



**Heka**

# Vastuullisuus- raportti 2023

Helsingin kaupungin asunnot Oy



# Sisällysluettelo

- 1** Heka lyhyesti
- 2** Toimitusjohtajan katsaus
- 3** Hekan vuosi 2023
- 4** Hekan strategia 2022–2025
- 5** Vastuullinen Heka
- 16** Tyytyväiset asukkaat
- 22** Työyhteisö
- 28** Kiinteistönhoito ja rakentaminen
- 35** Liiketoiminta
- 44** GRI ja liitteet



**Tämä on Hekan neljäs vastuullisuusraportti. Raportti on laadittu GRI-standardien 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. Tarkoituksenamme ei ole tuottaa voittoa, emmekä jaa osinkoa. Asukasvalinnat tekee Helsingin kaupunki, joka toteuttaa ARAn asukasvalintaperiaatteita, jotta asunnot voidaan osoittaa kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eniten tarvitseville.

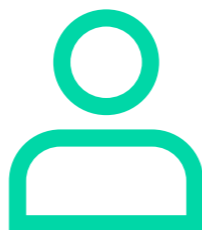
Hekalle valmistuu vuosittain useita satoja uusia vuokra-asuntoja. Jatkuvasti on käynnissä myös useita suuria peruskorjaushankkeita. Vuonna 2023 valmistui 1 150 uutta asuntoa ympäri Helsinkiä. Peruskorjaus saatiin päätökseen 735 asunnossa.

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

Vuodesta 2022 alkaen Heka on omistanut 1 641 As Oy -asuntoa, jotka sijaitsevat asunto-osakeyhtiöissä eri puolilla Helsinkiä.



Yli  
**54 000**  
asuntoa



**710**  
työntekijää

Yli  
**93 000**  
asukasta

**12,60** €/m<sup>2</sup>/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 vaikea vuosi



Vuosi 2023 oli Hekan asukkaille ja työntekijöille monella tapaa poikkeuksellinen. Hekan vuokrankorotukset vuodelle 2024 herättivät laajaa yhteiskunnallista keskustelua, luovuimme aluetoimistoista ja suuri osa toiminnoistamme keskitettiin Hekan Alppilan toimistolle.

Jouduimme nostamaan Heka-asuntojen vuokria vuodelle 2024 totuttua enemmän. Esimerkiksi rajusti kasvaneet lainojen korot ja kaukolämmön kustannukset nostavat asukkaidemme vuokria, sillä katamme vuokrilla kaikki toimintamme kulut. Hekan tavallisten asuntojen keskivuokra nousi 8,4 prosenttia. Korotukset olivat suunniteltua maltillisemmat, sillä Helsingin kaupunki pääomitti Hekaa 17 miljoonalla eurolla. Vuokrankorotusten jälkeen Hekan keskivuokra vuonna 2024 on 38 prosenttia matalampi kuin Helsingissä keskimäärin.



**Vuokrankorotusten jälkeenkin Hekan keskivuokra vuonna 2024 on 38 prosenttia matalampi kuin Helsingissä keskimäärin.”**

Jaana Närö, toimitusjohtaja

Ymmärrän asukkaiden huolen rahojen riittävydestä. Hekan vuokrankorotuksista käydyssä julkisessa keskustelussa kuitenkin näkyi, että Hekan toiminnan päätavoitteet ovat edelleen ajankohtaisia: kohtuuhintainen ja turvallinen asuminen on epävarmoina aikoina entistäkin tärkeämpää. Kohtuuhintaisuus ja toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus antavat turvaa, joustoa ja mahdollisuuksia hyvään arkeen tulotasosta riippumatta.

Heka on nyt säästökuurilla. Vuoden 2024 alussa käytiin Hekan ensimmäiset muutosneuvottelut, joiden seurauksena irtisanottiin työntekijöitä. Jo suunniteltuja peruskorjauksia on lykätty, Hekan toimintaa on tehostettu ja organisaatiomuutoksen myötä Hekalla on vain yksi toimisto entisten kuuden sijaan. Säästöjen tavoitteena on helpottaa tulevien vuosien vuokrankorotuspaineita.

Hekan syyskuussa 2023 toteutunut organisaatiomuutos vaikutti erityisesti työntekijöidemme arkeen. Hekan uudessa organisaatiossa suuri osa työstä tehdään alueiden lisäksi Hekan toimistolla Alppilassa. Organisaatiomuutoksen tavoitteena oli paitsi toiminnan tehostaminen myös toimintatapojen yhtenäistäminen. On tärkeää, että jokainen Hekan asukas saa samat palvelut ja ohjeet riippumatta asuinpaikasta.

Uuteen organisaatioon ja uusiin toimintamalleihin oppiminen vie aikaa, ja muutos on näkynyt asukkaillemme muun muassa ajoittaisina ruuhkina asiakaspalvelussa. Asiainnin ruuhkia ovat helpottaneet päivitetty verkkosivut sekä asukassivut, joilla asumiseen liittyviä asioita hoitaa jo 48 000 asukastamme.

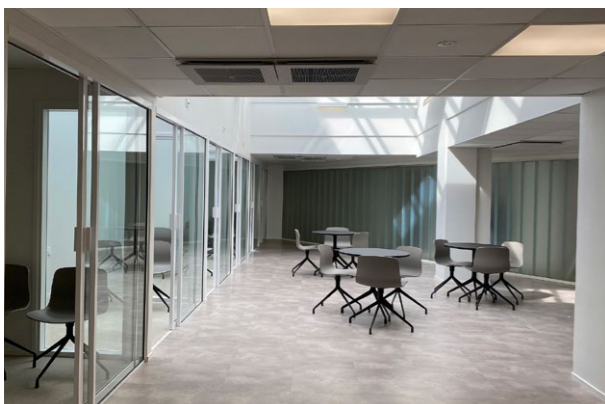
Myllerryksen ja muutosten keskellä jatkui toimiva Heka-arki: asukkaita muutti sisään ja pois, uusia kohteita valmistui ennätysmäärä, asuntoja peruskorjattiin ja asukkaita palveltiin tuttuun tapaan piholla, taloissa ja asiakaspalvelussa.

Vaikka säästeliäät ja yhtenäiset toimintatavat ovat vastuullisia tekoja, näkyy vastuullisuus työssämme erityisesti arjen tekoina. Kaikki valmistuneet uudiskohteemme ovat A-energialuokkaa ja peruskorjauksissa talojen energiatehokkuutta parannetaan roimasti. Taloihimme asennetaan mahdollisuuksien mukaan aurinkopaneeleita ja maalämpövoimaloita. Kaikki Hekan uudet työajoneuvot kulkevat vaihtoehtoisilla polttoaineilla. Vuokrankorotuksista viestimme avoimesti ja ennakoivasti. Hekan verkkosivut ovat entistä saavutettavampia, ja tärkeistä asioista viestimme tarvittaessa jopa seitsemällä kielellä. Päivitetty asukasdemokratiasääntö antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumista ja pihapiiriä koskevissa asioissa.

Tästä raportista voit lukea Hekan vastuullisuusteosta vuonna 2023.

Hekan toimitusjohtaja  
**Jaana Närö**

# Hekan vuosi 2023



Hekassa siirryttiin yhden toimiston malliin.

↓ Asukastoiminnan sääntöjä uudistettiin.



Osa Hekan Siilitien kohteiden pihojen nurmialueista muutettiin kesällä niittoalueiksi.



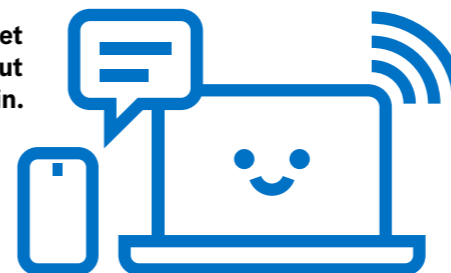
Marraskuussa valmistunut Kaljaasi Fortunan katu 6 tuottaa lähes kaiken kuluttamansa energian ja viilentää asuntoja kesällä ilman päästöjä.



Vuoden asukkaaksi valittiin Anne Vuori Torpparinmäestä.



Hekan uudet verkkosivut julkaistiin.



Uusia asuntoja  
**1150**

Peruskorjaus valmistui  
**735**  
asunnossa



Vuonna 2023  
sähkönkulutus laski

**3,3%**

lämmönkulutus laski

**2,1%**



ja vedenkulutus laski

**1,5%**

# Hekan strategia 2022–2025

## Hekan visio

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

## Hekan missio

Tarjoamme kohtuuhintaisen, laadukkaan ja turvallisen kodin.

## Arvolauseet

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

## Tyytyväiset asukkaat

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

## Haluttu työpaikka

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

## Vastuullinen Heka

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

## Yhdenmukainen ja tehokas toiminta

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

## Kohtuuhintaiset asunnot

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



# Vastuullinen Heka

Hekalla vastuullisuus näkyy kaikessa toiminnassamme konkreettisina tekoina. Vastuullisuustyömme on päämäärätietoista, järkevää ja jatkuvasti kehittyvää. Vastuullisuus on meille erityisesti turvallista asumista, hyvinvoivia työntekijöitä, ekologisuutta sekä oman toimintamme ja sen vaikutusten jatkuvaa arviointia.

Päivitimme  
hankintojemme  
vastuullisuuskriteerit



**9** viime vuonna  
valmistunutta  
kohdettamme  
sai vihreää rahoitusta

# 11 olennaisinta näkökulmaa vastuullisuuteen

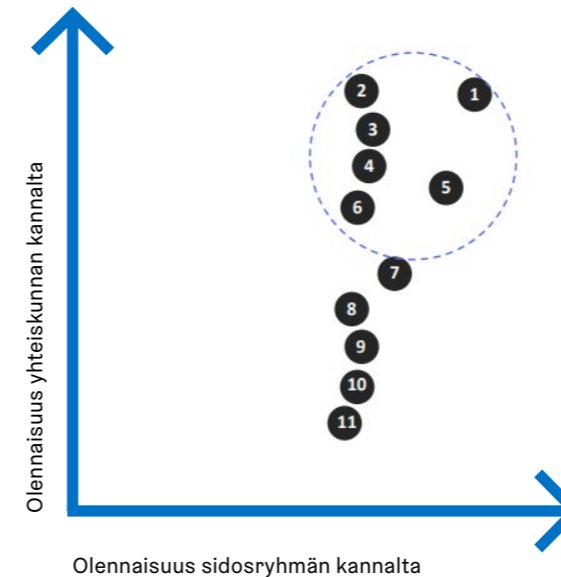
Vastuullisuustyömme onnistumisen paras mittari ovat tyytyväiset asukkaat, pitkään töissä viihtyvät työntekijät, ympäristön kannalta fikset talot ja kohtuuhintaiset kodit. Haluamme myös jakaa avoimesti tietoa opeista, joita saamme jatkuvasti erilaisista pilottihankkeistamme ja kokeiluistamme. Näin voimme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

Hekan viimeisin olennaisuusanalyysi toteutettiin vuonna 2021. Olemme määritelleet meille 11 olennaisinta vastuullisuusnäkökulmaa toimintaympäristön vaikutusten ja sidosryhmien odotusten perusteella. Tietoa on kerätty sidosryhmätutkimuksella, asukastutkimuksilla, henkilöstökyselyillä sekä tapaamisten pohjalta. Olennaisimissa vastuullisuusnäkökohdissa näkyvät myös YK:n kestävän kehityksen tavoitteet sekä vallitsevat megatrendit.

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

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

Hekan olennaiset vastuullisuusnäkökulmat tulevat lähitulevaisuudessa muuttumaan samalla, kun Hekan vastuullisuusraportointi muuttuu EU:n kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive), jäljempänä CSRD, myötä. Vuodesta 2025 alkaen emme enää raportoi aiemmin mainittujen GRI-standardien vaan CSRD:n raportointivelvoitteiden mukaisesti. Olemme Hekalla aloittaneet tähän muutokseen valmistautumisen loppuvuodesta 2023 kilpailuttamalla konsulttipalvelun olennaisuusanalyysimme päivittämistä varten. CSRD:n mukaan olennaisten vastuullisuusaiheiden 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, syntykö siitä Hekalle taloudellisia riskejä tai mahdollisuuksia



## Vastuullisuusnäkökulmat 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 kiinteistöhoito ja rakentaminen

3. Energiatехokkuus ja hiilijalanjäljen pienentäminen\*
4. Innovatiiviset ratkaisut\*
6. Kestävä kiinteistöomaisuuden hallinta\*

### Rehti liiketoiminta

1. Kohtuuhintainen asuminen\*
2. Kestävä liiketoiminta (ml. työllistäminen, luotettavana vuokranantaja toimiminen, tietosuojat)\*
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 pihoillamme. 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 palkkatasaarvo. Maksamme saman palkan samanarvoisesta työstä.



Palkkaamme vuosittain noin sata nuorta kesätyöntekijää. Kehitämme työllisyyssehdon 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 piloteina. 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 kiinteistöhoito ja rakentaminen



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

## Rehti liiketoiminta



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

Vastuullisuuden aihealueet

Vastuullisuustavoitteet

# Vastuullisuuden johtaminen ja riskien hallinta

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

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

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

## Riskien hallinta

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

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

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



**Tapamme toimia -periaatteet ohjaavat meitä toimimaan oikein.**

## Vastuullisuuden johtaminen

**Helsingin kaupunki**  
omistajana odottaa yritys vastuuta.



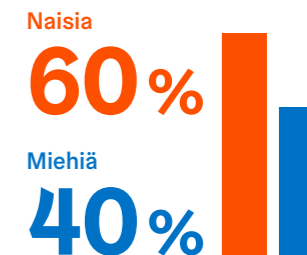
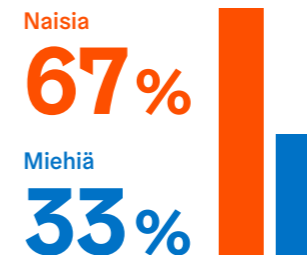
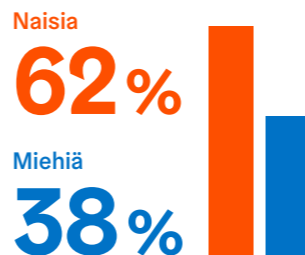
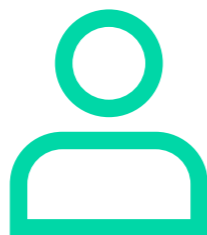
**Hallitus**  
seuraa yhteisvastuun johtamista ja toteutumista sekä riskienhallintaa.



**Johtoryhmä**  
vastaa yhteiskuntavastuun toteuttamisesta, sen seuraamisesta ja raportoinnista sekä riskienhallinnasta.



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



# Sidosryhmäyhteistyö

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

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

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

**Heka on kokonaan Helsingin kaupungin omistama yhtiö. Teemme myös paljon yhteistyötä kaupungin kanssa. Esimerkiksi Hekan asukasvalinnat tekee Helsingin kaupunki.**



## Vastuullisuuden lähtökohdat: Sidoryhmäyhteistyö

| Sidosryhmä                               | Vuorovaikutuskanavat  | Odotukset Hekaa kohtaan  |
|--|---|--|
| <b>Asukkaat</b>                          | Asukastyytyväisyyskyselyt, verkkosivupalaute, puhelinkanava, asiakaspalvelu, sosiaalinen media, jatkuva vuoropuhelu | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kohtuuhintainen, turvallinen, terveellinen ja pysyvä asuminen</li> <li>Asumisen laatu ja kohteiden hyvä sijainti</li> <li>Asukkaiden kuuntelu ja toimiva yhteistyö</li> <li>Hyvä asiakaspalvelu ja sujuva tiedonkulku</li> <li>Vastuullinen toiminta ja ympäristöasioiden huomiointi</li> <li>Kestävä kiinteistöomaisuuden hallinta - Yhteisöllisyys</li> </ul>               |
| <b>Henkilöstö</b>                        | Jatkuva vuoropuhelu, henkilöstökyselyt, kehityskeskustelut, kokoukset, sisäiset viestintäkanavat                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Säännöllinen palkanmaksu, hyvät työsuhde-edut</li> <li>Panostukset työhyvinvointiin ja -terveyteen</li> <li>Avoim tiedonjako ja vaikutusmahdollisuudet</li> <li>Toimiva esimiestyö ja arjen tuki</li> <li>Työssä kehittyminen ja urapolku</li> </ul>  |
| <b>Omistaja</b>                          | Säännölliset tapaamiset ja yhteistyöpalaverit, jatkuva vuoropuhelu  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungin vuokra-asumisesta vastaaminen</li> <li>Riittävä vakavaraisuus, taloudellisuus ja tehokkuus</li> <li>Asiakaskeskeisyys</li> <li>Alan edelläkävijyys, hiilineutraalisuus</li> </ul>   |
| <b>Yhteistyökumppanit ja rahoittajat</b> | Säännölliset tapaamiset ja yhteistyöpalaverit, sopimusneuvottelut   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Reilu kilpailutus</li> <li>Yhteistyön jatkuvuus</li> <li>Sopimusvelvoitteiden hoitaminen</li> <li>Luotettavana sopimus Kumppanina toimiminen</li> <li>Avoim ja vuorovaikutteinen yhteistyö</li> <li>Vakavaraisuus</li> <li>Edelläkävijyys vastuullisuudessa, hiilineutraalisuuden edistäminen</li> <li>Panostaminen asumisen viihtyisyyteen ja kohtuuhintaisuuteen</li> </ul> |
| <b>Viranomaiset</b>                      | Säännölliset tapaamiset ja yhteistyöpalaverit   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sääntöjen ja lakien mukainen toiminta</li> <li>Edelläkävijyys</li> </ul>  |
| <b>Asukasdemokratia-elimet</b>           | Vuosittaiset kyselyt, yhteistyöpalaverit, hallitustapaamiset  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vaikutusmahdollisuudet</li> <li>Toiminnan kehittäminen</li> </ul>   |

# Hekan palkkausjärjestelmä ja palkan muodostuminen

Hekalla on käytössä työehtosopimuksen mukainen palkkausjärjestelmä, jonka osana käydään vuosittain arviointikeskustelut, joissa arvioidaan työntekijän osaamista sekä työsuoritusta. Palkkausjärjestelmän avulla jokaisella työntekijällä on mahdollisuus vaikuttaa omaan henkilökohtaiseen peruspalkkaansa. 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.



**Palkkausjärjestelmän arvioinnissa kriteereinä on muun muassa työntekijän vastuullisuusosaaminen.**

## 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 tietyn pisteväleihin ja korotusprosenttein. Pistevälit ja korotusprosentit ovat kaikille tehtäville ja palkkaryhmille samat, mutta korotuksen euromäärä riippuu tehtävän vähimmäisperuspalkasta.

Palkkausjärjestelmän arvioinnin pisteiden osoittaessa palkantarkistusta työntekijän palkkaa on mahdollista tarkistaa palkantarkistuksiin budjetoidun summan puitteissa. Valintaa tehtäessä huomioidaan henkilön aiempi palkkakehitys. Palkantarkistukset hyväksytään työnantajan ja työntekijöiden edustajista koostuvassa palkkaneuvotteluryhmässä. Palkkaneuvotteluryhmä on työnantajan ja henkilöstön edustajien toimitus, jonka tehtävänä on kehittää palkkausjärjestelmää sekä käsitellä, ohjeistaa ja päättää palkkaukseen liittyviä asioita Hekalla.

Hekan johtoryhmä päätti lokakuussa 2023, ettei arvioiden mukaisia palkantarkistuksia voida tehdä yhtiön taloudellisen tilanteen takia. Asia käsiteltiin myös palkkaneuvotteluryhmässä marraskuussa.

## Kompensaation suhdeluku on 3,13

Hekalla vuoden 2023 vuosittaisen kompensaation suhdeluku on 3,13. Suhdeluku syntyy, kun verrataan korkeinta palkkaa ja mediaanipalkkaa, eli alimman ja ylimmän palkan keskiarvoon jäävää palkkaa, keskenään. Vuonna 2023 suhdeluvun laskennassa olivat mukana korkeimpana palkkana kiinteistöjohtajan palkka ja mediaanipalkkana kunnossapitomestarin palkka. Laskennassa käytetyt kokonaisansiot sisältävät työntekijän tehtäväkohtaisen palkan osuuden lisäksi mahdolliset kokemuslisät ja määrävuosilisän. Suhdeluku sisältää 693 työntekijän vuosittaiset kokonaisansiot, eli sen osuuden henkilöstöstä, jolle on kertynyt ansioita vuoden 2023 aikana.

Laskennan ulkopuolelle ovat jääneet erilaisilla palkattomilla vapailla, kuten opintovapaalla, perhevapaalla tai pitkällä sairauslomalla olleet työntekijät. Suhdelukua tarkasteltaessa on myös hyvä huomioida, 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 kaupunki-konsernissa -ohjeessa, joka koskee myös Hekan toimintaa, on määritelty, että hallituksen jäseneksi valittavien henkilöiden tulee olla hyvämaineisia ja sopivia tehtävään. Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä toimialan, organisaation toiminnan sekä hallinnon ja johtamisen asiantuntemus. Hallituksen kokoonpanon tulisi heijastaa eri taustoja ja näkökulmia. Kaupungin Hekalle määrittelemässä tytäryhteisökohtaisessa omistajastrategiassa Hekan hallituksen osaamisvaatimukseksi on määritelty asuminen, kiinteistö- ja vuokraustoiminta, asiakkuuksien johtaminen, digitalisaatio sekä talous-, investointi- ja rahoitusosaaminen.

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

Esitykset hallituksen jäseniksi käsitellään Helsingin kaupungin hallituksen konsernijaostossa, joka ohjaa ja valvoo kaupungin tytäryhteisöiden toimintaa. Konsernijaosto kehottaa yhtiökokousedustajaa valitsemaan hallituksen jäsenet. Hekan yhtiökokous valitsee hallituksen varsinaisessa yhtiökokouksessa.

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

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

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

## Johtoryhmän kokoonpano koulustaustoineen vuoden 2023 lopussa oli seuraava

- Jaana Närö, s. 1959, toimitusjohtaja, koulutus: OTK, EMBA
- Riitta Pulkka, s. 1968, asiakkuusjohtaja, koulutus: KTM
- Marita Ailio, s. 1963, HR-johtaja, koulutus: VTK
- Pekka Pirinen, s. 1982, isännöintijohtaja, koulutus: insinööri (ylempi AMK)
- Päivi Jokinen, s. 1967, kaupunkiasiakkuusjohtaja, koulutus: KTM, insinööri (ylempi AMK)
- Vesa Jurmu, s. 1960, kiinteistöjohtaja, koulutus: DI
- Sanna Auressalmi, s. 1989, lakiasiainjohtaja, koulutus: OTM, HuK
- Vesa Nevala, s. 1978, rakennuttamisjohtaja, koulutus: insinööri (ylempi AMK)
- Raija Anjala, s. 1956, talousjohtaja, koulutus: KTM

## Hallituksen ja johtoryhmän rakenne

### Yhtiökokous

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

### Helsingin kaupungin kaupungin hallituksen konsernijaosto

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

### Hallitus

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

### Toimitusjohtaja

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

### Johtoryhmä

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

## Hallituksen ja johdon riippumattomuus

Hekalla sekä hallituksen että johtoryhmän jäsenillä on mahdollisuus itsenäisyyteen päätöksenteossa.

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

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

Hallituksen keskeinen tehtävä on valvoa yhteisön toimivan johdon toimintaa, minkä takia hallituksen jäsenten on oltava riippumattomia yhteisöstä. Hallituksen jäsenellä ei voi parhaillaan olla tai olla edellisen kolmen vuoden aikana ollut työsuhdetta tai vähäistä suurempaa 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, asiakkuus-, toimittajuus- tai yhteistyösuhde, joka on merkittävä toiselle yhteisölle. Hallituksen jäsenyydestä ei saa aiheutua ristikkäistä valvontasuhdetta siten, että kahden eri tytäryhteisön toimivaan johtoon kuuluvat henkilöt ovat hallituksessa toistensa yhteisössä. Hallituksen jäsenet eivät voi olla työ- tai virkatehtävissään suorassa esihenkilö-alainen-suhteessa. Näistä hallituksen jäsenen riippumattomuuteen liittyvistä linjauksista voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on kaupungin tai yhtiön edun kannalta perusteltua.

Hekan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen jäsenenä.

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

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

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

## Johdon suoriutumisen arviointi

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

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

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

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



## Hallituksen ja ylimmän johdon palkitsemispolitiikat

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

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

### Ryhmässä B palkkiot määräytyvät seuraavasti:

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

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

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.





# Heka on vaikuttava toimija

## Sosiaalista ja taloudellista pääomaa

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

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

[Lue lisää toimintakertomuksestamme](#)

## Liikevaihtomme oli

**487** miljoonaa euroa,

josta lähes kaikki muodostui vuokratuotoista.

## Heka työllistää

Visionamme on tuottaa asumisen parasta arkea ja olla vuokra-asumisen vaikuttavin toimija. Toimintamme missiona on tarjota asukkaillemme kohtuuhintainen, laadukas ja turvallinen koti. Asukkaitamme ovat yksityishenkilöt sekä Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimiala, jonka asukkaita ovat esimerkiksi ikäihmiset, kehitysvammaiset sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujat.

Heka työllisti vuoden 2023 lopussa 710 asumisen ammatilasta. Lisäksi Hekalle työskentelee myös henkilöitä, jotka eivät ole suorassa työsuhteessa Hekaan. Tällaisia ovat esimerkiksi asumisneuvojat, joiden työnantaja on Helsingin kaupunki. Todellisuudessa Hekan toiminnan työllistämisvaikutukset ulottuvat vieläkin laajemmalle, kun otetaan huomioon Hekan tekemät hankinnat sekä Hekan omistamien talojen rakennuttaminen, josta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Helsingin kaupungin asuntotuotantoa ja Helsingin kaupunkia voidaan pitää tärkeimpinä kumppaneinamme arvoketjussamme. Edellä mainittujen lisäksi kanssamme asumisen parasta arkea ovat tuottamassa kaikki vuokralaisemme, toimittajamme ja muut yhteistyökumppanimme.

Hekan strategian keskiössä ovat kohtuuhintaisuus, yhdenmukaisuus ja tehokas toiminta, tyytyväiset asukkaat, vastuullisuus sekä haluttavuus työpaikkana. Strategiset painopisteemme on avattu sivulla 4.

## Toiminnan tuotokset

Heka on Suomen suurin asuntojen vuokranantaja. Meillä oli vuonna 2023 yhteensä 54 464 kohtuuhintaista asuntoa ympäri Helsinkiä. Liikevaihtomme oli 487 miljoonaa euroa, josta lähes kaikki muodostui vuokratuotoista. Asuntojemme käyttöaste oli 99 %. Hekan asukkaiden suositteluhalukkuutta kuvaava NPS-luku oli -1.

Kokonaislämmönkulutuksemme oli 517 993 MWh, kokonais-sähkönkulutuksemme 69 870 MWh ja kokonaisvedenkulutuksemme 4 987 245 m<sup>3</sup>. Heka-talojen katoille asennetut aurinkopaneelit tuottivat sähköä vuonna 2023 yhteensä 518 216 kWh. HSY:n keräämiä yhdyskuntajätteitä toimintamme seurauksena syntyi 17 590 777 kiloa, ja kierrätysasteemme oli 26 %. Vuonna 2023 HSY:n raportointijärjestelmä päivittyi niin, että saimme sieltä myös tuottajavastuun alaiden jäteajien painotiedot syväkeräyssäiliöiden osalta. Aiempina vuosina kierrätysasteeseen on laskettu mukaan syväkeräysastioiden osalta vain sekajäte ja biojäte.



## Vaikutukset

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

Toiminnallamme on sekä suoria että välillisiä työllistämisaikutuksia. Hekalla viihdytään töissä pitkään ja työsuhteet ovat keskimäärin 9,8 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.



# Tyytyväiset asukkaat

Heka-asunnot ovat asukkaidemme pitkäaikaisia koteja: keskimäärin Hekalla asutaan liki 10 vuotta. Asukastyytyväisyyttä mittaamme vuosittaisella kyselyllä, johon vastaa vuosittain 2 500–3 000 asukasta. Myös asukkaiden oma vaikuttaminen on tärkeää, ja kehitämme aktiivisesti asukastoiminnan mahdollisuuksia. Välittävä ja avoin asukasyhteisö lisää asumistyytyväisyyttä ja turvallisuutta.

 **48 000**  
asukassivujen käyttäjä

**86%**   
kohteissamme on asukastoimintaa

# Tyytyväiset asukkaat

- 19 Muutokset näkyivät asukastyytyväisyydessä
- 20 Asiointi hoituu sähköisesti ja yhdeltä luukulta
- 21 Päivitetty asukademokratiasääntö korostaa yhteistyön merkitystä



## Tavoitteet

## Näin onnistuimme 2023

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

☹️ Ei toteutunut. Asukastyytyväisyyskyselyn tulokset laskivat.

**Asukassuositteluindeksin NPS-luku on vähintään + 50.**

☹️ Ei toteutunut. Asukassuositteluindeksin NPS-luku oli -1, mikä on huomattavasti heikompi kuin vuonna 2022 (+49).

**Sähköisen asioinnin ja osallistumisen mahdollisuudet kehittyvät.**

😊 Toteutui. Julkaisimme uudet verkkosivut. Asukassivujen käyttäjämäärä kasvoi.

**Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat ja ketteröityvät.**

😊 Toteutui. Asukastoiminnan sovellus Heta julkaistiin ja asukademokratiasääntöjä päivitettiin.

Tavoitteet, mittarit ja jatkosuunnitelmat on avattu tarkemmin vastuullisuussuunnitelmassa 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 2023  | Suunnitelmat 2024 (-2025)  |
|--|---|--|--|
| <b>Asumisen viihtyisyys ja asukastyytyväisyys paranee tai pysyy samana kuin edellisenä vuonna.</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Asukastyytyväisyyskyselyn kokonaistulos laski hieman.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uusi asiakaspalvelu avattiin Viipurinkadulle 11. syyskuuta.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme palvelukonseptin ja kanavakohtaisen palvelun laadun kehittämistä.</li> </ul>   |
| <b>Asukassuositteluindeksin NPS-luku on vähintään + 50.</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Asukassuositteluindeksin NPS-luku oli -1, mikä on selvästi heikompi kuin edellisenä vuonna (+ 49).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uusi kontaktienhallintajärjestelmä otettiin käyttöön syyskuussa 2023.</li> <li>Uuden palvelukonseptin mukainen asiakaspalvelu aloitettiin 11. syyskuuta.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pilotoimme uudiskohteissa ja peruskorjauskohteissa sisäänmuuton asukaskyselyä.</li> <li>Uudistamme asukastyytyväisyyskyselyn.</li> </ul>  |
| <b>Sähköisen asioinnin ja osallistumisen mahdollisuudet kehittyvät.</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutui.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Heta-sovellus otettiin käyttöön kesäkuussa 2023. Hetan käyttäjiksi ilmoittautui vuoden aikana 72 talotoimikuntaa.</li> <li>Hekan uudistettu verkkosivusto otettiin käyttöön 4. syyskuuta.</li> <li>Lisäsimme yhteistyötä Helsingin kaupungin asukasvalinnan kanssa.</li> <li>Markkinoimme Heta-sovellusta asukkaille ja asukasaktiiveille pitkin vuotta.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Osa asioinnista siirtyy yhä enemmän asukassivuille.</li> <li>Päivitämme uusien asukkaiden ohjeita ja ohjaamme asukkaita verkkosivuillemme sekä asukassivuille.</li> <li>Jatkamme Heta-mobiilisovelluksen kehittämistä yhdessä asukkaiden kanssa saadun palautteen perusteella.</li> </ul> |
| <b>Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat ja ketteröityvät.</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutui.</li> <li>Vuonna 2023 kohteissamme oli yhteensä 441 talotoimikuntaa tai luottamushenkilöä.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Asukasdemokratiasäännön päivitystyö saatiin valmiiksi huhtikuussa ja Hekan hallitus hyväksyi sen kesäkuussa. Sen mukaan toimittiin syksyn 2023 asukkaiden kokouksissa.</li> <li>Järjestimme asukkaille useita webinaareja ja kaksi Ilta Hekan kanssa -tilaisuutta. Heka-talo Kalasatamassa oli osa Art for All -taidefestivaalia.</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Edistämme asukastoimijoiden ja erilaisten yleishyödyllisten toimijoiden välistä yhteistyötä. Jatkamme webinaareja asukastoiminnan teemoista.</li> <li>Kehitämme taloturvallisuustoimintaa.</li> <li>Edistämme seniorikohteiden kulttuuritoimintaa.</li> </ul>                             |

# Muutokset näkyivät asukastyytyväisyydessä

Asukastyytyväisyyskyselymme mukaan asukkaamme olivat melko tyytyväisiä asumiseensa ja Hekaan vuokranantajana myös vuonna 2023. Kokonaistyytyväisyytensä Hekaan vuokranantajana arvioi hyväksi tai erinomaiseksi 48 prosenttia vastaajista. Kyselyn kokonaistulos kuitenkin laski edellisestä vuodesta, ja suosittelemme vahvistamaan NPS-arvoksi muodostui aiempia vuosia selvästi heikompi -1.

Tyytyväisyyden laskua selittävät pääosin heikommaksi koettu asiointikokemus ja kasvanut tyytymättömyys asunnon vuokraan. Asiointiin osalta korostui erityisesti tyytymättömyys henkilökunnan tavoitettavuuteen puhelimitse sekä aluetoimistojen aukioloaikoihin.

Kokonaistyytyväisyys Hekaan

**3,32/5** ↓ 2022: 3,98




hekaoy.fi

Yli **85 %**

asukastyytyväisyyskyselyyn vastanneista kertoi käyneensä Hekan verkkosivuilla.



## Asukastyytyväisyyskyselyn tuloksia

Asukastyytyväisyyttä mittaamme vuosittaisella kyselyllä. Vuoden 2023 asukastyytyväisyyskyselyyn vastasi 3465 asukasta.

### Tyytyväisyys eri osa-alueisiin\*

| Osa-alue                       | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|------|------|------|------|
| Isännöinti ja asiakaspalvelu   | 3,36 | 3,60 | 3,67 | 3,68 |
| Kiinteistönhoito ja korjaukset | 3,42 | 3,43 | 3,53 | 3,57 |
| Siivouspalvelut                | 3,56 | 3,60 | 3,66 | 3,69 |
| Ympäristöasioiden hoito        | 3,67 | 3,77 | 3,84 | 3,79 |
| Asiointi                       | 3,22 | 3,64 | 3,73 | 3,77 |
| Asunto                         | 3,51 | 3,79 | 3,86 | 3,89 |
| Asuintalo                      | 3,50 | 3,68 | 3,73 | 3,76 |

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



Asukastyytyväisyys  
Ympäristöasioiden hoito

**3,67/5** ↓ 2022: 3,77

Tyytyväisyys oman  
asunnon sijaintiin

**4,18/5** ↓ 2022: 4,38



## Asiointi hoituu sähköisesti ja yhdeltä luukulta

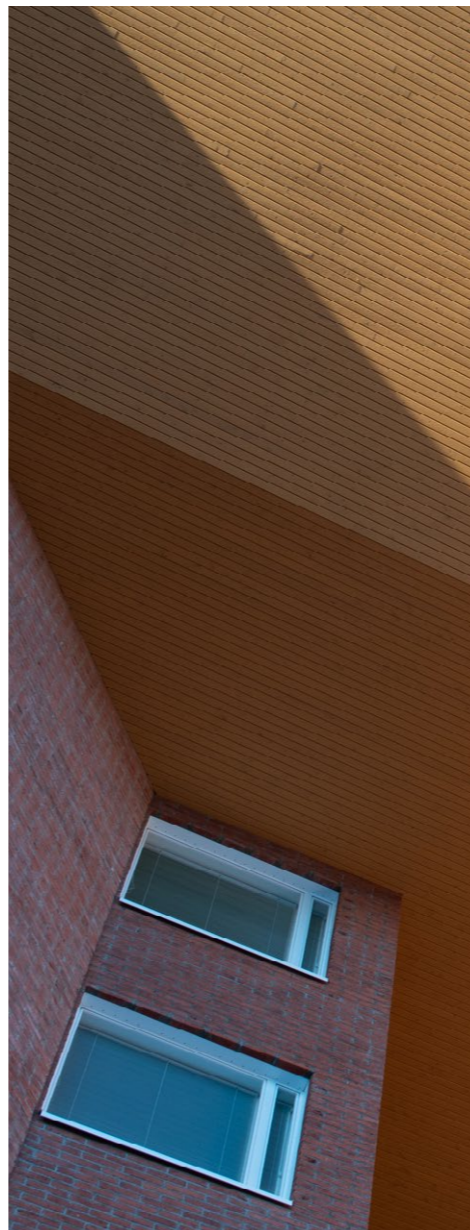
Keskitimme syyskuussa sekä asiakaspalvelutyön että asukkaiden asiointipisteen Viipurinkadulla Alppilassa sijaitsevaan toimipisteeseemme, ja asiakaspalvelutyötä tehdään nyt yhtenä tiiminä. Samalla teimme muutoksia työtehtäviin ja otimme käyttöön uuden puhelinjärjestelmän. Olimme aliarvioineet muutoksen vaikutukset asiakaspalvelun toimintaan, ja siksi puhelinpalvelumme ja sähköisten yhteydenottojen käsittely ruuhkautui. Tämä aiheutti luonnollisesti harmia asukkaille ja kuormitti asiakaspalveluhenkilökuntaamme. Purimme ruuhkia ylitöinä, ja muutimme toimimattomiksi osoittautuneita käytäntöjä.

Kannustamme asukkaitamme sähköiseen asiointiin, jolloin tarvetta puhelinpalveluun tai asiakaspalvelupisteellä käyntiin on vain harvoissa tilanteissa. Vuoden lopussa sähköisessä asiointipalvelussa eli asukassivuillemme oli noin 48 000 rekisteröitynyttä käyttäjää. Jatkoimme palvelun kehittämistä yhdessä järjestelmätoimittajan kanssa.

Avasimme täysin uusitut verkkosivumme syyskuun alussa. Myös ylläpitämämme Asunnonvaihtopörssi, jossa asukkaamme voivat etsiä itselleen kumppania keskinäiseen asunnonvaihtoon, uudistettiin kevyesti ja otettiin uudelleen käyttöön lokakuussa. Valitettavasti jouduimme sulkemaan Asunnonvaihtopörssin noin kolmeksi kuukaudeksi teknisten syiden vuoksi ennen uusitun palvelun avaamista. Asukkaamme löysivät kuitenkin uusitun palvelun käyttökatkon jälkeen, ja palvelussa oli vuoden lopussa noin 1 400 asunnonvaihtoilmoitusta.

### Helsingin kaupunki valitsee Hekan asukkaat

Asukasvalinta Hekan asuntoihin tehdään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalla. Asuntohakemuksia ei siis käsitellä Hekalla. Teemme kuitenkin aktiivista yhteistyötä asukasvalintatiimin kanssa ja tiivistimme yhteistyötä entisestään vuonna 2023 tavoitteena muun muassa vähentää asuntojemme tyhjänäoloaika.



#### Case

### Paluumuutto upouuteen kotitaloon

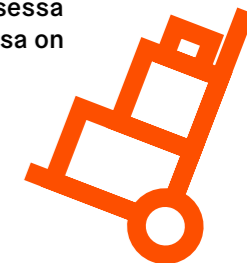
**Isabella Makkonen** paluumuutti kotipihalleen Kauppakartanonkatu 16:een. Tontilla sijainneet 1970-luvulla valmistuneet kerrostalot purettiin ja tilalle rakennettiin uusi talo. Makkonen sanoo tienneensä, että kerrostalot alkavat olla tiensä päässä jo silloin, kun hän muutti 45-neliöiseen kaksioonsa vuonna 2018.

Makkonen siirtyi väistöasuntoon Vuosaaren uuden kodin rakentumisen ajaksi, mutta palasi vanhalle tontille uuden talon valmistuttua.

Vuosaarelaisena Makkonen pääsi ohi kulkiessaan ja Itäkeskuksessa asioidessaan näkemään uudisrakennusten nousemisen koko kolmevuotisen rakennusajan. Se korosti tunnetta, että silmien edessä rakennetaan myös hänen tulevaa kotiaan, vaikka halutessaan hän olisi voinut jäädä asumaan myös väistöasuntoon.

– Ajattelen asioita todella pitkälle eteenpäin ja näen, että Itäkeskuksessa voin mummoksi ikäännyttyäni asioida helposti Eastonissa. Asunnossa on toimiva hissi ja lasitettu parveke, jotka tuovat myöhemminkin iloa.

[Lue artikkeli paluumuutosta Kauppakartanonkadulle](#)



# Päivitetty asukasdemokratiasääntö korostaa yhteistyön merkitystä

Hekan asukkaat ovat aktiivisia; Hekalla on yhteensä 515 kohdetta, joista 86 prosentissa oli vuoden 2023 lopussa asukastoimintaa. Asukastoimikunta toimi 385 kohteessa ja 56 kohteeseen oli valittu luottamushenkilö asukastoimintaa vetämään.

Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta. Uusi yhteishallintolaki astui voimaan 1.1.2024, ja uuden lain myötä myös Hekan vuokralaisdemokratiasääntöä päivitettiin yhdessä asukastoimijoiden kanssa. Päivitystyö saatiin valmiiksi huhtikuussa 2023 ja Hekan hallitus hyväksyi sen kesäkuussa 2023.

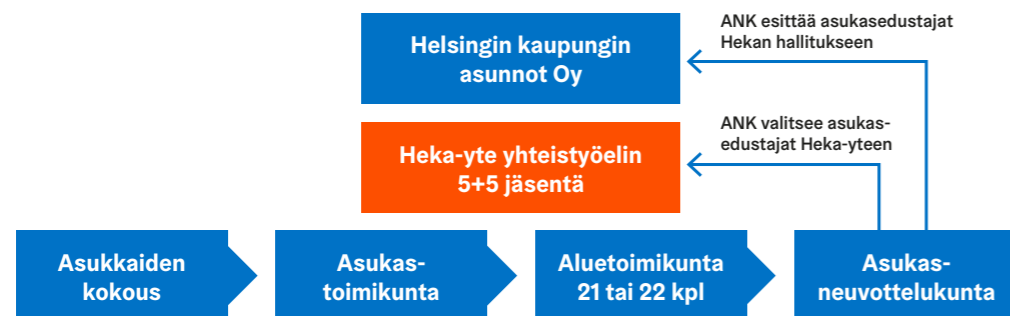
Moni asia yhteishallintolaissa säilyi lähes ennallaan, joten lakimuutos ei edellyttänyt suuria muutoksia Hekan vuokralaisdemokratiasääntöön. Lakimuutoksen lisäksi päivityspaineita aiheutti Hekan organisaatiomuutos.

Päivitetty sääntö on nimeltään asukasdemokratiasääntö. Sääntö astui voimaan vuoden alusta 2024, mutta sen mukaan toimittiin syksyn 2023 asukkaiden kokouksissa.

Uutta sääntöä on rakennettu aiempaa selkeämmäksi ja suoraviivaisemmaksi. Uudessa asukasdemokratiasäännössä korostuu aiempaa enemmän yhteydenpito Hekan ja asukastoimijoiden välillä. Myös asukastoimintaan myönnettävien määrärahojen määrää ja Hekan palkkiosääntöä päivitettiin.

Uusi asukasdemokratiasääntö on luettavissa Hekan verkkosivuilla [hekaoy.fi/asukastoiminta](https://hekaoy.fi/asukastoiminta)

## Hekan asukashallinto



Asukkaiden ja Hekan välinen asukasdemokratiajärjestelmä.

## Asukastoiminnan sovellus Heta otettiin käyttöön

Yhdessä asukkaidemme kanssa kehitetty asukastoiminnan sovellus Heta otettiin käyttöön keväällä. Sovelluksen tavoitteena on tehdä asukastoiminnasta helpompaa ja joustavampaa. Sovelluksessa asukastoimikunta voi olla yhteydessä kohteen asukkaisiin ja asukkaat puolestaan saavat tietoa oman talonsa asioista, voivat vastata asukastoimikunnan kyselyihin ja lukea asukastoimikunnan tiedotteita sekä järjestää äänestyksiä ja kyselyitä kotitalonsa asioista. Sovelluksessa voi myös osallistua ekologiseen asumiseen kannustavaan Ekoekspertti-toimintaan. Vuoden lopussa noin 70 asukastoimikuntaa oli ottanut Hetan käyttöönsä.

Haastavan taloudellisen tilanteen takia asukastoimijoiden vuoden päätapahtumaa Hyryyläispäivää ei järjestetty vuonna 2023. Asukastoiminnasta kiinnostuneille järjestettiin useita webinaareja ja kaksi Ilta Hekan kanssa -tilaisuutta.



### Case

## Näin alkaa uuden asukastoimikunnan toiminta

Kun uusi kohde valmistuu ja asukkaat muuttavat sisään, on aika käynnistää myös asukastoimikunnan toiminta.

Yleensä asukkaiden kokous järjestetään parin kuukauden päästä sisäänmuutosta. Kokouksessa valitaan asukastoimikunnan puheenjohtaja ja muut jäsenet.

Vuonna 2021 valmistuneen Länsisatamankatu 37:n ensimmäiseksi puheenjohtajaksi valittiin **Hanna Härkönen**.

– Minulle oli alusta asti selvää, että haluan olla asukastoimikunnan toiminnassa mukana, Härkönen muistelee.

Aluksi piti sopia tietyistä perusasioista, kuten saunavuorojen jakamisperusteista ja kerhotilojen varauskäytännöistä ja käyttösäännöistä.

Yhteisöllisyyden edistäminen koettiin uudessa kohteessa tärkeäksi.

– Ensi töiksemme teimme asukaskyselyn, mitä yhteisillä tiloilla ja asukastoiminnan määrärahoilla halutaan tehtävän, asukasaktiivi **Annika Voutilainen** kertoo.

Tapahtumien tavoitteena on ollut tutustua naapureihin. Viime kesänä kattoterassille hankittiin grilli ja myöhemmin on tavoitteena ottaa käyttöön istutuslaatikot.

Keväällä järjestetty vappujuhla taitaa muodostua perinteeksi. Osallistujia ei sen tarkemmin lasketa.

– Viime keväänä hankimme ainakin sata munkkia ja kaikki meni, Härkönen kuittaa.



## Hyvinvoiva ja osaava työyhteisö

Hekalla työskentelee noin 700 asumisen ammattilaista. Eri ammattinimikkeitä Hekalla on yli 70. Meillä on vain vähän määräaikaista työntekijöitä ja lähes kaikista asukkaidemme palveluista vastaavat Hekan omat työntekijät, jotka tuntevat talomme ja toimintatapamme. Työhyvinvointia ja työntekijöiden osaamista tuetaan monin tavoin, mikä näkyy sitoutuneina työntekijöinä.

 **84%** henkilöstöstä kokee, että yhteistyö työkavereiden kanssa sujuu.

**97%** kesätyöntekijöistä suosittelisi Hekaa työnantajana.







# Työyhteisö

**25** Tervetuloa Viipurinkadulle!

**26** Tukea työhyvinvointiin ja työsuojeluun

**27** Kilpailutuksilla parempaa työarkea



## Tavoitteet

**Työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita.**

## Näin onnistuimme 2023

- 😊 Toteutui. Henkilöstön tyytyväisyys tasa-arvon toteutumiseen oli erinomainen (4,29/5).
- 😞 Toteutui osittain. Henkilöstökyselyn kokonaisarvosana laski edelliseen vuoteen verrattuna, mutta pysyi hyvällä tasolla (3,87/5).

**Työkyky pysyy hyvänä ja työnteko on turvallista.**

- 😊 Toteutui. Henkilöstön arvio omasta työkyvystä oli erinomainen, vaikka laski hieman edellisvuodesta (4,08/5).
- 😞 Toteutui osittain. Henkilöstön sairaspöissaolo-prosentti nousi hieman (0,5 %).
- 😞 Toteutui osittain. Työtaturmien määrä kasvoi 8 %, mutta pysyi maltillisena.

**Jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssä suoriutumiseen.**

- 😊 Toteutui. 85 % henkilöstöstä kokee, että heillä on työssään tarvittava osaaminen.
- 😊 Toteutui. Tyytyväisyys esihenkilötyöhön laski hieman, mutta on edelleen erinomaisella tasolla (4,06/5).
- 😞 Toteutui osittain. 67 % henkilöstöstä kokee, että on saanut riittävästi ammattitaitoa parantavaa koulutusta.

Tavoitteet, mittarit ja jatkosuunnitelmat on avattu tarkemmin vastuullisuussuunnitelmassa 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.



## Vastuullisuusohjelma

| Tavoite  | Mittarit/Näin onnistuimme  | Mitä teimme vuonna 2023   | Suunnitelmat 2024 (-2025)   |
|--|--|---|---|
| <b>Työntekijämme viihtyvät työssään ja ovat motivoituneita.</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Henkilöstökyselyn kokonaisarvosana (3,87/5) laski edelliseen vuoteen verrattuna (2022: 4,15/5).</li> <li>Henkilöstön tyytyväisyys tasa-arvon toteutumiseen oli erinomainen (4,29/5).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Henkilöstölle järjestettiin yhteistä työhyvinvointia tukevaa toimintaa.</li> <li>Uudistimme etätyökäytäntöjä.</li> <li>Selkeytimme toimintatapoja luomalla uudelle toimistolle yhteiset pelisäännöt.</li> <li>Henkilöstöetujen vuosittaisen edun määrää nostettiin ePassissa 30 €/henkilö.</li> <li>Otimme käyttöön uuden työajanseurantajärjestelmän.</li> <li>Jatkoimme Hurmaava Hekalainen -toimintaa.</li> <li>Uudistimme henkilöstölahjaperiaatteitamme.</li> <li>Järjestimme syksyllä leffailtapäivän koko henkilöstölle.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Selvitetään mahdollisuutta ottaa käyttöön henkilöstön pulssikyselyt henkilöstön hyvinvoinnin seuraamiseksi.</li> <li>Jatkamme työnantajakuvan kehittämistä muun muassa nostamalla esiin työntekijöidemme uratarinoita.</li> <li>Päivitämme tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman sekä monimuotoisuussuunnitelman.</li> <li>Viestimme sisäisesti monimuotoisuusasioista ja selvitämme mahdollisuutta yhdenvertaisuuskyselyn toteuttamiseksi.</li> <li>Päivitämme hyvän työkäyttäytymisen periaatteet.</li> <li>Modernin työn pelikirja otetaan käyttöön.</li> <li>Uusimme HR- ja palkanlaskentajärjestelmämme.</li> </ul> |
| <b>Työkyky pysyy hyvänä ja työnteko on turvallista.</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Henkilöstön arvio omasta työkyvystä (4,08/5) laski (2022: 4,31/5).</li> <li>Henkilöstön sairaspöissaaloprosentti nousi hieman (0,5 %).</li> <li>Työtapaturmien määrä kasvoi 8 % (54 kpl, 2022: 50 kpl).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Heka liittyi Nolla tapaturmaa -foorumin jäseneksi.</li> <li>Henkilöstömme sai käyttöönsä kaupunkipyörät henkilöstöetuna.</li> <li>Aloitimme Kevan ja Mehiläisen kanssa yhteistyön työkyvyttömyysriskien hallintaan.</li> <li>Julkaisimme kaksi uutta työturvallisuutta parantavaa verkkokurssia.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tarjoamme henkilöstölle mahdollisuuden työsuohdepyörän hankintaan.</li> <li>Kilpailutamme työvaatteet, koska vuoden 2023 kilpailutuksesta ei saatu tarjouksia.</li> <li>Huollon ja siivouksen työntekijät osallistuvat Väkiältä pois työpaikalta -kursseille.</li> </ul>   |
| <b>Jokaisella työntekijällä on oikeat tiedot ja työkalut omassa työssään suoriutumiseen.</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>85 % henkilöstöstä kokee, että heillä on työssään tarvittava osaaminen.</li> <li>67 % henkilöstöstä kokee, että on saanut riittävästi ammattitaitoa parantavaa koulutusta.</li> <li>Tyytyväisyys esihenkilötyöhön (4,06/5) laski (2022: 4,24).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Esihenkilötutkinto saatiin päätökseen keväällä 2023.</li> <li>Järjestimme henkilöstölle muutostukiwebinaarin yhteistyössä työterveyshuollon kanssa.</li> <li>Julkaisimme oppimisympäristössä verkkokurssin Riskienhallinnan perusteet - riskienhallinta osana yritysturvallisuutta.</li> <li>Uusi aloitejärjestelmä Wellworks otettiin käyttöön.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Otamme käyttöön henkilöstön koulutustuntien raportoinnin.</li> <li>Kilpailutamme koulutuskumppanin.</li> <li>Käynnistämme esihenkilöfoorumit, joiden tavoitteena on vahvistaa esihenkilöosaamista ja lisätä työyhteisön tukea.</li> <li>Jatkamme muutosneuvotteluiden jälkeistä muutostuen tarjoamista henkilöstölle yhteistyössä työterveyden kanssa.</li> <li>Päivitämme perehdytysohjeet.</li> <li>Päivitämme prosesseja tukemaan uuden organisaation mukaisten toimintamallien haltuunottoa ja helpottamaan työnteon arkea.</li> </ul>   |

# Tervetuloa Viipurinkadulle!

Hekalla siirryttiin uuteen organisaatioon syksyllä 2023: kuudesta aluetoimistosta luovuttiin ja suuri osa toiminnoista siirtyi Hekan toimistolla Viipurinkadulle Helsingin Alppilaan. Aiemmin Viipurinkadulla työskenteli lähinnä Hekan hallinnon työntekijöitä, mutta syyskuusta alkaen toimistolla työskentelevät myös muun muassa asiakaspalvelun työntekijät, isännöitsijät ja asunnontarkastajat.

Organisaatiomuutoksen yhteydessä loimme uudelle monitaloimistolle yhteiset pelisäännöt ”Parempaan toimistotyön avaimet”, joista tiedotimme intranetissä. Pelisäännöissä annetaan vinkkejä ja ohjeita muun muassa työrauhan ylläpitämiseen, tilojen siisteyteen, kokouskäytäntöihin ja siihen miten toimistolla käyvien ulkopuolisten vierailijoiden kanssa tulisi toimia. Pelisäännöillä haluttiin luoda selkeyttä toimintatapoihin yhdistäessä eri aluetoimistojen ja pääkonttorin toimintakulttuureja.

Lisäksi etätyökäytäntöihin tehtiin vuoden 2023 aikana muutoksia, jotka ovat helpottaneet työn ja perhe-elämän yhteensovittamista. Muutoksen myötä etätyötä tarkastellaan kahden viikon jaksoissa entisen yhden viikon jakson sijaan. Uuden käytännön myötä työn tekeminen onnistuu joustavammin esimerkiksi vapaa-ajan asunnolta. Muutos on myös auttanut tehostamaan työntekoa ja vähentänyt työmatkaliikennettä.



Meillä viihdytään  
töissä keskimäärin

**9,8**  
vuotta

Henkilöstön keski-ikä

**46,1**  
vuotta

Työntekijöiden arvio  
omasta työkyvystään

**4,08/5**

# Tukea työhyvinvointiin ja työsuojeluun

Kampanjointi Nolla tapaturmaa -tavoitteen edistämiseksi jatkui vuonna 2023 ja Heka liittyi Nolla tapaturmaa -foorumin jäseneksi. Foorumi on Työterveyslaitoksen koordinoima, suomalaisten työpaikkojen vapaaehtoisesti muodostama verkosto, jonka tavoitteena on työturvallisuuden jatkuva edistäminen ja hyvien käytäntöjen levittäminen.

Tukeaksemme hekalaisten työkykyä käynnistimme Kevan ja Mehiläisen kanssa yhteistyön työkyvyttömyysriskien hallinnoimiseksi. Yhteistyön kehittämistä jatketaan vuonna 2024.

Julkaisimme oppimisympäristössä uusia verkkokursseja työsuojeluun liittyen. Kehitimme verkkokurssin Riskienhallinnan perusteet - riskienhallinta osana yritysturvallisuutta. Tämän lisäksi otimme käyttöön Työsuojelu Tutuksi -verkkokurssin osana työsuojeluperehdytystä. Jatkossa uudet työntekijät suorittavat kurssin osana perehdytystään. Syksyllä valmistui myös Väkiältä pois työpaikalta -verkkokurssi.

Hekassa käynnistettiin tammikuussa 2023 muutosneuvottelut koskien viiden aluetoimiston lakkauttamista. Suunniteltujen muutosten keskellä halusimme tukea henkilöstömme työssä-jaksamista ja järjestimme henkilöstölle alkuvuodesta 2023 muutostukiwebinaarin yhteistyössä työterveyshuollon kanssa. Webinaarissa käytiin läpi työhyvinvoinnin ja jaksamisen tukemisen keinoja muutostilanteessa.

Tyytyväisyys Hekaan työnantajana

**3,65/5** ↓  
2022: 4,15



## Etuja ja yhdessäoloa

Järjestimme hekalaisille yhteistä tekemistä edistääksemme työssä viihtymistä. Syksyllä 2023 koko henkilöstömme vietti yhteistä leffailtapäivää. Elokuvaiksi valikoitui kotimaisen elokuvaohjaaja Aki Kaurismäen Kuolleet lehdet. Henkilöstölle järjestettiin myös osastokohtaiset tyhy-päivät tavoitteena vahvistaa osastojen yhteishenkeä, hioa tiimityöskentelytaitoja sekä viettää mukavaa aikaa yhdessä.

Uudistimme vuoden 2023 aikana henkilöstölahjojen käytäntöjä. Ympäristönäkökulmat huomioiden päätimme luopua esinelahjoista ja merkkipäivälahjoiksi lisättiin rahalahja ja aineeton eettinen lahja. Eettisen lahjan valitessaan työntekijä tekee esityksen lahjan kohdentamisesta yleishyödylliselle järjestölle tai yhteisölle, jolloin merkkipäivälahjan arvo lahjoitetaan hyväntekeväisyyteen. Uutena merkkipäivälahjana lisättiin myös palkallisen vapaan pitäminen.

Lisäksi henkilöstöetujen vuosittaisen edun määrää nostettiin ePassissa 30 euroa henkilöä kohden.

## Hurmaavat hekalaiset

Edistääksemme hyvää työilmapiiriä ja ammattimaista työkäytöstä, toteutimme koulutusilaisuuden siitä, millainen on Hurmaava hekalainen. Tämän lisäksi järjestimme joulukuussa työntekijöiden jouluglögien yhteydessä tilaisuuden, jossa palkittiin vuoden 2023 Hurmaava työntekijä ja esihenkilö.

Hyviä ehdotuksia ja mieltä lämmittäviä kommentteja kerättiin paljon ja saimme todeta, että Heka on täynnä upeita ja hurmaavia tyyppejä. Tänä vuonna jaoimme myös viisi Hurmaavaa erikoismainintaa.

Jotta jokaisella esihenkilöllä olisi oikeat tiedot ja työkalut esihenkilötyössä menestymiseen, vuonna 2022 aloitettua esihenkilötutkintoa jatkettiin. Tutkinnossa valmennettiin esihenkilöitä muun muassa muutoksen johtamiseen.

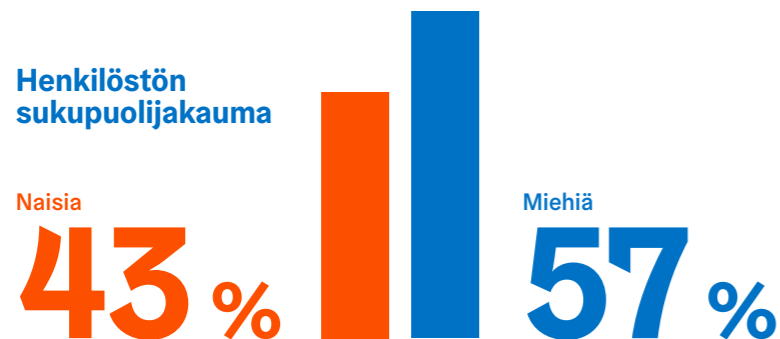
## Kilpailutuksilla parempaa työarkea

Pitääksemme huolta siitä, että työntekijöillämme on käytössään oikeat ja tehokkaimmat työkalut työssä suoriutumiseen, aloitimme HR- ja palkanlaskentajärjestelmän kilpailutuksen valmistelun. Aloitimme projektin kilpailuttamalla ulkopuolisen kumppanin tukemaan meitä hankinnan valmisteluissa. Uuden järjestelmän myötä pystymme kehittämään muun muassa osaamisen hallintaa ja raportointia. Tavoitteena on saada uusi järjestelmä käyttöön vuosien 2024–2025 aikana.

Vuonna 2023 kilpailutimme työajanseurantajärjestelmän, jonka käyttöönoton valmistelu käynnistyi syksyllä 2023 ja jatkuu keväälle 2024. Uuden järjestelmän avulla pystymme jatkossa seuraamaan muun muassa koulutuksiin käytettyjä tunteja.

Kilpailutimme myös henkilöstökyselykumppanin ja vuoden 2023 kysely toteutettiin jo uuden kumppanin Roidun toimesta. Henkilöstökyselyn aihealueita laajennettiin koskemaan muun muassa monimuotoisuutta koskevia teemoja.

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.



### Case

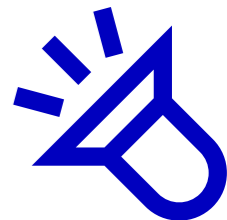
## Odotettu aloitejärjestelmä otettiin käyttöön

Hekalla otettiin joulukuussa 2023 käyttöön sähköinen aloitejärjestelmä, jonka kautta työntekijät voivat lähettää työhönsä liittyviä aloitteita ja kehitysehdotuksia. Aloitteita voi jättää omalla nimellä, nimettömänä tai yhdessä työkaverin kanssa. Aloitteita tulikin vuoden viimeisten viikkojen aikana kiitettävästi, sillä vuoden loppuun mennessä järjestelmän kautta tehtiin 15 aloitetta.

Vuoden loppuun mennessä lähetettyjen aloitteiden aiheet vaihtelivat avainten-hallinnasta asukassivuihin, työtraktoreiden tankkaukseen ja panttipullojen kierrättämiseen. Joulukuun loppuun mennessä aloitteista oli toteutettu kaksi ja kuusi aloitetta odotti toteutusta.

Aloitteiden toteuttamisesta päättää lopulta sen osaston johtaja, jonka osaston toimintaa aloite koskee. Toteuttamisvaiheeseen etenevät aloitteet voidaan palkita yhtiön palkitsemispolitiikan mukaisesti.

Sähköinen aloitejärjestelmä on väline avoimen ja osallistavan työympäristön luomiseen. Sen avulla voidaan ratkaista työyhteisön ongelmia ja uudistaa toimitapoja. Mahdollisuus omien aloitteiden toteutumiseen edistää työntekijöiden sitoutumista ja innostusta omaan työhön.





# Kestävä kiinteistöhoito ja rakentaminen

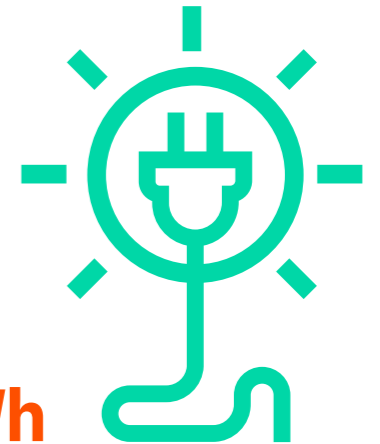
Hyvä asuinrakennus on vähäpäästöinen. Rakentamisesta, talojen ylläpidosta ja asumisesta aiheutuvien päästöjen pienentyminen on yksi keskeisistä Hekan ympäristötyön tavoitteista. Haluamme parantaa rakennuskantamme energia-  
tehokkuutta ja etsiä rohkeasti uudenlaisia ratkaisuja rakentamisen haasteisiin.

Kaikki vuonna 2023 valmistuneet  
uudiskohteet ovat

**A** energia-  
luokkaa

Aurinkopaneelien tuottama energia

**518 216** kWh



# Kiinteistöhoito ja rakentaminen

- 31 Ennätysmäärä uudiskohteita
- 32 Kiertotalouden mahdollisuudet peruskorjauksissa
- 34 H niin kuin hiilineutraali, Helen ja Heka



## 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 2023

- 😊 Toteutui. Ostoenergian hiilidioksidipäästöt pienenivät 28,5 %.
- 😊 Toteutui. 14 uutta aurinkovoimalaa. Kahteen kohteeseen asennettiin maalämpö.
- 😊 Toteutui. Sääkorjattu ostoenergian ominaiskulutus pieneni 3,3 %.
- 😊 Toteutui. Käynnistimme useita energia- ja kiertotaloushankkeita.
- 😊 Toteutui. Esimerkiksi kaikki uudet autot kulkevat vaihtoehtoisilla polttoaineilla.

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

## Tämän osa-alueen ohjaavat politiikat ja periaatteet

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



## Vastuullisuusohjelma

| Tavoite   | Mittarit/Näin onnistuimme  | Mitä teimme vuonna 2023   | Suunnitelmat 2024 (-2025)  |
|---|--|---|--|
| <b>Tähtäämme rakennuskantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuonna 2030.</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ostoenergian hiilidioksidipäästöt pienenevät 28,5 %.</li> <li>14 kohteeseen valmistui aurinkovoimala ja 2 kohteeseen asennettiin maalämpö.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hankimme taloihimme 3 kpl aurinkovoimaloita erillishankkeina.</li> <li>Valmistui ennätysmäärä, 11 kpl, uudiskohteita, jotka kaikki on rakennettu määräyksiä energiatehokkaammiksi ja ovat energialuokkaa A.</li> <li>Hekan hiilineutraalin energiankäytön tiekartta valmistui.</li> <li>Lisäsimme itse tuotetun energian määrää.</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Selvitämme Eskolantien energiavaraston mahdollisuuksia osallistua reservimarkkinoille osana Cactosin palvelua.</li> <li>Helena-hankkeessa selvitetään Hekan mahdollisuuksia toteuttaa energiatehokkuustoimenpiteitä palvelumallilla, mikä mahdollistaisi energiatehokkuustoimenpiteiden toteuttamisen ilman omia investointeja.</li> </ul>  |
| <b>Kiinteistöjemme energia- tehokkuus paranee vuosittain.</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sääkorjattu ostoenergian ominaiskulutus pieneni 3,3 %.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Astetta alemmas -kampanja jatkui Hekalla 2022–2023 lämmityskauden loppuun.</li> <li>Kuudessa valmistuneessa peruskorjauskohteessa parannettiin energiatehokkuutta rakennusmääräyksiä paremmaksi.</li> <li>Helena-hankkeessa tehtiin 27 monitavoiteoptimointia.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Osana BuildOn-hanketta kokeilemme huonekohtaista lämmönsäätöä elektronisilla patteritermostaateilla.</li> <li>Lisäämme henkilökunnan lämpöpumppuosamista kouluttamalla.</li> <li>Kehitämme kaukolämmön jäähtymän seurantaa ja parantamista.</li> <li>Kehitämme energiaohtamisen mallia ja ryhdymme valmistelemaan ETJ+ energianhallintajärjestelmän käyttöönottoa.</li> </ul>   |
| <b>7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS).</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vuoden 2023 VAETS-tilanne: voimassa oleva säästö 32 040 MWh/a, 33 % toteutumatta 2025 tavoitteesta.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lisää aurinkovoimaloita otettiin keskitettyyn tuotannonseurantaan ja saimme raportoitua itse tuotetun sähkön määrän.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kokeilemme lämmitysverkkojen tasapainotukseen älykästä lämmityksenohjausjärjestelmää korvausinvestointina perinteiselle tasapainotukselle.</li> <li>Lisäämme aurinkovoimaloiden seurantaa.</li> <li>Kehitämme lämpöpumppujen tuotanto- ja kulutustietojen seurantaa.</li> <li>Kehitämme energiatehokkuussopimuksen raportointia.</li> </ul>   |
| <b>Innovatiivisuus ja edelläkävijyys näkyvät toiminnassamme.</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutui.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>BuildOn-hanke alkoi.</li> <li>Tuotimme 3D-tilamalleja pdf-piirustuksista tekoälyn avulla peruskorjausten energiasuunnittelua varten.</li> <li>Teimme Helenin kanssa sopimuksen lämmönkysyntäjoustop yhteiskehittämisestä (lämpöoptimi).</li> <li>Saimme Helena-hankkeelle jatkoaikaa 30.9.2024 asti.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Olemme BuildOn-hankkeessa mukana kehittämässä digitaalisia työkaluja kiinteistöjen energiatehokkuuden edistämiseen.</li> <li>Edistämme EnerKeyn Ines-tekoälytyökalun hyödyntämistä energiatehokkuuden parantamisessa.</li> <li>Pääsemme kokeilemaan yhdessä Helenin kanssa älykkään lämmityksen ohjausta, jolla vähennetään kiinteistöjen yllämittämistä ja kokeillaan lämmön kysyntäjoustopia.</li> <li>Pilotoimme yhdessä HSY:n kanssa etäluettavia päävesimittareita.</li> </ul> |
| <b>Pienennämme haitallisia ympäristövaikutuksia hoitamalla kiinteistöjemme ja pihojamme kestävästi.</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutui.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hankimme sähkökäyttöisiä ruohonleikkureita huollon käyttöön.</li> <li>Muutimme osan Siilitien pihojen nurmi- ja reuna-alueista niittoalueiksi.</li> <li>Kaikki kiinteistöhoitoon liittyvät jätteiden keräyspisteemme tarkastettiin ympäristötarkastajan toimesta.</li> <li>Jatkoimme kiertotalousnäkökulman jalkauttamista peruskorjaushankkeissamme.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pilotoimme erilaisia keinoja lajitteluasteen parantamiseksi kohteissamme.</li> <li>Kehitämme jätehuollon tietojenkeruuta ja datanhallintaa.</li> <li>Päivitämme pihasuunnitteluohjeet vastuullisuusnäkökohdat huomioiden yhteistyössä Helsingin asuntotuotannon kanssa.</li> <li>Ekokompassi-ympäristöjärjestelmän auditointi toteutetaan vuonna 2024.</li> </ul>   |



# Ennätysmäärä uudiskohteita

Vuonna 2023 valmistui ennätysmäärä uusia Hekan kohteita, 11 kappaletta. Uusia asuntoja valmistui 1 150. Hekan uudiskohteet ovat energiatehokkaita: ne rakennetaan energiatehokkuusvaatimuksia paremmalle tasolle ja ovat A-energialuokkaa.

Hekalla energiaremontit ja samalla suurimmat energiatehokkuustoimet tehdään peruskorjausten yhteydessä. Tällöin tehdään rakenteellisia toimia, kuten vaihdetaan ikkunoita ja parannetaan eristyksiä. Useita kohteita on vaihdettu kaukolämmöstä maalämpöön ja moniin kohteisiin asennetaan myös aurinkopaneeleita. Peruskorjauksin parannetaan myös asumismukavuutta ja -terveyttä lisäämällä koneellinen tulo-poisto-ilmanvaihto. Vuonna 2023 valmistui peruskorjaus kuudessa peruskorjauskohteessa, joissa on yhteensä 735 asuntoa.

## Yhteistyöllä parempaa rakentamista

Hekan uusien kohteiden rakennuttamisesta sekä laajoista peruskorjauksista vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Teemme Helsingin asuntotuotannon kanssa tiivistä kehittämisyhteistyötä rakennus- ja peruskorjaushankkeissamme. Suunnittelu toteutetaan Hekan ja asuntotuotannon yhteisten suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Yhtenä tavoitteena on kehittää uudis- ja peruskorjaushankkeidemme suunnitteluohjeet huomioimaan vastuullisuus entistä laajemmin ja vastaamaan kiristyyviin vaatimuksiin.

Yhteistyömme Helsingin asuntotuotannon kanssa tiivistyi vuonna 2023 entisestään, kun organisaatiomuutoksen seurauksena Hekaan syntyi rakennuttamisosasto. Rakennuttamisosasto on mukana tilaajan roolissa ohjaamassa kaikkia uudis- ja peruskorjaushankkeita tarveselvityksestä rakennuttamisprosessin loppuun asti. Laajoissa peruskorjaushankkeissa mukana on myös kohteesta valittu asukasedustaja.

Meneillään on myös kaavakehityshankkeita, joissa Hekan kohteita tarkastellaan täydennysrakentamisen näkökulmasta. Joskus purkava uudisrakentaminen on paras vaihtoehto tonttitehokkuuden, segregaatoin vähentämisen sekä kustannusten kannalta. Lisäksi Helsingin kaupungin kehitysalueilla Hekan kohteita tarkastellaan kaupunki-kehittämispotentiaalin kautta.



## Suomalaista edelläkävijyyttä

Hekan Kustinpolku 7 -uudiskohde saavutti vuonna 2023 Rakennustiedon ympäristöluokituksen neljän tähden tason ensimmäisenä asuinkerrostalona Suomessa. Korkean luokitustason taustalla ovat muun muassa A-energialuokka sekä huolellinen kosteudenhallinnan suunnittelu ja valvonta, joka toi hankkeelle myös RALA Kuivaketju 10 -statuksen. Kohde on myös Hekan ensimmäinen, jossa on jätevedenlämmöntalteenotto.

Hekan kaikista uudisrakentamisen kohteista on tehty vuodesta 2022 alkaen hiilijalanjälkilaskelmia. Laskenta alkaa hankesuunnittelusta ja sitä päivitetään suunnittelun edetessä. Laskelmia on käytetty hankkeiden vähähiilisyden ohjauksessa. Hankkeista tehtyjä hiilijalanjälkilaskelmia hyödynnettiin Helsingin asuinkerrostalojen raja-arvon asettamisen tausta-aineistona.

Energiatehokkuudella ja vähähiilisellä lämmitysmuodolla, joita on jo pitkään kohteisiin suunniteltu, on edelleen merkittävä vaikutus kohteiden hiilijalanjälkiin. Näissä ei kuitenkaan enää ole juuri parantamisen varaa, vaan jatkossa keskitytään erityisesti materiaalisidonnaisten päästöjen vähentämiseen esimerkiksi vähähiilisen betonin kautta. Ensimmäinen Hekan kohde, johon tulee vähähiiliset ontelolaatat, on jo rakenteilla. Myös kahdelle Hekan laajalle peruskorjaukselle laskettiin hiilijalanjäljet vuonna 2023.

# Kiertotalouden mahdollisuudet peruskorjauksissa

Vuonna 2023 selvitimme, millaisia kiertotalouden mukaisia mahdollisuuksia purku- ja peruskorjauskohteissamme on. Vaikka kaikkia tunnistettuja toimenpiteitä ei voitaisikaan vielä toteuttaa, on kannattavaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa kartoittaa kattavasti mahdollisuudet säilyttämiseen, kunnostamiseen, uudelleenkäyttöön ja kierrätykseen liittyen.

Teetimme Ytekillä yhteistyössä Helsingin asuntotuotannon kanssa yhdelle kohteellemme laajemman purkukartoituksen, jossa huomioitiin myös mahdollinen materiaalien uudelleenkäyttöpotentiaali. Tavoitteena oli saada määriteltyä purettavalle kohteelle kiertotaloustavoitteet. Kohteen purku päädyttiin siirtämään myöhemmäksi, mutta prosessista saatuja oppeja voimme hyödyntää myös muissa purkukohteissa. Prosessin aikana kehitettiin myös kiertotalousperiaatteet huomioivia ohjeita sekä vaatimuksia purkuhankkeiden suunnitteluun ja urakoitsijalle. Näitä käytettiin yhden purkua sisältävän uudisrakentamiskohteen suunnitteluryhmän kilpailutuksessa.

Heka on mukana kaupungin kiertotalousklusterissa, jatkoimme vuonna 2023 kiertotalousklusterin kanssa jo aikaisemmin aloittamaamme työtä Hekan korjaushankkeiden prosessikuvauksen kehittämiseksi. Tavoitteena on tunnistaa prosessissa kohdat, joissa kiertotalousnäkökohdat olisi syytä ottaa huomioon esimerkiksi tilaamalla selvitys kiertotalouspotentiaalista. Jatkamme kehitystyötä vuonna 2024 selvittämällä, minkälainen selvitys tulisi tilata, jotta sen hyöty olisi mahdollisimman suuri ja konkreettinen. Lisäksi on tarkoitus määrittää, miten kiertotalouden vaatimukset olisi syytä huomioida hankinta-asiakirjoissa.

Olimme mukana peruskorjausten kiertotalouspotentiaalia kartoittavassa pilotissa Helsingin asuntotuotannon ja Ethican kanssa.



”**Olemme Hekan kanssa edistäneet ympäristö- ja vastuullisuusasioita tiiviissä yhteistyössä kohti entistä vastuullisempia uudis- ja peruskorjaushankkeita. Hekalla suhtaudutaan avoimin mielin pilotointeihin ja uusiin ajatuksiin. Vastuullisuusraportoinnin tulevat vaatimukset tiivistävät yhteistyötämme jatkossa edelleen.**”

Jonna Seppänen, Helsingin kaupungin asuntotuotannon johtava ympäristöasiantuntija



**BuildOn on Hekan toinen EU-rahoitteinen hanke.**

## EU-rahoitteiset hankkeet HELENA ja BuildOn

Vuonna 2020 alkanut EU-rahoitteinen HELENA-hanke jatkui vuonna 2023 ja sai jatkoaikaa syyskuun loppuun vuonna 2024. Hankkeessa jatkettiin monitavoiteoptimointien tekemistä kannattavimpien energiatehokkuustoimien löytämiseksi peruskorjauskohteissa. Osallistuimme monitavoiteoptimointien kehittämiseen tilaamalla optimoinneissa tarvittavia 3D-malleja yhteistyökumppanilta, joka tuotti ne tekoälyn avulla. Tämä vähentää optimoinneissa tarvittavaa käsityötä merkittävästi. Vuonna 2024 on tavoitteena hyödyntää monitavoiteoptimointeja energiatehokkuustoimien hankkimisessa palvelumallin avulla. Palvelumalli mahdollistaa energiatehokkuustoimien tilaamisen tiukassa taloustilanteessa, jossa lainan ottaminen ei ole mahdollista, koska palvelu ja investoinnit maksetaan syntyvillä säästöillä.

Vuonna 2023 alkoi Hekalla myös toinen EU-rahoitteinen hanke, BuildOn. Hankkeen tavoitteena on tuottaa kohtuuhintaisia digitaalisia ratkaisuja, joilla voidaan parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta ja olosuhteita. Heka tarjoaa hankkeeseen juuri peruskorjatun pilottikohteen, jonka digitaalisuutta tullaan parantamaan entisestään.

Hankkeiden tarkoituksena on päästä kokeilemaan uusia ratkaisuja, joita voidaan hyödyntää laajemmin Hekan rakennuskannassa ja sitä kautta parantaa sen energiatehokkuutta.



## Case

## Hekan vuokratalo tuottaa lähes kaiken käyttämänsä energian ja viilentää asuntoja kesällä ilman lisäpäästöjä

Syksyllä 2023 Kalasatamaan valmistunut Kaljaasi Fortunan katu 6 -kohde on poikkeuksellinen Heka-talo. Kyseessä on Helsingin kaupungin energia-pilottihanke, jossa on pyritty rakentamaan mahdollisimman vähän energiaa kuluttava rakennus.

Rakennuksessa pilotoidaan ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta tärkeää asuintilojen jäähdytystä. Kohde on ensimmäinen Hekalle suunniteltu vuokratalo, jossa asuntoja voidaan viilentää koneellisesti. Asunnoissa on sekä tuloilman viilennys että lattiaviilennys.

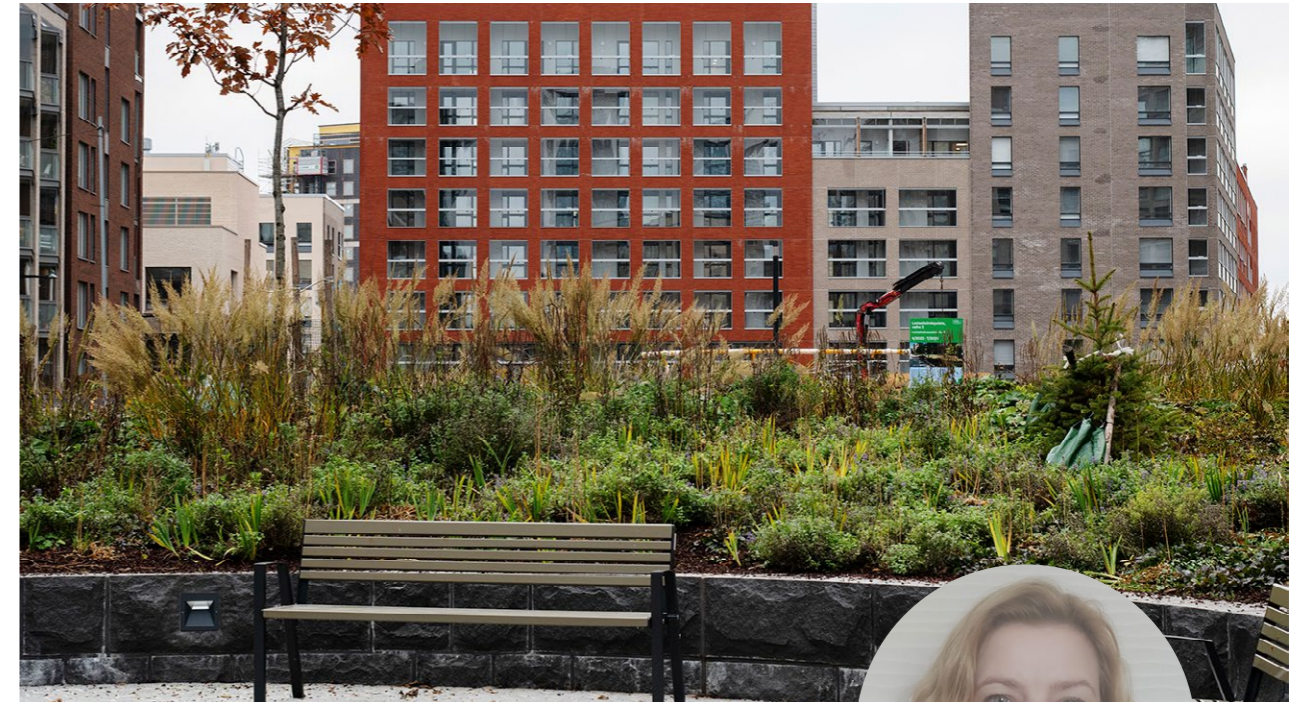
Kaljaasi Fortunan kadulla auringon säteilylämpö otetaan talteen asuntojen ja porrashuoneen viilennysprosessissa ja hyödynnetään lämpöpumpun avulla kiinteistössä.

Aurinkosähköä tuotetaan katolle ja julkisivuun asennetuilla 81 aurinkosähköpaneelilla sekä rappukäytävän aurinkosähkölaseilla.

Monimutkainen tekniikka on pyritty tekemään asukkaille mahdollisimman näkymättömäksi. Asukkaat voivat seurata rakennuksessa tuotetun ja kulutetun energian määrää Hekan verkkosivuilla.

Energiapilotti on Hekan, Helsingin kaupungin asuntotuotannon, Helenin ja Aalto-yliopiston yhteishanke.

[Lue lisää energiapilotti-kohteestamme](#)



**Kaljaasi Fortunan kadulla lähdettiin miettimään mahdollisimman energiapihin rakennuksen ratkaisuja, jotka sopivat myös kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Asukkaille tehdyt ratkaisut näkyvät lähinnä laadukkaampina sisäolosuhteina tuloilman viilennyksen sekä lattiaviilennyksen kautta.”**

Minna Launiainen, Helsingin asuntotuotannon LVI-suunnittelupäällikkö

# H niin kuin hiilineutraali, Helen ja Heka

Heka on sitoutunut edistämään kaupungin Hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman tavoitteita. Oma tavoitteemme on, että käyttämämme energia olisi hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä. Merkittävänä lämmön kuluttajana hiilineutraalius ei onnistu ilman tiivistä yhteistyötä Helenin kanssa, joka tuottaa kaiken käyttämämme kaukolämmön.

Ostoenergiamme hiilidioksidipäästöt pienivät vuoden takaisesta 28,5 %. Ostetusta energiasta aiheutuvien päästöjen määrä linkittyy suoraan Helenin energiantuotantotapoihin ja päästövähennystoimiin. Helen ilmoittaa vuosittain myymälleen energialle hiilidioksidin ominaispäästön eli päästökertoimen. Hekan vuoden 2022 ostoenergian päästöt oli laskettu Helenin vuodelle 2021 ilmoittaman ominaispäästön mukaan, sillä Hekan vastuullisuusraportin julkaisun aikaan vuoden 2022 ominaispäästöä ei vielä ollut saatavilla. Raporttoimme päästöjen pienentyneen vuonna 2022 6,4 %. Helenin vuodelle 2022 päivittyneestä päästökertoimesta johtuen Hekan ostoenergian päästöt todellisuudessa kasvoivat 14,6 % vuodesta 2021. Päivitetyt ominaispäästön mukaan laskettu vuoden 2022 ostoenergian hiilidioksidipäästö löytyy Hekan epäsuorat CO<sub>2</sub>-päästöt -taulukosta sivulta 47.

Vuonna 2023 solmimme Helenin kanssa sopimuksen Lämpöoptimi-palvelun yhteiskehittämisestä. Palvelu tarjoaa Hekalle mahdollisuuksia säästää lämpöä tarkemman lämmityksen säädön myötä, mutta myös mahdollisuuden tehdä lämmön kulutusjousto. Kulutusjousto mahdollistaa lämmön tuotannon ja kulutuksen optimoimisen kylmimpien säiden ja suurimpien kulutushetkien aikaan ilman, että asuinolosuhteet kärsivät. Sekä kulutusjouston että muiden lämmön kulutusta pienentävien toimien avulla Heka saa säästöjä, pienentää omia kasvihuonekaasupäästöjään ja mahdollistaa osaltaan Helenin matkaa kohti hiilineutraalia kaukolämpöä.

## Sähköistyvää kiinteistöhoitoa

Hoidamme kiinteistöjämme ja pihojamme kestävästi ja pyrimme parantamaan toimintaamme entistä vastuullisemmaksi. Yhä useammin pihollamme nähtävät ajoneuvot kulkevat sähköllä tai muulla vaihtoehtoisella polttonaineella. Kiinteistöhuollon käyttöön hankittiin vuonna 2023 vain vaihtoehtoisilla käyttövoimilla kulkevia autoja. Toimistollemme Viipurinkadulle hankimme 10 yhteiskäyttöistä sähköautoa toimistohenkilökunnan käyttöön.

Pihojen hoidon osalta huolehdimme itse nurmikon leikkaamisesta kohteissamme. Vuonna 2023 hankimme 30 sähkökäyttöistä ruohonleikkuria käyttöömmme.

Meillä myös kiinteistöhuollossa jätehuollon käytänteet ovat lainmukaisia. Ympäristötarkastaja kiersi kiinteistöhuollon käyttämät jätepisteet vuonna 2023.

Hankimme  
**30 kpl**  
sähkökäyttöistä  
ruohonleikkuria



### Case

## Luonto kiittää: Siilitiellä jätettiin nurmikot ajamatta

Osa Hekan Siilitien kohteiden pihojen nurmi- ja reuna-alueista muutettiin kesällä 2023 niittoalueiksi, jotka kehittyvät hiljalleen luonnon monimuotoisuutta tukeviksi niityiksi. Siilitieltä kerätään kokemuksia ja niiden pohjalta niittoalueita voidaan lisätä muille sopiville Heka-pihoille.

– Siilitien kohteemme valikoitui niittoaluekokeilun ympäristöksi, koska siellä on Hekan kohteista suurimmat nurmialueet, Hekan ympäristö- ja vastuullisuuspäällikkö **Milla Heiskanen** kertoo.

Siilitien kohteiden nurmialueista noin 20–30 prosenttia on nyt määritelty niittoalueiksi. Kohteiden talotoimikunnat saivat kommentoida niittoalueiden sijoittelua. Lopulliset paikat määräytyivät kesän aikana vihervalvojan ja kiinteistöhuollon havaintojen perusteella.

Niittoalue kehitty niityksi 3–6 vuoden aikana. Niittoalueelle ei kylvetä ketokukkia eikä alueilla tehdä ruohonleikkuuta, vaan alue niitetään kesän päätyttyä.

Niittoalueet lisäävät luonnon monimuotoisuutta ja tuovat luonnontilaisia alueita asuinpiiriin. Niittoalue tukee alueen luonnon monimuotoisuutta esimerkiksi tarjoamalla elinympäristön erilaisille hyönteisille ja kasveille.

[Lue lisää Siilitien niittoaluekokeilusta](#)





# Rehti liiketoiminta

Hekan toiminta on läpinäkyvää, suunnitelmallista ja tietosuojaosalta huolellista. Asuntonne ovat Helsingin yleiseen vuokratasoon verrattuna kohtuuhintaisia ja palvelumme laadukasta. Suurena toimijana kannustamme myös yhteistyökumppaneitamme toimimaan vastuullisesti.

99%

peruskorjaushankkeita koskeville rahoituspyynnöillemme myönnettiin vihreää rahoitusta vuonna 2023.



Keskivuokramme oli

43,1%

markkinavuokraa pienempi

# Liiketoiminta

- 38** Toimimme omakustannusperiaatteella – vuokrilla katetaan kustannukset
- 40** Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä laski
- 41** Vaikea taloudellinen tilanne näkyi myös hankinnoissa
- 43** Organisaatiomuutos mahdollistaa keskitetyn perinnän ja paremman palvelun



| Tavoitteet  | Näin onnistuimme 2023   |
|---|---|
| <b>Yhtiön vuokrataso pysyy kohtuuhintaisena.</b>  | 😊 Toteutui. Yhtiön keskivuokra vuonna 2023 oli 12,60 €/m <sup>2</sup> /kk, joka on 43,1 % Helsingin vapaarahoitteista vuokratasoa pienempi. |
| <b>Riittävä vakavaraisuus, omavaraisuusaste vähintään 10 %.</b>   | 😊 Toteutui. Omavaraisuusaste vuoden 2023 lopussa oli 13,89 %.   |
| <b>Vuokravelkoihin liittyvä häätöjen määrä ei nouse edellisessä vuodesta.</b>                                   | 😞 Ei toteutunut. Vuonna 2023 vuokravelkojen vuoksi toimitettiin 26 häätöä enemmän kuin vuonna 2022.   |
| <b>Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä on pienempi kuin edellisenä vuotena.</b>                         | 😊 Toteutui. Henkilötietojen tietoturvaloukkauksia tapahtui 34 kpl, mikä oli 3 kpl vähemmän kuin vuonna 2022.                                |
| <b>Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua.</b>                                     | 😞 Toteutui osittain. Toteutimme yhden vaikutustenarvioinnin ja aloitimme toista.  |
| <b>100 % hankinnoistamme toteutetaan huomioimalla hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana.</b> | 😞 Ei toteutunut. Raportointi puutteellista vuodelta 2023.   |

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

## Tämän osa-alueen ohjaavat politiikat ja periaatteet

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

## Vastuullisuusohjelma

| Tavoite   | Mittarit/Näin onnistuimme   | Mitä teimme vuonna 2023   | Suunnitelmat 2024 (-2025)  |
|---|---|---|--|
| <b>Yhtiön vuokrataso pysyy kohtuuhintaisena.</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön keskivuokra vuonna 2023 oli 12,60 €/m<sup>2</sup>/kk, mikä on 43,1 % Helsingin vapaarahoitteista vuokratasoa pienempi.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Priorisoimme tulo- ja rahoituspolitiikalla toteuttavia rakennus- ja korjaushankkeita. Priorisoimme aloitettavia peruskorjaushankkeita ajallisesti ja tarkoituksenmukainen laatutaso huomioiden.</li> <li>Laadimme säästöohjelman vuokrankorotusten hillitsemiseksi. Lisäksi laskimme peruskorjausten omarahoitusosuutta väliaikaisesti.</li> <li>Vuoden 2024 vuokrankorotuksen hillitsemiseksi käytimme aiempina vuosina kertynyttä ylijäämää ja päivitimme vuodelle 2024 laaditun vuokrat omistajalta saatavan tuen huomioiden.</li> <li>Päivitimme yhtiön rahoituspolitiikan ja korkoriskin hallintasuunnitelman. Teimme päätöksen nostaa lainojen suojastetta vähitellen ajallisesti hajauttaen tulevien vuosien aikana.</li> <li>Hyödynsimme lainanhoitokulujen suunnittelussa, budjetoinnissa ja rahoitusriskin hallinnassa edeltävän vuoden lopulla käyttöönotettua uutta lainanhallintajärjestelmää.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pyrimme lyhentämään tai uudelleenjärjestelemään epäedullisimmat rahalaitoslainamme.</li> <li>Nostamme lainasalkkumme suojastetta.</li> <li>Käynnistämme säästöohjelman ja osana sitä henkilöstöön kohdistuvat muutosneuvottelut.</li> <li>Tehostamme toimintaamme robotiikkaa ja tekoälyä hyödyntämällä.</li> </ul>   |
| <b>Riittävä vakavaraisuus, omavaraisuusaste vähintään 10 %.</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Omavaraisuusaste 2023 lopussa oli 13,89 % (2022: 14,94 %).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Päivitimme yhtiön korjaus- ja rahoituspolitiikat.</li> <li>Huomioimme budjetissa ja vuokramäärityksessä ylläpidon ja rahoituksen kohonneen kustannustason.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Priorisoimme lainotettavia peruskorjaushankkeita, jotta lainamäärään kasvua saadaan hillittyä.</li> <li>Nostamme peruskorjausinvestointien omarahoitusosuutta asteittain takaisin alkuperäiselle 20 prosentin omarahoitusosuustasolle.</li> <li>Nostamme päivitetyn rahoituspolitiikan mukaisesti lainojen korkosuojaustavoitetta noin 70 prosentista noin 80 prosenttiin.</li> </ul>   |
| <b>Vuokravelkoihin liittyvä häätöjen määrä ei nouse edellisestä vuodesta.</b>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vuonna 2023 vuokratvelkojen vuoksi toimitettiin 26 häätöä enemmän kuin vuonna 2022.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Organisaatiomuutoksen myötä perinnän prosesseja yhdenmukaistettiin.</li> <li>Häätöprosessin kuvaus valmistui.</li> <li>Perintäopas asiakaspalvelun uudeksi työkaluksi, minkä lisäksi heille järjestettiin perintäkoulutusta.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme prosessityötä aiempaa enemmän yhteistyössä Hekan eri osastojen kanssa.</li> <li>Kehitämme perinnän viestintää, visuaalisuutta, digitaalisuutta sekä selkkokieliä.</li> </ul>   |
| <b>Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä on pienempi kuin edellisenä vuonna.</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Henkilötietojen tietoturvaloukkauksia tapahtui 34 kpl, mikä oli 3 kpl vähemmän kuin vuonna 2022.</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Osallistuimme Digi- ja väestötietoviraston Digturvaviikko-teemaviikkoon, sekä ensimmäistä kertaa Digi- ja väestötietoviraston TAISTO-harjoitukseen. Teimme harjoituksen pohjalta myös kehittämissuunnitelman.</li> <li>Lisäsimme tietosuojaavastaavan ja tietoturvavastaavan välistä yhteistyötä.</li> <li>Viestimme henkilökunnalle tietoturvasta ja tietoturvaloukkaustilanteissa toimimisesta.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutamme edellisvuoden TAISTO-harjoituksen pohjalta tekemämme kehittämissuunnitelman ja osallistumme TAISTO-harjoitukseen.</li> <li>Jatkamme tietosuoja- ja tietohallinnon yhteistyötä.</li> </ul>  |
| <b>Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua.</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutimme yhden vaikutustenenarvioinnin ja aloitimme toista, mikä oli suunniteltua vähemmän.</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Järjestimme kolme tietosuojakoulutusta.</li> <li>Aloitimme koko henkilökunnalle tarkoitetun tietosuojaoppaan laatimisen.</li> <li>Viestimme tietosuojasta intranetissämme. Julkaisimme kaksi uutta ohjetta, kolme tietosuoja-aiheista lakivinkkiä sekä kolme tietosuojuamistutusta.</li> <li>Julkaisimme uuden ohjeen tietosuojariskien kynnysarviointista. Teimme kaksi tietosuojariskien kynnysarviota.</li> <li>Uudistimme tietosuoja koskevan vaikutustenenarvioinnin mallipohjan.</li> <li>Laadimme ensimmäisen tietotilinpäätöksemme.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Otamme käyttöön tietosuoja- ja tietoturvan kertauskurssin, joka jokaisen työntekijän on suoritettava säännöllisesti.</li> <li>Julkaisemme tietosuojakurssit asiakaspalvelussa työskentelevien sekä julkisia hankintoja valmistelevien työntekijöiden käyttöön.</li> <li>Lanseeraamme uuden prosessin tietosuoja koskevien vaikutustenenarviointien tekemiseen.</li> </ul>   |
| <b>100 % hankinnoistamme toteutetaan huomioimalla hankinnan vastuullisuus koko hankinnan elinkaaren aikana.</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaikissa kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa on käytetty vastuullisuuskriteeriä.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Otimme vastuullisuuskriteerit ja työllistämisehdon osaksi hankintakoulutuksia.</li> <li>Laadimme mallipohjat työllistämisehdon hyödyntämistä varten.</li> <li>Kausikasvivilpailutuksessa tarjoajien kanssa käytiin vuoropuhelua työllistämisehdon hyödyntämisestä hankinnassa.</li> <li>Hankintojen vastuullisuuskriteerit päivitettiin.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sitoutamme hankintojen valmistelijoita vahvemmin vastuullisuustyöhön, tavoitteenamme vastuullisuuskriteerien vaikuttavuuden syvällisempi ymmärrys ja tehokkaampi seuranta.</li> <li>Työllistämisehtoa aletaan hyödyntää hankinnoissa.</li> <li>Vastuullisuus nostetaan hankintasopimukselle sopimuslupaneiden raportoitaviin asioihin.</li> <li>Hankintaprosessia kehitetään niin, että vastuullisuus on olennainen osa hankintojen valmistelua alusta saakka.</li> <li>Hekan omat vastuullisuusperiaatteet lisätään kaikkiin hankintoihin sopimusliitteeksi.</li> <li>Kartoitamme mahdollisuutta käyttää sopimushallintajärjestelmää vastuullisuusraportoinnin ja -seurannan työkaluna.</li> </ul> |

# Toimimme omakustannusperiaatteella – vuokrilla katetaan kustannukset

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

Kohtuuhintaisuustavoitteemme perustana on omakustannusperiaate. Vuokrillamme katetaan kiinteistöjen rakentamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta ja hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset. Emme tavoittele toiminnallamme voittoa emmekä jaa osinkoa. Omakustannustoiminnassa kohonneet ylläpidon ja rahoituksen kustannukset heijastuvat suoraan vuokrankorotustarpeeseen. Tasaisemman vuokrakehityksen sekä kiinteistöjen haluttavuuden turvaamiseksi tasaamme vuokrat kohteiden käyttöarvoon perustuen.

Vuonna 2023 Hekan keskineliövuokra kuukaudessa oli 12,60 euroa. Hekan keskivuokra oli edelleen huomattavasti alle Helsingin yleisen vuokratason, ollen 43,1 % prosenttia Tilastokeskuksen raportoimaa Helsingin vapaarahoitteista vuokratasoa pienempi.

Tulomme muodostuvat pääosin vuokratuotoista, jotka kattavat 95 prosenttia kokonaistuotoistamme. Vuokratuotomme vuonna 2023 olivat 479 miljoonaa euroa. Vuonna 2023 suurimmat kuluerämme muodostuivat tehtyjen investointien poistoista (136 miljoonaa euroa), korjauskuluista (94 miljoonaa euroa), lämmitys-, vesi- ja sähkökuluista (yhteensä 93 miljoonaa euroa), sekä korko- ja rahoituskuluista (71 miljoonaa euroa). Suurimmat kulunousut verrattuna edelliseen vuoteen tapahtuivat korko- ja rahoituskuluissa, jotka toteutuivat 47 miljoonaa euroa edellistä vuotta suurempina, sekä energiakuluissa, jotka toteutuivat 11 miljoonaa euroa edellistä vuotta suurempina.





## Korkokulut kasvoivat merkittävästi

Lainapääomamme vuoden 2023 lopussa oli noin kolme miljardia euroa. Suuren lainapääomamme takia korkotason raju nousu vaikutti merkittävästi korkokuluihimme. Lainapääoman suojausaste vuoden 2023 lopussa oli 69 prosenttia. Noudatamme rahoitusriskien hallinnassa kaupungin omistajaohjauksen periaatteita, emmekä ota markkina-näkemyistä tukevaisuuden korkotasosta. Systemaattisesti toteutetulla korkeammalla lainojen korkosuojausasteella korkojen nousun shokkivaikutus vuosikuluihin olisi ollut vaimeampi, mutta vuokratasomme olisi noussut lähemmäksi tulevien vuosien vuokratasoa jo aiemmin.

Lainojemme keskiporkko vuonna 2023 oli 2,3 prosenttia ja edellisvuonna 0,8 prosenttia. Huolimatta keskiporkon ja korkokulumme voimakkaasta noususta on lainapääomamme keskiporkko korkosuojauksen takia pysynyt huomattavasti alle markkinoiden lyhytaikaisen euribor-viitekorkon. Korkoriskin merkitys kasvaa velkamäärämme lisääntyessä uusien rakennus- ja peruskorjaushankkeiden myötä. Korkoriskin merkitystä nostaa myös korkomarkkinoilla vallitseva korkeahko volatiliiteetti, jolloin nopeatkin markkinamuutokset suuntaan tai toiseen ovat mahdollisia. Kasvavan korkoriskin pienentämiseksi olemme päättäneet nostaa lainasalkkumme suojausastetta kasvattamalla pitkän koron osuutta vähitellen ajallisesti hajauttaen. Lisäksi pyrimme toiminnallamme turvaamaan joustavan ja kilpailukykyisen rahoituksen, optimoimaan kassanhallinnan sekä suojautumaan likviditeetti ja luottoriskien varalta.

## Ympäristöystävällisempiä taloja vihreällä rahoituksella

Uudistuotannossa ja peruskorjausinvestoinneissa tavoitteenamme on myös ympäristöystävällisyys ja energiatalouden parantaminen. Vuoden 2023 uudistuotannon rahoitustarjouspyyntöihimme arvoltaan 89 prosentille myönnettiin Vihreää rahoitusta. Vihreä rahoitus on suunnattu ilmasto- ja ympäristöystävällisten investointien rahoittamiseen ja on tavallista lainaa edullisempaa. Vuoden 2023 peruskorjaus-

Kassa- ja rahoitustilanteemme säilyi hyvänä koko vuoden 2023. Noudatamme kassavarojen säilyttämisessä yleishyödyllisille yhteisöille 8.10.2014 annettua Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjetta yhteisön toiminnan riskeistä ja varojen sijoittamisesta. Kassavaramme ovat merkittävilta osin Helsingin kaupungin konsernitilillä.

Vuoden 2023 lopun omavaraisuusasteemme toteutui omistajaohjauksen tavoitteen mukaisesti, ollen 13,9 %. Hekalle rakennetaan uudiskohteita kaupungin asuntotuotannon tavoitemäärien mukaisesti.

Toteutamme peruskorjauksia ja muita korjauksia suunnitelmallisesti oikeaan aikaan ja oikeaan tarpeeseen. Kohonneiden kustannusten takia joudumme entistä tarkemmin priorisoimaan korjauksia sekä peruskorjaushankkeita tarkoituksenmukainen laatutaso huomioiden. Koronapandemian aikana tekemättä jääneiden asuntojen sisäpuolisten remonttien siirtyminen on kasvattanut korjaustarvetta. Arvioimme rakennusten kuntoa ja korjaustarvetta vuosittain päivitettävän pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman laatimisen yhteydessä.

hankkeiden rahoituspyyntöjemme osalta arvoltaan 99 prosentille myönnettiin vihreää rahoitusta. Lisäksi yhdelle uudishankkeellemme myönnettiin yhteiskunnallista rahoitusta, joka on suunnattu hankkeille, jotka edistävät yhdenvertaisuuden, yhteisöllisyyden, hyvinvoinnin tai alueen elinvoiman toteutumista.



Vuonna 2023 lainojemme keskiporkko oli

**2,3 %**

## Totuttua suuremmat vuokrankorotukset

Kohonneen kustannustason takia teimme vuodelle 2024 totuttua suuremman 8,4 prosentin tavallisten asuntojen keskivuokran korotuksen. Vuokrankorotusta hillitsi peruskorjaushankkeiden omarahoitusosuuden väliaikainen laskeminen viiteen prosenttiin, aikaisempina vuosina kertyneen ylijäämän käyttäminen, sekä omistajamme Helsingin kaupungin vuodelle 2024 antama 17 miljoonan euron tuki. Edellä mainittujen toimenpiteiden myötä vuokrankorotustarve siirtyy osittain tuleville vuosille.

Arvioimme jatkuvasti toimintamme taloudellisuutta, tehokkuutta ja riskien hallintaa. Seuraamme kassa- ja rahoitustilannetta, vuokratavoitteiden toteutumista, vuokrasaatavien kehittymistä sekä toteutuneita korjauskuluja kuukausittain. Samoin seuraamme lainapääoman korkoriskiä, vuokraustilannetta, käyttöastetta, kiinteistön ylläpidon kustannusten kehittymistä sekä liiketoimintamme merkittävimpiä rahavirtoja. Kustannusten ja tulevien vuosien vuokrankorotustarpeen hillitsemiseksi laadimme joulukuussa 2023 säästösuunnitelman.

# Henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrä laski

Onnistuimme kääntämään henkilötietojen tietoturvaloukkausten määrän laskuun viime vuonna: loukkauksia tapahtui hieman vähemmän kuin vuonna 2022. Loukkaukset olivat niistä rekisteröidylle aiheutuneen riskin kannalta pieniä. Vakavia loukkauksia ei tapahtunut.

Tyypillisin loukkauksemme oli henkilötietoja sisältävän viestin lähettäminen väärälle vastaanottajalle. Niiden osuus kaikista tietoturvaloukkauksista kuitenkin pienentyi edellisvuodesta. Toiseksi tyypillisin loukkauksemme olivat tilanteet, joissa henkilötietoihin oli pääsy yhdellä tai useammalla työntekijällä, jolla ei olisi kuulunut olla pääsyä tietoihin. Tyypillisimpien loukkausten yhteenlaskettu osuus kaikista loukkauksista oli noin 53 prosenttia.

Osallistuimme ensimmäistä kertaa Digi- ja väestötietoviraston DigiTurvaviikko-teemaviikkoon, joka näkyi Hekassa muun muassa päivittäisinä tietoturvavinkeinä intranetissä ja tietosuojakoulutuksena.

Olimme niin ikään ensimmäistä kertaa mukana Digi- ja väestötietoviraston järjestämässä Taisto-harjoituksessa. Harjoituksessa pääsimme testaamaan ja harjoittelemaan toimintamallejamme tietosuojan ja tietoturvan häiriötilanteissa kuvitteellisten tilanteiden kautta.

Teimme harjoituksen pohjalta kehittämissuunnitelman. Harjoituksen osallistuminen oli myös osa tietosuojan ja tietohallinnon yhteistyön tiivistämistä.

## Tietosuoja on olennainen osa hankintojen ja prosessien suunnittelua

Vahvistimme tietosuojariskien arviointia henkilötietojen käsittelyn suunnittelussa. Teemme jatkossa jokaisesta uudesta tietojärjestelmästä ja prosessista niin kutsutun tietosuojariskien kynnysarvion. Lisäksi uudistimme tietosuoja koskevan vaikutustenarvioinnin mallipohjan.

Teimme viime vuonna tietosuojan vaikutusten arviointeja vähemmän kuin suunnittelimme. Yhtenä keskeisenä syynä olivat resurssintarpeet. Aiomme uudistaa vaikutusten arvioinnin prosessia vuonna 2024, minkä toivomme parantavan resursoinnin tilannetta.

Henkilötietojen tietoturvaloukkauksia tapahtui

**34 kpl**

mikä oli kolme vähemmän kuin vuonna 2022.

Tietosuojakoulutuksilla ja -ohjeilla on tärkeä rooli tavoitteemme saavuttamisessa. Järjestimme vuoden aikana kolme tietosuoja-koulutusta. Aloitimme koko henkilökunnalle tarkoitetun tietosuojaoppaan laatimisen. DigiTurvan teemaviikon lisäksi jaoimme henkilökunnalle pitkin vuotta tietosuojaohjeita, -vinkkejä ja -muistutuksia. Tietosuojakortti-kurssi oli edelleen osa jokaisen uuden työntekijän perehdytystä, mutta havaitsimme, että kaikki uudet työntekijät eivät ole suorittaneet kurssia. Pyrimme korjaamaan tilanteen.

Laadimme vuodesta 2023 ensimmäistä kertaa [tietotilinpäätöksen](#).



### Case

## Hekan ensimmäinen tietotilinpäättös

Haluamme olla luotettava vuokranantaja, yhteistyökumppani ja rekisterinpitäjä. Vuonna 2023 Hekalla koostettiin ensimmäinen tietotilinpäättös, joka lisää tietosuojatyömme avoimuutta ja auttaa tietosuojan valvonnassa. Tilinpäättös on myös keino noudattaa osoitusvelvollisuuttamme.

”Halusimme lisätä tietotilinpäättöksen hyvänä käytäntönä osaksi raportointiamme. Tietotilinpäättös tukee tietosuojatyömme johtamista ja suunnittelua, vastuullisuutta, läpinäkyvyyttä ja luottamuksen rakentamista. Tarkoituksenamme on laatia tietotilinpäättös jatkossa joka vuosi”, kertoo Hekan tietosuojavastaava, juristi [Jenna Yli-Arvo](#).

Tietotilinpäättöksessä kuvaamme tietosuojatyötämme ja arvioimme tietosuojan toteutumista Hekassa. Lisäksi tilinpäättöksessä summataan yhteen onnistumisia ja kehityskohteitamme tietosuojaan liittyen.

Tietotilinpäättöksen tiivistelmää pääset lukemaan tämän tekstin lopussa olevan linkin kautta tai osoitteessa [hekaoy.fi/tietosuoja](https://hekaoy.fi/tietosuoja). Tiivistelmässä kerromme kootusti muun muassa tietosuojaorganisaatiostamme, henkilötietojen tarkastuspyyntöjen määrästä, tietoturvaloukkauksista ja tietoturvan kehittämistoimenpiteistä.

[Lue tietotilinpäättöksen tiivistelmä](#)

# Vaikea taloudellinen tilanne näkyi myös hankinnoissa

Vuonna 2023 keskityimme hankintoihin liittyvässä vastuullisuustyössä toimivan työllistämisehdon muotoiluun, vastuullisuuskriteerien käytön helpottamiseen sekä hankintaoppaan ja hankintapolitiikan päivittämiseen. Saimme nostettua hankintojen vastuullisuuden huomioimisen koko hankinnan elinkaaren ajalta ja vastuullisuuskriteerit laajemmin osaksi hankintapolitiikkaamme.

Hankintojen vastuullisuustyöhön vuonna 2023 vaikutti olennaisesti Hekan taloudellinen tilanne. Pyrimme keskittymään hankinnoissa hankintojen perustyöhön eli tarjouspyyntöjen julkaisuun ja hankintojen tekemiseen mahdollisimman tehokkaasti, jotta säästöjä saavutettaisiin. Vastuullisuuskriteerit painuivatkin taloudellisen tilanteen tuomien haasteiden vuoksi hieman taka-alalle.

Vuonna 2023 totesimme myös, että raportointityökalumme eivät valitettavasti mahdollista vastuullisuusasioiden tehokasta raportointia, vaan raportointi nojaa hankinnan valmistelijan ja sopimuksen vastuuhenkilön omaan muistiin ja motivaatioon. Tästä nousi ajatus kartoittaa myös mahdollisuutta käyttää sopimushallintajärjestelmää vastuullisuusraportoinnin ja -seurannan työkaluna. Kartoitus on tarkoitus tehdä 2024 vuoden aikana.



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



## Työllistämisehto osana Hekan hankintoja

Keskityimme vuonna 2023 työllistämisehdon määrittelyyn. Työllistämisehto on Hekan hankinnan yhteydessä asettama ehto, jonka mukaan sopimuskumppanin tulee työllistää sopimuskaudella yksi tai useampi muita heikommassa työmarkkina-asemassa oleva henkilö. Vuoden 2023 aikana loimme mallipohjat työllistämisehdon käyttämistä varten tarjouskilpailuissa ja työllistämisehdosta sopimuskaudella. Teimme myös tiivistä yhteistyötä työllisyyspalveluiden kanssa ehdon määrittelemiseksi. Mallipohjien tavoitteena on madaltaa työllistämisehdon hyödyntämisen kynnystä Hekan julkaisemissa tarjouskilpailuissa. Lisäksi huolella laaditut mallipohjat varmistavat, että työllistämisehdon sisältö ja vaatimukset välittyvät selkeästi myös tarjoajakentälle.

Keskustelimme myös työllistämisehdon hyödyntämisestä vuoden 2023 aikana potentiaalisten tarjoajien kanssa käydyissä markkinavuoropuheluissa. Tarjoajakentän kuuleminen on tärkeää myös jatkossa, kun työllistämisehto otetaan aktiivisesti käyttöön Hekan hankinnoissa. Näin varmistamme siitä, että ehto hyödynnetään siihen parhaiten soveltuvissa hankinnoissa ja että tulevat sopimuskumppanit ovat sopimuskaudella sitoutuneita noudattamaan ehtoa.

## Vastuullisuuskriteeripankki auttaa valitsemaan oikean kriteerin

Vuoden 2023 aikana Hekassa uudistettiin tapa, jolla hankinnan valmistelijat valitsevat hankinnassa käytettävän vastuullisuuskriteerin. Kokosimme yhdessä vastuullisuustiimin kanssa hyviksi havaitut vastuullisuuskriteerit vastuullisuuskriteeripankiksi, josta hankinnan valmistelija pystyy helposti valitsemaan omaan hankintaan parhaiten sopivan kriteerin. Vastuullisuuskriteeripankki nostettiin myös

osaksi hankintapolitiikkaa. Vastuullisuuskriteerit on lajiteltu vastuullisuuskriteeripankissa hankinnan tyyppin ja kategorian mukaan, joten mahdollisimman vaikuttavan kriteerin löytäminen eri hankintoihin on helppoa. Hekalla onkin tavoitteena, että jokaisessa kynnysarvon ylittävässä hankinnassa on mukana vähintään yksi vastuullisuuskriteeri.

## Vastuullisuus korostuu päivitetystä hankintapolitiikassa

Uudistimme vuoden 2023 aikana myös hankintapolitiikan ja hankintaoppaan. Päivitetystä hankintapolitiikassa korostetaan hankinnan vastuullisuuden huomioimista koko hankinnan elinkaaren ajan, aina suunnittelusta sopimuskaudelle asti. Uudistetussa hankintaoppaassa puolestaan lukijalle avataan hankintojen taloudellisen, sosiaalisen sekä ympäristövastuun merkitystä yhä enemmän.

Alkuvuonna 2024 olemme keskittyneet vastuullisuusperiaatteiden työstämiseen yhdessä vastuullisuustiimin kanssa. Ajatus on, että jatkossa kaikkiin Hekan kynnysarvon ylittäviin hankintasopimuksiin tulee liittää vastuullisuusperiaatteita koskeva dokumentti. Vastuullisuusperiaatedokumentti sisältää periaatteet sille, minkälaisten yhteistyökumppanien kanssa haluamme toimia ja minkälaista vastuullisuutta odotamme yhteistyökumppaneiltamme.

Vastuullisuusperiaatedokumentin ansiosta Hekalla on mahdollisuus pyytää sopimuslupaneilta myös aiempaa laajempaa vastuullisuuden liittyvää raportointia. Vuoden 2024 aikana pyrimme laajentamaan ymmärrystä hankintojen vastuullisuudesta ja vaikuttavuudesta – vastuullisuus ei ole pelkkiä ympäristökriteereitä, vaan vastuullisuus tulisi saada osaksi koko hankintaprosessia aina suunnittelusta sopimuskauden loppuun saakka. Haluamme korostaa hankintojen vaikutusmahdollisuuksia ja yhteiskunnallista merkittävyyttä.



### Case

## Kahdeksan tuntia tekoälyhyökkäyksiä ja tietomurtoja

Marraskuussa 2023 Hekan johdon edustajia sekä tietohallinnon, tietosuojan ja viestinnän asiantuntijoita osallistui valtakunnalliseen Taisto-harjoitukseen, jossa pääsimme harjoittelemaan häiriötilanteissa toimimista kuvitteellisten tilanteiden kautta. Harjoitus keskittyi erityisesti häiriötilanteiden hallintaan, johtamiseen ja viestintään. Osallistuimme Taisto-harjoitukseen ensimmäistä kertaa.

Kuudetta kertaa järjestetyn harjoituksen teemoina oli tekoäly, tietojenkalastelu ja hybridivaikuttaminen. Erilaisissa harjoituksissa testattiin Hekan organisaation reagointi- ja viestintäkykyä muun muassa tekoälyyn ja tietomurtoihin liittyvien tilanteiden kautta.

Taisto-harjoitusta saimme tärkeää ymmärrystä siitä, kuinka laajalle erilaiset häiriötilanteet voivat levitä ja kuinka ne vaikuttavat Hekan koko organisaatioon sekä työntekijöihin. Pitkän harjoituspäivän tärkeimmät opit liittyivät valmistautumisen tärkeyteen ja eri toimijoiden välisen yhteydenpidon sujuvuuteen myös kriisitilanteissa.

Taisto-harjoitus on organisaatioille avoin ja maksuton harjoitus, jonka toteuttamisesta vastaa Digi- ja väestötietovirasto.

# Organisaatiomuutos mahdollistaa keskitetyn perinnän ja paremman palvelun

Hekan perintä on asiakaslähtöistä, suunnitelmallista ja sitä kehitetään jatkuvasti. Hekan perintäprosessia on kehitetty tavoitteellisesti jo vuodesta 2016 alkaen.

Vielä alkuvuodesta 2023 Hekan perintää hoidettiin viidessä aluetoimistossa ja pääkonttorilla. Hekan organisaatiomuutoksen myötä perintätiimi kasvoi. Uudistunut perintätiimi hoitaa aiempaa keskitetympin koko perintää maksukehotuksista mahdollisiin häätöihin Hekan Alppilan toimistolta käsin.

Uuden perintätiimin eri toimintojen yhteensovittaminen, yhteisten työtapojen määrittely ja oikea mitoittaminen ovat vielä kesken. Tavoitteenamme on, että perintä on jatkossa mahdollisimman yhdenmukaista ja perinnän asiakkaiden näkökulmasta tarkoituksenmukaista ja tehokasta.

Asiakaslähtöisyys on Hekan perinnän kulmakivi ja myös perinnän vastuullisuuden kannalta olennaista. Asiakaslähtöisyys näkyy perinnässä joustavina maksusopimuksina, oikea-aikaisina yhteydenottoina sekä mahdollisuutena monikanavaisen yhteydenottoon ja asumisneuvontaan. Asiakkaille tarjotaan paljon vaihtoehtoja asioiden selvittämiseen perintäprosessin alusta alkaen.

Organisaatiouudistuksen myötä Hekan perintä ja asiakaspalvelu tekevät aiempaa enemmän yhteistyötä, minkä takia perintä on tarjonnut asiakaspalvelun työntekijöille lisäopastusta ja koulutusta perintään liittyvistä aiheista.

Hekalla on käytössä sisäinen perintäopas, jossa kerrotaan yksityiskohtaisesti Hekan perintäprosessista. Opasta päivitettiin vuonna 2023 ja päivityksessä huomioitiin erityisesti asiakaspalvelun tarpeet. Perintä myös koulutti paljon Hekan henkilöstöä vuoden aikana. Muun muassa asiakaspalvelutiimejä koulutettiin vastaamaan asiakaskyselyihin perinnän asioista ja asumisneuvoja koulutettiin uusiin käytäntöihin. Koulutustyötä jatketaan tarpeen mukaan.



**Asiakaslähtöisyys on Hekan perinnän kulmakivi.**





# GRI ja liitteet

## Raportointiperiaatteet

Tämä on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) neljäs vastuullisuusraportti. Tässä raportissa kuvataan yhtiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023. Hekan toiminnan kannalta olennaiset vastuullisuusteemat on määritellyt Hekan johtoryhmä sidosryhmien näkökulmat huomioiden.

Raportti kuvaa vuoden 2023 vastuullisuustyötä sekä tuleville vuosille asetettuja vastuullisuustavoitteita. Hekan vastuullisuusraportti on laadittu GRI-ohjeiston (Global Reporting Initiative) mukaan. Raporttia ei ole varmennettu. Lisätietoja vastuullisuusraportista antaa toimitusjohtaja Jaana Närö, [jaana.naro@hekaoy.fi](mailto:jaana.naro@hekaoy.fi).

## Talouden tunnusluvut

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

### Taloudelliset luvut

|                                      | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Liikevaihto, M€                      | 488   | 458   | 447   | 434   |
| Hallinnoitava kiinteistöomaisuus, M€ | 3 557 | 3 415 | 3 271 | 3 191 |
| Asuntojen käyttöaste, %              | 99,0  | 99,6  | 99,9  | 99,8  |
| Asuntojen vaihtuvuus, %              | 10,0  | 9,7   | 10,6  | 10,9  |
| Asuntojen vaihtuvuus -ulkoisen %     | 7,3   | 7,5   | 7,6   | 7,9   |
| Asuntojen vaihtuvuus -sisäinen, %    | 2,7   | 2,3   | 3,0   | 3,0   |
| Asuntoaloitukset vuosittain (kpl)    | 709   | 211   | 587   | 408   |

### Verojalanjälki

| M€   | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Laskennalliset tuloverot                                 | -7         | -4         | 4          | 6          |
| Kiinteistöverot  | 10         | 8          | 9          | 9          |
| Työnantajamaksut   | 6          | 6          | 5          | 5          |
| Ennakonpidätykset palkoista                              | 6          | 5          | 5          | 5          |
| Kiinteistökannan sähkö- ja energiaverot (laskennallinen) | 2          | 2          | 2          | 1          |
| Oman käytön arvonlisävero                                | 6          | 6          | 5          | 5          |
| Vähennyskelvottomat arvonlisäverot (laskennallinen)      | 102        | 76         | 78         | 128        |
| Maksettu arvonlisävero, netto                            | 9          | 10         | 8          | 3          |
| <b>Vero ja veronluonteiset maksut yhteensä</b>           | <b>133</b> | <b>109</b> | <b>116</b> | <b>163</b> |
| Tilikaudelta saadut tuet ja avustukset yhteensä          | 8          | 15         | 5          | 13         |

### Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen

| Sidosryhmä        | Selitys                               | Rahavirrat |      |      |      |
|-------------------|---------------------------------------|------------|------|------|------|
|                   |                                       | 2023       | 2022 | 2021 | 2020 |
| Asiakkaat         | Vuokra- ja käyttökorvaukset, myynnit  | 497        | 461  | 450  | 437  |
| Toimittajat       | Ostetut palvelut, muut hankekulut     | -445       | -514 | -420 | -509 |
| Työntekijät       | Henkilöstön palkat sivukuluineen      | -31        | -36  | -33  | -31  |
| Pääoman tuottajat | Korko- ja rahoituskulut               | -71        | -24  | -23  | -24  |
| Julkinen sektori  | Laskennalliset verot ja tontinvuokrat | -31        | -39  | -44  | -44  |

### Rahavirrat

| Tulevat (M€)                      | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|
| <b>Asiakkaat</b>                  |      |      |      |      |
| Vuokratuotot                      | 479  | 450  | 439  | 428  |
| Käyttökorvaukset                  | 9    | 8    | 7    | 6    |
| Muut tuotot                       | 9    | 3    | 4    | 3    |
| <b>Julkinen sektori</b>           |      |      |      |      |
| Saadut avustukset                 | 8    | 15   | 5    | 13   |
| <b>Omistajat ja rahoittajat</b>   |      |      |      |      |
| Lainanotto                        | 171  | 242  | 184  | 288  |
| <b>Menevät (M€)</b>               |      |      |      |      |
| <b>Toimittajat</b>                |      |      |      |      |
| Palveluiden ja tarvikkeiden ostot | -258 | -254 | -211 | -204 |
| Investoinnit                      | -187 | -260 | -209 | -305 |
| <b>Henkilöstö</b>                 |      |      |      |      |
| Maksetut palkat sivukuluineen     | -31  | -36  | -33  | -31  |
| <b>Omistajat ja rahoittajat</b>   |      |      |      |      |
| Lyhennykset                       | -143 | -113 | -113 | -112 |
| Korkokulut                        | -71  | -24  | -23  | -24  |
| <b>Julkinen sektori</b>           |      |      |      |      |
| Verot (laskennallinen)            | 7    | 4    | -4   | -6   |
| Tontinvuokrat                     | -39  | -42  | -41  | -38  |

## Sosiaaliset tunnusluvut

Yleisohje ohjaa henkilöstötunnuslukujen laskentaa. Yhtiön henkilöstömäärä on se henkilöstömäärä, 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.

### Vuosiansioiden suhdeluku

# 3,13

693 työntekijää (joille maksettu palkkaa tilikauden aikana)

### Henkilöstön määrä ja rakenne

|   | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|------|------|------|------|
| Henkilöstön määrä tilikauden lopussa                    | 710  | 733  | 703  | 667  |
| Keskimääräinen työsuhteiden pituus vuosissa, vakinaiset | 10,1 | 9,4  | 10   | 10   |
| Keskimääräinen työsuhteiden pituus vuosissa, kaikki     | 9,8  | 9,4  | 10   | 10   |
| Henkilöstön keski-ikä, vakinaiset                       | 47,8 | 47,7 | 47,5 | 47,8 |
| Henkilöstön keski-ikä, kaikki                           | 47,4 | 47,3 | 47,3 | 47,6 |
| Eläkkeelle jääneiden lukumäärä                          | 13   | 20   | 29   | 25   |
| Irtisanottujen/irtisanoutuneiden työsuhteiden määrä     | 30   | 37   | 47   | 57   |
| Lomautettujen työntekijöiden määrä                      | 0    | 0    | 0    | 0    |

### Työsuhteiden laadut, 31.12.2023

|                       | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------|------|------|------|
| Vakituiset, miehet    | 395  | 389  | 374  | 365  |
| Vakituiset, naiset    | 289  | 293  | 295  | 279  |
| Määräaikaiset, miehet | 11   | 15   | 23   | 6    |
| Määräaikaiset, naiset | 15   | 36   | 11   | 17   |
| Kokoaikaiset, miehet  | 404  | 399  | 383  | 368  |
| Kokoaikaiset, naiset  | 291  | 315  | 310  | 282  |
| Osa-aikaiset, miehet  | 2    | 5    | 2    | 3    |
| Osa-aikaiset, naiset  | 13   | 14   | 8    | 14   |

### Henkilöstön ja hallinnon sukupuolijakauma

| Tilanne 31.12. | 2023   |        | 2022   |        | 2021   |        | 2020   |        |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                | Miehiä | Naisia | Miehiä | Naisia | Miehiä | Naisia | Miehiä | Naisia |
| Johtoryhmä     | 3      | 6      | 1      | 5      | 1      | 6*     | 1      | 5      |
| Henkilöstö     | 403    | 298    | 403    | 324    | 384    | 312    | 370    | 291    |
| Hallitus       | 3      | 5      | 2      | 5      | 3      | 4      | 3      | 4      |

\*mukana myös perhevapailla olevat.

### Henkilöstön ikäjakauma

|                 | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| alle 30 vuotta  | 56         | 67         | 62         | 61         |
| 30–49 vuotta    | 299        | 298        | 285        | 264        |
| 50 tai yli      | 355        | 368        | 356        | 342        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>710</b> | <b>733</b> | <b>703</b> | <b>667</b> |

### Hallituksen ikäjakauma

|                 | 2023     | 2022     | 2021     | 2020     |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|
| alle 30 vuotta  | 0        | 0        | 0        | 1        |
| 30–49 vuotta    | 2        | 3        | 4        | 2        |
| 50 tai yli      | 6        | 4        | 3        | 4        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>8</b> | <b>7</b> | <b>7</b> | <b>7</b> |

### Ammattitutkinnot

|   | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|------|------|------|------|
| Suoritettujen ammattitutkintojen määrä vuosittain | 49   | 37   | 35   | 15   |

### Kehityskeskusteluiden piiriin kuuluva henkilöstö

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|
|  | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |

### Työhyvinvointi-indikaattorit

|                                      | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Työtapaturmat, poissaoloon johtaneet | 54    | 41    | 35    | 23    |
| Työhön liittyvät kuolemantapaukset   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Sairauspoissaolopäiviä               | 15165 | 13864 | 13190 | 13260 |
| Sairauspoissaoloprosentti            | 7,2   | 6,7   | 6,5   | 6,6   |

### Vuosiansioiden suhdeluku

|   | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|------|------|------|------|
| Suhdeluku   | 3,13 | 3,25 | *    | *    |
| Henkilöstön määrä, maksettu palkkaa tilikauden aikana | 693  | 713  | *    | *    |

\*aiempien vuosien 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. Itse tuotetun energian määrän raportoimme ensi kertaa vuodelta 2023. Energian ominaiskulutus ilmoitetaan käytetyn energian määränä suhteutettuna rakennuskuutioihin.

### Jätteet

|   | 2023*      | 2022       | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Sekajätteen määrä (kg)                  | 12 932 196 | 12 708 503 | 12 634 486 | 12 409 085 |
| Kokonaisjättemäärä (kg)                 | 17 590 777 | 16 862 050 | 16 576 159 | 16 021 199 |
| Sekajätteen osuus kokonaisjättemäärästä | 73,52 %    | 75,37 %    | 76,22 %    | 77,45 %    |

\*vuonna 2023 raportoinnissa mukana myös tuottajavastuun alaisten syväkeräysastioissa kerättävien jätteiden painot.

### Energian kokonaiskulutus

| MWh                      | 2023           | 2022           | 2021           | 2020           |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Kiinteistösähkö, ostettu | 69 870         | 72 103         | 65 695         | 64 115         |
| Lämpöenergia, ostettu    | 517 993        | 526 402        | 562 651        | 488 248        |
| <b>Yhteensä</b>          | <b>587 863</b> | <b>598 505</b> | <b>628 346</b> | <b>552 363</b> |

### Energian ominaiskulutus

| kWh/m <sup>3</sup> /a     | 2023         | 2022         | 2021         | 2020         |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kiinteistösähkö           | 5,16         | 5,00         | 4,82         | 4,68         |
| Lämpöenergia, sääkorjattu | 38,47        | 39,8         | 41,14        | 41,43        |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>43,63</b> | <b>44,80</b> | <b>45,96</b> | <b>46,11</b> |

### Veden kulutus

|  | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Kokonaiskulutus (m <sup>3</sup> )        | 4 987 245 | 5 062 007 | 5 173 012 | 5 211 086 |
| Veden ominaiskulutus (l/m <sup>3</sup> ) | 372,85    | 377,46    | 372,20    | 379,74    |

### Hekan epäsuorat CO<sub>2</sub>-päästöt

| tCO <sub>2</sub> | 2023          | 2022           | 2021           | 2020          |
|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Sähkö            | 0             | 0              | 0              | 5 940         |
| Lämpö            | 83 915        | 117 388*       | 102 402        | 88 860        |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>83 915</b> | <b>117 388</b> | <b>102 402</b> | <b>94 800</b> |

\*lämmön päästöt korjattu vuoden 2022 päästökertoimen mukaan.

### Helen Oy:n myymän energian hiilidioksidin ominaispäästöt

| g/KWh | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------|------|------|------|------|
| Lämpö | 162  | 223  | 182  | 182  |
| Sähkö | *    | *    | *    | 99   |

\*aiempien vuosien tietoja ei saatavilla.

### Itse tuotettu energia

| kWh             | 2023           | 2022     | 2021     | 2020     |
|-----------------|----------------|----------|----------|----------|
| Sähkö           | 518 216        | *        | *        | *        |
| Lämpö           | *              | *        | *        | *        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>518 216</b> | <b>*</b> | <b>*</b> | <b>*</b> |

\*aiempien vuosien tietoja ei saatavilla.

## GRI-indeksi

| Raportointisisältö                                    | Sijainti  |
|---|---|
| <b>GRI 2: Yleinen sisältö (2021)</b>                  |   |
| <b>Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt</b>   |   |
| 2-1 Organisaation yleistiedot                         | s. 1  |
| 2-2 Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt      | s. 1  |
| 2-3 Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö   | s. 44<br>1.1.2023-31.12.2023  |
| 2-4 Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa         | Aiemmin raportoiduissa tiedoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.   |
| 2-5 Raportoinnin varmennus                            | ei varmennettu  |
| <b>Toimialat ja työntekijät</b>                       |   |
| 2-6 Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet | s. 1, 15  |
| 2-7 Palkansaajat                                      | s. 22   |
| 2-8 Tietoa muista työntekijöistä                      | s. 15   |
| <b>Hallinnointi</b>                                   |   |
| 2-9 Hallintorakenne ja kokoonpano                     | s. 12-13  |
| 2-10 Hallituksen nimittäminen ja valitseminen         | s. 12-13  |
| 2-11 Hallituksen puheenjohtaja                        | s. 13   |
| 2-12 Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa    | s. 9  |
| 2-13 Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako            | s. 9  |
| 2-14 Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa    | Hallituksella ei ole roolia vastuullisuusraportoinnissa   |
| 2-15 Eturistiriitojen välttäminen                     | s. 13   |
| 2-16 Kriittisistä huolenaiheista viestiminen          | Hallitukselle viestitään mahdollisista kriittisistä huolenaiheista kuukausittain hallituksen kokouksen yhteydessä. Mikäli tarvetta ilmoittamiselle on, sen tekee toimitusjohtaja. Akuuteista huolenaiheista, joita saamme tietoomme esim. asukailta tai työntekijöiltämme, raportoidaan hallitukselle tarvittaessa. |

| Raportointisisältö  | Sijainti  |
|---|---|
| 2-17 Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä   | Ei edellytetä tällä hetkellä  |
| 2-18 Hallituksen suorituksen arviointi  | s. 13   |
| 2-19 Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen  | s. 14   |
| 2-20 Palkitsemisen määrittelykäytännöt  | s. 14   |
| 2-21 Vuosittaisen kompensaaion suhdeluku  | s. 11   |
| <b>Strategia, politiikat ja toimintatavat</b>   |   |
| 2-22 Lausunto kestävän kehityksen strategiasta  | s. 2  |
| 2-23 Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut   | s. 17, 23, 29, 36   |
| 2-24 Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen   | s. 17, 23, 29, 36   |
| 2-25 Negatiivisten vaikutusten korjaaminen  | s. 8  |
| 2-26 Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta | WhistleB-ilmoituskanava otetaan direktiivin mukaisesti käyttöön 2023. |
| 2-27 Lakien ja sääntöjen noudattaminen  | Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja vuonna 2023.    |
| 2-28 Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa  | s. 10   |
| <b>Sidosryhmävuorovaikutus</b>  |   |
| 2-29 Sidosryhmätoiminnan periaatteet  | s. 10   |
| 2-30 Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö                          | Kaikki työntekijät kuuluvat yleisten työehtosopimusten piiriin.       |
| <b>GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)</b>  |   |
| 3-1 Olennaisten aiheiden määrittely   | s. 6  |
| 3-2 Olennaiset aiheet   | s. 6  |
| 3-3 Olennaisten aiheiden johtaminen   | s. 8, 17, 23, 29, 36  |

| Raportointisisältö                            |   | Sijainti   |
|---|---|--|
| <b>Taloudelliset standardit</b>               |   |  |
| <b>GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)</b> |   |  |
| 201-1   | Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen      | s. 15, 45  |
| Oma näkökohta                                 | Rahavirrat  | s. 45  |
| Oma näkökohta                                 | Verojalanjälki  | s. 45  |
| <b>GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)</b>   |   |  |
| 205-3   | Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet | Ei ilmitulleita tapauksia vuodelta 2023.   |
| <b>Vastuullinen talous</b>                    |   |  |
| Oma näkökohta                                 | Taloudellinen käyttöaste ja vuokrataso                          | s. 45  |
| <b>Ympäristöstandardit</b>                    |   |  |
| <b>GRI 302: Energia</b>                       |   |  |
| 302-1   | Organisaation oma energiankulutus                               | s. 47  |
| 302-3   | Energiaintensiiteetti   | s. 47  |
| 302-4   | Energiankulutuksen vähentäminen                                 | s. 3, 29   |
| <b>GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018)</b>      |   |  |
| 303-1   | Vesi jaettuna resurssina  | s. 7<br>Suuri osa vedenkuluksesta on vuokralaisten asumiseen liittyvää vedenkulutusta. |
| 303-2   | Jätevesien vaikutusten hallinta                                 | Ei olennainen kohta Hekan toiminnassa  |
| 303-5   | Vedenkulutus  | s. 47  |
| <b>GRI 305: Päästöt (2016)</b>                |   |  |
| 305-2   | Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)         | s. 47  |
| <b>GRI 306: Jätevedet ja jätteet (2020)</b>   |   |  |
| Oma näkökohta                                 | Sekajätteen prosentuaalinen osuus kokonaisjättemäärästä         | s. 47  |

| Raportointisisältö   |  | Sijainti  |
|--|--|-----------|
| <b>Sosiaaliset standardit</b>                                      |  |           |
| <b>GRI 401: Työsuhteet (2016)</b>                                  |  |           |
| 401-1  | Henkilöstön vaihtuvuus   | s. 25, 46 |
| <b>GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus (2018)</b>                 |  |           |
| 403-1  | Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät   | s. 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. 26-27  |
| 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. 26-27  |
| <b>GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen (2016)</b>        |  |           |
| 404-3  | Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit   | s. 11     |
| <b>GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet (2016)</b> |  |           |
| 405-1  | Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus  | s. 27, 63 |
| <b>Asiakkaat</b>   |  |           |
| Oma näkökohta  | Asiakastyytyväisyys (vuosittainen ja laaja tutkimus)   | s. 19     |
| Oma näkökohta  | Suositteluprosentti  | s. 17, 19 |



# Heka

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Viiipurinkatu 2, 00510 Helsinki  
hekaoy@hekaoy.fi