

Taloyhtiöstrategian laadinta - missä mennään?

ENNAKKOVALMISTELU

- aloite laadinnasta
- hallituksen päätös laadinnasta
- tiedottaminen syysyhtiökokouksessa
- työryhmä hallitus + 3 toteuttamaan
 - kokoontunut 7 kertaa
 - sisältöjen pohtiminen ja olemassa olevien lähtötietojen kartoitus, tarvittaessa täydentäminen
 - asukaskyselyn valmistelu:

ASUKASKYSELY TOTEUTETTIIN KEVÄÄLLÄ 2019

- selvitti osakkaiden ja asukkaiden tahtotilaa ja käsityksiä

TÄMÄ ON TEHTY

TÄNNE
SUUNNATAAN

LÄHDEAINEISTON ANALYSOINTI
STRATEGIAN LAADINTA
PÄÄTÖS YHTIÖKOKOUKSESSA

KÄYTTÖ JA SEURANTA

päätökset :

Esim. jakelusta, seurannasta, päivityksestä liitetään strategiaan

Kyselyllä selvitettiin

- tyytyväisyyttä / tyytymättömyyttä nykytilaan
- toiveita
- käsityksiä

Valaistiin resursseja (suhteessa toiveisiin)

Kyselyn aihepiirit

- **lähtötiedot:**
vastaajien ikärakenne, ruokakuntako, osaaminen, tietotaito...
- **arvot, imago, asumiskulttuuri:**
millainen on asumiskulttuuri nyt, millaisena asukkaat haluavat nähdä Hauhon tulevaisuuden...
- **rakennus teknisenä kokonaisuutena:**
huolto, peruskorjaus/-parannus, kehittäminen/säilyttäminen, turvallisuus...
- **talous:**
millaiseen taloudenpitoon yhtiön halutaan tähtäävän?
- **viestintä:**
viestinnän tavoitteet, tavat ja resurssit...
- **piha, yhteistilat:**
mitä? kenelle? käyttökulttuuri?
- **palvelut, yhteisöllisyys:**
uudet palvelukonseptit, yhteiskäyttöpalvelut, yhteisöllisyyden kehittäminen...
isännöinti ja huoltopalvelut
osaaminen taloyhtiön/yhteisön käyttöön
- **yhtiön suhde ympäristöön:**
yhdyskuntarakenteeseen, sosiaaliseen rakenteeseen, ympäristön muutoksiin, paikallinen asukas- ja yhtiöyhteistyö...

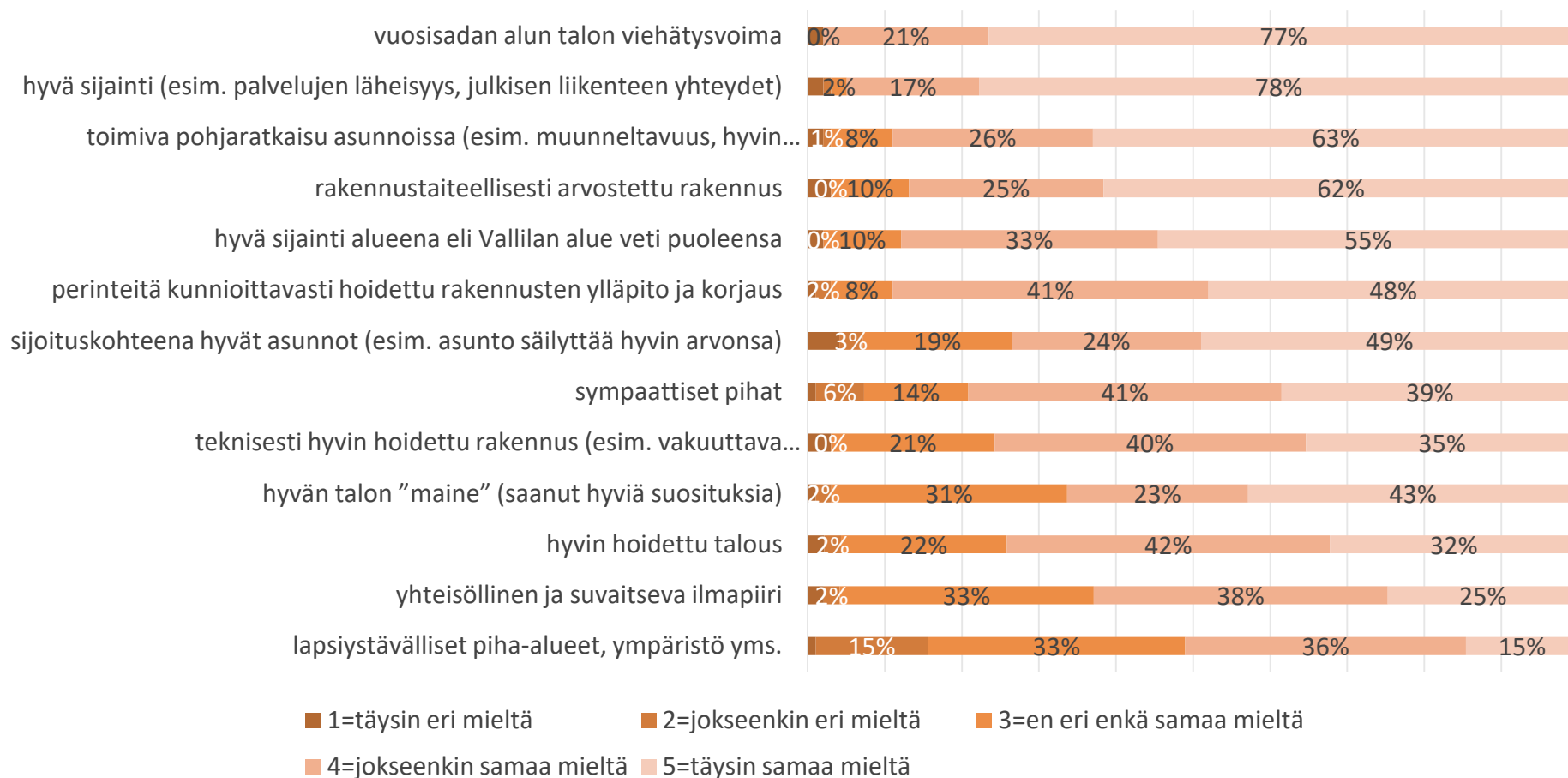
Kyselyn toteutuksesta ja tulosten käytöstä

- osoitettiin 18 vuotta kyselyvuonna täyttävälle asukkaille ja osakkaille
- toteutettiin anonyymisti, tulokset julkistetaan tilastotasolla
- vastaajia ei julkaista
- toteutettiin sähköisenä, tarjottua paperivastausmahdollisuutta ei käytetty
- kysely oli varsin laaja, mutta osan kysymyksistä saattoi halutessaan jättää vastaamatta
- avovastauksiakin saatiin runsaasti
 - toimivat työryhmän ja hallitusten tietovarantona
 - ja ideapankkina tulevaisuudessa
- tulokset toimivat osaltaan taloyhtiöstrategian laatimisen tietopohjana, eivät siis johda suoraan päätöksentekoon
- mitä enemmän tietoa kyselyllä saadaan kerättyä, sitä suuremman painoarvon sille voi antaa.

Vastausprosentti oli todella hyvä: yli 50

(103 kokonaista, 9 osittaista vastausta)

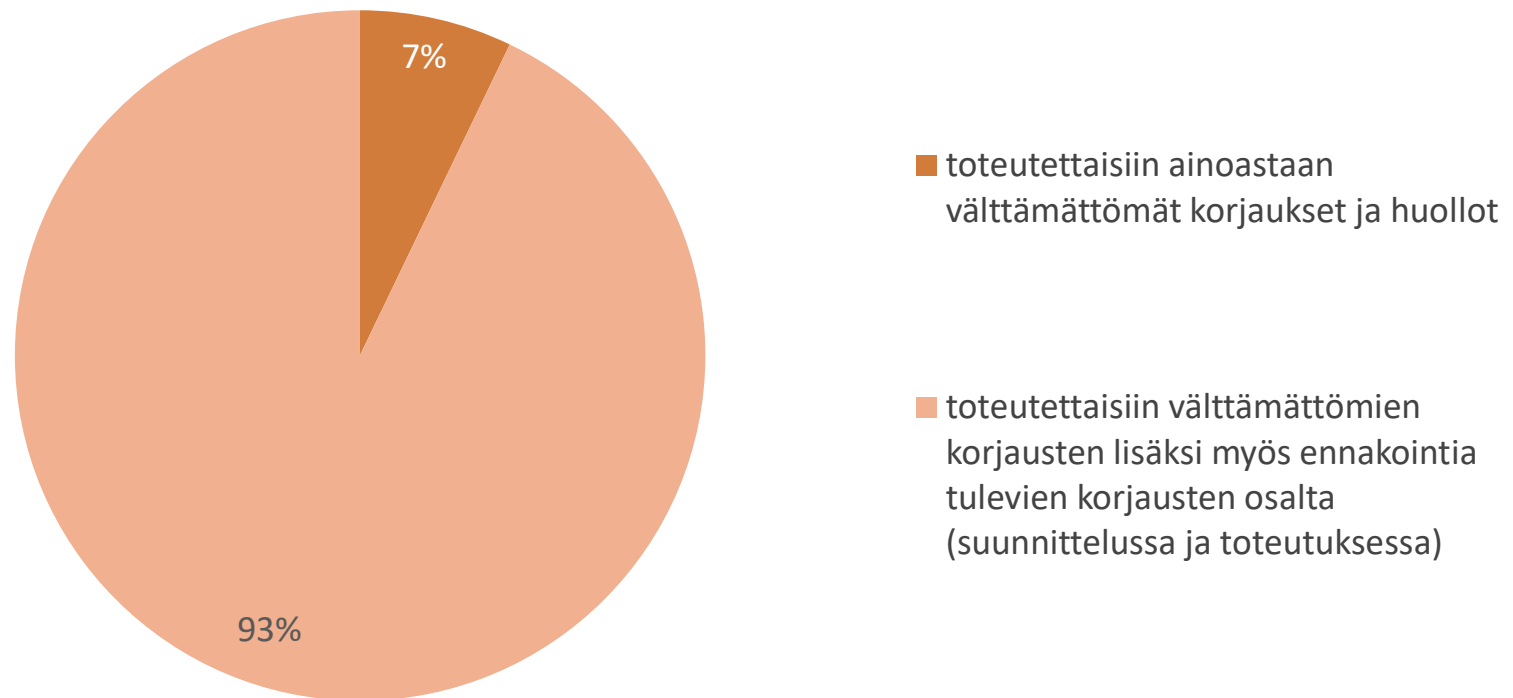
Muistele, mitkä asiat vaikuttivat päätöksentekoosi ostaessasi / vuokratessasi asuntoasi. Mielestäni As Oy Hauholla oli:



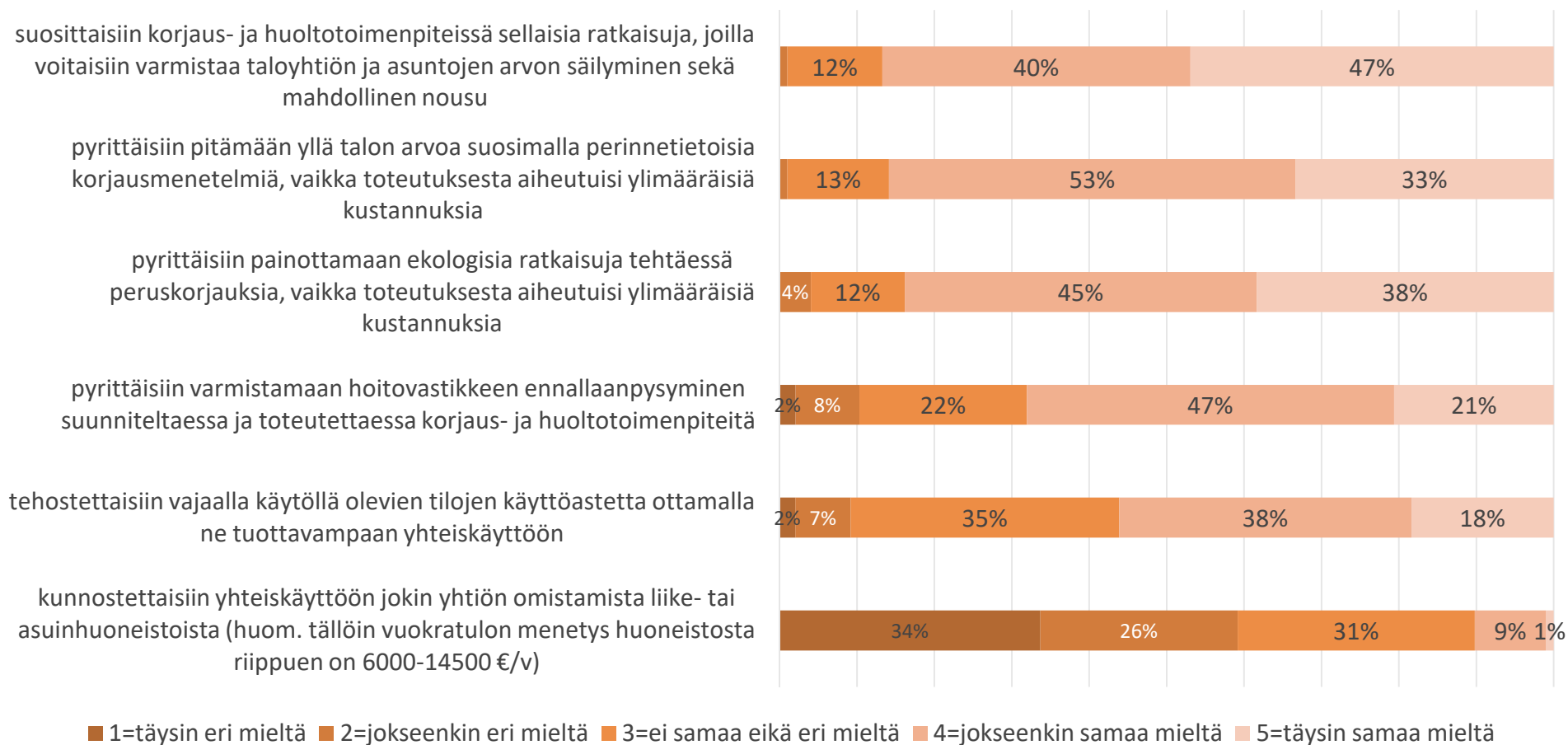
Mikä saisi sinut muuttamaan pois/myymään asuntosi



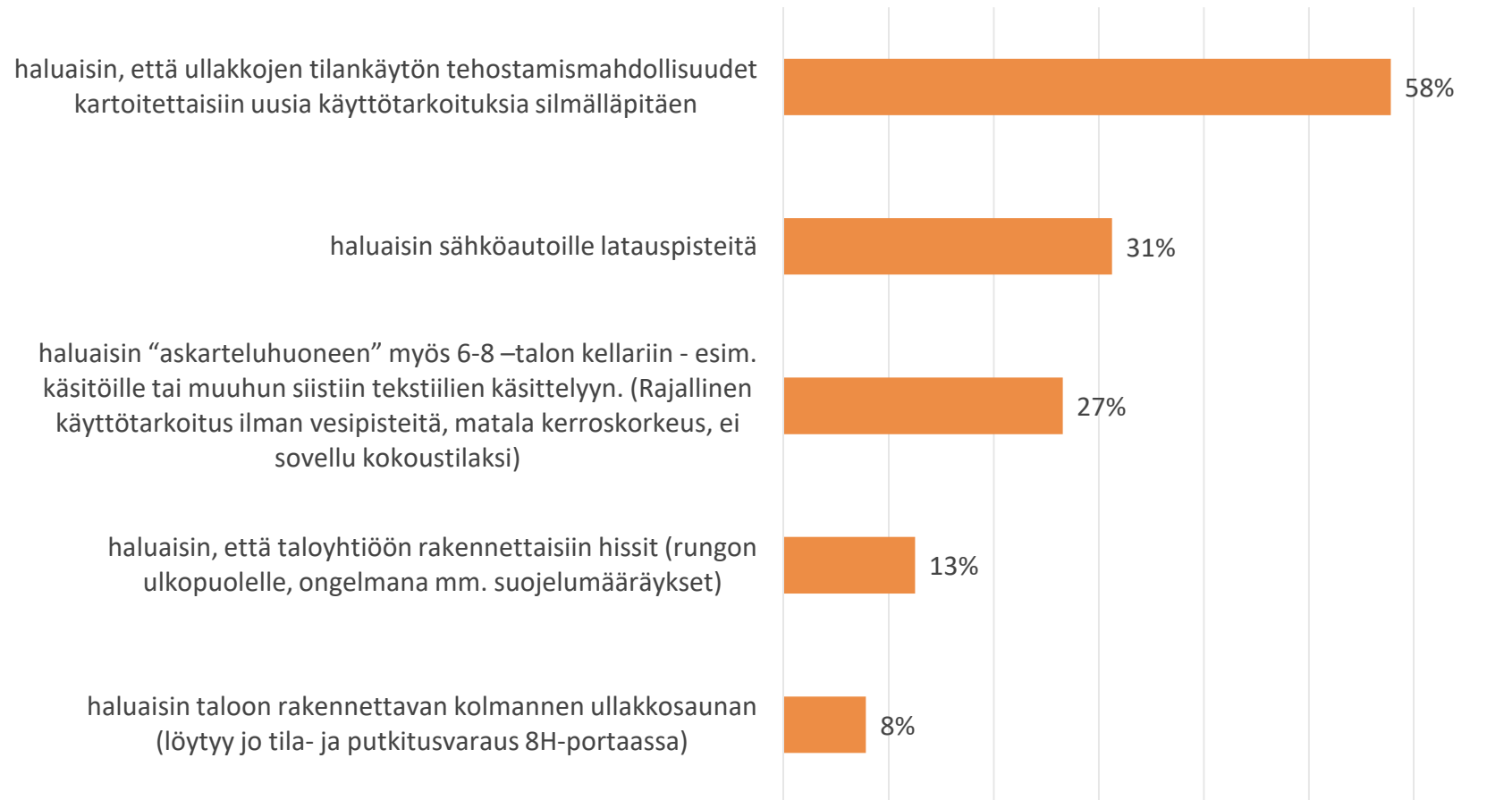
Haluaisin, että taloyhtiössä:



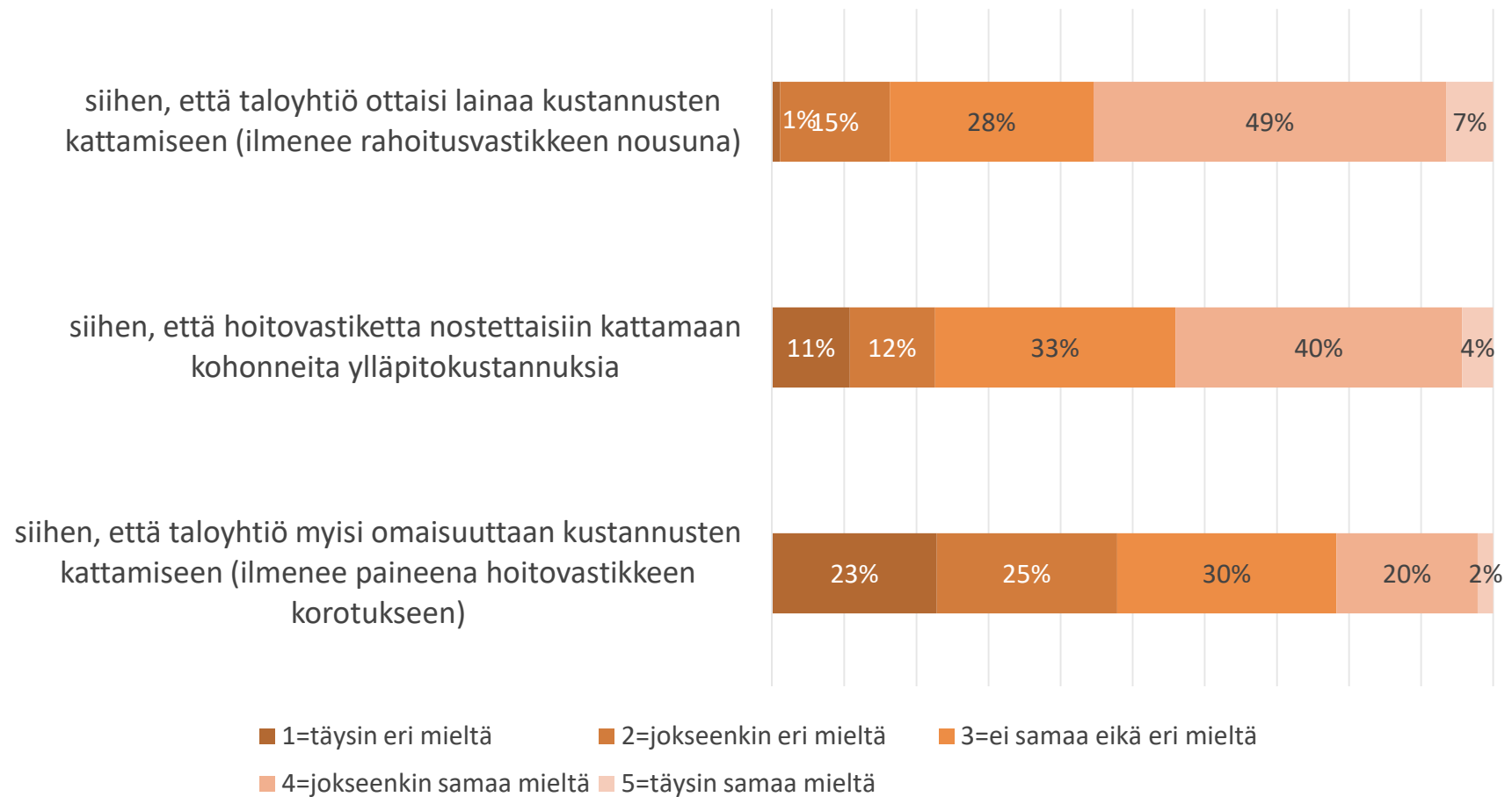
Haluaisin, että taloyhtiössä:



Mihin seuraavista hankkeista haluaisit taloyhtiön investoivan?



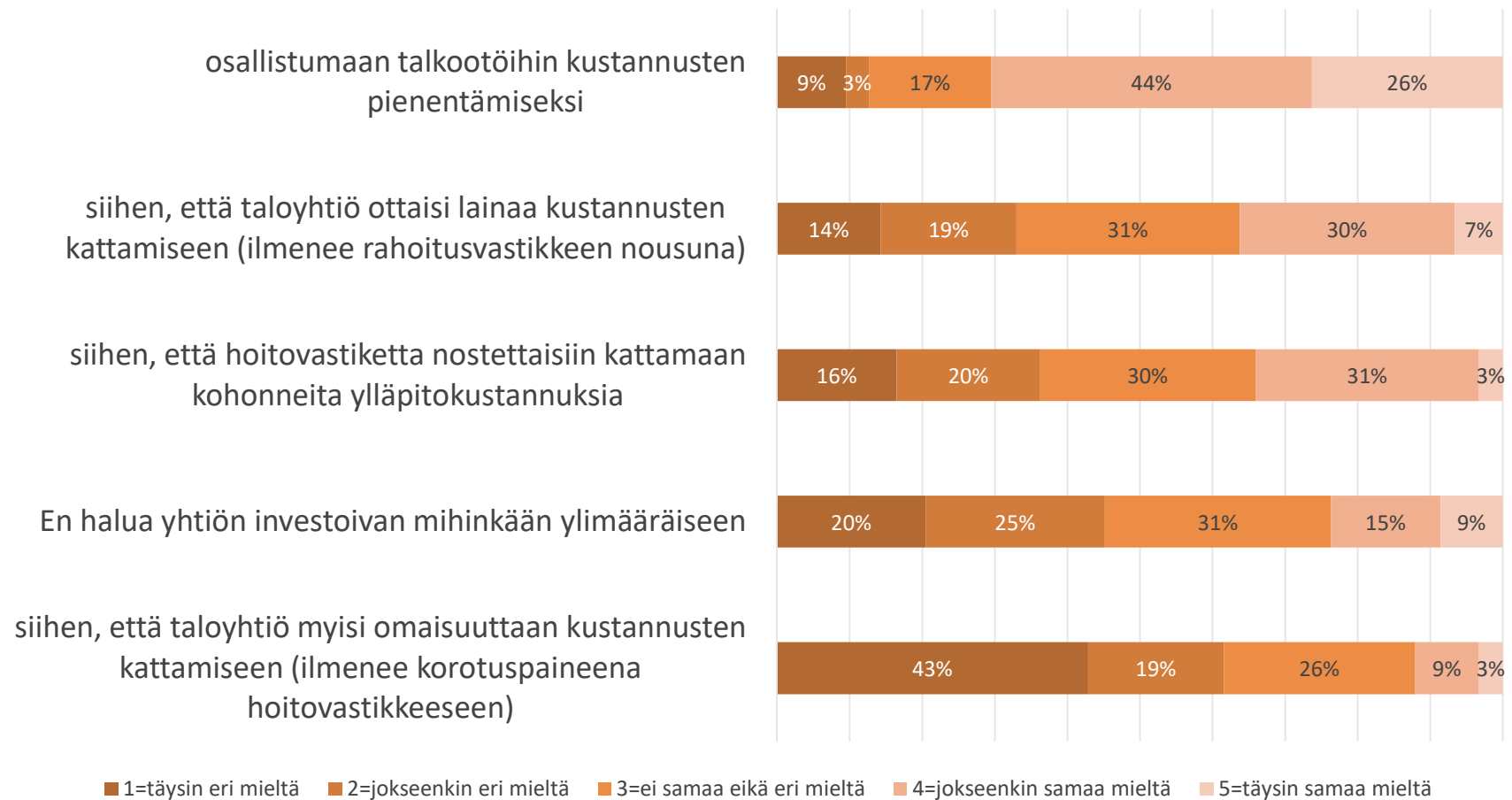
Kiinteistön perusparannus voi aiheuttaa kustannuspaineita taloyhtiölle rahoitusvastikkeeseen, hoitovastikkeeseen tai molempiin. Mikäli parannuksia/panostuksia tehtäisiin, miten itse haluaisit osallistua kustannuksiin? Olisin valmis:



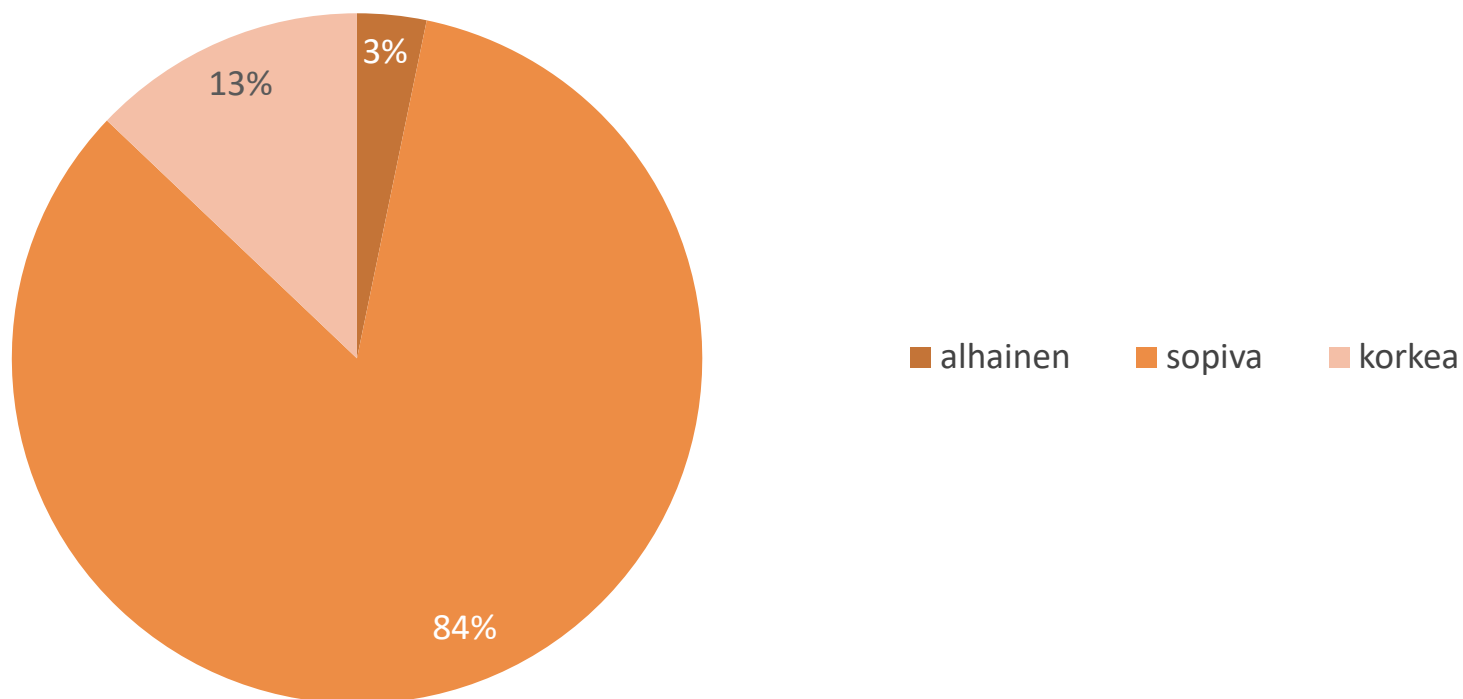
Pohdi piha-alueita ja niiden viihtyvyyttä sekä soveltuvuutta eri toiminnallisuuksiin.
Valitse, mitä seuraavista haluaisit. Haluaisin, että:



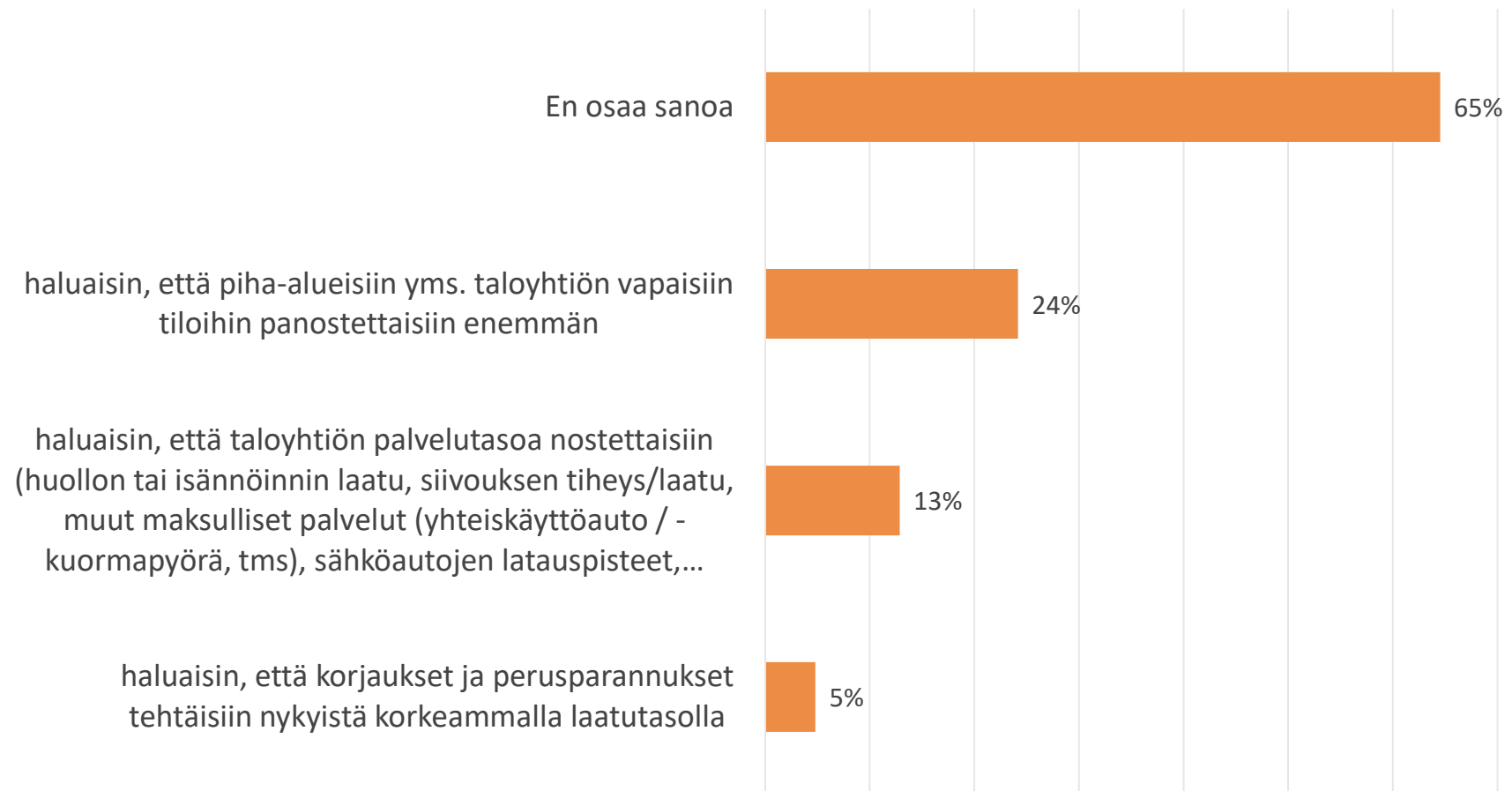
Piha-alueiden parantaminen tai niihin panostaminen aiheuttaisi kustannuksia taloyhtiölle. Mikäli piha-alueisiin panostettaisiin enemmän, miten itse haluaisit osallistua kustannuksiin? Olisin valmis:



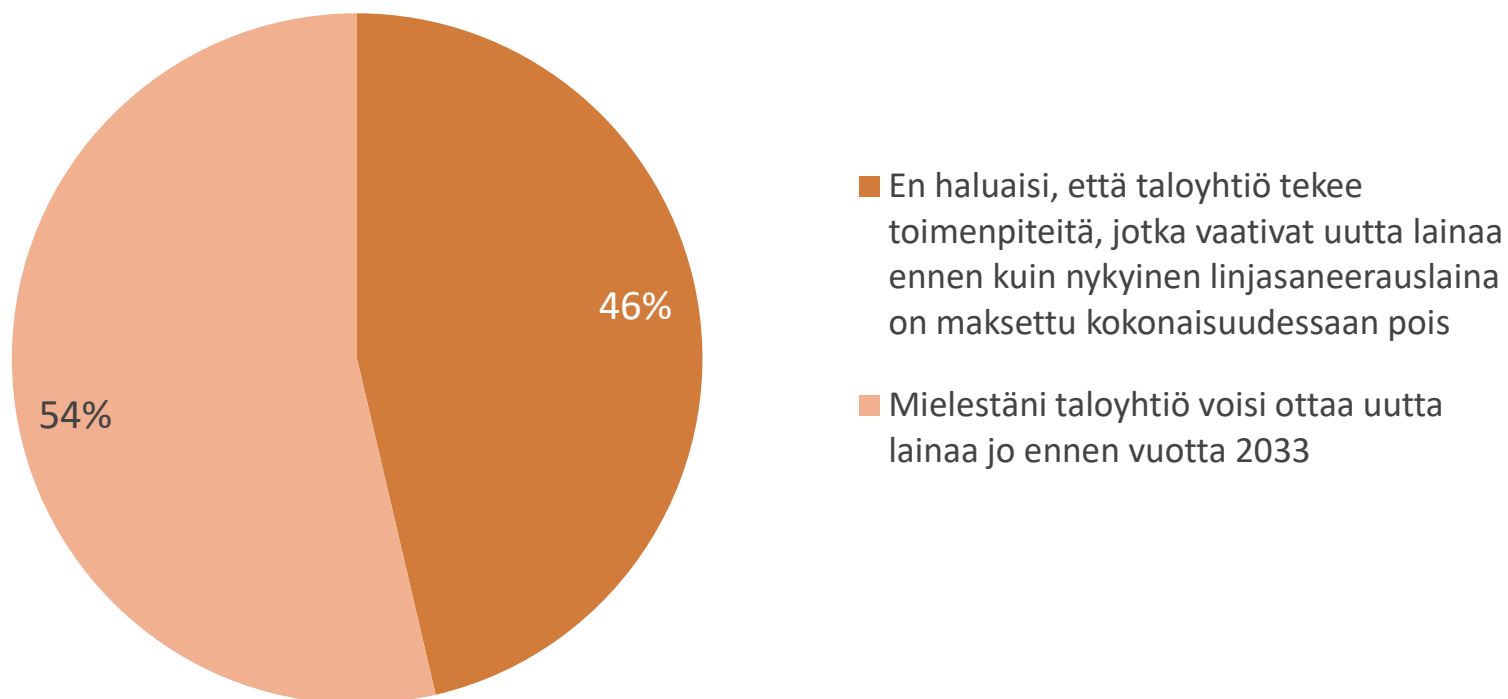
Hoitovastikkeella maksetaan taloyhtiön juoksevat menot, vuosittaiset välttämättömiksi osoittautuvat korjaukset sekä yhtiökokouksen hyväksymät PTS:n (Pitkän tähtäimen suunnitelman) pienehköt peruskorjaus- ja perusparannustoimet, joilla kiinteistön kuntoa pidetään yllä. Nykyinen hoitovastike on mielestäni:



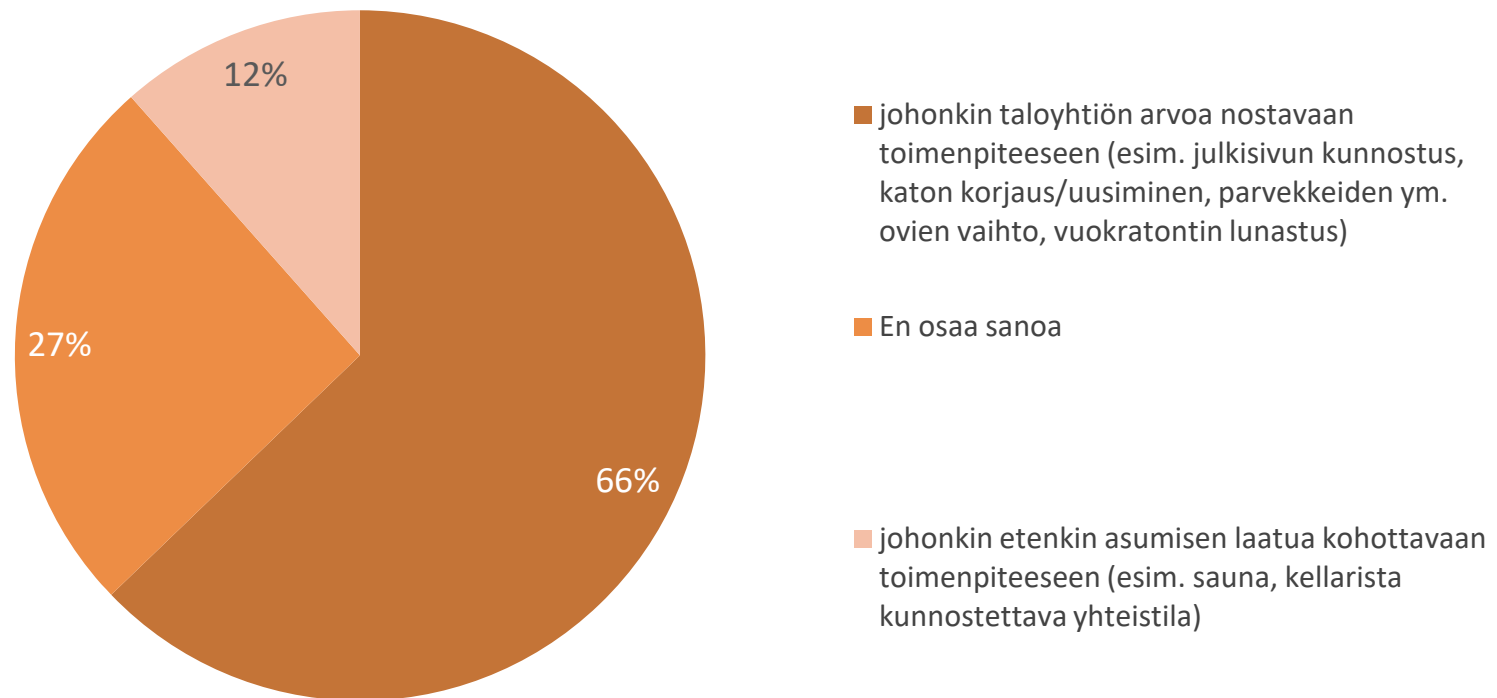
Mikäli vastike on mielestäsi alhainen ja/tai haluaisit nostaa vastiketta taloyhtiön palvelutason parantamiseksi, mihin haluaisit korotuksen käytettävän:



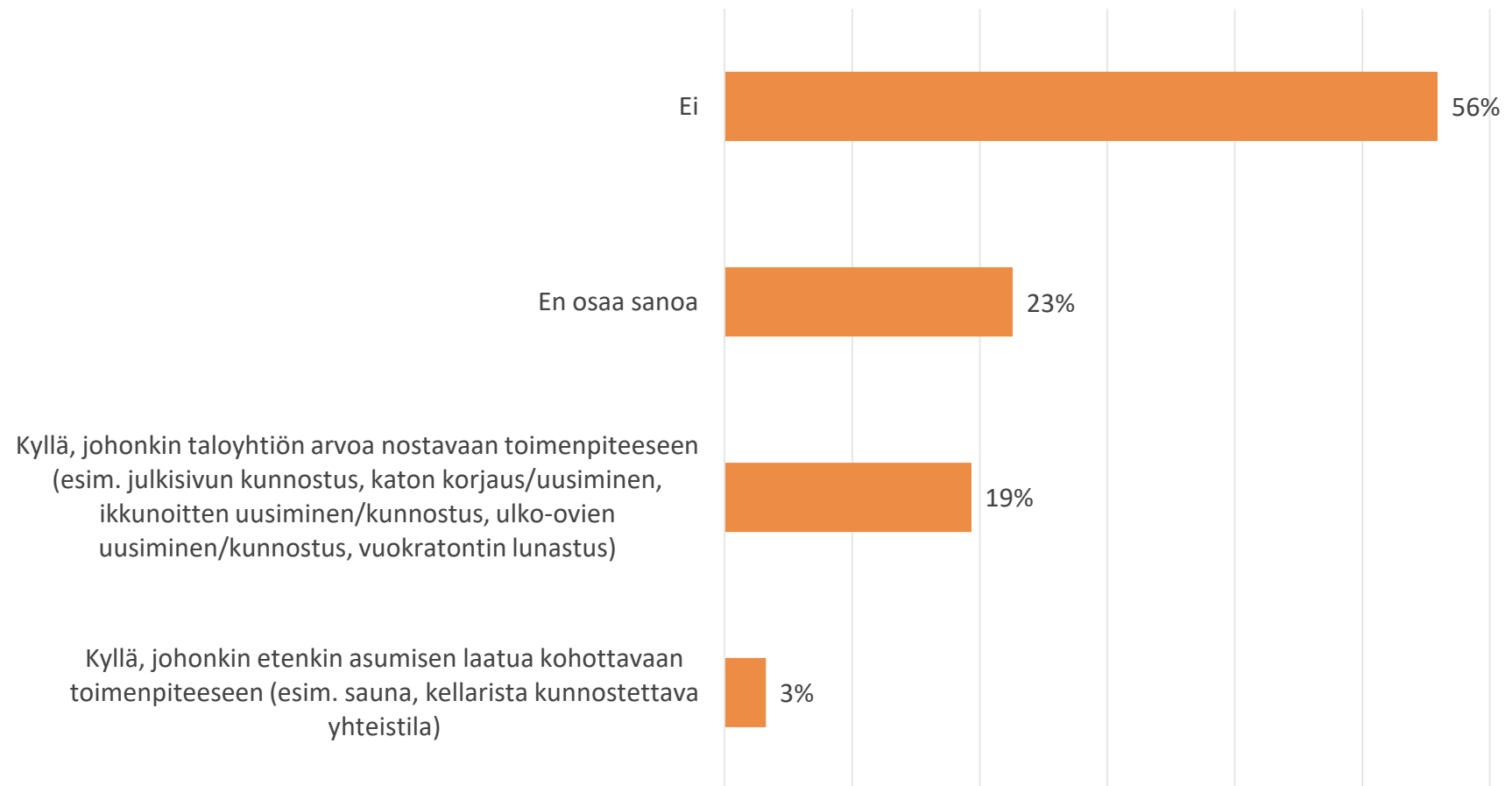
Rahoitusvastikkeella taloyhtiö maksaa sen ottamaa linjasaneerauslainaa. Ne osakkaat, jotka eivät ole maksaneet lainaosuuttaan pois, lyhentävät osuuttaan joka kuukausi rahoitusvastikkeella (n. 4 € / m²) 30.6.2033 asti.



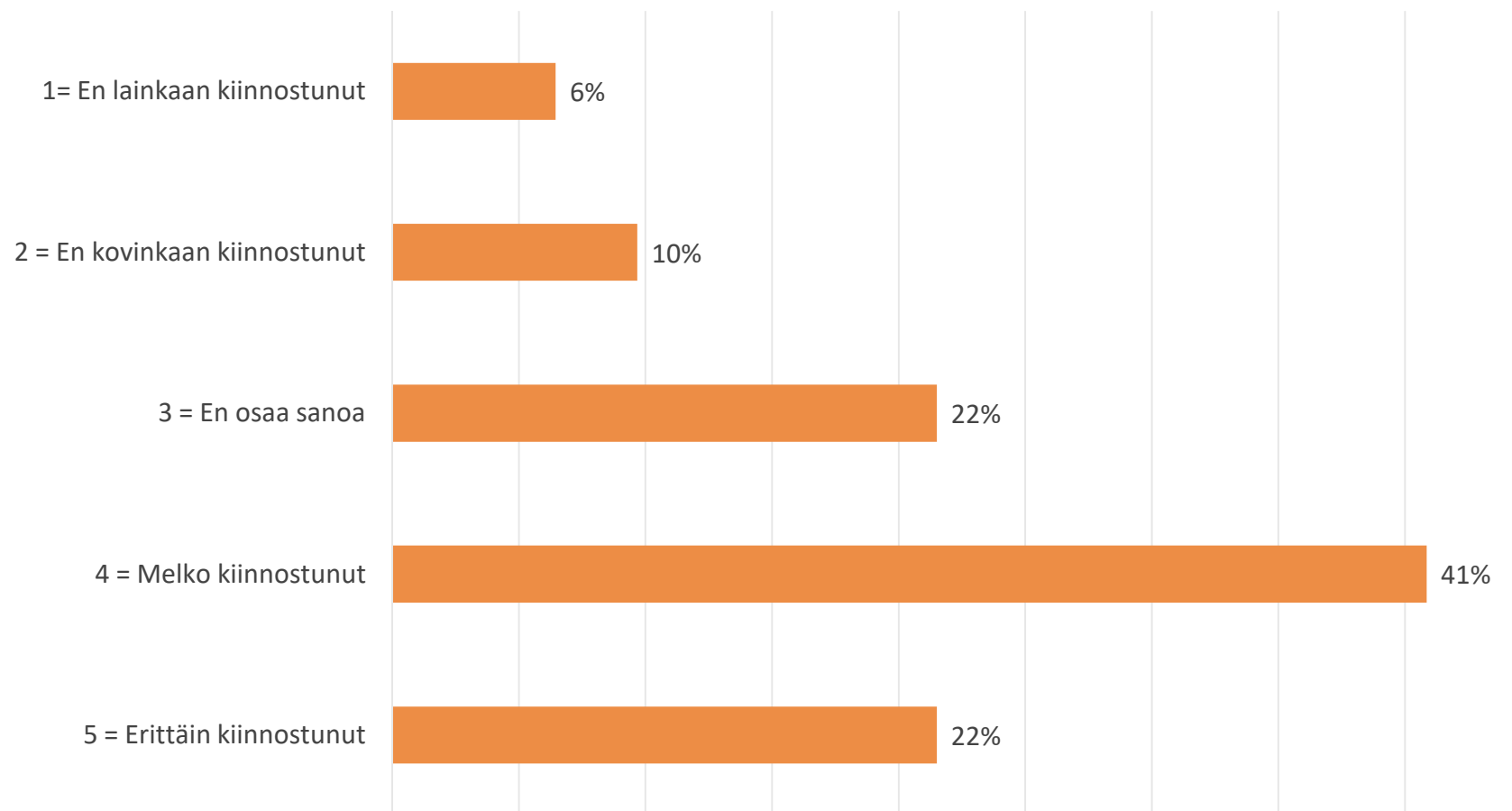
Jos taloyhtiö voisi mielestäsi ottaa uutta lainaa ennen vuotta 2033, mihin näistä?



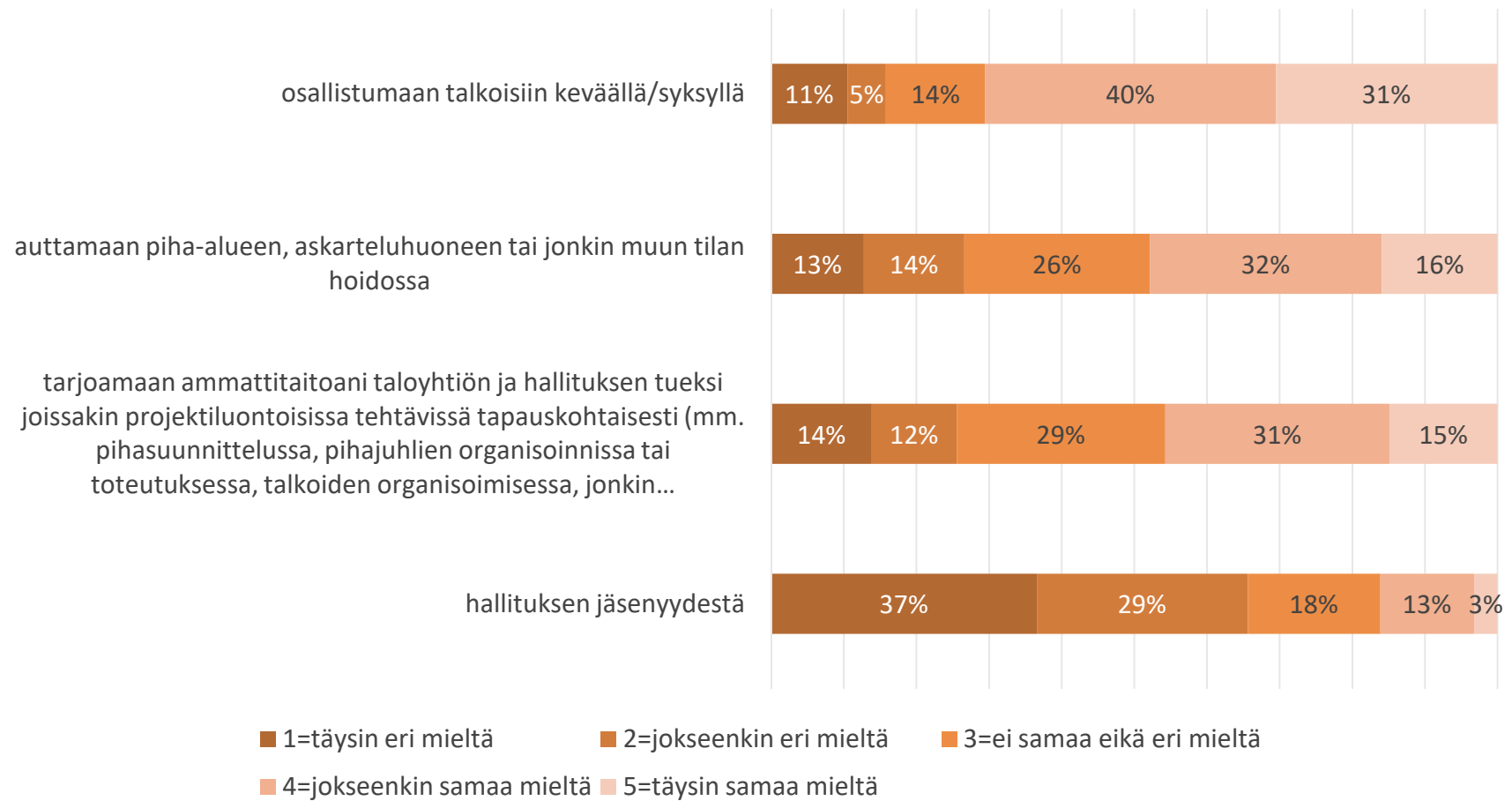
Voisiko taloyhtiö mielestäsi myydä liike- tai asuinhuoneistojaan (taloyhtiö saa näistä nyt vuokratuloa, jolla pienennetään hoitovastiketta)?



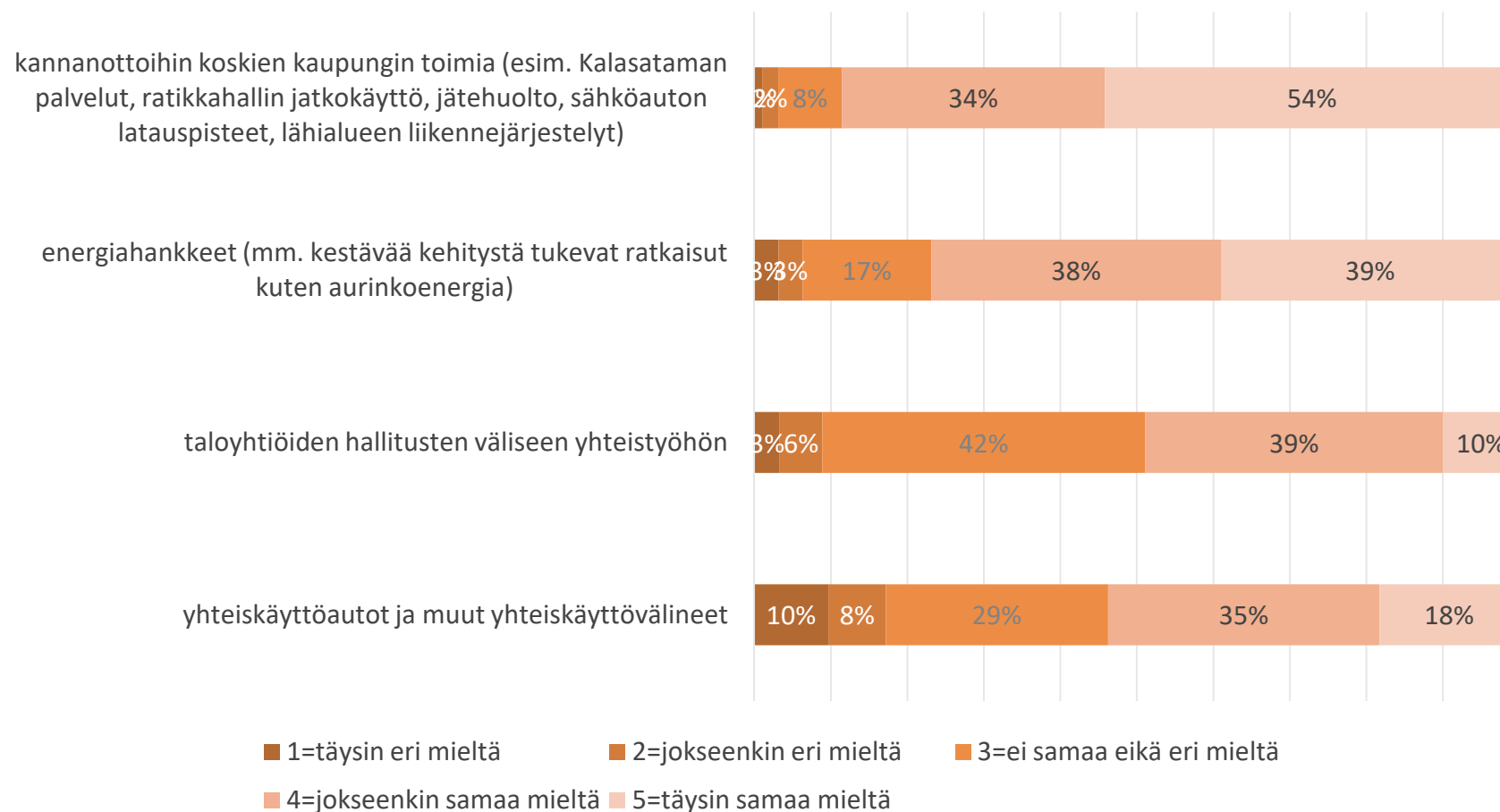
As oy Hauhon rakennukset ovat kaupungin vuokratonteilla. Nykyisten tonttien vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2050 asti. Tonttien indeksisidonnainen vuosivuokra on 2018 n. 135 000 €.Helsingin kaupunki tulee tarjoamaan vuokratontteja ostettavaksi, mutta hintatietoja ei ole vielä saatavilla. Kysymys on siis tässä vaiheessa periaatteellinen. Kuinka kiinnostunut olet siitä, että taloyhtiö tulevaisuudessa omistaisi oman tonttinsa?



Olen kiinnostunut:



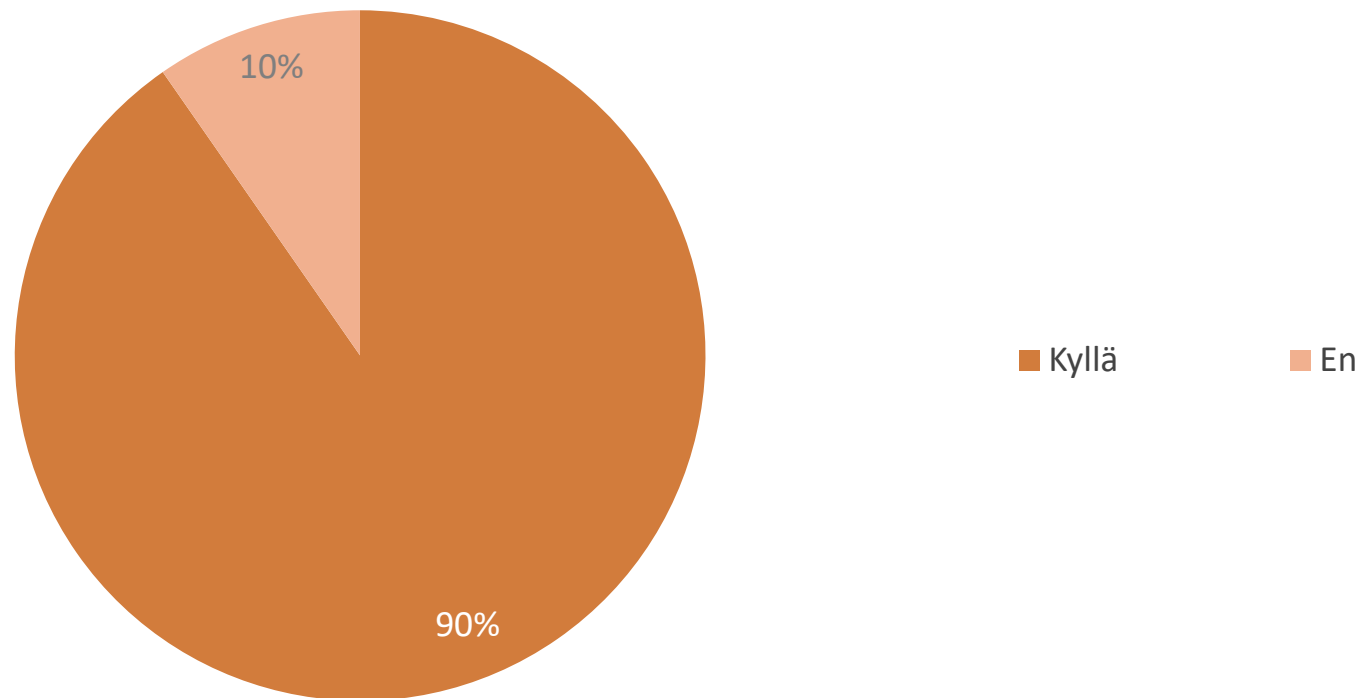
Mikäli taloyhtiö pyrkisi järjestelmällisesti kehittämään yhteistyötä lähellä olevien taloyhtiöiden kanssa parantaakseen neuvotteluvoimaa Vallilan aluetta koskevissa asioissa, mitkä toimet olisi mielestäsi tärkeimpiä. Haluaisin, että keskityttäisiin:



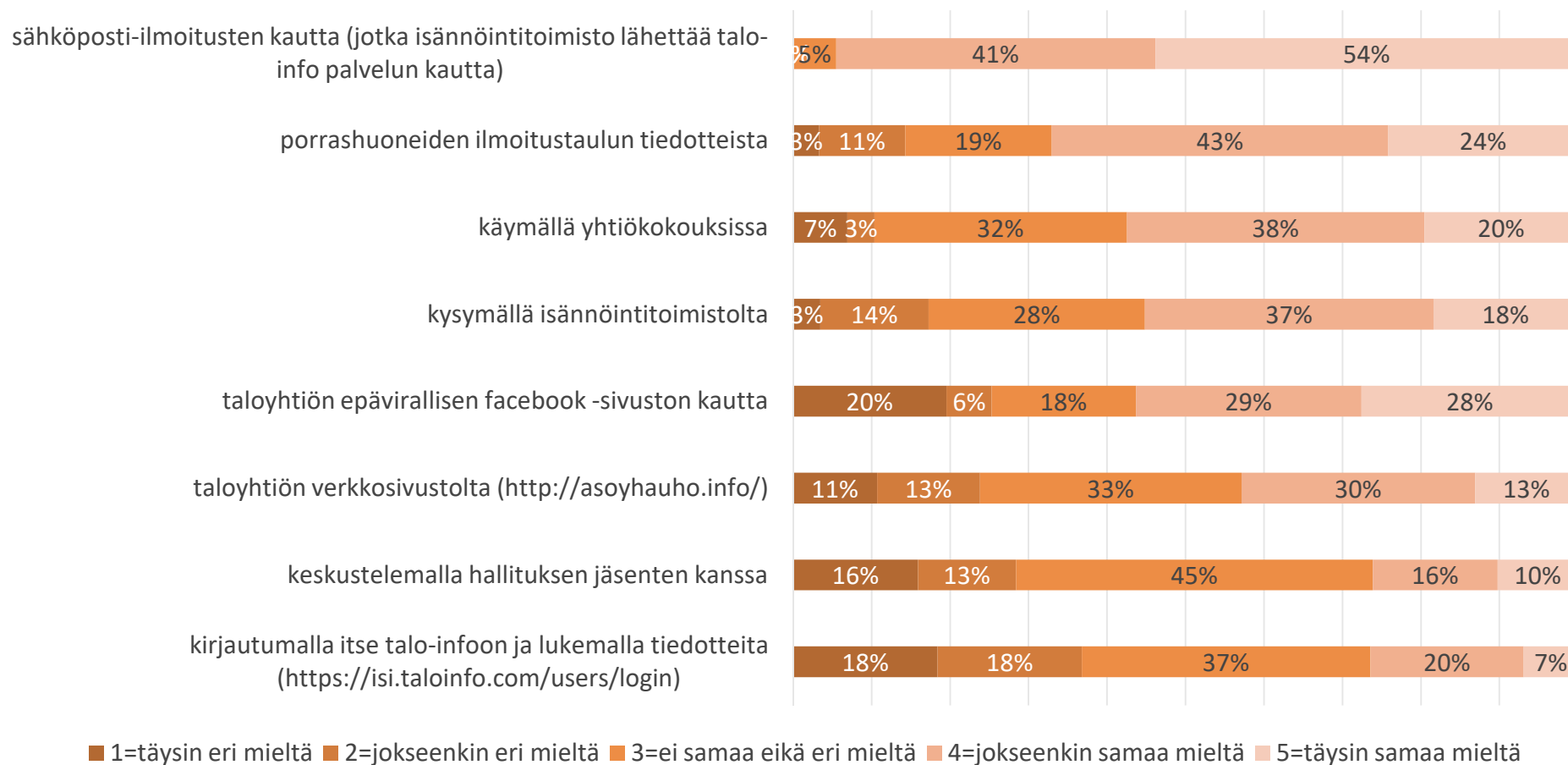
Olisin kiinnostunut tarjoamaan/saamaan apua (ilmaiseksi tai korvausta vastaan)
esim. (voit valita useamman):



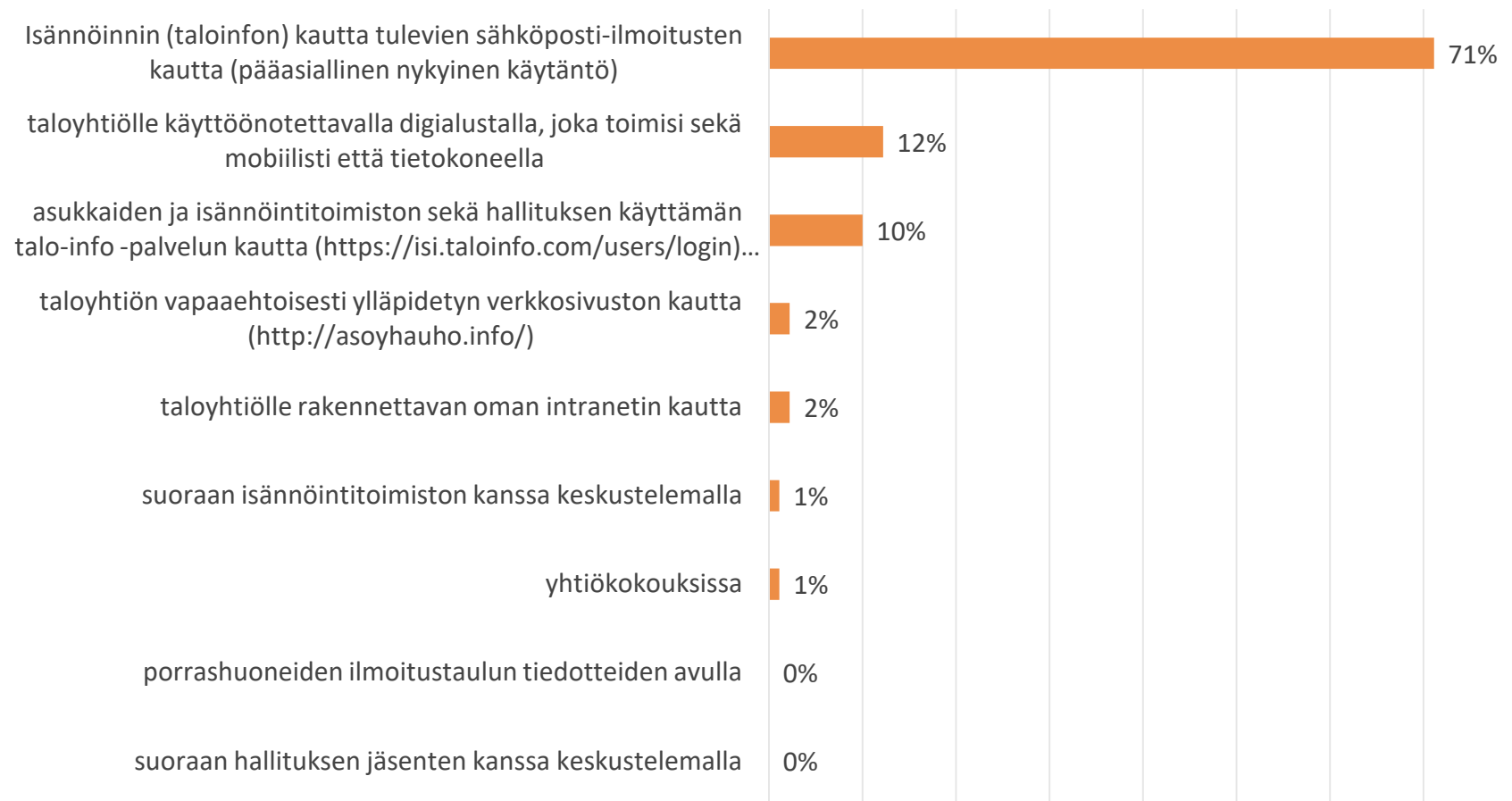
Oletko halutessasi saanut riittävästi tietoa hallituksen, isännöitsijän sekä huoltoyhtiön toiminnasta?



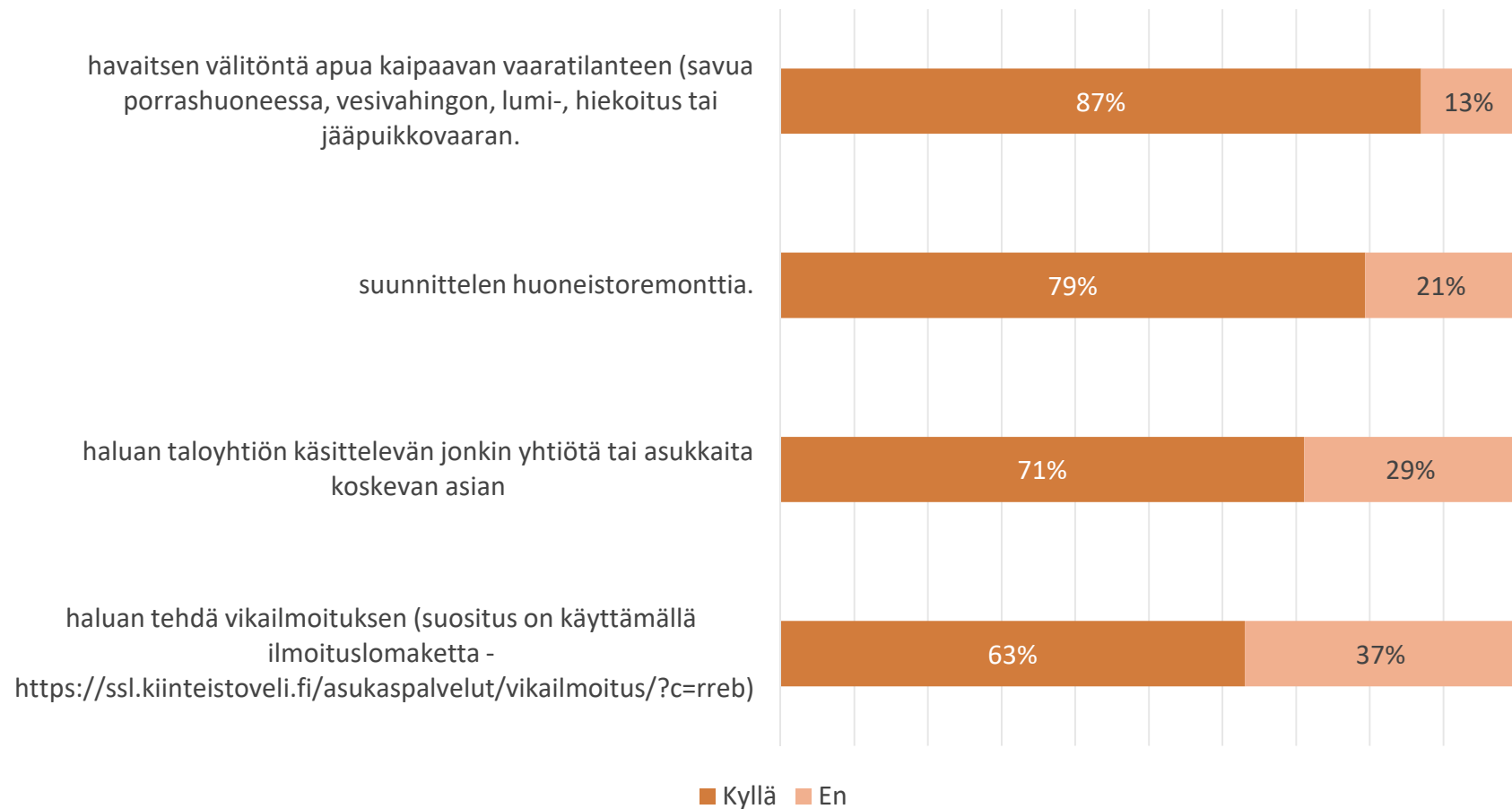
Taloyhtiön toiminnasta on mahdollista saada tietoa eri kanavia pitkin ja onkin tärkeää ymmärtää, mikä kanava on sinun mielestäsi paras tiedonlähde. Olen kokenut saavani tietoa hyvin:



Mikäli haluaisit tulevaisuudessa sekä tiedonjaon että kommunikoinnin tapahtuvan lähtökohtaisesti yhden kanavan kautta, niin mikä olisi mielestäsi tehokkain tapa viestiä asioista asukkaiden, isännöintitoimiston ja hallituksen kesken. Haluaisin kommunikoinnin tapahtuvan tulevaisuudessa:



Lopuksi kartoitamme vielä muutamia yleisiä toimintatapoja liittyen kommunikointiin taloyhtiön asioihin liittyen. Tiedän miten toimia, kun:



Jos en tiedä miten toimia jossain taloyhtiötä koskevassa asiassa, niin lähestyn asiaa ensin:



Mikäli olet muuttanut taloyhtiöön 2014 tai sen jälkeen, niin vastaisitko vielä seuraaviin kysymyksiin koskien tiedonsaantia. Ostaessani asuntoa tai muuttaessani asuntooni sain hyvin tietoa:

