

Helsinki

Heka

Vastuullisuus- raportti 2022

Helsingin kaupungin asunnot Oy



Sisällysluettelo

- 1 Heka lyhyesti
- 2 Hekan vuosi 2022
- 3 Toimitusjohtajan katsaus
- 4 Hekan strategia 2022–2025
- 5 Vastuullinen Heka
- 16 Tyytyväiset asukkaat
- 22 Työyhteisö
- 28 Kiinteistönhoito ja rakentaminen
- 34 Liiketoiminta
- 41 GRI ja liitteet



Tämä on Hekan kolmas vastuullisuusraportti. Raportti on laadittu GRI-standardien mukaisesti.

Heka lyhyesti

Helsingin kaupungin asunnot Oy eli Heka on Suomen suurin asuntojen vuokranantaja. Noin joka seitsemäs helsinkiläinen asuu Hekan asunnossa.

Heka on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tarkoituksenamme ei ole tuottaa voittoa, emmekä jaa osinkoa. Toteutamme asukasvalinnassa ARAn asukasvalintaperiaatteita, jotta asunnot voidaan osoittaa kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eniten tarvitseville.

Hekalle valmistuu vuosittain satoja uusia vuokra-asuntoja. Jatkuvasti on käynnissä myös useita suuria peruskorjaushankkeita. Vuonna 2022 valmistui 199 uutta asuntoa Kalasatamaan ja Pasilan Postipuistoon. Peruskorjaus saatiin päätökseen 918 asunnossa.

Tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi Hekalla on 44 erityisasuntokohdetta, joissa on yhteensä noin 3000 asuntoa. Erityisasunnot on tarkoitettu vanhuksille ja kehitysvammaisille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, asunnottomille ja muille erityisryhmille.

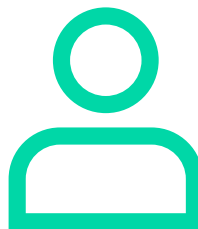
Lokakuusta 2022 alkaen Heka on omistanut 1650 As Oy -asuntoa, jotka sijaitsevat asunto-osakeyhtiöissä eri puolilla Helsinkiä.



Yli

53 000

asuntoa



733

työntekijää

Yli

90 000

asukasta

12,10 €/m²/kk

keskivuokra

Nimi

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Omistaja

Helsingin kaupunki

Yhtiömuoto

Osakeyhtiö

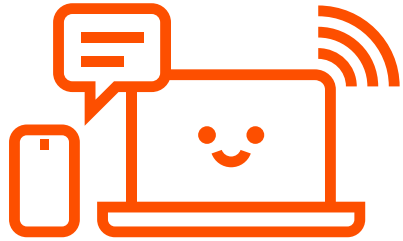
Pääkonttorin sijainti

Viipurinkatu 2, 00510 Helsinki, Suomi

Toimintaympäristö

Helsinki

Hekan vuosi 2022



Hekan asukassivut avattiin helmikuussa.

ASTETTA
ALEMMAS

SNÄPPET
SVALARE

DOWN A
DEGREE

Loppuvuotta värittivät energiansäästötoimet ja Astetta alemmas -kampanja.



Kesäkuussa olimme mukana Helsingissä järjestetyillä International Social Housing -festivaaleille.



Hekan Eskolantie 4:stä tuli ainakin Suomen ensimmäinen asuinkerrostalo, joka saa virtaa Teslan akuista.



Hekalaiset kisasivat Olympiastadionilla Mestaruuskaboissa.



Lokakuussa Hekan omistukseen siirtyi noin 1650 Ara-vuokra-asuntoa, jotka omisti aiemmin Helsingin Asuntohankinta Oy Ab. Asuntoja kutsutaan Hekan As Oy -asunnoiksi.



Uusia asuntoja

199

Peruskorjaus valmistui

918

asunnossa



Loka-joulukuussa
sähkönkulutus laski

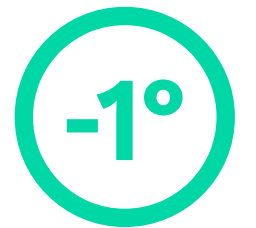
2,0%

lämmönkulutus laski

5,1%

ja vedenkulutus laski

3,9%



Toimitusjohtajan katsaus

Vastuullinen toiminta korostuu poikkeusaikoina



Vuosi 2022 oli monella tavalla erittäin poikkeuksellinen. Kevään kynnyksellä, juuri kun koronatilanne alkoi helpottaa, Venäjä aloitti hyökkäyssodan Ukrainassa ja kaikki muuttui taas. Maailmasta tuli arvaamattomampi, turvattomampi ja sodan seuraukset näkyivät nopeasti myös suomalaisten arjessa.

Moni murehtii rahojen riittämistä, kun tavallinen arki ruokaostoksineen ja muine hankintoineen on aiempaa kalliimpaa. Hekallakin joudumme sopeutumaan nopeasti kasvaneisiin kuluihin. Esimerkiksi lainojen korot ja kaukolämmön kustannukset ovat nousseet tuntuvasti. Se nostaa väkisin asukkaidemme vuokria, sillä katamme vuokrilla kaikki toimintamme kulut. Siitä huolimatta Hekalla asuminen on edelleen huomattavasti edullisempaa kuin Helsingissä keskimäärin. Hekan keskineliövuokra oli vuonna 2022 oli 12,10 euroa, joka oli 44,9 prosenttia matalampi kuin Helsingissä keskimäärin.



**Tuntuvimmin
energiankulutusta hillitään
rakentamalla ja korjaamalla
taloista energiatehokkaampia.”**

Jaana Närö, toimitusjohtaja

Talvella energiakriisi ja sähkökatkot uhkasivat koko Eurooppaa. Talvella säästimmekin energiaa myös väliaikaisilla toimilla. Satojen muiden yhteisöjen tapaan Heka oli mukana valtakunnallisessa Astetta alemmas -kampanjassa. Vastasimme kampanjahaasteeseen muun muassa laskemalla asuntojen tavoitelämpötiloja maltillisesti ja laskimme myös yleisten tilojen lämpötilaa. Myös talosaunojen lämpötilaa laskettiin hieman, ja kannustimme talotoimikuntia arvioimaan lenkkisaunojen tarpeellisuutta. Jouluna useissa Heka-taloissa jätettiin joulusauna lämmittämättä talotoimikunnan päätöksellä.

Energiatehokkuus korostuu Hekan toiminnassa myös poikkeusaikojen väistyttyä. Teemme paljon töitä, että jatkossa talomme toimisivat vähäpäästöisemmin. Tuntuvimmin energiankulutusta hillitään rakentamalla ja korjaamalla taloista energiatehokkaampia. Kaikki uudiskohteemme ovat nykyään A-energialuokkaa, ja peruskorjauksissa talojemme energiatehokkuutta parannetaan merkittävästi. Mahdollisuuksien mukaan asennamme kohteisiimme aurinko- ja maalämpövoimaloita: vuonna 2022 asennettiin aurinkovoimaloita 11 kohteeseen ja ensimmäiset maalämpöjärjestelmät valmistuivat Jollakseen ja Laajasaloon. Etsimme jatkuvasti myös uusia keinoja päästöjen laskemiseen: Eskolantie 4:ssä Pukinmäessä varastoidaan aurinkoenergiaa alkuperäiskäytöstä poistettuihin Tesla-sähköautojen akkuihin.

Samalla kun muutokset myllertävät maailmaa, myös Heka muuttuu. Helmikuussa 2022 Hekalla käynnistyi laaja toimintamallin muutos, joka yhdenmukaistaa Hekan toimintatapoja ja käytäntöjä. Asukkaille suurin näkyvä muutos on asiakaspalvelun keskittäminen Hekan päätoimistolle Alppilaan viiden aluetoimiston sijaan. Muutosta on suunniteltu läpi

vuoden yhdessä työntekijöidemme kanssa. Vaikka kukaan ei menetä työpaikkaansa uuteen toimintamalliin siirryttäessä, järjestimme työntekijöillemme erityisiä muutosvalmennuksia, joissa annettiin työkaluja muutoksen ja sen herättämien tunteiden käsittelyyn.

Vaikka vuonna 2022 energiakysymykset korostuivat, on vastuullisuus toki paljon muutakin. Hekan toiminnassa vastuullisuus tarkoittaa kohtuuhintaisia ja pitkäaikaisia koteja eri elämäntilanteisiin, työntekijöiden hyvää työarkea, kestävästä rakentamisesta sekä ihmisläheisiä toimintatapoja myös poikkeusaikoina.

Hekan toimitusjohtaja
Jaana Närö

Hekan strategia 2022–2025

Hekan visio

Tuotamme asumisen parasta arkea. Olemme vuokra-asumisen vaikuttavin toimija.

Hekan missio

Tarjoamme kohtuuhintaisen, laadukkaan ja turvallisen kodin.

Arvolauseet

Onni asuu Hekalla.
Onnistumme ja kehittymme yhdessä.
Välitämme sinusta ja kodistasi.

Tyytyväiset asukkaat

Palvelumme on hyvää ja palvelumme ovat helposti saavutettavia. Panostamme asukastoimintaan.

Haluttu työpaikka

Panostamme hyvään johtamiseen. Arvostamme työyhteisömme jäseniä ja vahvistamme positiivista työilmapiiriä. Edistämme monikulttuurista ja monimuotoista työyhteisöä. Mahdollistamme monipaikkaisen työn tekemisen ja tarjoamme joustavia ratkaisuja työn ja vapaa-ajan yhdistämiseen. Panostamme työhyvinvointiin sekä turvalliseen ja terveelliseen työympäristöön.

Vastuullinen Heka

Toimimme vastuullisesti ja raportoimme vastuullisuuden toteutumisesta vuosittain. Ohjaamme yhteistyökumppaneitamme toimimaan vastuullisesti. Toimimme eettisesti ja ohjaamme henkilöstöämme eettiseen toimintaan.

Yhdenmukainen ja tehokas toiminta

Arvioimme Hekan nykyisen aluetoimistorakenteen tarkoituksenmukaisuutta ja teemme tarvittavat muutokset. Hyödynnämme digitalisaation mahdollisuuksia toiminnan kehittämisessä. Vahvistamme osaamista esihenkilötyössä.

Kohtuuhintaiset asunnot

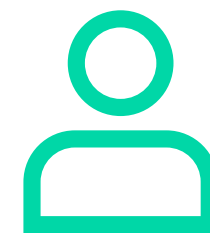
Pidämme talomme ja asuntomme hyvässä kunnossa. Toteutamme peruskorjauksia ja muita korjauksia suunnitelmallisesti oikeaan aikaan ja oikeaan tarpeeseen. Arvioimme jatkuvasti toimintaamme.



Vastuullinen Heka

Vastuullisuus on enemmän kuin lakien ja määräysten noudattamista. Hekalla vastuullisuus näkyy kaikessa toiminnassamme konkreettisina tekoina. Ohjaamme jatkuvasti työntekijöitämme ja yhteistyökumppaneitamme toimimaan vastuullisemmin.

Asukkaiden ja henkilöstön tyytyväisyyttä mittaamme vuosittain



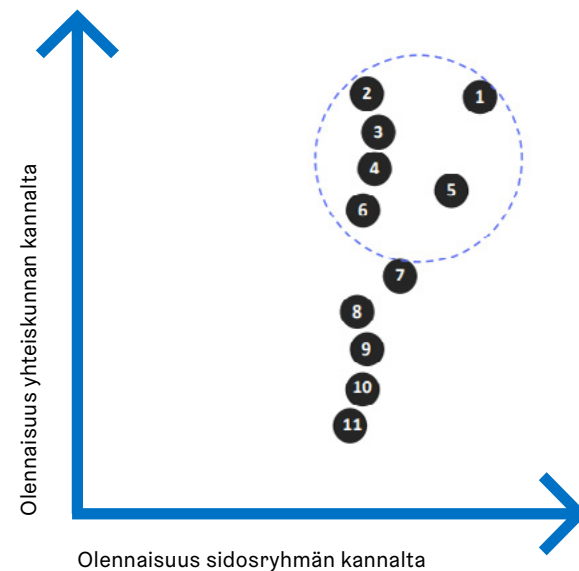
Tapamme toimia -periaatteet ohjaavat meitä toimimaan oikein

Meiltä odotetaan vastuullisuutta

Vastuullisuustyömme onnistumisen paras mittari ovat tyytyväiset asukkaat, pitkään töissä viihtyvät työntekijät, ympäristön kannalta fiksut talot ja kohtuuhintaiset kodit. Haluamme myös jakaa avoimesti tietoa opeista, joita saamme jatkuvasti erilaisista pilottihankkeistamme ja kokeiluistamme. Näin voimme auttaa muitakin kiinteistöalan toimijoita ottamaan käyttöönsä hyväksi koettuja ratkaisuja.

Hekan vastuullisuusohjelma pohjautuu olennaisuusanalyysiin, joka toteutettiin vuonna 2021. Analyysissä määriteltiin 11 olennaisinta vastuullisuusnäkökulmaa toimintaympäristön vaikutusten ja sidosryhmien odotusten perusteella. Tietoa on kerätty sidosryhmätutkimuksella, asukastutkimuksilla, henkilöstökyselyillä sekä tapaamisten pohjalta. Olennaisimmissa vastuullisuusnäkökohdissa näkyvät myös YK:n kestävän kehityksen tavoitteet sekä vallitsevat megatrendit.

Tehty olennaisuusanalyysi perustuu GRI-standardien ohjeistukseen olennaisten näkökohtien määrittämisestä. Nämä näkökohdat olemme huomioineet vastuullisuusohjelmassamme, joka toimii vastuullisuustyömme raamina. Ohjelma kertoo mitä haluamme saavuttaa ja miksi. Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään vastuullisuuden painopisteeseen, jotka pohjautuvat toiminnan keskeisimpiin vaikutuksiin, tärkeimpiin tavoitteisiin ja sidosryhmien odotuksiin.



Vastuullisuusnäkökulmat ja -teemat

Tyytyväiset asukkaat

- 9. Asumisen viihtyisyys ja asukastyytyväisyys
- 11. Asukkaiden kuuntelu ja vaikutusmahdollisuudet

Hyvinvoiva ja osaava työyhteisö

- 7. Henkilöstön koulutus ja kehittyminen
- 8. Henkilöstön tyytyväisyys ja -hyvinvointi
- 10. Työolojen soveltuvuus ja turvallisuus

Kestävä kiinteistöhoito ja rakentaminen

- 3. Energiatehokkuus ja hiilijalanjäljen pienentäminen
- 4. Innovatiiviset ratkaisut
- 6. Kestävä kiinteistöomaisuuden hallinta

Rehti liiketoiminta

- 1. Kohtuuhintainen asuminen
- 2. Kestävä liiketoiminta (ml. työllistäminen, luotettavana vuokranantaja toimiminen, tietosuoja)
- 5. Vastuulliset hankinnat

Eniten painoarvoa saavat

- Kohtuuhintainen asuminen
- Kestävä liiketoiminta (ml. työllistäminen, luotettava vuokranantaja toimiminen, tietosuoja)
- Energiatehokkuus ja hiilijalanjäljen pienentäminen
- Innovatiiviset ratkaisut
- Vastuulliset hankinnat
- Kestävä kiinteistöomaisuuden hallinta

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals, SDG) ovat toimenpideohjelma (Agenda 2030), jonka pyrkimyksenä on torjua eriarvoisuutta, poistaa köyhyys ja ehkäistä ilmastomuutosta maailmanlaajuisesti. Olemme tarkastelleet toimintaamme YK:n kestävän kehityksen teemoja peilaten ja asettaneet vastuullisuustavoitteita toimintaympäristömme kannalta keskeisissä teemoissa. Vuoden 2021 raportoinnin yhteydessä kirkastimme toimintamme kannalta keskeisimpiä tavoitteita, ja mitä ne tarkoittavat Hekan toiminnalle.

3 TERVEYTTÄ JA HYVINVOINTIA



Vähennämme omalta osaltamme ympäristölle ja käyttäjille haitallisten kemikaalien käyttöä huollon- ja siivouksen töissä sekä pihollamme. Tuholaistorjunnassa on käytössä myrkyttömiä menetelmiä. Tutkimme rakennusmateriaaleja ja etsimme päästö- ja kertotalousnäkökulmasta kannattavampia tuotteita ja tapoja toimia.

7 EDULLISTA JA PUHDASTA ENERGIAA



Lisäämme osaltamme uusiutuvan energian osuutta suhteessa koko kaupungin rakennuskannan energiankulutukseen. Hankimme uusiutuvalla energialla tuotettua kiinteistösähköä kaikkiin asuntokohteisiimme. Parannamme energiatehokkuutta ja lisäämme omaa uusiutuvaa energiantuotantoa kuten maalämpöä ja aurinkovoimaloita.

11 KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT



Tarjoamme riittävän, turvallisen ja edullisen kodin asunnon tarpeessa oleville. Vähennämme asumisen ympäristövaiikutuksia esimerkiksi asettamalla tiukat energiatehokkuustavoitteet uudis- ja peruskorjaushankkeille.

5 SUKUPUOLTEN TASA-ARVO



Työyhteisössämme toteutuu sukupuolten välinen tasa-arvo sekä palkkatasa-arvo. Maksamme saman palkan samanarvoisesta työstä.

8 IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA



Palkkaamme vuosittain noin sata nuorta kesätyöntekijää. Kehitämme työllisyysehdon hyödyntämistä hankinnoissamme.

12 VASTUULLISTA KULUTTAMISTA



Tavoitteenamme on huomioida hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana. Kehitämme erityisesti vaikuttavuuden seurantaa.

6 PUHDAS VESI JA SANITAATIO



Asentamalla vettä säästäviä vesikalusteita vaikutamme vedenkulutukseen. Myös asuntokohtaiset vesimittarit pienentävät turhaa vedenkulutusta. Kannustamme asukkaitamme vedensäästöön kotona ja pyrimme lisäämään tietoisuutta puhtaiden vesien puolesta.

9 KESTÄVÄÄ TEOLLISUUTTA, INNOVAATIOITA JA INFRASTRUKTUUREJA



Edistämme innovaatioita ja kestävästä kehityksestä rakentamisessa erilaisin kokeiluina ja pilotein. Esimerkiksi EU-rajoitteinen HELENA-hanke sekä Hekan innovaatio-ohjelma etsivät uusia innovatiivisia ja ratkaisuja ja teknologioita vähähiilisen asumisen edistämiseksi.

13 ILMASTOTEKOJA



Toimimme ilmastomuutosta ja sen vaikutuksia vastaan pienentämällä talojemme korjauksesta ja rakentamisesta aiheutuvia sekä asumisen aikana syntyviä päästöjä. Kehitämme pihojemme suunnittelua ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta.

Vastuullisuusohjelma

Strategiset tavoitteemme

Tyytyväiset asukkaat



Haluttu työpaikka



Vastuullinen Heka



Yhdenmukainen ja tehokas toiminta



Kohtuuhintaiset asunnot

Tyytyväiset asukkaat



- Asumisen viihtyisyys ja asukastyytyväisyys paranee tai pysyy samana kuin edellisenä vuonna.
- Sähköisen asioinnin ja osallistumisen mahdollisuudet kehittyvät.
- Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat ja ketteröityvät.

Hyvinvoiva ja osaava työyhteisö



- Työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita.
- Työkyky pysyy hyvänä ja työnteko on turvallista.
- Jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen.

Kestävä kiinteistönhoito ja rakentaminen



- Tähtäämme rakennuskantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuonna 2030.
- Kiinteistöjemme energiatehokkuus paranee vuosittain.
- Innovatiivisuus ja edelläkävijyys näkyvät toiminnassamme.
- Pienennämme ympäristövaikutuksia hoitamalla kiinteistöjämme ja pihojamme kestävästi.

Rehti liiketoiminta



- Yhtiön vuokrataso pysyy kohtuuhintaisena.
- Vuokravelkoihin liittyvä häätöjen määrä ei nouse edellisessä vuodesta.
- Tietosuoja-rikkomuksien määrä on pienempi kuin edellisenä vuotena.
- Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua.
- 100 % hankinnoistamme toteutetaan huomioimalla hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana.

Vastuullisuuden aihealueet

Vastuullisuustavoitteet

Vastuullisuuden johtaminen ja riskien hallinta

Hekalla vastuullisuus on osa jokapäiväistä johtamista ja toimintamme kehittämistä. Vastuullisuutta ohjaavat arvomme, strategiamme sekä vastuullisuusohjelmamme linjaukset ja tavoitteet. Meille on myönnetty Ekokompassi-sertifikaatti, joka kertoo sitoutumisesta ympäristötyöhön sekä pyrkimyksestä ympäristövaikutusten jatkuvaan vähentämiseen. Vastuullisuusjohtamisesta päävastuussa on johtoryhmä, joka valvoo hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista. Johtoryhmä ottaa huomioon vastuullisuusnäkökulmat toiminnan pitkäjänteisessä kehittämisessä sekä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjettiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmä panee myös täytännön hallituksen päätökset.

Ympäristö- ja vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuusasioista, niiden kehityksestä ja vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön eri toimintoja vastuullisuuskysymysten asiantuntijana. Ympäristö- ja vastuullisuuspäällikkö koordinoi Hekan vastuullisuustyöryhmän toimintaa sekä vastaa yhtiön ympäristöjohtamisjärjestelmätöiden koordinoimisesta ja Ekokompassi-sertifikaatin ylläpitämisestä. Kvartaaleittain kokoontuva Hekan vastuullisuustyöryhmä koostuu vastuullisuustyön kannalta keskeisten toimintojen avainhenkilöistä. Vastuullisuustyöryhmä valmistelee ja päivittää vastuullisuustyön päälinjat, tavoitetason, suunnittelee ja koordinoi vastuullisuuteen liittyviä toimenpiteitä, kehittämistyötä ja raportointia, vastaa sisäisestä vastuullisuusviestinnästä sekä seuraa kokonaisuutta ja toimenpiteiden edistymistä. Vastuullisuustyöryhmä vastaa vastuullisuusraportin sisältöjen tuottamisesta vuosittain.

Johdamme yksittäisiä vastuullisuusnäkökohtia ja -teemoja erilaisten ohjaavien periaatteiden ja hallinnollisten ohjeiden avulla. Lisäksi seuraamme vastuullisuustyötämme säännöllisen raportoinnin avulla. Yrityksemme vastuullisuustoimintaa ja sen johtamista ohjaa vastuullisuusohjelma vuosille 2022–2025.

Riskien hallinta

Vastuullisuustyön johtamisessa keskeistä on suunnitelmallinen riskienhallinta, jonka avulla varmistamme toimintamme jatkuvuuden, tuotamme tietoa päätöksenteon tueksi ja lisäämme tietoisuutta mahdollisuuksista ja riskeistä.

Riskienhallinnan avulla tunnistamme, vaikutamme ja seuraamme yhtiön toimintaan vaikuttavia riskejä. Mahdolliset riskit kartoitetaan ja riskikuvaukset käsitellään johtoryhmässä vuosittain. Hekalla on nimetty sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan koordinaatioryhmä. Hallitukselle teemme sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan selonteon, joka sisältää arvion merkittävimmistä riskeistä vuosittain.

Heka arvioi toimintaansa liittyviä riskejä sekä niiden hallintakeinojen riittävyyttä vuosittain. Yhtiön suurimmat riskit liittyvät lainanhoitokuluihin sekä rakentamisen kustannuksiin, mutta myös rakentamisen laatuun.



Meille on myönnetty Ekokompassi-sertifikaatti.

Vastuullisuuden johtaminen

Helsingin kaupunki
omistajana odottaa
yritysvastuuta.



Hallitus
seuraa yritysvastuun
johtamista ja
toteutumista sekä
riskienhallintaa.



Johtoryhmä
vastaa yritysvastuun
toteuttamisesta, sen
seuraamisesta ja
raportoinnista sekä
riskienhallinnasta.



Vastuullisuustyöryhmä
suunnittelee ja koordinoi
vastuullisuuteen liittyviä toimenpiteitä,
kehittämistyötä ja raportointia.
Valmistelee vastuullisuutta koskevat
esitykset johtoryhmän päätettäväksi.



Naisia

71%

Miehiä

29%



Naisia

83%

Miehiä

17%



Naisia

62%

Miehiä

38%



Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmät ovat niitä tahoja, joiden kanssa Heka on säännöllisesti tekemisissä ja joiden toimintaan toiminnallamme on merkittävä vaikutus tai joiden toiminnalla on merkittävä vaikutus Hekan toimintaan. Olemme tunnistanee kuusi keskeistä sidosryhmää, joiden kanssa viestimme aktiivisesti.

Teemme jatkuvasti yhteistyötä sidosryhmiemme kanssa ja se on osa päivittäistä työtämme. Huomioimme sidosryhmien toiveet ja odotukset jokapäiväisessä toiminnassamme.

Teemme yhteistyötä useiden järjestöjen kanssa: Asukasliitto Ry, Vuokralaiset Ry, Housing Europe, Avainta Ry ja KOVA ry.



Asukkaat ovat tärkein sidosryhmämme. Aukkaiden Hekalle asettamissa odotuksissa korostuu laadukas, turvallinen asuminen ja toimiva yhteistyö sekä sujuva tiedonkulku.”



Vastuullisuuden lähtökohdat: Sidoryhmäyhteistyö

Sidosryhmä	Vuorovaikutuskanavat	Odotukset Hekaa kohtaan
Asukkaat	Asukastyytyväisyyskyselyt, verkkosivupalaute, puhelinkanava, asiakaspalvelu, sosiaalinen media, jatkuva vuoropuhelu	- Kohtuuhintainen, turvallinen, terveellinen ja pysyvä asuminen - Asumisen laatu ja kohteiden hyvä sijainti - Asukkaiden kuuntelu ja toimiva yhteistyö - Hyvä asiakaspalvelu ja sujuva tiedonkulku - Vastuullinen toiminta ja ympäristöasioiden huomiointi - Kestävä kiinteistöomaisuuden hallinta - Yhteisöllisyys
Henkilöstö	Jatkuva vuoropuhelu, henkilöstökyselyt, kehityskeskustelut, kokoukset, sisäiset viestintäkanavat	- Säännöllinen palkanmaksu, hyvät työsuhte-edut - Panostukset työhyvinvointiin ja -terveyteen - Avoin tiedonjako ja vaikutusmahdollisuudet - Toimiva esimiestyö ja arjen tuki - Työssä kehittyminen ja urapolku
Omistaja	Säännölliset tapaamiset ja yhteistyöpalaverit, jatkuva vuoropuhelu	- Kaupungin vuokra-asumisesta vastaaminen - Riittävä vakavaraisuus, taloudellisuus ja tehokkuus - Asiakaskeksisyys - Alan edelläkävijyys, hiilineutraalisuus
Yhteistyökumppanit ja rahoittajat	Säännölliset tapaamiset ja yhteistyöpalaverit, sopimusneuvottelut	- Reilu kilpailutus - Yhteistyön jatkuvuus - Sopimusvelvoitteiden hoitaminen - Luotettavana sopimusumppanina toimiminen - Avoin ja vuorovaikutteinen yhteistyö - Vakavaraisuus - Edelläkävijyys vastuullisuudessa, hiilineutraalisuuden edistäminen - Panostaminen asumisen viihtyisyyteen ja kohtuuhintaisuuteen
Viranomaiset	Säännölliset tapaamiset ja yhteistyöpalaverit	- Sääntöjen ja lakien mukainen toiminta - Edelläkävijyys
Asukasdemokratiaelimet	Vuosittaiset kyselyt, yhteistyöpalaverit, hallitustapaamiset	- Vaikutusmahdollisuudet - Toiminnan kehittäminen

Hekan palkkausjärjestelmä ja palkan muodostuminen

Hekaan palkattaville uusille työntekijöille maksetaan tehtävän vähimmäisperuspalkkaa. Pitkän työkokemuksen omaavalle tai muulla tavoin hyvän ammattitaitonsa osoittaneelle henkilölle voidaan tarjota vähimmäisperuspalkka korotettuna enintään 10 prosentilla. Tästä linjauksesta voidaan poiketa vain toimitusjohtajan tai HR-johtajan päätöksellä.

Hekalla on käytössä työehtosopimuksen mukainen palkkausjärjestelmä, jonka osana käydään vuosittain arviointikeskustelut, jossa arvioidaan työntekijän osaamista sekä työsuoritusta. Palkkausjärjestelmän avulla jokaiselle työntekijällä on mahdollisuus vaikuttaa omaan henkilökohtaiseen peruspalkkaansa. Palkkausjärjestelmän piiriin kuuluu koko Hekan henkilökunta pois lukien Hekan johto, joka kuuluu puolestaan HAY-järjestelmään.

79 %
työntekijöistä on käynyt arviointikeskustelun esimiehensä kanssa viimeisimmän vuoden aikana

Arviointikeskustelut vuosittain

Osana palkkausjärjestelmää esihenkilö ja työntekijä käyvät vuosittain arviointikeskustelun, jossa esihenkilö ja työntekijä yhdessä arvioivat työntekijän ammattitaitoa ja osaamista sekä työssä suoriutumista. Ensimmäisen kerran arviointikeskustelu käydään sen jälkeen, kun työntekijä on toiminut tehtävässä vuoden. Arvioinnissa muodostuu työntekijän kokonaisarvio ja sitä vastaava pistemäärä. Arviointitekijät ovat samat kaikille työntekijöille, ja arviointiin perustuva henkilökohtainen peruspalkka muodostuu siten samoilla kriteereillä kaikille.

Hekan työtehtävät on yhteistyössä työnantajan ja työntekijöiden edustajien kanssa määritetty palkkaryhmiin tehtävän vaativuuden mukaan. Tehtävien vähimmäisperuspalkat määräytyvät kaikille samoin perustein tehtävän vaativuuden mukaan. Hekan jokaiselle palkkaryhmälle on laadittu pistetaulukko, johon on laskettu korotukset vähimmäisperuspalkkaan tietyin pistevälein ja korotusprosenttein. Pistevälit ja korotusprosentit ovat kaikille tehtäville ja palkkaryhmille samat, mutta korotuksen euromäärä riippuu tehtävän vähimmäisperuspalkasta.

Kokonaisarvion pisteiden osoittaessa palkantarkistusta, on työntekijän palkkaa mahdollista tarkistaa palkantarkistuksiin budjetoidun summan puitteissa. Valinnat palkantarkistuksen saajista tekee kunkin toimiston aluejohtaja ja pääkonttorilla toimitusjohtaja. Valintaa tehtäessä huomioidaan henkilön aiempi palkkakehitys. Palkantarkistukset hyväksytään työnantajan ja työntekijöiden edustajista koostuvassa palkkaneuvotteluryhmässä. Palkkaneuvotteluryhmä on työnantajan ja henkilöstön edustajien toimielin, jonka tehtävänä on kehittää palkkausjärjestelmää sekä käsitellä, ohjeistaa ja päättää palkkaukseen liittyviä asioita Hekalla.

Palkkausjärjestelmää on kehitetty viime vuosina

Hekalla sovellettavan AVAINTES:in mukaan yhtiöllä tulee olla palkkausjärjestelmä, jossa arvioidaan työntekijäkohtaisesti työtehtävän vaativuutta, työntekijän ammattitaitoa ja työsuoritusta. Vuoteen 2021 asti nämä arvioinnin eri osat olivat käytössä myös Hekalla tehtävissä arvioinneissa siten, että arviointilomakkeella tehtävän vaativuuden painoarvo oli 20 prosenttia ja ammattitaidon sekä työsuorituksen osuudet 40 prosenttia. Palkkausjärjestelmää oli tarve kehittää, koska Hekalla tehtävän vaativuus oli huomioituna jo kunkin tehtävän vähimmäisperuspalkassa. Lisäksi kullekin tehtävälle oli oma arviointilomake, jossa tehtävän arvioitavat osaamisen kriteerit vaihtelivat tehtävän mukaan.

Vuonna 2022 otettiin käyttöön yksi yhteinen arviointilomake, jolla arvioidaan ainoastaan työntekijän osaamista sekä työsuoritusta. Samalla yhtenäistettiin osaamisen arvioitavat kriteerit soveltuvaksi jokaiselle hekalaiselle. Uuden arviointilomakkeen käyttöönottoon järjestettiin koko henkilöstölle info- ja koulutustilaisuuksia.

Kompensaation suhdeluku on 3,25

Hekalla vuoden 2022 vuosittaisen kompensaation suhdeluku on 3,25. Suhdeluku syntyy, kun verrataan korkeinta palkkaa ja mediaanipalkkaa, eli alimman ja ylimmän palkan keskiarvoon jäävää palkkaa, keskenään.

Vuonna 2022 suhdeluvun laskennassa olivat mukana korkeimpana palkkana kiinteistöjohtajan palkka ja mediaanipalkkana kiinteistöhoitajan palkka. Laskennassa käytetyt kokonaisansiot sisältävät työntekijän tehtäväkohtaisen palkan osuuden lisäksi mahdolliset kokemuslisät ja määrävuosilisän.

Suhdeluku sisältää 713 työntekijän vuosittaiset kokonaisansiot, eli sen osuuden henkilöstöstä, jolle on kertynyt ansioita vuoden 2022 aikana. Laskennan ulkopuolelle ovat jääneet erilaisilla palkattomilla vapailla, kuten opintovapaalla, perhevapaalla tai pitkällä sairauslomalla olleet työntekijät.

Suhdelukua tarkasteltaessa on myös hyvä huomioida, että Hekalla lähes kaikki huolto ja noin puolet siivouksesta toteutetaan omana työnä, mistä johtuen mediaanipalkka on matalampi kuin esimerkiksi tilanteessa, jossa nämä toiminnot olisi ulkoistettu tai hallinnollisissa tehtävissä työskentelisi enemmän henkilöstöä. Kiinteistöhoitajia ja siivoojia on Hekan koko henkilöstöstä noin puolet.

Hekaa johtavat hallitus ja johtoryhmä

Helsingin kaupungin Hyvä hallinto- ja johtamistapa kaupunkikonsernissa -ohjeessa, joka koskee myös Hekan toimintaa, on määritelty, että hallituksen jäseneksi valittavien henkilöiden tulee olla hyvämaineisia ja sopivia tehtävään. Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä toimialan, organisaation toiminnan sekä hallinnon ja johtamisen asiantuntemus. Hallituksen kokoonpanon tulisi heijastaa eri taustoja ja näkökulmia. Kaupungin Hekalle määrittelemässä tytäryhteisökohtaisessa omistajastrategiassa Hekan hallituksen osaamisvaatimukseksi on määritelty asuminen, kiinteistö- ja vuokraustoiminta, asiakkuuksien johtaminen, digitalisaatio sekä talous-, investointi- ja rahoitusosaaminen.

Hekan hallituksen jäsenistä kaksi on Helsingin kaupungin viranhaltijoita, kolme on luottamushenkilötaustaisia ja kaksi on asukkaiden esittämiä. Poliittiset ryhmät tekevät esityksensä Hekan hallituksen luottamushenkilötautaisiksi jäseniksi. Asukkaiden esitykset Hekan hallituksen asukasjäseniksi tehdään Hekan vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti. Hekan hallituksen kahdesta varajäsenestä toinen on Helsingin kaupungin viranhaltija ja toinen asukkaiden esittämä.

Esitykset hallituksen jäseniksi käsitellään Helsingin kaupungin hallituksen konsernijaostossa, joka ohjaa ja valvoo kaupungin tytäryhteisöiden toimintaa. Konsernijaosto

kehottaa yhtiökokousedustajaa valitsemaan hallituksen jäsenet. Hekan yhtiökokous valitsee hallituksen varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Hekan hallituksen toimikausi on kaksi vuotta. Toimikausi alkaa varsinaisesta yhtiökokouksesta ja kestää kahden vuoden päästä valinnasta pidettävään yhtiökokoukseen asti.

Hallituksen osalta organisaation vaikutusten kannalta merkitykselliset kompetenssit arvioi yhtiön omistaja eli Helsingin kaupunki.

Johtoryhmän osalta taas organisaation vaikutusten kannalta merkitykselliset kompetenssit arvioi toimitusjohtaja sekä yhtiön hallitus nimittäessään johtoryhmän.

Johtoryhmän kokoonpano koulutustaustoineen vuoden 2022 lopussa oli seuraava

- Jaana Närö, s. 1959, toimitusjohtaja, koulutus: OTK, EMBA
- Riitta Pulkka, s. 1968, asiakkuusjohtaja, koulutus: KTM
- Marita Ailio, s. 1963, HR-johtaja, koulutus: VTK
- Vesa Jurmu, s. 1960, kiinteistöjohtaja, koulutus: DI
- Eeva Skult (31.12.2022 asti, perhevapaan sijainen), s. 1980, lakiasiaintohtaja, koulutus: OTK
 - Sanna Auresalmi, s. 1989, lakiasiaintohtaja, koulutus: OTM, HuK
- Raija Anjala, s. 1956, talousjohtaja, koulutus: KTM

Hallituksen ja johtoryhmän rakenne

Yhtiökokous

Yhtiökokous on Hekan ylin päättävä elin, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa.

Helsingin kaupungin kaupunginhallituksen konsernijaosto

Konsernijaosto käsittelee esitykset Hekan hallituksen jäseniksi. Konsernijaosto kehottaa yhtiökokousedustajaa valitsemaan hallituksen jäsenet.

Hallitus

Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtaja ja jäsenet. Hallitus vastaa yhtiön ja sen liiketoiminnan johtamisesta.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan valinnasta ja erottamisesta päättää aina yhteisön hallitus. Toimitusjohtajan valintaa tai erottamista koskeva päätös edellyttää konserniohjeen mukaisen kaupungin kannan hankkimista. Toimitusjohtaja vastaa itsenäisesti yhtiön juoksevasta hallinnosta.

Johtoryhmä

Yhtiön johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön operatiivisessa johtamisessa, hallituksen kokouksissa käsiteltävien asioiden valmistelusta ja strategisten kysymysten valmistelussa. Yhtiön hallitus päättää johtoryhmän kokoonpanosta.



Hallituksen ja johdon riippumattomuus

Hekalla sekä hallituksen että johtoryhmän jäsenillä on mahdollisuus itsenäisyyteen päätöksenteossa.

Yhtiön toimitusjohtajan tulee Johtamisen ja hallinnon keskeiset periaatteet Helsingin kaupunkikonsernissa -ohjeen mukaan ilmoittaa sivutoimensa hallituksen hyväksyttäväksi. Lisäksi toimitusjohtajan täytyy eturistiriitojen välttämiseksi ilmoittaa omat ja lähiomaisen omistukset ja hallintoelimen jäsenyys saman toimialan osakeyhtiössä ja muussa yhteisössä tai muut sellaiset seikat, joilla voi olla vaikutusta toimitusjohtajan riippumattomuuden arvioinnissa. Ilmoitusvelvollisuus koskee myös olennaisia muutoksia mainituissa seikoissa. Muiden johtoryhmän jäsenten sivutoimia tai sidonnaisuuksia ei ilmoiteta.

Helsingin kaupungin Hyvä hallinto- ja johtamistapa kaupunkikonsernissa -ohjeessa on määritelty hallituksen jäsenen riippumattomuuteen liittyvät linjaukset.

Hallituksen keskeinen tehtävä on valvoa yhteisön toimivan johdon toimintaa, minkä takia hallituksen jäsenten on oltava riippumattomia yhteisöstä. Hallituksen jäsenellä ei voi parhaillaan olla tai olla edellisen kolmen vuoden aikana ollut työsuhdetta tai vähäistä suurempaa toimeksiantosuuhdetta kyseiseen tytäryhteisöön. Hallituksen jäsen ei voi myöskään kuulua toimivaan johtoon sellaisessa toisessa yhtiössä tai säätiössä, jonka kanssa yhteisöllä on tai on viimeisen vuoden aikana ollut, asiakuus-, toimittajuu- tai yhteistyösuhde, joka on merkittävä toiselle yhteisölle. Hallituksen jäsenyydestä ei saa aiheutua ristikkäistä valvontasuuhdetta siten, että kahden eri tytäryhteisön toimivaan johtoon kuuluvat henkilöt ovat hallituksessa toistensa yhteisössä. Hallituksen jäsenet eivät voi olla työ- tai virkatehtävissään suorassa esihenkilö-alainen-suhteessa. Näistä hallituksen jäsenen riippumattomuuteen liittyvistä linjauksista voidaan yksittäis-

tapauksessa poiketa, jos se on kaupungin tai yhtiön edun kannalta perusteltua.

Hekan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen jäsenenä.

Helsingin kaupungin Hyvä hallinto- ja johtamistapa kaupunkikonsernissa -ohjeen mukaan yhtiön ja sen lähipiirin välillä tehtävät liiketoimet ovat hyväksyttäviä, kun ne ovat yhtiön toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisia sekä tehty yhtiön liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien perusteiden ja yhtiön edun mukaisesti voimassa olevia säännöksiä noudattaen. Yhtiön on arvioitava ja seurattava lähipiirinsä kanssa tehtäviä liiketoimia ja huolehdittava siitä, että mahdolliset eturistiriidat tulevat asianmukaisesti huomioon otetuksi päätöksenteossa, ja että lähipiiriliiketoiminnasta annetaan osakeyhtiölain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaiset tiedot toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Mahdollinen eturistiriita hallitustyöskentelyssä vältetään ja minimoidaan ensisijaisesti siten, että hallituksen esteellisen jäsenen pitää itse jäädä itsensä asian käsittelystä, eikä hän osallistu asian käsittelyyn. Hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen ja yhteisön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa koskevan asian käsittelyyn. Hän ei myöskään saa osallistua yhteisön ja kolmannen välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhteisön edun kanssa. Henkilökohtainen etu, tai henkilökohtaisen edun todennäköisyys, muodostaa esteellisuuden.

Hallituksen jäsenten nimet sekä taustaryhmät kerrotaan julkisesti [Hekan verkkosivuilla](#).

Johdon suoriutumisen arviointi

Hallitus arvioi omaa toimintaansa itsearviointikyselyllä, joka toteutetaan Helsingin kaupungin konserniohjauksen kautta. Itsearviointikysely on toteutettu 1–2 vuoden välein. Itsearviointikyselyssä arvioidaan hallituksen oman toiminnan (esimerkiksi hallitustyöskentelyn johtaminen, kokousinformaatio, asioiden esittely) ja sisäisen dynamiikan lisäksi toimitusjohtajan toimintaa. Myös toimitusjohtaja on tähän asti vastannut itsearviointikyselyyn ja arvioinut hallituksen toimintaa. Tällä hetkellä hallituksen itsearviointi ei sisällä ympäristöllisiä tai sosiaalisia näkökulmia.

Hallitus käy itsearvioinnin läpi sen valmistuttua itsearviointikokouksessa. Johtoryhmä ei osallistu itsearvioinnin läpikäyntiin.

Johdon suoriutumisen arviointi on määritelty Helsingin kaupungin Hyvä hallinto- ja johtamistapa kaupunkikonsernissa -ohjeessa. Yhtiön hallituksen keskeinen tehtävä on valvoa yhtiön toimivan johdon toimintaa. Ohjeen mukaan hallituksen puheenjohtaja seuraa ja valvoo toimitusjohtajan toimintaa ja hyväksyy toimitusjohtajan edustus- yms. menot, lomat ja muut vapaat.

Toimitusjohtaja tai johtoryhmän jäsenet eivät arvioi hallituksen toimintaa. Toimitusjohtaja arvioi suorien alaistensa eli johtoryhmän jäsenten toimintaa.

Hallituksen ja ylimmän johdon palkitsemispolitiikat

Hekan hallituksen palkkiot maksetaan Helsingin kaupungin palkkioperusteiden mukaisesti. Hallituksen jäsenten palkkioiden määrittelyä varten kaupungin tytäryhteisöt ja -säätiöt on jaettu neljään eri ryhmään. Jaottelu perustuu kunkin yhteisön tai säätiön osalta hallitustyön vaativuuteen, jota arvioidaan perustuen toiminnan tarkoitukseen, luonteeseen ja laajuuteen, liikevaihtoon ja taseen loppusummaan, henkilöstön määrään sekä muihin asiaan liittyviin näkökohtiin kuten yhteisön strategiseen merkitykseen kaupungille.

Hekan hallitus kuuluu palkkioperusteissa ryhmään B. Hallituksella ei ole palkitsemispolitiikkaa.

Ryhmässä B palkkiot määräytyvät seuraavasti:

- Hallituksen puheenjohtajalla on sama vuosipalkkio kuin konsernijaoston varapuheenjohtajalla (1.8.2021 alkaen 3 800 euroa).
- Hallituksen jäsenellä ei ole vuosipalkkiota.
- Hallituksen puheenjohtajalla ja jäsenellä on sama kokouspalkkio kuin kaupunginvaltuuston jäsenellä (1.8.2021 alkaen 410 euroa / kokous).

Johdolla on kiinteä kuukausittainen kokonaispalkka. Johto ei kuulu Hekalla käytössä olevaan palkkausjärjestelmään, vaan kokonaispalkkajärjestelmään kuuluvat arvioidaan käyttäen Helsingin kaupungillakin käytössä olevaa HAY-vaativuudenarviointijärjestelmää, jonka perusteella tehtävät sijoitetaan vaativuusryhmiin. Vaativuusryhmän sisällä kokonaispalkka voi kehittyä henkilökohtaisen työsuorituksen arvioinnin perusteella. HAY-järjestelmässä tehtävän vaativuuden pääkriteerit ovat tietotaito, vastuu ja vaikuttavuus sekä ongelmanratkaisu.

Kiinteän sopimuspalkan lisäksi johdolla on omat tulospalkkiokriteerit, jotka ovat osa Hekan tulospalkkiojärjestelmää. Yhtiön hallitus hyväksyy tulospalkkiokriteerit vuosittain. Lisäksi johtoon sovelletaan Hekalla käytössä olevaa

kertapalkitsemisjärjestelmää kertaluonteisten erinomaisten suoritusten tai tavoitteiden saavuttamisen palkitsemiseen.

Johdon palkitsemispolitiikassa ei ole käytössä kirjautumismisbonuksia, rekrytointikannustinmaksuja, erokorvauksia, takaisin perittäviä maksuja tai eläke-etuuksia.

Hekan johdolla on käytössä omat tulospalkkiokriteerit, jotka ovat osa Hekan tulospalkkiojärjestelmää. Johdon tulospalkkioperusteilla halutaan kannustaa johtoa parempaan tulokseen ja esihenkilötyöhön.

Vuonna 2022 aluejohdon tulospalkkion piiriin kuuluivat Hekan aluetoimistojen aluejohtajat ja johdon tulospalkkioiden piiriin Hekan johtoryhmän.

Vuoden 2022 aluejohdon tulospalkkiokriteerit:

Hekalla aluejohdon tulospalkkioihin voidaan käyttää enintään henkilön yhden kuukauden kokonaispalkka (ei sis. palkkioita).

Tulospalkkio lasketaan aluetoimiston tulosten perusteella seuraavasti:

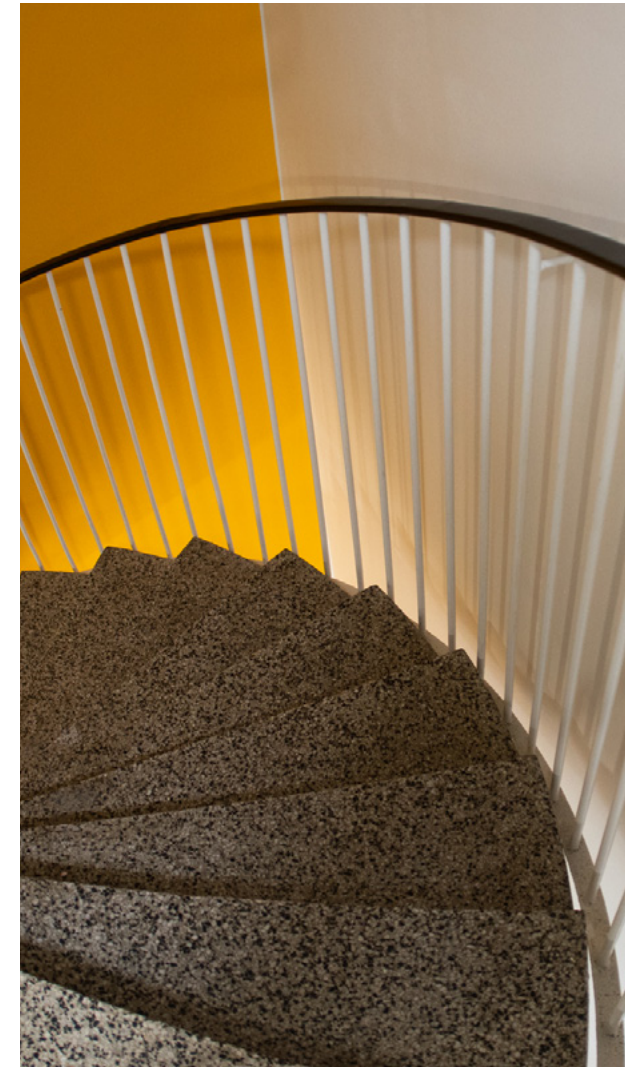
- Asukastyytyväisyyden perusteella enintään 25 %
- Henkilöstökyselyn kokonaistuloksen perusteella enintään 25 %
- Aluetoimistossa toteutettujen hankintojen perusteella enintään 25 %
- Lyhytaikaisten sairauspoissaolojen vähentämisen perusteella 25 %

Vuoden 2022 johtoryhmän tulospalkkiokriteerit

Hekalla johdon tulospalkkioihin voidaan käyttää enintään henkilön yhden kuukauden kokonaispalkka (ei sis. palkkioita).

Tulospalkkion laskennassa käytetään lukua, joka on yhtiön tulosten keskiarvo.

- Asukastyytyväisyyden perusteella enintään 25 %
- Henkilöstökyselyn kokonaistuloksen perusteella enintään 25 %
- Pääkonttorin hankintojen toteuttamisen perusteella enintään 25 %
- Energiatohokkuuden perusteella enintään 25 %.



Heka on vaikuttava toimija

Sosiaalista ja taloudellista pääomaa

Hekan toiminnalle tärkeimpiä resursseja ovat taloudellinen ja sosiaalinen pääoma. Taloudellinen pääoma muodostuu lähinnä vuokratuotoista ja käyttökorvauksista sekä lainasta ja saaduista avustuksista.

Sosiaalinen pääomamme syntyy hyvinvoivasta ja osaavasta henkilöstöstä ja se onkin yksi vastuullisuusohjelmamme peruspilareista. Pyrimme varmistamaan, että työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita. On tärkeää, että työntekijöiden työkyky pysyy hyvänä ja työnteko on turvallista. Huolehdimme, että jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen.

[Lue lisää tilinpäätöksestämme](#)



Hekan hallituksen palkkiot maksetaan Helsingin kaupungin palkkioperusteiden mukaisesti.

Liiketoimintamme

Visiomme on tuottaa asumisen parasta arkea ja olla vuokra-asumisen vaikuttavin toimija. Toimintamme missiona on tarjota asukkaillemme kohtuuhintainen, laadukas ja turvallinen koti.

Heka on 733 asumisen ammattilaisen työnantaja. Lisäksi Hekalle työskentelee henkilöitä, jotka eivät ole suorassa työsuhteessa Hekaan. Tällaisia ovat esimerkiksi asumisneuvojat, joiden työnantaja on Helsingin kaupunki. Todellisuudessa Hekan toiminnan työllistämisaikutukset ulottuvat vieläkin laajemmalle, kun huomioidaan Hekan tekemät hankinnat sekä Hekan omistamien talojen rakennuttaminen, josta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto.

Helsingin kaupungin asuntotuotantoa ja Helsingin kaupunkia voidaankin pitää tärkeimpinä kumppaneinamme arvoketjussamme. Edellä mainittujen lisäksi tärkeitä linkkejä arvoketjussa ovat vuokralaisemme, sopimuskumppanimme ja muut yhteistyökumppanimme.

Hekan strategian keskiössä ovat kohtuuhintaisuus, yhdenmukaisuus ja tehokas toiminta, tyytyväiset asukkaat, vastuullisuus sekä haluttavuus työpaikkana. Hekan strategiasta saat lisätietoa tämän raportin sivulta 4.

Toiminnan tuotokset

Heka on Suomen suurin asuntojen vuokranantaja. Meillä oli vuonna 2022 yhteensä 53 143 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ympäri Helsinkiä. Liikevaihtomme oli 458 miljoonaa euroa, josta pääosa on vuokratuloja. Asuntojemme käyttöaste oli 99,61 %. Asukkaamme olivat toimintaamme tyytyväisiä NPS-luvun ollessa +49.

Kokonaislämmönkulutuksemme oli 526 402 MWh, kokonais-sähkönkulutuksemme 71 264 MWh ja kokonaisvedenkulutuksemme 4 978 000 m³. HSY:n keräämiä yhdyskuntajätteitä toimintamme seurauksena syntyi 16 862 050 kiloa, ja kierrätysasteemme oli 25 prosenttia.

Vaikutukset

Toimintamme vaikutukset näkyvät asukkaidemme arjessa kohtuuhintaisina ja pysyvinä asuntoina. Hekan asuntojen sijaitessa joka puolella Helsinkiä, torjumme osaltamme segregatiota ja helpotamme yhteiskunnan taloudellisesti heikoimmassa asemassa olevien asuntojen saantia tarjoamalla kohtuuhintaisia asuntoja ja näin torjumme esimerkiksi asunnottomuuden seurauksena syntyvää syrjäytymistä.

Toiminnallamme on sekä suoria että välillisiä työllistämisaikutuksia. Hekalla viihdytään töissä pitkään ja työsuhteet ovat keskimäärin 9,4 vuoden pituisia.

Suurena toimijana myös Hekan hankintojen vaikutukset ovat näkyviä. Vaikutamme markkinoihin ja tarjontaan vaatimalla ympäristön kannalta kestäviä ratkaisuja esimerkiksi hankinnoissamme.

Liiketoimintamme toimittajien ja yhteistyökumppaneiden suuntaan on aina reilua ja mahdollisimman läpinäkyvää. Kilpailutamme kumppanuudet, jotta kaikilla olisi tasapuolet mahdollisuudet tarjota tuotteitaan tai palveluitaan. Pyrimme mahdollisimman usein myös hyödyntämään uusia vastuullisia innovaatioita ja näin edistämme niiden käyttöä ja kehitystä.

Maksamme veromme Suomeen. Hekan verojalanjälki edustaa toiminnastamme aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia yhteiskuntaan verojen ja veronluonteisten maksujen muodossa. Tarkemmin verojalanjälkeemme voi tutustua talouden tunnusluvut -taulukossa.



Tyytyväiset asukkaat

Asukkaat viihtyvät asunnoissamme kauan: keskimäärin Hekalla asutaan yli 10 vuotta. Heka-asunnot ovat siis asukkaiden pitkäaikaisia koteja. Asukasviihtyvyyden varmistamisessa keskeistä on asukkaiden palautteen kuuleminen. Toteutamme asiakastyytyväisyyskyselyn, johon vastaa vuosittain 2 500–3 000 asukasta. Myös asukkaiden oma vaikuttaminen on tärkeää, ja kehitämme aktiivisesti asukastoiminnan kanavia ja mahdollisuuksia. Välittävä ja avoin asukasyhteisö syntyy toimivan yhteistyön kautta.



NPS-luku

+49



**Asukassivuilla
asiointi onnistuu
ajasta ja paikasta
riippumatta**



**Kannustimme
asukkaitamme
energiansäästöön
Astetta alemmas
-kampanjalla**

490

talotoimikuntaa



Tavoitteet

Näin onnistuimme 2022

Asumisen viihtyisyys ja asukastyytyväisyys paranee tai pysyy samana kuin edellisenä vuonna.

Asukastyytyväisyyskyselyn kokonaistulos laski hieman.

Asukassuositteluindeksin NPS-luku on vähintään + 50.

Asukassuositteluindeksin NPS-luku oli +49, mikä on heikompi kuin edellisenä vuonna (+58).

Sähköisen asiainnin ja osallistumisen mahdollisuudet kehittyvät.

Toteutui. Sähköinen asiointi kehittyi useassa kanavassamme.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat ja ketteröityvät.

Toteutui asukkaiden osallistamisella ja viestinnällä.
Talotoimikuntien ja luottamushenkilöiden määrä kohteissamme lisääntyi. Niitä oli vuoden 2022 lopussa yhteensä 490.



Asiointi onnistuu 24/7

Ajasta ja paikasta riippumattomien palveluiden tarve lisääntyy, ja erityisen paljon niiden tarve korostui koronakriisin aikana.

Halusimme helpottaa asukkaidemme asiointia kanssamme ja toisaalta myös vähentää puhelimitse, sähköpostitse ja paikan päällä asiakaspalvelupisteissämme hoidettavaa asiointia. Avasimme alkuvuodesta verkkosivuillemme asukassivut, joilla voi asioida mihin aikaan vuorokaudesta tahansa, jonottamatta ja kolmella kielellä. Asukassivuilla asukkaamme voi esimerkiksi jättää meille palvelupyynnön, varata saunavuoron ja autopaikan, olla yhteydessä asiakaspalveluumme sekä tarkistaa vuokranmaksunsa tiedot ja tilanteen. Tavoitteemme oli, että vuoden 2022 lopussa asukassivuillemme olisi 30 000 rekisteröitynyttä käyttäjää. Se ei aivan toteutunut; vuoden lopussa rekisteröityneitä käyttäjiä oli noin 22 000. Opastimme ja kannustimme asukkaita asukassivujen käyttöön muun muassa kuvallisella kolmekielisellä liitteellä asukaslehdessämme, talojemme ilmoitustauluille jaetuilla tiedotteilla ja muulla säännöllisellä viestinnällä.

Vuoden loppuun mennessä asukassivuille rekisteröityneet asukkaat



**yli
21 000**



Tämän osa-alueen ohjaavat politiikat ja periaatteet

- Laadukas palveluajattelu on asiakaspalvelumme ydin.
- Viestimme asukkaille viestintästrategiamme mukaisesti.
- Asukaskyselyt ja asukkaiden toiveet ovat tärkeitä toimintamme kehittämisessä.
- Korjauspolitiikkamme ohjaa suunnitelmalliseen ja oikea-aikaiseen talojen ja asuntojen korjaamiseen.
- Yhteishallintolaki ja Hekan vuokralaisdemokratiasääntö ovat perusta asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuuksille.

Asukastoiminta sähköistyä

Myös asukastoiminta sähköistyy. Asukastoiminnan digitalisointia kehittävä projektimme eteni suunnitellusti: kutsumme asukkaitamme testiryhmään, joka osallistui asukastoiminnan sovelluksen sisällön ja toiminnallisuuksien suunnitteluun ja testaamiseen. Heta-sovellus on valmis asukkaidemme käyttöön keväällä 2023.

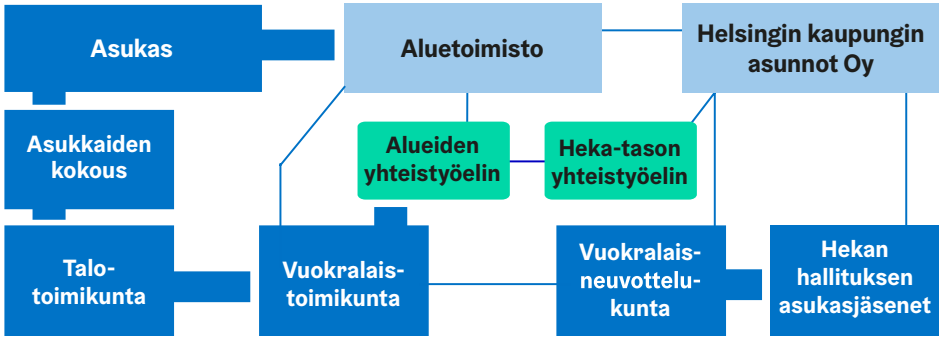
Talotoimikuntien teknisiä valmiuksia parannettiin: teimme hankintaohjeet tietokoneiden ja Office-pakettien hankkimiseksi talotoimikunnille. Jokainen talotoimikunta voi halutessaan pyytää Hekaa hankkimaan tietokoneen ja Office-paketin käyttöönsä.

Korona-aika kokoontumisrajoituksineen toi Hekalle webinaarit. Ne ovat asukasaktiiveillemme ja muillekin asukkaillemme helppo tapa perehtyä Hekan ajankohtaisiin asioihin. Vuonna 2022 järjestimme yhdeksän omaa webinaaria Hekalla asumisen ja asukastoiminnan ajankohtaisista asioista. Lisäksi olimme mukana vuokralaisneuvottelukunnan järjestämissä Ilta Hekan kanssa- ja Hyryläispäivä-tilaisuuksissa, jotka toteutettiin joko kokonaan etänä tai hybriditilaisuutena. Osa webinaareistamme oli katsottavissa myös jälkikäteen tallenteena.

Hekan taloissa toimii noin 490 talotoimikuntaa. Kannustimme asukkaitamme talotoimikuntaan ja muuhun asukastoimintaan jakamalla vinkkejä ja tietoa asukastoiminnasta etenkin asukkaille suunnatussa uutiskirjeessämme.

Kutsumme edelleen asukkaiden edustajia työryhmiin, joissa valmistellaan merkittäviä uudistuksia tai muutoksia. Vuonna 2022 aloitimme yhdessä asukkaiden edustajien kanssa Hekan vuokralaisdemokratiasäännön uudistamisen uuden lainsäädännön mukaiseksi. Uuden asukasdemokratiasäännöksi nimetyn säännön on tarkoitus astua voimaan vuoden 2024 alussa.

Hekan vuokralaisdemokratiajärjestelmä



Asukkaiden ja Hekan välinen vuokralaisdemokratiajärjestelmä.

Vastuullisuusohjelma

Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2022	Suunnitelmat 2023 (-2025)
Asumisen viihtyisyys ja asukastyytyväisyys paranee tai pysyy samana kuin edellisenä vuonna.	Asukastyytyväisyyskyselyn kokonaistulos laski hieman.	- Uudistimme vastuunjakotaulukkoa siten, että ylläpitovastuuta siirtyi asukkaalta Hekalle. - Yhdessä asukasedustajien kanssa päivitetty järjestyssäännöt astuivat voimaan vuoden alussa.	- Uudistamme Hekan palvelukonseptin, aloitimme työn henkilöstön kanssa vuonna 2022. - Koulutamme henkilöstöämme laadukkaisiin asukaskohtaamisiin, esimerkiksi selkeäkieliseen viestintään. - Kehitämme viestintäämme loppuvuodesta 2022 hyväksytyn viestintäpolitiikkamme mukaiseksi.
Asukassuositteluindeksin NPS-luku on vähintään + 50.	Asukassuositteluindeksin NPS-luku oli +49, mikä on heikempi kuin edellisenä vuonna.	- Otimme käyttöön asukassivut, jossa asukkaamme voivat hoitaa valtaosan asumisen aikaisesta asioinnistaan. - Teimme monikielisiä asukasmateriaaleja, esimerkiksi vuoden alusta voimaan tulleet järjestyssäännöt kahdeksalla kielellä ja Astetta alemmas -kampanjajulistet kuudella kielellä. - Lisäsimme isännöitsijöiden määrää suhteessa asukasmäärään.	- Uudistamme kontaktienhallintajärjestelmän (siirtyi vuodelta 2022). Kehitämme sähköisen asiointin palveluamme yhdessä palvelun teknisen toimittajan kanssa. - Uudistamme Hekan palvelukonseptin (työ aloitettu henkilöstön kanssa 2022). - Kehitämme vikailmoitusten hallintaa ja korjauksiin liittyvää asukasviestintää.
Sähköisen asiointin ja osallistumisen mahdollisuudet kehittyvät.	Toteutui	- Asukkaidemme testiryhmä osallistui aktiivisesti asukastoiminnan sovelluksen sisällön ja toiminnallisuuksien suunnitteluun ja testaamiseen. - Avasimme kattavat ruotsinkieliset verkkosivut. - Avasimme asukassivut helmikuussa. Opastimme ja kannustimme asukkaita asukassivujen käyttöön mm. kuvallisella kolmekielisellä liitteellä Hima-lehdessä, talojen ilmoitustauluille jaetuilla tiedotteilla ja muulla säännöllisellä viestinnällä. Vuoden lopussa asukassivuilla oli rekisteröitynyt yli 21 000 asukastamme. - Järjestimme yhdeksän omaa webinaaria Hekalla asumisen ja asukastoiminnan ajankohtaisista asioista. Lisäksi olimme mukana vuokralaisneuvottelukunnan järjestämissä Ilta Hekan kanssa- ja Hyryläispäivä-tilaisuuksissa.	- Asukkaiden kanssa kehitetty Heta-sovellus otetaan vaiheittain käyttöön vuoden 2023 aikana. - Uudistamme verkkosivumme vuonna 2023. - Sähköisen asiointipolon yhtenäistäminen asunnon hausta Hekan palveluihin (-2025). - Markkinoimme aktiivisesti Heta-sovellusta ja keräämme asukkaiden kokemuksia sovelluksesta. - Pyrimme valikoitujen yhteistyökumppanien kanssa laajentamaan ja monipuolistamaan asukkaiden yhteistoimintaa esimerkiksi kulttuuriin ja liikuntaan.
Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat ja ketteröityvät.	- Toteutui - Vuonna 2022 kohteissamme oli yhteensä 490 talotoimikuntaa tai luottamushenkilöä.	- Aloitimme vuokralaisdemokratiasäännön päivittämisen yhteistyössä asukkaiden edustajien kanssa uuden lainsäädännön mukaiseksi. - Kannustimme asukkaitamme talotoimikuntaan ja muuhun asukastoimintaan jakamalla vinkkejä ja tietoa asukastoiminnasta etenkin asukkaille suunnatussa uutiskirjeessämme.	Uusi, asukkaiden kanssa työstyetty asukasdemokratiasääntö otetaan käyttöön 2024. Siihen liittyvät koulutukset alkavat syksyllä 2023.

Hekalla nyt aiempaa enemmän kunnossapito- ja korjausvastuuta

Osa asukkaidemme kodeissa tarvittavista huolto- ja kunnostustöistä on asukkaan itsensä vastuulla, osasta taas Heka vuokranantajana huolehtii. Uudistimme kunnossapito- ja korjausvastuun jakautumista Hekan ja asukkaan välillä siten, että Hekalla on nyt aiempaa enemmän kunnossapito- ja korjausvastuuta.

Esimerkiksi suihkun osien, kylpyhuoneen peilien ja peilikaappien kunnossapito ja korjaukset sekä asunnon ulko-oven, ikkunoiden ja parvekelasien tiivistäminen siirtyvät asukkaalta Hekan vastuulle.

Päivitimme vastuunjakoa yhteistyössä asukkaiden edustajien kanssa.

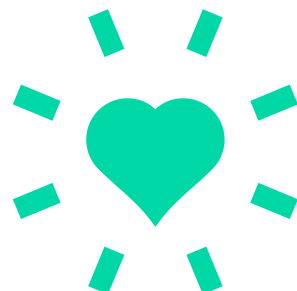
Jos asunnossa ilmenee jotain korjattavaa tai huollettavaa, asukas voi helposti tarkistaa korjausvastuun niin sanotusta vastuunjakotaulukosta. Se kertoo, mitkä asunnon osat ja kunnossapito- ja korjaustehtävät kuuluvat Hekan ja mitkä asukkaan vastuulle sekä miten vastuu kunnossapidon ja korjauksen kustannuksista jakautuu.

”

Hekan asuntojen vastuunjakotaulukkoa päivitettiin keväällä 2022. Hekalle on nyt aiempaa enemmän kunnossapito- ja korjausvastuuta. Taulukko päivitettiin yhteistyössä Hekan asukkaiden kanssa: jokainen taulukon kohta käytiin läpi yhdessä asukasedustajien kanssa. Myös asukkaille tuli uusia vastuita: esimerkiksi palovaroittimien testaus kerran kuukaudessa on asukkaan vastuulla.”

Kirsi Ikonen

Asukastoiminnan koordinaattori



Hekan ruotsinkieliset verkkosivut julkaistiin:

hekaoy.fi/sv

Monikielisempää viestintää

Helsinki on monikulttuurisempi ja tänne muutetaan yhä enemmän myös Suomen ulkopuolelta. Asumisessa kulttuurierot näkyvät erilaisina arjen käytäntöinä ja tapoina. Eri kulttuuri-taustoista tulevien asukkaiden huomioiminen näkyy Hekalla muun muassa monikielisen viestinnän lisääntymisenä.

Keväällä 2022 avasimme kattavat ruotsinkieliset verkkosivut, ja ylläpidimme myös laajaa englanninkielistä verkkosivustoamme.

Moni asukkaistamme puhuu kuitenkin äidinkielenään ja taitaa parhaiten muuta kuin suomea, ruotsia ja englantia. Vieraskielisten asukkaidemme tavoittaminen heidän omalla äidinkiellään on haastavaa etenkin akuuteissa tilanteissa.

Emme rekisteröi asukkaidemme äidinkieltä, joten asukasviestinnän kohdentaminen asukkaan äidinkielen perusteella ei ole meille mahdollista. Pyrimme kuitenkin lisäämään asukastiedotteidemme kielivalikoimaa. Esimerkiksi vuoden 2022 alusta voimaan tulleet Hekan talojen järjestyssäännöt on saatavilla kahdeksalla kielellä ja valtakunnallisen Astetta alemmas -kampanjan julisteet teimme kuusikielisenä. Heka-tasoisten rapputiedotteiden ja muiden vastaavien materiaalien kohdalla pohdimme aina, olisiko ne mahdollista toteuttaa suomen, ruotsin ja englannin lisäksi muillakin kielillä.

Asukastyytyväisyys laski hieman

Hekan asukkaat olivat pääosin tyytyväisiä asumiseensa ja Hekaan vuokranantajana myös vuonna 2022, vaikka asukastyytyväisyyskyselymme kokonaistulos laskikin hieman vuodesta 2021. Asukkaiden suosittelemuusmittaava NPS-luku säilyi hyvällä tasolla ollen +49, mutta laski selvästi edellisten vuosien tasosta.

Kohteistamme huolehtii yhä enemmän isännöitsijöitä. Yhden isännöitsijän hoidettavana on nyt keskimäärin 2000–2200 asuntoa, kun aiemmin hoidettavia asuntoja oli noin 2500 yhtä isännöitsijää kohden. Tyytyväisyys isännöintiin pysyi vuoden 2022 asukastyytyväisyyskyselyssämme hyvällä tasolla 3,60/5.

Tavoitteemme on vastata asukkaan kiireettömään yhteydenottoon kolmen työpäivän sisällä. Meillä ei ole vielä tarvittavaa tekniikkaa tavoitteen mittaamiseen, mutta olemme parhaillaan uusimassa yhteydenottojärjestelmää. Uusi järjestelmä saadaan käyttöön vuoden 2023 aikana, minkä jälkeen tämän tavoitteen mittaaminen onnistuu paremmin.

Vuonna 2022 puhelimitse, sähköpostitse ja verkkolomakkeiden kautta tulleista palvelupyynnöistä valtaosan käsiteltiin yhdellä yhteydenotolla.

Asukastyytyväisyys
Isännöinti ja asiakaspalvelu

3,60/5 ↓ 2021: 3,67



Case

Hekan asiakaspalvelua hoidetaan monissa kanavissa

Kun kello lyö yhdeksän aamulla, Hekan asiakaspalvelupisteessä Malminkartanossa alkaa tapahtua. Odotustilaan saapuu useampikin henkilö noutamaan tai luovuttamaan avaimia.

Asiakaspalvelija Laura Laakkosen kasvoilla paistaa hymy, vaikka asiakaspalvelun työntekijät ovat hoitaneet asiakkaiden yhteydenottoja aamukahdeksasta lähtien.

– Meillä on aina melko rauhallista, sillä olemme auki ajanvarauksella, eikä tungosta siksi pääse syntymään. Siksi täällä ei tänäänkään odota kovin montaa ihmistä, Laakkonen kertoo.

Rauhallisesta tunnelmasta huolimatta täysin hiljaisia hetkiä asiakaspalvelupisteillä ei juuri tule. Kaiken kaikkiaan Hekan asiakaspalvelupisteet ottavat vuosittain vastaan yli 200 000 puhelua.

Helmikuussa käyttöön otettu asukassivusto on saavuttanut nopeasti suuren suosion, ja syystä.

– Lähes kaikki asiat hoituvat tehokkaasti asukassivuston kautta. Asiakaspalvelu on ylipäättään sähköistynyt paljon viime aikoina, Laakkonen kertoo.

Asukassivujen kautta asiat etenevät nopeasti: sivuston kautta lähetetyt viestit kirjautuvat suoraan Hekan asiakaspalvelun järjestelmään ja siirtyvät oikean henkilön käsittelyyn.

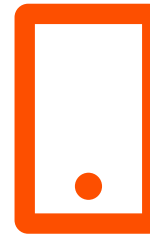
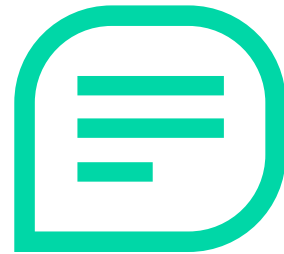
Lue lisää Hekan asiakaspalvelusta ja asiakaspalvelukanavista

Asukastyytyväisyyskyselyn tuloksia

Tyytyväisyys eri osa-alueisiin*

Osa-alue	2022	2021	2020	2019
Isännöinti ja asiakaspalvelu	3,60	3,67	3,68	3,74
Kiinteistönhoito ja korjaukset	3,43	3,53	3,57	3,54
Siivouspalvelut	3,60	3,66	3,69	3,65
Ympäristöasioiden hoito	3,77	3,84	3,79	3,83
Asiointi	3,64	3,73	3,77	3,79
Asunto	3,79	3,86	3,89	3,85
Asuintalo	3,68	3,73	3,76	3,69

* Asteikko 1–5, jossa 1 on huono ja 5 on erinomainen.



Case

Asukastoiminnan mobiilisovellus tuo oman talon asiat taskuun

Asukastoimikunnan asioista on tähän asti viestitty talojen ilmoitustauluilla, postiluukuista jaetuilla tiedotteilla ja Facebook-ryhmissä. Pian tarjolla on myös oma sovellus, jossa oman talon ja Hekan asiat kulkevat mukana kännykässä.

Sovellusta on kehitetty yhteistyössä asukkaiden kanssa.

– Tämä on rakennettu todella älykkäästi. Heti etusivulla on esimerkiksi Jätä vikailmoitus -painike, joka on ulkonäöltään tuttu Hekan verkkosivuilta. On tärkeää, että toiminnot ovat tunnistettavissa, käyttää niitä missä tahansa, testikäyttäjänä alusta asti toiminut Hekan asukas Taisto Junkkari sanoo.

Junkkari katsoo sovellusta myös talotoimikunnan näkökulmasta. Hän on oman kohteensa toimikunnan puheenjohtajana.

– Sovellus antaa mahdollisuuden osallistaa asukkaita entistä paremmin. Se tekee kommunikoinnin helpommaksi ja voimme tehdä sovelluksen kautta esimerkiksi kyselyjä, Junkkari kiittää.

Samalla talotoimikunnalta vaaditaan aktiivisuutta.

– Meidän pitää myös seurata viestintää ja pystyä vastaamaan asukkaille nopeasti.



Asukastyytyväisyys
Asuintalo

3,68/5

2021: 3,73



Asukastyytyväisyys
Ympäristöasioiden hoito

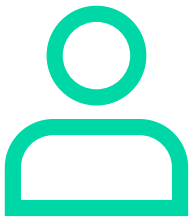
3,77/5

2021: 3,84



Hyvinvoiva ja osaava työyhteisö

Hekalla työskentelee yli 700 asumisen ammattilaista. Eri ammattinimikkeitä Hekalla on yli 70. Meillä on vain vähän määräaikaista työntekijöitä ja lähes kaikista asukkaidemme palveluista vastaavat Hekan omat työntekijät. Toimintamme kannalta on tärkeää, että henkilökuntamme voi hyvin ja työskentelee itselleen sopivassa tehtävässä. Työhyvinvointia ja työntekijöiden osaamista tuetaan monin tavoin.

 **90** % **henkilöstöstä on erittäin tai melko tyytyväinen Hekaan työnantajana**

Työntekijöiden tyytyväisyys tasa-arvon toteutumiseen erinomaisella tasolla

4,44/5





Tavoitteet

Näin onnistuimme 2022

Työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita.

- Henkilöstökyselyn kokonaisarvosana pysyi samana kuin edellisenä vuonna (4,15/5).
- Henkilöstön tyytyväisyys tasa-arvon toteutumiseen oli erinomainen (4,44/5).

Työkyky pysyy hyvänä ja työnteko on turvallista.

- Henkilöstön arvio työkyvystä nousi hieman.
- Sairaspoissaoloprosentti nousi hieman (0,2 %).
- Työtapaturmien määrä kasvoi 16 %. Yhteensä työtapaturmia oli 50 kappaletta.

Jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen.

- 93 % henkilöstöstä kokee, että heillä on työssään tarvittava osaaminen.
- 78 % henkilöstöstä kokee, että on saanut riittävästi ammattitaitoa parantavaa koulutusta.
- Tyytyväisyys esihenkilötyöhön nousi hieman.



Tämän osa-alueen ohjaavat politiikat ja periaatteet

- Työehtosopimukset ja lait ohjaavat toimintaamme. Henkilöstöpolitiikka kattaa toimintaperiaatteet, joita noudatamme henkilöstöasioiden hoitamisessa.
- Erilaiset kyselyt kuten henkilöstökyselyt ja työterveyskyselyt antavat tietoa toiminnan kehittämiseksi.
- Työterveyden ja työsuojelun toimintasuunnitelmat varmistavat turvallisen ja terveellisen työympäristön.



Kohti monimuotoisempaa Hekaa

Hekan henkilöstöä koskevat toimintatavat perustuvat Hekan henkilöstöpolitiikkaan. Työntekijät voivat tutustua toimintaperiaatteisiin sähköisestä henkilöstökäsikirjasta, jota löytyy Hekan intranetistä. Intranetistä löytyvät myös kaikki keskeiset henkilöstöpolitiikkaa tukevat ohjeet ja toimintamallit.

Vuonna 2022 päivitimme Hekan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman sekä laadimme työyhteisön kehittämissuunnitelman sekä monimuotoisuussuunnitelman. Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmassa edistämistoinen valikoitui muun muassa työnhakijoille suunnattu hakijakokemuskysely, joka otettiin käyttöön niin ikään vuonna 2022. Hakijakokemuskyselyllä selvitämme hakijoiden kokemuksia rekrytointiprosessista ja kokisivatko hakijat hyötävänsä anonymististä rekrytoinnista.



Henkilöstöpolitiikan mukaan johtaminen Hekalla perustuu monimuotoisuuden tunnistamiseen, arvostamiseen, henkilöstön oikeudenmukaiseen kohteluun ja heidän osaamisensa hyödyntämiseen.”

Monimuotoisuussuunnitelman avulla tarkastelemme työpai-
kan monimuotoisuusjohtamisen tilaa ja asetamme tarvittavia
toimenpiteitä monimuotoisuuden edistämiseksi. Tarkastelun
perusteella voimme todeta, että monimuotoisuus toteutuu
Hekalla jo monilla osa-alueilla hyvin ja joitakin monimuo-
toisuutta edistäviä toimenpiteitä olimme toteuttaneet jo
ennen suunnitelman laatimista. Monikulttuurisuuden ja
monimuotoisen työnantajakuvan viestinnän kehittämiseksi
työpaikkailmoituksiin lisättiin lauseke, jossa kannustetaan
monenlaisista taustoista tulevia hakemaan Hekalle töihin.

Edistämme työntekijöiden yhdenvertaisuutta ja syrjimättö-
myyttä tavoitteellisesti ja suunnitelmallisesti tasa-arvo- ja
yhdenvertaisuussuunnitelman avulla. Tämän tavoitteen
edistämiseksi osoitimme tukemme Helsingin pride-viikolle
viestimällä sisäisesti monimuotoisuuden huomioimisesta
työpaikalla. Työyhteisön kehittämiseksi henkilöstöltä
kyseltiin lisäksi palautetta monimuotoisuuden edistämi-
seen. Palautetta saatiin vähän, mutta kaikki vinkit tullaan
ottamaan huomioon, kun seuraavaa henkilöstökyselyä
lähdetään suunnittelemaan.

Henkilöstön keski-ikä

47,3 vuotta

Meillä viihdytään
töissä keskimäärin

9,4 vuotta

Vastuullisuusohjelma

Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2022	Suunnitelmat 2023 (-2025)
Työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita	- Henkilöstökyselyn kokonaisarvosana pysyi samana kuin edellisenä vuonna (4,15 / 5). - Henkilöstön tyytyväisyys tasa-arvon toteutumiseen oli erinomainen (4,44 / 5).	- Henkilöstöpolitiikan mukainen henkilöstökäsikirja suunniteltiin ja otettiin käyttöön (uusi intranet). - Vahvistimme työnantajamielikuvaa osallistumalla rekrytointitapahtumaan Taitotalolla, mutta perehdytyspäiviä ei vielä ehditty toteuttamaan. - Kilpailutimme aloitetyökalun henkilöstön aloitteiden sähköiseen käsittelyyn. - Toteutimme oman työn johtamisen valmennuksen isännöitsijöille. - Päivitimme henkilöstösuunnitelmat. - Toteutimme osan vuodesta hyvän mielen kampanjoita. - Osallistuimme Helsingin Pride -viikkoon viestimällä Heimossa monimuotoisuuden edistämisestä ja kyselemällä henkilöstöltä palautetta. - Järjestimme HetkiHooärrää -kahvihetket koko henkilöstölle keväällä 2022, mutta haasteena oli henkilöstön vuorovaikutteinen osallistuminen etätapaamiseen. Kahvihetket muutettu lyhytkoulutuksiksi loppuvuodelle 2022.	- Henkilöstökyselykumppani kilpailutetaan vuoden 2023 aikana. - Henkilöstölle järjestetään yhteinen tyhy-päivä tavoitteena vahvistaa koko henkilöstön yhteenkuuluvuutta. - Vahvistamme yhteishenkeä luomalla yhdessä uudelle toimistolle yhteiset pelisäännöt. - Kilpailutamme HR-/palkanlaskentajärjestelmän kehittääksemme raportointia ja osaamisen hallintaa. - Kilpailutamme työajanseurantajärjestelmän. - Toteutamme Hurmaava hekalainen -kampanjan. - Selkeytämme henkilöstölahjojen käytäntöjä luopumalla esinelahjoista, ja mahdollistamalla merkkipäivälahjojen pitämisen palkallisena vapaana.
Työkyky pysyy hyvänä ja työnteke on turvallista	- Henkilöstön arvio työkyvystä nousi hieman. - Sairaspoissaoloprosentti nousi hieman (0,2 %). - Työtapaturmien määrä kasvoi 16 % (yht. 50 kpl).	- Kampanjoimme nolla työtapaturmaa -tavoitteen edistämiseksi. - Päivitimme Paluun tuki -ohjeen tukemaa pitkältä poissaololta palaavia työntekijöitä.	- Kampanjointi nolla tapahturmaa -tavoitteen edistämiseksi jatkuu vuonna 2023. - Käynnistämme Kevan kanssa yhteistyön työkyvyttömyysriskien hallintaan ja kehitämme tilastointia. - Kilpailutamme työvaatteet, ja hankinnassa on tarkoitus lisätä vastuullisuuskriteereitä. - Otamme käyttöön verkkokurssin työsuojeluperehdytykseen (oppimisympäristöön). Jokainen työntekijä suorittaa verkkokurssin vuoden 2023 aikana. Jatkossa uudet työntekijät suorittavat kurssin osana perehdytystä.
Jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen	93 % henkilöstöstä kokee, että heillä on työssään tarvittava osaaminen. 78 % henkilöstöstä kokee, että on saanut riittävästi ammattitaitoa parantavaa koulutusta. - Tyytyväisyys esihenkilötyöhön nousi hieman.	- Hekan esihenkilötutkinto käynnistyi ja tulee jatkumaan vuonna 2023. - Toteutimme Tervetuloa taloon -verkkokoulutuksen uusien työntekijöiden perehdyttämiseen. - Toteutimme hankintaosaaja-verkkokoulutuksen. - Lisäsimme verkkokoulutustarjontaan ICT-koulutuksia. - Palkkausjärjestelmä päivitetty keväällä 2022 ja esihenkilöt sekä työntekijät koulutettiin. - Lisäsimme monimuotoisuudesta kysymyksiä henkilöstökyselyyn. - Järjestimme henkilökunnan Mestaruusskakat. - Otimme käyttöön hakijakyselyn, jolla selvitämme hakijoiden kokemuksia rekrytointiprosessista ja mielipiteitä anonymistä rekrytoinnista. - Järjestimme henkilöstölle muutosvalmennusta.	- Kehitämme raportointia koulutustuntien tilastoimiseksi (2024). - Kilpailutamme koulutuspalvelut ja koulutusjärjestelmät. - Esihenkilötutkinto jatkuu vuonna 2023. - Järjestämme henkilöstölle työterveyden kanssa yhteistyössä muutostukiwebinaarin. - Päivitämme perehdytysohjeen, jonka tavoitteena on selkeyttää, yhdenmukaistaa ja vahvistaa perehdytyskäytäntöjä. - Toteutamme henkilöstölle riskienhallinnan verkkokurssin.

Hyvinvoivat työntekijät ovat paras rekrymainos

Hekalla panostetaan työntekijöiden hyvinvointiin ja työsuhte-etuihin. Keväällä 2022 kilpailutimme työterveyspalvelut kehittääksemme työterveyspalvelujen saavutettavuutta henkilöstölle myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Lakisääteistä työterveyshuoltoa laajempi sopimus säilyi pääosin ennallaan, mutta uuden palveluntarjoajan myötä voidaan tarjota monipuolisempaa sairaanhoitoa kuten päivystyskäynnit yleislääkärillä sekä laajempi palveluverkosto henkilöstön erilaisiin tilanteisiin. Samalla uudistettiin sähköisiä palvelukanavia ja työterveysyhteistyön raportointia.

Oikea-aikainen työhön paluu pitkältä poissaololta edistää työntekijöiden tervehtymistä, joten päivitimme Paluun tuki -ohjeen onnistuneen työhön paluun tukemiseksi. Ohjeen avulla tuetaan esihenkilöitä löytämään työpäikällä erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja työntekijän työkyvyn ja työn yhteensovittamisen mahdollistamiseksi.

Henkilöstöetujen monipuolinen tarjonta tukee henkilöstön hyvinvointia. Vuonna 2022 sisällytimme myös kaupunkipyörän kausimaksun henkilöstöetujen kokonaisuuteen. Kaupunkipyöriä sai käyttää Helsingin ja Espoon alueilla myös vapaa-ajan matkoihin. Kaupunkipyöräetua hyödynsi 11 prosenttia Hekan työntekijöistä.

Tavoitteenamme on olla haluttu työnantaja. Keväällä 2022 osallistuimme Taitotalon Taidolla Duuniin -tapahtumaan Hekan tunnettuuden edistämiseksi. Tapahtumassa Hekaa työnantajana esittelivät HR-asiantuntijat sekä siivouksen ja huollon työnjohtajat. Tapahtumaan osallistumisen tarkoituksena oli kertoa opiskelijoille Hekasta työnantajana ja löytää uusia työntekijöitä valmistuvista opiskelijoista. Heka koettiin kiinnostavana työnantajana, ja tapahtuman jälkeen avoimen hakemuksen jättäneiden määrä kaksinkertaistui aikaisempaan verrattuna.

Räätälöityjä oppimiskokonaisuuksia

Vastuullisena työnantajana haluamme varmistaa, että jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen. Hekalla on käytössä sähköinen oppimisympäristö, johon tuotimme useita Hekan sisäisiä verkkokursseja. Tervetuloa taloon -verkkokurssin avulla uudet työntekijät perehdytetään työsuhteen alkaessa yleisiin Hekan käytäntöihin ja organisaatioon. Hankintaosaajan verkkokurssin tavoitteena on Hekan hankintapolitiikan jalkauttaminen sisäisesti ja henkilöstön hankintaosaamisen lisääminen.

Hekalla alkoi helmikuussa 2022 suuren organisaatiomuutoksen suunnittelu. Syksyllä järjestimme henkilöstölle muutosvalmennusta, jossa tavoitteena oli antaa työvälineitä muutoksen käsittelemiseen. Valmennukset oli suunnattu koko henkilöstölle, ja sisältöä kohdennettiin eri henkilöstöryhmille.

Kevään ja syksyn aikana suurin osa Hekan isännöitsijöistä osallistui oman työn johtamisen valmennukseen. Valmennuksissa käsiteltiin muun muassa ajankäytön suunnittelua, keskittymiskykyä, työnteon hallintaa sekä työmotivaation merkitystä. Valmennus koostui työpajoista ja toteutuksessa hyödynnettiin Hekan oppimisympäristön verkkokursseja. Valmennuksen suoritti kahdessa eri ryhmässä yhteensä 18 isännöitsijää.

Hekalle kehitettiin oma esihenkilötutkinto, ja siihen liittyvät opintomodulit käynnistyivät syksyllä 2022. Tutkinnon tavoitteena on yhtenäistää ja kirkastaa yhteiset toimintatavat esihenkilötyössä. Koulutus sisältää yhteensä neljä moduulia. Lähes kaikki esihenkilöt osallistuivat koulutuspäiville, joiden aiheina olivat arvot ja strategia osana esihenkilötyötä sekä ammattitaitoinen esihenkilötyö. Seuraavat kaksi moduulia toteutetaan kevään 2023 aikana.



Case

Hekan oma esihenkilötutkinto

Hekalla työskentelee yli 80 esihenkilöä ja yhtenäiset johtamiskäytännöt ovat tärkeitä arkisen työskentelyn sujuvuuden kannalta. Vuonna 2022 Hekalle kehitettiin oma esihenkilötutkinto, jonka kautta esihenkilöt oppivat Hekan johtamismallin yhteiset pelisäännöt. Samalla nostetaan esiin toiminnan jatkuva kehittämistä hyvän johtamisen avulla ja miten valmentavan johtamisen käytännöt tekevät esihenkilötyöstä osallistavaa ja tavoitteellista.

– Halusimme rakentaa tutkinnon Hekan esihenkilöiden arjessaan kohtaan käytännön esimerkkien ympärille. Koulutuksen myötä esihenkilöiden keskinäinen vuorovaikutus paranee ja esihenkilön työrooli tulee paremmin ymmärretyksi, kertoo HR-päällikkö Satu Junninen tutkinnon sisällöstä.

Tutkinto koostuu neljästä osa-alueesta: Hekan arvot ja strategia osana esihenkilötyötä, ammattitaitoinen esihenkilötyö, rakentavan vuorovaikutuksen johtaminen ja valmentava johtaminen. Tutkinto suoritetaan vuoden sisällä ja työajalla.

– Palaute tutkinnosta on ollut positiivista. Hyvää palautetta on tullut kouluttajista ja koulutuspäivien osallistavasta sisällöstä. Päivät ovat olleet tiiviitä, ja koulutuksessa on saanut osassa asioista hyvää kertausta ja osin myös uusia vinkkejä, joita voidaan soveltaa käytäntöön heti, kertoo Junninen.

Yhteishengen nostatusta ja turvallisempaa työarkea

Vuoden 2022 aikana toteutimme useita erilaisia kampanjoita ja tietoisuutta työyhteisön kehittämiseksi. Teemoina oli työturvallisuus, positiivinen ilmapiiri, monimuotoisuuden huomiointi ja henkilöstöasioiden kahvihetket. Työsuojelun tavoitteet ja kehittämiskohteet on määritelty Hekan työsuojelun toimintasuunnitelmassa. Vuodelle 2022 niitä olivat vaarojen tunnistaminen ja riskien arviointi, läheltä piti- ja muista uhka- ja vaaratilanteista ilmoittaminen, työtatapaturmien tutkinta, työhyvinvointisuunnitelma sekä Nolla tapaturmaa -foorumi.

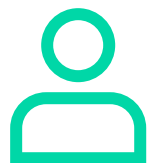
Työtatapaturmien määrä on kasvanut Hekalla viime vuosina jonkin verran. Työtatapaturmien vähentämiseksi ja työn turvallisuuden kehittämiseksi käynnistimme Nolla työtatapaturmaa -kampanjan. Vuoden aikana julkaisimme intranetissä kuusi erilaista vinkkiä siihen, miten oman työn turvallisuuteen voi helposti vaikuttaa. Kampanjointia oli tarkoitus jatkaa läpi vuoden, mutta se toteutui vain osittain.

Positiiviseen ilmapiiriin lisäämiseksi järjestimme Hyvän mielen -kampanjointia intranetissä. Kampanjointia suunniteltiin kuukausittain julkaistavaksi, mutta ne toteutuivat osittain

teemojen suunnittelun jäädessä kesken. Kampanjointia tullaan jatkamaan selkeämmällä toteutuksella vuoden 2023 aikana.

Käynnistimme vuoden alusta kuukausittaiset HetkiHooärrää -kahvihetket koko henkilöstölle. Aamukahvitilaisuuksina toteutettavien etäkokoonantumisen tavoitteena oli mahdollistaa henkilöstölle vapaamuotoiset keskusteluhetket yhdessä henkilöstöosaston kanssa. Tilaisuuksissa keskusteltiin ajankohtaisista aiheista kuten ePassi ja oppimisympäristön käyttöönotto, kehityskeskusteluihin valmistautuminen, vuosilomat ja työkyvyn ylläpitäminen. Tilaisuuksiin osallistui lähes puolet työntekijöistä, ja haasteena oli henkilöstön vuorovaikutteinen osallistuminen etätapaamiseen. Kevään tilaisuuksien jälkeen kahvihetket muutettiin koulutushetkiksi.

Hekalaisten yhteishenkeä nostatettiin koronavuosien jälkeen yhteisillä tapahtumilla: alkusyksystä vietettiin leffapäivää Elvis-elokuvan parissa, lokakuussa kisattiin Olympiastadionilla mestaruuskisoissa ja vuosi päättyi hekalaisten pikkujouluihin muutaman vuoden tauon jälkeen.



Henkilöstön sukupuolijakauma

Naisia

45 %

Miehiä

55 %



Case

Hekalaisia urotekoja Olympiastadionilla

Hekan työntekijät ovat perinteisesti kokoontuneet muutaman kerran vuodessa yhteiseen ajanviettoon: alkusyksystä elokuvapäivään ja vuoden lopussa pikkujouluihin. Koronapandemia kuitenkin esti monet yhteiset tilaisuudet parin vuoden ajalta. Vuoden 2022 tyhy-päivässä päätettiin kerätä eri puolilla Helsinkiä työskentelevät hekalaiset taas yhteen.

Yhdessä tekemisen meininkiä lähdettiin kohottamaan leikkimielisillä urheilukisoilla Olympiastadionilla: syntyi tapahtuma nimeltä Heka goes Mestaruusskakat.

Mestaruusskaboissa toimistot ohjeistettiin kokoamaan joukkueet ja tapahtumajärjestäjän kanssa stadionille suunniteltiin kisalajit sekä muut toimintapisteet, ruokailua ja yllätysvierasta unohtamatta.

Kun h-hetki vihdoinkin koitti ja sadat Hekan työntekijät vaelsivat Maraton-portin kautta Olympiastadionille, oli tunnelma huikea. Taistelu kisojen mestaruudesta käytiin kuudessa eri lajissa; Kapulaviestissä, Ryhmämölkkyssä, Lankkuhiihdossa, Lakanalentiksessä, Yökävelyssä sekä jalkapallossa. Lopulta hekalaisten kannatushuudot hiljenivät ja voittomitalit sai kaulaansa Hekan etelän toimiston A-tiimi.

Sateinen kisapäivä todisti taas sen, mikä jo tiedettiin: hekalaisilla riittää sisua, taistelutahtoa ja yhteishenkeä.



Aloitteita arjen kokemuksista

Hekan toimintaa kehitetään jatkuvasti yhteistyössä henkilöstön kanssa. Henkilöstön aloitteiden ja ideoiden keräämiseksi Hekalle suunnitellaan sähköistä aloitekanavaa, jonka kautta jokaisella työntekijällä on mahdollisuus esittää aloitteita ja ideoita toiminnan kehittämiseksi.

Uudessa aloitekanavassa työntekijät voivat jakaa helposti ja matalalla kynnyksellä ideoita ja aloitteita. Aloitteita voi lähettää aihealueittain joko yksin tai ryhmänä muiden työntekijöiden kanssa. Aloitteet voivat liittyä esimerkiksi työn turvallisuuden

kehittämiseen tai työympäristöön, tai aloite voi olla yksittäiseen toimintamalliin liittyvä kehittämisidea.

Toteuttamisvaiheeseen etenevät aloitteet voidaan palkita yhtiön palkitsemispolitiikan mukaisesti. Sähköinen järjestelmä helpottaa tiedon jakamista, tukee toteutuneiden aloitteiden seurantaa ja lisää aloitetoinnin läpinäkyvyyttä organisaatiossa. Aloittejärjestelmä kilpailutus alkoi loppuvuodesta 2022 ja järjestelmän käyttöönoton suunnittelu käynnistyy vuoden 2023 aikana.



Henkilöstön tyytyväisyys
Hekaan työnantajana

4,15 ↑
2021: 4,14



Hekalla oli vuoden 2022 ajan käynnissä Nolla työtapaturmaa -kampanja, jolla heräteltiin hekalaisia miettimään, millaisilla pienillä keinoilla jokainen voisi vaikuttaa siihen, ettei tapaturmia sattuisi. Kampanjan aikana julkaisimme intranetissä vinkkejä ja ohjeita siihen, miten työturvallisuutta voi arjessa parantaa. Aiheet vaihtelivat työpaikan siisteydestä oman työn riskiarviointeihin sekä helleohjeisiin.”

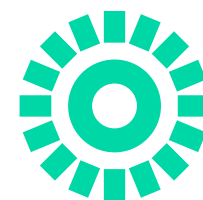
Jaana Kannus

Työhyvinvointipäällikkö



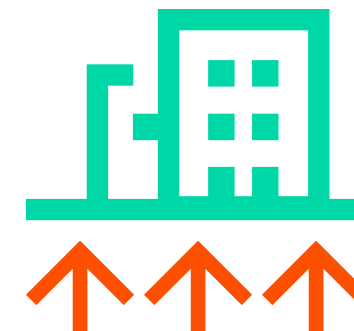
Kestävä kiinteistönhoito ja rakentaminen

Hyvä asuinrakennus on vähäpäästöinen. Rakentamisesta, talojen ylläpidosta ja asumisesta aiheutuvien päästöjen pienentyminen on yksi tärkeimmistä Hekan ympäristötöiden tavoitteista. Haluamme parantaa rakennuskantamme energiatehokkuutta ja etsimme rohkeasti uudenlaisia ratkaisuja rakentamisen haasteisiin.



11

uutta
aurinkovoimalaa



Hekan ensimmäiset
maalämpöjärjestelmät valmistuivat
Laajasaloon ja Jollakseen



Tavoitteet	Näin onnistuimme 2022
Tähtäämme rakennuskantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuonna 2030.	Ostoenergian hiilidioksidipäästöt pienenivät 6,4 %.
	11 kohteeseen valmistui aurinkovoimala ja 2 kohteeseen asennettiin maalämpö.
Kiinteistöjemme energiatehokkuus paranee vuosittain.	Sääkorjattu ostoenergian ominaiskulutus pieneni 3,3 %.
Innovatiivisuus ja edelläkävijyys näkyvät toiminnassamme.	Toteutui: lähdimme edistämään kymmentä innovatiivista ratkaisua.
Pienennämme haitallisia ympäristövaikutuksia hoitamalla kiinteistöjämme ja pihojamme kestävästi.	Toteutui: vuonna 2022 otimme monta edistysaskelta.



Tämän osa-alueen ohjaavat politiikat ja periaatteet

- Hekan ympäristöpolitiikka sekä Helsingin kaupungin ohjeet asettavat tavoitteita ekologisen kiinteistötoiminnan kehittämiseen.
- Korjauspolitiikkamme ohjaa suunnitelmalliseen ja oikea-aikaiseen talojen ja asuntojen korjaamiseen ja linjaa ympäristötavoitteiden tasoa.
- ARA-energia-avustuskriteeri asettaa tavoitteita ja raameja ratkaisuillemme.



Energiansäästö on kaikkien yhteinen asia

Energian riittävyys, hinta ja alkuperä puhututtivat vuonna 2022 normaalia enemmän. Venäjän hyökkäyssodan seurauksena kaikkien suomalaisten arjen valinnoista tuli myös energiavalintoja. Myös Hekalla tehtiin monia energiansäästötoimia.

Osallistuimme valtakunnalliseen Astetta alemmas -kampanjaan, joka tarjosi konkreettisia vinkkejä energiansäästöön ja sähkön kulutushuippujen leikkaamiseen kotona, työssä ja liikenteessä. Kampanja kesti koko lämmityskauden. Laskimme kampanjan yhteydessä asuntojen tavoitelämpötilan 21 asteesta 20 asteeseen, ja laskimme myös yleisten tilojen lämpötiloja kohteissamme. Tämän lisäksi saunavuoroja tiivistettiin siten, että yksittäiset saunavuorot siirrettiin päiville, joilla on useampi saunavuoro. Aloitimme talosauvojen lämpötilojen tarkistamisen, jotta lämpötilat saataisiin laskettua 70 asteeseen. Osana kampanjaa suoritettiin myös teknisten järjestelmien erillistarkastuksia kohdistuen erityisesti poistoilmalämpöpumppeihin, ilmanvaihdon lämmöntalteenottoihin ja aurinkovoimaloiden toimintaan. Viestimme energiansäästöstä ja säästövinkeistä viikoittain asukkaillemme. Vuoden viimeisellä kvartaalilla sähkönkulutuksemme oli laskenut 2 prosenttia, lämmönkulutus 5,1 prosenttia ja vedenkulutus 3,9 prosenttia. Lämmitysenergian kulutuksen laskussa näkyvät sekä tilojen lämmitysenergian että lämpimän käyttöveden kulutuksen lasku.

Hekan tavoitteena on, että omistamamme talot ovat mahdollisimman energiatehokkaita. Kesällä 2022 tehtiin Hekan kiinteistöportfolion lähtötila-analyysi, jossa kartoitettiin aiemmin tehdyt korjaukset ja niiden vaikutukset energiankulutukseen. Kartoitus tehtiin energiatodistusten, energiakatselmusten, raportoitujen VAETS-toimenpiteiden ja laskujen pohjalta. Selvityksen avulla osaamme jatkossa suunnitella ja kohdentaa toimenpiteitä järkevämmiin ja kannattavammin. Kartoituksen haasteena oli dokumentoinnin puutteellisuus, johon jatkossa kiinnitämme entistä enemmän huomiota. Kehitämme prosessejamme, jotta dokumentointi olisi jatkossa kokonaisvaltaisempaa ja yhdenmukaista.



Vuonna 2022 aloitimme Hekan hiilineutraalin energiankäytön tiekartan valmistelun.

Vastuullisuusohjelma

Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2022	Suunnitelmat 2023 (-2025)
Tähtäämme rakennuskantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuonna 2030	- Ostoenergian hiilidioksidipäästöt pienenevät 6,4 %. 11 kohteeseen valmistui aurinkovoimala ja 2 kohteeseen asennettiin maalämpö.	- Otimme käyttöön uuden energiajohtamisen järjestelmän Enerkeyn. - Käynnistimme Hekan hiilineutraalin energiankäytön tiekarttatyön. - Lisäsimme itsetuotetun energian määrää. - Suurin osa aurinkovoimaloista otettiin keskitettyyn tuotannonseurantaan.	- Selvitämme oman energiantuotannon hiilikädenjälkeämme. - Yhteiskehitämme lämmön kysyntäjoustoa Helenin kanssa. - Hiilineutraalin energiankäytön tiekartta valmistuu.
Kiinteistöjemme energiatehokkuus paranee vuosittain	Sääkorjattu ostoenergian ominaiskulutus pieneni 3,3 %.	- Olimme mukana valtakunnallisessa Astetta alemmas -energiansäästökampajassa, johon kannustimme mukaan asukkaita ja henkilökuntaa. - Kartoitimme energiatodistusten, energiakatselmusten, raportoitujen VAETS-toimenpiteiden ja laskujen pohjalta tehdyt ja potentiaaliset energiatehokkuustoimenpiteet.	- Määritetään energiajohtamisen prosessi Hekan kiinteistökannassa. - Kehitämme datan ja data-analytiikan hyödyntämistä päätöksissä ja toiminnanohjauksessa. - Pilotoimme lisää sähkön kysyntäjousto ratkaisuja.
7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS)	Vuoden 2022 VAETS-tilanne: voimassa oleva säästö 39 700 MWh/a, 38 % toteutumatta 2025 tavoitteesta.		
Innovatiivisuus ja edelläkävijyys näkyvät toiminnassamme.	Toteutui. Lähdimme edistämään 10 innovatiivista ratkaisua.	- Energiajohtamisen järjestelmässä hyödynnettiin tekoälyyn pohjautuvaa data-analytiikkaa. - Suunnittelimme Hekan korjausprosessin uudistusta niin, että siinä huomioidaan kiertotalousnäkökulmat. - Pilotoimme älykästä energiavarastoa. - Pilotoimme älykästä lämmityksenohjausta yhteen peruskorjauskohteeseen. - Tutkimme mahdollisuutta hyödyntää 3D-tilamallia energiasuunnittelussa.	- Kokeilemme lämmitysverkkojen tasapainotukseen älykästä lämmityksenohjausjärjestelmää korvausinvestointina perinteiselle tasapainotukselle. - Pilotoimme erilaisia älykkään lämmityksen ja ilmanvaihdon ohjausratkaisuja. - Tuotamme 3D-tilamalleja pdf-piirustuksista tekoälyn avulla peruskorjausten suunnittelua varten.
Pienennämme haitallisia ympäristövaikutuksia hoitamalla kiinteistöjamme ja pihojamme kestävästi.	Toteutui. Vuonna 2022 monta edistysaskelta.	- Päätimme leasata autot ja työkoneet Staralta. - Poistimme Kurtturuusut myrkyttömästi Hekan talojen pihoilta. - Pihojen hoidon laajassa kilpailutuksessa huomioitiin Hekan kestävyyskriteerit. - Siivouksessa kokeiltiin pesuainevapaata höyrypesua. - Keskitimme jätehuoltoa pienemmälle määrälle toimijoita. - Hankimme vain vaihtoehtoisilla käyttövoimilla kulkevia autoja.	- Pilotoimme niittoalueita pihoillemme. - Kehitämme jätehuoltoa erityisesti tietojenkeruun näkökulmasta.

Uudisrakentaminen ja peruskorjaukset mahdollistavat energiapihit ratkaisut

Vuonna 2022 Hekalle valmistui kuusi peruskorjaushanketta. Kaikille hankesuunnitteluun menneille peruskorjaushankkeille teetettiin monitavoiteoptimointi, jolla pyritään löytämään peruskorjauskohteille parhaat energiatehokkuusratkaisut. Peruskorjaushankkeissa energia- tehokkuutta parannetaan erityisesti modernisoimalla ilmanvaihto koneelliseksi tulo- ja pois- toilmajärjestelmäksi lämmöntalteenotolla, silloin kun se on mahdollista rakentaa. Tutkimme aina myös maalämpöön siirtymisen sekä aurinkovoimaloiden lisäämisen mahdollisuuden. Vuonna 2022 kahteen kohteeseen asennettiin maalämpö peruskorjauksen yhteydessä. Investointipäätös maalämmöstä on tehty viiteen peruskorjaushankkeeseen ja kolmeen uudiskohteeseen.

Vaikka peruskorjauksilla pystytään tehokkaasti parantamaan talojen energiatehokkuutta, on haasteena olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen korjaussyk- lien välissä. Pyrimme ratkaisemaan näitä haasteita esimerkiksi älyteknologioiden avulla.

Heka-taloihin asennetaan aurinkovoimala aina, kun se on teknisesti mahdollista ja järkevää. Vuonna 2022 aurinkovoimaloita asennettiin yhteensä yhteentoista kohteeseen: viiteen perus- korjauskohteeseen, yhteen uudiskohteeseen ja viisi muihin kohteisiin lisätyönä. Yhteensä Hekan kohteissa on noin 50 aurinkovoimalaa eli aurinkovoimala löytyy vajaassa 10 prosentista Hekan kohteista. Suurin osa aurinkovoimaloista saatiin keskitettyyn tuotannonseurantaan vuonna 2022.

Kustannusten nousun vuoksi kaikissa pienemmissä korjaushankkeissa jouduttiin tekemään tarkastelua siitä, mitkä pystytään toteuttamaan ja mitä pystytään siirtämään seuraaville vuosille. Esimerkiksi joistakin PILP-hankkeista on jouduttu kokonaan luopumaan liian kalliin hinnan vuoksi. Rakennusautomaatiojärjestelmä uusittiin 47 kohteeseen.

Aloitimme Hekan hiilineutraalin energiankäytön 2030 tiekarttatyön, joka kokoaa yhteen HELENA-hankkeen opit ja toimii jatkossa systemaattisen energiaohtamisen työkaluna.



Case

Gunillantie 6 lämpiää suuren osan vuodesta maalämmöllä

Gunillantie 6 on suuri, 289 asunnon kohde vanhassa Laajasalossa. Viisikymppiset talot korjataan monivuotisessa peruskorjauksessa uudenveroiseen kuntoon. Tammikuussa 2022 valmistui kohteen osoitteessa Svanströminkuja 1 sijaitsevien kolmen ensimmäisen talon peruskorjaus.

Peruskorjauksen suurimmat uudistukset jäivät kuitenkin katseilta piiloon. Niistä kertovat katoille rakennetut uudet ilmanvaihtolait- teet, aurinkopaneelit ja pihamaalle kaivetut maalämpökaivot.

Peruskorjauksen yhteydessä tehty energiaremontti hyödyttää paitsi asukkaita myös ympäristöä. Peruskorjausta vuosia valmis- tellut Hekan kiinteistöpäällikkö Kai Juurtela kertoo, että perus- korjausten yhteydessä pyritään leikkaamaan kolmannes kohteen energiankulutuksesta. Tavoite toteutuu myös Gunillantiellä.

– Kohde lämpiää suuren osan vuotta maalämmöllä. Kylmillä säillä avuksi tulee kaukolämpö, Juurtela kertoo.

Gunillantie on Hekan ensimmäisiä maalämpökohteita, joten koke- muksia seurataan mielenkiinnolla.

Materiaalit kiertoon ja uudelleen käyttöön

Talojen peruskorjauksissa ja muissa suurissa rakennushankkeissa poistuu paljon materiaaleja, joille ei enää löydy käyttöä korjattavana olevassa rakennuksessa. Kiertotalousratkaisujen kautta näille materiaaleille voi löytyä uusi elämä muualta.

Vuonna 2022 lisäsimme Hekan korjauspolitiikkaan kiertotaloustavoitteita. Tavoitteena on, että kiertotalousratkaisuja hyödynnettäisiin mahdollisimman tehokkaasti kaikissa Hekan korjaushankkeissa. Heka on mukana Helsingin kaupungin kiertotalousklusterissa, jonka kautta jaetaan kokemuksia ja kuullaan uusista ratkaisuista sekä muiden toimijoiden tekemistä kiertotalousratkaisuista, joita voisimme itse mahdollisesti hyödyntää omassa toiminnassamme.

Osallistuimme Helsingin kaupungin kiertotalousklusterin ja asuntotuotannon toteuttamaan konsulttiselvitykseen, jonka tavoitteena oli uudiskohteiden rakennusmateriaalien ainakin osittainen korvaaminen kiertotalouden mukaisilla ratkaisuilla. Konsulttiselvitys kohdistui Hekan RTS-luokiteltuun kohteeseen Kustinpolku 7.

Pilotoimme myös purkukartoitusta, jolla pyritään edistämään materiaalien uudelleenkäyttöä. Purkukartoituksen tarkoituksena on luoda hyvät edellytykset purkumateriaalien hyödyntämiselle ja lisätä niiden käyttömahdollisuuksia. Kun tunnistetaan, mitä materiaaleja halutaan säilyttää ja uudelleenkäyttää, voidaan purkamisprosessi suunnitella sen mukaisesti.

Olimme mukana kommentoimassa jakamistalouden ratkaisuja HSY:n koordinoimassa Circular Green Blocks -hankkeessa. Hankkeen tavoitteena on auttaa organisaatioita tunnistamaan ja kehittämään korttelitasolla toteutuvia kierto- ja jakamistaloutta edistäviä liiketoimintamahdollisuuksia sekä tiedostamaan mahdollisuutensa toteuttaa kiertotalousratkaisuja yksittäisissä kiinteistöissä ja lähikortteleissa.

Dataa ja kasa Tesla-akkuja

Energiajohtamisessa tieto on valttia. Mitä paremmin tiedämme, miten asiat toimivat, sitä paremmin pystymme niitä kehittämään. Hekalla otettiin käyttöön uusi energiajohtamisen järjestelmä, Enerkey, jossa pystymme seuraamaan kulutuksia talokohtaisesti tunti- ja vuorokauttasella. Lisäksi ylläpidämme energiatehokkuustoimenpiteiden suunnittelua ja seuranta järjestelmässä.

Olemme viemässä Enerkeyhin myös aurinkovoimaloiden tuotannonseurannan. Energiajohtamisen järjestelmässä hyödynnettiin tekoälyyn pohjautuvaa data-analytiikkaa, jonka avulla havaitaan järjestelmäongelmia, jotka tuhlaavat energiaa ja joihin pystytään puuttumaan varhaisemmassa vaiheessa. Tekoälyn avulla löydämme myös kulutusdatasta parhaan potentiaalinen kohteet energiatehokkuusinvestoinneille.

Lisäksi vuonna 2022 käynnissä oli HELENA-hankkeen innovaatio-ohjelma, jonka tavoitteena oli löytää ja pilotoida uusia ja vähähiilisiä rakennus- ja asumisratkaisuja. Lähdimme edistämään kymmentä innovatiivista ratkaisua. Osa ei ole löytynyt vielä sopivaa kohdetta tai edetty varsinaiseen pilottivaiheeseen. Osana innovaatio-ohjelmaa Eskolantie 4 -kohteeseen asennettiin käytöstä poistuneista Tesla-akuista koostuva älykäs sähkövarasto, jolla osallistumme myös sähkön kulutusjouktoon.

Lisäksi pilotoimme älykästä huonekohtaista lämmityksenohjausta sekä dynaamisia patteriventtiileitä, joita toivomme pystyvämme skaalaamaan tulosten pohjalta. Osana innovaatio-ohjelmaa tutkimme myös mahdollisuutta hyödyntää paikan päällä kuvaamalla tuotettua 3D-tilamallia energiaratkaisujen suunnittelussa.

”

Energiavarasto turvaa kiinteistösähköön liitettyjen kriittisempien järjestelmien toiminnan myös sähkökatkon aikana.”

Jari Rodriguez

Hekan kiinteistöpäällikkö



Case

Pukimäessä varastoidaan aurinkoenergiaa Tesla-akkuihin

Aurinkovoimala on tuttu juttu Hekan uudiskohteiden ja peruskorjattujen kohteiden katoilla, sillä Hekalla on kohteissaan tällä hetkellä yhteensä noin 50 aurinkovoimalaa. Vuonna 2015 valmistunut Eskolantie 4 sai vuonna 2022 ensin katolleen aurinkopaneelit katolleen ja myöhemmin kellaritiloihin alkuperäiskäytöstä poistetuista Tesla-sähköauton akuista kootun energiavaraston.

Vastaavia sähkövarastoja on jo käytössä muun muassa teollisuuskiinteistöissä, mutta Eskolantie 4 on ainakin Suomen ensimmäinen asuinkerrostalo, joka saa virtaa Teslan akuista.

Energiavaraston on rakentanut suomalainen startup-yritys Cactos. Heka ja Cactos löysivät toisensa Hekan EU-rahoitteisen HELENA-hankkeen innovaatio-ohjelman kautta. Eskolantie 4:n aurinkopaneelijärjestelmä kerää sähköä enemmän kuin rakennuksessa kuluu. Ylijäävä sähkö on järkevää varastoida niitä hetkiä varten, kun aurinkoenergiaa ei ole tarjolla.

Energiavarasto turvaa kiinteistösähköön liitettyjen kriittisempien järjestelmien toiminnan myös sähkökatkon aikana.

Jos kokeilu onnistuu, voidaan samaa ratkaisua käyttää myös Hekan muissa aurinkosähkökohteissa.

Ei kurtturuusuille, kyllä sähköautoille

Myös Hekan taloissa, pihoilla ja työmailla tehdään pieniä ja suuria vastuullisuustekoja.

Vuonna 2021 linjattujen kestävän pihojen suunnittelun ja hoidon periaatteet huomioitiin vuoden 2022 viherkonsulttikilpailutuksissa, jolloin periaatteet jalkautuvat kaikille Hekan pihoille myös kilpailutettujen palveluiden kautta. Periaatteiden avulla varmistetaan luonnon monimuotoisuuden vaaliminen, haitallisten ympäristövaikutusten pienentäminen, hulevesien hallinta, turvallisuus ja viihtyisyys. Vuonna 2022 alkoi niittoaluesuunnittelu, jolla pyritään muun muassa luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen ja pölyttäjien elinympäristöjen turvaamiseen.

Hekan pihoilta poistettiin haitallinen vieraslaji kurtturuusu vastuullisuudesta tinkimättä, sillä poisto suoritettiin myrkyttömästi ilman glyfosaatteja, ylös kaivamalla ja näivettämällä. Osa näivettämisistä on edelleen työn alla, sillä ne vaativat pidemmän ajanjakson toteutuakseen. Kurtturuusun kasvatuskielto astui voimaan 1.6.2022.

Sähköautojen latauspisteet asennettiin valmistuneisiin uudiskohteisiin ja peruskorjauskohteisiin. Vuoden 2022 lopussa kohteissamme oli puolinopeita latauspisteitä yhteensä 325, minkä lisäksi lämmitystolppien yhteyteen on asennettu sähköautojen lataamiseen tarkoitettuja hitaampia latauspistokkeita.

Vuoden 2022 lopussa Hekan huoltoajoneuvoista 15 prosenttia oli vaihtoehtoisilla käyttövoimilla toimivia. Jatkossa lisäämme vaihtoehtoisilla käyttövoimilla toimivan kaluston määrää liisaamalla Staralta täyssähköistä kalustoa. Ajoneuvohankinnoissa noudatamme Helsingin kaupungin puhtaiden ajoneuvojen hankintakriteerejä. Kriteerit vastaavat samalla puhtaidenajoneuvojen lain asettamiin vaatimuksiin.

Jätehuoltoa ja datankeruuta kehitettiin keskittämällä jätehuollon toimintoja pienemmälle määrälle toimijoita. Paperinkeräys kilpailutettiin yhdelle toimijalle ja vaihtolavat

kolmelle toimijalle. Molemmissa kilpailutuksissa määriteltiin raportointikäytännöt entistä tarkemmin, jotta jätedata on jatkossa entistä laadukkaampaa.

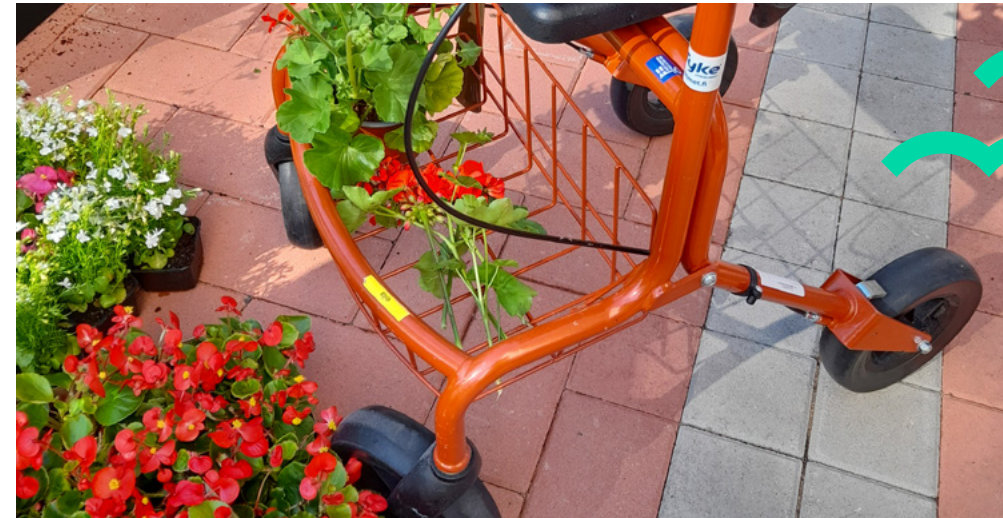
Lisäksi olemme pyrkinneet vähentämään kemikaalikuormaa kokeilemalla talojen siivouksessa höyrypesureita, jolloin esimerkiksi saunojen tehopesut voidaan suorittaa pesuainevapaaasti. Päivittäisiin siivoustehtäviin nykyisenlaiset höyrypesurit ovat kuitenkin vielä hieman epäkäytännöllisiä, sillä ne ovat painavia ja niitä on vaikea kuljettaa.



On ollut ilo nähdä tekeviä käsiä ja kokea mukavaa tunnelmaa osallistavan toiminnan aikana. Monta taidokasta viherpeukaloa on löytynyt Hekan erityisasuntojen asukaskohteista!”

Suvi Kuusisto

Rambollin vihervalvoja ja rakennuttaja



Case

Asukkaat mukana pihojen kaunistamisessa

Noudatamme kestävän pihojen kunnossapidon ja hoidon periaatteitamme, jotka on kehitetty pilottihankkeessa yhdessä Rambollin kanssa. Pilottihankkeessa 40:n Hekan erityisasumisen kohteen pihojen hoitoa kehitettiin useamman hoitokauden ajan. Kestävän pihojen kunnossapidon ja hoidon periaatteiden tarkoituksena on lisätä pihojen monimuotoisuutta ja viihtyisyyttä sekä tehdä pihojenhuollosta ympäristöstävällisempää. Hankkeeseen kuului myös osallistavaa toimintaa asukkaille Hekan erityisasuntokohteissa. Toiminta jatkuu vakituisesti osana erityisasuntokohteiden pihojenhoitoa.

Osallistavan toiminnan tilaisuuksissa erityisasuntokohteiden asukkaat pääsevät oman kunto- ja osaamistasonsa mukaisesti kaunistamaan pihaansa. Kevään ja kesän 2022 osallistavan toiminnan tilaisuuksissa Hekan erityisasuntokohteissa istutettiin kesäkukkia ja yrttejä. Tilaisuudessa urakoitsija myös kertoi asukkaille pihan kasveista ja vastasi viheraiheisiin kysymyksiin. Tapahtumissa myös nautiskeltiin eväitä pihalla ja tuoksutelttiin ja maisteltiin yrttejä niistä samalla jutellen.

Asukkaat osallistuivat istutuksiin kukin omalla tavallaan, osa vain katsellen ja osa aktiivisemmin kädet mullassa. Korotetut istutusaltat osoittautuivat erinomaisiksi seisaaltaan tai pyörätuolista käsin istuttamiseen.

Erityisasuntokohteissa osallistavan toiminnan tilaisuudet ovat osoittautuneet asukkaiden keskuudessa pidetyiksi ja suosituiksi. Aiemmin toimintaa on järjestetty vuosittain kolmessa kohteessa, mutta positiivisesta vastaanotosta innostuneina laajennamme toimintaa aiempaa useampaan Hekan kohteeseen.

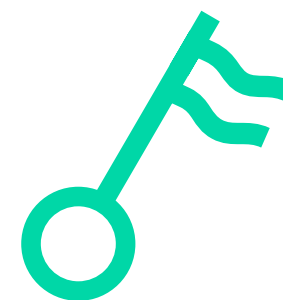


Rehti liiketoiminta

Hekan toiminta on läpinäkyvää, suunnitelmallista ja tietoturvan osalta huolellista. Asuntomme ovat kohtuuhintaisia ja palvelumme laadukasta. Suurena toimijana kannustamme yhteistyökumppaneitamme toimimaan yhä vastuullisemmin.

756

työntekijää suoritti tietosuojakortin



Keskivuokra oli

44,9 %

Helsingin
markkinavuokraa
pienempi

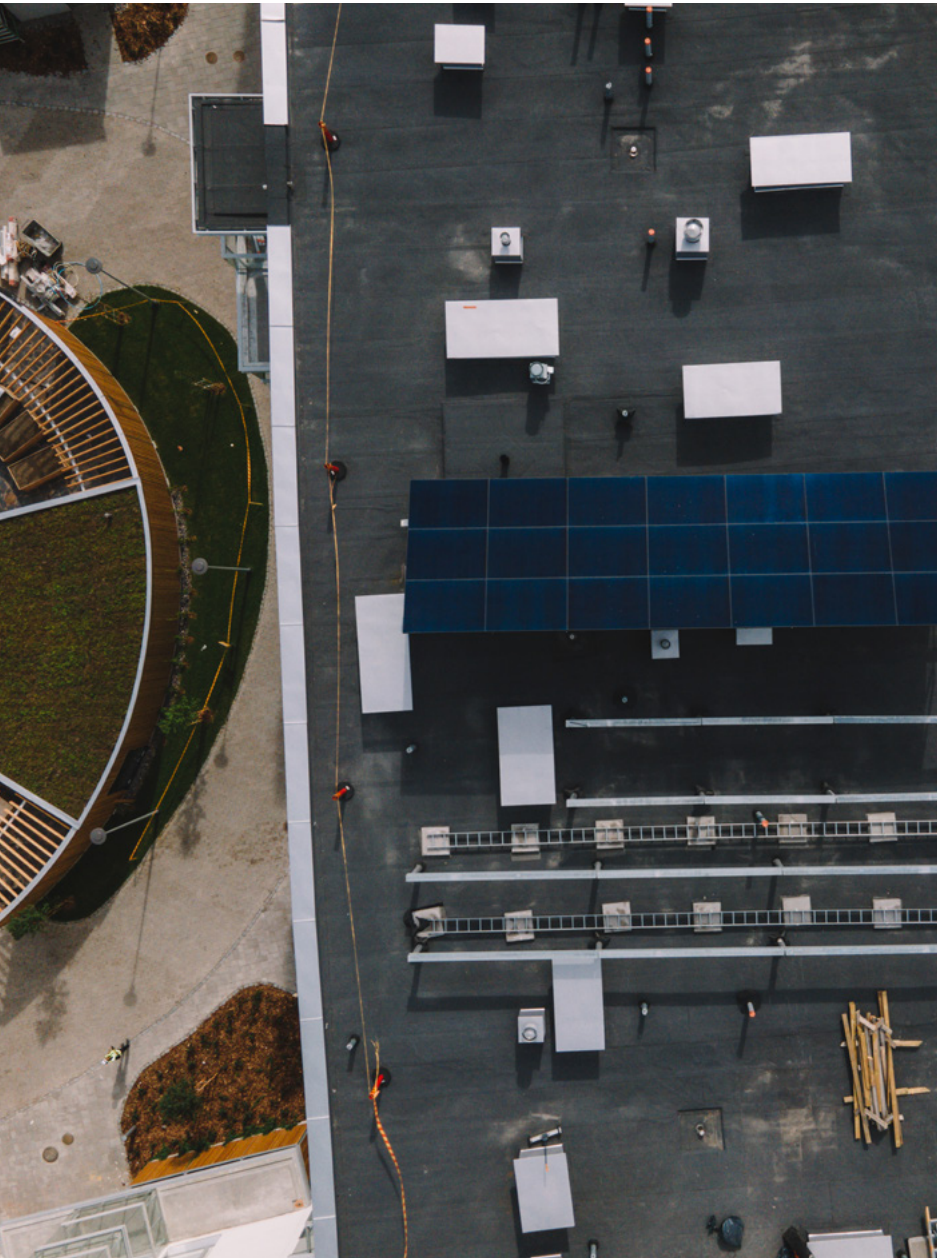


Tavoitteet	Näin onnistuimme 2022
Yhtiön vuokrataso pysyy kohtuuhintaisena.	Yhtiön keskivuokra vuonna 2022 oli 12,10 eur/m ² /kk, mikä on 44,9 % markkinavuokraa pienempi.
Riittävä vakavaraisuus, omavaraisuusaste vähintään 10 %.	Omavaraisuusaste vuoden 2022 lopussa oli 12,8 %.
Vuokravelkoihin liittyvä häätöjen määrä ei nouse edellisessä vuodesta.	Vuonna 2022 vuokravelkojen vuoksi toimitettiin 58 häätöä enemmän kuin vuonna 2021.
Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä on pienempi kuin edellisenä vuotena.	Henkilötietojen tietoturvaloukkauksia tapahtui 37 kpl, mikä oli 15 kpl enemmän kuin vuonna 2021.
Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua.	Tavoitteen saavuttamista on edistetty, mutta kehitettävää on edelleen.
100 % hankinnoistamme toteutetaan huomioimalla hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana.	Kehitettävää. Kaikki kynnysarvot ylittävät hankinnat yhtä lukuunottamatta sisälsivät vastuullisuuskriteerin.



Tämän osa-alueen ohjaavat politiikat ja periaatteet

- ARA-lainsäädäntö ja suositukset, korjauspolitiikka ja rahoituspolitiikka ja hankintapolitiikka ovat rehdin liiketoiminnan perusta.
- Tietosuojapolitiikka määrittelee toimintatavat ja periaatteet henkilötietojen käsittelyyn.
- Hekan ympäristöpolitiikka sekä Helsingin kaupungin ohjeet asettavat tavoitteita ekologisen kiinteistötoiminnan kehittämiseen.



Kohtuuhintaisuus toiminnan lähtökohtana

Toimintamme tavoitteena on edistää ja toteuttaa kohtuuhintaisia, laadukasta ja turvallista asumista Helsingissä. Kohtuuhintaisen vuokratason lisäksi taloudellisen vastuun keskiössä on kiinteistöjemme arvon säilyttäminen sekä energiatalouden parantaminen.

Kohtuuhintaisuuden perustana on omakustannusperiaate. Emme tavoittele toiminnallamme voittoa emmekä jaa osinkoa. Vuokrilla katetaan rakentamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta ja hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset. Huolehdimme tasaisesta vuokrakehityksestä ja pidämme kiinteistöt haluttuina ja asuttuina tasaamalla vuokrat kohteiden käyttöarvoon perustuen. Vuonna 2022 Hekan keskivuokra 12,10 €/m²/kk oli 44,9 prosenttia alle Helsingin vapaarahoitteisen vuokratason.

Toimintamme rahoitetaan vuokratuloilla

Merkittävimmät suorat tulomme syntyvät vuokratuotoista, jotka kattavat 95 prosenttia tuotoistamme. Suurimmat kulu-erämme muodostuvat kiinteistöjen hoidosta, ylläpidosta, korjauksista sekä lainanhoitokulusta. Uudisrakentamisen ja 80 prosenttia peruskorjausinvestoinneista rahoitamme lainoilla. Varaudumme rahoituspolitiikassa ja budjetoinnissa vuosittain suoriutumaan lainojen lyhennyksistä. Syksyllä 2022 otimme käyttöön uuden lainanhallintajärjestelmän, jonka avulla lainanhoitokulujen simulointi ja ennustaminen on mahdollista tehdä jatkossa reaaliaikaisemmin ja tarkemalla tasolla.

Vuonna 2022 perustimme seniorikohteista oman vuokrantasausryhmän. Näin saamme uusiin seniorikohteisiin investointiavustusta, joka kohdistuu myös olemassa olevien senioriasuntokohteiden hyväksi. Uusi vuokrantasausryhmä otettiin käyttöön vuoden 2023 vuokrien määrittelyssä.

Tavoitteenamme on omavaraisuusasteen säilyminen vähintään 10 prosentissa. Raportointivuoden lopussa omavaraisuusaste oli 13 prosenttia. Vuonna 2022 yhtiön rahoitusasema pysyi vakaana, mutta noussut kustannus- ja korkotaso aiheuttaa voimakasta korotuspainetta tulevien vuosien vuokriin.

Vastuullisuusohjelma

Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2022	Suunnitelmat 2023 (-2025)
Yhtiön vuokrataso pysyy kohtuuhintaisena.	Yhtiön keskivuokra vuonna 2022 oli 12,10 eur/m²/kk joka on 44,9 % markkinavuokraa pienempi.	- Huomioimme kasvaneen kustannus- ja korkotason lisäkuluna vuoden 2023 budjetissa. - Vuoden 2023 budjetin laadinnassa käytimme aiempina vuosina kertynyttä ylijäämää, jotta vuokrankorotus pysyi kohtuullisempana - Otimme käyttöön uuden lainanhallintajärjestelmän. - Perustimme seniorikohteista oman vuokrantasausryhmän.	- Otamme käyttöön uuden johdon raportointijärjestelmän. Hyödynnämme pääomakustannusten suunnittelussa uuden lainanhallintajärjestelmän mahdollistamia simulointiominaisuuksia. - Erityisesti tulo-rahoituksella toteutettavissa rakennus- ja korjaushankkeissa priorisoimme hankkeita, jotta vuokrataso ei nouse kohtuuttomasti. - Keskitämme toimintamme yhteen toimistoon syksyllä 2023.
Riittävä vakavaraisuus, omavaraisuusaste vähintään 10 %.	Omavaraisuusaste 2022 lopussa oli 12,8 %.	Omavaraisuuden turvaamiseksi varaudumme rahoituspolitiikassa ja budjetoinnissa vuosittain suoriutumaan suunnitelluista lainojen lyhennyksistä.	Varaudumme jatkossakin rahoituspolitiikassa ja budjetissa suoriutumaan suunnitelluista lainanlyhennyksistä.
Vuokravelkoihin liittyvä häätöjen määrä ei nouse edellisessä vuodesta (2023 alkaen: luku/1000 asuntoa).	Vuonna 2022 vuokravelkojen vuoksi toimitettiin 58 häätöä enemmän kuin vuonna 2021.	- Lisäsimme perintätiimin henkilöstöä. - Velkojana huolehdimme vastuullisesti REF - merkinnän eli saatavamme maksetuksi ilmoittaminen automaattisesti suorituksen saapumisen jälkeen. - Laajensimme palveluamme loppuvuodesta 2022 ja lähetämme nyt viestin oikeudellisen perinnän alkamisesta lähes kaikille asuville asiakkaille, kun heidän vuokravelkansa/häätöasia siirtyy oikeudelliseen perintään.	- Pyrimme yhdenmukaistamaan perinnän viestintää jo myös organisaatiomuutoksen aikana 2023 alkaen. - Kehitämme perinnän viestintää, digitaalisuutta ja selkokieliisyyttä vuosina 2024-2025.
Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä on pienempi kuin edellisenä vuotena.	Henkilötietojen tietoturvaloukkauksia tapahtui 37 kpl, mikä oli 15 kpl enemmän kuin vuonna 2021.	- Koulutimme koko henkilöstöämme Tietosuojakortti-kurssin avulla. - Asiakaspalvelumme työntekijät saivat koulutusta asiakkaan tunnistamisesta. - Päivitimme toimintaohjeita henkilötietojen tietoturvaloukkaustilanteita varten. - Intranet-uudistuksemme yhteydessä toteutetut tekniset muutokset auttavat estämään intranetissä tapahtuvia henkilötietojen tietoturvaloukkauksia.	- Osallistumme Digi- ja väestötietoviraston digiturvaviikkoon ja TAISTO-harjoitukseen. - Tiivistämme tietosuojatiimin ja ICT:n välistä yhteistyötä tietoturva-asioissa.
Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua.	Tavoitteen saavuttamista on edistetty, mutta kehitettävää on edelleen.	- Lanseerasimme Tietosuojakortin, joka on Hekan oma henkilötietojen käsittelyn peruskurssi. Vuoden aikana 756 työntekijäämme suoritti Tietosuojakortin, ja se on osa jokaisen uuden työntekijän perehdytystä. - Järjestimme lisäksi täsmäkoulutusta tietyille ammattiryhmille. Julkaisimme kaksi tietosuoja-aiheista lakivinkkiä. - Teimme yhden vaikutustenarvioinnin, päivitimme yhden vaikutustenarvioinnin ja aloitimme yhden vaikutustenarvioinnin.	- Jokainen uusi työntekijä suorittaa Tietosuojakortin osana perehdytystään. - Henkilöstöllä on käytössä Tietosuojaopas (vuonna 2023-2024). - Asiakaspalvelussa työskentelevillä sekä julkisia hankintoja valmistelevilla työntekijöillä on käytössään näihin tehtäviin räätälöidyt tietosuojakurssit (vuonna 2024). - Vuonna 2023 teemme tai päivitämme vähintään 3 tietosuojan vaikutustenarviointia. - Kehitämme vaikutustenarvioinnin prosessia ja vastuunjakoa. - Laadimme tietotilinpäätöksen vuodelta 2023.
100 % hankinnoistamme toteutetaan huomioimalla hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana.	Kehitettävää. Kaikki kynnysarvot ylittävät hankinnat yhtä lukuunottamatta sisälsivät vastuullisuuskriteerin.	- Siivouskilpailutuksissa pyydettiin siivoajien tuntipalkka. - Aloitimme hankinnan, jossa kartoitetaan innovatiivisen hankintamenettelyn mahdollisuutta: RAU-innovaatiokumppanuus. - Hankintakategorioille laadittiin vastuullisuuskriteerejä työpajoissa.	- Koko Hekaa koskeva vastuullisuuskriteerien viestintä, tiedottaminen ja kouluttaminen. - Laajennetaan hankinnoissa käytettäviä vastuullisuuskriteereitä. - Tehdään markkinakartoitusta sosiaalisen vastuun toteuttamisesta hankinnoissa. Tavoite: ohjattu vastuullisuusanalyysi osaksi hankintojen valmistelua.



Epävarma maailmantilanne näkyy Hekan taloudessa

Haasteena kohtuuhintaisuuden ja maltillisen vuokrakehityksen ylläpitämisen kannalta on vallitseva epävarma maailmantilanne ja sen heijastevaikutukset talouteen. Energiakustannusten kasvu, inflaatiokehitys ja nopeasti noussut korkotaso vaikuttavat suoraan omakustannusperiaatteella määritettävään vuokratason. Vuoden 2023 budjetin laadinnassa ja vuokranmäärittämisessä käytimme aiempina vuosina kertynyttä ylijäämää, jotta vuokrankorotus pysyi kohtuullisempuna suuresta kustannustason noususta huolimatta.

Kiinteistöjen arvon säilyttämiseksi toteutamme peruskorjauksia ja muita korjauksia suunnitelmallisesti oikeaan aikaan ja oikeaan tarpeeseen. Korjaustoimissa priorisoidaan energiansäästötoimenpiteitä. Energiatehokkuusinvestointien vaikutus on kuitenkin pitkäkestoista ja näkyy kustannussäästöinä pitkällä aikavälillä. Korjaustoimenpiteiden suunnittelussa korostuu ennakoiva kiinteistönhoito, jotta äkillisiltä yllätyksiltä ja usein hintavilta hätäratkaisuilta vältytään.

Koronapandemian aikana emme pystyneet toteuttamaan kaikkia suunniteltuja asunnoissa sisällä tehtäviä laajempia remontteja. Remonttien siirtyminen nostaa tulevien vuosien korjauskustannuksia. Samoin voimakas inflaatio aiheuttaa kustannuspaineita kaikelle toiminnalle. Erityisesti tulorahoituksella toteutettavissa rakennus- ja korjaushankkeissa joudumme priorisoimaan hankkeita, jotta vuokrataso ei nouse kohtuuttomasti. Arvioimme rakennusten kuntoa vuosittain päivitettävän pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman yhteydessä. Tarkastelemme vuosittain myös rakennuksiin liittyvää korjausvelkaa ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suuremmissa peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeissa kustannusten nousu on jo aiheuttanut sen, että ARA ei ole hyväksynyt kaikkien hankkeiden kustannuksia. Samalla on varsinkin uudiskohteiden hankkeisiin saatujen urakkatarjosten määrä tippunut aikaisemmasta.

Uuden edessä

Panostamme johtamisessa toimintamalliemme yhtenäistämiseen ja ketteröittämiseen. Arvioimme jatkuvasti toimintamme taloudellisuutta, tehokkuutta ja riskien hallintaa. Seuraamme kassa- ja rahoitusilannetta, vuokratavoitteiden toteutumista, vuokrasaatavien kehittymistä sekä toteutuneita korjauskuluja kuukausittain. Samoin seuraamme vuokraustilannetta, kiinteistön ylläpidon kustannusten kehittymistä sekä liiketoimintamme merkittävimpiä rahavirtoja.

Vuonna 2022 Hekan toimintamallia päätettiin muuttaa siten, että nykyisistä viidestä aluetoimistosta luovutaan ja kaikki aluetoimistoissa tehtävä työ keskitetään Viipurinkadulle. Kiinteistöhoito- ja siivoustoiminta jäävät alueella tehtäväksi. Muutos on tarkoitus toteuttaa vuoden 2023 aikana.



Arvioimme rakennusten kuntoa vuosittain päivitettävän pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman yhteydessä.”



Tietosuoja on osa hekalaisten ammattitaitoa

Vahvistimme henkilökuntamme tietosuojaosaamista, jotta henkilötietojen tietoturvaloukkauksia olisi tapahtunut vähemmän kuin edeltävänä vuonna. Vuoden aikana 756 työntekijäämme suoritti Tietosuojakortti-kurssin, jonka lanseerasimme alkuvuonna ja josta työntekijä saa tietoa muun muassa henkilötietojen luottamuksellisesta ja turvallisesta käsittelystä sekä henkilötietojen tietoturvaloukkausten tunnistamisesta ja niistä ilmoittamisesta. Tietosuojakortti on myös osa jokaisen uuden hekalaisen perehdytystä. Lisäksi asiakaspalvelumme työntekijät saivat koulutusta asiakkaan tunnistamisesta.

Henkilötietojen tietoturvaloukkauksen määrä kasvoi selvästi edellisvuodesta, emmekä saavuttaneet tavoitettamme. Tietoturvaloukkauksia tapahtui 37 kappaletta, mikä on 15 loukkausta enemmän kuin vuonna 2021. Henkilötietojen tietoturvaloukkausten kasvu on voinut johtua osaltaan siitä, että koulutuksen myötä työntekijämme osaavat aiempaa paremmin tunnistaa loukkauksia ja ilmoittaa niistä. Koulutamme ja kannustamme henkilökuntaamme tunnistamaan ja ilmoittamaan kaikki tietoturvaloukkaukset.

Tyypillisin tietoturvaloukkaus oli edelleen yksittäisen henkilötietojen sisältävän sähköpostin tai muun viestin lähettäminen väärälle vastaanottajalle tai sisäisesti tarpeettoman laajalle joukolle. Loukkaukset olivat niistä rekisteröidylle aiheutuneen riskin kannalta pieniä. Vakavia loukkauksia ei tapahtunut.

Sähköpostin lähettämisen ohella intranetissämme tapahtuvien henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä on korostunut loukkausten joukossa. Intranet-uudistuksemme yhteydessä toteutetut tekniset muutokset auttavat estämään intranetissä tapahtuvia henkilötietojen tietoturvaloukkauksia.



Case

Hekan näköistä tietosuojaoppia

Vuonna 2022 liki kaikki Hekan työntekijät suorittivat tietosuojakortin eli Hekan ikioman henkilötietojen käsittelyn peruskurssin. Kurssi suoritetaan verkko-opiskeluna oppimisympäristössämme. Kurssin aikana tutustutaan tärkeimpiin tietosuojakäsitteisiin, henkilötietojen käsittelyn perussääntöihin ja Hekan tietosuojakäytäntöihin. Tietosuojakortti päättyy lopputestiin, jonka työntekijän on läpäistävä. Hyväksytystä suorituksesta työntekijä saa todistuksen.

- Jokainen hekalainen käsittelee henkilötietoja työssään. Siksi on tärkeää, että henkilöstömme saa tietosuojakoulutusta. Koska tuotimme tietosuojakortin itse, kaikki kurssin ohjeet, käytännöt ja esimerkit ovat merkityksellisiä juuri meidän työarjessamme, kertoo Hekan tietosuojavastaava, juristi Jenna Yli-Arvo.

Työntekijät ovat suorittaneet tietosuojakortteja innokkaasti ja tunnollisesti. Palautteissa kurssin suorittaneet ovat korostaneet asian tärkeyttä sekä kiitelleet mielenkiintoisesta ja selkeästä sisällöstä.

Ajasta riippumaton verkkokurssitoteutus palvelee myös jatkuvaa uusien työntekijöiden perehdytystarvetta. Tulevaisuuden suunnitelmissa on tuottaa myös eri ammattiryhmille räätälöityjä tietosuojakursseja.

Tarkat kriteerit takaavat hankintojen vastuullisuuden

Vuonna 2022 panostimme hankintojen vastuullisuuteen kiinnittämällä huomiota vastuullisuuskriteerien käyttöön Hekan tarjouskilpailuissa. Vastuullisuuskriteerien avulla varmistamme, että tarjouskilpailuihin osallistuvat yritykset täyttävät Hekan asettamat vähimmäisvaatimukset niin ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun kuin taloudellisen vastuun osa-alueilla.

Vuonna 2022 Hekalla tehtiin 71 hankintapäätöstä, joita koskevan hankinnan arvo oli yli 200 000 euroa (alv 0 %). Näistä 71 hankinnasta vain yhdestä jäi puuttumaan vastuullisuuskriteeri. Vuoden 2023 aikana tavoitteenamme on kehittää kriteerien käytön seuranta ja varmistaa, että kaikissa kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa huomioidaan vastuullisuus- ja ympäristönäkökulmat. Kynnysarvot ovat tavaroissa ja palveluissa 60 000 euroa ja rakennusurakoissa 150 000 euroa. Tässä kehitystyössä auttaa hankintatiimin lisääntyneet resurssit sekä tiiviimpi yhteistyö ympäristö- ja vastuullisuustiimin kanssa.

Vastuullisissa hankinnoissa kiinnitetään huomiota myös tarjoajien taloudellisten velvoitteiden täyttymiseen. Tämä tarkoittaa, että hankinnoissa huomioidaan muun muassa tarjoajien taloudellinen tilanne ja esimerkiksi siivouspalveluita hankittaessa yritysten siivoustyöntekijöilleen maksama riittävä palkka.

Pelkkä vastuullisuuskriteerin läsnäolo tarjouspyynnöllä ei kuitenkaan takaa vastuullista hankintaa. Monissa hankinnoissa haasteena on tarkoituksenmukaisen vastuullisuuskriteerin löytäminen. Näin on usein etenkin sellaisissa palveluhankinnoissa, joissa hankitaan vaativaa asiantuntijatyötä, eikä hankintaan liity suorittavaa työtä tai tavarahankintaa. Vastauksena tähän haasteeseen Heka järjesti hankintojen kategoriavastaaville työpajoja, joissa luotiin kriteerikirjasto tarjouspyynnön laatijan hyödynnettäväksi. Työpajojen tulokset ovat viimeistelyä vaille valmiit, ja ne jalkautetaan käytäntöön vaikuttavampien vastuullisuuskriteerien muodossa vuoden 2023 aikana.

Haluamme hyödyntää hankinnoissamme myös innovaatiokumppanuusmenettelyä, jossa yhdistetään haluttavan ratkaisun kehittäminen ja toteutus samaan hankintamenettelyyn. Vuoden 2023 aikana Heka toteuttaa rakennusautomaation uudistusprojektin innovaatiokumppanuusmenettelyllä, jonka tavoitteena on tehostaa energiansäästöä Hekan kiinteistöissä. Lisäksi vuoden 2023 aikana Hekan tavoitteena on hyödyntää työllistämisehtoa vähintään yhdessä hankinnassa. Työllistämisehto on Hekan hankinnan yhteydessä asettama ehto, jonka mukaan sopimuskumppanin tulee työllistää sopimuskaudella yksi tai useampi heikossa työmarkkina-asemassa oleva henkilö.

Tietosuojan rooli vastuullisissa hankinnoissa

Tavoitteenamme on, että tietosuoja on olennainen osa hankintojamme ja prosessejamme. Tietosuojan vaikutustenarvioinnit ovat tärkeä työkalu henkilötietojen käsittelyn suunnittelussa ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvien riskien hallitsemisessa. Viime vuonna teimme yhden vaikutustenarvioinnin, päivitimme yhtä arviointia ja aloitimme yhden arvioinnin, mikä oli resurssointihaasteiden vuoksi vähemmän kuin suunnittelimme. Tulevaisuudessa pyrimme parantamaan vaikutustenarviointien tekemisen resurssointia kehittämällä prosessia ja vastuunjakoa.

Myös henkilökuntamme kouluttaminen ja ohjeistaminen on tärkeä keino tavoitteemme saavuttamiseksi. Järjestimme täsmäkoulutusta eri ammattiryhmille. Pidimme esimerkiksi hankintoja valmisteleville työntekijöille koulutusta henkilötietojen käsittelyä koskevien sopimusehtojen käyttämisestä ja päivitimme aihetta koskevat ohjeet.

Tunnistamme, että tavoitteen saavuttamiseen on vielä matkaa. Jatkossa voimme esimerkiksi valjastaa vaikutustenarviointien hyödyt nykyistä paremmin käyttöömme, kun teemme arvioinnit oikea-aikaisesti.





Asiakaslähtöisyys ja asumisen pysyvyys ovat perinnän lähtökohtia

Heka-asunnot ovat asukkaidemme pitkäaikaisia koteja. Joskus elämäntilanteesta aiheutuvat vuokranmaksuongelmat voivat johtaa siihen, että asukas on vaarassa menettää kotinsa. Hekan perinnän päämäärä on, ettei kukaan menetäisi kotiaan. Tähän tavoitteeseen pyritään yhteistyössä perinnän asiakkaiden ja Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan asumisneuvonnan kanssa.

Olemme kehittäneet perintäprosessiamme jo vuosien ajan. Asiakaslähtöisessä perinnässämme asiakkaan omaa aktiivisuutta arvostetaan ja perintäprosessi tarjoaa monessa eri vaiheessa asiakkaalle mahdollisuuden sopia velan maksusta muun muassa maksusopimuksella. Pitkäjänteinen kehitystyö näkyy myös perinnän asiakkaiden tyytyväisyytenä: vuoden 2022 asukastyytyväisyyskyselyssä asiointi vuokranmaksu-ongelmissa sai arvosanan 4,06/5.

Kun asiakas on saanut vuokravelkansa maksettua, velkojana huolehdimme REF-merkinnästä eli ilmoitamme saatavamme maksetuksi luottotietoyhtiöille. Ilmoitus tehdään uusien asiakkuuksien kohdalla suoraan luottotietoyhtiöille, ilman että asiakkaan täytyy sitä erikseen meiltä pyytää.

Noudatamme perintälakia, hyvää perintätapaa ja huoneen-vuokralakia sekä yhtenäistä perintäprosessiamme, ja kohtelemme asiakkaitamme yhdenvertaisesti perinnän eri vaiheissa.



Case

Asiakaslähtöinen perintä on ymmärrystä, jämäkkyyttä ja selkeää viestintää

Asumisen päättymisen uhka on kelle tahansa vakava paikka, joten perinnässä tarvitaan ymmärrystä ja jämäkkyyttä sekä oikea-aikaista viestintää. Perintätilanteissa viestinnän läpinäkyvyys ja selkeäkielisyys on tärkeää. Vuonna 2021 aloitimme nuorille suunnatun palvelukokeilun, jossa lähetimme viestin oikeudellisen perinnän alkamisesta kaikille 18–29-vuotiaille asiakkaillemme, kun heidän vuokravelkansa siirtyi oikeudelliseen perintään.

– Kokeilu osoitti, että viestin lähettäminen antaa asiakkaille enemmän aikaa hoitaa omaa vuokra-asiaansa ja monet saavat maksettua velkansa pois aiemmin, kertoo Hekan perintäpäällikkö Nina Lakkakorpi kokeilun tuloksista.

Kokeilun hyvien tulosten seurauksena viestipalvelua laajennettiin loppuvuodesta 2022. Jatkossa lähetämme viestin oikeudellisen perinnän alkamisesta lähes kaikille yhä Hekalla asuville asiakkaillemme, kun heidän vuokravelkansa siirtyy oikeudelliseen perintään ja uhkana on kodin menetys. Viestissä kerromme, että asia on edennyt käräjäoikeuteen, mutta jos saatavat maksetaan, on asiakkaalla mahdollisuus jatkaa Hekan asukkaana.



GRI ja liitteet

Raportointiperiaatteet

Tämä on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) kolmas vastuullisuusraportti. Tässä raportissa kuvataan yhtiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset tilikaudelta 1.1.2022-31.12.2022. Käsitellyt olennaiset vastuullisuussteemat on määritelty Hekan johtoryhmän toimesta sidosryhmien odotusten perusteella olennaisuusperiaatetta noudattaen.

Raportti avaa vuoden 2022 vastuullisuustyötä sekä tuleville vuosille asetettuja vastuullisuustavoitteita. Hekan vastuullisuusraportti on laadittu GRI-ohjeiston (Global Reporting Initiative) mukaan. Raportti ei ole varmennettu. Lisätietoja vastuullisuusraportista antaa toimitusjohtaja Jaana Närö, jaana.naro@hekaoy.fi.

Taloudelliset tunnusluvut

Vastuullisuusraportissa esitetyt taloudelliset tunnusluvut kattavat vain Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminnan. Luvut kertovat suoraan yhtiön toiminnasta ja ne perustuvat tilinpäätökseen sekä kirjanpitoon. Luvut ovat tilintarkastettuja.

Taloudelliset luvut

	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto, M€	458	447	434	422
Hallinnoitava kiinteistöomaisuus, M€	3 415	3 271	3 191	3 036
Asuntojen käyttöaste, %	99,6	99,9	99,8	99,8
Asuntojen vaihtuvuus, %	9,7	10,6	10,9	9,9
Asuntojen vaihtuvuus -ulkoisen, %	7,5	7,6	7,9	6,7
Asuntojen vaihtuvuus -sisäinen, %	2,3	3,0	3,0	3,2
Asuntoaloitukset vuosittain (kpl)	211	587	408	769

Verojalanjälki

Yhteenveto (M€)	2022	2021
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	10	18
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	83	85
Tilikaudelta tilittävät verot	15	13
Saadut avustukset	-15	-5
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot (M€)		
Laskennalliset tuloverot	-4	4
Työnantajamaksut	6	5
Kiinteistöverot	8	9
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot yhteensä	10	18
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot (M€)		
Kiinteistökannan laskennalliset sähkö- ja energiaverot	2	2
Vähennyskelvottomat arvonnäisäverot	76	78
Oman käytön arvonnäisävero	6	5
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot yhteensä	83	85
Tilikaudelta tilittävät verot (M€)		
Palkkoihin liittyvät verot	5	5
Arvonnäisäverot, netto	10	8
Tilikaudelta tilittävät verot yhteensä	15	13
Tilikaudelta saadut tuet ja avustukset (M€)		
Avustukset ja korvaukset	-15	-5
Tilikaudelta saadut tuet ja avustukset yhteensä	-15	-5

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen

Sidosryhmä	Selitys	Rahavirrat			
		2022	2021	2020	2019
Asiakkaat	Vuokra- ja käyttökorvaukset, myynnit	461	450	437	428
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	-514	-420	-509	-486
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	-36	-33	-31	-31
Pääoman tuottajat	Korko- ja rahoituskulut	-24	-23	-24	-24
Julkinen sektori	Laskennalliset verot ja tontinvuokrat	-39	-44	-44	-39

Rahavirrat

Tulevat (M€)	2022	2021	2020	2019
Asiakkaat				
Vuokratuotot	450	439	428	416
Käyttökorkvaukset	8	7	6	6
Muut tuotot	3	4	3	6
Julkinen sektori				
Saadut avustukset	15	5	13	12
Omistajat ja rahoittajat				
Lainanotto	242	184	288	260
Menevät (M€)				
Toimittajat				
Palveluiden ja tarvikkeiden ostot	-254	-211	-204	-221
Investoinnit	-260	-209	-305	-264
Henkilöstö				
Maksetut palkat	-36	-33	-31	-31
Omistajat ja rahoittajat				
Lyhennykset	-113	-113	-112	-118
Korkokulut	-24	-23	-24	-24
Julkinen sektori				
Verot	4	-4	-6	-3
Tontinvuokrat	-42	-41	-38	-36

Sosiaaliset tunnusluvut

Yleisohje ohjaa henkilöstötunnuslukujen laskentaa. Yhtiön henkilöstömäärä on se henkilöstömäärää, joka on ollut voimassa tilikauden päättyessä. Työtyytyväisyyden arvosana saadaan vuosittain tehtävästä laajasta henkilöstökyselystä. Arvosanojen asteikko on 1–5. Tutkimuksen toteuttaa Feel-back Oy.

Sairauspoissaoloprosentti tarkoittaa sellaista poissaoloa, jonka aiheuttaa tapaturma tai työntekijän sairastuminen. Sairauspoissaoloihin sisältyy työterveyshuollon määräämät sairauslomat sekä omalla ilmoituksella pidetyt sairauspäivät. Työtapaturmista on huomioitu sellaiset tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän poissaoloon.

Vuosiansioiden suhdeluku

3,25

713 työntekijää
(sisältää joulukuun työsuhteiset työntekijät)

Henkilöstön määrä ja rakenne

	2022	2021	2020	2019
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa	733	703	667	662
Keskimääräinen työsuhteiden pituus vuosissa, vakinaiset	9,4	10	10	10
Keskimääräinen työsuhteiden pituus vuosissa, kaikki	9,4	10	10	10
Henkilöstön keski-ikä, vakinaiset	47,7	47,5	47,8	47,9
Henkilöstön keski-ikä, kaikki	47,3	47,3	47,6	47,4
Eläkkeelle jääneiden lukumäärä	20	29	25	26
Irtisanottujen/irtisanoutuneiden työsuhteiden määrä	37	47	57	67
Lomautettujen työntekijöiden määrä	0	0	0	0

Työsuhteiden laadut, 31.12.2022

	2022	2021	2020	2019
Vakituiset, miehet	389	374	365	364
Vakituiset, naiset	293	295	279	267
Määräaikaiset, miehet	15	23	6	9
Määräaikaiset, naiset	36	11	17	22
Kokoaikaiset, miehet	399	383	368	369
Kokoaikaiset, naiset	315	310	282	278
Osa-aikaiset, miehet	5	2	3	4
Osa-aikaiset, naiset	14	8	14	11

Henkilöstön ja hallinnon sukupuolijakauma

	2022		2021		2020		2019	
Tilanne 31.12.	Miehiä	Naisia	Miehiä	Naisia	Miehiä	Naisia	Miehiä	Naisia
Johtoryhmä	1	5	1	6*	1	5	1	5
Henkilöstö	403	324	384	312	370	291	372	284
Hallitus	2	5	3	4	3	4	3	4

* mukana myös perhevapailla olevat

Henkilöstön ikäjakauma

	2022	2021	2020	2019
alle 30 vuotta	67	62	61	67
30-49 vuotta	298	285	264	253
50 tai yli	368	356	342	342
Yhteensä	733	703	667	662

Hallituksen ikäjakauma

	2022	2021	2020	2019
alle 30 vuotta	0	0	1	0
30-49 vuotta	3	4	2	2
50 tai yli	4	3	4	5
Yhteensä	7	7	7	7

Ammattitutkinnot

	2022	2021	2020	2019
Suoritettujen ammattitutkintojen määrä vuosittain	37	35	15	17

Kehityskeskusteluiden piiriin kuuluva henkilöstö

	2022	2021	2020	2019
	100 %	100 %	100 %	100 %

Työhyvinvointi-indikaattorit

	2022	2021	2020	2019
Työtapaturmat, poissaoloon johtaneet	41	35	23	27
Työhön liittyvät kuolemantapaukset	0	0	0	0
Sairauspoissaolopäiviä	13 864	13 190	13 260	14 759
Sairauspoissaoloprosentti	6,7	6,5	6,6	7,5

Ympäristötunnusluvut

Ympäristötunnuslukujen laskennassa laskentarajat on rajattu koskemaan vain Hekan omistamia kiinteistöjä. Laskennan ulkopuolelle on jätetty Hekan toimistojen sekä työmaiden energian- ja vedenkulutukset sekä jätteiden määrät. Koska asukkaat vastaavat itse huoneistosähkön ostosta, ei huoneistosähköä ole huomioitu kulutustiedoissa. Raportoidut ostetun sähkön ja lämmön kulutus sekä vedenkulutus perustuvat kiinteistöissä mitattuihin arvoihin.

Rakennusten energiankäytöstä on raportoitu vain ostoenergian kulutus. Ostoenergian kulutuksella tarkoitetaan raportissa kiinteistösähköä sekä lämpöenergiaa. Ostoenergiaa ei ole sääkorjattu. Rakennuksissa itse tuotettu uusiutuva energia vähentää ostoenergian tarvetta. Itse tuotetun energian määrää emme vielä raportoi. Energian ominaiskulutus ilmoitetaan käytetyn energian määränä suhteutettuna rakennuskuutioihin.

Jätteet

	2022	2021	2020	2019
Sekajätteen määrä (kg)	12 708 503	12 634 486	12 409 085	12 324 344
Kokonaisjättemäärä (kg)	16 862 050	16 576 159	16 021 199	15 802 722
Sekajätteen osuus kokonaisjättemäärästä	75,37 %	76,22 %	77,45 %	77,99 %

Energian kokonaiskulutus

MWh	2022	2021	2020	2019
Kiinteistösähkö, ostettu	72 103	65 695	64 115	67 336
Lämpöenergia, ostettu	526 402	562 651	488 248	521485
Yhteensä	598 505	628 346	552 363	588 821

Energian ominaiskulutus

KWh/m²/a	2022	2021	2020	2019
Kiinteistösähkö	5,00	4,82	4,68	4,98
Lämpöenergia, sääkorjattu	39,8	41,14	41,43	41,41
Yhteensä	44,80	45,96	46,11	46,39

Veden kulutus

	2022	2021	2020	2019
Kokonaiskulutus (m³)	4 994 607	5 173 012	5 211 086	4 935 876
Veden ominaiskulutus (l/m²)	359,2	372,20	379,74	364,76

Hekan epäsuorat CO2-päästöt

tCO ₂	2022	2021	2020	2019
Sähkö	0	0	5 940	9 360
Lämpö	95 805*	102 402	88 860	103 250
Yhteensä	95 805	102 402	94 800	112 610

*lämmön päästöt on laskettu 2022 vuoden osalta vuoden 2021 päästökertoimella.

Helen Oy:n myymän energian hiilidioksidin ominaispäästöt

g/KWh	2022	2021	2020	2019
Lämpö	182*	182	182	198
Sähkö	0	0	99	139

*vuoden 2021 päästökerroin.

GRI-indeksi

Raportointisisältö		Sijainti
GRI 2: Yleinen sisältö (2021)		
Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt		
2-1	Organisaation yleistiedot	s. 1
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	s. 1
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	s. 41 1.1.2022-31.12.2022
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Aiemmin raportoiduissa tiedoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.
2-5	Raportoinnin varmennus	ei varmennettu
Toimialat ja työntekijät		
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	s. 1, 15
2-7	Palkansaaajat	s. 22
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	s. 15
Hallinnointi		
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	s. 12-13
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	s. 12-13
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	s. 12
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	s. 9
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	s. 9
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	Hallituksella ei ole roolia vastuullisuusraportoinnissa
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	s. 13
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	Hallitukselle viestitään mahdollisista kriittisistä huolenaiheista kuukausittain hallituksen kokouksen yhteydessä. Mikäli tarvetta ilmoittamiselle on, sen tekee toimitusjohtaja. Akuuteista huolenaiheista, joita saamme tietoomme esim. asukkailta tai työntekijöiltämme, raportoidaan hallitukselle tarvittaessa.

Raportointisisältö		Sijainti
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Ei edellytetä tällä hetkellä
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	s. 13
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	s. 14
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	s. 14
2-21	Vuosittaisen kompensaaion suhdeluku	s. 11
Strategia, politiikat ja toimintatavat		
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	s. 3
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	s. 17, 23, 29, 35
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	s. 17, 23, 29, 35
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	s. 8
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	WhistleB-ilmoituskanava otetaan direktiivin mukaisesti käyttöön 2023.
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja vuonna 2022.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	s. 10
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	s. 10
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Kaikki työntekijät kuuluvat yleisten työehtosopimusten piiriin.
GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)		
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	s. 6
3-2	Olennaiset aiheet	s. 6
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	s. 8
Taloudelliset standardit		
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)		
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	s. 15, 42

Raportointisisältö		Sijainti
Oma näkökohta	Rahavirrat	s. 42
Oma näkökohta	Verojalanjälki	s. 42
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)		
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei ilmitulleita tapauksia vuodelta 2022
Vastuullinen talous		
Oma näkökohta	Taloudellinen käyttöaste ja vuokrataso	s. 42
Ympäristöstandardit		
GRI 302: Energia		
302-1	Organisaation oma energiankulutus	s. 44
302-3	Energiaintensiiteetti	s. 44
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	s. 3, 29
GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018)		
303-1	Vesi jaettuna resurssina	s. 7 Suuri osa vedenkuluksesta on vuokralaisten asumiseen liittyvää vedenkulutusta.
303-2	Jätevesien vaikutusten hallinta	Ei olennainen kohta Hekan toiminnassa
303-5	Vedenkulutus	s. 44
GRI 305: Päästöt (2016)		
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	s. 44
GRI 306: Jätevedet ja jätteet (2020)		

Raportointisisältö		Sijainti
Oma näkökohta	Sekajätteen prosentuaalinen osuus kokonaisjättemäärästä	s. 44
Sosiaaliset standardit		
GRI 401: Työsuhteet (2016)		
401-1	Henkilöstön vaihtuvuus	s. 22, 43
GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus (2018)		
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	s. 25-27
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	s. 26
403-3	Työterveyspalvelut	s. 25
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys- ja turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	s. 26-27
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	s. 25-26
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	s. 25
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	s. 25-27
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen (2016)		
404-3	Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit	s. 11
GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet (2016)		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	s. 23-24, 26, 43
Asiakkaat		
Oma näkökohta	Asiakastyytyväisyys (vuosittainen ja laaja tutkimus)	s. 20-21
Oma näkökohta	Suositteluprosentti	s. 16, 20



Heka

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Viipurinkatu 2, 00510 Helsinki
hekaoy@hekaoy.fi