

# **Miten taloyhtiö selviää menestyksellä muutoksen pyörteissä?**

AKHA:n opinto- ja messuristeilyn avaus 31.8.2019

Reijo Savolainen

# Mikä muuttuu?

- Ympäristö ja suhtautuminen ympäristöön muuttuu
- Arvot ja asenteet muuttuvat
- Alueelliset olosuhteet ja rakenteet muuttuvat
- Taloudelliset suhdanteet elävät omaa elämäänsä

# Mikä muu muuttuu?

- Talot elävät ja ikääntyvät elinkaarellaan
  - Väestörakenne muuttuu
  - Taloyhtiöiden ja osakkaiden rahoitusmahdollisuudet muuttuvat mm. perusparannushankkeiden osalta
  - Tieto- ja viestintäteknikka muuttuu
  - Säännökset muuttuvat
  - Riskit muuttuvat
- Vain muutos on pysyvää

# Muutoksesta selviäminen kuivin jaloin

- Jatkuva muutos edellyttää taloyhtiöiltä päivittyvää tilannekuvaa, tavoitteiden ja toimenpiteiden suunnittelua
- Jokaisella taloyhtiöllä tulee olla strategia eli tavoitesuunnitelma
- Taloyhtiön hallituksen täytyy toimia suunnitelmallisesti ja tavoitteellisesti
- Hallitus on paljon vartijana

# Taloyhtiön tilannekuva

- Tekninen ja taloudellinen kunto, kilpailuasema ja maine markkinoilla
- Kohteen elinkaaritilanne, tekninen korjaustarve, perusparannustarve
- Riskit
- Taloyhtiön arvot
- Heikkoudet ja vahvuudet, uhat ja mahdollisuudet
- Mitä osakkaat haluavat

# Taloyhtiön strategia

- Tilannekuvan rakentamisen jälkeen tai sen aikana rakennetaan strategia
- Strategian tärkeimmät osat ovat tilannekuvauksen ja arvojen kuvauksen lisäksi erityisesti visio ja sen saavuttamiseksi tarvittavien toimenpiteiden kuvaus osaluottain

# Taloyhtiön visio

Millainen taloyhtiö haluaa olla tulevaisuudessa  
esimerkiksi vuonna 2025

Missä tilassa ja missä kunnossa?

# Miten visioon päästään

- Visiolla on merkitystä vain, jos myös toimenpiteet (strategia) miten visiotavoitteeseen päästään, on määritelty
- Toimenpiteiden tulee olla konkreettisia ja realistisia (kuten visionkin)



# Strategiset toimenpiteet

- Huollon osalta
- Kunnossapidon osalta
- Perusparantamisen osalta
- Asumisviihtyvyyden osalta
- Isännöinnin osalta
- Riskien hallinnan osalta
- Hallinnon ja isännöinnin osalta

# Perusparannustoimenpiteet

- Toteutettava strategian pohjalta. Ei vain korjata tai varsinkaan korjailla, vaan parannetaan eli nostetaan tasoa
- Perusparantamiseen ei pidä koskaan lähteä ilman analyttistä ja tavoitteellista hankesuunnitelmaa

# Miten hallitusammattilainen voi olla avuksi?

- Hallituksen puheenjohtajana, hallituksen jäsenenä tai konsulttina mukana kokouksissa
- Hallitusammattilainen voi toimia ongelmien ennaltaehkäisinä, mutta toki myös syntyneiden ongelmien ratkaisemisen tukena
- Valmisteltaessa perusparannushanketta kannattaa ottaa mukaan sellainen hallitusammattilainen, jolla on ko. kokemusta
- Hallitusammattilainen voi sparrata hallitusta oikealle tielle ja vaikkapa ohjata strategian rakentamista