

## Helsingin kaupungin asunnot Oy:n väistöasuntoprosessi

Heka otti vuonna 2014 käyttöön niin kutsutun yhtenäisen väistöasuntoprosessin, jonka tavoitteena on turvata asukkaille vuokra-asumisen jatkuvuus peruskorjauksen aikana. Aiemmin osa Hekan 21 alueyhtiöstä on noudattanut tätä tapaa, osa ei. Hekan hallituksen hyväksymä käytäntö noudattaa Hekan strategiaa ja varmistaa asukkaiden tasa-arvoisen kohtelun eri puolilla Helsinkiä. Prosessin suunnittelun lähtökohtana on ollut asukkaan etu ja arjen helpottaminen asumisen poikkeustilanteissa.

Jos asukkaan täytyy muuttaa välttämättömän remontin vuoksi pois kotoaan, Hekan alueyhtiö järjestää hänelle väliaikaisen väistöasunnon. Asukkaalle taataan aina oikeus palata vanhaan asuntoon, kun peruskorjaus valmistuu.

Väistöasunto pyritään löytämään mahdollisimman läheltä omaa kotia, mutta asukkailla on mahdollisuus myös toivoa vaihtoa isompaan asuntoon tai kotia toiselta alueelta: voihan olla, että muuttoa on jo harkittu töiden tai perhesyiden vuoksi. Hekan 47 000 asunnon kannasta löytyy useimmille sopiva pysyvä tai väliaikainen ratkaisu. Heka järjestää myös muutot asukkaan puolesta. Toimintamalli ei ole kiinteistöalalla vielä yleinen - väistöasumisen ansiosta asuminen Hekalla on turvallisempaa kuin oikeastaan millään muulla vuokranantajalla Suomessa.

### Sopimukset väistämisen aikana

Kohteen vuokrasopimukset irtisanotaan remontin ajaksi, ja uudet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset tehdään niihin asuntoihin, joihin asukkaat muuttavat. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että asunnot tulee saada hallitusti tyhjiksi remontin käynnistymiseen mennessä. On myös tarkoituksenmukaista, että asukkaalla on sopimus juuri siihen asuntoon, jossa hän kulloinkin asuu ja että hän maksaa vuokraa varsinaisesta asunnostaan.

Kun paluu vanhaan asuntoon koittaa, laaditaan uusi sopimus. Tällöin Hekan on mahdollista tehdä muutoksia asuntojen jyvitykseen kuten kaupunginhallituksen päätös 22.1.2007 edellyttää sekä vesimaksun määräytymistapaan. Hekassa peruskorjauskustannukset tasataan koko Hekan asuntokannan kesken sekä lisäksi alueellisesti alueella tehdyn pisteytyksen mukaisesti. Siksi yksittäisen talon peruskorjauskustannukset eivät jää yksin korjattavan talon vuokralaisten maksettaviksi. Hekassa peruskorjauksista johtuvat vuokrankorotukset ovat hyvin maltillisia.

### Viestintä ja asukasdemokratia

Ensimmäisen kerran asukkaat saavat tiedon tulevasta peruskorjauksesta yleensä jo hankesuunnitteluvaiheessa, jolloin tehdään asukaskysely korjaustarpeista. Hekan alueyhtiö ilmoittaa tulevasta remontista asukkaalle kirjeellä noin puoli vuotta ennen muuttopäivää, irtisanoo nykyisen asunnon vuokrasopimuksen ja lähettää samalla palautettavan väistöasuntokyselyn. Kun peruskorjaus on tiedossa, alueyhtiö aloittaa väistöasuntojen etsimisen asukkaille. Kyselyssä on mahdollisuus kertoa omista toiveista ja asumistarpeista.

Asukas saa tiedon tulevasta väistöasunnostaan ja arvioidusta asumisajasta muutama kuukausi ennen muuttopäivää. Asukkaalla on mahdollisuus vaikuttaa asumiseensa myös ennen remontin

Lausunto  
8.6.2015

2



valmistumista. Toiveita selvitetään paluumuuttokyselyllä muutama kuukausi ennen remontin valmistumista. On mahdollista, että asukas haluaakin jäädä pysyvästi väistöasuntoon, ja se on mahdollista toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen ansiosta.

Kaikista Hekan peruskorjauksista ja niiden urakoitsijoiden kilpailutuksesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT. Hekassa noudatetaan tapaa, jonka mukaan jokaisesta väistöä edellyttävästä peruskorjauksesta järjestetään vähintään kaksi asukastilaisuutta kohteen asukkaille. Ensimmäinen tilaisuus järjestetään, kun peruskorjauksen suunnitelma on valmis. Toinen tilaisuus ajoittuu vaiheeseen, jolloin peruskorjauksen urakoitsija on valittu ja aikataulu on tarkentunut. Tällöin myös remontin aikaiset asumisjärjestelyt ovat selvillä.

Hekalla on toimiva vuokralaisdemokratiajärjestelmä, jota peruskorjaushankkeissa edustava elin on talotoimikunta. Talotoimikunnan edustaja toimii asukkaiden yhteyshenkilönä alueyhtiön peruskorjauksen aikana.

Helsingissä 8.6.2015

Helsingin kaupungin asunnot Oy

toimitusjohtaja Jaana Närö

puh. 040 689 0995, jaana.naro@hekaoy.fi