

1 AYY:n asunnot opiskelijan kotina

2 Kiinteistöstrategia 2017-2021(-2026)

3 Kiinteistöstrategia asettaa AYY:n asunto- ja kiinteistötoiminnan kehittämistavoitteet:
 4 palveluiden kehittämistavoitteet seuraavaksi viideksi ja kiinteistökannan
 5 muutostavoitteet seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi. Kiinteistöstrategia kuvaa
 6 muutostavoitteita, kun taas asunto- ja kiinteistötoiminnan pysyvät periaatteet ja
 7 toimintatavat kuvataan kiinteistöpolitiikassa ja asumisen linjapaperissa.

8 Kohtuuhintaisten asuntojen ja monipuolisten vapaa-ajan tilojen tarjoaminen ovat AYY:n
 9 keskeisimpiä palveluita. Kiinteistöstrategian keskeinen tavoite on mahdollistaa näiden
 10 tarjoaminen mahdollisimman laadukkaina mahdollisimman monelle. Laatu tarkoittaa
 11 muun muassa asukas- ja asiakslähtöisyyttä, korkeaa asumisviihtyvyyttä ja palveluiden
 12 sujuvuutta.

13 AYY:n asunto- ja kiinteistötoiminnan kehittäminen tehdään tutkittuun tietoon
 14 pohjautuen. Siksi kiinteistöstrategian osana laaditaan AYY:n asunto- ja
 15 kiinteistötoimintaan liittyviä selvityksiä, jotka yhdessä muodostavat kattavan
 16 kokonaiskuvan AYY:n jäsenistön, asukkaiden ja asiakkaiden toiveista ja siten hyvän
 17 pohjan kehittämistyölle.

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 11/2016

18 **Sopivaa ja riittävästi – AYY:n kiinteistökanta vastaa kysyntää (2017-2026)**

19 **Tavoite ja perustelut**

20 Kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen vuokraaminen ja monipuolisten vapaa-ajan
21 tilojen tarjoaminen ovat AYY:n keskeisimpiä jäsenpalveluita. Pääkaupunkiseudun
22 vaikean asuntotilanteen vuoksi opiskelija-asunnoista on huutava pula. Samalla Aalto-
23 yliopiston opetuksen keskittyminen Otaniemeen, uudet raideliikenneyhteydet ja
24 opiskelijoiden asumistoiveiden muutokset vaikuttavat AYY:n nykyisen kiinteistökannan
25 houkuttelevuuteen.

26 AYY:n asuinkiinteistöomaisuutta kasvatetaan siten, että se vastaa sijainneiltaan,
27 asuntotyypeiltään ja hintajakaumaltaan AYY:n jäsenten tutkittuja asumispreferenssejä.
28 Kampuskeskittymiseen reagoidaan luopumalla etäisimmistä ja kysynnältään
29 heikoista asuntokohteista. Strategiakaudella luovutaan noin 350 asuntopaikan verran
30 heikoimman kysynnän asuntokohteista ja rakennetaan ainakin 1350 uutta asuntopaikkaa
31 Otaniemen kampusalueelle tai muille hyvillä sijainneilla. Tavoitteena on kasvattaa
32 AYY:n asuntopaikkojen kokonaismäärää 30% vuoteen 2026 mennessä.

33 Kampuskeskittyminen lisää myös tarvetta monipuolisille vapaa-ajan tiloille.
34 Otaniemen uusiin asuntokohteisiin suunnitellaan vapaa-ajan tiloja, jotka vastaavat
35 jäsenistön ja AYY:n piirissä toimivien opiskelijajärjestöjen tarpeita ja kysyntää.

36 AYY:n nykyiset asukaspysäköintikäytännöt ovat vaihtelevia. Ylioppilaskunnan
37 tavoitteena on, että Otaniemessä asukaspysäköinnin määrä vähenee, sillä liiat
38 autopaikat ovat keskeinen opiskelija-asuntorakentamisen este. Otaniemen
39 liikenneyhteydet paranevat metron ja raide-jokerin myötä ja kampuskeskittyminen
40 vähentää Otaniemen asukkaiden liikkumistarvetta. Espoo ja alueen maanomistajat
41 uudistavat pysäköintikäytäntöjään ja Otaniemen pysäköinnistä on tulossa maksullista.
42 Samalla on mielekästä kehittää AYY:n omia asukaspysäköintikäytäntöjä. Tavoitteena on,
43 että rajalliset pysäköintipaikat kohdistuvat niitä eniten tarvitseville, pysäköinnin
44 kustannukset jakautuvat nykyistä oikeudenmukaisemmin autopaikkojen käyttäjille ja
45 kaikissa AYY:n kohteissa on yhtenevät asukaspysäköinnin käytännöt.

46 **Toimenpiteet**

- 47 • Teetetään preferenssiprofileihin perustuva kvantitatiivinen selvitys Aalto-
48 yliopiston opiskelijoiden asumispreferensseistä. Laaditaan selvityksen pohjalta
49 AYY:n asuntojakaumatavoite, jossa huomioidaan niin asuntotyypit kuin niiden
50 alueellinen jakautuminen.
- 51 • Selvitetään palvelumuotoilun keinoin erilaisten vapaa-ajan tilojen tarve.
52 Selvityksessä huomioidaan myös mahdolliset uudet, vielä uupuvat tilatyypit, joilla
53 voisi olla kysyntää perinteisten yhdistystilojen, kertavuokrattavien tilojen ja
54 taloyhtiön yhteistilojen lisäksi. Selvityksen pohjalta laaditaan määrälliset tavoitteet
55 ja suunnitteluohjeet uusille tilatyypeille.
- 56 • Vaikutetaan kaavoitus- ja maankäyttöpolitiikkaan Helsingissä ja Espoossa, jotta
57 AYY saa riittävästi tonttimaata lisärakentamistavoitteidensa toteuttamiseksi.
58 AYY:n lisärakentaminen kohdistetaan AYY:n kannalta keskeisille ydinalueille, joita
59 ovat ainakin Otaniemen kampusalue, Leppävaara, Jätkäsaari.

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 11/2016

60
61
62
63
64
65
66
67
68

- Luovutaan kohteista, joiden kysyntä on laskenut ja jotka sijaitsevat liian kaukana Otaniemen kampukselta. Kohteista luovutaan tavalla, joka maksimoi niiden tuoton AYY:lle. Myydyistä kohteista saadut varat pidetään asuinkiinteistötoiminnan sisällä.
- AYY:n tavoitteena on hankkia tontit, joilla nykyiset Otaniemen asuntokohteet sijaitsevat. Tonttihankintojen rahoitusmuoto selvitetään tapauskohtaisesti.
- Asukaspysäköinnin periaatteet uudistetaan ja yhdenmukaistetaan tavalla, joka takaa pysäköintipaikkojen tarkoituksenmukaisen käytön ja pysäköintipaikkojen kustannusten oikeudenmukaisen jakautumisen asukkaille.

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 11/2016

69 **Asumis- ja tilapalveluiden digitalisointi**

70 **Tavoite ja perustelut**

71 Palveluiden digitalisoinnilla
72 voidaan parantaa
73 palvelukokemusta ja vähentää
74 manuaalisen hallintotyön tarvetta.
75 Palveluiden digitalisointi ei
76 kuitenkaan ole itseisarvo, vaan se
77 on mielekästä vain kun sen
78 aiheuttama hyöty ylittää
79 kustannukset.

80 Domo-järjestelmän käyttöönotto
81 kehitti merkittävästi AYY:n
82 asuntojen vuokraustoimintaa.

83 Kertavuokrattavien tilojen varaamiseen on käytössä Tila-järjestelmä, mutta prosessiin
84 liittyy edelleen merkittävästi käsityötä muun muassa laskutuksessa, avainhallinnossa ja
85 saunojen lämmityslistoissa. Talosaunojen vakiovuorojen varaaminen ja lämmityslistat
86 hoidetaan asuntotoimistossa.

87 AYY:n saunojen ja kertavuokrattavien tilojen hallinto digitalisoidaan niin, että pääosassa
88 tapauksissa ei tarvita lainkaan manuaalista työtä. Asukkaan on mahdollista varata,
89 maksaa ja saada käyttöönsä tiloja joustavasti ja tarvittaessa jopa lyhyellä varoitusajalla ja
90 koko prosessi on hoidettavissa digitaalisesti. Talosaunojen varausjärjestelmää
91 kehitetään niin, että käyttöaste nousee ja manuaalinen työ vähenee.

*”Olen viettämässä kesäistä iltapäivää
helsinkiläisessä puistossa kavereiden kanssa,
kun äkkiä iskee hillitön saunomisen himo.
Tarkistan puhelimella Tila-järjestelmää
vapaat ja varattavissa olevat saunat. Varaan
JMT3 kattosaunan, maksan sen kännykällä
kesätyörahoistani ja pian olenkin taksissa
matkalla kohti Otaniemeä. Ovi aukeaa
saamalla koodilla ja muutaman virvokkeen
jälkeen saunakin alkaa olla lämmin.”*

92 **Toimenpiteet**

- 93 • Selvitetään, minkälaisia digitaalisia palveluita AYY:n tila- ja asuntotoiminnassa
94 kannattaisi tarjota. Digitalisoinnin tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta ja
95 vähentää manuaalista työtä.
- 96 • AYY:n asuntokohteissa sijaitsevien saunojen ja kertavuokrattavien tilojen lukitus-
97 ja hallintajärjestelmiä kehitetään niin, että ne mahdollistavat prosessin
98 digitalisoinnin. Ensisijaisesti tämä tehdään talojen remonttien yhteydessä.
- 99 • Tila-järjestelmää kehitetään ja siihen integroidaan maksujärjestelmä.
- 100 • Kehitetään talosaunojen varaus- ja käyttöperiaatteita niin, että saunojen
101 käyttöaste nousee ja manuaalinen työ vähenee. Selvitetään mahdollisuutta yhdistää
102 talosaunojen ja kertavuokrattavien tilojen varausjärjestelmiä ja käyttöperiaatteita
103 niin, että jäsenistö voi varata myös talosaunoja, mutta asukkailla on niiden
104 käyttöön etuoikeus ja halvempi hinta.

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 11/2016

 107 **Yhteisöllistä ja omaa – asukaslähtöistä asumista**

 108 **Tavoite ja perustelut**

 109 Opiskelija-asuminen voi olla enemmän kuin vain katto pään päällä. Opiskelija-
 110 asumisessa naapurit voivat olla arjen yhteisö, joka tukee asukkaiden opiskelukykyä,
 111 parantaa asumistyytyväisyyttä ja edistää Aalto-hengen syntymistä ja kulttuurien välistä
 112 kommunikaatiota. Silti verrattain harva haluaa ensisijaisesti asua solussa tai jakaa
 113 asumisen toimintoja muiden kanssa¹. Opiskelijan kaupunki –tutkimuksen perusteella
 114 yhteisöllisen asumisen suosiota lisäisi ennen kaikkea edullisempi hinta ja mahdollisuus
 115 valita kämppekaverinsa. Vastaavasti suosiota vähentävät siivottomat tilat, vieraat
 116 ihmiset ja yhteisten pelisääntöjen puute.²

 117 AYY pyrkii lisäämään yhteisöllisen asumisen suosiota nykyisessä asuntokannassa.
 118 Asukasvalintaa kehitetään helpottamaan yhteisöllistä asumista. Toimivat yhteisöllisen
 119 asumisen mallit otetaan laajalti käyttöön. Kasvattamalla yhteisöllisen asumisen suosiota
 120 voidaan tasata eri asuntotyyppien kysyntää. Tavoitteena on, että yhteisöllinen asuminen
 121 on aidosti haluttu vaihtoehto mahdollisimman monelle aaltolaiselle.

 122 AYY on asuntotoimijana erityinen, sillä AYY:n asukkaat ovat myös sen jäseniä –
 123 tavallaan siis asuntojen omistajia. Siksi asukkaille pyritään antamaan mahdollisimman
 124 paljon vaikutusmahdollisuuksia asumiseensa kuitenkin asunto-omaisuuden
 125 pitkäaikaisesta turvaamisesta tinkimättä. Asuntotoiminnan kehittämissuunnat kysytään
 126 suoraan asukkailta: asukkailta saatu palaute vaikuttaa niin vuokriin kuin palvelutasoon.
 127 AYY:lla asumiseen voi vaikuttaa vaivattomasti kyselyillä tai osallistumalla
 128 houkuttelevaan asukastoimintaan, johon osallistumisen kynnyks on mahdollisimman
 129 matala.

 130 **Toimenpiteet**

- 131
- 132 Selvitetään ja otetaan käyttöön keinoja, jossa asukasvalinnalla lisätään yhteisöllisen
 133 asumisen suosiota. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi usean hengen kaveriasuntoja
 134 tai soluyhteisöjen rajattua mahdollisuutta vaikuttaa oman soluyhteisön
 135 asukasvalintaan. Keinoja valittaessa huomioidaan tarvelähtöisyyden ja
 yhteisöllisyyden edistämisen välinen tasapaino.
 - 136 Selvitetään itse tai yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa, mitkä ovat toimivia
 137 keinoja käynnistää yhteisöllisyyttä asumisyhteisöissä ja miten luoda sujuvat
 138 yhteisasumisen pelisäännöt. Pyritään levittämään hyviä malleja ja siten edistetään
 139 yhteisöllistä asumista olemassa olevassa asuntokannassa.
 - 140 Kehitetään kattavat ja systemaattiset keinot selvittää asukkaiden tyytyväisyyttä ja
 141 asumispalveluiden onnistumista. Näitä voivat olla esimerkiksi vuosittaiset
 142 asumistyytyväisyyskyselyt. Saatua tietoa käytetään AYY:n asuntotoiminnan
 143 kehittämiseksi ja apuna remonttien kohdentamisessa ja vuokranmäärityksessä.

¹ Kemppainen & Raninen 2011: Aalto-yliopiston opiskelijoiden asuminen: Nykytilanne, toiveet ja vieraskielisten opiskelijoiden tilanne, <http://www.slideshare.net/otusowl/2011-aalto-yliopiston-opiskelijoiden-asuminen>

² Rytkönen & Saari 2015: Opiskelijan kaupunki, <http://www.otus.fi/index.php/julkaisut>

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 11/2016

144
145
146
147
148
149
150
151
152

- Selvitetään, miten AYY:n asuntojen vuokrat vastaavat asukkaiden kokemusta asuntojen käyttöarvosta. Selvityksen perusteella kehitetään malli, jolla asukkaiden kokemus käyttöarvosta vaikuttaa vuokratasoon. Tavoitteena on kasvattaa epäsuosittujen kohteiden kysyntää sillä, että vuokrataso vastaa paremmin koettua käyttöarvoa.
- Lisätään asukastoimintaan osallistumista selvittämällä ja kehittämällä houkuttelevampia osallistumiskäytäntöjä. Uudistetaan asukastoiminnan käytännöt ja lisätään asukastoiminnan vaikuttavuutta.

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 11/2016

153 **Avointa ja näkyvää asuntopalvelua**

154 **Tavoite ja perustelut**

155 Asuntojen ja tilojen vuokraaminen näyttäytyy tukitoimintana, vaikka se on AYY:n
 156 keskeisin jäsenpalvelu. AYY:n asuntotoiminnan verkkopalvelut ovat toimivat, mutta
 157 asumiseen ja tiloihin liittyvä tieto pirstaloituu edelleen useille alustoille. AYY:n
 158 asuntotoiminta kehittyy, mutta kehitysaskleet eivät aina saa ansaitsemaansa
 159 näkyvyyttä.

160 Asuntotoiminta nostetaan näkyväksi ja AYY:n toiminnan keskiöön. Asuntotoiminnalle
 161 kehitetään oma brändi ja asuntotoiminnasta viestitään aktiivisesti. AYY:n
 162 asuntotoiminta siirtyy radikaalin avoimuuden aikaan. Asuntoihin liittyvä tieto on
 163 helposti kaikkien asukkaiden ja potentiaalisten asukkaiden ulottuvilla.

164 **Toimenpiteet**

- 165 • Asuntotoiminnalle kehitetään brändi, joka on itsenäinen ja tunnistettava, mutta
- 166 yhdistyy ylioppilaskuntaan.
- 167 • Laaditaan palvelumuotoiluselvitys AYY:n asunto- ja kiinteistötoiminnan
- 168 palveluprosesseista ja viestinnästä. Kehitetään asiakkaiden tarpeiden pohjalta
- 169 yhtenäinen ja hallittava palvelu- ja viestintäkokonaisuus, jossa eri järjestelmät ja
- 170 sivustot linkittyvät sujuvasti yhteen.
- 171 • Kaikki tarvittava tieto on avoimesti asukkaiden ja potentiaalisten asukkaiden
- 172 saatavilla. Esimerkiksi eri kohteiden vuokran määräytymisen perusteet ovat
- 173 kaikkien nähtävillä. Tiedon äärelle on helppo löytää ja se on ajankohtaista,
- 174 tarpeellista ja tarkoituksenmukaisesti jäsenneltyä.
- 175 • Asuntotoimintaan liittyvä viestintä on keskeinen osa AYY:n jokapäiväistä viestintää
- 176 ja viestintä on vuorovaikutteista. AYY tarjoaa toimivat kanavat asuntotoiminnan
- 177 viralliseen viestintään ja asukkaiden väliseen yhteydenpitoon.

178
 179
 180