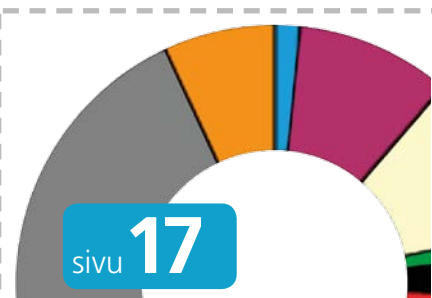




| TEEMA | Esteettömyys



Villa Kolikari ja rantaraitti, sivu 3 | Valtakunnallinen hissihanke, sivu 5

Toimivat lukitusratkaisut, sivu 7 | KOKE ja MatinFest, sivut 8–9

Länsimetron 1. vaihe, sivut 12–13 | Suunnitelmallinen kiinteistöpito, sivu 14

Rakennusvalvonta, sivut 18 | Intressit omaisuuden hoidossa, sivut 22–23

Tässä lehdessä...

- 03 Rantaraitti rantaan Villa Kolikarin kohdalla?
- 04 Isännöinti esteettömyyden portinvartijana
- 05 Valtakunnallinen hissihanke vaudittaa esteetöntä asumista
- 06 Hissillä helppoutta arkeen ja arvonnousua asuntoon
- 07 Toimivat lukitusratkaisut
- 08 KOKE – kokeilemalla kehittämistä Matinkylässä, MatinFest
- 10 Matinkylän Huolto mukaan EMMA PRO -klubiin
- 11 Metro-, meri- ja kauppa-kaupunki
- 12 Länsimetron ensimmäinen vaihe, Matinkylään 2016
- 14 Vuokramarkkinoilla korotuspaineita
- 15 Mistä sinä olet ylpeä teidän taloyhtiössä?
- 15 Osakehuoneistojen hinnat polkevat paikoillaan.
- 16 Suunnitelmallinen kiinteistön-pito on kaikkien etu
- 17 Hoitokuluissa tyyntä myrskyn edellä
- 18 Mikä on Espoon Rakennusvalvonnan oikea rooli?
- 18 Kiinteistönhuollon kilpailutuksen on pohjaututtava kiinteistön ja asukkaiden tarpeisiin
- 19 Kunnossapidon suunnitelmallisuus näkyy asuntojen hinnoissa
- 20 Isännöinnin johdolla kohti parempia asukaskokemuksia
- 21 Ei niin pientä ojaa, ettei oma lehmä mahtuisi
- 22 Omaisuuden hoidossa sijoittajaosakkaan ja asuvan osakkaan intressit ovat yhtäläiset
- 24 Taitava isännöitsijä on kullan arvoinen
- 24 Vanhoja valokuvia ja tarinasi Matinkylästä
- 25 Arvot palvelun ostossa
- 26 Kuntanurkka
- 26 Ikääntyneen henkilön hyvinvoinnin näkökulmista
- 27 Tekes-hanke
- 27 Tulevia tapahtumia Matinkylässä
- 28 Kallis talo
- 28 Matinkylän Huollon yhteystiedot

PÄÄKIRJOITUS

Yhteisöllisyys, kaupunkitasolla hukattu voimavara



Olen yli 30 vuotta toiminut Matinkylän Huollossa keskeisissä tehtävissä ja niistä 24 viimeistä vuotta toimitusjohtajana. Tuona aikana on eteläistä Espoota kehitetty valtavasti ja monet asiat ovat erinomaisella tasolla lähiympäristössämme. Lähitulevaisuudessa on myös metro käytössä, Meri-Matin koulu ja uimahallihankkeet hankesuunnitteluvaiheessa jne.

Talkoot, yhdessä tekeminen ja vilkas urheiluseuratoiminta ovat olleet Matinkylän lähes 50 -vuotisen olemassaolon kulmakiviä ja nykyisellään nuo luettaneen ns. yhteisöllisen toimintaan kuuluviksi. Yhteisöllisyyttä ja osallistumista on siten viime vuosina alettu Espoosakin edistämään omien Espoo Tarinaan liittyvien ohjelmien kautta.

Näkemykseni on, että koko Espoon tasolla aito, itseohjautuva osallistuminen ja yhteisöllisyys tuskin koskaan saavuttaa isoja osallistujamääriä. Kokemukseni perusteella iso mittakaava tappaa yhteisöllisyyden ”taimet”, koska ne syntyvät ja kasvavat vain pienissä samoin ajattelevissa porukoissa.

Matinkylässä kahtena syksynä toteutettu MatinFest on erinomainen esimerkki onnistuneesta tapahtumasarjasta. Alku lähtee aina jonkun yksilön tai yksilöiden ideoista ja valtavasta innostuksesta. Harvemmin hyvä ideoija ja innostuja on myös persoonaltaan sellainen, että hänellä on kärsivällisyyttä, jaksamista ja muita resursseja viedä ideointi valmiiksi saakka.

Tarvitaan siis ideoita, innostusta ja toteuttajaa. Perinteisesti Espoon kaupungin rooliksi on jäänyt ideoiden ja innostuksen tappaminen joihinkin aiempiin kokemuksiin tai viranomaismääräyksiin perustuvina. MatinFestin myötä on ilolla todettava käytännön kokemusten kautta, että virkamiesten yleisessä suhtautumisessa, toimintanopeudessa yms. on tapahtunut valtava kehitysharppaus. Nyt viranomainen on kuntalaisten asialla aidosti myötävaikuttamassa. Reilusti yli 10 000 työntekijän Espoollamme menee vielä tovi, ennen kuin jokainen yksilö oivaltaa arjessaan tuon aidon asiakaskeskeisyyden siilomaisen tuotantokeskeisyyden sijasta.

Yhteisöllisyydessä ei voida saavuttaa mitään merkittävää, jos virkamiehet luottamusmiesten painostamina lähtevät vastoin omaa tahtoaan tekemään ”virkamiesosallistumista”.

Virallisen kaupunkiorganisaation tehtäväksi jää herkin korvin kuunnella kuntalaisten ideoita, ruokkia heidän innostustaan ja olla mahdollistajina ”lanaamassa tieltä kaikki mahdollinen esteiidakko” siten, että ne ideoiden isät ja äidit samoin ajattelevine kumppaneineen jaksavat ja pystyvät viemään hankkeensa maaliin saakka hymyssä suin.

Kokemukseni mukaan yksi suurimpia esteistä on, että hyvät ideat ja ajatukset hukkuvat matkalla odotettaessa päätöksiä, joltain momentilta määrärahoja tai muita resursseja. MatinFestissä tämä sudenkuoppa kierrettiin sillä, että Matinkylän Huolto Oy ja Matinkylän Liikekiinteistö Oy toivat hankkeisiin tarvittavat rahavarat sekä suorittavaa työpanosta ja muita resursseja, jotka olivat välttämättömiä.

Onnistunut hanke pitää hyvin suunnitella ja johtaa. Tehtävät on vastuutettava yksilöille ja hyväksyttävä heidän suorituksensa sellaisenaan kuin se syntyy. Ei siis aina täydellistä kaikkien mielestä, mutta riittävän hyvää ja hyvää mieltä tuottavaa. Tällaisten hankkeiden johtaminen vaatii ”tilajohdantaitoja”, siis kykyä antaa jokaiselle osallistujalle tilaa itselliseen tekemiseen siihen puuttumatta, koska arvostelu on varmin tapa tappaa innostus.

Jos minulla yksin olisi valta, antaisin Espoon kaupungin toimesta suuralueillemme vähintäänkin kuusinumeroisen luvun euroja pikakassaan, josta näitä tukitoimia tuettaisiin nopeilla pienen porukan vastuullisilla päätöksillä. Nykysysteemissä idean esittäjä ei tunnista ideaansa, kun se tulee vuosien muhmissa jälkeen ulos tuutista. Nykyihmiselle laatua on palvelun nopeus, eikä sitä enää mitata vuosissa tai edes kuukausissa – viikkokin on jo monelle liikaa, joten vuorokaudessa pitäisi saada ideaansa tai esitykseensä vähintäänkin asiallinen ja kannustava vastaus.

MIKKO PELTOKORPI
TOIMITUSJOHTAJA, KIINTEISTÖNEUVOS
MATINKYLÄN HUOLTO OY



Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2016

Julkaisija

Matinkylän Huolto Oy
Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200
www.matinkylanhuolto.fi

Päätoimittaja: Mikko Peltokorpi

Toimitussihteeri, ilmoitukset:
Sinikka Reinikka, puh. (09) 8046 3213

Sisältö, avustajat ja kuvat:

Kirjoittajat ja kuvälähteet mainittu kunkin tekstin lopussa tai alussa.

Ulkoasu: Anne Purho

Paino: Lönnberg Print & Promo Oy, 2016

Painos 65 000 kpl



Rantaraitti rantaan Villa Kolikarin kohdalla?

Villa Kolikari, virallisesti Villa Koli, on rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus. Samassa kategoriassa ovat Espoossa myös Villa Rulludd, Albergan kartano ja Tarvaspää. Villa Kolin rakennutti vuonna 1915 arkkitehti, lääketieteen ja kirurgian tohtori Juho Jaakko Karvonen. Suunnittelija oli Wivi Lönn, joka oli Suomen ensimmäinen oman toimiston perustanut naisarkkitehti.

Koukkuniemen Palosaarentien päässä sijaitseva suojeltu huvila Villa Kolikari katkaisee rantaraitin luontevan ja esteettömän kulun.

Villa Kolikari on Espoon kaupungin omistuksessa ja sitä koskeva nykyinen vuokrasopimus päättyy keväällä 2017. Tällä hetkellä tilanne on se, että Kolikari kierretään vaikeakulkuista ja hyvinkin esteellistä reittiä huvilan pohjoispuolelta. Tämä johtuu museoviraston aikanaan tekemistä tiukoista alueen suojelulähtökohdista.

Kun Museovirasto pudotti useita vuosia sitten Villa Kolikarin merkittävien kulttuuriympäristöjen ryhmästä, olisi nyt perusteltua rakentaa raitti rantaan tälläkin kohdalla. Raitin saaminen rantaan on mahdollisuuksien mukaan tavoitteena kaikkialla, missä rantaan on kaavoitettu riittävästi puistoaluetta tai muuta soveltuvaa yleistä aluetta kuten uimaranta tai venesatama. Kun niin monessa paikassa on jo näitä linjauksia tehty, voi näitä perustellusti soveltaa tähänkin kohteeseen, koska ranta lukeutuu puistoalueeseen. Itse huvila on suojeltu asemakaavassa, joten sen olemassaolo on turvattu. Olkoon Kolikarin käyttötarkoitus tulevaisuudessa mikä tahansa, ei sen toiminta voi merkittävästi häiriintyä rantaraitin johdosta.

Espoon kaupunki varautuu toteuttamaan rantaraitin Villa Kolikarin kohdalla tarvittaessa 2017 aikoihin, toteaa Espoon kaupunkitekniikan johtaja Harri Tanska. Suunnittelun alkuvaiheissa asialle on saatava myös museon myönteinen kanta, jotta asia etenee. Espoon kaupunkitekniikan keskus on saanut mm. Matinkyläseuran kautta sekä muuna kuntalaispalautteena tiedoksi alueen asukkaiden vahvan toiveen Rantaraitin parantamiseksi yhtenäiseksi tällä alueella.

MIKKO PELTOKORPI



ADRESSI VILLA KOLIKARIN ALUEEN RANTARAITISTA

Matinkylän Huolto on järjestänyt Cafe Merenneitton, os. Matinlahdenranta 3, adressin, jonne kaikki halukkaat voivat panna nimensä tukeakseen ajatusta, että Rantaraitti tulee Cafe Merenneidon lähellä olevan Villa Kolikarin kohdalla sijoittaa rannan puistokaistalle kesällä 2017 heti, kun se on teknisesti mahdollista.

Käy siis tukemassa asiaa nimikirjoituksellasi. Matinkylän Huolto toimittaa adressin museon edustajille syksyllä 2016. Adressin esillä pidon päättymisajankohta kerrotaan paikallisesti Merenneidossa.

MATINKYLÄN HUOLTO OY

tässä lehdessä
teemana
esteettömyys >

Esteettömyys

Isännöinti esteettömyyden portinvartijana

Esteettömyys auttaa kaikkia ja asumisessa se on erityisen tärkeää. Yleisesti vielä ajatellaan esteellisestä ympäristöstä syntyvän ongelmia vain liikuntarajoitteisille henkilöille, mikä ei pidä lainkaan paikkaansa.

Lapsiperheiden on päästävä lastenvaunujen kanssa asunnosta sujuvasti ja turvallisesti ulos ja monelle iäkkäälle kerrostalon asukkaalle hissi on välttämätön.

Voi olla yllätys, miten tilapäinen jalkavammakin voi tehdä kodista lähtemisen ja piha-alueella liikkumisen mahdottomaksi ja turvattomaksi. Miltä tuntuu, kun et pääsekään enää omalle parvekkeellesi ylikorkean kynnyksen vuoksi? Jos ulko-ovi on kovin painava tai piha-alueella on vaikkapa betoniportaatta, joissa ei ole luiskaa, ollaan ongelmissa.

Taloyhtiöissä on yhteisiä tiloja, jotka on tarkoitettu kaikkia asukkaita varten. Jos pääsy kylmäkellariin, pesutiloihin ja saunaan on portaiden päässä, voi tilojen käyttö olla monelle asukkaalle mahdotonta.

Joskus jotain pientäkin korjausta voi asukas joutua odottamaan vuosia, kun muutos sitten saadaan aikaiseksi, poistetaan se hallituksen ajattelemattomalla päätöksellä.

Monia keinoja on olemassa esteettömyyden lisäämiseksi ja yhteistyöllä saadaan paljon aikaa.

Ympäristön saaminen toimivaksi kaikille on mahdollista, kun yhteinen tahtotila löytyy. Tahtotilan syntymiseen vaikuttaa paljon se, onko tietoa keinoista miten esteet poistetaan ja miten tärkeänä nähdään kaikkien asukkaiden pääseminen yhteisiin tiloihin, pääsy kodista ulos asioille ja nauttiminen piha-alueesta.

Usein pienetkin esteettömyyskorjaukset voivat olla asukkaille välttämättömiä. Laajemmat esteettömyyskorjaukset ja jälkiasennettu hissi vaikuttavat myös asunnon

arvoon, joten korjaukset voivat ”maksaa itsensä takaisin korkojen kera”.

Yksi suurimmista esteistä on yllättäen hallitusten ja isännöitsijöiden ennakoasenteet. Isännöinti on aidosti portinvartijana esteiden poistamisessa. Isännöitsijöiden on otettava ennakkoluuloton ja aktiivinen ote tässäkin asiassa. Kyse ei ole pelkästään jälkiasennushisseistä, vaan suuremmasta asenteiden vallankumouksesta.

Hyvä alku on tehdä kartoitus niistä esteistä, joita asukkaat kohtaavat.

Siihen on olemassa lomakkeita ja ”tsekkauslistoja”. Tällainen lista löytyy mm. osoitteesta: www.esteeton.fi

Matinkylän Huolto Oy on kehittänyt myös oman **yhtiökohtaisen esteettömyyselvitysmenettelyn**, jota on meiltä tilattu jo runsaasti.

Kaikille asukkaille esteetöntä liikkumista ja toimimista helpottavat hissi, automaattiset ulko-ovet, luiskat ja tukikaiteet portaisissa ja käytävillä.

Talviaikaan ulko-ovi voi jäädä raolleen ja lukittumatta, kun lumi pakkaantuu kynnyksen eteen. Siihenkin on olemassa ratkaisu, sähkölämmitteinen sulalaatta, tasokkaammat kiinteistönhoitopalvelut tai tämän ovien toimivuuden ottaminen jonkun asukkaaksi hoidettavaksi, joka olisi aina paikalla.

Selkeät, loogisesti etenevät opasteet ovat tärkeitä taloyhtiössä asioiville ja vieraille. Värikontrasteilla helpotetaan merkittävästi

ympäristön hahmottamista. Kontrastiraidat porrasaskelmissa voivat ehkäistä kaatumisen portaissa ja myös liiketunnistimella toimiva valaistus helpottaa kaikkia ja samalla säästää energiaa.

Myös ARA tukee esteettömyyden poistamista monin eri tavoin. ARA:n esteettömyyskorjaus- ja hissiavustuksista on hyvä levittää tietoa taloyhtiöissä.

ARA voi myöntää jälkiasennushissin rakentamiseen kerrostaloon 50 % kokonaiskustannuksista ja avustusta liikkumisesteen poistamiseen asunnon ulkopuolisiin korjauksiin 50 % hyväksytyistä kustannuksista.

Avustusta myönnetään sellaisen liikkumisesteen poistamiseen, millä tehdään mahdolliseksi liikuntarajoitteisen pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin. Näihin avustuksiin on ns. jatkuva haku.

Lisäksi myös Espoon kaupunki myöntää jälkiasennushisseihin erillisestä hakemuksesta enintään 10%:n lisäavustuksen laskettuna ARA:n hyväksymästä hankintahinnasta.

Ei tarvitse olla kummoinenkaan ennustaja, jos arvelee näiden tukien vähenemistä lähivuosina siitä huolimatta, että niille olisi yhteiskunnassa kasvava tilaus.

ARA myöntää korjausavustusta myös vanhusten ja vammaisten asuntoihin, enimmäismäärä on 40 % tai 70 %, jos yli 65-vuotias joutuisi muuttamaan pois. Tähän avustukseen on tulorajat. Lisätietoa hakemisesta ja hakuajoista: www.ara.fi ja Espoon kau-

pungin korjausneuvojalta.

Espoon kaupunki on liittynyt mukaan myös valtakunnalliseen hissihankkeeseen Hissi Esteetön Suomi 2017.

Peräänkuulutan siis sitä, että isännöinti ottaisi entistä vahvemman roolin monien rakenteellisten ja asenteellisten esteiden poistamisessa. Meidän johdolla on taisteltava asenteiden ja määräysten viidakossa paremman huomisen puolesta.

Yhteisvoimin on saatava rakennusvalvontaviranomaisten tulkinnat yhdenmukaisiksi eri kunnissa sekä palo- ja pelastusviranomaisten ylivaltaa murennettua ja osin älyttömiksi todetut märkätilojen esteettömyysvaatimukset kohtuullisemmiksi siten, että luontevasti voidaan luoda esteettömämpää asuinympäristöä päitä seiniin hakkaamatta.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI,
ESTEETÖN SUOMI 2017
OHJAUSTYÖRYHMÄN JÄSEN,
PÄÄKAUPUNKISEUDUN
HISSITYÖRYHMÄN JÄSEN
KUVAT: KEY MATSUMOTO

Jälkiasennushissien asentaminen jatkuu vilkkaana Espoossa

valtakunnallinen hissihanke vauhdittaa esteetöntä asumista.



"Hissi – Esteetön Suomi 2017" -hanke käynnistyi keväällä 2012. Sen tavoitteena on kaksinkertaistaa vanhoihin kerrostaloihin asennettävien hissien määrä vuoden 2017 loppuun mennessä.

Asumisen rahoitus – ja kehittämiskeskus ARAn koordinoima hanke toteuttaa ikäntyneiden asumisen kehittämissuunnitelman tavoitteita, sillä hissi mahdollistaa iäkkään ihmisen kotona asumisen pidempään. Hissi on myös tärkeä osa esteetöntä ympäristöä iäkkäiden henkilöiden ohella myös muille kerrostalon asukkaille.

Hissin hankkimisesta saatava sosiaalinen hyöty saattaa olla hyvinkin merkittävä: se edistää nykyaikaisen asumisen laatua, asuinympäristön turvallisuutta ja liikuntaesteettömyyttä sekä kotona asumisen edellytyksiä.

Hissien asentamisella vanhoihin kerrostaloihin voidaan saavuttaa merkittäviä säästöjä sosiaali- ja terveystoimissa. Eikä rahassa voida mitata, miten arvokasta on mahdollisuus asua kotona.

Monet tahot mukana esteettömän asumisen edistämässä.

Yhteistyökumppaneina ovat ympäristöministeriön lisäksi Suomen Kiinteistöliitto, paikalliset kiinteistöyhdistykset, Suomen Isännöinti- ja kiinteistöliitto sekä paikalliset isännöitsijäyhdistykset, Suomen Kuntaliitto, Rakli ry, Vanhustyön keskusliitto, Invalidiliiton esteettömyyskeskus ESKE sekä Suomen Hissiyhdistyksen kautta alan yritykset.

Esteettömyyden kartoitus välttämätön ennen toimenpiteitä.

Ennen korjaustoimenpiteitä onärkevää tehdä esteettömyyskartoitus josta selviää tarvittavat toimenpiteet sekä kustannukset.

ARA myöntää avustusta mukaan jälkiasennushissien rakentamiseen sekä toimenpiteisiin joilla tehdään mahdolliseksi liikkumiseisten pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai asuntojen yhteistilo-

hin. Porrashissin hankintaa voidaan avustaa liikkumiseisten poistamisena, jos se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Avustuksen hakija ja saaja on rakennuksen omistaja, esim. asunto-osakeyhtiössä asunto-osakeyhtiö.

Avustuksen myöntää ARA. Avustuksessa on jatkuva hakuaika. Avustettavia toimenpiteitä voivat olla esim. kulkuluiskien rakentaminen, kynnykskorkeuksien madaltaminen, askelmien poistaminen, oviaukkojen leventäminen, kaiteiden asentaminen ja muut vastaavat toimenpiteet, joiden avulla tehdään mahdolliseksi liikkumiseisten pääsy rakennukseen, rakennuksessa oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin. Valaistus, kun sillä parannetaan rakennuksen esteettömyyttä.

Työt voidaan aloittaa avustuspäätöksen jälkeen. ARA voi kiireellisissä tapauksissa myöntää ennakkoon aloitusluvan.

Avustusta haetaan ARAlta ja sitä myönnetään **enintään 50 % hyväksytyistä kustannuksista.**

Hakemus liitteineen jätetään kiinteistön sijaintikunnalle. Kunta toimittaa hakemuksen ARAlle. Kunta voi halutessaan antaa hakemuksesta lausunnon.

Avustus on maksukelpoinen myöntämisen vuoden ja kaksi seuraavaa vuotta. Sen jälkeen avustusta ei voi enää maksaa. Lopullinen maksatuspyyntö toimitetaan jo marraskuussa, jotta maksatusaikataulussa ei synny ongelmia.

ARAN hankepäällikkö **Tapio Kallioinen** mainitsee Matinkylän huollon toimivan esimerkillisesti esteettömyyskartoitusten tekijänä. Myös avustushojien sisältöön olemme saaneet arvokasta palautetta.

Alueelliset hissityöryhmät aktiivivat toimintaa

Ratkaisevassa roolissa ovat mukana olevat 20 kaupunkia: Espoo, Helsinki, Hämeenlinna, Imatra, Joensuu, Jyväskylä, Kauniai-nen, Kuopio, Kouvola, Kotka, Lahti, Lappeenranta, Mikkeli, Oulu, Pori, Rovaniemi, Tampere, Turku, Vantaa ja Vaasa.

Työryhmien avulla saadaan aktivoitua paikallista toimintaa sekä parantaa tiedonkulkua etenkin asunto-osakeyhtiöille. Lisäksi hanke auttaa paikallisia työryhmiä verkottumaan sekä alueellisesti että valtakunnallisesti, jotta jo olemassa olevat hyvät käytännöt saadaan laajasti hyödynnettyä.

Hissityöryhmien kokoonpano ja paikallistoiminta

Paikallisten hissityöryhmien vetäjinä toimii pääsääntöisesti kaupungin asuntotoimen vastuhenkilö, jäsenenä ryhmissä on korjausneuvoja, rakennusvalvonnan edustaja, paikallisen kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja, isännöitsijäyhdistyksen nimeämät isännöitsijä/isännöitsijät, esteettömyysasiamies ja sote-puolen edustaja. Lisäksi useissa ryhmissä on mukana pelastuslaitoksen edustaja.

Työryhmät järjestävät paikallisesti tilaisuuksia joissa kerrotaan esteettömyyskorjausten eduista, hissiratkaisuista, tarvittavista luvista ja saatavissa olevista avustuksista. ARAn hissiavustuksia myönnettiin Espooseen vuoden

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

2015 määrärahoista yhteensä seitsemälle yhtiölle, hissimääränä se on 28 kpl (vuonna 2014 avustuspäätöksen sai 7 hissiä). Koko maassa avustuksen sai viime vuonna 273 hissiä, tavoitteena oli 250 hissiä.

Uudet hissi- ja liikuntaesteiden avustushojet päivitetään tammikuun aikana. Espoon kaupungilla on myös oma avustus, lisätietoja paikalliselta korjausneuvojalta.

http://www.espo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Asuminen/Korjaus_ja_hissi_avustukset/Hissi_ja_esteettomyysavustukset
www.hissiiin.fi

Hissi - **Esteetön Suomi 2017** -hankkeen verkkosivustoa ylläpidetään ARAn toimesta. Sivustoa kehitetään käyttäjiltä ja sidosryhmiltä saadun palautteen perusteella.

TEKSTI: TAPIO KALLIOINEN
HANKEPÄÄLLIKKÖ
HISSI - ESTEETÖN SUOMI 2017
ARA, ASUMISEN RAHOITUS-
JA KEHITTÄMISKESKUS

Esteettömyys



Hissillä helppoutta arkeen ja arvonnousua asuntoon

Suomessa käynnistyi vuonna 2012 valtakunnallinen Hissi – Esteetön Suomi 2017 -hanke, jonka tavoitteena on jälkiasennushissien määrän kaksinkertaistaminen vuoteen 2017 mennessä. Useiden hankkeeseen osallistuneiden tahojen yhteistyö onkin kantanut hedelmää – vuonna 2015 ARA jakoi avustuksia hissihankkeisiin 25 miljoonalla eurolla.

Hissi on tärkeä osa elinkaariasumista ja esteetöntä asuinympäristöä. Liikunta- ja toimintarajoitteisille kerrosten välillä kulkeva hissi on välttämättömyys. Iäkkäimmille henkilöille portaiden nouseminen yksin tai apuvälineiden kanssa on usein mahdotonta.

”Hissiä eivät tarvitse yksin yläkerroksissa asuvat iäkkäimmät ihmiset, vaan myös lapsiperheiden ja muiden asukkaiden päivittäinen liikkuminen ja suurten kantamusten kuljettaminen helpottuu hissien myötä,” kertoo myyntipäällikkö **Janne Ylänkö** KONE Hissit Oy:stä.

Hissin hankkiminen hissittömään taloon ei ainoastaan vaikuta kiinteistön päivittäiseen käytettävyyteen, vaan myös kiinteistön kiinnostavuuteen ja arvon nousuun.

”Useat kiinteistövälittäjät ovat kertoneet, että hissi on monelle ostajista ehdoton kriteeri uutta kotia valittaessa,” Ylänkö kertoo. ”Suomen Kiinteistövälittäjäliiton karkean arvioiden mukaan hissi myös nostaa asunnon arvoa keskimäärin 10 prosentilla, joten hissiin sijoittamansa rahat saa usein moninkertaisesti takaisin.”

Tukea ja apua saatavilla

Jos hissien hankinta omaan taloyhtiöön alkaa kiinnostaa, asia kannattaa nostaa esille yhtiökokouksessa tai ottaa pu-

heeksi hallituksen kanssa. Hankkeeseen kannattaa suhtautua avoimin mielin ja kerätä ensin faktat päätöksenteon tueksi: saadaanko porrashuoneeseen hissi, mikä on paras tapa rakennustöissä ja paljonko hanke suurinpiirtein tulisi maksamaan. Apua näihin kysymyksiin saa niin meiltä kuin kaupunkien korjausneuvojilta.

Monet kaupungit tukevat hissihankkeita myös rahallisesti. ”Esimerkiksi moni kaupunki avustaa jälkiasennushissihankkeita kattamalla 10 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista. Kun tämä yhdistetään ARAn myöntämään 50 prosentin avustukseen, jää taloyhtiön maksettavaksi vain 40 prosenttia uudesta hissistä,” Ylänkö kannustaa taloyhtiöitä.

Hissiavustuksiin tulossa muutoksia

Suomen heikohkosta taloustilanteesta huolimatta valtio tukee hissien asentamista edelleen vuonna 2016. Talousarvioesityksessä vuodelle 2016 korjaus- ja energia-avustusten määrärahat laskevat kuitenkin 25 miljoonaan euroon, jolloin uusien hissien rakentamisavustuksiin on käytössä 14 miljoonaa euroa.

Lisätietoja avustustilanteesta on saatavissa ARAn kotisivuilta www.ara.fi.



TEKSTI: KATI TUULENMÄKI, KONE HISSIT OY
KUVAT: KONE HISSIT OY

ULKO-OVIEN JA YHTEISTEN TILOJEN LUKOT AVAUTUVAT OPTIMA-TUNNISTEELLA. TUNNISTEENA VOI OLLA KORTTI, TAGI TAI RANNEKE, TAI TUNNISTE VOI OLLA LIITETTYNÄ MEKAANISEEN AVAIMEEN.

OPTIMA-LUKIJASTA ON OLEMASSA SEKÄ NÄPPÄIMELLINEN ETTÄ NÄPPÄIMETÖN VERSIO.



Toimivat LUKITUSRATKAISUT

Nykyaikainen, huoleton ja helposti hallittava lukitusratkaisu hyödyttää sekä asukkaita että taloyhtiötä.

Taloyhtiössä oviympäristön suunnittelu lähtee aina asukkaiden tarpeista. Taloyhtiöissä, missä asuu paljon lapsiperheitä ja ikäihmisiä, vaivattoman kulkemisen ja ovien helpon avaamisen tarve korostuu. Asukkaiden vaihtuvuus puolestaan vaatii joustavaa ja aukotonta avainhallintaa.

Avainturvallisuus

Kaikkien avainjärjestelmien turvallisuus on kunnossa, niin kauan kuin taloyhtiöllä ja asukkaalla on varmuus siitä, että avaimia ei ole joutunut väärin käsiin.

"Avainturvallisuuden takaa patentoitu avainjärjestelmä, jonka lisäavaimia voi tilata vain ABLOY-valtuutetusta lukko- liikkeestä. Näin tiedetään, kuinka monta avainta kohteeseen on valmistettu", kertoo **Jyri Aho** Avain-Asema Oy:stä.

Abloy suosittelee taloyhtiöihin patentoitua ABLOY SENTO -järjestelmää, johon on mahdollista lisätä sähköinen OPTIMA-kulikutunniste yleisiin tiloihin.

Asuntojen ovet

Nykyaikainen lukko avataan sekä sisä- että ulkopuolelta kevyesti painikkeesta. Tällöin oven avaaminen onnistuu vaivattomasti keneltä vain, vaikka yhdellä kädellä. Lukituksen turvallisuutta voidaan tehostaa murtolujuutta parantavalla varmuuslukolla. Käyttömukavuutta parantavat ovensulkimet.

Ulko-ovet

Sujuva sisäänkäynti parantaa koko kiinteistön käytettävyyttä. Sähköinen lukitus mahdollistaa muun muassa helppokulkuisuutta lisäävät ohjauslaitteet ja automaattisen lukituksen hallinnan.

Kaikki tilat kulunhallinnan piiriin

ABLOY SENTO OPTIMA -ratkaisussa mekaaniseen avaimen yhdistetään sähköinen tunnisteosa. Mekaanista avainta käytetään asunnon käyttö- ja varmuuslukkoon sekä oman kellarikomeron oveen. Ulko-ovien ja yhteisten tilojen lukot avautuvat tunnisteella. Ratkaisun avulla voidaan seurata yhteisten tilojen käyttöä, mikä ehkäisee tehokkaasti väärinkäytöksiä ja järjestyshäiriöitä.

Helppo hallinnoida

Kulkuoikeuksien päivittäminen tehdään ohjelmointilaitteella. Asukkaalle voidaan antaa esimerkiksi sauna- tai kerhotoihin kulkuoikeus, joka on voimassa vain tietyssä ajankohtana. Oikeuksia on helppo muokata aina tarpeen mukaan. Hallinnoinnin voi ulkoistaa myös ABLOY-valtuutetulle lukko- liikkeelle.

Säästää rahaa vaivaa ja harmia

Jos asukas kadottaa avaimensa, siihen kuuluva sähköinen tunnisteosa saadaan suljettua nopeasti. Uudelleensarjoitus tarvitaan vain asukkaan asunnon oveen, mikä säästää merkittävästi rahaa, vaivaa ja harmia.

ABLOY-tuoteperhe

ABLOY OPTIMA, taloyhtiöratkaisussa mekaaniseen asunnon avaimen (ABLOY SENTO) on yhdistetty sähköinen tunnisteosa (ABLOY OPTIMA). Etäluettavalla tunnisteella asukas pääsee kulkemaan taloyhtiön ulko-ovista ja yhteisten tilojen ovista.

Katso miten kaikki toimii, linkki YouTube-videoon: <https://www.youtube.com/watch?v=dEY5CeYUQnQ>

ABLOY SENTO ON PATENTOITU JA NYKYAIKAINEN AVAINJÄRJESTELMÄ, JOKA PARANTAA MERKITTÄVÄSTI TALOYHTIÖN TURVALLISUUTTA. LISÄAVAIMIA SAA VAIN ABLOY-VALTUUTETUSTA LIIKKEESTÄ, KUTEN AVAIN-ASEMA OY:STÄ.



ULKO-OVIEN JA YHTEISTEN TILOJEN LUKOT AVAUTUVAT OPTIMA-TUNNISTEELLA. TUNNISTE ON TÄSSÄ PIILOTETTU MEKAANISEN ABLOY SENTO -AVAIMEN LEHDEN SISÄLLE.

TEKSTI: EEVA HIRVOLA-KOSTAMO
TIEDOTUSPÄÄLLIKKÖ, ABLOY OY
P. 040 868 9894
EEVA.HIRVOLA-KOSTAMO@ABLOY.COM
KUVAT: ABLOY OY

Avain-Asema Oy

Helsinginkatu 30, 00530 HELSINKI
puh. (09) 701 1611, faksi (09) 701 1677
jyri.aho@avain-asema.fi

www.avain-asema.fi
Päivystys 24 h, puh. 040 700 0032



KOKE -

kokeilemalla kehittämistä Matinkylässä

Matinkylässä toimii kokeilemalla kehittämisen yhteistyöverkosto KOKE, jonka näkyvimpana esille tulona on jo kahtena peräkkäisenä syksynä järjestetty MatinFest -tapahtuma.

MatinFest -tempausten myötä vanhalle ostarille ja Akselinpolun alikulkutunneliin on syntynyt laaja katutaideteosten kokoelma.

Matinkylän Koke-verkosto sai alkunsa 27.3.2014 ajatuksesta, joka syttyi **Sirkka Ruikkalan** tavatessa Kalliola Settlementin Asukastalo Kylämajan työntekijät **Sointu Tulkin** ja **Minna Miettisen**. Palaverin päättyessä todettiin, että kolmikolla oli yhteinen visio tulevaisuuden Matinkylästä, joka olisi yhteisöllisempi, asukaslähtoisempi ja ketterämmin kehittyvä.

Sirkka työskenteli tuolloin Kehitysvammaisten Palvelusäätiön Kipinöitä!-projektissa. Raha-automaattiyhdistyksen rahoittaman Kipinöitä!-projektin tavoitteena oli edistää kehitysvammaisten ihmisten liittymistä omiin lähiyhteisöihin. Kipinöitä!-projektin pilotointialueeksi Matinkylä sopi erinomaisesti, sillä Matinkylässä toimii Espoon kaupungin vammaispalvelujen Matinniityn asumisyksikkö. Matinkylä tuntui luonteelta valinnalta myös siksi, että se oli Sirkkan oma asuinpaikka.

Kokeilemalla kehittämisen ideaan Sirkka oli hurautunut tehtyään yhteistyötä Aalto-yliopiston Design Factoryn monitieteellisen MIND-tutkijaryhmän kanssa. Tästä yhteistyöstä sai aikoinaan alkunsa myös Ison Omenan Ci-tymarketissa toimiva hidaskassa.

Yhdessä naiskolmikko päätti lähteä keväällä 2014 ku-

tomaan kokoon yhteistyöverkosta toiveena löytää pieni-muotoisten kokeilujen kautta sektori- ja siilorajoja rikkoivia sekä byrokratiaa vähentäviä ketterämpiä toimintatapoja, joilla alueella toimivat tahot sekä asukkaat pääsevät helpommin mukaan edistämään yhteistä hyvää ja kartuttamaan sosiaalista pääomaa.

Periaatteeksi sovittiin, että kukin yhteisessä kehittämissä mukana oleva taho ja yksilö saa vapaasti edistää omia tavoitteitaan yhteisenä päämääränään Matinkylän ja sen asukkaiden yhteisöllisyyden ja hyvinvoinnin lisääminen.

OSALLISTUJAT HAKEUTUIVAT VAPAAEHTOISESTI MUKAAN

Koke-verkoston yksi keskeinen ominaispiirre on ollut se, että kukin osallistujataho on omasta vapaasta tahdostaan mukana ja itse valitsemassaan roolissa.

Matinkylän kokeilemalla kehittämisen yhteistyöverkosto lähti nopeasti laajenemaan keväällä 2014 pidetyn ensimmäisen kokouksen jälkeen. Matinkylää kehittämässä ja työtä tukemassa on ollut runsaasti järjestöjä, yrityksiä, seurakuntia ja kaupungin eri toimialojen työntekijöitä.

Järjestötoimijoista mukana ovat olleet Matinkylä-Seura ry, Kalliola Settlementin Asukastalo Kylämaja, Etelä-Espoon Eläkeläiset ry, Kaivo ry, Via Dia ry, Lähimmäisapu ry, Suur-Matinkylän asukasfoorumien valmisteluryhmä. Ohjelmaa MatinFest -tapahtumiin on ollut tuottamassa myös Style Dance Industry F.U.S.E ry:stä, Budoseura Kobushikai ry ja Espoon Järjestöjen Yhteisön piirissä toimiva Espoon Vapaaehtoisverkosto.

Matinkylän alueella toimivista seurakunnista mukana ovat olleet Olarin seurakunnan/Matinkappeli lisäksi Espoon va-paaseurakunta ja Majakka-seurakunta.

Matinkylän yrityksistä aktiivisimmin on ollut mukana Matinkylän Huolto Oy ja muina toimijoina Ilolla Unelmatehdas Oy, Etelä-Espoon Ratsastuskoulu Oy sekä Suur-Matti-lehti ja sen julkaisija Luova Ratkaisu Oy.

Espoon kaupungin omista toimijoista kiintein yhteistyösuhde on muodostunut lähiokehittämisohjelman kanssa. Lähiokehittämisohjelmasta vastaava Kai Fogelholm on ollut asiantuntijana erityisesti Matinkylän ympäristön kehittämiseen liittyen. Kaupungin muista toimijoista yhteistyössä ovat olleet mukana Espoon vammaispalvelujen Matinniityn asumisyksikkö, Monari (Espoon nuorisotoimi), Kirjasto Omena, tekninen keskus, tapahtuma- ja kulttuuripalvelut, Suur-Matinkylä projekti, rakennusvalvontakeskus, Kaupunkitekniikka-liikelaitos.

Asiantuntijajäsenenä verkostossa ovat vahvasti toimineet yhteisöllisyyttä edistävien menetelmien asiantuntijana toiminut Settlementtiliiton Uusi paikallisuus -hanke sekä ammattimaisten katutaiteilijoiden työpanoksesta ympäristön kehittämisessä vastanneet Kaupunkikulttuurien Tuki ry ja Leiskuva Oy.

Projektiyhteistyötä on tehty ainakin seuraavien hankkeiden kanssa: Kipinöitä!, Uusi paikallisuus, Kylämajan käynnistys-hanke, Meidän roskis, Meidän puisto, Lähiluonto. Yhteistyökumppanina on ollut myös lähipoliisi.





VUODEN 2014 MATIN FEST -TAPAHTUMAAN OSALLISTUI KAIKEN IKÄISIÄ. HARMAUS VEKS -GRAFFITTIEMPAUKSESSA VANHA OSTARI SAI SEINILLEEN KAHDEKSAN AMMATTITAITEILIJAN GRAFFITIT.

MATINKYLÄN HUOLLON MERKITTÄVÄ ROOLI

Matinkylän Huollon rooli Matinkylän kokeilemalla kehittämisen verkoston ja MatinFest -tapahtuman syntymisessä on ollut huomattava. Matinkylän Huolto on toiminut alusta lähtien vahvana taustatukena ja mahdollistajana. Toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi on kannustanut ja rohkaisseut jatkamaan Matinkylän kehittämiskokeiluja yhteistyön, yhteisöllisyyden ja ympäristön kehittämiseksi tuomalla mukaan vahvan alueellisen kokonaisnäkömyksensä ja yhteistyöverkostonsa.

Ensimmäinen MatinFest 8.-13.9.2014

Runsa tapahtumatarjonta keskitettiin Matinkylän vanhan ostoskeskuksen alueelle, sillä asukaspalautteen perusteella se oli koettu Matinkylän alueen eniten sekä fyysistä että henkistä kohennusta kaipaavaksi paikaksi.

Vanha ”ostari” koettiin likaisena ja ankeana paikkana, joka oli jo useita vuosia odottanut purkutuoomiota. Lähipoliisi oli raportoinut alueen olevan hyvin levoton. Asukkaat kertoivat välttelevänsä vanhan ”ostarin” alueella liikkumista ilta- ja yöaikaan. Kehittämiskokeilut päätettiin aloittaa juuri tältä alueelta, joka päätettiin ottaa uuden kylätapahtuman järjestelyiden keskiöön periaatteella ”ensin yhdessä siivotaan ja sitten juhlietaan”.

Ensimmäisen MatinFest -tapahtuman näyttävimmäksi ja huomiota herättävimmäksi tapahtumaksi muodostui **Harmaus veks -graffititempauk**, joka olisi jäänyt toteutumatta ilman Matinkylän Liikekiinteistöjen toimitusjohtajuutta hoitavan Peltokorven antamaa vahvaa taustatukea. Mikko esitteli graffititempauksen idean liikekeskuksen omistajia edustavalle hallitukselle, joka myönsi luvan tehdä katutaideteokset suoraan vanhan ostoskeskuksen seiniin.

Graffitimaalaustapahtuman aikana kahdeksan graffiteihin vihkiytyneitä ammattimaista taiteilijaa Kaupunkikulttuurien Tuki ry:n organisoimana ja street art -taiteilija Maria Korhosen johdolla loihti vanhan ostoskeskuksen likaisiin ja ankeisiin seiniin todellisen muodonmuutoksen. Taidokkailla kolme metriä korkeilla graffititeoksilla peitettiin pitkät seinät.

Seinille syntyi maalauksia yhteensä 200 neliön verran. Taiteilijat antoivat oman työpanoksensa ilmaiseksi. Kiinteistöyhtiö kustansi tarvittavat maalaustarvikkeet ja Matinkylän Huolto antoi käyttöön työntekijöitään, tilojaan ja välineitään.

Alueella asuvat asukkaat saivat osallistua maalaustalkoisiin katsojina ja pääsivät myös itse kokeilemaan spraymaalauksia. **Video Harmaus veks -graffititempauksesta** (11.9.2014) on nähtävissä osoitteesta <http://stadi.tv/ohjelma/matinkylan-vanha-ostari>

MatinFest 2015 Matinkylän vanhalle ostarille syntyi lisäksi katutaidetta 10.-12.9.2015 järjestyn MatinFest -tapahtuman aikana samalla ”kaavalla” kuin edellisenäkin vuonna. Vanhalle ostarille muodostui Kaupunkikulttuurien Tuki ry:n osaavien graffititaiteilijoiden taidonnäytteillä laaja katutaiteen galleria, jota kannattaisi markkinoida yhtenä Espoon nähtävyytenä.

Laadukkailla graffiteilla peitetyt seinät ovat säästyneet ilkeiltä. Graffitiseinillä ei ole ollut mitään puhdistustarpeita niiden maalaamisen jälkeen. Muutaman tuhannen euron kustannuksilla on siis saatu aikaan kymmenkertaistet säästöt.

Syksyn 2015 MatinFest -tapahtuman yhteydessä kuvittivat Leiskuva Oy:n katutaiteilijat näyttävästi myös Matinkyläntien alittavan Akselinpolun ison alikulkutunnelin seinät Espoon kaupungin myöntämällä luvalla Matinkylän Huollon kustantaessa maalaustarvikkeet.

Espoon kaupungille suurkiitos joustavasta lupamenettelystä Matinkylän ympäristön kehittämiskokeilujen osalta. On merkille pantavaa, kuinka paljon Espoon menettelytavat ja viranhaltijoiden suhtautuminen on kehittynyt positiiviseen suuntaan kahden vuoden kuluessa.

Artikkeli on tehty verkostoyhteistyönä niin, että kirjoittajat ovat baastatelleet toisiaan ja vastaavat asiasisällöstä ja kirjoitustyöstä.

TEKSTIT: SIRKKA RUIKKALA, VEIKKO AHONEN JA MIKKO PELTOKORPI.

KUVAT: ISMO HELLSTEN JA VIDEOTALIOINTI HARMAUS VEKS (HTTP://STADI.TV/OHJELMA/MATINKYLÄN-VANHA-OSTARI)

LEISKUVA OY:N KATUTAITEILIJAT MAALASIVAT VUODEN 2015 MATIN FEST -TAPAHTUMASSA AKSELINPOLUN ISON ALIKULKUTUNNELIN SEINÄT.



Seuraava MatinFest 9.-10.9.2016

Vuoden 2016 MatinFest -tapahtuman ajankohdaksi on päätetty 9.-10.9.2016. Tapahtuman tuottajina toimivat Veikko Ahonen Olarin srk:n Matinkappelilta ja Riikka Koola Asukastalo Kylämajasta. Veikolle (veikko.ahonen@evl.fi) ja Riikalle (riikka.koola@kalliola.fi) voi lähettää ilmoittautumisia Koke-verkostoon liittymiseksi ja ilmoittautua mukaan tuottamaan itse ohjelmaa syksyn MatinFesteille.



Matinkylän Huolto mukaan EMMA PRO -yritysklubiin

EMMAN UUDESSA AITIO-TILASSA YRITYSVIERAAT KOHTAAVAT TAPIO WIRKKALAN ULTIMA THULE -RELIEFIN. TILA ON VUOKRATTAVISSA YKSITYISKÄYTTÖÖN. KUVAT: ELLA TOMMILA / EMMA

EMMA - Espoon modernin taiteen museo lanseerasi uuden EMMA PRO -yritysklubin juhlavuotensa 2016 alussa. Yritysklubi tuo taiteen positiiviset vaikutukset yritysten hyödynnettäväksi.

Jäsenyrityksille EMMA PRO antaa mahdollisuuden hyödyntää taidetta monipuolisesti omassa toiminnassaan. Jäsenyys tuo mukanaan palveluita ja etuja, jotka edesauttavat henkilöstön hyvinvointia sekä tuovat uusia mahdollisuuksia asiakassuhteiden hoitamiseen inspiroivassa ja arvokkaassa ympäristössä.

Taiteen positiivisista vaikutuksista on tiedetty pitkään. ”Taide inspiroi, avartaa näkökulmia, ruokkii luovuutta ja auttaa löytämään uusia ratkaisuja vanhoihin ongelmiin. Taiteella on todettu olevan myös suoria vaikutuksia henkisen ja fyysisen hyvinvoinnin kasvuun ja työssä jaksamiseen. Nämä ominaisuudet halusimme nivoa helposti saavutettavaksi ja kaikkien yritysten kokoon sopivaksi palveluksi.”, kertoo EMMA:n markkinointi- ja viestintäpäällikkö **Esa Takala**.

EMMA PRO -yritysklubin ensimmäiset jäsenet liittyivät siihen jo ennen lanseeraamista. Kehitysvaiheessa mukana olleet yritykset Matinkylän Huolto ja Medaffcon solmivat jäsenyytensä vuoden 2015 puolella.

”Meidän asiakaskohteissamme on osakkaiden ja asukkaiden roolissa kattava otanta Suomen kansasta. On luontevaa tukea taidetta ja taiteen tekijöitä, koska taide ei jä-

tä ketään kylmäksi. EMMA:n tarjonta kattaa vaativankin asiakkaan tarpeet.”, kuvailee **Mikko Peltokorpi** Matinkylän Huollosta.

EMMA PRO – yritysten klubi palvelee jäseniään taidekokemuksilla, ohjelmalla, näyttävillä tiloilla sekä yritysten verkostolla. Jäsenet kohtaavat avajaisissa sekä yritystilaisuuksissa.

Matinkylän Huolto, kuten muutkin EMMA PRO -yritysklubin jäsenet, saavat näkyvyyttä yritykselleen EMMA:n näyttelytilassa ja verkkosivuilla. Jäsenet kutsutaan näyttelyiden avajaisiin ja yritystilaisuuksiin. Jäsenetuina ovat lisäksi yrityskohtainen vuosikortti EMMAan sekä alennetut hinnat tila- ja ohjelmalveluista ja valituista EMMA Shopin tuotteista.

Jäsenyydellään yritykset tukevat taidetta ja viesti yrityksen vastuullisuudesta välittyä tiloissamme yli 100 000 vuosittaiselle vierailijallemme.

EMMA PRO

Taide on
ystävä.
Ole ystävä
taiteelle.
Ole PRO.

TEKSTI: ESA TAKALA & TIINA HAUTALA, EMMA
KUVAT: EMMA



Metro-, meri- ja kauppakaupunki

Matinkylä on vielä varsin nuori asuinalue. Rakentaminen alkoi vuonna 1969. Rakentamis- ja kaupunkihistoriana se on lyhyt aika. Sanotaan, että Matinkylä rakennettiin ajan hengessä. Suuri maaltamuutto pääkaupunkiseudulle aiheutti 1960-1970-luvuilla vaikean asuntopulan. Ajan hengessä rakennettiin nopeasti asuntoja. Kiire ohitti monesti suunnitelmallisen rakentamisen.

Onneksi Matinkylässä ei tehty liian suuria virheitä. Rakennukset ovat kestäviä ja ympäristölliset puutteet ovat korjattavissa. Tässä korjaustyössä Matinkylä on valtakunnallinen esimerkki. Matinkylä on kehittynyt kiitettävästi. Kiinteistöt ovat hyväkuntoisia ja hyvin hoidettuja. Energiataloudellisesti ne ovat valtakunnan parhaita.

Kaupunginosaan yleinen ilme on myös kehittynyt todella myönteisesti. Matinkylä on tulevaisuuden asuinalue. Se on viihtyisä ja lähellä merta. Se on vetovoimainen ja sopivasti kasvava alue. Matinkylän uusia suuria asioita ovat metro ja kauppakeskus Iso Omena.

Elokuussa 2016 avataan Länsimetro ja ensimmäinen metrojuna saapuu Matinkylään.

Se on suuri tapahtuma. Siitä alkaa uusi aikakausi. Tai se on alkanut jo. Matinkylästä tulee suuri joukkoliikenteen keskus, jossa liikkuu päivittäin noin 35 000 matkustajaa.

Metro ja liikenteen kehittyminen tuovat hyviä kehitysmahdollisuuksia asumiseen ja elinkeinoelämään. Keskittyviä ja hakeutumista tulee sinne, missä on hyvät liikenneyhteydet ja muita mahdollisuuksia. Liikenteellisesti tapahtuu niin, että tuhannet autoilijat jättävät autonsa kotiin ja menevät töihin metrolla. Lukuisa määrä autoilijoita lähtee edelleen autolla töihin. Auton tarvetta voi olla työssä tai yleinen kulkuneuvo ei tunnu mukavalta. He ovat tyytyväisiä siitä, kun ei ole ruuhkaa ja työmatka sujuu nopeasti. Kummasakin tapauksessa on kysymys myönteisestä kehityksestä.

Metro tuo nopean yhteyden Helsingin keskustaan ja ko-

ko Espoon alueelle. Se kiinnittää koko yhdyskuntarakenteen, mikä luo hyvän pohjan uusille investoinneille (toimistot, liiketilat, asunnot) alueella. Kaikki nämä luovat elinvoimaa ja samalla ostovoimaa alueen yrittäjille.

Menestyvät ja monipuoliset palvelut

Lukuisat liikkeet ja palvelut Isossa Omenassa tuovat alueen asukkaille ja toimistojen työntekijöille kiinnostavan elin- ja työympäristön. Kauppakeskus Iso Omena sijaitsee erinomaisella paikalla tulevan Länsimetron pääteaseman ja liityntäliikenteen bussiterminalin yläpuolella.

Ison Omenan tarjonta on jo nyt monipuolinen. Koko ajan uudistuvassa kauppakeskuksessa nähdään myös sellaisia myymälöitä, joita ei ole Suomessa missään muualla. Ison Omenan ravintolamaailmasta tulee ainutlaatuinen koko Suomen mittapuussa. Jatkossa Espoosta ei ole syytä lähteä Helsingin keskustaan laadukkaan ravintolan perään, vaan ravintolat löytyvät Isosta Omenasta. Sinne tullaan viihtymään myös muualta pääkaupunkiseudulta.

Kauppakeskus on saanut alueella hyvän vastaanoton. Siellä käy vuosittain 9 miljoonaa asiakasta. Meneillään olevan laajennuksen jälkeen asiakasmäärän arvioidaan nousevan 14 miljoonaan. Elokuussa Espoon kaupunki avaa useita espoolaisten palveluja kauppakeskuksessa. Palvelutorilla on saatavilla mm. seuraavia palveluja: kirjasto, nuorisopalvelut, neuvola, terveysasema ja Oma lääkäri, mielenterveys- ja päihdepalvelujen vastaanotto- ja ryhmätoimintaa, yhteispalvelupiste, Kelan palvelupiste sekä HUS:n laboratorio ja kuvantamispalvelut.

Matinkylän yksi suuri mahdollisuus on meri.

Meren läheisyys tuo lisää vetovoimaa alueeseen. Ranta-alue sinänsä tarjoaa jo nyt upeita ulkoilumahdollisuuksia. Meri kuuluu olennaisesti Matinkylään.

Nyt puhutaan paljon rantarakentamisesta. Pelkkä ran-

ta on nopeasti rakennettu. Helposti tukitaan pääsy merelle. Asia pitää nähdä laajemmin. Merelle pitää olla hyvä pääsy. Käyttämällä suunnitelmallisesti täyttömaata ja huomioiden, että myös ulommalle rannasta on tulevaisuudessa mahdollista rakentaa.

Suomessa on 1000 kilometriä meren rantaviivaa. Sitä pitää suojella ja pitää se arvossa. Ei kuitenkaan niin suuressa arvossa, ettei merta voisi käyttää järkevään rakentamiseen. Ei kaikkien vene- ja uintipaikkojen tarvitse olla ihan rannassa. Niitä voi olla kauempana merellä.

Matinkylän edustalla on saaria ja rakentamiseen sopivaa matalaa merivettä vaikka kuinka paljon. Tulevaisuudessa on mahdollista luoda aivan uusi merihenkinen toiminta-, virkistys- ja asuinalue. Sen nimi olisi varmaan Meri Matti. Tällaisista on maailmalla paljon esimerkkejä. Suomessakin on jo oivallista saaristorakentamista isojen kaupunkien läheisillä suurilla järville.

Miten monet kehittämishankkeet tässä maassa ovat kaatuneet erilaisiin riitoihin. Espoon kaupungin, taloyhtiöiden, kiinteistöyhtiöiden, rakentajien, huoltoyhtiön ja asukkaiden yhteistyössä asiat Matinkylässä ovat hoituneet kiitettävästi.

Matinkylän Huollolla on talo- ja kiinteistöyhtiöiden edustajana ollut ja tulee olemaan vastuullinen rooli kehitystyössä. Yhtiön tekninen osaaminen on huippuluokkaa. Kiinteistöjen energia- ja elinkaariaasiat ovat kiitettävästi hallinnassa. Matinkyläläiset voivat olla ylpeitä kylästään. Kovasti kaivattu uimahallikin rakennetaan parin vuoden kuluutua.

TEKSTI: SEPPO KÄKELÄ
KIINTEISTÖNEUVOS, TIETOKIRJAILIJA
KUVAT: CITYCON

LÄNSIMETRO



KUVA: ARKKITEHTITOIMISTO HKP OY

Länsimetron ensimmäinen vaihe Matinkylään avataan liikenteelle 2016

Matinkylä ja Tapiola ovat metron liityntäbussiterminaalit ja ne tulevatkin olemaan uuden radan vilkkaimmat asemat.

Molemmilla asemilla arvioidaan olevan noin 30 000 käyttäjää päivässä.

Länsimetron rakennussuunnittelu käynnistettiin vuonna 2007 ja rakentaminen 2009. Ykkösvaiheessa Ruoholahdesta Matinkylään valmistuu 14 kilometriä pitkä ratalinja ja kahdeksan uutta asemaa. Kaksi rinnakkaista tunnelia kulkevat koko matkan maan alla. Maan päälle metrosta näkyvät vain sisäänkäynnit ja kuilurakennukset.

Asemista kaksi on Helsingin puolella, Lauttasaarella ja Koivusaarella ja kuusi Espoossa - Keilaniemi, Aalto-yliopisto, Tapiola, Urheilupuisto, Niittykumpu ja ensimmäisen vaiheen pääteasema Matinkylä.

Matinkylästä metron rakentaminen jatkuu kohti Kivenlahtea. Kakkosvaiheessa rakennetaan viisi uutta asemaa Finnoo, Kaitaa, Soukka, Espoonlahti ja Kivenlahti. Lisäksi Sammalvuoreen rakennetaan maanalainen metrovarikko.

Ratalinjan ja asemien louhinta kestää vuoteen 2017. Louhinnan jälkeen alkaa kakkosvaiheen asemien rakentaminen ja ratalinjan varustelu. Kun kakkosvaihe otetaan käyttöön, uutta metroa on yhteensä 21 kilometriä ja uusia asemia on 13. Koko matkalle on rakennettu myös 23 poistumistiekuilua, asemien yhteyteen 3 050 liityntäpysäköintipaikkaa autoille ja 4 100 parkkipaikkaa polkupyörille. Matkustajia arvioidaan olevan 170 000 päivässä.

Koeajot alkavat helmikuussa

Matinkylän metroaseman louhinta alkoi työtunnelilouhinnalla loppuvuodesta 2010. Rakennusurakka alkoi kesälä 2013. Matinkylän aseman betonivalut on alkuvuodesta

2016 tehty ja asemalla tehdään sähkö- ja LVI-töitä. Viimeinen kisko asennettiin aseman lähelle loppuvuonna 2015. Koeajot länsimetrossa alkavat helmikuussa, talotekniikan työt saadaan kaikilla asemilla päätökseen huhtikuussa. Järjestelmien koekäyttö ja yhteiskäyttökokeita tehdään porrastetusti pitkin kevättä. Metron ohjausjärjestelmää testataan alkukesästä, jonka jälkeen on viranomaistarkastukset ja elokuussa käyttöönotto.

Palvelut monipuolistuvat metrokeskuksen myötä

Samanaikaisesti metron kanssa rakennetaan Matinkylän metrokeskusta, joka sijaitsee suoraan tulevan metroaseman yläpuolella. Iso Omena -kauppakeskus laajenee tulevaan metrokeskukseen, jonne sijoittuu myös kaupungin palvelutori. Uudistus- ja laajennushankkeen myötä Iso Omenasta tulee yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista. Laajennuksen jälkeen kauppakeskuksessa on yli 200 erilaisista liikettä ja muuta palvelua. Myös kauppakeskuksen pysäköintipaikkojen lukumäärä kasvaa noin 3000 paikkaan.

Matinkylä on länsimetron vilkkain asema

Matinkylästä tulee länsimetron vilkkain asema. Päivittäinen matkustajamäärä tulee olemaan noin 31 000. Matinkylän bussiterminaalit rakennetaan metrokeskuksen sisään samankaltaisesti kuin Espoon terminaalit on nykyisin Kampissa. Suunnitelmissa on järjestellä joitakin liityntälinjoja sähköbussilla liikennöitäviksi. Terminaalien lisäksi Matinkylään tulee myös lähes 400 liityntäpysäköintipaikkaa, jotka ovat viikonloppuisin yhteiskäytössä Ison Omenan kans-

sa. Bussiterminaalit valmistuu hieman ennen metroa ja on käytössä liikenteen alkaessa.

Metrossa kaksi linjaa

Kun länsimetro valmistuu, avataan kaksi linjaa: Matinkylä-Vuosaari ja Tapiola-Mellunmäki. Osa junista siis kääntyy Tapiolassa kohti itää. Ruuhka-aikoina molempia linjoja liikennöidään viiden minuutin välein ja muina aikoina kymmenen minuutin välein. Tämä tarkoittaa sitä, että ruuhka-aikana välillä Tapiola-Itäkeskus metron liikennöintiväli on 2,5 minuuttia.

**Kakkosvaihe
Matinkylästä
Kivenlahteen
valmistuu 2020**

TEKSTI: SATU LINKOLA
VIESTINTÄ, LÄNSIMETRO OY
KUVAT: LÄNSIMETRO OY

LÄNSIMETRO



KUVA: ARKKITEHTITOIMISTO HKP OY



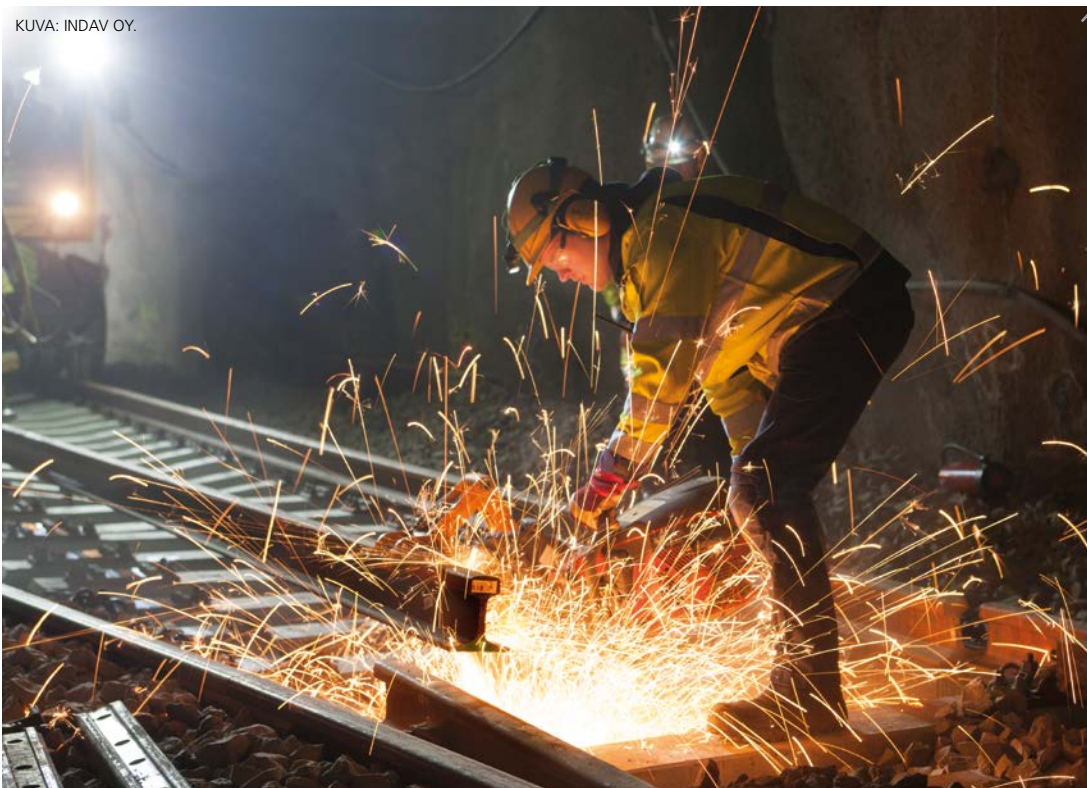
KUVA: PÄIVI HIETANEN / LÄNSIMETRO OY

MATINKYLÄN ASEMALLE PÄÄSEE ISON OMENAN LAAJENNUKSEN KAUTTA TAI SUOMENLAHDENTIEN SISÄÄNKÄYNNIN KAUTTA, JOSSA ON MYÖS PYÖRÄPARKKI.

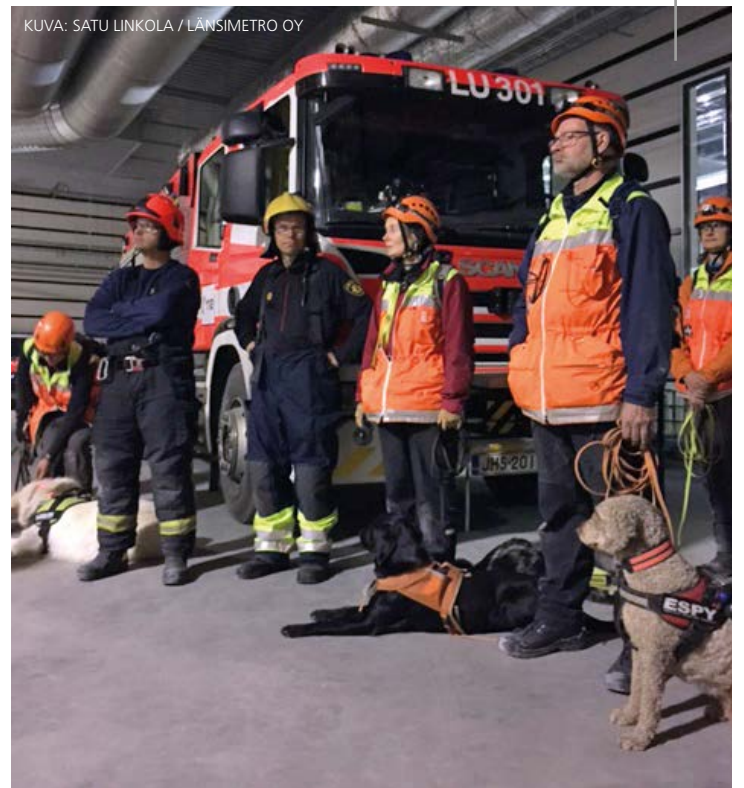
MATINKYLÄN ASEMAN LAITURIKATTOA JOULUKUUSSA 2015.

LÄNSIMETRON VIIMEISET 120 METRIÄ PITKÄT KISKOT ASENNETTIIN PAIKOILLEEN MATINKYLÄSSÄ 4.12.2015 ASEMAN LÄNSIPUOLELLA OLEVASSA LIPPUHALLISSA.

MATINKYLÄN METROASEMALLA JÄRJESTETTIIN MARRASKUUSSA 2015 URAKOITSIJAN PELASTUSHARJOITUS, JOHON OSALLISTUI MYÖS ESPOON SEUDUN PELASTUSALAN PELASTUSYHDISTYS RY:N PELASTUSKOIRAT.



KUVA: INDAV OY.



KUVA: SATU LINKOLA / LÄNSIMETRO OY

Vuokramarkkinoilla kustannuspaineita

Asuntosijoittajalla on edessään haasteita. Verotus kiristyy ja ylläpidon kustannukset nousevat, eikä kaikkea kustannusten nousua saa siirrettyä vuokraan.



Monissa hyvissäkin asuntosijoituskohteissa ovat toistaiseksi ohi ajat, jolloin vuokralaisen vaihtuessa pystyi tekemään reippaan tasokorotuksen vuokraan. Toisaalta ajat ovat tiukat myös monelle vuokralaiselle. Ansiotaso ei nouse ja pääkaupunkiseudulla kipurkynnys on monella tullut vastaan.

Vuokrakorottamisia miettiessä kannattaa punnita markkinatilannetta ja kustannusten kehitystä käsi kädessä. Hyvistä vuokralaisista kannattaa nyt pitää kiinni, koska hyvän, maksuhaluisen ja -kykyisen vuokralaisen löytäminen ei ole tässä markkinatilanteessa itsestään selvää. Tasokorotuksissa kannattaa siis ottaa hyvin sovitteleva neuvotteluvaihe päälle vuokralaisen suuntaan tai luopua niiden tekemisestä jopa kokonaan ja sopimusperusteisissakin korotuksissa kannattaa säilyttää maltti.

Jos taloyhtiössä on tulossa remonteja tai vastikkeet tuntuvat merkittävästi nousevan, on nämä totta kai otettava huomioon korotuksia pohtiessa. Pelkästään niihin sokautuminen tässä markkinassa ei kuitenkaan kannata. Asuntosijoittamisessakin on hyväksyttävä se, että tuottotaso ei ole täysin stabiili, vaikka se onkin stabiilimpi kuin esimerkiksi osakesijoittamisessa.

Korjauskustannuksista aiheutuvaa tuskaa helpottaa niiden katsominen tuoton laskentakaavassa osaksi hankintahintaa. Jos laskukaavan lopputulos ei näytä suurta heilahdusta tuotto prosentissa, on kohde edelleen kannattava aiheutuvasta menoerästä huolimatta. Selkeämmin korotuksen tarpeeseen viittaava asia on sen sijaan nouseva hoitovastike. Sen nousu pitäisi juoksevana kuluna pystyä aina sisällyttämään vuokraan.

Pellervon taloustutkimuksen PTT:n arvion mukaan vuokrat nousevat vuonna 2016 vapaarahoitteisissa asunnoissa keskimäärin 3 %. Asuntojen ylläpitokustannukset jatkavat kuitenkin kasvuaan vuokria nopeammin, PTT:n mukaan seuraavina vuosina hoitokulut kasvavat keskimäärin 4,7 % vuodessa. PTT:n arvioissa asumisen kustannusten nousua kiihdyttävät erityisesti energia- ja kiinteistöverotuksen kiristymisen. Kustannuksia kasvattavat myös lisääntyvät korjaustarpeet ja pääomatuloverotuksen kiristymisen.

Vaikka ennusteet näyttävät synkiltä, kannattaa muistaa, että suhdanteet tulevat ja menevät. Vaikka asuntosijoittaja saisi välillä vähän viileämpää vettä niskaansa, ihmiset tarvitsevat aina asuntoja. Asuntosijoituksella pystyy edelleen tekemään hyvääkin tuottoa, mutta hankaloitua markkinatilanne erottaa jyvät akanoista. Jos haluaa pärjätä, pitää kiinnittää huomiota ainakin näihin asioihin:

- Hyvästä vuokralaisesta kannattaa pitää kiinni. Se on tarkoittaa asiakaspalveluasennetta, neuvottelutahtoa ja asunnon kunnossa pitämistä.
- Vuokralaisen valinnassa perusteellinen maksukyvyyn selvittäminen on kaiken a ja o.
- Asunnon valinnassa kannattaa olla entistä tarkempi ja synnätä tarkkaan taloyhtiön tasekirja, korjaushistoria ja tulevat korjaussuunnitelmat.
- Velkavivuttajien kannattaa laskea tuottoa 6 prosentin korkotasolla.



- Tärkeää on myös saada hoitovastikkeelle vastinetta taloyhtiössä. Palvelun tavoitelaatutaso on ensin määritettävä kaikkia asukkaita palvelevaksi sekä huolehdittava sen tason saavuttamisesta kustannustehokkaasti riittävällä valvonnalla siten, että vastiketaso pysyy kilpailukykyisenä

TEKSTI: MIA KORO-KANERVA
TOIMINNANJOHTAJA
SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mistä sinä olet ylpeä teidän taloyhtiössä?

Tietäkö talonne hallitus sen?



Kysyttäessä ihmisiltä, mistä he ovat ylpeitä omassa taloyhtiössään, saadaan vastaukseksi esimerkiksi:

- Olen ylpeä taloyhtiön hyvin hoidetusta pihasta.
- Taloyhtiössämme parasta on rakennusten tyylikäs ulkoasu.
- Meillä on hyvä yhteishenki ja kivoja tapahtumia. Kukaan ei ole koskaan kertonut olevansa ylpeä halvasta vastikkeesta tai toimivasta lämmitysjärjestelmästä.

Omassa asuinympäristössä ihmisille tärkeimpiä asioita ovat viihtyisyys ja turvallisuus. Näistä ei kuitenkaan paljoa taloyhtiöiden kokouksissa puhuta. Kannattaa kokeilla. Kun taloyhtiössä tulee päätettäväksi korjaussuunnitelmat ja budjetit, keskustellaankin ensin, millaisessa taloyhtiössä haluamme asua. Millaisessa ympäristössä viihdymme ja tunnemme olomme kotoisaksi?

Asumiseen liittyviä tunteita on hankala huomioida taloyhtiön päätöksenteossa. Enemmän painoarvoa on järkiperusteilla. Tekniset ja taloudelliset asiat ovat silti vain keinoja toteuttaa hyvää asumista, eivät erillisiä tavoitteita. Taloyhtiön strategia on hyvä keino tehdä tavoitteet näkyviksi.

Osakkaiden ja asukkaiden mielipiteet, toiveet ja kokemukset tulee selvittää*). Kun tiedetään, mitä halutaan, löydetään ratkaisut. Yksinkertaisimmillaan strategia on yhden paperiarkin mittainen asiakirja, jossa kerrotaan millaista asumisympäristöä taloyhtiössä tavoitellaan.

On hyvä kysyä itseltään, mistä taloyhtiömme arvo osakkaille määräytyy.

- Onko sijainti erityisen hyvä? Mitä arvostamme: lyhyitä työmatkoja, liikenneyhteyksiä, palveluja, luonnonrauhaa vai liikuntamahdollisuuksia?
- Mitkä muutokset arvoon vaikuttavat: kaavoitetaanko alueelle täydennysrakentamista, tuleeko metro naapurin?
- Haluammeko olla halutumpi kuin naapuritalot? Miten

naapuritalojen remontit muuttavat talomme suhteellista asemaa alueen markkinassa? Mitä rapistunut julkisivu viestii ohikulkijoille?

- Löytyykö talosta innokasta talkooväkeä joka tarpeeseen? Tehdäänkö hommia porukalla? Ovatko naapurit kivoja?
- Arvostammeko tyyliä? Haluammeko voittaa kaunein piha -kilpailun?

Kun tiedetään, mitä asukkaat taloyhtiössä arvostavat, voidaan niitä asioita korostaa suunnitelmissa ja päätöksenteossa. Toiveiden perusteella kirjattu strategia, jota järjestelmällisesti noudatetaan, tekee taloyhtiöstä asukkaidensa näköisen.

Asuntoa ostettaessa tunne ”omanoloisesta kodista” ratkaisee kaupat. Parhaassa tapauksessa taloyhtiön näkemys itsestään on niin vahva, että viesti välittyy myös isännöitsijäntodistuksesta ja kaikista sen liitteistä. Siten se ohjaa myös asunnonostajia. Talon asuntoja ostavat ihmiset, jotka arvostavat samankaltaisia asioita. Siten syntyy toimiva naapurusto ja kiva taloyhtiö.

*) tutustu esimerkiksi Good House Asukaskuuntelu -palveluun tai Kiinteistöalan Kustannuksen kirjaan Taloyhtiön toiminnan suunnittelu.

Artikkeli julkaistu ensimmäisen kerran Marja-Leena Sallisen blogissa Kiinteistö-lehdessä 29.4.2015

TEKSTI: MARJA-LEENA SALLINEN
ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY
KUVAT: MATINKYLÄN HUOLLON ARKISTO

Osakehuoneistojen hinnat polkevat paikallaan



Olemme havainneet, että asunto-osakeyhtiöiden merkittävät muutostyöilmoitukset ovat lisääntyneet vuonna 2015 edelliseen vuoteen nähden yli 30 %.

Selvityksemme mukaan tämä johtunee pääosin siitä, että lisääntyneessä yhteiskuntaamme koskevassa epävarmuudessa elävät osakkaat eivät uskalla tai halua myydä huoneistoaan, vaan sen sijaan remontoivat asuntonsa mieleisempään pitkäaikaiseen käyttöön.

Aiemmin oli lähes automaatio, että ostaessaan osakehuoneiston, siitä sai kahden vuoden kuluttua myydessään merkittävästi enemmän ilman lisäinvestointeja. Nykyisin asia ei enää olekaan näin. Hinta ei välttämättä nouse tai se jopa laskee ja alueelliset erot korostuvat.

Huonosti hoidetusta huonokuntoisesta taloyhtiöstä ei kukaan välttämättä osta huoneistoa tai ostaa sen selvästi halvemmalla. Huonosti hoidettuihin kohteisiin on myös vaikeaa saada kohtuuhintaisia kiinteistövakuutuksia.

Hyvin hoidettujen taloyhtiöiden huoneistojen arvo säilyy tai kohoaa markkinatilanteesta huolimatta, jolloin hyvin suunnitellut ja toteutetut kiinteistökorjaukset nousevat merkittävään asemaan.

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE
RAKENUTTAMISPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY



Taloyhtiö omaisuuden hoito

SUUNNITELMALLINEN KIINTEISTÖNPITO ON KAIKKIEN ETU



Kiinteistöliitto on käynnistämässä ympäristöministeriön rahoituksella kehityshanketta,

jossa tuotetaan esimerkkiratkaisuja suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistämiseksi. Hankkeen ohjausryhmään on kutsuttu kiinteistöalan kokeneita toimijoita. Yksi kutsutuista on Matinkylän Huollon toimitusjohtaja, kiinteistöneuvos Mikko Peltokorpi. Matinkylän Huollossa on vahva näkemys ja kokemus suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistämisestä.

Taloyhtiön strategia on suunnitelmallisen toiminnan perusta

Taloyhtiön johtamisen on oltava pitkäjänteistä ja siinä on otettava huomioon kiinteistön koko elinkaari. Taloyhtiön hallinnon, asukkaiden ja osakkaiden vastuulla on toimia siten, että kiinteistön arvo säilyy tai jopa nousee, ja että asunnoissa on viihtyisä asua ja ennen kaikkea, että taloyhtiö pystyy jatkuvasti tuottamaan asukkaiden tarvitsemia asumispalveluita tehokkaasti, taloudellisesti ja suunnitelmallisesti.

Taloyhtiön osakkailla täytyy olla yhteisesti sovitut tavoitteet siitä, millaisessa kiinteistössä halutaan asua. Kun osakkaat tietävät kiinteistön nykytilan sekä korjaus- ja kehitystarpeet, voidaan päättää toimista yhteisesti sovittujen tavoitteiden saavuttamiseksi eli laaditaan taloyhtiön strategia.

Osakkaat yhdessä päättävät taloyhtiön strategiasta, yhteisestä tahtotilasta; toisin sanoen siitä, mihin suuntaan, millä aikajänteellä ja millä organisaatiolla kiinteistöä ylläpidetään, korjataan ja kehitetään. Strategiassa voidaan sopia esimerkiksi siitä, miten suuret asumiskustannukset saisivat kulloinkin enintään olla, ja velvoittaa taloyhtiön hallinto laatimaan korjausaikataulut ja rahoitussuunnitelmat sen mukaisiksi.

Asukkaiden näkemykset esiin

Taloyhtiön hallinnon on ensitöikseen selvitettävä, mitkä ovat asukkaiden ja osakkaiden näkemykset siitä, miten asumisviihtyisyyttä tulee ylläpitää ja kehittää.

Näkemykset voidaan selvittää esimerkiksi asukaskyselyn tai asukaskuuntelun avulla. Kyselyn tai kuuntelun avulla tehty selvitys on tärkeässä roolissa yhteisten tavoitteiden määrittämisessä.

Jotta taloyhtiöön voidaan laatia rationaalinen strategia ja hallita taloutta ammattitaitoisesti, on kiinteistön teknisen nykytilan oltava tiedossa. Tieto rakennusosien ja teknisten järjestelmien nykytilasta on ehdoton lähtökohhta turvallisuudelle, terveelliselle, viihtyisälle ja kustannustehokkaalle asumiselle.

Strategiset linjaukset

Strategiset päälinjaukset määrittävät yhtiön toimintatavan tulevaisuuden ylläpitotoimissa, peruskorjauksissa ja niiden ajoituksissa sekä muussa yhtiön ja yhteisön toiminnassa.

Käytännössä yhtiöllä on valittavanaan kolmesta vaihtoehdoista toimintalinjasta, joita ovat tasoa kohottava, tason ylläpitävä tai loppuun käytävä toimintalinja.

Toimintalinja voi olla myös edellisten yhdistelmä, jolloin suunnitelmallisesti ja harkitusti käytetään jokin rakennusosa tai järjestelmä loppuun. Kaikki toimintalinjavaihtoehdot edellyttävät hallinnolta osaamista ja aktiivisuutta.

Isännöintiorganisaation kanssa tehtävässä isännöintisopimuksessa on hallituksen hyvä sopia siitä, millä tavoin ja millä kustannuksilla taloyhtiön strategia laaditaan, pannaan käytäntöön ja sen toteutumista seurataan.

Yhtiökokous päättää

Yhtiökokouksen tekemä päätös talousarviosta on sitova kannanotto taloyhtiön ylläpitoon ja se ohjaa hallinnon toimintaa tilikauden aikana. Talousarvio onkin erityisen tärkeä dokumentti, joka on valmisteltava huolellisesti. Valmistelussa on otettava huomioon tilikautta pidempi ajanjakso. Talousarvion pohjana ovat strategiset valinnat ja tavoitteet sekä yhtiökokouksessa hyväksytyt

kunnossapitosuunnitelma tai vastaava. Talousarviossa tulisi näkyä myös millä tavoin valittua strategiaa tilikauden aikana toteutetaan.

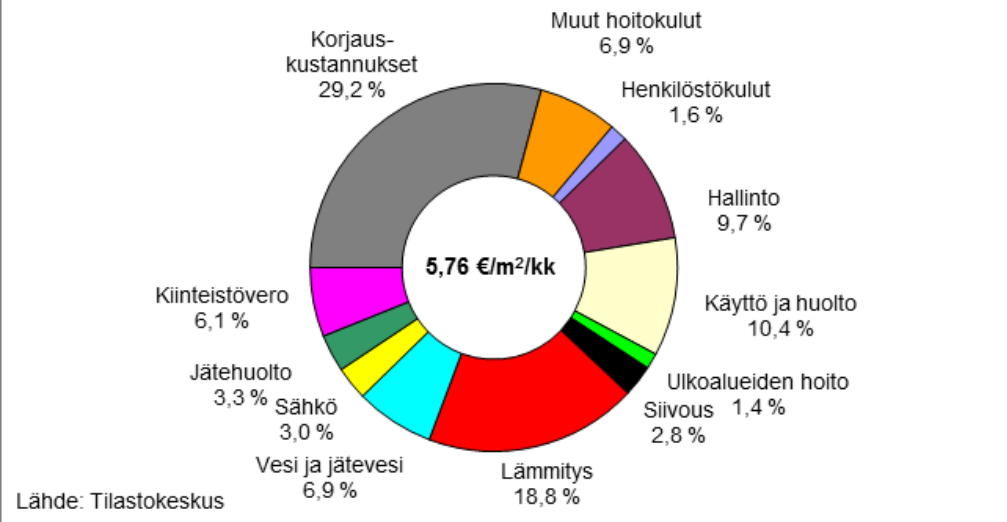
Taloudenpidon tulee olla pitkäjänteistä ja yllätyksetöntä, ja myös lähivuosien vastiketaso pitää pystyä ennustamaan riittävällä tarkkuudella. Vuosittaisen talousarvion toteutuminen taataan parhaiten seuraamalla lämmön, sähkön ja veden kulutusta säännöllisesti ja puuttamalla niissä esiintyviin poikkeamiin.

Erityinen haaste on suurten investointien rahoituksen järjestäminen ja niihin tarvittavien varojen mahdollinen kerääminen ennakkoon. Investointien rahoitukseen on mahdollista varautua ennakkoon rahastointien ja asuintalovaarusten avulla.

Talousarvion pohjaksi otetaan hyväksytystä strategiasta asiat, joita tilikauden aikana tulee tehdä, ja arvioidaan niihin tarvittava taloudellinen panostus tai muu tarpeellinen resursointi. Tämän jälkeen sovitaan hallituksen sisällä vastuuhenkilöt näiden asioiden hoitamiseen. Samalla varmistetaan, että hallituksella ja isännöinnillä on sama käsitys isännöinnin vastuista ja toimintavaltuuksista taloyhtiön hallinnon hoidossa.



Kiinteistöhoitokulut asunto-osakeyhtiömuotoisissa kerrostaloissa pääkaupunkiseudulla vuonna 2014



HOITOKULUISSA TYYNTÄ MYRSKYN EDELÄ

Veronkorotukset siivittävät hoitokuluja 2016–2017

Kerrostalojen hoitokulut nousevat noin 2–2,5 prosenttia vuonna 2016 Espoossa. Tässä arvioissa on tehty ns. lämmitystarvekorjaus, jossa keskilämmöltään erilaiset vuodet laitetaan vertailukelpoisiksi hintojen ja tariffien muutoksien osalta.

Eniten hoitokuluja nostavat sähkön, lämmityskustannusten, vesikustannusten ja vakuutuskustannusten nousupaineet. Vuodelle 2016 tuli valtion budjetissa lämmityskustannusten nousua, sillä lämmityspolttoaineiden ns. hiilidioksidiveroa korotettiin. Vaikutukset ovat sitä suurempia mitä enemmän kivihiihtä, maakaasua tai öljyä poltetaan kulloissakin kaupungissa lämmön ja sähkön yhteistuotannossa.

Kustannuksia kuitenkin hillitsee se, että palkankorotukset ovat yrityksissä erittäin maltillisia 2016–2017. Näin ollen suuriin palveluhintojen korotuksiin tästä syystä ei ole paineita, ellei ole joitain muita tekijöitä, jotka nostavat palvelua myyvien yhtiöiden kustannuksia.

Kiinteistövero ennallaan 2016 – vuodelle 2017 korotus myös Espoossa

Pääkaupunkiseudun kunnat pitivät kiinteistöveroprosentit ennallaan vuodelle 2016, eikä muitakaan yleisiä asuinrakennuksia koskevia suoria korotuksia kiinteistöveroon tullut tällä kertaa (pl. tyhjien tonttien kiinteistöveroprosentit). Budjetin yhteydessä kuitenkin päätettiin jo vuoden 2017 asuinkiinteistöjä koskevista kiinteistöveroprosenttien alarajojen nostoista. Näin ollen Espoossa ja Helsingissä joudutaan korottamaan sekä tontin että rakennuksen kiinteistöveroprosenttia vuodelle 2017. Korotusvaikutus on yhteensä noin kuuden prosentin verran.

Vuodelle 2017 uhkaa tulla rankka hoitokulujen nousu

Pääministeri Sipilän hallituksen ohjelmassa oli mukana kaukolämmön yhteistuotantoa koskevan hiilidioksidiveron huojennuksen poistaminen kokonaan. Tämä koskee erityisesti kivihiihtä, maakaasua ja raskasta polttoöljyä. Nä-

mä korotukset ”kurmoottaisivat” erityisesti seuraavien kaupunkien asumista: Helsinki, Espoo, Turku, Lahti, Tampere ja Vaasa. Veromuutosta ja sen toteuttamisen käytännön tapaa ei vielä päätetty.

Alustavasti arvioiden – olettaen että koko vaikutus tulisi yhdellä kertaa – toimenpide nostaa Espoossa ja Helsingissä kaukolämmön hintaa noin 10 prosentin verran, ellei kaukolämpöyhtiö pystyisi nopeasti muuttamaan polttoainevalikoimaansa ns. uusiutuvien suuntaan. Kun olettaa, että lämmitys muodostaa 20–25 prosenttia kaikista hoitokuluista, saadaan jo yksin tästä noin runsaan kahden prosentin hoitokulujen nousu vuodelle 2017. Tähän kun lisätään kiinteistöveron kiristys ja oletettavat vesimaksujen ja muiden tariffien nousut sekä palveluhintojen nousut, ollaan helposti runsaassa viidessä prosentissa hoitokulujen kokonaisuuden lisäyksessä. Tämä on kylmää kyytiä näinä aikoina.

Asumismenojen nousupaine jatkuu lähivuosina

Kiinteistöliitto ja Omakotiliitto tilasivat Pellervon taloustutkimukselta (PTT) Asumismenot-selvityksen lähivuosien näköpiirissä olevista asumismenojen kehityksestä suurimmissa kaupungeissa 2015–2019. Hoitokulujen nousuvauhti säilyy PTT:n skenaarion mukaan viime vuosina nähdyssä noin 3–4 prosentin vuosivauhdissa.

Kun taloyhtiöiden hoitokuluihin lisätään asuntolainojen lyhennykset ja korot, puhutaan kuluttajien asumismenoista. Niidenkin kasvun ennakoidaan jatkuvan voimakkaampana kuin tulojen kasvun lähivuosina. On jopa mahdollista, että asumismenojen nousu on 2015–2019 nopeampaa kuin 2010-luvun alkuvuosina, jolloin silloinkin kehitystä päiviteltiin suureen ääneen.

Hyvät käytännöt kunniaan – myös poliittisella puolella

Haasteet siis jatkuvat asumisrintamalla. Nyt jos koskaan tulee ottaa luja ote suunnitelmallisen kiinteistönpidon asioissa. Samalla on myös hyvä antaa painetta poliittisten päät-

täjien suuntaan siinä, että veronkorotusten loputon kierre saataisiin ainakin rauhoitettua.

Asumismenojen nousu tulee nostamaan entistäkin nopeammin asumismenojen suhdetta käytettävissä oleviin tuloihin. Yhä enemmän vuokra- ja omistusasujia siirtyy lähivuosina menotasolle, joissa jo yksin asumismenojen suuruus muodostaa mahdollottoman taloudellisen haasteen.

TEKSTI: JUKKA KERO
PÄÄEKONOMISTI
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Peruskorjausten vaikutus kiinteistöveroon

Verohallinto päivitti joulukuun lopulla kiinteistöverotusta koskevat ns. arvostamisohjeensa nettipalveluunsa, ks. www.vero.fi ja sieltä tarkemmin: Etusivu > Syventävät vero-ohjeet > Verohallinnon ohjeet > 2015 > Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa

Ohjeistuksesta pystyy mm. katsomaan, mikä on peruskorjausten vaikutus asuinrakennuksen ns. ikälennukseen. Toisin sanoen kuinka paljon peruskorjaus nostaa kyseessä olevan rakennuksen verotusarvoa. Asiaa kannattaa tutkia samalla, kun tarkastelee kiinteistön kiinteistöveropaperia.

Mikä on Espoon Rakennusvalvonnan oikea rooli?

Mikä onkaan kuntien todellinen vallankäytön marssijärjestys?

Asioiden tultua monimutkaisemmiksi on käynyt niin, että vain harvoilla luottamusmiehillä on riittävästi osaamista ja aikaa paneutua asioihin. Tästä seuraa se, että valta keskittyy virkamiehille, jotka käyttävät sitä oikein tai väärin.

Espoossa tämä näkyy mm. siinä, että kaavoituksen yhteydessä asetetut tavoitteet vain osin kulkeutuvat itse rakennussuunnitteluun ja Rakennusvalvonnan työn pohjaksi. Rakennusvalvonnan ja sen virkamiesten yksilöinä käyttämä valta on kasvanut sellaiseen mittaansa, että kuntalaisten ja heidän sidosryhmien on vaikea tunnustaa saamaansa kohtelua asiallisesti palveluksi, olkootkin niin, että osaksi he hoitavat lakimääräistä viranomaistehtäväänsä. Todellinen asiakaspalveluhenkisyys on osin täysin hukassa ja voidaan syystäkin puhua viranomaisen yksilönä käyttämästä mielivallasta.

Olemme havainneet isännöimämme taloyhtiöiden kautta, että Espoon kaupungin Rakennusvalvonnan virkamiehet määrittelevät liikaa niitä toimenpiteitä, joita taloyhtiöt saavat ja eivät saa tehdä korjauksissaan. Kerrostaloyhtiön julkisivuhankkeessa räystäspellin väristä lähtien viranomaisen sanelee mieleisensä värinsä. Tällaisella vähäisellä muutoksella ole millään tavalla merkitystä itse julkisivun kanalta, mutta taloyhtiön on silti taivuttava viranomaisen tahtoon.

Asiakkaidemme on vaikea ymmärtää Espoon Rakennusvalvonnan sanelua julkisivuhankkeiden materiaalien ja värien osalta. Taloyhtiöiden edustajien mukaan heillä tu-

lisi olla edes jotain sanavaltaa varsinkin värytysten suhteen. Näin ei kuitenkaan ole. Julkisivuhankkeen maksajilla tulisi heidän omasta mielestään olla edes joku muu rooli, kuin pelkästään rahoittajan osa.

Tässä muutamia käytännön esimerkkejä Rakennusvalvonnan toiminnasta:

- Ennen julkisivuhankkeen rakennuslupaa ennakkoneuvottelu käydään ainoastaan hankkeen pääsuunnittelijan kanssa ja kuitenkin käydylle neuvottelulla ei ole mitään takuuta luvansaannille neuvottelussa käydyille ratkaisuille ja materiaaleille, kuten EPS-lämmöneristelevyjen kelpoisuudelle.
- Rakennuslupapaketista saatetaan poistaa ennalta ilmoittamatta kelpaamattomia suunnitelmia (kuten EPS-levyihin liittyvät suunnitelmat). Tämä aiheuttaa lisäkustannuksia, kun materiaalit vaihtuvat työn aikana (urakkalaskennan jälkeen kun lupa saadaan usein vasta urakkarjousten saannin jälkeen).
- Ennakkoneuvotteluissa ja luvassa määritellyt värisävyt saatetaan kumota työn aikana jo pitkällekin edenneen työmaan värimallikatselmuksissa. Tästä aiheutuu urakkaan lisäkustannuksia ja viivästyksiä, kun uusia värimalleja tehdään useaan otteeseen.
- Rakennusvalvonnan edustaja saattaa hylätä mallikatselmuksessa esiteltävät mallit ilman mitään perustelua ja pyytää tekemään lisämalleja – tämä tuntuu enemmänkin pätemiseltä kuin paremman lopputuloksen hakemiselta ns. makuasiassa.
- Lupaviranomaisen saaminen mallikatselmuksiin paikalle kestää pääsääntöisesti 1-2 kuukautta ja työmaa seisoo pahimmassa tapauksessa sen ajan, mikä aiheuttaa urakoitsijalle ja rakennuttajalle ylimääräisiä kustannuksia.
- Lupaviranomaisilla on mielivalta ulkonäköseikkoihin.

Ammatikseen työtään tekeville pääsuunnittelijoille maksetaan ihan turhaan, kun heidän suunnitelmiaan ei no-teerata millään tavoin.

Esimerkiksi rivitaloyhtiön joutuessa purkamaan julkisivujensa ulkokuoret ja lämmöneristeet vesivaurioiden takia ei yhtiö saa rakennuslupaa julkisivujen tiililaattapintojen muuttamiseksi rappaukseksi ja samalla eristyspaksuuden lisäämiseksi. Rakennusvalvonta pakottaa taloyhtiön toteuttamaan julkisivuhankkeen vain tietyllä korjaustavalla ja samalla estää yhtiön kilpailuttamismahdollisuuksia, koska valitun korjausmenetelmän voi Suomessa toteuttaa vain yksi tuotevalmistaja. Käytännössä siis aikanaan valitut huonot ja kestävämmät materiaalit ja rakennusosat on toistuvasti uusittava esteettisin ja muin visuaalisin perustein kustannuksista välittämättä.

On erikoista, että julkisuudessa vaaditaan peruskorjauksilta energiatehokkuutta, mutta samaan aikaan Rakennusvalvonnan päätökset saattavat estää energiatehokkaat ratkaisut aivan täysin. Olemme huomanneet, että Rakennusvalvonnan päätöksistä on aivan turha valittaa, koska vastaus on aina sama: päätöstä ei muuteta. Näyttää myös siltä, että nykykäytäntöjä arvostelevien tahojen työ myös hankaloituu vastaavien hankkeiden käsittelyissä.

Mielestämme rakennusluvista vastaava viranomaisen on muodollisen asemavaltuutuksensa nojalla Espoossa ottanut liikaa valtaa itselleen määrittellä taloyhtiöiden korjauslaajuuksia. Tähän on tultava muutos.

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE
RAKENNUTTAMISPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY

Kiinteistöhuollon kilpailutuksen on pohjaututtava kiinteistön ja asukkaiden tarpeisiin

Usein on vallalla mielikuva siitä, että kiinteistöhuoltoalalla työskentelee pääasiassa nuoria ja kokemattomia opiskelijoita ja osa-aikaisia työntekijöitä ja että kiinteistöhuoltoa pystyy tekemään kuka tahansa jolla pysyy lapio kädessä. Tosiasiassa tämä on täysin väärä käsitys.

Matinkylän Huolto Oy:ssä tilanne on toinen. Työntekijät ovat kokopäiväisesti työskenteleviä ammattilaisia, joilta vaaditaan korkea ammatillinen pätevyys.

Hyvän kiinteistöhoitajan tulee pystyä toimimaan tiimissä ja johtamaan itseään sekä ymmärtämään kiinteistön huoltotarpeet ja ennen kaikkea asiakkaan palvelutarpeet. Haaste syntyy siitä, että asiakkaana on jokainen asukas tai muu kiinteistössä toimiva. Toisinaan nämä "asukasasiakkaat" eivät ole aivan samoilla linjoilla kuin päätöksiä tekevät asiakkaat, eli yhtiön hallitus tai isännöitsijä. Yleensä hallitus ja isännöitsijä tietävät, mitä ovat ostaneet, sen sijaan yksittäinen asukas arvioi tilannetta täysin subjektiivisen mielipiteensä pohjalta.

Asiakkaat ovat erittäin valistuneita ja tietävät mitä he haluavat, mutta ongelma muodostuu siitä, että vain harvat tietävät mitä palvelua on ostettu palveluntuottajalta.

Kiinteistöhuolto on työvoimavaltaista ja näin ollen hyvän kiinteistöhuollon tuottamiseen ei ole mitään poppikonsteja. Kustannuksista lähes 80% on palkkakustannuksia, joten palveluntuottajalla pitää olla ihmisiä, sopivaa kalustoa ja ennen kaikkea osaamista ja ymmärrystä, että työt voidaan suorittaa hyvin.

Kiinteistöhoitomarkkinoilla on liian yleistä se, että palveluntuottajaksi valitaan se, joka antaa hinnaltaan halvimmän tarjouksen. Sehän tuntuu äkkiä ihan oikealta ratkaisulta, ja onkin oikea, mikäli tarjoukset on annettu yhtäläisin työsisällöin. Halpa hinta tuntuu sokaisevan päätöksentekijöitä siinä määrin, että ei löydy kiinnostusta, osaamista tai halua laskea ulos sitä, että kuinka monta työtuntia tms. voidaan kyseisellä palvelumaksulla aikaansaada lakisääteisten velvoitteiden hoidon jälkeen.

Kun työvoimakustannukset ovat yli 3/4 koko palvelumaksusta, tarkoittaa selvästi halvempi hinta vääjäämättä sitä, että se ostava osapuoli saa aina vähemmän työsuoritteita ja palveluntuottaja ottaa korkeilla erillisveloituksilla "omansa" pois. Näyttää myös siltä, että hinnan ollessa riittävän alhainen, putoaa palveluja ostavan tahon odotukset niin alas, että lähes mikä tahansa riittää.

Jos kuitenkin vakavasti mietitään kiinteistöomaisuuden hoidon ja asukastytytyväisyyden kannalta asiaa, pitäisi pal-

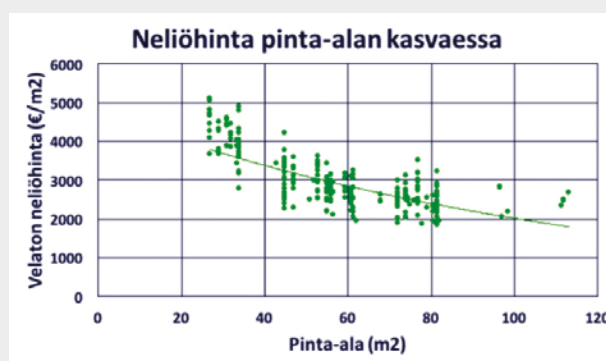
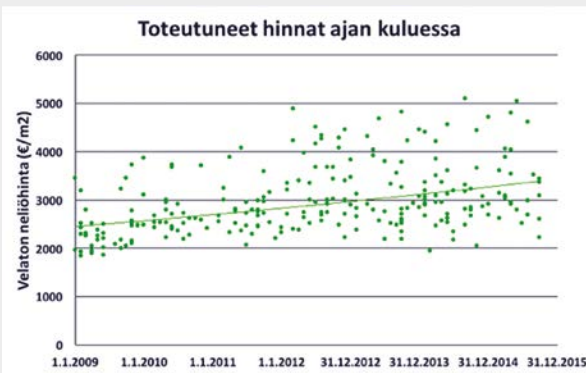
velujen ostonkin perustua aina kunkin asunto- tai kiinteistöyhtiön strategiaan, eli kyseisen taloyhtiön tapaan toimia. Taloyhtiöllä tulisi olla selkeät omaisuuden hoitoperiaatteet linjattuina, joihin peilaten sitten ostetaan se täsmäpalvelu, joka vastaa tehtyjä linjauksia.

Matinkylän Huollolla on suuri joukko tällaisia asiakkaita ja heidän kanssaan on mukava tehdä yhteistyötä, kun asiat sujuvat ja omaisuus on hyvässä kunnossa – tämä vahvistaa keskinäistä luottamusta ja kanssakäymisenkin on helppoa ja mielekästä.

Mielestämme asiakastytytyväisyys on kaiken A&O! Alihinnoittelu ei voi johtaa hyvään asiakastytytyväisyyteen.

Aloitimme Matinkylän Huollossa ison TEKES -hankkeen kesällä 2015. Tämän hankkeen teemana on työtyytyväisyyden parantaminen. Huomattavana osana hanketta on koko henkilökunnan asiakasviestinnän kehittäminen. Tässä meilläkin on vielä paljon opittavaa. Näkisin että tämän hankkeen kautta meistä tulee entistä parempia yhteistyökumppaneita ja tulemme aina paremmin ymmärtämään ja toteuttamaan asiakkaidemme tarpeita.

TEKSTI: ARTO PAKKALA
HUOLTOPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY



Kunnossapidon suunnitelmallisuus näkyy asuntojen hinnoissa

Tehdyn selvityksen mukaan suunnitelmallinen kunnossapito nostaa asuntojen hintoja.

Asunnon hinta markkinoilla perustuu markkinatilanteeseen, asunnon ominaisuuksiin ja kaupan osapuolten näkemyksiin. Käytännön kaupanteossa kaikkien tekijöiden yhteinen vaikutus toteutuu asunnon hintana ja muina kaupan ehtoina.

Kun toteutuvia hintoja tarkastellaan mitattavien asunnon ja asunto-osakeyhtiön teknisten- sekä taloudellisten ominaisuuksien valossa, näyttää siltä, että erityisesti yhtiön kuntoon liittyvät tekijät jäävät usein asunnon kaupan yhteydessä oletettua vähemmälle huomiolle. Käytännössä vastainen putkiremontti ei alenne hintaa koko painollaan ja toisaalta tehty remontti ei nosta hintoja usein edes kustannuksien ja vaivan määrällä. Kunnossapidon suunnitelmallisuus mahdollistaa yhtiön teknisen ja taloudellisen kunnon huomioimisen kaupan yhteydessä.

Selvitys suunnitelmallisen kunnossapidon vaikutuksesta

Matinkylän Huolto tarjoaa asiakkailleen Kunnossapidon periaateohjelmaa, jossa selvitetään kattavasti yhtiön korjaushistoria ja nykyinen kunto. Näiden tietojen ja kunnossapidosta saadun kokemuksen perusteella laaditaan suuntaa antava ohjelma vastaisten korjausten aikatauluista ja arvio kustannuksien suuruusluokista. Toteutettavista hankkeista päätetään aina erikseen yhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksessa.

ssa. Tämä suunnittelu antaa harkitsevalle asunnon ostajalle mahdollisuuden ottaa huomioon sekä menneet että tulevat korjaukset, kun neuvotellaan asunnon kauppahinnasta.

Hinnat vaihtelevat merkittävästi jopa rajatulla alueella.

Myös saman kokoisten asuntojen hinnat poikkeavat toisistaan paljon. Kanava Groupissa tehdyn alustavan selvityksen mukaan suunnitelmallisen kunnossapidon vaikutus hintaan nostavana tekijänä näkyy pääosin selvityksessä mukana olleissa yhtiöissä. Enimmillään yhtiöiden arvostuksen ero oli noin 12 %. Yhtiöiden oletettu ”paremmuusjärjestys” ei kuitenkaan täysin vastannut selvityksessä saatuja tuloksia.

Toteutuneisiin velattomiin asuntojen hintoihin perustuneessa Kanava Groupin selvityksessä vakioitiin asunnon hintaan vaikuttavat ominaisuudet, mm. asunnon koko, soveltamalla regressiomallia. Aineisto rajattiin ajallisesti vuoden 2009 alusta vuoden 2015 loppuun ja tarkasteluun valittiin 11 yhtiötä Matinkylän keskeiseltä alueelta. Tällöin leimallisesti hinnan määräävän tekijän eli sijainnin vaikutus eri tasoillaan on kaikissa kohteissa käytännössä sama. Keskeiset markkinatilanteeseen vaikuttavat yleiset kysyntätekijät, kuten rahoituksen korkotasoa ja työllisyysnäkömät, ovat pysyneet kyseisenä aikana suunnilleen samalla tasolla. Asuntojen hinnat ovat kuitenkin nousseet hieman ajan kuluessa, mikä huomioitiin mallintamisessa.

Saatuja tuloksia verrattiin myös aiemmin Kanava Groupissa samoista yhtiöistä tehdyn Talotakuu Arvoanalyysin tuloksiin. Talotakuu Arvoanalyysissä yhtiöt on luokiteltu mm. talous- ja korjaustietojen perusteella. Nyt saadut tulokset vastasivat merkittävältä osin aiemmin saatuja tuloksia.

Suomen asuntomarkkinoiden suunta

Asuntojen kysyntä sekä omistus- että vuokramarkkinoilla jatkuu voimakkaana kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla työmarkkinoiden keskittymisen takia. Talous- ja rahoitustilanteessa ei ole nähtävissä nopeaa muutosta, jolloin korot pysynevät edelleen alhaisella tasolla.

Asuntokannan ikääntyessä korjauksia tehdään entistä enemmän ja asuntojen ostajat haluavat tietoja vastaisista hankkeista. Tällöin korostuvat hyvän ja suunnitelmallisen kunnossapidon sekä ammattimaisen isännöinnin merkitys. Samalla suunnitelmallisesti hoidettujen yhtiöiden arvostus nousee.

Tähän kysyntään vastaavat kehittyneet isännöintijärjestelmät ja suunnitteilla oleva sähköinen asunto-osarekisteri.

SELVITYS JA KIRJOITTAJAT: KANAVA ISÄNNÖINTI OY

TKL, AKA JYRKI HALOMO | P. 040 8373 796

JYRKI.HALOMO@KANAVASANNINTI.FI

KTM JUKKA TOLA | P. 040 575 8281

JUKKA.TOLA@KANAVASANNINTI.FI

KUVA: SUOMEN ILMAKUVA OY




Matinkylän Huolto


Isännöinnin johdolla kohti PAREMPIA ASUKASKOKEMUKSIA

Matinkylän Huollossa on vuoden 2015 aikana tehty määrätietoista työtä asukaslähtöisten toimintatapojen käyttöönottamisessa.

Asukastyytyväisyyden ja taloyhtiöiden toiminnan kehittämisessä keskeisessä roolissa on asukkaiden ja osakkaiden näkemysten ymmärtäminen.

Yhteistyössä Good House Oy:n kanssa toteutetut ASUKASKUUNTELU®-tutkimukset noin 40:ssä Matinkylän Huollon isännöimässä taloyhtiössä ovat tuottaneet hyödyllistä tietoa, jonka avulla hallitukset ja isännöinti voivat kehittää taloyhtiöitä asukkaiden ja osakkaiden toivomaan suuntaan.

Mikä on asukaskokemus?

Jokaiselle meistä syntyy henkilökohtaisia kokemuksia, kun kuluttajina käytämme yritysten myymiä tuotteita tai palveluita. Tätä nimitetään asiakaskokemukseksi. Samanlaisia kokemuksia, tunteita ja mielikuvia, muodostamme myös omasta taloyhtiöstämme ja asumisesta. Asukaskokemus on siis yksinkertaisesti taloyhtiön asiakaskokemus.

Asukaskokemus on monen yksittäisen tekijän summa ja siihen vaikuttavatkin niin taloyhtiön fyysiset puitteet, taloyhtiön kulttuuri kuin hallinnon ja palvelujen toimivuus. Asukaskokemusta ymmärtämällä ja määrätietoisesti johtamalla taloyhtiöstä voidaan kehittää parempi paikka asukkaille asua ja elää sekä omistajille omistaa. Samalla on hyväksyttävä se tosiasia, että ihan kaikkiin kokemus-tekijöihin ei voida taloyhtiön johdon toimesta vaikuttaa. Kuitenkin suurin osa tekijöistä on sellaisia, joita voidaan johtaa ja kehittää.

Kaiken kehittämisen tulisi aina lähteä siitä, että ensin lisätään ymmärrystä kehittämistä vaativista asioista. Kun on kyse asumisesta, on asukkaiden näkemysten selvittäminen avain kehittämistoiminnan onnistumiseen. Taloyhtiössä mielipiteiden selvittäminen onnistuu parhaiten asukaskyselyn avulla ja siksi kyselykäytäntöjä on pyritty edistämään Matinkylän Huollon toimesta.

Mielenkiintoisia tuloksia ASUKASKUUNTELU®-tutkimuksista

Asukkailta ja osakkailta ASUKASKUUNTELU®-tutkimusten kautta saatu palaute on osoittautunut erittäin hyödylliseksi

liseksi niin Matinkylän Huollon isännöitsijöille kuin hallituksille. Kyselyjen kautta taloyhtiöt ovat saaneet tutkittua tietoa siitä mitä asioita asukkaat ja osukkaat arvostavat ja mitä he toivoivat kehitettävän.

Usein asukkailta tulevat kehitystoiveet ovat toki jo aikaisemmin olleet hallituksen tiedossa, mutta jokaisessa taloyhtiössä kyselyjen kautta on selvinnyt myös sellaisia asioita, jotka tulevat hallitukselle yllätyksenä. Tyypillinen kyselyissä esille nouseva teema on yhteisöllisyyden kehittäminen. Asukkailla saattaa olla paljon toiveita ja ideoita miten yhteisöllisyyttä voitaisiin lisätä yhteisten tapahtumien tai pihan viihtyvyyden kehittämisen kautta. Ideoiden toteuttaminen ei useinkaan tarkoita isoa rahallista panostustarvetta, vaan asukaskokemusta voidaan kehittää asukkaiden ideoiden perusteella hyvinkin pienin panostuksin.

Isännöinnin näkökulmasta hyödyllisiä tuloksia ovat mm. asukkaiden antama palaute huoneistokohtaisen lämmityksen, ilmanvaihdon ja vesijohtoverkoston toimivuudesta. Mikäli kyselyssä useimmat vastaajat tuovan esille havaintojaan samoista ongelmista, voidaan isännöinnin johdolla taloyhtiössä suorittaa tarkempia teknisiä selvityksiä ongelmien ratkaisemiseksi.

Isännöintiyrityksen näkökulmasta myös taloyhtiökohtaisia tuloksia on hyödyllistä vertailla. ASUKASKUUNTELU®-tutkimuksessa mm. kysytään olisiko asukas valmis suosittelemaan taloyhtiötä tuttavilleen ja on mielenkiintoista huomata, kuinka paljon eroja taloyhtiöissä asukkaiden mielestä on. Miksi jotakin taloyhtiötä ollaan valmiita suosittelemaan paljon enemmän kuin jotakin toista, on isännöinnin näkökulmasta mielenkiintoinen kysymys. Kun tavoitteena on kehittää kaikista taloyhtiöistä hyviä paikkoja asua ja elää, voidaan heikommat arviot saaneissa taloyhtiöissä kenties oppia jotain paremmat arviot saaneilta yhtiöiltä.

Hyvä asukaskokemus on myös asuntosijoittajan intressi

Hyvin hoidettu taloyhtiö, jonka arvo säilyy tai parhaimmassa tapauksessa jopa kehittyy, on kaikkien etu. Hyvään ja suunnitelmalliseen omaisuuden hoitamisen panostamisen lisäksi taloyhtiöissä tarvitaan kuitenkin myös panostamista asumisviihtyvyyteen.

On sekä talossa asuvan osakkaan ja vuokralaisen kuin sijoittajaosakkaan etujen mukaista kehittää asukaskokemusta. Talossa asuville osakkaille tämä näkökulma on itsestäänselvyys, mutta sijoittajaosakas saattaa toisinaan painottaa yhtiövästikkeen edullisuutta tärkeämpänä asiana kuin hyvää asukaskokemusta. Pitkäjänteisesti ajatteleva asuntosijoittajan kannattaa kuitenkin muistaa, että kun asukaskokemus on kunnossa, saa asunnosta parempaa vuokraa ja vuokralaiset viihtyvät asunnossa pitkään. Asukaskokemuksella on tätä kautta suora linkki asuntosijoittajan lompakkoon.

ASUKASKUUNTELU® täydentää kunnossapidon periaateohjelmaa

Suurimmalla osalla Matinkylän Huollon isännöimistä taloyhtiöistä on käytössään yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapidon periaateohjelma, jossa on esitetty keskeiset korjaus- ja kehittämistarpeet seuraavalle 10-vuotiskaudelle.

ASUKASKUUNTELU®-tutkimuksilla saatava ymmärrys asukkaiden ja osakkaiden näkemuksista taloyhtiön kehittämiseksi täydentää kunnossapidon periaateohjelmaa tuomalla ns. pehmeämmät tekijät painavien teknisten ja taloudellisten faktatietojen rinnalle. Asukaskyselyn kautta taloyhtiölle myös saadaan mittarit toiminnan kehittämiseen, jolloin tulevaisuudessa kyselyä uusittaessa nähdään onko asukaskokemus kehittynyt oikeaan suuntaan yhtiössä toteutettujen toimenpiteiden seurauksena.

Jatkoa luvassa vuonna 2016

Taloyhtiöiden asukaslähtöistä kehittämistä jatketaan Matinkylän Huollossa määrätietoisesti vuonna 2016. Asukaskyselykäytännöt ja ASUKASKUUNTELU®-tutkimukset pyritään vuoden aikana saamaan kaikkiin Matinkylän Huollon isännöimiin taloyhtiöihin, jotta voidaan varmistaa, että kaikissa taloyhtiöissä on hallituksilla on riittävä ymmärrys asukkaiden ja osakkaiden näkemuksista hyvän kiinteistönpidon ja entistä paremman asukaskokemuksen varmistamiseksi.

Matinkylän Huolto

Oletko tyytyväinen taloyhtiösi isännöintiin? – Matinkylän Huollon asiakkaat ovat.

Taloyhtiöiden hallitusten jäsenet toivovat isännöintiyritykseltä asioiden hoitamista sovitusti, ajantasaista tietoa taloyhtiön asioista sekä laadukasta talouden ja kunnossapidon hoitamista. Matinkylän Huollossa nämä asiat ovat tutkitusti kunnossa. Osaamisemme perustuu 45 vuoden kokemukseen, koulutettuun henkilöstöön ja tutkittuun asiakaspalautteeseen.

Haluaisitko olla levollisin mielin taloyhtiösi asioista?

- Hallituksen jäsenenä on helppo olla
- Talous ja hallinto on hoidetaan läpinäkyvästi ja nykyaikaisesti
- "Elämä on helpompaa, kun asiat ovat luotettavissa käsissä ja tietää, että asiat tulevat hoidetuksi."

Haluaisitko, että kokoukset olisivat hyvin valmisteltuja, tehokkaita ja miellyttäviä?

- Isännöitsijä on valmistellut kokoukset hyvin
- Asiat etenevät hallituksen päätösten mukaisesti
- "Käsittämättömän särmä ja osaava isännöitsijä, vankka kokemus. Nopea ja tehokas!"

*) Isännöintiliiton ja Good House Oy:n Isännöinnin Asiakskuuntelu 2014 -kyselytutkimus isännöintiyhtiöiden asiakastaloyhtiöiden hallitusten jäsenille

Haluaisitko, että isännöitsijällä on selkeä näkemys talonne korjaustarpeista ja vastikekehityksestä seuraavan kymmenen vuoden aikana?

- "Suosittelisin koska:
 1. Pitkäjänteinen toiminta
 2. Johdonmukainen ja ennustettava toiminta luo turvallisuutta
 3. Korkea asiantuntemus, ahkeruus ja palveluhenkisyys"
- "Isännöitsijällä on ollut todella hyviä huomioita, jos hallitus on ajatellut lyhytnäköisesti asioita. Kuitenkaan isännöitsijä ei ole jyrännyt ja ajanut omia asioitaan, vaan perustelee näkemyksensä aina huolellisesti."

Käytämme asiakaspalautetta kehittämisen pohjana. Erityisen huolella paneudumme kritiikkiin ja parannusehdotuksiin, joita asiakkailtamme saamme.

Asiakkaidemme tyytyväisyyden takana on kokonaisvaltainen palvelu, johon osallistuvat isännöitsijöidemme lisäksi kiinteistösihteerit, kirjanpitäjät, vastikevalvojat, korjausrakennuttamisen projektipäälliköt ja kiinteistöhoitomme koko henkilöstö. Hyvällä porukalla hommat hoituu.

Ota yhteyttä!

Tarjoamme mielellämme laadukasta isännöintipalvelua taloyhtiöille pääkaupunkiseudulla.

Isännöintipäällikkö Marja-Leena Sallinen, p. (09) 8046 3267, marja-leena.sallinen@matinkylanhuolto.fi tai toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi, p. (09) 8046 3250, mikko.peltokorpi@matinkylanhuolto.fi

Ei niin pientä ojaa, ettei oma lehmä mahtuisi.

Suomalaisen sananlaskun mukaan oman edun tavoittelu on erottamaton osa ihmisluntoa. Valitettavan usein tämä ilmenee taloyhtiöissäkin.

Jokaisella asukkaalla ja osakkaalla on luonnollisesti oikeus ajaa omaa etuaan. Hallituksen jäsenenä toimittaessa tämä pitää heti unohtaa. Hallituksen jäsenen tulee kaikessa toiminnassaan ajaa ainoastaan yhtiön etua. Omassa asiassa ei päätöksentekoon edes saa osallistua.

Räikeintä oman edun ajaminen on, jos osakas hankkiutuu hallitukseen vain maksattaakseen remonttinsa taloyhtiöllä. Osakkaiden tasapuolinen kohtelu on asunto-osakeyhtiöiden tärkein periaate ja sen toteutumista tulee koko hallituksen vaalia.

Taloyhtiön edun vastaista oman edun ajamista on esimerkiksi liiallinen pihistely kustannusten säästämiseksi. Pihistely voi ilmetä monella tavalla: laiminlyödyään korjauksia, ostetaan palvelut vähimmäissisällöllä, korjataan välttämättömimmät purukumipaikoin, tehdään työtä talkoilla tai omatoimisesti. Kannattaa muistaa, että markan suutari tekee kolmen markan vahingon.

Halvan vastikkeen strategia ei ole taloyhtiön etu, vaikka osakkaat sellaista toivoisivat. Hallituksen tulee esittää todellisiin tarpeisiin pohjaava talousarvio, jonka turvin yhtiön rakennukset saadaan pidettyä kunnossa ja taloyhtiön arvo säilymään. Jos osakkaat yhtiökokouksessa enemmistö päätöksellä hylkäävät pitkäjänteiseen suunnitteluun pe-

rustuvan järkevän talouslinjan, tulee taloyhtiön arvoa laskeva strategia kirjata näkyviin yhteisenä valintana. Tiedostamatta sellaista ei saa päästää tapahtumaan.

Hallitukseen voi tulla valituksi jonkin tietyn asian kannattajien äänillä. Toimiva demokratia on hyvä asia, hallituksessa tulee olla monipuolisesti edustettuna kaikkien osakkaiden näkemykset. Ongelmaksi yhden-asian-hallituksen jäsenen muuttuu, jos hän ei hallitustyöskentelyssä alistu demokraattisesti syntyneisiin enemmistö päätöksiin, vaan jatkaa sitkeästi oman kannattajakuntansa tavoitteiden hyväksi työskentelemistä. Tällaisesta hallituksen jäsenestä tulee helposti myyrä, joka kaivaa maata muun hallituksen jalkojen alta. Näkemys taloyhtiön edusta voi jokaisella hallituksen jäsenellä henkilökohtaisesti olla erilainen, mutta hallituksessa tehdyn päätöksen jälkeen ei hallituksella voi olla kuin yksi linja. Sitä on kaikkien kunnioitettava.

Sijoittajaosakkaita usein karsastetaan taloyhtiöissä. Aivan suotta. Jos taloyhtiön omistajissa on sijoittajia, tulee heidänkin näkemyksensä ottaa huomioon päätöksenteossa. Sijoittajien "valtakirjalla" hallitukseen valittu jäsen on yhtäläisellä ajamalla koko taloyhtiön etua, eikä hänkään saa ajaa yksisilmäisesti oman taustaryhmänsä asiaa.

Oman edun tavoittelua on tavallaan myös hallitustyöskentelyn välttely ja vastuunpakoilu. Usein hallitukseen joudutaan yhtiökokouksessa maanittelemaan jäseniä. Vastentahotonkin on valintansa jälkeen täysivaltainen jäsen. Jäseneksi suostumisen jälkeen ei parane aina asettaa omia kiiireitä hallituksen kokousten edelle.

Joskus hallituksen jäsen nauttii aseman tuomasta vallasta,

ja haluaa sen turvin ohjailta naapuruston elämää. Siihen jäsenyys ei anna oikeutta. Yhtiökokous hyväksyy taloyhtiön yhtiöjärjestyksen ja järjestysäännöt, niiden puitteissa elellään. Sääntöjen noudattamista valvoo isännöitsijä, käyttää ei kukaan kaipaa.

Hyvä isännöitsijä tekee hallituksen jäsenille selväksi heidän roolinsa ja millaista toimintaa se edellyttää. Hyvä puheenjohtaja osaa myös alustaa keskustelut siten, että kaikissa syttyy halu nähdä asiat taloyhtiön kokonaisuuden näkökulmasta. Apuna yhteisen näkemyksen muodostamisessa ovat Asukaskuuntelu-kysely ja Hyvä hallintotapa taloyhtiössä -kirjan yhteinen läpikäynti. Hallitus voisi vaikka perustaa oman kirjallisuuspiirin, jonka tuloksena kirjattaisiin yhteiset näkemykset taloyhtiön strategiaksi.

Kun taloyhtiöllä on vahva tahto toimia pitkäjänteisesti myös tulevien osakkaiden eduksi, saadaan aikaiseksi merkittäviä tuloksia asuntojen arvossa ja viihtyvyydessä.

Onneksi toinen suomalainen sananlasku sanoo:
Ei niin pientä ojaa, jottei mieli mereen.

Lähteet: Good House Asukaskuuntelu -palvelu
Hyvä hallintotapa taloyhtiössä, Kiinteistöalan Kustannus Oy
Artikkeli julkaistu ensimmäisen kerran Kiinteistö-lehden blogissa.

TEKSTI: MARJA-LEENA SALLINEN
ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY



ASUNTO-OSAKE SIIJOITUSKOHTENA 19.1.2016

TILAISUUDEN ASIAANTUNTIJOITA, EDESSÄ VASEMMALTA: MARJA-LEENA SALLINEN, ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ, MATINKYLÄN HUOLTO OY JA MIA KORO-KANERVA, TOIMINNANJOHTAJA, SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY. YLHÄÄLLÄ VASEMMALTA:

KIMMO KARVINEN, TOIMITUSJOHTAJA, GOOD HOUSE OY, PÄÄANALYYTIKKO JYRKI HALOMO JA TOIMITUSJOHTAJA JUKKA TOLA, KANAVALAISÄNNÖINTI OY:STÄ, VILLE HOPUSU, NEUVONTALAKIMIES, SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY JA TOIMITUSJOHTAJA MIKKO PELTOKORPI, MATINKYLÄN HUOLTO OY.

Omaisuuksien hoidossa sijoittajaosakkaan ja asuvan osakkaan intressit ovat yhtäläisiä

Omistusasunnon ostaminen on säilynyt suomalaistalouksien suurimpina hankintoina ja keskeisenä varallisuusmuotona **asuntovarallisuus**. Asukkaalle asuntoon sijoittaminen on panostus **turvalliseen asumiseen** ja sijoittajille se tarjoaa hyvin suunnitellulla matalalla riskillä **vakaan tuoton**.

Asunto-osake sijoituskohtena -tilaisuudessa 19.1.2016 Matinkylän Huolto tarjosi osakkaille asuntosijoittamiseen liittyvää koulutusta. Tilaisuudessa perehdyttiin KP-ohjelmiin, kiinteistön arvoanalyysimenetelmään, asukaskokemuksen mittaamiseen sekä peruskorjausten vaikutuksiin asuntosijoittajille.

Monissa taloyhtiöissä on elinkaaren mukaisesti suunnitelmassa korjaushankkeita, joiden asianmukainen toteutus on taloyhtiön toimivuuden, huollon ja osakkaiden sekä asukkaiden asumisviihtyvyyden kannalta tärkeää. **Peruskorjausten suunnitelmallinen toteutus nostaa asunnon arvoa ja lisää asumisviihtyvyyttä.**

- Olemme käyttäneet Matinkylän Huollon isännöinnin asiakaskohteissa jo yli 15 vuoden ajan oman tuotteistuksemme mukaisia kunnossapidon periaateohjelmia, joilla varmistetaan asukkaiden enemmistön linjaama omaisuuden hoito-ohjelma, kertoo toimitusjohtaja **Mikko Peltokorpi**.

- Tavoitteena on varmistaa, että osakkeenomistajilla on mahdollisimman selkeä tieto yhtiössä tehdyistä korjauksista, päätetyistä korjauksista sekä suunnitteilla tai tiedossa olevista korjauksista. Ohjelma ei voi olla täysin tyhjentävä, vaan sitä ylläpidetään ja täydennetään kiinteistön elinkaaren aikana vuosittain.

- KP-ohjelma on ISA-yhteisöjen vuoden ideana ja Isännöintiin isännöintitekona palkittu ja siitä on laadit-

tu Suomen Kiinteistöliiton ylläpitämään KIPi-kortistoon malliratkaisut Ympäristöministeriön toiveiden mukaan.

- Ohjelmaa hyväksyttäessä ei hyväksytä yhtään hanketta. Kukin korjaushanke tuodaan aina erikseen yhtiökokouksen päätettäväksi sisältönsä ja rahoituksensa osalta. Valmistuttuaan ohjelma sisältää: korjaushistorian, koosteen tarvittavista kuntotukimuksista ja erikoistarkastuksista sekä näkemyksen 10 vuoden korjaustarpeista, periaatteella 1 + 4 + 5 vuotta.

- Uudet asiakkaat hyötyvät KP-ohjelman laadinnasta. Yhtiöissä suoritetaan **aluksi kiinteistökatselmus, hallitukselta tiedustellaan heidän tietämyksestään eletystä elämästä ja hankitaan mahdollisia lisäselvityksiä ja hallitukselle laaditaan ensimmäinen ohjelmaversio, jota hallitus muokkaa haluamallaan tavalla**. Ohjelmat päivitetään jatkuvana prosessina vuoden aikana kertyvän tiedon perusteella.

Ohjelman vahvuudet ovat:

- **läpinäkyvyys osto- ja myyntitilanteessa**
- **realistinen olemassa olevien osakkaiden vahvistama omaisuudenhoitoperiaate**
- **ohjelma tarjoaa kokonaiskuvan korjaustarpeista**
- **tarjoaa kilpailutuksiin tarvittavaa perustietoa**
- **mahdollistaa hankkeiden yhdistämistä toteutusvaiheessa järkeviksi ”paketeiksi”**

- Harkitulla paketoinnilla saadaan paremmin osakkaiden enemmistön tuki sekä antamaan johdonmukaisen ja loogisen etenemismahdollisuuden, sanoo toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi.

Arvoanalyysi - asunnon ostajan työkalu

- Asunnon ostaminen ja omistaminen monimutkaistuu ja se vaatii entistä enemmän tietoa ja osaamista. Isännöitsijäntodistuksen merkitys kaupan välineenä kasvaa. Asunnon arvon määrittämisessä myös kiinteistönvälittäjän palkkio ja motiivi vaikuttavat sekä palkkioperuste - onko se kiinteä vai provisiopohjainen. Ennen kaikkea taloyhtiön kunto vaikuttaa hankittavan asunnon arvon määritykseen eli **kuinka suunnitelmallisesti taloyhtiötä on korjattu ja huollettu?**

- **Arvoanalyysin** avulla asunnon ostaja saa tietoa kiinnostuksen kohteena olevan **taloyhtiön teknistaloudellisen asemasta**. Ostajan pitäisi kiinnittää huomiota **taloyhtiön kuntoon**, ei vain huoneiston kuntoon. Kiinteistönvälittäjäkin voisi hankkimansa arvoanalyysin pohjalta kertoa ammattimaisesti millainen kohdeyhtiö on – nyt ostajat soittavat lähinnä isännöitsijälle ja jopa hallitukselle.

- Arvoanalyysillä voidaan selvittää, miten asunnon arvoon vaikuttavat osatekijät eli miten taloyhtiön tekninen kunto, taloyhtiön taloudellinen kunto (korjaustarve ja taloyhtiön varallisuus) ja huoneiston kunto vaikuttavat asunnon neliöhintaan. Talotakuu Arvoanalyysi tuottaa tarkkaa ja luotettavaa tietoa asunnon rekisteröityjen ja asunnon arvoon mitattavissa olevien tekijöiden pohjalta. Kaikki olennainen tieto asunnon arvosta voidaan esittää yhdellä havainnollisella tietosivulla ja siihen liittyvillä tiedostoilla, sanoo toimitusjohtaja **Jukka Tola** Kanava-Isännöinti Oy:stä.

- Arvoanalyysillä voidaan selvittää asunnon, taloyhtiön tai isännöintiyrityksen asiakastaloyhtiöiden keskinäistä arvoa sen mukaan, kuinka kohteen arvotekijät (taloyhtiön perustiedot, taloustiedot, korjaustiedot ja arvostuksen lisätiedot) sijoittuvat analyysin avulla alueella myytyjen mui-

Matinkylän Huolto



MATINKYLÄN HUOLTO OY:N AMMATTILAISIA

VASEMMALTA:

ARI AALTONEN, ISÄNNÖITSIJÄ,
SINIKKA REINIKKA, KIINTEISTÖSIHTEERI,
MERJA NEVANPERÄ, ISÄNNÖITSIJÄ,
KARI LILJENDAL, ISÄNNÖITSIJÄ,
ARTO PAKKALA, HUOLTOPÄÄLLIKKÖ,
TIINA LAHTI, ISÄNNÖITSIJÄ,
EIJÄ HEIRILÄ, KIINTEISTÖSIHTEERI JA
MARJA-LEENA SALLINEN, ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ.

den asuntojen neliöhinnan arvoon. Arvoeron perusteella taloyhtiö voidaan yhtenäisen talotakuuluokituksen perusteella sijoittaa eri arvoeroluokkiin.

- Miten Arvoero näkyy? Taloyhtiöiden arvoanalyysissä taustatietoina käytössä olivat isännöitsijän rekisteröimät velattomat asuntokauppahinnat 47 kpl 1970-luvun kerrostalokaksioista (45–65 m²).

Ostajalla oli käytössä myös edellisen vuoden tiedot ja poikkeuksellisen kattavat kuntotiedot: 10-vuotiskorjaussuunnitelma eli PTS. Tärkeää tietoa saatiin taloyhtiöiden arvosta. **Suuria eroja esiintyi taloyhtiöiden taloudellisessa ja teknisessä kunnossa.** Tietoja voidaan hyödyntää asunnon hinnan määrittämisessä.

- Asuntokaupan hintaan vaikuttaa markkinatilanne, asuntokohteen ominaisuudet ja kaupan osapuolien ominaisuudet.

Arvoero eri taloyhtiöiden välillä voidaan mallintaa regressioanalyysin avulla, jossa yksittäisen taloyhtiön ominaisuutta asunnon hintaan voidaan tarkastella. Tämä antaa arvokasta tietoa osakkaille, isännöitsijälle, asunnon ostajalle sekä sijoittajille, sanoo pääanalyytikko **Jyrki Halomo** Kanavaisännöinti Oy:stä.

Asukaskuuntelulla aivan uusia näkökulmia

- Perinteisesti arvioiden asuntojen hintoihin on eniten vaikuttanut sijainti. Kuitenkin viimeisten 10–15 vuoden aikana taloyhtiön **tekninen kunto** on noussut merkittäväksi hintoihin vaikuttavaksi tekijäksi. Hintaan vaikuttaa myös asukasnäkökulma eli **asukaskokemus**, joka muodostuu asukkaan henkilökohtaisista kokemuksista, mielikuvista ja tunteista, jotka liittyvät taloyhtiöön. Asukaskokemusta voidaan tutkia teemoilla, jotka liittyvät tekniseen toimivuuteen, taloyhtiön kulttuuriin ja taloyhtiön toimintaan sekä palveluihin.

Monenkaltaisia tyytyväisyyskyselyjä on toki toimialalla tehty, mutta ei juurikaan ole kysytty kattavasti sitä, miten asumisensa kokevat sijoittajaomistajan asiakkaat, siis asuntoyhtiössä vuokralaisena asuvat ja poikkeavatko heidän tarpeensa merkittävästi ko. kohteessa osakkaana asuviin nähden.

- Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu vuokratuotosta ja mahdollisesta arvonnoususta. Hyvästä taloyhtiöstä

saa hyvää vuokraa. Tyytyväinen vuokralainen asuu asunnossa pidempään (vaihtuvuus ja siten riski tyhjille kuukausille pienenee). Hyvän asunnon hyvästä yhtiöstä saa helpommin ja nopeammin uudelleen vuokrattua.

- Kun asukkaat viihtyvät, arvonnousu on todennäköisempää kuin yhtiössä, jossa asukaskokemus on heikko. Asukaskokemukseen panostaminen on siis ehdottomasti asuntosijoittajan etu, sanoo toimitusjohtaja **Kimmo Karvinen** Good House Oy:stä.

Korjaushankkeet ovat osa järkevää omaisuudenhoitoa

- Usein taloyhtiön korjaushankkeet nähdään pelkinä kuluina niiden kiinteistöjen arvon ja vuokran suotuisan kehityksen sijaan. Ne vaikuttavat myös vuokrasuhteen pysyvyyteen ja asunnon edelleen vuokrattavuuteen. Sijoitusasunnon tuottoa voidaan tutkia kassavirta- tai arvonnousuajattelun mukaisesti. Kassavirta-ajattelun mukaisesti tuotto saadaan kun vuokrasta vähennetään vastike ja remonttikulu x 12 kk ja se jaetaan hankintahinnalla. Kannattaisiko sittenkin enemmän kiinnittää huomioita myös asunnon arvonnousuun, kysyy Suomen Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

Arvonnousua voi määrittää vähentämällä vuokrasta vastike kertaa 12 kk ja jakamalla se hankintahinnan ja remonttikulun yhteissummalla.

Remonteissa on tärkeää tietenkin noudattaa lain mukaisia velvoitteita ilmoitusajoista. Tärkeää on selvittää osakkaille ja asukkaille voiko asunnossa asua, remontin ajankohta, asumishaitta, kuka valvoo, kuka siivoaa, vastuukysymykset, vakuutukset jne?

- Vuokrankorotuksessa huomioitava tekijöitä ovat sopimuskorotus vs. tasokorotus. Tasokorotuksessa neuvottelut on tehtävä 6 kk ennen aiottua korotusajankohtaa. Korotus korkeimmillaan 15 % esimerkiksi markkinatilanne huomioiden ja irtisanominen, jos neuvottelut eivät tuota tulosta.

Tärkeää on tietää vuokralaisen oikeus vuokranalennukseen: remontin vuoksi, puutteellinen kunto suhteessa sopimukseen, alennusprosentti ja alennuskauden kesto. Sopimuksen lopputulos sovitaan kirjallisesti esim. sähköpostissa.

- Asunto-osakeyhtiöissä, joissa on vuokranantajaosak-

kaita, tuloutus/rahastointi -kirjanpidon vaihtoehdot synnyttävät paljon keskusteluja. Vuokratulosta tehtävien vähennysten kannalta on ratkaisevaa, onko kustannukset taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettu vai rahastoitu. Jos taloyhtiö ilmoittaa osakkaiden maksamat suoritukset kirjanpidossaan ja verotuksessaan tulona, vuokranantajaosakkaat saavat vähentää summat verotuksessa omasta vuokratulostaan. Sen sijaan, jos taloyhtiö rahastoi varat, verottaja katsoo, että osakas tekee pääomasijoituksen, joka on verotuksellisesti osa huoneiston hankintahintaa. Tällöin suorituksia ei voi vähentää vuokratuloista. Vuokranantajaosakkaalle on suuri euromääräinen merkitys sillä, tuloutetaanko vai rahastoidaanko hänen maksusuorituksensa. Talossa asuvalle osakkaalle tällä kysymyksellä ei juuri ole merkitystä kunhan kirjanpito suunnitellaan ja tehdään oikein. Vuokranantajaosakkaiden kannattaa perehtyä asiaan ennakkoon ja esittää korjauskulujen kirjaamista taloyhtiölle tuloina, jolloin vuokranantajat saavat vähentää summat verotuksessa omasta vuokratulostaan.

- Korjaushankkeiden hankesuunnitelmiin tulisi tehdä myös erikseen taloudellinen hankesuunnitelma, liittyen kilpailutukseen, hankeosuuksiin, päätökseen lainosuuksista, limiittiluottoihin, vuosikorjauksiin tai perusparannuksiin ja osakkeiden yhdenvertaisuuteen sekä niiden taloudelliset vaikutukset osakkaille ja vuokranantajaosakkaille, sanoo Mia Koro-Kanerva, toiminnanjohtaja, Suomen Vuokranantajat ry:stä.

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN



MIKAEL LAVI ON POUTAPOLKU 3:N HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA. KUUSIKYMPPISTÄ TALORYHMÄÄ ODOTTAA JULKISIVU- JA IKKUNAREMONTTI. SUUNNITTELU ON SUJUNUT HYVÄSSÄ HENGESSÄ.



TAPIOLAN OSTOSKESKUKSEN SISÄPIHALLA ON JO ALKANUT MYLLERRYKSI. "VUONNA 1962 VALMISTUNEEN RAKENNUKSEN ON SUUNNITELTUT AARNE ERVI JA KIINTEISTÖÄ KOSKEVAT TARKAT SUOJELUMÄÄRÄYKSET", HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA **RISTO ARO** KERTOO.

Taitava isännöitsijä on kullan arvoinen

Kun talo- tai kiinteistöyhtiö löytää pätevän isännöitsijän, hänestä kannattaa pitää kiinni. Kaksi tapiolalaista hallituksen puheenjohtajaa kertoo miksi.

- Me lähdimme isännöitsijän perässä. Kun hän vaihtoi firmaa, mekin vaihdoimme, Tapiolan Ostoskeskus Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Risto Aro** sanoo.

- Testasimme välillä toista, mutta halusimme ottaa edellisen takaisin, tapiolalaisen As. Oy Poutapolun puheenjohtaja **Mikael Lavi** täydentää.

Kyseessä oleva isännöitsijä on molemmissa yhtiöissä sama, 26 vuotta alalla ollut ammattilainen Ari Aaltonen Matinkylän Huollosta. Ari vaihtoi jokunen vuosi sitten työpaikkaa Matinkylän Huoltoon ja asiakkaat seurasivat perässä.

Sekä Ostoskeskuksen Risto Aro että Poutapolun Mikael Lavi suitsuttavat mainiosti sujunutta yhteistyötä aikoina, jolloin luotettava ja osaava isännöitsijä on kullan arvoinen.

Ostoskeskus on osa myllyretyn Tapiolan keskustan U-liiketaloa. Maamerkinä on muun muassa pientavaraliike Tiger. Putki- ja ilmastointitöiden suururakka alkoi viime joulukuussa. **Poutapolku** on kolmen rapatun talon asuntoyh-

tiö puiston laidassa. Tulossa on ikkuna- ja julkisivuremontti.

Pelissä on paitsi raha – isommassa kohteessa kaksi miljoonaa ja pienemmässä noin puoli – myös asiakkaiden ja asukkaiden tyytyväisyys sekä varmuus siitä, että kaikki sujuu ajallaan sääntöjen ja pykälien mukaan. Molemmissa kohteissa on vielä lisämausteena tarkat suojelumääräykset.

- Isännöitsijän toiminta henkilöityy. Aaltosen Ari tuntee ja tietää. Luotamme häneen, Risto Aro sanoo.

Poutapolun julkisivuremontin kilpailutus ei ole vielä alkanut. Putkiremppeä, salaojitus ja kattotyöt on tehty jo aiemmin.

- Isoissa kysymyksissä isännöitsijä ja puheenjohtaja ve-toavat usein yhtiökokouksen päätösvaltaan. Asiat pitää olla hyvin valmisteltu ja pelisäännöt tiedossa.

- Täytyy olla varmuus siitä mitä voi tehdä, ettei hallitus ota turhia riskejä. Olemme olleet hyvin tyytyväisiä nykyiseen yhteistyöhön, Mikael Lavi korostaa.

TEKSTI: TIINA VAHTERA

Hyvä isännöitsijä:

- On luotettava ja yhteistyökykyinen.
- Tuntee alan lainsäädännön ja osaa soveltaa sitä kiinteistöasakeyhtiöön.
- Reagoi nopeasti, on tarkka.
- Hänellä on hyvä koordinointikyky ja kontaktit.
- Tuntee alan bisneksen.

Hyvä isännöintiyritys:

- Isännöintipalvelu tuotetaan moniammatillisessa tiimissä.
- Isännöintiyritys on auktorisoitu ja sitoutunut laatukriteereihin.
- Yhteisö kehittää toimintaansa aktiivisesti.
- Yhteisö kouluttaa henkilöstöään ja hallitusten jäseniä.

VANHOJA VALOKUVIA JA TARINASI MATINKYLÄSTÄ?

Löytyykö sinulta vanhoja valokuvia Matinkylän menneisyydestä? Oletko valmis kirjoittamaan tarinan jostain sinua kiinnostavasta vanhasta asiasta?

Matinkylän Huolto Oy on lupautunut koordinoimaan yhdessä Matinkyläseuran sekä valokuvaaja Mauritz Hellströmin kanssa hanketta, jolla pyritään keräämään vanhaa Matinkylää koskevaa aineistoa.

Riippuen saamastamme kuvamateriaalin ja tarinoiden määrästä sekä laadusta on tavoitteenamme tehdä niistä jonkinlainen julkaisu tai näyttely Matinkylän syntymän 50 -vuotistapahtumaan mennessä.

Toimita kuva-aineistosi suljetussa kirjeessä omien henkilötietojesi ohella Matinkatu 20:ssä toimivaan asiakaspalvelupisteeseemme kesäkuun 2016 loppuun mennessä. Digitoimme kuvat ja palautamme ne kuvien haltijalle.

Toimita lyhyt ja napakka tarinasi muistitikulla kuvien ohessa tai sähköpostitse osoitteeseen matinkylanhuolto@matinkylanhuolto.fi

Yhteistyöterveisin

M3 eli Matinkylän Huolto Oy, Matinkyläseura ja Mauritz Hellström



ARVOT palvelun ostossa

Suomessa on viime vuosina virinnyt tuotteiden ja palvelujen ostoon liittyvä eettinen keskustelu.

Kiinteistöhoitopalvelujen ja isännöintipalvelujen oston yhteydessä tätä keskustelua ei ole vielä käyty.

Aivan liian yleistä on, että pelkästään halpa hinta ohjaa ostokäytäntöjä ja vain harvat arvottavat näitä asioita muilla perusteilla. Näissä lähes täysin työvoimakustannuksista riippuvissa palveluissa vääjäämättä vähemmän maksettaessa saa aina vähemmän palveluja.

Onko yhdentekevää, minkälaisin periaattein toimivalle yritykselle noita palveluja maksetaan? Mielestämme se ei ole yhdentekevää.

Matinkylän Huollon perustoiminta takaa aina asiakkaalle luotettavan, hintakilpailukyisen ja laadukkaan palvelun.

Matinkylän Huollon palveluita ostava antaa aina merkittävän panoksensa mm. seuraaviin asioihin:

- mitattuun ja tutkittuun asiakastyytyvyyteen
- osuuskuntamaiseen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistaman yrityksen toimintaan, jossa palvelumaksut osinjonjaon sijasta on käytetty lisäarvon tuottamiseen asiakkaille ja yrityksen kehittämiseen
- yhteisöllisyyden ja alueellisen yhteistyön kehittämiseen
- esteettömämmän lähiympäristön rakentamiseen
- kotimaisen työn arvostukseen Suomalaisen työn

Liiton Suomenlipputunnusten mukaisten palvelujemme myötä

- järkevään ja asumisviihtyisyyden huomioivaan energiankäyttöön
- suunnitelmalliseen ja optimaaliseen asiakkaiden omaisuudenhoitoon
- kiinteistönpidon valtakunnalliseen kehittämiseen

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

Varo vaarapaikkoja!

Talven taittuessa kevääksi ja pakkasen vuorotellessa suojasään kanssa myös riski liukastumistapaturmiin kasvaa ja siksi onkin aihetta kiinnittää huomiota siihen, miten liukastumistilanteissa tulisi toimia.

Ei vara venettä kaada eikä vahinko kohdetta valitse. Iästä riippumatta turha kiire ja liika nopeus olosuhteisiin nähden lisäävät liukastumisvaaraa.

Muista valita oikeat jalkineet ulkona liikkumiseen!

Kevätsäällä saattavat paikalliset olosuhteet muuttua muutamassa tunnissa hengenvaarallisiksi. Hiekkoituksista huolimatta valppaus ja oikeat jalkineet antavat parhaan turvan.



Kuntanurkka

Tällä palstalla Espoon valtuuston jäsen, Matinkylän Huolto Oy:n toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi kertoo ajankohtaisia kuulumisia kuntasektorilta.

Kuluvan valtuustokauden aikana on käytetty valtava määrä Espoon johtavien virkamiesten aikaa erilaisiin pääkaupunkiseutua koskeviin selvityksiin, ns. kuusikkokuntien yhteistyöhön ja muihin neuvotteluihin. Osa tästä on merkityksellistä ja Espoollekin lisäarvoa tuottavaa benchmarking mielessä, mutta suuri osa ajankäytöstä on pelkkää ajanhukkaa ja pois päivittäisjohtamisesta, jota todella tarvittaisiin.

Espoossa on nyt meneillään olevan vaalikauden ajalle sovitut viisi erillistä ohjelmatyöryhmää, joissa aidosti yritetään luoda uusia toimintatapoja ja laajaa yhteistyötä eri hallintokuntien välillä. Tunnettuahan on, että Espoosakin on siilouduttu eri hallintokunnissa syvälle omiin poteroihin vuosikymmenten saatossa. Jokainen voi itse pohdita, että kuinka helppoa tai vaikeaa on saada yli 14000 Espoon kaupungin palveluksessa olevan työntekijän askellus samassa tahdissa kulkemaan kohti asiakaskeskeistä ja tehokasta kuntalaisten palvelua.

Valtavasti on tapahtunut jo hyviä asioita, mutta samaan tahtiin Espoon Tarinan hengessä askelluksesta ei laajassa mitassa voi valitettavasti puhua. Itse katson jo pelkästään oman työni vuoksi näitä asioita hyvin monista eri näkökulmista ja tietysti sitten tuolta Elinvoimaa ikääntyville ohjelmatyöryhmän luottamusmiehenä näkökulmasta.

Siinä missä vaikkapa liikuntapuolen ihmisten kanssa pannaan kauppakeskuskävelyt pyörimään onnistuneesti nopealla tempolla yhteistyössä hyvin suunnitellen ja toteuttaen, ei kahdessa vuodessa saada teknisen puolen kanssa paikallista kokeilua pystyyn siitä, että miten kevyenliikenteen väylien penkkien määrää voitaisiin lisätä ikäihmisten tarpeita ja voimia huomioivaksi.

Pakostakin on tullut kärjistettynä se käsitys, että kaupunkitason vasteaika jollekin toimenpiteelle on keskimäärin viisi vuotta, tarkoittaa siis käytännössä 1–2 vuotta tarveselvitystä 2–3 vuotta suunnittelua ja 2–3 vuotta rahoituksen

järjestelyä ja toteutusta. Tämä on toki monissa vaativammassa hankkeissa täysin perusteltua, mutta näin jäykkään sapluunaan ei saisi kaikkea kehitystä pakkoajaa.

Tuota johtamisresurssia tarvittaisiin siihen, että muu- tosta johdettaisiin aktiivisesti. Kaupungin sisällä on aivan erinomaisia hyviä esimerkkejä ja käytänteitä, kunhan niitä vain sovellettaisiin kaikkialle tavoitteellisesti. Tavoitteena tulisi olla saada jotain aikaan, eikä vain pelkästään aika kulumaan, mikä vielä on liian monen arkea.

Peiliin katsomisen paikka on myös luottamusmiehillä, joiden joukossa on aivan liikaa niitä jarrumiehiä, joilla ei ole näitä kaupunkitason tarpeita ja tavoitteita sisäistettynä, vaan pelaillaan omaa taskubiljardia omien etujen tavoittelun mielessä.

Ikääntyneen henkilön hyvinvoinnin näkökulmista

Ikääntyneen henkilön hyvinvoinnin keskeisiksi tekijöiksi on todettu mahdollisuus itsenäiseen elämään, sosiaaliset suhteet ja osallistumisen mahdollisuudet, asuminen ja koti sekä terveys ja toimintakyky.

Muutama näkökohta ohessa näistä muuttujista.

ITSENÄINEN ELÄMÄ

Itsenäisen elämän edellytyksiin kuuluvat esteetön koti, lähiympäristö ja hyvät palvelut. Sitä täydentävät mahdollisuus liikkua turvallisesti, kulloinkin tarvittavien palveluiden löytyminen läheltä sekä joukkoliikenteen ja muun palveluliikenteen sujuvuus. Itsenäiseen elämään kuuluu myös hyvin pitkälle menevä itsemääräämisoikeus tehdä valintoja sen suhteen, että mitä palveluita ja miten toteutettuna niitä kukin haluaisi.

SOSIAALISET SUHTEET JA OSALLISTUMINEN

Meistä jokainen on oma yksilönsä ja persoonansa, mikä on sekä mahdollisuus että uhka. Meillä on kullakin oma sukutaustamme ja elämänkaaren aikana muodostunut tuttava ja ystävverkostomme. Tämä verkosto ei rakennu tyhjästä eikä se säily sitä rakentamatta ja hoitamatta.

Monet työuransa päättäneet ovatkin yllättäen huomanneet putoavansa tyhjän päälle työyhteisöverkoston päätyttyä. Liiallinen työhön uppoutuminen estää muun sosiaalisen verkoston rakentamisen, jonka olemassa olo on varmistet-

tava siis jo ennakkoon. Monille parisuhteessa asuville tulee toisen elämän päättymisen myötä täydellinen tyhjiö, mikäli muut kontaktit ovat olleet vähissä. Joissakin tutkimuksissa on hätkähdyttävästi todettu yksinäisyyden olevan tappavampaa kuin liikalihavuus tai tupakointi, joista paljon puhutaan. Yksin asuminen ja yksinäisyys ovat kaksi aivan eri asiaa, sillä monet yksinasuvat viettävät todella rikasta elämää sen jälkeen, kun ovat oman toimintatapansa ja verkostonsa saaneet kuntoon.

ASUMINEN JA KOTI

Koti on varmaan jokaiselle meistä se tärkein tukikohta. Kodin ympärille rakentuu tuttavapiiri, naapurit, muut ystävät ja muu asioimispiiri joka luo perusturvallisuuden ytimen.

”Seiniin rakastumista” pitäisi kuitenkin välttää, ellet jo valmiiksi asu hissillisessä talossa. Niin valtakunnan päättäjät kuin kunnallisetkin päättäjät liputtavat kotona asumisen puolesta niin pitkään kuin se vaan on omaishoidon ja/ tai kotihoidon tuen turvin mahdollista. Jos kuitenkin asut omakotitalossa, rivitalossa tai hissittömässä kerrostalossa, saatat joutua kotisi vangiksi sitten, kun et pystyäkään enää liikkumaan haluamallasi tavalla asunnossasi ja sen yhteiskäyttötiloissa niiden esteellisyden vuoksi.

Ihmisarvoista elämä on silloin, kun itsemääräämisoikeutta voidaan vielä käyttää itsellisesti ja oman harkinnan mukaan. Hissessä ei arjessa voida kaikkiin portaisiin tai taloihin saada, joten se halvin ratkaisu olisi etsiä se hissillinen huoneisto omaksi kodikseen siitä entisen lähistöltä siten, että kaikki muu tuttu ympäristössä säilyisi ennallaan,

mutta vain ne seinät muuttuisivat.

Näitä ratkaisuja on alettava aktiivisesti miettimään jo 60 v iässä, koska sitten 80 v iässä ei enää omatoimisuutta ja rohkeutta välttämättä riitä.

TERVEYS JA TOIMINTAKYKY

Terveys ja toimintakykyisyys antavat sitten sen pohjan, millä arki ja kukin päivä kohdataan. Meistä jokaisella on oma perimänsä, jolla annetaan ne peruslähtökohdat. On kuitenkin muistettava, että jokainen on viime kädessä ”oman onnensa seppä”. Meillä on elämässämme valtavasti sellaisia tekijöitä ja muuttujia, mitä emme voi itse valita, mutta niitä valinnan mahdollisuuksiakin on jokaisella roppakaupalla jokaisessa päivässä, puhumattakaan koko elämänsä ajasta.

Terveytensä kanssa jokainen on äärimmillään ihan yksin. On siis perusteltuja syitä panostaa itseensä, hoitaa kuntoa ja ylläpitää terveyttään – kohtuullinen itsekkyyks näissä asioissa on paikallaan.

Aika usein kuulee sanottavan, että ei ole aikaa kuntoilla. Toki monet fyysiset esteet hidastavat ja haittaavat liikuntaa, mutta harvoin estävät sitä kokonaan. Totuushan on kuitenkin, että aikaa on kaikkeen siihen, mihin on kiinnostusta ja asennetta.

IKÄ on pääoma, joka pysyy ja tarjoutuu käyttöön päivittäin.

IKÄ on lahja, jonka avaamiseen on aikaa.

IKÄ on koko elämä.

Irja Askola, Helsingin piispa

Uutisia



Teke-hankkeen voimin kohti suuria muutoksia

Matinkylän Huolto sai kesällä 2015 Tekesin Liideri-ohjelmasta rahoituksen työelämän kehittämishankkeelle. Hankkeen nimi on **Aluehuollosta Aluepalveluun** -projekti. Käytämme siitä lyhennettä **AHAP**. Hanke kestää maaliskuuhun 2017 saakka.

Hanke perustuu strategiaamme vuodelle 2020, jossa tavoitteena on vahvistaa asemaamme espoolaisten taloyhtiöiden palveluksessa. Pitkän ajan tavoitteena on kehittää taloyhtiöille ja asukkaille uusia palveluja sekä luoda aivan uudenlaisia aluepalveluja.

Työskentelemme henkilöstön muodostamissa pienryhmissä kehittäen asiakaspalvelua, toimintatapoja ja tuotteita asiakkaiden tarpeista lähtien. Alkuvaiheessa asiakasraatina toimivat Matinkylän Huollon hallituksen kehittämistoimikunnan jäsenet. Myöhemmin tulemme pyytämään mukaan muitakin asukkaita.

HUHTIKUU

5.4. | kello 18 Matinkylä-Seuran kokous.
9.4. | la kello 13–16 Welcome to Colourful Espoo, monikulttuurinen tapahtuma jossa voit tutustua uusiin ihmisiin, pelaila ja syödä! Olarin kappeli Kuunkehrä 4, Olarin seurakunta.
16.4. | la kello 11–14 Asukastalo Kylämajan Kylämajajuhla.
17.4. | SuurMatti ilmestyy, juttuideat viimeistään kaksi viikkoa ennen ilmestymistä: pirjo@luovaratkaisu.fi
24.4. | su kello 12–16 Olarin Lystit, Lionsit.

TOUKOKUU

3.5. | kello 18 Matinkylä-Seuran kokous.
14.5. | Espoon RantsuRUN. 10 km juoksutapahtuma Haukilahdesta Nuottaniemeen ja takaisin.
16.–19.5. | Espoon seurakuntien yhteinen mielen-terveysleiri. Lisätiedot diakoni Kristiina Leinonen p. 040 438 0238.
17.5. | ti kello 14–18 Kyläkarnevaali Matinkylän asukas-puistossa. Järjestää Monitoimiset ry.
29.5. | SuurMatti ilmestyy, juttuideat viimeistään kaksi viikkoa ennen ilmestymistä: pirjo@luovaratkaisu.fi

ELOKUU

3.8. | Asukastalo Kylämaja aukeaa juhannuksen jälkeen. Espoo-Päivä elokuun
28.8. | SuurMatti ilmestyy, juttuideat viimeistään kaksi viikkoa ennen ilmestymistä: pirjo@luovaratkaisu.fi
28.8. tai 4.9. | su kello 15 budoseura Kobushikain syysnäytös, Vanha ostari.

...tulevia tapahtumia Matinkylässä

SYYSKUU

6.9. | kello 18 Matinkylä-Seuran kokous.
6.9. | ti kello 14–18 Olari-tempaus.
9.-10.9. | pe-la MatinFest.

LOKAKUU

4.10. | kello 18 Matinkylä-Seuran kokous.
10.10. | ma kello 13–15 Asukastalo Kylämajan 5-vuotis-syntymäpäivä.
16.10. | SuurMatti ilmestyy, juttuideat viimeistään kaksi viikkoa ennen ilmestymistä: pirjo@luovaratkaisu.fi
17.10. | ma Asunnottomien yö Kaivolla.

MARRASKUU

1.11. | kello 18 Matinkylä-Seuran kokous.
27.11. | SuurMatti ilmestyy, juttuideat viimeistään kaksi viikkoa ennen ilmestymistä: pirjo@luovaratkaisu.fi

JOULUKUU

13.12. | kello 18 Matinkylä-Seuran kokous.
14.12. | ke kello 11–14 Asukastalo Kylämajan joulujuhla.



Café Merenneito

MATINLAHDENRANTA 3, PUH. (09)811 117
WWW.CAFEMERENNEITO.FI
TYKKÄÄ MERENNEIDOSTA FACEBOOKISSA:)

Viehättävä neljän vuodenajan kahvila meren rannalla Rantaraitin varrella. Kahvilan herkuista voi nauttia terassilla upeiden merellisten maisemien kera tai kahvilan sisätiloissa kynttilänvalossa. Kuumat keitot lämmittävät keskellä talvea! Tarjolla myös makeita ja suolaisia lämpimäisiä sekä kuumia juomia.

Ulkoile ja nauti talvisäästä, meren jäädä... Hiihdä Café Merenneidon terassille!

AVOINNA

Tammi-helmikuussa viikonloppuisin klo 10-16 | Keväällä joka päivä klo 10-17

Kesäaikana joka päivä klo 9-20 (hellesäällä pidennetty aukioloaika) | Syksyllä viikonloppuisin klo 10-17



KALLIS TALO



Timo Venhonpää syntyi länsiusmaalaisessa pikkukaupungissa 1950-luvun alkupuolella. Perheeseen kuuluivat isä ja äiti sekä kaksi vanhempaa siskoa. Timon syntymän aikoihin perhe rakensi omakotitalon. Se oli ajan hengen mukainen rintamamiestyyppinen talo.

Perhe eli onnellista elämää uudessa talossa. Isä oli pikkuvirkamies ja äiti oli töissä osuuskaupan konttorissa. Lapset kävivät kouluja. Timo opiskeli merkonomiksi. Hän sai töitä suuresta tukkuliikkeestä pesuaineiden piirimyyjänä. Työ oli matkastyötä ympäri Etelä-Suomea.

Kuusikymmentäluvun loppupuolella aikuistuneet tyttäret avioituivat ja muuttivat pois kotoa. Seuraavan vuosikymmenen alussa sotaveteraani-isä sairastui vakavasti ja kuoli. Isän kuoleman jälkeen seurasi perunkirjoitus. Uskotut miehet luettelivat kuolinpesän omaisuuden. Perinnön jakamisesta ei paljon puhuttu. Vanhimman tyttären mies kyllä kyseli, eikö leski voisi lunastaa heidän osuuden. Sellaista mahdollisuutta ei katsottu olevan. Leskellä ei ollut siihen rahaa ja talosta oli jäljellä vielä aravalainakin.

Äiti ja Timo jatkoivat asumista talossa, jakamattomassa kuolinpesässä. Timo

sai kohtalaista palkkaa myyntimiehenä ja avusti äitiä talousasioissa ja talon ylläpidossa. Talolainaa maksettiin yhdessä koko ajan.

Seitsemänkymmentäluvun puolivälissä kuoli äiti. Jälleen suoritettiin perunkirjoitus. Tyttäret olivat kovin kiinnostuneita omaisuuden pikaisesta jakamisesta ja kertoivat mitä he halusivat irtaimistosta itselleen. Vanhempi sisko ja tämän mies esittivät, että talo pitää panna tietysti myyntiin, että omaisuus voidaan sitten helposti jakaa. Vävy arvioi kovasti talon hintaakin. Nuorempi sisar, joka oli Timolle läheisempi, oli huolissaan, miten Timo pärjää, jos talo myydään.

Talo laitettiin myyntiin, mutta tarjouksia ei juuri tullut. Talolla oli jo ikää melkoisesti ja isän kuoleman jälkeen korjaustyöt olivat olleet vähäisiä. Aikakin oli huono ja paikkakunnalla ei ollut kysyntää omakotitaloista.

Kun kunnan ostajaa ei löytynyt, niin sisarukset esittivät Timolle, että tämä lunastaisi heidän osuudet. Hinnasta ja maksuehdoista käytiin kipakoita keskusteluita. Lopulta päästiin kuitenkin sopimukseen. Timo otti pankkilainaa taloa vastaan ja maksoi sisarukset ulos. Laina oli

noin kaksikolmasosa talon hinnasta eli sisarten osuus. Irtaimisto jaettiin erikseen.

Timo oli jo ennen äidin kuolemaa jonkin aikaa seurustellut erään savolaissyntyisen Maijan kanssa. Tyttö muutti asumaan Timon luokse. Vuoden kuluttua mentiin naimisiin. Maija oli silloin jo kolmannelle kuukaudella. Poika syntyi. Myös ongelmia syntyi, kun rouva alkoi epäillä paljon matkustelemaa Timoa uskottomuudesta. Ongelmat johtivat parin vuoden kuluttua avioeroon.

Aikaisempien perunkirjoitusten jälkeen oli edessä avioliittolain mukainen omaisuuden ositus. Timo joutui maksamaan osituksessa puolet talosta Maijalle, irtaintakin meni ja lisäksi tuli elatusmaksu pojasta. Lainaa oli otettava jälleen.

Parin vuoden yksin olon jälkeen Timo meni uusiin naimisiin. Iloinen ja seurallinen Irene hurmasi Timon. Elämä oli jälleen kohdallaan. Heille syntyi kaksi tyttäretä. Onneen alkoi tulla säröjä, kun Irene ihastui pikkujoulussa työtoveriinsa. Salasuhte paljastui Timolle melko pian. Erohan siitäkin viimein tuli. Talo meni taas jakoon. Osituksessa Timo lunasti jälleen talon. Velkaa ja elatusmaksuja tuli rutkasti lisää, mutta kotitalo jäi.

Timo teki ahkerasti töitä, makseli lainaa ja elatusmaksuja. Elämä meni jotenkuten, mutta ei se kovin onnekasta ollut. Taloushuolia oli jatkuvasti. Melkoisesti piristystä elämään toi naapurin leskirouva, joka oli iskenyt silmänsä Timoon. Asiat alkoivat kehittyä siitä, että tarvittiin naapuriapua. Ensin korjattiin ja maalattiin rouvan puolella pari ovea ja kunnostettiin saunaa. Sitten rouva tuli Timon puolelle verhoja laittamaan. Siinä työssä tarvittiin tikkaita. Kun rouva tuli alas tikkailta, niin hän hieman horjahti ja kapsautti siitä itsensä suoraan Timon syliin. Ja kohta oltiin jo ihan kaulakkain. Siitä se vähitellen käyntiin lähti.

Uusi emäntäehdokas halusi naimisiin ja asumaan Timon taloon. Niin tapahtuikin. Sitä ennen rouva myi oman talonsa pojalleen. Sitä Timo ei tiennyt. Kylällä kuiskailaan jo kovasti Timon uudesta vaimosta ja siitä tuleeko tälle tarinalle onnellinen loppu vai nouseeko talon arvo edelleen?

KETTIS

 **Matinkylän Huolto**

www.matinkylanhuolto.fi

MATINKYLÄN HUOLTO OY

www.matinkylanhuolto.fi

Postiosoite:
Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200
Sähköposti:
etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

ASIAKASPALVELU

Käyntiosoite:
Matinkatu 20, 02230 ESPOO
Avoinna ma–to 8–16, pe 8–15
Puh. (09) 8046 3211 ja 8046 3212
asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi

HUOLTOPALVELUT

Käyntiosoite:
Joosepinkuja 2, 02230 ESPOO
Töiden vastaanotto ja päivystys
Puhelin **(09) 8046 3201** (24/7)
vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi
Huoltopäällikkö:
Arto Pakkala, puh. (09) 8046 3237

TEKNISET ASIANTUNTIJAPALVELUT

Käyntiosoite:
Matinkatu 20, 02230 ESPOO
Rakennuttamispäällikkö:
Hemmo Päivärinne, puh. (09) 8046 3235
Projektipäälliköt:
Mia Kokkonen, puh. (09) 8046 3239
Antti Leppänen, puh. (09) 8046 3261
Hannu Paaajanen, puh. (09) 8046 3208
Ilkka Pyyhtiä, puh. (09) 8046 3268
Susanna Roine, puh. (09) 8046 3247.
Kari Talsi, puh. (09) 8046 3264

ISÄNNÖINTIPALVELUT

Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Isännöintipäällikkö:
Marja-Leena Sallinen (09) 8046 3267
Isännöitsijät:
Ari Aaltonen, puh. (09) 8046 3233
Tiina Lahti, puh. (09) 8046 3240
Kari Liljendal, puh. (09) 8046 3231
Riitta Mustonen, puh. (09) 8046 3243
Merja Nevanperä, puh. (09) 8046 3230
Harri Rahiala, puh. (09) 8046 3283

YRITYSJOHTO

Toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi,
puh. (09) 8046 3250
Talouspäällikkö Markku Vahtikari,
puh. (09) 8046 3251

LISÄTIETOJA & LINKKEJÄ

www.asuntotieto.com
www.avainlippu.fi
www.espooliitto.fi
www.hsy.fi
www.isannointiliitto.fi
www.isa-yhdistys.org
www.kiinteistoliitto.fi
www.rakli.fi
www.vero.fi
www.ymparisto.fi