

Hekan johtoryhmä
Hekan hallitus

LAUSUNTO HALLINNON KEHITTÄMISESTÄ

Pyydettyinä lausuntona esitettyyn hallinnon kehittämissuunnitelmaan toteamme, että työryhmän esitys hallinnon kehittämisestä on hyvä ja kaikilta osin toteuttamiskelpoinen.

30.9.2016

Alueyhtiöiden toimitusjohtajien puolesta

Vesa Jürmu

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Toimitusjohtaja Jaana Närö

Jaana.Naro@hekaoy.fi

LAUSUNTO HEKAN HALLINNON UUDISTUKSESTA

Lausuntopyyntö sähköpostilla 16.8.2016, toimitusjohtaja Jaana Närö

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallintoa ollaan uudistamassa. Vuokralaisneuvottelukunta (vnk) sai lausuntopyyntön hallinnon uudistuksesta 16.8.2016. Lähetetty pyyntö oli taustatiedoillaan puutteellinen. Lausunto annetaan toki Hekan hallinnon uudistuksesta, mutta vd-toiminta on elimellinen osa sitä, ja näin ollen lausunnon antaminen ilman mainintaa mm. asukkaiden kokousten, talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan tehtävistä, on hankalaa. Lausuntopyyntö on viitauksia asioihin, jotka on huomioitu vd-työryhmän työssä. Vnk ei ota tässä lausunnossaan kantaa niihin kohtiin, koska vd-sääntöehdotusta ei ole mukana lausuntopyyntöissä. Lisäksi lausuntoehdotuksesta puuttui muita työryhmässä käsiteltyjä asiakirjoja, kuten hyväksymisvaltuudet.

Vnk valitsi asukasedustajat työryhmään, joka valmisteli hallinnon uudistukseen liittyvää vd-säännön päivitystä. Tämän lisäksi asukasjäsenet olivat mukana palvelumuotoiluhankkeen alustavissa keskusteluissa.

Työryhmässä asukkaille annettiin valmis malli, jossa nykyiset 21 alueyhtiötä fuusioidaan viideksi alueyhtiöksi, jotka toimivat kiinteistöyhtiön isännöinti- ja huoltoyhtiöinä (ns. 1+5 malli). Miksi asukkaita ei otettu mukaan arvioimaan muita vaihtoehtoja? Asukkaiden edustajat olisi voitu ottaa mukaan jo vuoden 2015 syksyllä työstämään eri malleja ja keskustelemaan niiden hyvistä ja huonoista puolista.

Yhtenä perusteluna hallinnon uudistukselle on kerrottu, että taloushallinnossa on tulevaisuudessa helpompaa, kun yhdessä toimivat alueyhtiöryppäät ovat myös oikeasti yksi osakeyhtiö. Tällöin hyödykkeet ja henkilökunta on yhteistä, eikä sisäisiä laskutuksia tarvita – säästyy aikaa ja toivottavasti myös rahaa. Asukkaat olettavat, että henkilöstö- ja toimistokulut tulevat laskemaan huomattavasti tämän järjestelyn myötä. Laskelmia ja oletuksia tämän valitun mallin taustalla ei asukkaiden edustajille ole kuitenkaan vielä esitetty.

Nykyisessäkin yhtiörakenteessa on epäselvää, miten vuokramääritysyksikkökohtaiset hoitojäämät todellisuudessa jakautuvat alueella. Alueyhtiöiden koon kasvaessa nelin-viisinkertaiseksi (sulautuvien vuokramääritysalueiden määrän mukaisesti) tuo tieto häipyä yhä kauemmas asukkailta.

Jokaisella vuokramääritysalueella (21 kpl) säilyy oma hallinnon ja talouden valvoja. Voiko heistä kuka tahansa tarkistaa ja valvoa alueyhtiön kirjanpitoa? Tämä on erittäin tärkeä asia asukkaille, koska alueyhtiön talousarvio vaikuttaa palvelumaksun kautta suoraan vuokriin.

Kiinteistöyhtiön hallituksen tehtävän muuttuessa, myös sen kokoonpanoa tulee muuttaa. Vnk:n mielestä sinne tulee valita jatkossa aikaisemman lisäksi yksi asukasjäsen ja kaksi luottamushenkilöä (yhteensä kahdeksan (8) henkilöä). Vnk toteaa ilolla, että vihdoinkin toteutuu asukkaiden pitkään toivoma Heka-tasoinen työryhmä, joka käsittelee mm. peruskorjauksia. Asukkaat kuitenkin toivovat, että ryhmän tehtävät ja mandaatti määritellään tarkemmin mahdollisimman pian.

Alueyhtöiden yhteistyöryhmien toimenkuva, toimintatapa ja kokoonpano tulee selkiyttää nopealla aikataululla.

Asukkaille on edelleen epäselvää, mitä tällä hallinnon uudistuksella haetaan. Mitään uudistustahan ei pitäisi tehdä uudistuksen itsensä vuoksi. Kaiken pitäisi tähdätä asukkaiden parempaan palveluun ja aleneviin kustannuksiin, jotka näkyvät vuokrissa.

Helsingissä 13.9.2016

Vuokralaisneuvottelukunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta

Markku Saarinen
puheenjohtaja

VTK Heka Jakomäki puoltaa VNK:n kirjoittamaa lausuntoa Hekan Hallinnon Uudistuksesta.

Pekka Terho

Heka Jakomäki VTK pj.

Yleistä

Heka-Kansanasunnot Oy:n vuokralaistoimikunta on käsitellyt kokouksessaan 5/2016, joka pidettiin 24.08.2016, lausuntopyyntöä: Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittäminen.

Hekan lausuntopyyntö

Vuokralaistoimikunnalle toimitetun lausuntopyynnön (päivätty 16.08.2016) mukaan vuokralaisdemokratian eri osien kehityssuunnitelmista sanotaan seuraavaa:

1. Vuokralaistoimikuntia ja asukasvalvoja edelleen 21 kpl.
2. Alueyhtiön työmaatoimikunta /valiokunta lakkautetaan.
3. Perustetaan viisi alueellista yhteistyöryhmää (2-taso). Jäseninä alueyhtiön toimitusjohtaja puheenjohtajana, päälliköt sekä vuokralaistoimikuntien puheenjohtajat + toinen vuokralaistoimikunnan jäsen.
4. Perustetaan Heka-tasolle yhteistyöryhmä (3-taso). Jäseninä Hekan toimitusjohtaja, talousjohtaja, kiinteistöjohtaja ja 2 asukasjäsentä.

Päätelmiä Hekan lausuntopyyntöön perustuen

- a) Talotoimikunnat ja vuokralaistoimikunnat jätetään ennalleen (kohta 1).
- b) Asukkaiden mahdollisuudet valvoa Hekan toimintaa esimerkiksi kilpailutusten yhteydessä voivat heiketä huomattavasti. (kohta 2).
- c) Vuokralaisneuvottelukunta hajotetaan ja korvataan uudella kahden tason mallilla: 2-taso sekä 3-taso. (kohdat 3 ja 4)
- d) Alemman, 2-tason, kokoonpanossa olisi Hekan työntekijä puheenjohtajana ja päälliköt jäseninä, loput jäsenet olisivat vuokralaistoimikuntien puheenjohtaja + yksi jäsen, kustakin viidestä alueellisesta yhteistyöryhmästä. Yhteensä 8-10 asukasjäsentä, riippuen alueiden määrästä. (kohta 3)
- e) Ylemmän, 3-tason, kokoonpanossa olisi Hekan työntekijä puheenjohtajana ja kaikkina muina jäseninä, kaksi paikkaa olisi varattuna asukasjäsenille. (kohta 4)
- f) Kohtien c, d ja e perusteella nykyinen yhtenäinen vuokralaisneuvottelukunta, jossa on kaksi edustajaa jokaisesta vuokralaistoimikunnasta, sekä talouden ja hallinnon valvoja, yhteensä 43 asukasjäsentä, halutaan korvata yhteensä 8-10 asukasjäsenellä per 2-tason yhteistyöryhmä ja kahdella asukasjäsenellä 3-tasolla. Yhteensä 44 asukasjäsentä kuudessa erillisessä toimielimessä.

Kokousten järjestäminen ja kulku ei olisi enää asukkaiden käsissä. Vuokralaisdemokratiakenttä olisi uudessa mallissa jaettu viiteen erilliseen osaan, joiden välillä ei olisi mitään virallista yhteistä

kokoontumis- ja vaikutuskanavaa. Jokainen 2-tason alueellinen yhteistyöryhmä asioisi vain oman alueyhtiönsä kanssa. Varsinainen asukkaiden hallussa oleva vuokralaisdemokratia päättyisi uudessa mallissa vuokralaistoimikunta-tasolle, jonka jälkeen olisi kaksi Hekan hallussa olevaa tasoa.

- g) Äänestyksissä asukasjäsenet olisivat heikoilla: 2-tasolla se riippuu päälliköiden määrästä ja 3-tasolla Hekan työntekijöillä olisi ylivoima 3 vastaan 2 (kohdat 3 ja 4). Hekan lausuntopyyntömateriaalissa ei ole otettu huomioon, että Hekan työntekijät eivät olisi äänestystilanteessa riippumattomia, vaan työsuhteessa Hekaan, sekä puheenjohtajan alaisia.

Muita huomioita

- h) Hekan lausuntopyyntömateriaalissa ei ole mainittu kuinka toimitaan tilanteessa, jossa yhteistyöryhmän jäsenenä oleva työntekijä asuu itsekin Hekalla ja saattaa esimerkiksi olla hyväksymässä remonttisuunnitelmia taloon, jossa asuu.
- i) Hekan lausuntopyyntömateriaalissa ei ole mainittu onko tulevaisuudessa puhtaasti vuokralaisista koostuvalla toimielimellä mahdollisuutta valvoa Hekan toimintaa 2- ja 3-tasoilla.
- j) Ei ole tiedossa otetaanko muutoksessa huomioon, että Hekan työntekijöiden täytyy tehdä kaikki kokouksiin liittyvä valmistelu ja vastaava työ, sekä osallistua kokouksiin virka-ajan ulkopuolella. Muussa tapauksessa asukasjäsenillä ei ole todellista mahdollisuutta osallistua vuokralaisdemokratian toimintaan 2- ja 3-tasoilla. Nykyisiä vuokralaisneuvottelukunnan valiokuntien tekemää työtä ei voida siirtää Hekan työntekijöiden virkatyöksi, ilman että vuokralaisdemokratia kärsii siitä merkittävästi.

Vuokralaistoimikunnan kanta

Heka-Kansanasunnot Oy:n vuokralaistoimikunta on huolissaan siitä, miten vuokralaisdemokratian käy tulevassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon uudistuksessa. Vuokralaisdemokratia ei saa missään tapauksessa ainakaan kaveta.

Helsingissä 24.08.2016

Heka-Kansanasunnot Oy:n vuokralaistoimikunta

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Liitettäväksi Vuokralaisneuvottelukunnan lausuntoon

LAUSUNTO HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:N HALLINNON KEHITTÄMISESTÄ

Pikku Huopalahden alueen Vuokralaistoimikunta on käsitellyt 15.9.2016 kokouksessaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä Heka) hallinnon kehittämistä ja lausunto-pyyntömateriaalia, jonka pohjalta Vuokralaisneuvottelukunnalta (jäljempänä Vnk) on asiasta pyydetty lausuntoa.

Pikku Huopalahden Vuokralaistoimikunnan lausunto

Hallinnon kehittämisessä suurin muutos on nykyisten 21 kiinteistöhuollosta ja isännöinnistä vastaavan alueyhtiön fuusioiminen viideksi (5) asiakaspalvelutoimistoksi. **Heka Etelä asiakaspalvelutoimisto** muodostuisi fuusioimalla Kansanasunnot, Kantakaupunki, Kumpula, Pikku Huopalahti ja Vallila alueyhtiöt.

Vuokralaistoimikunta katsoo, että näin suppeilla tiedoilla hallinnon kehittämiseen ei voi ottaa muuta kantaa kuin sen, että tietoa on niukasti jaossa ja oleellisin tieto puuttuu kokonaan.

Tuleva hallinnon kehittäminen, uusi toimintatapa ja sen vaikutukset olisi pitänyt olla kuvattuna laajemmin ja samalla mm. kertoa mitä hyötyjä hallinnon kehittämisestä on asukkaille:

- laskevatko asumiskustannukset?
- paranevatko asukkaiden palvelut?
- otetaanko toimistoissa käyttöön uusia, paremmin asukkaita palvelevia toimintatapoja?
- parannetaanko asukkaiden alueellisia ja Heka-tasoisia vaikutusmahdollisuuksia?
- toteutuuko asukasdemokratia nykyistä paremmin ja tasavertaisesti kaikilla alueilla?

Yhteenkään edellä olevista kysymyksistä ei lausuntopyyntö valitettavasti vastaa.

Hallinnon kehittämisen myötä syntyy kaksi uutta yhteistyöryhmää, alueellinen ja Heka-tasoinen. Kumpaakaan ei mainita nykyisessä Vuokralaisdemokratiasäännössä. Tiedossa kyllä on, että Hekan hallinnon kehittämisen yhteydessä myös Vuokralaisdemokratiasääntöä on uudistettu. Kysymys kuuluukin, miksi muuttuvaa vd-sääntöä ei tässä vaiheessa anneta lausuttavaksi vaan kokonaisuus pilkotaan osiin ja pala kerrallaan syötetään asukkaille?

Hekan (ikävä) tapa ulkoistaa suurin osa asukasdemokratiasta alueyhtiöille ja pyytää vain Vnk:lta lausuntoja vie vuokranmääritysyksiköiltä mahdollisuuden vaikuttaa ja ottaa kantaa asioihin, joihin heillä on yhteishallintolain mukaan ensisijaisesti kannanotto-oikeus. Kun huomioidaan keihin tuleva fuusio vaikuttaa eniten, ei voi kuin ihmetellä sitä, että lausunto pyydettiin Vnk:lta. Lopuksi halumme vielä kysyä, että eikö Hekan johdossa tehdyt isot muutokset (uudet johtajat, tehtävät, lisähenkilökunta, lisäpalkkamenot) kuulu osana hallinnon kehittämiseen - miksi näistä ei pyydetty lausuntoa, edes Vnk:lta?

Pikku Huopalahden Vuokralaistoimikunnan valtuuttamana

Anne Siivonen, puheenjohtaja

Petri Soisalo, varapuheenjohtaja

HEKAN HALLINNON UUDISTUS

Talotoimikunnille oli toimitettu Hekan hallinnon uudistus – esitys etukäteen tutustumista varten. Vuokralaistoimikunta käsitteli uudistusta kokouksessaan 30.8.2016. Talotoimikuntia pyydettiin toimittamaan lausuntonsa vt:n sihteerille 7.9.2016 mennessä. Vain kolme talotoimikuntaa toimitti lausunnon määräajassa ja niistä tässä kooste.

Todettiin että materiaali oli hyvin yleisluonteinen eikä siinä auennut kovinkaan hyvin mitä kaikkea uudistus tuo tullessaan mm. vuokralaisdemokratiaan. Yleisesti nähtiin, että uudistus kaventaa asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa päätöksiin.

Hyvänä asiana pidettiin sitä että talotoimikunnat ja vuokralaistoimikunnat säilyvät ja tältä osin pystymme vielä varmaan vaikuttamaan jonkin verran asioihin alueellamme. Tosin jos alueyhtiön päättäntävalta kaventuu ja siirtyy emon Hekaan, onko meidänkään esityksillä merkitystä. Mainittakoon esimerkkinä vuosisopimusten ja korjausten kilpailutus.

Alueellisia yhteistyöryhmiä perustetaan 5 kpl, puheenjohtajana alueyhtiön toimitusjohtaja ja jäsenenä päälliköt (useita?) sekä asukkaita 2 per vuokralaistoimikunta – kuuluuko asukkaiden ääni enää?

Asukasjäseniä tulisi olla enemmän mukana päätöksiä tehtäessä, jotta asukkaiden äänet ja mielipiteet saadaan paremmin ja laajemmin esille. Olisi hyvä, että myös jatkossa jokaisesta nykyisistä olemassa olevista alueyhtiöistä olisi asukasjäsen/jäseniä mukana uudistuksen jälkeen.

Mikä on vuokralaisneuvottelukunnan kohtalo? Siitä ei ollut mainintaan esityksessä. Kaventuvatko asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ja häviääkö joukkovoima koko Hekaa koskeissa yhteisissä asioissa?

Kun tarkastelimme Heka-tason kokoonpanoa, katsoimme että asukasedustajia tulee olla useampia, kaksi vastaan Hekan johtajat – hyvin arvattavaa miten esim. äänestyksissä käy. Asukasjäseniä pitäisi olla enemmän kuin kaksi esim. jokaisesta vanhasta alueyhtiöstä vähintään yksi asukasjäsen mukaan.

Asukkaille täytyy taata vaikuttaminen ja sanavalta uudistuksen jälkeen. Epäilyttä tuleeko niin todella käymään. Asukkaat - vuokralaiset ovat kuitenkin niitä, jotka kaiken maksavat.

Mietimme myös tuleeko uudistuksesta säästöjä vai lisääkö se kustannuksia entisestään.

Heka-Puotilan
Vuokralaistoimikunta

Marja-Leena Wulff, pj.

Heka-Roihuvuoren vuokralaistoimikunnan vastaus lausuntopyyntöön Hekan hallinnon kehittämissuunnitelmasta

Kohta 1.

Esitetyn hallinnon kehittämissuunnitelman myötä alueyhtiöiden määrä vähennettäisiin viiteen, joista Heka-Roihuvuori olisi osa Heka-Kaakkoa, ja asuntomäärältään pienin alueyhtiö ehdotetuista viidestä. Tältä osin toteamme, että esitys on hyvä ja kannatettava, tosin toivomme, että alueyhtiöiden nimiin keksittäisiin jotain parempaa kuin Heka-Kaakko, sillä se on kuitenkin toiminimi, joka tulostuu kaikkiin vuokrasopimuksiin, tiedote- ja ohjekirjeisiin.

Olemme tyytymättömiä lausuntopyynnön puutteellisuuteen siltä osin, ettei siinä selvennetä miten vuokralaistoimikuntien vaalikokous asettuu nykyiseen vd-sääntöön, eikä myöskään oteta kantaa siihen, miten ehdokasasettelu alueyhtiön hallituksen asukasjäseneksi tapahtuu. Sekä nykyinen vd-sääntö että laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) toteaa yksiselitteisesti, että asukkaan vaikuttamiskeino asukasdemokratian osalta on vuokranmääritysyksikön asukaskokouksen kautta. Mielestämme alueyhtiön roolin ei tulisi muuttua suhteessa lakiin, jossa myös selkeästi 12§ todetaan asukkaiden osallistumisesta hallitustyöskentelyyn ja päätöksentekoon alueyhtiö(i)ssä. Kohdassa 1 lausuntopyyntöä tätä ei ole mielestämme otettu riittävän hyvin huomioon. Toivomme siis tarkennusta esitykseen, ennen kuin lopullisesti voimme hyväksyä hallitusjäsenten ehdokasasettelumuutokset.

Olemme myös tyytymättömiä siihen, ettei lausuntopyynnössä ilmaista tarkemmin mikä on alueyhtiön ja emo-Hekan välinen raja ”oman toiminnan ja hankintojen päätöksenteon” osalta. Miltä osin uuden, merkittävästi suuremman, alueyhtiön hankinnat ovat itsenäisesti päätettävissä, ja miltä osin ollaan riippuvaisia Hekan päätöksenteosta? Jos alueyhtiöt voivat itsenäisesti päättää kaikista hankinnoista lukuun ottamatta uudisrakentamista, on päätöksenteko huomattavasti merkityksellisempää kuin jos päätetään alueyhtiön henkilöstön tarvitsemista työtarvikkeista ja kalustehankinnoista sekä vuokranmääritysyksiköiden pientarvikehankinnoista. Jätämme siksi lausumatta muutoin kuin toteamalla, että on luonnollista, että alueyhtiö päättää omasta toiminnastaan itsenäisesti.

Kohta 2.

Alueyhtiökohtaiset yhteistyöryhmät on valmisteltu ehdotuksena puutteellisesti. Jos alueyhtiön vuokranmääritysyksiköiden puheenjohtajat muodostavat vuokralaistoimikunnan, miten alueyhtiössä voi olla useampia vuokralaistoimikuntia? Jos taas on tarkoitus säilyttää nykyisten alueyhtiöiden vuokralaistoimikunta-alueet, joiden parista otetaan puheenjohtajat sekä todennäköisimmin sihteeri tai varapuheenjohtajat, asukasdemokratia keskittyy liian paljon samoille henkilöille, jotka jo nyt istuvat vuokralaisneuvottelukunnassa. Jommastakummasta rakenteesta on syytä luopua, sillä päällekkäisillä rakenteilla vaikutus näkyy vain kustannuksissa.

Alueellisen yhteistyöryhmän tehtävänanto sen sijaan on selkeä ja asiallinen, ja on syytä toteuttaa, mutta pienemmällä henkilökokoonpanolla. Asukasedustajia ryhmästä tulisi olla puolet.

Kohta 3.

Heka-tason yhteistyöryhmä on kannatettava ehdotus, mutta ryhmässä pitää olla asukasedustaja jokaisesta alueyhtiöstä.

Yleisellä tasolla haluamme esittää kysymyksen siitä, miten edellä kuvatut hallinnolliset uudistukset tulevat pienentämään hallinnollisia kustannuksia tulevaisuudessa? Missään ei ole esitetty tarkemmin sitä, tullaanko asukkaiden asemaa tasapäistämään edelleen vuokranmaksun tai asuntojen varustuksen osalta, eikä asukkailla ole todellista käsitystä siitä mitä kuluja jaetaan tasauseriaatteiden mukaisesti pääomavuokrissa. Olemme erityisen huolestuneita alueellemme kohdistettuun pääomavuokrankorotukseen ensi vuodelle, koska ennusmerkit näyttävät siltä, ettei pääomavuokrissa ole tulossa helpotuksia, päinvastoin, vaikka asukkaille luvattiin säästöjä hallinnollisten uudistusten kautta. Alueyhtiön palvelut ovat vuokranmäärityksiköille kalliimpia kuin viime vuonna, eikä niistä voi anoa vähennystä kuten ei pääomamenoistakaan. Sähkön, veden ja jätteiden kustannukset nousevat vuosittain, joten hoitovuokrissakaan ei ole näköpiirissä alentumisia, mikä saa meidät miettimään mistä tämän hallinnollisen uudistuksen säästöt syntyvät?

Kunnioitavasti,

Olavi Kuusisto

Heka-Roihvuori Vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNALLE

Lausunto Hekan hallinnon uudistamisesta

Siilitien vuokralaistoimikunnan kokouksessa käsiteltiin asiaa ja päätettiin lähettää seuraavat kommentit:

Fuusiota ei hyväksytä eikä muitakaan lausunnossa esitettyjä asioita.

Perustelut:

- Yhteishallinnon yhteistyöelimet, asukaskokoukset ja talotoimikunnat on jätetty huomioimatta.
- Työmaatoimikunta/valiokunta lakkautetaan. Lausuntopyynnöstä ei selviä, säilyykö alueellisilla yhteistyöryhmillä samat valtuudet kuin työmaatoimikunnalla/valiokunnilla on ollut.
- Mikä elin valitsee Heka-tason yhteistyöryhmät asukasjäsenet?
- Vuokralaisneuvottelukunnan tuleva rooli?

Edellytetään, että asia tulee käsitellä talotoimikunnissa sekä valtuustossa ennen päästöstä.

Raija Manninen, pj

Siilitien vuokralaistoimikunta

VMY:iden Siilitie 5, Siilitie 7, Siilitie 9, Siilitie 11, Siilitie 13 ja Siilitie 20 puolesta