

1 AUS bostäder – studenternas hem

2 *Fastighetsstrategi 2017–2021 (–2026)*

3 Fastighetsstrategin ställer upp mål för utvecklingen av AUS bostads- och
 4 fastighetsverksamhet: för utvecklingen av tjänsterna på fem års sikt och för ändringar i
 5 fastighetsbeståndet på tio års sikt. Fastighetsstrategin beskriver de förändringar som
 6 eftersträvas medan fastighetspolitiken och policydokumentet för boende beskriver de
 7 permanenta principerna och verksamhetssätten i bostads- och fastighetsverksamheten.

8 Att erbjuda rimligt prissatta studentbostäder och mångsidiga fritidslokaler hör till AUS
 9 mest centrala medlemstjänster. Det centrala målet i fastighetsstrategin är att dessa ska
 10 kunna erbjudas med så hög kvalitet som möjligt till så många som möjligt. Kvalitet
 11 innebär bland annat invånar- och kundorientering, hög boendetrivsel och smidiga
 12 tjänster.

13 AUS bostads- och fastighetsverksamhet utvecklas utgående från forskningsresultat.
 14 Inom ramen för fastighetsstrategin genomförs utredningar i anslutning till AUS bostads-
 15 och fastighetsverksamhet som tillsammans ger en heltäckande bild av önskemålen bland
 16 AUS medlemskår, hyresgäster och kunder, och därmed en god grund för
 17 utvecklingsarbetet.

Godkänd på delegationens möte 11/2016

18 **Lämpligt och lagom – AUS fastighetsbestånd motsvarar efterfrågan (2017–2026)**

19 **Mål och motiveringar**

20 Att hyra ut studentbostäder till ett rimligt pris och erbjuda mångsidiga fritidslokaler
 21 hör till AUS mest centrala medlemstjänster. På grund av den svåra bostadssituationen
 22 i huvudstadsregionen råder en skriande brist på studentbostäder. Samtidigt påverkas
 23 det nuvarande fastighetsbeståndets attraktivitet av att Aalto-universitetet centraliserar
 24 sitt campus till Otnäs, nya spårvägsrutter byggs ut och studenternas boendeönskemål
 25 förändras.

26 AUS ska utöka sin fastighetsegendom så att läge, bostadstyper och hyresnivåer
 27 motsvarar de preferenser som utredningar visat att AUS medlemmar har. AUS
 28 reagerar på centraliseringen av campuset genom att avstå från de mest avlägsna
 29 bostadsobjekten där efterfrågan är svag. Under strategiperioden avstår studentkåren
 30 från bostäder för cirka 350 personer där efterfrågan är svagast och bygger nya för
 31 åtminstone 1350 personer på Otnäs campusområde eller andra lägliga områden. Målet
 32 är att höja det totala antalet bostäder med 30 % fram till år 2026.

33 När campuset centraliseras behövs fler mångsidiga fritidslokaler. I den nya
 34 bostadsobjekten i Otnäs planeras fritidslokaler som motsvarar medlemskårens och de
 35 AUS-anknutna studentföreningarnas behov och efterfrågan.

36 AUS nuvarande parkeringspraxis för hyresgäster varierar. Studentkåren har som mål
 37 att hyresgästernas parkeringsplatser i Otnäs ska minska, eftersom det stora antalet
 38 parkeringsplatser är ett centralt hinder för byggandet av studentbostäder.
 39 Trafikförbindelserna till Otnäs förbättras i och med metron och spårjokern, och
 40 centraliseringen av campuset till Otnäs minskar invånarnas behov av rörlighet. Esbo
 41 och markägarna i området förnyar sin parkeringspraxis och parkeringen i Otnäs
 42 kommer att bli avgiftsbelagd. Samtidigt är det ändamålsenligt att utveckla AUS egen
 43 parkeringspraxis för hyresgäster. Målet är att det begränsade antalet parkeringsplatser
 44 ska riktas till dem som behöver dem mest, att parkeringskostnaderna ska fördelas på
 45 ett rättvisare sätt mellan användarna och att alla AUS objekt ska ha en enhetlig
 46 parkeringspraxis för hyresgäster.

47 **Åtgärder**

- 48 • AUS låter göra en kvantitativ utredning om Aalto-studerandenas
 49 boendepreferenser utgående från preferensprofiler. På basis av utredningen
 50 utarbetar AUS ett bostadsfördelningsmål där såväl bostadstyperna som den
 51 geografiska fördelningen beaktas.
- 52 • Behovet av olika fritidslokaler utreds med hjälp av tjänstedesign. Utredningen
 53 beaktar också eventuella nya lokaltyper som fortfarande fattas men som kunde
 54 vara efterfrågade vid sidan av de traditionella föreningslokalerna,
 55 evenemanglokalerna och gemensamma utrymmena i husbolagen. Utgående från
 56 utredningen ställs nya kvantitativa mål och planeringsanvisningar upp för nya typer
 57 av lokaler.
- 58 • AUS påverkar planläggnings- och markanvändningspolitiken i Helsingfors och Esbo
 59 så att AUS får tillräckligt med tomtmark för att uppnå sina nybyggnadsmål. AUS

Godkänd på delegationens möte 11/2016

60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71

nybyggande koncentreras till de kärnområden som är centrala för AUS – åtminstone campusområdet i Otnäs, Alberga och Busholmen.

- AUS avstår från objekt med sjunkande efterfrågan som ligger för långt från campuset i Otnäs. Avyttringen sker på ett sätt som maximerar avkastningen för AUS.
- Medlen från försäljningen av objekt hålls inom bostadsfastighetsverksamheten.
- AUS har som mål att köpa de tomter där de nuvarande bostadsobjekten i Otnäs finns. Finansieringsformen för tomtanskaffningar utreds från fall till fall.
- Parkeringsprinciperna för hyresgäster förnyas och förenhetligas på ett sätt som garanterar att parkeringsplatserna används på ett ändamålsenligt sätt och att kostnaderna fördelas rättvist mellan hyresgästerna.

Godkänd på delegationens möte 11/2016

72 **Digitalisering av boende- och lokaltjänster**

73 **Mål och motiveringar**

74 Serviceupplevelsen kan förbättras
75 och behovet av manuellt
76 administrationsarbete minskar
77 genom att tjänster digitaliseras.
78 Digitaliseringen av tjänster är
79 ändå inget självändamål. Det är
80 meningsfullt endast om nyttan är
81 större än kostnaderna.

82 Lanseringen av tjänsten Domo
83 utvecklade AUS

84 bostadsuthyrningsverksamhet

85 betydligt. För att boka evenemanglokaler använder AUS systemet Tila, men processen
86 kräver fortfarande en hel del manuellt arbete bland annat med faktureringen,
87 nyckelhanteringen och bastuvärmningslistorna. Bostadskontoret sköter bokningen av
88 husbolagens bastutider och bastuvärmningslistorna.

89 Administrationen av AUS bastu- och evenemanglokaler digitaliseras så att inget
90 manuellt arbete behövs i de flesta fall. Hyresgästerna kan boka, betala och använda
91 lokaler flexibelt och vid behov även med kort varsel, och hela processen kan skötas
92 digitalt. Systemet för att boka fastigheternas bastur utvecklas så att användningsgraden
93 ökar och det manuella arbetet minskar.

94 **Åtgärder**

- 95 • AUS utreder hurdana digitala tjänster det lönar sig att erbjuda i studentkårens
- 96 lokal- och bostadsverksamhet. Målet med digitaliseringen är att förbättra
- 97 kundupplevelsen och minska det manuella arbetet.
- 98 • Systemet för att låsa och administrera bastu- och evenemanglokaler i AUS
- 99 bostadsobjekt utvecklas så att processen kan digitaliseras. Det här görs främst i
- 100 samband med renoveringar i fastigheterna.
- 101 • Tila-systemet utvecklas och ett betalsystem integreras i det.
- 102 • Principerna för att boka och använda fastigheternas bastur utvecklas så att
- 103 användningsgraden ökar och det manuella arbetet minskar. Möjligheten att
- 104 kombinera bokningssystemen och användningsprinciperna för fastigheternas
- 105 bastur och evenemanglokalerna utreds för att även medlemskåren ska ha
- 106 möjlighet att boka bastutider i fastigheterna medan invånarna har företräde och
- 107 betalar mindre.

"Jag sitter i en park i Helsingfors en sommareftermiddag och får plötsligt en oemotståndlig lust att bada bastu. Jag tar fram mobilen och kollar lediga och bokningsbara bastur i Tila-systemet. Jag bokar takbastun på Bistervägen 3, betalar den med mobilen för sommarjobbspengarna och strax är jag på väg mot Otnäs. Dörren går upp med koden jag fått och efter några drinkar är bastun varm".

Godkänd på delegationens möte 11/2016

110 **Gemensamt och eget – invånarorienterat boende**

111 **Mål och motiveringar**

112 Studentboende kan vara mer än bara ett tak över huvudet. Grannarna kan vara en
 113 vardagsgemenskap som stödjer invånarnas studieförmåga, förbättrar invånarnöjdheten
 114 och främjar Aalto-andan och den interkulturella kommunikationen. Ändå är det
 115 jämförelsevis få som i första hand vill bo i studentrum eller dela funktioner med andra¹.
 116 Enligt undersökningen Studenternas stad skulle det gemensamma boendet bli
 117 populärare framför allt om priserna var förmånligare och om det var möjligt att själv
 118 välja rumskamrater. På motsvarande sätt minskar det gemensamma boendets
 119 dragningskraft om utrymmena är ostädade, människorna främmande och om
 120 gemensamma spelregler saknas.²

121 AUS strävar efter att göra det gemensamma boendet populärare i det nuvarande
 122 bostadsbeståndet. Valet av hyresgäster utvecklas för att underlätta gemensamt boende.
 123 Fungerande modeller för gemensamt boende lanseras på bred front. Genom att göra
 124 det gemensamma boendet populärare kan man jämna ut efterfrågan på olika typer av
 125 bostäder. Målet är att det gemensamma boendet ska vara ett genuint eftertraktat
 126 alternativ för så många Aaltostuderande som möjligt.

127 AUS är en annorlunda bostadsaktör eftersom hyresgästerna också är medlemmar – på
 128 sätt och vis äger de alltså bostäderna. Därför försöker studentkåren ge hyresgästerna
 129 så stora påverkningsmöjligheter som möjligt när det gäller deras boende, utan att ge
 130 avkall på det långsiktiga tryggheten av bostadsegendomen. Hyresgästerna engageras
 131 direkt i riktlinjerna för utvecklingen av bostadsverksamheten – deras respons påverkar
 132 såväl hyrorna som servicenivån. Det är enkelt att påverka boendet vid AUS genom
 133 enkäter eller attraktiv invånarverksamhet där tröskeln att delta är så låg som möjligt.

134 **Åtgärder**

- 135 • AUS utreder och lanserar olika sätt att göra det gemensamma boendet populärare
 136 genom valet av hyresgäster. Det här kan till exempel betyda kompisbostäder för
 137 flera personer eller en begränsad möjlighet att påverka valet av rumskompisar i
 138 studentrum. Balansen mellan behovsorientering och gemenskapsfrämjande
 139 beaktas när åtgärderna väljs.
- 140 • Studentkåren utreder ensam eller i samarbete med andra aktörer fungerande
 141 metoder för att bygga upp samhörighet i boendegemenskapen och utforma
 142 gemensamma spelregler för en smidig vardag. AUS strävar efter att sprida god
 143 praxis och på det sättet främja gemensamt boende i det existerande
 144 bostadsbeståndet.
- 145 • AUS utvecklar heltäckande och systematiska sätt att utreda invånarnöjdheten och
 146 boendeservicens framgång, till exempel årliga enkäter om boendenöjdheten.

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>

Godkänd på delegationens möte 11/2016

147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157

Informationen utnyttjas för att utveckla AUS bostadsverksamhet, allokera renoveringar och bestämma hyresnivån.

- AUS utreder hur studentkårens hyror motsvarar hyresgästernas upplevelse av bostädernas bruksvärde. Utgående från utredningen utvecklas en modell där hyresgästernas upplevelse av bruksvärdet påverkar hyresnivån. Målet är att öka efterfrågan på mindre populära fastigheter genom att hyresnivån bättre motsvarar det upplevda bruksvärdet.
- Deltagandet i invånarverksamheten ökas genom att utreda och utveckla attraktivare sätt att delta. Invånarverksamhetens former förnyas och den görs genomslagskraftigare.

Godkänd på delegationens möte 11/2016

158 **Öppen och synlig bostadsservice.**

159 **Mål och motiveringar**

160 Uthyrningen av bostäder och lokaler ses som en stödverksamhet trots att den är AUS
161 mest centrala medlemstjänst. AUS bostadsverksamhet har fungerande webbtjänster
162 men informationen om boende och lokaler är fortfarande splittrad på flera plattformar.
163 AUS bostadsverksamhet utvecklas men framstegen får inte alltid den synlighet de
164 förtjänar.

165 Bostadsverksamheten ska lyftas upp till en mera synlig plats i centrum av AUS
166 verksamhet. Ett eget varumärke utvecklas för bostadsverksamheten och AUS
167 informerar aktivt om verksamheten. AUS bostadsverksamhet går in i en tid av radikal
168 öppenhet. Informationen med anknytning till bostäderna är lättillgänglig för alla
169 hyresgäster och potentiella hyresgäster.

170 **Åtgärder**

- 171 • Ett självständigt och karakteristiskt varumärke med anknytning till studentkåren
172 utvecklas för bostadsverksamheten.
- 173 • En tjänstedesignutredning genomförs om serviceprocesserna och
174 kommunikationen i AUS bostads- och fastighetsverksamhet. Utgående från
175 hyresgästernas behov utvecklas en enhetlig och kontrollerbar service- och
176 kommunikationshelhet där olika system och webbplatser sammanlänkas på ett
177 smidigt sätt.
- 178 • All nödvändig information är öppet tillgänglig för hyresgäster och potentiella
179 hyresgäster. Till exempel hyresgrunderna i de olika bostadsfastigheterna finns till
180 allas påseende. Informationen är lätt att hitta och den är aktuell, nödvändig och
181 strukturerad på ett ändamålsenligt sätt.
- 182 • Kommunikationen om bostadsverksamheten är en central del av AUS dagliga
183 kommunikation. Kommunikationen är interaktiv. AUS erbjuder fungerande
184 kanaler för den officiella kommunikationen om bostadsverksamheten och för
185 kontakten mellan hyresgästerna.

186
187
188