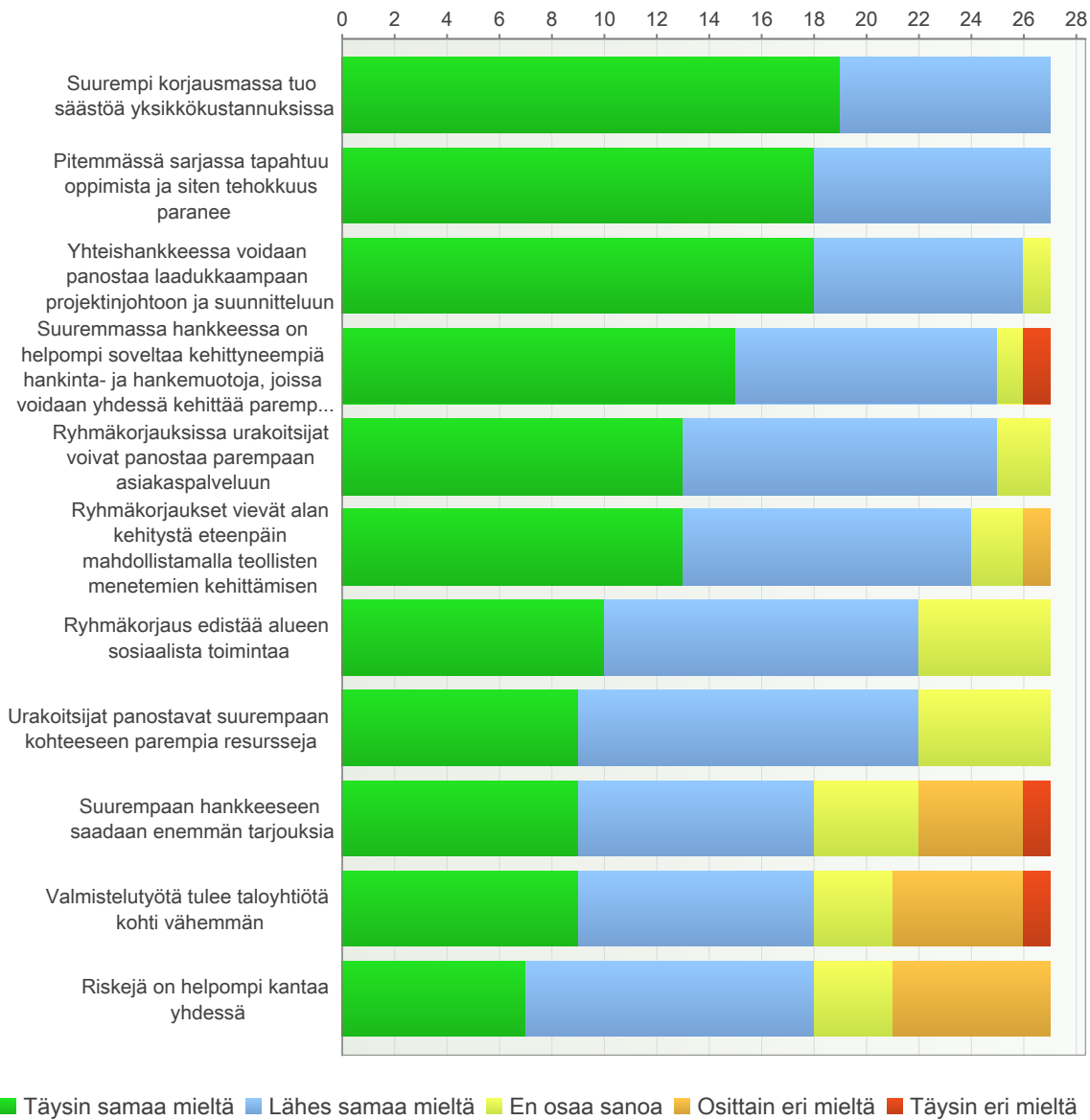


# Ryhmäkorjauskysely

## 1. Ryhmäkorjauksen hyödyt

Ota kantaa oletko samaa tai eri mieltä ryhmäkorjausta perustelevien väittämien kanssa.

Vastaajien määrä: 27



## 2. Muita perusteluja ryhmäkorjaukselle:

Vastaajien määrä: 10

- Kuntien kehityskiinnostus nousee RK hankkeiden myötä ja toteutuu parhaimmillaan raitti-, katualue- ja yleisalueparannuksina ja avustuksina.
- Linjasaneerauksessa tulee toistoetu huomattavaksi, kun lähes samanlaisten huoneistojen kylppäreiden ja keittiöiden uusiminen toistuu.
- Lähiöiden ja kortteleiden uudenlainen yhteistyö voi olla hyvin merkittävä tekijä asumisviihtyvyyden, - turvallisuuden ja taloudellisen pärjäämisen ja esim. vanhusten palveluiden organisoinnissa .
- Isompi joukko rempasta kärsijöitä auttaa kestävästi.
- Mahdollisuus parantaa tilaajavoimaa ja tilaajan/tilaajien asemaa.
- Ammattitaitoisen työvoiman parempi saatavuus isompaan projektiin.
- Ei ole muuta vaihtoehtoa. Me suomalaiset emme voi olla niin hölmöjä, että peruskorjaisimme talot erikseen, kun ne ovat perusrakenteiltaan alueittäin täysin samanlaisia keskenään.

Täydennysrakentaminen ei voi käynnistyä ilman taloyhtiöiden yhteishankkeita.

- Aluerakentaminen -> aluekorjaus, luontevaa.  
Mukaan tulisi saada kunnat ja teleyhtiöt yleisalueen ja katu-, viemäri- ja televerkon infran korjaukseen; keskitetty suunnittelu puuttuu, kaveri ei tiedä mitä toinen tekee ja koska!
- - Kustannussäästöt ovat riippuvaisia kilpailutilanteesta
- RK voi olla ns. lähtölaukauksena nykylähiöiden sosiaalisten, eli eri-ikäisten asukkaiden turvallisuuden ja asumisviihtyvyyden parantamiselle. Lisäksi alueen ympäristön tilan muuttuminen asukasmyönteisemmäksi (siistimmäksi) voi lisätä asuinalueen viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta pysyvämpään asumiseen. Tällöin tunnustetaan meidän oma taloyhtiö ja meidän asuinympäristöilmiö.

RK voi antaa mahdollisuuden yhteisöllisyyden lisääntymiselle, jolla on merkitystä asumisviihtyvyyden, - turvallisuuden ja sosiaalisesti turvallisen kanssakäymisen kehittymiselle.

Taloyhtiöstä riippuen on mahdollista saada RKH etenemään jouhevammin useamman yhteistyökykyisen As. Oy:n hallituksen ja sen aktiivien yhteistyön voimalla. Tällöin hankkeen taloyhtiöiden edustajat eivät tunne jäävänsä yksin ja vaille vaikutusmahdollisuuksia RKH:n päätöksenteossa.

Synergiaetujen hyödyntäminen. Eli samalla alueella sijaitsevat, samaan aikaan rakennetut ja samassa korjaustilanteessa olevien As. Oy:en kannattaa hyödyntää ryhmäkorjausmahdollisuutta.

Mahdollisuus kohtuullisiin kustannussäästöihin, mikäli em. synergiaetujen taustat täyttyvät.

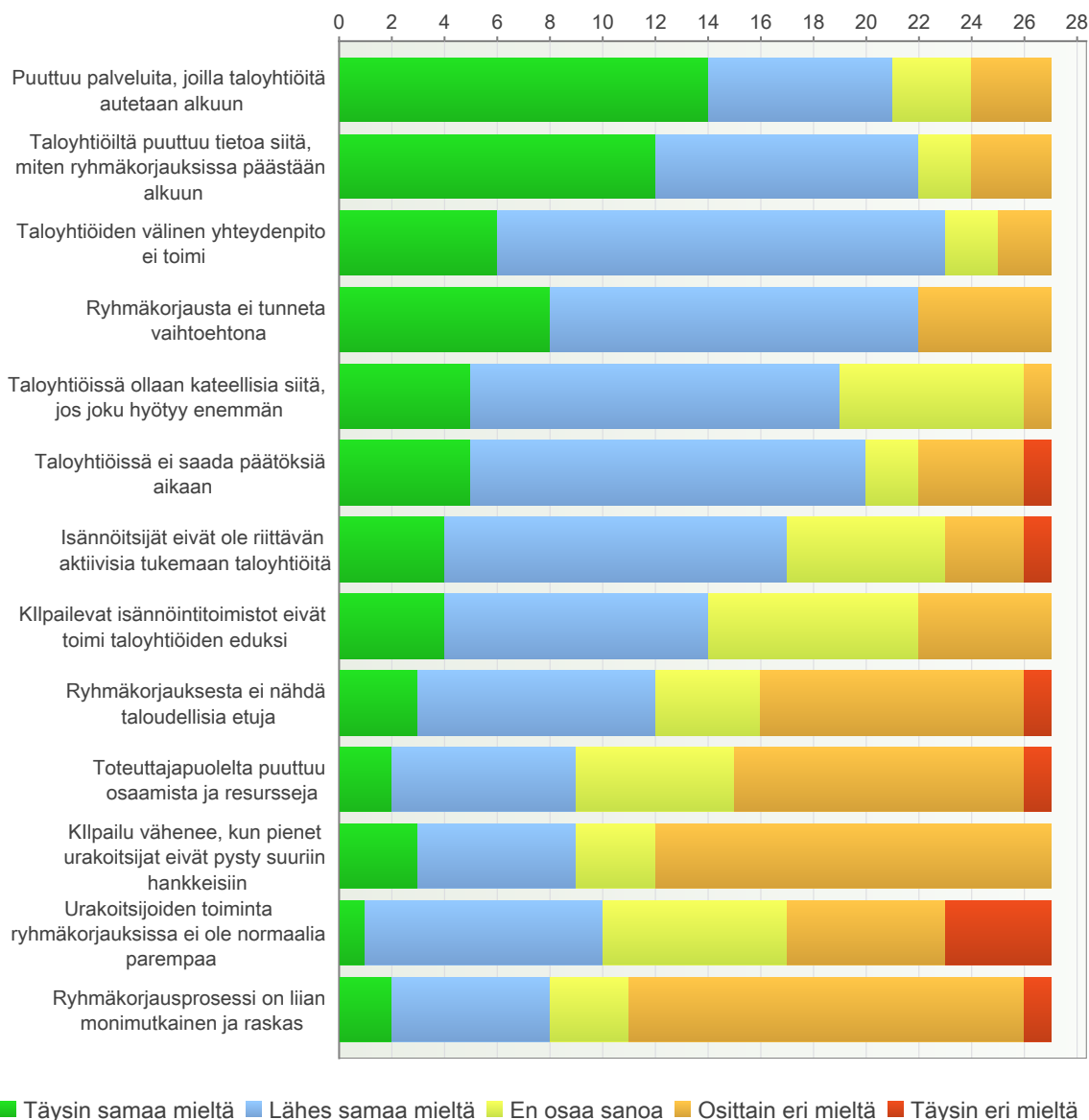
As. Oy -pohjaisen kansallisuusvarantomme säilyttäminen, kehittäminen ja siihen liittyvän rakennetun ympäristön tilasta kokonaisvaltaisemmin huolehtiminen.

Pitkäjänteisen korjaustavan idean (PTS) siirtyminen käytäntöön ja ympäristönäkökulman huomioiminen osana sitä.

### 3. Ryhmäkorjauksen esteet

Ota kantaa oletko samaa mieltä asioista, joita usein esitetään esteinä ryhmäkorjauksiin ryhtymiselle.

Vastaajien määrä: 27



#### 4. Muita syitä, miksi ryhmäkorjaukseen ei ryhdytä:

Vastaajien määrä: 8

- Tiedon ja osaamisen puute
- Tuntuu liian työläältä tai joskus huonot suhteen naapuritaloihin.
- Epäluulo siitä, että hyötyjä ei tule ja että päätösvalta siirtyy kauemmas
- Taloyhtiöiden korjaustoiminta ei ole tarpeeksi suunnitelmallista. Korjataan sitten, kun on aivan välttämätöntä. Tämä on yksi este. Jokainen taloyhtiö on itsellinen taloudellinen toimija. Kysymystä mlten yhtiö voisi tuottaa enemmän arvoa osakkeenomistajilleen ei osata esittääkään.
- Ajat ovat vielä liian hyvät. Julkinen sektori ja järjestöt eivät tee tarpeeksi työtä RK:n tunnetuksi tekemisessä. Isännöitsijöillä ei ole aikaa ja osaksi isännöitsijät varjelevat omaa omaa reviiriään. Isännöitsijät eivät kilpaile RK-osaamisella.
- Ryhmäkorjauksen hyödyt, etenkin tehokkuus ja oppiminen on mahdotonta jakaa tasan eri yhtiöille, ellei ensimmäistäprojektia tehdä alihintaan ja viimeisiä sopivaan hintaan. Päätöksenteon vaikeus syö hyödyt liian helposti
- Ryhmät usein liian suuria. Etuja esim. hintahyötyjä ei pystytä osoittamaan tilaajalle luotettavasti. Suunnittelun ja tulevan remontin toteutustapa, taso ja materiaalit vaihtelevat ryhmän taloyhtiöissä, jolloin yhteishankinnan hyöty menetetään.
- Taloyhtiöiltä ja niiden isännöitsijöiltä puuttuu todellista, ns. kouriintuntuvaa tietoa RK:sta. Eli ei oikein olla perillä RK:n periaatteista, sen etenemisestä ja mahdollisuuksista. Myös riskit: osaamattomuus, RK:n toistaiseksi tuntemattomuus ja oman As. Oy:n määräysvallan kohtalo jarruttaa RK- päätöksentekoa.

Taloyhtiöiden väliset henkilökemiat eivät kohtaa, kuten eivät hankkeeseen liittyvien muidenkaan osapuolten välillä.

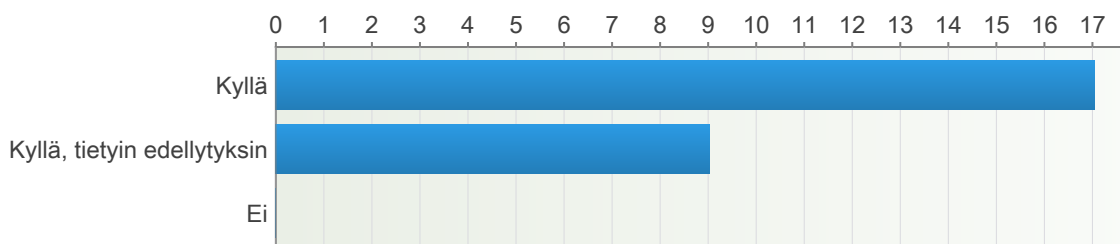
Puutteellinen tiedottaminen RKH:sta ja siihen liittyvään tiedottamiseen liittyvät väärinymmärrykset.

RK:n todellisia etuja, eli suoraa rahallista hyötyä on vaikeaa perustella osakkaalle. Suunnittelutoimistot, joilla on näitä energialaskureita ja muita suoranaisesti kustannuksiin vaikuttavia apuvälineitä: alkää "pihdatko" niitä pelkän busineksenne varjolla. Teette siinä itsellenne vain suuren "karhunpalveluksen".

Synergiaetujen on täytyttävä, jotta todellisia kustannussäästäjä voisi syntyä.

#### 5. Uskon, että ryhmäkorjaus tulee yksin toteutettuja korjauksia edullisemmaksi

Vastaajien määrä: 26



## 6. Milloin ryhmäkorjaus tulee mielestäsi edullisemmaksi:

Vastaajien määrä: 17

- Kun tehdään hyvin suunniteltua ja pitkissä sarjoissa toteutettua projektia.
- Projektinjohtourakoinnin avulla
- Maantieteellinen, kronologinen ja kohdetekninen harmoonisuus.
- Suuremmat hankkeet.
- Joissakin tapauksissa riskinä on hankkeen koon kasvu, jolloin pienemmät tarjoajat eivät enää mukana.
- Erityisesti 70-luvun standardi talojen / lähiöiden kaikessa peruskorjaamisessa.
- Tonttien pihan ja puistot voisi laittaa kukoistamaan porukalla
- Kun voidaan hyödyntää kasvanutta korjausmassaa, läheistä maantieteellistä sijaintia ja aikataulun samanaikaisuutta.
- Kun se tehdään yhteisin toimintamallein, teknisin ratkaisuiden, tietyllä maantieteellisellä alueella ja yhteisesti asioista päättäen samanaikaisesti.
- Kun korjattavia taloja on 3 tai enemmän.
- Kun kiinteistöt ovat samantyyppisiä ja -ikäisiä. Kun työ on "monistettavissa".
- Jos hankkeen valmistelu, suunnittelu ja urakkakyselyt on laadittu riittävän laadukkaasti.
- Hyvinkin momenlaiset korjaukset voivat olla ryhmäkorjausmallilla edullisempia. Ei kannata odottaa sitä, että korjaustarve on aivan silmillä.
- Saman alueen lähekkäin olevat taloyhtiöt (työmaan perustamiskustannusten säästöt mukaan). Jos tähän saadaan yhdistettyä vielä täydennysrakentaminen, niin hankkeen tuottavuus paranee 20 - 25 %.
- Jos hanke voidaan rakennuttaa kokonaisuutena
- Kolmen taloyhtiön rypäs, mahdollistaa pienempienkin urakoitsijoiden mukaan tulon. Vierekkäiset yhtiöt. Sisartaloyhtiöitä. Sama suunnittelija ja sama rakentaja aikanaan, samat korjaustarpeet. Samanmielisyys toteuttamisen tavasta ja laadusta.
- Kun kyseessä on saman tyyppiset rakennukset
- - Silloin kun hanke koko pysyy sellaisena, että myös keskisuuret yritykset pystyvät niitä tarjoamaan eli saadaan riittävästi tarjouksia.
- Eritoten 1960-70 -lukujen taitteen sarjatuotannon, miksei myös 1970-luvun As- Oy:den RKH:ssa. Ja yhä: silloin, kun synergiaedut: samanikäisyys, sama sijainti ja saman tyyppinen peruskorjausvaade toteutuvat.

Kun saadaan sopivan kokoiset ja sammalla alueella sijaitsevat rakennusmassat: 3-5 taloyhtiötä saman RK:n toteutukseen. Joka tapauksessa peruskorjattavia As. Oy:tä tulee olla vähintään kolme tai enemmän.

Hankkeen valmistelulle tulee varata riittävästi aikaa, niin suunnittelu- kun tarjouslaskentavaiheellekin. Toteutus on sitten asia erikseen, koska kustannuksista n. 80-85 % syntyy hankesuunnitteluvaiheeseen mennessä. Eli hankesuunnitteluvaiheessa voidaan tehdä suurimmat säästöt ja tässä vaaditaan aikaa harkinnalle.

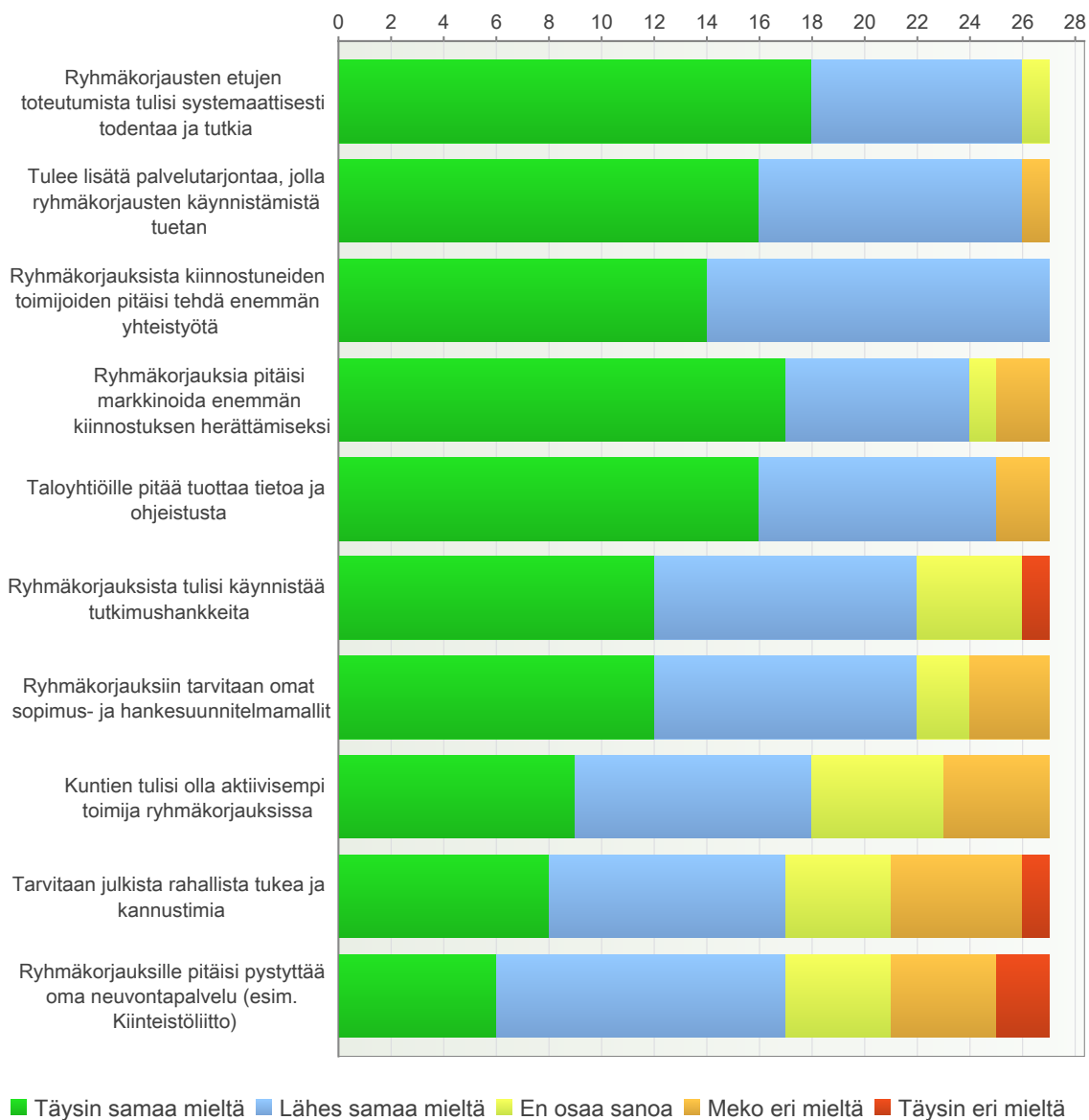
Kun eri taloyhtiöiden hallituksissa ja niiden yhtiökokouksiin osallistuvista aktiiveista löytyy toimivia organisaatioita, jotka pystyvät ripeään ja sitoutuneeseen päätöksentekoon ilman suoranaista oman edun tavoittelua. Ja edelleen. kun koko lähiöalueella on samanhenkisiä ihmisiä, jotka oikeasti haluavat ja pystyvät tekemään yhteistyötä erilaisten ihmisryhmien/toimijoiden kanssa.

Urakkatarjouksia on saatava riittävästi, jotta pystytään järkevään vertailuun ja oikeasti RKH:n sitoutuneen urakoitsijan valintaan.

## 7. Ryhmäkorjauksen edellytykset

Ota kantaa ehdotuksiin, joilla ryhmäkorjauksia voitaisiin edistää.

Vastaajien määrä: 27



## 8. Muita edellytyksiä ryhmäkorjausten yleistymiselle:

Vastaajien määrä: 10

- Isännöintitoimistot kasvavat ja hankkivat yhä enemmän eri alojen asiantuntijoita palvelukseensa ja isännöivät useita taloyhtiöitä samalla alueella, jotka on rakennut samoihin aikoihin.
- Ehkä tarvitaan taloudellista porkkanaa (esim. ARA tuki) yhteistyön kokoamiseen esim. 3 asoy yhteinen tukiraka konsultille.
- Alueella toimivien isännöitsijätoimistojen ja taloyhtiöiden tulisi aktivoitua koska hyöty tulee taloyhtiöille. Markkinointi ei tuota mitään muuta kuin epäilystä ja julkista rahaa tarvitaan muualle enemmän.
- Toteutuneista kohteista tietoa ja kokemuksia jakoon.
- Kuntien tulisi ymmärtää, ettei niiden asuntopoliittiset täydennysrakentamisstrategiat voi onnistua ilman alueellisia yhteishankkeita. Pitää synnyttää ryhmäkorjauksen rakennuttajamalli ja osaaminen. Ilman tätä taloyhtiöiden etuja edistävää Kokoonjuoksija -mallia, ei homma voi toimia.
- Mallien kehittäminen hankekokonaisuuden kustannusten kohdistamiseksi eri yhtiöille
- Taloyhtiöiden välisen yhteistyön tukeminen
- Myönteinen ennakoasenne.  
On pystyttävä osoittamaan hyödyt konkreettisesti.
- Isännöitsijöiden motivoinnin nostaminen
- Puolueettoman tiedon kanavan, esim. Kiinteistöliiton edustajien tukeminen RKH:ta edesauttavaan toimintaan. Konsulttien, vaikka he kuinka olisivat puolueettomia, toiminta kun mielletään liikaa businessvetoiseksi, yksilöhyödyn/yksittäisen yrityksen voiton tavoitteluksi.

Luottamuksen saavuttaminen tutkitun, puolueettoman tiedon avulla. Tässä voisivat tutkimuslaitokset: yliopistot, TKK "nostaa profiiliaan". Tosin niiden tulisi saada rahoitus jostakin ja taholta jonka ei mielletäisi suoranaisesti hyötyvän tehdystä tutkimuksesta eli sen tuloksista.

Kuntien aktivoituminen veroja maksavien asukkaittensa asumispysyvyyden varmistamiseksi. Päättäjien olisi syytä mieltää paitsi edellinen, myös sen 1960-1970 -lukujen taitteessa rakennettujen vanhojen alueensa lähiötalojen peruskorjausmahdollisuus ja uudet, asukasmyönteisemmät korjaustavat.

Rakennetun ympäristön mieltäminen laajempaan, niin ympäristö- kuin sosiaalisenakin kokonaisuutena.

As. Oy:den osakkaiden ja asukkaiden ennakoasenteiden muuttaminen jatkuvasta vastustamisesta myönteisen ajattelumallin suuntaan puolueettomalla ja todennetulla, tosiasioihin perustuvalla tiedolla.

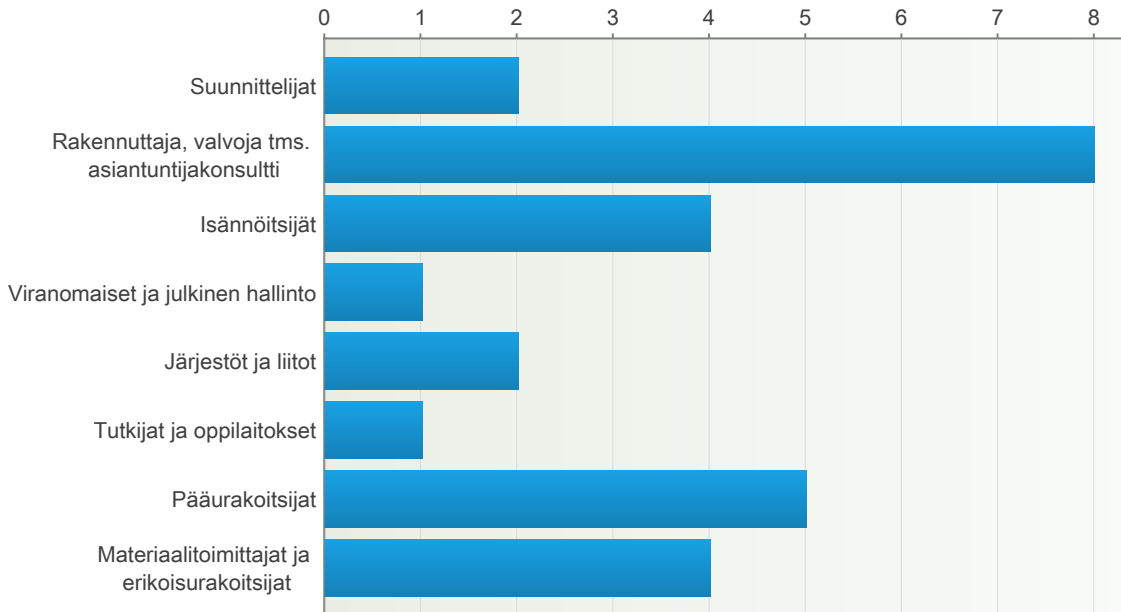
Yhteisöllisyyden lisääntymisen tarve. Väestö ikääntyy, mutta monet haluavat silti asua omissa asunnoissaan ja omaksi kokemallaan asuntalueella niin kauan kun mahdollista. Siksi eri-ikäisten asuinyhteisön jäsenten rinnakkaseläminen olisi suotavaa ja toivottavaa.

Erittäin tärkeää on yksiselitteisen, puolueettoman lähteen antaman kustannustiedon antaminen suoraan osakkaille. Lähtökohtaisesti osakas haluaa tietää paljonko HÄN hyötyy RKH -vaihtoehdosta. Ei osakasta kiinnostaa kiertelyt ja kaartelut vaan rehellinen ja oikein kohdennettu faktatieto: Mitä MINÄ hyödyn niin rahallisesti, ajallisesti kun vaivattomuudenkin kannalta tarkasteltuna.

Isännöitsijä-toimitusjohtajien tietotaidon lisääminen ja siten heidän kiinnostuksensa saaminen RKH:lle myönteisemmäksi.

## 9. Valitse, mitä intressitahoa edustat:

Vastaajien määrä: 27



## 10. Vapaa kommentti ryhmäkorjausasiaan ja järjestettävään seminaariin:

Vastaajien määrä: 10

- Hyvän suunnittelun lisäksi tiedottaminen on tärkein osa-alue ryhmäkorjaushankkeessa. Tiedottamisessa ja toiminnassa tulee muistaa asunto-osakeyhtiölain sisältö suhteessa osakkaiden oikeuksiin, velvollisuuksiin ja yhdenvertaisuuteen. Taloyhtiön on syytä varautua mahdollisiin hyvityksiin osakkaille, kun luovuttavat tilat urakoitsijan käyttöön. Samoin on huoneistokohtaisten erilaisuuksien suhteen. Kateus on kamala synty ryhmäkorjaushankkeessakin.
- Loistavaa, että olemme näinkin pitkällä. Tämä on oikein tervetullut tilaisuus.
- Hienoa, että ryhmäkorjaus idea on esillä
- Hyvä että järjestätte, mutta ajoitus huono niin ilmoittautumisen kuin seminaarin osalta. Kutsutuissa tulisi olla suurten kaupunkien kaupunki- ja lähiökehittäjiä (projektinjohtajia & -päälliköitä). Nyt vaikutti lähinnä toimijoiden sisäiseltä tilaisuudelta.
- Toivoisin, että ei ruikuteta julkisen rahan puolesta tai yritetä perustaa jotain uutta neuvontapalvelua tai järjestöä.
- Pitää lähteä pontevasti liikkeelle ja riittävän pitkällä aikajänteellä.
- Suomella menee vielä liian hyvin, että poliitikot, virkamiehet ja järjestöt alkaisivat edistää tätä. Ilman ylätasoa tahtoa, homma ei etene. Isännöitsijöiden aika ja osaaminen ei riitä tämän asian edistämiseen. Taloyhtiöt ovat orpoja piruja joitakin alueellisia poikkeuksia lukuun ottamatta. Tämä voisi olla alueellisten isännöinti- ja huoltoyhtiöiden renesanssin alku, mutta sielläkään ei ole tarvittavaa aikaresurssia eikä osaamista.
- Tekniikkojen tai mallien sijaan ongelmana on hankkeiden kokoonjuokseminen. Kuka sen tekisi ja millä valtuuksin tai kenen maksamana? Tässä mielessä markkina olisi kypsä alueellisille huolto- ja isännöintiyrityksille, kun vaan raukat ymmärtäisivät toiminnasta edes jotakin.

Suurimpana haasteena on kuitenkin hallinnollinen yhteensovittaminen. Hanke pitäisi hinnoitella kokonaisuutena ja sen kustannukset laskennallisesti eri yhtiöille.



- Aihe on mielenkiintoinen.  
Ei ole ikäänkuin kuulunut kenellekään, ympäristöministeriö hoi?  
Viime tippaan tällainen jäi, lähiöitä saneerataan jo.
- Tiedottaminen, tiedottaminen ja tiedottaminen siinä kolme tärkeää asiaa RKH:ta ajatellen. Tällöin kyse on sosiaalisesta kommunikaatiosta, jonka tarkoituksena on yhteisen ymmärryksen tuottaminen.

RKH:ssa keskeistä on varata riittävästi aikaa ja muita resursseja sen eri vaiheiden eteenpäin viemiseksi. Erityisesti onnistuneet suunnitteluratkaisut, materiaalivalinnat ja toimivien organisaatioiden yhteistoiminnan onnistuminen jo hankesuunnitteluvaiheessa antaa mahdollisuuden RKH:n onnistumiselle sen varsinaisessa toteutuksessa.

Lisää puolueettoman tahon/tahojen tiedotusta asioista suoraan taloyhtiöille ja yksiselitteisin termein.

RKH:eet antavat mahdollisuuden ylläpitää ja parantaa nykyistä kansallisvarantoamme ja jopa nostaa sen tasoa, seuraavienkin sukupolvien hyödynnettäväksi.

Vaikkei ns. ylhäältä ohjaus aina toimikkaan, voisi RKH-asiassa, sen puolueettomuuden todentamiseksi, olla selkeämmin esille tuleva, jonkinasteinen valtionhallinnon myönteisen näkemyksen "leima". Tällöin myös eri tahojen rahoituksen saaminen voisi helpottua ja RKH:en aloittaminen siltä osin helpottua.