

HYVÄ ISÄNNÖINTI KORJAUSTOIMINNAN PALVELUKETJUSSA

Mikko Peltokorpi

Matinkylän Huolto Oy, toimitusjohtaja, kiinteistöneuvos

Suomen Isännöintiliitto ry, puheenjohtaja

www.matinkylanhuolto.fi



ratkaiseva joukko

Hyvän asumisen perusedellytyksistä

- Turvallisuus
- Terveellisyys
- Taloudellisuus
- Sosiaalisten tarpeiden tyydyttäminen

Asuinrakennuksen ydintoiminta

- Asuminen on asuinkiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaista ydintoimintaa, jolle on luotava rakentamisessa ja ylläpidossa edellytykset
- Asuntoyhtiön hallituksen on annettava hallinnolle ja huollolle onnistumisen edellytykset sekä omaisuudenhoidolle linjaukset

Missä mennään 2009/1

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

Missä mennään 2009/2

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

Missä mennään 2009/3

Toisaalta:

- Laatutietoisia asukkaita on paljon
- Asunto-osakeyhtiöissä on suuri palvelujen vaje
- Raha ja laadukas palvelu eivät kohtaa toisiaan
- AOYL:n muutosvalmistelu tuo korjaustarpeiden ennakkoinnin
- Energiatodistuksen vaikutukset tuskin ovat merkittäviä
- Vapaaehtoisen kuntotodistuksen status on vielä avoin ja sen jälkimarkkinointia ei näy

Missä mennään 2009/4

- Uusi asunto-osakeyhtiölaki ohjaa pakolla oikeaan suuntaan
- Hallintoon saatava jämäkkyyttä
- Asunto-yhtiöiden on luotava omat kiinteistönpitostrategiansa
- Suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys saatava isännöintityön avuksi ohjaamaan korjauksia
- Ilmastomuutoksen aiheuttamat vaateet otettava vakavasti
- Viestintä ja vuorovaikutus avainasemassa
- Isännöinnille ja huollolle luotava onnistumisen edellytykset

Isännöinnin tila

- Isännöintiliiketoiminta voimakkaassa murroksessa
- Suuret ketjut kasvavat yritysostoilla
- Ammatinharjoittajien toiminta saa liiketoiminnallisia piirteitä
- Osa yrityksistä kehittyy huimaa vauhtia ja merkittävä osa elää päivän kerrallaan toivoen, että vanhoja toimintatapoja ei tarvitsisi muuttaa
- Isännöinnissä on suuri osaamisen vaje

Mitä isännöinti oikein onkaan?

- Nyt isännöinti on julkisessa sanassa kuin yhden koon sukkahousut:

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

Mistä tämä johtuu

- Isännöinti on mielletty tehtäväluettelojen kautta samansisältöiseksi lakisääteiseksi toiminnaksi (vs. TES työmarkkinoilla)
- Isännöintiala ei ole onnistunut luomaan toimialasta positiivista ja selkeää kokonaiskuvaa, vaan kaikki kaadetaan subjektiivisten näkemysten kautta isännöinnin piikkiin näin haluttaessa
- Ongelmat juontavat osin omistajien linjausten puutteesta ja osin isännöitsijöiden osaamattomuudesta/viitseliäisyydestä

Millä tavoin parempi huominen?

- Määriteltävä talon tapa toimia, eli *asumisen, kiinteistön omistamisen, kiinteistöjohtamisen ja kunnossapidon sekä kiinteistönhoidon päälinjaukset*
 1. Lähtökohdat
 2. Kiinteistöjohtaminen taloyhtiössä
 3. Talous
 4. Kunnossapito
 5. Kiinteistöpalvelujen järjestäminen ja hankintatoimi
 6. Vuorovaikutus ja viestintä