

## Vuokralaispäivät 2011

# Helsingin kaupungin asunnot Oy, toiminnan käynnistäminen

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Kari Nietosvaara  
kehityspäällikkö

# Hekan toimintaympäristö

- Asukkaita Helsingissä n. 600.000
- Asuntoja Helsingissä n. 325.000, joista
  - Vuokra-asuntoja 45%
  - Omistusasuntoja 45%
- Helsingin kaupungin omistamia asuntoja yht. n. 56.000, joista
  - 43.000 kpl ara-vuokra-asuntoja
  - 10.000 kpl muita vuokra-asuntoja
  - n. 3000 kpl asumisoikeusasuntoja
- Asukkaita noin 100 000
  - noin joka kuudes helsinkiläinen asuu Helsingin kaupungin vuokra-asunnossa



# Helsingin kaupungin ara-vuokra- asunnot

- Omistus on nyt hajautunut
    - 21 alueellista kiinteistöyhtiötä, jotka omistavat 43.000 as.
    - Pääomakustannusten tasaus vain yhden yhtiön sisällä
  - Vireillä fuusio, jossa kiinteistöyhtiöt fuusioidaan Hekaan 31.12.2011
    - => pääomakustannusten tasaus toteutetaan koko kantaan 2013 alkaen ( alueyhtiöaluekohtaisen keskimääräisen pääomavuokran laskenta )
  - Samanaikaisesti perustetaan 21 uutta alueellista yhtiötä
    - Hoitavat ja huoltavat alueensa taloja
    - Vastaavat kiinteistöjen kunnan seurannasta
    - Asiakasrajapinta alueyhtiöissä
- => Hekasta tulee asuntomäärältään Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö

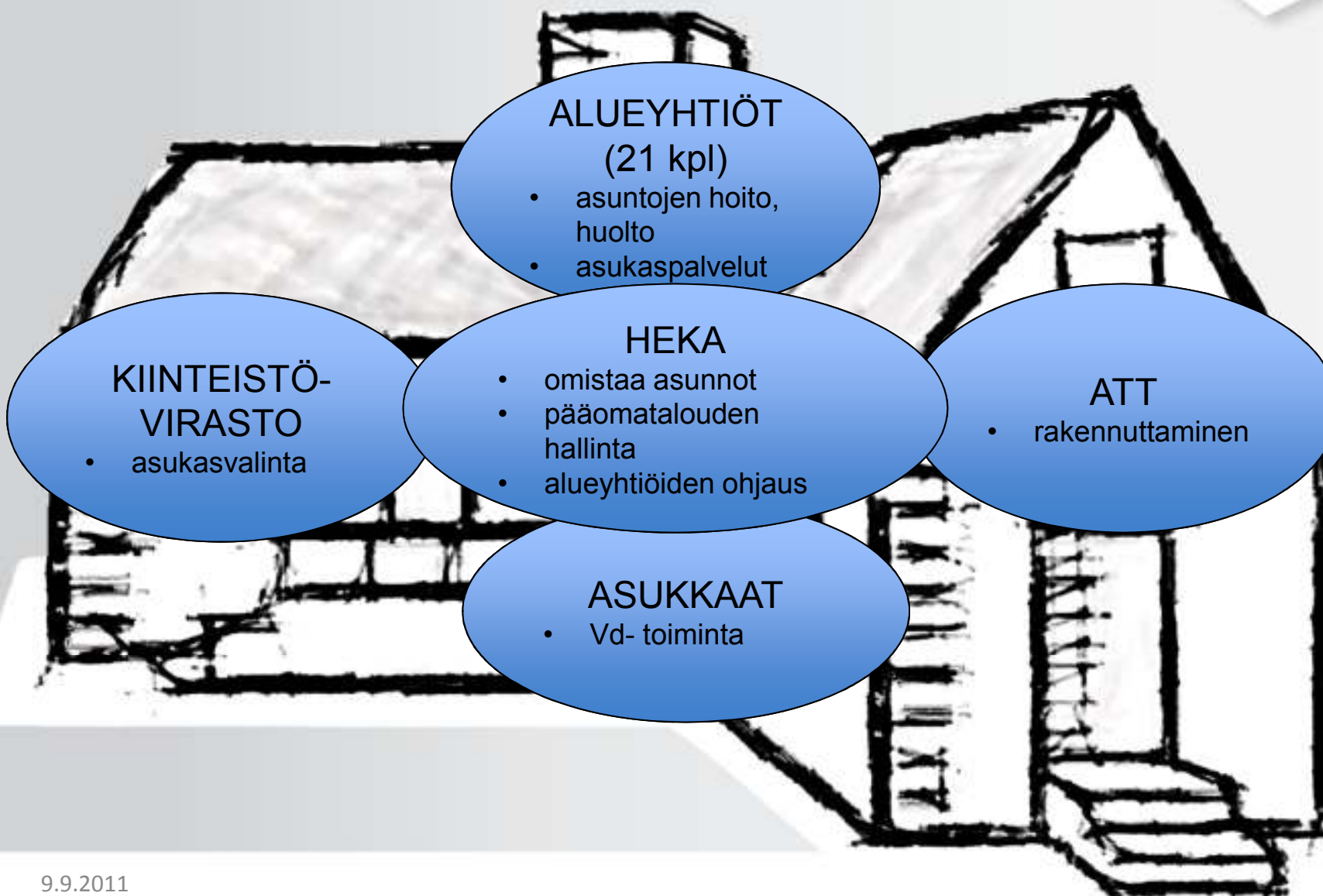
# Hekan tehtävät ja rooli

- Hekan yhtiöjärjestys: toimialana omistaa tai hallita tontteja ja niillä olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot vuokrataan. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa osinkoa.
- Heka vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin ara-vuokratalojen hallinnosta ja ohjauksesta
- Heka vastaa ara-vuokratalojen pääomatalouden hallinnasta, suunnittelusta, valvonnasta ja kehittämisestä sekä alueyhtiöalueiden keskimääräisen pääomavuokran laskennasta
- Heka suunnittelee, valvoo, kehittää ja raportoi asunto- ja asukas toimintaa
- Heka ohjaaja ja kehittää alueyhtiöiden toimintoja

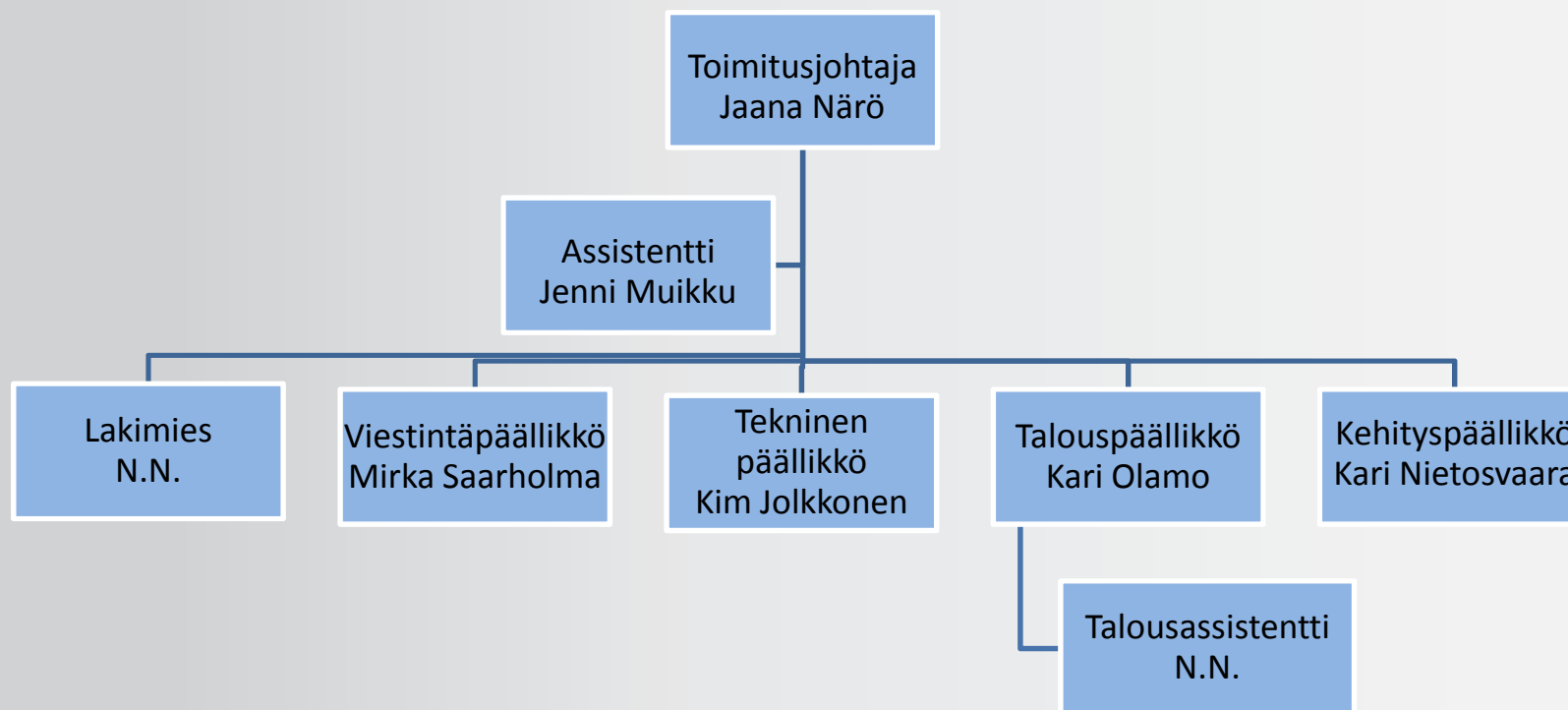
# Alueyhtiön tehtävät ja tuottamat palvelut

- Kiinteistöjen hoito ja kunnossapito
- Asuntojen vuokraus ja asiakaspalvelu
- Yhteishallintolain ja vuokralaisdemokratiasäännön mukaiset tehtävät
- Asukastyytyväisyyden ylläpito
- Kiinteistöjen talous- ja hallintopalvelut
- Peruskorjauksen ja uustuotannon rakennuttamiseen osallistuminen
- Lisäksi muut alan yleisen käytännön mukaan asuinkiinteistöjen hoitamiseen kuuluvat tehtävät ja erikseen sovittavat projektiluontoiset tehtävät

# Toimijat Heka-kentässä



# Hekan organisaatio



# Hekan asunnot

|                                     | 2010   |
|-------------------------------------|--------|
| Asuntoja kpl                        | 42.949 |
| Asukkaita hlöä                      | 85.291 |
| Asukastiheys m <sup>2</sup> /asukas | 29,8   |

|                               | 2010    |
|-------------------------------|---------|
| Vuokranmääritysyksiköitä kpl  | 426     |
| Keskipinta-ala m <sup>2</sup> | 59,25   |
| Käyttöaste                    | 98,37 % |
| Asukkaiden vaihtuvuus         | 9,42 %  |

# Vuokrat Helsingissä €/m<sup>2</sup>/kk

| Keskimäärin  | 2010  | 2009  | Muutos   |
|--|-------|-------|----------|
| Kaupungin omistamat ARA-vuokratalot<br>(9,84 €/m <sup>2</sup> /kk vuonna 2011) | 9,64  | 9,42  | + 2,34 % |
| Muut kuin kaupungin omistamat ARA-<br>vuokratalot                              | 11,67 | 11,15 | + 4,06 % |
| Kaikki Helsingissä olevat ARA-vuokratalot                                      | 10,14 | 9,84  | + 3,05 % |
| Kaikki Helsingissä olevat vuokra-asunnot                                       | 12,38 |       |          |

# Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen määrät

|  | 2010  | 2009  |
|--|-------|-------|
| Valmistuneita ARA-vuokra-asuntoja kpl                                    | 324   | 258   |
| Valmistuneiden uusien ARA-vuokra-asuntojen keskipinta-ala m <sup>2</sup> | 74,3  | 74,0  |
| Käynnistyneitä uusia ARA-vuokra-asuntoja kpl                             | 407   | 325   |
| Valmistuneita peruskorjauksia, asuntoja kpl                              | 460   | 917   |
| Käynnistyneitä peruskorjauksia, asuntoja kpl                             | 1.045 | 1.298 |

# Hekassa tapahtunutta v. 2011

- Yhtiö merkittiin kaupparekisteriin 7.1.2011
- Toimitusjohtaja aloitti 1.3.2011
- Yhtiölle vuokrattiin toimitila osoitteesta Fabianinkatu 29 B
- Henkilökunnan rekrytointi käynnistettiin
  - Tilanne nyt: töissä tj + 5, yksi rekrytointi käynnissä
- Toimitilan kalustaminen ja varustaminen

## ...jatkoa

- Yhtiölle rakennettiin tietoliikennejärjestelmä
  - sisäverkko, palvelin, työasemat
- Yhtiölle luotiin ulkoasu
  - Logo, graafinen ohjeistus, painotuotteet
- Osallistuttiin fuusiotyöskentelyyn
  - Fuusiotyöryhmät, palvelusopimus



# Syksyllä 2011 tapahtuvaa

- Henkilökunnan perehdyttäminen
- Taloushallinnon ohjelmistojen perustaminen
- Nettisivuston luominen
- Uusien alueyhtiöiden perustaminen
- Viestintästrategian laatimisen aloittaminen
- Toimintaprosessien yhtenäistämistyön käynnistäminen
  - yhdessä alueyhtiöiden, Att:n ja asunto-osaston kanssa

# Mahdollisuudet

- Yksi toimija – selkeyttää
  - Yksi toimija, joka vastaa koko kannan seurannasta, strategisesta ohjauksesta ja rahoituksesta
  - Hyvien toimintatapojen koordinointi ja hyödyntäminen
- Keskitetty lainahallinta – kustannusten hallinta
- Kaupungin ara-vuokra-asunnoille oma Heka-brandi – vuokra-asumisen imagon parannus
- Hankinnoissa => suuruuden ekonomian mahdollistamat hyödyt

