

Kiinteistöstrategia 2016-2021 (-2026)

## Sopivaa ja riittävästi – AYY:n kiinteistökanta vastaa kysyntää (2016-2026)

### Tavoite ja perustelut

Kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen vuokraaminen ja monipuolisten vapaa-ajan tilojen tarjoaminen ovat AYY:n keskeisimpiä jäsenpalveluita. Pääkaupunkiseudun vaikean asuntotilanteen vuoksi opiskelija-asunnoista on huutava pula. Samalla Aalto-yliopiston kampuksen keskittyminen, uudet raideliikenneyhteydet ja opiskelijoiden asumistoiveiden muutokset vaikuttavat AYY:n nykyisen kiinteistökannan houkuttelevuuteen. Kampuksen keskittyminen Otaniemeen lisää tarvetta monipuolisille vapaa-ajan tiloille.

AYY:n asuinkiinteistöomaisuutta kasvatetaan siten, että se vastaa sijainneiltaan, asuntotyypeiltään ja hintajakaumaltaan AYY:n jäsenten tutkittuja asumispreferenssejä. Kampuksen keskittymiseen reagoidaan luopumalla etäisimmistä ja kysynnältään heikoista asuntokohteista. Strategiakaudella luovutaan noin 350 asuntopaikan verran heikoimman kysynnän asuntokohteista ja rakennetaan ainakin 1350 uutta asuntopaikkaa. Tavoitteena on kasvattaa AYY:n asuntopaikkojen kokonaismäärää 30% vuoteen 2026 mennessä.

Otaniemen kampuksen uusiin asuntokohteisiin suunnitellaan vapaa-ajan tiloja, jotka vastaavat jäsenistön ja AYY:n piirissä toimivien opiskelijajärjestöjen tarpeita ja kysyntää.

### Toimenpiteet

- Teetetään preferenssiprofileihin perustuva kvantitatiivinen selvitys Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumispreferensseistä. Laaditaan selvityksen pohjalta AYY:n asuntojakaumatavoite, jossa huomioidaan niin asuntotyypit kuin niiden alueellinen jakautuminen.
- Selvitetään palvelumuotoilun keinoin erilaisten vapaa-ajan tilojen tarve. Selvityksessä huomioidaan myös mahdolliset uudet, vielä uupuvat tilatyypit, joilla voisi olla kysyntää perinteisten yhdistystilojen, kertavuokrattavien tilojen ja taloyhtiön yhteistilojen lisäksi. Selvityksen pohjalta laaditaan määrälliset tavoitteet ja suunnitteluohjeet uusille tilatyypeille.
- Vaikutetaan kaavoitus- ja maankäyttöpolitiikkaan Helsingissä ja Espoossa, jotta AYY saa riittävästi tonttimaata lisärakentamistavoitteidensa toteuttamiseksi. AYY:n lisärakentaminen kohdistetaan AYY:n kannalta keskeisille ydinalueille, joita ovat ainakin Otaniemen kampusalue, Leppävaara, Jätkäsaari.
- Luovutaan kohteista, joiden kysyntä on laskenut ja jotka sijaitsevat liian kaukana Otaniemen kampukselta. Kohteista luovutaan tavalla, joka maksimoi niiden tuoton AYY:lle.

## Asumis- ja tilapalveluiden digitalisointi

### Tavoite ja perustelut

Palveluiden digitalisoinnilla voidaan parantaa palvelukokemusta ja vähentää manuaalisen hallintotyön tarvetta. Domo-järjestelmän käyttöönotto kehitti merkittävästi AYY:n asuntojen vuokraustoimintaa. Kertavuokrattavien tilojen varaamiseen on käytössä Tila-järjestelmä, mutta prosessiin liittyy edelleen merkittävästi käsityötä muun muassa laskutuksessa, avainhallinnossa ja saunojen lämmityslistoissa. Talosaunojen vakiovuorojen varaaminen ja lämmityslistat hoidetaan asuntotoimistossa.

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

### Toimenpiteet

- Selvitetään, mitkä palvelut AYY:n tila- ja asuntotoiminnasta kannattaisi digitalisoida. Digitalisoinnin tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta ja vähentää manuaalista työtä.
- AYY:n asuntokohteissa sijaitsevien saunojen ja kertavuokrattavien tilojen lukitus- ja hallintajärjestelmiä kehitetään niin, että ne mahdollistavat prosessin digitalisoinnin. Ensisijaisesti tämä tehdään talojen remonttien yhteydessä.
- Tila-järjestelmää kehitetään ja siihen integroidaan maksujärjestelmä.
- Kehitetään talosaunojen varaus- ja käyttöperiaatteita niin, että saunojen käyttöaste nousee ja manuaalinen työ vähenee. Selvitetään mahdollisuutta yhdistää talosaunojen ja kertavuokrattavien tilojen varausjärjestelmiä ja käyttöperiaatteita niin, että jäsenistö voi varata myös talosaunoja, mutta asukkailla on niiden käyttöön etuoikeus ja halvempi hinta.

---

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

---

## Yhteisöllistä ja omaa – asukaslähtöistä asumista

### Tavoite ja perustelut

Opiskelija-asuminen voi olla enemmän kuin vain katto pään päällä. Opiskelija-asumisessa naapurit voivat olla arjen yhteisö, joka tukee asukkaiden opiskelukykyä, parantaa asumistyytyväisyyttä ja edistää Aalto-hengen syntymistä ja kulttuurien välistä kommunikaatiota. Silti verrattain harva haluaa ensisijaisesti asua solussa tai jakaa asumisen toimintoja muiden kanssa<sup>1</sup>. Opiskelijan kaupunki –tutkimuksen perusteella yhteisöllisen asumisen suosiota lisäisi ennen kaikkea edullisempi hinta ja mahdollisuus valita kämppekaverinsa. Vastaavasti suosiota vähentävät siivottomat tilat, vieraat ihmiset ja yhteisten pelisääntöjen puute.<sup>2</sup>

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

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

### Toimenpiteet

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

---

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

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

## Avointa ja näkyvää asuntopalvelua

### Tavoite ja perustelut

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

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

### Toimenpiteet

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