



Isännöintiliitto

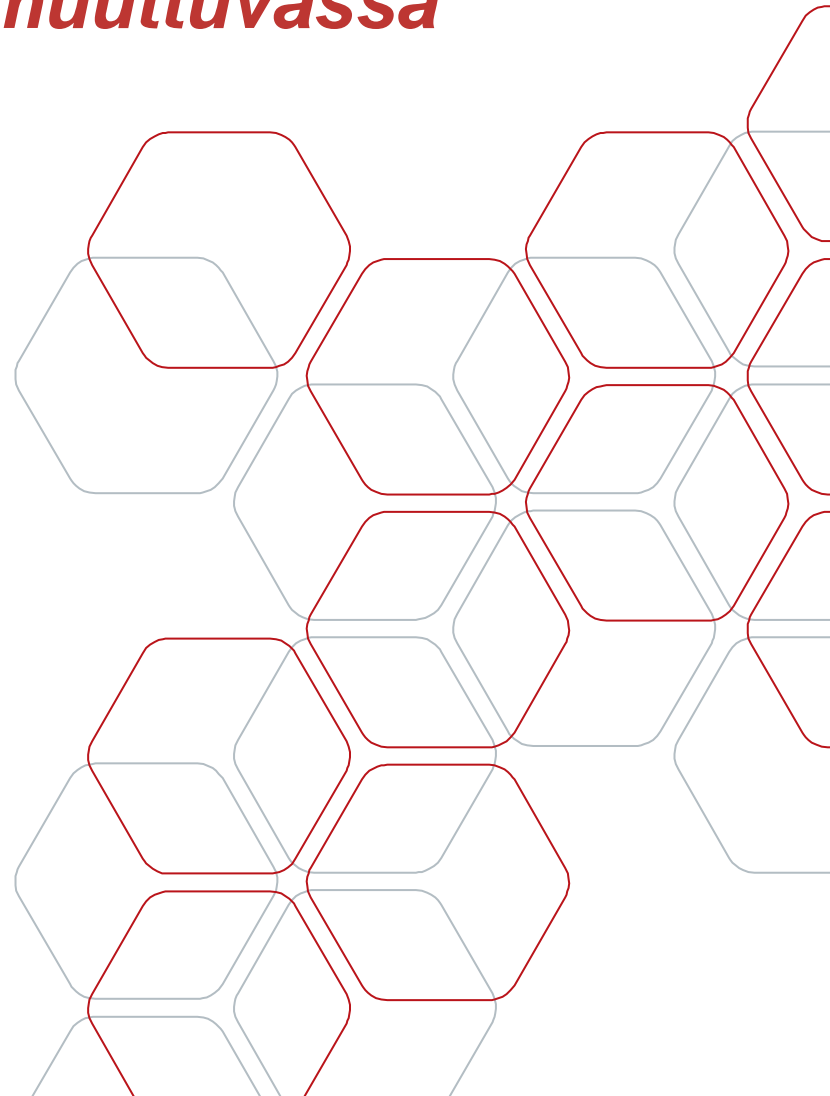
Isännöinnin haasteet muuttuvassa jätehuollossa

23.11.2011

Mikko Peltokorpi

Matinkylän Huolto Oy

Toimitusjohtaja, kiinteistöneuvos



Asunto-osakeyhtiöiden isännöinti

- 80 000 asunto-osakeyhtiötä
- näistä noin 50 000 tarvitsee ammattimaista isännöintiä
- 1 000 000 kotia
- 2 000 000 suomalaista
- 75 000 000 m²
- 2,4 mrd € hoitovastiketta/vuosi
- 2 000 isännöitsijää
- 800 isännöintiyritystä



Suomi vuonna 2020

- 50 % nykyisistä isännöitsijöistä on saavuttanut eläkeiän.
- Asuinkerrostalojen peruskorjauksia tehdään 100 % nykyistä enemmän.
- Suomi on sitoutunut parantamaan energiatehokkuutta 20 % nykytasosta.

**Muutos voi olla portti
menestystarinaan!**

Missä mennään 2011/1

- Omaisuuden olemassaoloa ei tiedosteta oikealla tavalla
- Vain noin 20%:lla asunto-osakeyhtiöistä omaisuudenhoito lienee ennakoitua
- Yhtiöt painivat korjausvelkansa kanssa ja kiinteistönpitostrategioita ei vielä ole
- Osakkaiden/asukkaiden arvomaailma hyvin vaihteleva

Missä mennään 2011/2

- Kotitaloudet eivät kestä korjausten vaatimaa rahoitusta
- Päätöksenteko on tuskallista ja epäjohdonmukaista
- Hallintoon ei löydy vapaaehtoisia
- Tekniikkaan panostusta ei osata hyödyntää

Missä mennään 2011/3

Toisaalta:

- Laatumietoisia ja arvojaan esiin tuovia asukkaita on enenevässä määrin
- Asunto-osakeyhtiöissä on suuri palvelujen vaje
- Raha ja laadukas palvelu eivät kohtaa toisiaan
- 1.7.2010 voimaan tullut As. Oy laki tuo korjaustarpeiden ennakoinnin
- Energiatodistuksen vaikutukset tuskin ovat merkittäviä
- Vapaaehtoisen kuntotodistuksen status on vielä avoin ja sen jälkimarkkinointi on hoidettu heikosti

Missä mennään 2011/4

- Uusi asunto-osakeyhtiölaki ohjaa pakolla oikeaan suuntaan
- Asunto-yhtiöiden on luotava omat kiinteistönpitostrategiansa
- Suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys saatava isännöintityön avuksi ohjaamaan korjauksia
- Ympäristöasiat ja ilmastomuutoksen aiheuttamat vaateet otettava vakavasti
- Viestintä ja vuorovaikutus avainasemassa
- Arvot ja asenteet ohjaavat päätöksiä eurojen sijasta

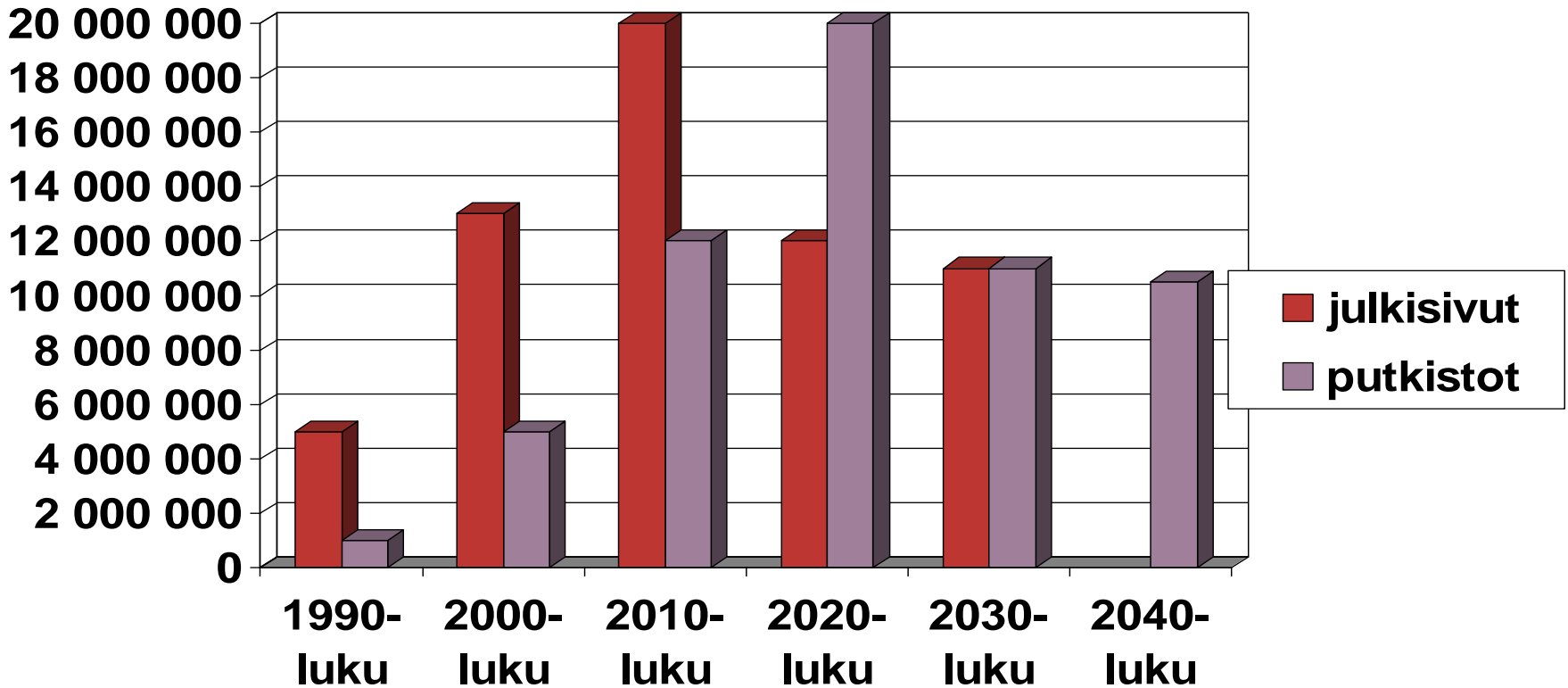
Mitä isännöinti onkaan?

- Nyt isännöinti on julkisessa sanassa kuin yhden koon sukka housut:

” sopii kaikille samanlaisena tai ei palvele kunnolla ketään, aiheuttaa päänsärkyä sekä punotusta niskassa saakka”

Asuinkerrostalojen peruskorjaukset

asuntoneliometriä



Lähde: Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet, Ympäristöministeriö 2005

Isännöitsijän roolista eräs kommentti:

Isännöitsijän roolin selkeytys

Niin vaikeata ja moninaista kuin se onkin, on henkilöisännöitsijän roolin selkiyttäminen olennainen osa tuotteen ja prosessien ymmärrystä ja niiden kehittämistä.

Roolin tulee olla läpinäkyvä ja samanlainen sisäisesti alalla ja ulospäin.

Isännöitsijä on tällä hetkellä esim. joku seuraavista: - aputalonmies - postimies - siivoojan valvoja - hallituksen sihteeri ja juoksupoika - remonttien valvoja - taloyhtiön toimitusjohtaja - kehitys- ja strategiakonsultti - rakennus- ja projektipäällikkö - elinkaarikonsultti tai verkostojohtaja

Kaikki roolit on ihan kivoja, mutta palveluiden ja ihmisten vertailu ei onnistu mitenkään jos käsitteet ja roolit eivät ole "tasaisella". Jotkut isännöintiyritykset palkkaavat hallituksen sihteereitä vaikka myyvät toimitusjohtajan palveluita.

Isännöitsijä jätehuollon vartijana

- Isännöitsijä voi olla parhaimmillaan kaiken mahdollistava positiivisen suhtautumisen ja edellytysten luoja, mutta pahimmillaan pykälien taakse piiloutuva yhteistyökyvytön ilon pilaaja!!
- Mistä isännöitsijöille löytyisi positiivinen ote kirjavan asukasjoukon ohjaamiseen?

Kolme kriittistä tekijää ratkaisee kierrätyksessä onnistumisen

1. Yleiset asenteet yhteiskunnassa
2. Tekniset rajoitteet asunnoissa
3. Tekniset rajoitteet yhtiökohtaisessa jätteiden keräyspisteessä

Yleiset asenteet yhteiskunnassa

- Yli-innokkaat ehkä 10 -15%
- Neutraalit ehkä 60 - 70%
- Täysin välinpitämättömät 30-40%
- Yleinen ilmapiiri kussakin yhtiössä määrittää jätehuollon kohtalon yhtiötasolla

Mistä ne asenteet tulevat?

- Koti ei anna oikeita eväitä asenteisiin
- Vanhempien arvomaailma liian kirjavaa ja suurelta osin ei toivottuja käytöstapoja tukevaa
- Isännöitsijä joutuu tekemisiin yleensä ääripäiden kanssa
- Päiväkodit ja koulut myönteisesti mukana erottelussa ja kierrätyksessä, mutta kodin asenteet keskimäärin välinpitämättömiä
- Itsekkyys ja välinpitämättömyys kasvava tauti
- Yhteisöllisyydelle olisi huutava tilaus

Tekniset rajoitteet asunnoissa/ kiinteistöosakeyhtiöt

- Kiinteistöyhtiössä isännöintiä hoitava henkilö on toimitusjohtaja ja hänen vaikuttamismahdollisuutensa ovat aivan eri luokkaa kuin asunto-osakeyhtiössä
- Kiinteistöyhtiön ammattihallitus voi tehdä toimitusjohtajan esityksestä asuntojen sisätilojen osalta merkittäviä jätteen erottelua koskevia kokonaisvaltaisia päätöksiä, jotka mahdollistavat erottelun
- Keskimäärin asukkaat vähemmän valveutuneita erotteluun kuin asunto-osakeyhtiöissä
- Jätettä näyttäisi syntyvän enemmän kiinteistöyhtiössä

Tekniset rajoitteet asunnoissa/ asunto-osakeyhtiöt

- Keittiöiden kaapistot yms. erottelun mahdollistavat varusteet kuuluvat osakkaan vastuulle
- Osakkaat kunnostaneet ja uusineet keittiöitään satunnaisesti
- Yleensä ongelmana on riittävien tilavarausten puuttuminen keittiöistä
- Ahtaudessa välinpitämättömyys ruokkii kielteisiä asenteita
- Perusparannukset ns. ”tuhannen taalan paikkoja”

Tekniset rajoitteet yhtiökohtaisessa jätteen keräyspisteessä

VANHAT YHTIÖT

- Käytössä liikaa vielä kattamattomia jäteaitauksia
- Tilavaraukset riittämättömiä
- Sijainniltaan huonoja tai ”herkissä paikoissa”

Tekniset rajoitteet yhtiökohtaisessa jätteen keräyspisteessä

UUDET YHTIÖT

- Katettuja ja peruslähtökohdat asialliset
- Tilavaraukset yleensä riittämättömiä
- Asukkaiden käyttötottumukset vielä muodostumatta

Tekniset rajoitteet yhtiökohtaisessa jätteiden keräyspisteessä, perusparannetut kohteet

- Jäteaseman sijoituspaikka yleensä ajateltu alun perin vain helpoksi tyhjennysten kannalta
- Jäteaseman siirto ei onnistu, mutta laajennukset yleensä onnistuneita, käytetään kaikki saatavilla oleva tietous
- Asukaskunta tunnetaan ja laajennukset osataan mitoittaa oikein
- Parhaimmillaan erinomaisia kokemuksia
- Saatu syntymään aitoja kierrätyspisteitä
- Investoinnit kalliita, mutta yksikään yhtiö ei ole katunut ne tehtyään

Tulevaisuuden tekijät

Niiden, joilla on näkemyksiä on
lyöttäydyttävä yhteen ja tehtävä sitä
mikä hyvältä tuntuu – parempi
huominen tulee vain tekemällä...