

Vastuullisuusraportti

2023

H
O
A
S



Sisällysluettelo

Mukavinta ja helpointa opiskeluajan asumista vastuullisesti	3	Edelläkävijyyttä päästölaskennassa	23	Vastuullisuuden johtaminen	44
Toimitusjohtajan terveiset.....	4	Rakennuskanta on toimintamme merkittävin kasvihuonepäästöjen lähde.....	25	Vastuullisuustyön johtaminen ja toteuttaminen	45
Hoas on opiskelijan koti	5	Luontopositiivista vihersuunnittelua	26	Olellaiset aiheet.....	46
Toimintaympäristö avainlukujen kautta.....	7	Vaikuttavuutta läpi arvoketjun	28	Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	47
Vastuullisuus Hoasilla.....	9	Hoasin arvoketju	29	Sidosryhmät	48
Katsaus vuoteen 2023	10	Kattavat palvelut asukkaan tukena	30	Sidosryhmien odotukset.....	49
Haasteista ratkaisuihin	11	Hoasilla asuminen on vastuullista	31	Hallitus.....	50
Vastuullisuusstrategia muovautuu sääntelyn ja ymmärryksen kehittyessä	13	Kehitimme uusien asuntojen suunnittelua – tuomme jatkossa koteihin seitsemän lajitteluastiaa	32	Työnteon perusta.....	53
Kestävä talous Hoasin hyvinvoinnin perustana	14	Yhteisöllisyyttä yksiöön	33	Verot ja avustukset	54
Kestävä talous osana kaikkea päätöksentekoa	15	Kumppaneillamme on merkittävä rooli vastuullisuustavoitteidemme saavuttamisessa.....	35	Data 2023	55
Yhteistyö ja yhdessä oppiminen investointipäätösten tukena	16	Tiedostavalla työmaalla on mukava olla töissä.....	36	GRI indeksi	62
Tutkitusti merkittäviä tekoja	18	Osaamista, muutoskykyä ja näkyvää vastuullisuustyötä	38		
Vastuullisuustyömme perustana tutkitusti merkittävät teot	19	Henkilöstön vastuullisuuskyselyn tuloksia	39		
Hiilijalanjälki 2023	20	Rohkeutta kokeilla ja löytää vastuullisia ratkaisuja	40		
Hoasin hiilijalanjälki pieneni viime vuodesta.....	21	Haluamme, että meillä voidaan hyvin	41		
Hiilitiekartta 2023–2030.....	22	Vastuullisuuden vuosi Hoasilla – uutta suuntaa ja tuloksia	42		

Mukavinta ja helpointa opiskeluaajan asumista

vastuullisesti

Toimitusjohtajan terveiset.....	4
Hoas on opiskelijan koti.....	5
Toimintaympäristö avainlukujen kautta	7
Vastuullisuus Hoasilla.....	9
Katsaus vuoteen 2023	10
Haasteista ratkaisuihin.....	11
Vastuullisuusstrategia muovautuu sääntelyn ja ymmärryksen kehittyessä	13

Toimitusjohtajan terveiset

Asiakaskuntamme koostuu pääosin nuorimmasta itsenäistyvästä opiskelijapolvesta, jonka arvot ja odotukset painottuvat vahvasti vastuulliseen toimintaan sekä laadukkaisiin asuntoihin hyvillä sijainneilla.

Hoasin rooli on vastata näihin odotuksiin paitsi asuntokannan osalta myös hankinnoissa, palveluissa ja kaikissa toiminnoissamme. Yhteistyöllä kumppaneidemme kanssa pyrimme edistämään kestävää huomista.

Kiinteistökantaamme kohdistuu valtavasti uudistustarpeita. Osan haasteellisilla sijainneilla olevia energiatehottomia rakennuksia olemme korvanneet uudistuotannolla. Kiinteistökannan kehittäminen energiatehokkaammaksi tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi on tärkeää.

Vastuullisuus on keskeinen osa liiketoimintaamme, ja odotamme vastuullisuusregulaation kasvavan tulevina vuosina. Vastuullisuuspäällikkömme on integroitu johtoryhmään, ja vastuullisuusorganisaatio koostuu kahdesta henkilöstä. Koko organisaatiomme tekee töitä vastuullisuuden eteen.

Vastuullisuusasioissa asenteella on merkitystä. Huomista ei rakenneta syyllistämällä, vaan kannustamalla. Tämän päivän teko kantaa hedelmää tuleville sukupolville. Rakennamme yhdessä yhteistyökumppaniemme kanssa opiskelijoille parempaa opiskelija-asumista.

– **Matti**

Huomista ei rakenneta syyllistämällä, vaan kannustamalla.





Hoas on opiskelijan koti

Vuokraamme pääkaupunkiseudun peruskoulun jälkeisten oppilaitosten opiskelijoille koteja.

Rakennamme ja ylläpidämme vuokra-asuntoja ja niihin liittyviä palveluita.

Osallistumme opiskelijoiden opiskelu- ja asuinolojen parantamiseen.

Tuemme kansainvälistä opiskelija-, tutkija- ja nuorisovaihtoa tarjoamalla kalustettuja vaihto-opiskelijoiden asuntoja Suomeen saapuville opiskelijoille.

Olemme voittoa tavoittelematon, yleishyödyllinen säätiö.

**Mukavinta ja helpointa
opiskeluajan asumista**



Toimintaympäristö avainlukujen kautta

Kiinteistöt

4

kaupunkia

124

kiinteistöä

10 788

asuntoa

2 666

yksiötä

222

uutta
asuntoa
vuonna 2023

Toiminnan tarkoitus

33 %

markkinahintaa edullisemmat vuokrat
pääkaupunkiseudun opiskelijoille

14,6 € / m²

Keskivuokra

Toiminnan vaikutukset ympäristöön

Hiilijalanjälki

22 932 tCO₂e

Vedenkulutus

146 l / asukas

Rakennuttaminen
(käyttöomaisuus)

23 %

hiilijalanjäljestä

Sekajätteen määrä

62 %

kaikista asukkaiden
jätteistä

Ostetut tuotteet ja
palvelut

20 %

hiilijalanjäljestä

110 t

jätepisteille
kuulumatonta
jätettä

Kumppanuudet

Noin

60

eri ylläpidon
yhteistyökumppania

Tyytyväisyys

NPS 41

Great Place
to Work
-sertifikaatti

Ihmiset

99

työntekijää, joista
80% naisia, 20 % miehiä

Henkilöstön keski-ikä

41,4 vuotta

19 065

asukasta

Noin 1/3

asukkaista kansainvälisiä
opiskelijoita

Talouden tunnusluvut

Liikevaihto

87 952 686 €

Toiminnan ympäristövaikutusten hallita

100 %

sähköstä tuotettu
uusiutuvilla
energialähteillä

58 %

kaukolämmöstä tuotettu
uusiutuvilla
energialähteillä

100 %

tulevista uudiskohteista
rakennetaan
energialuokkaan A

Rakennuskannasta

70 %

kuuluu energialuokkiin A–D

Haluamme tehdä taloudellisesti kestäviä ja tutkitusti merkittäviä vastuullisuustekoja – opiskelijoiden asumistyytyväisyydestä tinkimättä.

Vastuullisuus Hoasilla

Opiskelijat ja heidän hyvinvointinsa ovat työmme ytimessä. Visiomme on tarjota mukavinta ja helpointa opiskeluajan asumista vastuullisesti. Vuokraamme opiskelijoille kohtuuhintaisia koteja keskeisillä sijainneilla pääkaupunkiseudun palveluiden ja joukkoliikenteen äärellä. Näin he voivat viettää opiskeluaikansa laadukkaissa ja pitkäikäisissä kodeissa, ja vuokranmaksun jälkeen heille jää rahaa elämiseenkin. Teemme asumisesta vastuullista, jotta opiskelijat voivat hyvällä omalätunnolla keskittyä oman tulevaisuutensa rakentamiseen.

Vastuullisuusstrategia ohjaa toimintaamme vuoteen 2030 saakka. Suunnitelma päämäärien saavuttamiseksi on avattu jokaisen osaston omana toimenpideohjelmanä. Näin on nähty mitä kunkin osa-alueen edistäminen tarkoittaa konkreettisesti koko organisaatiossa. Kullekin osastolle on määritetty tavoitteet, keinot ja mittarit vastuullisuusstrategian päämäärien edistämiseksi. Vastuullisuusstrategiaa päivitetään seuraavan kerran Hoasin laajemman strategiapäivityksen yhteydessä.

Älykäs ja järkevä edelläkävijäisyys tarkoittaa meille realistisen tilannekuvan painottamista päätöksenteossa. Otamme huomioon päätöstemme vaikutukset usealta kannalta ja keskitymme meille olennaisimpiin sekä merkittävimpiin vaikutusmahdollisuuksiin. Emme tee kustannuksiltaan kestävämpiä ratkaisuita. Sen sijaan etsimme keinot, jotka ovat kustannuksiltaan kohtuulliset ja joiden avulla haluttu lopputulos saavutetaan.

Aktiivisella vuoropuhelulla edistämme koko toimialan vastuullisuuden kehittymistä kunnianhimoiseen, mutta realistiseen suuntaan.

Vastuullisen asumisen ja liiketoiminnan, kestävän talouden sekä korkean asumistyytyväisyyden yhdistäminen on mahdollista.

Vastuullisuutemme kivijalka

- ✓ **Laadukkaat ja pitkäikäiset kodit**
- ✓ **Luonnon tilaa ja ihmisten hyvinvointia parantava, kestävä yhteiskunta**
- ✓ **Hyvinvoiva säätiö**
- ✓ **Teoistamme viestiminen ja vaikuttaminen toimialan muutokseen**
- ✓ **Kestävät ja kehittävät kumppanuudet**
- ✓ **Vastuullisen asumisen tuki ja saavutettavat palvelut**

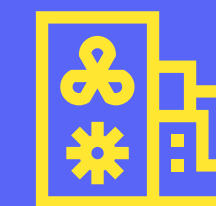
Katsaus vuoteen 2023



Vuonna 2023 valmistui vastuullisuusstrategia, joka ohjaa toimintaamme koko organisaation tasolla



Keväällä 2023 laadittu hiilitiekartta ohjaa meitä pienentämään tavoitteellisesti hiilijalanjälkeämme linjassa SBTi:n tavoitteiden kanssa



Päätimme hankkia ostoenergiamme uusiutuvilla energianlähteillä tuotettuna ja pudotamme näin energiahankintamme päästöt nollaan vuonna 2024



Teimme vastuullisuustavoitteet ymmärrettäviksi omalle henkilökunnallemme ja seuraamme edistymistä säännöllisillä kyselyillä



Kehitimme toimintaamme tiivistä yhdessä kumppaniemme kanssa laajemman vaikutavuuden aikaansaamiseksi

Tiputamme energiahankinnan päästöt nollaan 2024

Päästövähennystavoitteemme ovat linjassa SBTi:n kanssa

62 %:lle henkilökunnasta on selvää, mihin Hoasin vastuullisuustyössä keskitytään

Haasteista ratkaisuihin

Tunnistimme haasteita

Mitä maksaa ja miten toteutetaan energiatehokas ja vähähiilinen rakennus?

Miten palveluntuotannon päästöjä pienennetään yhdessä kumppaneiden kanssa?

Miten parannetaan jätteen lajittelua asunnoissa?

Miten varmistetaan ihmisten hyvinvointi työmailla?

Miten luonnon monimuotoisuutta huomioidaan vaikuttavalla tavalla?

Kehitimme ratkaisuja

Alan keskeisten toimijoiden kanssa tehty selvitys kokonaisuuden kannalta fiksuista toimenpiteistä

Materiaaliperusteiseen laskentaan siirtyminen mahdollistaa konkreettisen kehityspolun

Yhtä monta lajitteluastiaa koteihin kuin jätepisteellä kerätään jättejakeita

Oma konsepti varmistaa työntekijöiden työolojen seurannan ja kehittämisen kaikilla Hoasin työmailla

Pihasuunnittelun tarkistuslista luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi

Seuraavaksi

Energia- ja ilmastojohtamisen ohje osaksi rakennuttamisen prosessia

Toimenpidesuunnitelma vähähiilisemmän palvelutuotannon kehittämiseksi

Vastuullisen asumisen arkea helpottavien ratkaisujen tai palveluiden kehittäminen

Tiedostava työmaa -konsepti

Luontopositiivisten ratkaisujen vaikuttavuuden mittaamisen kehittäminen

Vastuullisuusstrategia

Visio

Mukavinta ja helpointa opiskeluajan
asumista vastuullisesti
- älykäs ja järkevä edelläkävijyys



Strateginen päämäärä



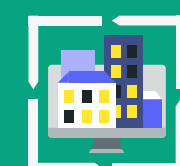
Varmistamme Hoasin kestävän
hyvinvoinnin ja kyvyn tarjota
kohtuuhintaisia asuntoja opiskelijoille
vielä sadankin vuoden jälkeen



Tuemme luonnon tilaa ja
ihmisten hyvinvointia parantavaa
kestävää yhteiskuntaa



Tavoittelemme vaikuttavuutta läpi
koko arvoketjun



Muokkaamme toiminta-
ympäristöämme sen sijaan, että vain
sopeutuisimme sen muutoksiin

Strategiset painopisteet



Vastuullisuus ja kestävä talous osana
kaikkea päätöksentekoa



Toiminnan merkittävimpien vaikutusten ja
vaikutusmahdollisuuksientunnistaminen
ja niihin panostaminen kokonaisuuden
kannalta fiksuimmalla tavalla



Kehittävät ja kestävät kumppanuudet
ja yhteistyöverkostot sekä vastuullinen
asuminen



Osaaminen, muutoskyky ja
vastuullisuustyön näkyväksi tekeminen

Vastuullisuusstrategia muovautuu sääntelyn ja ymmärryksen kehittyessä

Jaoimme vastuullisuusstrategiamme toteuttamisen kahdelle kaudelle.

Kausi 2023–2025

Tutkimus, ymmärrys ja yhteistyö älykkään edelläkävijyyden mahdollistamiseksi

Ensimmäisellä kaudella teemme tutkimusta ja keräämme ymmärrystä siitä millä toimenpiteillä pystymme aikaansaamaan merkittävimpiä vaikutuksia. Toteutamme samalla toimenpiteitä, joilla saamme aikaan välittömiä positiivisia vaikutuksia.

Kausi 2026–2030

Tavoitteissa edistyminen näkyy konkreettisesti kiinteistökannassa, henkilökunnan osaamisessa, palveluissa ja viestinnässä

Strategian seuraavalla kaudella panostamme laajemmin vaikuttavimpien tekojen toteuttamiseen kokonaisuuden kannalta fiksiimmalla tavalla. Toisella kaudella myös kiinteistö- ja rakennusalan ilmasto- ja muita kestävyystavoitteita ohjaava lainsäädäntö on täsmentynyt sekä tavoitetasot tarkentuneet.

Vastuullisuusraportin seuraavissa osioissa avaamme vastuullisuusstrategian neljän päämäärän ja painopisteiden sisältöä.

Käänsimme perinteisen vastuullisuusraportin rakenteen ympäri ja aloitamme kertomalla konkreettisista toimista vastuullisuusstrategian edistämiseksi sekä aikaansaaduista tuloksista. Raportin lopussa on avattu tarkemmin vastuullisuustyön johtamista ja taustalla tehtyjä selvityksiä.

Kestävä talous Hoasin

hyvinvoinnin perustana

Kestävä talous osana kaikkea päätöksentekoa	15
Yhteistyö ja yhdessä oppiminen investointipäätösten tukena	16

Kestävä talous osana kaikkea päätöksentekoa

Vastuullisuus on keskeinen osa kaikkea päätöksentekoamme. Tavoitteenamme on hyvinvoiva Hoas, jonka tänään rakentamat talot ovat opiskelijoiden käytössä vielä sadankin vuoden päästä. Haluamme, että päätöksemme ovat myös taloudellisesti kestäviä eivätkä aiheuta esimerkiksi kohtuutonta vuokrankorotuspainetta.

Opiskelija-asuntojen hyvä sijainti ja talojen korkea laatu varmistaa, että kiinteistömme palvelevat tarkoituksessaan pitkään. Varautumalla tulevaisuuden skenaarioihin sekä reagoimalla ennakoivasti tuleviin lakeihin ja säädöksiin luomme pohjaa tulevaisuuden kestäväälle liiketoiminnalle jo tänään.

Vuonna 2023 saimme seitsemälle hankkeelle Kuntarahoituksen yhteiskunnallista rahoitusta.*

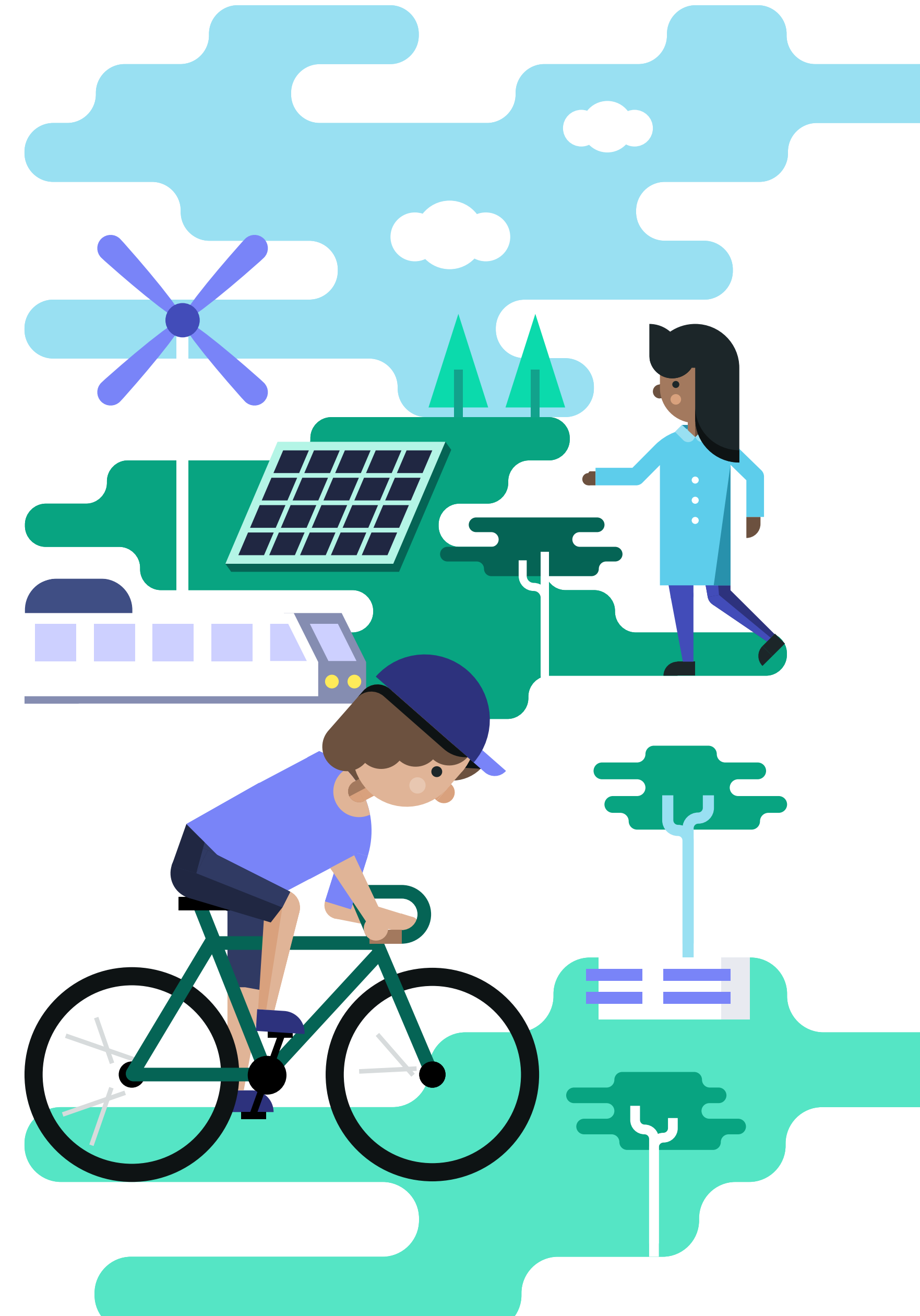
Älykäs ja järkevä edelläkävijyys tarkoittaa meille realistisen tilanekuvan painottamista päätöksenteossa. Otamme huomioon päätöstemme vaikutukset usealta kannalta ja keskitymme meille olennaisimpiin sekä merkittävimpiin vaikutusmahdollisuuksiin. Emme tee kustannuksiltaan kestävämpiä ratkaisuita. Sen sijaan etsimme keinoja, jotka ovat kustannuksiltaan kohtuulliset ja joiden avulla haluttu lopputulos saavutetaan.

Haemme investoinneillemme yhteiskunnallista tai vihreää rahoitusta. Yhteiskunnallinen rahoitus on suunnattu investoinneille, jotka tuottavat laaja-alaista yhteiskunnallista hyötyä. Vihreä rahoitus on suunnattu ilmasto- ja ympäristöystävällisiin investointeihin.

Keskivuokra 2023

14,6 € / m²

* Yhteiskunnallisen rahoituksen myöntäminen on osoitus erityisen vaikuttavasta ja yhteiskunnallista hyötyä tuottavasta hankkeesta.



Yhteistyö ja yhdessä oppiminen investointipäätösten tukena

Verkostoiduimme aktiivisesti alan keskeisten toimijoiden kanssa hakeaksemme konkreettisia ratkaisuita toimialan vastuullisuuden kehittämiseksi.

Yhdessä pyrimme hahmottamaan kokonaisuuden näkökulmasta vaikuttavimpia sekä kustannuksiltaan fiksuimpia toimintamalleja ilmastokestävämpään rakentamiseen.

Koimme perustelluksi asettaa omassa toiminnassamme tavoitteita nykyrakennusmääräykset ylittävälle tasolle, jotta Suomen ilmastotavoitteita voidaan vauhdittaa.

Jos alalla jaettaisiin enemmän kokemuksia ja oppeja, vauhdittaisimme vihreän siirtymän toteutumista.

Mitä teimme?

- ✓ Selvitimme, miten tyypillinen, nyky-määräysten mukainen B-energialuokan asuinkerrostalo voidaan päivittää suunnitteluvaiheessa A-energialuokan taloksi. Keskeistä oli havainnollistaa eri toimenpideyhdistelmien vaikutukset kohteen elinkaarikustannuksiin ja vuokratasoon.
- ✓ Tutkimme eri teknologioiden ja materiaalien vaikutusta uudiskohteen hiilijalanjälkeen investointi- ja elinkaarikustannuksineen. Tieto oli tärkeä, jotta näimme kuinka lähelle uudiskohteemme hiilijalanjalki asettuu suhteessa Helsingin kaupungin jo asettamaan raja-arvoon (16kg CO₂/m²/a).
- ✓ Lisäksi kartoitimme kattavasti toimenpideyhdistelmiä, joilla olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuutta parannetaan hallitusti.
- ✓ Vuonna 2023 tehtyjen kartoitusten pohjalta laadimme energia- ja ilmastotavoitteiden johtamisen suunnitelman.

Mitä oivalsimme?

- ✓ Ristiriitaiset kokemukset esimerkiksi eri energiajärjestelmien suoriutumisesta verrattuna suunniteltuun suoritustasoon aiheuttavat epävarmuutta investointihalukkuuteen.
- ✓ Keskeistä on löytää pitkäikäistä, luotettavaa ja helppokäyttöistä teknologiaa, joka ei sirpaloita kiinteistökannan hallittavuutta.
- ✓ Hiilijalanjälkitavoitteisiin pääsemisessä ja suunnittelun ohjauksessa on vielä kehitettävää ja laskentatapoihin liittyy vielä epävarmuuksia.

Vastuullisuustyössä on helppo asettaa tavoitteita. Vaikeampaa on löytää realistinen polku, jolla tavoitteita saavutetaan.

Kunnianhimoisten vastuullisuustavoitteiden ohessa meidän on pidettävä asuntojen hinnat kohtuullisena.

Kehittääksemme opiskelija-asumista kestävästi johdamme toimintaamme tutkitulla tiedolla.



Tutkitusti

merkittäviä tekoja

Vastuullisuustyömme perustana on tutkitusti merkittävät teot	19
Hiilijalanjälkemme	20
Hoasin hiilijalanjälki on pienentynyt vuoden takaisesta	21
Hiilitiekartta	22
Edelläkävijyyttä päästölaskennassa	23
Rakennuskantamme on toimintamme merkittävin kasvihuonepäästöjen lähde.....	25
Luontoposiitivista vihersuunnittelua	26

Vastuullisuustyömme perustana tutkitusti merkittävät teot

Haluamme tunnistaa toimintamme merkittävimmät vaikutukset ja vaikutusmahdollisuudet, jotta voimme panostaa niihin kokonaisuuden kannalta fiksuimmalla tavalla.

Parannamme myös tiedonkeruuta ja menetelmiä eri toimenpiteiden vaikuttavuuden todentamiseksi. Toimintaa kehittäessämme kyseenalaistamme rohkeasti vallitsevia toimintamalleja, jotta löydämme meille toimivimmat ja taloudellisesti kestävät vaihtoehdot. Samalla, kun vähennämme negatiivisia vaikutuksiamme kehitämme ymmärrystä positiivisten ilmasto- ja luontovaikutusten kasvattamiseksi.

Haluamme ymmärtää jatkuvasti paremmin roolimme ja vaikutusmahdollisuutemme osana opiskelijoiden hyvinvointia. Voimme tukea vastuullista asumista ja parhaassa tapauksessa tuoda vastuulliset asuintavat pysyväksi osaksi arkea. Yhteisöllisyyttä tukemalla pyrimme vähentämään nuorten kokemaa yksinäisyyttä.

Seuraamme teknologian ja materiaalien kehitystä sekä teemme yhteistyötä esimerkiksi useiden oppilaitosten kanssa. Hiilijalanjälkilaskentaa tarkentamalla tunnistamme konkreettisia vaikuttamiskeinoja.

Teemme asumisesta vastuullista ja rakentamisesta ilmastokestävämpää jo nyt.

Selvitys kiertotalouden edistämisestä peruskorjauksissa

Selvitimme yhteistyössä Tampereen yliopiston opiskelijoiden kanssa kiertotalouden edistämisen mahdollisuuksia. Konkreettisenä kohteena oli Hoasin vuonna 2024 käynnistyvä mittava peruskorjaushanke.

Yhteistyössä:

- ✓ **Selvitettiin kiertotalouden huomioimisen vaikutuksia hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen**
- ✓ **Arvioitiin kiertotalousratkaisujen käyttöönoton vaikutuksia hankkeen kustannuksiin**
- ✓ **Arvioitiin kiertotalousratkaisujen käyttöönoton vaikutuksia CO₂-päästöihin**

Vuonna 2024 harjoitustoista valitaan toteutuskelpoiset ideat, joita testataan ja jatkojalostetaan osana peruskorjaushanketta.

Hiilijalanjälki 2023

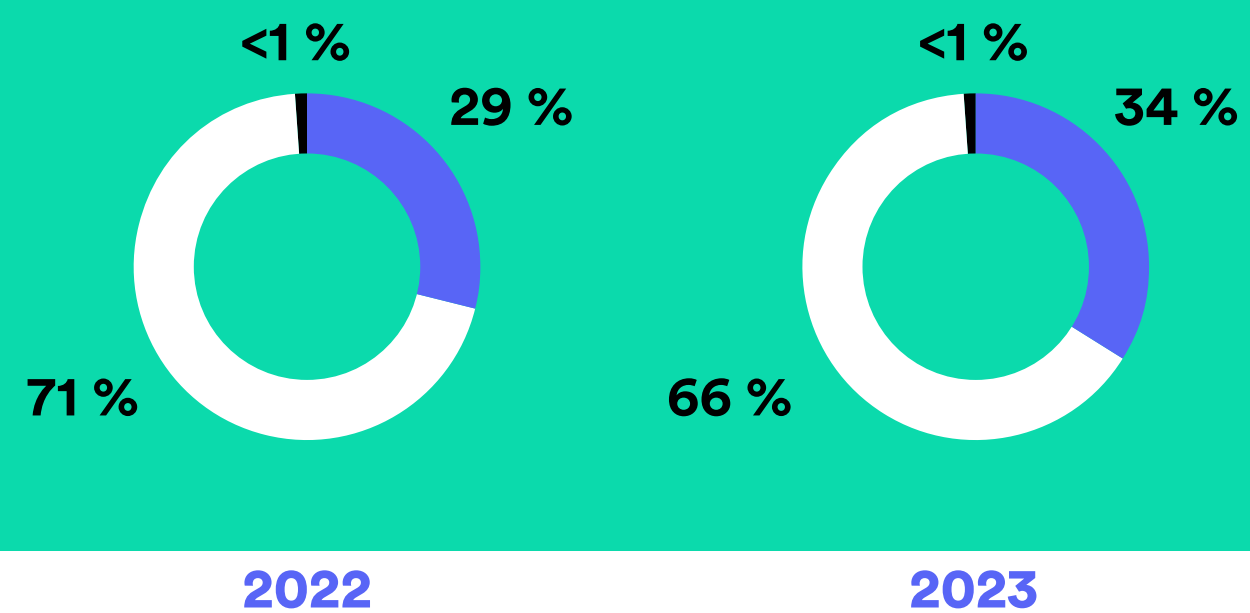
Hiilijalanjälkemme pieneni lähes

28 %
vuodesta 2022.

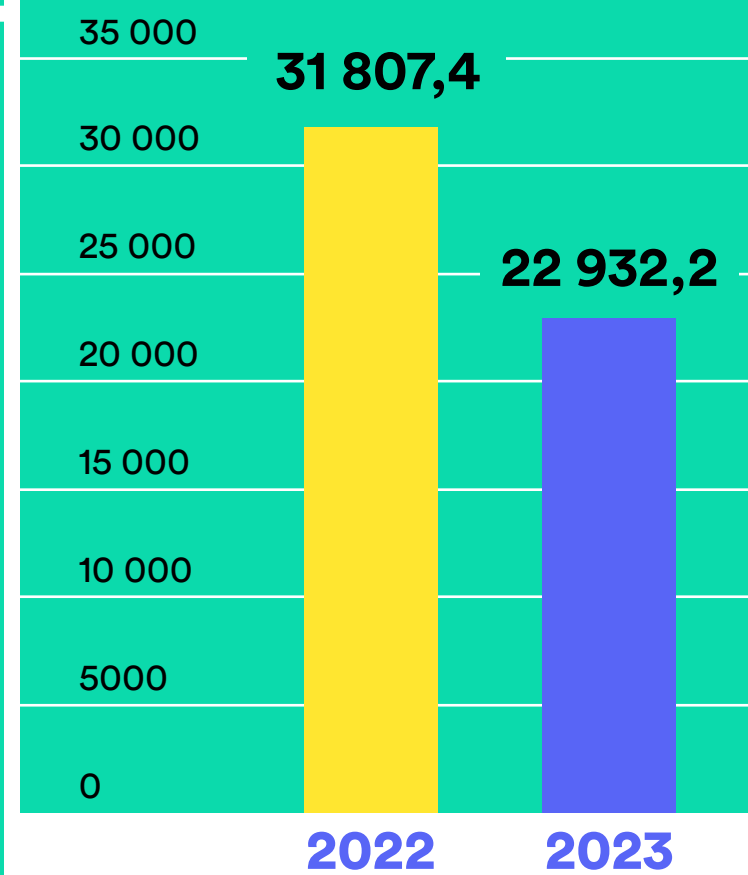
Hiilijalanjälkeen vaikutti merkittävästi vuonna 2023 valmistuneiden uudiskohteiden edellistä vuotta vähäisempi määrä.

Hiilijalanjälki (scope 1–3)

■ Hoasin suorat päästöt (scope 1) ■ Ostoenergian päästöt (scope 2)
■ Arvoketjun epäsuorat päästöt (scope 3)



Hiilijalanjälki tCO₂e (markkinaperusteinen)



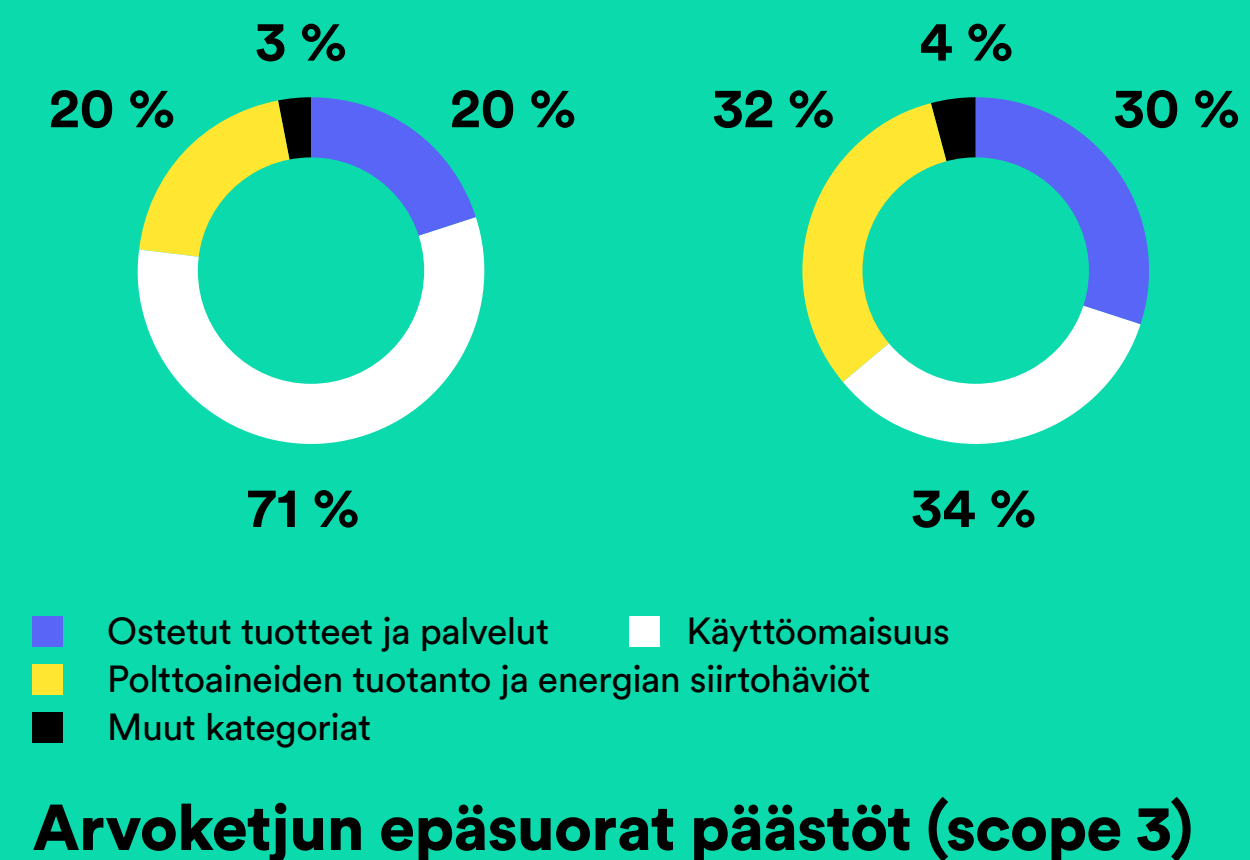
Vuoden 2023 hiilijalanjälkemme muodostui pääosin neljästä teemasta.

- ostoenergian päästöt (scope 2)
- ostetut tuotteet ja palvelut (scope 3)
- käyttöomaisuus eli rakennuttaminen ja rakennusten korjaaminen (scope 3)
- polttoaineiden tuotanto ja energian siirtohäviöt (scope 3)

Huomioimme hiilijalanjäljen laskennassa kaikki toimintamme aiheuttamat päästöt (scope 1–3).

Scope2 päästöt tippuvat nolnaan vuonna 2024

Päätimme siirtyä ostamaan kaiken energian uusiutuvilla energialähteillä tuotettuna, mikä laskee ostoenergian päästömme nolnaan vuonna 2024.



Arvoketjun epäsuorat päästöt (scope 3)

Potentiaali päästövähennyksille on arvoketjun epäsuorissa päästöissä

Jatkossa arvoketjumme epäsuorat päästöt (Scope 3) nousevat ainoaksi merkittäväksi toimintamme päästölähteeksi, johon voimme vaikuttaa seuraavilla keinoilla:

Käyttöomaisuuden päästöt* **34 %**

Polttoaineiden tuotannon ja energian siirtohäviöiden päästöt* **32 %**

Ostettujen tuotteiden ja palveluiden päästöt* **30 %**



Pienennämme rakennuttamisen ympäristövaikutuksia



Panostamme kiinteistöjemme energiatehokkuuteen



Ohjaamme erityisesti ylläpitokumppaneitamme pienentämään toiminnastaan aiheutuvia päästöjä ja tuottamaan palvelukohtaista päästödataa

*Scope 3 päästöistä

Hoasin hiilijalanjälki pieneni viime vuodesta*

Hiilijalanjälkemme pieneni vuodesta 2022. Vuosien suora vertailu keskenään on kuitenkin haastavaa, sillä kahta identtistä liiketoimintavuotta ei ole. Taulukossa on kuvattu niitä tekijöitä, joita muutosten taustalta löytyy.

* Vuoden 2023 laskennan metodologiamuutokset tehtiin myös takautuvasti vuodelle 2022

Päästöt per kategoria, tCO2e	2022	2023	Muutos	Huomioita
Scope 1	31	43	+ 37 %	Polttoaineidenkulutus kasvoi 38 % ja kylmäaineita lisättiin 41 % enemmän
Scope 2, markkinaperusteinen	9 300	7 700	- 17 %	Scope 2 päästöt muodostuvat Helenin kaukolämmöstä Fossiilittomasti tuotetun energian hankintamäärä kasvanut
Scope 3				
Kat. 1: Ostetut tuotteet ja palvelut	4 620	2 580	- 1 %	Laskentaa tarkennettiin hankkimalla kiinteistöhuoltopalveluista toimittajakohtaista dataa Kokonaiskustannukset kasvoivat 8 %
Kat. 2: Käyttöomaisuus	12 700	5 100	- 60 %	Laskentametodologia päivitettiin huomioimaan laskentavuonna valmistuneet kohteet Vuonna 2023 valmistui vähemmän uudiskohteita kuin vuonna 2022
Kat. 3: Polttoaineiden tuotanto ja energian siirtohäviöt	4 400	4 800	+ 9 %	Sähkön kulutus kasvoi 0,4 % Hoasille valmistui alkuvuonna 2023 kaksi uudiskohdetta ja loppuvuonna 2022 kolme uudiskohdetta
Kat. 4: Kuljetus ja jakelu	4	1	- 59 %	Posti- ja kuriiripalveluiden hankintakustannukset vähenivät 58 %
Kat. 5: Jätteet	530	500	- 6 %	Rakentamisen ja korjaushankkeiden jätteet rajattiin laskennan ulkopuolelle tuplalaskennan välttämiseksi
Kat. 6: Liikematkustus	32	34	+ 4 %	Työmatkustamisen päästöissä ei tapahtunut merkittävää muutosta verrattuna edelliseen vuoteen
Kat. 7: Töihin matkustaminen	115	93	- 19 %	Laskentaan käytetty Traficomien henkilöliikennetutkimus päivittyi, mikä korreloi suoraan Hoasin päästöihin
Yhteensä, markkinaperusteinen	31 800	22 900	- 28 %	

Hiilitiekartta 2023–2030

Laadimme hiilitiekartan yhteistyössä Gaian kanssa vuonna 2023. Hoasin hiilitiekartan tavoitteet ovat linjassa SBTi:n (Science Based Target initiative) kanssa. Tavoitetta ei ole verifioitu, sillä verifiointia ei SBTi:n puolesta tehdä säätiöille.

2023

Scope 3

- Rakennamme uudiskohteet vähähiilisesti energialuokkaan A
- Pienennämme yhteistyössä kumppaneidemme päästöjä, keskittyen erityisesti ylläpitokumppaneihin
- Parannamme suunnitelmallisesti kiinteistöjemme energiatehokkuutta

Scope 2

- Päätös kaiken ostoenergian hankkimisesta uusiutuvilla energialähteillä tuotettuna

Scope 1



2030

SBTi:n asettama päästövähennyksen tavoitetaso.

Edelläkävijyyttä päästölaskennassa

Kun ostoenergian päästöt laskevat, nousevat arvoketjumme epäsuorat päästöt merkittävimäksi päästölähteeksemme. Voimme vaikuttaa näihin päästöihin siirtymällä ostettujen tuotteiden ja palveluiden osalta europerusteisesta laskennasta todellisten päästöjen laskentaan.

Vuonna 2023 selvitimme suurimpien yhteistyökumppaneidemme valmiuksia siirtyä asiakaskohtaisesti tehtyyn materiaaliperusteiseen päästölaskentaan palvelutuotantoa koskien. Selvitystemme perusteella asiakaskohtaisen tiedon tuottaminen on vielä hyvin alkuvaiheessa.

Miksi eroon europerusteisesta päästölaskennasta?

Europerusteinen laskenta huomioi vain ostettuun palveluun käytetyt eurot. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ainoa tapa pienentää päästöjen määrää on maksaa vähemmän euroja – kehittyi palvelu ympäristön kannalta kuinka kestäväksi tahansa.

Lisäksi tarkemman päästölaskennan avulla tunnistamme merkittävimmät palvelutuotannon päästölähteet, voimme suunnitella konkreettisia toimenpiteitä päästöjen pienentämiseksi ja seurata päästötavoitteissa edistymistä.

Suunnannäyttäjänä Caverion

Tie arvoketjun todellisten päästöjen laskemiseen ei ole helppo. Onneksi löysimme kumppanin, joka haluaa toimia suunnannäyttäjänä.

Kävimme aktiivista vuoropuhelua päästölaskennan kehittämisestä Caverionin kanssa vuonna 2023. Caverion vastaa Hoasin kiinteistöjen teknisestä huollosta ja kunnossapidosta. Caverionin teknisen huollon ja kunnossapidon piiriin kuuluu yli 125 Hoasin kiinteistöä, joissa on noin 10 800 asuntoa ja noin 19 000 asukasta.

Keskustelu eteni nopeasti konkretiaksi, ja jo vuoden 2023 hiilijalanjäljen laskennassa huomioitiin Caverionin tuottaman palvelun todelliset päästöt. Caverion on ensimmäinen kumppanimme, joka pystyi toimittamaan tarvittavat tiedot. Caverionilta saatu palvelukohtainen päästödata mahdollistaa Hoasin päästölaskennan tarkentamisen, sekä palveluntarjoajien päästöintensiteetin vertailun. Metodologiaa voidaan soveltaa kaikkiin niihin palveludentuottajiin, jotka ovat laskeneet oman hiilijalanjälkensä GHG Protokollan standardin mukaisesti.

Emme kuitenkaan vielä ole määränpäässämme. Seuraavaksi päästötietojen pohjalta laaditaan yhdessä tiekartta, jonka avulla päästöjä aletaan suunnitelmallisesti pienentämään.

Hoas on osoittanut edelläkävijyyttä pyrkimällä tarkentamaan päästölaskentaansa selvittämällä ostamiensa palveluiden aiheuttamia päästöjä yhdessä palveluntarjoajien kanssa.

Erytisesti kiinteistönhuoltopalveluiden osalta selvitystyötä on viety onnistuneesti eteenpäin, ja valmiuksia entistäkin tarkempaan raportointiin ja sitä kautta päästövähennyksiin on varmasti jatkossa yhä useammalla Hoasin palveluntuottajalla yhdessä käytyjen keskusteluiden perusteella.

Hankintakohtaisten päästötietojen tarjoaminen tuo palveluntuottajillekin kilpailuetua ja erottautumista markkinoilla, kun entistä useammat asiakkaat haluavat saavuttaa yhä tiukempia päästötavoitteitaan.

**– Katri Kallio-Koski, Manager,
Gaia Consulting Oy**

Rakennuskanta on toimintamme merkittävin kasvihuonepäästöjen lähde

Mitä teimme?

- ✓ Hoasin uudet kohteet suunnitellaan A-energialuokan taloiksi, vaikka nykyrakennusmääräykset vaativat vain B-energialuokkaa
- ✓ Teimme yhteistyössä Swecon kanssa vähähiilisen rakennuttamisen ohjeen, joka toimii tukena uusien kohteiden rakentamisessa
- ✓ Asetimme uudiskohteelle tavoitteen pienemmässä hiilijalanjäljestä ja selvitimme millä ratkaisuilla saavutamme sen
- ✓ Selvitimme olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä

Mitä kehitämme?

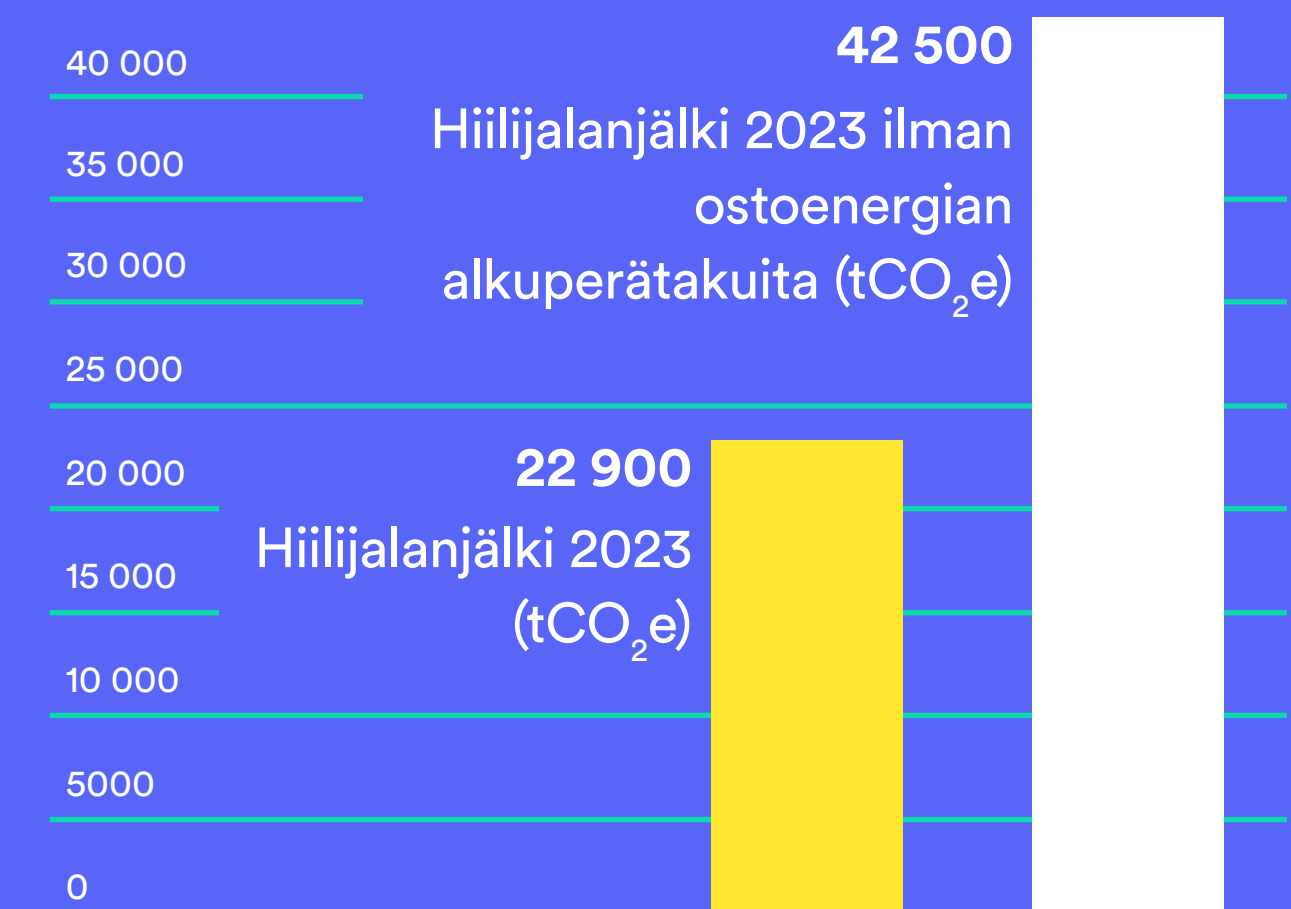
- ✓ Hankimme kaiken energian uusiutuvilla energialähteillä tuotettuna
- ✓ Uusien rakennusten ilmastovaikutusten huomiointi ja kyky ilmastonmuutokseen sopeutumiseen rakennuksen koko elinkaaren ajalta
- ✓ Huollamme ja korjaamme olemassa olevaa rakennuskantaa oikea-aikaisesti, jotta rakennusten elinkaaresta tulee mahdollisimman pitkä
- ✓ Parannamme energiatehokkuutta hallitusti

Rakennuskantamme on myös merkittävin mahdollisuutemme vähentää päästöjä.

Merkittävä ilmastoteko

Vuonna 2023 teimme päätöksen kaiken ostoenergian hankkimisesta uusiutuvilla energialähteillä tuotettuna. Käytännössä tämä muutos koskee Helsingin kaukolämmön hankintaa, sillä olemme jo aikaisemmin ostaneet kaiken sähkön sekä Vantaan ja Espoon kaukolämmön päästöttömänä.

Kyseessä on merkittävä ilmastoteko, mutta millainen vaikutus päätöksellä todellisuudessa on toimintamme päästöihin? Gaia Consulting laski miltä hiilijalanjälkemme vuonna 2023 näyttäisi, jos ostoenergiamme hankittaisiin kokonaisuudessaan fossiilisilla energiamuodoilla tuotettuna.



Luontopositiivista vihersuunnittelua

Uusien kiinteistöjen rakentaminen vaikuttaa aina alueen luonnon monimuotoisuuteen. Vaikutus voi kuitenkin olla myös positiivinen ja usein voimmekin parantaa tontin luontoarvoja samalla kun rakennamme uutta.

Uusimmat Hoas-kiinteistöt ovat nousseet alueille, joissa biologista monimuotoisuutta on ollut hyvin rajallisesti jo valmiiksi,

kuten parkkipaikoille. Tällaisilla alueilla luonnon monimuotoisuutta voi parantaa kestäväällä vihersuunnittelulla.

Työkaluja luonnon monimuotoisuuden mittaaminen alkaa vasta vähitellen löytyä. Seuraamme kehitystä ja asetamme konkreettisia tavoitteita, kun sopivat työkalut edistymisen objektiiviseen seurantaan löytyvät.



Tarkistuslista viheralueiden kestävään suunnitteluun

Lisätäksemme uudis- ja korjausrakentamisemme positiivisia luontovaikutuksia laadimme pihojen suunnitteluohjeen ja tarkastuslistan.

Lähtökohta on, että ohjetta noudattamalla pihan biologista monimuotoisuutta ja ekosysteemiä tuetaan. Luonnon monimuotoisuutta edistäviin toimenpiteisiin panostetaan erityisesti kohteissa, jotka sijaitsevat lähellä luonnonsuojelualuetta, vesistöä tai viherkäytävää.

Ohjetta käytetään niin uudiskohteiden kuin perusparannuskohteidenkin vihersuunnittelussa. Ohje käydään hankekohtaisesti läpi suunnittelijan kanssa jo hankkeen suunnitteluvaiheessa.

Tulevaisuuden opiskelijoiden laadukkaan asumisen, hyvinvoinnin ja kestävä kehityksen turvaaminen vaatii toimialan systeemistä muutosta. Konkreettisilla ja näkyvillä vastuullisuusteoilla edistämme tätä muutosta koko toimialalla.

Yhdessä oppimalla ja jakamalla omia kokemuksiamme alan yhteistyöverkostoissa kehitämme kokonaisvaltaisesti vastuullista liiketoimintaa ja viemme vihreää siirtymää vaikuttavasti eteenpäin.



Vaikuttavuutta läpi

arvoketjun

Hoasin arvoketju	29
Kattavat palvelut asukkaan tukena	30
Hoasilla asuminen on vastuullista	31
Kehitimme uusien asuntojen suunnittelua – tuomme jatkossa koteihin seitsemän lajitteluastiaa	32
Yhteisöllisyyttä yksiöön	33
Yhteisöllisyyttä asukastoiminnalla	34
Asukasillat tuovat Hoasin ja asukkaat yhteen	34
Kumppaneillamme on merkittävä rooli vastuullisuustavoitteidemme saavuttamisessa	35
Tiedostavalla työmaalla on mukava olla töissä	36

Hoasin arvoketju

Olemme kuvanneet arvoketjumme ja tunnistaneet toimintamme kannalta olennaiset kohdat, joista löytyvät suurimmat vaikutusmahdollisuutemme.



Kattavat palvelut asukkaan tukena

Koti Hoasilla on monelle nuorelle ensimmäinen oma koti, jossa opetellaan itsenäistä arkea. Kun vastuullinen asuminen tulee opiskelijalle tutuksi jo ensimmäisessä omassa kodissa, siirtyy tapa myös tuleviin koteihin.

Tuemme ja helpotamme asumisen arkea panostamalla kattaviin asukaspalveluihin ja asukkaiden neuvontaan. Vuonna 2023 kasvatimme asukasneuvonnan resursseja, lisäsimme aluetiimien kiinteistötuntemusta ja toimimme kiinteistöille Hoasin omat kotimestarit.

Haluamme tehdä asukkaille tutuksi myös Hoas-kiinteistöjä huoltavat ja hoitavat yhteistyökumppanimme. Tätä edistämme esimerkiksi kiinteistökohtaisten nimettyjen talkkareiden avulla.

Digitaaliset palvelut mahdollistavat, että asukas voi ottaa yhteyttä tai tehdä vikailmoituksen mihin vuorokauden aikaan tahansa. Palveluiden tuominen aika- ja paikkariippumattomasti saataville lisää tasa-arvoisuutta ja palveluiden saavutettavuutta.

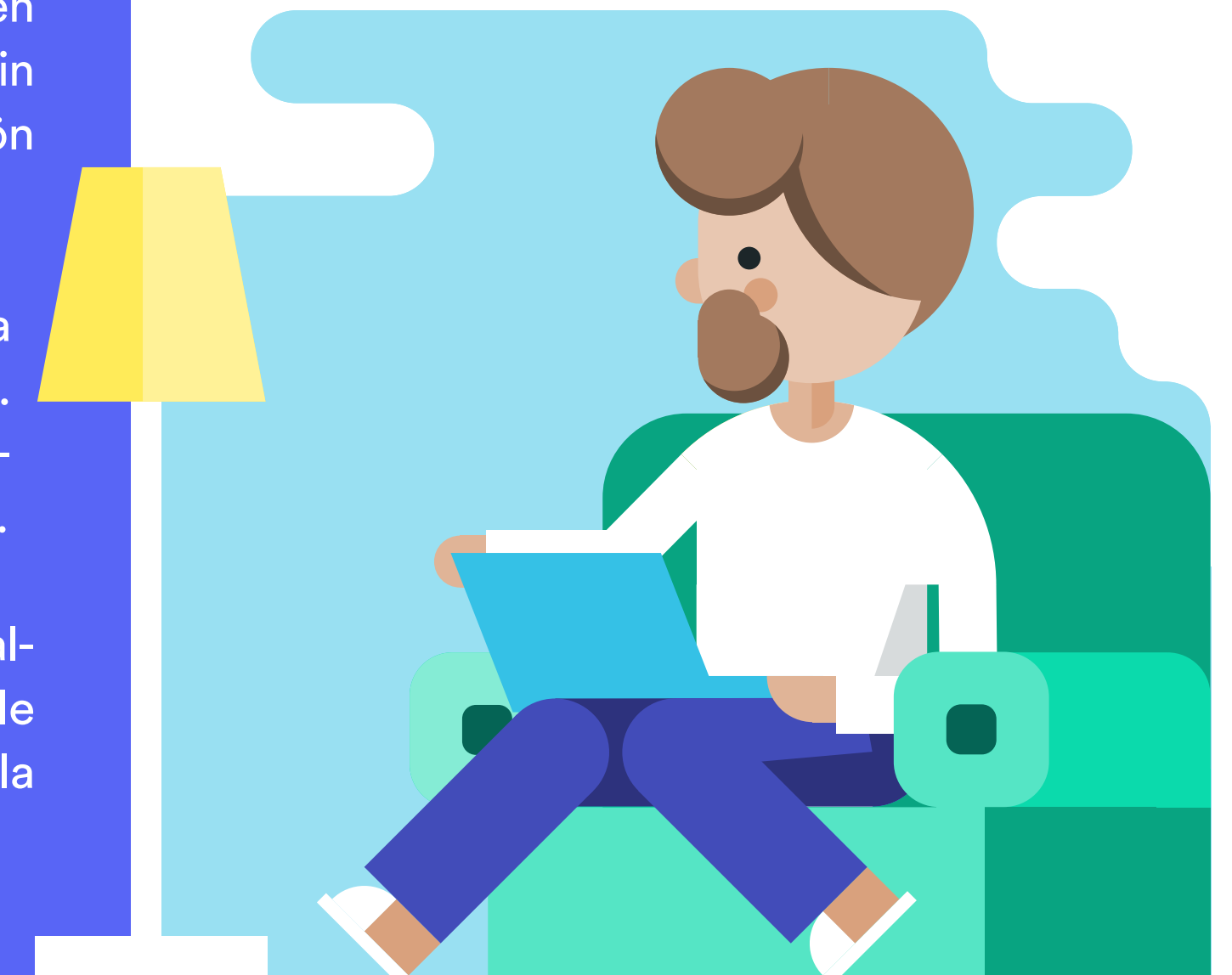
Vastuullinen asuminen tutuksi jo ensimmäisessä omassa kodissa

Digiratkaisuilla yhteisöllisyyttä

Osallistuimme Forum Virium Helsingin kordinoimaan, Circular Green Blocks -hankkeen kokeiluun, jossa Commu-sovellusta testattiin kiinteistön sisäisenä auttamisen ja yhteisön luomisen kanavana.

Commu on mobiilisovellus, jonka avulla apua voi pyytää ja tarjota omalla lähialueellaan. Kokeilua varten palvelusta luotiin rajatun yhteisön käyttöön soveltuva versio, KotiCommu.

Kokeilusta saadun palautteen perusteella palvelua kehitettiin paremmin kohderyhmälle sopivaksi. Pilotti uudistuneella sovelluksella tehdään vuonna 2024.



Hoasilla asuminen on vastuullista

Luomme puitteet vastuulliselle asumiselle, jotta asukkaamme voivat keskittyä opiskelijaelämään.



Kurssi mielen hyvinvoinnin tueksi

Sijainti hyvien kulkuyhteysien varrella

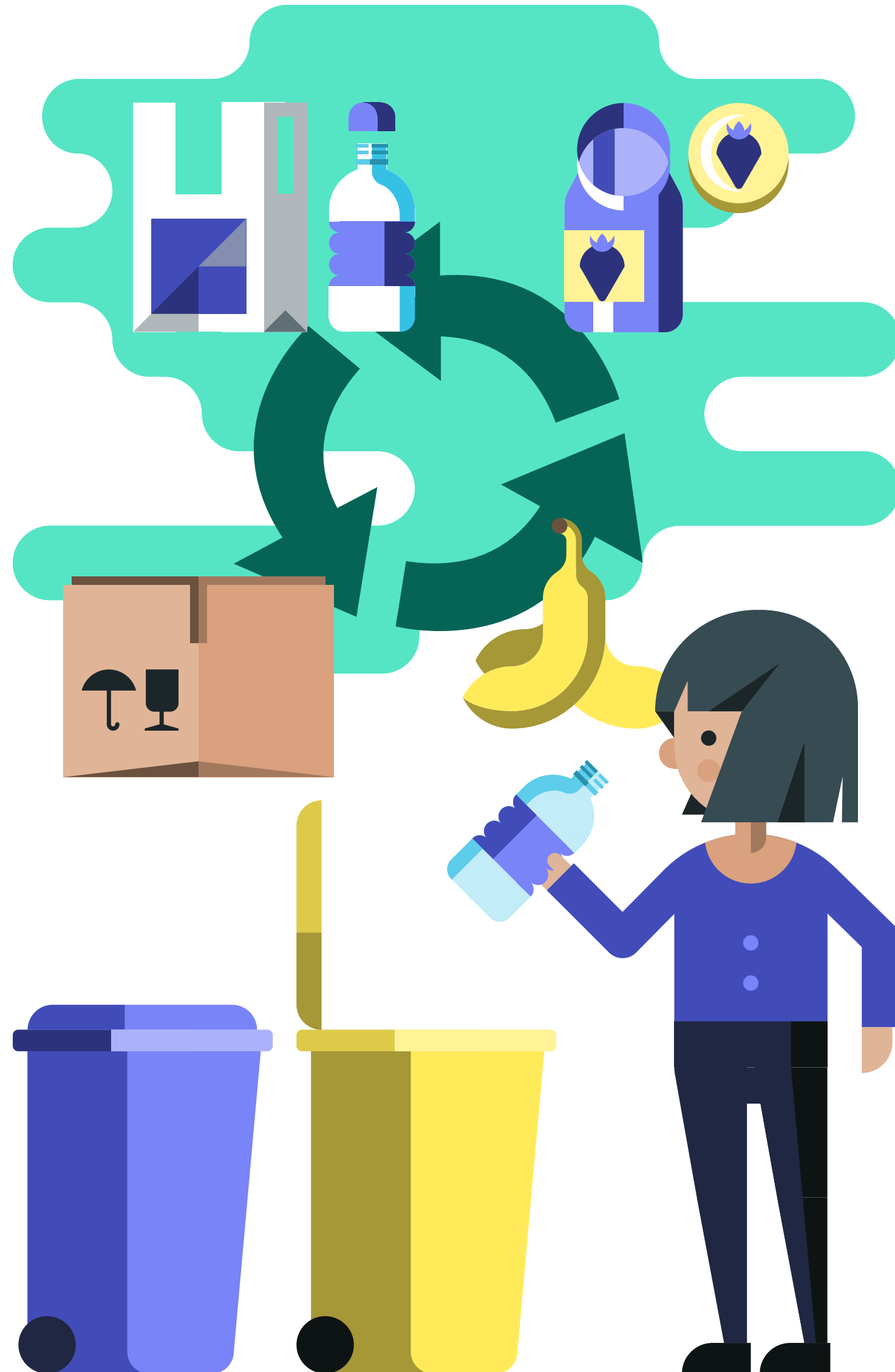
Uusiutuva energia ja lajittelumahdollisuudet

Asukastoiminta

Asumisneuvonta ja -opastus

MyHoas - asukkaan digitaaliset palvelut

Pesulat ja yhteistilat



Kehitimme uusien asuntojen suunnittelua – tuomme jatkossa koteihin seitsemän lajitteluastiaa

Hoas-kiinteistöillä on keräysastiat seitsemälle eri jätelajille. Jätepisteillä sijaitsevat keräysastiat eivät kuitenkaan yksin riitä kannustamaan lajitteluun, sillä suurin osa kaikesta roskasta päättyy edelleen sekajätteeseen. Siksi pureuduimme kierrästyä hankaloitaviin juurisyihin.

Eniten jätettä syntyy siellä, missä vietetään paljon aikaa. Siksi myös jätteiden lajittelu alkaa samasta paikasta: omasta kodista. Jotta eri jätelajeja ei päätyisi samaan roskapussiin, on kotona järjestettävä ainakin seitsemän eri jätelajin keräys. Seitsemän keräyspisteen mahduttaminen kotiin saattaa kuitenkin olla haastavaa.

Halusimme, että asukkaan on helppoa lajitella jätteensä. Siksi uusimmissa kohteissamme on yhtä monta jäteastiaa valmiina kuin kiinteistön jäteasteella on keräysastioita. Pie-niinkin koteihin saatiin mahtumaan seitsemän jäteastiaa: keit-tiön allaskaapissa on tilaa neljälle jäteastialle ja lisäastioita

on sijoitettu eteisen kaappiin. Kun jäteastioita on kotona valmiina eri jätelajeja varten, on niiden lajittelukin asukkaalle mahdollisimman helppoa.

**7 jätelajia,
7 lajitteluastiaa**

Yhteisöllisyyttä yksiöön

Yksiö on haluttu asumismuoto opiskelijoiden keskuudessa. Asukastyytyväisyyttä* kysyttäessä kuitenkin ilmeni, että perhe- ja soluasunnoissa asuvat ovat tyytyväisempiä kuin yksiöiden asukkaat. Tyytyväisimmät asukkaat löytyivät kantakaupungin ulkopuolelta. Näissä taloissa on yhteisöllinen ilma-piiri, luonto lähellä ja silti hyvät kulkuyhteydet joka paikkaan.

Yksi syy korkeampaan asukastyytyväisyyteen perhe- ja soluasunnoissa voi löytyä yhteisöllisyydestä. Vaikka yksiön oma rauha houkuttelee opiskelijoita, voi se asumismuotona tuntua välillä yksinäiseltä.

Haluamme tarjota myös yksiöiden asukkaille mahdollisuuden yhteisöllisyyteen. Siksi uudiskohteissamme on panostettu monipuolisiin yhteistiloihin. Uusissa kohteissa on useita eri tarkoituksiin soveltuvia tiloja asukkaiden käyttöön, kuten kuntosaleja, opiskelutiloja, kerhohuoneita, yhteiskeittiötä ja pesutupien yhteyteen rakennettuja oleskelutiloja.

Vanhemmissa kohteissa parannamme olemassa olevia yhteistiloja ja teemme niistä viihtyisämpiä. Lisäksi asukkaiden muodostamat asukastoimikunnat pääsevät vaikuttamaan oman kiinteistön yhteistilojen käyttötarkoitukseen ja sisustukseen omien kiinnostuksenkohteiden mukaisesti.

* Mittaamme asukastyytyväisyyttä säännöllisesti NPS:n (Net Promoter Score) eli suositteluhaluuden avulla.

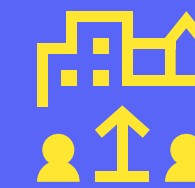
* Perheasunnoilla tarkoitetaan kaksioita ja suurempia asuntoja.

Hoasin

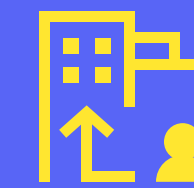
NPS 41



Perheasunto*
NPS 42



Soluasunto
NPS 40



Yksiö
NPS 35

**Tyytyväisimmät asukkaat löytyivät
kantakaupungin ulkopuolelta**



Hoasilla asuvien
mielikuva Hoasista
on parempi kuin
niiden, jotka
eivät ole asuneet
Hoasilla.



Sana
Vastuullinen
kuvaa Hoasia
11 %
mielestä

Yhteisöllisyyttä asukastoiminnalla

Asukastoiminnan koordinaattoreina roolimme on mahdollistaa ja helpottaa asukastoimikuntien työtä, esimerkiksi asukastapahtumien järjestämisessä ja yhteisöllisyyden parantamisessa.

Uskomme vahvasti siihen, että yhteisöllisyys on kaikkien asukkaiden etu, sillä se voi vähentää yksinäisyyttä ja lievittää opiskeluaikaista stressiä. Kun naapurit tulevat toisilleen tutuksi, he tulevat myös paremmin toimeen, mikä vähentää omalta osaltaan konfliktien syntymistä naapurien välillä. Yksi tehtävämme on myös tehdä yhteistiloista viihtyisiä ja luoda paikkoja, joihin on helppo tulla viettämään aikaa yksin tai yhdessä.

Järjestämme asukastoimikunnille kahdesti vuodessa verkostoitumis- ja koulutusiltoja, joissa toimikuntalaiset pääsevät tutustumaan toisiinsa ja jakamaan hyväksi todettuja käytänteitä muille asukastoimikunnille. Meidän tehtävämme tilaisuuksissa on antaa asukkaille työkaluja asukastoimikunnan pyörittämiseen, olipa kyseessä sitten tapahtuman järjestäminen tai sosiaalinen vastuullisuus.

– **Asukaskoordinaattorit Sanna, Iina ja Iiris**

Asukasillat tuovat Hoasin ja asukkaat yhteen

On kiistatonta, että chatbotin ja MyHoasin kaltaiset palvelut sujuvoittavat asiointia. Digitaalisten palveluiden ohella haluamme tarjota mahdollisuuksia keskustella myös kasvotusten, sillä olemme huomanneet asukkaidemme kaipaavan aitoa kontaktia ihmisten kanssa. Mahdollistamme näitä kohtaamisia muun muassa järjestämällä kiinteistöillä asukasilloja.

Asukasillojen tarkoitus on yhteisöllisyyden ja asukastoiminnan kehittäminen. Iltojen aikana asukkailla on hyvä mahdollisuus tutustua naapureihinsa. Toisaalta asukasilloissa niin asukkaat kuin hoaslaisetkin saavat kasvot toisilleen. Tutustumisen ohessa asukkaat voivat pohtia asumisessa mieltä painavia asioita yhdessä hoaslaisten kanssa. Asukasillat saattavat olla luontevampi paikka nostaa huolia esiin kuin vaikkapa asiakaspalvelutiski tai asiakaspalvelun puhelinlinja. Asukasillat lisäävät myös turvallisuuden tunnetta kiinteistöllä.

Jos asukasiltaan kiirehtii vaikkapa suoraan luennolta vatsa nälästä muristen, ei huolta. Asukasilloissa ei nimittäin tarvitse istua tyhjin suin. Hoas järjestää paikalle esimerkiksi pitsaa, virvoitusjuomia ja muita herkkuja. Pyrimme myös saamaan asukasilloihin mukaan yhteistyökumppaneitamme kertomaan toiminnastaan ja tutustumaan asukkaisiimme.

– **Niina, palvelupäällikkö**

Kumppaneillamme on merkittävä rooli vastuullisuustavoitteidemme saavuttamisessa

Vastuullisuustyötä ei tehdä yksin, vaan tarvitsemme yhteistyötä ja kumppaneita tavoitteidemme saavuttamiseen. Vaadimme yhteistyökumppaneiltamme sitoutumista Hoasin vastuullisuustavoitteisiin ja kiinnostusta kehittää myös oman toimintansa vastuullisuutta.

Haluamme, että kumppanimme tarjoaisivat myös meille vastuullisuusstrategiamme tukevia, konkreettisia ja vaikuttavia keinoja toiminnan kehittämiseen. Parhaassa tapauksessa yhteistyöllä löydämme kaikista vaikuttavimmat keinot oman ja yhteisen toimintamme viemiseksi entistä vastuullisempaan suuntaan.

Mitä teimme?

- ✓ Kartoitimme kumppaneiden vastuullisuusraportoinnin valmiuksia ja vastuullisuuden tasoa
- ✓ Nostimme vastuullisuuskriteerit kilpailutuksiin
- ✓ Pidimme vastuullisuusaiheiset haastattelut osana kumppanivalintaa perehtyäksimme syvemmin kumppaneiden vastuullisuustyön nykytilaan, tulevaisuuden suunnitelmiin ja tahtotilaan
- ✓ Lisäsimme vastuullisuustavoitteet palvelusopimusten sopimus pohjiin
- ✓ Mietimme yhdessä kumppaneiden kanssa vastuullisuustavoitteita ja kehitystoimenpiteitä, joita jatkossa voidaan seurata esimerkiksi palvelutuotannon päästölaskentaa tarkentamalla

Scope 3, kategoria 1: Ostetut tuotteet ja palvelut



Tiedostavalla työmaalla on mukava olla töissä

Haluamme taata työmailla työskentelevien hyvät työolosuhteet, turvallisuuden ja työhyvinvoinnin. Siksi loimme Tiedostava työmaa -konseptin, joka on osa huolellisuusvelvoiteprosessia.

Konkreettinen ja käytännönläheinen Tiedostava työmaa -ohjeistus auttaa meitä varmistamaan, että jokainen työmaalla työskentelevä saa oleelliset tiedot ja ohjeistukset samanlaisina, ja että sovitut toimintamallit siirtyvät käytännön työhön. Vastuullisella työmaalla työntekijät voivat hyvin ja viihtyvät samalla kun hyvät työnteon edellytykset täyttyvät.

Tiedostavalla työmaalla seurataan myös jätteen kierrättämisen astetta ja kierrättämistoimenpiteistä raportoidaan konseptin mukaisesti. Lisäksi huomiota kiinnitetään

Hyvinvointi työssä ei ole etuoikeus, vaan kaiken vastuullisen toiminnan perusta.

työmaan energiatehokkuuteen, hiilidioksidipäästöihin ja ajettuihin ajokilometreihin.

Tiedostava työmaa -konseptin jalkauttamiseksi tarvitsemme kumppaneidemme tukea. Urakoitsijalla on mahdollisuus olla mukana luomassa uutta ja osallistua alan toimintamallien kehittämiseen vastuullisemmiksi sitoutumalla tiedostavan työmaan tavoitteisiin. Samalla konsepti edesauttaa urakoitsijaa sekä omien vastuullisuustavoitteidensa että EU:n taksonomiaan liittyvien tavoitteiden saavuttamisessa.

Tiedostava työmaa on esimerkiksi:

- ✓ Perehdytykseen panostamista
- ✓ Materiaalihukan minimointia
- ✓ Lajittelukäytäntöjen kehittämistä
- ✓ Työmaan organisointia työhyvinvointia edistävällä tavalla



**Ollaksemme vihreän
siirtymän kärkijoukoissa,
meidän on kehitettävä
toimintaamme nopeasti.**

**Näkyvien tulosten
saavuttamiseksi tarvit-
semme osaavia ihmisiä.**



Osaamista, muutoskykyä ja näkyvää vastuullisuustyötä

Henkilöstön vastuullisuuskyselyn tuloksia	39
Rohkeutta kokeilla ja löytää vastuullisia ratkaisuja	40
Haluamme, että meillä voidaan hyvin	41
Vastuullisuuden vuosi Hoasilla – uutta suuntaa ja tuloksia	42

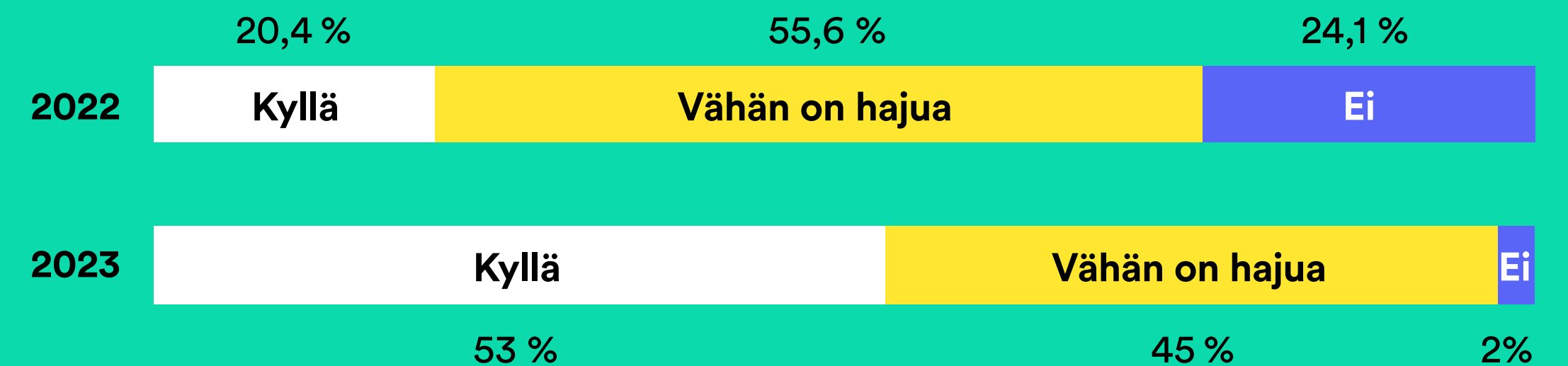
Henkilöstön vastuullisuuskyselyn tuloksia

Vastuullinen liiketoiminta alkaa yhteistyöstä ja tavoitteisiin sitoutumisesta. Siksi teemme vastuullisuustavoitteistamme ymmärrettäviä ja konkreettisia koko henkilökunnallemme. Reilun ja kestäväen tulevaisuuden rakentaminen edellyttää osaamisen ja muutoskyvyn tukemista sekä ratkaisukeskeisen ja yhteistoimintaan innostavan kulttuurin luomista koko työyhteisössä.

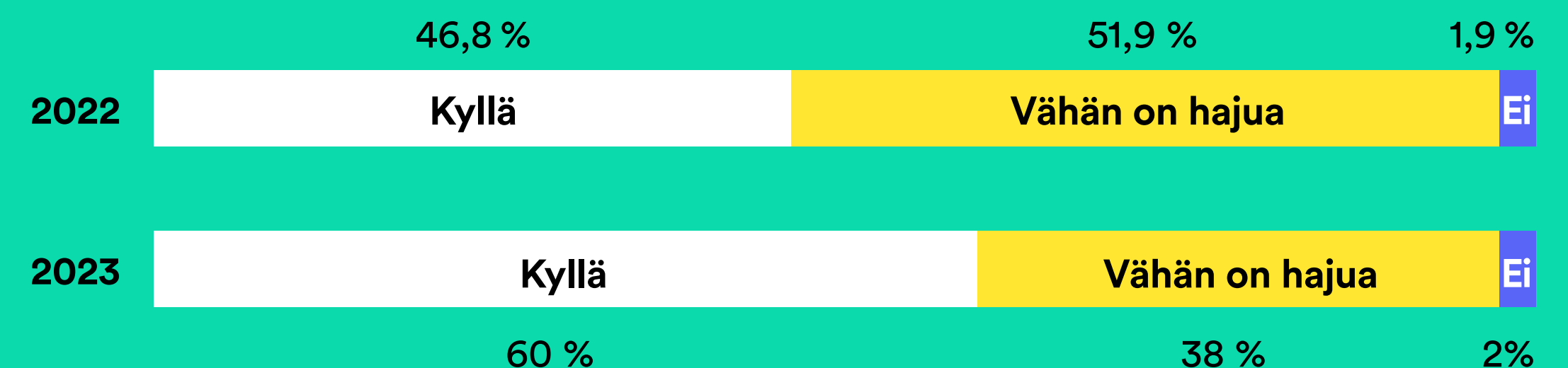
Mitä teimme?

- ✓ Vastuullisuusstrategiaa toteutetaan osastokohtaisilla toimenpideohjelmilla
- ✓ Toimme vastuullisuuden pysyväksi teemaksi kaikkiin henkilöstöinfoihin
- ✓ Lisäsimme vastuullisuuden ja sen olennaiset aiheet osaksi Hoasin intranetiä
- ✓ Laadimme henkilökunnalle vastuullisuuden teemajulkaisuja ajankohtaisista vastuullisuusaiheista
- ✓ Järjestimme vastuullisuusteemoihin keskittyviä työpajoja
- ✓ Vuosittaisella henkilöstön vastuullisuuskyselyllä kartoitamme vastuullisuustyön edistymistä ja onnistumista

Minulle on selvää mihin Hoasin vastuullisuustyössä keskitytään ja mitä asioita edistetään (%)



Tiedän mitä vastuullinen liiketoiminta tarkoittaa ja mitä asioita vastuullisuus-käsitteen alle kuuluu (%)





Rohkeutta kokeilla ja löytää vastuullisia ratkaisuja

Kimpitien kohteemme jätteen uudistuksen yhteydessä jättestiasuojia oli jäänyt käyttämättömiksi. Kiinteistöllä kiertäessäni huomasin ylimääräiset jättestiasuojat ja samalla muistin, että toisaalla ongelmana olivat pintakeräysastiat, jotka eivät pysyneet omilla paikoillaan.

Kun olin selvittänyt, että jättestiasuojat mahtuisivat uusille paikoille, otin selvää niiden kunnostusmaalauksen ja siirtämisen hinnasta. Kun kustannuksetkin olivat yllättävän edulliset, sain vastuullisuuspäälliköltä vihreää valoa ideani toteuttamiseen.

Yli jääneet jättestiasuojat pääsivät hyötykäyttöön, ja jatkossa kolmessa kohteessa pintakeräysastiat pysyvät paikoillaan. Samalla välttyttiin jätteen syntymiseltä ja uuden hankkimiselta. Lisäksi vanhojen astiasuojien kunnostus ja toimitus uusiin kohteisiin oli huomattavasti edullisempaa kuin uusien hankkiminen.

– Andrus, kotimestari

Haluamme, että meillä voidaan hyvin

Työnteolle on luotu yhdessä henkilökunnan kanssa respect-teesit ja hyveet, jotka ohjaavat suhtautumista työntekoon ja toisiin työntekijöihin.

Yhteishenkeen panostetaan tiimi-illoissa, virkistyspäivänä ja hoaslaisista koostuvan Huvitoimikunnan järjestämissä tapahtumissa.

Huolehdimme henkilöstön hyvinvoinnista ja työssä jaksamisesta. Tarjoamme niin fyysisen kuin psyykkisenkin hyvinvoinnin tueksi useita työkaluja.

Vastuullisuus on sisällytetty jokaiseen henkilöstöinfon teemaksi ja lisäksi henkilöstölle suunnatut vastuullisuuden teemajulkaisut ilmestyvät kahvipöydille säännöllisesti. Panostamme heikosti tunnetuista asioista viestimiseen.

Mitä teemme?

- ✓ Laajat työterveyshuoltopalvelut
- ✓ Palautumistaitoja tukeva videosarja sekä Mielen chat ja sparri -palvelut
- ✓ Sähköpöydät ja ergonomiatarkastukset
- ✓ Influenssarokotukset
- ✓ Tukea liikuntaan taukojumppasovelluksella, virikeseteleillä ja toimiston yhteydessä olevalla kuntosalilla
- ✓ Hierontapalvelu
- ✓ Yhteiset tapahtumat: virkistyspäivä, tiimi-illat sekä muut yhteiset tapahtumat

Saimme jo kolmannen Great place to work -sertifikaatin





Vastuullisuuden vuosi Hoasilla – uutta suuntaa ja tuloksia

Ensimmäinen kokonainen työvuoteni Hoasilla on osoittanut, miten merkittävässä roolissa kestävän liiketoiminnan kehittäminen Hoasilla on. Selkeitä tavoitteita ja annettuja toimintamalleja ei kuitenkaan ole ollut valmiina. Nyt näkemys yhteisestä suunnasta alkaa löytyä ja yhdessä tehty vastuullisuustyö näkyä konkreettisina tuloksina, joita on ollut ilo koota tähän vastuullisuusraporttiin.

Vihreä siirtymä toteutuu vain tekemällä. Vuoteen 2023 mahtui useita selvityksiä, tervettä kyseenalaistamista ja uuden oppimista. Aluksi on pitänyt ymmärtää mihin omat vaikutusmahdollisuutemme yltävät ja millä keinoilla saavutamme tavoitteet. Haluamme tehdä tutkitusti vaikuttavia asioita ja samalla pitää lähes 11 000 opiskelijakotimme vuokratason kohtuullisena. Yhtälö ei ole mahdoton, mutta vaatii ymmärrystä realistista keinoista vaikuttavien tulosten aikaansaamiseksi.

Vihreä siirtymä toteutuu vain tekemällä.

Tiedolla johtamisen edistäminen on yksi seuraavista keskeisistä kehityskohteistamme. Yksittäisten mittareiden sijaan toivon, että onnistumme kehittämään vaikuttavuuden seurantaan laajemmin. Voisimmeko ketterästi arvioida uuden toimintamallin tai ratkaisun vaikutukset samanaikaisesti päästöihin, luontoarvoihin, kustannuksiin sekä asukaskokemukseen, ja seurata tuloksia saman kokonaisuuden näkökulmasta?

Vuonna 2024 vastuullisuutta kehitetään entistä tiiviimmin alan keskeisissä verkostoissa. Meillä on ilo olla mukana esimerkiksi Raklin vastuullisuuden ohjausryhmässä sekä FIGBC:n vaikuttamisen ohjausryhmässä.

Lopuksi haluan vielä korostaa, miten upea työpaikka Hoas on. Vuoden aikana useat kollegat osallistuivat vastuullisuusstrategian suunnitteluun ja toimintamallien kehittämiseen merkittäväällä työpanoksella. Näin kuuluukin olla – koskeehan vastuullisuus kaikkea tekemistämme. Lisäksi työnteko Hoasilla on todella kivaa ja hyvä työporukka onkin yksi suurista vahvuksistamme. On kaikkien hoaslaisten ansiota, että voin hyvillä mielin sanoa olevamme alalla edelläkävijöiden joukossa.

– Marika

Seuraavaksi avaamme tarkemmin vastuullisuustyön johtamista ja sen taustalle tehtyjä selvityksiä.

Olemme saavuttaneet paljon, mutta vastuullisuusmatkamme on vasta alussa. Vastuullisuustyömme etenemistä voit seurata vuoden ympäri näissä kanavissa:

HOAS

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuustyön johtaminen ja toteuttaminen	45
Olellaiset aiheet.....	46
Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	47
Sidosryhmät	48
Sidosryhmien odotukset	49
Hallitus.....	50
Työnteon perusta.....	53
Verot ja avustukset	54

Vastuullisuustyön johtaminen ja toteuttaminen



Vastuullisuusosasto

Päävastuu vastuullisuustyön kehittämisestä ja seuraamisesta on vastuullisuusosastolla, johon kuuluvat vastuullisuuspäällikkö ja vastuullisuuskoordinaattori. Vastuullisuuspäällikkö on osa Hoasin johtoryhmää.



Johtoryhmä

Vastuullisuustavoitteita ja -toimenpiteitä arvioidaan säännöllisesti johtoryhmässä. Johtoryhmä osallistuu olennaisuusanalyysiin ja taloudellisten riskien arviointiin. Vastuullisuustavoitteiden edistäminen on osa johdon palkkioperusteita.



Hallitus

Hallitus hyväksyy vastuullisuusstrategian ja -ohjelman, jotka ovat pohja Hoasin vastuullisuustyölle. Hallitus seuraa vastuullisuustyössä edistymistä useita kertoja vuodessa.



Henkilöstö

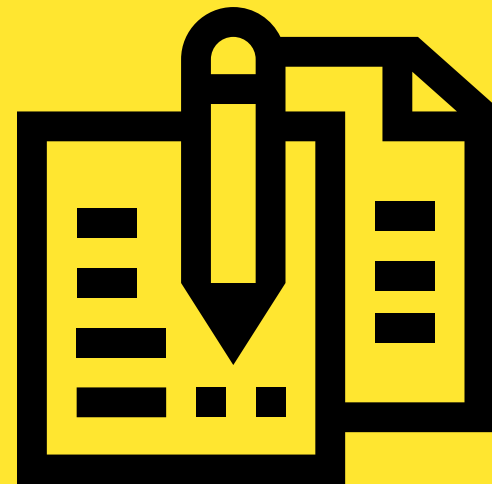
Vastuullisuusstrategiaa toteutetaan erillisen toimenpidesuunnitelman avulla, joka on jaettu osastokohtaisesti.



Sidosryhmät

Seuraamme säännöllisesti vaikuttavuutta yhdessä tärkeiden sidosryhmien kanssa.

Olennaiset aiheet



Tämän raportin olennaiset vastuullisuusaiheet pohjautuvat Hoasin vuonna 2023 laadittuun vastuullisuusstrategiaan. Vastuullisuusstrategia hyväksyttiin hallituksen toimesta 14.11.2023.

Vastuullisuusstrategia pohjautuu vuonna 2022 laadittuun olennaisuus- ja toimintaympäristöanalyysiin. Analyysissä kuultiin laajasti Hoasin omaa henkilökuntaa sekä ulkoisia sidosryhmiä sisältäen myös Hoasin asukkaita.

Vastuullisuusstrategian olennaisia aiheita määritellessä heijastettiin lisäksi tulevia lainsäädännön muutoksia, Sitran megatrendejä sekä tulevaisuusbarometriä.

Olennaisten aiheiden määrittelyssä hyödynnettiin vuoden 2022 hiilijalanjäljen laskennan pohjalta laadittua hiilitiekarttaa.

Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet

Toimintamme vaikuttaa ilmastonmuutokseen ja tulevaisuudessa ilmastonmuutos tulee vaikuttamaan meihin yhä enemmän. Kestävä liiketoiminta tarkoittaa meille ilmastonmuutoksen tuomien riskien ennakointia ja niihin varautumista samalla kun teemme aktiivisesti töitä ilmastonmuutoksen etenemisen hillitsemiseksi omalta osaltamme.

Riskit:

- Sään ääri-ilmiöt, kuten tulvat ja myrskyt. Sen lisäksi, että ne vaikuttavat paikallisesti kiinteistöihimme, niillä voi olla vaikutusta myös tuotantoketjuihimme. Raaka-aineiden saatavuus ja hintojen nousu voi luoda epävarmuutta toimintaamme.
- Energian hankintaan liittyvät suuret hintavaihtelut ja energiamarkkinan arvaamattomuus.
- Ilmastonmuutokseen ja vähähiilisyteen vaikuttava säätely sekä päästökauppa voivat merkittävästi vaikuttaa raaka-aineiden ja kuljetuskustannusten hintoihin.
- Ilmastonmuutokseen ja lisääntyvään säätelyyn voi liittyä myös yllättäviä ja nopeita investointitarpeita. Tätä riskiä voimme pienentää ennakoimalla.

Mahdollisuudet:

- Onnistunut elinkaarisuunnittelu on kustannustehokasta ja voi tuoda säästöjä esimerkiksi energiakustannuksiin. Hyviksi todetut ja ilmastotavoitetta edistävät materiaalihankinnat voivat tarkoittaa myös pidempää käyttöikää ja pienempää huoltotarvetta.
- Investoinnit uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen voivat maksaa itsensä takaisin energianhankinnan pienentyvissä kustannuksissa.
- Ilmastonmuutoksen huomioiva liiketoiminta mahdollistaa paremmat rahoitusehdot, kuten vihreän rahoituksen hakemisen.

Sidosryhmät

Meillä on kuusi merkittävää sidosryhmää. Seuraamme sidosryhmien odotuksia ja kokemuksia Hoasin toiminnasta säännöllisesti ja käymme avointa keskustelua eri sidosryhmien kanssa.

Osana laajaa sidosryhmäyhteistyötä olemme aktiivisesti mukana eri yhdistyksissä ja niiden toimikunnissa. Aktiivisella toiminnalla ja toimivalla yhteistyöllä kumppaneiden ja palvelutuottajien kanssa varmistamme laadukkaat, viihtyisät ja turvalliset kodit asukkaillemme.



KAUPPAKAMARI



Sidosryhmien odotukset

Asukkaat

Odotukset:

Edulliset kodit ja turvallinen asuminen. Helppo asiointi ja hyvä asumiskokemus.

Mitä teemme:

Kehitämme asiakaspalvelua sekä kiinteistöjen hoitoa ja ylläpitoa jatkuvasti.

Rahoittajat ja viranomaiset

Odotukset:

Vastuullinen toiminta ja säätiölle asetettujen taloudellisten velvoitteiden hoitaminen ajallaan.

Mitä teemme:

Huolehdimme hyvästä hallintotavasta.

Yhteistyökumppanit

Odotukset:

Sujuva ja läpinäkyvä yhteistyö. Tasavertainen kohtelu ja sovitusta kiinnipitäminen.

Mitä teemme:

Huolehdimme toimintamme eettisyydestä ja vastuullisuudesta ja odotamme sitä myös yhteistyökumppaneiltamme.

Henkilöstö

Odotukset:

Työhyvinvointi ja turvallinen työympäristö

Mitä teemme:

Kohtelemme henkilöstöä tasapuolisesti ja reilusti. Ylläpidämme mukavaa ja rentoa työilmapiiriä. Kehitämme toimintamalleja ja sisäistä viestintäämme, kuuntelemme henkilöstöä ja järjestämme työhyvinvointia edistäviä tapahtumia.

Oppilaitokset

Odotukset:

Sujuva ja läpinäkyvä yhteistyö, vastuullinen ja eettinen toiminta.

Mitä teemme:

Varmistamme eettisen toiminnan ja huolehdimme läpinäkyvästä sekä avoimesta yhteistyöstä.

Luottamuselinten edustajat

Odotukset:

Asukkaiden eduista huolehtiminen, edulliset vuokrat

Mitä teemme:

Hyvä asiakaspalvelu ja kiinteistöomaisuuden hallinta.

Hallitus

Hallituksen tehtävä on ohjata Hoasin operatiivista toimintaa ja vastata taloudenhoidon valvonnan tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä. Sääntöjen mukaan hallitus vastaa säätiön hallinnosta ja siitä, että säätiön toiminta on järjestetty asianmukaisesti.

Hallitus mm. valitsee toimitusjohtajan ja ohjaa hänen työtään sekä päättää Hoasin strategiasta ja muista ohjauksista toimista. Hoasin hallituksen jäsenyys on vastuullinen luottamustoimi, josta maksetaan palkkio.

Hallituksen enimmäiskoko on 10 jäsentä ja heistä yksi on asukkaiden edustaja, jonka nimeää asumisen yhteistyöelin. Hoasin hallituksessa toimii eri alojen asiantuntijoita, joilla on usein omaa opiskeluaikaista ylioppilaskunta- tai opiskelijakuntataustaa.

Hallituksen jäsenet 2023



Mikko Myllys

s. 1976

Hallituksen puheenjohtaja

Executive mba, toimitusjohtaja,
hallituksessa vuodesta 2014

Luottamustoimet:

Funidata Oy, toimitusjohtaja

Sprout Consulting Oy, toimitusjohtaja ja
hallituksen puheenjohtaja

Publiva Oy, hallituksen jäsen



Juhana Brotherus

s. 1986

Hallituksen varapuheenjohtaja

Kauppatieteiden maisteri, johtaja,
hallituksessa vuodesta 2018



Sanni Häkkinen

s. 1994

Hallituksen jäsen, asukasedustaja

Luonnontieteiden kandidaatti,
projektisuunnittelija, hallituksessa
vuodesta 2022

Luottamustoimet:

Helsinki Think Companyn
omistajayhdistys, varapuheenjohtaja



Janne Hälinen

s. 1985

Hallituksen jäsen

Oikeustieteiden maisteri, juristi,
hallituksessa vuodesta 2023

Luottamustoimet:

Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö sr,
hallituksen jäsen
Nuoret Juristit ry, puheenjohtaja
Kansallinen Kokoomus rp,
puoluevaltuuston jäsen
Juristiliitto, hallituksen varajäsen



Risto Karinkanta

s. 1988

Hallituksen jäsen

Filosofian maisteri, pääanalyttikko,
hallituksessa vuodesta 2016

Luottamustoimet:

Paragraaffi Oy, hallituksen puheenjohtaja
Itä-Helsingin Vihreät ry, hallituksen jäsen



Amanda Pasanen

s. 1994

Hallituksen jäsen

Filosofian maisteri, konsultti, hallituksessa
vuodesta 2023

Luottamustoimet:

Erinäisiä luottamustoimia Helsingin
kaupungilla



Simo Rissanen

s. 1993

Hallituksen jäsen

Maatalous- ja metsätieteiden maisteri, erityisasiantuntija, hallituksessa vuodesta 2023

Luottamustoimet:

NAL Asunnot Oy, hallituksen puheenjohtaja, (8/2023 asti)

NAL Palvelut Oy, hallituksen varapuheenjohtaja, (6/2023 asti)



Henrik Vuornos

s. 1993

Hallituksen jäsen

Ylioppilas, pääministerin erityisavustaja, hallituksessa vuodesta 2021

Luottamustoimet:

Espoon kaupunginhallituksen jäsen,

kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston jäsen

Länsi-Uudenmaan aluevaltuusto, varapuheenjohtaja

Espoon modernin taiteen museo EMMA, hallituksen jäsen

Kuntaliitto ry, varapuheenjohtaja

Kuntasäätiö, hallituksen jäsen

Kuntaliitto Holding Oy, hallituksen jäsen

Nylands Brigads Gillet, delegationmedlem



Arto Pohjonen

s. 1961

Hallituksen jäsen

Diplomi-insinööri, emba, hallitusammattilainen, hallituksessa vuodesta 2021

Luottamustoimet:

Newil & Bau, hallituksen puheenjohtaja

Inlook Oy, hallituksen puheenjohtaja

Renoa Group Oy, hallituksen puheenjohtaja

Itärata Oy, hallituksen varapuheenjohtaja



Matilda Stirkinen

s. 1999

Hallituksen jäsen

Ylioppilas, korkeakouluopiskelija, hallituksessa vuodesta 2023

Luottamustoimet:

Kaupunginvaltuusto & Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta Vantaalla

Aluevaltuusto & tarkastuslautakunta Vantaa-Keravan hyvinvointialueella

Työnteon perusta

Toimintamme taustalla on hyvinvoiva ja ammattitaitoinen henkilöstö, sillä näkyvää vastuullisuustyötä tehdään kaikkien toimesta. Vastuullisuus teemana tulee muokkaamaan tulevaisuuden työympäristöjä ja haluamme tukea henkilöstön muutoskykyä.

Perehdytys

Kaikki uudet työntekijät ja pitkään työstä poissaolleet perehdytetään Hoasin perehdytys suunnitelman mukaisesti. Perehdytyksen yhteydessä käydään läpi myös työterveyskäytännöt ja työturvallisuusasiat.

Asiakaspalveluhenkilöstölle on perehdytystä ja koulutusta hankalista asiakaspalvelutilanteista sekä kuormituksen hallinnasta ja palautumistaidoista. Kunnossapidon- ja rakentamisen parissa työskentelevät suorittavat lisäksi työn vaatimat koulutukset, kuten työturvallisuuskorttikoulutuksen ja tilityökorttikoulutuksen.

Työturvallisuus

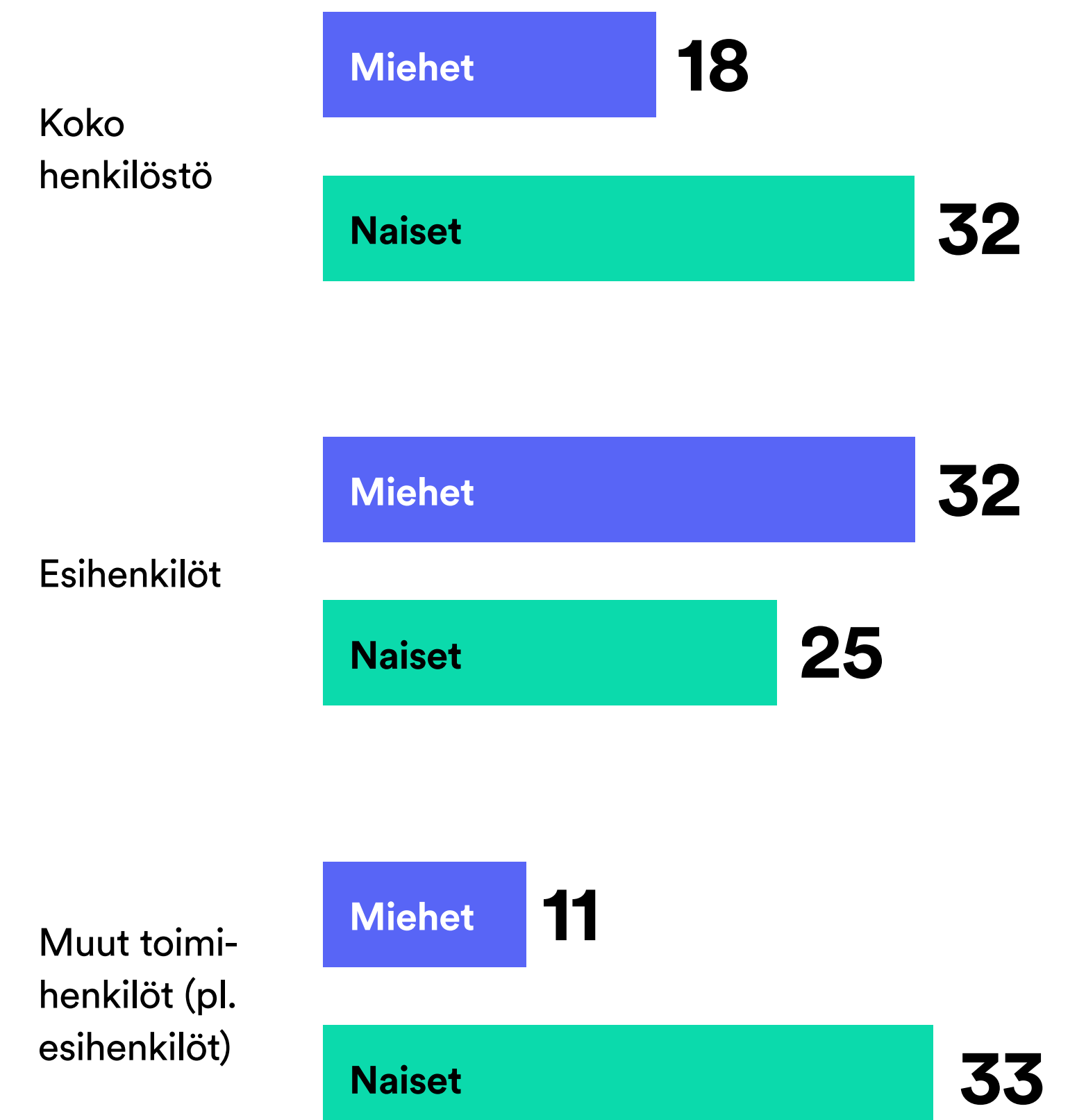
Työmailla työturvallisuus ja siihen liittyvät asiat ovat ensisijaisen tärkeitä. Vaadimme niin omaa henkilöstöämme kuin yhteistyökumppaneitamme toimimaan aina kaikkien työturvallisuusohjeiden mukaisesti työmailla liikkeessään ja työskennellessään.

Asiakaspalvelussa työskentelevien työturvallisuutta ei pidä myöskään unohtaa. Tarjoamme mahdollisuuden kuormittavien asiakaspalvelutilanteiden purkamiseen kollegojen ja esihenkilön kanssa. Tarvittaessa mukaan otetaan myös työterveyshuolto. Asiakaspalvelutiskillä huomioidaan myös turvallisuus. Käytössä on suojapleksit. Lisäksi asiakaspalvelutiskillä on aina vähintään kaksi henkilöä töissä ja uhkatilanteissa on mahdollisuus kutsua vartija nopeasti paikalle. Myös kotimestarit perehdytetään ja heidät koulutetaan sekä työn riskeihin että niiden hallintaan. Kiinteistöillä asioidessaan kotimestareilla on käytössä asianmukaiset turvavarusteet.

Jatkuva oppiminen

Koulutamme työntekijöitämme jatkuvasti. Henkilöstön kanssa käydään vuosittain kehityskeskustelut.

Koulutustunnit (ka)



Verot ja avustukset

Verot

Hoas on toiminnallinen säätiö (yleishyödyllinen opiskelija-asuntosäätiö). Suomen verolakien mukaan yleishyödyllinen opiskelija-asuntojen vuokraus on verovapaata. Muiden tilojen vuokratulon osalta verottaja on arvioinut että Hoas on yhteiskunnallisesti merkittävää toimintaa harjoittava yleishyödyllinen säätiö ja myöntänyt määräaikaisen verohuojennuksen.

- ✓ Hoas kuuluu työnantaja-, arvonlisävero- ja ennakoperintärekisteriin.
- ✓ Hoas tilittää palkkoihin liittyvät ennakonpidätykset ja työnantajan henkilösivukulut lainsäädännön mukaan.

Avustukset

Yleishyödyllisenä säätiönä Hoas saa uusien opiskelija-asuntojen rakentamiseen sekä nykyisten perusparantamiseen erityisryhmien investointiavustusta.

Arvonlisävero

Yleishyödyllinen opiskelija-asuntojen vuokraus on verolainsäädännön mukaan arvonlisäverotonta. Muiden tilojen vuokrauksen osalta Hoas on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi. Säätiön opiskelija-asuntojen kuluihin sisältyvää arvonlisäveroa ei voida vähentää. Muiden tilojen osalta Hoas on arvonlisäverovelvollinen ja niiden kulujen osalta arvonlisävero voidaan vähentää.

- ✓ Hoas maksaa energiaverot kuluihin sisältyvänä.
- ✓ Kiinteistöverot maksetaan kuntien vahvistamien veroprosenttien ja käytäntöjen mukaisesti.
- ✓ Varainsiirtoverot tilitetään voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Data 2023

GRI-2 Yleinen sisältö.....	56
Taloudelliset standardit.....	57
Ympäristöstandardit	58
Sosiaaliset standardit.....	60

GRI-2 Yleinen sisältö

2–7 Palkansaajat

*muunsukupuolisia ei raportoida, koska heitä oli alle 5 kpl.

	Yhteensä kpl	Miehet %	Naiset %
Työntekijöiden määrä	99	20	80
Vakituiset työntekijät	85	20	80
Määräaikaiset työntekijät *	14	22	78
Nolla-sopimukset	2	100	0
Täysiaikaiset työntekijät	86	21	79
Osa-aikaiset työntekijät *	13	15	85

* Työsuhdemuodoista määräaikaiset työsuhteet koskevat tilapäistä työvoimaa perusteena mm. kehitysprojektit, opintovapaat sekä loma- ja perhevapaansijaisuudet. Osa-aikaisuuden perusteena on yleensä työntekijän oma pyyntö esimerkiksi osittaisen hoitovapaan tai opintojen takia.

Henkilöstön jakautuminen rooleihin sukupuolen mukaan

	Yhteensä kpl	Miehet %	Naiset %
hallitus	10	70	30
johtoryhmä	8	50	50
esihenkilöt	9	22	78
muut toimihenkilöt (ei esihenkilöt tai johtoryhmän jäsenet)	82	17	83

Taloudelliset standardit

201-1 Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen

Sidosryhmä (tuhatta euroa)	Selitys	2023	2022	2021	2020
Asiakkaat	Vuokra- ja käyttö-korvaukset, myynnit, oikaisuerät	87 952,7	82 146,2	78 943,6	75 994,0
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen					
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	105 974,7	109 548,6	87 466,3	111 749,9
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	6 152,4	5 500,2	5 067,6	4 644,5
Pääoman tuottajat	Korko- ja rahoituskulut	8 119,8	4 263,9	3 855,6	3 798,0
Julkinen sektori	Laskennalliset tuloverot	0	0	0	0
Yhteisöt	Investoinnit yhteisöliisiin tarkoituksiin	0	0	0	0

Rahavirrat

Tulevat (tuhatta euroa)		2023	2022	2021	2020
Asiakkaat	Vuokratuotot (ml. oikaisuerät)	87 474,9	81 805,1	78 581,0	75 640,7
	Käyttökorvaukset	477,8	2 460,2	7 377,7	10 752,8
	Kiinteistöjen myynnit	183,3	1 584,3	3 184,7	0
Julkinen sektori	Saadut avustukset *	16 333	2 460,2	7 377,7	10 752,8
Omistajat ja rahoittajat	Lainanotto	46 468	41 808	21 185	69 061
Muut tuotot	Muut rahoitustuotot	50,3	483,6	321,6	68,9
Menevät (tuhatta euroa)					
Toimittajat	Palveluiden ostot	105 974,7	109 548,6	87 466,3	111 749,9
	joista investointeja	52 548,3	60 151,3	42 092,2	69 280,9
Henkilöstö	Maksetut palkat	6 152,4	5 500,2	5 067,6	4 644,5
Omistajat ja rahoittajat	Lyhennykset	15 988,3	29 993,0	17 563,7	11 838,4
	Korkokulut	8 119,8	4 263,9	3 855,6	3 798,0
Julkinen sektori	Verot *	0	0	0	0

* Huom! Verojen maksua ja avustuksia koskien tarkempi avaus s. 49.

Ympäristöstandardit

302-1 Organisaation oma energiankulutus

Polttoaine:

	Yksikkö	2022	2023
Työsuhde- ja huoltoautot			
Bensiini	l	2 542	4 064
Diesel	l	3 625	4 427
Kylmäaine			
R410A	kg	8,5	12

Energia, käytetty:

	Yksikkö	2022	2023
Sähkönkulutus	kWh	23 148 686	23 232 937
Lämmönkulutus	kWh	75 363 460	83 728 030

303-5 Vedenkulutus

Aukkaat	Yksikkö	2022	2023
Vesi	m ³	915 582	858 427

305-1 Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)

	Yksikkö	2022	2023
Scope 1	tCO ₂ e	31,1	42,7

305-2 Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)

	Yksikkö	2022	2023
Scope 2 markkinaperusteinen	tCO ₂ e	9 345,0	7737,6
Scope 2 sijaintiperusteinen	tCO ₂ e	13 062,7	12 437,3

305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)

	Yksikkö	2022	2023
Scope 3	tCO ₂ e	22 431,2	15 151,9
Kategoria 1: Ostetut tuotteet ja palvelut	tCO ₂ e	4 620,0	4 576,2
Kategoria 2: Käyttöomaisuus	tCO ₂ e	12 731,1	5 140,7
Kategoria 3: Polttoaineiden tuotanto ja energian siirtohäviöt	tCO ₂ e	4 398,3	4 808,6
Kategoria 4: Kuljetukset ja jakelu	tCO ₂ e	3,6	1,5
Kategoria 5: Jätteet	tCO ₂ e	530,8	498,6
Kategoria 6: Liikematkustus	tCO ₂ e	32,3	33,5
Kategoria 7: Töihin matkustaminen	tCO ₂ e	115,0	92,7

306-3 Syntynyt jäte

Asukkaiden tuottamat	Yksikkö	2022	2023
Jätevesi	m ³	915 582	858 427
Sekajäte	t	1 962	2 045
Biojäte	t	278	271
Metalli	t	14	24
Lasi	t	40	33
Paperi	t	626	469
Pahvi/kartonki	t	190	288
Muovi	t	99	153

Toimisto	Yksikkö	2022	2023
Elektroniikkajäte (SER)	€	0	298
Tietoturvajäte	€	2 275	5361

Huoltoyritykset	Yksikkö	2022	2023
Hiekka	t	98,5	254
Lumi	t	0,0	0
Maa-ainekset	t	1,5	13
Metallit	t	0,3	6
Pahvi	t	0,1	0
Paperi	t	0,1	0
SER	t	18,2	16
Talkoojäte (haravointijäte)	t	116,9	230
Talkoojäte (sekalainen)	t	51,3	0
Vaarallinen jäte	t	6,0	6
Sekajäte	t	7,2	0
Puu	t		49

Sosiaaliset standardit

401-1 Henkilöstön vaihtuvuus

Vakinaisen henkilöstön
lähtövaihtuvuus:

1,2 %

Raportointijakso

1.1.–31.12.23

Ikäryhmittäin (kpl)	18–25	26–41	42–57	58–76
Uudet työntekijät	1	3	1	0
Vaihtuvuus	0	0	0	1

Sukupuolen mukaan (kpl) *	Miehet	Naiset
Uudet työntekijät	0	5
Vaihtuvuus	0	1

* Vuonna 2023 aloitti lisäksi 19 määräaikaista työntekijää, joista 14 oli naisia ja 5 miehiä. Määräaikaisista henkilöistä 14 oli kesäkauden työntekijöitä, joiden työsuhde päättyi elokuussa ja 4 jatkoi osa-aikaisena vielä vuoden loppuun saakka.

*muunsukupuolisia ei raportoida, koska heitä oli alle 5 kpl.

401-3 Vanhempainvapaa

kpl	Miehet	Naiset
Vanhempainvapaaseen oikeutetut	Kaikki	Kaikki
Vanhempainvapaata pitäneet	0	8
Vanhempainvapaan jälkeen töihin palanneet	0	3
Vanhempainvapaalta palanneet, jotka olivat töissä vielä 12kk palaamisesta	0	4

*muunsukupuolisia ei raportoida, koska heitä oli alle 5 kpl.

404-1 Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden

	Miehet	Naiset
Koulutustunnit ka. Koko henkilöstö	18	32
Koulutustunnit ka. esihenkilöt	32	25
Koulutustunnit ka. muut toimihenkilöt (pl esihenkilöt)	11	33

404-3 Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit

kpl	Miehet	Naiset
Säännölliset kehityskeskustelut ka. Koko henkilöstö	75 %	71 %
Säännölliset kehityskeskustelut ka. esihenkilöt	40 %	67 %
Säännölliset kehityskeskustelut muut toimihenkilöt (pl esihenkilöt)	91 %	72 %

*muunsukupuolisia ei raportoida, koska heitä oli alle 5 kpl.

405-1 Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus

Hallitus				
Ikäryhmittäin (kpl)	18–25	26–41	42–57	58–76
Ikäryhmittäin kpl	1	7	1	1
Johtoryhmä				
Ikäryhmittäin kpl	-	2	3	3

Henkilöstö				
Ikäryhmittäin (kpl)	18–25	26–41	42–57	58–76
Ikäryhmittäin kpl	7	48	27	9

Henkilöstö	Miehet	Naiset
Sukupuolen mukaan kpl	4	4

Henkilöstö	Miehet	Naiset
Sukupuolen mukaan kpl	20	78

*muunsukupuolisia ei raportoida, koska heitä oli alle 5 kpl.

GRI indeksi

GRI 2: Yleinen sisältö	63
GRI 3: Olennaiset aiheet	65
Taloudelliset standardit.....	65
Ympäristöstandardit	66
Sosiaaliset standardit.....	67

Nimi: Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Omistusmuoto: Yleishyödyllinen säätiö
Sijainti: Helsinki

Raportointikausi: 1.1.–31.12.2023
Edellinen raportti: 1.1.–31.12.2021
Yhteyshenkilö: Marika Nyyssönen,
vastuullisuuspäällikkö

GRI 2: Yleinen sisältö

Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt

2-1	Organisaation yleistiedot	s. 62
2-2	Vastuullisuusraporttiin sisältyvät yhtiöt	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, Koy Juus-Fastighets Ab, Koy Otatalo
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	s. 62
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Raportoiduissa tiedoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia
2-5	Raportoinnin varmennus	Raporttia ei ole varmennettu, Raportti on tehty GRI:tä mukaillen

Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt

2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	s. 5, 6, 7, 29
2-7	Palkansaajat	s. 7, 48, 60

Hallinnointi

2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	s. 50 , täytetty koskien hallituksen kokoonpanoa vuonna 2023
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	Säätiön säännöt (linkki ulkoinen lähde https://hoas.fi/app/uploads/2021/09/Saation-saannot.pdf)
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	Hallituksen puheenjohtaja ole johtoryhmän jäsen
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	s. 45, 50
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	s. 45
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	Vastuullisuusraportti esitellään hallitukselle, tuodaan myös tarvittaessa kokouksissa keskeiset huomiot esiin
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	Lähipiirikatsaus
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	Hallituksella on whatsapp rinki, johon kuuluu myös toimitusjohtaja Kokouksissa toimitusjohtajan katsauksessa käsitellään keskeiset huomiot
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Hallitukselle järjestetty huhtikuussa 2023 laaja-alainen vastuullisuuskoulutus. Käydään vuosittain eri toimintojen tilanne läpi ja seurataan strategista etenemää. Lisäksi käydään riskiarvio läpi vuosittain. Tehty v 2023 hallituksen itsearviointi ulkopuolisen toimijan toimesta.

Strategia, politiikat ja toimintatavat

2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	s. 12
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	Säätiö laki, säätiön säännöt, yleishyödyllisyys, korkotukilaki, Arava -laki, yhteishallintolaki, muu ARA:n yleishyödyllisiä yhteisöjä koskeva lainsäädäntö Agenda 2030, SBTi Säätiön strategia ja vastuullisuusstrategia, respect-teesit, tietosuojapolitiikka
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	s. 6, 12, 13
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	Olemme tehneet toimintaympäristö- ja olennaisuusanalyysin ja tunnistaneet vaikutukset ympäristöön ja ihmisiin. Vastuullisuusstrategiamme toteutetaan konkreettisen toimenpideohjelman kautta, joka sisältää toimenpiteet negatiivisten vaikutusten korjaamiseen. s. 11
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	Ilmoituskanava otettiin käyttöön 5.9.2023 ja siitä pidettiin henkilökunnalle koulutus. Ilmoituskanava on kaikkien saatavilla nettisivuilla.
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen VARMISTETTAVA	Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja vuonna 2023
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Green Building Council Finland, Rakli, SOA ry, Kiinteistöyönantajat, Kauppakamari
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	s. 48, 49
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Koko henkilöstö

GRI 3: Olennaiset aiheet

Olennaiset aiheet

3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	s. 46
3-2	Olennaiset aiheet	s. 10, 11, 12, 46
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	s. 45

Taloudelliset standardit

GRI 201: Taloudelliset tulokset

201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	s. 57
201-2	Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset ja muut riskit ja mahdollisuudet organisaation toiminnalle	s. 47

GRI 205: Korruptionvastaisuus

205-1	Liiketoimintayksiköt, joille on tehty korruption liittyvä riskianalyysi	Lähipiiriselvitys, säätölaki, kirjanpidon lainsäädäntö, toimintakertomus, merkittävien hankkeiden kilpailutus
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei vahvistettuja tapauksia

GRI 206: Kilpailun rajoittaminen

206-1	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määräävään markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	Ei ole
-------	---	--------

GRI 207: Verot

207-1	Lähestymistapa verotukseen	s. 54
207-3	Sidosryhmien osallistaminen ja tavat käsitellä veronmaksuun liittyviä huolenaiheita	Tilajavastuutiedot, ennakkoperintäkisterin tarkastus, tilitarkastajan pyynnöt

Ympäristöstandardit

GRI 302: Energia

301-1	Organisaation oma energiankulutus	s. 58
302-4	Energian kulutuksen vähentäminen	s. 11, 16, 20 Kehitetään jatkossa, jotta energiatehokkuustoimenpiteiden vaikutuksia energiankulutukseen voidaan seurata

GRI 303: Vesi ja jätevedet

303-5	Vedenkulutus	s. 58
-------	--------------	-----------------------

GRI 304: Luonnon monimuotoisuus

304-2	Toiminnan, tuotteiden ja palveluiden merkittävät vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen	s. 26
-------	--	-----------------------

GRI 305: Päästöt

305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	s. 20, 21, 58
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	s. 20, 21, 58
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	s. 20, 21, 58
305-5	Kasvihuonepäästöjen vähentäminen	s. 16, 19, 20, 22

GRI 305: Päästöt

306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	s. 32, 59 Hoasin tuottamasta jätteestä merkittävä osa koostuu asukkaiden jätteistä. Hoasin on tärkeää mahdollistaa lajittelu kiinteistöillä varmistaen hyvin toimivat jättepisteet, lajitteluohjeistukset sekä riittävän määrän lajitteluastioita.
306-3	Syntynyt jäte	s. 59

GRI 305: Päästöt

308-1	Uudet toimittajat, jotka arvioitiin ympäristökriteereillä	Vuonna 2023 ei alkanut yhtään ympäristökriteereillä arvioitua palvelusopimusta. Vastuullisuuden eri aspektit tuotiin kuitenkin osaksi palvelusopimusten kilpailutusta ja tarjousvaiheessa palveluntarjoajien valmiudet vastuullisuuden osalta arvioidaan.
-------	---	---

Sosiaaliset standardit

GRI 401: Työsuhteet

401-1	Henkilöstön vaihtuvuus	s. 60
401-3	Vanhempainvapaa	s. 60

GRI 402: Henkilöstön ja johdon väliset suhteet

402-1	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika	Yhteistoimintalain mukaiset ilmoitusajat
-------	---	--

GRI 403: Työterveys ja -turvallisuus

403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	Työterveyshuollon toimintasuunnitelma ja työsuojelelun toimintaohjelma, jotka ovat työterveys-huoltolain ja työturvallisuuslain mukaiset. Suunnitelmat kattavat koko henkilöstön.
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	Toimisto: Prosessin suunnittelu on käynnistetty vuonna 2023. Työmaat: Kaikki hankkeeseen ryhtyvää koskevat lainmukaiset vaatimukset täytetään. Työmailla erikseen sovitut kattavat käytännöt ja prosessit. Ylläpito: Kaikilta kumppaneilta edellytetään sopimuksellisesti työturvallisuusasioiden huolellista noudattamista. Isompien kumppaneiden kanssa käydään säännöllisissä kokouksissa läpi työtapa-turmien ja turvallisuushavaintojen lukumäärää.
403-3	Työterveyspalvelut	Työterveyshuoltopalvelut on kuvattu työterveyshuoltopalvelusopimuksessa ja palvelujen käyttö erillisessä työterveyshuolto-ohjeessa, joka löytyy Hoasin intranetistä. Työterveyshuoltokumppa-nin kanssa säännölliset seurantalaverit ja lainsäädännön edellyttämä työpaikkaselvityksen 3–5 vuoden välein. Työterveyshuoltokumppanin kanssa säännölliset seurantalaverit ja lainsäädännön edellyttämä työpaikkaselvityksen 3–5 vuoden välein.

403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys ja -turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	Käsittely työsuojelutoimikunnassa, jossa mukana 3 työntekijöiden edustajaa. Viestiminen intranetissä.
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	s. 53, 60 Rakennus- ja kunnossapitoprojektit: turvavarusteet, työturvallisuuskortit, tulityökortit, rakennuskohteissa turvallisuuskoordinaattorit
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	s. 41
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys ja -turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	s. 53
403-8	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmän piiriin kuuluvat työntekijät	Koko Hoasin palveluksessa oleva henkilökunta. (Hoasilla ei ollut vuokratyövoimaa vuonna 2023.)
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat	Oma henkilöstö: ei tapaturmia Palveluverkosto: ei vakavaksi määriteltyjä työtapaturmia. Vakavaksi työmaalla tapahtuneeksi tapaturmaksi määritellään ne tapaturmat, jotka käsitellään johtoryhmässä ja joihin reagoidaan erikseen.

GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen

404-1 Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden [s. 53, 60](#)

404-2 Osaamisen kehittämiseen ja elinikäiseen oppimiseen liittyvät ohjelmat
 Ei ole ohjelmaa elinikäiseen oppimiseen. Eläkkeelle siirtyessä tai työsuhteen päättyessä henkilöä tuetaan työyhteisön kehittämissuunnitelman mukaisesti ja lainsäädännön edellyttämällä toimenpiteillä

404-3 Kehityskeskustelut ja suoritusarvioinnit [s. 60](#)

GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet

405-1 Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus [s. 61](#)

405-2 Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde
 Kaikki toimihenkilöt (laskettu peruspalkkojen mukaan): 76 %

GRI 406: Syrjinnän kieltö

406-1 Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet Raportoituja: 0 kpl

GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja

418-1 Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen hävittämiseen liittyvät valitukset
 Vähäiset rikkomukset: 7 kpl
 Vakavat rikkomukset: Ei vakavia rikkomuksia.