

# VAHVA KIINTEISTÖALAN VAIKUTTAJA TOIMINTASTRATEGIA 2025



# 1. JOHDANTO

Kiinteistöliitto Kanta-Häme on toiminut yli 127 vuoden ajan paikallisena ja alueellisena kiinteistönomistajien yhteenliittymänä ja etujen ajajana.

Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen toimintastrategian keskeisenä periaatteena on Kiinteistöliiton valtakunnallisen Palveleva vaikuttaja -toimintastrategian sovittaminen yhteen alueellisen toiminnan kanssa.

## **Ympäristö ja energiatalous**

Ilmastonmuutos tuo uusia haasteita kiinteistöjen ylläpitoon. Yhdistyksen tehtävänä on tuoda päätöksentekoa varten tietoa kokonaisenergiataloudesta sekä eri lämmitys- ja jäähdytysvaihtoehdoista ja edesauttaa uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottoa, hiilineutraaliutta, kierrätys/kiertotaloutta sekä ekologisuutta.

## **Väestörakenteen muutos ja aluekehitys**

Väestön ikääntyminen sekä asumismahdollisuuksien säilyttäminen ja kehittäminen luovat kiinteistöille omat haasteensa. Fyysiset tekijät, kuten hissien rakentaminen, esteettömyys, asuntojen muuntojoustavuus ja käyttötarkoituksen muutokset ja tarkoituksenmukaisuus, sekä taloyhtiöiden yleistilojen soveltuvuus ja riittävyys on otettava huomioon. Edelleen on taattava yleinen turvallisuus sekä asumisviihtyisyys, johon vaikuttavat mm. lämpötila, sisäilman laatu ja melu. Palveluiden, logistiikan ja tietoverkkojen on oltava kunnossa.

Aluekehitykseen vaikuttavat vahvasti niin väestön kasvu kuin väheneminenkin ja niiden myötä koko talousalueen kasvu tai taantuminen. Näillä on merkitystä mm. lisä- ja täydennysrakentamiseen, sen määräykseen sekä kuntien kaavoitusstrategioihin.

Tavoitteemme on osakkaiden aktivoiminen ja osallistaminen taloyhtiöiden päätöksentekoon sekä hallitusten jäsenrakenteen monipuolistaminen ja eri asukasryhmien tarpeiden huomioon ottaminen.

## **Globalisaatio**

Kiihtyvä globalisaatio vaikuttaa myös kiinteistöalalla. Se tuo mukanaan ulkomaista omistusta ja asumista sekä kieli- ja kulttuurikysymyksiä. EU-alueen yritykset ovat mukana korjaus- ja muussa rakentamisessa.

## **ICT eli sähköinen maailma**

Uusilla menetelmillä on mahdollista parantaa kiinteistöjen hoitoa, asumismukavuutta ja - turvallisuutta sekä tiedottamista ja tiedonvälitystä. Tietopankkeihin voidaan kerätä suuri määrä tietoa esim. korjausrakentamisen parhaista käytännöistä.

## Kiinteistöjen korjaus ja ylläpito

Yhdistyksen toiminta-alueen rakennuskannan ikärakenne ja aiempi korjaushistoria ovat aiheuttaneet merkittävän korjausvelan. Kiinteistöjen ylläpito ja huolto on tehtävä suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti.

Taloyhtiöiden tulee laatia pitkän tähtäimen suunnitelmat ja toteuttaa ne korjausvelan hoitamiseksi.

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat nousseet yleistä kustannustason nousua nopeammin.

## Lainsäädännön vaikutus

Lainsäädäntö sekä hyvä hallintotapa tuovat taloyhtiöille uusia vastuita ja velvoitteita

## 2. STRATEGIAELEMENTIT

### Missio

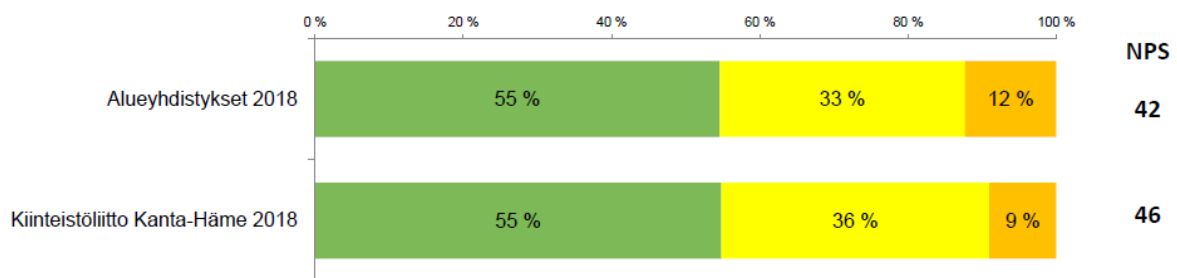
Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen perustehtävänä on jäsenistön etujen ajaminen.

### Arvot

- Jäsenlähtöisyys
- Jatkuva kehittäminen
- Kumppanuus
- Luovuus ja uteliaisuus
- Läpinäkyvyys ja avoimuus

### Nykytila

#### NPS, Nettosuositteluindeksi= aktiiviset suosittelijat - kriittiset



Olemme toiminta-alueemme merkittävä kiinteistövaikuttaja. Jäsenmäärämme on vakiintunut edellisen strategiakauden aikana, mutta kasvupotentiaalia on edelleen.

Jäsentyttyväisyyskyselyssä palveluitamme arvostetaan korkealle ja olemme saaneet hyviä arvosanoja. Parannettavaa on kuitenkin vielä erityisesti vaikuttamisessa sekä sähköisen viestinnän ja sosiaalisen median hyödyntämisessä.

Koulutuksien ja muiden tilaisuuksien osallistujamäärät ovat vakiintuneet, mutta osallistujamääriä pyritään kasvattamaan.

### Visio eli tahtotila

Kiinteistöliitto Kanta-Häme on kattavasti jäsenkenttää palveleva, haluttava asiantuntija, kouluttaja ja tiedonjakaja, jonka jäsenmäärä yhä kasvaa.

## Yhdistyksen toimintamalli

Yhdistyksen sääntömääräinen kokous on yhdistyksen ylin päättävä elin. Hallitus ohjaa yhdistyksen toimintaa sääntöjen, yhdistyksen sääntömääräisten kokousten päätösten ja hyvän hallintotavan mukaisesti. Hallitus nimeää avukseen työvaliokunnan sekä valitsee ja erottaa yhdistyksen toimihenkilöt. Hallitus voi nimittää pysyviä ja tilapäisiä toimikuntia.

Yhdistyksen toiminnanjohtaja johtaa yhdistyksen toimintaa hallituksen ja työvaliokunnan antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

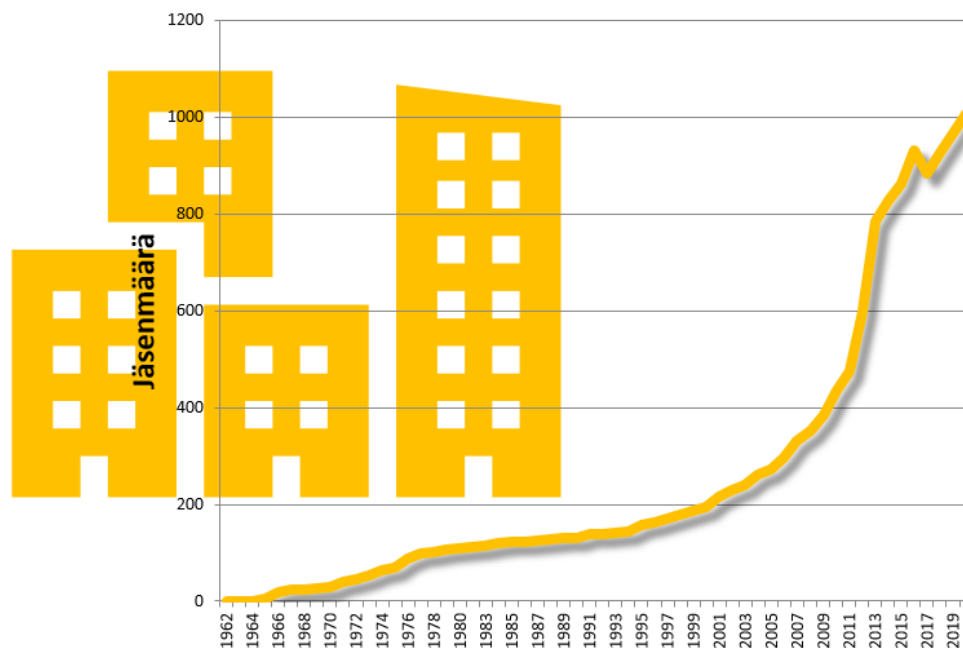
## 3. YHDISTYKSEN JÄSENET JA TOIMIALUE

Kiinteistöliitto Kanta-Häme on asunto- ja kiinteistöyhteisöjen alueellinen yhdistys, joka kuuluu jäsenenä valtakunnalliseen keskusjärjestöön Suomen Kiinteistöliitto ry:hyn.

Yhdistyksen jäseniksi voivat kuulua asunto- ja kiinteistöyhteisöt tai yksityiset kiinteistönomistajat. Alan muut toimijat voivat liittyä kannatusjäseniksi. Yhdistyksen hallitus voi kutsua kunniajäseniä.

Yhdistyksen toimialueena on Kanta-Häme. Yhdistys voi omistaa suoraan ja välillisesti asuin- ja toimistohuoneisto-osakkeita tai muita sijoitusinstrumentteja.

Edellisen strategiakauden alussa vuonna 2014 jäsenmäärä oli 830. Vuoden 2019 lopussa jäsenmäärä oli 925.



### Tavoite

Yhdistyksen tavoitteena on kasvattaa jäsenmääräänsä niin, että vuoteen 2025 mennessä yhdistyksen jäsenmäärä on noin 1100 ja yhdistyksellä on kattava jäsenkanta kaikissa toimialueensa kunnissa. Erityisesti tulee huomioida pienet taloyhtiöt, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää.

### Toimenpiteet

Päivitetään jäsenhankintasuunnitelma ja -aikataulu. Lisätään aktiivisuutta koko toiminta-alueella. Jäsenmäärän kasvaessa varmistetaan yhdistyksen henkilö- ja muiden resurssien riittävyys.

## 4. JÄSENPALVELUT

Yhdistyksen tärkeimpiä palveluita ovat jäsenille annettava neuvonta, tiedotustoiminta, koulutus- ja kurssitoiminta sekä yhteiskunnallinen vaikuttaminen ja jäsenistön etujen ajaminen. Yhdistys toimii myös linkkinä jäsenistön ja alueen maakunta- ja kaupunkiorganisaatioiden välillä.

### 4.1 Neuvontapalvelut

Yhdistyksen jäsenille annettava neuvontapalvelu on yhdistyksen tärkein jäsenpalvelumuoto. Yhdistyksen toimistolla neuvontapalveluista vastaa toiminnanjohtaja. Lisäksi jäsenet voivat käyttää Suomen Kiinteistöliiton neuvontapalveluita.

#### Tavoite

Yhdistyksen paikallinen osaamisen taso pidetään riittävän korkeana. Yhdistys tunnetaan luotettavana, hyvänä vaihtoehtona saada ajankohtainen, oikea ja puolueeton tieto kaikista kiinteistönpitoon liittyvistä asioista. Kirjallisia lausuntoja pyytävät ohjataan Suomen Kiinteistöliittoon.

#### Toimenpiteet

Toiminnanjohtaja ylläpitää osaamistaan siten, että edellä mainitut tavoitteet toteutuvat.

### 4.2 Viestintä ja tiedonhallinta

Kehitetään nykyistä viestintää seuraavilla osa-alueilla

- Sisäinen viestintä eli jäsenten tiedonsaanti
- Ulkoinen viestintä eli julkinen kuva ja jäsenhankinta
- Viestinnän kustannustehokkuus
- Sosiaalinen media

Viestinnässä tehdään valtakunnallista yhteistyötä. Suomen Kiinteistöliiton sähköisen viestinnän ja tiedonhallinnan palvelut tehdään tunnetuksi toiminta-alueellamme. Viestitään nykyistä laajemmin kentälle, pyritään löytämään ja ottamaan käyttöön uusia väyliä/keinoja.

Yhdistyksen jäsenille kootaan kiinteistöalan ajankohtaista asioista ja yhdistyksen toiminnasta kertova jäsentiedote 4-6 kertaa vuodessa.

Yhdistyksen jäsenmaksuun sisältyy myös valtakunnallinen Suomen Kiinteistölehti.

Kiinteistölehden ja muiden alueiden kanssa yhteistyössä tuotetaan alueellista Kiinteistöviestiä.

Yhdistyksellä on käytössään lisäksi internetsivut, sähköinen jäsentiedote, Facebook sekä Suomen Kiinteistölehden nettisivusto ja jäsensivusto.

#### Tavoite

Tiedottaminen tapahtuu entistä nopeammin sähköisten välineiden avulla, painettua jäsentiedotetta unohtamatta. Sähköisien tiedonjakelukanavien käyttöä lisätään viestinnässä ja tiedotuksessa.

#### Toimenpiteet

Tehdään viestintäsuunnitelma, kehitetään jäsentiedotteen sisällöntuotantoa sekä otetaan eMaileri-sähköpostitiedoteohjelma käyttöön.

### **4.3 Koulutus**

Koulutus jaetaan jäsenkoulutukseen ja yleiseen tiedon jakamiseen. Yhdistys järjestää toimialueellaan vuosittain useita jäsenkoulutustilaisuuksia. Koulutustilaisuudet videoidaan ja ne ovat kaikkien katsottavissa jäsensivuillamme.

#### **Tavoite**

Yhdistyksen järjestämässä koulutustilaisuuksissa jäsenille tarjotaan mahdollisimman monipuolista ja asiantuntevaa tietoa kiinteistöalasta. Tilaisuuksissa käytetään mahdollisuuksien mukaan luennoitsijoina Kiinteistöliiton sekä oman alueemme asiantuntijoita. Kiinteistöyhdistyksen tilaisuudet ovat laadukkaita ja kiinnostavat niin ammattilaisia kuin taloyhtiöiden luottamushenkilöitäkin.

#### **Toimenpiteet**

Yhdistys on mukana liittoyhteisön verkko- ja muun koulutuksen kehittämisessä. Järjestetään lisäksi kaikille avoimia koulutuksia sekä pyritään saamaan lehtiin puffeja ennen tilaisuuksia.

### **4.4 Etujen ajaminen ja vaikuttaminen**

Yhdistyksen perustehtävä on jäsenkunnan etujen ajaminen koko toiminta-alueella.

- Jäsenkunnan etujen ajaminen nähdään laajana kokonaisuutena.
- Toiminta on proaktiivista.

Yhdistyksellä on tärkeä rooli jäsentensä alueellisena etujen ajajana. Valtakunnallisiin ja EU:hun liittyviin asioihin ja lainsäädäntöön vaikuttaminen tapahtuu Suomen Kiinteistöliiton organisoimana.

#### **Tavoite**

Kiinteistöliitto Kanta-Häme on alueellaan vahva kiinteistöalan asiantuntija- ja etujärjestö.

Viranomaisille yhdistys on taho, jonka edustus nimetään automaattisesti kiinteistönomistajia tai kiinteistöalaa koskeviin työryhmiin ja neuvotteluihin. Yhdistys huolehtii siitä, että alueellisiin kysymyksiin pystytään muodostamaan jäsenistön etujen mukainen kannanotto.

#### **Toimenpiteet**

Yhdistys vahvistaa imagoaan kattavana ja luotettavana alueensa kiinteistöalan järjestönä, jolta kysytään asiantuntijalausuntoja. Tärkeimmät sidosryhmät ja median edustajat pidetään ajan tasalla yhdistyksen toiminnasta ja kiinteistöalan ajankohtaisista tapahtumista. Yhdistys tiivistää suhdetoimintaansa kuntien päättäjiin sekä muihin merkittäviin sidosryhmiin.

### **4.5. Tutkimus ja kehitys**

Suomen Kiinteistöliiton tekemä tutkimus- ja kehitystyö on arvokasta mutta jäsenkunnan piirissä huonosti tunnettua.

#### **Tavoite**

Alueellista tutkimus- ja kehitystoimintaa kehitetään yhdessä alan paikallisten oppilaitosten kanssa.

Suomen Kiinteistöliiton tutkimus- ja kehitystyön tunnettuutta lisätään toiminta-alueellamme.

#### **Toimenpiteet**

Pyritään luomaan yhteyksiä alueen oppilaitoksiin ja löytämään mielekkäitä yhteistoiminnan muotoja.

## 5. MARKKINOINTI

Yhdistyksen näkyminen alueella on ensiarvoisen tärkeää tunnettavuuden kannalta. Yhdistys saa markkinoinnissa tukea Suomen Kiinteistöliitolta.

### Tavoite

Yhdistys parantaa tunnettavuuttaan ja imagoaan näkymällä usein julkisuudessa.

### Toimenpiteet

Yhdistyksen markkinointi on suunnitelmallista, ja sillä tuodaan esiin jäsenyyden hyödyt sekä tehdään liittyminen helpoksi.

## 6. SIDOSRYHMÄT

Yhdistyksen sidosryhmiä ovat kiinteistönomistajat, toimialueen isännöitsijät, Suomen Kiinteistöliitto ja sen alueelliset yhdistykset, toimialajärjestöt ja osakkuusyhtiöt, kiinteistöalalla toimivat kuntien edustajat sekä alueellinen media. Sidosryhmiin kuuluvat myös kuntien liikelaitokset, kiinteistöalan muut järjestöt, alueen oppilaitokset ja kiinteistöalan yritykset yhdistyksen toimialueella.

### Tavoite

Yhdistyksellä on luottamukselliset ja tiiviit suhteet kaikkiin tärkeimpiin sidosryhmiinsä. Yhdistyksellä on myös hyvä edustus useissa sidosryhmissä. Sidosryhmien kautta yhdistys pystyy osaltaan tekemään toimintaansa tunnetuksi.

### Toimenpiteet

Yhdistys vaikuttaa osallistumalla alueellisiin ja valtakunnallisiin työryhmiin. Yhdistyksen edustajat verkostoituvat aktiivisesti ja ovat yhteydessä päätöksentekijöihin paikallisesti ja valtakunnallisesti.

## 7. YHDISTYKSEN TALOUS

Yhdistyksen talous on vakaalla pohjalla. Varsinainen toiminta katetaan pääosin jäsenmaksutuotoilla. Yhdistyksen sijoitukset ovat hajautettuja ja riskit maltillisia.

### Tavoite

Yhdistyksen talous säilytetään vakaana ja sijoitukset ovat kokonaisuutena tarkasteltuna hajautettuja, maltillisia sekä pitkäaikaisia. Varsinainen toiminta katetaan edelleen pääosin jäsenmaksutuotoilla.

### Toimenpiteet

Sijoitustuottoja käytetään varsinaisen toiminnan rahoittamisen lisäksi toiminnan kehittämiseen ja tarvittaessa edelleen sijoittamiseen. Sijoituksia seurataan aktiivisesti ja sijoitusten tuotto pyritään pitämään hyvällä tasolla ja riskit maltillisina.