

VTS  
KODIT

# Asukasviesti

1 • 2012

Tampereen Vuokratalosäätö • Vilusen Rinne Oy • VTS Kiinteistöpalvelu Oy

PISTEET® KOTIIN

Kaukajärviosuuskunnan  
ulkohuoltomies Tommi Oksa ja muut  
VTS-kotien huollosta vastaavat  
ammattilaiset tekevät laadukasta työtä

VTS-kodeissa tarjotaan mitatusti  
**SUOMEN PARASTA**  
kiinteistöhuoltoa

Lue tästä lehdestä mm.

- 4 ..... • **Senioreille oma kuntopolku Tesomalle**  
6-7 ..... • **Kiinteistönhuollon laatu parani selvästi**  
10-11 ..... • **Pisteet kotiin -asukasetujärjestelmä**  
13..... • **Talvipyöräily on hyvä ilmastoteko**  
14..... • **Asukastoimikunnan pj:stä isännöitsijä**  
16..... • **Karaoke soi Kaukajärvellä**

## VTS-Visa

Vastaukset sivulla 18

1. Montako asukasta asuu VTS-kodeissa?
2. Keitä ovat Ulla Lundelin, Risto Pekki, Markku Kaatio ja Sakari Koskinen?
3. Entä kuka on Hannu Lintu?
4. Tampereen ensimmäinen kaupunkirai-

- tiotielinja aiotaan toteuttaa Hervannasta keskustan kautta mihin kaupungin-osaan?
5. Mitä erityistä on Teiskon Kaanaassa sijaitsevassa Koskelankorkea-nimisessä paikassa?
6. Mikä on Kihla®?

## Asukasviesti

Tampereen Vuokratalosäätio

- Vilusen Rinne Oy
  - VTS Kiinteistöpalvelu Oy
- tammikuu • 1 • 2012

- Painos 9.200 kpl
- Julkaisija

Tampereen Vuokratalosäätio

- Päätoimittaja Ahto Aunela
- Toimitustyö Reijo Jantunen ja Plenty´s Oy
- Taitto Plenty´s Oy
- Paino Hämeen Kirjapaino Oy 2012
- Seuraava lehti ilmestyy huhtikuussa 2012
- Aineistojen tulee olla toimituksella viimeistään 5.4.2012



Sähköposti: etunimi.sukunimi@vts.fi

### VTS-KODIT PALVELEE

**Vuokratalosäätion ja Vilusen Rinne Oy:n asukkaita**

Puutarhakatu 8, puhelinvaihe 0201 277 511

Toimisto on avoinna ma-pe 8.00–15.45

Sähköposti: etunimi.sukunimi@vts.fi

#### Vuokrauspalvelu auttaa

kun tarvitset asuntoa tai haet asunnonvaihtoa.

Irtisanomiset Asuntopalvelutalon katutasossa

Vuokrasopimukset (helmikuusta 2012 alkaen) Puutarhakatu, 2. krs.

**puh. 0201 277 200, fax. 0201 277 260**

Asiakaspalvelu avoinna: ma 12.00–17.00, ti-to 12.00–15.00, pe 8.00–13.00

Puhelinajat: ma-to 9.30–15.45, ti-to 9.30–15.00, pe 9.30–13.00

Markkinointisihteerit puh. 0201 277 200

Markkinointi-isännöitsijät

Päivi Linjamäki markkinointipäällikkö puh. 0201 277 511

#### Vuokravalvonta ja perintä (2. krs)

Vuokravalvonta puh. 0201 277 208

puhelinajat: ma-to 12.00–15.00, pe 9.00–11.00

sähköposti: vuokravalvonta@vts.fi

**Perintä puh. 0201 277 511**

sähköposti: etunimi.sukunimi@vts.fi

#### Asukaspalvelut (2.krs)

Neringa Lehtonen	asukasisännöitsijä	puh. 0201 277 231
Jouko Mäki-Tarkka	asukasisännöitsijä	puh. 0201 277 203
Petri Salokanto	asukasisännöitsijä	puh. 0201 277 204
Pia Palonen	asukasneuvoja-asukasisänn.	puh. 0201 277 280
Merja Rajala	kiinteistö- ja palvelusihteeri	puh. 0201 277 251
Reijo Jantunen	asiakaspalvelupäällikkö	puh. 0201 277 244

#### Sosiaali-isännöitsijät (katutaso)

**Palvelukeskus, puh. 0201 277 277**

sähköposti: palvelukeskus@vts.fi

#### Kiinteistönpitopalvelut (3.krs)

Timo Koskinen	kiinteistöpäällikkö	puh. 0201 277 242
Eva Lindberg	kiinteistönpitoinsinööri	puh. 0201 277 272
Sanna Mattila	käyttöinsinööri	puh. 0201 277 263
Merja Rajala	kiinteistö- ja palvelusihteeri	puh. 0201 277 251
Jussi Virta	kunnossapitoinsinööri	puh. 0201 277 257

#### Taloussosasto (3. krs)

Taina Lehtonen	talousjohtaja	puh. 0201 277 224
----------------	---------------	-------------------

#### Yleishallinto (3. krs)

Ahto Aunela	toiminnanjohtaja	puh. 0201 277 511
Aija Sundell	johdon sihteeri	puh. 0201 277 247



# Vuoden 2012 vuokrat

**V**TS-kotien vuokrat nousevat keskimäärin neljä prosenttia vuodelle 2012.

Neljä prosenttia on vain hieman enemmän kuin yleinen inflaatio, mutta selvästi vähemmän kuin kiinteistönpidon kustannukset yleisesti. VTS-kotien sisällä vuokrankorotukset ovat hieman suuremmat Vilusen Rinne Oy:n asunnoissa, koska rakentamisen ja peruskorjauksen painopiste on ollut ja tulee olemaan vielä muutaman vuoden Kaukajärvellä.

Kiinteistöhoitokulujen kurissapitäminen on onnistunut kohtuullisen hyvin. Energiansäästö, kilpailutukset ja uudet toimintatavat auttavat pitämään kustannustason nousun maltillisena. Säästökampanja, ”nuukuusvuosi”, on edelleen voimassa, vaikka enää ei ole samanlaisia tarpeita lykätä tärkeitä korjauksia tulevaisuuteen. Kustannuskehityksestä riippumattomia paineita vuokrien nousuun aiheuttavat asukkaiden lisääntynyt vaihtuvuus ja asiakkaiden vaatimustason nousu.

Pääomakulujen kasvu on ollut selvää, vaikka korkotaso on edelleen poikkeuksellisen alhainen. Alhaisimmillaan korkotaso oli vuonna 2010. Tällä hetkellä, alle puolen vuoden sisällä, ei ole odotettavissa merkittävää korkojen nousua. Kuitenkin on selvää, että pidemmällä aikavälillä korkotaso tulee nousemaan ja jotta korkotason vuokraikutukset eivät olisi samanlaiset kuin vuonna 2009, niiden nousuun on varauduttava jo nyt vahvistamalla kassaa ja pienentämällä velkaantumista. Emme halua olla Kreikan tiellä.

Tulevaisuuden vuokrankorotuspaineita tulee helpottamaan uusien korkotukilainojen omavastuukoron puolitus. Uudistus tuli tosi tarpeeseen uudisasuntotutannon kannalta, mutta vaikuttaa yleiseen vuokratasoon äärimmäisen hitaasti eli vasta vuosien päästä ja vain, mikäli uustuotannon määrä on merkittävää.

VTS-kotien hintakilpailukyky tulee pysymään nykyisellä tasollaan eli kohtuullisen hyvänä. Kilpailukykyyn kannalta VTS-kotien suurin heikkous on asuntojen sijainti tärkeimpiin kilpailijoihin nähden. VTS-kotien asunnoista vain pieni osa sijaitsee keskustan liepeillä tai edes sen lähialueilla, keskustassa ei lainkaan. Asuntojen kysyntäeroja on pyritty tasaamaan siten, että epäsuositumpien alueiden vuokratasoa on hieman laskettu ja vastaavasti lähempänä keskustaa sijaitsevien alueiden vuokratasoa nostettu. Samoista syistä hissittömien kerrostaloasuntojen ja isojen perheasuntojen vuokria on nostettu vähemmän kuin rivitalojen ja pienten asuntojen vuokria.

Vuokrien tasauksen tarkoituksena on antaa kaikille VTS-kotien asukkaille yhtä suuri, noin 10 prosentin vuokrahintaetu verrattuna yksityisiin vuokra-asuntomarkkinoihin.

*Toivotan kaikille VTS-kotien asukkaille ja yhteistyökumppaneille hyvää vuotta 2012.*

## Pääkirjoitus

Ahto Aunela • 01.01.2012

PISTEET® KOTIIN



### Meillä aktiivinen asukas palkitaan!

Toimimalla aktiivisesti asukastoimikunnassa kerääät lisäpisteitä! Katso lisää [www.vts.fi/pisteetkotiin](http://www.vts.fi/pisteetkotiin)



PISTEET® KOTIIN

Puutarhakatu 8, puhelin 0201 277 200  
Palvelemme: ma 9.30–17, ti-to 9.30–15, pe 9.30–13

Lankapuhelimesta soittaessa 8,21 senttiä/puhelu + 5,90 senttiä/minuutti, Matkapuhelimesta soittaessa 8,21 senttiä/puhelu + 16,90 senttiä/minuutti (sis. alv 22%).

## VTS-kotien asukkaan velvollisuudet

- Huolehtia naapurisovusta
- Noudattaa järjestyssääntöjä
- Klo 22.00–6.00 välisenä aikana on naapureille annettava yörauha ja muunakaan aikana ei naapureita saa häiritä
- Lemmikkieläimet tulee pitää kytkettyinä
- Kukin asukas huolehtii omalta osaltaan talon asumisrauhasta ja paikkojen kunnossa pysymisestä
- Jokaisella asukkaalla on velvollisuus ilmoittaa kiinteistöhuollolle, jos huomaa jotain rikkoutuneen tai esimerkiksi portaan ulko-ovi ei mene kiinni
- Autojen pysäköinti on sallittu vain pysäköintipaikoilla
- Asukas vastaa myös vieraistaan



Tesomalla tehtiin energiatehokas julkisivuremontti ja laitettiin samalla piha kuntoon

# Varttuneet asukkaat saivat ku

*Virontörmänkatu 2:n kiinteistöt ovat valmistuneet vuonna 1972, joten niiden julkisivut olivat peruskorjauksissa. VTS-kodit päätti tehdä ekoteon ja remontoi rakennuksista energiatehokkaammat kuin mitä nykyiset määräykset edellyttävät. Samalla piha kunnostettiin viihtyisäksi niin lapsille kuin ikäihmisillekin.*

**V**TS-kotien kiinteistö Virontörmänkatu 2:ssa sai tänä syksynä uusien julkisivujen lisäksi myös entistä tehokkaamman lämmöneristyksen. Tavoitteena on pienentää kiinteistön energiankulutusta, lisätä asumisviihtyvyyttä ja tutkia minkälaisia säästöjä lisälämmöneristämällä on mahdollista saada.

– Tästä liikkuu kovin erilaisia lukuja, mutta nyt meillä on talo, jossa pystymme itse seuraamaan miten lisälämmöneristäminen vaikuttaa kiinteistön lämmityskuluihin, VTS-kotien kiinteistöpäällikkö **Timo Koskinen** perustelee lisälämmöneristämistä.

Virontörmänkadun julkisivuremontti oli tehtävä huonokuntoisten seinä- ja parvekerakenteiden korjaamiseksi.

– Pelkkä pintojen korjaus ja huoltomaalaus olisi riittänyt, mutta katsoimme, että lisäeristäminen oli tässä yhteydessä kannattavaa. Toivomme, että sen myötä kiinteistön jokainen huoneisto on yhtä lämmin ja vedoton. Asumistyytyväisyyttä varmasti osaltaan lisää sekin, että pienenevät energiakustannukset vaikuttavat myös vuokriin.

## Piharemontti toi uuden ilmeen

Virontörmänkatu 2:ssa yhtä aikaa toteutetut julkisivu- ja piharemontit päivittivät kiinteistön ilmeen kertaheittolalla tähän päivään. Kiinteistö istuu nyt erinomaisesti ympäri-

vään miljooseen, jota on kohennettu ahkerasti viime vuosina.

Koko Virontörmänkadun yhteiseen kehityshankkeeseen ovat osallistuneet kaikki kadunvarren asunto-osakeyhtiöt ja vuokratatol, muutama yritys sekä Tampereen kaupunki. Rahoitusta on saatu myös EU:lta.

Hankkeen aluksi arkkitehti suunnitteli koko kadulle yhtenäisen ulkoosan. Kadun varten rakennettiin maisemaelementeiksi metallikoreja, jotka täytettiin kivillä. Kivikoreihin kiinnitetyt opaskyltit ja katunumerot auttavat vieraita löytämään perille.

Ympäröivän alueen ehostuessa myös Virontörmänkatu 2:n piha-alue päätettiin kunnostaa. Työt aloitettiin puiden kaadolla.

– Matalaa taloa varjostavaa puustoa harvennettiin niin, että pihaan saatiin valoa ja ilmapuut. Puusto oli hyvin lähellä taloa, joten katolla oli jatkuvasti kerros lehtiä ja neulasia, pihauudistuksen suunnitellut hortonomi **Kaisa Koskelin** Lännen Kiinteistöpalvelusta sanoo.

Piha sai uutta ryhtiä myös kallioon rakennetusta muurista ja tonttia rajaavista kivikoreista.

Lasten leikkipaikka uusittiin käytännössä kokonaan ja palloilualueelle pystytettiin metallinen monitoimipalloseinä.

– Sitä voivat käyttää esimerkiksi koripalloa,





# Kuntopolun

sählyä tai jalkapalloa pelaavat lapset ja nuoret. Ja koska se on läpinäkyvä, niin se tuo pihaan ilmavuutta, Kaisa Koskelin esittelee.

## "Ulkoilmakuntosali" sopii kaiken ikäisille

Piharemontissa on otettu hyvin huomioon myös talon iäkkäämmät asukkaat, joille rakennettiin oma kuntopolku ison tontin metsikköön. Polun varrella on kuusi ulkoliikuntalaitetta, joilla voi treenata eri lihasryhmiä. Ne ovat jo löytäneet käyttäjänsä.

– Juttelin muutaman rouvan kanssa, jotka kertoivat käyttävänsä liikuntalaitteita joka päivä uimaan mennessään. Ulkotilaan tarkoitettuja liikuntalaitteita kannattaisi mielestäni hyödyntää paljon nykyistä enemmän asuintalojen pihoissa, Kaisa Koskelin toivoo.

Ulkoliikuntalaitteille ei ole ikärajaa eli senioreiden lisäksi niitä voivat käyttää myös muut asukkaat. Luvassa on tehokasta treeniä, sillä laitteessa esimerkiksi nostetaan käsivoimin koko oman kropan paino.

Virontörmänkatu 2:n ikäihmisille on luvassa vielä yksi uutuus: turvallisempi malli vastakkain istuttavasta ”mummonkeinusta”. Se keinu vain silloin, kun kyydissä istutaan ja pysähtyy, jos keinussa nousee seisomaan.



## Uudisrakentaminen ja perusparantaminen

### VALMISTUNEET

#### • Suoniemenkatu 9

Suoniemenkatu 9 Koti kuntoon -remontti. Lisäksi kerrostaloihin tuli myös hissit. Urakoitsijana oli Pirkanmaan Mestari-Rakentajat Oy. Remontti alkoi tammikuussa 2011 ja valmistui marraskuussa 2011.

#### • Virontörmänkatu 2

Virontörmänkatu 2:n julkisivut parvekkeineen kunnostettiin sekä piha-alue uudistettiin. Urakoitsijana toimi Consti Julkisivut / Saaneerausliike Myllymäki Oy. Pihojen uudistamisen on suunnitellut Kaisa Koskelin Lännen Kiinteistöpalvelusta ja nämä työt toteutetaan omana urakkanaan. Urakoitsijaksi valittiin Hämeen Viherrakennus Oy. Hanke on valmis.

### RAKENNUSVAIHEESSA

#### • Muinaishaudankatu 3 CD

Muinaishaudankatu 1:n ja 3:n tonttien pysäköintialueelle rakennetaan kaksi 8-kerroksista, yhteensä 108 asuntoa käsittävää kerrostaloa ja maanalainen pysäköintihalli. Suunnittelutyössä ovat olleet mukana myös Muinaishaudankatu 1:n ja 3:n asukas-edustajat.

Urakoitsijaksi on urakkakilpailun kautta valittu NCC Rakennus Oy. Rakennustyöt alkoi tammikuussa 2011 ja hanke valmistuu kahdessa vaiheessa: 1. vaihe joulukuussa 2011 ja 2. vaihe kesäkuussa 2012.

#### • Vuores, Koipitaipaleenkatu 2

Vuorekseen on suunniteltu yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa 58 asuntoa ja 3 liiketilaa käsittävä kiinteistö Vuoreksen puistokadun varteen vastapäätä kauppa-keskusta. Kortteli, jossa on sekä VTS:n että YIT:n tontit on saatu 2008 pidetyssä tontinluovutuskilpailussa. Rakentaminen on aloitettu kesällä ja valmistuminen ajoittuu syksyyn 2012.

### Annalan alue

#### • Kolunkatu 3

Annalan kaava vahvistui joulukuussa 2007. Annala-projekti käynnistettiin tämän jälkeen. Kohteen suunnittelua ja rakentamista

ohjaa projektiryhmä. Alueen rakentamiseen sisältyy perusparantamista, lisärakentamista, täydennysrakentamista, hissien rakentamista ym. Koko projektin kestoksi arvioidaan n. 7–10 vuotta.

Kolunkatu 3:n rakennustyöt on aloitettu kesäkuussa 2011.

Vanhon talojen kulmaan rakennetaan uudisosa, johon tulee pääasiassa pieniä asuntoja. Vanhoiden talojen maantasokerrokseen rakennetaan muutama asunto ja varastotiloja siirretään piharakennuksiin. Kohde valmistuu syksyllä 2012.

### SUUNNITELUSSA

#### OLEVAT UUDISKOHTEET

#### • Kalkun kehitysvammaisten palvelukoti

Kalkkuun, Juoksuhaudankadun päähän suunnitellaan palvelutalo kehitysvammaisille. Hanke toteutetaan yhteistyössä kaupungin kanssa ja tilat vuokrataan tilakeskukselle, joka vuokraa ne edelleen palveluntuottajalle. Hankkeeseen on haettu korkotukilainaa ja avustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

Asuntoja rivitaloon tulee 15 kpl.

Kohteen kilpailutus on käynnissä ja rakennustyöt alkanevat maaliskuussa 2012

#### • Federleynkatu, Lielähti

Niemenrannan alueella olevalle kerrostalotontille suunnitellaan n. 70 asuntoa käsittävää vuokratalo.

Rakentaminen toteutetaan ”ranskalaisena urakkana”, jossa urakoitsija tarjoaa kohteen KVR-mallilla ja säätii määrittelee hintatason. Erityispiirteinä kohteessa tulee olemaan matalaenergia-rakentaminen. Rakentaminen pääsee alkamaan syyskuussa 2012.

### SUUNNITELUSSA

#### OLEVAT REMONTIT

#### • Sähköraitti 4

Hervannan Sähköraitti 4 on perusparannusvuorossa korjausohjelman mukaisesti.

Sähköraitilla tullaan tekemään täydellinen perusparannus. Suunnittelu on pääosin valmis ja rakentaminen käynnistyy 2012 maaliskuussa. Rakentamiseen varataan aikaa n. 1 vuosi.

VTS-kodit palkitsi Kaukajärvi-  
osuuskunnan viime vuonna par-  
haana kiinteistöhoitoyrityksenä.  
Kuvassa on Heikki Riipinen, yksi  
yrityksen ammattitaitoisista kiin-  
teistöhoitajista.

Siistissä ja viihtyisässä kiinteistössä asuu tyytyväinen asukas,  
joten huoltoyhtiöiden laatua tutkitaan jatkuvasti

# Huollon ja siivouksen laatu on

***VTS-kodeissa on mitatusti Suomen parhaita kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelua. Viimeisten kymmenen vuoden aikana VTS-kotien asukkaat ovat säästäneet alentuneina kiinteistöhuolto- ja siivoukustannuksina satojatuhansia euroja, ja työn laatu on samaan aikaan selvästi parantunut.***

**K**iinteistönhoidon laadunhallintaan kuuluvat asiakastytyväisyystutkimukset ja tekniset tarkastukset aloitettiin Tampereen Vuokratalosäätiön kiinteistöissä vuonna 2002. Tätä ennen kaikki kiinteistöhuoltosopimukset uudistettiin, otettiin käyttöön huoltokirjat ja uudet työohjeet. Kiinteistöhoitohenkilöstö ja myös oma henkilöstö koulutettiin toimimaan uusien ohjeiden mukaan.

Uudistustarpeeseen oli syynä eri palveluntuottajien sopimuskannan hajanaisuus ja yhtenäisen linjan puuttuminen. Ensimmäisen tarkastuskierroksen jälkeen todettiin, että osa palveluntuottajista ei tiennynt mitä heidän

piti tehdä. Rikki mennyt laite korjattiin, mutta tavoite siitä, että ennakkoivalla huollolla voitaisiin pidentää laiteiden uusimis- tai perushuoltoväliä, ei toteutunut.

## VTS-kotien tulokset ovat huippuluokkaa

Laadunhallinnalle oli jo jonkin aikaa kehitelty toimintatapoja. Asiakastytyväisyyttä oli VTS-kotien kiinteistöissä mitattu jo useita vuosia, mutta se ei ollut yksinään riittävä toimi laadun varmistamiseksi.

VTSKiinteistöpalvelut Oy:n toimitusjohtaja **Juhani Kolehmainen** oli yksi alkusykäyksen antajista, kun kiinteistönhoidon laadunvarmistusjärjestelmän eli Kihlan kehittäminen toden teolla alkoi vuonna 2002. Tarkoituksena oli kehittää laadunvarmistusmenetelmä, jolla voidaan yhteismitallistaa toiminnan laatu kaikkialla Suomessa ja kuvata se numeroarvolla.

Laadunvarmistusjärjestelmä Kihla® käyttää teknisessä tarkastuksessa pisteasteikkoa 0–10 000 pistettä. Ensimmäisellä tarkastuskerralla vuonna 2002 tuloksien keskiarvo oli vain hieman yli 5 800 pistettä.

Tänä päivänä VTS-kotien kiinteistöhuollon ja siivouksen teknisen tarkastuksen, päivittäisseurannan ja asiakastytyväisyyden tulokset pysyttelevät 8 500 pisteen tuntumassa, jota voidaan pitää erinomaisena tuloksena. VTS-kotien tulos onkin Suomessa tehtäviin

laadunvarmistustuloksiin verrattuna huippuluokkaa.

Täydelliseen tulokseen, tuohon maagiseen 10 000 pisteeseen tuskin päästään muutamia huippusuorituksia lukuun ottamatta. Parempi on keskittyä hyvän laatutason ylläpitämiseen. Osa kustannussäästöistä onkin siirrettävä laadunvarmistustyöhön, joka kannustaa kaikkia osapuolia lunastamaan paikkansa palveluketjussa joka päivä.

Työtä kannattaa tehdä, sillä kiinteistöhuolto voi toimillaan tuottaa selvää etua tilaajalle. Esimerkkejä tästä ovat energioiden hallinta ja oikea-aikainen kunnossapito.

## Lähes joka talossa on korttelitalonmies

Nykyisin VTS-kodeissa on käytössä KihlaNet®-kiinteistötietojärjestelmä ja internetin kautta käytettävä Kihla®-ohjelmisto. Tekninen tarkastus ja asiakastytyväisyystutkimus sekä kiinteistönhoidon päivittäisseuranta ovat kaikki käytettävissä palvelimien kautta.

Laadunvarmistuksen lisäksi palveluiden tasoa on nostettu muillakin keinoilla. VTS-kodit kilpailutti noin 80 prosenttia kiinteistöhuoltosopimuksista vuosina 2000–2007, jonka seurauksena palveluntuottajien määrä laski kymmenestä neljään.

Kilpailutuksen lähtökohdaksi otettiin niin sanottu korttelitalonmiesmalli ja kiinteistökonta jaoteltiin vähintään yhden miehen





Kaukajärvi-suuskunnan siivoaja Maija Lahtinen työssään.

## Siivouksen laatu on parantunut

Siivoustoiminnan uudelleen suunnittelu aloitettiin VTS-kodeissa vuonna 2009 ja ensimmäiset kilpailutukset suoritettiin 2010. Siivouksen suunnittelussa otettiin käyttöön suunnitteluohjelmisto ja täysin uusi tapa hankkia siivouspalveluja.

Viimeisin kilpailutus alkoi vuoden 2011 lopussa ja tämän jälkeen kaikki VTS-kotien siivoussopimukset on kilpailutettu. Kustannussäästöt ovat olleet monin paikoin huomattavia ja mikä parasta; laadunvarmistuksen ja yhteistoiminnan kautta siivouksen laatu on parantunut. Tästä on todisteena asukastytyväisyyden nousu.

**Riikka Huhmarkangas**  
tekninen tarkastaja  
VTS Kiinteistöpalvelu Oy

# n Suomen huippua

eli korttelitalonmiehen alueiksi. Nyt lähes kaikissa taloissa on korttelitalonmies, joka työskentelee ainoastaan VTS-kotien kiinteistöissä. Tämä on osaltaan selvästi vähentänyt kiinteistöhoitajien vaihtuvuutta.

Miten laatutoimet sitten onnistuivat? Selvä mittari on tietysti asukastytyväisyyden nousu. Parhaimmillaan VTS-kodeissa palvelut toimivat hyvin, tilaajan ja toimittajan yhteistyö on hedelmällistä ja tehokasta ja asukas-

tyytyväisyys on erinomaisella tasolla.

Asukkaiden viihtyisä ja turvallinen asuminen on lähtökohta, josta laatuajattelu ponnistaa eteenpäin. Tämä mielessämme kehitämme ja syvennämme toimintaamme VTS-kotien ja asukkaiden parhaaksi.

**Petri Mäkelä**  
asiakkuuspäällikkö, tekninen tarkastaja  
VTS Kiinteistöpalvelu Oy



VTS-kotien Vuoden 2010 paras kiinteistöhoitaja oli HH-kiinteistöpalvelu Oy:n Mirja Sundvall. Tekninen tarkastaja Petri Mäkelä kiittää hyvin tehdystä työstä.

Puutarhakatu 8 A, 4. krs  
vaihde 0201 277 300

**Juhani Kolehmainen**  
toimitusjohtaja  
puh. 0201 277 354  
juhani.kolehmainen@vts.fi

### Tekniset palvelut

**Terhi Herrala**  
Sihteeri  
puh. 0201 277 316  
terhi.herrala@vts.fi

**Reijo Huhmarkangas**  
kunnossapitoinsinööri  
puh. 0201 277 336  
reijo.huhmarkangas@vts.fi

**Riikka Huhmarkangas**  
kiinteistöhoitajan ohjaaja  
puh. 0201 277 350  
riikka.huhmarkangas@vts.fi

**Tero Huuhtanen**  
lvi-työnjohtaja  
puh. 0201 277 315  
tero.huuhtanen@vts.fi

**Maarit Kallio**  
projektisuunnittelija  
puh. 0201 277 309  
maarit.kallio@vts.fi

**Auli Kolehmainen**  
projektisuunnittelija  
puh. 0201 277 326  
auli.kolehmainen@vts.fi

**Reijo Korhonen**  
energiainsinööri  
puh. 0201 277 346  
reijo.korhonen@vts.fi

**Petri Kotomäki**  
rakennusautomaatioasentaja  
puh. 0201 277 308  
petri.kotomaki@vts.fi

**Petri Mäkelä**  
tekninen tarkastaja/  
asiakkuuspäällikkö  
puh. 0201 277 335  
petri.makela@vts.fi

**Timo Mäkelä**  
projektisuunnittelija  
timo.makela@vts.fi

**Kari Paloviita**  
kiinteistöhoitajan ohjaaja  
puh. 0201 277 321  
kari.paloviita@vts.fi

**Outi Eerikainen**  
sihteeri  
puh. 0201 277 307  
outi.eerikainen@vts.fi

### Rakennuttamispalvelut

**Helena Ahlström**  
projektipäällikkö  
puh. 0201 277 304  
helena.ahlstrom@vts.fi

**Jaakko Lehtinen**  
rakennuttajainsinööri  
puh. 0201 277 311  
jaakko.lehtinen@vts.fi

# Hyvä tulos imago tutkimuksesta

**V**TS-kodit ja seitsemän muuta kaupunkien omistamaa vuokratoyhtiötä toteuttivat yhteisen asukastytyväisyystutkimuksen keväällä 2011. Tavoitteena oli selvittää asukkaiden tyytyväisyys yhdenmukaisella tavalla, joka mahdollistaa myös yhtiöiden välisen vertailun.

Tutkimuksen toteutti FCG eli Finnish Consulting Group Oy. Kyselyn vastaajat valittiin satunnaisesti asukasluettelosta.

Kyselyllä selvitettiin asukkaiden mielipiteitä asunnosta, talosta ja yhteisistä tiloista, vuokratoyhtiön palveluista, asukasdemokratian toimivuudesta, asuinalueesta sekä asumisen kustannuksista.

VTS-kodit on kyselyn kaikissa kohdissa vertailuryhmän keskiarvoon nähden keskitasolla tai sen yläpuolella.

Erityisen hyvin VTS-kodit on onnistunut kiinteistönhoidon laadussa. Myös isännöinti sai keskiarvoon nähden korkeat pisteet sekä tavoitettavuudesta että palveluhenkisyys-



VTS-kotien asukasdemokratia sai korkeat pisteet vertailuryhmän keskiarvoon nähden. Kuvassa asukas-toimikuntien edustajia kokouksessa Murikassa.

destä.

Asukasdemokratian saamat pisteet olivat korkeat vertailuryhmän keskiarvoon nähden. Vastaajat olivat tyytyväisiä asukkaiden

koulutukseen sekä siihen, miten VTS-kodit tukee asukkaiden osallistumista.

Peräti 95 prosenttia vastaajista voisi suositella VTS-koteja ystävilleen.

## Palvelukeskus muuttaa keskustaan

Puutarhakatu 8:ssa remontoidaan parhailaan VTS-kotien toimistotiloja. Säätiö saa käyttöönsä talon koko toisen kerroksen, johon VTS palvelukeskus siirtyy Hervanasta.

– Jatkossa lähes kaikki asukkaiden palvelut hoidetaan Puutarhakadun toimiston toisessa kerroksessa. Maaliskuussa 2012 puhelinvaihe ja VTS-Palvelukeskus (sähköpostiosoite: palvelukeskus@vts.fi) siirtyvät Puutarhakadun toiseen kerrokseen, jossa on jo vuokravalvonta, perintä ja asukasisännöinti VTS-kotien asiakaspalvelupäällikkö **Reijo Jantunen** kertoo.

Ensisijaisesti asukkaita palvelee puhelimitse, sähköpostilla ja internetin välityksellä. VTS-kotien nettisivuilta löytyy jo useita sähköisiä lomakkeita, joilla voi esimerkiksi varata autopaikan, tehdä vikailmoituksen ja muuttaessa irtisanomismuutoksen. Sähköisiä palveluita parannetaan jatkuvasti.

Palveluneuvojen lisäksi palvelukeskukseen sijoittuu osa isännöinnin asiakaspalvelusta. Asukasisännöitsijöiden työ painottuu tänä vuonna yhä enemmän kentällä tehtävään työhön eli kiinteistökierroksiin.

## Pisteet kotiin hyvästä asumisesta

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmä huomioi ja palkitsee asukkaita hyvästä ja aktiivisesta asumisesta. Myös pitkä asumisaika parantaa asukasetuja.

Etujärjestelmä on otettu hyvin vastaan ja Pisteet Kotiin -etujen piirissä on jo yli 7000 asukasta.

Pisteet Kotiin -asukasetujen avulla VTS-kodit pyrkii pidentämään keskimääräisiä asumisaikoja ja sitä kautta vähentämään kustannuksia. Asukaspysyvyyden on todettu myös lisäävän talojen asumisviihtyvyyttä.

Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän kehitystyö aloitettiin VTS-kodeissa vuonna 2002. Malli löydettiin Hollannista Rochdale-säätiön Pro Living -asukasetujärjestelmästä.

Pisteet Kotiin -etujärjestelmä kehitettiin VTS-kodeille sopivaksi tiiviissä yhteistyössä asukkaiden kanssa. Pistejärjestelmä otettiin käyttöön vuonna 2008. Hitaan liikkeellehdön syynä oli tietojärjestelmän kehittäminen pistejärjestelmää palvelevaksi.

Alkuvaiheessa pisteitä kertyi asumisajasta vuodesta 1996 lähtien ja asukasaktiivisuudesta vuodesta 2003 lähtien. Pistekertymien määriä ja pisteiden käyttökohteita on vuosien

mittaan kehitetty ja lisätty.

Lyhyet asumisajat tuovat kiinteistöille kustannuksia muuttoremonttien ja tyhjäkäynnin kautta. Muuttoasuntoihin tehdään remonteja, joita vastaavia korjauksia ei tehdä pitkään asuvien asukkaiden asuntoihin.

Pistejärjestelmä tarjoaa mahdollisuuden teettää asukkaan omien tarpeiden ja toiveiden mukainen asunnon pintaremontti. Pisteiden arvo on korkein, kun niillä teettää asuntoremontin.

Pisteitä voi vaihtoehtoisesti käyttää myös sälevehoihin, liukuoviin tai pikkuhankintoihin. Uusia piste-etuja kehitetään jatkuvasti.

Pisteet Kotiin -etujen kustannusvaikutukset ovat suuruusluokaltaan 10–20 prosenttia verrattuna poismuutoista aiheutuviin kustannuksiin. Kiinteistöjen kaikki käyttömenot katetaan vuokralla.

Katso tarkemmat tiedot Pisteet kotiin -asukasetujärjestelmästä seuraavan aukeaman taulukosta.





VTS-kotien vuokrat nousevat keskimäärin noin neljä prosenttia

# Kaukolämmön hinnan nousu näkyy vuokrissa

**V**uokrankorotukset vaihtelevat talokohtaisesti, sillä varsinkin kiinteistön korjaustoimet vaikuttavat vuokran määrään.

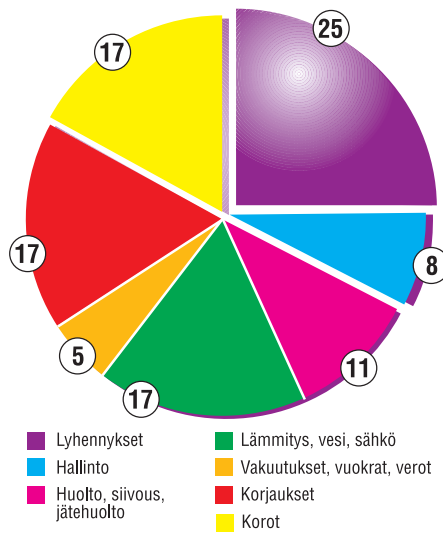
– Yli viiden prosentin korotuksiakin on joukossa ja toisaalta jokunen uusi kiinteistö pääsee nollakorotuksella. Keskimääräinen korotus on 3,97 prosenttia, Tampereen Vuokralasäätiön talousjohtaja **Taina Lehtonen** kertoo.

Vuokran määrään vaikuttaa monta asiaa. Budjetoitiohjeita tehtäessä tarkastellaan niin VTS-kotien kuin ympäröivän maailman talouden tilaa. Erityisesti seurataan korko- ja inflaatiokehitystä.

– Inflaatio oli jo heinäkuussa tasan neljä prosenttia ja sen verran se vaikuttaa myös meidän pääomarakentessamme lainakuluihin.

Erilaiset kiinteistöhoitokulut ovat myös kallistuneet ja ne valitettavasti näkyvät suoraan vuokrissa.

– Kaikkein suurin hintapaine on lämmössä ja vedessä. Kaukolämmön hinta nousi lokaan alussa seitsemän prosenttia ja veden hinta 6,5 prosenttia. Ne muodostavat hoitokuluista mittavan osan, Lehtonen toteaa.



VTS-kodit tekee paljon työtä, jotta jatkuvasti nousevat energiakulut saadaan kuriin.

– Teemme suunnitelmallisia energiainvestointeja ja säästötoimia. Asukkaat ovat tässä hyvänä apuna, sillä jokainen voi omilla

kulutustottumuksillaan vaikuttaa veden ja lämmön kulutukseen.

Myös muita korotuksia on tulossa. Kiinteistöhuollon hinnat nousevat 3,5 prosenttia ja jätehuollon hintaan tulee viiden tai seitsemän prosentin korotus keräysjärjestelmästä riippuen. Sen sijaan siivouskulut laskevat VTS:n tekemän kilpailutuksen ansiosta.

## Vuokran maksu ja perintätoimet

Vuokran eräpäivä on aina 5. päivä eikä sitä voi muuttaa. Vuokra tulee aina maksaa viitenumerona käyttäen. Mikäli asukkaalla on ongelmia vuokran maksamisessa, hänen tulee ottaa hyvissä ajoin yhteyttä vuokralavontaan. Mikäli vuokraa ei makseta eräpäivänä, vuokrasta voi tulla maksukehoitus, josta peritään 5 euron perintäkulu. Velasta tehty maksusuunnitelma ei poista maksukehoitusmaksua.

Jos vuokria on maksamatta useammalta kuin yhdeltä kuukaudelta eikä velasta ole sovittu vuokralavonnan kanssa, perintä tekee velasta haastehakemuksen käräjäoikeudelle. Siitä aiheutuu asukkaalle aina ylimääräisiä kuluja 120–240 euroa.

## Hallituksen puheenjohtajalta

Anneli Kivistö • 01.01.2012

# Asiat hoituvat yhteisellä tahtotilalla

**A**lkanut vuosi on hallituksen viimeinen tällä kokoonpanolla. Vuoden 2012 syksyn kunnallisvaalien jälkeen valitaan uusi hallitus. Minun näkövinkelistäni hallitus on toiminut hyvin. Hallitus on keskustelevalta, paneutuu asioihin ja ottaa kantaa.

Erityistä huolta olemme kantaneet Säätiön taloudesta ja vuokrasta. Hallitus on tehnyt sitkeää työtä yhdessä johtoryhmän kanssa pitäen erityisesti talouteen painottuvia seminaareja. Ratkaisut eivät kuitenkaan ole saaneet vaarantaa suunniteltuja tarpeellisia investointeja ja remontteja.

Tässä työssä olemme onnistuneet mistä kaupungin omistajaohjauksen palaverissa toiminnanjohtajan kanssa saimme erityiskiitoksen, jonka välitin hallitukselle. Kiitokset kuuluvat myös henkilökunnalle, joka on joutunut tekemään paljon työtä säästöohjelman kanssa.

Asumisen kustannukset ovat edelleen melko kovassa nousussa. Lämmön, veden,

sähkön ja hoitokulujen korotukset jatkuvat myös kuluvana vuonna.

Kiinteistöveron korotus vaikuttaa omalta osaltaan, energiakustannusten nousu johtuu pääosin energiaverouudistuksesta. Kiinteistöverot ja maksut ovat kymmenessä vuodessa nousseet yli 60 prosenttia, kun vastaavasti inflaatio on ollut samana aikana alle 20 prosenttia. Tälle emme ole voineet mitään, näillä reunaehdoilla olemme joutuneet ja joudumme toimimaan.

Vuokrankorotuksilla emme ole lähteneet taloutta paikkaamaan. Se on lyhytikäinen tie.

Vuokranmääritysneuvottelut käytiin hyvässä ja rakentavassa hengessä, eikä Vapriikin puheenjohtajien kokouksessakaan tullut yhtään soraääntä.

Yhteisellä tahtotilalla ja molemminpuolisella vuorovaikutuksella asiat hoituvat.

Joulukuussa kiertelin ahkerasti joulupuu-roilla ja torttukahveilla eri asukastilaisuuksissa, kiitos vielä kaikille mukana olleille aktiivisuudesta ja mukavasta yhdessäolosta. Erityiskiitos

erinomaisille emännille hyvästä, ”kotikutoisesta” tarjoulusta.

*Hyvää alkanutta vuotta kaikille!*



## 1. Tarvikkeet omatoimisiin remonteihin

Remontti	Hinta	Sisältö
Koko asunnon pintaremontti	3000 pistettä	Tarvikkeet eteisen, keittiön, olohuoneen ja makuuhuoneiden seinien maalaukseen tai tapetointiin alkuperäisen pinnan mukaan. Vain VTS-kotien hyväksymät värit ja mallit.
Laminaatti- tai muovilattiat ja lattialistat	3000 pistettä	Tarvikkeet joko olohuoneen ja eteisen tai makuuhuoneiden lattioiden laminaattien asennukseen. Vain VTS-kotien hyväksymät mallit.
Laminaatti- tai muovilattiat ja lattialistat koko asuntoon (ei kylpyhuone tai wc)	5000 pistettä	Tarvikkeet koko huoneiston lattioiden laminaattien asennukseen. Vain VTS-kotien hyväksymät mallit.
Asuinhuoneen pintaremontti	1000 pistettä	Tarvikkeet yhden asuinhuoneen seinien maalaukseen tai tapetointiin alkuperäisen pinnan mukaan. Vain VTS-kotien hyväksymät värit ja mallit.

Omatoimista remonttia varten pyydetään VTS-palvelukeskuksesta ostovaltuutus yhteistyöliikkeeseen. Ostovaltuutuksella asukas saa valita remonttitarvikkeet VTS:n rajaamasta valikoimasta. Remontin valmistumisesta on ilmoitettava palvelukeskukseen. Aluekorjausmies käy tarkistamassa työn jäljen ja remonttitarkastus kirjataan. Jos remontti on tehty huonosti tai materiaaleista, joita VTS-kodit ei ole hyväksynyt, laskutetaan korjauskustannukset asukkaalta hänen muuttaessaan pois. Jos asukas palkkaa remonttimiehen, hän voi hyödyntää ns. kotitalousvähennyksen. Lisätietoja kotitalousvähennyksestä löytyy Verohallinnon verkkosivuilta ([www.vero.fi](http://www.vero.fi) > Vero-ohjeet > Kotitalous työnantajana).

## 2. VTS:ltä tilatut remontit

Remontti	Hinta	Sisältö
Koko asunnon pintaremontti	5000 pistettä	Eteisen, keittiön, olohuoneen ja makuuhuoneiden seinien maalaus tai tapetointi alkuperäisen pinnan mukaan. Sisältää työn ja tarvikkeet.
Laminaatti- tai muovilattiat ja lattialistat	5000 pistettä	Joko olohuoneen ja eteisen tai makuuhuoneiden lattiat. Sisältää työn ja tarvikkeet.
Laminaatti- tai muovilattiat ja lattialistat koko asuntoon (ei kylpyhuone tai wc)	7500 pistettä	Koko asunnon lattioiden laminaatti- tai muovilattiat. Sisältää työn ja tarvikkeet.
Asuinhuoneen pintaremontti	2000 pistettä	Yhden asuinhuoneen seinien maalaus tai tapetointi alkuperäisen pinnan mukaan. Sisältää työn ja tarvikkeet.

Remonteissa käytetään VTS:n mallien mukaisia tapetteja ja laminaatteja. Mallit ovat asukkaiden nähtävillä RTV:llä (Sammonkatu 56), Nekalan Rauta-Otrassa (Viinikankatu 38) ja Lielahden K-Raudassa (Turvesuonkatu 10). Yhteys VTS-palvelukeskukseen, joka tilaa työn ja tiedottaa asukasta remonttiaikataulusta.

## 3. Asunnon sisustus ja kalustus

Sisustus, kalustus	Hinta	Sisältö
Yhden huoneen sälekaihtimet	1000 pistettä	Yhden huoneen neutraalin väriset sälekaihtimet; tarvikkeet ja työt.
Tupakeittiö	1500 pistettä	Kaihtimia ei saa poistaa muuttovaiheessa. Sisältää asennuksen.
Parvekelasituskien aurinkoverhot	2500–5000 pist.	Pistehinta riippuu parvekkeen sivujen leveydestä ja määrästä. Esim. 300 cm leveys, 4 verhoa = 2500 pistettä.
Sälekaihtimien ja parvekelasituskien aurinkoverhojen asennus tilataan VTS-palvelukeskuksesta. Yhteistyökumppanina on SOL-kaihdin. Asentaja tulee käymään asunnossa, esittelee vaihtoehdot ja ottaa mitat. Asennus tapahtuu 2–4 viikon kuluessa. SOL-kaihtimessa, Osuusmyllynkatu 7, voi käydä tutustumassa kaihdin- ja verhovalikoimaan ja vaihtoehtoihin. <a href="http://www.sol-kaihdin.fi/vts/">http://www.sol-kaihdin.fi/vts/</a>		
Vaatekaappien liukuovet	2500 pistettä	100–120 cm x 220–270 cm
Pariovellinen liukuovi	3000–5000 pist.	Yli 120 cm x 220–270 cm
Liukuoven jakopuite	500 pistettä	1–3 jakopuitetta
Yksittäisen vaatekaapin ovi	1500 pistettä	Yksi ovi
Keittiön kaappeihin uudet ovet	5000 pistettä	Uudet ovet ylä- ja alakaappeihin ja etulevyt vetolaatikoihin VTS:n sopimista malleista ja väreistä. Asentamisen edellytyksenä on kaapiston ehjä runko.



Etupisteitä voi käyttää kodin kunnostukseen, sisustukseen tai tarvikkeisiin.

Pisteitä voi lunastaa 30 kuukauden asumisajan jälkeen ja kerralla on lunastettava vähintään tuhat (1000) pistettä.

Kaikissa hankinnoissa asukkaita neuvoo VTS-palvelukeskus, p. 0201 277 277, palvelukeskus@vts.fi.

Kaappien ovien vaihto ja allaskaappi tilataan VTS-palvelukeskuksesta. Yhteistyökumppaneina ovat Tampereen Keittiöjätti, Kuoppamäentie 3 ja liukuovissa myös SOL-kaihdin. Asentaja tulee käymään asunnossa, esittelee vaihtoehdot ja ottaa mitat. Tampereen Keittiöjätissä ja SOL-kaihtimessa voi käydä tutustumassa vaihtoehtoihin. <http://www.sol-kaihdin.fi/vts/>

## 4. Kodin tarvikkeet

VTS-palvelukeskuksesta tilattavalla etusetelillä asukas voi hankkia kodin tarvikkeita. 111 pistettä vastaa 5 euroa, joten esimerkiksi 1000 pisteellä saa 45,05 euron arvoisen setelin.

Etuseteli on käytettävä yhdellä ostokerralla, sillä se jää tositteeksi myyjälle. Mikäli ostosten loppusumma ylittää etusetelin arvon, on asukkaan maksettava erotus itse. **Etuseteli on käytettävä kuukauden kuluessa tilaamisesta.**

## Pistekertymätaulukko

Liittymisestä tulevat pisteet sekä asumisaika- ja vuokranmaksupisteet jaetaan tasan pistejärjestelmään liittyneiden vuokrasopimuksen osapuolten kesken. Pisteet alkavat kertymään pistejärjestelmään liittymispäivästä lähtien. Pisteet kertyvät vain täysiltä asumiskuukausilta. VTS varaa mahdollisuuden muuttaa pistejärjestelmää ja pistekertymien määrää. Etupisteet nollaantuvat kolmen kuukauden kuluttua Vuokrasopimuksen päättymisestä, kun henkilö muuttaa pois VTS-kotien asunnosta.

LIITTYMISPISTEET	LASKENTAOHJE	PISTEIDEN MÄÄRÄ JA ESIMERKIT
Nykyiset asukkaat, kun liittyvät pistejärjestelmään.	500 pistettä	Liittymispisteet annetaan vain kerran. Muutosta toiseen VTS-kotien asuntoon ei siis saa toista kertaa 500 pistettä.
Uudet asukkaat, kun liittyvät mukaan pistejärjestelmään.	500 pistettä	
ASUMISAIKAPISTEET	LASKENTAOHJE	PISTEIDEN MÄÄRÄ JA ESIMERKIT
Asumispisteet voimassaolevan vuokrasopimuksen osalta.	Kultakin asumiskuukaudelta kertyy vähintään 20 pistettä kuukaudessa. Kertymä kasvaa asumisajan myötä.	1 asumiskuukausi = 20 pistettä 12 kuukautta = 240 pistettä 13–36 kk = 21 p/kk = 504 pistettä 37–60 kk = 22 p/kk = 528 pistettä jne.
Lisäbonukset tavoitevuosista	Vuosibonusten laskenta on alkanut 1.1.2006. Vuosibonusten laskenta alkaa siitä päivästä lukien, kun henkilö liittyy pistejärjestelmään.	36 kuukauden pistejärjestelmän jäsenyyden jälkeen asukas saa 500 lisäpistettä. 120 kuukauden pistejärjestelmän jäsenyyden jälkeen asukas saa 1000 lisäpistettä.
VUOKRANMAKSUPISTEET	LASKENTAOHJE	PISTEIDEN MÄÄRÄ JA ESIMERKIT
Vuokran maksaminen ajallaan eli vuokranmaksu eräpäivään mennessä.	20 pistettä/kuukausi	1 kuukausi = 20 pistettä 12 kuukautta = 240 pistettä
PISTEET KOTIVAKUUTUKSESTA	LASKENTAOHJE	PISTEIDEN MÄÄRÄ JA ESIMERKIT
Voimassa oleva kotivakuutus. Asukas ilmoittaa Palvelukeskukseen nimensä, vakuutusyhtiön nimen ja kotivakuutuksen numeron. Pistekertymä alkaa 1.6.2011.	200 pistettä, kun ilmoitus on tehty Palvelukeskukseen. Siitä eteenpäin 10 pistettä/kuukausi.	1 kuukausi = 10 pistettä 12 kuukautta = 120 pistettä
ASUKASTOIMINTAPISTEET	LASKENTAOHJE	PISTEIDEN MÄÄRÄ JA ESIMERKIT
Kertymät vuonna 2011	Pisteet kertyvät vain yhdestä tehtävästä kerrallaan eli siitä toimesta, josta saa eniten pisteitä. Asukastoimikunnan tehtävänä on ilmoittaa VTS:lle kaikki muutokset asukastoimikunnassa.	
Asukastoimikunnan jäsen, turvallisuus-päällikkö, varapuheenjohtaja, yhdys-henkilö tai postin vastaanottaja	25 pistettä/kk	12 kk = 300 pistettä
Asukastoimikunnan sihteeri, talouden-hoitaja tai ympäristöohjaaja	50 pistettä/kk	12 kk = 600 pistettä
Asukastoimikunnan puheenjohtaja	90 pistettä/kk	12 kk = 1080 pistettä
AD-ryhmän jäsenet	90 pistettä/kk	12 kk = 1080 pistettä

Pois muuttavan asukkaan on suostuttava asuntoesittelyihin

# Tyhjäksi jäävä asunto nostaa vuokria

**On kaikkien asukkaiden etu, etteivät irtisanotut asunnot ole tyhjiillään, vaan ne vuokrataan nopeasti uudelle vuokralaiselle.**

**O**nkin tärkeää, että pois muuttava asukas päästää VTS:n asuntoesittelijän näyttämään asuntoa mahdollisille uusille asukkaille. On oltava hyvin perusteltu syy sille, jos asukas kieltää asuntoesittelyn.

– Se ei riitä perusteluksi, että asunnossa on lemmikkieläimiä. Myöskään asunnon sotkuisuus ei ole perusteltu syy. Totta kai tavarat ovat sekaisin silloin, kun tehdään muuttoa, VTS:n markkinointipäällikkö **Päivi Linjamäki** sanoo.

Asuntoesittelyistä ei ole asukkaalle isoa vai-  
vaa, sillä hänen ei tarvitse olla edes paikalla.

– Huoneenvuokralain mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanomisaikana tulla esittelemään asuntoa mahdolliselle tulevalle vuokralaiselle. Mikäli asukas kieltäytyy yhteistyöstä, niin me annamme hänelle muutaman asuntoesittelyajan kohdan, joista hänen on valittava sopivin, Linjamäki toteaa.

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-  
apua poliisiviranomaiselta, jos vuokralainen estää vuokranantajaa näyttämästä huoneis-  
toa.

## Perheasuntoja on vuokrattu yrityksille

Mitä pidempi aika vanhan ja uuden vuokrasopimuksen väliin jää, niin sitä enemmän syntyy tyhjäkäyntiä, joka vaikuttaa kaikilta asukkailta perittäviin vuokriin. Siksi uusi vuokralainen halutaan saada sisään mahdollisimman nopeasti.

Asuntojen tyhjäkäyntiä ja samalla vuokrien nousumista vältetään myös sillä, että muutamia isoja, tyhjäksi jääneitä perheasuntoja on vuokrattu tilapäisellä poikkeusluvalla yrityksille.

Isoilla asunnoilla on pienempiä vähemmän kysyntää vuokramarkkinoilla, mutta ne sopivat hyvin yhteiseksi soluasunnoksi muualta muuttaville keikkatyöläisille. Näin pyritään edistämään työperäistä muuttoa Tampereelle.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen eli Aran kanta asiaan on, että ”tärkeää on, että asunnot ovat asuttuina ja että tyhjäkäyntiä ei esiinny”.

## Irtisanominen onnistuu netissä

Asunnon irtisanominen on tehtävä viimeistään kuun viimeisenä päivänä. Viimeinen irtisanomispäivä ei siirry kuten eräpäivä.

– Irtisanominen on hyvä tehdä mahdollisimman aikaisin. Sen voi laittaa meille jo



vaikka kahta kuukautta aikaisemmin, Päivi Linjamäki suosittelee.

Kirjallisen irtisanomisen voi jättää postin kuljettavasti, tuoda Asuntotorille tai tipauttaa Asuntotorin postilaatikkoon. Irtisanomisen voi myös tehdä pankkitunnuksilla netissä. Sitä ei voi tehdä puhelimitse tai sähköpostilla.

Kaikkien sopimusosapuolten, esimerkiksi molempien puolisoitten, on allekirjoitettava irtisanominen. Eron sattuessa yhteisestä asunnosta pois muuttavan avio- tai avopuolison on muistettava irtisanoa vuokrasopimus omalta osaltaan.

Tehokas pikaohjelma vähensi asuntojen tyhjäkäyntiä

# VTS-kotien käyttöaste parani nopeasti

VTS-kotien poismuutot lisääntyivät alkuvuonna 2011 verrattuna edelliseen vuoteen. Käyttöaste huononi myös, vaikkakin pysyi edelleen parempana kuin kilpailijoilla. Vuoden 2011 ensimmäisten kahdeksan kuukauden käyttöasteen keskiarvo oli 98,05 prosenttia.

VTS-kodit aloitti syyskuussa käyttöasteen parantamiseen tähtäävän ohjelman. Sen tavoitteena oli nostaa vuoden 2011 käyttöaste vähintään 98,15 prosenttiin. Käyttöasteen yksi promille (0,1 prosenttia) on rahassa mitattuna 50 000 euroa.

VTS-kotien koko henkilökunnan yhteisen ideoinnin, voimavarojen keskittämisen ja kohdennettujen toimenpiteiden ansiosta

käyttöaste onkin saatu vuoden viimeisinä kuukausina nousemaan. VTS-kodit haastoi käyttöasteprojektiin mukaan oman henkilökunnan lisäksi myös kiinteistönhuolto- ja siivousyritykset.

Lokakuun käyttöaste oli 98,44 prosenttia ja marraskuun 98,60 prosenttia. Kumulatiivinen käyttöaste oli marraskuun lopussa jo 98,15 prosenttia.

## Poismuuton syitä selvitettiin

Projektin aikana panostettiin asuntoesittelyihin ja teetettiin muuttotarkastuksia

urakoitsijoilla. Näillä toimenpiteillä saatiin nopeutettua remonttien tekemistä ja vähennettyä tyhjäkäyntiä.

Sisäisten vaihtojen määrää lisättiin ja teetettiin aiempaa enemmän porrashuoneiden viihtyvyysremontteja.

Myös poismuuton ja vaihtohakemusten syitä selvitettiin, sillä tarkoituksena on puuttua ongelmiin ja parantaa asumisviihtyvyyttä.

Vuokra-asuntomarkkinoilla pärjääminen vaatii VTS-kodeilta jatkuvaa uudistumista, joustavuutta ja palveluiden kehittämistä. Syyskauden projektin kokemuksia tullaan hyödyntämään jatkossa, jotta käyttöaste saadaan pidettyä tavoitteen mukaisena.



Ilmastoperheiden arjen liikkumisen päästöt kuriin

## Hyppää talvellakin pyörän selkään

**ILMANKOS-projektin ilmastoperheet ovat keskittyneet syksyn aikana pienentämään liikkumisen ilmastovaikutuksia. Hiilijalanjälki muodostuu liikkumisen lisäksi asumisen, ruokailun ja kuluttamisen ilmastopäästöistä.**

**I**lmastoperheet ovat tavallisia kotitalouksia, joissa ollaan kiinnostuneita arjen ilmastovaikutuksista. Projektissa on mukana noin 30 Kaukajärven ja Annalan alueella asuvaa perhettä, joista muutamat asuvat VTS-kodeissa.

Perheiden hiilijalanjälkien laskenta osoitti, että useimmilla perheillä on tarvetta vähentää nimenomaan liikkumisen aiheuttamia päästöjä. Kokonaisuudessaan ilmastoperheiden hiilijalanjäljet ovat suomalaista keskiarvoa pienempiä.

– Monelle lapsiperheelle autolla liikkuminen on arjen sujumiseksi välttämätöntä. Päästöjä voi onneksi pienentää taloudellisella ajotavalla ja suunnittelemalla matkat etukäteen. Esimerkiksi kaupassa käymisen tai harrastukset voi hoitaa työmatkan varrella, Ekokumppanien projektipäällikkö **Sanna Ovaska** kertoo.

Taloudellisen ajotavan ensimmäinen oppi on välttää auton tyhjäkäyntiä ja vaihtaa liikkeelle lähtiessä nopeasti kaksosvaihteelle. Mahdollisimman suuren vaihteen käyttäminen vähentää päästöjä.

Talviaikaan moottorin esilämmitys säästää euroja, joten lohkolämmittimen käyttö tulee aloittaa heti kun lämpötila laskee alle viiden plusasteen.

– Taloudellisella ajotavalla voi vähentää polttoaineenkulutusta helposti kymmenen prosenttia. Kannattaa myös tarkistaa auton rengaspaineet ja poistaa ylimääräinen kuorma autosta. Esimerkiksi katolle unohtunut sukiboksi lisää noin painoa ja aiheuttaa katolla ilmanvastusta, kertoo perheitä opastanut Ecodriving-kouluttaja **Jarmo Jokilampi**.

### Harkitse vuokra- tai yhteisautoa

Yhteisauton käyttöä naapurin kanssa kannattaa harkita, jos omaa autoa ei tarvitse päivittäin. Pienillä ajomäärillä yhteis- tai



*Kaukajärvellä asuvat Heidi Ali ja Amer Mezia pyöräilevät läpi vuoden.  
Kuva: ILMANKOS-projekti.*

vuokra-auton käyttö tulee halvemmaksi kuin oman auton omistaminen.

Asuntoa vaihtaessa on hyvä selvittää kaupan, koulujen ja muiden palveluiden läheisyys ja joukkoliikennetytydet. Työpaikan lähellä sijaitseva koti säästää rahaa, ja lisäksi vapaa-aikaa jää enemmän.

Monet ilmastoperheet pyöräilevät ahkerasti keväällä ja kesällä. Tampereen polkupyöräilijöiden **Eero Ojanperä** kannustaa myös talvipyöräilyyn.

– Talvella pyöräilyvarustuksen pitää olla kunnossa, mutta se ei vaadi suuria summia. Tärkeintä on laittaa pyörään ajovalo ja itselle pyöräilykypärä päähän, Ojanperä opastaa. Hyvillä nastarenkailla talvipyöräily on mukavampaa ja turvallisempaa.

Talviaikaan monet haaveilevat etelän läm-

möstä ja selailevat matkaoppaita kesäloma mielessään.

Omia ilmastopäästöjään voi vähentää merkittävästi jättämällä lentomatkat väliin. Esimerkiksi nelihenken perheen lentomatkat Thaimaahan vastaavat päästöiltään automatkaa maapallon ympäri.

– Kesällä Suomi on parhaimmillaan, joten kotimaan matkailusta kannattaa nauttia. Jos perhe haluaa kuitenkin matkustaa lentokoneella lomanviettoon, kannattaa valita suorat lennot. Nousu aiheuttaa suurimmat päästöt, joten välilaskulliset lennot voivat tuplata päästöt, projektipäällikkö Sanna Ovaska summaa.

Teksti:  
**Leena Karppi**



Amurin työläismuseo-  
kortteliin kahville  
piipahtanut Virva  
Itäranta kertoo, että  
isännöitsijän ammatti  
ja asukastoimikunnan  
puheenjohtajuus tu-  
kevat toinen toistaan.

# Asukastoiminnasta on ammattillistakin hyötyä

*Runkokatu 3:n asukastoimikunnan puheenjohtaja Virva Itäranta tietää, että asukastoiminnassa toimimisesta on monenlaista hyötyä.*

*Taloon syntyy yhteisöllisyyttä ja ihmiset viihtyvät. Asukastoiminnan aktiivit puolestaan saavat arvokasta kokemusta ja luottamustehtävät voivat johdattaa ammatillisestikin aivan uusille urille. Virva Itärannalla on tästä oma-kohtaista kokemusta, sillä hän on vastavalmistunut isännöitsijä.*

**V**irva Itäranta on kuulunut asukastoimikuntaan 12 vuotta ja toiminut niistä 11 puheenjohtajana.

Hänen kotitalonsa peruskorjattiin vuosina 2004–05 ja puheenjohtaja oli mukana jokaisessa työmaakokouksessa. Myyntipäällikkönä kustannusosakeyhtiössä työskentelevä Virva alkoi ajatella, josko hänen paikkansa olisikin kiinteistöalalla.

– Isännöitsijä-ystävänäkin arveli, että ammatti sopisi minulle, koska olen niin sosiaalinen. Lähetin hakemuksen kouluun ja pääsin sisään. Uskon, että aktiivinen toimintani asukastoimikunnassa oli yksi syy valintaani.

Uuden ammatin opiskelu työn ohessa oli rankkaa, mutta mielenkiintoista. Opinnot kestivät puolitoista vuotta ja Virva valmistui lokakuussa 2011.

– Isännöitsijällä on tänä päivänä todella monipuolinen työ, mikä sopii hyvin minulle. Tykkäsin perehtyä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin ja olin iloisesti yllättynyt, että ymmärsin heti insinöörien puhetta. LVI-tekniikka kiinnostaa minua todella paljon.

Virva Itäranta suosittelee asukastoimintaa kaikille VTS-kotien asukkaalle.

– Minun mielestäni asukastoimikunnan aktiivinen pyörittäminen toimii hyvänä ponnahduslautana. Asukas voi saada luottamus-

tehtävän, josta on etua monessa ammatissa tai töitä hakiessa.

Virva pitää tärkeänä myös sitä, että asukastoiminnassa oppii kokous- ja päätöksentekotekniikkaa ja sosiaalista kanssakäymistä.

– Se on monella tavalla opettavaista toimintaa, jossa voi kasvaa ihmisenä. Ainakin meidän asukastoimikunnassamme ihmiset ovat selvästi kehittyneet tehtävissään.

## Välittäminen antaa lapsille voimavaroja

Virva Itäranta on huomannut, että asukastoiminnasta seuraa monenlaista hyvää.

Runkokadulle se on tuonut ennen kaikkea yhteisöllisyyttä. Kaikki asukkaat tuntevat myös toistensa lapset ja nuoret eikä ilkeältä juurikaan ole, koska siitä jäisi heti kiinni.

– Se on välittämistä, josta seuraa voimavaroja lapsen koko elämään. Ja välittämisellä, talkoilla ja muulla asukkaiden yhteisellä toiminnalla ympäristöstä tulee kotipiiri.

Asukastoimikunta tekee yhteistyötä myös Vuokratulosäätiön kanssa.

– Me olemme ikään kuin ehdottelijoita ja havainnoijia VTS:n suuntaan. Keskustelemme asioista, mutta meillä ei ole päätäntävaltaa säätiön asioihin, Virva luonnehtii.



Asukkaat voivat vuokrata kerhotilaa omia juhliansa varten

# Uusi kerhohuone ihastuttaa Annalassa

**T**akunvainionkatu 2:n korttelikerho on valmistunut. Tiloja tulee Annalan kiinteistöjen peruskorjauksen valmistuttua käyttämään kaikkiaan kahdeksan asukastoimikuntaa.

Tyylikkäässä ja tilavassa kerhotilassa on jo ehditty järjestää asukaskokous ja pikkujoulu. Talojen asukkaat saavat vuokrata tilaa esimerkiksi syntymäpäiviä, lastenjuhlia, kokouksia tai muistotilaisuuksia varten. Kaikissa tilaisuuksissa on oltava aikuinen mukana.

– Vuokraustoiminnasta saatavat tulot jaetaan kaikkien kerhohuonetta käyttävien talojen kesken, Ojavainionkatu 6:n asukas **Anneli Valtonen** kertoo.

Ison tilan vuokra on 50 euroa vuorokaudelta, tosin lastenkutsuja varten hinta on edullisempi eli 30 euroa. Pienempää kokoustilaa vuokrataan kymppillä. Molemmissa tiloissa on keittiö.

Ojavainionkatu 6:n asukkaat pääsivät tutustumaan kerho- ja juhlatilaan joulukuisessa asukaskokouksessaan. Kerhotilojen sisustuksen on suunnitellut rakennusarkkitehti, sisustusneuvoja **Erja-Sisko Runsas**.

– Tämä on tosi hieno, asukastoimikunnan uusi puheenjohtaja **Miia-Alexandra Kapanen** ihastelee.

Hän on iloinen, että asukaskokous valitsi hänet puheenjohtajaksi.

– Lähdän innokkaana vetämään asukastoimikuntaa. Haluan kuunnella asukkaiden mielipiteitä ja olla omalta osaltani vaikuttamassa tämän alueen yleiseen viihtyvyyteen, siihen että ihmiset olisivat iloisia eikä tulisi turhaa asuntojen vaihtelua.

Kolmen tytön äiti haluaa vaikuttaa etenkin



*Miia-Alexandra Kapanen on Ojavainionkatu 6:n asukastoimikunnan uusi puheenjohtaja. Hänen edeltäjänsä Anneli Valtonen on tyytyväinen, että talot saivat nuoren aktiivisen puheenjohtajan. Molemmat ovat oikein tyytyväisiä uuteen, viihtyisään kerho- ja juhlatilaan.*

lapsiperheiden hyvinvointiin.

– Lapsissa ja nuorissa on tulevaisuuden toivo ja heitä pitää kaikin tavoin kannustaa. Tänne muuttaessamme puhuttiinkin, että Viri-Annala on oikea lapsiperheiden sydän. Ja kyllä täällä siihen onkin ainesta, sillä Annalassa on hyvät koulut, erittäin hyvä päiväkotia ja lähellä Kaukajärven palvelut. Toistaiseksi tämä seutu on ollut tietysti rakennustyömaa- aluetta, mutta kyllä nämä jo valmistuneet talot ovat hienon näköisiä.



*Aapo, Eetu, Mika ja Tanja Aittamäki nautiskelivat asukastoimikunnan laittamat joulukahvit asukaskokouksen aluksi.*

## Tervetuloa mukaan askartelemaan!

Askartelu- ja käsityökerho Kiemura kokoontuu kevätkaudella kuusi kertaa Takunvainionkatu 2:n kerhohuoneessa. Kokoon-tumiskerrat ovat nettiosoitteessa [www.kiemura.net](http://www.kiemura.net), yläpalkin sanan "Taku" alla sekä kerhohuoneen oven vieressä olevalla ilmoitustaululla. Osallistuminen ei vaadi ilmoittautumista.

Kerhossa kierrätetään käytöstä poistettuja kodin tekstiilejä ja muita materiaaleja, joille saadaan aikaan uusi elämä. Kerhon ohjaajana toimii **Eija Mustonen**.

– Olen toiminut vastaavan kerhon ohjaajana jo vuosia. Tosin täällä jokainen osallistuja on yhtäläinen osaa ja innovatiivinen luoja. Pyrimme kutsumaan mukaan myös vierailuvia "tähtiä" kertomaan omista kierrättämistään. Tarkoituksena olisi järjestää myyjäiset syksyllä ja käyttää saatu tuotto kerholaisten virkistystapahtumaan, Eija suunnittelee.

Seuraava kokoontuminen on 24. tammikuuta. Kokoon-tumisaika on aina klo 17.30.

– Tammikuussa kaivamme kutimet naftalii-

nista, ja valmistamme säärystimä, kynsikkäitä ja hihattimia. Materiaaliksi käyvät myös käytöstä poistetut villapuserot ja -huvit.

21.2. skräpätään valokuvia sekä tuunataan valokuva-, peili- ja taulukehyksiä. 20.3. västään kransseja, kangaskukkia ja rintarosseja. 24.4. ommellaan ja virkataan laukkuja ja pussukoita. 8.5. ja 22.5. tehdään lahjapakkauksia, säilytysrasioita ja onnittelukortteja.

Tiedustelut sähköpostitse:

[eija.mustonen62@gmail.com](mailto:eija.mustonen62@gmail.com)

# LYHYESTI

## Sälekaihtimet vaativat huoltoa

Pinta-asennetut (PVC) sälekaihtimet vaativat kääntövaihteiston rasvauksen noin kahden vuoden välein. Rasvana on käytettävä sataprosenttista silikonia sprayna.

Ikkunan väliin asennettaville verhoille riittää puhdistus. Kaikki sälekaihtimet voidaan puhdistaa pölynimurilla verhosuulaketta apuna käyttäen tai nihkeällä liinalla pyyhkien. Älä käytä pesuainetta.

## Pidä huolta pankkikortista

Pankkikortista tulee pitää hyvää huolta ja suojata myös tunnusluku. Kadonneesta kortista tulee tehdä heti ilmoitus sulkupalveluun. Jos korttia onnistutaan sen jälkeen käyttämään, niin pankki korvaa vahingot.

Tosin silloin korvausta ei saa ainakaan kokonaisuudessaan, jos kortin käyttö on ollut huolimaton. Sellaiseksi katsotaan esimerkiksi kortin ja tunnusluvun säilyttäminen samassa lompakossa. Tunnuslukua on myös käytettävä niin, etteivät sivulliset pääse sitä näkemään.

## Pihakirppis veti väkeä Atomikatu 7:n pihalle

Etenkin lastentarvikkeet ja -vaatteet tekivät kauppansa Atomikatu 7:n pihalla syyskuussa järjestetyssä pihakirppiksessä. Myyntipisteitä oli kymmenkunta ja kuhina kävi mukavasti pitkin päivää.



Atomikatu 7:ssä järjestettiin pihakirppis syyskuussa.



Christa Kulokorpi on Solkikatu 6:n aktiivinen puheenjohtaja.



Jaana Ohra-aho lauloi hienosti eläytyen Ei oo, ei tuu -kappaleen.

Tapahtuma houkutteli asukkaita eri puolilta kaupunkia

# Karaoke viihdytti Kaukajärvellä

*Solkikatu 6:n asukastoimikunta järjesti lokakuuisena sunnuntaina kerhohuoneellaan VTS-kotien asukkaiden yhteisen, jo perinteiseksi muodostuneen karaoke-iltapäivän.*

**K**aukajärvellä laulettiin karaokea nyt neljännen kerran. Kahtena ensimmäisenä vuonna laulettiin kilpaa, mutta enää ei kilpailtu, vaan lauleskeltiin ihan vain omaksi ja muiden iloksi.

Tapahtuman ideoi ja järjesti Solkikatu 6:n asukastoimikunnan puheenjohtaja ja puuhanainen **Christa Kulokorpi**.

– On tässä muitakin ollut auttamassa, esimerkiksi pullat olivat oman talon asukkaan leipomia, Christa Kulokorpi kiittelee apujoukkojaan.

– Minä tykkään järjestää tapahtumia, sillä siinä minun aikani kuluu mukavasti. Olen eläkkeellä, joten minä ehdin touhuta kaikenlaista. Karaoke-tapahtuma on hyvä konsti houkutella ihmiset asunnoistaan toisten joukkoon.



Yleisö viihtyi hyvien lauluesitysten parissa.

Tällä kertaa karaokea veti **Janne Jokipolvi**. Mukana oli 25 osallistujaa, joista seitsemän lauloi ja loput olivat yleisöä.

– Viime vuonna meillä oli yli 30 osallistujaa. Ai että kuinka hienosti mukana olleet romanit silloin lauloivatkaan, Christa muistelee.

Karaoke-iltapäivän jälkeen aktiivinen puheenjohtaja on järjestänyt jo uuden vuoden vastaanoton kerhohuoneella, ja sekin oli tarkoitettu kaikille VTS-kotien asukkaille.

– Laputimme kutsuilla koko Kaukajärven ja Annalan ja laitoimme sanan kiertämään. On ollut kiva tutustua uusiin ihmisiin ja viettää joukolla mukavia iltapäiviä ja iltoja.

Seuraava voimainponnistus on ensi kesänä järjestettävät Solkikatu 6:n 40-vuotisjuhlat. Sen ohjelma on vielä auki, mutta Christa Kulokorpi veikkaa, että ainakin musiikkia on luvassa.



# Kuka voiton vie, osa III

Tutkielman tavoitteet, kysymykset, kohde ja rajaukset

**E**dellisessä osassa kuvailin yleishyödyllisen toiminnan roolin muutosta länsimaisissa yhteiskunnissa ja yhteiskunnan liiketoiminnallistumista. Voidaan olettaa, että liiketoiminnallistuminen on vaikuttanut asuntopoliittiseen päätöksentekoon ja omakustannusperiaatteen soveltamiseen asuntojen vuokraamisessa.

Konkreettisenä ongelmana on ollut omakustannusperiaatteen määrittely VTS-kodeissa.

Tämän kehityskulun selittämiseksi, täsmällisten johtopäätösten tekemiseksi ja toimenpide-ehdotusten tekemiseksi tutkielmassa on määritelty tutkielman tavoitteet, kysymykset ja tutkielman kohde seuraavasti:

**Uusi liiketoimintamalli.** VTS-kotien näkökulmasta keskeinen kysymys on, onko mahdollista kehittää sellainen (liike)toimintamalli, jonka avulla se pystyy toteuttamaan toiminta-ajatustaan kilpailluilla markkinoilla samalla toimien yleishyödyllisesti, noudattaen taloudenpidossaan omakustannusperiaatetta sekä toiminnassaan sosiaalista asukasvalintaa ja periaatteita.

Tämän tutkielman päätavoitteena on kehittää VTS-kodeille uusi ja aiempaa parempi yleishyödyllinen ja omakustannusperiaatteen mukainen (liike)toimintamalli.

**Omakustannusperiaatetta ja yleishyödyllisyyttä koskevat kysymykset sosiaalisessa vuokra-asumisessa.** VTS-kotien toiminnassa yleishyödyllisyys ja omakustannusperiaate merkitsevät tärkeintä toimintaolosuhteiden erilaisuutta verrattuna liiketaloudellisesti hoidettuun asuntojen vuokraukseen. Tästä syystä nämä käsitteet on määriteltävä ja analysoitava ennen kuin niiden varaan voidaan rakentaa uusi liiketoimintamalli.

Ensimmäinen selvitettävä pääkysymys on omakustannusperiaatteen analysoiminen ja määrittely. Jotta se olisi mahdollista pitää samalla määritellä sitä lähellä olevat käsitteet ja niiden väliset suhteet ja hierarkia. Lisäksi tulee määritellä tämän tutkielman aihepiirin, sosiaalisen vuokra-asumisen ja liiketoiminnan tärkeimmät termit

Tärkein omakustannusperiaatetta määrittävä käsite on yleishyödyllisyys. Yleishyödyllisyyttä puolestaan määrittää tässä yhteydessä pääoma ja sen tuotto ja erityisesti se, kenelle tuotto ohjautuu:

- Mikä on pääoman tuotto arava-järjestelmässä?
- Mikä on liiketoiminnan ja yleishyödyllisyyden suhde?
- Mikä on omakustannusperiaatteen ja



yleishyödyllisyyden suhde?

- Miten omakustannusperiaate vaikuttaa aravayhteisöjen talouteen?
- Miten pääoman tuotto jakautuu omakustannusperiaatteen mukaisesti?
- Mikä on omistajuuden vaikutus yleishyödyllisyyteen?
- Miten yleishyödyllisyys vaikuttaa investointeihin ja kasvuun?
- Mitkä ovat liiketoiminnallistumisen syyt ja seuraukset?
- Miten passiivinen aravaomaisuus voitaisiin muuttaa pääomaksi?

Kolmas selvitettävä pääkysymys liittyy pääoman logiikan vaikutukseen yleishyödyllisyyteen. Onko kasvavalla vuokra-asuntoomaisuudella (pääomalla) sellainen logiikka, että kasvaessaan riittävän suureksi, se alkaa toimia omilla ehdoillaan riippumatta toiminnan alkuperäisistä tavoitteista ja periaatteista kuten esim. omakustannusperiaatteesta ja yleishyödyllisyydestä.

Kysymys on jo lähes metafysinen, eikä siihen voi vastata mitenkään täsmällisesti. Joistain kehityskuluista ja ratkaisuista voi kuitenkin luoda skenaarioita tulevista kehitysvaihtoehdoista.

**Tutkielman kohde ja rajaukset.** Tutkielman abstraktina kohteena on siis omakustannusperiaate ja sitä lähellä olevat käsitteet osana yleishyödyllistä liiketoimintamallia.

Tutkielman konkreettisenä kohteena on VTS-kodit, jonka toiminnanjohtaja tämän tutkielman kirjoittaja on. Muita organisaatioita käytetään refleктоimaan VTS-koteja.

Tutkielman teoreettinen näkökulma on liiketaloudellinen. Omakustannusperiaatetta ja yleishyödyllisyyttä tarkastellaan muusta kuin liiketaloudellisesta näkökulmasta vain silloin kun sillä on vaikutusta liiketaloudelliseen näkökulmaan. Muita kysymyksen tulevia näkökulmia ovat mm. juridinen, kansantaloudellinen, sosiaalipoliittinen, yhteiskunnallinen tai poliittinen näkökulma. Kulttuurisetkin kysymykset voivat vaikuttaa joskus asiaan vähintään välillisesti.

Ajallisesti pääosa tutkielmassa tarkoitetuista tapahtumista, ilmiöistä ja ajatuksista heijastelee kehitystä n. 20 viime vuoden aikana. Kuitenkin yleishyödyllisyyden juuret juontavat alkunsa Euroopan teollistumisen alkuaikoihin 1800-luvulle ja Suomessakin yleishyödyllisyys on asunotoiminnassa peräisin 1900-luvun alkupuolelta.

Tutkielman aihepiiristä on tarpeen rajata pois huomattava joukko kiinnostavia tutkimusaiheita, joiden relevanssi pääkysymyksen, VTS-kotien uuden toimintamallin näkökulmasta, on kuitenkin pääosiltaan epäoleellinen.

Tässä tutkielmassa rajataan pääsääntöisesti pois seuraavia aihealueita:

- omakustannusperiaate yhteisön sisäisenä hinnoitteluperiaatteena tai osana markkinointia
- asunto-osakeyhtiöt voittoa tavoittelemattomina asunto-organisaationa
- yleishyödyllisyys verotuksellisenä kysymyksenä
- yleishyödyllisyys vapaaehtoisena ei-taloudellisenä kansalaistoimintana
- pääoma sosiaalisenä tai henkisenä omaisuutena
- yleishyödyllisten yhteisöjen muu liiketoiminta ja kilpailupolitiikka
- kuntien ja valtion muu liiketoiminta ja kilpailupolitiikka
- hankintalain ja EU -lainsäädännön välilliset vaikutukset.

Tampereella 27.12.2011

Ahto Aunela



## Nimityksiä VTS Kiinteistö- palvelussa

VTS Kiinteistöpalvelun kiinteistöhoiton suunnittelutiimissä aloitti vuoden vaihteessa kaksi uutta työntekijää, tradenomi **Outi Eerikäinen** ja rakennusinsinööri **Timo Mäkelä**.

Outi Eerikäinen sijaistaa **Mirva Tuomisen** äitiysvapaan ja Timo Mäkelä laatii huoltokirjoja sekä suunnittelee ja kilpailuttaa siivousta ja huoltoa yhdessä **Petri Mäkelän**, **Auli Kolehmainen** ja **Maarit Kallion** kanssa.

## Lähetä juttuvinkki, voita lahjakortti

Anna juttuvinkki, kirjoita juttu tai lähetä kuvia Asukasviestiin. Kaikkien lehden tekemiseen osallistuneiden asukkaiden kesken arvotaan 150 euron arvoinen Sokos-lahjakortti. Arvonta piti suorittaa jo joulukuussa, mutta se siirtyi huhtikuulle, sillä lukijoilta saatiin syksyn mitään vain pari vinkkiä.

Kaikki jo tähän mennessä juttuvinkkejä, juttuja tai kuvia lähettäneet ovat mukana kevään arvonnassa. Otamme mielellämme vastaan juttuja ja kuvia esimerkiksi talonne talkoista, myyjäisistä tai juhlista osoitteeseen Plenty's Oy / VTS-arvonta, PL 8, 33501 Tampere. Sähköpostiosoite on toimitus@plentys.fi.

## 112-päivä etsii arjen sankareita

Hätänumeropäivänä 11.2.2012 puhutaan siitä, miten jokainen voi edistää omaa ja läheistensä turvallisuutta. Monet tapaturmat, tulipalot ja rikokset ovat vältettävissä suunnitelmallisella toiminnalla. Päivä muistuttaa myös siitä, että hätänumero 112 toimii kaikissa EU-maissa.

Kampanja etsii nyt Arjen sankaria, joka tekee pienillä teoillaan arjesta turvallisempaa ja on aina valmis auttamaan. Ilmianna Arjen sankari 112-päivän nettisivuilla.

## VTS-visan vastaukset

1. Noin 16 000.
2. Kirjailija Seppo Jokisen luomia henkilö-  
hahmoja, hänen dekkareissaan seikkailevaa  
Tampereen poliisilaitoksen henkilökuntaa.
3. Tampere Filharmonian ylikapellimestari.
4. Lentävänniemeen.
5. Se on Tampereen korkein kohta, 211  
metriä.
6. Kiinteistöhoiton laadunvarmistusjärjes-  
telmä.

# Puheenjohtajat valitsivat uuden AD-ryhmän

*VTS-kotien asukastoimikuntien puheenjohtajien kokous järjestettiin 30. marraskuuta 2011.*

**T**ampereen Vuokratalosäätöön hallituksen jäsen **Taisto Aaltonen** kertoi aluksi hallituksen kuulumiset. Säätiön talous on saatu tasapainoon ja kiitokset tästä Aaltonen osoitti henkilökunnalle, asukkaille ja hallitukselle. Vuokran korotukset on pystytty pitämään kohtuullisina. Vuokrataso on kahdeksan prosenttia edullisempi kuin vastaavat vapaarahoitteiset.

Kokouksessa valittiin AD-ryhmän jäsenet ja varajäsenet toimikaudelle 2012–2013. Lista valituista löytyy tämän jutun ohesta.

Säätiön toiminnanjohtaja **Ahto Aunela** esitteli kokousväelle VTS:n strategian painopistealueita vuodelle 2012. Asiakaspalvelupäällikkö **Reijo Jantunen** kertoi, että vuosi 2012 tuo tullessaan monipuolista asukaskoulutusta. Esimerkiksi Murikan seminaarissa teemana on viestintä ja vuorovaikutustaidot. Kannattaakin tutkia viereisen sivun koulutuskalenteria.

Muita kokouksessa esille nousseita aiheita olivat muun muassa vuokranmaksu suoraveloituksella sekä esteetön asuminen. Suoraveloitusta on harkittu, mutta siitä luovuttiin, koska yleiseuroopalainen ohjeistus estää suoraveloituksen. Liikkumisen esteettömyys on huomioitu kaikissa VTS-kotien uusissa ja peruskorjatuissa kiinteistöissä. Vanhojen kiinteistöjen asuntoihin on tehty invalidihuollon kustantamia esteettömyysmuutoksia.

## ASUKASDEMOKRATIARYHMÄ VUOSINA 2012–2013

### Asukastoimikuntien edustajat:

- Puheenjohtaja: Virve Peltoniemi, Lepikönkatu 2 B 7, 33820 Tampere, puh. 050-3295273, virvepeltoniemi@gmail.com
- Varapuheenjohtaja: Riitta Mäntymäki, Solkikatu 6 B 27, 33710 Tampere, puh. 0400-963816, r.mantymaki1@luukku.com
- Ari Haanperä, Tuomikuja 3 B 39, 33900 Tampere, puh. 040-7740267, ari.haanpera@yle.fi
- Ann-Christin Heinämäki, Linnoituksenkatu 10 a 4, 33330 Tampere, puh. 050-3454989, anki.heinamaki@suomi24.fi
- Päivi Lahtinen, Orimuskatu 80 C 11, 33580 Tampere, puh. 0400-671163, sihteeri@pl@gmail.com
- Reijo Lehtisalo, Laulunmaankatu 11 C 58, 33800 Tampere, puh. 040-4150610, rr.lehtisalo@saunalahti.fi
- Kauko J. Lindfors, Kaltilankatu 1 C 9, 33400 Tampere, puh. 040-8228802, kaukoj.lindfors@gmail.com
- Kalle Viitapohja, Näyttelijäntie 17 E 11, 33720 Tampere, puh. 0400-819 654, kalle.viitapohja@saunalahti.fi

### Tampereen Vuokratalosäätöön hallituksen asukasjäsenet:

- Varapuheenjohtaja: Taisto Aaltonen, Kelohongankatu 3-5 B 6, 33820 Tampere, puh. 0400- 973606, taisto.aaltonen@saunalahti.fi
- Päivi Andersson, Kourutalankatu 1 R 199, 33560 Tampere, puh. 040-4102680, paivi\_an@hotmail.com

### Vilusen Rinne Oy:n hallituksen asukasjäsenet:

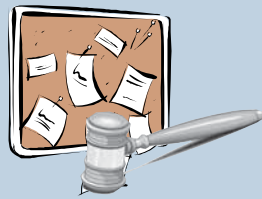
- Kauko Ahmala, Riipuksenkatu 3 A 8, 33710 Tampere, puh. 041- 5347343, kauko.ahmala@netti.fi
- Anneli Valtonen, Ojavainionkatu 6 C 33, 33710 Tampere, puh. 040-8200715, anneli.valtonen@elisanet.fi

### Asukastilintarkastaja:

- Tilintarkastus Lamberg Oy, Pyhäjärvenkatu 5 A, 33200 Tampere  
Htm-tilintarkastaja Hannu Lamberg,  
puh. 213 5480, 0500-734 888, hannu.lamberg@tilintarkastustoimisto.fi

### Toimiston edustaja

- Reijo Jantunen, asiakaspalvelupäällikkö, AD -ryhmän sihteeri,  
puh. 0201 277 244, reijo.jantunen@vts.fi



## UUSIEN PUHEENJOHTAJIEN JA SIHTEERIEN PERUSKURSSI 2 ILTAA

- Tarkoitettu uusille toimihenkilöille

Ravintola Suomalainen Klubi,  
Puutarhakatku 13

**Tiistai 24.1.2012 klo 17.00 – 20.00**

Kouluttajana asiakaspalvelupäällikkö Reijo Jantunen.

- Yhteishallintolaki, VTS-kodit, talon asukastoiminta, vuosikalenteri, hyvän asukastoiminnan tunnusmerkit, sudenkuopat, esityslistojen ja pöytäkirjojen mallit, VTS:n tuki toiminnalle.

**Keskiviikko 1.2.2012 klo 17.00 - 20.00**

Kouluttajana viestintä- ja vuorovaikutuskouluttaja Eeva Kaarne

- Tule oppimaan, miten saat kokoukset sujumaan tehokkaasti ja tavoitteellisesti, miten innostat muita yhteisten asioiden hoitamisessa ja miten puheenjohtaja voi omalla toiminnallaan parantaa asukastoimikunnan työskentelyä.

Koulutuksessa tarkastellaan asukastoimikunnan puheenjohtajan näkökulmasta kokouksessa toimimista ja kokouksen vuorovaikutusta. Koulutuksessa saat varmuutta toimia puheenjohtajana asukastoimikunnassa ja opit kokouksen johtamiseen tarvittavia tietoja ja taitoja. Saat rohkeutta ristiriitatilanteiden hallintaan ja opit tunnistamaan erilaisia vuorovaikutustyyliä.

Tässä koulutuksessa ei luentoja tarvitse kuunnella. Harjoitellaan, keskustellaan ja tehdään yhdessä.

**Ilmoittautuminen 16.1. mennessä**

(Mahdollinen peruutus tehtävä viimeistään 19.1.)

## ASUKASTOIMIKUNTA TIEDOTTAA

- Puheenjohtajille, sihteereille ja ympäristöohjaajille

Ravintola Suomalainen Klubi, Puutarhakatku 13  
**Maanantai 20.2.2012 klo 17.00**

Asiantuntijana toimittaja Suvi Roselli

- \* Positiivinen tiedottaminen VTS-talossa

- \* Viesti perille – käytännöllisiä ehdotuksia viestinnän toteuttamiseen
- \* Tehdään asukastiedotteita oman talon tarpeisiin

**Ilmoittautuminen 14.2. mennessä**  
(mahdollinen peruutus tehtävä viim. 16.2.)

## ASUKASTOIMIKUNTIEN SEMINAARI

**Murikka-opisto, Kuterintie 226**  
**Lauantai 10.3.2012 klo 8.00 – 16.30 (- 18.30)**

- 2 asukastoimikunnan jäsentä / talo

- Seminaarin aiheena on viestintä ja vuorovaikutustaidot.
- Kouluttajina toimivat teatteriohjaaja, viestintäkouluttaja Marja-Leena Haapanen ja viestintä- ja vuorovaikutuskouluttaja Eeva Kaarne.
- Seminaarin ohjelma valmistuu helmikuun alussa.

**Ilmoittautuminen 24.2. mennessä**  
(Mahdollinen peruutus viimeistään 2.3.)

## KEVÄTTYÖT JA VIHERTALKOOT

- Asukastoimikunnan toimihenkilöille

Ravintola Suomalainen Klubi, Puutarhakatku 13  
**Tiistai 20.3.2012 klo 17.00 – 20.00**

Asiantuntijana viheraluevastaava

- Kaisa Koskeli
- \* Viheraluetyöt
  - \* Pensaiden leikkaus
  - \* Kevätyöt

**Ilmoittautuminen 12.3. mennessä**  
(Mahdollinen peruutus tehtävä viim. 14.3.)

## PIHATALKOIDEN JÄRJESTÄMINEN

- Asukastoimikunnan toimihenkilöille

Ravintola Suomalainen Klubi, Puutarhakatku 13  
**Keskiviikko 11.4.2012 klo 17.00**

- \* Mitä talkoilla saa tehdä?
- \* Talkoiden suunnittelu, valmistelu, tiedottaminen
- \* Ennakkotyöt ja aikataulut
- \* Työnjako ja vastuut, ennakoiti
- \* Talkoopäivän tehtävät, työjako, jälkiyöt
- \* Työvälineet, tarjoilut, muu ohjelma

**Ilmoittautuminen 2.4. mennessä**  
(Mahdollinen peruutus viim. 3.4.)

## ASUKASTOIMIKUNTIEN PUHEENJOHTAJIEN KOKOUS

**Työväenmuseumo Werstas, auditorio Väinö,  
Väinö Linnan aukio 8 (Finlaysonin alueella)**  
**Keskiviikko 25.4.2012 klo 17.00**

- \* Vuoden 2011 tilinpäätökset ja tunnusluvut
- \* Vuoden 2012 taloustilanne
- \* Asiakastytyväisyys ja palvelujen palauteraportti vuodelta 2011
- \* Ajankohtaiset asiat

Puheenjohtajien kokoukseen ei ole ennakoilmoittautumista.  
Kahvitarjoilu alkaa klo 16.45

Kaikille kursseille voit ilmoittautua joko puhelimitse VTS:n neuvontaan, puh. 0201 277 511 tai sähköpostilla merja.rajala@vts.fi

Peruuttamaton kurssi-ilmoittautuminen laskutetaan ko. asukastoimikunnalta jälkikäteen.  
Hinta on 20 € / henkilö VTS:n tiloissa järjestetty kurssi ja 30 € / henkilö vuokratiloissa järjestetty kurssi. Peruuttaminen täytyy tehdä 4 arkipäivää ennen kurssia.

## YMPÄRISTÖOHJAAJIEN KOULUTUSTA KEVÄÄLLÄ 2012

Tammi- ja maaliskuun koulutukset pidetään Ympäristötietokeskus Moreeniassa.

Tiistaina  
**31.1.2012 klo 17.00 - 19.00**  
**ILMANVAIHTO**

Opetellaan "kädestä pitäen" oman asunnon ilmanvaihtolaitteiden käyttö ja hoito. Hyvän, tasapainoisen ja terveellisen ilmanvaihdon edellytyksenä ovat mm. puhtaata ja oikeassa asennossa pidettävät venttiilit.

Tiistaina  
**27.3.2012 klo 17.00 - 19.00**  
**ASIAA JÄTTEISTÄ**

Tuoreessa Roskakalenterissa todetaan, että tehdään yhdessä töitä ympäristön hyväksi. Oikein lajiteltu jäte tuo hyödyn kotitalolle ja asukkaille!

**Ympäristöohjaajien koulutuksiin ilmoitt.**

Terttu Viteli  
terttu.viteli@tamper.fi  
puh. 050-404 0382

Keskiviikkona  
**9.5.2012 klo 17.00 – 20.00**  
**Kevään koulutuksien ja toiminnan  
palautetilaisuus**

Varalan Urheiluopiston rantasaunalla  
(takkahuone A)

**Myös seuraavat asukaskoulutukset  
ovat avoimia ympäristöohjaajille:**

- Asukastoimikunta tiedottaa 20.2.2012
- Kevätyöt ja vihertalkoot 20.3.2012
- Pihataloiden järjestäminen 11.4.2012

## KIINTEISTÖNHOITO- PALVELUJEN TUOTTAJAT

### HH-Kiinteistöpalvelut Oy

Kanjoninkatu 4, 33720 Tampere  
www.hhkp.fi  
s-posti: info@hhkp.fi  
puh. 010 3950 300  
Faxi. 010 3950 301  
Asiakaspalvelu 24h / 010 3950 395

### ISS-palvelut Oy

Biokatu 12, 33520 Tampere  
www.iss.fi  
puh. 020 515 2200  
fax. 020 515 2161  
päivystys: 020 515 2200

### Kaukajärviösuuskunta

Juvankatu 10, 33710 Tampere  
www.kaukajarviok.fi  
puh. 010 424 2900  
fax. 03 3641 339  
päivystys: 0500-234 234

### Lännen Kiinteistöpalvelu Oy

Kokkolankatu 4, 33300 Tampere  
www.lkpalvelu.com  
s-posti: lkpalvelu@lkpalvelu.com  
puh. 3142 3400  
fax. 3142 3440  
päivystys: 0500-620 124

### Lännen Siivouspalvelu Oy

Kokkolankatu 4, 33300 Tampere  
www.lkpalvelu.com  
s-posti: lkpalvelu@lkpalvelu.com  
puh. 3142 3400  
fax. 3142 3440  
päivystys: 0500-620 124

### SOL Palvelut Oy

Tampellan Esplanadi 10  
33100 Tampere  
www.sol.fi  
puh. 0205 700 200  
fax 0205 700 431  
päivystys: 0205 700 200



## Vikailmoitukset ensisijaisesti kiinteistönhuoltoon

Kaikissa asuntoon ja kiinteistöön liittyvissä teknisissä ongelmissa asukkaan tulee kääntyä ensisijaisesti talon kiinteistönhuoltoyhtiön puoleen. Yhteystiedot löytyvät talon ilmoitustaululta tai ulko-ovesta ja Asukasviestistä. VTS-kotien nettisivuilta löydät ohjeita, lomakkeita, vikailmoituksen, tulo/lähtöilmoituksen yms.

<http://www.vts.fi/asukkaalle>

### VTS-kotien puhelinvaihde

**Puhelin: 020 1277 511** • Faksi: 020 1277 255  
Avoinna: ma-pe klo 8.00-15.45, kesällä 8.00-15.00

### VTS-kotien palvelukeskus

#### Asumispalveluihin, asumiseen ja asuntoihin liittyvät asiat

Esim. autopaikat, asuntoremontit, Pisteet Kotiin, asuntojen kylmälaitteet, liedet ja muut kysymykset  
Sähköposti: palvelukeskus@vts.fi  
**Puhelin: 020 1277 277**

### Asukasisännöitsijät

Asumisviihtyvyyteen liittyvät asiat, kuten porrashuoneet, yhteiset tilat ja asumishäiriöt sekä asukasdemokratia.  
Sähköposti: etunimi.sukunimi@vts.fi  
**Puhelin: 020 1277 511** (vaihde, käännetään ao. asukasisännöitsijälle)  
Käyntiosoite: Puutarhakatu 8 A, 2. kerros.

### Vuokravalvonta

Vuokrien maksaminen ja vesilaskutus.  
Sähköposti: vuokravalvonta@vts.fi  
**Puhelin: 020 1277 208**  
Puhelinajat: ma-to 12.00 – 15.00, pe 9.00 – 11.00  
Käynti: Puutarhakatu 8 A, 2. kerros

### Perintä

Haasteet, hädät ja jälkiperintä  
**Puhelin: 020 1277 511**  
Käynti: Puutarhakatu 8 A, 2. kerros

### Vuokrauspalvelu

Asunnonhaku, asunnonvaihdot, vuokrasopimukset ja irtisanomiset.  
Asuntojen muuttokorjaukset.  
Sähköposti: vuokrauspalvelu@vts.fi  
**Puhelin 020 1277 200**  
Puhelinajat: ma 9.30–15.45, ti-to 9.30–15.00, pe 9.30–13.00  
Asiakaspalvelu avoinna: ma 12.00–17.00, ti-to 12.00–15.00, pe 8.00–13.00  
Käynti: Puutarhakatu 8 A, katutaso