkilaskelma pitäisi ehdottomasti käsitellä yhteistoimintaelimissä. Heidän arvionsa mukaan kyseessä on vakava puute, joka

⁷² Kaakon alueella alue-yte totesi 23.1.2020, että vuokralaistoimikunnat eivät olleet esittäneet yhtään ehdokasta.

⁷³ Hekan talouden ja hallinnon valvoja, kirjalliset vastaukset 7.12.2021.

kertoo joko osaamattomuudesta tai tietämättömyydestä.⁷⁴ Vuokralaisneuvottelukunnan sihteeri ja puheenjohtaja eivät pitäneet niiden esittelyn puuttumista yhtä suurena ongelmana, koska Heka-tason tilinpäätös ja jälkilaskelma kuvaavat niin ylätason asioita, ettei siitä ole asukasedustajille juuri hyötyä. Tilinpäätös esitetään tiliryhmittäin, jolloin Hekan talouden ja valvojan rooli korostuu, kun hän pystyy tarkastelemaan tilinpäätöstä tarkemmin tileittäin. Vuokralaisneuvottelukunnan sihteerin mukaan ongelmana on kuitenkin se, että Hekan tilikarttaa on kymmenen vuoden aikana muutettu joka vuosi, mikä vaikeuttaa vuosien välistä vertailua ja on siten ongelma läpinäkyvyyden kannalta. Sihteerin mukaan tilinpäätöksen esittelyn puuttumista yhteistoimintaelimistä selittää vuosina 2020 ja 2021 koronapandemia, kun tilinpäätös valmistui niin myöhään, ettei ollut kokousta. Hän tosin myönsi, että tilinpäätöksen olisi voinut jälkikäteenkin esitellä.⁷⁵

Läpinäkyvyyden ongelman toivat esiin myös useat arvioinnin kyselyyn vastanneet asukasaktiivit. Heidän mukaansa rahan käyttöä ei avata, sopimusten sisältöä ei avata, vuokrien määräytymiseen vaikuttava kerroin ”on mysteeri” ja yhtiön johto jättää aktiivisesti avaamatta sekä korjaus- (huolto, ylläpito että PTS) että kohdekohtaiset tiedot.⁷⁶

2.2.5 Asukasaktiivit arvioivat vuokralaisdemokratian heikentyneen

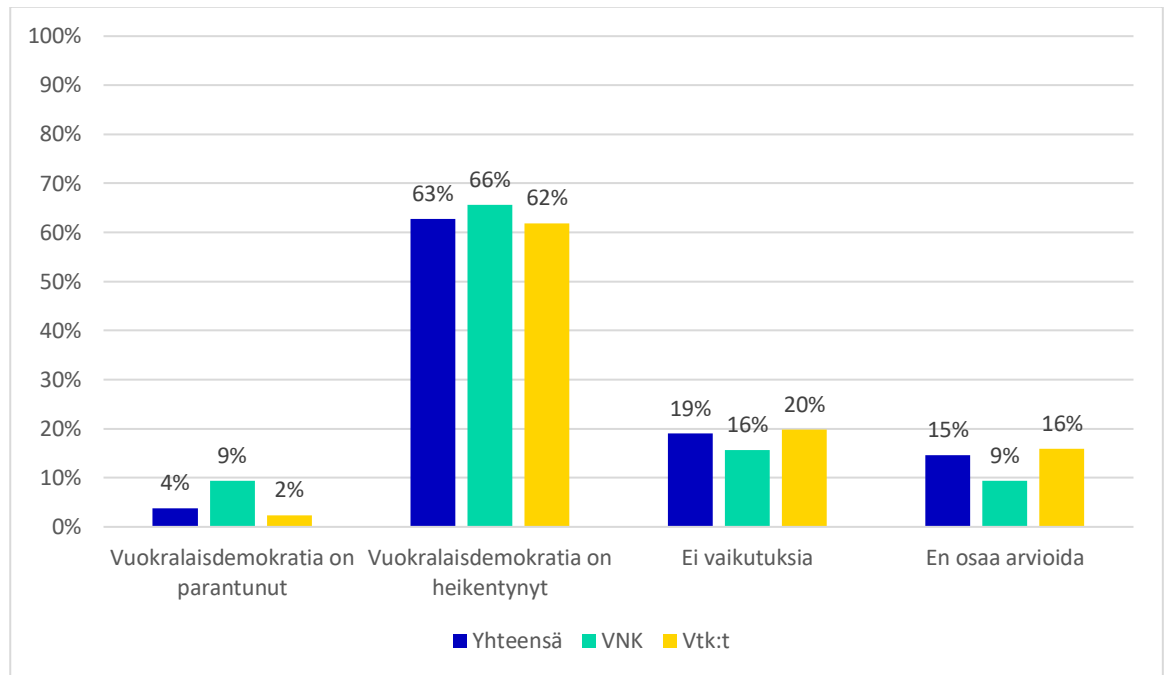
Arviointia varten tehdyssä kyselyssä tiedusteltiin asukasaktiivien arviota siitä, miten vuokralaisdemokratiasäännön uudistus 1.1.2020 on vaikuttanut vuokralaisdemokratian toteutumiseen. Valtaosa vastanneista koki vuokralaisdemokratian heikentyneen uudistuksen seurauksena. Vastausten jakautuminen on esitetty kuviossa 6. Vuokralaisneuvottelukuntaan kuuluneiden vastaajien vastausten keskiarvo oli 2,3 ja vuokralaistoimikuntiin kuuluneiden 2,5 asteikolla 1–5, jossa 1 oli täysin eri mieltä ja 5 täysin samaa mieltä. Kyselyn perusteella vuokralaisdemokratiasäännön uudistus on asukasaktiivien mielestä selkeästi heikentänyt vuokralaisdemokratian toteutumista.⁷⁷

⁷⁴ Hekan hallituksen asukasedustajien haastattelu 15.11.2021.

⁷⁵ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.

⁷⁶ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁷⁷ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.



Kuvio 6 Vuokralaisdemokratiasääntö uudistui 1.1.2020. Miten arvoit sen vaikuttaneen vuokralaisdemokratian toteutumiseen?⁷⁸

Haastattelujen perusteella syitä heikentymisen kokemukseen ovat etenkin se, että kokouspalkkiollisten kokousten määrää vähennettiin, vuokralaisneuvottelukunta ei vd-säännössä enää ole lausuntoja antava elin ja vuokralaisoimikunnallakin vähennettiin lausuntoasiat kahdesta yhteen.⁷⁹ Käytännössä vuokralaisdemokratiaelinten vaikutusmahdollisuudet heikkenivät, koska lausuntoja antavat pääasiassa enää talotoimikunnat, joiden lausuntoja tulee yli 300. Jos lausuntoja antaisivat myös ylemmän tason toimielimet, Hekalle välittyisi kootusti asukkaiden tahtotila. Käytännössä päätöksiä tekevät Hekan johtoryhmä ja Hekan hallitus. Aiemman vd-säännön mukaan toimittaessa VNK pystyi ottamaan kantaa esimerkiksi siihen, että Heka hankkisi asukkaille jääkaapit ja huolehtisi palovaroituksesta.⁸⁰

Haastateltujen vuokralaisneuvottelukunnan edustajien mukaan vuokralaisdemokratiasäännön uudistus vei vuokralaisneuvottelukunnan ja yhteistoimintaelinten vaikuttamismahdollisuuksia pois. Elinten rooli muuttui enemmän kouluttavaksi, ohjaavaksi ja tiedottavaksi, kun aiemmin otettiin asioihin kantaa ja tehtiin päätöksiä yhdessä talotoimikuntien ja Hekan kanssa. Vuokralaisneuvottelukunnan rooli ennen sääntöuudistusta nähtiin talotoimikuntien näkemyksiä kokoavana ja eteen-

⁷⁸ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

⁷⁹ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021 ja Hekan vd-säännön muutokset.

⁸⁰ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.

päin välittävänä, johon liittyi esimerkiksi kannanotot remonttien ja rahoitussuunnitelmien päätöksentekoon.⁸¹ Hekan hallituksen asukasedustajien mukaan vuokralaisdemokratiasäännön uudistus on heikentänyt vaikutusmahdollisuuksia.⁸² Hekan toimitusjohtajan mukaan vuokralaisdemokratiasäännön muutos tehtiin viimeimmän fuusion vuoksi, eikä sillä olla tietoisesti pyritty heikentämään vuokralaisdemokratiaa.⁸³ Asukasaktiivien vastauksissa tällaisia epäilyjä esiintyi kyselyn avovastauksissa.⁸⁴

Asukasaktiivien kyselyssä pyydettiin vastaajia kertomaan, mitkä asiat toimivat hyvin Hekan vuokralaisdemokratiassa ja vastaavasti, missä asioissa on parannettavaa. Kuvaavaa on, että kun hyviä asioita kertyi yhteensä 5 sivua, parannettavia asioita oli tuplaten, eli yli 10 sivua. Moni oli kuitenkin kertonut epäkohtia myös kohdassa, jossa pyydettiin mainitsemaan hyviä asioita. 17 vastaajaa vastasi, ettei mikään toimi hyvin. Lisäksi kaksi vastaajaa ei osannut nimetä mitään, mikä toimisi hyvin. Pari vastaajaa kommentoi, että suurin osa asioista toimii hyvin tai kaikki toimii melko hyvin.⁸⁵

Vastauksissa kiitettiin jotakin tiettyä tahoa tai henkilöä 33 kertaa. Eniten kiitosta saivat talotoimikunnat (7 vastausta), vuokralaistoimikuntien vertaistuki (5), isännöitsijät (5), asiakkuuspäälliköt (3), Hekan asukastoiminnan koordinaattori (2), aluetoimisto (2) ja vuokralaisneuvottelukunnan sihteeri (2). Lisäksi kaksi vastaajaa piti hyvänä yhtiön edustajien osallistumista kokouksiin. Yksittäisiä kiitoksia saivat myös aluevalvoja, huoltomies sekä yleisemmässä muodossa ilmaistuna aktiiviset vd-toimijat, Hekan ruohonjuuritason työntekijät ja ”osa Hekan työntekijöistä”.⁸⁶

Vastausten perusteella tyytyväisimpiä oltiin oman talotoimikunnan toimintaan, siitä syntyvään yhteishenkeen ja mahdollisuuksiin järjestää määrärahoilla esimerkiksi tapahtumia, varustella kerhohuoneita ja lisätä viihtyisyyttä. Seuraavaksi tyytyväisimpiä oltiin siihen, että asukasaktiivit saavat vuokralaistoimikunnissa jaettua tietoa ja tukea toisiltaan. Myös tiedottamiseen moni oli tyytyväinen, mutta kaikki eivät täsmentäneet, olivatko tyytyväisiä oman talotoimikunnan tiedottamiseen vai Hekan taholta tulevaan tiedottamiseen. Yksi vastaaja toi esiin, että fuusioitumisen jälkeen käytäntöjä, mahdollisuuksia ja niiden vaikuttavuutta on pyritty jakamaan kaikille tasa-puolisesti. Toinen vastaaja kertoi, että yhdenmukaisuutta alueilla ja kohteissa edistävät Hekan kyselyt, projektit, asukastilaisuudet sekä niiden tuloksiin vastaaminen. Tiedottamiseen liittyen oltiin tyytyväisiä myös Hekasta saatavaan tukeen, opastukseen ja koulutukseen sekä asiakirjapohjiin ja Hima-lehteen. Vuokralaisneuvottelukunnan ylläpitämä Hekalaiset-sivusto mainittiin myös.⁸⁷

⁸¹ Vuokralaisneuvottelukunnan edustajien haastattelu 10.11.2021

⁸² Hekan hallituksen asukasjäsenen haastattelu 15.11.2021.

⁸³ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistiolounnokseen 7.3.2022.

⁸⁴ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁸⁵ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁸⁶ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁸⁷ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

Muutama vastaaja mainitsi hyvänä sen, että talotoimikunnat voivat antaa lausuntoja ja että asukkaita kuullaan. Toisaalta oli vastaajia, jotka totesivat ensin tämän mahdollisuuden, mutta sivulauseessa jatkoivat kumoten tosiallisen vaikuttamismahdollisuuden, esimerkiksi sanoin, että ”vaikka sillä ei usein ole vaikutusta”, ”jos alueyhtiön toimija on eri mieltä ei tapahdu mitään”.⁸⁸

Kiitosta saivat avovastauksissa myös se, että määrärahaa on kohdistettu aiempaa enemmän asukkaiden yhteisiin asioihin ja että Heka maksaa kokouspalkkiota, vaikka se ei ole lakisääteistä. Yksittäisiä mainintoja kohdistui myös siihen, että vuosittainen budjettiaikataulu on laadittu ja se on looginen, vuokranmääritys on uudistettu käyttöarvoon perustuen ja sen määritykset perustuvat avoimiin kriteereihin; kierrätysasioiden edistäminen; talokohtainen hoito- ja ylläpitokulubudjetti-informaatio saadaan tarkasteltavaksi.⁸⁹

Asukasaktiivien kyselyssä vastaajia pyydettiin kertomaan, missä asioissa on parannettavaa. Selvästi eniten vastauksia (57) liittyi aiheeseen, joka luokiteltiin sisällönanalyyysissa otsikon ”ei ole valtaa tai ei ole todellista valtaa” alle. Parannettavaksi asiaksi koettiin siis se, että Heka aidosti kuulisi asukkaita. Lausuntokierrokset koettiin näennäisiksi ja todettiin, että usein asioista on jo päätetty, kun asukkaita muodollisesti kuullaan. Moni asukasaktiivi koki, että Hekan toimitusjohtaja on pyrkinyt ajamaan vuokralaisdemokratiaa alas siihen suuntaan, että talotoimikunnat ja vuokralaistoimikunnat olisivat vain ”huvitoimikuntia”. Osa vastaajista korosti sitä, että asukkaiden kokemuksia ja osaamista kannattaisi aidosti hyödyntää. Vastaajat olivat nähneet merkkejä siitä, että kiinnostus asukasaktiivitoimintaan on hiipunut, kun toiminnalla ei koeta olevan todellista merkitystä.⁹⁰

Toiseksi eniten vastauksia (28) liittyi aluetoimiston asenne- ja osaamisongelmiin ja vastausten saamisen vaikeuteen. Hekan henkilökunnan asenteessa nähtiin selvästi parannettavaa ja osa koki, ettei osaaminen ole riittävällä tasolla, esimerkiksi vd-säännön tuntemus.⁹¹ Osaamisen haasteen nostivat esiin myös vuokralaisneuvottelukunnan edustajat haastattelussa: Heidän mukaansa kaikki isännöitsijät eivät hallitse yhteistoimintalakia tai eivät ole tietoisia kaikista Hekan tekemistä linjauksista.⁹²

Aluetoimiston asenne- ja osaamisongelmiin saattaa tuoda helpotusta suunnitteilla oleva hallinto- ja asiakaspalvelutyön keskittäminen pääkonttorin yhteyteen, jolloin nykyisestä matriisijohtamisesta siirrytään linjajohtamiseen. Hekassa on tunnistettu tarve yhdenmukaistaa toimintaa.⁹³ Hekan hallitus päätti muutosprosessin käynnistämisestä kokouksessaan 23.3.2022. Tavoitteena on luopua nykyisistä viidestä aluetoimistosta. Kiinteistöhoito ja siivous jäävät kuitenkin edelleen alu-

⁸⁸ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁸⁹ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁹⁰ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁹¹ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁹² Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.

⁹³ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

eilla tehtäväksi. Hekan mukaan uudistuksella tuetaan Hekan yhtä strategista tavoitetta, joka on yhdenmukainen ja tehokas toiminta. Muutokset toteutuvat aikaisintaan keväällä 2023.⁹⁴

14 vastaajaa nosti esiin korjauksiin liittyvät ongelmat. Moni (13 vastaajaa) myös toivoi paluuta vanhaan vd-sääntöön. Vastauksissa tuotiin esiin ongelmana myös aluekohtaiset erot ja läpinäkyvyyden puute vmy-tasolla.⁹⁵

Parannettaviksi koettavien asioiden joukossa oli myös sellaisia, jotka oli edellä koettu joidenkin vastaajien taholta toimivaksi, eli tiedottaminen, isännöitsijöiden/aluetoimiston toiminta ja asukkaiden kuuleminen.

Konkreettisia kehittämisehdotuksia olivat esimerkiksi seuraavat:

- Talotoimikunnille päätösvaltaa myös talojen siivous- ja kiinteistöhoitoasioissa
- Häiriötä tuottavien asukkaiden hoito takaisin vuokralaissihteerille ja huoltomiehille
- Asukkaille pakollinen kahden tunnin kurssi asumisesta ennen kuin pääsee Hekalle asumaan.
- Asukasneuvontaa ja maahanmuuttajataustaisille oma työntekijä Hekan toimistolla, jonka kanssa hoitaa asioita, jotta vältetään yhteentörmäyksiltä ja väärinkäsityksiltä.
- Asukasaktiivien kauden rajoittaminen kahteen kauteen.
- Taloihin vesimittarit ja termostaatit, jotta asukkaat voivat itse seurata kuluustaan.
Kierrätys kokonaisvaltaisemmaksi ja enemmän infoa ja kierrätysneuvoja eri järjestöistä opastamaan asukkaita.
- Hekan taholta tulevan tiedottamisen lisääminen asukkaille.⁹⁶

Asukasaktiivien näkemyksistä piirtyy negatiivisempi kuva Hekan toiminnasta verrattuna Hekan asukaskyselyssä mitattavaan kokonaistyytyväisyyteen. Kokonaistyytyväisyyttä mitataan asteikolla, jossa 1 on huono ja 5 erinomainen. Taulukosta 8 nähdään, että kyselyyn vastanneet asukkaat pitivät Hekaa keskimäärin hyvänä vuokranantajana vuonna 2020, kun arvon 4 sanallinen vastine on ”hyvä”. Tyytyväisyys aluetoimistoa, isännöintiä ja asiakaspalvelua kohtaa oli vähän heikompi, tyydyttävän ja hyvän välillä. Hekan toimitusjohtajan mukaan asukasaktiivit ovat tavallisia asukkaita tyytymättömpiä. Toimitusjohtaja pitää harmillisena, että vaikka Hekassa on asukasdemokratian muotoja laajemmin kuin yhteishallintolaki edellyttää, asukasaktiivit vaikuttavat Helsingissä olevan paljon kriittisempiä kuin muissa suurissa kunnallisissa vuokratyöyhtiöissä.⁹⁷

⁹⁴ <https://www.hekaoy.fi/fi/uutiset/heka-suunnittelee-palveluiden-keskittamista-paakonttorille> Luettu 9.3.2022.

⁹⁵ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁹⁶ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

⁹⁷ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistiluonnokseen 7.3.2022.

Taulukko 8 Asukkaiden kokonaistyytyväisyys Hekaan, aluetoimistoon, isännöintiin ja asiakaspalveluun vuonna 2020

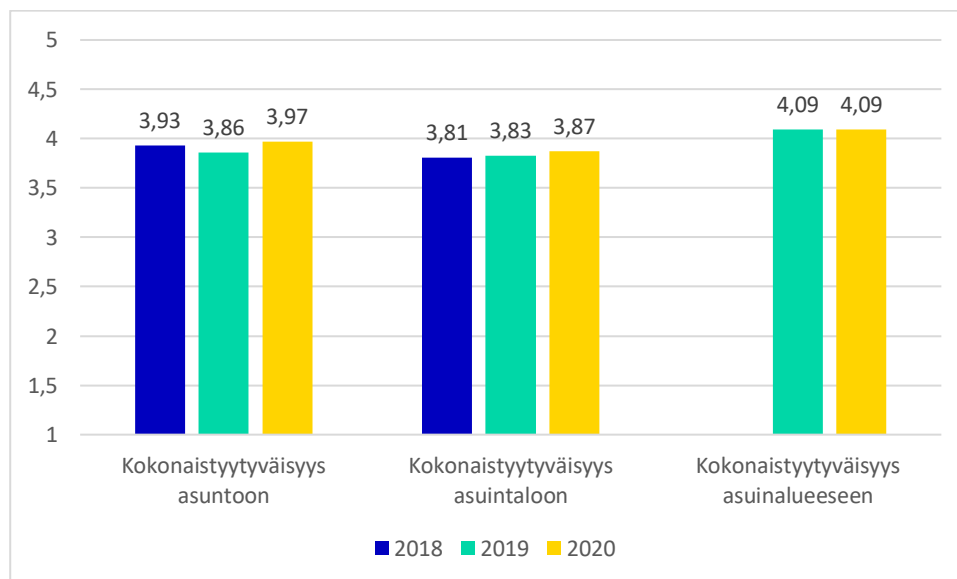
	Keskiarvo 2020
Asiakaspalvelun toimivuus	3,8
Kokonaistyytyväisyys isännöintiin ja asiakaspalveluun	3,7
Kokonaistyytyväisyys aluetoimiston toimintaan ja palveluihin	3,8
Kokonaistyytyväisyys Hekaan vuokranantajana	4,1

2.3 Onko vuokralaisdemokratian toteuttaminen parantanut asumisviihtyvyyttä?

2.3.1 Asukkaat ovat melko tyytyväisiä asumiseensa

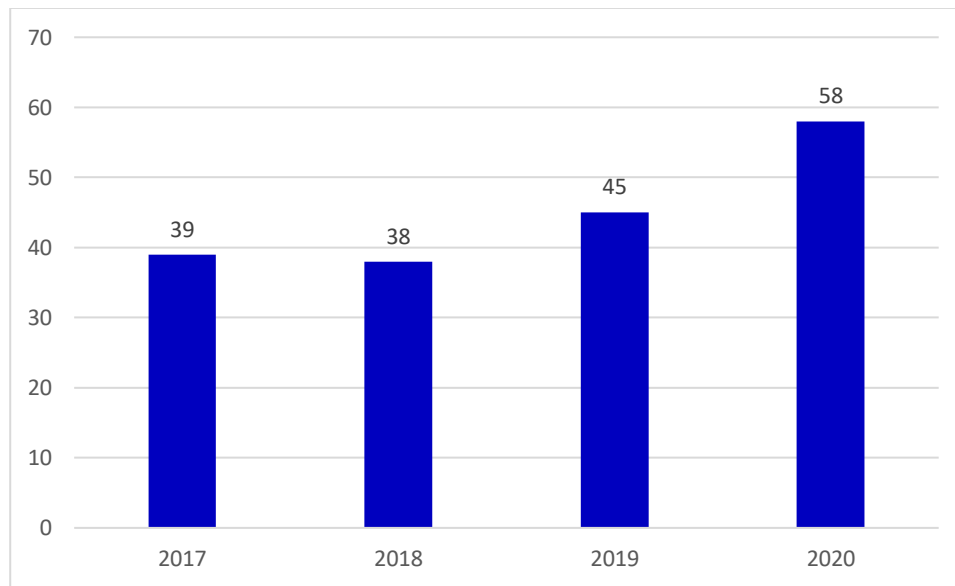
Yhteishallintolain tarkoituksena (1 §) on muun muassa lisätä asumisviihtyvyyttä. Tässä luvussa asumisviihtyvyyttä tarkastellaan Hekan tekemän asukaskyselyn, arvioinnissa tehdyn asukasaktiivikyselyn ja haastatteluiden pohjalta.

Hekan asukkaat ovat melko tyytyväisiä asuntoonsa, asuintaloon ja asuinalueeseen (kuvio 7). Asteikolla 1–5 korkein tyytyväisyys on ollut asuinalueetta kohtaan tasolla 4,1. Kokonaistyytyväisyys asuntoon on ollut tasolla 3,9–4,0. Kokonaistyytyväisyys asuintaloon on ollut tasolla 3,8–3,9. Kolmen vuoden tarkastelujaksolla tyytyväisyys on pysynyt käytännössä ennallaan tai kymmenysten tasolla tarkasteltuna parantunut hieman asuntoa ja asuintaloa kohtaan.



Kuvio 7 Hekan asukkaiden kokonaistyytyväisyys asuntoon, asuintaloon ja asuinalueeseen 2018–2020

Asukkaiden tyytyväisyyttä Hekaa kohtaan kuvaa myös niin sanottu nettosuosittelemuindeksi (kuvio 8). Se perustuu kysymykseen ”Kuinka todennäköisesti suosittelisitte Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä (Heka) asumista ystäville ja tuttaville?”. Vastausvaihtoehdot ovat 0–10, jossa vastauksen 9–10 antaneet tulkitaan suosittelijoiksi ja vastauksen 0–6 antaneet arvostelijoiksi. Indeksien luku kuvaa prosenttiosuutta, joka saadaan, kun arvostelijoiden prosenttiosuus vähennetään suosittelijoiden prosenttiosuudesta. Indeksien luku voi siis muodostua -100:n ja 100:n välille. Hekan asukaskyselyn 2019 mukaan Taloustutkimuksen tulkintaohje luvulle on, että yli 40 on erinomainen 20–39 hyvä tulos. Hekan tulos oli lähellä 40:ää jo vuosina 2017–2018 ja on noussut erinomaiselle tasolle viime vuosina.



Kuvio 8 Nettosuosittelemuindeksien tulokset Hekan asukaskyselyissä 2017–2020⁹⁸

Hekan asukaskyselyssä kysyttiin myös sitä, ovatko vastaajat osallistuneet talotoimikunnan järjestämiin tapahtumiin. Vuosina 2018–2019 neljännes oli osallistunut tapahtumiin.⁹⁹ Vuonna 2020 osuus laski 17 prosenttiin oletettavasti koronapandemian takia.

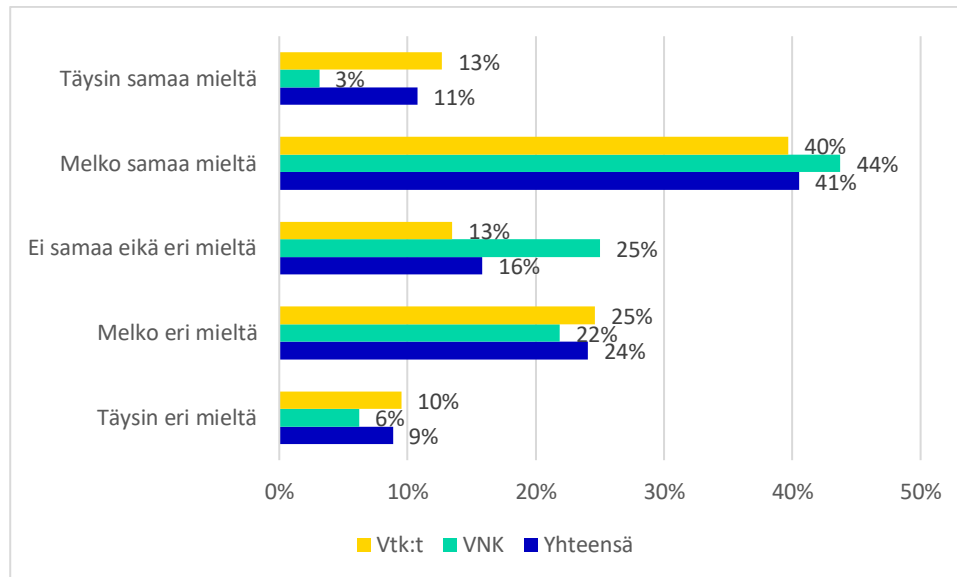
2.3.2 Asukasaktiivit arvioivat vuokralaisdemokratiatoiminnan parantaneen asumisviihtyvyyttä

Arviointia varten toteutetussa asukasaktiivien kyselyssä esitettiin väittämä ”Vuokralaisdemokratian keinoin on pystytty parantamaan asumisviihtyvyyttä. Kummankin vastaajaryhmän keskiarvo oli 3,2 asteikoilla 1–5, jossa 5 tarkoittaa ”täysin samaa mieltä”. Kuviossa 9 tarkastellaan vastausten jakaumaa. Melko samaa mieltä olevien

⁹⁸ Perustuu kysymykseen ”Kuinka todennäköisesti suosittelisitte Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä (Heka) asumista ystäville ja tuttaville?”. Tulokset esitetään prosenttijakaumana, jossa arvostelijoiden (vastannut 0–6) prosenttiosuus vähennetään suosittelijoiden (vastannut 9–10) prosenttiosuudesta. Tuloksen vaihteluväli on siis -100:sta 100:aan.

⁹⁹ Hekan asukaskyselyn tulokset 2020.

osuus oli suurin. Vuokralaisneuvottelukunnan vastaajien joukossa seuraavaksi suurin oli ”ei samaa eikä eri mieltä” olevien osuus, joka oli neljäsnes, kun taas vuokralaistoimikuntien jäsenistä neljäsnes oli melko eri mieltä. Toisaalta vuokralaistoimikuntien jäsenistä isompi osuus oli täysin samaa mieltä kuin vuokralaisneuvottelukunnan jäsenistä.



Kuvio 9 Vuokralaisdemokratian keinoin on pystytty parantamaan asumisviihtyvyyttä, N=158

Kyselyssä asukasaktiiveilta pyydettiin esimerkkejä asumisviihtyvyyteen vaikuttavista asioista. Osa toi esiin asioita, jotka ovat edistäneet asumisviihtyvyyttä, mutta moni toi esiin myös epäkohtia. Positiivisia esimerkkejä olivat esimerkiksi:

- pihaa on kunnostettu ja istutettu kukkia
- kerhotila on uudistettu
- on järjestetty talojuhlia ja talkoita
- turvallisuutta on parannettu esimerkiksi pihan lisävalaistutuksella
- pihaan on asennettu portti yleisen läpikulun estämiseksi
- yksin asuvia asukkaita on saatu tutustumaan toisiinsa myös korona-aikana
- asukasaktiivit raportoivat Hekaan siivous- ja huoltotarpeista.¹⁰⁰

Pääosa tekstimuotoisista vastauksista koski kuitenkin asioita, jotka eivät toimi tai toimivat huonosti. Keskeisenä ongelmana vastausten perusteella näyttäytyy se, että kun talotoimikunnat ajavat aktiivisesti asumisviihtyvyyttä parantavia uudistuksia, Heka joko kieltäytyy tekemästä mitään tai lupaa tehdä, mutta mitään ei tapahdu. Vastauksista välittyi turhautuneisuus siihen, miten paljon aktiivisuutta vaatii seurata luvattujen asioiden etenemistä. Eri isännöitsijöiltä myös saa erilaisia vastauksia. Eräässä talossa niinkin yksinkertaisen asian hoitaminen kuin kulku kuivaushuoneeseen ei ole järjestynyt: kuivaushuone on saman sähkölukkollisen oven takana kuin saunat ja kuivaushuonetta pystyy siksi käyttämään vain saunapäivinä. Esimerkkinä

¹⁰⁰ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

asumisviihtyvyyden heikentämisestä tuotiin esiin myös se, että talossa aiemmin käytössä ollut mattopesula otetaan pois käytöstä, kun se vaatisi korjausta. Perusteluna tälle Hekasta on sanottu, että kaikilla taloilla ei ole mattopesulaa.¹⁰¹ Hekan toimitusjohtajan mukaan mattopesula tai kuntosali ei kuulu normaalin asunto-osakeyhtiön palveluihin, eikä näin ollen niille ole Hekan taloissakaan tarvetta.¹⁰²

Kyselyvastausten mukaan asumisviihtyvyyden osalta voi myös käynnistyä huono kierre: talotoimikuntaan on vaikea saada jäseniä, kukaan ei aktiivisesti hoida talon asioita, talo ja sen piha alkaa rapistua, välinpitämättömyys kasvaa ja huonosti hoidetussa ympäristössä yhä useamman asukkaan motivaatio huolehtia ympäristöstään kuten jätehuoneen siisteydestä, laskee. Monen vastaajan huolena oli se, että vdsäännön uudistamisen ja palkkioon oikeuttavien kokousten määrän leikkaamisen myötä talotoimikuntiin on entistä vaikeampaa saada asukkaita mukaan. Vaikeutta korostaa se, kun asukkailla on kokemusta, miten vaikea Hekan kanssa on hoitaa asioita niin harvalla on riittävästi motivaatiota asettua tähän vaativaan asemaan.¹⁰³

Sekä arviointikäynnillä Hekaan että haastatteluissa kysyttiin, onko vuokralaisdemokratian keinoin pystytty lisäämään asumisviihtyvyyttä ja pyydettiin tästä esimerkkejä. Yksimielisyys vallitsi siitä, että asumisviihtyvyys on osa-alue, joka vuokralaisdemokratiassa parhaiten toimii, jos talotoimikunta vain on aktiivinen. Talotoimikunnilla on käytettävissään määrärahoja, joita he voivat käyttää esimerkiksi pihastutuksiin tai juhliin. Koronapandemian aikana toimintaa on tosin jouduttu rajoittamaan eikä talkoitakaan ole saatu järjestää. Toisaalta kritiikkiä kohdistui siihen, että Heka antaa mielellään asukasaktiivien puuhata vähämerkityksisten asioiden parissa, mutta asukasdemokratian kova ydin eli päätösvalta on vähäinen. Esimerkkejä asumisviihtyvyyttä parantavista talotoimikunnan järjestämistä asioista olivat kerhotilojen varustaminen, grillausillat, taloyhtiön ”syntymäpäivät”, kesäkukat ja Vuosaarella järjestetty Tullaan tutuksi -toiminta, jossa asukkailla on mahdollisuus tutustua eri kulttuureihin.¹⁰⁴

Hekan hallituksen asukasedustajien haastattelussa tuli esiin, että kun Hekassa on siirrytty käytäntöön, jossa talotoimikunnilla on käytössään S-business-kortti, taloissa on koettu, että se rajaa liiaksi mahdollisuuksia tehdä järkeviä ostoksia. Alueiden välillä on myös eroja, salliiiko isännöitsijä esimerkiksi kesäkukkaostot alueen puutarhalta vai onko pakko käyttää S-ryhmää, jonka kesäkukkatarjontaan ei ole oltu tyytyväisiä.¹⁰⁵ Myös kyselyn avovastauksissa tuotiin useita kertoja esiin S-business-korttiin liittyvät hankaluudet, kun se rajaa mahdollisia ostopaikkoja eikä talon tarvitsemia varusteita välttämättä ole S-ryhmässä tarjolla. Lisäksi harmitusta herätti se, että talkoo-oluita ei saa enää tarjota, ne kun olisivat pystyneet houkuttelemaan asukkaita

¹⁰¹ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

¹⁰² Hekan toimitusjohtajan kommentit muistiluonnokseen 7.3.2022.

¹⁰³ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

¹⁰⁴ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021. Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021. Hekan hallituksen asukasedustajien haastattelu 15.11.2021.

¹⁰⁵ Hekan hallituksen asukasedustajien haastattelu 15.11.2021.

yhteisiin tapahtumiin.¹⁰⁶ Alkoholin osto on kokonaan kielletty, edes vappusimaa ei voi ostaa.¹⁰⁷

Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja ja sihteeri toivat haastattelussa esiin, että kun Hekan toiminta perustuu omakustannusperiaatteeseen, Hekan tulisi suostua asumismukavuutta nostaviin uudistuksiin, jos asukkaat ovat valmiita siitä vuokrasaan maksamaan. Esimerkkinä tällaisesta sihteerin toi esiin, että Heka on kieltänyt taloja tilaamasta jätelavoja vedoten kustannuksiin. Kun sihteeri on keskustellut asukkaiden kanssa, heidän kantansa on ollut se, että he mielellään maksaisivat jätelavojen kustannukset vuokrassa. Toisena esimerkkinä puheenjohtaja mainitsi sen, että Heka valitsee asuntoihin esimerkiksi hellat halvimman hinnan mukaan, kun asumisviihtyvyyden kannalta pitkäjänteinen ratkaisu olisi tehdä valinta muunkin kuin hinnan perusteella.¹⁰⁸

Asumisviihtyvyys ja seuraavassa luvussa käsiteltävä kunnossapito ja hoito kytkeytyvät toisiinsa, koska monissa asukasaktiivien vastauksissa tuli esiin, että jos talon kunnossapitoa ja hoitoa ei tehdä asianmukaisesti, asumisviihtyvyys kärsii. Myös haastattelussa vuokralaisneuvottelukunnan edustajat kertoivat, että usein huollon ja siivouksen seuranta jää asukasaktiiveille, jotka asumisviihtyvyyttä parantaakseen ottavat vastuuta sellaisista talon asioista, jotka kuuluisivat kiinteistöhoitajan vastuulle.¹⁰⁹

2.4 Onko vuokralaisdemokratian toteuttaminen edistänyt vuokratilojen kunnossapitoa ja hoitoa?

2.4.1 Asukkaat ovat melko tyytyväisiä asuintalonsa kuntoon

Yhteishallintolain tarkoituksena (1 §) on muun muassa edistää vuokratilojen kunnossapitoa ja hoitoa.

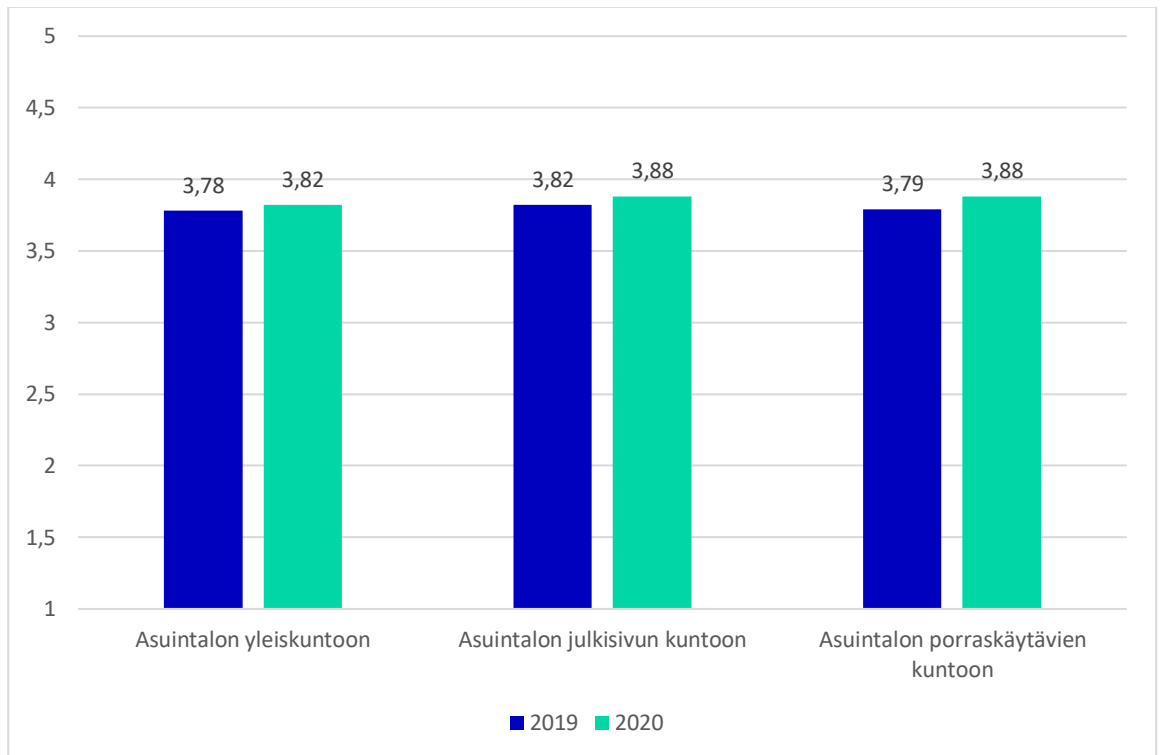
Hekan asukaskyselyssä on vuosina 2019 ja 2020 kysytty asuintalon yleiskuntoon, julkisivun kuntoon ja porraskäytävien kuntoon liittyvä kysymys. Kuviosta 10 nähdään, että asukkaat ovat melko tyytyväisiä asuintalonsa kuntoon kolmella eri mittarilla. Vuonna 2020 keskiarvo oli 3,82 tai 3,88 kun arvo 4 tarkoittaa melko tyytyväistä.

¹⁰⁶ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

¹⁰⁷ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan saadut tiedot 27.10.2021.

¹⁰⁸ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.

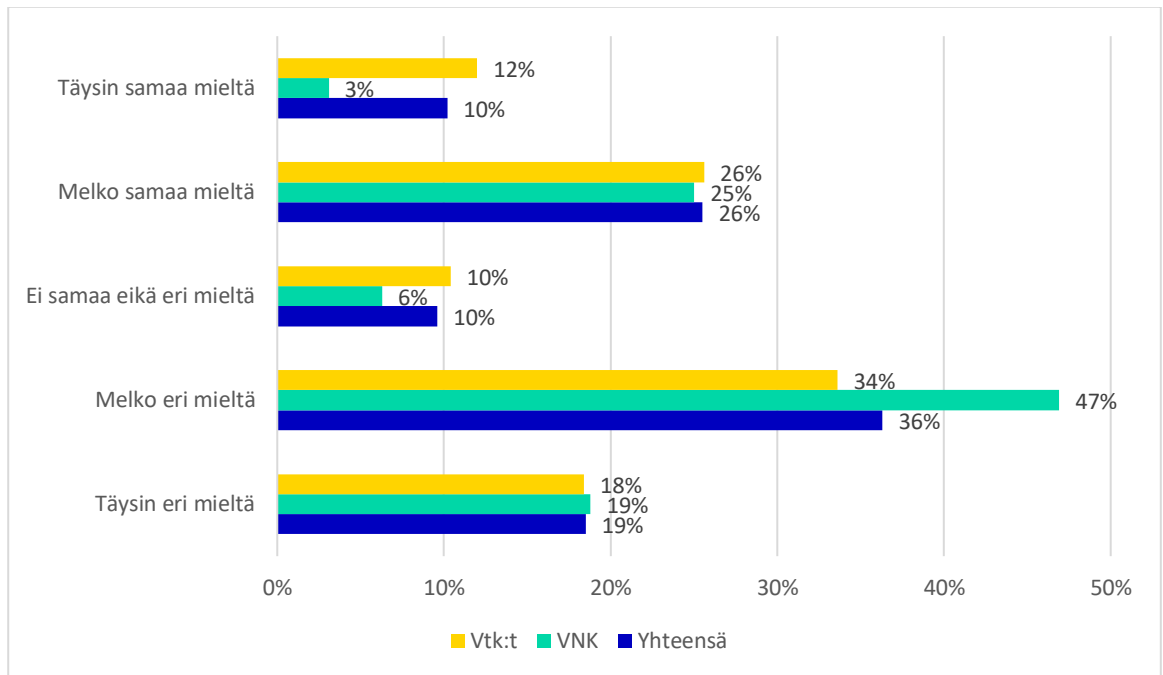
¹⁰⁹ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.



Kuvio 10 Tyytyväisyys asuintalon yleiskuntoon, julkisivun kuntoon ja porraskäytävien kuntoon Hekan asukaskyselyissä vuosina 2019 ja 2020 (1=erittäin tyytymätön, 5=erittäin tyytyväinen)

2.4.2 Asukasaktiivit eivät näe vuokralaisdemokratian edistäneen talojen kunnossapitoa ja hoitoa

Arviointia varten tehdyssä kyselyssä esitettiin väittämä ”Vuokralaisdemokratian keinoin on pystytty edistämään talojen kunnossapitoa ja hoitoa”. Asukasaktiivien antamien arvioiden kokonaiskeskiarvo oli 2,7 asteikolla, jolla 2 tarkoittaa ”melko eri mieltä” ja 3 tarkoittaa ”ei samaa eikä eri mieltä”. VNK:n vastausten keskiarvo oli 2,5 ja Vtk:den 2,8. Kuvioista 11 ilmenevien vastausten perusteella asukasaktiivit eivät vaikuta näkevän vuokralaisdemokratian edistäneen vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.



Kuvio 11 Vuokralaisdemokratian keinoin on pystytty edistämään talojen kunnossapitoa ja hoitoa.¹¹⁰

Talojen kunnossapidon osalta asukasaktiivien avovastauksissa korostuivat kommunikointiongelmien Hekan, isännöitsijöiden ja huollon kanssa, remonttien siirtyminen tai poistuminen suunnitelmista ja urakoiden jälkivalvonnan puute. PTS-suunnitelmiin ja korjauksiin pyydettyihin lausuntoihin tai kannanottoihin vastaaminen koettiin vaikeaksi, koska niihin liittyvää materiaalia, kuten kuntokartoituksia tai selvityksiä ei vastauksien mukaan anneta talotoimikuntien tutustuttavaksi. Lisäksi talotoimikuntien esiin tuomia ongelmia, kuten esimerkiksi puutteita ikkunoiden tiivisteissä ei koeta otettavan huomioon. Muutoinkin asukkaiden toivomia korjauksia koetaan vaikeaksi saada sisällytettyä PTS:iin tai pienempiä korjauksia huollon suoritettavaksi. Muutamissa vastauksissa tuotiin esiin toisaalta myös tyytyväisyyttä isännöinnin ja huollon kanssa kommunikointiin ja kunnossapidon toimivuuteen. Sähköinen vikailmoitusten teko mainittiin muutamassa vastauksessa hyvänä kehityksenä, mutta senkin käytöstä ja ilmoitusten ennakaisesta tehdyksi kuittauksesta esitettiin kritiikkiä.¹¹¹ Hekan toimitusjohtajan mukaan PTS on suunnitelma, jonka muuttaminen voi olla olosuhteista ja toimenpiteiden keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä johtuen välttämätöntä. Esimerkiksi asunnoissa sisällä tehtäviä korjauksia jouduttiin siirtämään ei-kiireellisissä tapauksissa koronapandemian vuoksi.¹¹²

Vuokralaisneuvottelukunnan näkemyksen mukaan talojen kunnossapitoon ja hoitoon on vuokralaisdemokratian avulla voitu vaikuttaa vaihtelevasti. Asukasedustajilla on pääsääntöisesti tilaisuus kommentoida ja osallistua korjauksien ja remonttien suun-

¹¹⁰ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

¹¹¹ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

¹¹² Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioluonnokseen 7.3.2022.

nitteluun ja valmisteluun, mutta haastateltujen kokemusten mukaan valmisteluvaiheen jälkeen itse toteutuksessa edustajien antamat kommentit ja ehdotukset jätetään usein huomiotta. Asukasedustajien mahdollisuus osallistua hankkeiden valmisteluun ei perustu lakiin, vaan on asukasedustajien vapaaehtoista huomioimista Hekan puolelta. Haastateltujen mukaan edustajien todelliset vaikuttamismahdollisuudet kuitenkin vaihtelevat riippuen kulloisenkin aluetoimiston edustajan näkemyksistä. Näkemysten huomiotta jättämisen lisäksi edustamista hankaloittaa joissain tapauksissa se, että asukasedustajia ei kohdella yhtäläisenä osana valmisteluryhmää muiden jäsenten kanssa. Tästä esimerkkeinä haastateltavat antoivat puheenvuorojen epäämisen ja sen, että asukasedustajat eivät välttämättä saa hankkeiden valmistelumateriaalia tutustuttavakseen. Myös asukasedustajien vaikutusmahdollisuudet tehtävien remonttien priorisointijärjestykseen ovat vähäiset. Hekan toimitusjohtajan mukaan priorisointi tulee tehdä ammattilaisten toimesta koko yhtiön tasolla.¹¹³ Kohteiden kiinteistöpäälliköt käytännössä päättävät tehtävien toimenpiteiden järjestyksen.¹¹⁴

Hekan hallituksen asukasedustajien mukaan asukkaiden ja asukasaktiivien voi olla vaikea vaikuttaa talojensa kunnossapitoon ja huoltoon. Tehtyjen peruskorjausten ja remonttien takuukorjausten seuranta on usein käytännössä asukkaiden vastuulla ja heidän esiin nostamiaan virheitä ei välttämättä vaadita korjattavaksi. Tämä on haastateltujen mukaan johtanut siihen, että korjauksien kuluja on tullut takuuajan umpeuduttua Hekan ja sitä kautta asukkaiden maksettavaksi. Myös joidenkin palvelusopimusten, kuten rappukäytävien siivouspalvelun tai viheralueiden hoidon laadun valvonta ja puutteista huomauttaminen on kuultujen kokemusten mukaan joskus käytännössä asukkaiden vastuulla ja havaittuihin ongelmiin on ollut vaikea saada muutosta.¹¹⁵

2.5 Talouden ja hallinnon valvonnassa on kehittämistarpeita

Vd-säännön 39 §:n mukaan vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus valita talouden ja hallinnon valvoja. Valvojan tehtävänä on seurata ja tarkastaa Hekan vuokranmääritysyksikköjen talouden ja hallinnon hoitoa. Vd-säännön 38 §:n mukaan aluetoimiston toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojan, eli aluevalvojan, tehtävänä on seurata ja tarkastaa toiminta-alueensa vuokranmääritysyksikköjen talouden ja hallinnon hoitoa. Vastaavasti 40 §:n mukaan asukkaiden kokouksella on oikeus valita vuokranmääritysyksikkökohtainen valvoja. Valvojan tehtävänä on seurata ja tarkastaa vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa.

Hekan tason talouden ja hallinnon valvojan sekä vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojan kohdalla vd-säännön sanamuoto on ”oikeus valita”. Tämä on linjassa yhteishallintolain 14 §:n kanssa: ”Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon

¹¹³ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistiolounnokseen 7.3.2022.

¹¹⁴ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.

¹¹⁵ Hekan hallituksen asukasedustajien haastattelu 15.11.2021.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

hoitoa.” Vd-säännön kohdassa ”Talouden ja hallinnon valvonta” ei käsitellä aluevalvojan valintaa, mutta alue-yteä koskevassa pykälässä 47 määritellään, että ”alue-yte valitsee...vuokralaistoimikunnan esittämistä ehdokkaista aluetoimiston toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojan.” Hekan hallinnon ja talouden valvojan mukaan tästä johtuen vuokralaistoimikunnan tulee valita ehdokas esitettäväksi alue-ytelle. Tätä ei kuitenkaan ole kirjattu vuokralaistoimikunnan tehtäviin. Sen sijaan vuokralaistoimikunnan tehtäviin kuuluu esittää vuokralaisneuvottelukunnalle asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista ehdokasta Hekan talouden ja hallinnon valvojaksi (vd-säännön 26 §).

Vd-säännön sanamuotoja vertaamalla voitaisiin päätellä, että aluevalvoja tulee valita, mutta Heka-tason ja vuokranmääritysyksikön valvojan valinta on vapaaehtoista. Käytännössä kuitenkin on selvää, että Heka-tason valvoja valitaan aina. Aluekohtaista valvojaa ei voida valita, jos vuokralaistoimikunnat eivät tee ehdotuksia. Tämä tilanne realisoitui Kaakon alueella vuonna 2020, kun vuokralaistoimikunnilta ei tullut yhtään ehdokasta.¹¹⁶ Vasta 17.12.2020 Roihuvuoren vuokralaistoimikunta esitti ehdokasta Kaakon alueen talouden ja hallinnon valvojaksi.¹¹⁷ Kaakon alue-yte ei ehtinyt tehdä valintaa vuoden 2020 puolella, mutta vuoden 2021 puolella Kaakon alueen valvoja oli ensimmäinen, joka toimitti raporttinsa¹¹⁸, joten lopulta myös Kaakon alueen tarkastus saatiin järjestettyä. Arvioinnissa ei tarkasteltu vuokranmääritysyksikön (vmy) valvojen valintaa, eli tietoa siitä, kuinka moni vmy jättää valvojan valitsematta, ei ole.

Vd-säännön kohdassa ”38 § Aluetoimiston toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvoja (aluevalvoja)” todetaan, että valvojan on annettava kirjallinen kertomus aluetoimiston toiminta-alueen yhteistyöelimelle. Hekan talouden ja hallinnon valvojan mukaan vd-säännössä on puute, kun alue-yten tehtäväksi ei ole kirjattu aluevalvojan kirjallisen kertomuksen käsittelyä.¹¹⁹ Arvioinnissa havaittiin, että myös vuokralaisneuvottelukunnan tehtävissä on vd-säännössä vastaava puute, eli sen tehtäviin ei ole kirjattu Hekan talouden ja hallinnon valvojan kirjallisen kertomuksen käsittelyä. Kuitenkin vd-sääntöön on kirjattu kohtaan ”39 § Hekan talouden ja hallinnon valvoja”, että Hekan talouden ja hallinnon valvojan on annettava kirjallinen kertomus vuokralaisneuvottelukunnalle ja tiedoksi Hekalle ja sen hallitukselle.

Tätä arviointia varten käytiin läpi vuokralaisdemokratiaelinten vuoden 2020 pöytäkirjat. Siten tarkasteltiin aluevalvojen vuoden 2019 kertomusten käsittelyä. Kyseessä oli viimeinen vuosi, kun aluevalvojen alueena oli vuokralaistoimikunnan alue. Vuodesta 2020 lähtien aluevalvoja on ollut vain viisi eli kunkin aluetoimiston alueella. Vd-säännön 38 §:n mukaan aluetoimiston toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojan (aluevalvoja) on annettava kirjallinen kertomus aluetoimiston toiminta-alueen yhteistyöelimelle. Tämä on ollut voimassa 1.1.2020 alkaen. Sitä ennen kertomus piti antaa

¹¹⁶ Hekan Kaakon toimisto, aluetoimiston yhteistyöelin, pöytäkirjat 1/2020 ja 3/2020.

¹¹⁷ Heka Kaakko, Roihuvuori, vuokralaistoimikunta, pöytäkirja 6/2020 17.12.2020.

¹¹⁸ Kaakon alue-ytessä toimiva Hekan hallituksen asukasjäsen, sähköposti 15.11.2021.

¹¹⁹ Hekan talouden ja hallinnon valvoja, kirjalliset vastaukset 7.12.2021.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

vuokralaistoimikunnalle. Tämän vuoksi arvioinnissa käytiin läpi sekä vuokralaistoimikuntien että alueiden yhteistoimintaelinten pöytäkirjat vuodelta 2020, jotta nähtiin, onko aluevalvojan kertomusta käsitelty kummassakaan toimielimessä.

Tarkastelun tulokset on raportoitu taulukossa 9. Vuoden 2019 loppuun asti aluevalvoja on voinut olla 21 vuokralaistoimikuntien lukumäärän mukaisesti. Käytännössä heitä oli 19, koska Roihuvuori ja Siilitie eivät valinneet aluevalvojaa 2019.¹²⁰ Heistä vain yhdeksän valvojan kertomusta oli käsitelty joko vuokralaistoimikunnassa tai alue-ytessä vuoden 2020 aikana. On mahdollista, että kertomuksen käsittely on viivästynyt niin paljon, että vuoden 2019 kertomus on käsitelty vasta vuoden 2021 puolella. Idän alue oli ainoa, jossa kertomusta oli käsitelty alue-ytessä. Tämä johtuu siitä, että Hekan talouden ja hallinnon valvoja on itse idän alue-yten jäsen, joten hän on huolehtinut siitä, että kertomukset tulevat käsitellyiksi.¹²¹ Siirtymävaiheessa oli kuitenkin luonnollista, että kertomuksia käsiteltiin vielä vanhan aluevalvojien jaon mukaisesti vuokralaistoimikuntien tasolla. Vuoden 2021 pöytäkirjoja ei käyty läpi, joten ei ole tietoa siitä, onko uusien aluevalvojen kertomusten käsittely lähtenyt paremmin käyntiin. Huomionarvoista taulukossa on lisäksi se, että kun 12 aluevalvojan raporttia ei ole käsitelty, kahdessa tapauksessa selitys on se, että valvoja ei ollut tehnyt tarkastusta lainkaan. Toisessa tapauksessa pöytäkirjasta ilmeni vain, että aluevalvoja ”ei päässyt paikalle, mutta välitti terveisensä todeten, ettei tee enää tarkastusta, koska kausi loppuu ja korona, mutta että sai silti palkkionsa kaudesta”.¹²² Toisessa tapauksessa valvoja raportoi vuokralaistoimikunnan kokouksessa 21.12.2020, että Hekan aluetoimiston asiakkuuspäällikkö on kieltäytynyt luovuttamasta tilinpäätöstä/toimintakertomusta.¹²³

¹²⁰ Hekan talouden ja hallinnon valvojan kommentit muistioloonnokseen 24.2.2022.

¹²¹ Hekan talouden ja hallinnon valvoja, kirjalliset vastaukset 7.12.2021.

¹²² Heka Etelä, Vallila, vuokralaistoimikunnan kokous, pöytäkirja 3/2020.

¹²³ Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka-Koillinen aluetoimisto, Suutarilan vuokrantasausalue, vuokralaistoimikunta, pöytäkirja 6/2020.

Taulukko 9 Aluevalvojen vuoden 2019 kertomusten käsittely vuokralaistoimikuntien alueen mukaan¹²⁴

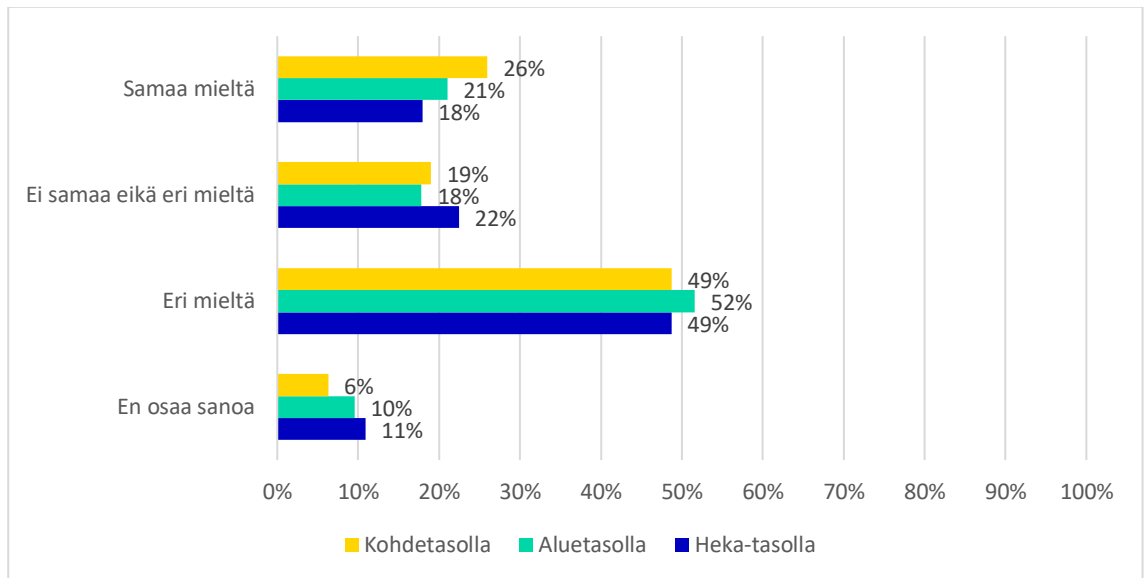
Aluevalvojan kertomus vuodelta 2019 käsitelty	Aluevalvojan kertomusta vuodelta 2019 ei käsitelty
Haaga	Jakomäki
Kontula	Kannelmäki
Kumpula	Kansanasunnot
Malmi	Kantakaupunki
Maunula	Laajasalo
Pikku Huopalahti	Malminkartano
Puotila	Myllypuro
Vesala	Pihlajisto
Vuosaari	Roihuvuori: ei ollut valinnut valvojaa
	Siilitie: ei ollut valinnut valvojaa
	Suutarila: valvoja ei saanut aluetoimistosta tilinpäätöstä/toimintakertomusta
	Vallila: vuoden 2019 valvoja ei tehnyt tarkastusta, mutta sai palkkion

Ylipäätään vuosi 2020 oli ongelmallinen tarkastusten suhteen koronapandemian vuoksi. Pöytäkirjoista ilmeni, että suunniteltuja tarkastuksia oli jouduttu lykkäämään. Heka-tason talouden ja hallinnon valvojan mukaan vuoden 2019 tarkastuksia päästiin tekemään toimistoille vasta elo-syyskuun vaihteessa 2020. Heka-tason valvojan käsityksen mukaan kaikki aluevalvojat lopulta tekivät tarkastuksen vuodelta 2019 ja toimittivat kertomukset Hekaan ja vuokralaistoimikunnille. Tarkoituksena olisi, että aluevalvojat tekisivät raporttinsa keväällä, jotta Heka-tason valvoja voi hyödyntää raportteja omassa tarkastuksessaan ja lausunnossaan.¹²⁵

Vuokralaistoimikuntien jäseniltä kysyttiin, antaako Hekan vuokralaisdemokratiasääntö mahdollisuuden toimivaan talouden ja hallinnon valvontaan. Kuviossa 12 ei ole eritelty vastaajaryhmiä sen mukaan, kuuluiko vastaaja vuokralaistoimikunnan lisäksi vuokralaisneuvottelukuntaan. Lisäksi jakaumat on esitetty siten, että täysin ja melko samaa mieltä olevien vastaukset on yhdistetty ja täysin ja melko eri mieltä olevien vastaajien vastaukset on yhdistetty. Kuvioista havaitaan, että lähes puolet vastaajista oli eri mieltä siitä, että Hekan vd-sääntö antaisi mahdollisuudet toimivaan talouden ja hallinnon valvontaan. Suuria eroja ei ollut kohdetason, aluetason ja Heka-tason valvonnassa. Vastauksissa sen sijaan näkyy, että kohdetason valvonta oli vastaajille tutuinta, koska siellä ”en osaa sanoa” -vastausten osuus oli pienin. Suurin niiden osuus oli Heka-tasolla.

¹²⁴ Vuoden 2020 pöytäkirjojen läpikäynti: sekä vuokralaistoimikuntien pöytäkirjat että alue-yte-pöytäkirjat.

¹²⁵ Hekan talouden ja hallinnon valvoja, kirjalliset vastaukset 7.12.2021.



Kuvio 12 Asukasaktiivien näkemykset väittämään ”Hekan vuokralaisdemokratiasääntö antaa mahdollisuuden toimivaan talouden ja hallinnon valvontaan.” (N=156–158)¹²⁶

Kun kuviossa 12 esitettyä väittämää tarkastellaan keskiarvon mukaan, jäävät keskiarvot melko mataliksi, eli 2,5:een Heka-tasolla ja aluetasolla, ja 2,6:een kohdetasolla. Vuokralaisneuvottelukunnan jäsenet olivat keskimäärin kriittisempiä kohdetason valvontamahdollisuuksille (2,4) verrattuna vain vuokralaistoimikunnissa toimiviin vastaajiin (2,7). Heka-tasolla eroa ei ollut, ja aluetasolla vain yhden kymmenyksen siten, että vuokralaisneuvottelukunnan jäsenten keskiarvo oli parempi.

Vd-säännön 43 §:ssä määritellään talouden ja hallinnon valvojia koskevat tiedonsaanti-, salassapito- ja vahingonkorvaussäännökset: ”Talouden ja hallinnon valvojalla on sama oikeus saada tietoja valvomansa vuokranmääritysyksikön tai -yksikköjen taloudesta ja hallinnosta kuin Hekan tilintarkastajalla. Talouden ja hallinnon valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa, mitä Hekan tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.” Tiedonsaannin edellytykset ovat siis pykälien perusteella kunnossa, mutta pöytäkirjojen läpikäynnin perusteella kaksi 21:stä vanhan mallin mukaisesta aluevalvoijasta on raportoinut vaikeuksista tiedonsaannissa. Edellä mainitun Suutarilan lisäksi Vesalan vuokralaistoimikunnan pöytäkirjassa 3/2020 oli kirjaus ”Valvojien tietoon ei saa sitä mitä tarvitaan, vaikeutettu asiaa eli tiedonsaantia.”¹²⁷

Asukasaktiivien kyselyssä annettiin mahdollisuus perustella näkemystä, jos oli vastannut kuvion 8 mukaiseen kysymykseen ”täysin eri mieltä” tai ”melko eri mieltä”. Avoimista vastauksista välittyi näkemys siitä, että Heka ei pyri helpottamaan talouden ja hallinnon valvojen työtä, vaan pikemminkin vaikeuttamaan. Erään vastaajan mukaan ”Talouden ja hallinnon valvonta on tehty mahdollisimman vaikeaksi. Mitään taloudellisia dokumentteja ei esitetä, jos niitä ei erikseen osaa pyytää. Talouden ja hallinnon valvojilta on kielletty muistiinpanojen teko tarkastuksessa, joten kaikki pitäisi

¹²⁶ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021.

¹²⁷ Heka-ltä, Vesalan vuokranmääritysalue, vuokralaistoimikunnan kokous 3/2020, pöytäkirja

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

muistaa.” Toinen vastaaja kertoi yhdenmukaisesti, että aiemmin talouden ja hallinnon valvoja sai nähdä kaikki mahdolliset paperit ja sai tehdä muistiinpanoja, mutta nykyään pitää sopia tarkkaan etukäteen, mitä tietoja haluaa nähdä ja näistä ei saa tehdä muistiinpanoja, eli lausunto tehdään muistin varassa.¹²⁸ Hekan talouden ja hallinnon valvojan mukaan tarkastuksia varten on laadittu yhteiset säännöt, jotka koskevat sekä valvoja että Hekan henkilökuntaa. Säännöt on laadittu yhteistyössä Hekan talousosaston ja Heka-tason valvojan kanssa niin että aluevalvojat ovat kommentoineet sääntöjä. Säännöissä muistiinpanojen tekoa ei ole kielletty. Hekan henkilökuntaan kuuluva on siis jättänyt noudattamatta sääntöjä, kun muistiinpanojen tekoa ei ole sallittu.¹²⁹

Lukuisat muutkin vastaajat kertoivat siitä, että tietoja pantataan, kaikki paperit pitää osata erikseen pyytää ja on syntynyt vaikutelma, että kaikkea ei haluta näyttää. Lisäksi valvottava pystyy rajoittamaan valvojan valvonnan laajuutta. Valvoja ei itse pääse näkemään tietoja tietokoneelta. Aineistoja on myös rajattu sillä perusteella, että kohdekohtaisella valvojalla ei ole oikeutta nähdä aineistoja, jotka koskevat myös muita kohteita. Hekan toimintamallissa iso osa asioista hoidetaan Heka-tasolla, mikä rajaa tarkastusmahdollisuuksia muilta kuin Heka-tason valvojalta. Toimiston henkilökunta ei myöskään osannut näyttää kaikkia tarvittavia aineistoja: erään vastaajan kertoman mukaan henkilökunta tunsikin vain reskontran eikä pystynyt näyttämään muita tositelajeja.¹³⁰ Hekan talouden ja hallinnon valvojan mukaan isännöitsijöillä ei aina ole ammattitaitoa näyttää kaikkea tarvittavaa tietoa.¹³¹

Kun aluevalvojen määrä laski 21:stä viiteen, laajeni tarkastusalue niin suureksi, että sitä on vaikea ottaa haltuun luottamustehtäväpohjalta. Kohdetasolle puolestaan on vaikea löytää osaavia valvoja. Usean vastaajan kertomasta välittyy huoli siitä, että valvojen esiin tuomille epäkohdille ei tapahdu mitään, kun epäkohdista raportoidaan Hekan johdolle.¹³²

Heka-tason talouden ja hallinnon valvojan mukaan olisi tarpeen kehittää aluevalvojen tiedonsaantia digitaalisesti. Tällä hetkellä Heka-tason valvoja pystyy tekemään tarkastusta tietojärjestelmästä, mutta aluevalvojat joutuvat tekemään tarkastusta menemällä aluetoimistoon tutkimaan papereita. Kun tarkastusta tehdään luottamushenkilönä oman työn ohella, on hankalaa, että tarkastus edellyttää aluetoimistolla käymistä toimistoaikoina.¹³³

Heka on ollut sitä mieltä, että jatkossa riittäisi, että hallinnon ja talouden valvontaa tehtäisiin vain Hekan tasolla:

”Koska kaikki vuokratyöyhtiön talousasiat ovat yhtiökohtaisia ja valtaosa hankinnoista ja sopimuksista on yhtiökohtaisia, ei mielestämme ole enää perustel-

¹²⁸ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

¹²⁹ Hekan talouden ja hallinnon valvojan kommentit muistiolounnokseen 24.2.2022.

¹³⁰ Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

¹³¹ Hekan talouden ja hallinnon valvojan kommentit muistiolounnokseen 24.2.2022.

¹³² Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

¹³³ Hekan talouden ja hallinnon valvoja, kirjalliset vastaukset 7.12.2021.

tua eikä tarpeellista ylläpitää järjestelmää, jossa jokainen vuokranmääritysyksikkö voi valita oman valvojansa. Hekassa tämä tarkoittaa n. 500 valvojaa, joilla yhteishallintolain mukaan on tilintarkastajan oikeudet, mutta toisaalta oikeus tarkastaa vain sen oman vuokranmääritysyksikkönsä asioita, mikä on osittain mahdotonta, kun asiat hoidetaan yhtiökohtaisesti.

Mielestämme olisi riittävää, että järjestelmässä olisi vain yksi asukkaiden nimeämä yhtiökohtainen valvoja, jolta tulisi edellyttää riittävää ammattitaitoa. Myös tilintarkastaja voisi mielestämme toimia oman tehtävänsä lisäksi myös asukkaiden edustajana, mutta pidämme silti parempana sitä, että asukas toimisi valvojana, yhdessä ja yhteistyössä yhtiön tilintarkastajan kanssa. Tällä asukkaiden nimeämällä valvojalla ei saisi mielestämme olla tilintarkastajan valtuuksia, sillä emme pidä tarkoituksenmukaisena, että asukasvalvojalla on pääsy esim. kaikkiin henkilöstöä koskeviin tietoihin kuten mm. palkkatietoihin.”¹³⁴

Hallituksen esitysluonnoksessa uudeksi yhteishallintolaiksi on ajateltu, että voimassa olevan lain mukainen oikeus valita vuokranmääritysyksikkökohtainen talouden ja hallinnon valvoja säilytetään ja sen lisäksi lakiin tulisi mahdollisuus valita yhteisökohtainen valvoja, joka voisi tarkastaa taloutta ja hallintoa koko yhteisön tasolla.¹³⁵ Näin Hekassa on jo toimittu

2.6 Kaupunki omistajaohjaajana ei korosta vuokralaisdemokratiaa

Kaupunginvaltuuston 27.9.2017 hyväksymään kaupunkistrategiaan kirjattiin, että ”asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista huolehditaan ja demokraattinen ohjaus varmistetaan kaupungin vuokra-asunnoissa.” Tämä ei ole kuitenkaan näkynyt kaupungin omistajaohjauksessa erityisesti, vaikka vuokralaisdemokratiasääntökin uudistettiin vuoden 2020 alusta. Konserniohjausyksikkö ei ole ollut mukana Hekan vuokralaisdemokratiasäännön uudistamisessa¹³⁶.

Keväällä 2021 hyväksytyssä omistajastrategiassa näkyy sana ”asukasdemokratia” kohdassa ”Hallitus, osaamisvaatimukset”, jossa se on yhtenä osaamisvaatimuksena. Omistajastrategian kohdassa ”Yhteisön tehtävä” todetaan, että yhtiöllä on merkittävä rooli kaupunkistrategian tavoitteiden ja asuntopolitiikan toteuttamisessa.” Asiakirjassa ei kuitenkaan erikseen viitata vuokralaisdemokratiaan siitä näkökulmasta, että yhtiön tehtävänä olisi edistää sitä.¹³⁷ Konserniohjauksen päällikön mukaan Hekan yhtiöjärjestyksessä todetaan, että yhtiön tulee ottaa huomioon omassa toiminnassaan sitä koskevat kaupunkistrategian kirjaukset. Näin ollen Hekan on tullut noudattaa edellisellä strategiakaudella vuokralaisdemokratiaa koskenutta kirjausta, vaikka strategiakauden lopulla päätetyssä omistajastrategiassa ei erikseen nostettukaan

¹³⁴ Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 21.4.2021 Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoihin.

¹³⁵ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022, s. 24.

¹³⁶ Konserniohjauksen päällikön sähköposti 3.9.2021.

¹³⁷ Helsingin kaupungin asunnot Oy: 5–7 vuoden omistajastrategian yhteenveto. Khs 29.3.2021, § 242.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

vuokralaisdemokratiaa tavoitteeksi.¹³⁸ Hekan toimitusjohtajan mukaan kaupunki ei ole omistajana painottanut vuokralaisdemokratiaa, vaan yleisemmin asukastyytyväisyyttä.¹³⁹

Keväällä 2021 päätetty 5–7 vuoden omistajastrategia määrittelee keskeisiksi tavoitteiksi seuraavat:

- Kiinteistöomaisuuden taloudellinen ja tehokas hallinta
- Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman tavoitteita tukevan hiilineutraalisuussuunnitelman toteuttaminen
- Asiakaskeskeisyys
- Riittävä vakavaraisuus

Asiakaskeskeisyyden mittarina on säännöllinen asukastyytyväisyyskysely.¹⁴⁰ Asukastyytyväisyyskysely mittaa pääosin tyytyväisyyttä asumiseen ja Hekan palveluihin. Tyytyväisyyttä vuokralaisdemokratiaan mitataan kysymyksellä ”Toimimalla vuokralaisdemokratian parissa voin aidosti vaikuttaa asumiseeni.”¹⁴¹ Konserniohjauksen päällikön mukaan on arvioitu, että hyvä asukastyytyväisyys pitää sisällään osaltaan myös toimivan vuokralaisdemokratian.¹⁴² Siksi ei ole siis pidetty tarpeellisena seurata erikseen vuokralaisdemokratian toimivuutta. Tämän arviointimuistion perusteella Hekan asukaskysely ei kuitenkaan ole riittävä kertomaan asukkaiden tyytyväisyydestä vuokralaisdemokratiaan.

Strategian kirjaus ei ole vaikuttanut kaupungin talousarviossa Hekalle asetettaviin tavoitteisiin. Vuoden 2022 talousarviossa tavoitteiden asettamista uudistettiin siten, että on erikseen tavoite ja sen mittari. Vuoden 2022 tavoitteet ovat samat kuin edellä omistajastrategiassa kuvatut. Asiakaskeskeisyyden mittarina on samoin ”Säännöllinen asukastyytyväisyyskysely”.¹⁴³ Kaupunki ei ole siis asettanut tavoitetta, että asukastyytyväisyyden tulisi esimerkiksi parantua tai vähintään pysyä ennallaan.

Vuoden 2021 talousarviossa kaupunginvaltuustolle raportoitavana tavoitteena oli ”Ekologisesti kestävä kehityksen turvaaminen. Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman toimenpiteille yhtiö määrittelee mittarit, niiden tavoitetasot ja seurannan sekä tekee yhteistyötä kaupunkikonsernin (kaupunki, tytäryhteisöt ja -säätiöt) kanssa toimenpideohjelman tavoitteisiin liittyen.” Konsernijaostolle raportoitavia tavoitteita olivat:

- Yhtiön vuokrataso pysyy kohtuuhintaisena siten, että yhtiön keskivuokran ja Tilastokeskuksen Helsingin markkinavuokran ero on vähintään 40 %. Ero lasketaan vertaamalla yhtiön keskivuokraa tuoreimpaan Tilastokeskuksen Helsingin markkinavuokraan.
- Asukastyytyväisyys säilyy vähintään edellisen vuoden tasolla.

¹³⁸ Konserniohjauksen päällikön kommentit muistioloonnokseen 1.3.2022.

¹³⁹ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistioloonnokseen 7.3.2022.

¹⁴⁰ Helsingin kaupungin asunnot Oy: 5–7 vuoden omistajastrategian yhteenveto. Khs 29.3.2021, § 242.

¹⁴¹ Hekan asukaskysely 2020.

¹⁴² Konserniohjauksen päällikön kommentit muistioloonnokseen 1.3.2022.

¹⁴³ Helsingin kaupungin talousarvio 2022, s. 74.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

- Kaikissa v. 2021 käynnistyvissä (investointipäätös) uudisrakennushankkeissa laskennallinen energiatehokkuus on luokkaa A ja jokaisessa käynnistyvässä suuressa peruskorjaushankkeessa (ARA-lainoitettut korjaushankkeet) laskennallinen energiatehokkuuden parannus on vähintään 25 %. Kaikki v. 2021 käynnistyvät uudisrakennushankkeet ja suuret peruskorjaushankkeet varustetaan aurinkopaneeleilla aina, kun se on teknisesti mahdollista. Lisäksi seurataan aiemmin valmistuneiden kohteiden todellisia energiankulutuksia.”¹⁴⁴

Vuokralaisdemokratiaan liittyviä tavoitteita ei ole asetettu myöskään vuosien 2018, 2019 eikä 2020 talousarviossa.¹⁴⁵

Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin sekä Hekan hallituksen asukasedustajien haastatteluissa tuotiin esiin, että kaupunkiomistajan rooli Hekan toiminnan ohjaajana on heikentynyt sen jälkeen, kun Hekan asioita ei enää ole käsitelty kaupunginvaltuustossa. Alkuperäinen Hekan vuokralaisdemokratiasääntö oli Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä. Vuoden 2020 alusta voimaan tulleen vuokralaisdemokratiasäännön hyväksyi Hekan hallitus.¹⁴⁶ Kaupunki omistajana kutsuu Hekan toimitusjohtajan esittelemään yhtiön toimintaa konsernijaoston kokoukseen pari kertaa vuodessa, mutta konsernijaosto ei tee yhtiön toimintaa ohjaavia päätöksiä.¹⁴⁷ Konserniohjauksen päällikön mukaan konsernijaosto tekee Hekan osalta vastaavat päätökset kuin muidenkin yhtiöiden osalta eli esimerkiksi hallitusnimitykset sekä yhtiökokousedustajille annettavat toimiohjeet, jotka tarkoittavat sataprosenttisesti omistetun tytäryhtiön tapauksessa käytännössä yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista päättämistä. Lisäksi konsernijaosto voi merkittävässä asiassa antaa toimiohjeita esimerkiksi tytäryhtiön hallitukseen valitsemilleen henkilöille.¹⁴⁸

Hekan hallituksen asukasedustajien nimeämisestä kaupunki ei kuitenkaan päättä, vaan vuokralaisten edustajat voivat itse päättää asukasedustajien valinnasta. Yhteishallintolain mukaan asukkaat voivat nimetä ehdokkaita hallitukseen, mutta Helsingissä on päädytty asukasedemokratian kannalta pidemmälle menevään ratkaisuun, että kaupunki ei valitse edustajia nimetyistä ehdokkaista, vaan asukkaat itse päättävät, ketkä kaksi edustajaa esitetään Hekan hallitukseen.¹⁴⁹ Tämä toimintatapa ei ole linjassa yhteishallintolain kanssa, ja Hekan toimitusjohtajan mukaan ARA on huomauttanut eräitä kunnallisia toimijoita siitä, että näin ei pitäisi menetellä.¹⁵⁰

Heka ei ole pitänyt nykyistä kaupungin toimintatapaa hyvänä lausunnossaan yhteishallintolain suuntaviivoista: ”Pidämme tärkeänä, että yhtiön omistajalle esitetään useampia ehdokkaita, esim. valittavaan määrään nähden kaksinkertainen tai kolminker-

¹⁴⁴ Helsingin kaupungin talousarvio 2021, s. 76.

¹⁴⁵ Helsingin kaupungin talousarviot 2018, 2019 ja 2020.

¹⁴⁶ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021 sekä Hekan hallituksen asukasedustajien haastattelu 15.11.2021.

¹⁴⁷ Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin haastattelu 10.11.2021.

¹⁴⁸ Konserniohjauksen päällikön kommentit muistiolounnokseen 1.3.2022.

¹⁴⁹ Konserniohjauksen päällikön kommentit muistiolounnokseen 1.3.2022.

¹⁵⁰ Hekan toimitusjohtajan kommentit muistiolounnokseen 7.3.2022.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

tainen määrä ehdokkaita, joista yhtiön omistaja voi sitten, esim. haastatteleamalla, aidosti valita hallitukseen ne sopivimmat ja pätevimmat henkilöt.” Yhteishallintolain lakiluonnoksessa tätä ei ole näin tarkasti ohjeistettu, vaan sen 10 §:n mukaan ”Yhteistyöelin tai vastaava voi tai vaaleilla voidaan valita lopulliset ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista, mutta tällöin on lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä valintaa varten.”¹⁵¹ Uuden lain mukaan toimittaessa yhteistyöelin valitsisi useampia ehdokkaita ja kaupunkiomistaja valitsisi ehdokkaista kaksi hallitukseen.

Tässä arvioinnissa toteutetussa asukasaktiivien kyselyssä jotkut vastaajat toivoivat kaupungin ottavan tiukemman roolin Hekan valvonnassa, jotta Heka toteuttaisi paremmin asukasdemokratiaa ja yhteistoimintalain veloituksia. Erään vastaajan mukaan ”Poliittiset vaikutuskeinot ovat vähäisiä, sillä kaupunginvaltuustolla ei ole suoraa valtaa päättää Hekan asioista ja Hekan nykyinen johto käyttää tätä tilannetta hyväkseen asukkaiden etua vastaan.”¹⁵² Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirjaan 2/2020 on myös kirjattu VNK:n puheenjohtajan ajankohtaisiin asioihin, että ”Puheenjohtaja on keskustellut valtuustoryhmien kanssa siitä, että Heka usein kertoo, että esitykset on tehty asukkaiden kanssa vaikka näin ei ole ja siitä, että valtuustoryhmät ihmettelevät, miksi nykyään Hekan asioita ei tuoda lähes lainkaan heidän käsiteltäväksi.”¹⁵³

Kaupunginvaltuusto päätti Hekan perustamisesta 20.10.2010 ja sen lisäksi valtuusto on hyväksynyt vuokralaisdemokratiasäännön vuonna 2011 ja sen tarkistuksen vuonna 2013. Kun Heka halusi uudistaa vuokralaisdemokratiasäännön vuonna 2017, valtuuston vuoden 2013 päätöstä ei kumottu, vaan Hekan hallitus hyväksyi uuden vd-säännön 13.6.2017.¹⁵⁴ Samaten vuoden 2020 alusta asti voimaan tullut uudistettu vd-sääntö on hyväksytty vain Hekan hallituksessa 10.9.2019.¹⁵⁵

Vuoden 2017 arvioinnissa tiedusteltiin syytä sille, miksi vuokralaisdemokratiasääntö oli aiemmin käsitelty valtuustotasolla. Varmaa selitystä ei saatu, mutta tuolloin kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen kaupunginsihteerinä toiminut Hekan hallituksen jäsen arvioi haastattelussa, että vuokralaisdemokratiasäännön hyväksyminen valtuustotasolla alueyhtiöiden fuusiopäätöksen jälkeisessä tilanteessa vuosina 2011 ja 2013 johtui poliittisista syistä, eikä säännön hyväksymiselle valtuustossa olisi ollut perusteita.¹⁵⁶

Helsingin kaupungin konserniohjeen mukaan ”kaupunginvaltuusto päättää omistajapolitiikan ja -strategian sekä konserniohjauksen periaatteista sekä kaupunkikonsernin toiminnan ja talouden keskeisistä tavoitteista.”¹⁵⁷ Ei siis ole tarkoituskaan, että kaupunginvaltuusto päättäisi yksittäistä yhtiötä koskevista asioista. Valtuuston rajallinen rooli Hekan asioiden käsittelyssä on myös kuntalain mukainen, koska kuntalaki

¹⁵¹ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022.

¹⁵² Asukasaktiivien kysely joulukuussa 2021, tekstimuotoiset vastaukset.

¹⁵³ Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja 2/2020.

¹⁵⁴ Tarkastusviraston arviointimuistio 2017, s. 12.

¹⁵⁵ Hekan vuokralaisdemokratiasääntö ja käytännön ohjeita sen soveltamisessa yhdistettynä -asiakirja.

¹⁵⁶ Tarkastusviraston arviointimuistio 2017, s. 12.

¹⁵⁷ Helsingin kaupungin konserniohje, Kvsto 17.5.2017.

lähtee siitä, että kaupunginvaltuuston tehtävänä on päättää omistajaohjauksen periaatteista ja konserniohjeesta.¹⁵⁸ Helsingin kaupungin hallintosäännön ja konserniohjeen mukaan kaupunginhallituksen konsernijaostolla on toimivalta harjoittaa Hekan omistajaohjausta.¹⁵⁹ Asukasaktiivien toiveet kaupunginvaltuuston roolin kasvattamisesta eivät siis ole realistisia.

2.7 Koronapandemian vaikutukset vuokralaisdemokratiatoimintaan

Koronapandemia on vaikuttanut vuokralaisdemokratiatoimintaan paljon erityisesti asukkaille järjestettävän toiminnan kautta, koska pandemian aikana on ajoittain jouduttu pitämään kerhotilat kiinni ja talkoiden pitäminen on kielletty. Muutoinkin kokoon-tumisrajoitukset ovat rajoittaneet asukastoimintaa. Asukkaiden kannalta harmillista on ollut myös saunatilojen ajoittaiset sulkemiset. Varsinaisesti vuokralaisdemokratia-elinten toimintaan pandemia ei kuitenkaan alkuvaikeuksien jälkeen juuri vaikuttanut, koska kokoukset on pystytty pitämään etänä tai hybridinä. Aluksi oli vaikeuksia siinä, onko kaikilla tarvittavat tietokoneet ja taito osallistua etänä.¹⁶⁰

Vuoden 2020 pöytäkirjojen läpikäynnistä ilmeni myös, että koronapandemia vaikeutti ja viivästytti talouden ja hallinnon valvontaa, kun tarkastusta pitää tehdä fyysisesti aluetoimistolla, jonne ei ollut koronapandemian tietyssä vaiheessa pääsyä. Vain Heka-tason valvojalla on mahdollisuus tehdä tarkastusta sähköisesti.

¹⁵⁸ Kuntalaki 410/2015 14 §.

¹⁵⁹ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022.

¹⁶⁰ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynnillä Hekaan 27.10.2021 saadut tiedot ja asukasaktiivien kyselyn tekstimuotoiset vastaukset joulukuussa 2021.

3 JOHTOPÄÄTÖKSET

Arvioinnin pääkysymyksenä oli, onko asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista huolehdittu yhteishallintolain ja kaupunkistrategian mukaisesti Helsingin kaupungin Asunnot Oy:ssä. Arvioinnin perusteella Hekan vuokralaisdemokratia ei noudata yhteishallintolakia kaikilta osin. Kaupunkistrategian kirjausta on muodollisesti noudatettu, mutta asukasaktiivien näkemyksen mukaan Heka rajoittaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

Hekan vuokralaisdemokratiasääntö poikkeaa yhteishallintolaista järjestyssääntöjen päätöksen suhteen, koska talotoimikunta voi päättää järjestyssäännöistä vain siltä osin, kun ne eivät ole ristiriidassa Hekan järjestyssäännön kanssa. Käytännössä talotoimikunnilla ei siis ole yhteishallintolain mukaista oikeutta päättää järjestyssäännöistä talokohtaisesti. Tämä yhteishallintolain poikkeama näyttää muotoutuneen yleiseksi käytännöksi suurissa vuokraloyhtiöissä. Yhteishallintolain muutos on lausuntokierroksella, ja lakiluonnoksessa päätösvalta on edelleen ehdotettu säilytettävän talotasolla. Lain perusteluissa on kuitenkin viitattu siihen, että nykyisen lain mukainen talotason päätöksenteko ei ole kovin toimiva suurissa vuokraloyhtiöissä.

Toinen poikkeama yhteishallintolaista on se, että käytännössä talotoimikunnilla ei ole oikeutta päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista, koska periaatteista päätetään Hekan tasolla. Sekä yhteishallintolain että Hekan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan päätösvallan tulisi olla talotoimikunnalla. Heka perustelee poikkeamista sillä, että isossa yhtiössä on yhdenvertaisuuden turvaamiseksi oltava samanlaiset säännöt ja perusteet eri taloissa. Lakiluonnoksessa näistä asioista päättäminen säilyisi talotasolla kuitenkin niin, että päätösvalta yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista on ”olemassa olevissa puitteissa”. Puitteilla viitataan erityisesti yhtiötason sähköisiin järjestelmiin. On syytä seurata tarkasti, millaisiin sanamuotoihin yhteishallintolain uudistuksessa lopulta päädytään sekä tässä että järjestyssääntöjen osalta, jotta lakimuutoksen myötä päivitettävä Hekan vuokralaisdemokratiasääntö ja sen perusteella toteutuvat käytännöt jatkossa noudattavat yhteishallintolakia.

Toisaalta Hekan vuokralaisdemokratia tarjoaa asukkaille määrärahoja asukastoimintaan ja mahdollisuuden nimetä asukkaiden edustaja vuokranmäärityksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen, mitä yhteishallintolaki ei ole tähän mennessä edellyttänyt. Asukasaktiivien näkemyksen mukaan asukasedustajan osallistuminen korjaushankkeisiin ei kuitenkaan ole aina sujunut ongelmitta. Lisäksi Heka maksaa kokouspalkkioita vuokralaisdemokratiaelinten jäsenille aina talotoimikunnan tasolta lähtien, toisin kuin muut vastaavat toimijat.

Asukasaktiivit kokevat asukkaiden päätösvallan ja vaikutusmahdollisuudet riittämättömiksi. Valtaosa arvioi vuokralaisdemokratian heikentyneen, kun vuokralaisdemokratiasääntö uudistettiin vuoden 2020 alusta. Arviointia varten toteutetussa kyselyssä moni asukasaktiivi epäili Hekan johdon tietoisesti heikentävän vuokralaisdemokratiaa. Hekan toimitusjohtajan mukaan näin ei ole. Asukasaktiivien kokemus on, että

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

asukkaiden mielipiteitä kysytään esimerkiksi lausuntokierroksella muodon vuoksi, mutta asukkaiden näkemyksiä ei kuitenkaan oteta huomioon, vaan asiat on päätetty jo etukäteen. Lisäksi he kokevat, että Hekan hallituksen kaksi asukasjäsentä jäävät aina vähemmistöön.

Parhaiten toimivaksi vuokralaisdemokratian osa-alueeksi koetaan asumisviihtyvyyteen vaikuttaminen. Se kuitenkin edellyttää, että talotoimikunta on aktiivinen. Kaikilla taloilla ei ole talotoimikuntaa, koska asukkaiden keskuudesta ei löydy halukkaita. Lisäksi osassa niistä taloista, joilla talotoimikunta on, se ei toimi aktiivisesti. Asukasaktiivien näkemysten mukaan onkin nähtävissä, että asukkaiden pettymys vuokralaisdemokratian todellisiin vaikuttamismahdollisuuksiin heikentää asukkaiden halukkuutta osallistua vuokralaisdemokratiatoimintaan. Valtaosa asukasaktiiveista on melko iäkkäitä, joten riskinä on, että vuokralaisdemokratiatoiminta ei houkuttele enää nuorempia sukupolvia.

Asukasaktiivit eivät näe vuokralaisdemokratian edistäneen talojen kunnossapitoa ja hoitoa. Korjauksia ei koeta saatavan kaikkiin asukkaiden havaitsemiin puutteisiin tai niitä ei tehdä asukkaiden toivomassa järjestyksessä. Talotoimikuntien yhtenä tehtävänä on valvoa asukkaiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista. Tämän tehtävän suorittaminen ei onnistu, jos talotoimikuntien näkemyksillä ei ole vaikutusta talojen kunnossapitoon ja hoitoon.

Helsingin edellisen, vuonna 2021 päättyneen valtuustokauden, kaupunkistrategiassa todettiin, että asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista huolehditaan ja demokraattinen ohjaus varmistetaan kaupungin vuokra-asunnoissa. Tämä kirjaus ei ole kuitenkaan näkynyt konkreettisina tekoina kaupunkiomistajan suunnasta. Kaupunginkanslian omistajaohjausyksikkö ei osallistunut vuokralaisdemokratiasäännön päivittämiseen. Kaupunginhallituksen keväällä 2021 hyväksymästä omistajastrategiasta ei myöskään ilmene, että kaupunki pitäisi vuokralaisdemokratian toteuttamista Hekassa tärkeänä tavoitteena, koska sitä ei ole ilmaistu tavoitteissa, vaan ainoastaan hallituksen osaamisvaatimuksissa. Kaupunginkanslian näkemyksen mukaan vuokralaisdemokratian toteutumista mitataan osaltaan Hekan asukaskyselyssä, joka toimii omistajastrategian mukaisen asiakaskeksisyys-tavoitteen mittarina. Tämän arvioinnin perusteella asukaskysely ei kuitenkaan kuvaa tyytyväisyyttä vuokralaisdemokratiaan.

Arvioinnissa tarkasteltiin kaikkien vuokralaisdemokratiaelinten tehtäviä ja niiden pöytäkirjoja vuodelta 2020. Tarkastelun yhteydessä havaittiin, että vuokralaisneuvottelukunnan tehtävistä puuttuu Hekan talouden ja hallinnon valvojan kirjallisen kertomuksen käsittely ja vastaavasti alue-yten tehtävistä puuttuu aluevalvojan kirjallisen kertomuksen käsittely. Lisäksi havaittiin, että vuokralaisdemokratiasääntöön ei sisälly määräyksiä siitä, millaisin menettelyin sitä voidaan uudistaa.

Pöytäkirjojen läpikäynnissä havaittiin yksi merkittävä puute: Yhteistoimintaelimille ei ole esitelty Hekan tilinpäätöstä ja jälkilaskelmaa. Sekä Heka-tason että aluetason yhteistoimintaelimen tulisi vuokralaisdemokratiasäännön mukaan käsitellä Hekan tilinpäätös ja jälkilaskelma.

LÄHTEET

Arviointikäynnit, haastattelut ja kyselyt:

Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn 27.10.2021.

Hekan toimitusjohtaja 7.3.2022, kommentit muistioluonnokseen.

Hekan hallituksen asukasedustajat (kaksi henkilöä) 15.11.2021.

Hekan vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja ja sihteeri 10.11.2021.

Vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille suunnattu kysely Hekan vuokralaisdemokratian toimivuudesta joulukuussa 2021.

Sähköpostitiedustelut:

Hekan talouden ja hallinnon valvoja, kirjalliset vastaukset 7.12.2021 ja kommentit muistioluonnokseen 24.2.2022.

Kaakon alue-ytessä toimiva Hekan hallituksen asukasjäsen, sähköposti 15.11.2021.

Hekan toimitusjohtajan sähköpostitse toimittamat tiedot 21.6., 17.8., 21.9. ja 24.9.

Konserniohjauksen päällikkö, kaupunginkanslia, sähköposti 3.9.2021.

Pöytäkirja-aineisto:

Alue-yten vuoden 2020 pöytäkirjat.

Heka-yten vuoden 2020 pöytäkirjat ja vuoden 2021 pöytäkirjat 1–5.

Vuokralaisneuvottelukunnan vuoden 2020 pöytäkirjat.

Vuokralaistoimikuntien vuoden 2020 pöytäkirjat.

Valittujen talotoimikuntien saadut vuoden 2020 pöytäkirjat.

Muut lähteet:

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, luonnos 17.1.2022.

Hekan asukaskyselyt 2017–2020.

Hekan kysely asukasaktiiveille 2021, tulosraportti.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 1.1.2020 alkaen. Lähteenä on käytetty sekä muutetut kohdat sisältävää asiakirjaa ”Hekan vuokralaisdemokratiasääntö & asukastoiminnan määrärahat” että asiakirjaa ”Hekan vuokralaisdemokratiasääntö ja käytännön ohjeita sen soveltamisessa yhdistettynä”.

Helsingin kaupungin asunnot Oy: 5–7 vuoden omistajastrategian yhteenveto. Khs 29.3.2021, § 242.

Helsingin kaupungin asunnot Oy, lausunto 21.4.2021, Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat.

Helsingin kaupungin konserniohje, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.5.2017.

Helsingin kaupungin talousarviot 2018–2022.

Kuntalaki 410/2015.

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma 10.12.2019.

Tarkastusviraston arviointimuistio 2017. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistajaohjaus. https://www.arviointikertomus.fi/sites/default/files/pdf/article-memo/2018/muistio_hekan_omistajaohjaus.pdf

Yhteishallintolaki eli Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990).

LIITTEET

Liite 1 Arvioinnin toteuttamissuunnitelma

Arviointiaihe
Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisdemokratian toteutuminen
Arvioinnin valmistelijat: Jaakko Seppälä ja Minna Tiili
Suunnitelman laatijat: Minna Tiili ja Jaakko Seppälä
Arvioinnin ohjausryhmä: 1. toimikunta
Valmistumisaika (arvio kuukaudesta, jona muistio toimikunnassa): 2/2022
Arviointiaiheen tausta, arvioinnin kohde ja rajaus
<p>Kaupunkistrategian mukaan ”Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista huolehditaan ja demokraattinen ohjaus varmistetaan kaupungin vuokra-asunnoissa.” Kaupungin vuokra-asunnoilla viitataan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asuntoihin. Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) eli yhteishallintolakiin.¹⁶¹ Lain ja Hekan vuokralaisdemokratiasäännön tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.</p> <p>Hekan vuokralaisdemokratiajärjestelmä toimii kolmella tasolla:</p> <p>Kullakin talolla/taloryhmällä (vuokranmääritysyksiköllä) on asukkaiden kokouksen valitsema talotoimikunta.</p> <p>Vuokralaistoimikunnassa on jäsenenä talotoimikunnan keskuudestaan nimeämä jäsen tai luottamushenkilö tai luottamushenkilön varajäsen jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä. Vuokralaistoimikunnan toiminta-alueena on Hekan vastaava vuokrantasausalue. Vuokralaistoimikunta toimii vuokrantasausalueen talotoimikuntien yhteisenä edustajana.</p> <p>Hekan kaikkien asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta, jossa on varsinaisena jäsenenä kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen sekä yksi varajäsen.</p> <p>Lisäksi asukkailla on omat edustajansa Hekan hallituksessa sekä aluetoimistojen ja Heka-tason yhteistyöelimissä.</p> <p>Kaikille asukkaille avoimet asukkaiden kokoukset, joissa valitaan talotoimikunta, järjestetään vuosittain jokaisessa vuokranmääritysyksikössä.</p>

¹⁶¹ ARAn mukaan valtion tuella rakennetun vuokratalon omistajan on noudatettava yhteishallintolakia niissä aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainalla rahoitetuissa vuokrataloissa, jotka ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Lakia on noudatettava myös asumisoikeustaloissa ja sellaisissa osaomistustaloissa, joissa vähemmistöosuuden omistajat eivät ole vielä lunastaneet asuntonsa hallintaan oikeuttavia osakkeita kokonaan omakseen. Lakia voidaan noudattaa myös esimerkiksi rajoituksista vapautetuissa vuokrataloissa talonomistajan niin päättäessä. [https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasdemokratia/Asukasdemokratia_valtion_tukemissa_vuokr\(568\)](https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasdemokratia/Asukasdemokratia_valtion_tukemissa_vuokr(568)) luettu 27.5.2021.

Vuokralaisdemokratia on määritelty laissa yhteishallinnosta vuokraloissa, siihen perustuvassa Hekan vuokralaisdemokratiasäännössä ja sen käytännön ohjeessa.

Arviointikysymykset ja -kriteerit

Pääkysymys:

Onko asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista huolehdittu yhteishallintolain ja kaupunki-strategian mukaisesti Helsingin kaupungin Asunnot Oy:ssä?

Osakysymykset:

1. Onko asukkaille annettu päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa?
2. Onko vuokralaisdemokratian toteuttaminen parantanut asumisviihtyvyyttä?
3. Onko vuokralaisdemokratian toteuttaminen edistänyt vuokralojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Kriteerit osakysymyksittäin ovat:

Osakysymys 1: Osakysymykseen vastataan vertaamalla yhteishallintolakia ja vuokralaisdemokratiasääntöä sekä tarkastelemalla vuokralaisdemokratiaan kuuluvien toimielinten pöytäkirjoja sen osalta, onko vaaditut kohdat käsitelty. Lisäksi kysytään asukkaiden edustajien mielipiteitä tekemällä kysely vuokralaisneuvottelukunnalle ja/tai vuokralaistoimikunnalle.

Osakysymys 2: Vuokralaisneuvottelukunnalle ja/tai vuokralaistoimikunnalle tehtävässä kyselyssä kysytään asukkaiden edustajien mielipiteitä siitä, onko vuokralaisdemokratian keinoin pystytty parantamaan asumisviihtyvyyttä. Taustatietona tarkastellaan asumisviihtyvyyden kehittymistä Hekan toteuttamien asukaskyselyjen perusteella.

Osakysymys 3: Vuokralaisneuvottelukunnalle ja/tai vuokralaistoimikunnalle tehtävässä kyselyssä kysytään asukkaiden edustajien mielipiteitä siitä, onko vuokralaisdemokratian keinoin pystytty edistämään vuokralojen kunnossapitoa ja hoitoa. Lisäksi kysytään Hekan edustajien näkemystä.

Arviointiaineisto

Tarkastuslautakunnan 1. toimikunta tekee arviointikäynnin Hekaan. Arvioinnin valmistelijat haastattelevat vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajia ja Hekan hallituksen asukasedustajia sekä tarvittaessa Hekan edustajia. Lisäksi tehdään kysely vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille ja vuokralaistoimikuntien jäsenille. Myös Helsingin vuokralaiset HKVY ry:ltä pyydetään näkemyksiä vuokralaisdemokratian toteutumisesta Hekassa. Lisäksi arvioinnissa hyödynnetään asiakirja-aineistoa ja Hekan asukaskyselyjä.

Onko aiheesta annettu viimeisen viiden vuoden aikana suosituksia, joiden seuranta on tarpeen?

Vuokralaisdemokratiaan liittyviä suosituksia ei ole annettu.

Miten tuloksellisuusnäkökulmat otetaan huomioon?

Kyseessä ei ole tuloksellisuusarviointi.

Miten kunnan koko toiminnan näkökulma otetaan huomioon?

Arviointi koskee tytäryhteisöä eli kuntakonsernin näkökulma otetaan huomioon.

Liite 2 Asukasaktiivien kysely

Tarkastuslautakunnan arviointi Hekan vuokralaisdemokratiasta

Tervetuloa vastaamaan kyselyyn Hekan vuokralaisdemokratian toteutumisesta. Kyselyn tuloksia hyödynnetään tarkastuslautakunnan arvioinnissa.

Kyselyn tarkoituksena on saada tietoa vuokralaisdemokratian toimivuudesta niin sanotusti normaaliolosuhteissa. Pyydämme jättämään koronapandemian vaikutukset kuten kokoontumisrajoitukset huomioimatta vastatessanne kysymyksiin.

Kysely on suunnattu vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille. Olemme saaneet jonkin verran myös talotoimikuntien jäsenten sähköpostiosoitteita. Kun valitset, mitä tahoa edustat, järjestelmä valitsee sinulle kohdistettavat kysymykset. Talotoimikuntien jäsenillä on mahdollisuus vastata kahteen avoimeen kysymykseen. Muille esitetään myös väittämiä.

1) * Valitse vain yksi vaihtoehto.

- Toimin vuokralaistoimikunnassa
- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
- Toimin ainoastaan talotoimikunnassa (tai olen luottamushenkilö tai hallinnon ja talouden valvoja)

2) * Toimitko yhteistoimintaelimissä? Valitse vain yksi vaihtoehto.

- Toimin alue-ytessä.
- Toimin sekä alue-ytessä että Heka-tason ytessä.
- En toimi kummassakaan.

Seuraavien ehtojen on täyttyvä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
- Toimin vuokralaistoimikunnassa

3) Miten kauan olet ollut mukana vuokralaisdemokratiaelimissä?

- Alle vuoden
- 1-3 vuotta
- 4-10 vuotta
- yli 10 vuotta

Seuraavien ehtojen on täyttyvä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

- Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista
- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
 - Toimin vuokralaistoimikunnassa

4) Minkä aluetoimiston alueella asut?

- Koillinen
- Itä
- Kaakko
- Etelä
- Länsi

Seuraavien ehtojen on täyttyvä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

- Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista
- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
 - Toimin vuokralaistoimikunnassa

Ota kantaa seuraaviin väittämiin. Asukasaktiivilla tarkoitamme henkilöä, joka on jäsenenä vuokralaisdemokratiaelimissä.

5) Arvioi ensin päätösvaltaa. Päätösvallalla tarkoitamme valtaa päättää niistä asioista, joissa päätösvalta on annettu vuokralaisdemokratiaelimelle vuokralaisdemokratiasäännössä.

	Täysin eri mieltä	Melko eri mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Melko samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Hekan vuokralaisdemokratiasääntö mahdollistaa asukkaille riittävän päätösvallan omaa asumistaan koskevissa asioissa.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asukkailla on käytännössä riittävästi päätösvaltaa omaa asumistaan koskevissa asioissa.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koen, että minulla asukasaktiivina on riittävästi päätösvaltaa.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seuraavien ehtojen on täyttyvä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

- o Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
- Toimin vuokralaistoimikunnassa

6) Arvioi seuraavaksi vaikutusmahdollisuuksia. Vaikutusmahdollisuuksilla tarkoitamme mahdollisuutta lausua, esittää tai neuvotella asioista, joissa vuokralaisdemokratiaelimelle ei ole annettu päätösvaltaa.

	Täysin eri mieltä	Melko eri mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Melko samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Hekan vuokralaisdemokratiasääntö antaa asukkailla riittävästi vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskeviin asioihin.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Heka ottaa riittävästi huomioon vuokralaisdemokratiaelinten lausunnot, esitykset ja näkemykset.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koen, että minulla asukasaktiivina on riittävästi vaikutusmahdollisuuksia.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seuraavien ehtojen on täyttyvä, jotta tämä kysymys olisi näkyvässä:

- o Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
- Toimin vuokralaistoimikunnassa

7) Ota kantaa väittämään.

	Täysin eri mieltä	Melko eri mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Melko samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Hekan aluetoimisto ottaa riittäväällä tavalla huomioon vuokralaistoimikunnan esiin nostamat ongelmat ja kehittämissuhteet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seuraavien ehtojen on täyttyvä, jotta tämä kysymys olisi näkyvässä:

- o Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

8) Ota kantaa väittämään.

	Täy- sin eri mieltä	Melko eri mieltä	Ei sa- maa eikä eri mieltä	Melko samaa mieltä	Täy- sin sa- maa mieltä	En osaa sanoa
--	---------------------------	------------------------	--	--------------------------	----------------------------------	---------------------

Hekan johto ottaa riittävällä tavalla huomioon vuokralaisneuvottelukunnan esiin nostamat ongelmat ja kehittämisehdotukset.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Seuraavien ehtojen on täytyttävä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

- Jos kysymys Toimitko yhteistoimintaelimissä? Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin alue-ytessä.

9) Ota kantaa väittämään.

	Täy- sin eri mieltä	Melko eri mieltä	Ei sa- maa eikä eri mieltä	Melko samaa mieltä	Täy- sin sa- maa mieltä	En osaa sanoa
--	---------------------------	------------------------	--	--------------------------	----------------------------------	---------------------

Hekan aluetoimisto ottaa riittävällä tavalla huomioon alue-yten esiin nostamat ongelmat ja kehittämisehdotukset.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Seuraavien ehtojen on täytyttävä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

- Jos kysymys Toimitko yhteistoimintaelimissä? Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin sekä alue-ytessä että Heka-tason ytessä.

10) Ota kantaa väittämään.

	Täy- sin eri mieltä	Melko eri mieltä	Ei sa- maa eikä eri mieltä	Melko samaa mieltä	Täy- sin sa- maa mieltä	En osaa sanoa
--	---------------------------	------------------------	--	--------------------------	----------------------------------	---------------------

Hekan johto ottaa riittävällä tavalla huomioon Heka-yten esiin nostamat ongelmat ja kehittämisehdotukset.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Seuraavien ehtojen on täytyttävä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

○ Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
- Toimin vuokralaistoimikunnassa

11) Heka vuokralaisdemokratiasääntö antaa mahdollisuuden toimivaan talouden ja hallinnon valvontaan.

	Täysin eri mieltä	Melko eri mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Melko samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Heka-tasolla	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aluetasolla	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kohdetasolla (VMY)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seuraavien ehtojen on täytyttävä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

○ Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
- Toimin vuokralaistoimikunnassa

12) Mikäli vastasit edelliseen kysymykseen "täysin eri mieltä" tai "melko eri mieltä", voit perustella vastaustasi tässä.

Seuraavien ehtojen on täytyttävä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

○ Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista

- Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
- Toimin vuokralaistoimikunnassa

13) Ota kantaa seuraaviin väittämiin.

ARVIOINTIMUISTIO 10.3.2022

	Täysin eri mieltä	Melko eri mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Melko samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Vuokralaisdemokratian keinoin on pystytty parantamaan asumisviihtyvyyttä.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokralaisdemokratian keinoin on pystytty edistämään talojen kunnossapitoa ja hoitoa.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seuraavien ehtojen on täyttyvä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

- Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista
 - Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
 - Toimin vuokralaistoimikunnassa

14) Voit kertoa esimerkkejä yllä mainituista asioista.

Seuraavien ehtojen on täyttyvä, jotta tämä kysymys olisi näkyvissä:

- Jos kysymys Valitse vain yksi vaihtoehto. sisältää minkä tahansa seuraavista
 - Toimin vuokralaistoimikunnassa ja vuokralaisneuvottelukunnassa
 - Toimin vuokralaistoimikunnassa

15) Vuokralaisdemokratiasääntö uudistui 1.1.2020. Miten arvioit sen vaikuttaneen vuokralaisdemokratian toteutumiseen?

- Vuokralaisdemokratia on parantunut
- Vuokralaisdemokratia on heikentynyt
- Ei vaikutuksia
- En osaa arvioida

16) Mitkä asiat mielestäsi toimivat hyvin Hekan vuokralaisdemokratiassa?

17) Missä asioissa on mielestäsi parannettavaa?