

KLUBITOIMINNAN KÄSIKIRJA

Taloyhtiöiden naapurustoyhteistyön toimintamallin kuvaus
ja opas toiminnan käynnistämiseen ja ylläpitämiseen



Vantaa
Vanda



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

TALOYHTIÖKLUBI-HANKE

taloyhtioklubi-hanke.fi

ESIPUHE

Tämä käsikirja on kirjoitettu Vantaan kaupungin *“Taloyhtiöiden yhteistyön kehittäminen ja asukkaiden ilmastotekojen tukeminen”* -hankkeen (tuttavallisemmin Taloyhtiöklubi II -hanke) lopputuloksena. Hanketta on rahoittanut ympäristöministeriön Kuntien ilmasto- ja kiertotaloushankkeet -ohjelma.

Käsikirjan oppeja voi hyödyntää muissa kunnissa. Kuvatut kaupunkien strategiset tavoitteet ovat suurimmaksi osaksi Vantaan kaupungin näkökulmia, eivätkä välttämättä sovellu yleisohjeiksi.

Käsikirjan kirjoitustyöstä on vastannut Vantaan kaupungin Taloyhtiöklubi-hankkeen projektipäällikkö Kimmo Karvinen (Good House Oy).

Kirjoitustyöhön ovat osallistuneet ja sisällön osalta työtä ohjanneet Taloyhtiöklubi-hankkeesta Vantaan kaupungin puolella vastanneet ympäristöpalveluiden päällikkö Jari Viinanen ja ympäristösuunnittelija Marja Vuorinen.

Kirjoitustyöhön ovat osallistuneet myös Vantaan kaupungin Taloyhtiöklubi-hankkeen ohjausryhmän jäsenet Arttu Antila, Janne Korhonen, Noora Koskivaara, Anni Lyytikäinen, Kimmo Nekkula, Petri Roikonen, Wilma Toljander ja Milla Hamari.

HSY:n Ilmastoinfon puolelta kirjoitustyössä oli mukana energia-asiantuntija Marikka Sand.

Käsikirjan laadinnassa on hyödynnetty myös Espoon kaupungin sisarhankkeessa (*“Taloyhtiöiden naapurustoyhteistyöstä ratkaisuja lähiöiden vähähiiliseen kehittämiseen”* -hanke, Ympäristöministeriö - *Vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelma*) saatuja kokemuksia.

“Taloyhtiöklubitoiminnalla kootaan yhteen alueen taloyhtiöt ja edistetään monia yhteisiä päämääriä - toteutetaan energia-remontteja, lisätään yhteisöllisyyttä sekä parannetaan alueen viihtyisyyttä.”

- Tero Anttila, apulaiskaupunginjohtaja

SISÄLLYSLUETTELO

2 ESIPUHE

3 SISÄLLYSLUETTELO

4 JOHDANTO

4 Taloyhtiöiden yhteistyö: miksi sitä tarvitaan?

6 Kaupunkien ja taloyhtiöiden välinen vuoropuhelu: miksi sitä tulisi tiivistää?

8 Taloyhtiöiden yhteistyö ja kaupunkien strategisten tavoitteiden edistäminen

10 Taloyhtiöiden näkökulmat ja tarpeet

12 TOIMINTAMALLI YLEISESTI

12 Yleiskuvaus klubitoiminnasta

14 Roolit ja tehtävät

18 Rahoitus

19 Viestintä

21 KLUBITOIMINTA KÄYTÄNNÖSSÄ

21 Uusien alueiden käynnistäminen

24 Klubitoiminnan sisällöt

27 LOPPUSANAT

28 LIITTEITÄ JA MATERIAALEJA

JOHDANTO



TALOYHTIÖIDEN YHTEISTYÖ: MIKSI SITÄ TARVITAAN?

Taloyhtiöiden yhteiskunnallinen merkitys

Taloyhtiöt, niiden tontit ja rakennukset sekä erityisesti niissä asuvat ja vaikuttavat ihmiset ovat erittäin merkittävässä yhteiskunnallisessa roolissa Suomessa. Meillä on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asuu lähes puolet suomalaisista. Taloyhtiöiden hallituksissa toimii noin 250 000 tavallista asukasta ja osakasta, joiden haastavana ja vastuullisena tehtävänä on pitää huolta yhteisestä omaisuudesta.

Taloyhtiöiden ympärillä julkisuudessa käytävä keskustelu keskittyy usein ongelmiin sen sijaan, että taloyhtiöillä nähtäisiin olevan mahdollisuuksia vaikuttaa ja ratkaista monia yhteiskunnallisesti merkittäviä kysymyksiä. Esimerkiksi ilmastotavoitteita ei saavuteta, ellei taloyhtiöitä saada mukaan talkoisiin leikkaamaan energiankulutustaan. Kaupunkilähiöiden kehittämisessä alueella toimivat taloyhtiöt ovat valtava voimavara, mikäli heidät saadaan toimimaan yhteistyössä. Taloyhtiöiden yhteistyön kautta voidaan alueella organisoida kokonaan uudentyypisiä asukaspalveluita. Korttelitason yhteistyöllä voidaan tavoitella useiden naapuritalojen korttelikehityshankkeita, joissa yhdistyvät korttelien energia, täydennysrakentaminen ja korttelipihat. Ja niin edelleen.

Reaktiivisesta korjaamisesta proaktiiviseen kehittämiseen

Hallitusten rooli taloyhtiöiden johtamisessa on keskeinen johtuen Suomen uniikista asunto-osakeyhtiöjärjestelmästä, jossa on paljon paitsi hyviä, niin myös huonoja puolia. Eräs haasteista liittyy siihen,

että kun tavalliset ihmiset toimivat hallituksissa, on "amatööreistä" tehty kiinteistöjohtajia. Suurin osa taloyhtiöistä toki käyttää isännöintipalveluja, mutta niihin liittyvät omat toimialatason ongelmat. Erityisesti kehittämisorientoinut ajattelu on usein hukassa: taloja kyllä korjataan, mutta niitä harvoin aktiivisesti kehitetään.

Keskeinen haaste asunto-osakeyhtiöjärjestelmässä on, että se ohjaa taloyhtiöt toimimaan yksin. Käytännössä edes lähimmät naapuritalot eivät juuri koskaan tee yhteistyötä. On myös hyvin tavallista, että taloyhtiössä ei edes tiedetä, keitä henkilöitä on viereisen taloyhtiön hallituksessa.

Taloyhtiöiden yhteistyön puuttuminen tarkoittaa hukattuja mahdollisuuksia niin yksittäisen kiinteistön, korttelin, naapuruston ja koko kaupungin tasolla, ja myös yhteiskunnallisesti.

Vastaavasti taloyhtiöiden yhteistyötä rakentamalla voidaan saavuttaa merkittäviä hyötyjä kaikilla edellä mainituilla tasoilla. Yksittäisen taloyhtiön hallitustyön näkökulmasta on suuri hyöty pelkästään siitä, että naapurustossa toimii hallitusten kollegiaalinen vertaisryhmä, josta saa tietoja ja voi itsekin jakaa kokemuksia. Lisää painoarvoa yhteistyölle tulee, kun ryhdytään pohtimaan konkreettista yhteistyötä korjaushankkeissa ja palveluhankinnoissa. Parhaimmillaan taloyhtiöiden yhteistyön kautta voidaan onnistua toteuttamaan laajoja korttelitaso yhteishankkeita, jotka vaikuttavat jo laajasti koko alueen rakennetun ympäristön ilmeeseen.

Klubitoiminnasta tukea taloyhtiöille

Perusidea on yksinkertainen: kootaan yhteen naapuruston taloyhtiöiden hallitukset, perustetaan yhteistyöfoorumi ja ryhdytään tekemään ohjattua, tavoitteellista ja aktiivista yhteistyötä kiinteistöjen ja alueen kehittämiseksi. Klubitoiminnan ytimessä on ajatus yhteistyön voimasta ja sillä saavutettavista hyödyistä. Klubeissa edistetään laajasti erilaisia teemoja, jotka liittyvät kiinteistöjen ja alueen kehittämiseen.

Taloyhtiöt mukaan kaupunkien verkostoyhteistyöhön

Vaikka klubitoiminnan ensijainen tavoite on auttaa ja tukea yksittäisiä taloyhtiöitä kehittämään omaa toimintaansa naapurustoyhteistyön kautta, tarjoaa se yhtä lailla mahdollisuuksia kaupungeille. Kaupunkien strategiset tavoitteet päästöjen vähentämisessä rakennetussa ympäristössä, kaupunkirakenteen tiivistämisessä ja alueiden kehittämisessä edellyttävät paljon totuttua parempaa vuoropuhelua taloyhtiöiden kanssa. Lisäksi taloyhtiöiden yhteistyö on potentiaalisesti tärkeä osa alueiden muutakin verkostoyhteistyötä, jota kaupungeissa tehdään esimerkiksi sote- ja kulttuuripalvelujen aloilla.



KAUPUNKIEN JA TALOYHTIÖIDEN VÄLINEN VUOROPUHELU: MIKSI SITÄ TULISI TIIVISTÄÄ?

Kaupunkien osallisuustyön pohja lainsäädännössä

Kaupungit ja kunnat osallistavat asukkaitaan päätöksentekoon ja suunnitteluun monin erilaisin keinoin; on verkkokyselyitä, asukasraateja, palvelumuotoiluprosesseja, asukastilaisuuksia ja eri tavoin kerättävää asiakaspalautetta, jota hyödynnetään suunnittelussa ja päätöksenteossa.

Osallisuuden perusta on lakisääteinen. Suomen perustuslaissa säädetään yksilön oikeudesta osallistua yhteiskunnan ja elinympäristön kehittämiseen ja itseään koskevaan päätöksentekoon. Kuntalain mukaan valtuuston on pidettävä huolta monipuolisista ja vaikuttavista osallistumisen mahdollisuuksista kunnan toimintaan. Lisäksi esimerkiksi kaavoituksen asukasvuorovaikutusta koskevat erityiset Maankäyttö- ja rakennuslain säädökset.

Taloyhtiöt sidosryhmänä puuttuneet kaupunkien osallisuustyöstä

Osallisuuden vankka lakisääteinen perusta ei kuitenkaan tarkoita sitä, että asiaan suhtauduttaisiin kaupungeissa pelkästään pakollisten velvoitteiden täyttämisenä. Esimerkiksi Vantaalla kaupunkitaisoista osallisuustyötä vuosina 2022-25 ohjaavan Osallistuva Vantaa -ohjelman esipuheessa entinen kaupunginjohtaja Ritva Viljanen kirjoittaa näin:

"Haluamme olla kaupunki, jossa asukkaiden on hyvä olla, ja kaupunki, joka antaa tulevaisuuden näkymiä asukkailleen. Asukkaiden osallistumista ja vaikuttamismahdollisuudet tukevat hyvinvointia sekä rakentavat luottamusta kunnan ja

kuntalaisten välille. Kehittämiseen kutsutaan mukaan myös järjestöt, yhteisöt ja yritykset. Lisäksi asukkaiden omaehtoista aktiivisuutta ja toimintaa tuetaan. Vantaa haluaa kaikki mukaan rakentamaan yhteistä kaupunkia!" (Ritva Viljanen, Osallistuva Vantaa -ohjelma)

Kaupungit ympäri Suomea ovatkin tunnistaneeet jo pitkään Viljasenkin luettelemat sidosryhmät, joiden joukosta voidaan huomata puuttuvan taloyhtiöt. Taloyhtiöiden kautta toki tavoitetaan asukkaita esimerkiksi niissä tapauksissa, kun lähialueen kehittämiseen liittyvistä suunnitelmista on lakisääteisesti tiedotettava osallisia. Näissä tapauksissa taloyhtiöt kuitenkin usein jäävät tiedonvälittäjän asemaan kaupungin tavoitellessa tosiasiallisia osallisia, eli asukkaita.

Kaupunkihan ei kehitä taloyhtiöitä eikä yksityisomisteisia kiinteistöjä, vaan korkeintaan julkista tilaa niiden ympärillä. On kuitenkin syytä huomata taloyhtiöiden erityinen rooli kaupunkirakenteen ja osakkaiden asuinolosuhteiden kehittämisessä. Taloyhtiöt kokoavat asukkaita samaan tapaan kuin vaikkapa kaupunginosayhdistykset, mutta taloyhtiöillä on eri tavalla valtaa edustamansa kiinteistön asioihin liittyen.

Kaupungeilla intressi aktivoida vuoropuhelua taloyhtiöiden kanssa

Kaupunki voi kannustaa taloyhtiöitä kehittämään itseään, tarjota resursseja kehittämiseen sekä kohtauttaa taloyhtiöitä keskenään synergiaetujen synnyttämiseksi. Tämän lisäksi kaupunki voi voimauttaa taloyhtiöitä tunnistamaan oma toimijuutensa,

jonka seurauksena voi syntyä koko lähiympäristöä kaunistava muraali talon seinään tai taloyhtiön energiategokkuutta parantavat aurinkopaneelit talojen katoille.

Yhtä kaikki kaupunki toimii tässä suhteessa osapuolena, jonka tehtävä on tukea, neuvoa, kannustaa ja mahdollistaa taloyhtiöiden toimijuutta alueellisena sidosryhmänä tarjoamalla rakenteita, joiden avulla taloyhtiöt voivat toteuttaa tarkoitustaan kaupungin näkökulmasta mielekkäällä ja hyödylliselläkin tavalla.

Vuoropuhelun aktivoituessa kaupungin ja taloyhtiöiden välillä, saattavat taloyhtiöt voimaantua huomaamaan olevansa aktiivinen neuvotteluosapuoli kaupunkisuunnitteluprosessissa esimerkiksi alueellisen täydennysrakentamisen kontekstissa. Vuorovaikutuksessa on tällöin kaupungin näkökulmasta tärkeää kyetä sanoittamaan pyrintöjä sekä kehittämisen seurauksia taloyhtiö- ja asukaslähtöisesti. Parhaassa tapauksessa näissä vuoropuheluissa syntyy keskinäisen luottamuksen ja yhdessä tekemisen ilmapiiri, jonka pohjalta yhteistyö voi olla erityisen hedelmällistä. Syntyy yhteisten asioiden äärellä olemisen kokemus, jossa oma rooli on helppo ymmärtää tärkeäksi.

Osallisuus rakentaa luottamusta

Osallisuuden vahvistamisessa on kyse ennen kaikkea luottamuksen rakentamisesta. Jotta kuntaorganisaation ja kuntalaisten välille voi syntyä luottamuksellinen suhde, on vuorovaikutuksen oltava tiivistä ja tasapuolista. Näin kuntalaiset voivat varmistua, että heidän mielipiteensä ja hyvinvointinsa otetaan huomioon päätöksenteossa, lähiympäristön rakentamisessa ja palveluiden tuottamisessa.

Yhteistyön rakenne, joka arvostaa taloyhtiöiden roolia alueen kehittämisessä ja kaupungin strategisten etujen edistämässä, voi menestyksekkäästi luoda lisäarvoa kaikille osapuolille. Tällainen rakenne ei ainoastaan korosta taloyhtiöiden tärkeää asemaa kehitystyössä, vaan myös luo osallistumisen mahdollisuuksia. Yhteiset tavoitteet ja niiden tuomat hyödyt voivat innostaa asukkaita sitoutumaan lähiympäristönsä kehittämiseen omista lähtökohdistaan käsin.

Kun ihmiselle syntyy tunne siitä, että hän on osa jotakin - yhteisöä tai ympäröivää yhteiskuntaa - hän haluaa sitoutua, ottaa omalta osaltaan vastuun toiminnasta ja usein myös vaikuttaa. Kuuluvuuden tunne voi syntyä omaan perheeseen, lähiyhteisöön, kuntaan tai miksipä ei vaikka taloyhtiöön. Yhteiskunnallisen vaikuttamisen näkökulmasta osallisuus tarkoittaa yksilön oikeutta ja mahdollisuuksia osallistua päätöksentekoon niin lähiympäristössään kuin laajemmin yhteiskunnassa.





TALOYHTIÖIDEN YHTEISTYÖ JA KAUPUNKIEN STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN EDISTÄMINEN

Vantaalla, kuten varmasti muuallakin Suomessa, kaupungin rooli aktiivisena suunnannäyttäjänä taloyhtiöille ja asioiden mahdollistajana on ollut haastava, koska rakenteet ja toimintatavat taloyhtiöiden yhteistyölle ovat puuttuneet.

Aktivoitaessa taloyhtiöiden naapurustoyhteistyötä, tavoitteena on rakentaa tämä puuttuva yhteistoinnin perusrakenne. Kaupungin kannalta avautuvat mahdollisuudet ovat monipuoliset ja parhaimmillaan klubitoiminnan kautta voidaan edistää useita keskeisiä kaupungin strategisia tavoitteita.

Vantaan valtuustokauden 2022-2025 kaupunkistrategian kuusi painopistettä ovat:

1. taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki
2. hyvät asukaslähtöiset palvelut
3. eriarvoistumisen estäminen
4. resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa
5. kukoistavat kaupunkikeskukset ja
6. merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella.

Energiaremontit ja päästöjen vähentäminen asoy-rakennuskannassa sekä kiertotalouden edistäminen

Vantaan kasvihuonekaasupäästöistä noin kolmasosa syntyy rakennusten lämmittämisen päästöistä. Näistä taas selvästi yli puolet on asuinrakennusten päästöjä. Taloyhtiöklubitoiminnan kärkiteemana on alusta lähtien ollut energiatehokkuuden parantaminen asoy-rakennuskannassa, energiaremonttien vauhdittaminen ja uusiutuvan energian hyödyntämisen edistäminen. Näin klubitoiminta

lähtökohdiltaan tukee Vantaan kaupunkistrategian neljättä painopistettä ja edistää kaupungin hiilineutraalisuustavoitteen toteutumista. Samoin klubitoiminnalla edistetään Vantaan resurssiviisauustavoitteiden mukaisesti myös rakentamisen kiertotaloutta ja jakamistaloutta.

Lisä- ja täydennysrakentamisen vauhdittaminen ja lähiöalueiden kehittäminen

Taloyhtiöiden yhteistyön keskeiset mahdollisuudet Vantaalla liittyvät myös kaupunkikeskustojen kehittämiseen (strategian painopiste nro 5). Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentamisen vauhdittaminen ja klubitoiminnan kautta saadaan suorat kontaktit taloyhtiöihin ja voidaan tarkastella täydennysrakentamisen mahdollisuuksia alueittain. Samoin on mahdollista aktivoida lähiöiden yhteisomisteisten pysäköintitonttien kehittämiskeskusteluja.

Klubien kautta saadaan myös asiakaspalautetta, jotta kaupunki voi kehittää hyviä asukaslähtöisiä palveluja (strategian painopiste 2).

Klubitoiminnalla on mahdollista vaikuttaa myös alueiden viihtyisyyteen, turvallisuuteen sekä arjen sujuvuuteen, ja tätä kautta alueiden eriytymiskehitykseen.

Eriarvoisuuden vähentäminen ja segregatio

Vantaalla klubien teemoiksi on nostettu ilmasto- ja kiertotalousteemojen rinnalle myös eriarvoistumisen estäminen (strategian painopiste nro 3).

Klubialueet on valittu Vantaan myönteisen erityiskohtelun (MEK) ohjelman mukaisesti ja kaupunki myös rahoittaa toimintaa ohjelmasta vuosina 2023-2025.

Segregaatio eli alueiden eriytyminen on voimistunut viimeisten vuosikymmenten aikana (esim. eron kasvu pienituloisuudessa kerrostalovaltaisilla alueilla verrattuna pientalovaltaisiin alueisiin), mikä edellyttää vahvaa syrjäytymis- ja eriarvoistumiskehityksen katkaisemista sekä aluekehittämistä.

Kaupungilla ja sen yhteistyökumppaneilla on useita hankkeita ja toimenpiteitä näiden tavoitteiden toteuttamiseksi, ja yhtenä keinona on muodostettu MEK-ohjelma, joka suuntaa resursseja huono-osaisimmille asuinalueille. Kaupunki on nähnyt, että kokeilu yhteistyön tiivistämisestä ja alueiden kehittämisestä yhdessä taloyhtiöiden kanssa tukee näitä tavoitteita edistää kukoistavampien, yhteisöllisempien ja sosiaalisesti kestävämpien asuinalueiden ja yhteisöjen syntyä.

**Muut teemat:
esimerkkeinä jyrksijöiden torjunta
taloyhtiöiden yhteistyönä ja
poikkeustilanteisiin varautuminen**

Taloyhtiöklubi-hankkeen aikana on noussut esiin useita teemoja, joita välttämättä ei osattu ennakoida, mutta lyhyen tarkastelun jälkeen ne osoittautuivat hyvinkin relevanteiksi käsiteltäviksi klubitoiminnassa. Tämä korostaa sitä, että taloyhtiöiden yhteistyö voi tarjota ratkaisuja moniin odottamattomiin ja yllättäviin tarpeisiin.

Esimerkkinä muista teemoista on **jyrksijöiden torjunta**. Rottaongelma on tuttu taloyhtiöiden hallituksille, kaupungeille ja jätehuollosta vastaaville tahoille. Tyypillisesti yksittäiset kiinteistöt hankkivat jyrksijöiden torjuntapalveluja siinä tilanteessa, kun ongelmat ovat jo käsillä. Juuri laisinkaan ei olla keskusteltu mahdollisuudesta torjua jyrksijöitä kiinteistöjen yhteistyöllä. Jo maalaisjärki sanoo, että yhteistyö naapureiden kanssa kannattaisi, koska rotat eivät kunnioita tonttirajoja.

Toisena esimerkkinä muista teemoista on **varautuminen**. Viime vuosina koronapandemian ja Ukrainan sodan myötä poikkeustilanteisiin varautumisen kysymykset ovat tulleet pohdittaviksi myös taloyhtiöissä. Esimerkiksi väestönsuojien pitäminen määräysten edellyttämässä kunnossa ja kerrostaloissa asuvien vanhusten ruokahuollon varmistaminen ovat nousseet esille hankkeen aikana sellaisina teemoina, joissa taloyhtiöiden yhteistyön monia mahdollisuuksia on pohdittu. Klubitoiminnan kautta on mm. kokeiltu järjestää väestönsuojien tarkastuksia yhteistilauksina ja keskusteltu ruokahuollosta vastaavien tahojen kanssa siitä, miten taloyhtiöissä tulisi toimia poikkeustilanteissa, jotta apua tarvitsevat saavat apua.





TALOYHTIÖIDEN NÄKÖKULMAT JA TARPEET

Koska klubitoiminta on ensisijaisesti taloyhtiöitä, niiden yhteistyötä ja intressejä palvelevaa toimintaa, ovat taloyhtiöiden näkökulmat luonnollisesti tärkeimpiä. Tärkeä oivallus kuitenkin on, että taloyhtiöiden ja kaupunkien tavoitteet ovat lähes aina samansuuntaisia.

Energiatehokkuus ja energiaremontit: eurot edellä

Energiatehokkuuden parantaminen on tärkein yksittäinen strateginen kehittämisteema kaikille taloyhtiöille ja siten klubitoiminnan kärkiteema. Yleensä noin 40%, jopa enemmän, taloyhtiön hoitokuluista kuluu energiaan. Siellä missä ovat suurimmat kulut, siellä ovat myös suurimmat säästömahdollisuudet. Taloyhtiöille energiaremonteissa onkin ensisijaisesti kyse tavoitteesta saada merkittäviä säästöjä kiinteistön hoitokuluihin pienentämällä ostoenergian määrää. Toki taloyhtiöväki osaa jo antaa arvoa asumisen pienelle hiilijalanjäljelle, mutta pelkästään sillä argumentilla energiakorjausten edistäminen taloyhtiöissä yleensä ei onnistu.

Lisä-/täydennysrakentaminen

Toinen isoista kiinteistön kehittämisen teemoista klubitoiminnassa energiatehokkuuden parantamisen lisäksi on lisä-/täydennysrakentaminen.

Taloyhtiöiden näkökulmasta kyse on ennen kaikkea mahdollisuuksien tunnistamisesta. Lisä-/täydennysrakentamisen kautta taloyhtiöt voivat saada lisää tuloja, joilla voidaan esimerkiksi rahoittaa isoja peruskorjauksia.

Taloyhtiön tavoitteellisessa pitkän tähtäimen kehittämisessä on tärkeää, että osakkailla on ymmär-

rys mikä on mahdollista ja mikä ei. Kun käytössä riittävän hyvät tiedot tontin rakennusoikeudesta, rakennusten korottamisen mahdollisuuksista ja vaikkapa pysäköintitonttien täydennysrakentamisen mahdollisuuksista, voidaan asioista keskustella faktatietoihin pohjautuen.

On kokonaan eri asia, halutaanko lisä-/täydennysrakentamisen polulla koskaan edetä, mutta jotta osakkaiden kesken voidaan linjata taloyhtiön tulevaisuuden suuntaviivoja, täydennysrakentamisen teema tulisi olla mukana keskusteluissa.

Taloyhtiöiden hankintayhteistyön mahdollisuudet

Isot mahdollisuudet klubitoiminnassa liittyvät taloyhtiöiden hankintayhteistyöhön. Sekä korjausrakentamisessa että palvelujen hankinnoissa taloyhtiötoimialalla puhutaan vuositasolla valtavista euromääristä, joidenkin arvioiden mukaan yli 10 miljardin euron kokonaissummista. Kun taloyhtiöt perinteisesti toimivat yksin niin hankkeiden käynnistämisessä kuin palvelujen hankinnoissa, voidaan hankintayhteistyön kautta saavuttaa taloudellisia hyötyjä. Toisessa ääripäässä on isot miljoonien eurojen ryhmäkorjaushankkeet ja toisessa ääripäässä pienemmät palvelujen yhteishankinnat, vaikkapa energiakartoituksen tilaaminen muutaman taloyhtiön yhteistilauksella. Näissä molemmissa ääripäissä yhteistyö lähes varmasti aina kannattaa. Lisäksi taloyhtiöiden käyttämissä kiinteistön ylläpidon peruspalveluissa isännöinnissä ja huollossa hankintayhteistyö voi tuoda taloudellisten säästöjen lisäksi myös merkittäviä laatuhyötyjä.

Korttelitason yhteistyö: viihtyisiä korttelipihoja, innovatiivisia energia-ratkaisuja, uusia yhteisiä palveluita jne.

Taloyhtiöiden naapurustoyhteistyössä on eri tasoja. Koko naapurusto voi usein tarkoittaa koko kaupunginosaa, jolloin kaikki taloyhtiöt eivät ole enää naapureita sanan varsinaisessa merkityksessä.

On havaittu, että korttelitason yhteistyöhön liittyvät kaikista suurimmat mahdollisuudet, kun taloyhtiöt jakavat eniten yhteisiä asioita tonttirajoja myöten.

Korttelitason yhteistyön kautta on usein järkevää tarkastella yhteisten piha-alueiden kehittämisen mahdollisuuksia ja yhteistä palveluhankintaa esimerkiksi kiinteistöhuollon osalta. Yhteistyön edessä korjausrakentamisen yhteishankkeet tulevat luonnollisesti tarkasteltaviksi.

Erityisen mielenkiintoinen teema on kiinteistöjen yhteiset korttelienergiaratkaisut. Vanhoilla asuinalueilla korttelienergian mahdollisuuksia ei ole juuri lainkaan selvitetty, koska kiinteistöjen yhteistyön perusrakenteet ovat puuttuneet. Tähänkin puuteseen klubitoiminta on potentiaalinen ratkaisu.

Yhteisöllisyyden kehittäminen naapurustossa

Taloyhtiöiden tiivis yhteistyö klubitoiminnan muodossa on uusi rakenne, joka mahdollistaa yhteisöllisyyden kehittämisen naapurustossa uudella tavalla. Toiminnassa syntyy kollegiaalinen yhteistyöfoorumi taloyhtiöiden hallitusten välille. Tämä yhteistyö on avain myös laajempaan asukkaita osallistavaan yhteiseen tekemiseen, esimerkkinä vaikkapa korttelin taloyhtiöiden yhteiset pihajuhlat.

Vuoropuhelun tiivistäminen kaupungin kanssa

Taloyhtiöillä on luontainen tarve vaikuttaa oman alueen asioihin ja kehittämisen. Ongelma on, että yksin toimiessaan niiden on vaikeaa saada ääntään kuuluviin ja myös vaikeaa yhtiöinä kyetä reagoimaan kannanotoillaan aluetta koskeviin asioihin. Toimimalla yhdessä ryhmänä, taloyhtiöillä on paremmat vaikutusmahdollisuudet alueellisissa kysymyksissä, koska ne omistavat tai hallitsevat laajoja maa-alueita ja kiinteistöjä. Aidon ja aktiivisen vuoropuhelun saaminen aikaan kaupungin ja taloyhtiöiden välille on suuri mahdollisuus.



TOIMINTAMALLI YLEISESTI



YLEISKUVAUS KLUBITOIMINNASTA

Yleiskuvaus

Taloyhtiöiden naapurustoyhteistyön klubitoiminnan perusidea on yksinkertainen: kootaan yhteen naapuruston taloyhtiöiden hallitukset, perustetaan yhteistyöfoorumi ja ryhdytään tekemään ohjattua, tavoitteellista ja aktiivista yhteistyötä kiinteistöjen ja alueen kehittämiseksi.

Toimintaan kutsutaan mukaan alueen kaikkien asunto-osakeyhtiöiden hallitukset ja toiminta perustuu vapaaehtoisuuteen. Pilottihankevaiheessa toiminta on ollut kokonaan maksutonta taloyhtiöille ja jatkossa pääosin taloyhtiöiden jossakin muodossa itse rahoittamaa.

Klubien toimintaa koordinoi ulkopuolinen asiantuntija, joka ymmärtää taloyhtiöiden johtamisen ja päätöksenteon haasteita. Klubin toiminnasta ja siellä käsiteltävistä asioista kuitenkin päättävät taloyhtiöt sen mukaan, mikä on tärkeää kiinteistöille ja alueelle.

Toiminnan aikajana

Kun alueella aktivoidaan taloyhtiöiden naapurustoyhteistyötä klubitoiminnan muodossa, sitä lähdetään aina toteuttamaan pitkällä aikaperspektiivillä, vähintäänkin tavoitteiden muodossa. Kaupungin alkupanostuksen aikaikkuna on todennäköisesti lyhyt (1-2 vuotta), mutta taloyhtiöiden näkökulmasta toiveena on pysyvä alueellisen yhteistyön mahdollistava rakenne.

Kokemuksia toiminnasta on vielä niin niukasti, että ei voida varmuudella sanoa millaiseksi klubitoiminta muotoutuu esimerkiksi kymmenen vuoden kuluttua toiminnan käynnistämisestä. Parhaimmillaan alueelle on rakentunut pysyvä hallitusten yhteistyöfoorumi ja klubitoiminnan pyörittämisestä vastaava palveluntuottaja/konsultti on onnistunut myös rakentamaan itselleen sellaisen toimivan kaupallisen mallin, jonka ytimessä on alueen taloyhtiöiden auttaminen eri tavoin.

On toki aina mahdollista, että klubitoimintaa ei saada riittävän aktiiviseksi tai toiminta ulkopuolisen konsultin vetämässä muodossa päättyy liiketoiminnallisista syistä, mutta tavoitetasolla klubitoiminta tulisi aina perustaa pysyväksi rakenteeksi alueen taloyhtiöiden tueksi.

Tärkeintä on perusajatus siitä, että aktiivinen naapurustoyhteistyö kannattaa aina ja yhteistyötä kannattaa tehdä niin lyhyellä kuin pidemmällä aikavälillä.

Klubeissa käsiteltävät teemat

Taloyhtiöiden naapurustoyhteistyön fokus ja tavoite on hallitusten työn tukeminen. Klubitoiminnassa käsiteltävät aiheet ja teemat tulevat siten suoraan niistä asioista, jotka ovat hallitusten kannalta kiinnostavia ja relevantteja. On tärkeää korostaa sitä, että klubitoiminnan sisällöistä lähtö-

kohtaisesti päättävät toimintaan osallistuvat hallitusten jäsenet. Käytännössä, varsinkin alkuvaiheessa, käsiteltävät teemat tuodaan "annettuina", koska myös yleisesti tiedetään mitkä asiat taloyhtiöiden hallituksia askarruttavat ja tiedetään milloin asioiden käsittelystä heille voisi olla hyötyä.

Riippuen klubitoiminnan kulloisistakin resursseista, voidaan edistää samanaikaisesti useita teemoja tai keskittyä vain esimerkiksi yhteen aiheeseen. Kiinteistöjen kehittämiseen liittyvien teemojen lisäksi klubitoiminnassa käsitellään alueen/naapuruston kehittämiseen liittyviä asioita.

Esimerkkejä taloyhtiöiden kehittämisen teemoista:

- Energiatohokkuuden parantaminen ja energiaremontit
- Lisä-/täydennysrakentaminen
- Korjausrakentaminen
- Taloyhtiöiden talous ja rahoitus
- Kokemusten jakaminen palveluntuottajista
- Palvelujen kilpailuttaminen ryhmänä (esim. kiinteistönhuolto)

Esimerkkejä alueen kehittämisen teemoista:

- Kaavoitukseen liittyvät kysymykset ja suunnitelmat
- Yhteistyö kaupunginosa-/asukasyhdistyksen kanssa
- Yhteisomisteisten pysäköintialueiden kehittäminen
- Korttelipihojen kehittäminen





ROOLIT JA TEHTÄVÄT

TALOYHTIÖ

Mitä taloyhtiöltä ja hallituksilta odotetaan klubitoiminnassa?

Luonnollisesti tärkein rooli taloyhtiöiden naapurustoyhteistyössä on taloyhtiöillä itsellään, käytännössä hallitusten jäsenillä. Klubitoiminnan käynnistyessä alueen kaikkiin taloyhtiöiden hallituksiin pyritään saamaan yhteys ja heidät kutsutaan mukaan verkostoon. Pilottihankemuodossa toimintaa pyöritettäessä toiminta on ollut kaikille osallistujille maksutonta.

Klubitoiminta on ihmisten välinen yhteisö siinä missä muutkin vastaavat verkostot ja keskustelufoorumit. Toimiakseen yhteisö vaatii ainakin osalta osallistujilta aktiivisuutta, niin myös taloyhtiöiden klubitoiminta.

Toimintaan osallistuvien henkilöiden osallistumisaktiivisuudelle ei voida asettaa vaatimuksia, enemmänkin toivomuksia. Osallistuminen kuitenkin perustuu kokonaan vapaaehtoisuuteen.

Taloyhtiöklubi-hankkeen aikana on perusteellisesti päästy testaamaan mikä hallituksia motivoi ja mikä ei. Mitä enemmän konkretiaa ja mitä enemmän käsiteltävä asia koskettaa oman taloyhtiön "lähiongelmia", sitä aktiivisempia hallitukset ovat osallistumaan toimintaan. Tämä on toisaalta luonnollista, mutta sitä on myös tarpeen alleviivata kokemuksena: jotta klubi-yhteisö hallitusten kesken saadaan toimimaan, täytyy löytää keinot käsitellä sellaisia riittävän konkreettisia asioita, jotka motivoivat hallituksia osallistumaan toimintaan.

KONSULTTI

Konsultin roolista yleisesti

Tämä käsikirja kuvaa taloyhtiöiden naapurustoyhteistyötä, joka toteutetaan ulkopuolisen konsultin koordinoimana ja ylläpitämänä. Klubitoimintaa naapurustossa on toki mahdollista toteuttaa ilman ulkopuolisen konsultin roolia (esim. aktiivinen puheenjohtaja korttelissa / alueella), mutta silloin kyse on erityyppisestä toimintamallista.

Konsultin keskeiset tehtävät

- Klubitoiminnan käynnistäminen alueella
- Alueen kiinteistökannan analysointi
- Taloyhtiöiden hallitusten yhteystietojen selvittäminen, kutsuminen mukaan verkostoon ja yhteydenpito
- Sidosryhmien selvittäminen, yhteistyön suunnittelu, yhteydenpito
- Klubitoiminnan fasilitointi: taloyhtiöiden tarpeiden tunnistaminen, keskustelujen, kokousten ja tapahtumien järjestäminen jne.

Vaatimuksia konsultin roolille

On tärkeää, että konsultin roolissa toimivalla henkilöllä on toimialan kokemusta siten, että hän "voi puhua samaa kieltä" taloyhtiöiden hallitusten kanssa. Koska klubitoiminnan käsiteltävät teemat suurelta osin liittyvät kiinteistöjen kehittämiseen, kokemus hallitustyöstä ja taloyhtiöiden hallinnosta on lähes välttämätöntä. Erityisen tärkeää on, että konsultti ymmärtää taloyhtiöiden tavoitteellisen ja pitkäjänteisen kehittäminen isot mahdollisuudet. Kun koko klubitoiminnan perustavoite on aktivoida hallituksia kehittämään oman taloyhtiön toimintaa ("reaktiivisesta korjaamisesta proaktiiviseen

kehittämiseen”), tulee konsultin toimintafilosofian tukea tämän tavoitteen saavuttamista.

Konsultin tulisi myös olla riippumaton. Ongelmia voisi aiheuttaa esimerkiksi, mikäli konsultin tavoitteena on projektinjohto- tai suunnittelupalvelujen myyminen verkoston taloyhtiöille sen jälkeen, kun kehittämisaktiivisuus on ensiksi herätetty. Koska naapurustoyhteistyö on uusi toimintamuoto ja konsulttien täytyy myös rakentaa omat ansaintamallinsa, liian tiukkoja rajoituksia ei voida asettaa. Tärkeintä on konsultin toimiminen sellaisessa roolissa ja sellaisilla liiketoimintamalleilla, että voidaan aidosti lunastaa lupaus ”olla aina taloyhtiöiden puolella”.

KAUPUNKI

Kaupungin ohjauksen toteuttaminen (ohjausryhmä)

Kaupunki ei toimi palveluntuottajana klubitoiminnassa, vaan pyrkii edistämään taloyhtiöiden yhteistyötä muilla toimenpiteillä. Kun klubitoimintaa käynnistetään ja ylläpidetään kohdealueilla kokonaan tai osittain kaupungin rahoituksella, kaupungilla on toiminnassa ohjausrooli. (Jos klubitoiminta käynnistyisi alueella ilman kaupungin rahoitusta, luonnollisestikaan silloin ohjausroolia ei voi olla.)

Kaupungin ohjaus on helppoiten toteutettavissa perustamalla ohjausryhmä, johon kootaan riittävän laaja edustus erityisesti kaupunkiympäristön toimialan toiminnoista, mutta mahdollisuuksien mukaan myös laajemmin poikkihallinnollisesti. Ohjausryhmä seuraa taloyhtiöiden yhteistyön edistymistä kohdealueilla operaattorin/konsultin raportoidessa ohjausryhmälle toiminnasta.

Jatkossa kaupunkieihin ”Taloyhtiöasiamiehen” rooleja?

Erillinen ja isompi tavoite kaupunkiorganisaatioissa laajemmin voisi olla taloyhtiöasiamies-roolin perustaminen. Roolin sisältötavoitteet liittyvät taloyhtiöiden ja niiden yhteistyön erittäin laajoihin mahdollisuuksiin kaupunkien strategisten tavoitteiden edistämässä. Kun vuoropuhelun edistäminen taloyhtiöiden ja kaupunkien välillä perinteisesti ei kuulu kenenkään vastuulle, olisi asiaan saatavilla ja haettavissa potentiaalisia muutoksia taloyhtiöasiamies-roolilla.

Lähin esimerkki asiameietyöstä löytyy ”hissiasiamies”-roolista (esim. Helsingissä), jonka tehtävänä on ollut edistää hissien rakentamista hissittömiin taloyhtiöihin. Hissiasiamiehen kapean tavoitteen sijaan taloyhtiöasiamies voisi pyrkiä laajasti edistämään tavoitteita, jotka liittyvät rakennetun ympäristön päästöjen vähentämiseen asoy-kiinteistökannassa, kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja alueiden kehittämiseen yhteistyössä alueen taloyhtiöiden kanssa.

Kun mietitään miten ja kenen toimesta kaupungeissa taloyhtiöiden naapurustoyhteistyötä klubitoiminnan muodossa voitaisiin selkeimmin edistää, juuri taloyhtiöasiamies voisi olla se taho, joka toimintaa koordinoi ja käytännössä vastaisi konsulttien kilpailuttamisesta. Organisatorisesti rooli voisi sijoittua esimerkiksi kaupunginkanslian tai vastavan alaisuuteen, tai vaihtoehtoisesti kaupunkiympäristön toimialalle esimerkiksi rakennusvalvonnan alaisuuteen.

Jos taloyhtiöiden yhteistyöhön ja sen laajentamiseen halutaan panostaa, on tärkeää huolehtia vastuutahoista ja rahoituksesta. Taloyhtiöasiamies-tyyppinen rooli tarjoaa potentiaalisen ratkaisun, jota kunnissa kannattaa harkita. Tämä rooli myös korostaisi taloyhtiöiden merkitystä yhteistyökumppaneina ja sidosryhminä kaupunkien sisällä.





SIDOSRYHMÄT

HSY:n Ilmastoinfo

Vantaalla ja Espoossa tärkein kumppani taloyhtiöiden verkostotyössä kaupunkien lisäksi on HSY:n Ilmastoinfon energianeuvonta. Klubitoiminnan kautta energianeuvonta voidaan tuoda uuden kanavan kautta konkreettisesti lähemmäs taloyhtiöitä ja siten tehdä energianeuvontapalvelusta näkyvämpää.

Vantaalla ja Espoossa Ilmastoinfon tarjoama energianeuvonta on pilottialueiden taloyhtiöiden tavoitettavissa suoraan klubitoiminnassa käytössä olleen yhteisöalustan / keskustelufoorumin kautta. Taloyhtiöt voivat esittää vaativiakin energia-aiheisia kysymyksiä keskustelufoorumilla, ja Ilmastoinfon energianeuvojat vastaavat niihin kirjallisesti noin viikon varoitusajalla. Tämä on ollut kokonaan uusi tapa palvella pilottialueiden taloyhtiöitä.

Vantaan kaupungin Taloyhtiöklubi-hankkeen ja HSY Ilmastoinfon energianeuvonnan kanssa on toteutettu tiivistä yhteistyötä mm. seuraavin tavoin.

- Markkinoidaan energianeuvontaa taloyhtiöille klubiverkostoissa.
- Tuodaan energianeuvonta taloyhtiöiden saataville klubien keskustelufoorumiin/ yhteisöalustalle.
- Markkinoidaan energiaeksperttikursseja ja muuta Ilmastoinfon koulutustarjontaa klubiverkostoissa.
- Järjestetään tapahtumia yhteistyössä energianeuvonnan ja klubiverkoston kesken: "Taloyhtiöiden yhteistyöilta" ja "Taloyhtiöiden energailta".

Yritykset

Yritysyhteistyötä on testattu eri näkökulmista Taloyhtiöklubi-hankkeissa vuosien 2020-2024 aikana. Yleishavainto on, että taloyhtiöverkoston toiminta houkuttelee alan yrityksiä erittäin paljon; yritykset mielellään tarjoutuvat esittelemään tuotteitaan/palveluitaan klubien kautta. Tämä on luonnollista, koska vastaavasti yritykset pyrkivät myymään palveluitaan taloyhtiölle esimerkiksi isännöintiyritysten kautta, tavoittaen kerralla isomman määrän potentiaalisia asiakkaita. Yritysyhteistyössä joudutaan kuitenkin tasapainoilemaan klubitoiminnan riippumattomuustavoitteen ja taloyhtiöiden auttamisen välillä.

Klubitoiminnan keskeisiä tavoitteita on käytännössä auttaa taloyhtiöitä kiinteistöjen kehittämisessä. Esimerkiksi energiaremontteihin liittyvät palvelut ja ratkaisut ovat alan yrityksillä, mikä tekee tärkeäksi tuoda esille kiinnostavia toimijoita. Haasteena kuitenkin on säilyttää klubitoiminnan riippumattomuus suhteessa palveluntarjoajiin. Tämä on merkityksellistä, kun otetaan huomioon yleinen käsitys taloyhtiöiden ympärillä toimivista tahoista, erityisesti isännöintiyritysten sidokset palveluntuottajiin. Vaikka yritysyhteistyö klubitoiminnassa tarjoaa paljon mahdollisuuksia, on tärkeää pitää huoli siitä, että säilytetään riippumattomuus.



Kaupunginosa- ja asukas yhdistykset

Alueilla toimivat kaupunginosa- ja asukas yhdistykset ovat klubitoiminnan tärkein sidosryhmä naapuruston kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä. Taloyhtiöiden yhteistyön näkökulmasta ne ovat parhaimmillaan strategisia kumppaneita, kun esimerkiksi alueen kaavoitukseen pyritään vaikuttamaan.

Yhdistykset ovat usein toimineet vuosia tai vuosikymmeniä, ja heillä on kontakteja niin alueen asukkaisiin, muihin toimijoihin kuin myös kaupungin eri tahoihin.

Yleisesti olisi tärkeää, että taloyhtiöiden verkostotyön kautta kaupungit osaisivat paremmin myös huomioida ja nostaa kaupunginosa yhdistysten merkitystä ja roolia. Tyypillisesti yhdistykset toimivat erittäin niukoilla resursseilla ottaen huomioon miten vaikuttavaa ja tärkeää työtä ne alueilla tekevät.

Kun alueella toimivan taloyhtiöiden klubiverkoston, kaupunginosa yhdistyksen ja kaupunkiympäristötoimialan eri toimintojen välille saadaan aktiivinen ja aito vuoropuhelu, on sillä mahdollista saavuttaa merkittäviä tuloksia alueen kehittämisessä yhteistyössä.



Helsingin kaupunginosa yhdistykset HELKA ry palkitsi Taloyhtiöklubi-toiminnan Vuoden teko 2021 -huomionosoituksella.

<https://kaupunginosat.fi/helka/taloyhtioklubi-toimintamalli-ja-entas-nyt-maunula-naytelma-saivat-helkan-vuoden-teko-2021-huomionosoitukset/>



RAHOITUS

Kaupungin alkupanos + jatko kaupallisella toimintamallilla

Taloyhtiöklubi-hankkeessa kehitetty taloyhtiöiden naapurustoyhteistyön toimintamalli lähtee siitä perusajatuksesta, että kaupungit aktivoivat toimintaa uusilla kohdealueilla, mutta varsinainen toiminta rakentuu klubeja pyörittävän konsultin/palveluntuottajan kaupallisen mallin varaan.

Pidemmällä aikavälillä voi löytyä toimintamalleja, joissa kaupungin alkupanosta ei tarvita, mutta toistaiseksi, mikäli kaupunki haluaa edistää klubi-toimintaa valitsemillaan kohdealueilla, tarvitaan kaupungin alkuinvestointeja.

Klubitoiminta tässä tarkoitettussa muodossa siis perustuu ajatukselle, jossa kaupungit hyötyvät toiminnasta niin paljon, että niiden kannattaa sen aktivointiin investoida pieni alkupanos, mutta toiminta ei voi käynnistysvaihetta lukuun ottamatta olla julkisin varoin maksettua.

VIESTINTÄ

VIESTINNÄN TAVOITTEET KLUBITOIMINNASSA

Kaupungin strategiset viestinnän tavoitteet

Kaupunkien näkökulmasta klubitoiminnan viestinnän tavoitteita ohjaavat ensisijaisesti ja alkuvaiheessa ne kaupungin omat strategiset ja toiminnalliset tavoitteet, joita varten klubitoimintaa kaupungin toimesta on lähdetty aktivoimaan.

Vantaalla toiminnan pääpainotukset ovat liittyneet energiansäästöön, energiaremontteihin ja kiertoalouteen. Luonnollisesti viestinnälliset tavoitteet Vantaan klubitoiminnassa ovat olleet yhteneväiset mainittujen päätavoitteiden kanssa.

Kaupunkien näkökulmasta klubitoimintaan liittyvät viestinnälliset tavoitteet täydentyvät sitä mukaa, kun tietoisuus toimintamallin mahdollisuuksista leviää. Tästä on Taloyhtiöklubi-hankkeen aikana saatu paljon kokemuksia. Kun tieto klubitoiminnasta tavoittaa eri toimialoja niiden toimintoja, syntyy usein "meidänkin tavoitteissamme voitaisiin hyödyntää taloyhtiöiden yhteistyötä" -tyyppisiä oivalluksia.

Viestintä kaupunkien sisällä

Klubitoiminnasta on tärkeää välittää tietoa ensisijaisesti kaupunkiympäristön toimialan sisällä eri toimintoille. Alueella toimivat taloyhtiöiden verkostot klubien muodossa ovat huomattava voimavara, mutta sitä ei päästä hyödyntämään, ellei toimintaa tunneta. Taloyhtiöklubi-hankkeen kokemukset osoittavat, että pikaratkaisuja tähän haasteeseen ei ole, vaan jatkuva ja laaja-alainen viestintä eri

kanavissa on avain tiedon levittämiseen myös kaupunkien sisällä.

Viestintä taloyhtiöille

Klubitoiminta itsessään on pitkälti viestintää taloyhtiöille tärkeistä asioista ja viestinnän kautta klubien ydintavoitteiden edistämistä.

Taloyhtiöt ja niiden hallitukset luonnollisesti ovat tärkein kohderyhmä klubitoiminnassa ja siten myös viestinnässä.

Kaupunkien näkökulmasta klubitoiminta avaa kokonaan uuden mahdollisuuden viestiä asioista taloyhtiöpäättäjien suuntaan keskitetysti, erityisesti naapurustotasolla.

Kaiken hallituksille klubien kautta suunnatun viestinnän pitää lähtökohtaisesti liittyä toiseen kahdesta tavoitteesta:

1. Taloyhtiöiden johtamisen ja kehittämisen kannalta relevantit aiheet
2. Alueen ja naapuruston kehittämisen kannalta relevantit aiheet



VIESTINNÄN KANAVAT KLUBITOIMINNASSA

Klubitoiminnassa kannattaa selvittää ja aktivoida käyttöön viestintäkanavia mahdollisimman laajasti. Taloyhtiöklubi-hankkeessa on testattu ja hyödynnetty mm. seuraavia kanavia, jotka toimivat esimerkkeinä:

Klubien viestintäkanavat (palveluntuottajan/konsultin järjestäminä)

- Suora sähköpostiviestintä projektipäälliköltä hallituksille (GDPR-vaatimukset huomioitava)
- Nettisivut
- Somekanavat (Facebook, X (ent. Twitter), Youtube)
- Uutiskirje
- Hallitusten keskustelufoorumi (digialusta)

Kaupungin viestintäkanavat

- Alueelliset uutiskirjeet
- Kaupungin nettisivut
- Kaupungin somekanavat (Facebook, Twitter)
- Yhteistyöhankkeiden viestintäkanavat
- Alueelliset tapahtumat (asukasillat, kaavoitukseen liittyvät alueelliset tapahtumat yms.)

HSY:n Ilmastoinfon viestintäkanavat

- Uutiskirjeet
- Nettisivut
- Tilaisuudet/tapahtumat

Kaupunginosa- ja asukasyhdistykset

- Yhdistysten oma sähköpostiviestintä jäsenilleen
- Facebook
- Yhdistyksen lehti (jos on)
- Nettisivut
- Yhdistyksen omat kokoukset
- Yhdistyksen järjestämät asukastapahtumat



KLUBITOIMINTA KÄYTÄNNÖSSÄ



UUSIEN ALUEIDEN KÄYNNISTÄMINEN

Klubialueiden valinnasta

Lähtökohtaisesti taloyhtiöiden yhteistyö on hyödyllistä kaikilla alueilla missä sijaitsee asunto-osakeyhtiömuotoista kiinteistökantaa; käytännössä siis kaikissa kaupungeissa niin keskusta- kuin lähiöalueilla. Kohdealueiden valintaan vaikuttavat useat seikat.

Jos kohdealuetta ei valita suoraan tietyn olemassa olevan tarpeen mukaan, on suositeltavaa valita ainakin alkuvaiheessa sellaisia alueita, joilla on "eniten kehittämispotentiaalia". Esimerkiksi tarve edistää energiakorjauksia ja isompia peruskorjauksia alueella on suuresti riippuvainen alueen kiinteistöikannan iästä. Näitä erityisen potentiaalisia alueita klubitoiminnalle ovat erityisesti 60-80-luvuilla rakennetut kaupunginosat.

Alueen valintaa ja rajausta määrittää myös se, että alueella tulee olla riittävä määrä asoy-muotoista rakennuskantaa, jotta klubi yhteisöstä saadaan toimiva.

"Naapurustoidentiteetti" tärkeässä roolissa taloyhtiöiden yhteistyössä

Kohdealueen maantieteellisessä rajaamisessa on tärkeää huomioida naapurustoidentiteetti: klubitoimintaan osallistuvien hallitusten jäsenten on koettava jakavansa yhteinen naapurustoidentiteetti muiden osallistujien kanssa. Mikäli kohdealue on maantieteellisesti suuri, on riski siitä, että taloyhtiöt kokevat olevansa "henkisesti" eri alueilla.

Muilta osin aluerajaukset voidaan tehdä suhteellisen vapaasti, yleensä noudattaen kaupunginosien virallisia karttarajauksia..

Pääkaupunkiseudun pilottialueet klubitoiminnassa

Taloyhtiöklubi-hankkeissa vuosina 2020-2024 on saatu laajaa kokemusta klubitoiminnasta erilaisilta alueilla pääkaupunkiseudulla.

Vantaa:

- Hakunila
- Havukoski
- Koivukylä
- Länsimäki
- Mikkola
- Myyrmäki

Espoo:

- Matinkylä
- Suvela

Helsinki:

- Kannelmäki
- Katajajarju (Lauttasaari)
- Myllypuro
- Pihlajisto-Viikinmäki

Sidosryhmien tunnistaminen

Heti klubitoiminnan käynnistysvaiheessa on tärkeää tunnistaa alueella toimivat kehittäjätahot, kuten kaupunginosa-/asukasyhdistykset, alueella mahdollisesti toimivat aluehuolto-/isännöintiyritykset sekä muut relevantit alueelliset toimijat.

Kaupunginosa-/asukasyhdistykset ovat tärkein sidosryhmä taloyhtiöiden yhteistyössä alueiden kehittämiseen liittyvissä vaikuttamistavoitteissa.

Aluehuolto-/isännöintiyritykset ovat isolle osalle alueen taloyhtiöistä tärkeimpiä arjen yhteistyötahoja, joten heidän huomiointi sidosryhminä klubitoiminnassa on siksi tärkeää.

Muita alueella toimivia kehittäjätahoja ja alueellisia toimijoita on hyödyllistä kartoittaa jo alkuvaiheessa resurssien ja taloyhtiöiden kiinnostuksen mukaan.

Kaupungin suunnitelmat alueella

Kun alueelle tuodaan klubitoimintaa ja sen kerrotaan toimivan tiiviissä vuoropuhelussa kaupungin kanssa, olisi tärkeää saada haltuun kokonaiskuva kaupungin suunnitelmista ja muista aktiviteeteista alueella.

Mikäli onnistutaan kootusti esittämään mitä alueella on tulossa niin lyhyellä kuin pidemmällä aikavälillä, on tämä yksi klubitoiminnan helposti lunastettavista hyödyistä. Suurin osa alueen asukkaista tai edes taloyhtiöpäättäjistä ei tätä tietoa helposti saa tai noteeraa. Kaupunkien nettisivuille tyypillisesti kootaan tietoja alueellisista suunnitelmista ja tapahtumista, joten tiedon koostaminen taloyhtiöiden saataville voi onnistua helpostikin. Toki mitä isompi kaupunki, enemmän tiedonkulussa on vaikeuksia ja

tietoa voi joutua etsimään monestakin paikasta, ja silti osa asioista tulee alueen toimijoille yllätyksenä.

Kun tieto klubitoiminnasta kohdealueella leviää kaupunkiorganisaation sisällä, kokemusten mukaan tietoa ryhdytään hyvin nopeasti saamaan myös proakviisesti klubin koordinaattorille. Tämä on tärkeä signaali siitä, että kaupungin eri toimialoilla nähdään taloyhtiöiden verkostotyö mahdollisuutena edistää kulloisiakin omia tavoitteita.

Klubitoiminnassa tarvittavia työkaluja:

Klubitoiminnan käynnistämisessä ja ylläpitämisessä operaattori/konsultti tarvitsee käyttöönsä useampia työkaluja, jotka liittyvät viestintään, kokousten järjestämiseen ja taloyhtiöiden tietoihin/dataan.

Esimerkkejä tarvittavista työkaluista:

- **Etäkokousohjelmisto** (Teams, Google Meet tai vastaava), joka mahdollistaa seuraavat toiminnot:
 - Isommat osallistujamäärät, etäkokousten keston ilman aikarajoitusta, kokousten rajoittamattoman tallentamisen ja kokousten chat-keskustelujen litteroinnin. Usein etäkokousohjelmistojen ilmaisilla tai kuluttajakäyttöön tarkoitetuilla versioilla nämä ominaisuudet eivät toimi.
- **Tapahtumahallintaohjelmisto**, joka mahdollistaa, etä- ja läsnäkokousten, koulutusten ja tapahtumien kutsujen ja ilmoittautumisten hallinnoinnin.
- **Taloyhtiödata-tietokanta** tai vastaava palvelu, josta saadaan poimittua riittävästi tietoa alueen kiinteistökannasta.
- **Keskustelufoorumi**-tyyppinen tekninen digitaalusta, jolla hallitukset voivat pitää yhteyttä ja

klubiyhteisö toimii siten myös digitaalisessa muodossa.

- Räätelöidyt ja helposti ylläpidettävät **nettisivut**, joissa voidaan tehdä uutisnostoja.
- **Uutiskirjesovellus** aktiivisen viestinnän tekemiseen.
- **Pilvipalvelu** tiedostojen tallentamiseen ja jakamiseen



Lähtötilannekyselyn toteuttaminen

Uuden alueen käynnistämiseen liittyvä oleellinen vaihe on lähtötilannekysely taloyhtiöiden hallituksille. Kyselyllä selvitetään taloyhtiöiden ja hallitusten tilanteita, suunnitelmia ja tuen tarpeita. Malli lähtötilannekyselystä liitteenä.

Alueen kiinteistökannan lähtötilanneanalyysi

On tärkeää hankkia mahdollisimman laajat tiedot alueen asoy-muotoisesta rakennuskannasta. Tiedot kiinteistöistä ja rakennuksista löytyvät julkisista rekistereistä yleensä kaupunkien karttapalvelujen kautta. Hyödyntämällä kaupallista kiinteistötietokantaa, voidaan tiedot saada käyttöön helpommin, laajemmin ja nopeammin, mutta myös karttapalvelun rekisteritietojen kanssa päästään jo pitkälle. Alkuvaiheessa oleellisinta on ymmärtää, kuinka monta asunto-osakeyhtiötä kohdealueella on ja saada niistä perustiedot, jotta tarkempia päättäjä tietoja päästään selvittämään.

Taloyhtiöiden hallitusten yhteystietojen selvittäminen ja kontaktointi

Tärkein vaihe on hallitusten kontaktointi. Tämä on ”helpommin sanottu kuin tehty”, koska rekistereistä ei ole saatavilla hallitusten jäsenten yhteystietoja. Taloyhtiöiden hallitusten jäsenten nimet löytyvät helposti kaupparekisteristä (hakuja voi tehdä esim. Asiakastiedon nettisivujen avoimen haun kautta), mutta henkilöiden sähköposti- tai puhelin yhteystietoja rekistereissä ei ole.

Hyviksi havaittuja tapoja yhteyksien ja kontaktien selvittämiseen on:

- Kaupunginosakohtaiset Facebook-ryhmät, jonne postataan info/mainos klubitoiminnan käynnistymisestä alueella ja pyydetään hallituksia ottamaan yhteyttä (esim. linkki ilmoittautumislomakkeelle).
- Isännöitsijätoimiston asiakaspalvelun kautta yhteydenottopyyntö nimetyn taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle.
- Aluehuolto-/isännöintiyrityksen koko asiakaskannalleen lähettämä viesti klubitoiminnan käynnistymisestä alueella.
- Some-kanavien hyödyntäminen yksittäisten henkilöiden kontaktoinnissa. Esim. puheenjohtajan nimeä voi etsiä LinkedInistä tai muista kanavista ja lähettää hänelle yksityisviestin.
- Kaupunginosa-/asukasyhdistysten postituslistojen kautta tieto klubitoiminnan käynnistymisestä ja yhteydenottopyyntö puheenjohtajille.

Tavoitteena 100% alueen taloyhtiöistä klubiverkoston

Taloyhtiöiden naapurustoyhteistyössä kannattaa aina tavoitella sitä, että 100% alueen hallituksista tavoitetaan klubiverkoston kautta. 100% peitto ei tarkoita sitä, että kaikki hallitusten jäsenet pitäisi erikseen tavoittaa, vaan että jokaisen alueen taloyhtiön hallitukseen olisi yhteys vähintään yhden henkilön kautta. Usein, varsinkin alkuvaiheessa, hallituksen puheenjohtaja toimii taloyhtiön yhteyshenkilönä klubiverkoston suuntaan. Suositeltavaa on saada myös koko hallitus mukaan klubiverkoston siten, että heidät tavoitetaan sähköpostilla tai esim. klubin keskustelualustan kautta.



KLUBITOIMINNAN SISÄLLÖT

KOKOUKSET, TILAISUUDET, TAPAHTUMAT

Keskeinen osa taloyhtiöiden yhteistyön toimintamallia ovat kohtaamiset taloyhtiöiden hallitusten kesken. Kokouksilla, tapahtumilla, webinaareilla, taloyhtiövierailuilla jne. paitsi rakennetaan klubitoiminnan arvontuottoa ja hyötyjä taloyhtiöille, myös keskeisenä tavoitteena aktivoidaan klubi yhteisöä ja tutustutetaan hallitusten jäseniä toisiinsa. Yhteisöt, alueet, resurssit ja tarpeet ovat erilaisia, joten klubitoiminnassa kannattaa kokeilla mikä toimii ja mikä ei.

Yleisesti tiedetään hyvin, että ihmisiä on sangan vaikeaa saada iltakokouksiin taloyhtiöasioiden ympärille, mikäli käsiteltävä asia ei riittävästi koske omaa taloyhtiötä. Toisaalta taloyhtiöverkoston isot mahdollisuudet liittyvät riittävän aktiiviseen vuoropuheluun taloyhtiöiden hallitusten kesken, ja osa hallituksista arvostaa vapaamuotoisempia keskustelutilaisuuksia.

Tärkeää on siis paitsi riittävä konkretia käsiteltävissä asioissa, niin myös riittävän monipuoliset kohtaamismahdollisuudet ja keskustelufoorumit. Taloyhtiöiden yhteistyön ja toimivan klubi yhteisön rakentaminen kokousten, tapahtumien ja koulutusten osalta vaatii myös ”kokeilukulttuuria”; kannattaa testata mikä toimii ja mikä ei sekä selvittää osallistujien omia näkemyksiä/toiveita.

Säännölliset keskustelufoorumit / etäkokoukset

Toimiva tapa pitää yllä aktiivisuutta klubi yhteisössä on tarjota säännölliset etäkokoukset. Isommilla alueilla kokousvarauksia voi olla jopa viikoittain,

pienemmillä alueilla harvemmin. Kokemusten mukaan klubikokouksissa on hieman haastavaa hakea tasapainoa järjestetyn ohjelman ja vapaamuotoisen keskustelun välillä. Toisaalta järjestetty ohjelma ja erityisesti ulkopuoliset asiantuntijat houkuttelevat ihmisiä osallistumaan, mutta toisaalta taloyhtiöiden yhteistyön parasta antia usein ovat vapaamuotoiset keskustelut ”hallituskollegojen” kesken. Mikäli etäkokous on täynnä järjestettyä ohjelmaa ja puheenvuoroja, ei hallitusten keskusteluille jää aikaa. Ja taas toisin päin, mikäli etäkokous varataan pelkästään hallitusten keskinäiselle keskustelulle, se ei houkuttele osallistumaan kokoukseen. Erilaisia vaihtoehtoja etäkokousten sisällöissä ja frekvensseissä kannattaa kokeilla ja soveltaa tarpeen mukaan.

Digitaalinen osallistuminen / keskustelualusta

Taloyhtiöklubi-hankkeessa on ollut käytössä digitaalinen keskustelualusta, joka mahdollistaa keskustelun eri teemoista niin alueittain kuin kaikkien klubiverkoston kuuluvien kesken. Alusta vaatii toimiakseen aktiivisuutta ylläpitäjiltä ja käyttäjiltä. Keskustelufoorumien / digialustojen mahdollisuuksia on järkevää selvittää osana klubitoiminnan työkalupakkia.

Koulutus

Klubitoiminnan ympärillä on lähtökohtaisesti luontevaa järjestää koulutusta hallituksille erilaisissa teemoissa, vaikkapa energiaremontteihin liittyvisissä asioissa. Kannattaa kuitenkin varmistaa, ettei turhaan järjestetä sellaista koulutusta, jota jo joku toinen taho (esim. paikallinen kiinteistöyhdistys) järjestää. Omaa koulutustoimintaa hyödyllisem-

pää onkin usein jakaa tietoa hallituksille saatavilla olevasta muiden järjestämästä koulutuksesta, josta on yleisesti melko vaikeaa saada keskitettyä tietoa.

Isommat tapahtumat klubitoiminnassa

Vantaan ja Espoon klubitoiminnassa on testattu kahta erilaista tilaisuuskonseptia isompien tapahtumien järjestämiseksi siten, että tilaisuudet järjestetään yhteistyössä paitsi kaupungin, niin myös klubitoiminnan keskeisten sidosryhmien kanssa.

”Taloyhtiöiden yhteistyöilta”

- Esimerkkinä tilaisuudesta: Espoon Matinkylässä järjestetty Taloyhtiöiden yhteistyöilta.
- Kaupunginosakohtainen tilaisuus alueen taloyhtiöverkostolle, jossa oli painotus taloyhtiöiden ja kaupungin välisessä yhteistyössä taloyhtiöitä kiinnostavien teemojen kautta. Tilaisuudessa esiteltiin mm. kaavoituksen ja liikennesuunnittelun ajankohtaisia asioita.
- Järjestelyissä olivat mukana klubin ja Espoon kaupungin lisäksi paikallinen asukasyhdistys, Matinkylä-Seura ja HSY:n Ilmastoinfo.

”Taloyhtiöiden energialta”

- Esimerkkinä tilaisuudesta: Vantaan Heurekassa järjestetty Taloyhtiöiden energialta.
- Isompi tilaisuus, johon kutsuttiin taloyhtiöiden hallituksia laajemmin koko kaupungista. Tilaisuudessa pidettiin kaupungin tervehdyspuheenvuoro, asiantuntijapuheenvuoroja (mm. ympäristöministeriön edustaja) ja taloyhtiöiden hallitusten paneelikeskustelu energiaremonteista.
- Tilaisuuden järjestelyissä olivat mukana klubin ja Vantaan kaupungin lisäksi HSY:n Ilmastoinfo.

- Paikalla oli myös 12 energia-alan yritystä ”minimessut”-osuudessa esittelemässä palveluitaan taloyhtiöille.

Taloyhtiöekskursiot

Luonteva tapa järjestää ”mukavia ja hyödyllisiä” kohtaamisia naapurustossa on kutsua hallituksen jäseniä tutustumaan esimerkiksi energiaremontin toteuttaneeseen taloyhtiöön. Taloyhtiön hallituksen edustaja toimii isäntänä ja kierrättää vieraita tontilla/kiinteistössä. Kutsut vierailulle voi lähettää klubin kautta.

Korttelitapaamiset

Eniten yhteistyömahdollisuuksia on lähimmillä naapurikiinteistöille, joten korttelin taloyhtiöiden hallitusten kesken on hyvä pyrkiä järjestämään omia tapaamisia. Pienen ryhmän (esim. 3-6 taloyhtiötä) kanssa tapaamiset on helpompaa järjestää siten, että kaikista hallituksista saadaan edustaja mukaan.

Klubiedut ja yritysten kanssa neuvoteltavat ”klubialennukset”

Taloyhtiöiden yhteistyön suuret mahdollisuudet liittyvät yhdistetyn ostovoiman ja -volyymien hyödyntämiseen. Monet yritykset, jotka tarjoavat palveluja taloyhtiöille, ovat kiinnostuneita taloyhtiöiden yhteistyöstä. Klubitoiminnassa voi olla hyödyllistä (resurssien sallimissa puitteissa) selvittää yritysten halukkuutta yhteistyöhön. Erilaisten ”klubialennusten” neuvottelemisella voidaan korostaa klubitoiminnan konkreettisia etuja taloyhtiöille. Niiden suhteen on kuitenkin tärkeää harkita tarkkaan, että klubitoiminta säilyy ja näyttää palveluntuottajista riippumattomalta.

Matinkylän taloyhtiöiden yhteistyöilta

Maanantaina 4.12.2023
klo 17.30-19.45

📍 Valotalo (Matinkartanonon 13)
energianeuvonta.fi/koulutukset

Ilmastoinfo

Espoon kaupunki | Ilmastoinfo | TYKKI-hanke

Taloyhtiöiden energialta

25.10.2023

Seminaari & minimessut
klo 16.00-20.00

📍 Heureka

Tapahtuma on osallistujalle maksuton

Ilmastoinfo

Ilmastoinfo | Taloyhtiöklubi | Vantaan kaupunki

TALOYHTIÖIDEN TUKEMINEN JA ONGELMIEN RATKAISEMINEN

Korttelitason yhteistyömahdollisuuksien painottaminen

Taloyhtiöiden yhteistyössä suurimmat mahdollisuudet liittyvät korttelitason yhteistyöhön, koska lähimpien naapurikiinteistöjen on helpointa tehdä yhteistyötä. Korttelitasolla käytävässä kehittämisskustelussa voi myös aueta isompia mahdollisuuksia esimerkiksi yhteisten korttelipiha-alueiden ja korttelin täydennysrakentamismahdollisuuksien ympärille. Keskusteluja klubi yhteisöjen sisällä kannattaa siksi pyrkiä aktivoimaan erityisesti juuri korttelitasolla.

Taloyhtiöiden "lähiongelmien" tunnistaminen

Paras tapa innostaa ja motivoida taloyhtiöiden hallituksia osallistumaan klubitöimintaan ja yhteistyöhön on käsitellä teemoja, jotka ovat riittävän lähellä taloyhtiön tilanteita ja hallituksen arkea. Tämä on tavallaan luonnollista, koska yksittäisten taloyhtiöiden hallitusten pääasialliset "huolet" liittyvät heidän omiin taloyhtiöihinsä. Yhteisiä asioita ollaan valmiita edistämään, mutta suurin kiinnostus liittyy oman taloyhtiön tarpeisiin, ovatpa ne sitten isoja tai pienempiä. Näiden taloyhtiön "lähiongelmien" tunnistaminen ja niissä auttamaan pyrkiminen on paitsi klubitöiminnan keskeinen tavoite, niiden kautta myös innostetaan ja motivoidaan hallituksia osallistumaan toimintaan.

KLUBITOIMINNASSA KÄSITELTÄVIEN TEEMOJEN VALINTA JA PAINOTUKSET

Teemojen valinta

Klubitöiminnassa tavoitellaan taloyhtiöpäättäjien kehittämisaktiivisuuden kasvattamisesta kaikilla niillä osa-alueilla, joihin taloyhtiöt ja niiden hallitukset voivat vaikuttaa. Käsiteltävien teemojen tulee lähtökohtaisesti liittyä joko taloyhtiön tai alueen kehittämiseen.

Taloyhtiöklubi-hankkeiden piirissä on käsitelty mm. seuraavia teemoja:

- Kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen
- Energiaremontit
- Maalämpö
- Aurinkosähkö
- Sähköautojen latausratkaisut
- Täydennysrakentaminen yleisesti
- Pysäköintitonttien täydennysrakentaminen
- Lisäkerrosrakentaminen (rakennusten korottaminen)
- Korjausrakentaminen yleisesti
- Ryhmäkorjaukset
- Korttelien yhteispihojen kehittäminen
- Taloyhtiöiden käyttämät palvelut (isännöinti, huolto jne.)
- Yhteishankinnat/-kilpailutukset
- Kierto- ja jakamistalouden uudet ratkaisut (esim. yhteiskäyttöiset autot/polokupyörät, tavaralainaus jne.)
- Urbaani ruoantuotanto (esim. pihaviljely)
- Sosiaaliset näkökulmat (turvallisuus, viihtyisyys, yhteisöllisyys)
- Varautuminen ja poikkeusolot (esim. väestönsuojien kunto)
- Ympäristötaide (esim. kerrostalojen seinämuuraalit)

- Liikenneturvallisuus lähikaduilla
- Alueen kaavoituksen vaikuttaminen
- Jyrsijöiden torjunta taloyhtiöiden yhteistyönä
- Muut taloyhtiöiden tarpeista nousevat teemat

Taloyhtiöiltä tulevat signaalit/nostot

Taloyhtiöiden yhteistyön suuret mahdollisuudet ilmenevät usein osallistujien tuomissa uusissa ideoissa: tätäkin asiaa voisimme paremmin edistää yhdessä. Tämä muodostaa yhden keskeisen elementin klubitöiminnassa. Kun toiminnassa saavutetaan vaihe, jossa osallistujat itse ehdottavat "mitä muuta voisimme tehdä yhdessä", on todennäköistä, että hallitusten yhteistyöverkosto on saatu toimimaan. Klubitöiminnan suuri arvo piilee hallitusten aktiivisuudessa, ja tätä tulisi pyrkiä tukemaan ja rohkaisemaan kaikin mahdollisin tavoin.





LOPPUSANAT

Tämä käsikirja, joka on kirjoitettu Vantaan kaupungin *“Taloyhtiöiden yhteistyön kehittäminen ja asukkaiden ilmastotekojen tukeminen”* -hankkeen (tuttavallisemmin Taloyhtiöklubi II -hanke) lopputuloksena, on tarkoitettu oppaaksi kunnille taloyhtiöiden naapurustoyhteistyön mahdollisuuksien hyödyntämiseen.

Pääkaupunkiseudulla useiden vuosien aikana hankitut kokemukset klubitoiminnasta ovat rohkaisevia, koska koordinoitulle yhteistyölle taloyhtiöpäättäjien keskuudessa selvästi on luontaista tarvetta. Yhteistyö kannattaa aina, olipa sitten kyse taloyhtiöiden keskinäisestä tai kaupungin ja taloyhtiöiden välisestä yhteistyöstä. Erityisesti vuoropuhelun parantamisen tavoite on tärkeä.

Parhaimmillaan taloyhtiöiden naapurustoyhteistyö koordinoitun klubitoiminnan muodossa on kaupungeille resurssi, jonka kautta voidaan edistää lukuisia kaupunkien strategisia tavoitteita. Mutta koska taloyhtiöiden yhteistyön peruskenteet puuttuvat kaupungeista ja alueilta, niitä täytyy ensin rakentaa. Toivottavasti tästä käsikirjasta on hyötyä kunnissa tässä tärkeässä työssä!

www.taloyhtioklubi-hanke.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



Vantaa
Vanda

LIITTEITÄ JA MATERIAALEJA:

Taloyhtiöklubi-hankkeen ns. 1-vaiheessa (kolmen kaupungin yhteishanke 2020-2021) toteutettuja videoita, jotka avaavat kaupunkien näkökulmia ja toiminnan mahdollisuuksia:

Video

Taloyhtiöklubi-hanke, johtopäätöksiä.

<https://youtu.be/x9-LgWTqgk4?si=G8JexwT9Q-jb7KWmC>



Video

Taloyhtiöklubi-hanke, johtopäätöksiä II

<https://youtu.be/O7F9TITDuuA?si=WdDGyadcK-3q9JGh9>



Video

Ritva Viljanen - Taloyhtiöklubi-hanke Vantaalla

https://youtu.be/ar_XO_DLBLQ?si=rbIFXOfworg-DuMi3



Video

Taloyhtiöiden tarinoita: As Oy Vantaan Koskenniska

<https://youtu.be/cGvr7Li4tSA?si=tOqTF0mmHPh-7rvKy>



Video

Taloyhtiöklubi-hanke Vantaan Koivukylässä

https://youtu.be/g3xFD1pKST0?si=eIJXbH9sP-V7S_fNT



LÄHTÖTILANNEKYSELY, MALLI:

Taustatiedot

- Vastaajan rooli taloyhtiössä
- Taloyhtiön tyyppi
- Taloyhtiön koko

Arvioi eri teemojen kiinnostavuutta taloyhtiösi kannalta:

[Asteikko: 1: Ei yhtään kiinnostava...5: Erittäin kiinnostava]

- Energiatehokkuuden ja energiansäästön mahdollisuuksien edistäminen
- Lisä-/täydennysrakentamisen mahdollisuuksien tunnistaminen
- Taloyhtiöiden yhteistyö palveluiden hankkimisessa
- Taloyhtiöiden yhteistyö korjausrakentamisessa
- Keskustelu kaupungin kanssa alueen kehittämisestä
- Piha-alueiden ja korttelipihojen kehittäminen yhteistyössä naapuritaloyhtiöiden kanssa
- Muiden haasteiden ratkaiseminen taloyhtiöyhteistyöllä (esim. rottien tai tuholaisien torjunta)
- Kiertotalouden teemat ja jakamistalouden palvelut (esim. tavaralainaamo, yhteiskäyttöautot)

Mitä muita teemoja taloyhtiöverkostossa kannattaisi käsitellä ja pyrkiä edistämään?

Onko taloyhtiössänne jo toteutettu, päätetty tai suunnitteilla seuraavia toimenpiteitä tai selvityksiä?

(Asteikko: 1: Toteutettu, 2: Päätetty, 3: Suunnitteilla, 4: Kiinnostaa, 5: Ei ajankohtaista)

- Energiansäästselvitys tai energiakatselmus
- Aurinkopaneelit
- Poistoilman lämmön talteenotto
- Maalämpö
- Patteriverkoston tasapainotus tai termostaattinen uusiminen
- Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen
- Sähköautojen latausvalmiudet
- Vesikaton uusiminen
- Ylä-/alapohjan tai ulkoseinän lisäeristäminen
- Jäteveden lämpöhäviön hyödyntäminen
- Veden kulutusperusteiseen laskutukseen siirtyminen

Millaista tukea taloyhtiöverkostolta erityisesti toivoisit energia-asioissa?

Millaista muuta tukea taloyhtiönne tarvitsee koskien energiatoimenpiteitä ja naapurustoyhteistyötä?