

# TALOYHTIÖVERKOSTOTOIMINNAN OPAS

## Espoon Matinkylän v. 2023-24 kokemusten pohjalta

### Lähtökohtia:

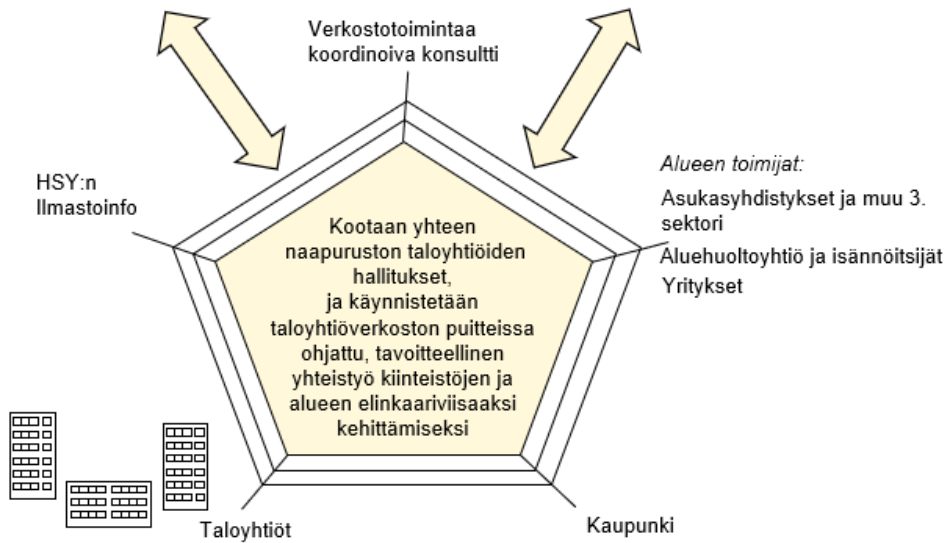
Alueen peruskorjaustarpeet ja kiinteistökannan samankaltaisuus  
Energiakulutuksen ja CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentämistarve  
Taloyhtiöklubi-hankkeen (2020-21) kokemukset

### Keinoja ja tavoitteita:

Neuvonnan, ohjauksen ja energiatietoisuuden lisääminen  
Verkostotoiminnan käynnistämisen tukeminen  
Kaupungin ja taloyhtiöiden yhteistyön tiivistäminen  
Taloyhtiöiden voimaannuttaminen aluetason toimijuuksessa > naapurustoidentiteetti  
Verkosto kokeilu- ja palvelualustana

### Kehittämisteemoja:

Energiatehokkuustyö ja -remontit	Palveluiden kehittäminen (huolto ym.)
Pysäköintikentät (ml. latausinfra)	Yhteishankinnat ja -kilpailutukset
Lisä- ja täydennysrakentaminen	Kierto- ja jakamistalouden palvelut
Ryhmäkorjaukset	Yhteisöllisyys
Yhteispihat ja korttelivihreä	Muut: Urbaani ruoantuotanto, varautuminen, ympäristötaide, jyrksijöiden torjunta ym.



### Lisäarvo taloyhtiöille:

Energiatehokkuustoimenpiteet > asumiskustannusten pieneneminen  
Hankinta- ja kilpailutusyhteistyön hyödyt  
Yhteistoiminnan tuomat muut hyödyt (vertaisoppiminen, tietopääoman kasvu)  
Asuntojen arvon ja asuinalueen arvostuksen nousu

### Hyötyjä ja tavoitteita kaupungille:

Taloyhtiöiden vihreä kehittäminen ja hiilineutraalius  
Taloyhtiöistä osallisia kaupunginosatason kehittämisessä > sitoutuminen ja luottamus  
Kaupunkistrategia ja vähähiiliset lähiöt

### Taloyhtiöverkostotoiminnan mahdollisuuksia:

Matinkylän taloyhtiöverkoston toiminnan vakiinnuttaminen ja kehittäminen  
Toimintamallin skaalaus eri kaupunginosiin ja "klubi-isäntien" kilpailutus  
Taloyhtiökoordinaattori Espoon kaupungille

# **TALOYHTIÖVERKOSTOTOIMINNAN OPAS**

## **Espoon Matinkylän v. 2023-24 kokemusten pohjalta**

### **SISÄLLYSLUETTELO**

#### **1. JOHDANTO**

#### **2. KOHTI TALOYHTIÖIDEN YHTEISTOIMINTAA JA KUMPPANUUTTA KAUPUNGIN KANSSA**

##### 2.1. Taloyhtiöiden yhteistyön hyödyt ja mahdollisuudet

Taloyhtiöiden merkitys energiamurroksessa

Reaktiivisesta proaktiiviseen, taloyhtiöiden yhteiseen kehittämiseen

##### 2.2. Miksi kaupunkien ja taloyhtiöiden yhteistyötä kannattaa tiivistää?

##### 2.3. Kunnan strategisten tavoitteiden edistäminen taloyhtiöiden yhteistyöllä

##### 2.4. Taloyhtiöiden tavoitteita ja yhteistyötarpeita

#### **3. KUVAAUS TOIMINTAMALLISTA JA VERKOSTOTYÖN KÄYTÄNNÖISTÄ**

##### 3.1. Yleiskuvaus verkostotoiminnasta

##### 3.1. Toiminnan käynnistäminen uusilla alueilla

##### 3.3. Kontaktien luonti taloyhtiöihin

##### 3.4. Osapuolten rooleja ja näkökulmia

Taloyhtiö

Konsultti

Kaupunkiorganisaatio

Sidosryhmät

##### 3.5. Taloyhtiöverkoston rahoitus

##### 3.6. Verkostotoiminta käytännössä

Kenttätyötä lähellä taloyhtiöitä

Etätapaamisia ja tiedon lisäämistä

Yhteisön muodostamista ja konkretian hakemista

Verkostotyössä tarvittavia työkaluja

##### 3.7. Viestintä

Viestinnän tavoitteet

Viestintäkanavat

#### **4. LOPUKSI**

#### **LIITEAINEISTOT**

## 1. JOHDANTO

Tämä Matinkylän taloyhtiöverkostotyöhön pohjautuva opas on tehty ”[Taloyhtiöiden naapurustoyhteistyöstä ratkaisuja lähiöiden vähähiiliseen kehittämiseen \(TYKKI\)](#)” -hankkeen kokemusten pohjalta. Hanke on saanut tukea ympäristöministeriöltä Vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelmasta. Ohjelman rahoitus tulee EU:n kertaluonteisesta elpymisvälineestä (RRF).

**TYKKI-hankkeessa on vuosina 2023-24 kehitetty kaupungin ja ulkopuolisen konsultin yhteistyönä skaalattavaa naapurustoyhteistyön toimintamallia. Tavoitteena on ollut kytkä taloyhtiöverkosto osaksi Espoo-tarinaa, kaupungin ilmastotyötä ja alueen kehittämistä niin, että tämä tukisi taloyhtiöiden energiatoimia ja vihreää siirtymää ja tarjoaisi myös yrityksille alustan kehittää energiamurrosta tukevia palvelukonsepteja. Hanke on liitetty osaksi Hiilineutraali Espoo 2030 -tiekarttatyön seurantaa.**

**Oppaassa on kuvattu taloyhtiöiden yhteistyön hyötyjä ja mahdollisuuksia eri toimijoille sekä käytännön tasolla aiheita yhteistoimintaverkoston perustaminen, jäsenhankinnan tavat, palvelusisällöt, viestinnän työkalut, yhteistyötahot sekä toiminnan taloudelliset reunaehdot. Oppaan laadinnassa on hyödynnetty Vantaan kaupungin ”Taloyhtiöiden yhteistyön kehittäminen ja asukkaiden ilmastotekojen tukeminen” – sisarhankkeen (Taloyhtiöklubi II -hanke) sekä Matinkylässä pilotoidun Taloyhtiöklubi-hankkeen (2020-21) kokemuksia. Espoossa nyt tehty opas täydentää osaltaan Vantaan kaupungin hankkeessaan tehtyä, laajempaa käsikirjaa ([Klubitoiminnan käsikirja](#)). Opas on tarkoitettu taloyhtiöille ja isännöitsijöille sekä hyödynnettäväksi keskusteluissa Espoon kaupungilla ja muissa kunnissa tavoiteltaessa taloyhtiöyhteistyön tiivistämistä ja energiatehokkuustoimien aktivoimista.**

Oppaan kirjoittamisesta ovat vastanneet TYKKI-hankkeen projektipäällikkö Kai Fogelholm Espoon kaupungilta ja hankkeen konsultti Kimmo Karvinen Good House Oy:stä. Kirjoitustyötä ja hanketta ovat ohjanneet hankkeen ydinryhmän jäsenet asuntopäällikkö Anne Savolainen ja kehittämispäällikkö Elina Wanne Espoon kaupungilta. HSY:n Ilmastoinfon puolelta avainhenkilönä hanketyössä on ollut energia-asiantuntija Marikka Sand.



## 2. KOHTI TALOYHTIÖIDEN YHTEISTOIMINTAA JA KUMPPANUUTTA KAUPUNGIN KANSSA

### 2.1. Taloyhtiöiden yhteistyön hyödyt ja mahdollisuudet

#### Taloyhtiöiden merkitys energiamurroksessa

Suomen kansallisvarallisuudesta noin 80 % on kiinni rakennetussa ympäristössä, ja asunto on suurin kotitalouksien varallisuuserä. Suomessa on noin 80.000 asunto-osakeyhtiötä, ja yksistään peruskorjausikäisissä **1960-80-luvun vapaarahoitteisissa kerrostaloissa asuu yli 50.000 espoolaista**; kaikkiaan lähes kolmannes espoolaisista asuu kerrostaloyhtiössä. Taloyhtiöiden hallituksilla on valtavana haasteena taittaa asumismenojen kasvu ja vähentää taloyhtiönsä hiilijalanjälkeä ja ympäristökuormitusta. Energiankulutuksella on suuri vaikutus taloyhtiön hoitokuluihin ja asumiskustannuksiin, ja taloyhtiöillä kunnan ilmastotoimenpiteiden kokonaisuuteen.

Espoon tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä alueella tuotettujen päästöjen osalta. **Rakennuksissa käytetään lähes 40 % Suomen kokonaisenergian kulutuksesta ja kolmasosa hiilidioksidipäästöistä syntyy kiinteistöjen päästöistä.** Rakennusteollisuus RT:n ”Vähähiilisen rakennusteollisuuden tiekartan” mukaan nykyisen rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisessa on rakennetun ympäristön suurin päästövähennyspotentiaali ja rakennusten korjaamisen volyyymi täytyisi vähintään kaksinkertaistaa. Aiemmin Espoon ilmastotoimenpiteiden priorisointiselvityksessä Gaia Consulting arvioi neuvonnan ja taloyhtiöiden energiakorjaustoimenpiteiden päästövähennyspotentiaalin olevan vastaavasti yksi suurimmista.

Vaikka Espoolla on lukuisia omia päästövähennystoimenpiteitä ja kumppanuustoimia energia-alan toimijoiden kanssa, avaukset taloyhtiörajapintaan ovat vähäisiä. Kunnan ilmastotavoitteiden saavuttaminen edellyttää taloyhtiöiden energiatehokkuustyön aktivoimista. Yhteistyön tiivistäminen taloyhtiöiden kanssa on myös aluekehittämisen näkökulmasta iso mahdollisuus kunnalle. **Tarve pysyväälle kaupunkitason taloyhtiöyhteistyön palvelukonseptille on ilmeinen.** Nyt kehitetty toimintamallin skaalaaminen laajasti Espoon 1960-80 luvun kerrostalovaltaisiin kaupunginosiin edellyttäisi noin tusinaa taloyhtiöverkosta, useampia ”klubi-isäntiä” sekä Espoon kaupungille nimettyä vastuutahoa toiminnan koordinoimiseksi osaksi kunnan strategista ilmastotyötä.

#### Reaktiivisesta proaktiiviseen, taloyhtiöiden yhteiseen kehittämiseen

Hallitusten rooli taloyhtiöiden johtamisessa on keskeinen johtuen Suomen asunto-osakeyhtiöjärjestelmästä. Isännöintipalveluista huolimatta taloyhtiöiden suunnitelmallinen kehittäminen on riittämätöntä ja taloyhtiöiden välinen yhteistoiminta pääsääntöisesti olematonta.

**Taloyhtiöverkoston perusideana on koota yhteen naapuruston taloyhtiöiden hallitukset, ja käynnistää perustetun yhteistyöfoorumin puitteissa ohjattu, tavoitteellinen yhteistyö kiinteistöjen ja alueen kehittämiseksi.** Tausta-ajatuksena on ohjata taloyhtiöt

sellaiselle strategisen kehittämisen polulle, jossa käydään läpi kiinteistön kaikki vähähiiliset kehittämismahdollisuudet, jotka taas kulkevat käsi kädessä kunnan "vähähiilisten lähiöiden" kehittämistavoitteiden kanssa. Konseptin ytimessä on kaupungin, taloyhtiöverkoston, aluehuoltoyhtiön ja kaupunginosayhdistyksen työskentely saman strategisen tavoitteen saavuttamiseksi, omien intressien painotuksilla.

## 2.2. Miksi kaupunkien ja taloyhtiöiden yhteistyötä kannattaa tiivistää?

Espoon kaupungin arvoissa ja toimintaperiaatteissa korostetaan asukkaiden merkitystä kunnan palveluiden ja toiminnan kehittämiseen. Vaikka kunnat yleisesti osallistavat asukkaitaan päätöksentekoon ja suunnitteluun monin tavoin, **taloyhtiöt sidosryhmänä ovat jääneet kaupunkien osallisuustyössä lähes kokonaan katveeseen**. Osallisuuden vahvistamisessa on kyse ennen kaikkea luottamuksen rakentamisesta. Kun ihmiselle syntyy tunne siitä, että hän on osa yhteisöä tai yhteiskuntaa, syntyy halu sitoutua, ottaa vastuuta ja vaikuttaa. Kuuluvuuden tunne voi kohdistua omaan perheeseen, lähiyhteisöön, kuntaan - ja myös omaan taloyhtiöön.

Taloyhtiöillä on aivan eri tavalla valtaa edustamiensa kiinteistöjen kehittämiseen kuin vaikkapa asukkaita myöskin yhteen kokoavilla kaupunginosayhdistyksillä. Osakkaiden etujen ajamisen lisäksi taloyhtiöiden hallituksilla olisi paljon annettavaa laajemminkin kaupunginosan kehittämiseen. **Kaupunki voi kannustaa taloyhtiöitä kehittämään kiinteistöään, tukea taloyhtiöiden ryhmäytymistä sekä voimaannuttaa tunnistamaan oma toimijuutensa alueen kehittämisessä**. Parhaimmillaan syntyy pysyviä rakenteita, joiden avulla alueen taloyhtiöistä tulee kaupungille tärkeä yhteistyökumppani yhteisten haasteiden ratkaisemissa. Taloyhtiöverkosto voi esimerkiksi tarjota alustan energiayhteisöjen perustamiselle ja energiemarkkinoihin osallistumiselle.

**Taloyhtiöverkosto luo puitteet sovittelulla yhteen kaupungin ja taloyhtiöiden intressejä koskien kaupunginosan kehittämistä**, kuten lisä- ja täydennysrakentamista, esteettömyyden kortteli- ja kiinteistötason edistämistä, korttelivihreän ja viheralueverkoston ylläpitoa tai esimerkiksi laajojen pysäköintikenttien peruskorjaus- ja kehittämistarpeita. Taloyhtiöverkosto voi toimia kumppanina kaupungille myös asukkaiden yhteisöllisyyden kokemusten edistäjänä ja segregaaation paikallisessa ehkäisyssä sekä asukasdemokratian turvaamisessa. Sosiaalisesti eheä, kunnossa pidetty ja täydentävällä rakentamisella sisäänpäin tiivistyvä kaupunki olisi kaupungille kokonaistaloudellisesti arvokasta.

## 2.3. Kunnan strategisten tavoitteiden edistäminen taloyhtiöiden yhteistyöllä

Espoossa ja yleisesti Suomessa, kaupungin rooli aktiivisena suunnannäyttäjänä taloyhtiöille ja asioiden mahdollistajana on ollut haastava, koska rakenteet ja toimitatavat taloyhtiöiden yhteistyölle ovat puuttuneet. Aktiivitaessa taloyhtiöiden naapurustoyhteistyötä, tavoitteena on rakentaa tämä puuttuva yhteistoiminnan perusrakenne. Kaupungille avautuu näin monia uusia mahdollisuuksia. **Parhaimmillaan taloyhtiöiden yhteistyöverkoston myötä saadaan edistettyä useita**

**keskeisiä kaupungin strategisia tavoitteita**. Taloyhtiöverkosto tarjoaa myös luontevan rajapinnan syventää kaupungin ja HSY-Ilmastoinfon ilmastoa ja maankäyttöä koskevaa energiatehokkuus- ja koulutusyhteistyötä.

[Hiilineutraali Espoo 2030 -tiekartta](#) kokoaa Espoon kaupungin oman sekä kumppaneiden ja asukkaiden kanssa tehtävän yhteistyön ja konkreettiset toimenpiteet hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseksi. Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä tuo tässä esille, että "voimme saavuttaa hiilineutraaliustavoitteen vain yhdessä". Tuleva Espoon kaupunginjohtaja, ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen puolestaan korostaa, että suurilla kaupungeilla on iso vaikutus Suomen hiilineutraaliuspolkuun ja että tämä edellyttää myös Espoossa kunnianhimoisia, ennakkoluulottomia edelläkävijäratkaisuja. Tahtotilaa kuvaa lause "**Espoo pienentää hiilijalanjälkeä, kasvattaa hiilikädenjälkeä ja vahvistaa ilmastotyön sydämenjälkeä**".

Espoon ilmastotiekarttaan on kirjattu tavoite, että "jokaisella espoolaisella on hyvät mahdollisuudet tehdä kestäviä valintoja arjessaan" ja että "Espoon ilmasto- ja kestävä kehityksen työ tarjoaa osallistumisen mahdollisuuksia". Lisäksi todetaan, että "Kaupunkiympäristöjä kehitetään alueellisina kokeilu- ja palvelualueina kestävä kehityksen toimintamalleille ja ratkaisuille" ja korostetaan, että "Energiatehokkuus ja energiansäästö ovat tärkeässä roolissa, jotta energiantuotantoa itsessään ei tarvitsisi lisätä, tuoden samalla päästövähennyksiä ja taloudellista hyötyä". Kotitalouksille luvataan tarjota vähäpäästöistä energiaa ja että **kaupunki panostaa neuvontaan, ohjaukseen ja energiatietoisuuden lisäämiseen**. (Asuin)rakennusten lämmityksen muodostaessa ison osan Espoon päästöistä, **taloyhtiöt nostetaan tiekartassa etuoikeutusti yhdeksi tärkeäksi sidosryhmäksi ja kumppaniksi**. Vaikka rakenteet ja toimintatavat ovat puuttuneet, taloyhtiöiden merkitys kaupungin ilmastotyössä on näin ollen tunnistettu. Kaupungin ilmastotoimia kokoavaan [Espoon ilmastovahtiin](#) onkin yhdeksi toimenpiteeksi kirjattu, että "**Kehitämme taloyhtiöverkoston vauhdittamaan energiatehokkuustoimenpiteitä**".

## 2.4. Taloyhtiöiden tavoitteita ja yhteistyötarpeita

Pääkaupunkiseudulla vuosina 2020-24 tehtyjen taloyhtiöklubi-pilotointien on havaittu, että **taloyhtiöiden intressit koskien taloyhtiöiden ja alueen kestävää kehittämistä ovat lopulta pitkälti yhteneväiset kaupungin näkökulmien kanssa**. Painotusero näkyy esimerkiksi kaupungin painottaessa energiatehokkuustyössä saavutettavia hiilineutraaliushyötyjä, taloyhtiöillä ensisijainen ajuri toimenpiteissä on tämän tuomat säästöt kiinteistön hoitokuluihin. Tämä on tärkeä tiedostaa taloyhtiöverkostotoimintaa käynnistäessä ja toiminnan hyötyjä markkinoitessa. "Eurot edellä" -viestintä ptee myös, kun taloyhtiöitä autetaan tunnistamaan lisä-/täydennysrakentamisen mahdollisuuksia peruskorjausten rahoittamisessa tai autetaan ymmärtämään, miten laadukas energiatodistus voi auttaa kehittämään kiinteistön arvoa.

Lisä-/täydennysrakentamisen kautta taloyhtiöt voivat saada lisää tuloja isojen peruskorjausten rahoittamiseen. Lähiöille tyyppillisten laajojen pysäköintikenttien

kehittämisen lisäksi taloyhtiöiden hankintayhteistyöllä on iso potentiaali. Kiinteistön ylläpidon peruspalveluita, isännöintiä ja huoltoa sekä hankintojen kilpailuttamista koskeva **hankintayhteistyö voi tuoda sekä taloudellisten säästöjä että merkittäviä laatuhyötyjä**. Taloyhtiöverkosto tarjoaa puitteet tutkia myös kiinteistöjen yhteisiä korttelien energiaratkaisuja ja kiertotalouspalveluita, luoda yhteisöllisyyttä kehittämällä korttelipihoja sekä keinon lisätä taloyhtiöiden neuvotteluvoimaa alueellisissa kysymyksissä kaupungin kanssa.

Lähiöohjelman 2020-22 eräässä tutkimusyhteistyöhankkeessa laskettiin Matinkylässä olevan peräti 47 huoneistoa ja portaikkoa myöten samanlaisena toistuvaa lamellitaloa. **Kiinteistökannan ja remontitarpeiden samankaltaisuuden ja -aikaisuuden lisäksi on monia painavia syitä peruskorjata lähiöt taloyhtiöiden yhteistyönä:** Asumiskustannusten osuus käytävissä olevista tuloista on lähiöissä erityisen suuri, keskimäärin yli 40 % ja energiankulutuksen osuus taloyhtiön hoitokustannuksista tyypillisesti 30-40 %. Yhteisillä kilpailutuksilla ja isommalla kokonaishankkeella saadaan parempia ja edullisempia tarjouksia, ja voidaan pienentää suunnittelu- ja hallinnointikustannuksia, työmaahaittoja sekä päästöjä; lainan saantikin voi helpottua ja hankkeen kokonaisaika lyhentyä. Tämä kaikki vankistaa taloyhtiöiden taloutta, nostaa asuntojen arvoa sekä tukee asukkaiden hyvinvointia ja sitoutumista asuinalueeseensa.



### 3. KUVAAUS TOIMINTAMALLISTA JA VERKOSTOTYÖN KÄYTÄNNÖISTÄ

#### 3.1. Yleiskuvaus verkostotoiminnasta

Taloyhtiöiden naapurustoyhteistyön klubitoiminnan perusidea on yksinkertainen: kootaan yhteen naapuruston taloyhtiöiden hallitukset, perustetaan yhteistyöfoorumi ja ryhdytään tekemään ohjattua, tavoitteellista ja pitkäjänteistä yhteistyötä kiinteistöjen ja alueen kehittämiseksi. **Taloyhtiöiden verkostotyötä koordinoi taloyhtiöiden johtamisen ja päätöksenteon haasteita ymmärtävä, aina taloyhtiöiden puolella oleva ulkopuolinen asiantuntija.** Kaupunkien parivuotisissa piloteissa toiminta on ollut maksutonta taloyhtiöille, mutta yleisesti lähtökohtana on, että vakiintunut toiminta on ainakin muodossa taloyhtiöiden rahoittamaa.

**Taloyhtiöverkostotyön fokuksessa on elinkaariviihastasta kiinteistöpitä ja vähähiilisiä ratkaisuja koskevan kulttuurisen muutoksen nopeuttaminen taloyhtiöissä:** lisätä energiankäyttöä ja -korjauksia koskevaa tietopääomaa ja proaktiivisuutta, neuvoa ja kouluttaa ketteriin energiatehokkuustoimiin sekä rohkaista dataan perustuvaan kehittämiseen, taloyhtiöiden yhteistoi- mintaan ja vertaisoppimiseen. Kollegiaalisen vertaisryh- män hyöty konkretisoituu, kun ryhdytään esimerkiksi te- kemään yhteistyötä korjaushankkeissa ja palveluhan- kinnoissa. Käytännössä verkostossa aiheet ja teemat tulevat niistä asioista, jotka ovat hallitusten kannalta kiinnostavia ja relevantteja. Taloyhtiöklubi-/verkostopi- loteissa on käsitelty mm. lisä- ja täydennysrakenta- mista, jaettu kokemuksia palveluntuottajista ja keskus- teltu palveluiden yhteisestä kilpailuttamisesta sekä kes- kusteltu korttelipihojen ja yhteisomisteisten pysäköinti- alueiden kehittämisestä.

#### 3.2. Toiminnan käynnistäminen uudella alueella

**Taloyhtiöklubi-hankkeissa on vuosina 2020–2024 saatu kokemusta konseptista Helsingistä** (Kannelmäki, Katajajarju (Lauttasaari), Myllypuro, Pihlajisto- Viikinmäki), **Vantaalta** (Hakunila, Havukoski, Koivukylä, Länsimäki, Mikkola, Myyrmäki) ja **Espoosta** (Matinkylä, Suvela). Lähtökohtaisesti **taloyhtiöiden yhteistyö on hyödyllistä kaikkialla, missä on asunto-osakeyhtiö- muotoista kiinteistökantaa.** Erityisen suuren kehittä- mispotentiaalin taloyhtiöverkosto tarjoaa 1960-80 ra- kennetuilla, peruskorjattavilla kerrostalovaltaisilla asuin- alueilla. **Kohdealueen rajaamisessa on tärkeää huo- mioida naapurustoidentiteetti:** toimintaan osallistu- vien hallitusten jäsenten on koettava jakavansa yhtei- nen naapurustoidentiteetti muiden osallistujien kanssa.

**Toimintaa käynnistettäessä on saatava yhteys kaik- kiin olennaisiin paikallisiin toimijoihin ja sidosryh- miin,** mukaan luettuna kaupunginosa- ja asukasyhdis- tykset. Vaikka verkostotyössä lähtökohtana on taloyhti- öiden itsenäinen, konsultin koordinoima toiminta, talo- yhtiöiden isännöitsijät tulee vähintään pitää tietoisena toiminnasta. Mahdollisuuksien mukaan tulee tunnus- tella heidän halukkuuttaan tukea toimintaa esimerkiksi auttamalla hallitusten jäsenten tavoittamisessa. Tär- keätä on muodostaa kokonaiskuva alueesta, rakennus- kannasta ja tämän ylläpidon tilanteesta, asukkaiden kohtaamispaikoista ja arjesta sekä kaupungin aluetta koskevasta kehittämissuunnitelmista. Tämä palvelee sekä taloyhtiöiden että kaupungin intressejä.

#### 3.3. Kontaktien luonti taloyhtiöihin

**Taloyhtiöiden hallitusten jäsenten yhteystietojen selvittäminen on kriittinen, haastava vaihe verkos- totyön käynnistämistä,** koska avoimista rekistereistä on saatavilla vain hallitusten jäsenten nimet. Toimiviksi havaittuja tapoja ko. kontaktitietojen saamiseksi ovat yhteydenotot isännöitsijätoimistoihin yhteyden saa- miseksi nimetyn taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle tai koko heidän asiakaskunnalleen, kaupunginosa- koh- taiset Facebook-ryhmien ja some-kanavien sekä kau- punginosa-/asukasyhdistysten postituslistojen hyödyn- täminen. Jos aluehuolto-yhtiö tai muut alueen isännöitsi- jät saadaan ymmärtämään taloyhtiöverkostotyön mah- dollisuudet myös heidän omalle toiminnalleen,

parhaimmillaan saadaan tätä kautta luotua yhteydet kerralla useampaan taloyhtiöön. Tavoitteena tulee olla, että suurimpaan osaan alueen taloyhtiöistä olisi yhteys vähintään yhden henkilön kautta ja tämän vähittäinen laajentaminen niin, että useampi taloyhtiön hallituksen jäsen liittyisi verkostotoimintaa varten käyttöön otettavalle sähköiselle keskustelualustalle. **Taloyhtiöiden verkostotoiminta koskeva myyntipuhe toimii kokemusten mukaan parhaiten silloin, kun taloyhtiöiden vastuuhenkilöt saadaan luottamaan verkostotyön tuovan lisäarvoa taloyhtiön hallitustyön arkeen ja konkreettisia ratkaisuja taloyhtiön ongelmiin ja kehittämistarpeisiin.**

### 3.4. Osapuolten roolit ja näkökulmat

#### Taloyhtiö

**Tärkein rooli taloyhtiöiden naapurustoyhteistyössä on taloyhtiöillä itsellään, käytännössä hallitusten jäsenillä.** Toimintaa käynnistettäessä pyritään saamaan yhteys mahdollisimman moneen alueen taloyhtiöstä ja houkuttelemaan hallitusten jäsenet mukaan verkostotyöhön. Vaikka toiminta perustuu vapaaehtoisuuteen, toimiakseen hyvin yhteisö vaatii osallistujilta aktiivisuutta. Aiemmissa piloteissa on havaittu, että taloyhtiöiden hallituksia motivoi mitä moninaisemmat teemat, mutta yleisimmin kiinteistön akuutit korjaus- ja kehittämistarpeet. Ideaalitulanteessa alueen taloyhtiöstä verkostotoimintaan osallistuu vähintään yksi hallituksen jäsen. Mitä kattavampi ja aktiivisempi verkosto on, sitä suurempi on tämän potentiaali vaikuttaa kiinteistöjen ja laajemminkin alueen kehittämiseen.

**Naapurustoyhteistyössä tavoitellaan taloyhtiöpäättäjien kehittämisaktiivisuuden kasvattamista kiinteistö- ja aluetasolla kaikilla niillä osa-alueilla, joihin taloyhtiöt ja niiden hallitukset voivat vaikuttaa.** Eri alueiden taloyhtiöklubeissa ja -verkostoissa on käsitelty mm. seuraavia taloyhtiöpäättäjiä kiinnostaneita teemoja: Kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen ja energiaremontit (mm. maalämpö, aurinkosähkö), sähköautojen latausratkaisut, täydennysrakentaminen (liisäkerrosrakentaminen sekä pysäköintikenttien ym. täydennysrakentaminen), korjausrakentaminen ja ryhmäkorjaukset, korttelien yhteispihojen kehittäminen (ml. puutautien torjunta), taloyhtiöiden käyttämät palvelut (isännöinti, huolto jne.), yhteishankinnat/-kilpailutukset, kierto- ja jakamistalouden uudet ratkaisut (yhteiskäyttöiset autot/polkkupyörät, tavaralainaus yms.), urbaani ruoantuotanto (pihaviljely yms.), sosiaaliset näkökulmat (turvallisuus, viihtyisyys, yhteisöllisyys), varautuminen ja poikkeusolot (esim. väestönsuojien kunto), ympäristötaide (esim. muralit), liikenneturvallisuus lähikaduilla, alueen kaavoituksen vaikuttaminen sekä jyräjoiden torjunta taloyhtiöiden yhteistyönä. Kun toiminnassa saavutetaan vaihe, jossa osallistujat itse ehdottavat ”mitä muuta voisimme tehdä yhdessä”, on todennäköistä, että hallitusten yhteistyöverkosto on saatu toimimaan. Tätä tulisi kaikin mahdollisin tavoin tukea ja rohkaista.

#### Konsultti

Matinkylän taloyhtiöverkostotyössä ja pääkaupunkiseudulla tehdyissä Taloyhtiöklubi-piloteissa lähtökohtana on ollut ulkopuolisen konsultin johdolla tehtävä taloyhtiöiden naapurustoyhteistyö. Saadakseen toiminnan

käyntiin konsultin on otettava ”alue haltuun”: analysoitava kiinteistökatka, saatava yhteys taloyhtiöiden hallituksiin, selvitettävä olennaiset paikalliset sidosryhmät sekä käynnistettävä verkoston toiminta ja fasilitointi taloyhtiöiden esille nostamien tarpeiden ja toiveiden ohjaamana. **Konsultin toimintafilosofian tulee koko ajan tukea verkostotoiminnan perustavoitetta, aktiivoida hallituksia kehittämään taloyhtiönsä toimintaa - ”reaktiivisesta korjaamisesta proaktiiviseen kehittämiseen”**

**Ollennainen osa taloyhtiöiden verkostotoiminnan käynnistämistä on luottamuksen rakentaminen konsultin ja taloyhtiöiden välille.** Konsultin on omattava syvä ymmärrys taloyhtiöiden tavoitteellisesta ja pitkäjänteisestä kehittämisestä, mutta myös taloyhtiöiden hallinnossa toimimisesta niin, että löydetään yhteinen kieli ja syntyy luottamus yhteiseen tekemiseen. Taloyhtiöiden on oltava vakuuttuneita siitä, että konsultin toiminta on ehdottaman riippumatonta ja perustuu yksinomaan verkoston taloyhtiöiden tahtoon toiminnan tarkoitukselta. Tasapainon hakeminen on tässäkin olennaista: miten varmistetaan riippumattomuus tilanteessa, jossa taloyhtiöt mahdollisesti haluaisivat hankkia häneltä projektinjohto- tai suunnittelupalveluita, kun kehittämisaktiivisuus on saatu herätettyä. Toisaalta taloyhtiöverkostotyö edellyttää tätä koordinoivan konsultin toiminnan rahoittamista jollakin tavalla. Tärkeintä on konsultin toimiminen sellaisessa roolissa ja sellaisilla liiketoimintamalleilla, että voidaan aidosti lunastaa lupaus olla aina taloyhtiöiden puolella.

#### Kaupunkiorganisaatio

**Kaupunki ei toimi palveluntuottajana taloyhtiöverkostossa, mutta jos tätä käynnistetään ja kehitetään kohdealueella kaupungin rahoittamana, kaupungilla on toiminnassa ohjausrooli.** Poikkihallinnollisen, erityisesti kaupunkiympäristön toimialan eri toiminnoista koottavan ohjausryhmän lisäksi tai sijaan, kaupungin tavoitteiden huomiointi voidaan varmistaa perustamalla Matinkylän taloyhtiöverkostotyön tapaan operatiivisempi, suppeampi ydinryhmä.

**Kaupungin organisoituminen riippuu osaltaan siitä, miten merkittävänä osana kaupungin strategisia tavoitteita kohdealueen taloyhtiöverkostotoiminta nähdään.** Kunnianhimoisempaan tavoitteeseen voi olla toiminnan vakiinnuttaminen ja skaalaus muihin kaupungin osiin, ja toiminnan resursointi perustamalla ”taloyhtiökoordinaattori” virka huolehtimaan tähän liittyvistä kaupungin strategisista tavoitteista taloyhtiörajapinnassa ja yhteistyöstä taloyhtiöverkostojen kanssa. Tämä korostaisi taloyhtiöiden ja asukkaiden merkitystä kaupungin keskeisenä yhteistyökumppanina ja sidosryhmänä.

#### Sidosryhmät

Kaikissa viime vuosien taloyhtiöverkostoissa ja Taloyhtiöklubi-pilotoinneissa pääkaupunkiseudulla voidaan taloyhtiöiden lisäksi tunnistaa kolme keskeistä sidosryhmää: HSY:n Ilmastoinfo, yritykset sekä kaupunginosa- ja asukasyhdistykset.

Pääkaupunkiseudun kuntien rahoittama **HSY:n Ilmastoinfo** tarjoaa puolueetonta neuvontaa ja koulutusta

energiatohokkuudesta ja uusiutuvasta energiasta. Taloyhtiöverkoston sähköisellä yhteisöalustalla on voitu tarjota Ilmastoinfon energianeuvontaa ja verkostossa muillakin tavoin markkinoida energiaeksperttikursseja ja muuta koulutustarjontaa. Ilmastoinfon kanssa on myös järjestetty ja kehitetty konseptitasolle kaksi toisiaan täydentävää tapahtumaa, alueellista verkostotyötä tukeva "Taloyhtiöiden yhteistyöilta" sekä laajempi, koko kaupungin taloyhtiöille suunnattu "Taloyhtiöiden energailta ja minimessut".

Taloyhtiöverkoston toiminta tarjoaa **alan yrityksille** hyvät puitteet esitellä taloyhtiöille hyödyllisiä ratkaisuja eri kehittämistarpeisiin. Yritysyhteistyössä on kuitenkin tärkeää löytää tasapaino verkostotoiminnan riippumattomuustavoitteen ja taloyhtiöiden tukemisen välillä.

Parhaimmillaan laajan kontaktipinnan alueen asukkaisten omaavat **kaupunginosa- ja asukasyhdistykset** ja muut alueen kolmannen sektorin järjestötoimijat muodostuvat tärkeäksi paikalliseksi sidosryhmäksi ainakin naapuruston kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä (esim. kaavahankkeet, lisä- ja täydennysrakentaminen, korttelivihreä). Se, että Helsingin kaupunginosayhdistykset HELKA ry myönsi [Vuoden teko 2021 tunnustuksen Taloyhtiöklubi-toimintamallille](#), kertoo synergiaetujen potentiaalista kaupunginosan kehittämisessä.

### 3.5. Taloyhtiöverkoston rahoitus

Taloyhtiöklubi-piloteissa kehitetty taloyhtiöiden naapurustoyhteistyön toimintamalli on lähtenyt siitä perusajatuksesta, että **kaupungit aktivoivat panostuksellaan toimintaa uusilla kohdealueilla, mutta vakiintuessaan toiminta rakentuu tätä koordinoivan konsultin/palveluntuottajan kaupallisen mallin varaan.**

Taloyhtiöiden vastatessa toiminnan kustannuksista kyse voisi olla esimerkiksi kiinteistön asuntojen määrään suhteutetusta (Kiinteistöliiton jäsenmaksun tapaisesta ja suuruudesta), vuosittaisesta jäsenmaksusta, mutta viime kädessä **konsultti ja taloyhtiöt määrittelevät yhteistyön taloudelliset puitteet haluamallaan tavalla.** Sitoutumisen asteen nostamiseksi yhtiökokouksessa on samalla paikallaan linjata, miten hallitusjäsenen taloyhtiöverkostotyöhön käyttämä aika rinnastetaan ns. normaalien hallituskokouksien palkkioihin. Mitä laajempi joukko taloyhtiöitä alueelta saadaan mukaan verkostotoimintaan, sitä varmemmin taloyhtiöiden toiminnasta saama taloudellinen hyöty ylittää tämän kustannukset. Kyse on käytännössä marginaalisesta kustannuksesta verrattuna esimerkiksi taloyhtiöiden vuosibudjetteihin, isoimmista korjausinvestoinneista nyt puhumattakaan. Jo yhdestä yhteisestä kilpailutuksesta saatu taloudellinen hyötyä voi vastata vuosien jäsenmaksua.

### 3.6. Verkostotoiminta käytännössä

#### Kenttätyötä lähellä taloyhtiöitä

Keskeinen osa taloyhtiöiden yhteistyön toimintamallia ovat kohtaamiset taloyhtiöiden hallitusten kesken. Kokouksilla, tapahtumilla, webinaareilla, taloyhtiövierailuilla ja muilla **kohtaamisilla rakennetaan toiminnan arvontuottoa ja hyötyjä taloyhtiöille, aktivoidaan yhteisöä ja tutustutetaan hallitusten jäseniä toisiinsa.**

Yhteisön rakentaminen edellyttää kokeilevaa kehittämistä sekä osallistujien näkemysten huomiointia niin kohtaamisten kuin teemojen ja konkretian suhteen. Yksi tapa järjestää kohtaamisia naapurustossa on kutsua sähköisellä keskustelualustalla hallituksen jäseniä tutustumaan esimerkiksi energiaremontin toteuttamiseen alueen taloyhtiöön. Koska eniten yhteistyömahdollisuuksia on lähimmillä naapurikiinteistöillä, on hyvä pyrkiä järjestämään korttelitapaamisia korttelin taloyhtiöitä kiinnostavista teemoista (esim. yhteiset pysäköintikentät). Parhaimmillaan korttelitason keskusteluissa avautuu laajempia näkymiä esimerkiksi yhteisten korttelipiha-alueiden kehittämistarpeista tai korttelin täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

#### Etätapaamisia ja tiedon lisäämistä

**Toimiva tapa ylläpitää aktiivisuutta taloyhtiöverkossa on tarjota erilaisia etäkokouksia.** Matinkylän taloyhtiöverkossa verkkotapaamisia on järjestetty viikkoagendan mukaisesti tiettyinä päivinä, kukin eri kellonaikaan ja vähän eri tulokulmalla. Nämä on nimetty lounastreffeiksi, iltakokoukseksi sekä yritysesittelyitä tarjoaviksi palveluperjantaisiksi. Erillisissä etäkokouksissa voidaan syventyä tarkemmin tiettyyn aiheeseen, tarvittaessa ulkopuoliseen asiantuntijaan tukeutuen. Matinkylän taloyhtiöverkoston kuuluville on tarjottu useampia "Energiatodistus hyötykäyttöön" -koulutuksia, tarkoituksena auttaa hallituksia saamaan tämä aidoksi työkaluksi energiatoimenpiteiden suunnittelussa. Tähän liittyen taloyhtiöille tehdään opas ja tarjouspyyntöpohja laadukkaana energiatoiminnan kilpailuttamiseksi. Yritysyhteiskumppanuuksien myötä on Matinkylän taloyhtiöille voitu tarjota "iltakouluna" myös tilinpäätösanalyysiä ja hoitokuluvertailua.

Vaihtoehtoja etäkokousten sisällöissä ja frekvensseissä kannattaa kokeilla, ja hakea tasapainoa järjestetyn ja vapaamuotoisemman tilaisuuden välillä, jossa annetaan enemmän tilaa kokemusten jakamiselle toisille taloyhtiöille. **Digitaalinen keskustelualusta** mahdollistaa keskustelun eri teemoista niin alueittain kuin kaikkien eri taloyhtiöverkoston kuuluvien kesken myös sovittujen tapaamisten välillä. Tämä kautta taloyhtiöiden hallituksille voidaan tarjota myös alan asiantuntijoiden tai kaupungin edustajien kannanottoja esille nousseisiin kysymyksiin.



## Yhteisön muodostamista ja konkretian hakemista

Taloyhtiöverkoston yhtenä tavoitteena on aktivoida hallituksen jäseniä lisäämään energiatehokkuustyössä tarvittavaa tietopohjaa. Omaa koulutustoimintaa hyödyllisempää on usein jakaa tietoa hallituksille muiden järjestämistä koulutuksista, josta ei yleensä ole saatavilla keskitetysti tietoa. **Isommat tapahtumat tarjoavat sekä koulutuksellista sisältöä, että toimivat yhteisön rakentajina.** Vantaan ja Espoon taloyhtiöverkostoissa on kehitetty kahta erilaista tapahtumakonseptia yhdessä kaupungin, HSY:n Ilmastoinfon ja alueen keskeisten sidosryhmien kanssa. Espoon Matinkylässä loppuvuonna 2023 järjestetyssä ”**Taloyhtiöiden yhteistyöillan**” painotus oli taloyhtiöiden ja kaupungin välisessä yhteistyössä taloyhtiöitä kiinnostavien teemojen (kaavoitus, liikenne) kautta. Aiemmin Vantaalla ja syksyllä 2024 Espoossa järjestetyn ”**Taloyhtiöiden energialta ja miniseminaarin**” kohderyhmänä olivat Ilmastoinfon energiaeksperttikurssin käyneet ja muutkin taloyhtiöiden hallitusjäsenet PKS-kunnissa. Ministeritason puhujaa täydensivät asiantuntijapuheenvuorot, taloyhtiöiden edustajista koottu paneelikeskustelu sekä ”minimessut”, jossa alan yritykset ja kaupungit esittelivät taloyhtiöitä palveluitaan ja hankkeitaan.

**Taloyhtiöiden yhteistyön suuret mahdollisuudet liittyvät yhdistetyn ostovoiman ja -volyymin hyödyntämiseen.** Palveluita taloyhtiöille tarjoavat yritykset ovat muutenkin kiinnostuneita taloyhtiöiden yhteistyöstä. Espoon ja Vantaan taloyhtiöverkostoissa tarjottiin v. 2024 taloyhtiöille (kaupunkien kustantamana) mahdollisuus ulkopuolisen yrityksen tekemään **hiilijalanjälkitarkasteluun** ja saada samalla konkreettisia toimenpidesuosituksia energiatehokkuustyöhönsä. Ulkopuolisen yrityksen kertaluonteisesti tekemän, **taloyhtiön tilinpäätös- ja hoitokuluvertailun** lisäksi Matinkylän taloyhtiöille on voitu tarjota ilmaiseksi **projektien kilpailuttamista ja rahoittamista helpottava palvelu.** Matinkylään alkuvuonna 2024 tuodun **tavaravuokraus- ja lainauskon-**tin valikoima on puolestaan voitu tarjota määrääjäksi puoleen hintaan taloyhtiöverkoston jäsenille. Vaikka yritysyhteistyöllä ja erilaisten ”klubialennusten” neuvottelemisella voidaan tarjota konkreettisia etuja taloyhtiöille, toiminnan on silti oltava palvelutuottajista riippumatonta.



## Verkostotyössä tarvittavia työkaluja

Verkostotyötä varten konsultti tarvitsee käyttöönsä erilaisia toisiaan täydentäviä, viestintään, kokousten

järjestämiseen ja taloyhtiöiden tietoihin/dataan liittyviä työkaluja: **Etäkokousohjelmisto** (Teams, Google Meet tai vastaava) alentaa kynnystä osallistua ja mahdollistaa isommat osallistujamäärät, kokousten tallentamisen ja chat-keskustelujen litteroinnin. **Tapahtumahallinta-ohjelmisto** taas mahdollistaa, etä- ja läsnäkokousten sekä koulutusten ja tapahtumien kutsujen ja ilmoittautumisten hallinnoinnin. Jotta saadaan muodostettua kuva alueen As Oy -muotoisesta kiinteistökannasta, kaupungin karttapalvelu- ym. rekistereitä on hyvä voida täydentää kaupallisen **Taloyhtiödata-tietokannan** tvs. palvelulla. **Keskustelufoorumi-tyyppinen digialusta** luo puolestaan hallituksille väylän pitää yhteyttä toisiinsa ja yhteisöön. **Uutiskirjesovellus** on tuo viestintään selkeyttä ja tarjoaa **verkoston internet-sivujen** lisäksi väylän tavoittaa myös verkoston ulkopuolisia, toiminnasta kiinnostuneita tahoja. Näiden lisäksi tarvitaan luonnollisesti vielä **pilvipalvelu** toimintaan liittyvän tiedon tallentamiseen ja jakamiseen.

## 3.7. Viestintä

### Viestinnän tavoitteet

Kaupunkien näkökulmasta klubitoiminnan viestinnän tavoitteita ohjaavat ensisijaisesti ne kaupungin omat strategiset ja toiminnalliset tavoitteet, joita varten verkostotoimintaa kaupungin toimesta on lähdetty aktivoimaan. **Kaupungin näkökulmasta verkostotoiminta avaa kokonaan uuden mahdollisuuden viestiä asioista taloyhtiöpäättäjien suuntaan keskitetysti, erityisesti naapurustotasolla.** Jotta tätä voidaan hyödyntää kaupungilla mahdollisimman laajasti, on panostettava myös kaupungin sisäiseen viestintään.

**Verkostotoiminta itsessään on pitkälti viestintää taloyhtiöiden hallituksille heille tärkeistä asioista ja samalla toiminnan ydintavoitteiden edistämistä.** Käytännössä viestintä liittyy taloyhtiöiden johtamiseen ja kehittämiseen tai laajempiin naapurustoa koskeviin aiheisiin.

### Viestintäkanavat

**Taloyhtiöverkostossa kannattaa ottaa käyttöön mahdollisimman laajasti toisiaan täydentäviä viestintäkanavia.** Konsultin/palvelutuottaja vastuulla on hallita viestintää ja myös kehittää tätä palvelemaan toiminnan tavoitteita. Konsultin keskeisiä viestintätapoja ovat **suora sähköpostiviestintä taloyhtiöille, Taloyhtiöklubi-hankkeen kotisivujen ylläpito, sosiaalisen median eri kanavat** (FB, X/Twitter, Youtube) sekä Vantaan ja Espoon kaupunkien taloyhtiöiden verkostotyössä kehitetyt **uutiskirje ja digitaalinen keskustelualusta.** Viimeksi mainittu on tarjonnut hallituksille paikan keskustella yhteisesti ja halutessaan myös yksityisesti eri taloyhtiöiden kesken, lähettää kysymyksiä Ilmastoinfon asiantuntijoille sekä väylän välittää ajankoh- taista koulutus- ym. tietoa taloyhtiöverkoston tarpeisiin. Kaikessa viestinnässä on luonnollisesti noudatettava henkilö tietojen käsittelyä sääntelevää lakia (GDPR).

**Kaupungin viestintäkanavia hyödynnetään tarvittavassa laajuudessa:** eri teemaisten kaupungin uutiskirjeiden, kaupungin internet-sivujen ja sosiaalisen median kanavien lisäksi viestinnässä voidaan tukeutua kaupungin alueella järjestämiin tapahtumiin, asukasiltoihin



sekä kaavoitukseen tms. asukkaiden osallisuuteen liittyviin tilaisuuksiin. **HSY:n Ilmastoinfon viestintäkanavat** kotisivuista eri teemaisiin uutiskirjeisiin ja tapahtumaan ovat tärkeä osa viestintäpalettia. Kaikkia edellä mainittuja on kuitenkin tärkeä vielä täydentää tekemällä mahdollisimman laajasti **viestintäyhteistyötä alueen asukasyhdistysten ja muiden toimijoiden kanssa.** Yhdistysten, järjestöjen ja yritysten jäsen- ja asiakasrekistereiden, kokousten ja heidän järjestämien tapahtumien, kuten myös alueellisten somekanavien kautta on mahdollista saada aivan uusi ulottuvuus taloyhtiörajapintaan. Tämä koskee myös mahdollista **aluehuoltoyhtiötä ja isännöintikenttää**, jos heidät saadaan osaksi taloyhtiöverkoston viestintäpalettia.



#### 4. LOPUKSI

Espoossa ja laajemminkin pääkaupunkiseudulla viime vuosien aikana hankitut kokemukset ([www.taloyhtioklubi-hanke.fi](http://www.taloyhtioklubi-hanke.fi)) taloyhtiöiden verkostotyöstä ovat toimintamallin moninaisista haasteista huolimatta olleet myönteisiä. **Koordinoidulle yhteistyölle taloyhtiöpäättäjien kesken sekä keskusteluyhteyden syventämiselle kaupungin ja taloyhtiöiden välillä on ilmeistä tarvetta.**

Parhaimmillaan taloyhtiöiden naapurustoyhteistyö koordinoidun klubitoiminnan muodossa on kaupungeille resurssi, jonka kautta voidaan edistää erilaisia kaupunkien strategisia tavoitteita. Koska taloyhtiöiden yhteistyön perusrakenteet puuttuvat kaupungeista ja alueilta, nämä täytyy ensin rakentaa. **Tämä opas tukee yleisemminkin keskustelua siitä, miten taloyhtiöt tulisi saattaa osaksi kaupunkien kestävä kehityksen toimenpidekokonaisuutta.**

#### LIITEAINEISTOT

Taloyhtiöklubi-hankkeen ns. 1-vaiheessa (kolmen kaupungin yhteishanke 2020–21) toteutettuja videoita, jotka avaavat kaupunkien näkökulmia ja toiminnan mahdollisuuksia:

[Taloyhtiöklubi-hanke Espoossa](#) (Olli Isotalo)

[Taloyhtiöklubi-hanke, johtopäätöksiä](#) (Pekka Sauri, Kimmo Karvinen)

[Taloyhtiöklubi-hanke, johtopäätöksiä II](#) (Kimmo Karvinen, Olli-Pekka Pietiläinen)

Kansi: Vuokaavio Matinkylän v. 2023-24 taloyhtiöverkostotoiminnasta

Liite 1: Kyselymalli taloyhtiöverkostolle toimintaa käynnistettäessä (Webropol)

Liite 2: Kyselymalli taloyhtiöverkostolle kaupunkivetoisen hankkeen päättyessä (Webropol)

Saate

*I. Taustakysymykset:*

1. Vastaajan rooli taloyhtiössä: Hallituksen pj. / Hallituksen jäsen / Osakas / jos muu, mikä: avovastaus.
2. Taloyhtiön tyyppi: Kerrostalo / rivitalo tai paritalo.
3. Taloyhtiön koko: 10-30 / 31-60 / 60+.
4. Taloyhtiön nimi tai katu, jolla taloyhtiö sijaitsee (vapaaehtoinen): Avovastaus.

*II. Kokemukset Taloyhtiöklubi-hankkeesta (2020-21):*

5. Miten hyödyllisenä yleisesti pidät ideaa pyrkiä lisäämään taloyhtiöiden yhteistyötä? Asteikko 1-5.
6. Osallistuitko Taloyhtiöklubi-hankkeen (2020-21) tapaamisiin? ja jos, niin kuinka moneen: 3+ / 2 / 1 / 0.
7. Millaisena koit toiminnan ja millaisia kehitysehdotuksia sinulla on siihen liittyen? Tai kerro, miksi taloyhtiönne ei tuolloin osallistunut taloyhtiöklubitoimintaan? Avovastaus.

*III. TYKKI-hanketta koskevia toiveita ja ajatuksia:*

8. Arvioi eri teemojen kiinnostavuutta taloyhtiösi kannalta. Asteikko 1-5: Energiatohokkuuden ja -säästön edistäminen, Lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksien tunnistaminen, Taloyhtiöiden yhteistyö palveluiden hankkimisessa, Taloyhtiöiden yhteistyö korjausrakentamisessa, Keskustelu kaupungin kanssa alueen kehittämisestä, Korttelipihojen yhteiskehittäminen, Tuholaisten yhteinen torjunta, Jakamistalouden palvelut.
9. Kommentit edelliseen koskien kiinnostavia teemoja: Avovastaus.
10. Olisiko taloyhtiönne kiinnostunut sijoittamaan tavaranlainauskontin tontillenne hankkeen kokeiluna? Kyllä, mahdollisesti / Ei.
11. Mitä muita teemoja taloyhtiöverkostossa kannattaisi käsitellä ja pyrkiä edistämään? Avovastaus.
12. Millaisissa teemoissa ja minkä kaupungin toiminnon kanssa erityisesti toivoisit vuoropuhelua taloyhtiöverkostossa? Avovastaus.

*IV. Oman taloyhtiön tilanne ja tarpeet:*

13. Onko taloyhtiössänne jo toteutettu, päätetty tai suunnitteilla seuraavia toimenpiteitä tai selvityksiä? Asteikko Toteutettu / Päätetty / Suunnitteilla / Kiinnostaa / Ei ajankohtaista: Energiansäästöselvitys, Aurinkopaneelit, PILP, Maalämpö, Patteriverkoston tasapainotus tai termostaattien uusiminen, Sähköautojen latausvalmiudet, Vesikaton uusiminen, Ylä-/alapohjan lisäeristäminen, Jäteveden lämpöhäviön hyödyntäminen, Veden kulutusperusteiseen laskutukseen siirtyminen.
14. Onko taloyhtiönne saanut ARA:lta energia-avustusta tai sähköautojen latausinfra-avustusta? Kyllä / Ei / On tarkoitus hakea / EOS.
15. Millaista tukea taloyhtiöverkostolta erityisesti toivoisit energia-asioissa? Avovastaus.
16. Onko taloyhtiössänne selvitetty lisä-/täydennysrakentamisen mahdollisuuksia? Kyllä / Ei, mutta on keskusteltu ja tämä kiinnostaa / Ei.
17. Onko taloyhtiössänne toteutettu kierto-/jakamistalouden toimenpiteitä? Jos on, niin millaisia? Avovastaus.
18. Millaista muuta tukea taloyhtiönne tarvitsee koskien energiatoimenpiteitä ja naapurustoyhteistyötä? Avovastaus.
19. Olisitteko kiinnostunut HSY:n Ilmastoinfon maksuttomasta Energiaeksperttikoulutuksesta tai Koutsi-verkkokoulutuksesta? Kyllä, minä tai muu hallituksen jäsen / Ehkä, mutta tarvitsisi lisätietoa tämän sisällöstä / En / Olen käynyt tällaisen.
20. Olisiko taloyhtiösi kiinnostunut hankkeen yhteistyökumppanin tekemästä, taloyhtiön hiilijalanjälkeä kartoittavasta maksuttomasta selvityksestä (parannuspotentiaali)? Kyllä, mahdollisesti / En usko.
21. Terveiset ja kehittämisideat hankkeelle tai Espoon kaupungille. Avovastaus.

Saate

*I. Taustakysymykset:*

1. Vastaja rooli taloyhtiössä: Hallituksen pj. / hallituksen jäsen / muu / Ei vastausta.
2. Taloyhtiön tyyppi: Kerrostalo / rivitalo tai paritalo / Ei vastausta.
3. Taloyhtiön koko: 10-30 / 31-60 / 60+ / Ei vastausta.
4. Taloyhtiön nimi tai katu (vapaaehtoinen). Avovastaus.

*II. Taloyhtiöiden yhteistyöstä yleisesti:*

5. Miten hyödyllisenä yleisesti pidät perusideaa pyrkiä lisäämään taloyhtiöiden välistä yhteistyötä naapurustossa? Asteikko 1-5, EOS.
6. Onko taloyhtiöiden yhteistyötä alueella onnistuttu lisäämään hankkeen myötä? Asteikko 1-5, EOS.
7. Mikä on mielestäsi suurin syy siihen, että kaikkia alueen taloyhtiöitä ei olla saatu mukaan toimintaan? Taloyhtiöiden välinen yhteistyö ei tuo riittävästi lisäarvoa / Aikapula: varsinainen hallitustyö taloyhtiössä vie kaiken ajan / Taloyhtiöverkoston toimintaan osallistumisesta ei makseta kokouspalkkioita / Vaihtuvuus oman hallituksen kokoonpanossa / Muu, mikä? Avovastaus.

*III. Kokemukset hankkeen toiminnasta, tapahtumista ja pilotoinneista:*

8. (Hankkeen päätavoitteet kuvaten) Miten hyvin taloyhtiöverkostotyössä on kokonaisuudessaan onnistuttu vastamaan ko. tavoitteisiin? Asteikko 1-5, EOS.
9. Millaisen arvosanan annat seuraaville hankkeen toiminnoille, tapahtumille tai aktiviteeteille? Asteikko 1-5, EOS: Kokoukset, tapaamiset tai koulutukset, Tiedon jakaminen ja keskustelut taloyhtiöiden kesken, Tuki hallituksille energiatehokkuustoimien edistämiseen omassa taloyhtiössä, HSY:n Ilmastoinfon energianeuvonta verkoston taloyhtiöille, Digitaalinen keskustelualusta hallituksille, Vuoropuhelun lisääminen kaupungin ja taloyhtiöiden välillä, "Kiinteistön Hiililaskuri" -pilotointi alueella, "Taloyhtiöiden yhteistyöilta" alueella, "Taloyhtiöyhtiöiden Energialta ja minimessut" Espoossa, Uutiskirjeviestintä, "Energiatodistus hyötykäyttöön" -koulutukset, Verkoston taloyhtiöiden tilinpäätösanalyysi ja hoitokuluvertailu, Tavaravuokraus- ja lainauskontti alennuksineen, Muu, mikä? Avovastaus.
10. (Tavanvuokraus-/lainauspalvelu kuvaten) Mikä saisi sinut henkilökohtaisesti tai taloyhtiönne käyttämään tavara-lainaamopalvelua? Avovastaus.
11. Miten olet osallistunut taloyhtiöverkoston toimintaan, kuinka säännöllisesti ja missä yhteyksissä? Olen osallistunut kokouksiin tai koulutuksiin kuukausittain / Olen osallistunut kokouksiin tai koulutuksiin satunnaisesti / Osallistuin aikaisemmin, mutta en enää / Olen osallistunut laajempiin yhteistapaamisiin (Taloyhtiöiden yhteistyöilta, Taloyhtiöiden energialta ja minimessut), Muu, mikä? Avovastaus.
12. Miten suhtaudut seuraaviin väittämiin? Asteikko 1-5, EOS: Taloyhtiöverkostotoiminta on lisännyt keskustelua ja energiatehokkuustoimenpiteisiin ryhtymistä oman taloyhtiöni hallituksessa, Taloyhtiöverkostossa on käsitelty oikeita asioita ajatellen hankkeen tavoitteita ja taloyhtiöni intressejä, Ymmärrykseni, tietoni ja kiinnostukseni taloyhtiön energiatehokkuustyöstä ovat lisääntyneet taloyhtiöverkostotoiminnan myötä.
13. Mikä on ollut parasta taloyhtiöverkoston toiminnassa? Avovastaus.
14. Missä olisi kehitettävää? Avovastaus.

*IV. Ajatuksia taloyhtiöverkostotoiminnan jatkosta alueella:*

15. (Kaupungin hankkeen päättyessä, mutta toiminnan jatkuessa) Mitä pidät parhaana tapana rahoittaa taloyhtiöverkoston toimintaa jatkossa? Pidän parhaana, että verkostoon kuulumisen taloyhtiöille on perusmuodossaan makсутonta, mutta erikseen tulee saataville maksullisia palveluita (esim. yhteiskilpailutusten järjestäminen) / Pidän parhaana, että taloyhtiöverkostossa olisi "jäsenmaksu"-tyyppinen vuosimaksu taloyhtiöille / Mielestäni taloyhtiöverkoston toimintaa ei tarvita lainkaan / Muu, mikä? Avovastaus / En osaa sanoa.
16. Kun tarkoitus on, että taloyhtiöverkoston toiminta alueella jatkuu, niin mitkä asiat eniten kiinnostavat? Asteikko 1-5, EOS: Taloyhtiöiden palveluiden yhteiskilpailutukset, Yhteistyö korjausrakentamisessa, Lisä- ja täydennysrakentamisen selvittäminen, Korttelitason yhteistyö (esim. korttelipihat), Yhteiskäyttöisten pysäköintitonttien kehittäminen, Kokemusten jakaminen taloyhtiöiden palveluntuottajista / Vapaamuotoinen verkostoituminen toisten taloyhtiöiden hallitusten kanssa, Yhteisöllisyyden kehittäminen naapurustossa, Alueen kehittäminen taloyhtiöiden yhteistyön kautta / Muu, mikä? Avovastaus.
17. Ideat, kommentit ja toiveet Matinkylän Taloyhtiöklubin jatkolle: Avovastaus.

*V. Palaute:*

18. Palaute Espoon kaupungille, esim. mistä teemoista toivoisit keskusteluyhteyden tiivistämistä? Avovastaus.