

A-Kruunu Oy:n
yritysvastuuraportti
2019

A-Kruunu Oy

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

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

Yhtiöllä oli vuoden lopussa omistuksessaan 18 kohdetta, joissa on yhteensä 1097 asuntoa Helsingissä, Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, 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, kehittämiseen 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 toteutumista 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. Vuoden 2019 lopussa aloitettiin yritysvastuuuunnitelman ja -raportoinnin uudistustyö, ensimmäinen uudenlainen raportti saadaan vuodelta 2020.

Seuraavassa on kuvattu A-Kruunun yritysvastuun olennaiset asiat, niihin liittyvät tavoitteet ja tehdyt toimenpiteet vuoden 2019 aikana.

Yhteiskunnallinen merkitys

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

Vuoden 2019 aikana aloitettiin 471 uuden vuokraasunnon rakentaminen.

A-Kruunussa edistetään innovatiivisia asumisratkaisuja. Vuoden 2019 aikana jatkettiin kehitystyötä yhteistyössä Talli Arkkitehtien kanssa ryhmävuokrauskonseptista, joka otetaan käyttöön Helsingin Kruunuvuorenrantaan vuonna 2021 valmistuvassa kohteessa. Ryhmävuokrausasuntoja tulee myös Helsingin Jätkäsaarella suunnitteilla olevaan hankkeeseen sekä Espoon Leppävaaraan hankkeeseen, jonka suunnittelu on alkamassa. Ryhmävuokrauksessa on kyse siitä, että samassa asunnossa asuu useita asukkaita, joilla kullakin on oma vuokrasopimus. Asukkaat ovat valinneet asumismuodokseen yhdessä asumisen yksinasumisen sijaan.

Vuonna 2019 valmistui ensimmäinen Urbaanit Lapsiperheet -konseptilla suunniteltu kohde Helsingin Kalasatamaan. Urbaanit Lapsiperheet on kehityshanke, joka kuuluu Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Tavoitteena on kehittää urbaanien pienperheiden kohtuuhintaista asumista. Lapsiperheiden kaupunkimainen asuminen asettaa uusia haasteita suunnittelulle, joka perinteisesti on kiinnittynyt huomiota perheiden tarpeisiin esikaupunki- ja omakotitalo-alueilla.

Vastuu asiakkaille

Asukastyytyväisyydelle on asetettu tavoitteet ja niiden toteutumista mitataan säännöllisesti. A-Kruunu toteutti 999 asuntoon jaetun kyselytutkimuksen lokakuussa 2019. Kyselyyn saatiin vastauksia 249 kappaletta. Kaikkien kysymysten keskiarvo oli 3,71/5. (2018: 3,72/5).

Korkeimmat arvosanat kyselyssä, 4,33 (2018: 4,39) tuli kysyttäessä tyytyväisyyttä asunnon kuntoon ja 4,31 (2018: 4,29) kysymykseen asunnon hintalaatusuhteesta. Valtio-omisteinen A-Kruunu mielletään turvalliseksi vuokranantajaksi. ARA-asuntokannan käyttö- ja luovutusrajotukset pitävät asunnot pitkään vuokrakäytössä ja asumiskustannukset kohtuullisina. Vuokrat ARA-asunnoissa määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaan.

Kaikki asuintalot sijaitsevat 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 asukashallintojärjestelmän toimintaa toteutettiin suunnitelmien mukaisesti. Asukkaiden kanssa pyritään käymään jatkuvaa ja avointa keskustelua, ja asukas-yhteistyön kehittäminen on tärkeä tavoite.

Vastuu henkilöstöstä

A-Kruunun palveluksessa oli vuoden 2019 lopulla 18 henkilöä (2018: 12). Näistä viisi 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 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 toteutetaan suunnitelmallisesti.

Ympäristövastuu

Puurakentamisen lisääminen kuuluu A-Kruunun tulevien vuosien tavoitteisiin. Tavoitteena on, että 15 % aloitettavista asunnoista on puukerrostaloasuntoja vuoteen 2021 mennessä. Vuoden 2019 aikana aloitettiin yhden puukerrostalo-kohteen rakentaminen (Tampere Vuores Isokuusi). Suunnitteilla oli hankkeet Sipoon Söderkullaan ja Espoon Leppävaaraan.

A-Kruunu liittyi vuoden 2019 lopussa Hansel Oy:n sähkön yhteishankintaan. Kaikkien kohteiden kiinteistösähkö hankitaan jatkossa 100 % uusiutuvana bio-, vesi- ja tuulienergiana. Siirtymällä vihreään sähkөөn vähennetään ilmastopäästöjä.

A-Kruunu pyrkii energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja on mukana Kiinteistöalan energiantehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa. Tavoitteena on energiankulutuksen pitkäjänteinen seuranta A-Kruunun vuokratiloikohteissa ja 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.

Uuden yritys vastuusuunnitelman laadinta aloitettiin vuoden 2019 lopussa, missä suuri rooli tulee olemaan yrityksen kaiken toiminnan huomioon ottavassa ympäristöstrategiassa.

Rakentamisen ja suunnittelun laatu

A-Kruunussa on asetettu korkeat vaatimukset rakentamisen ja suunnittelun laadulle, jotta tuotettavat asunnot ovat turvallisia, terveellisiä, toimivia ja viihtyisiä. ARA määrittelee tukemansa tuotannon tavoitteiksi:

- edistää ekologisesti kestävää, laadukasta ja kohtuuhin taista asumista.
- toimia suunnannäyttäjänä energiatehokkaan, ekologisen ja laadukkaan asumisen 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 2019 harmaan talouden tarkastuksia 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 2019 asuntojen käyttöaste oli 99,6 % (tavoite >97,75 %, 2019: 99,6 %) ja vaihtuvuus 15,3 % (2019: 13 %). Valmistuneiden kohteiden kysyntä jatkui suurena.

A-Kruunussa on sitouduttu harmaan talouden torjuntaan noudattamalla tilaajavastuulakia, verotajan 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. Rakennushankkeiden taloudellisia riskejä seurataan läpi hankkeiden.