

PERUSPARANNUSHANKKEEN MENESTYSTEKIJÄT

Reijo Savolainen

Viking XPRS

AKHA

3.9.2016

Perusparannushankkeen menestyminen edellyttää erityisesti suunnitelmallisuutta

- Riskit ja sudenkuopat liittyvät useimmiten suunnitelmallisuuden puutteeseen
- Riskit ovat toteutuessaan taloudellisia menetyksiä, epätarkoituksenmukaisia lopputuloksia, väärää toimenpiteitä, negatiivista arvonalenemista, epäsuoraa, riitelyä

Perusparannushankkeen keskeiset menestystekijät ovat

1. Tietoisuus talon kunnosta ja elinkaaritulanteesta
2. Riskienhallintajärjestelmä
3. Olemassa oleva strategia
4. Huolellinen päätöksenteko
5. Oikeat yhteistyökumppanit
6. Perusteellinen hankesuunnittelu
7. Johdettu, tavoitteellinen suunnittelu
8. Järkevä tekninen toteutus
9. Aito urakkakilpailu
10. Tiedotus ja viestintä
11. Jämäkkä projektin vetäminen ja vastaanotto
12. Asiallinen jälkipeli

Asuntoyhtiön/talon terveydentila ja elinkaaritilanne

- Systemaattista seuranta?
- Todellista tietoa?
- Dokumentointia?
- Onko huoltokirjaa/kiinteistönpidon tietojärjestelmää?
- Asumisviihtyvyys ja talon kilpailukyky on osa terveydentilaa
- Eri rakennusosilla on oma elinkaarensa

Riskienhallintajärjestelmä

- Systemaattinen riskienhallinta tuottaa tietoa perusparannuksen pohjaksi
- Riskienhallinnan avulla voidaan poimia pieniä toimenpiteitä, joilla ehkä voidaan siirtää laajaa hanketta
- Riskialueet tulisi kartoittaa ja vuosittain pitää käydä läpi riskitilanne ja toimenpiteet

Strategia

- Strategia on tavoitesuunnitelma
- Strategian keskeiset osat ovat analyyttinen tieto, arvostukset, toiminta-ajatus, visio ja sen toteuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet
- Visio tarkoittaa sitä millainen taloyhtiön halutaan olevan tulevaisuudessa esimerkiksi vuonna 2025. Mitä ja millaisia palveluja taloyhtiö tällöin tarjoaa? Mikä on taloyhtiön status, asema markkinoilla?
- Perusparannuksen täytyy aina olla sopusoinnussa strategian kanssa

Oikeat yhteistyökumppanit

- Osaaminen ja kokemus vastaavanlaisista hankkeista ratkaisee
- Hinta ei saa olla ainoa kriteeri
- Yhteistyökykyisyys?

Perusteellinen hankesuunnittelu

- Ennen lopullista päätöksentekoa ja varsinaista suunnittelua
- Perustuttava kanssakäymiseen asukkaiden/osakkaiden kanssa
- Strategiapohjaisesti
- Älä vain korjaa vaan perusparanna

Suunnittelu

- Suunnittelun tulee perustua taloyhtiön strategiaan ja tavoitteisiin
- Kaikkea valtaa ei saa antaa suunnittelijoille
- Suunnittelun tulee olla taloyhtiön/taloyhtiön edustajan johtamaa erityisesti tavoitetulosta silmälläpitäen

Tekninen toteutus

- Vaiheistus ja aikataulutus. Nousuittain, portaittain, taloittain
- Asuttuna vai ilman asukkaita?
- Kokonaisuuden hallinta

Urakkakilpailu

- Urakkamalli?
- Allianssi?
- Urakkakilpailun aitous
- Mukaan riittävästi osaajia
- Urakoitsija voi tulla myös kaukaa

Tiedotus ja viestintä

- Asukas-/osakasviestinnän on oltava riittävän ennakoivaa, yksikäsitteistä ja tietenkin paikkansapitävää
- Suurimmat ongelmat aiheutuvat asukkaita koskevista aikataulumuutoksista, joissa on oltava erityisen huolellinen
- Asukkaiden ja toimijoiden tapaaminen ja keskusteluriihi
- Nykytekniikan hyödyntäminen

Projektin vetäminen ja vastaanotto

- Projektin vetäjä taloyhtiönpuolelta (rakennuttaja) on avainasemassa
- Projektin vetäjän, työmaavalvojan ja vastaavan mestarin kanssakäynti tärkeää
- Työmaakokouksia pidettävä säännöllisesti, vaikkei ongelmia
- Asukkaiden/osakkaiden edustus ja isännöitsijä mukaan työmaakokouksiin (ja mahdolliseen rakennustoimikuntaan)

Jälkipeli

- Vastaanotto vasta, kun tilanne on kypsä eli puutteita korkeintaan kohtuullisesti
- Vastaanottotarkastuksissa kiire on kallista
- Jälkitöihin asukkaiden/osakkaiden havainnot systemaattisesti ja kirjallisesti
- Esiin tulevat ongelmat dokumentoitava
- Takuutarkastuksiin varauduttava kunnolla
- Ongelmatilanteissa yritettävä sopia. Se voi huomattavasti oikeudellista riitelyä edukkaampaa