

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

2018

Raimo Suominen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN STRATEGIOIDEN KÄYTTÖÖNOTTO

Raimo Suominen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN STRATEGIOIDEN KÄYTTÖÖNOTTO

Opinnäytetyössä selvitettiin asunto-osakeyhtiöiden strategisen suunnittelun toteuttamista Varsinais-Suomessa ja Länsi-Uudellamaalla. Asunto-osakeyhtiössä strategia kiteyttää omistajien ja käyttäjien tavoitteet kiinteistön kehittämiseksi nykykunto ja tulevat korjaustarpeet huomioiden. Asunto-osakeyhtiöiden strategiat ovat olleet paljon esillä alan julkaisuissa, mutta niiden käyttöönotosta ja siihen liittyvistä asioista on tarjolla hyvin vähän tietoa. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää strategioiden käyttöönottoa ja niiden laatimiseen liittyvän ohjeistuksen tuntemusta ammatti-isännöitsijöiden kokemusten kautta. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.

Opinnäytetyön teoreettinen pohja perustuu eri lähdeaineistoihin, kuten asunto-osakeyhtiön strategian laatimisesta laadittuun ohjeistukseen ja asunto-osakeyhtiölakiin. Työssä käytettiin kvalitatiivista tutkimusta ja konstruktivistista tutkimusotetta. Tutkimusmenetelminä käytettiin kyselytutkimusta ja havainnointia. Kyselytutkimus toteutettiin joukolle ammatti-isännöitsijöitä, koska heillä on keskeinen rooli strategian laadinnassa ja käyttöönotossa. Havainnoinnissa hyödynnettiin omia kokemuksia isännöitsijänä ja kiinteistöalan opettajana.

Työn tuloksena selvisi, että asunto-osakeyhtiöt ovat ottaneet strategioita käyttöönsä vähän, vaikka ainakin isännöitsijät tuntevat hyvin strategiat ja niiden laatimiseen liittyvä ohjeistus on ollut olemassa jo vuosia. Tutkimuksessa selvisi, että ainakin strategioiden huono tuotteistaminen ja strategiaprosessin työläys ovat vaikuttaneet strategioiden käyttöönoton vähäisyyteen, vaikka toisaalta strategisen suunnittelun tärkeys taloyhtiöissä tiedostetaan.

Nykytilanteen jatkuessa asunto-osakeyhtiöiden strategiat eivät tule saavuttamaan merkittävää roolia taloyhtiöiden hallinnossa ja elinkaaren suunnittelussa. Tutkimuksen perusteella tilannetta voidaan kuitenkin muuttaa esimerkiksi strategioiden paremman tuotteistamisen tai nykymallin jalostamisen avulla. Strategioiden saaminen osaksi asunto-osakeyhtiöiden normaalia toimintatapaa vaatii kuitenkin radikaaleja muutoksia ja uusia näkökulmia nykyisiin käytäntöihin ja toimintamalleihin.

ASIASANAT:

Asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, strateginen suunnittelu, isännöitsijä, kyselytutkimus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business administration

2018 | 31 pages, 7 pages in appendices

Raimo Suominen

THE INTRODUCTION OF STRATEGIES FOR HOUSING COMPANIES

The thesis was investigated implementation of the strategic planning of housing companies in Southwest Finland and in Western Uusimaa. In a housing company, the strategy crystallizes the goals of owners and users to develop the property, taking into consideration the current condition and future repair needs. The strategies for housing companies have been much discussed in the industry's publications, but there is little information available about their implementation and related issues. The purpose on the thesis was to find out about the implementation of the strategies and the knowledge of the instructions to their preparation through the experiences of the professional property managers. The thesis was commissioned by the Real Estate Association Southwest Finland.

The theoretical basis on the thesis is based on a variety of source material, such as the guidelines for the development of a housing company's strategy and the Housing Company Act. Qualitative research and constructive research were used in the thesis. Survey and observation were used as research methods. The survey was conducted on a number of professional property managers because they play a key role in drafting and implementing the strategy. Experiences were utilized as a property manager and real estate teacher in the observation.

As a result of the thesis, it became apparent that housing companies have made little use of strategies, although at least property managers are well aware of the strategies and guidelines for their preparation have been inexistence for years. The study found that at least the poor productization of strategies and the labor process of the strategy process have influenced the lack of strategies, although the importance strategic planning in housing companies is well known.

In the current state of affairs, the strategies for housing companies will not play a significant role in the management and life cycle planning of housing companies. However, based on the study, the situation can be changed, for example, through better productization or the modernization for the modern model. However, getting strategies into the normal operation of housing companies requires radical changes and new perspectives for existing practices and operating models.

KEYWORDS:

Condominium, housing company, strategic planning, property manager, survey

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	1
2 TAUSTAA	2
2.1 Asunto-osakeyhtiön määritelmä	2
2.2 Toimeksiantaja	4
3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN STRATEGIA	5
3.1 Määritelmä ja sisältö	5
3.2 Laadintaprosessi	7
3.3 Strategia yhtiön kunnossapidon suunnittelussa	9
3.4 Yleisyys	11
4 TUTKIMUSMENETELMÄT	13
4.1 Kvalitatiivinen tutkimus	13
4.2 Konstruktiiivinen tutkimus	14
5 STRATEGIOIDEN KÄYTTÖÖNOTTO	16
5.1 Nykytilanne	18
5.2 Strategiatyön edut ja ongelmat	20
5.3 Strategiatyön tulevaisuus asunto-osakeyhtiöissä	24
6 POHDINTA	26
6.1 Tärkeimmät tulokset	26
6.2 Toimenpide-ehdotukset	28
6.3 Yhteenveto	30
LÄHTEET	32

LIITTEET

Liite 1. Strategian laatimisen 8 askelta

Liite 2. Kyselylomake

Liite 3. Yhteenveto kyselylomakkeen valmiiden vaihtoehtojen vastauksista

1 JOHDANTO

Kun asunto-osakeyhtiölaki vuonna 2010 päivitettiin, velvoitti se asunto-osakeyhtiöitä tekemään suunnitelmia korjaushankkeista seuraavien viiden vuoden ajalle kulloisenkin tilinpäätöksen yhteydessä. Pitkälti tämän pohjalta on asunto-osakeyhtiöille syntynyt tarvetta laatia strategia, jossa korjaustarpeiden lisäksi laajemminkin pohdittaisiin yhtiön nykytilaa ja tulevaisuutta. Strategiassa selvitetään asunto-osakeyhtiön nykytilanne sekä osakkaiden ja asukkaiden tahtotilaa ja tarpeita tulevaisuuden suhteen. Strategian tulisi toimia yhtiön periaatteena päätöksenteolle ja kiinteistönpidon suunnittelulle yleisestikin.

Asunto-osakeyhtiön strategian laatiminen on ollut viime aikoina paljon esillä julkisuudessa ja muun muassa Suomen Kiinteistöliitto ry ja Isännöintiliitto ry kiinteistöalan merkittävinä toimijoina ovat kannustaneet asunto-osakeyhtiöitä laatimaan itselleen strategian päätöksenteon ja kiinteistönpidon suunnittelun pohjaksi. Ne ovat myös laatineet ohjeistuksia strategian laadintaan ja strategiatyöhön.

Opinnäyteyössä selvitetään, miten paljon asunto-osakeyhtiöissä on laadittu ja otettu käyttöön strategioita. Selvitetään myös sitä, miten hyvin strategian laadintaan liittyviä ohjeistuksia ja malleja tunnetaan ja hyödynnetään. Tutkimuksen toimeksiantajana on Kiinteistöliiton Varsinais-Suomen paikallisyhdistys.

Tutkimusmenetelmänä käytetään valitulle joukolle ammatti-isännöitsijöitä suunnattua kyselytutkimusta sekä havainnointia. Näillä menetelmillä pystytään löytämään riittävästi tietoa tutkimuksen pohjaksi. Tutkimuksen tyyppinä on kvalitatiivinen tutkimus ja lähestymistapana käytetään konstruktivistista tutkimusotetta.

Työn alussa esitellään tutkimuksen taustaa ja työn kannalta tärkeitä käsitteitä. Tämän jälkeen keskitytään tutkimukseen liittyvään kyselyyn ja sen tuloksiin. Lopuksi tuloksista laaditaan yhteenveto ja esitetään toimenpide-ehdotuksia tulosten pohjalta.

2 TAUSTAA

Asunto-osakeyhtiöiden strategiat ovat olleet julkisuudessa paljon esillä viime aikoina. Olen työssäni isännöinnin ammattitutkinnon kouluttajana seurannut keskustelua mielenkiinnolla ja aihetta myös opiskelijoiden kanssa paljon käsitelty. Kun opinnäytetyön tekeminen tuli ajankohtaiseksi, oli alusta lähtien selvää, että haluan työn jollakin tavalla liittyvän nimenomaan asunto-osakeyhtiöiden strategioihin.

Alussa ei ollut aivan selvää, miten asiaa työssäni tulisi lähestymään, mutta aikani asiaa pyöriteltyäni ja ohjaajani Timo Luukan suosiollisella avustuksella, päädyin selvittämään nimenomaan sitä, miten strategioiden laatiminen on levinnyt taloyhtiöiden keskuudessa. Kun vielä Kiinteistöliiton Varsinais-Suomen paikallisyhdistys lähti mukaan työhön toimeksiantajan roolissa opinnäytetyön lopullinen malli alkoi hahmottua.

Ammatti-isännöitsijöiden mukaan saaminen selvitykseen oli alusta lähtien itsestään selvää, koska isännöitsijöiden rooli strategioiden käyttöönotossa on aivan ratkaiseva. He ovat jo työnsä puolesta aitiopaikalla näkemässä mitä taloyhtiömaailmassa kulloinkin tapahtuu. Heille suunnatulla kyselyllä luotin saavani tarkinta tietoa asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönotosta ja strategiatyöstä yleensäkin taloyhtiöissä. Hyödynsin tietenkin myös omaa isännöitsijän työssä keräämääni kokemusta aiheesta havainnoinnin muodossa.

Työn tarkoituksena on luoda katsaus siihen, miten laajasti asunto-osakeyhtiöt ovat ottaneet strategian käyttöön osana yhtiönsä hallintoa ja tulevaisuuden suunnittelua. Samalla kartoitin sitä, miten hyvin strategiatyöstä laadittuja ohjeita ja malleja tunnetaan ja hyödynnetään. Lopputuloksen uskon kuvaavan selkeästi ja realistisesti asunto-osakeyhtiöiden strategioiden nykytilaa asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa.

2.1 Asunto-osakeyhtiön määritelmä

Asunto-osakeyhtiö (usein puhutaan myös yleisesti taloyhtiöstä) määritellään asunto-osakeyhtiölaissa seuraavasti:

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattia-pinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009.)

Kaupparekisteritietojen mukaan Suomessa on vuonna 2018 n. 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Joka vuosi perustetaan satoja uusia asunto-osakeyhtiöitä, joten määrä kasvaa jatkuvasti. Toki vanhoja myös poistuu rekisteristä, mutta ei yhtä isoa määrää. Käytännössä asunto-osakeyhtiö voi olla yhdestä tai useammasta kerrostalosta muodostuva kokonaisuus tai se voi koostua myös rivi-, pari- tai omakotitaloista. Noin 43% maamme asuinhuoneistoista sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä ympäri Suomea. Yli puolet suomalaisista asuvat asunto-osakeyhtiössä; osa itse hallitsemassaan huoneistossa ja osa toisen hallitsemassa huoneistossa eli vuokralaisena. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 17.)

Asunto-osakeyhtiöiden hallintoa pyörittää iso joukko ihmisiä: lähes 250 000 hallituksen jäsentä, yli 2500 ammatti-isännöitsijää, yli 8000 sivutoimista isännöitsijää sekä muuta hallinnollista ja teknistä henkilökuntaa yli 10 000:n henkilötyövuoden verran. Lähes kaikissa (n. 92 %) asunto-osakeyhtiöissä on isännöitsijä ja valtaosa heistä (n. 88 %) työskentelee isännöintiyrityksissä. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 17.)

Asunto-osakeyhtiö on maailmanlaajuisestikin ainutlaatuinen hallinnollinen ja taloudellinen malli, jossa demokraattisesti päätetään yhteisesti asumiseen liittyvistä asioista ja niihin liittyvien kustannusten jakamisesta. Alkujaan asunto-osakeyhtiö oli itsenäisten ja omatoimisten rakentajien riskinjoon malli, jolla tavoiteltiin kustannustehokasta, turvallista ja viihtyisää asumista osakkaille. Myöhemmin siitä on muodostunut asuntopolitiikan ja gryndauksen työväline väestön asuttamiselle taajamissa. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 17.)

Oikeudellisesti asunto-osakeyhtiön perusrakenne on lainattu osakeyhtiöstä, mutta muuten yhtäläisyydet tavalliseen osakeyhtiöön ovat vähäiset. Asunto-osakeyhtiö ei tavoittele voittoa, vaan sen tarkoitus on osakkaiden asumistarpeen tyydyttäminen yhtiön omistamassa kiinteistössä. Toinen merkittävä ero osakeyhtiöön on se, että asunto-osakeyhtiö

perii säännöllistä korvausta eli vastiketta tarjoamistaan asumispalveluista. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 17-18.)

Suomen asunto-osakeyhtiömalli poikkeaa yleiseurooppalaisesta kiinteistönomistuksesta siinä, että asunto-osakeyhtiön osakas ei omista yhtiössä osuutta kiinteistöstä, vaan hänellä on ainoastaan hallintaoikeus tiettyyn huoneistoon tai kiinteistön osaan. Tämä mahdollistaa kaksoispanntauksen eli niin osakas kuin asunto-osakeyhtiökin voivat hakea luottoa vakuutena olevia osakkeita vastaan. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 18.)

2.2 Toimeksiantaja

Opinnäytetyön toimeksiantaja on Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry. Yhteyshenkilönä on toiminut toiminnanjohtaja Juuso Kallio.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry on toiminut vuodesta 1907 lähtien alueensa kiinteistönomistajien etujärjestönä. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry on osa Suomen Kiinteistöliittoa, johon kuuluu 23 paikallisyhdistystä ja niiden kautta yli 27 000 jäsenkiinteistöä. Laaja jäsenpohja auttaa yhdistystä ja Suomen Kiinteistöliittoa turvaamaan taloyhtiöiden edut ja jäsenpalvelut, niin alueellisesti kuin valtakunnallisestikin.

Kiinteistöliiton näkökulmasta asunto-osakeyhtiöiden strategiat ovat ajankohtainen ja tärkeä. Strategioiden käyttöönotosta on hyvin vähän tietoa saatavilla, vaikka strategian laatimisesta ja strategiaprosessista onkin laadittu erilaisia malleja ja ohjeistuksia. Asunto-osakeyhtiöitä kannustetaan strategian laatimiseen, mutta siihen liittyvistä käytännön eduista ja haasteista on vähän tietoa. Tämä opinnäytetyö pyrkii osaltaan valaisemaan asiaa nimenomaan käyttäjien näkökulmasta ja antamaan ehdotuksia siihen, miten asunto-osakeyhtiöiden strategioita kannattaisi tulevaisuudessa markkinoida ja ohjeistaa.

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN STRATEGIA

Strategia tiivistää tavoitteet ja ohjaa toimintoja tavoitteiden saavuttamiseksi. Se on tuttu työkalu yrityksissä ja yhdistyksissä. Vaikka asunto-osakeyhtiö ei olekaan liikeyritys sen perinteisessä merkityksessä, tarvitaan myös sen hallinnoimisessa ja johtamisessa suunnitelmallisuutta. Asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa strategian laatiminen on vielä melko harvinaista huolimatta kaikesta informaatiosta ja ohjeistuksista. Yhtiöitä johdetaan ja hallinnoidaan perinteisin menetelmin ja työkaluin. Asunto-osakeyhtiöidenkin olisi jo aika kirjata omat pitkän aikavälin tavoitteensa julkisesti esille. Myös asuntokaupan näkökulmasta asunto-osakeyhtiön strategia on tärkeä asiakirja. Se antaa mahdolliselle ostajalle hyvän kuvauksen taloyhtiön nykytilasta ja tulevaisuuden suunnitelmista.

3.1 Määritelmä ja sisältö

Tarvetta asunto-osakeyhtiöiden strategioille ja niiden laatimiselle loi asunto-osakeyhtiölain muutos vuonna 2010. Tuolloin voimaan tullut muutos velvoitti asunto-osakeyhtiöt tekemään korjaustarveselvityksen seuraaville viidelle vuodelle. Tämä selvitys tulee lain mukaan liittää osaksi tilinpäätöstä, jolloin se vahvistetaan samanaikaisesti tilinpäätöksen kanssa varsinaisessa yhtiökokouksessa. Korjaustarveselvitys pitää päivittää joka vuosi osana tilinpäätöstä.

Asunto-osakeyhtiölain luvussa 6 § 3 todetaan seuraavasti:

Hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.
(Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009.)

Selvityksen laatiminen tai laadittaminen on siis taloyhtiön hallituksen vastuulla. Koska asunto-osakeyhtiössä on lähes poikkeuksetta isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön hallintoa hallituksen valvomana, annetaan korjaustarveselvityksen käytännön laatiminen yleensä hänen hoidettavakseen. Viime kädessä vastuu selvityksen laatimisesta on kuitenkin taloyhtiön hallituksella.

Asunto-osakeyhtiön strategia on hallituksen korjaustarveselvitystä laajempi kokonaisuus. Sen tarkoitus on kiteyttää yhtiön omistajien ja käyttäjien tavoitteet kiinteistön kehittämiseksi. Siinä huomioidaan myös kiinteistön nykykunto ja tulevat korjaustarpeet. Lisäksi asunto-osakeyhtiön strategian laadinnan yhteydessä selvitetään omistajien ja käyttäjien näkemystä taloyhtiön nykytilasta ja siitä, miten yhtiötä tulisi tulevaisuudessa johtaa ja kehittää. Nämä näkemykset kirjataan osaksi strategiaa. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 2.)

Ympäristöministeriö, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto ja RAKLI laativat vuonna 2012 Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian -ohjeistuksen asunto-osakeyhtiöille. Ohjeistus käy kattavasti läpi strategian tarkoitusta ja laadintaprosessin. Laadintaprosessi on ohjeistuksessa jalostettu 8-portaiseksi ohjeeksi, jonka mukaisesti prosessi etenee. Tätä ohjeistusta voidaan pitää strategian laadinnan perusteoksena asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa. Muutakin asiaan liittyvää ohjeistusta on olemassa, mutta tämä on selvästi kattavin ja parhaiten tunnettu ainakin isännöitsijöiden keskuudessa.

Asunto-osakeyhtiön strategian tulisi olla muutaman sivun mittainen tiivis kuvaus taloyhtiön nykytilasta, kehittämisen periaatteista ja kehitystarpeista. Siihen tulisi sisällyttää:

- Historia ja kohdetiedot
- Nykytilanne
- Strategiset linjaukset eli asukaskyselyn pohjalta taloyhtiön ylläpidon pääperiaatteet
- Tulevaisuuden kehitystarpeet (3-5 kpl)

(Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7.)

Asunto-osakeyhtiön strategia on ennen kaikkea yhtiön hallituksen ja isännöitsijän työkalu. Se antaa suuntaviivat ja helpottaa yhtiön johtamista ja kehittämistä. Asunto-osakeyhtiön strategia on omiaan myös lisäämään avoimuutta taloyhtiössä, kun kaikille osakkailla ja asukkailla annetaan mahdollisuus osallistua yhteisten tavoitteiden määrittelyyn.

Asunto-osakeyhtiön strategia voidaan toki nähdä myös huomattavasti suppeammin kuin edellä on kuvattu. Strategiana voidaan pitää jopa yksittäistä toimenpidettä tai johdonmukaista toimintamallia. Jopa taloyhtiön asemoituminen ympäristöönsä voidaan nähdä strategiana. Yksittäinen toimenpide voi olla vaikkapa taloyhtiön piha-alueen uudistaminen näyttävämmäksi ja tätä kautta vetovoimaisemmaksi mahdollisten ostajien silmissä.

Johdonmukainen toimintamalli taas voi tarkoittaa vaikkapa tiedostettua tai tiedostamattomaa suunnitelmaa, josta ajan mittaan tulee toistuva käytösmalli. Asemoituminen ympäristöön voi tarkoittaa hyvällä alueella sijaitsevan hieman huonokuntoisemman taloyhtiön sijoittumista hinnan kautta tai muuten omaan markkinarakoonsa muiden alueen yhtiöiden keskuudessa. Strategia voidaan nähdä myös yleisempänä näköalana, käsitteenä tai ideologiana, joka ohjaa tapaa nähdä ympäröivää maailmaa. Tässä tilanteessa se tarkoittaa asumista ja siihen liittyviä valintoja. (Grass, ym, 2010, 136.)

Perinteinen ja monille organisaatioille tyypillinen tapa on tehdä strategiatyöstä aivan erillinen, oma projektinsa. Strategiatyö mielletään lähinnä strategian suunnitteluksi. Strategian suunnittelun ohella tehdään normaalisti budjetointia ja muita vuosisuunnitelmia. Kun näitä kaikkia tehdään vähän kuin omina projekteinaan, jää liitos strategian ja muun suunnittelun välillä löyhäksi tai sitä ei ole ollenkaan. Tämä johtaa näkemykseen, jossa strategia ja operatiivinen toiminta erotetaan vahvasti toisistaan. Strategia koetaan organisaation toiminnasta erilliseksi asiaksi eikä sen ja päivittäisen työn välistä yhteyttä nähdä tai haluta nähdä. Tänä päivänä kuitenkin kaikkien organisaatioiden, myös asunto-osakeyhtiöiden, toimintaympäristö muuttuu niin nopeasti, että tällainen tiukka rajanveto strategisen ja operatiivisen toiminnan välillä ei voi olla toimivaa. Strategiatyötä ei voi eristää irralliseksi hankkeeksi, johon palataan ehkä kerran vuodessa tai harvemmin. Sen sijaan strategiaa laadittaessa tulee koko ajan ottaa huomioon se, kuinka tehtyjä strategialinjauksia toteutetaan käytännössä. Strategiatyö tulee nähdä jatkuvana työnä eikä organisaation muusta toiminnasta erillisenä hankkeena. Taloyhtiön tulee nähdä strategian suunnittelu muutoksena, joka johtaa valittujen keinojen, menetelmien ja mallien kautta organisaation pisteestä A pisteeseen B. (Kehusmaa, 2010, 26-28.)

3.2 Laadintaprosessi

Aloite asunto-osakeyhtiön strategiaprosessin käynnistämiseksi voi tulla taloyhtiön osakailta, hallitukselta tai isännöitsijältä. Tämän jälkeen taloyhtiön hallitus voi päättää varsinaisen strategian laatimisesta. Hankkeen onnistumisen kannalta on tärkeää alusta lähtien viestintä ja vuorovaikutus, sillä niillä on suuri merkitys strategian hyväksymiseen ja siihen sitoutumiseen. Tärkeää on myös, että osakkaat, asukkaat ja muut kiinteistön käyttäjät ovat mukana läpi koko strategiatyöprosessin ajan. (Siitonen, H. 2013, 53.)

Strategiaprosessi asunto-osakeyhtiössä voidaan jakaa kolmeen pääosaan. Ensimmäisessä osassa selvitetään osakkaiden ja asukkaiden tarpeita, mielipiteitä ja näkemyksiä taloyhtiöstä. Toisessa osassa suunnitellaan ja määritellään tulevan strategian sisältöä. Viimeisessä eli kolmannessa osassa strategia kiteytetään kaikille osapuolille ymmärrettäväksi ja yhteisesti hyväksytyksi kokonaisuudeksi, joka voidaan katsoa myös yhteisen tahdon ilmaukseksi. (Hippi 2009, 4.)

Laadintaprosessi voidaan jakaa vielä tarkemmin kahdeksaan eri osa-alueeseen. (Liite 1)

Strategiaprosessissa asunto-osakeyhtiön osakas on osaltaan vaikuttamassa yhtiön kehittämiseen, ominaisuuksiin ja korjausinvestointien kohdentamiseen. Perusteellinen valmistelu edesauttaa strategian laadinnan käynnistämistä sekä siitä päättämistä. Onnistuneen strategian edellytys on, että mahdollisimman monen osakkaan mielipidettä kuullaan. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 11 – 12.)

Asukaskyselyn tulosten perusteella hallitus, isännöitsijä tai molemmat yhdessä valmistelevat linjausvaihtoehdot strategiaa varten. Näiden pohjalta laaditaan strategialuonnos. Luonnoksen laadinnassa on tärkeää, että laatijat osaavat jäsentää asukaskyselyn vastauksista selkeät ja yksinkertaiset vaihtoehdot strategian linjauksille. Hallitus käsittelee strategialuonnoksen ja esittää sen yhtiökokoukselle hyväksyttäväksi ja vahvistettavaksi. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 12.)

Yhtiökokous hyväksyy strategian hallituksen esityksen mukaisena tai tekee linjaukset sen jatkotyöstämistä varten. Strategia on taloyhtiön osakkaiden eri tahtotilojen ja mielipiteiden kompromissi, jolla tulee olla osakkaiden enemmistön tuki ja joka heijastaa enemmistön tahtotilaa taloyhtiön kehittämiseksi ja johtamiseksi. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 13.)

Asunto-osakeyhtiön strategian mukainen toiminta käynnistetään välittömästi sen jälkeen, kun yhtiökokous on hyväksynyt strategian. Strategian toteuttamisen seurannasta ja päivittämisestä päätetään strategian hyväksymisen yhteydessä. Strategian arviointi ja päivittäminen säännöllisin väliajoin on yhtiön hallituksen ja isännöitsijän vastuulla. Strategia voidaan myös liittää isännöitsijäntodistukseen ja tilinpäätökseen. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 14.)

3.3 Strategia yhtiön kunnossapidon suunnittelussa

Suomen rakennuskanta ikääntyy kovaa vauhtia. Valtaosa rakennuskannasta on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla ja ne ovat peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Uudistuva lainsäädäntö on tuonut tullessaan yhä uusia velvoitteita liittyen mm. energiatehokkuuteen. Myös väestön ikääntyminen tuo mukanaan haasteita taloyhtiöille. Kotona halutaan asua entistä pitempään ja se edellyttää asunto-osakeyhtiöiltä toimenpiteitä mm. esteettömyyden huomioimisessa. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 2.)

Kiinteistön elinkaarella tarkoitetaan vaiheita alkaen maanhankinnasta rakennuksen rakentamiseen, sen hyödyntämiseen ja siitä luopumiseen. Rakennuksen elinkaari alkaa raaka-aineen käyttöön ottamisesta ja päättyy joko uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Kestoiällä tarkoitetaan rakennuksen tai sen osan ikää käytön aloittamisesta siihen asti, kunnes se on loppuun käytetty. Käyttöaika on siis kestoikää lyhyempi. Käyttöaikaan vaikuttaa mm. rakennusosien huoltaminen ja kunnossapitotoimet. (Myyryläinen 2012, 15-16.)

Ympäristöministeriö asetti 15.8.2013 työryhmän, jonka tehtävänä oli tehdä esityksiä lähiöiden korjausvajeen vähentämiseksi sekä huomioida korjaustoiminnassa lyhyen ja pitkän aikavälin suunnitelmallisuus. Työryhmä nimettiin Remonttiryhmäksi ja se koostui kiinteistöalan moniammatillisista asiantuntijoista. Remonttiryhmän työn tuloksena syntyi lähiöstrategia. Lähiöstrategiassa kannustetaan myös yksittäisiä kiinteistöjä (taloyhtiöitä) laatimaan omat strategiansa. Näiden pohjalta on mahdollisuus paremmin huomioida kestävä kehityksen mukainen kiinteistöjen ylläpito ja korjaustoiminta. (Remonttiryhmän loppuraportti 2014, 3 – 12.)

Asunto-osakeyhtiön strategia on ennen kaikkea yhtiön hallituksen ja isännöitsijän työkalu. Sen tarkoituksena on helpottaa asunto-osakeyhtiön johtamista. Oikein toteutettuna se lisää päätöksenteon avoimuutta, kun osakkaat ja asukkaat pääsevät osallistumaan yhteisten tavoitteiden määrittelyyn. Strategian määrätietoisella toteuttamisella voi olla myös vaikutusta yhtiön asuntojen arvon kehittymiseen markkinoilla. Viestintä on tärkeässä roolissa asunto-osakeyhtiön strategian onnistumisessa, hyväksymisessä ja siihen sitouttamisessa. Osakkaat, asukkaat ja muut kiinteistön käyttäjät ovat avainasemassa strategian laatimisen onnistumisessa. Heidät tulisikin saada laajasti mukaan strategian

valmistelun eri vaiheisiin aivan alusta lähtien. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 2.)

Asunto-osakeyhtiöllä on olemassa erilaisia apuvälineitä ja dokumentteja kiinteistön elinkaaren ja omaisuuden hallintaan. Taloyhtiöllä tulisi olla vähintään seuraavat ajan tasalla olevat suunnitelmat ja asiakirjat:

- kuntoarvio ja siihen liittyvä PTS eli pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma
- ajantasainen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys 5 vuodelle
- ajantasainen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdista
- huoltokirja
- pelastussuunnitelma
- energiatodistus ja kulutusseuranta
- kuntotodistus
- strategia

(Grass, ym. 2013, 134.)

Edellä mainittujen suunnitelmien ja asiakirjojen avulla asunto-osakeyhtiön hallitus saa riittävät tiedot kiinteistön tilasta ja korjaustarpeesta. Hallituksen tehtävänä puolestaan on tehdä ehdotuksia tärkeimmistä ja kiireellisimmistä korjaustarpeista, joiden pohjalta osakkaat voivat tehdä asioita koskevat päätökset korjaushankkeiden aikatauluista ja rahoituksen järjestämisestä. (Grass, ym. 2013 153.)

Ongelmat asunto-osakeyhtiöissä koituvat monesti siitä, että asumiseen ja kunnossapitoon liittyvistä arvoista ja odotuksista ei ole juurikaan edes keskusteltu itse kiinteistön käyttäjien kanssa. Päätöksenteko jää usein hallituksen ja isännöitsijän varaan, kun osakaiden ja asukkaiden näkemyksiä ja toiveita ei huomioida. Yhtiökokouksiinkin saapuu usein vain pieni vähemmistö osakkaista ja heistäkin vain aktiivisimmat ja äänekkäimmät jaksavat tuoda mielipiteitään julki. Enemmistön mielipiteet ja ajatukset jäävät kuulematta yhteisistä asioista päätettäessä. Asunto-osakeyhtiön strategia auttaa yhtiötä kiinteistönpidon suunnittelussa ja asumiskustannusten ennakoinnissa, mutta tuo myös esiin osakaiden ja asukkaiden näkemyksiä ja tarpeita asumisen suhteen. Niiden ollessa tiedossa on yhtiössä helpompi päättää suuremmistakin korjaushankkeista. (Omakiinteistö Varsinais-Suomi, 2018)

3.4 Yleisyys

Asunto-osakeyhtiöiden strategioiden yleisyydestä on saatavilla melko vähän tutkittua tietoa. Ympäristöministeriö, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto ja RAKLI ry laativat jo vuonna 2012 yhteisesti asunto-osakeyhtiöille suunnatun Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian -ohjeistuksen. Tämän lisäksi ainakin Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto ovat omissa julkaisukanavissaan aktiivisesti markkinoineet strategian laatimista taloyhtiöille. Asia ei kuitenkaan reilussa 5 vuodessa ole saanut suurten massojen suosiota asunto-osakeyhtiömaailmassa.

Arviot asunto-osakeyhtiöiden strategioiden yleisyydestä vaihtelevat n. 5 – 17 %:n vaihteluvälissä lähteestä ja selvitystavasta riippuen. Jo tämä summittainenkin tieto kertoo siitä, että, asunto-osakeyhtiöt eivät ole ottaneet strategian laadintaa laajassa mittakaavassa osaksi omaa toimintaansa.

Kiinteistöliiton korjausbarometrin 2018 mukaan n. 17% barometriin vastanneista ilmoitti, että yhtiölle oli laadittu strategia kiinteistönpidon pohjaksi. Vastaajia barometrissä oli 1734 ja ne koostuivat pääasiassa hallituksen jäsenistä ja isännöitsijöistä. Muutosta vuotta aiemmin vuonna 2017 laadittuun vastaavaan barometriin oli 3 %-yksikköä, sillä tuolloin tulos oli 14 % suurin piirtein samansuuruisella vastaajamäärällä. Asunto-osakeyhtiöiden strategioiden yleistyminen ei ainakaan tässä valossa näytä etenevän erityisen vauhdikkaasti. (Korjausbarometri, 2018, Kiinteistöliitto)

Isännöintiliiton arvio asunto-osakeyhtiöiden strategioiden levinneisyydestä on vielä huomattavasti pessimistisempi kuin Kiinteistöliitolla. Isännöintiliiton kehitysjohtaja Pekka Harjunkosken mukaan strategia on laadittu enintään 5 %:lle asunto-osakeyhtiöistä. Arvio perustuu noin 2000 taloyhtiön otokseen. Harjunkosken mukaan strategioita on kyllä laadittu aiemminkin, mutta ne ovat olleet liian monimutkaisia ja jääneet taloyhtiöiden mappeihin pölyttymään. (Isännöintiliitto, 2018)

Asunto-osakeyhtiöiden strategioiden yleisyys ei olemassa olevan tiedon valossa näytä saavuttaneen kovinkaan suurta laajuutta. Luvut ovat toki summittaisia, mutta otokset ovat kuitenkin sen verran suuria, että kokonaisuus tuskin olennaisesti muuttuisi, vaikka

otokset olisivat kattavampiakin. Näillä levinneisyysluvuilla asunto-osakeyhtiöiden strategioiden laadinta näyttäisi jäävän harvojen taloyhtiöiden toiminnaksi sen sijaan, että se olisi yleinen käytäntö valtaosassa asunto-osakeyhtiöistä.

4 TUTKIMUSMENETELMÄT

Kehittämistehtävän tyyppi ja tarkoitus määrittävät sen, millainen lähestymistapa sopii parhaiten käsittelytavaksi valittuun kehittämis- tai tutkimuskohteeseen. Omassa työssäni valitsin tutkimusmenetelmäksi kvalitatiivisen tutkimuksen. Lähestymistapana käytän konstruktivistista tutkimusotetta. Eri menetelmiä käyttämällä saadaan työhön erilaisia näkökulmia ja luodaan mahdollisimman kattavaa tietopohjaa tutkimuksen perustaksi.

4.1 Kvalitatiivinen tutkimus

Kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen tarkoituksena on ymmärtää tutkittavaa ilmiötä paremmin ja kokonaisvaltaisemmin. Lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen. Tämä näkökulma ja lähtökohta sopivat mielestäni erinomaisesti opinnäytetyöni aiheeseen, jossa tutkin asunto-osakeyhtiön strategioiden käyttöönottoa. Määrällisten ja laadullisten menetelmien raja on monesti häilyvä tutkimuksellisesta kehittämistyöstä. Vakiotulkinnan mukaan kvantitatiivisilla menetelmillä saadaan pinnallista, mutta luotettavaa tietoa ja kvalitatiivisilla menetelmillä syvällistä, mutta huonosti yleistettävää tietoa. Käytin työssäni kvalitatiivisen tutkimuksen tutkimusmenetelminä kyselytutkimusta ja havainnointia.

Kysely on yksi eniten käytetyistä tiedonkeruumenetelmistä yhteiskuntatieteellisessä tutkimuksessa. Sen etuna on suhteellisen laaja tutkimusaineisto, kun usealta ihmiseltä kysytään monia asioita. Menetelmänä se on verrattain nopea ja tehokas. Sillä saadaan paljon tietoa, jota voidaan käsitellä tilastollisesti. Heikkoudeksi voidaan katsoa se, että tuotettu tieto on monesti pinnallista. Vastaajien suhtautuminen tutkimukseen, vastausvaihtoehtojen onnistuminen, tietoisuus tutkimuksen aiheesta ja vastaajien perehtyneisyys aiheeseen saattavat vaikuttaa paljonkin tuloksiin.

Opinnäytetyöhön liittyvä kyselyn toteutettiin kyselylomakkeella, jossa oli sekä valmiita vastausvaihtoehtoja että avoimia kysymyksiä. Tämä oli aihe huomioiden mielestäni perusteltua, koska vain valmiilla vastausvaihtoehdoilla tulokset olisivat jääneet todella pinnallisiksi ja vaille perusteluja.

Kysely toteutettiin sähköpostikyselynä kohderyhmälle, joka oli jo etukäteen kartoitettu aiheen sopivuus huomioiden. Kohderyhmänä olivat nimenomaan ammatti-isännöitsijät, koska katsoin heidän olevan aiheen suhteen aivan keskiössä ja ammattinsa puolesta näköalapaikalla tutkimusaiheen suhteen. Kohderyhmän valinnassa pyrin kiinnittämään myös huomiota siihen, että sain alalta mahdollisimman hyvän läpileikkauksen erikokoisista toimijoista. Kyselyn saatteessa avasin vielä lyhyesti sen tarkoitusta, vaikka vastajilla jo alustava tieto kyselystä olikin. Lopputuloksen perusteella voin katsoa onnistuneeni tavoitteessani melko hyvin. Kysely lähetettiin 16 isännöitsijälle, joista 14 vastasi määräaikaan mennessä. Vastanneiden 14 isännöitsijän hoidossa on yhteensä 233 asunto-osa-
keyhtiötä, joten tutkimukseen saatiin näin tarpeeksi laaja pohja-aineisto.

Havainnointi on tärkeä ja hyödyllinen tutkimuksellisen kehittämistyön menetelmä. Sen avulla on mahdollista saada tietoa ihmisten käyttäytymisestä. Se ei ole vain satunnaista katselemista vaan systemaattista tarkkailua. Se tapahtuu joko luonnollisessa ympäristössä tai laboratorio-oloissa (keinotekoisissa tilanteissa). Sitä käytetään joko itsenäisesti tai yleisemmin haastattelun tai kyselyn lisänä tai tukena. Havainnoija voi olla joko aktiivinen tai passiivinen havainnoija. Havainnointi on aina mahdollisimman järjestelmällistä ja se kohdistuu ennalta määrättyyn kohteeseen.

Opinnäytetyössä käytettiin havainnointia kyselytutkimuksen lisänä. Havainnoitsijan rooli koostuu tässä työssä nimenomaan omista kokemuksista ammatti-isännöitsijän työssä ja ammatillisen opettajan tehtävissä koulutettaessa isännöitsijöitä. Molemmista tehtävistä minulla on useiden vuosien kokemus. Näiden tehtävien kautta olen päässyt tekemään havaintoja luonnollisessa ympäristössä. Tätä kautta voidaan katsoa minun toimineen osallistuvana havainnoijana. Olen pyrkinyt erittäin vahvasti olemaan vaikuttamatta kyselytutkimukseen osallistuvien henkilöiden mielipiteisiin millään tavalla, vaikka olen kohderyhmän etukäteen kartoittanutkin. Samoin olen pyrkinyt selkeästi ilmaisemaan ne asiat, tulokset ja johtopäätökset, jotka perustuvat nimenomaan omiin havaintoihini tutkittavasta asiasta.

4.2 Konstruktiivinen tutkimus

Konstruktiivinen tutkimusote soveltuu opinnäytetyöni tutkimusmetodiksi, koska tutkinnan kohde on tosielämän ilmiö. Konstruktiivinen tutkimus muistuttaa lähestymistapana innovaatioiden tuottamista. Lähestymistapa ei rajaa pois mitään menetelmää, vaan aineiston keräys voidaan toteuttaa monin eri tavoin. Itse asiassa konstruktiivisessa tutkimuksessa

on suositeltavaa käyttää monia eri menetelmiä parhaimman lopputuloksen saavuttamiseksi. Tässä opinnäytetyössä käytössä ovat kyselytutkimus ja havainnointi, joilla karotetaan tosielämän ilmiön eli asunto-osakeyhtiöille tuotettujen strategioiden nykytilaa ja käyttöönottoa ja toisaalta pyritään saatujen vastausten pohjalta myös antamaan uusia toimenpide-ehdotuksia ja näkemyksiä aiheeseen liittyen.

5 STRATEGIOIDEN KÄYTTÖÖNOTTO

Asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönotosta on melko vähän tutkittua tietoa olemassa, kuten toimeksiantajani Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen kanssa totesimme. Asia on kuitenkin tärkeä ja ajankohtainen nykytilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiöiltä vaaditaan yhä enemmän suunnitelmallisuutta tulevaisuuden asumiseen liittyvien haasteiden ja korjausvelan kasvun hallitsemisessa. Asunto-osakeyhtiöiden strategioita on jossain muodoissa laadittu jo pitkään, mutta vasta 2012 laadittu Ympäristöministeriön ja alan keskusjärjestöjen laatima selvitys (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian, 2012) toi asiaan todellista konkretiaa ja antoi selkeät ohjeet strategian laatimiselle. Ohjeistus on ollut kaikkien saatavilla jo yli 5 vuotta, mutta melko maltillisesti asunto-osakeyhtiöt ovat tätä hyödyntäneet, ainakin mitä tulee Isännöintiin ja Kiinteistöliiton näkemyksiin strategioiden levinneisyydestä asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa.

Ammatti-isännöitsijät ovat ammattinsa ja tehtäviensä puolesta näköalapaikalla asunto-osakeyhtiömaailmassa, kun mietitään alan trendejä ja työskentelytapoja. Tämän takia oli selvää, että haluan tässä opinnäytetyössä selvittää asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönottoa nimenomaan isännöitsijöiden kokemusten kautta. Toki vaikutusta oli myös omalla yli 10 vuoden isännöitsijätyöskentelylläni sekä nykyisellä tehtävälläni isännöitsijöiden kouluttajana. Opinnäytetyöhön liittyvän kyselytutkimuksen päätin siis kohdistaa ammatti-isännöitsijöille Varsinais-Suomen ja Länsi-Uudenmaan alueella. Kyselyyn osallistujat löytyivät omien verkostojeni kautta niin, että pyrin saamaan mahdollisimman kattavan otoksen eri tyyppisistä ja kokoisista isännöintitoimistoista. Ennakkokartoituksella pyrin myös varmistamaan riittävän vastausmäärän tutkimuksen pohjaksi. Kyselyyn osallistuneet tiesivät kuitenkin vain tutkimuksen aiheen, minkäänlaista pohjustusta aiheeseen he eivät tutkimuksen suorittajalta saaneet. Tällä pyrin varmistamaan sen, että tutkimuksen suorittajan mielipiteillä ei ollut vaikutusta kyselyn tuloksiin. Kyselylomakkeen kysymysten pohjaksi kävin lukuisia keskusteluja eri isännöitsijöiden kanssa sekä työni ohjaajan Timo Luukan kanssa, jotta sain luotua aihetta riittävästi kattavan kysymyskokonaisuuden.

Varsinainen kyselylomake (Liite 2) lähetettiin sähköpostitse 16 ammatti-isännöitsijälle ennakkoon sovitun kartoituksen mukaan. Näistä 14 palautti kyselyn määräaikaan mennessä. Vastaajien joukossa oli isojen valtakunnallisten isännöintiketjujen edustajia, mutta myös pienten muutaman isännöitsijän toimistojen edustajia. Tämä kuvaa hyvin

myös isännöintitoimialan koostumusta Suomessa. Vaikka kyselyyn osallistuneiden isännöitsijöiden määrä saattaa äkkiseltään kuulostaa pieneltä, niin he kuitenkin edustivat kaikkiaan 233 asunto-osakeyhtiötä, jotka ovat heidän isännöinnissään. Uskon tämän laajuuden antavan melko hyvän kuvan asiasta niin, että saadut tulokset peilaavat riittävän tarkasti asiaa kokonaisuutena eikä kyselyn laajentaminen olennaisesti muuttaisi tärkeimpiä kyselystä saatuja tuloksia. Kyselylomake sisälsi sekä strukturoituja kysymyksiä perusteluineen että avoimia kysymyksiä, niin että pääpaino oli selkeästi strukturoiduissa kysymyksissä. Loppuun lisättiin pari puhtaasti avointa kysymystä, jotta saataisiin myös ideoita asiaan liittyvän innovoinnin ja toimenpide-ehtotusten pohjaksi.

Saaduista vastauksista laadin yhteenvedon (Liite 3) strukturoitujen kysymysten osalta. Yhteenvedon tuloksiin ja osittain myös omiin havaintoihini perustuen lähdin tarkastelemaan asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönoton nykytilaa, etuja, ongelmia ja tulevaisuutta. Strukturoitujen kysymysten perusteluja samoin kuin avointen kysymysten vastauksia hyödynsin syventävinä näkökulmina aiheeseen sekä aiheen pohdinnassa mietittäessä tuloksia ja toimenpide-ehtotuksia saatuja vastausten pohjalta. Halusin nimenomaan luoda katsauksen asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönoton nykytilanteeseen ja osaltaan haastaa kyselyn tulosten pohjalta myös omat käsitykseni aiheesta ja siihen liittyvistä asioista. Asunto-osakeyhtiön strategioiden käyttöönottoon liittyvät edut ja ongelmat oli myös yksi tärkeä näkökulma aiheeseen. Halusin saada nimenomaan ammatti-isännöitsijöiden ajatuksia strategiatyön eduista ja haitoista, koska he edustavat asiassa selkeästi ns. suorittavaa porrasta, joka käytännössä työskentelee asian parissa jokapäiväisessä työssä ja elämässä. Julkisuudessa esitetyt ajatukset ja johtopäätökset taas perustuvat enemmänkin alan keskusjärjestöjen johdon näkemyksiin ja strategiatyöskentelyn yleisiin lainalaisuuksiin. Näissä on monesti hyvinkin isoja eroja. Myös koko asunto-osakeyhtiön strategioiden tulevaisuutta halusin hieman pohdiskella tutkimuksen tulosten ja omien kokemusteni pohjalta. Mielestäni juuri nyt on paikka kriittiselle tarkastelulle asunto-osakeyhtiöiden strategioiden tulevaisuuden osalta. Kannattaako asiaan tosissaan panostaa tulevaisuudessa vai pitäisikö nykykokemusten valossa alkaa tosissaan miettiä vaihtoehtoisia toimintamalleja tai nykyisten toimintatapojen jalostamista paremmin taloyhtiöiden tulevaisuuden haasteita tukeviksi? Nämä ovat mielestäni tärkeitä asioita myös edustamani isännöintialan kehityksen kannalta. Resurssien ja käytettävissä olevan työajan puitteissa on erittäin tärkeää, että osataan panostaa oikeisiin asioihin eikä panosteta väärin ja tehottomiin asioihin, joiden voidaan myöhemmin todeta olleen täysin väärä.

5.1 Nykytilanne

Asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönottoa yleisesti on tutkittu melko vähän, mitä sinällään voidaan pitää jossakin määrin yllättävänä. Asunto-osakeyhtiöitä löytyy kuitenkin Suomesta nykyisellään n. 90 000 ja puolet suomalaisista on jollain tavalla tekemisissä kyseisen yhtiömuodon kanssa asumisjärjestelyissään. Näillä määrillä kiinnostusta kyseisen asumis-/omistusmuodon ja siihen liittyvien ilmiöiden tutkimiseen luulisi riittävän. Myös Ympäristöministeriö ja kiinteistöalan etujärjestöt Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto etunenässä ovat kannustaneet asunto-osakeyhtiöitä lisäämään kokonaisvaltaista suunnitelmallisuutta kiinteistönpitoonsa strategioiden laatimisen kautta. Tieto laadituista strategioista ja niiden käyttöönotosta on kuitenkin hyvin pirstaleista. Tietoa asunto-osakeyhtiöiden strategioiden leviämisestä on saatu lähinnä muiden tutkimusten oheistuotteena ja muita asunto-osakeyhtiön suunnittelua ja johtamista koskevien ilmiöiden tutkimuksesta. Tällöin voidaan myös olettaa, että tieto ei ole mitenkään tarkkaa ja tästä varmasti myös johtuu melko isot erot eri lähteistä saatujen tietojen välillä.

Kuten aikaisemmassa luvussa todettiin, vaihtelevat esimerkiksi Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton arviot asunto-osakeyhtiöiden strategioiden yleisyydestä n. 5 ja 17 %:n välillä. Tässä tutkimuksessa otoksena on 233 asunto-osakeyhtiötä, joista 16:teen oli laadittu jonkinlainen strategia. Tämän mukaan siis strategia löytyisi 6,9%:lta asunto-osakeyhtiöistä. (Liite 3) Tulos mahtuu aiempien selvitysten vaihteluvälille, mutta antaa osviittaa sille, että todellinen luku on kuitenkin selkeästi lähempänä arvioiden alarajaa eli 5% kuin ylärajaa eli 17%. Myös omat kokemukseni tukevat tätä tulosta. Niiden strategioiden määrä, joita olen itse isännöitsijänä toimiessani laatinut tai laadituttanut vastaa melko lailla tämän tutkimuksen määrää. Asunto-osakeyhtiöissä strategian laatiminen ei tämän tuloksen perusteella ole mikään valtavirtaus, vaan enemmänkin harvojen käyttämä työkalu omassa toiminnassaan.

Asia ei johdu ainakaan isännöitsijöiden tiedon puutteesta sen perusteella, että kaikki kyselyyn osallistuneet isännöitsijät olivat tietoisia Ympäristöministeriön ja kumppanien 2012 laatimasta ohjeistuksesta. Asia ja siihen liittyvä ohjeistus on kyllä ammatti-isännöitsijöille ainakin jollakin tasolla tuttu, mutta sen toteuttaminen ei ole toteutunut valtion ja järjestöjen toivomalla tavalla. Myös oman kokemukseni mukaan isännöitsijät lähes poikkeuksetta ohjeistuksen tuntevat ja ovat tietoisia sen sisällöstä. Tätä seikkaa puoltaa myös se, että selkeä enemmistö laadituista strategioista noudatteli tätä vuoden 2012 ohjeistusta. (Liite 3) Yli 80% prosenttia laadituista strategioista noudatteli ohjeistusta ja

vain muutama oli ns. vapaamuotoinen strategia. Tämän perusteella ainakaan isännöitsijöiden tiedon puute ei voi olla syynä asunto-osakeyhtiöiden strategioiden huonolle penetraatiolle.

Kun tarkastellaan sitä, mistä aloite strategian laatimiseen taloyhtiölle on tullut, saadaan myös mielenkiintoista tietoa. Aloite strategian laatimiselle on tullut lähes poikkeuksetta joko isännöitsijältä tai taloyhtiön hallitukselta. (Liite 3) Vain yhdessä tapauksessa aloite oli tullut taloyhtiön muulta osakkaalta/asukkaalta. Tästä voi päätellä, että muiden kuin asunto-osakeyhtiön isännöitsijän tai hallituksen kiinnostus tai tuntemus asiaa kohtaan on vähäistä. Tulos ei ainakaan minua yllätä, sillä omat havaintoni tukevat vahvasti tätä tietoa. Taloyhtiöiden hallitukseen valikoituu pääasiallisesti ihmisiä, jotka tuntevat kiinnostusta yhtiön asioihin ja alaan yleensäkin. On luonnollista, että tässä joukossa myös asunto-osakeyhtiön strategioiden tuntemus on korkeammalla tasolla kuin riviosakkaiden ja -asukkaiden parissa.

Tutkimuksen mukaan myös taloyhtiön koko vaikuttaa strategian käyttöönottoon. Strategian omaavien yhtiöiden isännöitsijöistä yli 80% oli sitä, että taloyhtiön koolla on merkitystä strategian laatimiselle. (Liite 3) Perusteluissa tuli selvästi ilmi se, että pienten taloyhtiöiden kiinnostus strategiatyöhön on selvästi pienempää kuin isoilla yhtiöillä. Strategian laatiminen muutaman asunnon yhtiöön koetaan liian suureelliseksi ja turhaksi. Prosessi strategian laadinnalle on sama pienessä ja isossa yhtiössä, joten sen läpivieminen pienissä asunto-osakeyhtiöissä ja siitä aiheutuvat kulut koetaan turhaksi rahankäytöksi ja ajan haaskaukseksi. Myös kaikki itseni laatimat tai laadittamat strategiat ovat kohdistuneet isompiin, yli 20 asunnon asunto-osakeyhtiöihin. Jos tätä tietoa peilataan siihen, että valtaosa asunto-osakeyhtiöistä on pieniä, alle 10 asunnon yhtiöitä, voidaan päätellä tällä olevan merkitystä strategioiden yleisyydelle ja käyttöönotolle kokonaisuudessaan.

Asunto-osakeyhtiölain uudistus vuonna 2010 toi asunto-osakeyhtiöille uusia velvoitteita liittyen mm. kunnossapitotarpeen selvittämiseen ja tehtyjen korjausten raportointiin tilinpäätöksen yhteydessä. Ajoittain on julkisuudessa väläytelty myös ajatusta, että strategian laatiminen säädettäisiin lailla pakolliseksi kaikille asunto-osakeyhtiöille. Oikeusministeriön vuonna 2014 laatimassa yhteenvedossa verkkokeskustelujen palautteista ¾ vastaajista kannatti strategian laatimisen pakkoa yli 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöille. (Oikeusministeriö, 2014) Tässä tutkimuksessa ajatus lakimääräisyydestä sai täystyrmäyksen. Yksikään vastaajista ei kannattanut lakimääräistä pakkoa strategian laadinnalle. (Liite 3). Perusteluissa todettiin lähes yksituumaisesti, että pakolla saadaan harvoin mitään hyvää aikaan, vaan strategian laatimisen tulisi lähteä todellisesta tarpeesta.

Oma mielipiteeni asiaan on vahvasti samansuuntainen. Ihmisten sitouttaminen asiaan vain siksi, että laki niin määrää on erittäin vaikeaa.

Kyselyn tulosten perusteella asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönoton nykytilanne vastaa hyvin pitkälti sitä mitä julkisuudessa olleet arvioit kertovat. Kiistaton tosiasia on, että jos ajatellaan jo vuonna 2012 laadittua ohjeistusta asunto-osakeyhtiön strategian laadinnalle ei strategioiden laatiminen ja käyttöönotto ole saavuttanut suurta suosiota taloyhtiöiden keskuudessa. Jos reilussa 5 vuodessa on päästy vasta alle 10%:n kattavuuteen, on realistista todeta asunto-osakeyhtiöiden strategiatyön tarvitsevan jotain uutta ja innovatiivista tulevaisuudessa. Nykytilanteen jatkuessa voidaan päinvastoin odottaa innostuksen enemmänkin hiipuvan kuin kasvavan. Jos halutaan tehdä strategian laatimisesta asunto-osakeyhtiölle tavallista ja jokapäiväistä kiinteistönpitoon liittyvää toimintaa, pitää löytää uusia toimintamalleja ja ajatuksia, joilla strategiatyötä myydään asunto-osakeyhtiöille tulevaisuudessa.

5.2 Strategiatyön edut ja ongelmat

Kuten kaikkeen työskentelyyn, myös strategiatyöhön liittyy sekä etuja että ongelmia. Strategiatyöskentely asunto-osakeyhtiössä ei tee poikkeusta tässä suhteessa. Asunto-osakeyhtiön strategian tavoitteena on tiivistää taloyhtiön tavoitteet ja ohjata toimintoja näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Strategian luominen vaatii monien ihmisten ja osapuolien työpanosta ja yhteistä tahtotilaa hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi. Näin monen osatekijän sitominen yhteen ei voi koskaan olla täysin ongelmatonta, mutta toisaalta sillä voi olla monia etuja, jotka palkitsevat nähdyn vaivan ja ratkotut ongelmat.

Onko laadituilla strategioilla ollut vaikutusta yhtiöiden hallintoon, elinkaaren hallintaan tai asumisviihtyvyyteen? Kyselyssä 80% strategioita omaavien taloyhtiöiden isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että vaikutusta on ollut. (Liite 3) Ja perusteluissa korostuivat nimenomaan positiiviset vaikutukset. Konkreettisimpina esimerkkeinä nostettiin useammassa vastauksissa esiin keskustelun lisääntyminen ja ihmisten mielenkiinnon lisääntyminen oman taloyhtiön asioihin. Tämä on joissakin tapauksissa näkynyt esim. osanottajien lisääntymisenä yhtiökokouksissa. Juuri tämä on yksi erittäin tärkeä tavoite strategian laadinnalle. Saada ihmisiä enemmän mukaan suunnittelemaan ja päättämään taloyhtiön yhteisistä

asioista ja tulevaisuudesta. Myös itse olen voinut todeta ainakin keskustelun asioista lisääntyneen niissä asunto-osakeyhtiöissäni, joihin strategia on laadittu. Toisaalta vähemmistö isännöitsijöistä ei ole osannut sanoa, onko strategian laadinnalla ollut vaikutusta em. asioihin taloyhtiössä. Tähän voi tietenkin vaikuttaa se, kuinka tuore strategia on tai miten sen käyttöönotto ja seuranta on hoidettu. Selvältä kuitenkin vaikuttaa se, että oikein toteutettuna strategian laadinnalla voidaan vaikuttaa positiivisesti hallintoon, elinkaaren hallintaan sekä asumisviihtyvyyteen ja edut tulevat nimenomaan aktiivisuuden ja mielenkiinnon kasvamisen kautta.

Kyselyssä selvitettiin myös strategian laadinnan vaikutusta isännöitsijän työhön. Kaikki kyselyyn vastanneet isännöitsijät, jotka olivat strategioita laatineet, olivat sitä mieltä, että strategian laadinnalla oli ollut vaikutusta heidän työhönsä. (Liite 3) Tämä selittyy jo varmasti senkin kautta, että toisaalla kyselyssä oli todettu lähes aina isännöitsijän olevan se, joka strategian laatii. Kysymyksen perusteluissa nostettiin positiivisena seikkana se, että strategian pohjalta isännöitsijän on helpompi suunnitella omaa työtään kyseisessä asunto-osakeyhtiössä. Kun strategia määrittelee kunnossapidon tason taloyhtiössä yleisesti, tietää isännöitsijä tämän perusteella millaisia korjaushankkeita ja -toimenpiteitä kannattaa lähteä suunnittelemaan ja viemään eteenpäin. Muutenkin strategian linjaukset toimivat isännöitsijälle tavallaan selkänajana, jolla voi asioiden hoitoa perustella. Omasta kokemuksestani tiedän, että usein asunto-osakeyhtiössä isännöitsijän voi olla erittäin vaikeaa hahmottaa yleistä asioiden hoidon tahtotilaa ja tasoa. Strategia antaa tähän työkalun, jonka pohjalta on helpompi miettiä asioiden hoitamista ja koska kyseessä on yhtiökokouksen vahvistama linjaus ei sitä noudattamalla voi ainakaan pahasti mennä harhaan. Toinen hyöty kyselyssä löydettiin siitä, että oikein tuotteistamalla strategian laadinnasta saadaan palvelutuote, joka tuo lisätuottoja isännöintitoimistolle ja tietenkin sitä kautta myös isännöitsijälle. Tämä edellyttää tietenkin sitä, että esim. isännöintisopimus on laadittu niin, että se mahdollistaa tehdystä strategiastyöstä ja lopputuotoksesta laskuttamisen. Ilman tätä taloudellinen hyöty tästä jää saamatta.

Asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönoton edut jakavat selkeästi kyselyyn osallistuneet isännöitsijät. (Liite 3) Puolet strategioita käyttöönottaneista piti strategioita tarpeellisina ja puolet taas tarpeettomina tai ei osannut sanoa, oliko strategiasta ollut hyötyä. Toisaalta 60% strategian laatineista oli sitä mieltä, että myös muihin yhtiöihin tulisi laatia suosituksen mukainen strategia. Tämän perusteella voisi päätellä, että kokonaiskuva jää positiivisen puolelle strategian käyttöönoton puolesta. Perusteluissa etuina vii-

tattiin juuri isännöitsijän työn helpottumiseen ja taloudelliseen hyötyyn isännöintiyritykselle. Myös omien kokemuksieni perusteella kallistun positiiviselle puolelle asiassa. Kun puntaroin etuja ja ongelmia, on saatava hyöty kuitenkin isompi kuin strategian laadinnan teettämä työ. Itse näen strategian laatimisen ja käyttöönoton asunto-osakeyhtiöissä selkeänä jatkumona vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain uudistuksen tuomille lisävaateilla, joilla taloyhtiöitä kannustetaan suunnittelemaan ja dokumentoimaan paremmin omaa toimintaansa ja tekemisiään.

Kuten jo aiemmin todettiin luonnollisesti asunto-osakeyhtiöiden strategioiden laadintaan ja käyttöönottoon liittyy myös ongelmia. Kysely toi selkeästi esiin muutamia niistä. Oman kokemukseni perusteella osa niistä oli odotettuja, mutta joukossa oli myös sellaisia, jotka tulivat minulle yllätyksenä enkä ollut itse osannut nähdä tai odottaa niiden muodostuvan ongelmaksi strategiatyössä.

Selkeäksi ongelmaksi kyselyn perusteella näytti muodostuvan strategian laadintaprosessi. Yli 70% prosenttia vastaajista piti Ympäristöministeriön ja kumppaneiden laatiman ohjeistuksen mukaista strategian laadinnan ohjeistusta vaikeana. (Liite 1) Perusteluissa prosessia syytettiin raskaaksi ja liian pitkäkestoiseksi. Sen tuomaa lisätyötä ei pidetty vaivannäön arvoisena. Myös se, että strategian laadinnan teettämästä työstä ei pystytä laskuttamaan riittävästi työn määrään nähden koettiin ongelmaksi. Tämä tietenkin voidaan nähdä yhtäältä myös strategiatyön tuotteistamisen ongelmana, ei välttämättä ohjeistuksen vaikeudesta johtuvana. Useampi vastaaja myös väläytteli mahdollisuutta, että pienille taloyhtiöille olisi jonkinlainen kevyempi versio strategian laadinnasta. Nykyisellään strategiatyö teettää lähes yhtä paljon työtä isännöitsijälle oli kyseessä pieni tai iso asunto-osakeyhtiö, mutta voitaisiinko tätä asiaa muuttaa? Asia on hyvin merkitsevä, kun muistetaan että yli puolet asunto-osakeyhtiöistä on pieniä, alle 10 huoneiston yhtiöitä. Itseäni tämä tulos yllätti melkoisesti, koska mielestäni laadittu ohjeistus strategian laadintaprosessille ja käyttöönotolle on helppotajuinen ja selkeä. Aikaa se toki vie, mutta strategia-työn ajoittaminen asunto-osakeyhtiössä niin, että se noudattelee normaalia vuosikellon sykliä esim. päätöksenteon osalta helpottaa tätä asiaa. Eli päätökset tehdään normaalien yhtiökokousaikataulujen puitteissa, jolloin esim. ylimääräisiä yhtiökokouksia ei asian hoidossa vaadita, helpottaa asian hoitoa huomattavasti. Työstä laskuttaminen on tietenkin ainainen ongelma, mutta tämäkin asia on nähdäkseni neuvoteltavissa taloyhtiön hallituksen kanssa ennen strategiatyön aloittamista. Kyselyn perusteella strategian laadintaprosessi ja siihen liittyvät asiat on kuitenkin yksi iso ongelma asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönotossa.

Puolet kyselyyn vastanneista ammatti-isännöitsijöistä piti asunto-osakeyhtiön strategioita tarpeellisina, mutta toinen puoli ei pitänyt tai ei osannut sanoa. (Liite 3) Perusteluissa nousi esiin ajatuksia siitä, että mihin strategiaa tarvitaan, jos asunto-osakeyhtiölle on laadittu kunnollinen PTS-suunnitelma. Tällä tarkoitetaan pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaa, jonka pohjana on ammattilaisen laatima kuntotutkimus tai -arvio. Tämä asiallisesti laadittu PTS-suunnitelma nähtiin taloyhtiölle arvokkaammaksi kuin strategia osan isännöitsijöistä silmissä. PTS-suunnitelmahan on puhtaasti kunnossapidollinen suunnitelma, kun taas strategiassa huomioidaan muutakin taloyhtiön hallintoon, suunnitteluun ja asumisviihtyvyyteen liittyviä asioita. Toki ne sisältävät osittain samoja asioita, joten rinnastus tässä mielessä ei ole yllättävää. Lisäksi kunnossapidon näkökulmasta PTS-suunnitelma on sisällöltään huomattavasti konkreettisempi kuin strategia, joka taas antaa enemmän yleisiä suuntaviivoja asioihin. Minua yllätti se, että PTS-suunnitelma ja asunto-osakeyhtiön strategia asetettiin näin vahvasti vastakkain isännöitsijöiden ajattelussa ja mielipiteissä. Itse näen ja koen ne enemmänkin toisiaan täydentävinä suunnitelmakokonaisuuksina tietyistä samankaltaisuuksista huolimatta. Kumpikaan ei voi mielestäni täysin korvata toista asunto-osakeyhtiössä. Toisaalta ymmärrän isännöitsijöiden ajatuksia siitä, että hyvin laadittu PTS on taloyhtiölle arvokkaampi kuin kiinteistöstrategia ja se on myös varmasti helpompi ”myydä” osakkaille ja asukkaille.

Myös toinen ongelma liittyy ammatti-isännöitsijöiden näkökulmasta asunto-osakeyhtiöiden strategioiden tarpeellisuuteen. Useammissa kommentteissa se oli nimetty suoraan: Taloyhtiöt eivät ole valmiita maksamaan strategian laadinnasta. Asiaa sivuttiin jo puhuttaessa strategian laadintaprosessiin liittyvistä ongelmista. Mikä on isännöitsijän motivaatio lähteä hoitamaan strategian laadintaprosessia, jos siitä ei saa mitään korvausta itselleen tai isännöintiyritykselle? Isännöitsijöillä riittää varmasti töitä ilman strategioiden laadintaakin. Tuskin kukaan haluaa tätä hoitaa talkootyönä, vaikka tavoitteet ja hyödyt olisivat miten hyvät ja ylevät. Isännöitsijät ovat kuitenkin roolinsa puolesta aivan avainasemassa asunto-osakeyhtiöiden strategioiden leviämisen edistämässä. Jos heiltä puuttuu motivaatio sen tekemiseen, voidaan olettaa koko strategiatyön yleistymisen olevan ongelmassa taloyhtiöissä. Omasta puolestani ymmärrän täysin tämän näkökulman ja siihen liittyvät ongelmat. Strategiatyön myyminen asunto-osakeyhtiöille on vaikeaa, jos meillä ei ole selkeää palvelutuotetta myytäväksi. Ja jos ihmiset eivät ymmärrä strategiatyön merkitystä, niin mikä on motivaatio maksaa jostakin sellaisesta. Mielestäni tämä asia on saatava kuntoon ennen kuin voidaan odottaa asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönoton siirtyvän seuraavalle tasolle.

Yksi mielestäni ehkä hieman yllättäväkin ongelma, joka nousi esiin kyselyyn liittyvissä kommentteissa ja perusteluissa kiteytyy yleisesti strategia -sanaan ja sen käsitteeseen. Kommenttien mukaan moni tavallinen osakas kavahtaa jo strategia -sanaa. Se mielestään joksikin liian hienoksi ja oudoksi asiaksi juuri omalle asunto-osakeyhtiölle. Sanaa on totuttu kuulemaan aivan muissa yhteyksissä kuin taloyhtiöihin liittyvissä asioissa. Strategioiden laatiminen ja käyttöönotto liitetään yritysmaailmaan ja suuryhtiöihin. Tätä taustaa vasten ajatus siitä, voisiko strategian nimetä esim. toimintasuunnitelmaksi ei välttämättä ole tuulesta temmattu. Toimintasuunnitelmaa tarjottiin strategian korvaavaksi nimeksi eräässä ehdotuksessa. Omat kokemukseni tukevat tätä ajatuskulkua. Asioita asunto-osakeyhtiöissä käsitellään hyvin käytännönläheisesti ja yksinkertaisesti. Monimutkaiset ja vieraat asiat leimataan helposti tarpeettomiksi. Strategian nimeäminen jollakin helpommin ymmärrettävällä ja lähestyttävällä nimellä voisi tehdä siitä helpommin tarjottavan asian asunto-osakeyhtiöiden osakkaille ja asukkaille. Yleensä asiat kannattaa tehdä mahdollisimman yksinkertaisesti ja helposti eikä tämä asia tee poikkeusta.

5.3 Strategiatyön tulevaisuus asunto-osakeyhtiöissä

Ammatti-isännöitsijöille tehty kysely asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönottoon liittyen antoi melko hyvän kuvan siitä, missä tilanteessa tällä hetkellä ollaan strategioiden käyttöönoton suhteen. Nykytilanteen tarkastelu antaa myös hyvän pohjan strategioiden tulevaisuuden miettimiseen asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa. Kaikesta tehdystä valistustyöstä ja laadituista ohjeistuksista huolimatta asunto-osakeyhtiöt eivät ole ottaneet isossa mittakaavassa strategian laatimista ja käyttöönottoa osaksi jokapäiväistä toimintaansa ja sen kehittämisen työkaluksi. Enemmänkin se on jäänyt harvojen taloyhtiöiden toimintatavaksi ja marginaaliseksi työkaluksi, jos katsotaan koko taloyhtiösektoria. Asunto-osakeyhtiöiden osakkaat, asukkaat ja isännöitsijät eivät ole ottaneet strategia-työskentelyä omakseen, vaikka tätä on laajasti valtion ja etujärjestöjen taholta toivottu.

Vaikuttaa vahvasti siltä, että nykyisellään asunto-osakeyhtiöiden strategiatyöskentelyllä ei ole tulevaisuutta. Jotain uutta on pystyttävä kuvioon tuomaan, jos halutaan tosissaan strategiat laajojen massojen käyttöön taloyhtiöissä. Suoritettu kysely antoi muutamia konkreettisia ehdotuksia siitä, miten asioita voitaisiin muuttaa ja tehdä toisin ja niitä käydään läpi tarkemmin lopun pohdintaosiossa. Selvää kuitenkin on, että mikäli nykyinen

kehitys jatkuu, eivät strategiat tule koskaan nousemaan isoon rooliin asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa, asumisviihtyvyyden parantamisessa ja elinkaaren suunnittelussa.

Paljon tilanteesta kertoo se, että ammatti-isännöitsijät kyllä tuntevat erittäin hyvin asunto-osakeyhtiöiden strategiat ja niiden laatimiseen sekä käyttöönottoon liittyvät asiat. Kun tiedetään isännöitsijän tärkeä rooli strategian käyttöönoton kuviossa, ei siis ainakaan tiedon puute voi olla ratkaiseva asia tulevaisuutta mietittäessä. Toisaalta tilanne asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden ja asukkaiden osalta saattaa olla tyystin toisenlainen ja heidän tietonsa ja ymmärryksensä asiasta on huomattavasti pienempää. Ja jos et tunne asiaa, et sitä myöskään osaa vaatia tai ehdottaa. Oma käsitykseni on, että nimenomaan osakkaiden ja asukkaiden parissa olisi vielä tehtävä paljon valistustyötä asian tiimoilta.

Iso kysymys asunto-osakeyhtiön strategioiden käyttöönoton tulevaisuutta mietittäessä on se, että onko nykyinen malli vain tullut tiensä päähän ja pitäisikö asiassa ottaa kokonaan uusi suunta puhtaalta pöydältä? Isännöitsijöille suunnattu kysely antoi osaltaan signaalia tällaisellekin mahdollisuudelle. Ajatus on radikaali ja tarkoittaisi osaltaan jo tehdyn sinällään arvokkaan työn hukkaan heittämistä. Toisaalta voidaanko loputtomiin roikua kiinni vanhassa, vaikka kaikki tosiasiat kertovat sen toimimattomuudesta. Mikään taho ei yksinään voi tehdä näin isoa päätöstä, vaan asian taakse olisi saatava enemmistö asianomaisista tahoista. Varmasti ainakin osa jo tehdystä työstä voitaisiin hyödyntää myös uudessa mallissa, joten se ei olisi mennyt hukkaan.

Asunto-osakeyhtiöiden haasteet tulevaisuudessa eivät tule ainakaan vähenemään. Korjausvelan kasvu olisi saatava hallintaan ja pitäisi pystyä vastaamaan ihmisten kasvaviin vaatimuksiin asumiseen liittyen. On selvää, että uusia työkaluja tehokkaampaan asioiden hoitoon ja suunnitteluun tarvitaan tulevaisuudessa. Asunto-osakeyhtiöiden strategiat ja niiden hyödyntäminen voisi olla yksi näistä työkaluista, mikäli ne onnistuttaisiin saamaan potentiaalisen käyttäjäkunnan laajaan tietoisuuteen. Toimenpiteiden asian suhteen vain pitäisi käynnistyä mahdollisimman pian, jottei aika aja ohi asiasta.

6 POHDINTA

Tässä opinnäytetyössä oli selvitetty, miten laajasti asunto-osakeyhtiöt ovat ottaneet käyttöön strategian osana hallintoaan ja kiinteistöpitoaan. Samalla selvitettiin, miten hyvin strategian laadintaan vuonna 2012 laadittua ohjeistusta tunnetaan ja hyödynnetään ammatti-isännöitsijöiden keskuudessa. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry yhteyshenkilönään toiminnanjohtaja Juuso Kallio.

Tutkimusmenetelmänä käytettiin ammatti-isännöitsijöille suunnattua kyselyä, jolla kartoitettiin strategioiden käyttöönottoa Länsi-Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueiden asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa. Toisena tutkimusmenetelmänä käytettiin havainnointia, jossa hyödynnettiin omaa laajaa kokemusta isännöitsijän tehtävissä ja kiinteistöalan opettajana.

6.1 Tärkeimmät tulokset

Asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönotosta on melko vähän tutkimustietoa valtakunnallisesti. Eri lähteistä kerättyjen tietojen perusteella arvioit asunto-osakeyhtiöistä, joille on laadittu strategia, vaihtelivat n. 5 - 17 %:n välillä. Opinnäytetyöhön liittyvän kyselyn perusteella näyttää, että totuus löytyy tältä vaihteluväliltä, mutta todellinen strategioiden laatimisprosessi on selvästi lähempänä alarajaa kuin ylärajaa. Kyselytutkimuksen perusteella päädyttiin prosenttilukuun 6,9 %, kun otos oli 233 asunto-osakeyhtiötä. Myös omat kokemukseni puoltavat vahvasti sitä, että strategioiden yleisyys asunto-osakeyhtiöissä jää selvästi alle 10 prosentin. Ja tällaisella levinneisyydellä voidaan selkeästi todeta, että strategioiden laadinta ja käyttöönotto eivät ole asioiden hoidon valtavirtaa asunto-osakeyhtiöissä, vaan nykyisellään pikemminkin pienen vähemmistön toimintatapa. Taloyhtiöt eivät selvästikään ole ottaneet strategioita omakseen, vaan käyttävät muita keinoja toimintansa hallinnoimiseen ja suunnitteluun.

Ympäristöministeriö, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto ja RAKLI laativat vuonna 2012 yhteisesti Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian -ohjeistuksen asunto-osakeyhtiöille. Ohjeistuksessa perustellaan kiinteistöstrategian tarvetta ja se myös antaa selkeän 8-portaisen ohjeen strategian laadinnan pohjaksi sekä vielä ohjeita strategian laadintaa liittyvän asukaskyselyn laadintaan. Ohjeistus myös kertoo mitä asunto-osakeyhtiön strategian vähimmillään pitäisi sisältää. Miten hyvin tämä ohjeistus

kentällä tunnetaan. Kyselyn perusteella ainakin ammatti-isännöitsijät tuntevat ohjeistuksen erittäin hyvin. Kaikki kyselyyn osallistuneet isännöitsijät ilmoittivat olevansa tietoisia kyseisestä ohjeistuksesta. Tämä todistaa sen, että ainakin yksi tärkeä sidosryhmä strategian laadinnassa, ammatti-isännöitsijät, on saavutettu ohjeistuksen tiedotuksessa. Myös omat kokemukseni tukevat tätä ja ennen tutkimusta tekemissäni taustakartoituksissa tuli hyvin ilmi, että ohjeistus kyllä tunnetaan ammattipiireissä erittäinkin hyvin. Kokonaan toinen asia onkin sitten muiden sidosryhmien, lähinnä hallitusten ja osakkaiden/asukkaiden tietämys asiasta. Pelkästään yksi sidosryhmä ei riitä, mikäli ajatellaan asian kokonaisuutta ja sen eteenpäin viemistä. Tosiasia on, että vaikka isännöitsijät kyllä tunnistavat asian, mutta se ei ole riittänyt strategioiden leviämiseen laajojen massojen käyttöön.

Vuonna 2012 laadittu ohjeistus antaa seikkaperäisen selostuksen asunto-osakeyhtiön strategian suunnittelusta, toteutuksesta ja käyttöönnotosta. Kyselyn mukaan valtaosa niistä taloyhtiöistä, jotka strategian ovat laatineet on noudattanut tätä ohjeistusta. Tästä voi vetää sen johtopäätöksen, että silloin kun strategian laadintaan ja käyttöönnottoon päädytään, on laadittu ohjeistus paikallaan. Eli aivan täysin epäonnistunut se ei voi olla. Ongelma näyttää selkeästi johtuvan siitä, että vain harva asunto-osakeyhtiö lopulta päätyy strategiatyön aloittamaan. Olen myös itse hyödyntänyt laadittua ohjeistusta niissä tilanteissa, kun olen strategiaa asunto-osakeyhtiöille laatinut. Se antaa asiaa tuntemattomallekin helpon ja yksityiskohtaisen ohjeistuksen strategian laadinnalle. Johtopäätöksenä asiaan voidaan todeta, että laadittu ohjeistus ei sinällään ole kompastuskivi asiassa, vaan syyt huonoon käyttöönoton tasoon löytyvät muualta.

Tutkimus toi ilmi muutamia selkeitä ongelmakohtia asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönnottoon liittyen. Mikään yksittäinen syy ei noussut selkeästi ylitse muiden, mutta sen sijaan useampiakin erilaisia syitä asian ympäriltä löytyi ja nämä kaikki yhdessä selittänevät asunto-osakeyhtiöiden strategioiden vaisua suosiota. Ensimmäisenä esiin nousee ammatti-isännöitsijöiden vastauksissa se, että taloyhtiöt eivät ole valmiita maksamaan strategian laadinnasta. Ja tästä luonnollisena seurauksena on isännöitsijöiden motivaation puute strategiatyön myymiseen ja aloittamiseen yhtiöille. Isännöitsijöillä on paljon töitä ja ainainen kiire. Siihen kuvioon talkootyön tekeminen strategian laadinnan muodossa sopii huonosti. Isännöintitoimistoilla on haasteita kannattavuuden kanssa riittävästi ilman tätäkin. Ongelman taustalla voidaan nähdä epäonnistunut tai kokonaan puuttuva tuotteistaminen. Strategian laadinnasta ei ole osattu tehdä myyvää palvelutuotetta, jonka markkinointiin isännöitsijät sitoutuvat ja ovat motivoituneita. En ole nähnyt

strategian laadintaa yhdenkään isännöintitoimiston palveluhinnastossa omana tuotteenaan. Osaako asiakas pyytää tällaista tuotetta, jos sitä ei markkinoida ja tarjota? Tämä on iso kysymys mietittäväksi isännöintiyrityksille. Toinen selkeä ongelma nousi esiin asunto-osakeyhtiön strategian laadintaprosessiin liittyen. Prosessi koettiin työlääksi ja aikaa vieväksi. Nykytilanteessa siihen sitoutuminen on isännöitsijältä iso ponnistus kaikine siihen liittyvine lisätöineen. Ja tämä asia taas kiertyy takaisin siihen tosiasiaan, että asiakkaat eivät nykyisellään ole valmiita tästä työstä maksamaan. Onko prosessi virtaviivaistettavissa tai muuten jalostettavissa sellaiseksi, että sen toteuttaminen nykyisillä resursseilla isännöitsijöiltä onnistuu? Kolmas selkeä esiin noussut asia oli strategia käsitteenä. Kommenteista kävi ilmi, että moni osakas ja asukas kavahtaa jo strategiaa sanana. Se koetaan joksikin hienoksia asiaksi, joka ei välttämättä sovellu tavallisen asunto-osakeyhtiön arkiseen elämään. Yrity maailmassa strategia käsitteenä on laajasti tunnettu ja käytetty, mutta taloyhtiömaailmassa asiat ovat toisin. Pitäisikö strategiasta käsitteenä saada jotenkin helpommin ymmärrettävä ja lähestyttävä nimeämällä se toisin? Asia voi tuntua sinällään mitättömältä, mutta sillä voi olla yllättävänkin suuri merkitys. Kaikki edellä mainitut ongelmat yhdessä haittaavat asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönottoa. Ja kun kuitenkin muistetaan kyselyssäkin esiin noussut tosiasia: isännöitsijät suhtautuvat kuitenkin pääsääntöisesti positiivisesti strategiatyöhön asunto-osakeyhtiöissä ja kokevat sen enimmäkseen hyödylliseksi, voidaan ajatella kyseisten ongelmien ratkaisemisen olevan isossa roolissa, mikäli asunto-osakeyhtiöiden strategiat halutaan saada laajasti taloyhtiöiden käyttöön.

6.2 Toimenpide-ehdotukset

Kun tarkastellaan tämän opinnäytteen tärkeimpiä tuloksia asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönoton suhteen, voidaan todeta niistä olevan melko helppo jalostaa konkreettisia toimenpide-ehdotuksia nykytilanteen muuttamiseksi. Toisaalta asia on laaja ja siinä on monta osapuolta ja sidosryhmää, mikä osaltaan tekee toimenpiteiden toteutuksen haastavaksi ja aikaa vieväksi. Jotain on kuitenkin tehtävä, mikäli halutaan muutosta nykytilanteeseen ja saada asunto-osakeyhtiöiden strategioiden suosio paranemaan käyttäjien ja laatijoiden silmissä. Muussa tapauksessa käy helposti niin, että nykytila jää pysyväksi ja asian kehittäminen ja eteenpäin vieni voidaan unohtaa.

Ensimmäinen ja perustavaa laatua oleva kysymys tarkasteltaessa tutkimuksen tuloksia on: Onko järkeä edelleen yrittää viedä asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönottoa eteenpäin nykyisen mallin mukaisena? Laadittu ohjeistus on yli 5 vuotta vanha ja se on saavuttanut alle 10%:n peiton asunto-osakeyhtiökentässä. Asiasta on valtion ja keskusjärjestöjen toimesta tiedotettu mediassa, erilaisissa julkaisuissa ja koulutuksissa huonolla menestyksellä. Nykyisellään toiminta tuntuu resurssien hukkaamiselta tuloksia tarkasteltaessa. Pitäisikö vanha unohtaa ja lähteä viemään asiaa kokonaan uudelta pohjalta ja uusilla argumenteilla eteenpäin. Ehdotus on radikaali, mutta tulosten valossa aiheellinen. Pelkkä nykyisen toiminnan tehostaminen tuskin tuo kuin kosmeettista parannusta nykytilanteeseen. Voisiko nykyinen PTS-suunnitelma (pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma) riittää pohjaksi asunto-osakeyhtiön toiminnan suunnittelulle? Jos näin on, voitaisiin kaikki ponnistukset laittaa tämän suunnitelman markkinoimiseen ja edistämiseen taloyhtiöissä. Ehkä alkuperäisen ohjeistuksen vuonna 2012 laatineiden osapuolten pitäisi istua uudelleen pöytään ja katsoa asiaa uusin silmin. Kaikkea ei tarvitse romuttaa ja vanhasta on otettavissa mukaan hyväksi todettuja elementtejä. Mutta myös jotain uutta ja tuoretta on saatava mukaan. Mukaan voisi ottaa uusia osapuolia ja asiantuntijoita antamaan uusia näkökulmia ja uutta katsantokantaa asiaan. Vähintäänkin kriittinen tarkastelu olisi paikallaan ja yhteisen näkökannan vahvistaminen tulevien toimenpiteiden pohjaksi.

Isännöitsijöiden näkökulmasta kriittinen kysymys on asunto-osakeyhtiöiden strategioiden laatimisen ja käyttöönoton saaminen kannattavaksi liiketoiminnaksi. Se edellyttää selkeään palvelutuotteen luomista ja markkinointia. Tuotteistamisen avuksi esim. Isännöintiliitto voisi antaa ohjeistuksia ja suosituksia markkinoinnin ja hinnoittelun pohjaksi. Strategian saaminen yhdeksi normaaleista isännöitsijäntodistuksen liitteistä olisi hyvä edistysaskel asiassa. Hyvin valmistellun, selkeästi rakennetun ja järkevästi hinnoitellun palvelutuotteen kanssa on huomattavasti helpompi lähteä markkinoimaan asiaa eteenpäin. Nykyisellään kokonaisuus on enemmän tai vähemmän pirstaleinen ja asiakkaan näkökulmasta vaikeasti hahmotettava. Selkeät argumentit, jotka antavat vastaukset kysymyksiin miksi, miten ja keneltä auttavat isännöintiyrityksiä ja isännöitsijöitä viemään strategioiden laatimisen ja käyttöönoton asunto-osakeyhtiöissä aivan uudelle tasolle. Tämäkään ei ole mikään poppakonsti, joka ratkaisee ongelman yhdessä yössä, vaan lisäksi vaaditaan määrätietoista työtä asian valmistelussa ja edistämisessä. Tämä tulee parhaimmillaankin vaatimaan ajallisesti melko pitkää sitoutumista asiaan. Joka tapauksessa tällä autettaisiin myös tutkimuksessa yllättävänkin vahvana esiin tullutta strategian ja

PTS-suunnitelmien vastakkainasettelua, kun molemmat olisivat selkeästi toisiaan tukevia suunnitelmia, joilla pyritään asunto-osakeyhtiön hallinnon, asumisviihtyvyyden ja elinkaaren hallinnan edistämiseen taloyhtiössä.

Yhtenä vaihtoehtona toimenpiteille olisi tutkimuksen perusteella nykyisen ajatuksen jatkojalostaminen, johon tutkimuskin antoi muutamia konkreettisia ajatuksia. Pitäisikö pienille asunto-osakeyhtiöille luoda oma, kevyempi strategiaprosessi? Nykyinen strategiaprosessi nähtiin osassa vastauksista työlääksi ja myös selkeästi koettiin, että taloyhtiön koolla on vaikutusta strategioiden käyttöönottoon. Riittäisikö pienessä asunto-osakeyhtiössä pelkkä hallituksen esitys strategiaksi, jonka sitten yhtiökokous vahvistaa? Tai voisiko taloyhtiöstä valittu komitea valmistella strategian suoraan yhtiökokouksen käsitteilyyn? Nykyisellään pienet asunto-osakeyhtiöt selkeästi kokevat tutkimuksen perusteella strategian laadinnan ylivoimiseksi omalle toiminnalleen. Vai voisiko strategiset linjaukset tuoda osaksi yhtiön vuosittaista toimintakertomusta ja siten tilinpäätöksen yhteydessä käsiteltäväksi? Tällöin asia ei olisi erillinen ja irrallinen, vaan tiivis osa joka tapauksessa valmisteltavaa ja käsiteltävää tilinpäätöstä. Entä pitäisikö strategia -käsitteen tilalle keksiä jokin helpommin ymmärrettävä ja lähestyttävä sana? Tutkimuksen vapaissa kommentteissa joku ehdotti strategia -sanan korvaamista toimintasuunnitelmalla. Toimintasuunnitelma kuvaa erittäin hyvin strategian käyttötarkoitusta ja on varmasti isolle enemmistölle helpommin ymmärrettävä kuin strategia. Toisaalta toimintasuunnitelma sanana on lähellä toimintakertomusta, jolloin vaarana saattaa olla näiden asioiden sekoittuminen. Nimenmuutoksen myötä asiaa joka tapauksessa voisi lähteä myymään tavallaan uutena asiana puhtaalta pöydältä ja saada näin asiaan uutta potkua. Ajatuksia isännöitsijäkentästä selkeästi löytyy asian kehittämiseksi ja niitä kannattaisi hyödyntää selvästi nykyistä enemmän asian kehittämisen pohjana.

6.3 Yhteenveto

Asunto-osakeyhtiöiden strategioiden käyttöönotto opinnäytetyön aiheena osoittautui huomattavasti moniulotteisemmaksi ja mielipiteitä jakavammaksi asiaksi kuin osasin työtä aloittaessani kuvitellakaan. Minulla oli ennakkoon vahvoja ennakkokäsityksiä asiaan liittyen ja ne osittain saivat tästä työstä vahvistusta, mutta paljon tuli ilmi myös sellaista mitä en olisi ennakkoon osannut odottaa. Koko opinnäytetyöprosessi joka tapauk-

sessä oli erittäin opettava ja valaiseva tekijälleen. Se haastoi toisaalta monipuolisuudellaan ja yllätti toisaalta uusilla näkökulmillaan. Kokonaisuudessaan työstä on minulle varmasti hyötyä tulevaisuudessa sekä isännöitsijän että opettajan roolissa.

Asunto-osakeyhtiöt ovat tulevaisuudessa isojen haasteiden edessä. Niiden on pystyttävä entistä paremmin suunnittelemaan ja ennakoimaan omaa toimintaansa. Lakimääräiset vaatimukset sekä osakkaiden ja asukkaiden kasvava tietoisuus ja odotukset pakottavat taloyhtiöt panostamaan entistä enemmän toiminnan sujuvuuteen ja laatuun. Asunto-osakeyhtiöiden strategiat ja niiden hyödyntäminen voivat olla yksi merkittävä työkalu tähän toimintaan. Se edellyttää kuitenkin nykytilan jalostamista tai kokonaan uusien toimintatapojen löytämistä. Nykyisellään asunto-osakeyhtiön strategiat on harmillisen vähän hyödynnetty taloyhtiön kokonaisvaltaisen hallinnoinnin apuväline, jonka edut toisaalta myönnetään, mutta jonka kaikkia mahdollisuuksia ei ole osattu hyödyntää. Ilman selkeää suunnanmuutosta vaarana on, että strategioiden käyttöönotto ja hyödyntäminen jäävät vain muutamien asunto-osakeyhtiöiden hyödyntäviksi. Sen sijaan niiden soisi saavan laajemman käyttäjäjoukon suosion taloyhtiöiden keskuudessa.

LÄHTEET

Arjasmaa, P & Kaivanto, K. 2015. Toimiva hallitus – taloyhtiön hallituksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Luettu 20.8.2018. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599?#L6P3>

Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta. 2012. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, RAKLI & Ympäristöministeriö. Luettu 8.10.2018.

Grass, B. & Heino, J. & Kaivanto, K. & Koskela, S. & Kulomäki, M. 2013. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Hippi, M. 2009. Asunto-osakeyhtiön strategiaprosessi – Hallinnointi ja mallintaminen. Helsinki. Kiinteistöalan koulutussäätiö. AIT-tutkielma.

Isännöintiliitto. 2018. Entä jos tietäisit mitä taloyhtiössäsi tehdään 20 vuoden päästä? Viitattu 8.10.2018 <https://yle.fi/uutiset/3-10047098>

Kehusmaa, K. 2010. Strategiatyö – Organisaation voimanlähde. Helsinki: Edita Prima Oy

Korjausrakentamisbarometri, 2018, Kiinteistöliitto Viitattu 8.10.2018 <https://www.kiinteistöliitto.fi/uutiset/nayta/?id=4714>

Myyryläinen, L. 2012. Taloyhtiön kuntokirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

Oikeusministeriö. 2014. Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve. Yhteenveto kesä 2014 verkkokeskustelujen palautteesta. Viitattu 18.10.2018

Omakiinteistö Varsinais-Suomi 2018. Strategia tukee taloyhtiön toimintaa. Kiinteistöliitto. Viitattu 8.10.2018 https://issuu.com/mediapotentiaoy/docs/omk_varsinaissuomi

Remonttiryhmän loppuraportti. 2014. Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin. Ympäristöministeriö. Luettu 7.10.2018. <http://www.ym.fi/download/noname/%7B786C694C-21E3-42ED-88BF6C80DEC76CAA%7D/97670>

Siitonen, H. 2013. Työkalu asunto-osakeyhtiön strategian laatimiseen. Turvallisuusalan koulutusohjelma. Espoo. Laurea-ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö.

Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian. 2012. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, RAKLI & Ympäristöministeriö. Luettu 8.9.2018.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN STRATEGIAN LAADINNAN 8 VAIHETTA

ENNAKKOVALMISTELU

1. ALOITE strategian laadinnassa
 - aloite joko osakkaalta, hallitukselta tai isännöitsijältä
2. HALLITUKSEN PÄÄTÖS strategiatyön käynnistämisestä
3. ASUKASKYSELY
 - selvitetään osakkaiden ja asukkaiden tahtotila sekä näkemykset taloyhtiön tulevaisuudesta
 - onnistunut strategia edellyttää mahdollisimman monien osakkaiden mielipiteiden kuulemista
 - toteutus sähköisenä internet-kyselynä ja/tai paperilomakkeella

LAADINTA- JA PÄÄTÖSENTEKO

4. TULOSTEN ANALYSOINTI JA STRATEGIALUONNOKSEN VALMISTELU
 - asukaskyselyn tulosten perusteella hallitus, isännöitsijä tai molemmat yhdessä valmistelevat selkeitä linjausvaihtoehtoja
 - hallitus käsittelee ja kommentoi linjausvaihtoehtoja
 - hallitus tai isännöitsijä laatii kommenttien mukaisesti strategialuonnoksen
5. HALLITUKSEN PÄÄTÖS JA ESITTELY YHTIÖKOKOUKSELLE
 - hallitus käsittelee strategialuonnoksen ja esittää sen yhtiökokouksen päätettäväksi
 - aktiivinen ja avoin tiedottaminen on välttämätöntä – strategialuonnoksen täytyy olla kaikille selkeä ja ymmärrettävä
 - mukana käytännön esimerkkejä siitä, miten strategia näkyy taloyhtiön jokapäiväisessä toiminnassa
6. YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS
 - yhtiökokous hyväksyy strategian hallituksen esityksen mukaisesti tai tekee linjaukset strategian jatkotyöstämistä varten
 - strategialla tulee olla osakkaiden selkeä tuki

KÄYTTÖ JA SEURANTA

7. TOTEUTTAMINEN
 - strategian mukainen toiminta käynnistetään välittömästi, kun yhtiökokous on hyväksynyt strategian
 - kiinteistön huoltokirja, korjausohjelma sekä muut kiinteistön kunnonhallintatyökalut ovat avainasemassa strategian käytännön toteuttamisessa ja seurannassa
 - kaikkien osapuolten sitoutuminen välttämätöntä
8. SEURANTA ja päivittäminen
 - strategian toteutumisen seurannasta ja päivittämisestä päätetään strategian hyväksymisen yhteydessä
 - hallitus ja isännöinti arvioivat ja päivittävät strategiaa säännöllisin väliajoin
 - strategia liitetään isännöitsijäntodistukseen ja toimintakertomukseen ja jaetaan osakkaille joka vuosi yhtiökokousaineiston osana

Lähde: <http://www.kiinteistolehti.fi/strategian-laitamisen-8-askelta/>

KYSELY ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN STRATEGIOIDEN KÄYTTÖÖN- OTOSTA

Tämä kysely on osa Turun Ammattikorkeakoulun liiketalouden opiskelija Raimo Suominen opinnäytetyötä, jonka tarkoituksena on selvittää asunto-osakeyhtiöiden strategioiden levinneisyyttä ja käyttöönottoa. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.

Asunto-osakeyhtiön pidemmän ajan tavoitteet ja niiden toteutussuunnitelma muodostavat taloyhtiön strategian. Strategia on suositus, jolla pyritään ohjaamaan yhtiön toimintaa. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, RAKLI ja Ympäristö-ministeriö ovat laatineet vuonna 2012 ”Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian”-ohjeistuksen asunto-osakeyhtiöiden käyttöön helpottamaan strategian laadintaa ja käyttöönottoa.

Asunto-osakeyhtiöiden strategiatyöskentelyssä käytettyjen menetelmien selvittämiseksi olisin iloinen jos vastaisitte alla oleviin kysymyksiin ja palauttaisitte kyselyn sähköpostitse osoitteeseen: raimo.suominen@ebaana.net

Nimi:

Yritys:

Kuinka montaa asunto-osakeyhtiötä isännöit:

1. Oletko tietoinen Ympäristöministeriön suosituksesta asunto-osakeyhtiön strategian laatimiseksi?
 - Kyllä
 - Ei
2. Onko hoitamissasi asunto-osakeyhtiöissä laadittu Ympäristöministeriön suosituksen mukaisia strategioita?
 - Ei
 - Kyllä, suosituksen mukainen strategia on kpl yhtiöistäni
 - Kyllä, mutta ei Ympäristöministeriön suosituksen mukaisia vaan vapaamuotoisia kpl

Jos vastasit kysymykseen 2. Ei : voit siirtyä suoraan kysymykseen 8.

3. Taloyhtiöt, joille ei ole laadittu strategiaa; pitäisikö niille laatia suosituksen mukainen strategia?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Perustele:

4. Keneltä aloite strategian laatimisesta tuli?

- Taloyhtiön hallitukselta
- Taloyhtiön osakkailta tai asukkailta
- Isännöitsijältä
- Joltain muulta, keneltä :

Perustele:

5. Kuka laati strategian taloyhtiölle?

- Isännöitsijä
- Hallitus
- Osakas
- Joku muu, kuka:

Perustele:

6. Onko laadituilla strategioilla ollut vaikutusta yhtiöiden hallintoon, elinkaaren hallintaan tai asumisviihtyvyyteen yhtiöissä?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Perustele:

7. Onko laadituilla strategioilla ollut vaikutusta isännöitsijän työhön?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Perustele:

8. Onko taloyhtiön koolla vaikutusta strategian laadintaan tai käyttöönottoon?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Perustele:

9. Mitä mieltä olet asunto-osakeyhtiön strategian laadintaprosessista?

- Helppo
- Ei helppo eikä vaikea
- Vaikea
- En osaa sanoa

Perustele:

10. Pidätkö asunto-osakeyhtiöiden strategioita tarpeellisina?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Perustele:

11. Pitäisikö strategian laatiminen asunto-osakeyhtiölle säätää lailla pakolliseksi?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Perustele:

12. Mikä saisi ne taloyhtiöt, joihin ei ole laadittu strategiaa aloittamaan strategiatyön ja laatimaan strategian?

Vastaus:

13. Onko sinulla muita ajatuksia asunto-osakeyhtiön strategioihin liittyen?

Vastaus:

Kiitokset vastauksistasi!

YHTEENVETO/KYSELY ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN STRATEGIOIDEN KÄYTTÖNOTOSTA

Nimi: 14 isännöitsijää (kysely lähetettiin 16 isännöitsijälle)

Yritys: 14 yritystä

Kuinka montaa asunto-osakeyhtiötä isännöit: yhteensä 233 as.oy:tä isännöinnissä

14. Oletko tietoinen Ympäristöministeriön suosituksesta asunto-osakeyhtiön strategian laatimiseksi? (n=14)
- Kyllä 14/100%
 - Ei
15. Onko hoitamissasi asunto-osakeyhtiöissä laadittu Ympäristöministeriön suosituksen mukaisia strategioita? (n=233)
- Ei 217/93,1%
 - Kyllä, suosituksen mukainen strategia on kpl yhtiöistäni 13/5,6%
 - Kyllä, mutta ei Ympäristöministeriön suosituksen mukaisia vaan vapaamuotoisia kpl 3/1,3%

Jos vastasit kysymykseen 2. Ei : voit siirtyä suoraan kysymykseen 8.

16. Taloyhtiöt, joille ei ole laadittu strategiaa; pitäisikö niille laatia suosituksen mukainen strategia? (n=10)
- Kyllä 6/60%
 - Ei 2/20%
 - En osaa sanoa 2/20%
17. Keneltä aloite strategian laatimisesta tuli? (n=12)
- Taloyhtiön hallitukselta 5/41,7%
 - Taloyhtiön osakkailta tai asukkailta 1/8,3%
 - Isännöitsijältä 6/50%
 - Joltain muulta, keneltä :
18. Kuka laati strategian taloyhtiölle? (n=10)
- Isännöitsijä 9/90%
 - Hallitus

- Osakas
- Joku muu, kuka: Alan opiskelija 1/10%

19. Onko laadituilla strategioilla ollut vaikutusta yhtiöiden hallintoon, elinkaaren hallintaan tai asumisviihtyvyyteen yhtiöissä? (n=10)

- Kyllä 8/80%
- Ei
- En osaa sanoa 2/20%

20. Onko laadituilla strategioilla ollut vaikutusta isännöitsijän työhön? (n=10)

- Kyllä 10/100%
- Ei
- En osaa sanoa

21. Onko taloyhtiön koolla vaikutusta strategian laadintaan tai käyttöönottoon? (n=14)

- Kyllä 12/85,8%
- Ei 1/7,1%
- En osaa sanoa 1/7,1%

22. Mitä mieltä olet asunto-osakeyhtiön strategian laadintaprosessista? (n=14)

- Helppo 1/7,1%
- Ei helppo eikä vaikea 2/14,2%
- Vaikea 10/71,6%
- En osaa sanoa 1/7,1%

23. Pidätkö asunto-osakeyhtiöiden strategioita tarpeellisina? (n=14)

- Kyllä 7/50%
- Ei 2/14,3%
- En osaa sanoa 5/35,7%

24. Pitäisikö strategian laatiminen asunto-osakeyhtiölle säätää lailla pakolliseksi?

(n=14)

- Kyllä
- Ei 14/100%
- En osaa sanoa