

Isännöinti tulevaisuudessa - haasteet asumisessa

Ilta Hekan kanssa
23.4.2025
Pekka Pirinen



Helsinki

Heka

Isännöinti tulevaisuudessa

- Vuokrataloisännöinnin tulevaisuus on muuttumassa vähitellen teknologian kehittymisen, vastuullisuuden ja asukkaiden toiveiden myötä
 - Vuokrataloyhtiöissä asioita tullaan automatisoimaan ja toiminta siirtyy yhä enemmän sähköisiin palveluihin
 - Vuokrasopimukset, maksut, huoltopyynnot, lausuntopyynnot ja pitkälti myös tiedottaminen ovat siirtyneet sähköisiksi Hekalla jo nyt
 - Tieto saavuttaa asukkaan nopeammin kuin aiemmin, mutta voi vaatia asukkaalta uudenlaista osaamista
 - Nettisivut, asukassivut, nettilomakkeet, huoltoilmoitukset jne. ovat kaikki sähköisissä järjestelmissä ja niiden käyttöön tarvitaan tietokonetta tai matkapuhelinta

Isännöitsijän tehtävä tulevaisuudessa

- Isännöitsijän tehtäväkuva on laaja mutta myös monipuolinen
- Vuokratalo isännöinti on vaativaa työtä, jossa kohdataan monenlaisia haasteita
 - Isännöitsijän tulee olla asumisen moniosaaja ja tilanteen tasalla kaikissa muutoksissa
 - Hänen tulee taitaa talouden luvut, asukastoiminta, kokouskäytännöt, korjausten toteutukset, reklamaatiokäsittelyt, taloturvallisuusasiat sekä lakipykälät
- Hekan isännöinti on lähellä asukasta
 - Keskusteluyhteys asukastoimikunnan kanssa lisäätyy
 - Asukkaiden kuuleminen ja sujuvan asumiskokemuksen takaaminen on jatkossakin työmme ydin
 - Kohdetuntemus ja asukkaiden tunteminen ovatkin tässä ratkaisevia

 Pidämme huolta, että jatkossakin asukas saa tarvittavan tiedon oikea-aikaisesti

Heka

Turvallisuusasiat ovat tärkeitä Hekan asukkaille

- Haluamme turvata asumisen taloturvallisuustoiminnan myötä
 - Hekan taloturvallisuustoiminta on osana lakisääteistä toimintaa
 - Jokainen isännöitsijä vastaa oman kohteen taloturvallisuudesta sekä pelastussuunnitelmasta
- Kiinnostus taloturvallisuusasioihin on kasvanut lähivuosina
- Asukkailla on mahdollisuus päästä vaikuttamaan oman talon turvallisuuteen
- Asukaskokouksissa valitaan kohteelle oma taloturvallisuushenkilö
- Heka kouluttaa ja opastaa taloturvallisuusasioissa asukkaat, jotka ovat kiinnostuneita toiminnasta

Isännöinnin tulee valvoa, että yhtiössä noudatetaan kiinteistöön kohdistuvaa turvallisuuteen, terveyteen ja järjestykseen liittyvää lainsäädäntöä, viranomaismääräyksiä ja kunnallisia säännöksiä ja että niiden asettamat vaatimukset kiinteistölle ja rakennuksille toteutuvat. Säädosmuutoksista on tiedotettava. Myös yhtiön järjestyssääntörikkomusten selvittäminen kuuluu isännöinnille.

Kuva - ARA Vuokratalon isännöintitehtäväluettelo

Isännöinti valvoo, että kiinteistö rakennuksineen ja laitteineen täyttää palo- ja pelastusmääräysten vaatimukset ja että henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen ja pelastamiseen on varauduttu laaditun pelastussuunnitelman mukaisesti.

Kuva - ARA Vuokratalon isännöintitehtäväluettelo

Helsinki

Heka

Asumisen vaatimukset

- Asukkaat ovat yhä tietoisempia asumisestaan ja sen myötä myös vaatimukset ovat kasvaneet
 - Asukkaat arvostavat asuinympäristön vaikutusta hyvinvointiinsa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi puhtaita sisäilmaolosuhteita, hyviä ulkoilumahdollisuuksia, turvallisuutta ja rauhallisuutta.
 - Asukkaat arvostavat yhä enemmän yhteisöllisiä asuinympäristöjä, joissa on mahdollisuus tavata naapureita ja osallistua yhteisiin aktiviteetteihin.
 - Hyvät liikenneyhteydet ja kävelyetäisyydellä sijaitsevat palvelut ovat tärkeitä tekijöitä asukkaiden valinnoissa.
 - Asumisen kustannukset ja vuokrat ovat monille asukkaille keskeinen asia

Haasteet asumisessa

- Asumisen haasteita on monia ja useimmat niistä eivät liity asumishäiriöihin. Asukkailla on erilaisia haasteita ja tämä vaatii isännöinniltä kykyä reagoida näihin ajoissa.

1) Vuokrasuhteet

- Maksuhäiriöt ja sen myötä vuokrien perintä
- Häiritsevä asuminen ja naapurikonfliktit
- Vuokralaisten vaihtuminen ja asuntojen kunnostus
- Asumisneuvonnan tarve

2) Kiinteistön kunnossapito ja korjaukset

- Kiinteistön ikääntyminen ja tulevien remonttien hallinta ja tiedottaminen
- Peruskorjaukset ja siihen liittyvä tiedottaminen sekä asumisjärjestelyt
- Yllättävät korjaukset kuten vesivahingot tai rakenteelliset viat
- Kiinteistöjen kulutustiedot – veden ja sähkön käyttö

Haasteet asumisessa

3) Muutokset asumisessa

- Asunnontarpeen muutokset – asunnon koko
 - Perhetilanne ja tukimuutokset
- Vuokrankorotukset ja niiden vaikutukset

4) Rajoitukset ja säännöt

- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta
- Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa
- Järjestyssäännöt

5) Asumiseen vaikuttaminen ja yhteisöllisyys

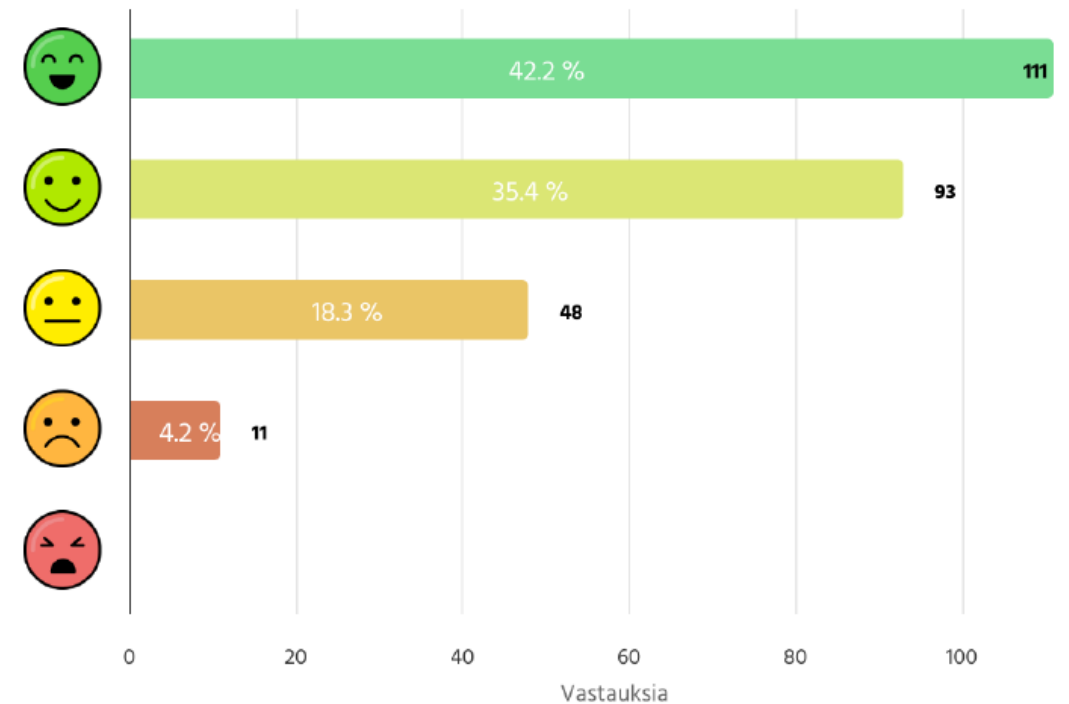
- Vuokra-asumisessa on usein esillä ajatus, että asukkaalla ei ole vaikutusmahdollisuutta ja sen vuoksi asukastoimintaan liittymiseen voi tulla kynnyks
 - Lausunnot korjauksista ja talousarviosta
 - Yhteisöllinen toiminta ja asukastilaisuudet
 - Määräraha

Asukas toiminta (kysely asukastoimikunnille 2024)

- Hekassa on 394 asukastoimikuntaa ja 68 luottamushenkilöä
- Hekan kohteista (520 kpl) 90 % on asukastoimintaa
- Kyselyyn vastaajia oli 263

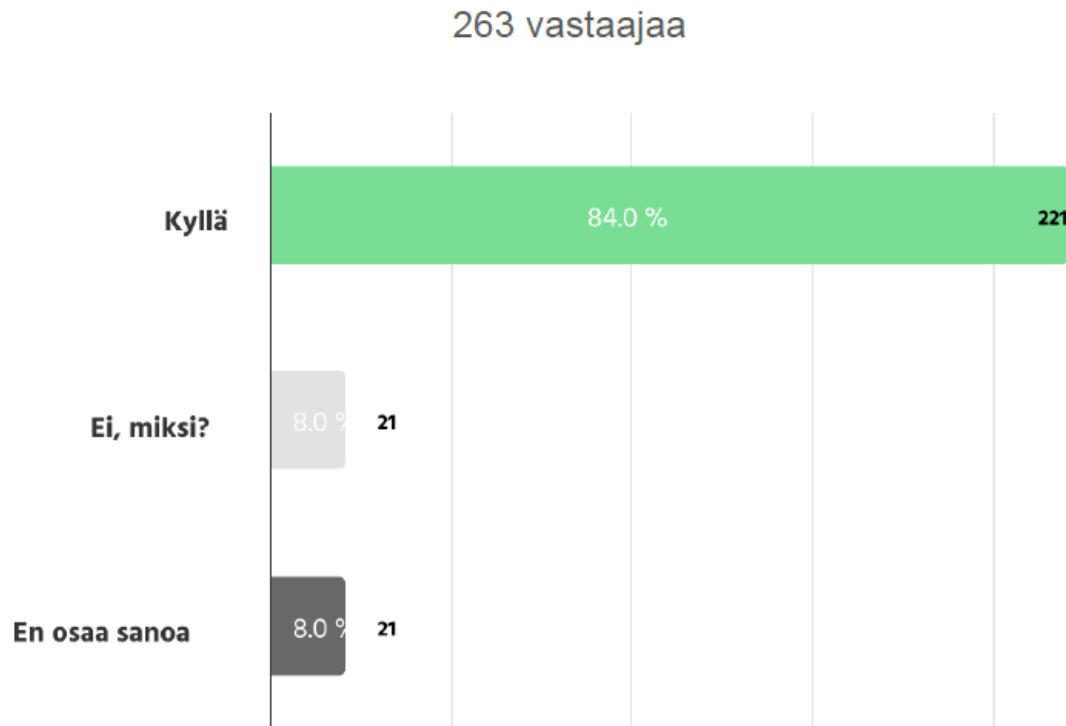
Kuinka tärkeänä tai hyödyllisenä koet asukkaiden kokouksen?

263 vastaajaa • Keskiarvo 4.16

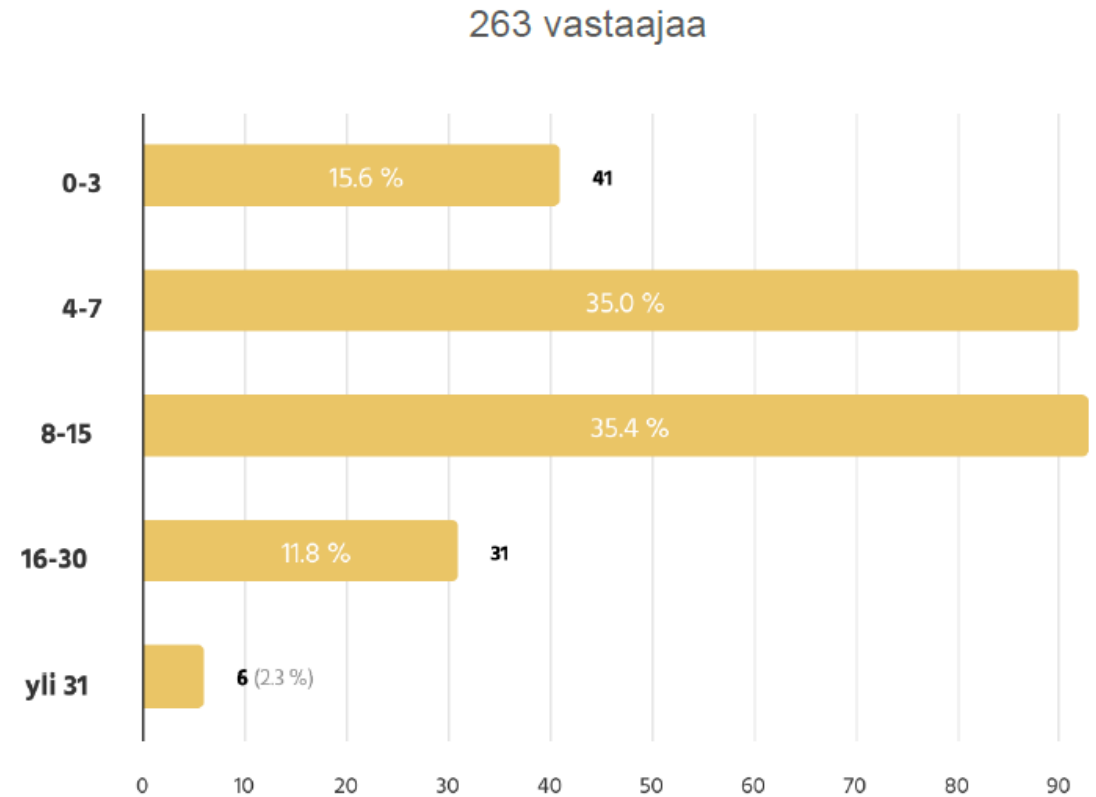


Asukas toiminta (kysely asukastoimikunnille 2024)

Koitko, että sinulla oli riittävät tiedot ja osaaminen asukkaiden kokouksen pitämiseen?



Kuinka monta asukasta osallistui kokoukseen



Kiitos!

Helsinki

Heka