

A-Kruunu Oy:n yritysvastuuraportti 2017

A-Kruunu Oy

A-Kruunu Oy on valtion omistama yleishyödyllinen yhtiö, joka toimii ympäristöministeriön omistajaohjauksessa. Toiminnan lähtökohtana on valtion tahtotila edistää kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntotuotantoa Helsingin seudulla. Tavoitteena valtion tukemissa asunnoissa on turvallisten asumisolojen tarjoaminen asukkailla kohtuullisin kustannuksin.

Asukasvalinnassa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeiden mukaisia asukasvalintaperiaatteita. Asuntojen tarjonnalla pyritään myös mahdollistamaan työssäkäyntiä talousalueella, jolloin kohtuuhintaiset asunnot tukevat taloudellista kasvua, kehitystä ja hyvinvointia.

Yhtiöllä oli vuoden lopussa omistuksessaan 9 kiinteistöä ja 497 asuntoa. Kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Kirkkonummella, Mäntsälässä, Turussa ja Vihdissä.

Yritysvastuu A-Kruunussa

Yritysvastuu on osa A-Kruunun ydinliiketoimintaa, strategiaa ja johtamisjärjestelmiä. Yritysvastuu A-Kruunussa tarkoittaa vastuuta ihmisistä - asukkaista ja henkilöstöstä, vastuuta ympäristöstä, taloudellista vastuuta sekä vastuullisia, läpinäkyviä ja eettisiä toimintaperiaatteita myös alihankintaketjuissa.

A-Kruunun tavoitteena on olla luotettava vuokranantaja, joka edistää asukkaiden turvallisuutta ja viihtyvyyttä. A-Kruunun ympäristövaikutuksista yksi merkittävin on kiinteistöjen energiankulutus. A-Kruunun tavoitteena onkin vähentää asumisesta johtuvaa ympäristökuormitusta. Vastuu omasta henkilöstöstä on A-Kruunulle myös tärkeä osa yritysvastuun kokonaisuutta. A-Kruunu panostaa henkilöstön hyvinvointiin, kehittymiseen ja motivointiin.

A-Kruunun toiminta perustuu eettisiin periaatteisiin, jotka ovat hallituksen hyväksymät. A-Kruunu pyrkii myös vaikutusvaltansa puitteissa varmistamaan, että alihankkijat sitoutuvat näihin eettisiin periaatteisiin. A-Kruunu noudattaa hankinnoissaan tilaajavastuulain mukaisia velvoitteita ja edellyttää myös alihankkijoiden sitoutuvan näihin ja toimivan vastuullisesti.

A-Kruunun yritysvastuun olennaiset asiat ja näihin liittyvät tavoitteet on tunnistettu yhtiön henkilöstön, johdon ja hallituksen työnä. Tavoitteiden toteutumisesta seurataan osana yhtiön johtamisjärjestelmää ja sisäistä raportointia ja ne ovat siten säännöllisesti johdon ja hallituksen agendalla. Yritysvastuun tavoitteiden toteutumisesta raportoidaan omistajalle yhtiökokouksessa. Sidosryhmille raportoidaan yritysvastuuasioista ja tavoitteiden toteutumisesta vuosittain A-Kruunun yritysvastuuraportissa.

Alla on kuvattu A-Kruunun yritysvastuun olennaiset asiat, niihin liittyvät tavoitteet ja tehdyt toimenpiteet vuoden 2017 aikana.

Yhteiskunnallinen merkitys

Vastuullisuus on kiinteä osa A-Kruunu Oy:n ydinliiketoimintaa. A-Kruunun tehtävänä on tuottaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Helsingin seudulle sekä edistää puurakentamista ja innovaatioita.

Vuoden 2017 aikana aloitettiin 374 uuden vuokra-asunnon rakentaminen.

A-Kruunussa edistetään innovatiivisia asumisratkaisuja. Vuoden 2017 aloitettiin kehitystyö yhteistyössä Talli Arkkitehtien kanssa ryhmävuokrauskonseptista, joka otetaan käyttöön Helsingin Kruunuvuorenrantaan vuonna 2020 valmistuvassa kohteessa. Ryhmävuokrauksessa on kyse siitä, että samassa asunnossa asuu useita asukkaita, joilla kullakin on oma vuokrasopimus. Asukkaat ovat valinneet asumismuodokseen yhdessä asumisen yksinasumisen sijaan.

Vuoden 2017 aikana aloitettiin myös Urbaanit Lapsiperheet kehityshanke, missä laadittu raportti on osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalohanketta ja se tarkastelee kohtuuhintaista urbaania asumista lapsiperheille asuntosuunnittelun näkökulmasta. Hankkeen tavoitteena on kehittää urbaanien pienperheiden asumista Kalasatamassa toteutettavassa A-Kruunun kohteessa. Lapsiperheiden kaupunkimainen asuminen asettaa uusia haasteita suunnittelulle, joka perinteisesti on kiinnittynyt huomiota perheiden tarpeisiin esikaupunki- ja omakotitaloalueilla.

A-Kruunussa edistetään puurakentamista. Helsingin Kuninkaantammen Taidemaalarikatu 6:een rakennettiin vuoden 2017 aikana A-Kruunun ensimmäinen puukerrostalokohde. Rakentamisen aikainen hiilijalanjälki jäi noin 35 % pienemmäksi verrattuna viereiselle tontille rakennettuun vastaavaan betonirakennukseen. Vertailuluvussa on otettu huomioon koko rakennus perustuksineen ja maatoineen. Kuninkaantammen puukerrostalokohde on osa tutkimushanketta, jossa verrataan puu- ja betonirunkoisen asuinkerrostalon eroja suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa sekä käytön aikana.

Vastuu asiakkaille

Asukastyytyväisyydelle on asetettu korkeat tavoitteet ja niiden toteutumista mitataan säännöllisesti. A-Kruunu toteutti kaikkiin 458 asuntoonsa jaetun kyselytutkimuksen kesä-heinäkuussa 2017. Kyselyyn saatiin vastauksia 134 kappaletta. Kaikkien kysymysten keskiarvo oli 3,99/5.

Korkein arvosana kyselyssä, 4,60 tuli kysyttäessä tyytyväisyyttä vuokranantajaan. Valtio-omisteen A-Kruunu mielletään turvalliseksi vuokranantajaksi. ARA-asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoitukset pitävät asunnot pitkään vuokrakäytössä ja asumiskustannukset kohtuullisina. Vuokrat ARA-asunnoissa määräytyvät niin sanotun omakustannusperiaatteen mukaan. Asiakkaiden henkilötietoja käsitellään niin, että yksityisyyden suoja toteutuu alalle laadittujen vuokrauksen tietosuojajohtojen mukaisesti.

A-Kruunun asukashallintojärjestelmä suunniteltiin ja hyväksyttiin käyttöön. Vuonna 2018 tullaan asukashallintojärjestelmä jalkauttamaan kentälle ja organisoitumaan sen mukaisesti. Asukkaiden kanssa pyritään käymään jatkuvaa ja avointa keskustelua, ja asukas yhteistyön kehittäminen on tärkeä tavoite.

Myös asuntojen hintalaatusuhde sai korkean arvosanan 4,5. Kaikki asuintalot sijaitsevat pääasiassa joukkoliikenteen ja palveluiden tuntumassa. Asuintalojen turvallisuutta edistetään valvomalla huollon toimintaa. Asukkaiden viihtyvyydestä huolehditaan asuntojen ja kiinteistöjen huolellisella kunnossapidolla ja puuttamalla mahdollisesti esiintyviin häiriöihin välittömästi.

Vastuu henkilöstöstä

A-Kruunun palveluksessa oli vuoden 2017 lopulla 10 henkilöä. Näistä viisi henkilöä rekrytoitiin kuluneen vuoden aikana.

Henkilöstön motivointiin ja hyvinvointiin kiinnitetään A-Kruunussa erityistä huomiota. Vallitsevina arvoina ovat tasa-arvoiset mahdollisuudet, luottamus, kunnioitus ja avoimuus, mikä näkyy

keskustelevana työilmapiirinä. Kaikkien työntekijöiden kanssa käydään kehityskeskustelu vuosittain.

Uusien työntekijöiden perehdytys on tavoitteellista ja siihen osallistuu pienessä organisaatiossa joustavasti kaikki henkilöt. Työntekijöitä kannustetaan osallistumaan alan koulutuksiin ja ajan-kohtaistilaisuuksiin työmotivaation ja työssä osaamisen tueksi. Henkilökunnalla on mahdollisuus suorittaa myös alan pätevöittäviä tutkintoja. A-Kruunussa on käytössä koko henkilöstön kattava tulospalkkiojärjestelmä työssä kannustamisen välineenä, missä noudatetaan valtion omistajapolitiikkaa koskevaa valtioneuvoston periaatepäätöstä 13.5.2016. Palkitsemispolitiikan tavoitteena on tukea yhtiön strategisten tavoitteiden saavuttamista ja pitkäjänteistä arvon nousua.

Työterveyshuoltoon on valittu kumppaniksi Mehiläinen Oy. Henkilökunnan työkykyä ylläpitävää toimintaa tullaan henkilöstön kasvaessa toteuttamaan suunnitelmallisesti.

Ympäristövastuu

A-Kruunu pyrkii energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja on mukana Kiinteistöalan energiatehokkuus-sopimuksessa vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa <http://www.energiatehokkuus-sopimukset2017-2025.fi/wp-content/uploads/Asuinkiinteistot-Kiinteistoala-VAETS.pdf> Tavoitteena on energiankulutuksen pitkäjänteinen seuranta A-Kruunun vuokratalohteissa, energiatehokkaampi rakentaminen ja kiinteistöjen ylläpitäminen.

A-Kruunun ympäristövaikutuksista yksi merkittävin on kiinteistöjen energiankulutus. A-Kruunun tavoitteena onkin vähentää asumisesta johtuvaa ympäristökuormitusta. Veden kulutus (lämmin ja kylmä vesi) mitataan ja laskutetaan kaikissa kohteissa asuntokohtaisesti. Myös uusien kohteiden sijaintivalinnoilla hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä sekä asukkaiden asumistottumuksilla voidaan vaikuttaa ympäristökuormituksen vähentymiseen.

A-Kruunun ensimmäisessä puurakentamishankkeessa tutkimus osoitti, että rakentamisen aikainen hiilijalanjälki jäi noin 35 % pienemmäksi puukerrostalossa kuin vastaavassa betonikerrostalossa. Puurakentamisen lisääminen kuuluu A-Kruunun tulevien vuosien tavoitteisiin.

Talokohtaisia tavoitteita ja toimenpiteitä ei ole toistaiseksi A-Kruunussa asetettu. Energianseurantajärjestelmän kehitystyö on tekeillä.

Rakentamisen ja suunnittelun laatu

A-Kruunussa on asetettu korkeat vaatimukset rakentamisen ja suunnittelun laadulle, jotta lopputuotteena syntyy turvallisia, terveellisiä, toimivia ja viihtyisiä asuntoja. ARA määrittelee tuke-
mansa tuotannon tavoitteiksi:

- edistää ekologisesti kestävä, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista.
- toimia suunnannäyttäjänä energiatehokkaan, ekologisen ja laadukkaan asuminen rakentamisessa.
- painottaa kustannusten arvioinnissa rakennusten elinkaareen ja yhdyskuntarakenteeseen sijoittumiseen liittyviä asioita.
- edistää kysyntää vastaavien pienten asuntojen rakentamista.

Laatutekijät huomioidaan suunnittelijoiden valinnassa ja laatutaso määritellään suunnitteluohjeella. Hankintaketju toimii vastuullisesti ja läpinäkyvästi lainsäädäntöä ja sen henkeä noudattaen. Toimintaa valvotaan hankintaketjun vastuullisuuden johtamismallin mukaan.

Alihankintaketjulta edellytetään vastuullisuutta ja yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamista. Rakennustyö suoritetaan laadunhallintasuunnitelmien ja työturvallisuussuunnitelmien mukaisesti ja lopputuote vastaa tarjousasiakirjoissa määriteltyä laatutasoa. Tavoitteen saavuttamista valvotaan laadunvalvonnan toiminta- ja johtamismallin mukaan.

A-Kruunun rakennuttamisen henkilökunta toteutti vuonna 2017 harmaan talouden tarkastukset kaikilla työmaillaan. Tarkastuksissa käytiin läpi muun muassa tilaajavastuulain toteutuminen, työntekijöiden työnteko-oikeus ja urakkaketjujen sopimuksenmukaisuus.

Vuonna 2017 ei esiintynyt merkittäviä poikkeamia hankintaketjun vastuullisuuden johtamismallin eikä laadunvalvonnan toiminta- ja johtamismallien mukaisesta toiminnasta.

Taloudellinen vastuu

Tavoitteena on, että A-Kruunun hyvin sijaitseva, kohtuuhintainen, viihtyisä asuntokanta on tehokkaassa käytössä. Vuonna 2017 asuntojen käyttöaste oli 99,5% (tavoite >97,75 %) ja vaihtuvuus 12,3 %. Valmistuneiden kohteiden kysyntä oli suurta, enimmillään asuntohakemuksia saatiin 1 800 kappaletta yhteen kohteeseen.

A-Kruunussa on sitouduttu harmaan talouden torjuntaan noudattamalla tilaajavastuulakia, verottajan tiedonantovelvollisuutta ja edellyttämällä harmaan talouden torjuntaa myös alihankintaketjuissa. Ks. edellinen kohta ”Rakentamisen ja suunnittelun laatu.”

Kestävä kiinteistöomistaminen tarkoittaa A-Kruunussa sitä, että seurataan kiinteistöjen korjausvelkaa ja vuokriin sisällytetään ARA:n hyväksymä varautuminen tuleviin peruskorjauksiin. Rakennushankkeiden taloudellisia riskejä seurataan läpi hankkeiden.