

The logo for HOAS, consisting of the letters 'HOAS' in a bold, sans-serif font, enclosed within a red rectangular border.

**HOAS**

VASTUULLISUUSRAPORTTI  
**2021**



Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas vuokraa, rakennuttaa ja ylläpitää asuntoja pääkaupunkiseudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa tutkintoaan päätoimisesti suorittaville opiskelijoille. Olemme yleishyödyllinen säätiö, joka perustettiin Vanhalla ylioppilastalolla vuonna 1969 opiskelijoiden toimesta, opiskelijoita varten. Lähtökohtana oli tarjota asuntoja opiskelijoille ja tätä olemme tehneet jo yli 50 vuotta. Toiminnassamme ovat mukana Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnat sekä 10 muuta ylioppilaskuntaa ja ammattikorkeakoulujen opiskelijakuntaa.

Vastuullinen toiminta nousee esille jo Hoasin historiasta. Yleishyödyllisenä säätiönä toimimme yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi. Noudatamme kaikessa toiminnassamme keskeisiä säännöksiä, ohjeita ja periaatteita, jotka lisäävät kestäväen kehityksen toteutumista. Tämä on Hoasin vastuullisuusraportti vuodelta 2021. Raportissa kerrotaan vastuullisuusohjelmakauden 2019-2021 aikana tehdyistä toimenpiteistä sekä seurataan vastuullisuustyön edistymistä. Vastuullisuusraportti sisältää lisäksi päivitetyn vastuullisuusohjelman vuosille 2022-2025.

Raportin on toteuttanut yhteistyössä Hoasin kanssa **EcoReal**



## RAPORTIN SISÄLTÖ

<b>Toimitusjohtajan tervehdys</b>	<b>3</b>
<b>Vastuullisuusohjelma</b>	<b>4</b>
Hoasin toimintaympäristö	5
Sidosryhmäyhteistyö	6
Vastuullisuus osana päivittäistä työtä	7
Olellaiset vastuullisuusteemat	8
Vastuullisuuden johtaminen	9
<b>Mukavinta ja helppointa asumista</b>	<b>10</b>
Laadukas ja viihtyisä asuntotarjonta	11
Avoin keskustelu asukkaiden kanssa	14
Kattavat asumisen palvelut	16
<b>Kohti hiilineutraalimpaa kiinteistökantaa</b>	<b>18</b>
Kysyntää vastaava kiinteistökanta	19
Ilmastopäästöjen minimointi	20
Kiertotalouden edistäminen	22
<b>Kaiken takana hyvinvoiva henkilöstö</b>	<b>23</b>
Arvostava työkuultuuri	24
Henkilöstön hyvinvointi	26
Osaamisen kehittäminen	28
<b>Yhteiskunnallista lisäarvoa reilusti</b>	<b>30</b>
Yleishyödyllinen toiminta	31
Eettinen ja reilu liiketoiminta	32
Vastuulliset hankinnat	33
<b>Vastuullisuus lukuina</b>	<b>34</b>
Lähtötiedot	35
Data taulukoina	38
GRI-indeksi	41

Yhdysvaltalaisen varainhoitoyhtiö BlackRockin tekemän tutkimuksen mukaan yritykset, jotka työskentelevät aktiivisesti vastuullisuuden parissa, yltyvät parempiin tuloksiin kuin kilpailijansa. Tämä koskee yhtä lailla säätiöitä. Hoas on yleishyödyllinen eli voittoa tavoittelematon säätiö, mutta menestyksemme näkyy monella muulla tavalla.

Saimme vuonna 2021 kaksi merkittävää tunnustusta: Great Place to Work -sertifikaatin sekä Vuoden Rakennuttaja 2021 -palkinnon. Nämä esimerkit kertovat tekemästämme erinomaisesta työstä niin henkilöstön hyvinvointiin panostamisessa kuin kiinteistö- ja rakennusalan kehittämisessä. Pyrimmekin rohkeasti etsimään uusia innovaatioita laadun ja tuottavuuden parantamiseksi. Haluamme myös jakaa oppeja ja kokemuksia muiden toimijoiden kanssa.

Olemme olemassa opiskelijoita varten ja siksi kuuntelemme hakijoiden ja asukkaiden toiveita herkällä korvalla. Haluamme tarjota viihtyisää, turvallista ja edullista asumista, joka tukee opiskelijoiden hyvinvointia. Kehitämme kiinteistökantaamme aktiivisesti kysyntää vastaavaksi.

Uusi lehti kääntyi Hoasin historiassa ensimmäisen puukerrostalon myötä. Tilaelementeistä valmistettu talo sijaitsee upealla paikalla Tapiolan ydinkeskustassa. Pyrimme jatkossa lisäämään puurakentamisen osuutta. Uusia kohteita suunnittelemme kampusten lähelle ja hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelle.

Näin vähennämme liikkumisesta aiheutuvia päästöjä ja sujuvoitamme opiskelijoiden arkea. Lisäksi tutkimme tulevien uudis- ja perusparannushankkeiden yhteydessä uusiutuvan energian mahdollisuuksia.

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom myönsi Hoasille valtionavustusta, jotta voimme rakentaa kestävästä modulaarisen liikkumisen konseptin yhteistyössä Ramboll Oy:n kanssa vuoden 2022 aikana. Tarkoituksena on kehittää ratkaisupaletti, jolla vaikutetaan myönteisesti asukkaiden ympäristövastuullisuuteen ja liikkumismahdollisuuksiin sekä kiinteistöjen tilaratkaisuihin. Painotus on asukkaiden näkökulmassa.

Vastuullisuudesta puhuttaessa tulee huomioida ympäristövastuun lisäksi myös yhteiskunnallinen vastuu ja hyvä hallintotapa. Korkia Consulting Oy tekee Hoasille vastuullisuuden toimintaympäristöanalyysin vuoden 2022 aikana. Tavoitteena on kirkastaa Hoasin vastuullisuustyön suuntaa sekä huomioida vastuullisuuden eri osa-alueet ja strateginen näkökulma.

Tämä vastuullisuusraportti kertoo osittain menneestä, mutta valottaa samalla myös tulevaa. Seuraava askelemme on rakentaa oma vastuullisuusstrategia säätiölle. Haluamme tehdä yhdessä töitä vastuullisuuden eteen, paremman opiskelija-asumisen eteen ja paremman tulevaisuuden eteen.



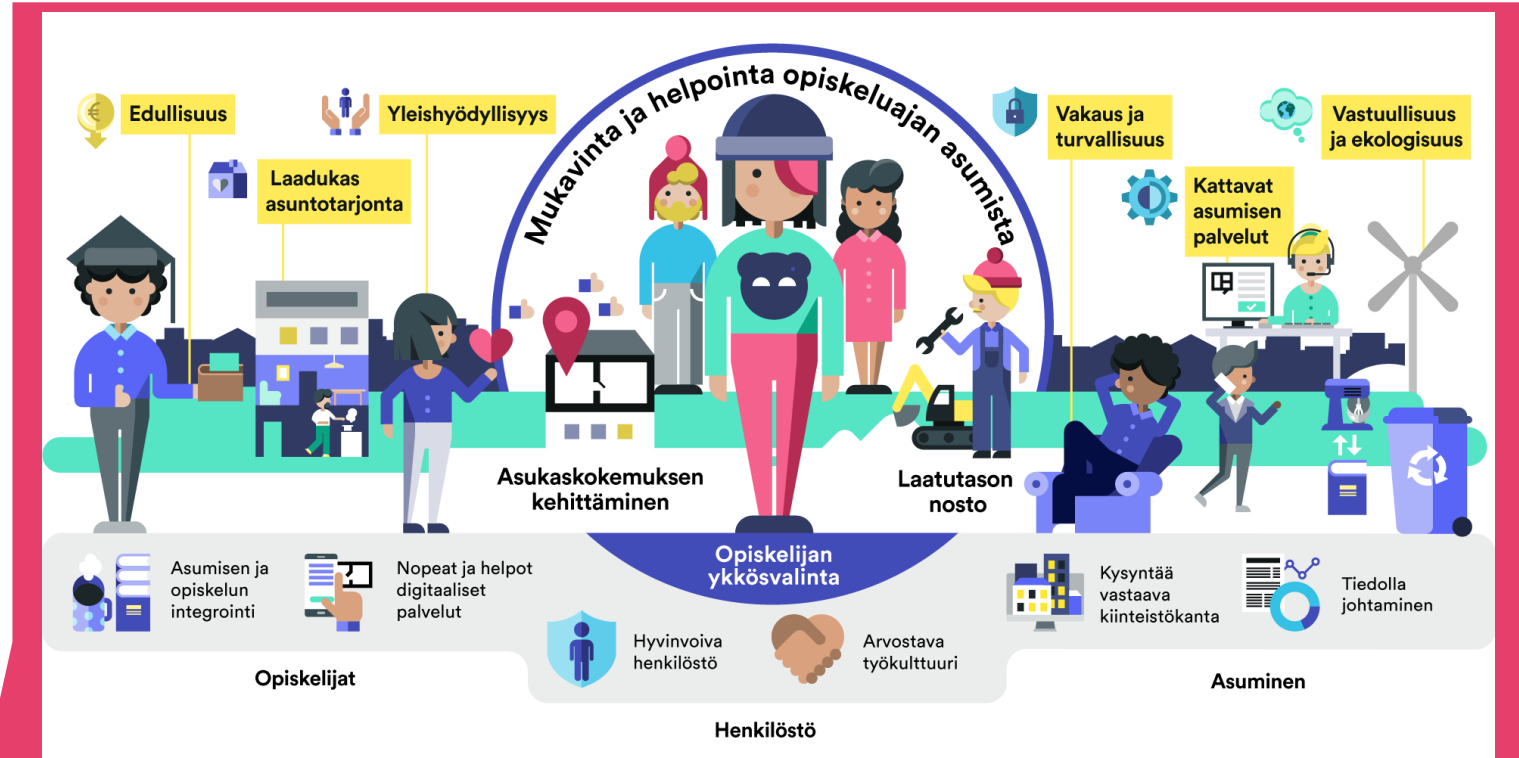
# VASTUULLISUUSOHJELMA



Visionamme on tarjota mukavinta ja helpointa opiskeluajan asumista. Jo perustamisesta saakka tavoitteenamme on ollut helpottaa opiskelijoiden asuntotilannetta pääkaupunkiseudulla tarjoamalla markkinahintaa edullisempia asuntoja. Meillä asuu reilut 18 000 asukasta, joista noin neljäsosa on kansainvälisiä opiskelijoita. Toimintaamme kuuluu asuntojen vuokraus, rakennuttaminen ja ylläpito. Hoidamme asuntojen vuokrauspalvelut ja kiinteistöjen ylläpidon manageerauksen pääosin itse.

Haluamme olla opiskelijan ykkösvalinta. Niinpä olemme kuunnelleet opiskelijoiden toiveita ja tarpeita sekä pyrkineet ymmärtämään tulevaisuuden kehityssuuntia. Olemme tunnistaneet neljä tärkeintä megatrendiä, joilla on merkittävä vaikutus toimintaamme tulevaisuudessa: digitalisaatio ja teknologian kehittyminen, muutokset väestörakenteessa ja elämäntavassa, ilmastonmuutos ja kiertotalous sekä kaupungistumisen myötä tapahtuva polarisaatio.

Toimintaympäristön ja siihen liittyvien kehityssuuntien ymmärtämisen kautta kehitämme asuntotarjontaamme ja asumiseen liittyviä palveluita, jotta asukaskokemuksesta syntyy mahdollisimman hyvä.



**Digitalisaatio ja teknologian kehittyminen** mahdollistavat etäopiskelun, jolloin opiskelija-asunnon valintaan vaikuttavat yhä enemmän kaupunkiympäristö, asumisen helppous ja elämykset. Tietoturva huolehtiminen korostuu entisestään.

**Muutokset väestörakenteessa ja elämäntavassa** lisäävät painetta edullisille asunnoille pääkaupunkiseudulla. Yksilöllisyys korostuu ja asumiselta odotetaan yhä enemmän. Sosiaalinen media luo painetta viestintään.

**Ilmastonmuutos ja kiertotalous** nostavat elinkaariajattelun ja energiatehokkuuden merkitystä. Asukkaat odottavat asumiselta ympäristöystävällisiä ratkaisuja.

**Kaupungistumisen myötä tapahtuva polarisaatio** kasvattaa uusien asuinalueiden tarvetta. Polarisaation vaikutusta asumisen tarpeisiin tuleekin seurata jatkuvasti.



**Asukkaat** odottavat meiltä edullisia ja turvallisia tiloja, yhteisöllisyyttä, helppoa asiointia ja hyvää asumiskokemusta. Kehitämme asiakaspalvelua sekä kiinteistöjen hoitoa ja ylläpitoa jatkuvasti.

**Henkilöstö** odottaa työhyvinvointia ja -turvallisuutta, tasapuolista ja reilua kohtelua sekä mukavaa ja rentoa työilmapiiriä. Kehitämme jatkuvasti toimintamallejamme ja viestintäämme, kuuntelemme henkilöstöä sekä järjestämme työhyvinvointia edistäviä tapahtumia.

**Rahoittajat ja viranomaiset** odottavat meiltä vastuullista toimintaa sekä säätiölle asetettujen taloudellisten velvoitteiden hoitamista ajallaan. Huolehdimme hyvästä hallintotavasta.

**Oppilaitokset** odottavat meiltä sujuvaa ja läpinäkyvää yhteistyötä sekä vastuullista ja eettistä toimintaa. Varmistamme eettisen toiminnan ja huolehdimme läpinäkyvästä ja avoimesta yhteistyöstä.

**Yhteistyökumppanit** odottavat sujuvaa ja läpinäkyvää yhteistyötä, tasavertaista kohtelua ja sovitusta kiinni pitämistä. Huolehdimme toimintamme eettisyydestä ja vastuullisuudesta, ja odotamme sitä myös yhteistyökumppaneiltamme.

**Luottamuselinten edustajat** odottavat meiltä asiakkaiden eduista huolehtimista, edullisia vuokria, hyvää asiakaspalvelua sekä hyvää kiinteistöomaisuuden hallintaa.

Hoasilla on kuusi merkittävää sidosryhmää, joiden kanssa viestitään säännöllisesti. Sidosryhmien odotuksia ja kokemuksia Hoasin toiminnasta seurataan tasaisin väliajoin vastuullisuustyön kehittämiseksi. Osana laajaa sidosryhmäyhteistyötä olemme aktiivisesti mukana eri yhdistyksissä ja niiden toimikunnissa. Aktiivisella toiminnalla ja toimivalla yhteistyöllä eri yhteistyökumppaneidemme ja palvelutuottajien kanssa varmistamme, että voimme tarjota asukkaillemme laadukkaita, viihtyisiä ja turvallisia koteja.



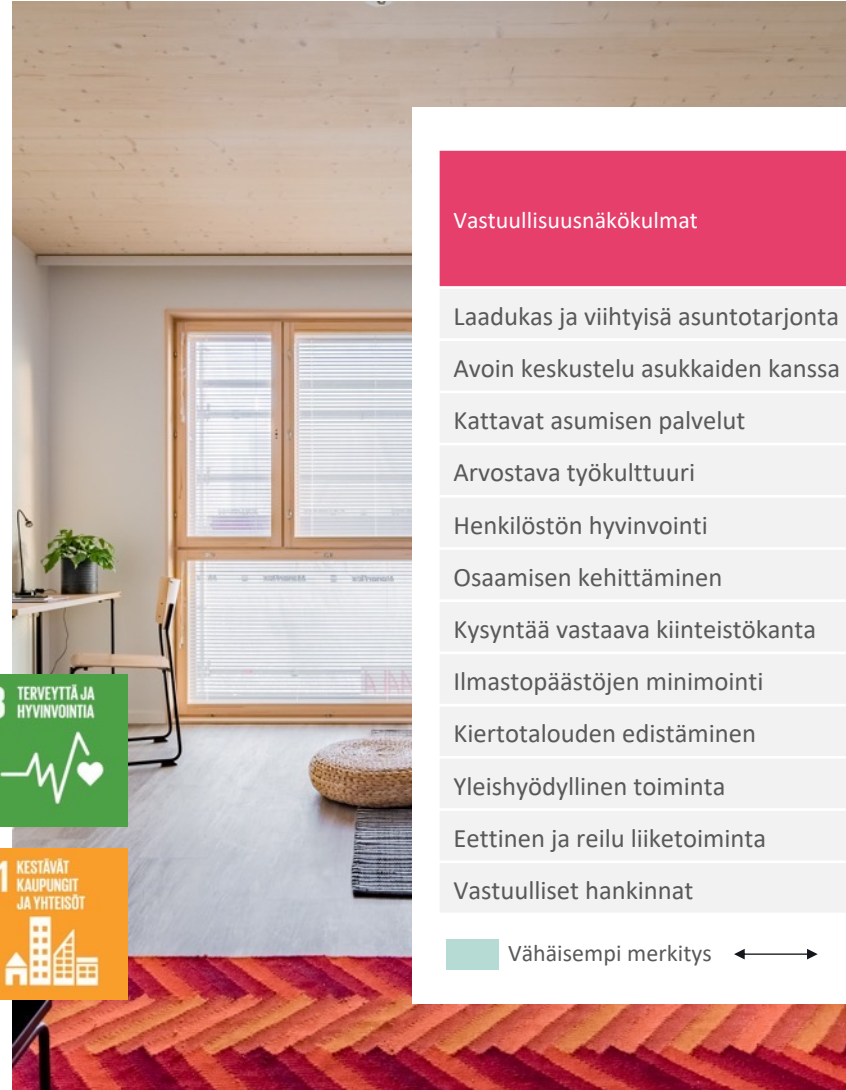
KIINTEISTÖTYÖNANTAJAT

KAUPPAKAMARI

Yleishyödyllisenä säätönä vastuullisuus on osa ydintoimintaamme ja sisällytämme sen osaksi säätion johtamista, strategiaa ja päivittäisiä operatiivisia toimintoja. Olemme tunnustaneet toimintaympäristömme vaikutusten ja sidosryhmien odotusten kautta meille olennaisimmat vastuullisuusnäkökulmat, jotka toimivat vastuullisuustyömme pohjana. Olennaiset näkökulmat on tunnustettu alun perin syksyllä 2018 ja niitä on päivitetty keväällä 2022.

Olennaiset vastuullisuusnäkökulmat on koottu oheiseen taulukkoon, jonka avulla olemme analysoineet näkökulmien merkitystä asiakkaille, muille sidosryhmille, ympäristölle sekä säätiolle tai yhteiskunnalle. Tehty olennaisuusanalyysi perustuu GRI-standardien ohjeistukseen olennaisten näkökohtien määrittämisestä.

Vastuullisuustyötämme ohjaavat lisäksi YK:n kestävä kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals, SDG). Olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävä kehityksen tavoitetta, minkä lisäksi olemme tunnustaneet kaksi olennaisinta tavoitetta toimintamme ja sidosryhmiemme kannalta; terveyttä ja hyvinvointia sekä kestävät kaupungit ja yhteisöt. Nämä kaksi tavoitetta sisällytämme osaksi liiketoimintaamme ja sen tavoitteellista johtamista.



Vastuullisuusnäkökulmat	Merkitys asiakkaille	Merkitys muille sidosryhmille	Vaikutus ympäristöön	Lisäarvo Hoasille tai yhteiskunnalle
Laadukas ja viihtyisä asuntotarjonta	■	■	■	■
Avoin keskustelu asukkaiden kanssa	■	■	■	■
Kattavat asumisen palvelut	■	■	■	■
Arvostava työkuulttuuri	■	■	■	■
Henkilöstön hyvinvointi	■	■	■	■
Osaamisen kehittäminen	■	■	■	■
Kysyntää vastaava kiinteistökanta	■	■	■	■
Ilmastopäästöjen minimointi	■	■	■	■
Kiertotalouden edistäminen	■	■	■	■
Yleishyödyllinen toiminta	■	■	■	■
Eettinen ja reilu liiketoiminta	■	■	■	■
Vastuulliset hankinnat	■	■	■	■

■ Vähäisempi merkitys ← → ■ Suuri merkitys



### Mukavinta ja helpointa asumista

Toimintaympäristön tarkastelun ja sitä kautta tunnistettujen olennaisten vastuullisuusnäkökulmien kautta olemme tunnistanee neljä meille tärkeintä vastuullisuusteemaa, joiden ympärille tämä vastuullisuusraportti rakentuu; mukavinta ja helpointa asumista, kohti hiilineutraalimpaa kiinteistö-kantaa, kaiken takana hyvinvoiva henkilöstö sekä yhteiskunnallista lisäarvoa reilusti.

Olemme määritelleet näille teemoille vastuullisuuslupaukset vuoteen 2030. Tarkemmat tavoitteet tullaan määrittelemään vuoden 2022 aikana vastuullisuustiekarttaan sekä vastuullisuusstrategiaan, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.

Haluamme tarjota mukavinta ja helpointa opiskeluajan asumista. Tämän mahdollistamme huolehtimalla **laadukkaasta ja viihtyisästä asuntotarjonnasta** sekä tarjoamalla **kattavia asumisen palveluita**. Lisäksi huolehdimme **avoimesta keskustelusta asukkaiden kanssa**, jotta tiedämme mitä asukkaat toiminnaltamme toivovat.

**Lupaus 2030:**  
Olemme opiskelijan paras asumisvaihtoehto

### Kohti hiili-neutraalimpaa kiinteistö-kantaa

Haluamme tarjota asukkailemme mahdollisuuden kestäväan asumiseen. Niinpä huolehdimme, että **kiinteistö-kantamme vastaa kysyntää**. Lisäksi **minimoimme kiinteistö-kantamme ilmastopäästöt** sekä teemme toimia asumis- ja rakennusajankäytön **edistämiseksi**.

**Lupaus 2030:**  
Kiinteistö-kantamme energiankäyttö on hiilineutraalia

### Kaiken takana hyvinvoiva henkilöstö

Toimivan säätöön takana ahkeroin hyvinvoiva henkilöstö. Varmistaaksemme työntekijöiden viihtyvyyden myös jatkossa, **huolehdimme arvostavasta työ- ja elämäntilanteesta**. Teemme toimia henkilöstömme **hyvinvoinnin edistämiseksi** ja annamme työntekijöillemme mahdollisuuden **kehittää osaamistaan**.

**Lupaus 2030:**  
Säilytämme Great Place to Work -sertifikaatin tai muun vastaavan

### Yhteis-kunnallista lisäarvoa reilusti

Olemme yleishyödyllinen säätö ja luomme yhteiskunnallista lisäarvoa helpottamalla opiskelijoiden asuntotilannetta pääkaupunkiseudulla tarjoamalla markkinahintoja edullisempaa asumista. Huolehdimme eettisestä ja reilusta liiketoiminnasta sekä vastuullisesta toiminnasta läpi hankintaketjun.

**Lupaus 2030:**  
Olemme mukana mahdollistamassa sujuvaa ja turvallista opiskelua



Vastuullisuuden integroimisesta osaksi säätiön johtamista, strategiaa ja päivittäisiä operatiivisia toimintoja vastaa viime kädessä säätiön johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, kiinteistöjohtaja, asiakkuusjohtaja, tietohallintopäällikkö, HR-päällikkö ja viestintäpäällikkö. Johtoryhmän tehtävänä on johtaa ja seurata vastuullisuuden toteutumista käytännössä.

Hoasin vastuullisuuden johtaminen perustuu tunnistettujen vastuullisuusteemojen johtamiseen. Suurin ohjaava tekijä on asukkaiden ja muiden sidosryhmäkumppaneiden odotukset, joihin Hoas pyrkii aktiivisesti vastaamaan. Lisäksi kaikkea toimintaa ohjaavat säätiön säännöt, eettinen ohjeistus ja strategia. Yksittäisiä vastuullisuusnäkökohtia johdetaan erilaisten ohjaavien periaatteiden ja hallinnollisten ohjeiden avulla. Käytännön vastuullisuustyöstä raportoidaan hallitukselle.

Suunnitelmallinen riskienhallinta on yksi oleellinen osa vastuullisuustyötämme ja riskien ennaltaehkäisyä. Sen avulla varmistamme toimintamme jatkuvuuden ja tuotamme informaatiota päätöksenteon tueksi. Riskienhallintaan sisältyy riskien säännöllinen kartoitus johdon toimesta strategia- ja toimintasuunnittelun yhteydessä. Lisäksi laadimme riskienhallintaraportin vuosittain yhdessä hallituksen kanssa.

## VASTUULLISUUSTYÖTÄ OHJAAVAT:

Säätiön säännöt | Eettinen ohjeistus | Strategia  
| Erilaiset ohjaavat periaatteet | Hallinnolliset ohjeet

## HALLITUS

Seuraa ja ohjaa vastuullisuuden strategista johtamista ja toteutumista.

|

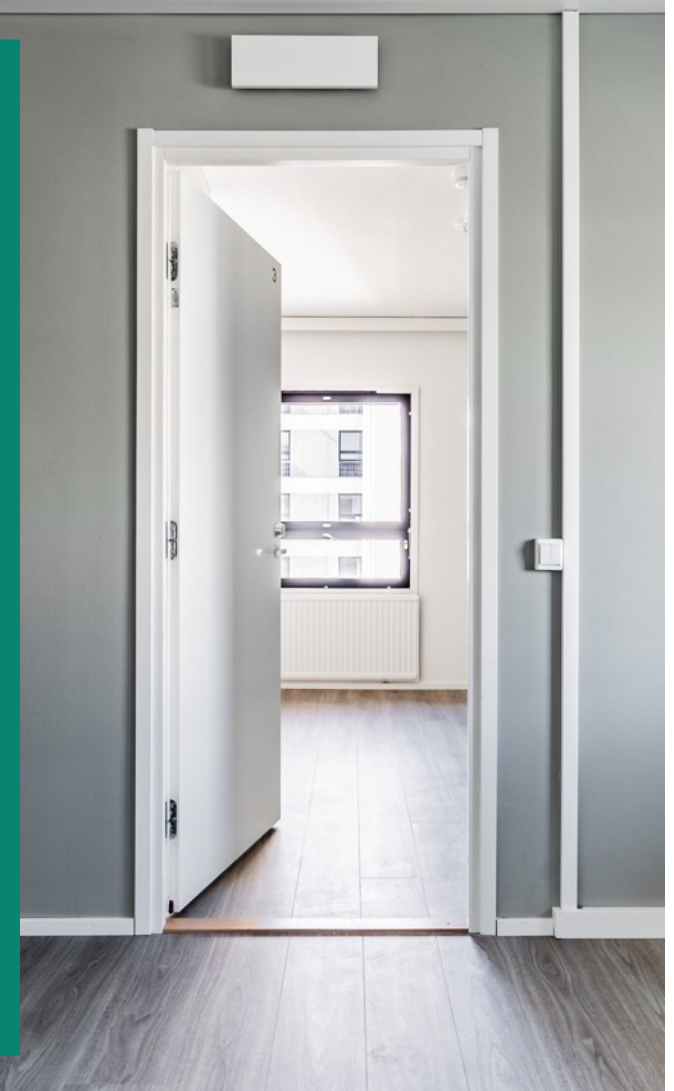
## JOHTORYHMÄ

Vastaa vastuullisuuden integroimisesta osaksi säätiön johtamista, strategiaa ja päivittäisiä operatiivisia toimintoja. Johtoryhmä vastaa riskien kartoittamisesta.

|

## HENKILÖSTÖ

Säätiön operatiivinen taso eli koko henkilöstö vastaa vastuullisuustyön käytännön toteutuksesta, riskien tunnistamisesta ja niiden esiin tuomisesta.



# MUKAVINTA JA HELPOINTA ASUMISTA



Toimintamme tavoitteena on tarjota opiskelijoille mukavaa, helppoa ja edullista opiskeluajan asumista. Teemmekin töitä jatkuvasti sen eteen, että opiskelijat tuntevat olonsa mukavaksi Hoasilla asuessaan.

## Tarjoamme markkinahintaa edullisempia asuntoja

Tarjoamme opiskelijoille huomattavasti markkinatasoa edullisempia vuokra-asuntoja ja useita maksuttomia lisäpalveluita lähes kaikissa kiinteistöissä. Vuonna 2021 vuokratasomme oli jopa 35 % markkinavuokria edullisempi keskivuokralla 13,70 €/m<sup>2</sup>. Omistuksessamme on yhteensä yli 10 000 asuntoa, joissa vuoden 2021 aikana asui reilu 18 000 asukasta. Noin kolmasosa asukkaista on kansainvälisiä opiskelijoita. Vuosittain uusia vuokrasopimuksia solmitaan vajaa 9 000 kappaletta.

## Panostamme turvallisuuteen

Pyrimme varmistamaan asukkaiden turvallisuuden nykyaikaisimpien lukitusjärjestelmien avulla. Lisäksi uudiskohteiden yleiset tilat on rakennettu uudella konseptilla, jossa tilan sijoitus, viihtyisyys ja turvallisuus on huomioitu. Myös kiinteistön ylläpidossa panostetaan turvallisuuden huomioimiseen. Joissakin asunnoissa on keskitetty palovaroitinjärjestelmä, jonka ylläpidosta vastaa Hoas. Kaikissa kiinteistöissä on lisäksi suoritettu turvallisuuskartoitus, jossa on tarkistettu koko kiinteistön pelastusturvallisuus ja täydennetty opasteet.

## Huolehdimme kiinteistökannastamme

Kehitämme ja ylläpidämme asuntokantaamme suunnitelmallisesti tarjotaksemme terveellisen ja turvallisen asuinympäristön asukkaillemme. Kiinteistöjen elinkaaren hallinnalla sekä kunnossapidon toimenpiteillä ja niiden valinnalla on keskeinen merkitys käyttöasteen turvaamisessa. Huolehdimme kiinteistöjen päivittäisestä ylläpidosta suunnitelmallisesti ja reaktiivisesti. Suunnitelmalliseen ylläpitoon kuuluvat muun muassa kiinteistönhoito, siivous, viherhoito sekä muuttotarkastukset. Reaktiiviseen ylläpitoon kuuluvat puolestaan vikakorjaukset ja vahinkosaneeraukset.

**18 098**

asukasta  
vuonna 2021

**10 312**

asuntoa vuonna  
2021

**35 %**

markkinavuokria  
edullisempi  
keskivuokra



CASE

## Viihtyvyysskorjauksella suuri muutos asunnon yleisilmeiseen

Toteutamme viihtyvyysskorjauksia teknisesti kunnossa oleviin, mutta pinnoiltaan ja yleisilmeeltään päivityksen tarpeessa oleviin kiinteistöihin. Korjauksia ei tehdä yksittäisiin asuntoihin, vaan koko kiinteistö kerrallaan. Korjausten tarkoituksena on saada aikaan mahdollisimman pienellä asumishaitalla mahdollisimman suuri muutos viihtyvyyteen. Asukkaiden ei tarvitse muuttaa pois korjauksen ajaksi.



CASE

## Yhteistöllisyyden korostaminen

Tikkurilan keskustaan, Vehkapolulle, keväällä 2021 valmistunut opiskelijatalo on osa korttelikonaisuutta, jossa keskitytään asukkaiden yhteisöllisyyteen erilaisten tapahtumien, viestintäkanavien ja toimielinten avulla. Yhteistilat muodostavat monipuolisen, yhtenäisen tilan, josta löytyy esimerkiksi auditorio, pesutupa, oleskelutilaa sekä sauna vilvoitteluhuoneineen.

## Modernia asumista

Muutimme aivan Rastilan metroaseman vieressä sijaitsevan viisikerroksisen toimistorakennuksen moderneiksi opiskelijakodeiksi. Talossa on yhteensä sata asuntoa, joista suurin osa on parvellisia 17 neliöisiä yksiöitä. Jokaisesta kerroksesta löytyy yhteiseksi olohuoneeksi tarkoitettu oleskelualue ja yhteiskeittiö. Jumppasali ja pesutupa on sijoitettu vieretysten. Kiinteistö sijaitsee mainioiden kulkuyhteyksien ja ulkoilumahdollisuuksien vieressä.

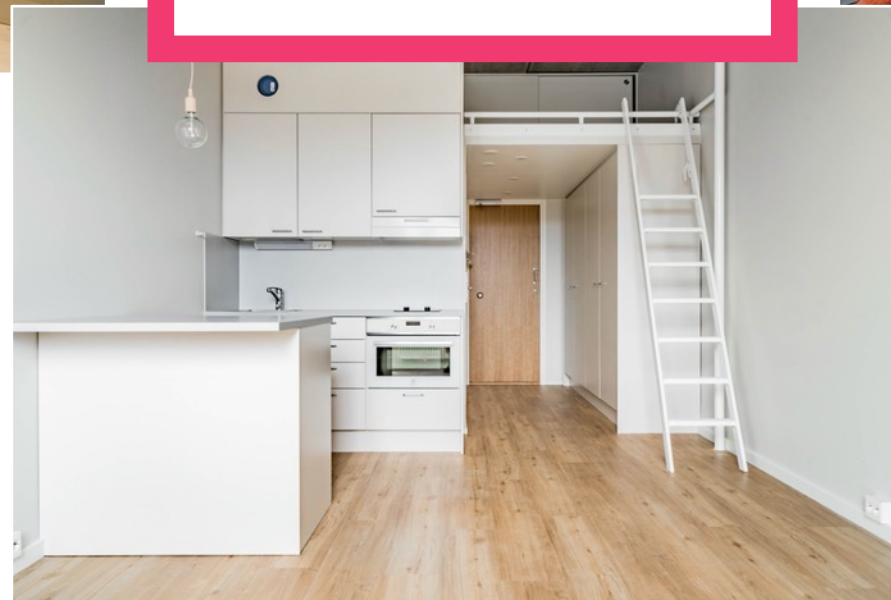
CASE



CASE

## Ensimmäinen puukerrostalo

Espoon Tapiolaan valmistui keväällä 2021 Hoasin ensimmäinen puukerrostalo, jossa on 154 yksiötä ja 11 perheasuntoa. 13-kerroksinen tornitalo on Suomen toiseksi korkein puukerrostalo, jonka ylimmässä kerroksessa sijaitsee asukkaiden yhteinen saunaosasto. Tornitalon runko on puurakenteinen lukuun ottamatta betonista kellarikerrosta. Asuinkerrokset on koottu puurakenteisista tilaelementeistä. Talon päärakennusmateriaalista on muistuttamassa asuntojen katot, jotka on jätetty puupintaisiksi.



## Kuuntelemme asiakkaitamme

Välittävä ja avoin asukasyhteisö syntyy yhteisen toiminnan kautta. Seuraamme kiinteistöihin ja asumiseen liittyviä tekijöitä laajan asiakastutkimuksen avulla joka toinen vuosi. Aloitimme joulukuussa 2021 mittaamaan asiakaskokemuksen onnistumista asiakkaan polun eri vaiheissa tehtävillä asukaskyselyillä. Kysely toteutetaan jatkuvana sisältäen kolme eri kategoriaa: sisäänmuuttokysely kaikille uusille asukkaille, poismuuttokysely kaikille lähteville asukkaille ja asumisen aikainen kysely kohteittain kaikille asuville asukkaille.

## Asiakkaat tyytyväisiä Hoasin toimintaan

Viimeisimmän asiakastyytyväisyyskyselyn mukaan asiakkaiden tyytyväisyys on pysynyt erittäin hyvällä tasolla arvosanan ollessa 4,0 asteikolla 1-5. Hoasin suosittelemisindeksi (NPS) on tammikuussa 2022 tehdyssä kyselyssä 50. Asiakaskyselystä toteuttamamme kuiluanalyysin mukaan eniten kehitettävää on toiminnan kehittämisessä asiakkaita kuunnellen ja onnistuneena tekijänä on viestintä. Jatkuvan asioinnin onnistumista mittaamme myös kuukausittaisella kyselytutkimuksella, jossa onnistumisarvosana vuonna 2021 oli 3,8 asteikolla 1-5. Parhaiten asioimisessa onnistuttiin siinä, että asiakas sai kerralla sen tiedon mitä lähti hakemaan (3,9) ja asia hoidettiin ammattitaidolla (3,9).

**NPS 50**

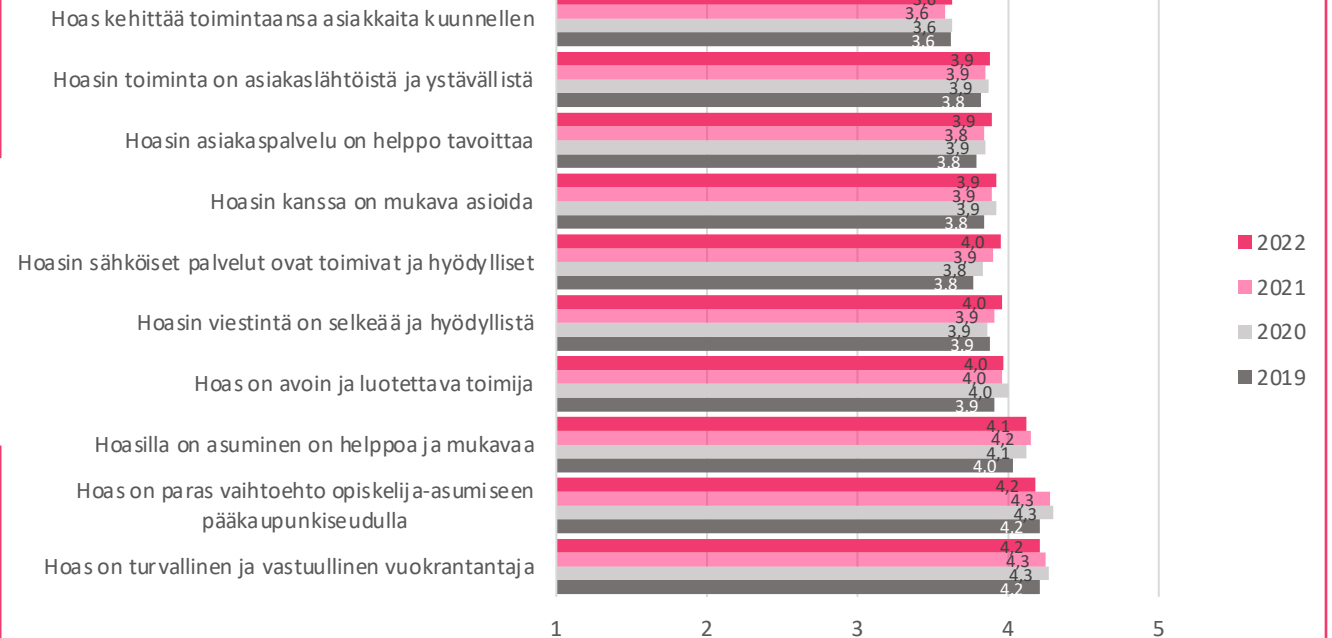
suosittelemisindeksi

**4,0**

asiakkaiden tyytyväisyysasteikolla 1-5

**3,8**

jatkuvan asioinnin onnistuminen asteikolla 1-5



## Olemme paras vaihtoehto opiskelija-asumiseen

Asukkaiden mielestä Hoas on paras vaihtoehto opiskelija-asumiseen pääkaupunkiseudulla. Erityisen tyytyväisiä ollaan turvallisuuteen ja vuokrantantajan vastuullisuuteen 4,2. Lisäksi asukkaiden mukaan asuminen on helppoa ja mukavaa 4,1 sekä Hoasin sähköiset palvelut ovat toimivat ja hyödylliset 4,0.



Asukkaiden mielestä Hoas on turvallinen ja vastuullinen vuokrantantaja ja paras vaihtoehto opiskelija-asumiseen pääkaupunkiseudulla



Huomiota pitäisi kiinnittää enemmän asuntojen kuntoon ja vikailmoituksiin

## Asukastoimikunnat

Pidämme tärkeänä asukastoimikuntien työtä. Hoasin asukastoiminnan tavoitteena on parantaa opiskelijoiden asumismukavuutta ja -viihtyvyyttä järjestämällä asukkaille yhteisiä tapahtumia ja muuta toimintaa. Näin ollen jokainen asukastoimikunta on jäseniensä näköinen ja toiminta muotoutuu sen mukaan, mitä asukkaat toivovat ja järjestävät.

Asukastoimikunnat ovat saaneet vuosittain käyttöönsä kiinteistön suuruuteen perustuvan määrärahan muun muassa tapahtumien ja hankintojen järjestämiseksi. Lisäksi toimikunnan käytössä ovat kiinteistön yhteistilat ja kerhohuoneet. Rahan käytöstä vastaavat toimikunnan viralliset jäsenet, mutta kokouksiin voivat osallistua kaikki kiinteistön asukkaat. Lähes jokaisella Hoasin kiinteistöllä on oma asukastoimikunta, jonka valitsee vuosittain kunkin kiinteistön asukkaat. Asukastoimikunnalla on myös mahdollisuus kommentoida Hoasin taloutta ja kiinteistöön liittyviä asioita.

Asukastoiminta on mukavaa ajanvietettä ja se luo yhteisöllisyyttä kiinteistön asukkaille. Lisäksi sen kautta voi vaikuttaa kiinteistöön ja asumiseen liittyviin asioihin. Toiminta perustuu vapaaehtoisuuteen ja usein se vaatii aktiivisen toimikunnan.



## CASE

### Asukkaan haastattelu

Sanni Häkkinen, kaupunkimaantieteen opiskelija, on asunut Hoasilla noin 3,5 vuotta. Asukasedustajana Hoasin hallituksessa hän on toiminut vuodesta 2022 alkaen. Hallituksessa hänen tehtävänänsä on tuoda esille asukasnäkökulmia. Sanni on pitänyt naapureihin tutustumista tärkeänä ja suosittaleekin lähtemään rohkeasti mukaan asukastoimintaan: kukaan ei tule hakemaan ovelta ja yhteisöllisyyden eteen pitää nähdä myös itse vaivaa.

Hoasilla asumisen parhaiksi puoliksi Sanni listaa yksinkertaisuuden, riittävän tuen saamisen eri elämäntilanteissa ja yhteisön. Hyvien puolien lisäksi löytyy ainakin yksi porsaanreikä: kun asukkaat eivät itse maksa vesi- tai sähkölaskuja, ei kulutukseen saateta kiinnittää huomiota. Tämän vuoksi Sanni korostaa viestinnän tärkeyttä Hoasin ja asukkaiden välillä.

Hän näkee Hoasin vastuun ulottuvan myös pidemmälle tulevaisuuteen: monelle Hoas tarjoaa ensimmäisen "oman" kodin, ja samalla tavalla kuin ensimmäisessä työpaikassa opitaan työelämän tavoille, ensimmäisessä kodissa opitaan asumisen tavoille. Hoasilla asumisen aikana vakiintuneet käsitykset ja tavat niin oman arkitoiminnan kannalta kuin siitä, mitä vuokranantajalta tai taloyhtiöltä voi olettaa ja vaatia, periytyvät pitkälle asukkaiden tulevaisuuteen.

## Soluasuntojen suosion vähentyminen jatkuu edelleen

Opiskelijaprofiili on monipuolistunut ja opiskelijoiden elämäntilanteet vaihtelevat. Samalla tarpeet ja odotukset opiskelija-asumista kohtaan ovat kasvussa. Keskusta-asumisesta ollaan valmiita maksamaan, joten hinta ei ole enää ainoa peruste soluasumiselle. Vuonna 2018 asukkaistamme 66,5 % haki yksiötä ja vuonna 2021 vastaava luku oli 70,3 %. Kysynnän muutoksen vuoksi olemme muuttaneet perusparannusten yhteydessä soluhuoneistoja yksiöiksi, minkä lisäksi uudiskohteemme suunnitellaan yksiövaltaisiksi. Haluamme näin vastata asukkaidemme toiveisiin.

Vaikka soluasumisen suosio on vähenemässä, on edelleen tärkeää, että asunnon voi saada nopeasti ja edullisesti. Soluasunto on kaikille saavutettavissa ja varsinkin itsenäistyvälle ensimmäistä kertaa omilleen muuttavalla turvallinen vaihtoehto. Pyrimme jatkuvasti kehittämään soluasumista, jotta asukkaat viihtyisivät paremmin. Kevästä 2021 asti olemme ilmoittaneet solun asukkaille uuden kämppäkaverin saapumisesta. Asukkaita on myös pyritty osallistuttamaan erilaisiin työpajoihin, joissa on mietitty yhteisöllistä asumista ja soluasumista.



CASE

### Palvelumuotoiluprojekti soluasumisen kiinnostavuuden lisäämiseksi

Toteutimme palvelumuotoiluprojektin soluasuntojen kiinnostavuuden lisäämiseksi. Projekti toteutettiin kahtena neljän tunnin mittaisena työpajana Hoasin asukkaiden kanssa. Ensimmäisessä työpajassa ideoitiin ja luotiin konseptiideoita, joita jatkokehitettiin ja validoitiin toisessa työpajassa. Työpajojen tuloksena syntyi kolme konseptia sekä läjäpäin muita ideoita hyödynnettäväksi Hoasin kehitystyössä. Konsepteissa näkyy tarve Hoasin palveluiden digitalisoimiselle. Osallistajat olivat erittäin tyytyväisiä paitsi työpajatyöskentelyyn myös Hoasin haluun tehdä yhteistyötä asukkaiden kanssa. Konseptien toteuttamisen suunnittelu ja kokeilut aloitetaan 2022.



## CASE

### Helmi Chatbot on asiakaspalvelun apulainen

Asiakaspalvelun apulaisemme Helmi Chatbot vastaa asiakkaidemme kysymyksiin suomeksi ja englanniksi. Helmi Chatbotilla oli vilkas vuosi 2021. Suomeksi käytiin yhteensä 10 825 keskustelua. Näistä keskusteluista 656 chattia (6,1 %) ohjattiin palveluneuvojalle.

Englanninkielisiä keskusteluita käytiin 6091 kappaletta, joista 479 keskustelussa (7,9 %) tarvittiin palveluneuvojan apua. Vertailun vuoksi vuonna 2020 suomeksi chatteja oli 5237 ja englanniksi 3003. Helmi Chatbot auttaa chatissa kellon ympäri.

**16 916**

käytyä keskustelua Helmi Chatbotin kanssa

Otimme käyttöön vahvan tunnistautumisen chattiin

**96**

tunnistautumista palveluneuvojan chatissa käyttöönoton jälkeen

### Kannamme yhteiskunnallista vastuuta asukkaistamme

Meiltä saa apua ja tukea paljon monipuolisemmin kuin useimmilta muilta vuokranantajilta. Haluamme olla tukemassa asukkaidemme arkea ja tehdä parhaamme auttaaksemme asukkaitamme haastavissa elämäntilanteissa. Emme siis tarjoa pelkästään asuntoja vaan neuvomme asumisen aloittamisessa, kodin kunnossapidossa, vuokran maksamisessa, asukkaiden yhteistoiminnassa ja monessa muussa askarruttavassa asiassa. Lisäksi tarjoamme asukkaillemme kattavan kiinteistöhuollon, ammattimaista asiakaspalvelua sekä osaavaa asiakasneuvontaa. Asuintalomme muodostavat samaistuttavia yhteisöjä, joista saa vertaistukea. Uudiskohteissamme panostamme erityisesti yhteistiloihin yhteisöllisyyden tukemiseksi.

### Laajensimme asiakkaidemme palveluita

Asiakaspalveluun voi olla yhteydessä kaikissa asumiseen ja jokapäiväiseen elämiseen liittyvissä asioissa. Lokakuussa 2021 otimme käyttöön tunnistautumisen chatissa pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella. Asiakkaiden on nyt mahdollista keskustella palveluneuvojan kanssa chatissa omaan vuokrasuhteeseen liittyvistä asioista. Tunnistautumismäärät ovat kasvaneet joka kuukausi käyttöönoton jälkeen.



Helposti lähestyttävän asiakaspalvelumme lisäksi tarjoamme edullista ja mukavaa vuokra-asumista maksuttomin lisäpalveluin. Tarjoamme asukkaillemme muun muassa ilmaisen nettiyhteyden, maksuttomat pesutuvat ja saunavuorot sekä säilytys- ja yhteiskäyttötiloja.



## Vastaamme digitaalisaation tuomiin muutoksiin

Haluamme vastata digitaalisaation tuomiin muutoksiin ja asiakkaidemme tarpeisiin panostamalla myös verkkopalveluihimme. Julkaisimme Hoasin uudet verkkosivut syyskuussa. Uudet sivut toimivat WordPress-julkaisujärjestelmällä ja täyttävät saavutettavuuskriteerit tasoilla A ja AA. Myös sivuston sisältöä yhdisteltiin ja muokattiin uudelleen kävijöitä silmällä pitäen.

Suurin osa asumiseen liittyvistä asioista hoituu tällä hetkellä sähköisesti. Asukkaamme voivat esimerkiksi ilmoittaa sähköisesti asunnon huoltotarpeista, varata sauna- tai pesulavuoroja, varata autopaikkoja, irtisanoa vuokrasopimuksen tai ilmoittaa tilinumeron, jolle vuokravakuus palautetaan.

Vuonna 2021 Hoasin verkkosivuilla oli 389 628 käyttäjää ja vierailukertoja kertyi vuoden aikana 843 718. Vierailukertojen määrä väheni edellisvuodesta 4,3 prosenttia. Liikenne hakukoneista sekä suora liikenne olivat loppuvuodesta vähäisempiä kuin edellisvuonna. Tällainen notkahdus kävijämäärissä on hyvin tavanomaista verkkosivu-uudistusten myötä.



## CASE

### Korona-ajan yhteisöllisyyttä

Kilonrinne 10 ja Kilonkallio 10 kiinteistöillä Espoossa järjestettiin helmikuussa 2021 etä tapahtuma, johon osallistui vajaa 30 henkilöä. Alunperin tapahtuma oli tarkoitettu järjestettäväksi kerhohuoneella, mutta vallinneesta koronatilanteesta johtuen tapahtuma siirrettiin etä tapahtumaksi. Asukastoimikunta kiersi tapahtumaan ilmoittautuneiden asukkaiden oven takana jakamassa virvokkeita ja naposteltavaa. Tapahtumaa oli hyvä esimerkki onnistuneesta etä tapahtumasta.



# KOHTI HIILINEUTRAALIMPAA KIINTEISTÖKANTAA

Tavoitteenamme on kehittää kiinteistöportaamme vastuullisesti. Toimintamme suorat ympäristövaikutukset syntyvät suurimmilta osin kiinteistöjemme energian- ja vedenkulutuksista ja rakentamisesta. Toiminnallamme on kuitenkin useita epäsuoria ympäristövaikutuksia, joihin voimme vaikuttaa erityisesti järkevällä rakentamisella ja kestäväällä kiinteistöomaisuuden hallinnalla.

## Otamme rakentamisessa huomioon laadun

Otamme rakentamisessa huomioon laadun, jotta voimme investoida kerralla pitkäikäisiin ratkaisuihin. Laatuun panostaminen vähentää syntyvän jätteen määrää sekä korjauskeikkojen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Lisäksi se vähentää huomattavasti kiinteistöjen elinkaarikustannuksia.

## Suhtaudumme avoimesti puurakentamiseen

Ensimmäinen puukerrostalo, Tuuliniitty, on valmistunut keväällä 2021 Espoon Tapiolaan. Puu on ilmaston kannalta ekologisempi rakennusmateriaali kuin betoni. Puurakentaminen tukee myös kaupunkien tavoitetta päästä hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Olemme kiinnostuneita kasvattamaan puurakentamisen osuutta, mutta haasteena on kaavoitus ja sopivien tonttien löytyminen. Tuuliniityn lisäksi puukerrostaloja on suunnitteilla Niittykumpuun, Malmille, Oulunkylään ja Kuninkaantammeen.



## Rakennamme kysynnän mukaan

Tällä hetkellä rakenteilla olevissa kiinteistöissä on pääasiassa yksiöitä, sillä soluasuntojen suosio on vähentynyt edelleen.

## Rakennamme hyvien kulkuyhteyksien varrelle

Pyrimme sijoittamaan uudet kiinteistöt niin, että ne ovat hyvien kulkuyhteyksien varrella ja lähellä oppilaitoksia. Näin voimme mahdollistaa autottomat kohteet ja vähentää opiskelijoiden omasta liikkumisesta syntyviä päästöjä.

## Pyrimme lisäämään yhteisöllisyyttä

Yksiöiden kysynnän kasvaessa otamme rakentamisessa huomioon erilaiset yhteisöllisyyttä lisäävät tilaratkaisut. Sijoitamme yhteiset kokoontumistilat esimerkiksi pesulan yhteyteen, minkä lisäksi pyrimme kokoamaan lähialueen Hoasin asukkaat käyttämään yhden kiinteistön kuntosalia. Näin maksimoimme yhteisten tilojen käytön ja samalla lisäämme opiskelijoiden yhteisöllisyyttä.

## Hyödynnämme elektromekaanikkaa

Asennamme kohteisiimme elektromeaanisia lukituksia, jotta kulkuoikeudet kiinteistöön voidaan myöntää etänä esimerkiksi huoltoyhtiöiden henkilöille. Näin vähennämme avainten hakuun liittyvää liikkumista. Elektromeaaniset lukitukset ovat myös turvallisempia kuin vanhat lukitusmekanismit.

## Tavoitteenamme on ilmastoystävällinen Hoas

Toimintamme suurimmat ympäristövaikutukset syntyvät kiinteistöjen energiankulutuksista. Seuraamme jatkuvasti kiinteistöjemme kulutuksia etähallintatyökalujen avulla. Seuranta auttaa ympäristövaikutusten minimoimisessa, kun etävalvontajärjestelmät ilmoittavat mahdollisista energian- tai vedenkulutuksen poikkeamista. Näin voimme ruveta välittömiin toimenpiteisiin häiriötilanteissa. Minimoimme kiinteistöjen energiankulutuksista syntyvät kasvihuonekaasupäästöt hyödyntämällä uusiutuvaa energiaa saatavilla olevien mahdollisuuksien mukaan. Vuonna 2021 jopa 75 % ostetusta energiasta oli tuotettu uusiutuvilla energialähteillä.

## Energiankulutuksemme on noin 108 GWh vuodessa

Kohteidemme kokonaisenergiankulutus on pysynyt lähes samana vuosina 2019-2021. Vuonna 2021 kokonaisenergiankulutus oli 108 GWh, josta kaukolämmön osuus oli noin 78 %. Koko kiinteistömässämme vuosittainen kokonaisenergiankulutus vastaa noin kahdeksan eduskuntatalon energiankulutusta vuodessa. Kulutuksesta yli 60 % tulee Helsingissä sijaitsevista kiinteistöistä, noin 25 % Espoossa sijaitsevista kiinteistöistä ja noin 15 % Vantaalla sijaitsevista kiinteistöistä. Asukaskohtainen kokonaisenergiankulutus Hoasilla on noin 6,0 MWh/asukas vuodessa, joka on alle suomalaisten keskimääräisen energiankulutuksen (14,6 MWh/asukas).

## Vedenkulutuksemme on noin 887 000 kuutiota vuodessa

Vedenkulutus on pysynyt hyvin tasaisena kuluneina vuosina. Vuonna 2021 kokonaisvedenkulutuksemme oli noin 887 000 kuutiota ja asuntoneliömäärään suhteutettu kulutus noin 1 825 l/htm<sup>2</sup>. Ominaiskulutus laski noin 3 % edellisestä vuodesta. Asukaskohtainen vedenkulutus Hoasilla on noin 134 litraa vuorokaudessa asukasta kohden. Tämä on hieman alle pääkaupunkiseudulla asuvien keskimääräisestä vedenkulutuksesta (139 l/as/vrk).

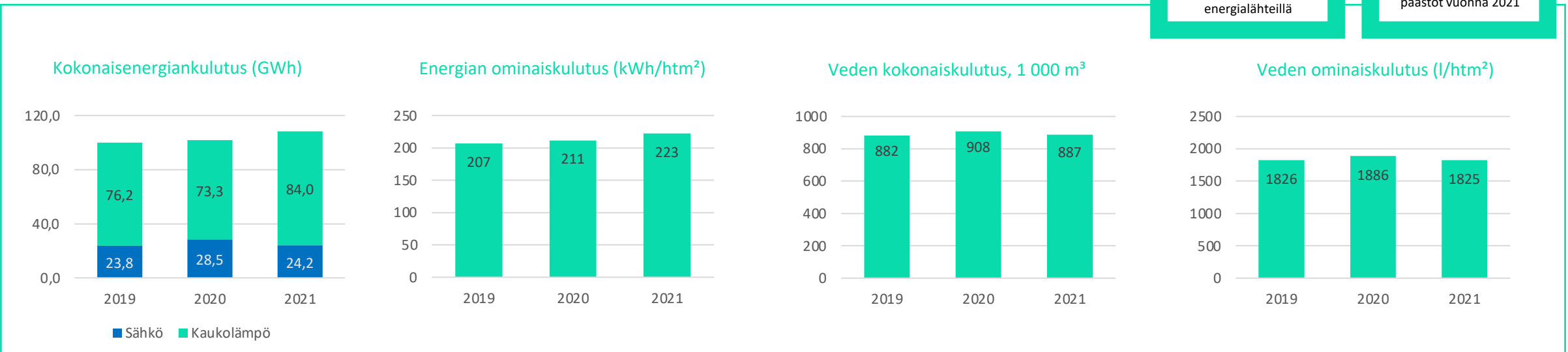
Vuonna 2021

**75 %**

ostetusta energiasta oli tuotettu uusiutuvilla energialähteillä

**612 tCO<sub>2</sub>e**

vedenkulutuksen ja jäteveden käsittelyn päästöt vuonna 2021

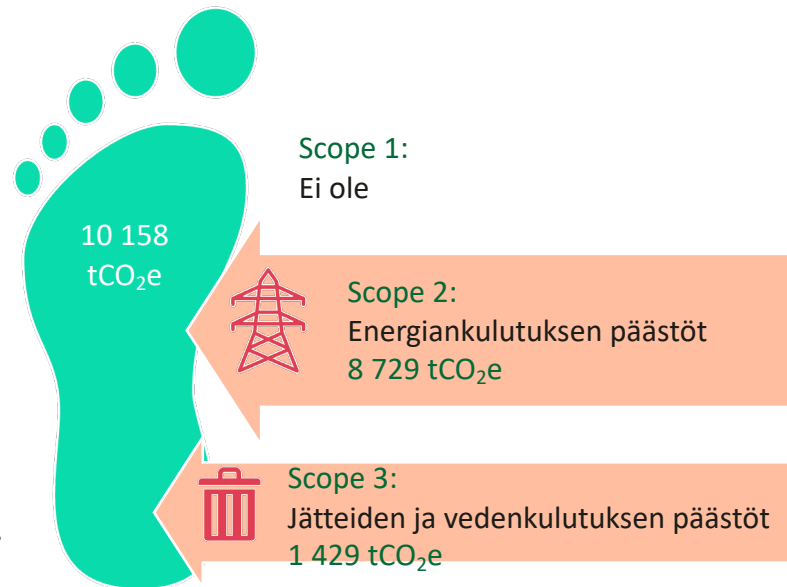


## Kiinteistöjemme päästöt keskimääräistä pienemmät

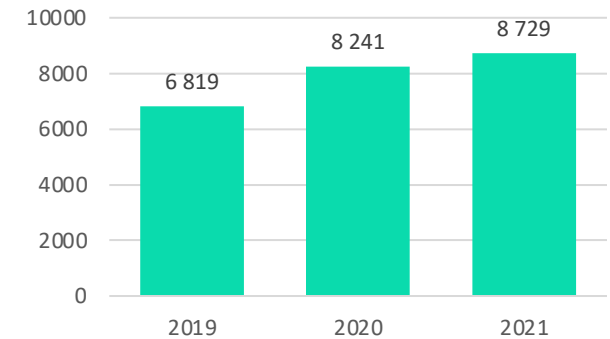
Olemme laskeneet Hoasin ilmastopäästöt hyödyntäen Greenhouse Gas Protocol -standardia, jonka mukaan päästöt jaetaan suoriin ja epäsuoriin päästöihin. Hoasilla ei ole suoria päästöjä (scope 1) vaan merkittävin osa toimintamme hiilidioksidipäästöistä syntyy epäsuorista ostoenergian päästöistä (scope 2). Kaikki hankkimamme sähkö on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä jo useamman vuoden ajan. Koska kiinteistöissämme käytetty sähkö on 100-prosenttisesti uusiutuvaa, syntyvät päästöt kaukolämmön kulutuksen pohjalta. Olemme ostaneet mahdollisuuksien mukaan uusiutuvaa kaukolämpöä ja vuoden 2018 alusta asti Vantaan, Espoon ja Kauniaisten kohteissa olemmekin käyttäneet 100-prosenttisesti uusiutuvaa kaukolämpöä.

Vuonna 2021 kiinteistökannan energiankulutuksen hiilidioksidipäästöt olivat 8 729 tCO<sub>2</sub>e. Asunoneliömäärään suhteutettuna päästöt ovat nousseet hieman, ollen 18,0 kgCO<sub>2</sub>/h<sup>2</sup>. Tulos on silti keskimääräistä pienempi muihin toimijoihin verrattuna. Kokonaispäästöjen kasvuun on vaikuttanut osaltaan pidentynyt koronapandemia, jonka vuoksi asukkaat ovat viettäneet aikaa enemmän kotonaan. Myös asuntojen huonelämpötiloja on nostettu asukasviihtyvyyden vuoksi, mikä vaikuttaa suoraan lämmön ominaispäästöjen kasvuun.

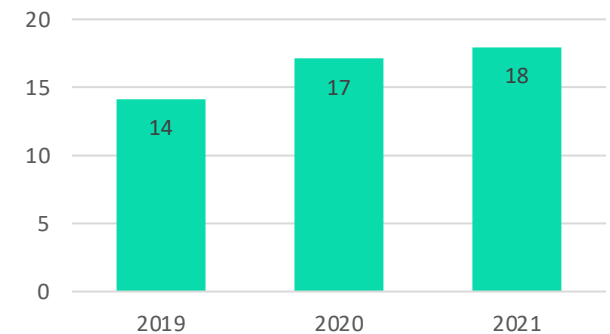
Vuonna 2021 laajensimme ilmastopäästöjen laskentaa myös muihin arvoketjun epäsuoriin päästöihin (scope 3), kun sisällytimme laskentaan kiinteistöissä syntyvien jätteiden ilmastopäästöt sekä käyttöveden kulutuksesta syntyvien päästöjen määrän. Vuonna 2021 syntyneet jätteet tuottivat yhteensä noin 817 tCO<sub>2</sub>e ja vedenkulutus ja jäteveden käsittelyn noin 612 tCO<sub>2</sub>e. Ostoenergian päästöt ovat siis noin kuusi kertaa suuremmat kuin jätteiden ja vedenkulutuksen päästöt yhteensä.



Scope 2: Ostoenergian kasvihuonekaasupäästöt (tCO<sub>2</sub>)



Ostoenergian ominaiskasvihuonekaasupäästöt (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)



## Sekajätteen osuus kerätyistä jätteistä vähentynyt

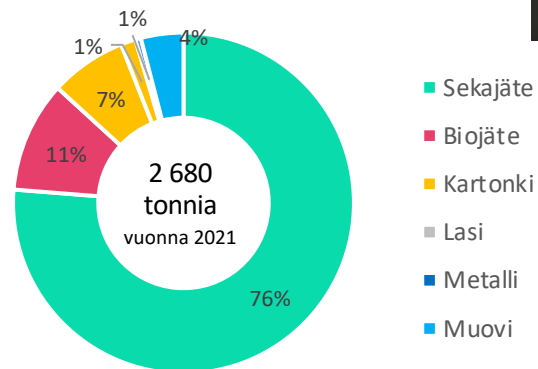
Seuraamme kiinteistöissämme syntyvän jätteen määrää jätejakeittain. Vuonna 2021 jätteitä syntyi yhteensä noin 2 680 tonnia, mikä on samaa luokkaa edellisten vuosien kanssa. Sekajätteen määrä kaikista jätteistä Hoasin kiinteistöissä vuonna 2021 oli 76 %, kun se vuonna 2020 oli noin 81 %. Tavoitteenamme on tehostaa jätteiden lajittelua ja vähentää sekajätteen määrää, missä on myös onnistuttu.

Kiinteistöjen jätteiden keräyksestä vastaa HSY. Jopa 100 % syntyvistä jätteistä hyödynnetään joko materiaalina tai energiana. Energiajätettä ei enää kerätä pääkaupunkiseudun asuinkiinteistöillä, koska sekajäte hyödynnetään energiantuotannossa Vantaan jätevoimalassa. Biojäte puolestaan hyödynnetään biokaasuna, joka on uusiutuvaa energiaa. Kartonki, lasi ja metalli päätyvät puolestaan materiaalihyötykäyttöön. Myös muovijäte tullaan hyödyntämään uusien muovituotteiden raaka-aineena.

**817**  
**tCO<sub>2</sub>e**  
jätteiden päästöt  
vuonna 2021

**100 %**  
jätteistä  
hyödynnetään  
materiaalina tai  
energiana

## Hoasin kiinteistöiltä kerätty jäte



CASE

## Kehitämme jätteiden kierrätystä

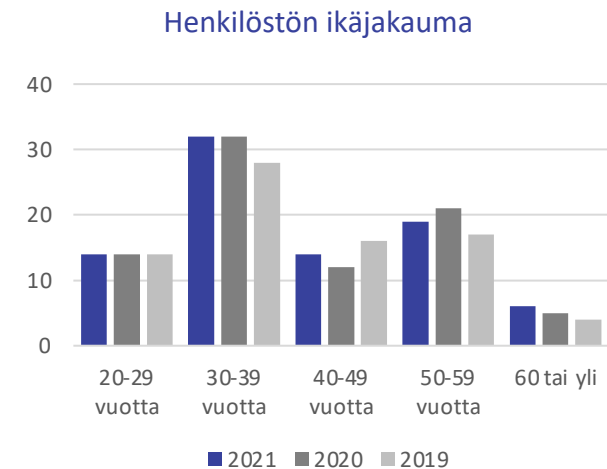
Opastamme ja ohjeistamme asukkaitamme jätteiden oikeaoppiseen lajitteluun. Olemme esimerkiksi koonneet sosiaalisen median julkaisusarjan, kuinka lajitellaan lasi, muovi, sekajäte, paperi, kartonki ja pahvi. Jokaisessa kiinteistöissämme on nykyään muovinkierrätys.

Vuoden 2022 aikana otamme käyttöön ZeroWaste -nimisen jätteiden ja energian raportointijärjestelmän, joka automatisoi jätteiden ja energian sekä määrälliseen että vastuullisuuteen liittyvien tunnuslukujen raportoinnin. Ohjelma tekee raportoinnista ja kampanjoinnista helpompaa, kun löydämme nopeammin ja helpommin paikkoja, missä kehitys on toivottua.

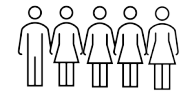
# KAIKEN TAKANA HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ



Tavoitteenamme on, että työyhteisömme pysyy hyvinvoivana ja työntekijämme ovat tyytyväisiä Hoasiin työpaikkana. Pyrimme kehittämään työ- ja palvelukulttuuriamme suunnitelmallisesti niin, että parannamme jatkuvasti sekä työntekijäkokeemusta että asiakaskokeemusta. Toimintaamme ohjaavat yleiset ihmisoikeusperiaatteet sekä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelma, jonka päivitämme vuosittain.



**41**  
vuoden keski-ikä

  
henkilöstön sukupuolijakauma

**79**  
työntekijää vuonna 2021



## Suurin osa henkilöstöstämme on naisia

Vuonna 2021 keskimääräinen henkilöstömäärämme oli 79 henkilöä, joista 81 % oli vakituisia ja 89 % kokoaikaisia. Koko henkilöstömme työskentelee toimistollamme Helsingin Kampissa. Koko henkilöstön keski-ikä oli 41 vuotta. Naisten määrä on pysynyt ennallaan ja vuoden lopussa noin 81 % työntekijöistä oli naisia. Johtoryhmäämme kuuluu seitsemän henkilöä, joista kolme on naisia. Henkilöstö-suunnittelulla edistämme henkilöstörakenteen kehittämistä yhdenvertaiseen ja tasa-arvoiseen suuntaan. Tavoitteenamme on, että tulevaisuudessa naiset ja miehet jakautuisivat eri tehtäviin nykyistä tasaisemmin.

## Vakinaisen henkilöstön pysyvyys hyvällä tasolla

Vuoden 2021 lopussa vakinaisen henkilöstömme keskimääräinen työsuhteiden pituus oli 10,1 vuotta. Vakinaisten työntekijöiden lähtövaihtuvuus on pysynyt edelleen hyvällä tasolla. Vuonna 2021 lähtövaihtuvuus oli 4,7 % ja vuonna 2020 se oli 4,5 %. Määräaikaisia työntekijöitä rekrytoitiin perhevapaiden, opintovapaiden ja lomien sijaisuuksiin sekä toiminnanohjausjärjestelmän uudistusprojektin edellyttämiin sijaisuuksiin. Vuoden 2021 lopussa määräaikaisessa työsuhteessa oli 25 % henkilöstöstä.



## Hyveet ja Respect-teesit ohjaavat toimintaa

Henkilöstömme on määritellyt työyhteisömme ja työntekomme hyveet, jotka ohjaavat hyvinvoinnin ja työyhteisömme kulttuurin kehittämistä sekä vahvistavat valmiutta muutosten kohtaamiseen. Kulttuurimme kehittämisen ”keihäänkärjeksi” on valittu arvostavuushyve. Esimiehet ovat määritelleet puolestaan johtamisen ja esimiestyön hyveet, jotka ovat perustana johtamisen ja esihenkilötyön edelleen kehittämisessä, henkilöstön osallistamisessa sekä henkilöstön kannustamisessa ja arjen työn tukemisessa. Vuonna 2020 henkilöstömme tiivisti tavoitekulttuurimme kuvausta Respect-teeseiksi.

## Palkitsemme työntekijöitämme tasa-arvoisesti

Henkilöstön palkkaus perustuu tehtävien vaativuuteen ja henkilökohtaiseen suoritukseen. Työsuhde- ja henkilökuntaetujen arvo ilman palkkakustannuksia oli vuonna 2021 keskimäärin 276 euroa kuukaudessa henkilöä kohden. Tarkastelemme vuosittain palkkatasoja ja kiinnitämme huomiota miesten ja naisten välisiin palkkaeroihin.

**YHTEISTYÖ JA AUTTAMINEN**

Yes we can! Vedetään yhtä köyttä, yhdessä olemme enemmän. Olemme kaikki yhtä isoa Hoas-yhteisöä, jossa jokainen on tärkeä.

Ei ole meidän töitä ja muiden töitä. On vaan yhteisiä Hoas-töitä.

**KUUNTELEMINEN JA KESKUSTELEMINEN**

Niin kollega vastaa kuin hänelle huudetaan, joten puhu lempeydellä ja ystävällisyydellä.

**ARVOSTUS JA KUNNIOITUS – SEKÄ TOISTEN ETTÄ ITSENSÄ**

Työpaikallamme kaikilla on oikeus iloon, arvostukseen ja luottamukseen.

Viihtyisän ja hauskan työpaikkamme salaisuus on toisen asemaan asettuminen ja empatia. Emme naura muiden kustannuksella, vaan yhdessä toistemme kanssa ja se on meille suuri voimavara!

## Ihmisoikeudet ja tasa-arvo

Noudatamme YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmalliseen julistukseen kirjattuja periaatteita ja toteutamme Kansainvälisen työjärjestön (ILO) määrittelemiä työntekijän perusoikeuksia. Lisäksi noudatamme tasa-arvosta annettuja lakeja ja määräyksiä sekä syrjimätöntä ja tasa-arvoista kohtelua. Tarjoamme kaikille työntekijöillemme yhtäläiset mahdollisuudet onnistua ja kehittyä omassa työssään. Huolehdimme, ettei henkilön ikä, alkuperä, kansalaisuus tai muu vastaava seikka aiheuta syrjintää missään vaiheessa työsuhdetta. Rekrytoinnissa huomioimme ainoastaan tehtävän edellyttämän pätevyyden, ammatilliset ansiot ja soveltuvuuden.



Seuraamme työntekijöidemme työtyytyväisyyttä ja hyvinvointia säännöllisesti henkilöstökyselyillä. Tyytyväisyyttä olemme seuranneet kyselyiden lisäksi säännöllisissä tiimipalavereissa, osastokokouksissa sekä kehitys- ja tavoitekeskusteluissa. Kehitys- ja tavoitekeskustelut, mukaan lukien suorituksen arvioinnit, pidetään koko henkilöstölle.

### Työtyytyväisyys pysyi hyvällä tasolla

Syksyllä 2021 teimme Great Place to Workin Trust Index -henkilöstötutkimuksen. Tutkimuksen vastausprosentti oli 84 % ja hyvään kokonaistulokseen perustuen saimme hyvän työpaikan sertifikaatin. 83 % vastaajista kertoi, että väittämä ”Kokonaisuudessaan tämä on todella hyvä työpaikka” pitää paikkansa aina tai lähes aina.



Henkilöstömme on erityisen tyytyväinen matalaan hierarkiaan, rentoon ja hyvään työilmapiiriin sekä mukaviin työkavereihin. Lisäksi työntekijät kokivat työnsä merkitykselliseksi ja että työhyvinvointiin panostetaan paljon.



Kyselyn mukaan kehitettävää on työolosuhteiden parantamisessa, henkilökohtaisen palautteen ja tunnustuksen antamisessa ja tiedonkulussa eri osastojen välillä sekä henkilöstön ja johdon välillä.



Olemme Great Place to Work -sertifioitu työpaikka!

**83 %**

vastaajista kertoi Hoasin olevan todella hyvä työpaikka

**1,3 %**

sairauspoissaolo prosentti

### Sairauspoissaolojen määrä alhainen

Sairauspoissaolo prosentti, 1,3 %, oli hieman alhaisempi kuin edellisenä vuonna (1,7). Sairauspoissaoloissa ovat mukana työterveysyhteistyökumppanimme määräämien alle 10 päivää kestäneiden sairauslomien lisäksi omalla ilmoituksella pidetyt enintään kolmen päivän pituiset sairauspoissaolot. Vuoden 2021 aikana ei ollut yhtään työtai työmatkatapaturmaa.

## Turvallisesti töissä pandemian aikana

Covid 19 -pandemian alusta alkaen olemme seuranneet viranomaisten tiedotusta ja toimineet annettujen ohjeiden ja suositusten mukaan. Virallisena henkilöstön informointikanavana on toiminut intranet. Henkilöstömme on tehnyt pääsääntöisesti etätöitä lukuun ottamatta tehtäviä ja palavereja, jotka ovat edellyttäneet läsnäoloa toimistollamme. Myös vuoden 2021 virkistyspäivä järjestettiin etätaapahtumana. Palasimme lokakuussa 2021 jo hetkellisesti tekemään enemmän lähityötä, mutta laajamittainen etätö jatkui etätösuosituksen astuttua uudelleen voimaan. Työyhteisömme varautuminen koronaviruksen leviämiseen ja sen myötä tapahtuneet toiminnan muutokset ovat sujuneet ketterästi. Henkilökuntamme on toiminut vastuullisesti, olemme pystyneet varmistamaan henkilöstöllemme turvalliset työolosuhteet sekä toimintamme ja asiakkaidemme palveluiden mahdollisimman sujuvan jatkuvuuden.

## Osallistamme henkilöstöä toiminnan kehittämiseen

Henkilöstön aito vaikuttaminen työyhteisössä lisää työviihtyvyyttä ja työntekijöiden tyytyväisyyttä. Kaikilla työntekijöillä on oman tiimityöskentelyn lisäksi mahdollisuus osallistua erilaisiin kehityshankkeisiin ja toiminnan suunnitteluun.



### CASE

#### Henkilöstö ideoi vastuullista toimitaloa

Tulemme rakentamaan Pasilaan Huippu-korttelin, johon tulee 359 opiskelijakotia ja Hoasin uudet toimitilat. Olemme osallistaneet koko henkilöstömme uusien toimitilojen suunnitteluun järjestämällä työpajoja, joissa olemme ideoineet tilojen toiminnallisuutta ja ilmettä. Henkilöstömme on hahmotellut, millaisissa tiloissa haluamme tulevaisuudessa työskennellä ja minkälainen työympäristö takaa parhaan viihtyvyyden.

Olemme myös yhdessä pohtineet, miten teemme Huipusta vastuullisen. Henkilöstöllemme vuosittain järjestettävässä ideointikilpailussa pohdittiin vuonna 2019, mitä vastuullisuuteen liittyviä asumisen tai liikkumisen palveluita Huipussa voisi olla ja miten voimme tilojen käytöllä edistää seuraavan sukupolven vastuullista asumista. Vuoden 2021 kilpailussa vuorostaan pohdittiin, miten voimme viestiä vastuullisuudesta ymmärrettävästi ja kannustaa asukkaitamme vastuullisuustekoihin.

Haluamme olla henkilöstöllemme innostava ja kehittymismahdollisuuksia tarjoava työpaikka. Niinpä panostamme työntekijöidemme koulutukseen vuosittain laadittavan koulutussuunnitelman mukaisesti.

## Panostamme perehdytykseen

Varmistamme työntekijöidemme riittävän osaamisen suunnitelmallisella perehdytysohjelmalla, joka laaditaan uusille työntekijöille ja vanhoille työntekijöille työtehtävien muuttuessa. Laadukas perehdytys tarkoittaa kohdennettua perehdytysohjelmaa ja riittäviä perehdytysresursseja. Toinen oleellinen osaamisen varmistamisen ja kehittämisen keino on työssäoppiminen. Lisäksi hyödynnämme suunnitelmallisesti ulkoisia koulutuspalveluja.

## Koulutussuunnitelma varmistaa osaamiseen panostamisen

Koulutussuunnitelman avulla pyrimme varmistamaan strategiamme edellyttämän osaamisen.

Työntekijäkohtaiset koulutustarpeet käydään läpi säännöllisissä kehitys- ja tavoitekeskusteluissa. Esimiehet vastaavat omien yksiköidensä henkilöstöä koskevien koulutusten järjestämisestä. HR vastaa puolestaan laajempien, useampaa yksikköä koskevien koulutusten järjestämisestä, koordinoi koulutussuunnitelman toteutumista ja seuraa koulutusbudjettia.



**1 675**

koulutustuntia  
vuonna 2021

**20**

koulutustuntia  
per työntekijä  
vuonna 2021

**2,8**

koulutuspäivää  
per työntekijä

## Koulutustunteja kertyi keskimäärin 20 tuntia per työntekijä

Seuraamme vuosittain henkilöstön koulutuspäivien ja -tuntien lukumäärää sekä niiden jakautumista koulutustyypeittäin. Vuonna 2021 koulutustunteja kertyi yhteensä 1 675 h. Työntekijää kohden koulutustunteja kertyi noin 20 h, mikä on keskimäärin 2,8 koulutuspäivää per henkilö. Koulutustunneista noin 12 % oli miehillä ja 88 % naisilla. Koulutustunteihin ei ole laskettu työntekijöiden perehdytykseen käytettyjä tunteja. Koulutuksista 25 % oli henkilökohtaisia, 36 % yksikkökohtaisia ja 39 % koko henkilökunnalle suunnattuja.



## CASE

**Kohti entistä parempaa sisäistä asiakaspalvelua ja työntekijäkokemusta**

Asiakaskokemuksen kehittämiseksi järjestimme vuonna 2021 koko henkilöstölle asiakaskokemus-valmennusohjelman. Koska asiakaskokemukseen vaikuttaa merkittävästi työntekijäkokemus, yhtenä teemana valmennuksen työpajoissa oli sisäinen asiakkuus. Pyrimme kehittämään työntekijäkokemusta sisäisen asiakkuuden paremmalla ymmärryksellä ja huomioimisella.

Sisäisen asiakkuuden kivijalka koostuu ymmärryksestä ja kunnioituksesta toisiamme ja toistemme tekemää työtä kohtaan. Sisäisen asiakkuuden parantamisen työkaluna on muun muassa ystävällinen, selkeä ja kohdennettu työyhteisöviestintä. Tehokkaalla ja oikea-aikaisella tiedonkululla voimme vaikuttaa työkavereidemme mahdollisuuksiin onnistua työssään.

Jatkoimme sisäisen asiakkuuden teeman työstöä vuosittain pidettävässä Valopää-ideointikilpailussa. Kilpailussa henkilöstömme pohti pienryhmissä sisäisen asiakkuuden pelisääntöjä.

## YHTEISKUNNALLISTA LISÄARVOA REILUSTI



Olemme yleishyödyllinen säätiö eli toimimme yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi. Toimintamme ei tavoittele voittoa, vaan asunnot vuokrataan omakustannehintaan. Toiminnassamme ovat mukana Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnat sekä 10 muuta ylioppilaskuntaa ja ammattikorkeakoulujen opiskelijakuntaa. Keskimääräinen asumisaika Hoasilla on noin 1,5 vuotta ja asuntojen taloudellinen käyttöaste on keskimäärin 96 % huomioiden vuosittaiset peruskorjaukset.

## Olemme yleishyödyllinen toimija

Tavoitteenamme on helpottaa opiskelijoiden asuntotilannetta pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tarjoamalla markkinahintoja edullisempaa asumista, jolloin opiskelijoilla on mahdollisuus opiskella kokopäiväisesti ja näin ollen valmistua nopeammin. Vuonna 2021 vuokratasomme oli noin 35 % alhaisempi markkinavuokriin verrattuna. Toimintamme ei kohdistu vain rajattuun henkilöpiiriin emmekä tuota toimintaan osallistuville taloudellista etua osinkona, voitto-osuutena, suurempana palkkana tai muuna hyvityksenä. Säätiön toimintaa ohjaavat säätiön säännöt. Toimintaan osallistuvat lisäksi erilaiset hallinnolliset elimet ja tahot.



Säilytämme alhaisen vuokratason suhteessa markkinavuokriin.



Säilytämme hyvän asiakastyytyvyyden ja pienennämme asuntojen tyhjääkäyttöä.



Raportoimme yleishyödyllisestä toiminnasta sekä huomioimme mahdollisen ylijäämän tulevissa vuokranmäärityksissä.

## CASE

### Vastuullisuuden kiinnitetään huomiota

Mikko Myllys on ollut Hoasin hallituksessa kahdeksan vuotta, toimien tällä hetkellä puheenjohtajana. Kahdeksan vuoden aikana vastuullisuuteen on alettu kiinnittämään entistä vahvemmin huomiota Hoasin toiminnassa. Nykyään vastuullisuus on Hoasilla läpileikkaava ja tärkeä teema, jota ajatellaan laajasti. Myös säätiön taustayhteisöt eli pääkaupunkiseudun ylioppilaskunnat ja opiskelijakunnat ovat entistä vahvemmin pitäneet esillä vastuullisuuden kysymyksiä myös Hoasin toimintaa koskien.

Mikko pitää tärkeänä, että vastuullisuustoimintaan liittyy säännöllistä seuranta ja sille asetetaan selkeitä konkreettisia strategiaan kytkeytyviä tavoitteita. Hallituksen on tärkeää seurata sitä, että vastuullisuustavoitteita saavutetaan riittävän nopeasti, ja tarvittaessa päättää lisätoimenpiteistä. Tällä hetkellä tärkeinä kehityskohteina Mikko näkee erityisesti kestävään ympäristöön ja rakennuttamiseen liittyvät teemat.

Olemme kirjanneet eettiseen ohjeistukseemme toimintaperiaatteet rehdille liiketoiminnalle. Raportoimme vuosittain taloudellisista rahavirroista ja verojalanjäljestä, minkä lisäksi seuraamme toimintamme eettisyyttä. Vuoden 2021 aikana ei tullut ilmi epäeettistä toimintaa tai korruptiotapauksia.

### Seuraamme rahavirtoja ja verojalanjälkeämme

Seuraamme vuosittain liiketoimintamme merkittävimpiä rahavirtoja tilinpäätöksen yhteydessä. Toimimme Suomessa, joten maksamme kaikki verot Suomeen. Vuonna 2021 verojalanjälkemme oli yhteensä noin 13,7 miljoonaa euroa. Maksoimme veroja noin 20 miljoonaa euroa, mutta saimme investointiavustuksia noin 7 miljoonaa euroa. Verojalanjälkemme vuonna 2021 oli siis noin 13,6 miljoonaa euroa. Koska olemme yleishyödyllinen säätiö ja harjoitamme yhteiskunnallisesti merkittävää toimintaa, on meille myönnetty vapautus tuloverosta.

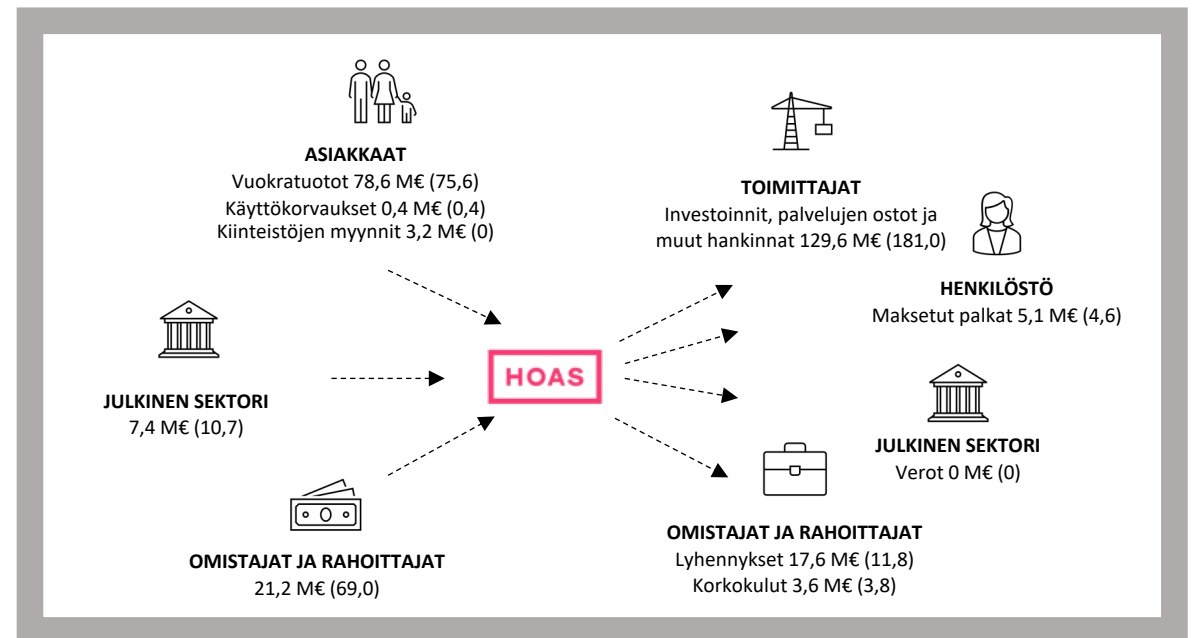
Merkittävimmät suorat rahavirtamme syntyvät vuokratuotoista ja investoinneista. Tulevista rahavirroista reilu 7 % tulee julkiselta sektorilta saatuina investointiavustuksina. Lainan osuus tulevista rahavirroista vaihtelee noin 20-40 % välillä. Vuonna 2021 noin 38 % rahoista on mennyt investointeihin.

**0**  
korruptio-  
tapauksia vuonna  
2021

**20 M€**  
maksettuja  
veroja vuonna  
2021

**13,6 M€**  
verojalanjälki  
vuonna 2021

Verojalanjälki tilikaudelta 2021, milj.€	
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	3,0
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	17,1
Tilikaudelta tilitettävät verot	0,9
Saadut avustukset	-7,4
<b>Verojalanjälki yhteensä</b>	<b>13,6</b>





Olemme määritelleet eettiset periaatteet, joita odotamme kaikkien työntekijöidemme ja soveltuvin osin myös yhteistyökumppaneidemme noudattavan. Eettiset periaatteet on kirjattu eettiseen ohjeistukseemme ja ne on referoitu oheiseen kuvaan. Vaadimme vastuullista ja rehtiä toimintaa myös yhteistyökumppaneiltamme. Huolehdimme, että tilaajavastuuasiat ovat kunnossa, minkä lisäksi seuraamme asiakastiedon riskimittaria sekä lakien ja asetusten noudattamista.

## Strategiamme ohjaa hankintojamme

Keskitämme hankintasopimuksia ja kehitämme kilpailuttamista muun muassa allianssimallilla. Pyrimme myös välillisesti vaikuttamaan yhteistyökumppaneidemme vastuullisuuteen ottamalla hankinnoissa yhä enenevässä määrin huomioon ympäristöteemat ja vastuullisuusasiat. Kilpailutuksessa pyrimme rakentamaan kannustimia, jotka ohjaavat kestävään toimintaan.

### CASE

#### Vastuullista toimintaa yhteistyökumppaneiltamme

Yhteistyökumppanimme L&T on siirtynyt talkkaritiimissään täyssähköautoihin ja kiinteistönhuoltopalveluita tarjoava COOR on siirtynyt sähkökäyttöisiin autoihin.

 <p>HUOMIOIMME KAIKESSA TOIMINNASSAMME ASUKKAIDEN TARPEET</p>	 <p>NOUDATAMME LAINSÄÄDÄNTÖÄ JA VOIMASSA OLEVIA SÄÄNTÖJÄ</p>	 <p>KUNNIOITAMME JA EDISTÄMME IHMISOIKEUKSIA</p>
 <p>TOIMIMME TASA-ARVOISESTI JA REILUSTI</p>	 <p>TARJOAMME TURVALLISEN JA OIKEUDENMUKAISEN TYÖYHTEISÖN</p>	 <p>MINIMOIMME YMPÄRISTÖ-VAIKUTUKSEMME</p>
 <p>SITOUDUMME REILUUN KILPAILUUN JA VÄLTÄMME ETURISTIRIITOJA</p>	 <p>HUOLEHDIMME LUOTTAMUKSELLISUUDESTA SEKÄ TIETOSUOJASTA JA TIETOTURVASTA</p>	 <p>EMME TARJOA TAI VASTAANOTA LAHJUKSIA</p>





## VASTUULLISUUS LUKUINA

Tämä on Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n (Hoas) toinen vastuullisuusraportti. Edistämme vastuullista opiskelija-asumista säätiön tarkoituksena noudattaen. Vastuullisuus onkin yksi perusarvoistamme. Tässä vastuullisuusraportissa kuvaamme säätiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset tilikaudelta 1.1.2021-31.12.2021. Raportissa kuvataan vuoden aikana tehtyä vastuullisuustyötä. Aikaisempi vastuullisuusraportti on tilikaudelta 2018 ja se julkaistiin lokakuussa 2019.

Raportti perustuu Global Reporting Initiative Standardien ”core” -laajuuteen eli jokaisesta olennaisesta päänäkökohdasta on raportoitu vähintään yksi indikaattori. Vertailuvuotena on käytetty vuotta 2020, minkä lisäksi joidenkin indikaattoreiden osalta esitetään myös historiatietoa hahmottamaan pidemmän aikavälin muutoksia. Raportissa keskitytään ainoastaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön määräysvallassa oleviin asioihin eli raportti kattaa vastuullisuusluvut, jotka liittyvät suoraan säätiön omaan toimintaan. Energian-, veden- ja jätteiden määrän osalta laskentarajat on rajattu koskemaan ainoastaan säätiön omistuksessa olevia kiinteistöjä. Raporttia ei ole varmennettu. Lisätietoja Hoasin vastuullisuusraportista saa ottamalla yhteyttä Hoasin toimitusjohtajaan Matti Tarhioon, matti.tarhio@hoas.fi.

### TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT

- Vastuullisuusraportissa esitetyt taloudelliset tunnusluvut kattavat ainoastaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön sr:n toiminnan. Luvut liittyvät suoraan säätiön omaan toimintaan ja ne perustuvat kirjanpitoon sekä tilinpäätökseen. Luvut ovat tilintarkastettuja.
- Vuokratasoa verrataan vuosittain KTI:n julkaisemaan tutkimukseen vuokratilastoista.

### SOSIAALISET TUNNUSLUVUT

- Henkilöstötunnuslukujen laskentaa ohjaa yleisohje. Henkilöstömäärällä tarkoitetaan sitä henkilöstömäärää, joka on ollut voimassa tilikauden päättyessä. Tässä raportissa on esitetty myös tilikauden keskimääräinen henkilöstömäärä, johon on laskettu mukaan osa-aikaisuudet.
- **Sairauspoissaoloprosentilla** tarkoitetaan sellaista poissaoloa, jonka aiheuttaa työntekijän sairastuminen tai tapaturma. Sairauspoissaolot sisältävät työterveyshuollon määrittämien sairauslomien lisäksi myös omalla ilmoituksella pidetyt 1-3 päivän sairauspäivät. Keskimääräiset sairauspoissaoloprosentti on laskettu tilikauden keskimääräiselle henkilöstömäärälle. **Työtapaturmien osalta** on huomioitu sellaiset tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän sairauspoissaoloon.

- **Henkilöstön kouluttautumista** on seurattu keskimääräisillä koulutuspäivillä ja koulutustunneilla. Koulutuspäivät henkilöä kohden on laskettu tilikauden lopussa olleelle henkilöstömäärälle.
- **Asiakastyytyväisyyttä** seurataan laajalla joka toinen vuosi toteutettavalla asiakastutkimuksella sekä vuosittaisella asiakastyytyväisyyskyselyllä. Viimeisin laaja kyselytutkimus toteutettiin puhelinhaastatteluina ja kyselytutkimuksella 2021 ja 2022. Molempien tutkimusten arvosanat on arvioitu asteikolla 1-5. Kyselyt toteuttaa ulkopuolinen toimija.

### YMPÄRISTÖTUNNUSLUVUT

- Ympäristötunnuslukujen laskennassa laskentarajat on rajattu koskemaan ainoastaan Hoasin omistamia kiinteistöjä.
- Laskennassa on raportoitu sekä kaukolämmön että sähkön osalta kokonaiskulutukset ja ominaiskulutukset. Ominaiskulutukset on laskettu tilikauden lopussa ollutta asunoneliömäärää kohden (htm<sup>2</sup>).
- Kiinteistöiltä kerätyt jätteiden määrät on saatu HSY:ltä. Jätteiden määrän jakautumista eri jätejakeisiin on verrattu HSY:n vuoden 2021 jätehuollon vuositilastoista saatuihin tietoihin. Tiedot jätteiden hyötykäytöstä on löydettävissä HSY:n nettisivuilta.
- Jätteiden kokonaispäästöjä laskiessa on käytetty One Click LCA -työkalun kertoimia.

**Kasvihuonekaasupäästöt**

- Kasvihuonekaasupäästöt on laskettu GRI-standardien suositusten mukaisesti noudattaen GHG Protocol - ohjeistusta. Ohjeistuksen mukaisesti päästöt jaetaan suoriin (Scope 1), epäsuoriin (Scope 2) ja muihin epäsuoriin (Scope 3) päästöihin.
- Hoasilla ei ole suoria (Scope 1) päästöjä. Näin ollen raportissa tarkastellaan ostetun sähkön ja lämmön epäsuoria (Scope 2) hiilidioksidipäästöjä Hoasin omistamien kohteiden osalta. Lisäksi laskentaan on sisällytetty Hoasin kiinteistöissä syntyvien jätteiden päästöt sekä vedenkulutuksesta ja jäteveden käsittelystä syntyneet päästöt (Scope 3).
- Ostoenergian päästöt on laskettu sähkön ja kaukolämmön osalta sekä hankinta- että sijaintiperusteisesti. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähkön ja kaukolämmön toimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua. Yhteenlasketuissa päästöluvuissa on vuoden 2021 osalta käytetty hankintaperusteisia lukuja.
- Energian ominaiskulutuksen ja epäsuorien kokonaiskasvihuonekaasupäästöjen laskennassa on käytetty absoluuttisia kulutuslukuja.

**Sähkön ympäristöprofiili:**

- Vuosina 2019-2021 käytimme kaikissa kohteissamme 100-prosenttisesti kotimaisella vesivoimalla tuotettua sähköä, jonka CO<sub>2</sub>-päästöt ovat 0 kg/MWh.
- Sijaintiperusteisena päästökertoimena on käytetty Motivan julkaisemia sähkönhankinnan keskimääräisiä CO<sub>2</sub>-päästökertoimia eri vuosilta. Kertoimet perustuvat viiden vuoden liukuvaan keskiarvoon. Nämä päästökertoimet ja niiden lähteet on esitetty taulukossa 1.

**Lämmön ympäristöprofiili**

- Hoasin asunnoissa käytetään kaukolämpöä, joka hankitaan kiinteistöjen sijainnin perusteella eri toimittajilta. Raportoitu kaukolämmönkulutus on sääkorjattu (normitettu) lämmitystarveluvulla normaalivuoteen. Laskennassa käytettävät paikkakuntakohtaiset lämmitystarveluvut julkaisee vuosittain Ilmatieteen laitos.
- Hankintaperusteisessa laskennassa on otettu huomioon hankittu uusiutuva kaukolämpö, jonka CO<sub>2</sub>-päästöt ovat 0 kg/MWh.
- Sijaintiperusteisena CO<sub>2</sub>-päästökertoimena on käytetty Motivan julkaisemia kaukolämmön erillistuotannon keskimääräisiä CO<sub>2</sub>-päästökertoimia eri vuosilta. Kertoimet perustuvat kaukolämmön yhteistuotannon hyödynjakomenetelmällä kolmen viimeisen vuoden keskiarvona määriteltyihin CO<sub>2</sub>-päästökertoimiin. Päästökertoimet ja niiden lähteet on esitetty taulukossa 1.

**Käytetyt vertailukohteet**

- Kokonaisenergiankulutusta on verrattu eduskuntatalon vuotuisen kokonaisenergiankulutukseen, joka on eduskunnan sivuilta löytyvän arvion mukaan 12 000 MWh vuonna 2020.<sup>3</sup>
- Asukaskohtaista energiankulutusta on verrattu Motivan sähkön kokonaiskulutuksen ennakkotietoon vuodelta 2020.
- Keskimääräistä vedenkulutusta on verrattu pääkaupunkiseudun keskiarvoon, joka on HSY mukaan noin 139 l/as/vrk.<sup>5</sup>
- Vuoden 2021 ominaiskasvihuonekaasupäästöjä on verrattu Suomessa toimivien muiden asuntotoimijoiden viimeisimpiin ominaiskasvihuonekaasupäästöihin.

**LÄHTEET**

<sup>1</sup><https://www.hsy.fi/jatteet-ja-kierratys/kiinteistoilta-keratyt-jatemaarat-Sortti-asetat/>

<sup>2</sup><https://www.hsy.fi/jatteet-ja-kierratys/>

<sup>3</sup> [https://www.motiva.fi/ratkaisut/energian kaytto\\_suomessa/sahkon\\_hankinta\\_ ja\\_kulutus](https://www.motiva.fi/ratkaisut/energian kaytto_suomessa/sahkon_hankinta_ ja_kulutus)

<sup>4</sup> [https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/julkaisut/Documents/ekj\\_5+2013.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/julkaisut/Documents/ekj_5+2013.pdf)

<sup>5</sup> <https://www.hsy.fi/vesi-ja-viemarit/vinkit-veden-kayttoon/>

**Taulukko 1. Sähkön ja kaukolämmön sijaintiperusteiset CO<sub>2</sub>-päästökertoimet (gCO<sub>2</sub>/kWh)**

	Sähkö (gCO <sub>2</sub> /kWh)	Lähde	Kaukolämpö (gCO <sub>2</sub> /kWh)	Lähde
<b>2021</b>	131	Tilastokeskus, Motiva 2021 mukaan	148	Tilastokeskus, Motiva 2021 mukaan
<b>2020</b>	141	Tilastokeskus 2018, Motiva 2020 mukaan	153	Tilastokeskus 2018, Motiva 2020 mukaan
<b>2019</b>	158	Tilastokeskus 2017, Motiva 2019 mukaan	153	Tilastokeskus 2017, Motiva 2019 mukaan

	2019	2020	2021
<b>Scope 1: Suorat päästöt, tCO<sub>2</sub>e</b>			
Kategoria 1: Ei ole	0	0	0
<b>Scope 2: Epäsuorat päästöt, hankintaperusteinen, tCO<sub>2</sub>e</b>			
Kategoria 1: Ostettu sähkö	0	0,0	0,0
Kategoria 2: Ostettu kaukolämpö	6 819	8 241	8 729
<b>Scope 2: Epäsuorat päästöt, sijaintiperusteinen*, tCO<sub>2</sub>e</b>			
Kategoria 1: Ostettu sähkö	3 757	4 015	3 757
Kategoria 2: Ostettu kaukolämpö	7 078	6 368	7 098
<b>Scope 3: Muut epäsuorat päästöt, tCO<sub>2</sub>e</b>			
Kategoria 1: Jätteet	Ei tietoa	Ei tietoa	817
Kategoria 3: Vesi	Ei tietoa	Ei tietoa	612
<b>Päästöt yhteensä, tCO<sub>2</sub>e</b>			<b>10 158</b>
<b>Päästöintensiteetti, kgCO<sub>2</sub>e/asukas</b>			<b>564</b>

Scope 2. Hoasin epäsuora energiankulutus

		2021			2020			2019			Muutos 2019-2021 (%)		
	Yksikkö	Sähkö	Kaukolämpö	Yhteensä	Sähkö	Kaukolämpö	Yhteensä	Sähkö	Kaukolämpö	Yhteensä	Sähkö	Kaukolämpö	Yhteensä
Ostettu energia	MWh	24 160	84 025	108 185	28 478	73 308	101 786	23 780	76 160	99 939	0,01	0,05	0,04
uusiuutumaton	MWh	0	26 857	26 857	0	24 723	24 723	0	27 105	27 105	0,00	0,00	0,00
uusiuutuva	MWh	24 160	57 168	81 328	28 478	48 585	77 063	23 780	49 055	72 835	0,01	0,08	0,06
ydinvoima	MWh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Scope 2. Hoasin epäsuorat kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (tCO<sub>2</sub>)

	2021	2020	2019	Muutos 2019-2021 (%)
Sähkö (hankintaperusteinen)	0	0	0	0,0
Sähkö (sijaintiperusteinen)	3 165	4 015	3 757	-0,1
Lämpö (hankintaperusteinen)	8 729	8 241	6 819	0,1
Lämpö (sijaintiperusteinen)	7 098	6 368	7 078	0,0
<b>Yhteensä*</b>	<b>8 729</b>	<b>8 241</b>	<b>6 819</b>	<b>0,1</b>

\*Yhteensä laskuissa käytetään hankintaperusteisia lukuja.

Energian kokonaiskulutukset, MWh

	2021	2020	2019	Muutos 2019-2021 (%)
Ostettu sähkö	23 780	28 478	24 160	0,01
Ostettu kaukolämpö	76 160	73 308	8 4025	0,05
<b>Yhteensä</b>	<b>99 939</b>	<b>101 786</b>	<b>108 185</b>	<b>0,04</b>
Kulutus MWh/asukas	5,5			

Vedenkulutus

	2021	2020	2019
Kokonaiskulutus, m <sup>3</sup>	887 328	908 134	882 205
Ominaiskulutus l/rm <sup>2</sup>	1 825	1 886	1 827
Kulutus l/as/vrk	134		

## Henkilöstön määrä ja rakenne

	2021	2020	2019
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa	85	84	79
Henkilöstön määrä keskimäärin	79	74	71
Keskimääräinen työsuhteiden pituus vuosissa, vakinaiset	10,1	9,3	8,4
Keskimääräinen työsuhteiden pituus vuosissa, kaikki*	8,1	7,5	7,4
Henkilöstön keski-ikä, vakinaiset	44,4	43,9	43,1
Henkilöstön keski-ikä, kaikki*	41,4	41,5	41,4
Eläkkeelle jääneiden lukumäärä	2	0	0
Irtisanottujen työsuhteiden määrä	0	0	0
Lomautettujen työntekijöiden määrä	0	0	0

\*Mukana myös määräaikaiset

## Työsuhteiden laadut, 31.12.

	2021	2020	2019
Vakituiset, miehet	14	14	14
Vakituiset, naiset	50	53	54
Määräaikaiset, miehet	1	1	1
Määräaikaiset, naiset	20	16	10
Kokoaikaiset, miehet	15	13	13
Kokoaikaiset, naiset	59	59	53
Osa-aikaiset, miehet	0	2	2
Osa-aikaiset, naiset	11	10	11

## Hallituksen sukupuolijakauma 31.12.

	2021		2020		2019	
	Miehiä	Naisia	Miehiä	Naisia	Miehiä	Naisia
Johtoryhmä	4	3	4	3	4	3
Henkilöstö	11	67	11	66	11	61
<b>Yhteensä</b>	<b>15</b>	<b>70</b>	<b>15</b>	<b>69</b>	<b>15</b>	<b>64</b>
Hallitus	7	3	6	4	6	4

## Henkilöstön ikäjakauma 31.12.

Henkilöstö ja hallinto	2021	2020	2019
20-29 vuotta	14	14	14
30-39 vuotta	32	32	28
40-49 vuotta	14	12	16
50-59 vuotta	19	21	17
60 tai yli	6	5	4

Hallitus	2021	2020	2019
20-29 vuotta	1		
30-39 vuotta	6	7	7
40-49 vuotta	2	2	2
50-59 vuotta	1	1	1
60 tai yli			
<b>Yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

## Henkilöstön vaihtuvuus (vakinaiset työntekijät)

	2021	2020	2019
Työsuhteita alkoi			
Naisia alle 30 v.	0	0	2
Naisia 30-50 v.	1	1	3
Naisia yli 50 v.	0	0	0
Miehiä alle 30 v.	0	0	0
Miehiä 30-50 v.	0	0	3
Miehiä yli 50 v.	0	0	1
Työsuhteita päättyi			
Naisia alle 30 v.	0	1	0
Naisia 30-50 v.	3	1	6
Naisia yli 50 v.	0	1	0
Miehiä alle 30 v.	0	0	0
Miehiä 30-50 v.	0	0	0
Miehiä yli 50 v.	0	0	0

## Työhyvinvointi-indikaattorit

	2021	2020	2019
Työtapaturmat, poissaoloon johtaneet	0	0	2
Työhön liittyvät kuolemantapaukset	0	0	0
Sairauspoissaolopäiviä	431	503	574
joista miehillä	23	33	25
joista naisilla	408	470	549
Sairauspoissaoloprosentti	2,2 %	2,7 %	3,2 %

Rahavirrat (tuhatta euroa)

		2021	2020	2019	2018
Tulevat rahavirrat	Asiakkaat				
	Vuokratuotot (ml. oikaisuerät)	78 581	75 641	73 151	70 149
	Käyttökorvaukset	363	353	366	354
	Kiinteistöjen myynnit	3 185	0	0	0
	Julkinen sektori				
	Saadut avustukset	7 378	10 753	7 592	10 288
	Omistajat ja rahoittajat				
	Lainanotto	21 185	69 061	61 414	59 230
	Muut tuotot				
	Muut rahoitustuotot	322	69	52	84
Menevät rahavirrat	Toimittajat				
	Palveluiden ostot	87 466	111 750	105 957	103 804
	joista investointeja	42 092	69 281	61 596	56 880
	Henkilöstö				
	Maksetut palkat	5 068	4 644	4 378	4 055
	Omistajat ja rahoittajat				
	Lyhennykset	17 564	11 838	14 204	13 421
	Korkokulut	3 856	3 798	3 523	3 067
	Julkinen sektori				
	Verot	0	0	0	0

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen (tuhatta euroa)

Sidosryhmä	Selitys	Rahavirrat			
		2021	2020	2019	2018
Asiakkaat	Vuokra- ja käyttö-korvaukset, oikaisuerät	78 944	75 994	73 517	70 502
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen		78 944	75 994	73 517	70 502
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	87 466	111 750	105 957	103 804
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	5 068	4 644	4 378	4 055
Pääoman tuottajat	Korko- ja rahoituskulut	3 856	3 798	3 523	3 067
Julkinen sektori	Laskennalliset tuloverot	0	0	0	0
Yhteisöt	Investoinnit yhteisöisiin tarkoituksiin	0	0	0	0
Taloudellisen lisäarvon jakautuminen		96 390	120 192	113 858	110 926
Taloudellisen lisäarvon säilyminen		-17 446	-44 198	-40 341	-40 424

Verojalanjälki

	2021	2020	2019	2018
Yhteenveto (tuhatta euroa)				
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	3 053	2 751	3 122	2 547
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	17 114	19 176	18 232	17 227
Tilikaudelta tilitettävät verot	952	1 261	1 214	1 075
Saadut avustukset	7 378	10 753	7 592	10 288
Verojalanjälki yhteensä	13 741	12 435	14 975	10 561
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot (tuhatta euroa)				
Tuloverot	0	0	0	0
Työnantajamaksut	929	793	784	744
Kiinteistöverot	2 010	1 856	1 744	1 557
Varainsiirtoverot	113	102	594	246
Muut verot	0	0	0	0
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot yhteensä	3 053	2 751	3 122	2 547
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot (tuhatta euroa)				
Kiinteistökannan sähköverot (laskennallinen ARVIO)	427	408	429	460
Vähennyskelvottomat arvonnäköverot (laskennallinen ARVIO)	16 688	18 769	17 803	16 767
Muut verot	0	0	0	0
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot yhteensä	17 114	19 176	18 232	17 227
Tilikaudelta tilitettävät verot (tuhatta euroa)				
Palkkoihin liittyvät verot	1 048	970	902	818
Auto- ja ajoneuvoverot	0	1	2	1
Arvonnäköverot, netto	-96	290	309	255
Lähdeverot	0	0	0	0
Valmisteverot	0	0	0	0
Tilikaudelta tilitettävät verot yhteensä	952	1 261	1 214	1 075
Tilikaudelta saadut tuet ja avustukset (tuhatta euroa)				
Avustukset ja korvaukset	7 378	10 753	7 572	10 243
Yritystuet	0	0	20	45
Tilikaudelta saadut tuet ja avustukset yhteensä	7 378	10 753	7 592	10 288



## 102- YLEINEN SISÄLTÖ

## Organisaation kuvaus

102-1	Raportoivan organisaation nimi	Sivut 1-2
102-2	Toimialat, brändit, tuotteet, palvelut	Sivut 2 ja 5
102-3	Organisaation pääkonttorin sijainti	Sivu 24
102-4	Toimintamaat	Sivu 5
102-5	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	Sivu 31
102-6	Markkina-alueet, toimialat	Sivut 5 ja 6
102-7	Raportoitavan organisaation koko	Sivut 5 ja 32
102-8	Tietoa palkansaajista ja muista työntekijöistä	Sivut 24 ja 39. Jaottelu maittain tai alueittain ei ole oleellista.
102-9	Toimitusketju	Sivut 5 ja 6
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	Ei merkittäviä muutoksia. Tarkemmat tiedot löytyvät tilinpäätöksestä.
102-11	Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	Sivu 10. Kaikessa toiminnassa noudatetaan lainsäädännön vaatimuksia ja rakentamisessa rakennusmääräyksiä.
102-12	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	Sivut 33
102-13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Sivu 6

## Strategia

102-14	Toimitusjohtajan katsaus	Sivu 3
--------	--------------------------	--------

## Eettiset toimintaperiaatteet

102-16	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Sivut 5 ja 7
--------	-----------------------------------	--------------

## Hallitus

102-18	Hallintorakenne	Sivut 9 ja 39.
--------	-----------------	----------------

Sidosryhmät		
102-40	Luettelo organisaation sidosryhmistä	Sivu 6
102-41	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Kaikki työntekijät kuuluvat yleisten työehtosopimusten piiriin.
102-42	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Sivu 6
102-43	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Sivu 6
102-44	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Sivu 6
Raportointitapa		
102-45	Tilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS ry
102-46	Raportin sisällön määrittely	Sivu 35
102-47	Olenaiset näkökohdat	Sivu 8
102-48	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Sivu 35
102-49	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	Sivu 35
102-50	Raportointijakso	Sivu 35
102-51	Edellisen raportin päiväys	Sivu 35
102-52	Raportin julkaisutiheys	Sivu 35
102-53	Yhteystiedot, joista kysyä raporttiin liittyviä lisätietoja	Sivu 35
102-54	GRI-standardien mukainen raportoinnin kattavuus	Sivu 35: This report has been prepared in accordance with the GRI Standards: Core option.
102-55	GRI-sisällysluettelo	Sivu 41
102-56	Raportin varmennus	Sivut 35. Raporttia ei ole varmennettu.
103- JOHTAMISMALLI		
103-1	Olenaisia näkökohtia koskevat laskentarajat	Sivut 36 ja 37. Tarkemmat rajaukset ilmoitetaan tunnuslukujen yhteydessä.
103-2	Johtamismallin osatekijät	Sivu 9
103-3	Johtamismallin arviointi	Sivu 9. Tarkemmat tiedot ilmoitetaan näkökohtien yhteydessä.

**200 – TALOUDELLISET VAIKUTUKSET****Taloudelliset tulokset**

201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Sivut 32 ja 40
Oma näkökohta	Rahavirrat	Sivut 32 ja 40
Oma näkökohta	Verojalanjälki	Sivut 32 ja 40

**Korruptionvastaisuus**

205-3	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Sivu 32
-------	--	---------

**Vastuullinen talous**

Oma näkökohta	Taloudellinen käyttöaste ja vuokrataso	Sivu 31
---------------	--	---------

**300 - YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET****Energiankulutus**

302-1	Organisaation oma energiankulutus	Sivut 20 ja 39
302-3	Energiaintensiteetti	Sivut 20 ja 39: kWh/m <sup>3</sup> ja kulutus/asukas

**Vedenkulutus**

303-1	Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	Sivut 20 ja 39
Oma näkökohta	Vesi-intensiteetti	Sivut 20 ja 39: l/rm <sup>2</sup> ja l/as/vrk

**Kasvihuonekaasupäästöt**

305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Sivut 21 ja 38: ei suoria kasvihuonekaasupäästöjä
305-2	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	Sivut 21 ja 38
Oma näkökohta	Uusiutuvien energialähteiden osuus kaikesta ostetusta energiasta	Sivut 20, 21 ja 39

**Jätteet**

306-2	Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain ja käsittelytavan mukaisesti	Sivu 22
-------	--	---------

## 400 - SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Työsuhteet		
401-1	Uuden palkatun henkilöstön määrä ja vaihtuvuus	Sivut 24 ja 38. Jaottelu maittain tai alueittain ei ole oleellista.
Oma näkökohta	Työtyytyväisyyden mittaaminen	Sivut 26 ja 27
Työterveys ja -turvallisuus		
403-2	Tapaturmatyypit, tapaturmataajuus, menetetyt työpäivät, poissaolot ja kuolemantapaukset	Sivut 26 ja 39. Jaottelu maittain tai alueittain ei ole oleellista.
Koulutukset		
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden	Sivut 28 ja 39. Jaottelua työntekijäkategorian mukaan ei ole tehty.
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Sivu 26. Kaikki työntekijät, 100%.
Monimuotoisuus ja yhdenvertaiset mahdollisuudet		
405-1	Hallinnon ja henkilöstön monimuotoisuus	Sivut 24 ja 39.
Asiakkaat		
Oma näkökohta	Asiakastyytyväisyys (vuosittainen ja laaja tutkimus)	Sivu 13
Oma näkökohta	Suositteluprosentti	Sivu 13
Oma näkökohta	Kiinteistökannan tunnusluvut ja tehdyt korjaukset	Sivut 11, 12, 17 ja 19
Oma näkökohta	Asiointityytyväisyys	Sivu 13



Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas)  
Pohjoinen Rautatiekatu 29 A  
PL 799, 00101 HELSINKI

© EcoReal Oy 2022. Tämä asiakirja on tarkoitettu ainoastaan raportin tilaajalle eikä sitä saa luovuttaa eteenpäin. Tilaajalla on oikeus julkaista raportti omilla verkkosivuillaan.