

Ryhmäkorjausmenetelmän (RK) edistäminen lähiöiden kehittämisessä

Ympäristöministeriön korjausrakentamisen
työryhmä 13.11.2013

RK työryhmän puolesta:

Lars Lindeman

NCC Rakennus Oy

lars.lindeman@ncc.fi

040 861 9948

Jari Virta

Suomen Kiinteistöliitto

Jari.virta@kiinteistoliitto.fi

045 6728168

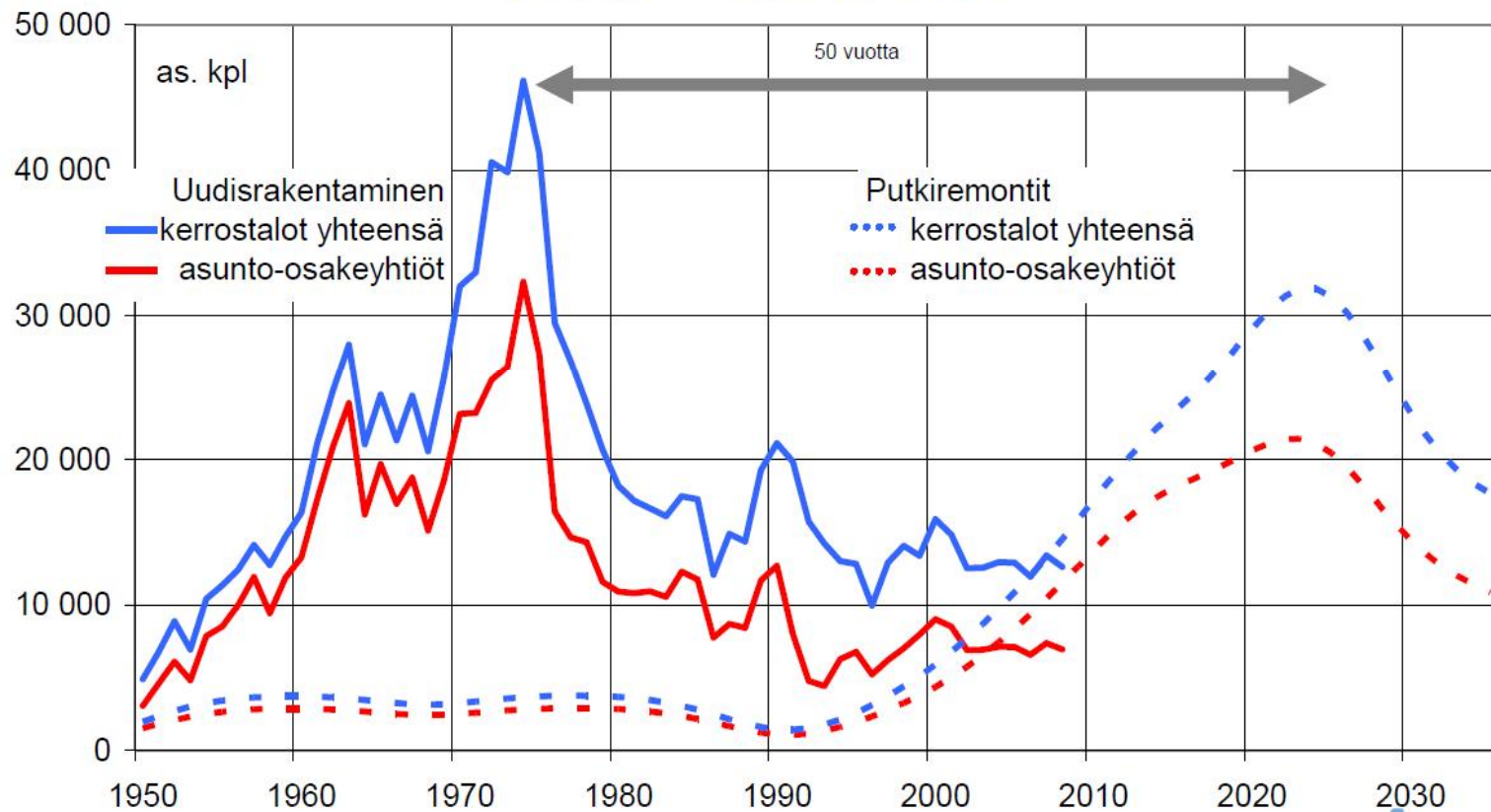


Esityksemme sisällöstä

- Mitä on ryhmäkorjaus?
- Ryhmäkorjauksen hyödyt
- Ryhmäkorjauksen historiaa
- Miksi toimintamalli ei yleisty
- Ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi

Seuraava tilaisuus 50 v päästä!?

Kerrostaloasunnot rakennuskannassa 2008 ja putkiremonttien tarve



Lähde: Tilastokeskus, VTT

Onko yksittäisillä taloyhtiöllä voimaa hankkeen alussa!

Kiinteistön tekninen ikä
- putket, julkisivut..

Energia ja ilmastomuutos
- energiakorjaukset

Viihtyvyyys ja
Asumismukavuus

Vanheneva väestö
- liikkuminen
- palvelut
- turvallisuus

Alueen vetovoima



Palvelujen tehokkuus ja
saatavuus

Yhdyskuntarakenteen kehittäminen
- aluekehitys, tiivistäminen
- lisärakentaminen
- kaavoitus ...

Kotona asuminen,
esteettömyys
- hissit, liikkuminen...
- saniteetitilat...
- parvekkeet...

Ryhmäkorjaus (RK ja ARKO)

- Ryhmäkorjaus tarkoittaa, että useammat taloyhtiöt suunnittelevat ja toteuttavat korjaushankkeensa yhteistyöllä.
- Kukin yhtiö päättää oman talonsa korjaussisällön itse.
- Yhteistoiminta voi kohdistua
 - kuntoarvioihin
 - kuntotutkimukseen
 - suunnitteluun
 - projektinjohtamiseen
 - toteutukseen
- Alueellinen RK - ohjelma ja PTS-analyysi (ARKO)



Miten ryhmäkorjaus synnytetään ?

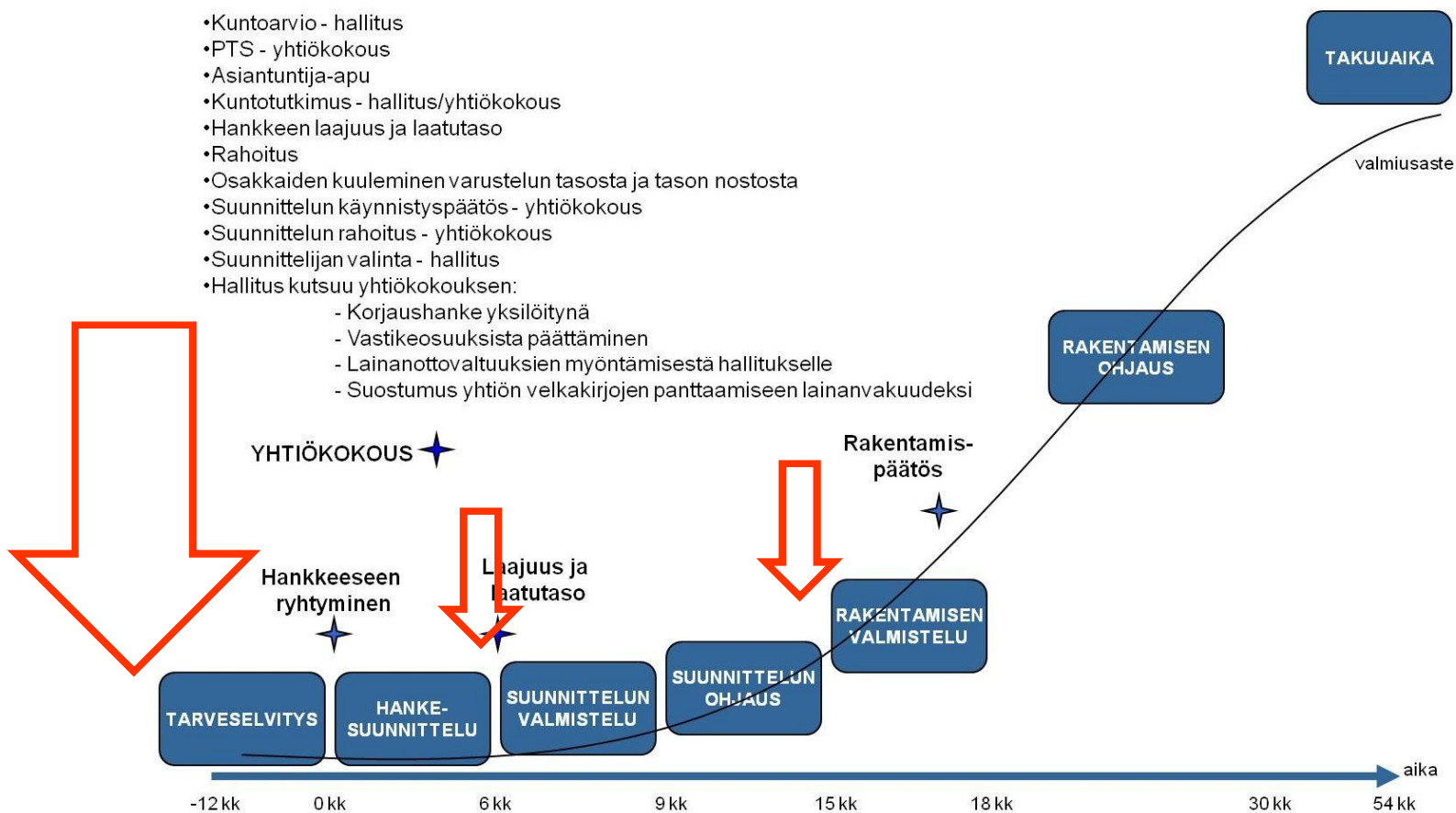
1. Keskustellaan naapureiden kanssa ja päätetään yhteistyöstä.
Isännöitsijät, hallitukset, yhtiökokous
2. Sovitaan yhteistyön periaatteet ja pelisäännöt sopimuksella.
3. Perustetaan ryhmäkorjaustoimikunta, joka ohjaa kokonaisuutta.
4. RK- toimikunta valitsee osaavan projektinjohtajan johtamaan korjausohjelmaa
5. Laaditaan aikataulut ja kunkin yhtiön korjauksen tekninen sisältö
kartoitukset, hankesuunnitelmat jne.
6. Tästä eteenpäin normaaliin tapaan: Suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden valinta.

Hyviä ohjeita RIL ryhmäkorjaus oppaassa !

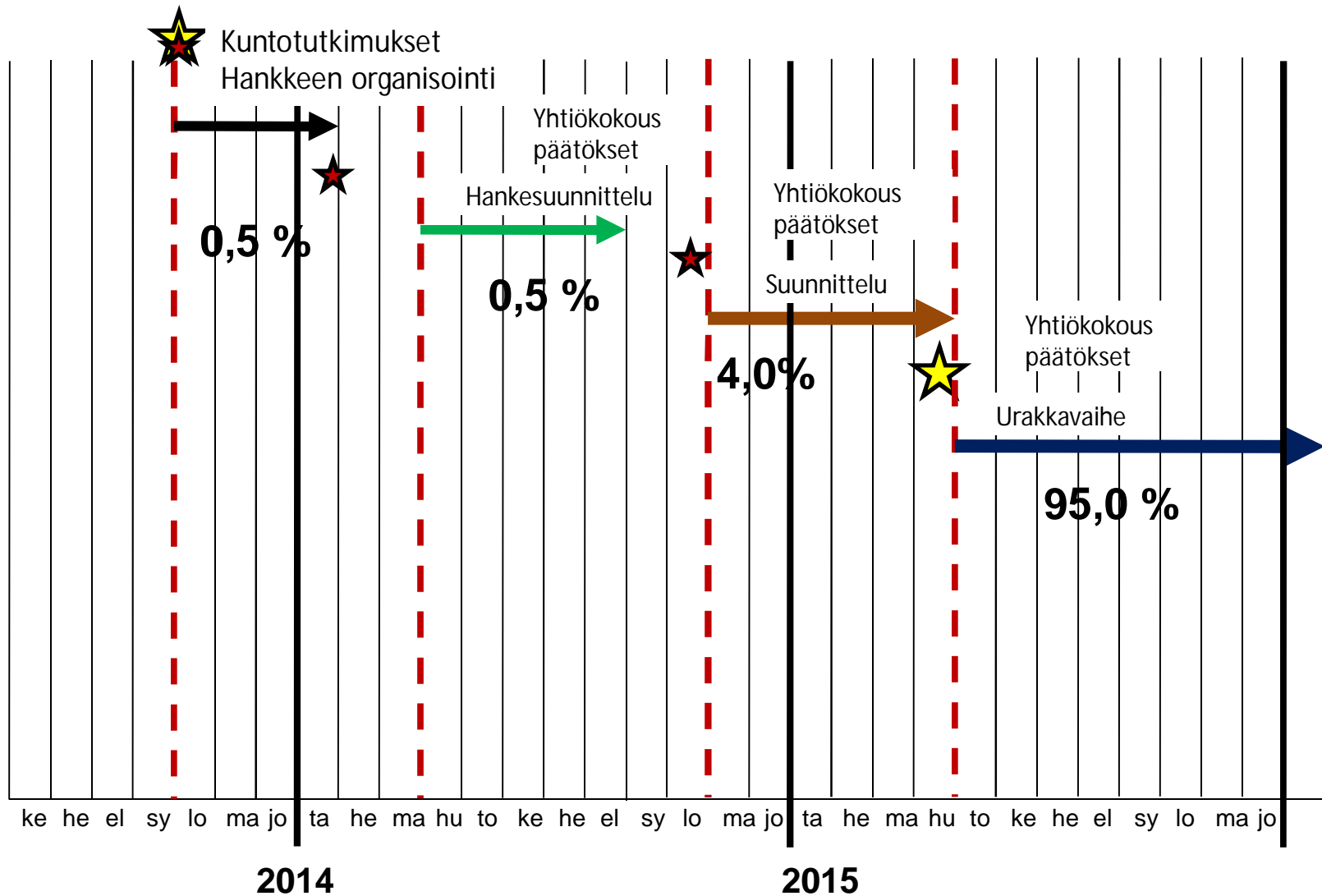
Milloin RK- hanke pitäisi käynnistää ?

PÄÄTÖKSEN TEKO

- Kuntoarvio - hallitus
- PTS - yhtiökokous
- Asiantuntija-apu
- Kuntotutkimus - hallitus/yhtiökokous
- Hankkeen laajuus ja laatutaso
- Rahoitus
- Osakkaiden kuuleminen varustelun tasosta ja tason nostosta
- Suunnittelun käynnistyspäätös - yhtiökokous
- Suunnittelun rahoitus - yhtiökokous
- Suunnittelijan valinta - hallitus
- Hallitus kutsuu yhtiökokouksen:
 - Korjaushanke yksilöitynä
 - Vastikeosuuksista päättäminen
 - Lainanottovaltuuksien myöntämisestä hallitukselle
 - Suostumus yhtiön velkakirjojen panttaamiseen lainanvakuudeksi



Ison peruskorjauksen talous



Hyödyt taloyhtiöille ja asukkaille

- **Alentaa töihin ryhtymisen kynnystä** yksittäisissä asunto-osakeyhtiöissä ja alueella ja lyhentää läpimenoaikaa koko alueella
- **Alentaa toteutuskustannuksia**, koska hankkeen koko kasvaa – volyymihankinnat, yleiskulut pienenee, oppiminen, osaavat toteuttajat, pienemmät riskit
- Lisää mahdollisuutta panostaa **asukaslähtöisyyteen**
- Lisää mahdollisuuksia panostaa **uusiin menetelmiin ja energiaratkaisuihin**
- Sopii hyvin **pitkäjänteiseen alueen** kehittämiseen ja korjaustapaan. Kaupungit ja kunnat kiinnostuvat myös alueen parantamisesta
- Myös isot toimijat kiinnostuvat hankkeesta, luotettavuus paranee
- Lisää naapuruston sosiaalista pääomaa

Ryhmäremontin haasteet ja riskit

- Päätöksentekomekanismi on alussa työläämpi
- Kustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen tärkeää
- Suunnittelun laiminlyönti ja liian vähäinen panostus
- Resurssipula saattaa lisätä hankkeen kustannuksia
 - Koskee kyllä kaikkia peruskorjaushankkeita
- Liian kireä rakentamisaikataulu nostaa kustannuksia
 - aloituksen ajankohta, asukasmuutoksien hallinta
- Aikataulun suunnittelu ja sopiminen yhdessä
- Suuremmat vaatimukset työmaan organisoimisessa
 - Projektinjohtamisen osaaminen (sekä asiakas- että toteutusnäkökulma)

RK- hyödyt isännöitsijöille

- Peruskorjaus vaihe työllistää vähemmän – yksi iso/monta pientä
- Ammattilaiset projektinjohdossa
- Isännöintiresurssein riittävyys lähitulevaisuudessa
- Aktiivien ja osaavan isännöintiyrityksen maine
- Saadaan uusia asiakkaita
- Veturi vetää muita mukaan – saadaan päätöksiä aikaiseksi – tehtävän helpottuminen
- Talojen eriarvoisuus pienenee – tehdään/ ei tehdä remonttia
- Työllistävien kysymysten tehokkaampi hoito
- Viestinnän tehostuminen / helpottuminen
- Remontin aikainen asukaspalvelu siirtyy osaaville toimijoille

Riskit isännöitsijän näkökulmasta

- Projektin vetäminen on aluksi työläämpää
- Taloyhtiöiden ja ryhmätoimikunnan organisoituminen työlästä
- Onko taloudellinen säätö oikeaa - näyttö vaikeaa ?
- Onko isännöitsijällä käytännön aikaa prosessin alkuun?
- Ryhmän organisointi (projektinjohtaja!)
- Lähteekö joku taloyhtiö kesken pois (pelisäännöt)
- Eri osapuolien roolit tärkeitä

Hyödyt yhteiskunnalle

- Lähiöiden ja alueiden kehittämiseen saadaan laajempi näkökulma ja yhteistyö
- Isojen muutosten läpivienti helpottuu yhteistyöllä
- Alueen korjaaminen nopeutuu (lähdetään liikkeelle)
- Alueen arvostus ja vetovoimaisuus kasvaa
- Sosiaalinen pääoma lisääntyy yhteistyöllä

Miksi RK- menetelmä ei ole yleistynyt

- Menetelmää ja sen hyötyjä ei tunneta
- Hankkeen käynnistäjät puuttuvat
- Käynnistysvaiheessa ei ole vielä maksajia
- Päätöksentekomekanismi on alussa työläämpi
- Isännöinnin organisoituminen

Kiinteistöliiton korjausbarometrissa 2013

Oletteko tehneet yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	183	18,92%					
2.	Ei	775	80,14%					
3.	En osaa sanoa	9	0,93%					
	Yhteensä	967	100%					

Jos olette tehneet yhteistyötä, niin

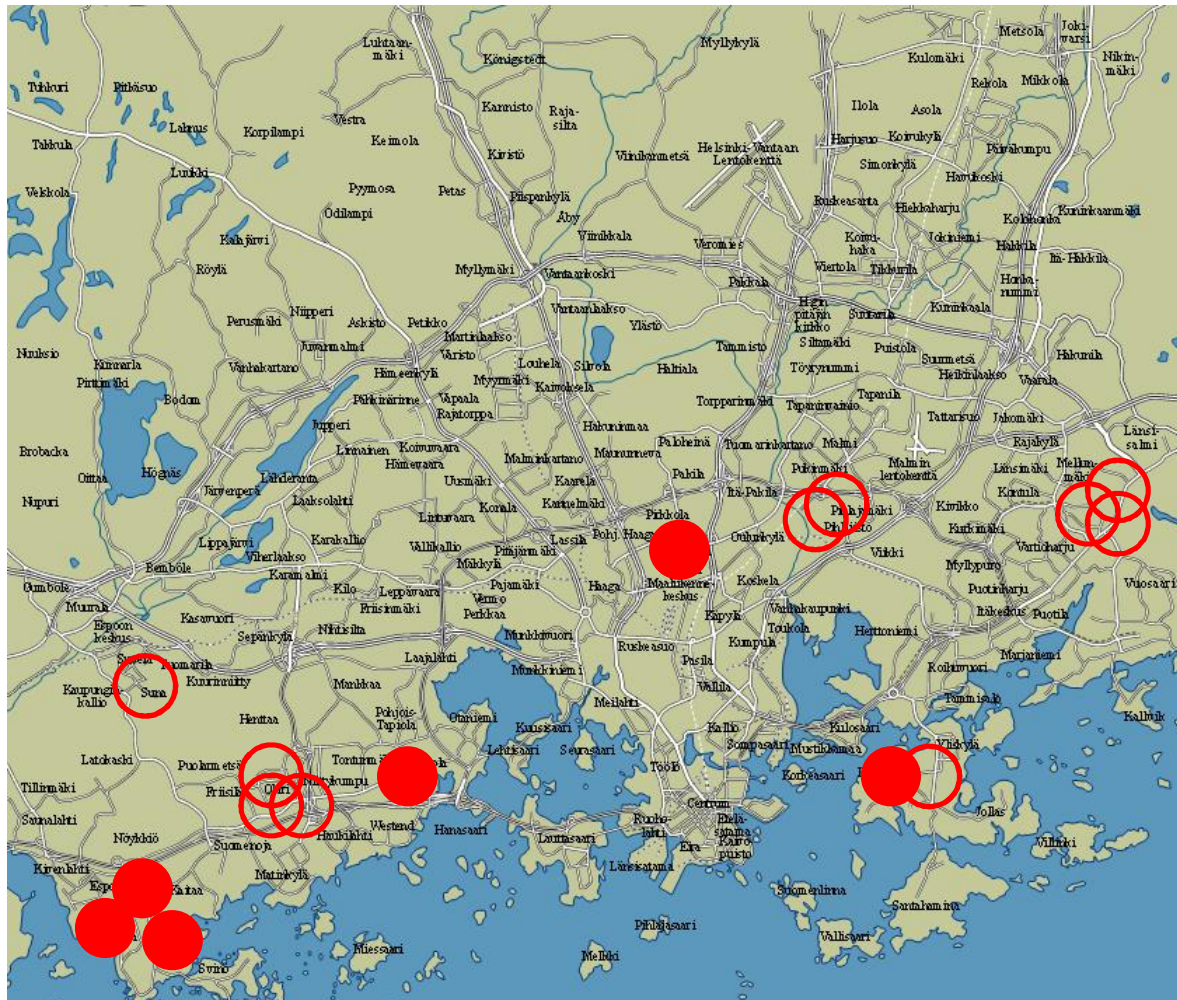
Tunnetteko ryhmäkorjauksiin liittyvän menettelyn?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	259	27,01%					
2.	Ei	700	72,99%					
	Yhteensä	959	100%					

Pitäisikö Kiinteistöliiton järjestää ryhmäkorjaamiseen liittyvää koulutusta taloyhtiöille?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	714	79,33%					
2.	Ei	186	20,67%					
	Yhteensä	900	100%					

Muutama RK- hanke PKS- seudulla

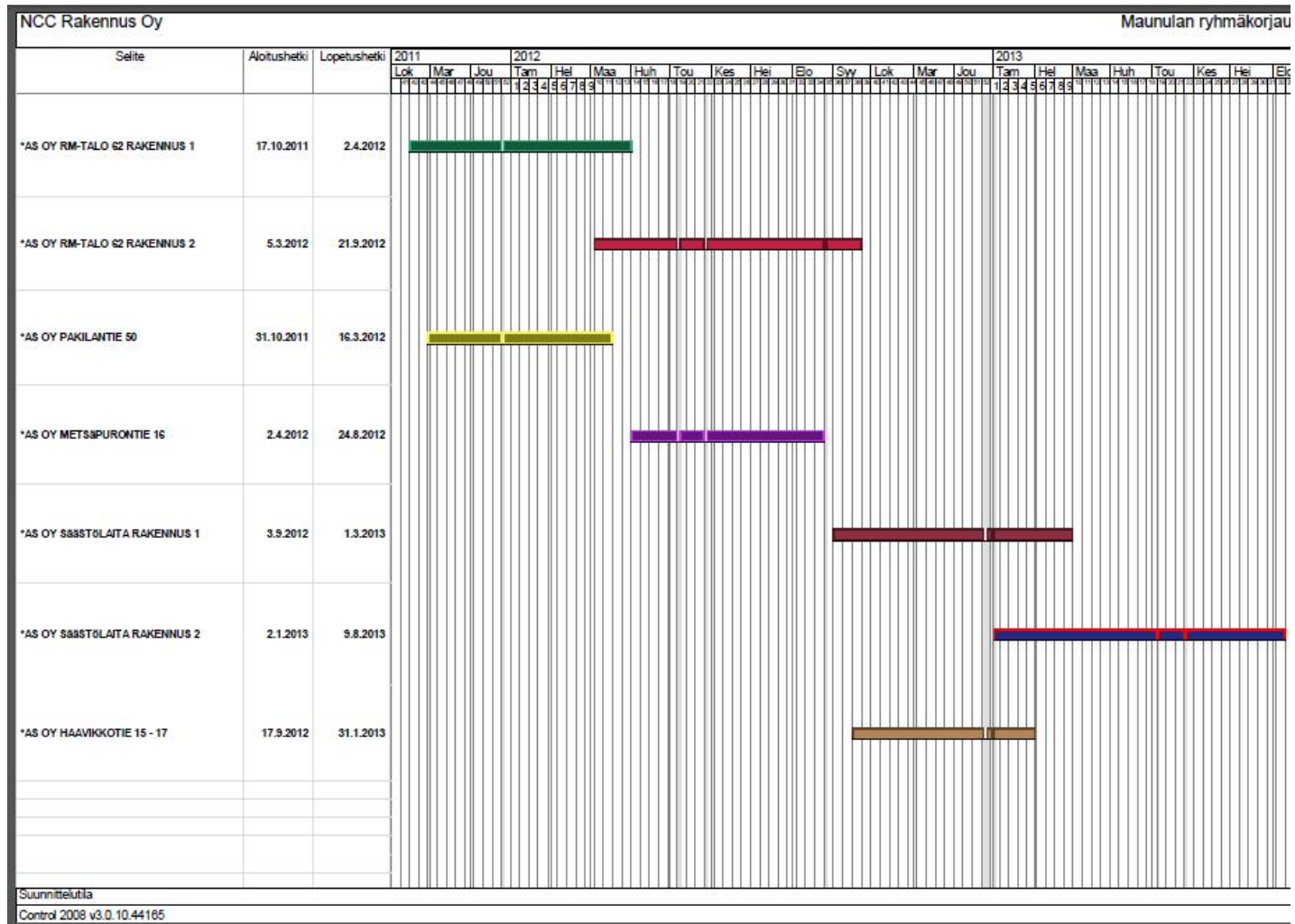


Maunulan ryhmäremontti 2010-2013

- Hankkeen käynnisti Maunula seura
- RK- mallin kehitystyö tehtiin vuosina 2007-2010 (YM, Helsingin kaupunki, Helen, alan yritykset). Myöhemmin kehitettiin ARKO (alueellinen RK - korjausohjelma ja analyysi)
- Pilotti: AsOy Säätotuki sai 2010 vuoden putkiremonttipalkinnon
- Maunulan RK korjasi 8 kpl taloyhtiötä
- 500 asuntoa, joihin 400 asuntoon tehtiin asukkaiden toivomia muutostöitä noin 1,5 M€ - mm. 140 kpl uusia keittiöitä
- Viestintään panostettiin paljon



Maunulan aikataulu 2011- 2013





Myynti:

Suomen Rakennusinsinööri liitosta RIL ry
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Puh. 0207 120 600
Email: ril@ril.fi

Ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi

1. YM:n rooli ja tuki ryhmäkorjauksille ja lähiökehittämiselle
 - a. Ryhmäkorjausmenetelmät aina osaksi lähiöiden kehityshankkeita ja –ohjelmia
 - b. YM tuki kunnille tai alueen toimijoille (asukasyhdistys tmv.) lähiötason korjausanalyysin (ARKO) tekemiseksi
 - c. YM tuki projektijohtajan hankintaa RK- ryhmien synnyttämiseen taloyhtiöille (min. 3 taloyhtiötä)
 - d. Huoneistomuutosten ja täydennysrakentamisen esteiden vähentäminen (maankäyttömaksut, varainsiirtoverot huoneostovaihtoissa, säädökset)
2. Alan yritysten ja viranomaisten yhteinen panostus RK- markkinointiin, viestintään, toimintamallin kehittämiseen ja koulutukseen
 - a. Kehitetään sopimus- ja toimintamallit laajaan käyttöön
 - b. RK- osaamisen ja tietämyksen lisääminen