

A-Kruunu Oy:n yritysvastuuraportti 2018

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 13 kiinteistöä ja 793 asuntoa. Helsingissä, Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Kirkkonummella, Mäntsälässä, Nurmijärvellä. Sipoossa, Turussa, Vantaalla 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 tavoitteena on vähentää rakentamisesta ja 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 2018 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 2018 aikana aloitettiin 481 uuden vuokra-asunnon rakentaminen.

A-Kruunussa edistetään innovatiivisia asumisratkaisuja. Vuoden 2018 aikana jatkettiin kehitystyötä yhteistyössä Talli Arkkitehtien kanssa ryhmävuokrauskonseptista, joka otetaan käyttöön Helsingin Kruunuvuorenrantaan vuonna 2020 valmistuvassa kohteessa sekä Jätkäsaareen tulevaan kohteeseen, jonka suunnittelu aloitetaan vuonna 2019. Ryhmävuokrauksessa on kyse siitä, että samassa asunnossa asuu useita asukkaita, joilla kullakin on oma vuokrasopimus. Asukkaat ovat valinneet asumismuodokseen yhdessä asumisen yksinasumisen sijaan.

Vuoden 2018 aloitettiin ensimmäisen Urbaanit Lapsiperheet -konseptilla suunnittelun kohteen rakentaminen Helsingin Kalasatamassa. Urbaanit Lapsiperheet on 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 rakenteille lähteneessä 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 Taidemaalariinkatu 6:een valmistui keväällä 2018 A-Kruunun ensimmäinen puukerrostalokohde. Rakentamisen aikainen hiilijalanjälki jäi noin 35 % pienemmäksi verrattuna viereiselle tontille rakennettuun vastaavaan betonirakennukseen. Vertailuluvussa on otettu huomioon koko rakennus perustuksiin ja maatoimeen. Kuninkaantammen puukerrostalokohde on osa tutkimushanketta, jossa verrataan puu- ja betonirunkoisen asuinkerrostalon eroja suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa sekä käytön aikana. Lisää tutkimustuloksista hankkeesta julkaistaan keväällä 2019.

Vastuu asiakkaille

Asukastyytyväisyydelle on asetettu korkeat tavoitteet ja niiden toteutumista mitataan säännöllisesti. A-Kruunu toteutti kaikkiin 625 asuntoonsa jaetun kyselytutkimuksen kesä-heinäkuussa 2018. Kyselyyn saatiin vastauksia 120 kappaletta. Kaikkien kysymysten keskiarvo oli 3,72/5. (2017: 3,99/5).

Korkeimmat arvosanat kyselyssä, 4,39 tuli kysyttäessä tyytyväisyyttä asunnon kuntoon ja 4,29 kysymykseen asunnon hintalaatusuhteesta. Valtio-omisteinen A-Kruunu mielletään turvalliseksi vuokranantajaksi. ARA-asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoitukset pitävät asunnot pitkään vuokratyössä ja asumiskustannukset kohtuullisina. Vuokrat ARA-asunnoissa määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaan.

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. Asiakkaiden henkilötietoja käsitellään niin, että yksityisyyden suoja toteutuu alalle laadittujen vuokrauksen tietosuojajohtojen mukaisesti.

A-Kruunun asukashallintojärjestelmä jalkautettiin kentälle ja organisoiduttiin sen mukaisesti vuoden 2018 aikana. Ensimmäinen puheenjohtajien kokous pidettiin kesällä 2018 Helsingissä. Asukkaiden kanssa pyritään käymään jatkuvaa ja avointa keskustelua, ja asukas yhteistyön kehittäminen on tärkeä tavoite.

Vastuu henkilöstöstä

A-Kruunun palveluksessa oli vuoden 2018 lopulla 12 henkilöä. Näistä kaksi henkilöä rekrytoitiin kuluneen vuoden aikana.

Uusien työntekijöiden perehdytys on tavoitteellista ja siihen osallistuu pienessä organisaatiossa joustavasti kaikki henkilöt. Kaikkien työntekijöiden kanssa käydään kehityskeskustelu vuosittain. Uudet työntekijät on perehdytetään A-Kruunun tapaan toimia ja eettisiin periaatteisiin. Työntekijöitä kannustetaan osallistumaan alan koulutuksiin ja ajankohtaistilaisuuksiin 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-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. Tavoitteena on kasvattaa rakennuttamistoimintaa siten, että vuonna 2021 yhtiön asuntoaloitusten määrä on noin 800 asuntoa, joista pääosa on Helsingin seudulla, 25 % Helsingin seudun ulkopuolella ja 15 % puukerrostaloasuntoja.

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 vuokratalo-kohteissa, energiatehokkaampi rakentaminen ja kiinteistöjen ylläpitäminen.

A-Kruunun tavoitteena on 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.

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

Yrityksen kaiken toiminnan huomioon ottava ympäristöstrategian laadinta on määritelty tärkeäksi kehityskohteeksi.

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 tukemansa 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 2018 harmaan talouden tarkastukset kaikilla työmaillaan. Tarkastuksissa käytiin läpi muun muassa tilaajavastuulain toteutuminen, työntekijöiden työnteko-oikeus ja urakkaketjujen sopimuksenmukaisuus. Tarkastuksissa 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 2018 asuntojen käyttöaste oli 99,6% (tavoite >97,75 %, 2017: 99,5%) ja vaihtuvuus 13% (2017: 12,3 %). Valmistuneiden kohteiden kysyntä oli suurta, enimmäkseen asuntohakemuksia saatiin 2800 kappaletta Kuninkaantammeen valmistuneeseen puukerrostalokohteeseen.

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.