



Heka

Vastuullisuus- raportti 2024

Helsingin kaupungin asunnot Oy



Sisällysluettelo

1	Heka lyhyesti
2	Kiinteistöjohtajan katsaus
3	Hekan vuosi 2024
4	Hekan strategia 2022–2025
5	Vastuullinen Heka
16	Tyytyväiset asukkaat
22	Työyhteisö
28	Kiinteistönhoito ja rakentaminen
34	Liiketoiminta
42	GRI ja liitteet



Tämä on Hekan viides vastuullisuusraportti. Raportti on laadittu GRI-viitekehyksen mukaisesti.

Heka lyhyesti

Helsingin kaupungin asunnot Oy eli Heka on Suomen suurin asuntojen vuokranantaja.

Heka on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Heka toimii omakustannusperiaatteella eli kaikki asukkaidemme maksamat vuokrat käytetään talojen ja asuntojen rakentamisen, korjaamisen, ylläpidon ja hallinnoinnin kustannuksiin. Heka ei tavoittele voittoa eikä maksa osinkoa omistajalleen Helsingin kaupungille.

Asukasvalinnat tekee Helsingin kaupunki, joka toteuttaa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaohjetta, jotta asunnot voidaan osoittaa kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eniten tarvitseville. Ohjeet perustuvat ARAn asukasvalintaperiaatteisiin. Vielä vuonna 2024 erillisenä virastona toimineen ARA:n tehtävät siirtyivät 1. maaliskuuta 2025 alkaen ympäristöministeriön yhteyteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen. Asukasvalintoihin muutoksella ei ole vaikutusta.

Hekalle valmistuu vuosittain useita satoja uusia vuokra-asuntoja. Jatkuvasti on käynnissä myös useita suuria peruskorjaushankkeita. Vuonna 2024 valmistui 210 uutta asuntoa eri puolilla Helsinkiä. Peruskorjaus saatiin päätökseen 1 070 asunnossa.

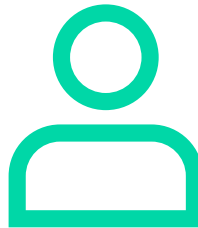
Tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi Hekalla on 45 erityisasuntokohdetta, joissa on yhteensä yli 3 000 asuntoa. Erityisasunnot on tarkoitettu vanhuksille ja kehitysvammaisille, päihde- ja mielenterveys-kuntoutujille, asunnottomille ja muille erityisryhmille.

Heka omistaa myös 1 650 As Oy -asuntoa, jotka sijaitsevat asunto-osakeyhtiöissä eri puolilla Helsinkiä.



54 664

asuntoa



684

työntekijää

Lähes

94 000

asukasta

13,76 €/m²/kk

keskivuokra

Nimi

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Omistaja

Helsingin kaupunki

Yhtiömuoto

Osakeyhtiö

Pääkonttorin sijainti

Viipurinkatu 2, 00510 Helsinki, Suomi

Toimintaympäristö ja -maa

Helsinki, Suomi



Hekan viides ja viimeinen vastuullisuusraportti



Heka on raportoinut vastuullisuusteoistaan viiden vuoden ajan. Tuona aikana ymmärrys vastuullisuudesta on lisääntynyt, ja asukkaamme sekä yhteistyökumppanimme odottavat Hekalta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta vastuullista toimintaa.

Hekan vastuullisuusraportointi muuttuu EU:n kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive), jäljempänä CSRD, myötä. Vuodesta 2025 emme enää raportoi tätäkin raporttia ohjaavan GRI-viitekehyksen vaan CSRD-kestävyysraportointidirektiivin raportointivelvoitteiden mukaisesti. Kestävyysraportoinnissa korostuu yritysten toiminnan läpinäkyvyyden edistäminen ja raportoidun tiedon alkuperä. Vastuullisuustekojen lisäksi kestävyysraportissa kerrotaan Hekan arvoketjun kaikista vaiheista eli mitä teemme, mitä resursseja toimintamme vaatii ja mitä ovat toimintamme seuraukset. Hekan arvoketjuun voit tutustua tämän [raportin sivulla 11](#).



Toimintamme keskiössä ovat jatkossakin pitkäaikaiset ja kohtuuhintaiset vuokratodit, työntekijöiden hyvä työarki, kestävä rakentaminen ja ihmisläheiset toimintatavat.”

Vesa Jurmu, kiinteistöjohtaja

Valmistautuminen kestävyysraportointiin on parhaillaan käynnissä. Vastuullisuus on vuosien ajan ollut kaikkien Hekan työntekijöiden asia, mutta jatkossa myös siitä raportointi kuuluu yhä useamman hekalaisen työnkuvaan. Tätä varten henkilöstölle järjestetään koulutusta uusista raportointivelvoitteista. Ennen raportointia tulee myös selvittää, mitä tietoja pitää täydentää tai mitä tarvitaan lisää ja mistä puuttuva tieto saadaan. Myös raportoinnin aikataulu muuttuu, kun raportointi ei ole vain vuodenvaihteen työrupeama, vaan tietoja kerätään ympäri vuoden.

Hekalla seurataan Euroopan komission Omnibus-ehdotuksen etenemistä, joka voi vaikuttaa Hekan raportointivelvollisuuteen. Omnibus-ehdotuksella tähdätään merkittäviin kevennyksiin yritysten kestävyysraportointivelvoitteissa. Hekalla on kuitenkin päätetty jatkaa kestävyysraportoinnin kehittämistä suunnitellusti CSRD-direktiiviä mukaillen.

Vaikka raportointi muuttuu, eivät Hekan vastuullisuustyön tavoitteet muutu. Toimintamme keskiössä ovat jatkossakin pitkäaikaiset ja kohtuuhintaiset vuokratodit, työntekijöiden hyvä työarki, kestävä rakentaminen ja ihmisläheiset toimintatavat.

Tästä raportista voit lukea Hekan vastuullisuusteoista vuonna 2024. Vuoden aikana muun muassa Kierrätyslähettiläs-kampanja innosti asukkaitamme biojätteiden lajitteluun, nelivuotinen peruskorjausten energia-remontteja edistänyt HELENA-hanke päättyi, kohteidemme energiankulutusta alettiin seuraamaan uusin tavoin ja otimme käyttöön Hekan vastuullisperiaatteet.

Hekan kiinteistöjohtaja
Vesa Jurmu



Vuodesta 2025 alkaen emme enää raportoi aiemmin mainitun GRI-viitekehyksen vaan CSRD:n raportointivelvoitteiden mukaisesti.

Hekan vuosi 2024



Vuokrasopimusten yhtenäistäminen alkoi Itä-Helsingistä.



Hekan ensimmäiset muutosneuvottelut käytiin keväällä.



Hekan uudeksi toimitusjohtajaksi valittiin Maria Aspala, joka aloitti tehtävässä 1.4.2025. Aiempi toimitusjohtaja Jaana Närö jäi eläkkeelle 31.3.2025.

Vuoden asukas-toimikunta palkittiin ensimmäistä kertaa.



Nelivuotinen HELENA-hanke päättyi – Energiankulutusta vähennettiin 7 300 kerrostalokolmion vuosikulutusta vastaava määrä.



Uusia asuntoja

210

Peruskorjaus valmistui

1 070

asunnossa



Itsetuotetun energian määrä

744 139

kWh



Liikevaihto

527

miljoonaa euroa

Hekan strategia 2022–2025



Tarjoamme kohtuuhintaisen, laadukkaan ja turvallisen kodin.
Tuotamme asumisen parasta arkea. Olemme vuokra-asumisen vaikuttavin toimija.

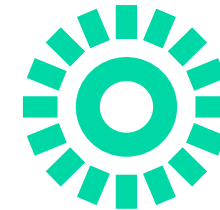


Vastuullinen Heka

Hekalla vastuullisuustyö on konkreettista, päämäärätietoista, järkevää ja jatkuvasti kehittyvää. Raportin aluksi kerromme muun muassa vastuullisuuskäytännöistä, vastuullisuusohjelmastamme, sidosryhmäyhteistyöstä, palkkauksesta ja Hekan johtamisesta.

Talojemme katoilla on jo liki

70 aurinko-
voimalaa



Vuokrasopimusten
yhtenäistäminen edistää
asukkaiden asumisviihtyvyyttä.

Hekalaisia näkökulmia vastuullisuuteen

Hekan viimeisin GRI-viitekehyksen mukainen olennaisuus-analyysi toteutettiin vuonna 2021. Olemme määritelleet meille 11 olennaisinta vastuullisuuskulmaa toiminta-ympäristön vaikutusten ja sidosryhmien odotusten perusteella. Tietoa kerättiin sidosryhmätutkimuksella, asukastutkimuksilla, henkilöstökyselyillä sekä tapaamisten pohjalta. Olennaisimmissa vastuullisuuskulmissa näkyvät myös YK:n kestävän kehityksen tavoitteet sekä vallitsevat megatrendit.

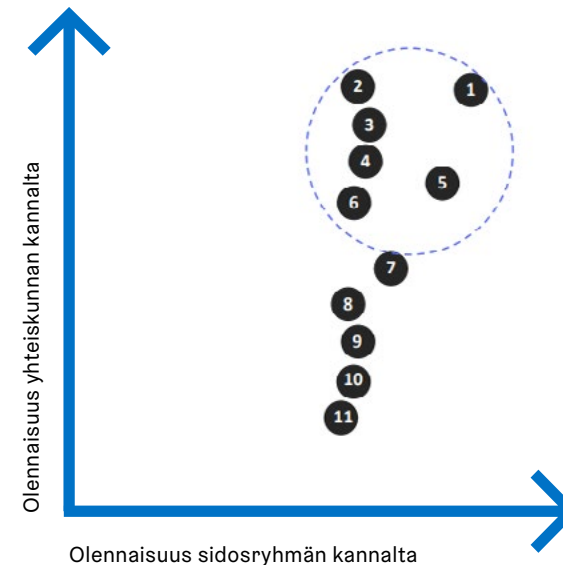
Tehty olennaisuusanalyysi perustuu GRI-viitekehyksen ohjeistukseen olennaisten näkökohtien määrittämisestä. Nämä näkökohdat olemme huomioineet vastuullisuusohjelmassamme, joka toimii vastuullisuustyömme raamina. Ohjelma kertoo, mitä haluamme saavuttaa ja miksi.

Vastuullisuustyömme onnistumisen paras mittari ovat tyytyväiset asukkaat, pitkään töissä viihtyvät työntekijät, ympäristön kannalta kestävät talot ja kohtuuhintaiset kodit. Haluamme myös jakaa avoimesti tietoa opeista, joita saamme erilaisista pilottihankkeistamme ja kokeiluistamme.

Hekan olennaiset vastuullisuuskulmat tulevat lähitulevaisuudessa muuttumaan samalla, kun Hekan vastuullisuusraportointi muuttuu EU:n kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive) myötä. Vuodesta 2025 alkaen emme enää raportoi aiemmin mainitun GRI-viitekehyksen vaan CSRD:n raportointivelvoitteen mukaisesti. Aloitimme uuteen raportointistandardiin valmistautumisen päivittämällä olennaisuusanalyysimme vuonna 2024. CSRD:n mukaan olennaisten vastuullisuus-aiheiden määrittelyssä tulee huomioida kaksi näkökulmaa, ja siksi uudenlaista olennaisuusanalyysiä kutsutaankin kaksoisolennaisuudeksi. Siinä määritellään Hekan toiminnan seurauksena aiheutuvat myönteiset ja kielteiset vaikutukset ympäristöön sekä yhteisöihin, ja toisena näkökulmana aiheen olennaisuutta tarkastellaan sen kautta, syntyykö siitä Hekalle taloudellisia riskejä tai mahdollisuuksia.



Hekan olennaiset vastuullisuuskulmat muuttuvat EU:n kestävyysraportointidirektiivin myötä.



Vastuullisuuskulmat ja -teemat

*Eniten painoarvoa saavat

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 kiinteistönhoito 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*

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 ilmastonmuutosta maailmanlaajuisesti. Olemme tarkastelleet toimintaamme YK:n kestävän kehityksen teemoja peilaten ja asettaneet vastuullisuustavoitteita toimintaympäristömme kannalta keskeisissä teemoissa.



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



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.



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



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



Palkkaamme vuosittain noin 75 nuorta kesätyöntekijää. Kehitämme työllisyyshankkeita hyödyntämistä hankinnoissamme.



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



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



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



Toimimme ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan pienentämällä talojemme korjauksesta ja rakentamisesta aiheutuvia sekä asumisen aikana syntyviä päästöjä. Kehitämme pihojemme suunnittelua ilmastonmuutokseen 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 asiointin 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.
- Tietosuojarikkomusten määrä on pienempi kuin edellisenä vuonna.
- Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua.
- 100 % hankinnoistamme toteutetaan huomioimalla hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana.

Vastuullisuuden aihealueet

Vastuullisuustavoitteet

Vastuullisuus on jokapäiväistä johtamista

Hekalla vastuullisuus näkyy kaikessa johtamisessa. Vastuullisuutta ohjaavat arvomme, strategiamme sekä vastuullisuusohjelmamme linjaukset ja tavoitteet. 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.

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

[Lue lisää vastuullisuuden johtamisesta ja riskien hallinnasta verkkosivuiltamme.](#)

Tapamme toimia

Me Hekalla toimimme vastuullisesti, kestävästi ja läpinäkyvästi. Yhtenä tärkeänä osana vastuullista toimintaamme ovat Tapamme toimia -periaatteet, jotka ohjaavat meitä toimimaan oikein ja luovat perustan yhteisille toimintatavoillemme. Kaksitoista periaatetta kertovat, miten kohtelemme toisiamme, asiakkaitamme ja muita sidosryhmiämme, teemme työtämme ja harjoitamme liiketoimintaamme.

Periaatteet koskevat johtoa, esihenkilöitä sekä työntekijöitä. Periaatteet linjaavat yhteiset suuntaviivat myös yhteistyökumppaneiden suuntaan. Periaatteet on otettu käyttöön vuonna 2021, ja ne päivitettiin vuonna 2024.



Yhtenä tärkeänä osana vastuullista toimintaamme ovat Tapamme toimia -periaatteet, jotka ohjaavat meitä toimimaan oikein ja luovat perustan yhteisille toimintatavoillemme.

Vastuullisuuden johtaminen

Helsingin kaupunki
omistajana odottaa
yritysvastuuta.



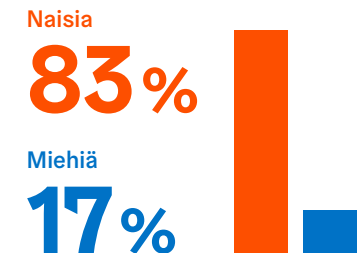
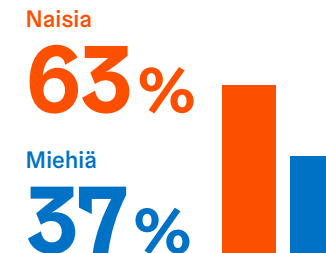
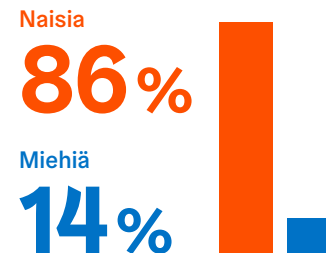
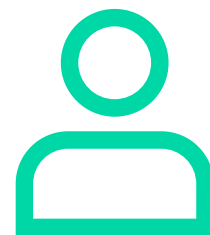
Hallitus
seuraa vastuullisuuden
johtamista ja toteutumista
sekä riskienhallintaa.



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



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



Sidosryhmäyhteistyö

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

Teemme päivittäin yhteistyötä sidosryhmiemme kanssa. Huomioimme sidosryhmien toiveet ja odotukset joka-päiväisessä toiminnassamme.

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



Vastuullisuuden lähtökohdat: Sidosryhmäyhteistyö

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
Henkilöstö	Jatkuva vuoropuhelu, henkilöstökyselyt, kehityskeskustelut, kokoukset, sisäiset viestintäkanavat	- Säännöllinen palkanmaksu, hyvät työsuhte-edut - Panostukset työhyvinvointiin ja -terveyteen - Avoin tiedonjako ja vaikutusmahdollisuudet - Toimiva esihenkilötyö ja arjen tuki - Työssä kehittyminen ja urapolku
Omistaja	Säännölliset tapaamiset ja yhteistyöpalaverit, jatkuva vuoropuhelu	- Kaupungin vuokra-asumisesta vastaaminen - Riittävä vakavaraisuus, taloudellisuus ja tehokkuus - Asiakaskeskeisyys - 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
Asukasdemokratia-elimet	Vuosittaiset kyselyt, yhteistyöpalaverit, hallitustapaamiset	- Vaikutusmahdollisuudet - Toiminnan kehittäminen

Arvoketju

Hekan arvoketju kuvaa vuokra-asuntoyhtiön toimintaa eli mitä teemme, mitä resursseja toimintamme vaatii ja mitä ovat toimintamme seuraukset. Hekan arvoketjun alkupäähän sijoittuvat sisäänvirtauksina merkittävimmät toimintamme mahdollistavat tekijät. Arvoketjun keskivaiheilla näkyvät omat toimintomme, jotka pitävät sisällään monimuotoisen joukon ammattilaisia eri tehtävissä. Toimintamme ulosvirtauksia taas ovat tarjoamamme asunnot ja asumisen palvelut, mutta myös näiden seurauksena syntyvät jätteet ja päästöt. Yleishyödyllisenä vuokra-asuntoyhtiönä tuotamme arvoa sekä asukkaillemme että yhteiskunnalle.



Resurssit

Hekan toiminnalle tärkeimpiä resursseja ovat taloudellinen ja sosiaalinen pääoma sekä toimintamme mahdollistavat hankinnat ja luonnonvarat. Taloudellinen pääomamme muodostuu lähinnä vuokratuotoista ja käyttökorvauksista sekä myös lainoista ja saaduista avustuksista. Sosiaalinen pääomamme syntyy hyvinvoivasta ja osaavasta henkilöstöstä, mikä onkin yksi vastuullisuusohjelmamme peruspilarista. Pyrimme varmistamaan, että työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita, työkyky pysyy hyvänä ja työnteko on turvallista sekä huolehtimaan, että jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen. Taloudellisen ja sosiaalisen pääoman lisäksi emme pystyisi rakennuttamaan talojamme ja tarjoamaan palveluitamme ilman energiaa, vettä, tontteja tai tavara- ja palveluhankintoja.

Hekan oma toiminta

Vuonna 2024 Hekalle valmistui 210 uutta asuntoa. Peruskorjaus valmistui 1 070 asunnossa. Säännöllisellä ylläpidolla, huollolla ja korjaamisella pyritään varmistamaan Hekan omistamille rakennuksille mahdollisimman pitkä käyttöaika. Asumisen asioissa asukkaitamme palvelevat asiakaspalvelu ja kohteiden isännöitsijät. 90 prosentissa kohteistamme on aktiivista asukastoimintaa.

Toiminnan tuotokset

Heka on Suomen suurin asuntojen vuokranantaja. Meillä oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 54 664 kohtuuhintaista asuntoa ympäri Helsinkiä.

Kokonaislämmönkulutuksemme oli 523 205 MWh, kokonaissähkönkulutuksemme 75 685 MWh ja kokonaissvedenkulutuksemme 5 015 307 m³. Heka-talojen katoille asennetut aurinkopaneelit tuottivat sähköä vuonna 2024 yhteensä 744 139 kWh. HSY:n keräämiä yhdyskuntajätteitä toimintamme seurauksena syntyi 17 545 187 kiloa, ja kierrätysasteemme oli 26 %.

Vaikutukset

Toimintamme vaikutukset näkyvät asukkaidemme arjessa kohtuuhintaisina ja pysyvinä asuntolina. Pyrimme vastaamaan asukkaidemme tarpeisiin tarjoamalla laadukasta asumista sekä palvelua usealla kielellä. Hekan asuntojen sijaitessa joka puolella Helsinkiä, torjumme osaltamme segregaatiota 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 10,5 vuoden pituisia.

Suhteellisen 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 tasapuoliset mahdollisuudet tarjota tuotteitaan tai palveluitaan. Pyrimme mahdollisimman usein myös hyödyntämään uusia vastuullisia innovaatioita esimerkiksi pilottihankkeissamme, 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 sivulla 43](#).

Hekan palkkausjärjestelmä ja palkan muodostuminen

Hekalla on käytössä työehtosopimuksen mukainen palkkausjärjestelmä. Palkkausjärjestelmän piiriin kuuluu koko Hekan henkilökunta pois lukien Hekan johto, joka kuuluu puolestaan HAY-järjestelmään. 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.

Selkeät palkkaluokat

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.

Kompensaation suhdeluku on 3,03

Hekalla vuoden 2024 vuosittaisen kompensaation suhdeluku on 3,03. Suhdeluku syntyy, kun verrataan korkeinta palkkaa ja mediaanipalkkaa, eli alimman ja ylimmän palkan keskiläini jäävää palkkaa, keskenään. Vuonna 2024 suhdeluvun laskennassa olivat mukana korkeimpana palkkana kiinteistöjohtajan palkka ja mediaanipalkkana vuokrareskontranhoitajan palkka. Laskennassa käytetyt kokonaisansiot sisältävät työntekijän tehtäväkohtaisen palkan osuuden lisäksi mahdolliset kokemuslisät ja määrävuosilisän.

Suhdeluku sisältää 668 työntekijän vuosittaiset kokonaisansiot, eli sen osuuden henkilöstöstä, jolle on kertynyt ansioita vuoden 2024 aikana. Laskennan ulkopuolelle ovat jääneet erilaisilla palkattomilla vapailla, kuten opinto-vapaalla, perhevapaalla tai pitkällä sairauslomalla olleet työntekijät. Suhdelukua tarkasteltaessa on myös hyvä huomioda, että Hekalla melkein koko huolto ja noin puolet siivouksesta toteutetaan omana työnä. Tämän vuoksi mediaanipalkka on matalampi kuin se olisi, jos 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. Hallituksella tulee kollektiivisesti olla Hekan toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksen kokoonpanon tulisi heijastaa eri taustoja ja näkökulmia. Kaupungin Hekalle määrittelemässä tytäryhteisökohtaisessa omistajastrategiassa Hekan hallituksen osaamisvaatimukseksi on määritelty kiinteistöliiketoiminnan ja -markkinoiden tuntemus, asukasdemokratia, asiakkuuksien johtaminen, digitalisaation hyödyntäminen sekä investoinnit ja rahoitus.

Hekan hallituksen jäsenistä kaksi on Helsingin kaupungin viranhaltijoita, kolme on luottamushenkilötaustaisia ja kaksi on asukkaiden esittämiä. Poliittiset ryhmät tekevät esityksensä Hekan hallituksen luottamushenkilötaustaisiksi jäseniksi. Asukkaiden esitykset Hekan hallituksen asukasjäseniksi tehdään Hekan asukasdemokratiasäännön mukaisesti.

Esitykset hallituksen jäseniksi käsitellään Helsingin kaupunginhallituksen konsernijaostossa, joka ohjaa ja valvoo kaupungin tytäryhteisöjen 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 organisaation vaikutusten kannalta merkitykselliset kompetenssit arvioi toimitusjohtaja sekä yhtiön hallitus nimittäessään johtoryhmän.

Johtoryhmän kokoonpano koulutustaustoineen vuoden 2024 lopussa oli seuraava

- Jaana Närö, s. 1959, toimitusjohtaja, koulutus: OTK, EMBA
- Päivi Jokinen, s. 1967, asiakkuusjohtaja, koulutus: KTM, insinööri (ylempi AMK)
- Marita Ailio, s. 1963, HR-johtaja, koulutus: VTK
- Pekka Pirinen, s. 1982, isännöintijohtaja, koulutus: insinööri (ylempi AMK)
- Vesa Jurmu, s. 1960, kiinteistöjohtaja, koulutus: DI
- Jenna Yli-Arvo, s. 1995, lakiasiainjohtaja (sijainen), koulutus: OTM
- Vesa Nevala, s. 1978, rakennuttamisjohtaja, koulutus: insinööri (ylempi AMK)

Johtoryhmän kokoonpanoon kuuluu myös talousjohtaja. Heka oli vuoden 2024 lopussa väliaikaisesti ilman talousjohtajaa. Uusi talousjohtaja aloitti tehtävässään vuoden 2025 alussa.

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 puheenjohtajan ja jäsenet. Hallitus vastaa yhtiön ja sen liiketoiminnan johtamisesta.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan valinnasta ja erottamisesta päättää aina yhtiön 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 sekä hallituksen kokouksissa käsiteltävien asioiden ja strategisten kysymysten valmistelussa. Yhtiön hallitus päättää johtoryhmän kokoonpanosta.



Hallituksen ja johdon riippumattomuus

Hekalla sekä hallituksen että johtoryhmän jäsenillä on mahdollisuus itsenäisyyteen päätöksenteossa.

Helsingin kaupungin Hyvä hallinto- ja johtamistapa Helsingin 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 hallitustehtävän tai sitä edeltävän kolmen vuoden aikana olla ollut työsuhdetta tai olennaista muuta toimeksiantosuhdetta 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 merkittävä asiakkuus-, toimittajuus- tai yhteistyösuhde. Hallituksen jäsenyydestä ei saa aiheutua ristikkäistä valvontasuhdetta siten, että kahden eri tytäryhteisön toimivaan johtoon kuuluvat henkilöt ovat hallituksessa toistensa yhteisössä. Hallituksen jäsenten ei tulisi olla työ- tai virkatehtävissään suorassa esihenkilö-alainen suhteessa. Näistä hallituksen jäsenen riippumattomuuteen liittyvistä linjauksista voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on kaupungin tai yhtiön edun kannalta perusteltua.

Hekan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen jäsenenä.

Yhtiön toimitusjohtajan tulee Hyvä hallinto- ja johtamistapa Helsingin kaupunkikonsernissa -ohjeen mukaan ilmoittaa sivutoimensa hallituksen hyväksyttäväksi. Lisäksi toimitusjohtajan täytyy eturistiriitojen välttämiseksi ilmoittaa omat lähiomaisen omistukset sekä 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.

Hyvä hallinto- ja johtamistapa Helsingin kaupunkikonsernissa -ohjeen mukaan tytäryhteisön tulee olla tietoinen yhteisön lähipiiristä ja lähipiiriliiketoimista. Yhtiön ja sen lähipiirin välillä tehtävät liiketoimet ovat hyväksyttäviä vain, kun ne ovat yhtiön toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisia sekä tehty yhtiön kannalta hyväksyttävien ja avoimien 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 yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa koskevan asian käsittelyyn. Hän ei myöskään saa osallistua yhtiön ja kolmannen osapuolen välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Henkilökohtainen etu, tai henkilökohtaisen edun todennäköisyys, muodostaa esteellisyyden.

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

Johdon suoriutumisen arviointi

Hallitus arvioi säännöllisesti toimintaansa, työskentelytapojaan sekä kollektiivista osaamistaan suhteessa yhteisön tarpeisiin. Lisäksi Helsingin kaupungin konserniohjaus järjestää noin joka toinen vuosi hallituksen toiminnan arvioinnin itsearviointina. 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 Helsingin kaupunkikonsernissa -ohjeessa. Yhtiön hallituksen keskeinen tehtävä on ohjata, tukea ja valvoa toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan vastuulla olevaa yhteisön päivittäisjohtamista. 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 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 tulospalkkijärjestelmää. Yhtiön hallitus hyväksyy tulospalkkiokriteerit vuosittain. Lisäksi johtoon sovelletaan Hekalla käytössä olevaa kertapalkitsemisjärjestelmää kertaluonteisten erinomaisten suoritusten tai tavoitteiden saavuttamisen palkitsemiseen.

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

Vuoden 2024 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 %.
- Toteutettujen strategisten hankintojen perusteella enintään 25 %.
- Lyhytaikaisten sairauspoissaolojen vähentämisen perusteella enintään 25 %.

Vuoden 2024 aikana sekä johdon työsuorituksesta johtuvat arviointitarkastukset että tulospalkkiot jätettiin maksamatta Hekan säästösuunnitelman mukaisesti.





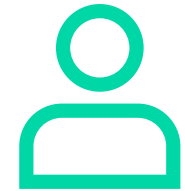
Tyytyväiset asukkaat

Asukkaamme ovat tärkein sidosryhmämme. Tässä osiossa kerromme Hekan vuokrasopimusten yhtenäistämisestä, laaja-alaisesta isännöinnistä, Kierrätyslähettiläs-kampanjasta, asukastyytyväisyyden kehittymisestä ja aktiivisesta asukastoiminnasta, jota on liki 90 prosentissa taloistamme.

Yli

50 000

asukassivujen käyttäjää.



Asukastoiminnan Heta-sovellus on käytössä jo yli

100

kohteessa

Tyytyväiset asukkaat

- 19** Vuokrasopimusten yhtenäistäminen edistää asukkaiden tasapuolista kohtelua
- 20** Asukastyytyväisyyskyselyä kehitettiin
- 21** Teatteria ja asukkaiden sähköistä osallistamista



Tavoitteet

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

Asukassuositteluindeksin NPS-luku on vähintään + 50.

Sähköisen asioinnin ja osallistumisen mahdollisuudet kehittyvät.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat ja ketteröityvät.

Näin onnistuimme 2024

Asukastyytyväisyyskyselyn tulokset laskivat.

Asukassuositteluindeksin NPS-luku oli -12, mikä on heikompi kuin vuonna 2023 (-1).

Toteutui osittain. Heta-sovellusta tehtiin tunnetummaksi asukkaiden keskuudessa. Asukkaat osallistuivat kaksoisolennaisuusanalysiprosessiin.

Toteutui. Päivitetty asukasdemokratiasääntö tuli voimaan. Asukastoimintaa aloiteltiin Hekan erityisasuntokohteissa.

Tavoitteet, mittarit ja jatkosuunnitelmat on avattu tarkemmin vastuullisuusohjelmassa seuraavalla sivulla.

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.

Vastuullisuusohjelma

Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2024	Suunnitelmat 2025 (-2026)
Asumisen viihtyisyys ja asukastyytyväisyys paranee tai pysyy samana kuin edellisenä vuonna.	Asukastyytyväisyyskyselyn kokonaistulos laski hieman.	- Aloitimme palvelukonseptin ja kanavakohtaisen palvelun laadun selvityksen. - Uudistimme asukaskyselyn kysymyksiä erityisesti asiakaspalvelun, isännöinnin ja asukasdemokratian osalta. Kysely toteutettiin verkkokyselynä 20 000:lle hekalaiselle aikaisemman 14 000:n sijaan. Lisäksi Heka osallistui KOVA:n järjestämään asukaskyselyyn. - Aloitimme vuokrasopimusten yhtenäistämisen.	- Jatkamme palvelukonseptin ja kanavakohtaisen palvelun laadun kehittämistä selvityksen tulosten perusteella. - Jatkamme asukaskyselyn uudistamista. - Vuokrasopimusten yhtenäistäminen jatkuu.
Asukassuositteluindeksin NPS-luku on vähintään + 50.	Asukassuositteluindeksin NPS-luku oli -12, mikä on heikompi kuin edellisenä vuonna.	- Hima-asukaslehden jakelu lopetettiin. Jatkossa Hima-asukasmedia toimii verkossa. - Uudiskohteiden ja peruskorjauskohteiden sisäänmuuton asukaskyselyt aloitettiin. - Aloitettiin neljännesvuosittain tehtävä asukaskysely poismuuttaneille asukkaille.	- Sähköinen asukaskirje lähetetään kaikille asukkaille, joiden sähköpostiosoite Hekalla on tiedossa. - Jatkamme asukaskyselyn tekemistä poismuuttaneilta asukkailta neljännesvuosittain. - Teemme isännöinnin ja huoltotoimen osalta neljännesvuosittain toteutettavat pulssikyselyt.
Sähköisen asioinnin ja osallistumisen mahdollisuudet kehittyvät.	Toteutui.	- Päivitimme vuokrasopimuksen liitteitä. - Kampanjoimme syksyn asukkaiden kokouksissa asukastoiminnan sovellus Hetan käytön eduista.	- Sauna- ja autopaikkavarausten tekeminen asukassivujen kautta otetaan käyttöön. - Saatujen kehitysideoiden pohjalta Heta-sovellusta tullaan vielä kehittämään, jotta käyttäjämäärää saadaan kasvatettua.
Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat ja ketteröityvät.	- Toteutui. - Vuonna 2024 kohteissamme oli yhteensä 468 talotoimikuntaa, luottamushenkilöä tai kerhotilavastaavaa. Asukastoimintaa oli järjestetty 90 % kohteistamme. Noin 10 % kohteistamme ei ollut asukastoimintaa johtuen osin asukkaiden korkeasta iästä.	- Ensimmäinen Hekan vuoden asukastoimikunta -palkinto jaettiin. - Järjestimme yhdessä asukasneuvottelukunnan kanssa 5 asukkaille suunnattua webinaaria. Lisäksi Heka järjesti kaksi webinaaria, jotka käsittelivät vuokranmäärittystä ja vuokranmaksuvaikeuksia ja niistä selviämistä. - Järjestimme useita tapahtumia yhteistyössä asukastoimijoiden kanssa: Ilta Hekan kanssa -tilaisuuden, Hekan taloturvallisuusillan ja Hyryyläispäivän. - Hekan erityisasuntojen kohteissa järjestettiin asukaskokoukset. - Heka solmi aiesopimukset Musiikkiteatteri Kapsäkin ja Kom-teatterin kanssa. Myös Stadin slangi on käynyt esiintymässä useissa kohteissa ja laulattanut asukkaita. - Ikäinstituutin Kotikulmilla-toimintaa jatkettiin TaloTsemppareiden johdolla. - Kohteissa järjestettiin kierrätysiltoja yhdessä kierrätyskeskuksen ja Helsingin kaupungin kanssa teemalla ”kestävät arjen valinnat”.	- Webinaarien järjestämistä jatketaan vuonna 2025. - Hyryyläispäivää ei vietetä vuonna 2025 vaan sen tilalla järjestetään Ilta Hekan kanssa -tilaisuus. Seuraavan kerran uudistettua Hyryyläispäivää vietetään vuonna 2026. - Erityisasuntokohteiden asukaskokouksissa esitettävää sisältöä kehitetään. - Kulttuuritilaisuuksia järjestetään kohteissamme sopimusten mukaisesti.

Vuokrasopimusten yhtenäistäminen edistää asukkaiden tasapuolista kohtelua

Haluamme Hekalla kohdella vuokralaisia tasapuolisesti, minkä vuoksi olemme aloittaneet vuokrasopimusten yhtenäistämisen vuonna 2024. Yhtenäistäminen tehdään useassa vaiheessa alueittain, muutama kohde kerrallaan.

Yhtenäistämisen myötä vuokrasopimusten sisältöä päivitetään siten, että jatkossa kaikilla Hekan vuokralaisilla on samat vuokrasopimuksen ehdot liittyen esimerkiksi tupakointiin, vesilaskutukseen ja muuttopäivään. Yhtenäistäminen ei vaikuta asunnon vuokraan.



”**Yhtenäistämisellä tavoittelemme parempaa asumisviihtyvyyttä, kun kaikkia asukkaita koskevat yhtenäistämisen jälkeen samat vuokrasopimuksen ehdot ja asumisen säännöt.**”

Päivi Jokinen,
Hekan asiakkuusjohtaja



Vuonna 2024 käsiteltiin yli

38 000

asukassivujen kautta tullutta yhteydenottoa.



Case

Kierrätyslähettiläät kannustivat aktiivisempaan biojätteiden lajitteluun

Aloitimme loppuvuonna 2024 Kierrätyslähettiläs-kampanjan, jonka tavoitteena oli kannustaa asukkaita biojätteiden lajitteluun ja tätä kautta vähentää sekajätteen määrää. Kampanja järjestettiin yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalveluiden eli HSY:n kanssa.

Haimme kampanjaa varten innokkaita asukkaita, jotka toimivat asuinkehteidensä kierrätyslähettiläinä. Mukaan ilmoittautui 102 asukasta 93 Hekan kohteesta. He jakoivat naapureilleen biojätepusseja ja opastivat jätteiden oikeassa lajittelussa. Kierrätyslähettiläät jakoivat materiaalit noin 9000 kotitalouteen, joista tavoitettiin yli 15 000 asukasta.

Kampanjan tulokset näkyivät myös jäteastioissa: kampanjan jälkeisissä mittauksissa biojätteen määrä oli kasvanut 8,4 prosenttia samaan aikaan kun sekajätteen määrä oli vähentynyt 5 prosenttia. Lisäksi lähes 40 prosenttia kierrätyslähettiläistä huomasi kuukauden jälkeen vähintään joitain muutoksia naapureiden jätteiden lajittelussa.

Palautekyselyn mukaan myös asukkaat olivat kampanjaan tyytyväisiä: he antoivat kampanjalle arvosanan 4,2/5.

Asukastyytyväisyyskyselyä kehitettiin

Asukkaiden tyytyväisyyttä Hekaan selvitetään vuosittaisella kyselyllä. Kyselyn osa-alueet liittyvät asointiin, isännöintiin, kiinteistönhoitoon ja korjauksiin, siivoukseen, ympäristöasioihin, asuntoon, asuintaloon ja asukastoimintaan. Kysely lähetettiin satunnaisotannalla 20 000 Hekan asukkaalle ja siihen vastasi 5 402 asukastamme. Vastausprosentti oli 27.

Vuonna 2024 kyselyyn tehtiin joitakin muutoksia. Tyytyväisyydestä asointiin ja isännöintiin kysyttiin nyt erikseen, kun aiemmin osa-alueista on kysytty yhdessä.

Kyselyn perusteella asukkaat ovat tyytyväisiä erityisesti omaan asuntoon liittyviin asioihin. Tyytyväisyys asunnon sijaintiin sai arvosanan 4,06 asteikolla 1-5 (1=huono, 5=erinomainen), asunnon koko 3,92 ja yleiskunto 3,34.

Lisäksi kiinteistöhoitajien ja siivoojien ammattitaitoon oltiin pääosin tyytyväisiä, vaikka arvosanat laskivat edellisvuodesta. Kiinteistöhoitajien ammattitaito sai arvosanan 3,39 (2023: 3,71) ja siivoojien 3,32 (2023: 3,63).

Kokonaistyytyväisyys Hekaan vuokranantajana laski kaikilla kyselyn osa-alueilla.

Tyytymättömyys kasvoi erityisesti isännöintiin sekä kiinteistönhoitoon ja korjauksiin. Isännöinti sai arvosanan 2,89. Kiinteistöhoito ja korjaukset saivat arvosanan 3,13 (2023: 3,42).

Myös tyytyväisyys asointiin Hekan kanssa laski: asukkaat ovat aiempaa tyytymättömämpiä omaa asuintaloa koskevaan viestintään (3,05) ja Hekan verkkosivuihin (3,17). Lisäksi puhelinpalvelun aukioloaikoihin (2,73) oltiin tyytymättömiä.

Suositteluhalukkuutta mittaava NPS-arvo oli -12, mikä on edellisiä vuosia heikompi (2023: -1).

Vuoden 2024 kyselyssä asukastoimintaa kartoitettiin aiempaa useammalla kysymyksellä. Lähes puolet vastaajista tietää asukastoimikunnan jäsenet ja lähes 60 % vastaajista tietää miten asukastoimikuntaan saa yhteyden. Asukastoimintaa osallistutaan eniten talkoiden tai muiden yhteisten tapahtumien muodossa.

Jatkossa lähetämme tyytyväisyyskyselyitä myös uusiin ja peruskorjattuihin kohteisiin muuttaneille sekä Hekalta poismuuttaneille. Kyselyiden tuloksia käytetään asumispalveluiden kehittämiseen.

5 402
vastaajaa asukaskyselyssä

Tyytyväisyys
asunnon sijaintiin
4,06/5

Tyytyväisyys
asunnon kokoon
3,92/5



Asukastyytyväisyyskyselyn tuloksia

Asukastyytyväisyyttä mittaamme vuosittaisella kyselyllä. Vuoden 2024 asukastyytyväisyyskyselyyn vastasi 5 402 asukasta.

Tyytyväisyys eri osa-alueisiin

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

Osa-alue	2024	2023	2022	2021
Kiinteistönhoito ja korjaukset	3,13	3,42	3,43	3,53
Siivous	3,29	3,56	3,60	3,66
Ympäristöasiat	3,45	3,67	3,77	3,84
Asiointi	3,09	3,22	3,64	3,73
Asunto	3,40	3,51	3,79	3,86
Asuintalo	3,34	3,50	3,68	3,73
Isännöinti	2,89*	-	-	-

*Vuoden 2024 kyselyssä tyytyväisyyttä isännöintiin kysyttiin ensimmäistä kertaa erikseen.

Teatteria ja asukkaiden sähköistä osallistamista

Vuoden 2024 lopussa kohteissamme oli 394 asukastoimikuntaa, 68 luottamushenkilöä ja 6 kerhotilavastaavaa. Asukastoiminta taloissamme on aktiivista ja eri asukasryhmät huomioivaa.

Vuonna 2024 palkittiin ensimmäistä kertaa Hekan Vuoden asukastoimikunta. Tunnustuksen voitti Tullivuorentie 22 -kohteen asukastoimikunta.

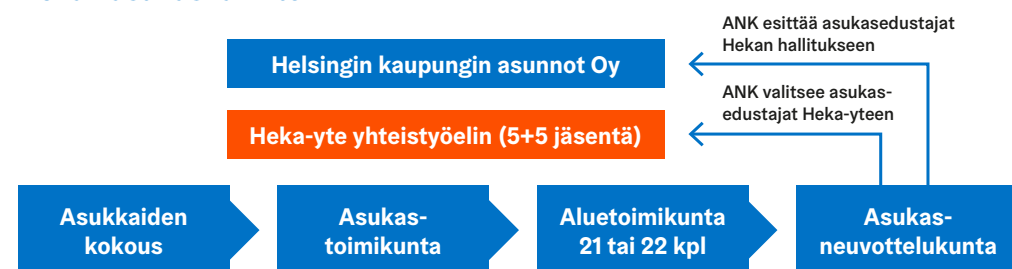
Kampanjoimme syksyn asukkaiden kokouksissa Heta-asukastoimintasovelluksen käytön eduista lisätäksemme sovelluksen käyttöä. Kampanjoimme ansiosta sovellus otettiin käyttöön useissa kohteissamme ja Heta on käytössä jo 100 kohteessa.

Asukkaille järjestettiin yhdessä asukasneuvottelukunnan kanssa 5 webinaaria, joissa käsiteltiin asukasdemokratiaan liittyviä asioita. Lisäksi järjestettiin Iltä Hekan kanssa -tilaisuus sekä Hekan taloturvallisuussilta. Perinteistä Hyyryläispäivää vietettiin asukkaiden kanssa lokakuussa.

Heka on solminut aiesopimukset Musiikki-teatteri Kapsäkin ja Kom-teatterin kanssa. Tavoitteena on viedä teatteritoimintaa ikääntyvien asukkaiden kotikulttuurille, asukas- ja toimintayhteisöihin sekä suoraan koteihin. Toiminta on suunnattu alueille, joissa kulttuuritarjontaa on vähän sekä ikäihmisille, joiden on hankala päästä kotoa kulttuuritapahtumiin. Myös Stadin slangi on käynyt esiintymässä useissa kohteissa ja laulattanut asukkaita.

Ikäinstituutin Kotikulttuuritoimintaa jatkettiin edelleen kohteisiin ilmoittautuneiden Talo-Tsemppareiden johdolla. Kohteissa järjestettiin kierrätysiltoja yhdessä Kierrätyskeskuksen ja Helsingin kaupungin kanssa teemalla ”kestävät arjen valinnat”.

Hekan asukashallinto



Asukkaiden ja Hekan välinen asukasdemokratiajärjestelmä.

90 %:ssa

Hekan kohteissa on asukastoimintaa

Asukastoiminta alkoi erityisasuntokohteissa

Vuonna 2024 asukastoimintaa aloitettiin myös Hekan erityisasuntokohteissa, jotka on tarkoitettu vanhuksille ja kehitysvammaisille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, asunnottomille sekä muille erityisryhmille. Toiminta alkoi asukkaiden kokouksella, jollainen järjestettiin kaikissa erityisasuntokohteissa.

Asukkaiden kokouksissa muun muassa kerrottiin asukkaille, miten erityisasuntojen vuokrat muodostuvat ja keskusteltiin kiinteistön tulevista remonteista sekä asukkaiden mielipiteistä liittyen kohteen ylläpitoon.

Heka aloitti yhteistyön Musiikkiteatteri Kapsäkin ja Kom-teatterin kanssa.



Case

Asukasyhteistyö on tärkeä osa isännöitsijän työtä

Isännöitsijät ovat asumisen moniosaajia, jotka tuntevat Hekan asuintalojen arjen. Asukkaille isännöitsijät ovat usein tuttuja, ja asukkaat ottavat isännöitsijöihin yhteyttä esimerkiksi asumisen ongelmatilanteissa.

Isännöitsijät muun muassa puuttuvat häiriöihin, käsittelevät erilaisia lupapyyntöjä ja vuokrasopimusmuutoksia, huolehtivat budjeteista sekä koordinoivat taloturvallisuusasioita.

– Usein meihin ollaan yhteydessä silloin, kun on joku pattitilanne, mutta kun olemme tehneet työmme, tilanne on ratkaistu. Ohjaamme asukkaita sovitteluun tai asumisneuvonnan piiriin tai toimimme itse välikätenä ja yritämme löytää kaikkia osapuolia tyydyttäviä ratkaisuja, Hekan isännöitsijä **Piia Uljas** kuvailee ammattiaan.

Asukasyhteistyö on tärkeä osa isännöitsijän työtä, jonka kautta he pysyvät ajan tasalla siitä, miten päivittäinen arki kohteissa sujuu. Isännöitsijät ovat tiiviisti yhteydessä asukasaktiiveihin ja asukastoimikuntiin. Samalla isännöitsijät pääsevät lähemmäs talon arkea.

– Hyvä asukastoimikunta helpottaa omaa työtä tosi paljon. Asukkaat tietävät, mitkä ongelmat kohteella oikeasti ovat, isännöitsijä **Sarita Lintelä** kertoo.

[Lue lisää Hekan isännöitsijöiden tekemästä tärkeästä asukastyöstä.](#)



Hyvinvoiva ja osaava työyhteisö

Hekalla työskentelee noin 680 asumisen ammattilaista. Tässä osiossa kerromme teoista, jotka tekevät Hekasta paremman ja vastuullisemman työnantajan. Näitä ovat muun muassa Hyvän työkäyttäytymisen periaatteet, monimuotoisuuden huomioiminen ja esihenkilötyöhön tehdyt panostukset.



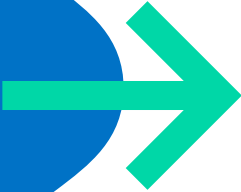
Henkilöstön tyytyväisyys etätyöhön





Työyhteisö

- 25 Työyhteisön monimuotoisuus on voimavara
- 26 Turvallinen ja terveellinen työpaikka
- 27 Kilpailutuksilla parhaat työkalut työn tueksi
- 27 Osaamisen ja yhteisten työtapojen kehittämistä



Tavoitteet

Työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita.

Näin onnistuimme 2024

- 😊 78 prosenttia työntekijöistä kokee, että työntekijöillä on yhdenvertaiset mahdollisuudet edetä urallaan sukupuolesta riippumatta.
- 😞 Toteutui osittain. Henkilöstökyselyn kokonais-arvosana laski hieman, mutta pysyi hyvällä tasolla (3,83/5).

Työkyky pysyy hyvänä ja työnteko on turvallista.

- 😊 Henkilöstön arvio omasta työkyvystä oli hyvä (8,13/10).
- 😊 Henkilöstön sairauspoissaolot vähenivät.
- 😞 Tapaturmista aiheutuneiden sairauspoissaolopäivien määrä kasvoi melkein 25 prosenttia.

Jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen.

- 😊 87 prosenttia työntekijöistä kokee, että heillä on riittävät tiedot ja taidot työssään onnistumiseen.
- 😞 Toteutui osittain. 59 prosenttia henkilöstöstä koki, että Heka tarjoaa säännöllisesti mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen. Tulos laski edellisestä vuodesta.

Tavoitteet, mittarit ja jatkosuunnitelmat on avattu tarkemmin vastuullisuusohjelmassa seuraavalla sivulla.

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.



Vastuullinen Heka		Tyytyväiset asukkaat	Työyhteisö	Kiinteistönhoito ja rakentaminen	Liiketoiminta	GRI ja liitteet
Vastuullisuusohjelma						
Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2024		Suunnitelmat 2025 (-2026)		
Työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita.	- Henkilöstökyselyn kokonaisarvosana laski edelliseen vuoteen verrattuna (3,83/5, 2023: 3,87/5). - Henkilöstön tyytyväisyys tasa-arvon toteutumiseen oli erinomainen (4,34/5, 2023: 4,29). 78 % henkilöstökyselyyn vastanneista työntekijöistä kokee, että työntekijöillä on yhdenvertaiset mahdollisuudet edetä urallaan sukupuolesta riippumatta.	- Otimme käyttöön henkilöstön pulssikyselyt. - Kehitimme työnantajakuva aloittamalla työntekijöiden uratarinoiden koostamisen. - Päivitimme Hyvän työkäyttäjymisen periaatteet ja selkeytimme toimintaohjeita häirintää tai syrjintää kokeneille. Ohjeistus käytiin läpi osastoittain. Lisäksi uusi Hyvän työkäyttäjymisen periaatteet -verkkokurssi valmistui. - Viestimme Heimossa henkilöstön monimuotoisuuteen liittyvistä asioista ja olimme mukana Pride-viikon juhlimisessa muun muassa liputtamalla toimistollamme ensimmäistä kertaa Pride-lipulla. - Uudistimme Hekan monimuotoisuussuunnitelman liittämällä sen osaksi tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa. - Lisäsimme henkilöstökyselyyn kysymyksiä monimuotoisuuteen liittyen.		- Jatkamme pulssikyselyiden toteuttamista kvartaaleittain. - Uratarinoita julkaistaan verkkosivuillamme alkuvuodesta 2025 alkaen. - Koko henkilöstö ja jatkossa kaikki uudet työntekijät suorittavat Hyvän työkäyttäjymisen periaatteet -verkkokurssin. Hyvän työkäyttäjymisen tärkeyttä tullaan pitämään yllä henkilöstöviestinnässä. - Henkilöstöetujen vuosittaisen edun määrä nousee Epassissa 50 €/henkilö. - Heka osallistuu vuonna 2025 Valtioneuvoston käynnistämään Me Puhumme Teoin -rasisminvastaiseen kampanjaan. - Toteutamme monimuotoisuus-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmassa asetettuja toimenpiteitä: yhdenvertaisuuskoulutus kaikille, monimuotoisuusnäkökulman lisääminen esihenkilöiden rekrytointikoulutukseen sekä selvitämme keinoja tuottaa helpommin ymmärrettävää työyhteisöviestintää. - Jatkamme monimuotoisuuden nykytilan kartoittamista kehittämällä henkilöstökyselyn kysymyksiä ja analyoimalla vastauksia. - Järjestämme leffailtapäivän koko henkilöstölle syksyllä 2025 ja vietämme kaksi työhyvinvointipäivää vuoden aikana.		
Työkyky pysyy hyvänä ja työnteke on turvallista.	- Työtapaturmien määrä kasvoi, vuonna 2024 sattui 88 kpl (2023: 61 kpl). - Henkilöstön sairauspoissaoloprosentti laski (1,1 %) vuonna 2024. - Henkilöstön arvio omasta työkyvystä oli hyvä 8,13/10 (2023: 4,08/5). Huom! Tässä asteikko muuttunut: 2024: 1–10 ja 2023: 1–5.	- Olemme kehittäneet vaarojen tunnistamisen ja riskien arvioinnin prosessia. - Tarjosimme henkilöstölle mahdollisuuden käyttää HSL:n kaupunkipyöriä. - Heka on tarjonnut kesästä alkaen henkilöstölleen mahdollisuuden työsuhdepyöräetuu. - Kevan ja Mehiläisen kanssa käynnistettiin työkyky-yhteistyö, jonka tarkoituksena on kehittää riskien hallintaa ja analysointia. Aloimme myös kehittämään työkykyjohtamisen käytänteitä kouluttamalla esihenkilöitä sekä laajentamalla korvaavan ja kevennetyn työn käyttöä. - Toimistolla tehtiin työterveyshuollon toimesta työpaikkaselvitys. - Edellytimme työvaatekilpailuksessamme tarjoajilta sosiaalisen vastuun huomioimista toimitusketjuissa. - Järjestimme Väkipalsta pois työpaikalta -valmennukset huollon ja siivouksen työntekijöille. - Järjestimme huollon hätäensiapukoulutukset.		- Hyödynnämme Nolla tapaturmaa -foorumin materiaalia tietoisuissa, kampanjoissa ja työtapaturmien seurannassa. Pyrimme lisäämään tietoisuutta turvallisuusilmoitusten tekemisen tärkeydestä. Tulemme myös kiinnittämään entistä enemmän huomiota kemikaaliturvallisuuden riskien arvioinnissa. - Tarjoamme HSL:n kaupunkipyöräedun henkilöstölle myös vuonna 2025. - Jatkamme työkykyjohtamisen kehittämistä parantamalla edelleen korvaavan ja kevennetyn työn käytänteitä ja ohjeita. - Toteutamme kampanjan asiakaspalvelun, huollon ja siivouksen henkilöstön työrauhan lisäämiseksi. - Järjestämme siivouksen ja toimiston henkilöstölle ensiapukoulutusta. - Hekalle kehitetään oma henkisen ensiavun malli.		
Jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen.	87 % henkilöstökyselyyn vastanneista työntekijöistä kokee, että heillä on riittävät tiedot ja taidot työssään onnistumiseen. 59 % henkilöstökyselyyn vastanneista työntekijöistä kokee, että Heka tarjoaa säännöllisesti mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen. - Tyytyväisyys esihenkilötyöhön laski (3,91/5, 2023: 4,06).	- Aloitimme henkilöstön koulutustuntien seuraamisen. - Käynnistimme HR- ja palkanlaskentajärjestelmän hankintaprosessin. Selvitimme mahdollisuutta saada järjestelmään sukupuolen ilmoittamiseen kolme vaihtoehtoa. - Yhtenäisiä työskentelyn periaatteita kerättiin Hekan pelikirjaan. - Kilpailutimme koulutuskumppanin ja uusi koulutuskumppanisopimus allekirjoitettiin Taitotalon kanssa loppuvuodesta. - Järjestimme keskusteluhenkiset esihenkilöfoorumit, joiden tarkoituksena on vahvistaa esihenkilöosaamista ja lisätä työyhteisön tukea. - Henkilöstölle järjestettiin kaksi muutostukiwebinaaria muutosneuvotteluihin liittyen sekä oma muutostukivalmennus asiakaspalvelulle organisaatiomuutokseen liittyen. - Kuvasimme osastoittain prosesseja tukemaan uuden organisaation mukaisten toimintamallien haltuunottoa ja helpottamaan työnteon arkea. - Aloitejärjestelmään tehtiin 29 uutta aloitetta vuonna 2024.		- Henkilöstön koulutustuntien säännöllinen raportointi otetaan käyttöön vuoden 2025 alusta. - Pelikirja tullaan kouluttamaan koko henkilöstölle. - Järjestämme yhteistyössä Taitotalon kanssa suomen kielen kursseja, työturvallisuuskorttikoulutuksia sekä toimiston ensiapukoulutuksia. - Jatkamme esihenkilöfoorumeja säännöllisesti eri aiheista. - Yhteistyö työterveyden kanssa jatkuu. Järjestämme yhdessä työterveyshuollon kanssa hybridityön kehittämisen työpajat. Kehittämisen tavoitteena lisätä on yhteisöllisyyttä. - Jatkamme perehdytyskokonaisuuden päivittämistä ja jalkautamme uudet materiaalit henkilöstölle. - Työntekijöitä kannustetaan jatkossakin osallistumaan maksuttomiin koulutuksiin ja webinaareihin. - Prosessien päivittämistä jatketaan säännöllisesti.		

Työyhteisön monimuotoisuus on voimavara

Monimuotoisuuden huomioiminen on keskeinen osa henkilöstöpolitiikkaamme. Työelämä tarvitsee monenlaisia työntekijöitä ja monimuotoisuutta edistämällä rikastutamme työyhteisöä sekä edistämme tasa-arvoista ja yhdenvertaista kohtelua. Vuonna 2024 ryhdyimme edistämään yhdenvertaisuutta entistä tavoitteellisemmin ja tärkeä työ jatkuu tulevina vuosina.

Viestimme intranetissä vuoden aikana henkilöstön monimuotoisuuteen liittyvistä asioista, jotta saisimme työntekijät tunnistamaan omia mahdollisia ennakkoluulojaan ja asenteitaan. Lisäksi olimme mukana Pride-viikon juhlimisessa muun muassa liputtamalla ensimmäistä kertaa Pride-lipulla toimistollamme Alppilassa.

Vuoden 2024 aikana uudistimme Hekan monimuotoisuussuunnitelman liittämällä sen osaksi tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa. Asetimme tulevalle toimintakaudelle 2025–2026 uusiksi tavoitteiksi muun muassa yhdenvertaisuuskoulutuksen tarjoamisen kaikille sekä monimuotoisuusnäkökulman lisäämisen esihenkilöiden rekrytointikoulutukseen. Lisäksi aiomme selvittää keinoja tuottaa helpommin ymmärrettävää työyhteisöviestintää monikulttuuriselle henkilöstöllemme.

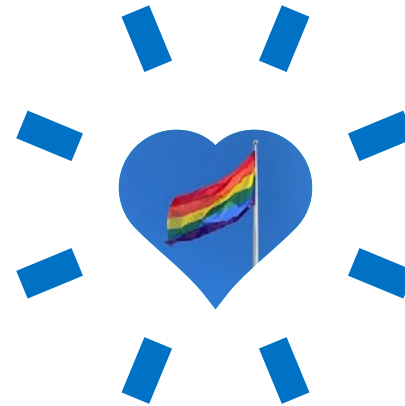
Saadaksemme enemmän tietoa yhdenvertaisuuden toteutumisesta työyhteisössämme lisäsimme henkilöstökyselyyn kysymyksiä monimuotoisuudesta, tasa-arvosta ja yhdenvertaisuudesta. Jatkamme henkilöstökyselyn kysymysten kehittämistä myös jatkossa, jotta voisimme tunnistaa merkittävimpiä kehityskohteitamme yhdenvertaisuustyössä.

Yhteisillä pelisäännöillä mielekkäämpi työympäristö kaikille

Päivitimme vuoden 2024 aikana Hyvän työkäyttämisen periaatteita Hekassa ja selkeytimme toimintaohjeita häirintää tai syrjintää kokeneille. Haluamme vahvistaa työyhteisössämme kulttuuria, jossa kaikkia kohdellaan arvostavasti ja kunnioittavasti.

Toteutimme oppimisympäristöön uuden Hyvän työkäyttämisen periaatteet -verkkokurssin. Näin varmistamme, että jokaisella on tiedossaan keinot positiivisen työilmapiirin vahvistamiseksi sekä sen tunnistamiseksi, mitä epäasiallinen kohtelu on.

Nostattaaksemme yhteishenkeä ja antaaksemme tunnustusta työpaikkamme huippu-tyypeille, työsuojelutoimikunta valitsi ensimmäistä kertaa Hekan vuoden yhteisöllisyyden, hyvinvoinnin ja vastuullisuuden edistäjät. Jälleen kerran saimme todeta, että Heka on täynnä huipputyyppejä!



Esihenkilöfoorumit – vertaistukea, vinkkejä ja keskustelua

Järjestimme vuonna 2024 ensimmäistä kertaa keskusteluhenkiset esihenkilöfoorumit, joiden tarkoituksena on vahvistaa esihenkilöosaamista. Foorumeissa esihenkilöt ohjataan keskustelemaan esihenkilötyön ajankohtaisista kysymyksistä ja haasteista sekä löytämään näihin ratkaisuja vertaistuen, kokemusten vaihdon ja vinkkien kautta.

Ensimmäisen esihenkilöfoorumin aiheena oli työkyky. Esihenkilöfoorumeita järjestetään jatkossa säännöllisesti ja aiheet pyritään valitsemaan esihenkilöiden toiveiden ja tarpeiden perusteella.

Kokemus tasa-arvon toteutumisesta

4,34/5



2023: 4,29



Case

Heka on tutkitusti hyvä kesätyöpaikka

Palkkaamme vuosittain noin 75 nuorta kesätyöntekijää. Tarjoamme kesätöitä kiinteistönhoidon, toimistotyön ja siivouksen parissa eri puolilla Helsinkiä ja toimistolla Helsingin Alppilassa.

– Kesätyöntekijät ovat Hekalle erityisen tärkeitä. Ilman kesätyöntekijöitä emme selviäisi tehtävistämme kesällä, esimerkiksi kiinteistöjen ulkoalueita on valtava määrä ja sitä työtä tehdään paljon kesätyöntekijöiden avulla, kertoo Hekan HR-asiantuntija [Iikka Asimont](#).

Kesän jälkeen kysymme kesätyöntekijöiden mielipidettä Hekan kesätöistä. Vuoden 2024 kesätyöntekijäkyselyn tulokset kertovat, että Heka on kesätyöpaikkana pidetty: kyselyyn vastanneista 96 prosenttia vastaajista suosittelee Hekaa työnantajana ja 79 prosenttia aikoo hakea uudelleen töihin Hekalle.

– Meillä on tärkeä ja vastuullinen rooli: monelle nuorelle Heka saattaa olla ensimmäinen työpaikka, ja haluamme antaa työelämästä myönteisen ja innostavan kokemuksen. Toki haluamme myös houkutella nuoria meille tulevaisuuden tekijöiksi, monipuolisiin kiinteistöalan tehtäviin, jatkaa Asimont.

Turvallinen ja terveellinen työpaikka

Vaikka emme tee töitä ilmeisen väkivallan uhan toimialalla, voi työtehtävissä kohdata uhkaavia tai väkivaltaisesti käyttäytyviä henkilöitä. Olemme vuoden aikana kiertäneet alueilla valmentamassa huollon ja siivouksen henkilöstöä ennakoimaan ja hallitsemaan mahdollisia väkivallan tai sen uhan tilanteita. Lisäksi olemme hyödyntäneet Hekan omaa VäkiValta pois työpaikalta -verkkokurssia.

Otimme vuoden 2024 aikana Hekassa portaattain käyttöön uudistetun vaarojen tunnistamisen ja riskien arvioinnin toimintamallin. Tavoitteenamme on saada koko henkilöstö tunnistamaan oman työnsä vaara- ja riskitekijöitä sekä löytämään konkreettisia toimenpiteitä niiden pienentämiseen tai poistamiseen. Toimenpide-ehdotusten perusteella olemme esimerkiksi vaihtaneet vaarallisia kemikaaleja

vähemmän vaarallisiin ja kiinnittäneet huomiota turvallisuusasioiden perehdyttämiseen ja kertaamiseen sekä henkilösuojainten käyttöön.

Järjestimme vuoden 2024 aikana huollolle hätäensiapukoulutukset. Siivouksen ja toimiston henkilöstön koulutukset järjestetään vuonna 2025.

Hekassa oli muutosneuvottelut keväällä 2024. Suurten muutosten keskellä henkilöstölle järjestettiin kaksi muutostukiwebinaaria neuvotteluihin liittyen. Lisäksi asiakaspalvelulle järjestettiin alkuvuodesta oma muutostuki-valmennus liittyen vuonna 2023 toteutettuun organisaatiomuutokseen. Kaikissa Mehiläisen kanssa järjestetyissä tilaisuuksissa käytiin läpi muutosten aiheuttamia tunteita, oman työn hallintaa, stressin sietämistä ja palautumista.

Henkilöstön sairaus-
lomapäivät vähenivät

6,3 %
2023: 7,4 %

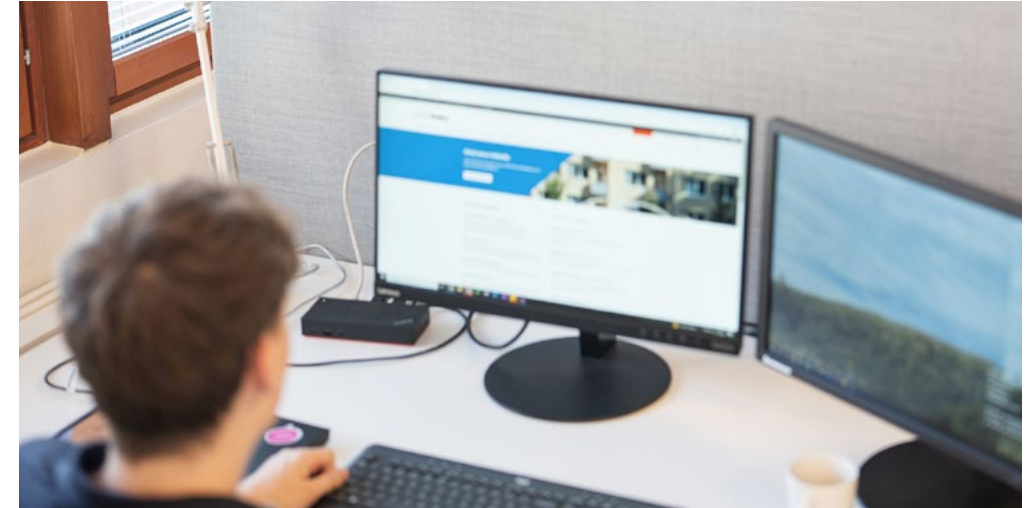
Työntekijöiden
työkyky parantui

87 %
2023: 79 %



Yhteistyö HEKA:n kanssa on ollut antoisaa ja rakentavaa. Viimeiset vuodet ovat olleet kuormittavia henkilöstölle muutoksien myötä. On ollut ilahduttavaa päästä yhdessä pohtimaan ja auttamaan hekalaisia jaksamisen ja muutoksen kohtaamisen teemojen parissa.”

Tapio Ding, Mehiläisen
työterveyspsykologi



Korvaava tai kevennetty työ on vaihtoehto sairauslomalle

Jatkoimme Kevan ja Mehiläisen kanssa käynnistettyä työkyky-yhteistyötä, jonka tarkoituksena on kehittää työkykyriskien hallintaa ja analysointia.

Työntekijöiden työkyvyn edistämiseksi ja pitkien sairauspoissaolojen ehkäisemiseksi aloimme kehittää työkykyjohtamisen käytänteitä lisäämällä yhteistyötä työterveyshuollon kanssa sekä kouluttamalla esihenkilöitä. Laajensimme korvaavan ja kevennetyn työn paikkoja järjestämällä esihenkilöfoorumeita, joissa pohdittiin korvaavan ja kevennetyn työn mahdollisuuksia eri tehtävissä.

Uudistimme työkykyyn liittyviä ohjeitamme muun muassa laajentamalla korvaavan työn jakson kestoja. Lisäksi teimme esihenkilöille ohjeen työterveysneuvottelusta ja päivitimme päihdeohjelman.

Toimistolle tehtiin yhteistyössä Mehiläisen kanssa työpaikkaselvitys. Näin saimme tarpeellista tietoa toimistotyöntekijöiden työn voimavaroista ja kuormitustekijöistä.

Pulssikyselyillä ajankohtaista tietoa työnteon arjesta

Otimme kesälomien jälkeen käyttöön henkilöstön pulssikyselyt selvittääksemme ajantasaisesti, miten henkilöstö voi töissä. Säännöllinen palaute työhyvinvoinnin ja työilmapiirin kokemuksista auttaa meitä seuraamaan reaalijassa työympäristön kuormittavuutta sekä reagoimaan mahdollisiin ongelmiin nopeammin. Jatkamme pulssikyselyiden toteuttamista kvartaaleittain myös ensi vuonna.

Kilpailutuksilla parhaat työkalut työn tueksi

Kilpailutimme vuoden aikana Hekalla käytettävät työvaatteet. Kilpailutuksen kriteereissä oli mukana sosiaalisen vastuun huomioiminen yrityksen toimitusketjuissa.

Kilpailutimme koulutuskumppanin ja uusi koulutuskumppanisopimus allekirjoitettiin Taitotalon kanssa loppuvuodesta. Yhteistyössä uuden koulutuskumppanimme kanssa tuleamme järjestämään muun muassa suomen kielen kursseja. Näin tuemme työntekijöitä, jotka eivät puhu suomea äidinkielenään ja ja mahdollistamme ammatillisen osaamisen kehittämisen myös heille.

Käynnistimme HR- ja palkanlaskentajärjestelmän hankintaprosessin. Selvitimme mahdollisuutta saada järjestelmään sukupuolen ilmoittamiseen kolme vaihtoehtoa, koska haluamme tarjota henkilöstöllemme laajemman mahdollisuuden sukupuoli-identiteetin ilmaisemiseen.

Työntekijöitä on kannustettu opiskelemaan itsenäisesti tunti kuukaudessa oppimisympäristön verkkokurssien avulla.

Työvaatteiden kilpailutus käynnistettiin vuonna 2023. Hankinnan vaatimuksissa oli mukana uusia vastuullisuuskriteereitä ympäristö- ja kierrätysnäkökulmiin liittyen. Kilpailutus jouduttiin keskeyttämään, koska palveluntarjoajat eivät pystyneet vastaamaan näihin vaatimuksiin. Tästä syystä vastuullisuuskriteereitä jouduttiin keventämään.

Osaamisen ja yhteisten työtapojen kehittämistä

Työntekijöitä on kannustettu opiskelemaan itsenäisesti tunti kuukaudessa oppimisympäristön verkkokurssien avulla. Tarjolla olevat kurssit on valittu tukemaan työntekijöiden ammatillista kasvua ja työskentelytaitoja.

Yhtenäisiä työskentelyn periaatteita kerättiin Hekan pelikirjaan, joka valmistui loppuvuodesta. Pelikirjan jalkauttaminen aloitettiin esihenkilöistä. Tavoitteena on, että jokainen Hekan työntekijä tietää, mistä oman työn kannalta tarvittava tieto löytyy ja miten eri järjestelmiä käytetään. Pelikirja on osa myös uusien työntekijöiden perehdytystä.

Aloitimme vuonna 2024 Hekan perehdytys-ohjeiden ja perehdytysuunnitelmapohjien päivittämisen. Päivittämällä perehdytystä varmistamme, että kaikilla työntekijöillä on kattava käsitys tehtävistään ja vastuistaan heti työsuhteen alusta alkaen.

Hekalla työn tekemisen tapoja kehitetään myös aloitejärjestelmän kautta. Aloitejärjestelmän kautta tehtiin 29 uutta aloitetta vuonna 2024. Lisäksi aloitejärjestelmän käsittelyprosessia selkeytettiin aloitteiden käsittelyn sujuvoittamiseksi. Tehdyillä muutoksilla varmistetaan, että aloitteet ohjautuvat oikeille vastuuhenkilöille, päätöksenteko nopeutuu ja aloitteiden edistämisestä viestitään läpinäkyvämmiin.

Aloitejärjestelmän kautta tehtiin

29
uutta aloitetta



Case

Toivottu työsuuhdepyöräetu työntekijöille

Otimme vuonna 2024 kesän kynnyksellä käyttöön odotetun työsuuhdepyöräedun henkilöstölle. Työntekijät voivat käyttää Hekan leasing-sopimuksella hankittua polkupyörää vapaa-ajalla sekä työmatkoilla.

– Edun avulla haluamme kannustaa työntekijöitämme liikkumaan enemmän. Toivomme edun edistävän hyvinvointia sekä samalla vähentävän työmatkoista aiheutuvaa hiilijalanjälkeä, kertoo Hekan työsuuhdeasiantuntija **Marko Kuittinen**.

– Polkupyöräedun on toistaiseksi ottanut käyttöön kolmisenkymmentä työntekijää. Uskoisin, että kun kevät hieman pääsee etenemään, niin saadaan etua rantautettua laajemminkin työntekijöillemme, uskaa Kuittinen.

Polkupyöräetu kattaa sekä perinteiset että sähköavusteiset polkupyörämallit.



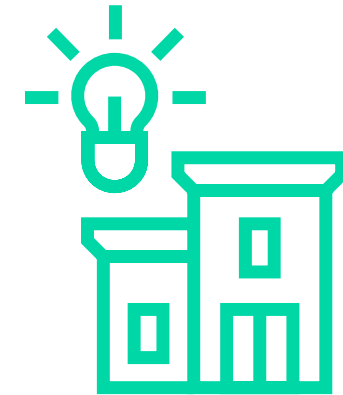


Kestävä kiinteistönhoito ja rakentaminen

Hekalla on yli 500 asuinkohdetta. Olemme sitä mieltä, että hyvä asuinrakennus on myös vähäpäästöinen. Tässä luvussa kerromme työstämme ja uudenlaisista ratkaisuista liittyen energiatehokkaampiin rakennuksiin, ympäristöystävällisempään vuokra-asumiseen ja tarkempaan talotekniikkaan.

11 uutta
aurinko-
voimalaa

7 uutta
maalämpö-
järjestelmää



Kiinteistönhoito ja rakentaminen

- 31 Oppeja, uusia kumppaneita ja merkittäviä tuloksia – HELENA-hanke päättyi
- 32 Antureita ja oikea-aikaista kulutusseurantaa
- 33 Jätehuollon optimointia



Tavoitteet

Tähtäämme rakennuskantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuonna 2030.

Kiinteistöjemme energiatehokkuus paranee vuosittain.

Innovatiivisuus ja edelläkävijyys näkyvät toiminnassamme.

Pienennämme haitallisia ympäristövaikutuksia hoitamalla kiinteistöjamme ja pihojamme kestävästi.

Näin onnistuimme 2024

- 😊 Toteutui. Hekan taloihin asennettiin 11 uutta aurinkovoimalaa ja seitsemään kohteeseen maalämpöjärjestelmä.
- 😊 Toteutui. Energian hiilidioksidipäästöt pienenivät 0,9 prosenttia.
- 😞 Ei toteutunut. Sääkorjattu lämmön ominaiskulutus pysyi lähes samana kuin vuonna 2023. Sähkön ominaiskulutus kasvoi 6,4 %.
- 😊 Toteutui. Otimme käyttöön uusia energiatehokkuuteen tähtääviä järjestelmiä. Pilotoimme uutta seurantateknologiaa.
- 😊 Toteutui. Tehostimme jäteviestintää ja järkevöitimme kohteiden jätehuoltoa.

Tavoitteet, mittarit ja jatkosuunnitelmat on avattu tarkemmin vastuullisuusohjelmassa seuraavalla sivulla.

Tämän osa-alueen ohjaavat politiikat ja periaatteet

- Helsingin kaupungin ohjeet asettavat tavoitteita kestäväan kiinteistötoiminnan kehittämiseen.
- Korjauspolitiikkamme ohjaa suunnitelmalliseen ja oikea-aikaiseen talojen ja asuntojen korjaamiseen ja linjaa ympäristötavoitteiden tasoa.
- Vihreiden lainojen kriteerit asettavat tavoitteita ja raameja ratkaisuillemme.

Vastuullisuusohjelma

Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2024	Suunnitelmat 2025 (-2026)
Tähtäämme rakennus-kantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuonna 2030.	- Ominaisostoenergian hiilidioksidipäästöt pienenivät 1 %. - Uudisrakentamisen ja peruskorjausten yhteydessä asennettiin aurinkovoimaloita 11 kohteeseen ja maalämpö 7 kohteeseen.	- Testasimme yhdessä kohteessamme sähkön kysyntäjoustoa ja erityisesti reservimarkkinoille osallistumista. - Osallistuimme Motivan koordinoimaan hankkeeseen, jossa valmistauduttiin energianhallintajärjestelmän käyttöönottoon.	Otamme käyttöön ISO 50001 -energianhallintajärjestelmän.
Kiinteistöjemme energia-tehokkuus paranee vuosittain.	Sääkorjattu lämmön ominaiskulutus pysyi lähes samana kuin vuonna 2023. Sähkön ominaiskulutus kasvoi 6,4 %.	10 peruskorjauskohdetta ja 3 uudiskohdetta valmistui. Kaikki uudis- ja peruskorjaushankkeet rakennettiin vaatimuksia energiatehokkaammiksi. - Peruskorjauksissa on rakennettu 8 kohteeseen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä lämmöntalteenotolla. - Helena-hankeessa valmisteltiin energiatehokkuustoimien hankintaa palvelumallilla. - Pilotoimme kahta erilaista huonekohtaista lämmönsäätöjärjestelmää. - Lisäsimme henkilökunnan ilmalämpöpumppuosaamista kouluttamalla RAU-valvoja ja huoltoa. - Valmistelimme vedenkulutusopasta asukkaille. - Kohdistimme lisäresursseja asuntokohtaisten vesimittareiden ongelmien selvittämiseen ja prosessin kehittämiseen.	- Kokeilemme lämmitysverkkojen tasapainotukseen älykästä lämmityksenohjausjärjestelmää korvausinvestointina perinteiselle tasapainotukselle. - Toteutamme energiatehokkuushankintoja palvelumallilla. - Lämpöpumppujen tuotanto- ja kulutustietoja seurantaa tarkennetaan. - Vedenkulutusopas jaetaan asukkaille. - Jatkamme asunkohtaisten vesimittareihin liittyvien prosessien kehittämistä.
7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS).	VAETS-tilanne vuoden 2025 alussa: Voimassa oleva säästö 41 821,1 MWh/a ja vuoden 2025 tavoitteesta saavutettu 88 %.		Aurinkovoimaloiden tuottotietoja aletaan jakaa asukkaille.
Innovatiivisuus ja edelläkävijyys näkyvät toiminnassamme.	Toteutui.	- HELENA-hanke päättyi ja raportoitava energiansäästö oli kokonaisuudessaan 17,9 GWh. - Helenin optimilämpöpalvelu otettiin käyttöön 170 kaukolämmön käyttöpaikassa. - Jatkoimme aktiivista työtä BuildOn -hankkeessa ja saimme tiedonsiirron toimimaan hankepartnereille. - EnerKey Ines -tekoälytyökalu on otettu aktiiviseen käyttöön energiansäästöpotentiaalin tunnistamiseksi Hekan kiinteistöissä. - Uusimme ja asensimme lisää asuntokohtaisia lämpötila-antureita, jotta lämmitystä voidaan ohjata tarkemmin. - Ekokompassi-ympäristöjärjestelmämme auditoitiin ja sertifikaattimme uusittiin.	- Jatkamme lämpötila-antureiden uusimista ja lämmityksen ohjauksen kehittämistä. - Kehitämme ja yhtenäistämme kemikaalien hallinnan prosessia.
Pienennämme haitallisia ympäristövaikutuksia hoitamalla kiinteistöjämme ja pihojamme kestävästi.	Toteutui.	- Tehostimme jäteviestintää ja järjestimme yhteistyössä HSY:n kanssa Kierrätyslähettiläs-kampanjan biojätteen lajittelun tehostamiseksi. - Pilotoimme jätteen syväkeräysastoiden täyttöastetta mittaavia antureita kymmenessä kohteessamme. - Aloitimme HSY:n kanssa vesimittareiden etäluentapilotin. - Investointipäätösdokumentteihin lisättiin aiempaa enemmän ympäristönäkökohtia. - Aloitimme jätepisteiden tyhjennysvälien ja astiamäärien optimointiprojektin, jonka tarkoituksena on välttää turhia tyhjennyksiä.	- Jatkamme syväkeräysastioiden pinnanmittauspilottia. - Jatkamme HSY:n vesimittareiden etäluentapilottia ja pyrimme saamaan mahdollisimman monta kohdetta seurantaan. - Jatkamme jätepisteiden optimointiprojektia.

Oppeja, uusia kumppaneita ja merkittäviä tuloksia – HELENA-hanke päättyi

Vuonna 2020 alkanut HELENA-hanke päättyi vuoden 2024 lopulla. HELENA-hanke keskittyi erityisesti monitavoiteoptimointien avulla tunnistamaan kustannustehokkaita energia- tehokkuuden parannuskeinoja laajoissa peruskorjauksissa. Hankkeessa kehitettiin hankkeeseen osallistuneiden yritysten kanssa monitavoiteoptimointien menetelmiä ja tuotettiin laajamittainen tietokanta energia- ratkaisujen kannattavuudesta, jota voidaan hyödyntää tulevien energiaremonttien suunnittelussa. HELENA-hankkeessa mukana olleiden rakennuskohteiden energiatehokkuuteen investoitiin 86 miljoonaa euroa ja toteutettujen toimenpiteiden ansiosta niiden vuotuinen laskennallinen energiankulutus energiamuotojen ympäristövaikutuksilla painotettuna vähenee 17,6 GWh. Energiankulutus väheni 7 300 kerrostalokolmion vuosikulutusta vastaava määrä.

Vuonna 2024 hankkeessa tutkittiin markkina- vuoropuhelun avulla myös energiaratkaisujen hankkimista palvelumallilla, jossa Hekan omaa pääomaa ei sidottaisi investointeihin, vaan toimittaja vastaisi järjestelmien optimaalisesta toimivuudesta ja säästöjen toteutumisesta.

Selvitysten perusteella palvelumalli osoittautui taloudellisesti kannattavaksi vaihtoehdoksi. Palvelumallihankintojen edistämiseksi hankkeessa laadittiin lisäksi hankintasuunnitelma ja mallisopimusasiakirjat. Vuonna 2025 palvelumallia pilotoidaan konkreettisilla energiaratkaisuhankinnoilla.

HELENA-hankkeessa mukana olleiden rakennuskohteiden energiankulutus vähenee

17,6 GWh



Lämpöenergian- ja sähkönkulutus kasvoivat, hiilidioksidipäästöt pienenivät

Hekan sääkorytymä lämmön ominaiskulutus pysyi lähes samana kuin vuonna 2023 ja sähkön ominaiskulutus kasvoi 6,4 prosenttia. Kiinteistösähkön kulutuksen kasvu on luonnollista talotekniikan lisääntyessä. Energian hiilidioksidipäästöt pienenivät 0,9 prosenttia lämmön päästökertoimen pienentymisen vuoksi. Testasimme yhdessä kohteessamme myös sähkön kysyntäjoustoa ja Fingridin

reservimarkkinoille osallistumista eli kulutuksen siirtämistä siten, että se ajoittuu enemmän uusiutuvan energian tuotannon huippuhetkiin, mikä vähentää riippuvuutta fossiilisista polttoaineista ja alentaa kulutuksemme päästöjä epäsuorasti. Vuoden 2024 VAETS-raportoinnin jälkeen voimassa oleva säästöömme on 41 821,1 MWh/a ja vuoden 2025 tavoitteesta on saavutettu 88 %.

Peruskorjaukset ovat myös energiaremontteja

Hekan rakennuskannan energiatehokkuus paranee erityisesti laajojen peruskorjausten ja uudisrakentamisen myötä. Vuonna 2024 Hekalle valmistui 10 peruskorjauskohdetta ja kolme uudiskohdetta, jotka kaikki toteutettiin kansallisia vaatimuksia energiatehokkaammiksi.

Osana näitä hankkeita 11 kohteeseen asennettiin aurinkovoimala ja seitsemään kohteeseen maalämpöjärjestelmä. Lisäksi kahdeksassa peruskorjauskohteessa otettiin käyttöön koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä lämmöntalteenotolla, mikä vähentää merkittävästi energiahukkaa.

Uusi energianhallintajärjestelmä

Teimme vuoden 2024 lopulla päätöksen ISO 50001-energianhallintajärjestelmän käyttöönotosta, mikä vahvistaa sitoutumistamme energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen. Valmistautuaksemme

järjestelmän käyttöönottoon osallistuimme Motivan koordinoimaan hankkeeseen, joka tarjosi asiantuntijatukea ja käytännön työkaluja energianhallinnan kehittämiseen.

Antureita ja oikea-aikaista kulutusseurantaa

Vuoden 2024 aikana kehitettiin rakennusten lämmityksen ohjausta tarkemmaksi ja energiatehokkaammaksi useilla toimenpiteillä. Asuntokohtaisten lämpötila-antureiden uudempiä ja lisäämistä jatkettiin, jotta lämmitystä pystytään säätämään tarkemmin todellisten olosuhteiden mukaan. Anturointia hyödynnetään myös Helenin kanssa yhteiskehitettävässä optimilämpöpalvelussa, jossa yhdistyvät tilojen lämmityksen älykäs ohjaus ja lämmön kysyntäjousto. Palvelun arvioidaan vähentävän tilojen lämmitysenergian tarvetta keskimäärin 5 prosenttia. Optimilämpöpalvelu otettiin käyttöön jo 170 kaukolämmön käyttöpaikassa.

Optimilämpökehitystyön lisäksi pilotoimme kahta erilaista huonekohtaista lämmityksen säätöjärjestelmää, joilla tavoitellaan vielä korkeampaa lämmitysenergiesäästöä sekä

lämmitysjärjestelmän pysymistä tasapainossa. Vuonna 2025 testaamme älykästä huonekohtaista lämmityksensäätöjärjestelmää korvausinvestointina perinteiselle lämmitysverkoston tasapainotukselle.

Tehostimme energian- ja vedenkulutusseurantaamme ottamalla aktiiviseen käyttöön EnerKey Ines -tekoälytyökalun, joka auttaa tunnistamaan energiansäästöpotentiaalia ja tukee kulutusseurantaa. Vuonna 2025 tarkennamme mittaroinnilla ilmalämpöpumppujen tuotanto- ja kulutusseurantaa järjestelmien toimivuuden parempaa arviointia varten. Kohdistimme vuoden 2024 lopulla lisäresursseja asuntokohtaisten vesimittareiden ongelmien selvittämiseen ja prosessin kehittämiseen ja jatkamme tätä työtä vuonna 2025.

Hekan Ekokompassi-ympäristösertifikaatti uusittiin

Hekalla on käytössä Ekokompassi-ympäristöjärjestelmä. Ekokompassi-ympäristösertifikaatti kertoo sitoutumisesta ympäristötyöhön sekä pyrkimyksestä ympäristövaikutusten jatkuvaan vähentämiseen. Hekalle myönnettiin Ekokompassi-ympäristösertifikaatti ensimmäisen kerran vuonna 2018. Järjestelmä auditoidaan kolmen vuoden välein ja siinä varmennetaan, että Hekan toiminta vastaa

ympäristöjärjestelmässä asetettuja ympäristökriteereitä. Viimeisin auditointi toteutettiin marraskuussa 2024. Auditointi sisälsi johdon ja avainhenkilöiden haastattelun Hekan toimistolla sekä kenttäkierroksen. Hyväksytyn auditoinnin myötä Hekan Ekokompassi-ympäristösertifikaatti uusittiin ja se on voimassa vuoden 2027 marraskuuhun saakka.

Jäteviestintää asukkaille

Asukkaiden toiminnalla on suora vaikutus jätehuollosta syntyviin kustannuksiin. Hekan kierrätysaste on matalampi kuin yleisesti pääkaupunkiseudulla, tarkoittaen sitä, että Hekan kohteissa sekajätteen seassa on enemmän muihin jätelajeihin kuuluvia jätteitä.

Vuonna 2024 viestimme Hima-lehden, uutiskirjeen ja Heta-sovelluksen Ekoekspertti-osion kautta asukkailemme muun muassa lajittelusta, jätelajeille kuulumattomista jätteistä ja HSY:n Sortti-keräysautojen aikatauluista. Järjestimme jäteneuvontaa kerhotiloissamme osana Helsingin kaupunkiympäristön kanssa yhteistyössä toteutettua maahanmuuttajille suunnattua Kestävät arjen valinnat -hanketta. HSY:n kanssa yhteistyössä toteutettu Kierrätyslähettikampanja osallisti aktiivisia asukkaitamme toimimaan kierrätyslähettilinä ja kannustamaan naapureitaan lajittelemaan. Kampanjan tavoite oli lisätä biojätteen lajittelua ja tämän avulla vähentää sekajätteen määrää.



Hekalla on ollut Ekokompassi-sertifikaatti jo vuodesta 2018.



Case

Hekan ja Helenin yhteistyön tavoitteena asuinrakennusten joustava lämmitysjärjestelmä

Käynnistimme keväällä 2024 pilottikokeilun, jossa Helen yhdistää Hekan kiinteistöt osaksi energiajärjestelmää. Järjestelmä ohjaa sisälämpötilan vaihtelua kodeissa enintään noin puoli astetta korkeammaksi tai matalammaksi. Näin vältämme kiinteistöjen yllämmittämisen.

Hekalle joustava lämmitysjärjestelmä tuo kustannussäästöjä ja edistää ympäristön kannalta kestävämpää energiankäyttöä asuinmukavuudesta tinkimättä.

– Heka on merkittävä kaukolämmönkuluttaja Helsingissä, joten toimenpiteillämme on tuntuva vaikutus koko kaupungin mittakaavassa. Kysyntäjouston avulla voimme vaikuttaa Helenin lämmöntuotannon tarpeeseen sekä osaltamme mahdollistaa hiilineutraalia kaukolämpöä, kertoo Hekan kiinteistöjohtaja **Vesa Jurmu**.

Aluksi pilotissa on mukana 250 Hekan kiinteistöä. Niiden avulla saavutettava energiansäästö vastaa jopa 15 kerrostalon vuosittaista energiankulutusta.

ILME-suunnitelmassa uusi toimenpide Hekalle

Helsingin uusi ilmansuojelu- ja meluntorjunta-suunnitelma (ILME) valmistui kesällä 2024. ILME-suunnitelma sisältää ilmansuojelun ja meluntorjunnan tavoitteita sekä niihin liittyviä toimenpiteitä vuosille 2024–2029. Heka on suunnitelmassa vastuutahona toimenpiteessä, jossa tulee laatia meluselvitys melualueella

sijaitsevien kohteiden peruskorjausten lähtötiedoksi. Meluselvitys kattaa myös pihan oleskelu- ja leikkialueet. ILME-suunnitelman mukaisesti asuntojemme ääneneristävyyttä pyritään myös jatkossa peruskorjausten yhteydessä parantamaan hankekohtaisesti sopivin ratkaisuin.

Lisää ympäristönäkökulmia investointipäätösperiaaleihin

Vuonna 2024 lisäsimme investointipäätösperiaaleihimme aiempaa enemmän ympäristö- ja energianäkökohtia. Tavoitteenamme on ottaa ne päätöksenteossa entistä paremmin huomioon jo investointipäätösvaiheessa muun muassa laskemalla uusille rakennuksille sekä hiilijalanjälki että hiilikädenjälki.

Helsingin kaupunki on vuoden 2025 alusta ottanut käyttöön rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvon, johon haluttiin Hekan päätöksenteossa jo etukäteen valmistautua tuomalla laskenta ja raja-arvot osaksi investointipäätösperiaaleja. Helsingin kaupungin asettama uusi raja-arvo on 14 kgCO₂e/m²/a. Asetetun raja-arvon tavoitteena on ohjata talonrakentamista vähähiilisemmäksi.

Jätehuollon optimointia

Aloitimme älykkään jätehuollon pilotoinnin kymmenessä kohteessamme. Pilotissa kohteiden seka- ja biojäteastioihin asennettiin älykkäät pinnanmittausanturit, jotka mittaavat syväkeräysastioiden täyttöastetta reaaliajassa. Täyttöaste kertoo, onko jäteastia täynnä silloin kun se tyhjenetään, vai tulisiko tyhjennysväliä optimoida sopivammaksi. Välttämällä turhia tyhjennyksiä voimme pienentää sekä jätehuollon kustannuksia että tyhjennyksistä

syntyvää hiilijalanjälkeä. Vuoden mittainen testijakso alkoi elokuussa 2024. Pilotista saatujen tulosten avulla olemme tunnistaneet optimointitarpeita jätepisteillämme.

Lisäksi aloitimme vuonna 2024 jätepisteiden punnitusdataan perustuvan optimointityön, jolla pyrimme tunnistamaan muutostarpeet jätepisteillä.



Case

Älyä jätepisteille

Jätteet ovat toimintamme suurin ympäristökustannus – jätehuollosta syntyi kustannuksia vuonna 2024 noin 8,7 miljoonaa euroa. Aloitimme vuonna 2024 jätepisteiden optimointityön jätteiden punnitusdataan perustuen.

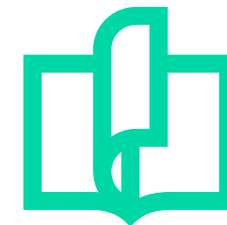
Optimoinnin tarkoituksena on tunnistaa jätepisteet, joissa jäteastioita tyhjenetään verrattain tyhjänä ja joiden jätehuoltopalveluun tulisi tehdä muutoksia. Käytännössä tällä tarkoitetaan tyhjennysvälien tai astiamäärien muuttamista jätepisteillä. Suurin osa muutoksista koski sekajätettä, joka on jätepisteillä kerättävistä jätelajeista kallein, mutta muutoksia tehtiin myös muihin jätelajeihin. Optimointityötä jatketaan vuonna 2025.

Vuonna 2024 aloitimme myös älykkään jätehuollon pilotoinnin kymmenessä kohteessamme. Pilotissa kohteiden seka- ja biojäteastioihin asennettiin älykkäät pinnanmittausanturit, jotka mittaavat syväkeräysastioiden täyttöastetta reaaliajassa. Täyttöaste kertoo, onko jäteastia täynnä silloin kun se tyhjenetään, vai tulisiko tyhjennysväliä optimoida sopivammaksi.



Rehti liiketoiminta

Hekan toiminta on läpinäkyvää, suunnitelmallista ja tietosuojan osalta huolellista. Liiketoiminta-osiossa kerromme laajasti taloudenpidosta, tietosuojatyöstä, asiakaslähtöisestä perinnästä ja entistä vastuullisemmista hankinnoista.



Julkaisimme koko henkilöstölle suunnatun tietosuojaoppaan.

Otimme käyttöön Hekan vastuullis-periaatteet.



Liiketoiminta

- 38
- Taloudellinen kestävyys ja vuoden 2024 vuokrataso
- 39
- Vastuullisuuskriteereillä parempia kilpailutuksia
- 40
- Tietoturvaloukkausten määrä väheni edelleen
- 41
- Tiukentunut taloudellinen tilanne näkyi perinnän asiakkaiden arjessa



Tavoitteet	Näin onnistuimme 2024
Yhtiön vuokrataso pysyy kohtuuhintaisena.	☹️ Toteutui osittain. Vuonna 2024 Hekan keskivuokra oli 38,5 prosenttia matalampi kuin Helsingin vapaarahoitteinen vuokrataso.
Riittävä vakavaraisuus, omavaraisuusaste vähintään 10 %.	😊 Toteutui. Hekan omavaraisuusaste 2024 lopussa oli 12,7 prosenttia.
Vuokravelkoihin liittyvä häätöjen määrä ei nouse edellisessä vuodesta.	☹️ Ei toteutunut. Vuokravelkoihin liittyvien häätöjen määrä kasvoi.
Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä on pienempi kuin edellisenä vuotena.	😊 Toteutui. Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä pieneni.
Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua.	😊 Toteutui. Julkaisimme koko henkilökunnalle tarkoitetun tietosuojaoppaan.
100 % hankinnoistamme toteutetaan huomioimalla hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana.	☹️ Toteutui osittain. Otimme käyttöön vastuullisuusperiaatteet kaikissa hankinnoissamme. Vastuullisuus-kriteerien käytön seuranta oli puutteellista vuodelta 2024.

Tavoitteet, mittarit ja jatkosuunnitelmat on avattu tarkemmin vastuullisuusohjelmassa seuraavalla sivulla.

Tämän osa-alueen ohjaavat politiikat ja periaatteet

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

Vastuullisuusohjelma

Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2024	Suunnitelmat 2025 (-2026)
Yhtiön vuokrataso pysyy kohtuuhintaisena.	Yhtiön keskivuokra vuonna 2024 oli 13,76 €/m²/kk (2023: 12,69 €/m²/kk), joka on 38,5 % (42,7 %) Helsingin vapaarahoitteista vuokratasoa pienempi.	- Käynnistimme säästösuunnitelman, jolla tavoittelemme merkittäviä säästöjä kuluissamme. - Arvioimme ja priorisoimme tulorahoituksella toteutettavia rakennus- ja korjaushankkeita. - Säilytimme peruskorjausten omarahoitusosuuden edelleen väliaikaisesti alkuperäistä 20 prosentin tasoa alemmalla tasolla. Vuonna 2024 omarahoitusosuus oli 5 %. - Teimme 8 kpl yhteensä n. 78 miljoonan euron pääomaa vastaavaa koronvaihtosopimusta. - Analysoimme lainasalkkuamme ja mahdollisuuksia lyhentää tai uudelleenjärjestellä epäedullisimpia lainojamme. - Tyhjäkäytön hillitsemiseksi kehitimme yhtiön sisäisiä prosesseja sekä tiivistimme yhteistyötä Helsingin kaupungin asuntopalveluiden kanssa.	- Kehitämme kassavirtaennusteraportointia hallitaksemme ja optimoidaksemme maksuvalmiutta ja suorituskkyä. - Uudelleenarvioimme ja priorisoimme edelleen tulorahoituksella toteuttavia rakennus- ja korjaushankkeita, jotta vuokratason nousua saadaan hillittyä. - Priorisoimme peruskorjaushankkeita ajallisesti ja tarkastelemme peruskorjausten tarkoituksenmukaista laatutasoa. - Asuntojen kysynnän tasaisen jakautumisen turvaamiseksi ja sen myötä tyhjäkäytön hillitsemiseksi tasaamme vuokrat kohteiden käyttöarvoon perustuen. - Hyödynnämme toiminnamme kehittämisessä robotiikkaa ja tekoälyä.
Riittävä vakavaraisuus, omavaraisuusaste vähintään 10 %.	Omavaraisuusaste 2024 lopussa oli 12,7 % (2023: 13,9 %).	Priorisoimme aloitettavia peruskorjaushankkeita ajallisesti ja tarkoituksenmukainen laatutaso huomioiden.	- Priorisoimme lainotettavia peruskorjaushankkeita, jotta lainamäärän kasvua saadaan hillittyä. - Jatkamme lainasalkkumme analysointia epäedullisimpien lainojemme lyhentämiseksi tai uudelleenjärjestelemiseksi. - Nostamme peruskorjausten omarahoitusosuuden asteittain kolmen vuoden aikana takaisin alkuperäiselle 20 prosentin tasolle väliaikaisen omarahoitusosuuden laskemisen jälkeen. - Teemme vuokranmäärityksen kustannuksiin perustuen. Huomioimme kasvaneen kustannus- ja korkotason budjetoinnissa.
Vuokravelkoihin liittyvä häätöjen määrä ei nouse edellisestä vuodesta.	Vuonna 2024 vuokravelkojen vuoksi toimitettiin 88 häätöä enemmän kuin vuonna 2023.	- Järjestimme webinaarin vuokranmaksusta eri yhteistyötahojen kanssa; mukana oli asumisneuvonta, talous- ja velkaneuvonta sekä takuusäätiö. - Otimme käyttöön lisää robotiikkaa perinnässä: lähettämme mm. tekstiviestimuistutuksia asukkaillemme ennen varsinaisia perintäkirjeitä. Näin vähennämme myös perintäkirjepostin ympäristökuormaa. - Teimme asiakaspalveluun jaettavaksi esitteen asukkaillemme, jossa kerromme erilaisista vaihtoehdoista, jolla vuokravelkaa saa hoidettua joustavasti. - Maksusopimuksen käytäntöjä kehitettiin edelleen. Jos asukas on aktiivinen toimimaan velan vähentämiseksi, hän voi tarpeen mukaan uusia maksusopimustaan useammankin kerran. - Perintäopas päivitettiin kaikkien muutosten osalta uudelleen vuoden 2024 aikana.	- Prosessityö eri osastojen välisissä yhteistyössä jatkuu. - Lisäämme mahdollisuuksien mukaan robotiikan hyödyntämistä perintäprosesseissamme.

	Vastuullinen Heka	Tyytyväiset asukkaat	Työyhteisö	Kiinteistönhoito ja rakentaminen	Liiketoiminta	GRI ja liitteet
Tavoite	Mittarit/Näin onnistuimme	Mitä teimme vuonna 2024		Suunnitelmat 2025 (-2026)		
Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä on pienempi kuin edellisenä vuonna.	Henkilötietojen tietoturvaloukkauksia tapahtui 32 kpl, mikä oli 2 kpl vähemmän kuin vuonna 2023.	- Toteutimme osittain vuoden 2023 TAISTO-harjoituksen pohjalta tekemämme kehittämissuunnitelman. Osallistuimme jälleen TAISTO-harjoitukseen. - Kartoitimme kokonaisvaltaisesti IT-ympäristön tietoturvan tilan ja ryhdyimme toteuttamaan kehittämistoimenpiteitä kartoituksen havaintojen perusteella.		- Jatkamme edellisvuoden TAISTO-harjoituksen pohjalta tekemämme kehittämissuunnitelman toteuttamista ja osallistumme TAISTO-harjoitukseen. - Laadimme tietoturvapoliitikan.		
Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua.	- Toteutimme 10 tietosuojariskien kynnysarviota. - Toteutimme kaksi tietosuojan vaikutustenarviointia.	- Tietosuojakortti-kurssi oli osa jokaisen uuden työntekijän perehdytystä. - Julkaisimme koko henkilökunnalle tarkoitetun Tietosuojaoppaan. - Otimme käyttöön uuden prosessin tietosuojaa koskevien vaikutustenarviointien tekemiseen. - Laadimme tietotilinpäätöksen vuodelta 2024.		- Jokainen uusi työntekijä suorittaa Tietosuojakortin osana perehdytystään. Otamme käyttöön tietosuojan ja tietoturvan kertauskurssin, jonka jokaisen työntekijän on suoritettava säännöllisesti. - Uudistamme tietoturvan hallintamallia. - Jatkamme uuden tietosuojariskien arviointiprosessin jalkauttamista. - Laadimme tietotilinpäätöksen vuodelta 2025.		
100 % hankinnoistamme toteutetaan huomioimalla hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana.	Lähes kaikissa kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa on käytetty vastuullisuuskriteeriä.	- Laadimme ja otimme loppuvuodesta käyttöön Hekan yhteistyökumppaneita koskevat vastuullisuusperiaatteet. - Laadimme työllistämisehdon malliehdon. Käytimme yhdessä itse kilpailuttamassamme hankinnassa työllistämisehtoa. - Käytimme vastuullisuuskriteeripankkimme mukaisia vastuullisuuskriteereitä suurimmassa osassa itse kilpailuttamistamme hankinnoista. Vastuullisuuskriteereitä käytettiin kaikissa yhteishankinnoissa, joissa Heka oli mukana. - Vastuullisuuskriteerien käytön seuranta ja kriteerien toteutuminen on vuoden 2024 osalta ollut puutteellista.		- Vastuullisperiaatteet-liite sisällytetään kaikkiin kynnysarvot ylittävien hankintojen sopimusliitteisiin. - Työllistämisehtoon on tulossa vuonna 2025 muutoksia. Selvitämme työllistämispalveluilta muutoksen sisällön ja sen vaikutukset hankintoihin. Muutokset päivitetään Hekan vastuullisuuskriteeripankkiin ja ohjeisiin. - Käytämme vastuullisuuskriteereitä kaikissa hankinnoissamme ja seuraamme niiden käyttöä. Hankintojen valmistelijat sitoutetaan vastuullisuustyöhön, tavoitteena vastuullisuuskriteerien vaikuttavuuden syvällisempi ymmärrys ja tehokkaampi seuranta. Tarjoamme koulutusta vastuullisuusasioista hankinnoissa ja järjestämme koulutuksia säännöllisesti. Parannamme vastuullisuuskriteerien toteutumisen seurantaa sopimuskauden aikana. - Kartoitamme mahdollisuutta käyttää sopimushallintajärjestelmää vastuullisuusraportoinnin ja seurannan työkaluna.		

Taloudellinen kestävyys ja vuoden 2024 vuokrataso

Taloudellisesti kestävä toiminta tarkoittaa meille kykyä kattaa toiminnasta aiheutuvat kulut, investoinnit ja velvoitteet samalla turvan kohtuuhintaisen vuokratason ylläpitäminen ja kiinteistöjemme arvon säilyminen pitkällä aikavälillä. Tavoitteenamme on varmistaa, että asuntomme pysyvät hyvässä kunnossa ja tarjoavat helsinkiläisille kohtuuhintaisen, laadukkaan ja turvallisen kodin myös tulevaisuudessa. Emme tavoittele toiminnallamme voittoa emmekä jaa osinkoa. Vuokrillamme katetaan talojen ja asuntojen rakentamisen, korjaamisen, ylläpidon ja hallinnoinnin kustannukset.

Omakustannustoiminnassa viime vuosien voimakas kustannusten kasvu on aiheuttanut tarvetta korottaa vuokriamme. Kiristyneen taloustilanteen takia jouduimme vuodelle 2024 nostamaan vuokriamme tavanomaista enemmän. Asuntojemme keskivuokra 13,76 €/m²/kk oli kuitenkin edelleen 38,5 prosenttia Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen vuokria matalampi.

Säästöjä ja toimenpiteitä tyhjäkäynnin vähentämiseksi

Kustannustason kasvun vuoksi käynnistimme vuonna 2024 säästösuunnitelman, jonka avulla tavoittelemme merkittäviä säästöjä kuluissamme. Osittain säästötoimenpiteiden vaikutukset näkyivät jo vuoden 2024 aikana, mutta täysimääräisesti säästöjen tavoitellaan realisoituvan vuodelle 2025.

Asuntojemme korkea käyttöaste on olennainen tekijä taloudellisessa kestävyyydessämme. Vuonna 2024 asuntojemme tyhjäkäyttö kasvoi, minkä vuoksi käynnistimme aktiivisia toimenpiteitä sen vähentämiseksi. Vuoden aikana kehitimme sisäisiä prosessejamme ja tiivistimme yhteistyötä Helsingin kaupungin asuntopalveluiden kanssa asukasvalinnan tehostamiseksi.

Asuntojen keskivuokra oli

38,5 %

Helsingin vapaarahoitteisten
asuntojen vuokria matalampi.



Uudiskohteita ja harkittuja peruskorjauksia

Uudiskohteidemme rakentamisen määrä perustuu Helsingin kaupungin omistajaohjauksen asettamiin tavoitemääriin. Laajoja peruskorjaushankkeita priorisoimme ajallisesti tarkoituksenmukainen laatutaso huomioiden. Nostimme vuonna 2024 uudis- ja peruskorjaushankkeisiin lainaa 349 miljoonaa euroa.

Lainapääomaamme kohdistuvaa korkoriskiä hallitsemme ensisijaisesti korkotukilainojen korkotuella sekä sitomalla osan lainoistamme pitkiin korkoihin koronvaihtosopimuksilla. Teimme vuoden aikana kahdeksan kappaletta yhteensä 78 miljoonan euron pääomaa vastaavaa koronvaihtosopimusta.

Haemme aina edellytysten täytyessä peruskorjaus- ja uudishankkeisiimme vihreää ja yhteiskunnallista rahoitusta. Vuonna 2024 valmistuneista uudis- ja peruskorjauskohteistamme kahdeksan sai vihreää rahoitusta. Vihreää rahoitusta myönnetään investointeihin, joissa syntyy hyötyä ilmastolle ja ympäristölle.

Vuoden 2024 lopun omavaraisuusasteemme toteutui omistajamme asettaman tavoitteen mukaisesti, ollen 12,7 %. Pidemmällä aikavälillä uudistuotannon tavoitetason pysyminen nykyisellään ja korjausvelan kasvun hillitsemiseksi tarvittava peruskorjausten määrä tulevat lisäämään lainanottotarvettamme. Tämä heikentää omavaraisuusastettamme tulevina vuosina.



Vastuullisuuskriteereillä parempia kilpailutuksia

Suhteellisen suurena toimijana Hekan hankintojen vaikutukset ovat näkyviä. Vaikutamme markkinoihin ja tarjontaan vaatimalla hankinnoissamme ympäristön kannalta kestäviä ratkaisuja.

Tavoitteenamme on käyttää kaikissa itse kilpailuttamissamme hankinnoissa hankinnan kohteeseen soveltuvia vastuullisuuskriteereitä. Vuoden 2024 yhteishankinnoissa, joissa Heka oli mukana, vastuullisuuskriteerit olivat yhteishankintayksikön määrittelemiä. Hanselin kilpailutuksissa vastuullisuuskriteerit sisältyivät kaikkiin hankintoihin. Hekan omien hankintojen osalta vastuullisuuskriteerien käytön seuranta on ollut puutteellista, minkä vuoksi vuoden 2024 vastuullisuuskriteerien käytöstä ei ole tarkkaa tietoa. Myös sopimuskauden aikaisessa vastuullisuuskriteerien todentamisessa on vielä kehitettävää.

Vastuullisuusperiaatteet osaksi kaikkia Hekan omia hankintoja

Laadimme meitä ja yhteistyökumppaneitamme koskevat vastuullisuusperiaatteet, jotka viestivät Hekan arvoista ja ohjaavat toimimaan vastuullisesti. Vastuullisuusperiaatteisiin sitoutuminen on perusedellytys yhteistyölle. Ne ohjaavat yhteistyökumppaneitamme toimimaan vastuullisesti ja Hekan arvojen mukaisesti.

Vuonna 2025 sitoutamme hankinnan valmistelijoihin vahvemmin vastuullisuustyöhön; koulutamme henkilökuntaa vastuullisuuskriteerien käytöstä, raportoinnista sekä vastuullisuuden seurannasta sopimuskauden aikana. Tavoitteenamme on vastuullisuuden vaikuttavuuden syvällisempi ymmärrys ja tehokkaampi seuranta. Hankintaprosessia kehitetään edelleen niin, että vastuullisuus on olennainen osa hankintojen valmistelua alusta saakka.

Vastuullisuusperiaatteet otettiin loppuvuodesta käyttöön kaikissa omissa hankinnoissamme. Tavoitteenamme on jatkossa rakentaa entistä kestävämpiä yhteistyösuhteita liittämällä Hekan vastuullisuusperiaatteet osaksi jokaisen hankinnan sopimusasiakirjakokonaisuutta. Vastuullisuusperiaatteet sisällytettiin loppuvuodesta julkaistujen kynnysarvon ylittävien hankintojen sopimusliitteisiin.

Työllistämisehdolla edistämme heikossa asemassa olevien työllistymistä

Muotoilimme työllistämisehdon malliehdon valmiiksi ja otimme ehdon käyttöön yhdessä itse kilpailuttamassamme hankinnassa. Työllistämisehdon avulla on tarkoitus edistää heikossa työmarkkina-asemassa olevan henkilön työllistymistä. Käytimme työllistämisehtoa hankinnassa, joka koski Hekan pysäköinninvalvonnan järjestämistä. Hankinnassa palveluntuottaja sitoutuu sopimuskauden aikana työllistämään yhden henkilön, joka täyttää työllistämisehdossa asetetut kriteerit.



Työllistämisehto

= Sopimuskumppanin tulee työllistää muita heikommassa työmarkkina-asemassa oleva henkilö.



Case

Vastuullisuusperiaatteilla kannustamme kumppaneitamme vastuullisempaan toimintaan

Me Hekalla haluamme toimia vastuullisesti ja odotamme sitä myös yhteistyökumppaneiltamme. Marraskuussa 2024 julkaisimme vastuullisuusperiaatteet, jotka ovat ohjenuora, jonka mukaan toimimme ja jolla haluamme yhä vahvemmin kannustaa myös yhteistyökumppaneitamme vastuullisempaan toimintaan.

– Haluamme tehdä yhteistyötä vastuullisten yritysten kanssa ja ymmärtää myös yhteistyökumppaniemme kestävyysvaikutuksia. Kestävyysraportoinnin uudistuessa pyrimme raportoimaan oman toimintamme lisäksi aiempaa enemmän tietoja myös yhteistyökumppaniemme toiminnasta. Vastuullisuusperiaatteiden avulla haluamme sitouttaa kumppaneitamme toimimaan entistä vastuullisemmin ja myös kertomaan siitä, lisää Hekan vastuullisuusasiantuntija [Mikaela Lindfors](#).

Vastuullisuusperiaatteet ovat pelisääntöjä, joihin sitoutuminen on perusedellytys yhteistyölle. Periaatteet koskevat muun muassa ympäristö- ja taloudellista vastuuta, ihmisoikeuksia, työturvallisuutta sekä yksityisyyden- ja henkilötietojen suojaa.

[Tutustu vastuullisuusperiaatteisiimme](#)

Tietoturvaloukkausten määrä väheni edelleen

Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä jatkoi maltillista laskua, kun tietoturvaloukkauksia tapahtui jälleen hieman vähemmän kuin vuonna 2023. Loukkaukset olivat niistä rekisteröidylle aiheutuneen riskin kannalta vähäisiä tai kohtalaisia. Korkean tai hyvin korkean riskin loukkauksia ei tapahtunut. Tyypillisin loukkauksemme oli edelleen henkilötietoja sisältävän viestin lähettäminen väärälle vastaanottajalle.

Huolehdimme tietoturvasta olennaisena osana henkilötietojen käsittelyä. Vuonna 2024 kartoitimme kokonaisvaltaisesti IT-ympäristömme tietoturvan nykytilan. Kartoituksen havaintojen pohjalta laadimme kehityssuunnitelman ja tiekartan, joita ryhdyimme toteuttamaan.

Osallistuimme toista kertaa Digi- ja väestötietoviraston järjestämään TAISTO-harjoitukseen, joka tarjosi meille turvallisen tilaisuuden harjoitella digiturvan häiriötilanteissa toimimista. Emme onnistuneet toteuttamaan vuoden 2023 TAISTO-harjoituksen kehittämissuunnitelmaamme täysin, joten osa edellisen kehittämissuunnitelman toimenpiteistä siirtyi vuoden 2024 harjoituksen kehittämissuunnitelmaan.

Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua

Toteutimme 10 niin kutsuttua tietosuojariskien kynnysarviota ja kaksi tietosuojaa koskevaa vaikutustenarviointia. Aiempien resurssihaasteiden vuoksi uudistimme tietosuojariskien arviointia siten, että hajautimme vastuuta arvioinneista laajemmalle joukolle. Tavoitteena on lisätä tietosuojariskien arviointia sekä tukea arviointien oikea-aikaisuutta. Järjestimme tietosuojariskien arvioinnista koulutusta prosessien ja tietojärjestelmien vastuuhenkilöille.

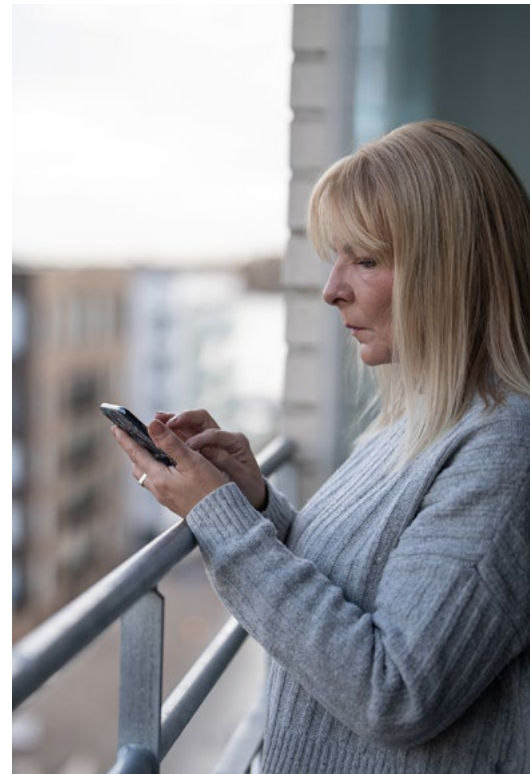
Otimme ison kehitysaskelen henkilökunnan ohjeistamisessa, kun julkaisimme koko henkilöstölle tarkoitetun Tietosuojaoppaan henkilötietojen asianmukaisen käsittelyn tueksi. Tietosuojaopas on kattava, 77-sivuinen tietopaketti. Tietosuojakortti-kurssi oli edelleen osa jokaisen uuden työntekijän perehdytystä. Vuonna 2025 tavoitteenamme on tuottaa tietosuojan ja tietoturvan kertauskurssi kaikille työntekijöille säännöllisesti suoritettavaksi.

Laadimme vuodesta 2024 tietotilinpäätöksen, jossa kuvaamme tietosuojatyötä ja arvioimme tietosuojan toteutumista Hekassa.

Henkilötietojen tietoturvaloukkauksia tapahtui

32 kpl

mikä oli kaksi vähemmän kuin vuonna 2023.

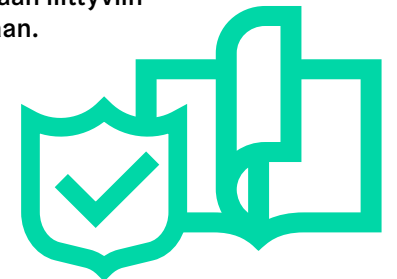


Case

Tietosuojaopas apuna henkilötietojen käsittelyssä

Julkaisimme henkilöstölle tarkoitetun tietosuojaoppaan, joka ohjaa jokaista työntekijää henkilötietojen turallisessa käsittelyssä. Oppaan tavoite on koota yksien kansien sisälle keskeiset asiat tietosuojasta, jotta tieto on helposti saatavilla.

Tietosuojaoppaasta löytyy perustietoa tietosuojasta ja henkilötiedoista. Lisäksi opas vastaa tietosuojaan liittyviin kysymyksiin, joita eri työtehtävissä tulee vastaan.



Tiukentunut taloudellinen tilanne näkyi perinnän asiakkaiden arjessa

Nopeasti tiukentunut taloustilanne näkyi vuokranmaksuun liittyvinä haasteina Hekan perinnän asiakkaiden arjessa. Tavoitteenamme on, että mahdollisimman moni häätö estetään ja asukas ei menetä kotiaan.

Heka tarjoaa asukkaalle useita mahdollisuuksia tilanteen hoitamiseen ennen kuin vuokravelkatilanne etenee häätöön asti. Perintäprosessimme on asiakaslähtöinen ja joustava. Häätö on aina viimeinen vaihtoehto, kun mitään muuta ei ole enää tehtävissä.

Tiukentuneen taloustilanteen takia teimme vuonna 2024 useita muutoksia perintäprosessiin. Muutimme perintäprosessiin kuuluvaa maksusopimusta ja sen perusteita muutettiin niin, että se tarjoaa mahdollisuuksia sopia velan maksusta vielä aiempaa laajemmin.

Perintäkirjeiden ja muiden yhteydenottojen lisäksi lähetämme perintätekstareita, joilla pyrimme tavoittamaan nopeammin ja paremmin ne asukkaat, joille on alkanut kertyä vuokravelkaa, jotta vuokranmaksu saataisiin kuntoon.



Asiakaslähtöisyys on Hekan perinnän kulmakivi.



Asiakaslähtöistä viestintää vuokranmaksuvaikeuksista

Viestimme perinnän teemoista aktiivisesti Hekan verkkosivuilla ja sosiaalisen median kanavissa. Koostimme asiakaspalvelussamme jaettavan paperisen esitteen, jossa kerromme asiakaslähtöisesti toimijoista, jotka voivat meidän lisäksemme olla apuna vuokranmaksuvaikeuksissa.

Hekan perintä järjesti loppusyksystä 2024 webinaarin vuokranmaksuongelmista, jonka aiheina olivat vuokranmaksun haasteet sekä yhteistyökumppaneidemme tarjoamat palvelut niistä selviämiseen ja mahdollisesti tulevan hädän ehkäisemiseen. Webinaari toteutettiin yhteistyössä asumisneuvonnan, talous- ja velkaneuvonnan sekä takuusäätiön kanssa.

Monta reittiä ulos vaikeista tilanteista

Hekan perintäprosessia on kehitetty tavoitteellisesti jo vuodesta 2016 alkaen ja sitä viedään eteenpäin jatkuvasti. Hekan perinnän suunnitelmallisuus ja keskittäminen perintätiimiin mahdollistaa asiakaslähtöisyyden perinnässämme.

Asiakaslähtöisyys näkyy perinnässä joustavina maksusopimuksina sekä mahdollisuutena monikanavaisen yhteydenottoon ja asumisneuvontaan. Asiakkaille tarjotaan paljon mahdollisuuksia asioiden selvittämiseen perintäprosessin alusta alkaen.

Tavoitteenamme on, että Hekan perintä on jatkossakin mahdollisimman yhdenmukaista perinnän asiakkaiden näkökulmasta. Perinnän täytyy olla tarkoituksenmukaista ja tehokasta, mutta samaan aikaan kynnys yhteydenottoihin asiakaspalvelun kautta halutaan pitää mahdollisimman matalana perinnän asiakkaille.

[Lue lisää Hekan perintäprosessista verkkosivuiltamme.](#)



GRI ja liitteet

Raportointiperiaatteet

Tämä on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) viides vastuullisuusraportti. Tässä raportissa kuvataan yhtiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Hekan toiminnan kannalta olennaiset vastuullisuusteemat on määritetty sidosryhmien näkökulmat huomioiden.

Raportti kuvaa vuoden 2024 vastuullisuustyötä sekä vastuullisuusohjelmassa asettamiemme tavoitteiden toteutumista. Hekan vastuullisuusraportti on laadittu GRI-viitekehyksen (Global Reporting Initiative) mukaan. Raporttia ei ole varmennettu. Lisätietoja vastuullisuusraportista antaa vastuullisuusasiantuntija Mikaela Lindfors, mikaela.lindfors@hekaoy.fi.

Talouden tunnusluvut

Vastuullisuusraportissa esitetyt taloudelliset tunnusluvut kertovat suoraa yhtiön toiminnasta ja ne perustuvat tilintarkastettuun tilinpäätökseen sekä kirjanpitoon.

Taloudelliset luvut

	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto, M€	527	488	458	447
Hallinnoitava kiinteistöomaisuus, M€	3 796	3 557	3 415	3 271
Asuntojen käyttöaste, %	96,6	99,0	99,6	99,9
Asuntojen vaihtuvuus, %	10,3	10,0	9,7	10,6
Asuntojen vaihtuvuus -ulkoinen, %	7,8	7,3	7,5	7,6
Asuntojen vaihtuvuus -sisäinen, %	2,4	2,7	2,3	3,0
Asuntoaloitukset vuosittain (kpl)	819	709	211	587

Konsernin verojalanjälki

M€	2024	2023	2022	2021
Laskennalliset tuloverot	-7	-7	-4	4
Kiinteistöverot	11	10	8	9
Työnantajamaksut	5	6	6	5
Ennakonpidätykset palkoista	6	6	5	5
Kiinteistökannan sähkö- ja energiaverot (laskennallinen)	2	2	2	2
Oman käytön arvonlisävero	6	6	6	5
Vähennyskelvottomat arvonlisäverot (laskennallinen)	102	102	76	78
Maksettu arvonlisävero, netto	11	9	10	8
Vero ja veronluonteiset maksut yhteensä	135	133	109	116
Tilikaudelta saadut tuet ja avustukset yhteensä	2	8	15	5

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen

Sidosryhmä	Selitys	Rahavirrat			
		2024	2023	2022	2021
Asiakkaat	Vuokra- ja käyttökorvaukset, myynnit	533	497	461	450
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	-606	-445	-514	-420
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	-35	-31	-36	-33
Pääoman tuottajat	Korko- ja rahoituskulut	-86	-71	-24	-23
Julkinen sektori	Laskennalliset verot ja tontinvuokrat	-43	-31	-39	-44

Rahavirrat

Tulevat (M€)	2024	2023	2022	2021
Asiakkaat				
Vuokratuotot	517	479	450	439
Käyttökorvaukset	10	9	8	7
Muut tuotot	6	9	3	4
Julkinen sektori				
Saadut avustukset	2	8	15	5
Omistajat ja rahoittajat				
Lainanotto	349	171	242	184
Menevät (M€)				
Toimittajat				
Palveluiden ja tarvikkeiden ostot	-242	-258	-254	-211
Investoinnit	-364	-187	-260	-209
Henkilöstö				
Maksetut palkat sivukuluineen	-35	-38	-36	-33
Omistajat ja rahoittajat				
Lyhennykset	-122	-143	-113	-113
Korkokulut	-86	-71	-24	-23
Julkinen sektori				
Verot (laskennallinen)	7	7	4	-4
Tontinvuokrat	-50	-39	-42	-41

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 Roidu 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 sisältää vuoden viimeisen päivän työsuhteiset työntekijät, joille on maksettu palkkaa tilikauden aikana.

Henkilöstön määrä ja rakenne

	2024	2023	2022	2021
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa	684	710	733	703
Keskimääräinen työsuhteiden pituus vuosissa, vakinaiset	10,5	10,1	9,4	10
Keskimääräinen työsuhteiden pituus vuosissa, kaikki	10,1	9,8	9,4	10
Henkilöstön keski-ikä, vakinaiset	48	47,8	47,7	47,5
Henkilöstön keski-ikä, kaikki	48	47,4	47,3	47,3
Eläkkeelle jääneiden lukumäärä	16	13	20	29
Irtisanottujen/irtisanoutuneiden työsuhteiden määrä	59	30	37	47
Lomautettujen työntekijöiden määrä	0	0	0	0

Työsuhteiden laadut, 31.12.2023

	2024	2023	2022	2021
Vakituiset, miehet	383	395	389	374
Vakituiset, naiset	271	289	293	295
Määräaikaiset, miehet	13	11	15	23
Määräaikaiset, naiset	17	15	36	11
Kokoaikaiset, miehet	394	404	399	383
Kokoaikaiset, naiset	276	291	315	310
Osa-aikaiset, miehet	2	2	5	2
Osa-aikaiset, naiset	12	13	14	8

Henkilöstön ja hallinnon sukupuolijakauma

Tilanne 31.12.	2024		2023		2022		2021	
	Miehiä	Naisia	Miehiä	Naisia	Miehiä	Naisia	Miehiä	Naisia
Johtoryhmä	3	6	3	6	1	5	1	6*
Henkilöstö	393	282	403	298	403	324	384	312
Hallitus	1	6	3	5	2	5	3	4

*mukana myös perhevapailta olevat.

Henkilöstön ikäjakauma

	2024	2023	2022	2021
alle 30 vuotta	48	56	67	62
30–49 vuotta	285	299	298	285
50 tai yli	351	355	368	356
Yhteensä	684	710	733	703

Hallituksen ikäjakauma

	2024	2023	2022	2021
alle 30 vuotta	0	0	0	0
30–49 vuotta	1	2	3	4
50 tai yli	6	6	4	3
Yhteensä	7	8	7	7

Ammattitutkinnot

	2024	2023	2022	2021
Suoritettujen ammattitutkintojen määrä vuosittain	39	49	37	35

Kehityskeskusteluiden piiriin kuuluva henkilöstö

	2024	2023	2022	2021
	100 %	100 %	100 %	100 %

Työhyvinvointi-indikaattorit

	2024	2023	2022	2021
Työtapaturmat, poissaoloon johtaneet	69	54	41	35
Työhön liittyvät kuolemantapaukset	0	0	0	0
Sairauspoissaolopäiviä	13 798	15 165	13 864	13 190
Sairauspoissaoloprosentti	6,3	7,2	6,7	6,5

Vuosiansioiden suhdeluku

	2024	2023	2022	2021
Suhdeluku (sisältää joulukuun työsuhteiset työntekijät)	3,03	3,13	3,25	*
Henkilöä	668	693	713	*

*vuoden tietoja ei saatavilla.

Ympäristötunnusluvut

Ympäristötunnuslukuihin on laskettu mukaan vain Hekan omistamat kiinteistöt. Laskennan ulkopuolelle on jätetty Hekan toimiston sekä työmaiden energian- ja vedenkulutukset sekä jätteiden määrät. Laskennan ulkopuolelle jäävät myös Hekan omistamat asunnot asunto-osakeyhtiöissä eri puolilla Helsinkiä, sillä niistä ei ole saatavilla tarvittavia tietoja. 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. Energian ominaiskulutus ilmoitetaan käytetyn energian määränä suhteutettuna rakennuskuutioihin.

Jätteet

Kg	2024	2023*	2022	2021
Sekajätteen määrä	12 995 569	12 932 196	12 708 503	12 634 486
Kokonaisjättemäärä	17 545 187	17 590 777	16 862 050	16 576 159
Sekajätteen osuus kokonaisjättemäärästä	74,07 %	73,52 %	75,37 %	76,22 %

*vuodesta 2023 alkaen mukana myös tuottajavastuun alaisten syväkeräysastioissa kerättävien jätteiden painot.

Energian kokonaiskulutus (ostettu)

MWh	2024	2023	2022	2021
Kiinteistösähkö	75 685	69 870	72 103	65 695
Lämpöenergia	523 205	517 993	526 402	562 651
Yhteensä	619 344	587 863	598 505	628 346

Energian ominaiskulutus

KWh/m³/a	2024	2023	2022	2021
Kiinteistösähkö	5,24	5,16	5,00	4,82
Lämpöenergia, sääkorjattu	37,66	38,47	39,8	41,14
Yhteensä	42,90	43,63	44,80	45,96

Veden kulutus

	2024	2023	2022	2021
Kokonaiskulutus (m³)	5 015 307	4 987 245	4 994 607	5 173 012
Veden ominaiskulutus (l/m³)	347,41	372,85	359,2	372,20

Hekan epäsuorat CO₂-päästöt

tCO ₂	2024	2023	2022	2021
Sähkö	0	0	0	0
Lämpö	71 679	83 915	117 388	102 402
Yhteensä	71 679	83 915	117 388	102 402

Helen Oy:n myymän energian hiilidioksidin ominaispäästöt

g/KWh	2024	2023	2022	2021
Lämpö	137	162	223	182
Sähkö	-	-	-	-

Itse tuotettu energia

kWh	2024	2023	2022	2021
Sähkö	744 139	518 216	-	-
Lämpö	-	-	-	-
Yhteensä	744 139	518 216	*	*

*Itse tuotetun energian määrää on raportoitu vuodesta 2023 alkaen.

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. 42 1.1.–31.12.2024
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, 11
2-7	Palkansaajat	s. 22
Hallinnointi		
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	s. 13-14
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	s. 13-14
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	s. 14
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. 14
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.
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Ei edellytetä tällä hetkellä

Raportointisisältö		Sijainti
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	s. 14
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	s. 15
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	s. 15
2-21	Vuosittaisen kompensaation suhdeluku	s. 12
Strategia, politiikat ja toimintatavat		
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	s. 2, 9
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	s. 18, 24, 30, 36
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	s. 18, 24, 30, 36
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	s. 8, 10
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	WhistleB-ilmoituskanava otettiin direktiivin mukaisesti käyttöön 2023.
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja vuonna 2023.
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, 18, 24, 30, 36
Taloudelliset standardit		

Raportointisisältö		Sijainti
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)		
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	s. 11, 43
Oma näkökohta	Rahavirrat	s. 43
Oma näkökohta	Verojalanjälki	s. 43
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)		
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei ilmitulleita tapauksia vuodelta 2023.
Vastuullinen talous		
Oma näkökohta	Taloudellinen käyttöaste ja vuokrataso	s. 43
Ympäristöstandardit		
GRI 302: Energia		
302-1	Organisaation oma energiankulutus	s. 45
302-3	Energiaintensiiteetti	s. 45
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	s. 30-31
GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018)		
303-1	Vesi jaettuna resurssina	Suuri osa vedenkuluksesta on vuokralaisten asumiseen liittyvää vedenkulutusta.
303-2	Jätevesien vaikutusten hallinta	Ei olennainen kohta Hekan toiminnassa
303-5	Vedenkulutus	s. 45
GRI 305: Päästöt (2016)		
305-2	Epäsuoran energian kasviuonekaasujen päästöt (Scope 2)	s. 45
GRI 306: Jätevedet ja jätteet (2020)		
Oma näkökohta	Sekajätteen prosentuaalinen osuus kokonaisjättemäärästä	s. 45
Sosiaaliset standardit		

Raportointisisältö		Sijainti
GRI 401: Työsuhteet (2016)		
401-1	Henkilöstön vaihtuvuus	s. 11, 44
GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus (2018)		
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	s. 24, 26
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	s. 26
403-3	Työterveyspalvelut	s. 26
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys- ja turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	s. 26
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	s. 26-27
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	s. 24, 26
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	s. 26
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen (2016)		
404-3	Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit	s. 12
GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet (2016)		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	s. 25
Asiakkaat		
Oma näkökohta	Asiakastyytyväisyys (vuosittainen ja laaja tutkimus)	s. 20
Oma näkökohta	Suositteluprosentti	s. 17, 20



Heka

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Viipurinkatu 2, 00510 Helsinki
hekaoy@hekaoy.fi