



IHMISIÄ, ASUNTOJA, TALOJA

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening

1919-2019



Seppo Nurmi



KIITOKSET

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen historiikin kirjoittaja, toimittaja Seppo Nurmi sai historiikin ohjausryhmältä vapaat kädet yhdistyksen 100-vuotisen tarinan kuvaamiseen. Toiveena oli, että myös vaikeista asioista kerrotaan mahdollisimman totuudenmukaisesti. Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys kiittää lämpimästi toimittaja Seppo Nurmea hienosta lopputuloksesta ja tarkasta perehtymisestä yhdistyksen historiaan. Teos kuvaa yhdistyksen tarinaa sovitulla tavalla ja sisältää sopivasti myös dramatiikkaa. Nurmi löysi aineistosta uutiset ja lukuisat haastattelut tekivät tarinasta elävää luettavaa. Yhdistys kiittää myös muita kirjan tekoon osallistuneita ja siihen haastateltuja henkilöitä arvokkaasta panoksesta hyvän lopputuloksen eteen.

Näin juhlan hetkellä Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys haluaa kiittää kaikkia entisiä ja nykyisiä työntekijöitään, hallituksiaan ja yhteistyökumppaneitaan yhdistyksen jäsenten hyväksi tehdystä työstä. Yhdistys kiittää myös jäsentalojen hallituksia ja isännöitsijöitä halusta ottaa vastaan oikeaa tietoa asukkaiden parhaaksi. Hyvään lopputulokseen tarvitaan meitä kaikkia.

TACK

Författaren av Österbottens Fastighetsförenings historik redaktör Seppo Nurmi fick av styrgruppen fria händer att beskriva föreningens 100-åriga berättelse. Önskemålet var att också svåra saker tas upp så sanningsenligt som möjligt. Österbottens Fastighetsförening framför sitt varma tack till redaktör Seppo Nurmi för det fina slutresultatet och den noggranna studien av föreningens historia. Verket beskriver föreningens historia på överenskommet sätt och innehåller även dramatik i lämplig mån. Nurmi hittade nyheter i materialet och de många intervjuerna gjorde berättelsen levande. Föreningen tackar också övriga som deltagit i utarbetandet av boken samt de intervjuade personerna för deras värdefulla insatser som bidrar till det goda slutresultatet.

Med anledning av jubileet vill Österbottens Fastighetsförening tacka alla sina tidigare och nuvarande arbetstagare, styrelser och samarbetsparter för det arbete de utfört för medlemmarnas bästa. Föreningen tackar också medlemshusens styrelser och disponenter för deras villighet att ta emot riktig information för invånarnas bästa. Vi behövs alla för att slutresultatet ska bli bra.



Teoksen kirjoittaja on toimittaja, YTM **Seppo Nurmi**. Hän on sanomalehti Pohjalaisen pitkäaikainen uutispäällikkö ja taloustoimittaja.

Författare till verket är redaktören, magister i samhällsvetenskaper **Seppo Nurmi**. Han är tidningen Pohjalainens långvariga nyhetschef och ekonomiredaktör.

Julkaisija

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening
© Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening ja Seppo Nurmi

Taitto: Jouko Keto

Käännökset ruotsiksi: Riitta Dahlback

Painopaikka

Waasa Graphics Oy 2019

SISÄLLYSLUETTELO



ESIPUHE	6
FÖRORD	8
TALONMISTAJILLA LUJA USKO SIIHEN, ETTÄ YHTEISVOIMIN ÄÄNI KUULUU	11
Vuokrien säännöstely hiersi pitkään	15
Kokous 7.3.1949: Vaasan Kiinteistöyhdistys uusi nimi	17
Liitto pyysi raha-apua yhdistyksiltä	17
Nimenmuutos palautettiin	17
Katurasitus ja vuokrataso hiertävät edelleen	17
Kaupungin kiinteistöyhdistyksiltä yhteinen kannanotto kaupungille	20
Vaasan Kiinteistöyhdistyksen johtokunta 4. huhtikuuta 1956	20
Suurperheiden lasten asemasta keskustelu	20
Vuokrasäännöstely päättyi 1.1. 1957	22
"Jalkakäytävien päällystäminen ei kuulu kiinteistöille"	22
UUTEEN NOUSUUN TUOREIN VOIMIN	29
Yhteistyömahdollisuudet mietittäväksi	30
Puhelin saatiin liiton myöntämän lainan ansiosta	30
Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso: Tontteja ja maavarantoa Vaasassa tarjolla riittävästi	31
Vaasan Sähkön hallitukseen asiakkaiden edustus?	33
Yhteistyö E-P:n kanssa nousi uuteen tarkasteluun	33
Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa päästiin lopulta sopimukseen	34
Toukokuussa 2004 yhteistyösopimus irtisanottiin yllättäen	35
Seinäjoki suuntasi Tampereelle, mutta jätti kertomatta sen Vaasaan	37
Uudeksi yhteistyösuunnaksi Kokkola ja Pietarsaari	37
Kiinteistöliiton uusi strategia sai tyrmäyksen	38
Koulutustilaisuuksissa lähes 500 henkilöä	38
Juhlavuosi 2009 oli myönteinen yhdistykselle	38
Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys uudeksi nimeksi	39
Oma toimisto ja toinen työntekijä, lopultakin	41
Järjestäytymisasteen nousu suurin Suomen kiinteistöyhdistyksistä	42
LINJAUKSET SADAN VUODEN TAKAA ANTAVAT EDELLEEN LUJAN POHJAN	45
Juhlivan kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja Jukka Kalliola kiittää	
vaasalaisia perustajajäseniä kaukonäköisyydestä	45
Uusi lainsäädäntö kiristää vaatimuksia	46
Ensimmäisen kerran puheenjohtajaksi 1985	46
Kiinteistöliitolta vahvaa tukea	48
Ukko Laurila pani itsensä peliin	48
VAASA SAI VAHVAN KIINTEISTÖYHDISTYKSEN, MONEN KILPAILIJAN KOHTALONA NUKAHDUS	51
Isännöitsijä Holger Kuni toi ruotsinkieliset kaksikieliseen yhdistykseen	51
ASUNTOKIINTEISTÖLIITON VAASAN OSASTON JA KIINTEISTÖYHDISTYKSEN YHDISTYMINEN ISO ASIA	55
Helmikuun 11. päivä vuonna 2010 oli merkittävä päivä, muistelee osaston viimeinen	
puheenjohtaja Alpo Aronen	55
Päätöstä ei syytä hävetä	55
Yhdistys purettiin velattomana	55
Sivutoimiset isännöitsijät lujilla	56
ARAVATUOTANTO TOI VAASAAN ASUKKAITA SEKÄ NÄYTTÄVYYTTÄ	57
AKL:n Vaasan osasto oli valtion tuella rakennettujen taloyhtiöiden edunvalvoja, muistuttaa	
isännöitsijä Roger Mattbäck	57
Isännöitsijäksi sattuman kautta	58
Kiinteistömies	59
PIENET KIINTEISTÖYHDISTYKSET TIUKOILLA, ISOILLA SUURET JÄSENMAKSUALENNUKSET	61
Bjarne Dahlback yritti liitohallituksessa turhaan saada muutosta aikaan	61
Uusi asunto-osakeyhtiölaki mullisti kiinteistöalan	62

Vahinkojen ennaltaehkäisy nyt taikasana	62
Osakkeenomistaja saa yhä tehdä korjauksia	63
KIINTEISTÖYHDISTYS EI OLE VAIN HARVOJEN TALONOMISTAJIEN KERHO	65
Kyse on kansanliikkeestä, joka pyrkii estämään asumiskulujen nousun, muistuttaa Ukko Laurila	65
POHJANMAAN KIINTEISTÖYHDISTYKSELLE ITSENÄISYYS ON PARAS VAIHTOEHTO	71
Sinisilmäisyys voi kostautua	72
Suuret saavat jäsenmaksuetua	72
Hienoa olla osa yhdistyksen historiaa	72
Ensimmäinen työntekijä sivutoiminen	72
AKL:n Vaasan osastosta lisäpotkua	74
Toisen työntekijän palkkarahoja kerätty yli 10 vuotta	75
ASEMAKAAVOJEN PIKKUTARKOISTA MÄÄRÄYKSISTÄ PÄÄSTÄVÄ EROON	77
Suomalaisten asumismenot edullisella tasolla	77
Asuntoja koko maassa lähes kolme miljoonaa	77
Suomalaisista asuu 70 prosenttia omistusasunnoissa	78
Kiinteistöliiton jäsentaloissa asukkaita liki kaksi miljoonaa	78
ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN LAINAT 2010-LUVULLA KOVASSA KASVUSSA	81
Kiinteistöliiton pääekonomistin Jukka Keron mukaan merkittävä osa selittyy uustuotannolla ja näiden taloyhtiöiden suurilla velkaosuuksilla	81
Järkeen vetoaminen epämuodikasta	82
KORJAUSTEN SIIRTÄMINEN EI TUO AITOJA SÄÄSTÖJÄ	85
Isännöitsijä Juha Hissa: laiminlyönti tulee päinvastoin kalliiksi	85
Vuokratontin ostohinta syytä selvittää	86
Isännöitsijät ja kiinteistöyhdistys eivät kilpaile	86
Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut laskussa	86
Jo kolmannes asuu vuokralla	87
SUOMEN VUOKRANANTAJAT: ASUMISEN TUKIEUROISTA OSA VALUU HYVÄOSAISILLE	87
VAASA NOSTAA TAAS TONTTIEN HINTOJA	88
MARIKA SIPILÄLLE TYÖ OLI MYÖS HYVÄ HARRASTUS	89
Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja vuosina 1995 – 1998	89
”POHJANMAAN KIINTEISTÖYHDISTYS HYVÄ SPARRAAJA VAASAN KAUPUNGISSA”	93
Indeksitalovertailut paljastavat kehityskohteet, myöntää kaupunginjohtaja Tomas Häyry	93
TUORE KIINTEISTÖLIITON TUTKIMUS: VAASAN SEUDUN JÄTEHUOLTO MAAN KOLMANNEKSI KALLEINTA	96
Vaasan asemassa hurja muutos parempaan suuntaan	97
SETTERBERGIN ASEMAKAAVA OLLUT ONNEKSI VAASALLE	99
Avarat puistokadut ja puistot kätkevät myös nykyajan rumat rakennukset, muistuttaa arkkitehti Heikki Aitoaho	99
Nojaako kaupunkikuva liiaksi vanhoihin rakennuksiin?	101
Kaupunkirakenteen hajoaminen näkyy	101
Vaasa välttynyt Turun taudilta	102
Hitaasta kasvusta ollut myös hyötyä Vaasassa	102
Kaavoitusmaksu hidastaa keskustan rakentamista	102
Onko Vaasa vanhoillinen?	102
ERINOMAISTA VASTINETTA POHJANMAAN KIINTEISTÖYHDISTYKSEN JÄSENMAKSUILLE	104
Naisklubin Seija Lähdemäki ja Pirkko Koskiahde ovat tyytyväisiä	104
KIINTEISTÖYHDISTYKSEN LINJA SAA VAHVAA TUKEA TUOREESTA JÄSENTUTKIMUKSESTA	106
Kiinteistöyhdistyksestä myös työnantajapalvelut	107
VAASAN SÄHKÖ JA VAASAN VESI TYYTYVÄISIÄ KIINTEISTÖYHDISTYKSEN KUMPPANEITA	109
Vuorovaikutus ollut eduksi molemmille, Hannu Linna ja Pertti Reinikainen sanovat	109
Vaasan Vesi kertoo muutoksista etukäteen kiinteistöilloissa	110
KIINTEISTÖYHDISTYKSELLÄ JA ASUKASYHDISTYKSILLÄ SAMA PÄÄMÄÄRÄ	112
Vaasassa 40 asukasyhdistystä	113

OMAN ASUNNON OSTAMINEN VAURASTUTTANUT SUOMALAISIA	115
Yhteiskunta kannustaa edelleen hankintaa veroeduilla, muistuttaa professori ja Osakesäästäjien keskusliiton puheenjohtaja Timo Rothovius	115
Osuva nimitys: kansan osake	115
Asunnon arvonnousu ei enää automaattista	116
Myös kansantaloudellista merkitystä	116
Professori suosii osakkeita sijoitusasuntojen sijasta	117
Notkahduksiin varauduttava	117
KOKKOLA JA VAASA TUOTTOVERTAILUN KÄRKIKAKSIKKO	118
Seinäjoki sijalla 14	118
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat vahvistumassa	119
Uusia asuntoja ennätystahtiin	119
Hintojen nousuvauhti kiihtyy	119
KANSAN OSAKKEEN JUURET 1800-LUVUN KAUPUNKILAISTUMISEN KOVASSA KASVUSSA	120
KOKKOLAA KEHITETÄÄN KUUNTELEMALLA ASUKKAITA	121
SEPÄNKYLÄN VETOVOIMA JATKUNUT TAKAVUOSIEN RYNTÄYKSEN JÄLKEENKIN	123
Nyt Mustasaaren kylistä muutetaan keskustajamaan	123
VAASAN KIINTEISTÖTUULI ON OMA TIEDOTUSLEHTI	125
SYKSYN TÄRKEIN KOULUTUSTAPAHTUMA KIINNOSTI	126
Kaukolämpö ja sähkö kallistuvat	126
Jätehuoltomaksut voivat halventua	126
SATAVUOTISJUHLASEMINAARIT PUREUTUIVAT AURINKOSÄHKÖÖN	129
Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen tilaisuudet kiinnostivat Vaasassa ja Kokkolassa	129
Aurinkoenergian tekniikka ei ole enää ongelma	129
”Akkuna valtakunnan verkko”	130
”Aurinkosähkö kiinnostaa”	130
”Annetaan muiden kokeilla”	130
”Ei lyö läpi meidän aikana”	130
”Vakavasti otettava vaihtoehto”	131
”Kallis, pitkä kuoletusaika”	132
KOKKOLAN KAUPUNGINVALTUUSTON PUHEENJOHTAJA BJARNE KALLIS:	
ASUNTOJEN KUNTOA SYYTÄ VAALIA, KOSKA VARALLISUUS ON NIISSÄ	133
Aurinkoenergia houkutteli juhlaseminaariin	133
Ylijäämänsähkön myynti pörssiin tulee kalliiksi	134
Ekologiset vaihtoehdot kiinnostavat	134
Ekologisuudesta asunnon valintaperuste	135
Toiveena puutaloja ja aurinkolämmitys	135
Paneelit autotallin katolle?	135
Aurinkosähkön hyödyntämiseen panostettava	136
KAKSI PITKÄAIKAISTA TOIVETTA TOTEUTUIVAT	137
KIINTEISTÖLIITON VAASAN LIITOKOKOUS VAATI ASUMISMENOJEN HILLITSEMISTÄ	140
Vaasassa taloyhtiöiden kiinteistöverot nousseet 74 prosenttia 10 vuodessa	140
KIINTEISTÖLIITON ANSIOMERKIT POHJALAISMAAKUNTIIN	143
SUOMALAISEN TALONOMISTAJAYHDISTYKSEN, KIINTEISTÖYHDISTYKSEN JA AKL VAASAN OSASTON PUHEENJOHTAJAT JA HALLITUKSEN JÄSENET	144
TIIVISTELMÄ	147
SAMMANFATTNING	152
HAASTATTELUT JA KIRJALLISET LÄHTEET	157
KUVAT	159

ESIPUHE



Talonomistajien äänitorvesta asukkaiden edunvalvojaksi. Matka on kestänyt tähän mennessä sata vuotta, mutta perustamisajankohdan tavoitteet ovat edelleen keskeisessä roolissa parikin kertaa nimeään muuttaneen yhdistyksen toimintatavoissa.

Kun 23 suomenkielistä talonomistaja-vuokranantajaa päätti perustaa omaa etuaan ajamaan yhdistyksen marraskuussa 1919, muita vaihtoehtoja ei juuri ollut. Syntyi Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys ry.

Vetoomuksista huolimatta yksittäisten talonomistajien toiveet ja suoranaiset vaatimukset eivät juuri olleet saaneet vastakaikua ennen voimien yhdistämistä.

Teollistumisen vahvaa nousukautta eläneessä ruotsinkielienemmistöisessä Vaasassa ei 1900-luvun alussa kiinnitetty huomiota siihen, miten yksittäinen kielivähemmistöön kuuluva talonomistaja pärjäsi.

Esimerkiksi talonomistajia rasittaneet katurasituskysymykset eivät nousseet kaupungin päättäjien keskuudessa vakavan keskustelun aiheeksi.

Vaasan johdolle riitti tuolloin se, että ympäröivän maakunnan kunnista tuleville sadoille ihmisille löydettiin ylipäänsä katto pään päälle ja työpaikka kaupungin monista tehtaista ja muista yrityksistä.

Sopimuskirjan mukaan perustetun V.S.T.O.Y:n tarkoituksena oli yhteen liittymisen kautta valvoa paikkakunnalla kiinteistönomistajien yhteisiä etuja.

Merkille pantavaa ja kaukonäköistä oli sekin, että sata vuotta sitten sääntöihin pantiin myös pykälä, jonka mukaan yhdistyksen tehtävä on "edistää tietojen leviämistä jäsenten keskuuteen tutustuttamalla voi-

massa oleviin, kiinteistöjä koskeviin lakeihin ja asetuksiin".

Uuden yhdistyksen puheenjohtajan, talonomistaja **Jaakko T. Turjan** allekirjoittama hakemus yhdistysrekisteriin jätettiin 15. joulukuuta 1919.

Sosiaalhallitus hyväksyi sen kolme kuukautta myöhemmin 29. maaliskuuta seuraavana vuonna.

Vaikka kaupungissa oli nyt molemmilla kieliryhmillä omat yhdistyksensä, kaupungin suuntaan esiinnyttiin yleensä yhdessä ja samoja päämääriä ajaen.

Haasteita riitti myöhemminkin. Esimerkiksi 18. lokakuuta 1946 yhdistyksen kokous, jossa oli mukana 34 jäsentä, keskusteli vuokratilanteesta eli "vuokrasäännöstelystä, josta johtuu kiinteistönomistajien täysin kestämaton taloudellinen tilanne".

Kokouksen hyväksymän kannanoton mukaan vaasalaiset talonomistajat "ovat jyrkästi ja yksimielisesti sillä kannalla, että ellei indeksin mukaisesti vuokrien korotuksiin suostuta, talonomistajat ovat pakotetut ja valmiit kaikkiin voimakeinoin pyrkimään ratkaisuun".

Yhteistyötä tehtiin myös muissa kysymyksissä. Vaasan katujen luokituksesta puhuttiin esimerkiksi helmikuussa 1948. Paikalla oli ruotsinkielisiä talonomistajia 25 ja suomenkielisiä 15.

Muualla Suomessa tehtyjen muutosten rohkaisemana myös Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistyksen nimi päätettiin muuttaa Vaasan Kiinteistöyhdistykseksi yleisessä kokouksessa maaliskuun alussa 1949. Paikalla oli 18 jäsentä.





Nimenmuutosta suurempi uudistus oli kuitenkin se, että uusittujen sääntöjen mukaan yhdistys ajaa jatkossa sekä kiinteistönomistajien että asunto-osakkaiden etua.

Toisin sanoen jäseneksi pääsi muutoksen jälkeen henkilö, joka omistaa asuntonsa hallintaan oikeuttavat osakkeet sekä taloyhtiöt, jotka omistavat itse rakennuksen.

Taloyhtiöiden asema on sittemmin ollut hallitseva, joskin myös vuokranantajilla on ollut edelleen sijansa kiinteistöyhdistyksessä.

Vuosikymmeniä hiertänyt vuokrasäännöstely päättyi vuoden 1957 alussa. Se otettiin vastaan myönteisenä asiana, koska säännöstely oli rasittanut erityisesti talonomistajia.

Huomionarvoista on kuitenkin se, että Vaasan Kiinteistöyhdistys asettui kannattamaan pidättyväistä korotuslinjaa ja välttämään häätöjä. Tiedossa oli vuokralaisten heikko taloustilanne.

Vuokrasäännöstelyn purkamisen jälkeen yhdistyksen toiminta hiipui niin, ettei enää 1960-luvun alkupuolella saatu kokouksiin vaadittavaa määrää osanottajia.

Hiljaisten vuosien jälkeen toiminta lähti uuteen nousuun 1980-luvulla, kun samanmieliset Jukka Kalliola, Holger Kuni ja Markku Törmä pistivät pyörät taas pyörimään.

Samalla ryhdyttiin selvittämään yhteistyötä laajemmalla maantieteellisellä alueella. Vuonna 1986 keskusteltiin Kokkolassa mm. sivutoimisen toiminnanjohtajan palkkaamisesta Vaasan, Pietarsaaren ja Kokkolan alueille.

Jäsenmääräkin lähti vähitellen kasvuun. Vuoden 1988 lopussa jäseniä oli 49 ja vuotta myöhemmin 55.

Asuntokiinteistöliiton Vaasan osaston ja Vaasan Kiinteistöyhdistyksen yhdistyminen toi uutta vauhtia 1990-luvulla, ja vuosikymmenen lopulla käynnistettiin yhteistyökeskustelut Seinäjoella toimivan Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa.

Yhteistyösopimus allekirjoitettiin helmikuussa 2003, mutta seinäjokelaiset irtisanoivat sen yllättäen runsaan vuoden kuluttua toukokuussa 2004.

Jonkinlainen yllätys vaasalaisille oli sekin, kun vielä yhteistyösopimuksen voimassa ollessa Seinäjoen yhdistys lähetti jäsenilleen kirjeen, jossa kerrottiin uuden yhteistyösuunnan löytyvän Tampereelta.

Eroa ei jääty Vaasassa murehtimaan, vaan seuraavaksi yhteistyötä haettiin Keski-Pohjanmaalta. Ratkaisu osoittautui oikeaksi, sillä vuoden 2018 lopussa Kokkolanseudulla oli yli 90 taloyhtiöjäsentä.

Laajentumisen seurauksena yhdistys muutti myös nimensä muotoon Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening.

Pitkän historian alussa 23 talonomistajaa päätti yhdistää voimansa. Nyt sata vuotta myöhemmin voidaan todeta, että vaikutusvaltaiseen yhdistykseen kuuluu lähes 650 taloyhtiötä ja niissä asuu yli 25 000 ihmistä.

Alkuperäiset tavoitteet on saavutettu, mutta työ jatkuu uusien haasteiden parissa.

Esitän historiikkihankkeen ohjausryhmälle, Alpo Aronen, Bjarne Dahlback, Jukka Kalliola, Holger Kuni ja Arto Saarikoski, parhaat kiitokset saamastani tuesta sekä hyvistä ideoista ja neuvoista kirjan toteuttamisessa.

Seppo Nurmi

FÖRORD



Från husägarnas språkrör till invånarnas intressebevakare. Resan har hittills pågått i hundra år, men målen från tiden för grundandet har fortfarande en central roll i arbetsformerna för föreningen, som också bytt namn ett par gånger.

Då 23 finskspråkiga husägare-hyresvärdar beslutade grunda en förening för att driva sina intressen i november 1919, fanns det egentligen inga andra alternativ och Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys ry föddes.

Trots vädjanden hade enskilda husägares önskemål och direkta krav inte fått gehör innan krafterna förenades.

I Vasa, som hade svenskspråkig majoritet och som genomlevde ett starkt uppsving, fäste man inte i början av 1900-talet uppmärksamhet på hur en enskild husägare som hörde till den språkliga minoriteten klarade sig.

Till exempel de för husägarna tunga gatubelastningsfrågorna lyftes inte upp till seriös diskussion av stadens beslutsfattare.

För Vasas ledning räckte det vid den tiden att de hundratals människor som kom till staden från den omgivande landsbygdens kommuner fick tak över huvudet och en arbetsplats i stadens många fabriker och andra företag.

Enligt avtalsdokumentet var syftet för Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys att med förenade krafter bevaka ortens fastighetsägares gemensamma intressen.

Anmärkningsvärt och framsynt var också att man för hundra år sedan intog en paragraf i stadgarna, enligt vilken föreningens uppgift var att främja spridning av

information bland medlemmarna genom att göra dem bekanta med ikraftvarande lagar och förordningar som gäller fastigheter.

Den av den nya föreningens ordförande husägaren **Jaakko T. Turja** undertecknade ansökningsregistret inlämnades den 15 december 1919.

Socialstyrelsen godkände ansökan tre månader senare, den 29 mars följande år.

Trots att stadens båda språkgrupper nu hade sina egna föreningar, agerade man vanligen tillsammans och drev samma mål i förhållande till staden.

Utmaningar fanns det gott om också senare. Till exempel på föreningens möte den 18 oktober 1946, där 34 medlemmar deltog, diskuterades hyressituationen, det vill säga "hyresregleringen, som orsakade fastighetsägarna en helt ohållbar ekonomisk situation". (fri översättning)

Enligt ställningstagandet som mötet godkände förde husägarna i Vasa kraftigt och enhälligt fram att om indexenliga hyresförhöjningar inte godkänns, är husägarna tvungna och beredda att sträva efter en lösning med alla kraftmedel.

Samarbete idkades också i andra frågor. Vasas gatuklassificering diskuterades till exempel i februari 1948. På plats fanns 25 svenskspråkiga och 15 finskspråkiga husägare.

Uppmuntrad av förändringar som gjorts på andra håll i Finland beslutade också Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys ändra sitt namn till Vaasan Kiinteistöyhdistys på det allmänna mötet i början av mars 1949. På plats fanns 18 medlemmar.



En större förändring än namnändringen var emellertid att föreningen enligt de förnyade stadgarna i fortsättningen skulle driva både fastighetsägarnas och bostadsaktieägarnas intressen.

Med andra ord, efter förändringen kunde en person som äger aktierna som berättigar till besittning av sin bostad samt husbolag som äger själva byggnaden bli medlemmar i föreningen.

Husbolagens ställning har sedermera varit dominerande, även om hyresvärdarna fortsättningsvis har behållit sin position i fastighetsföreningen.

Hyresregleringen, som varit en belastning under flera årtionden, upphörde i början av år 1957. Detta mottogs som en positiv sak, eftersom regleringen varit belastande i synnerhet för husägarna.

Anmärkningsvärt är emellertid att Vaasan Kiinteistöyhdistys understödde en återhållsam höjningslinje och undvikande av vräkningar. Man var medveten om hyresgästernas svaga ekonomiska situation.

Efter att hyresregleringen slopats tynade föreningens verksamhet och i början av 1960-talet fick man inte längre ihop det antal deltagare som krävdes på mötena.

Efter de tysta åren fick verksamheten nytt uppsving på 1980-talet, då de likasinnade Jukka Kalliola, Holger Kuni och Markku Törmä åter satte hjulen i rullning.

Samtidigt började man utreda samarbete på ett större geografiskt område. År 1986 diskuterade man i Karleby bland annat om anställning av en verksamhetsledare i bisyssla för områdena Vasa, Jakobstad och Karleby.

Även medlemsantalet började småningom växa. I slutet av år 1988 var medlemsantalet 49 och ett år senare 55.

Sammanläggningen av Bostadsfastighetsförbundets Vasaavdelning och Vasa Fastighetsförening gav ny fart på 1990-talet och i slutet av årtiondet inleddes samarbetsdiskussioner med Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys i Seinäjoki.

Samarbetsavtalet undertecknades i februari 2003, men Seinäjokiborna sade överraskande upp det efter drygt ett år i maj 2004.

Det var också en överraskning för Vasaborna att Seinäjoki föreningen ännu medan samarbetsavtalet var i kraft sände ett brev till sina medlemmar, där man berättade att man nu hittat en ny orientering för samarbete i Tammerfors.

I Vasa sörjde man inte över separationen, utan började söka samarbete i Mellersta Österbotten. Lösningen visade sig vara riktig, för i slutet av år 2018 var antalet husbolagsmedlemmar över 90 i Karlebyregionen.

Som en följd av utvidgningen ändrade föreningen också sitt namn till Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening.

I början av föreningens långa historia beslutade 23 husägare att förena sina krafter. Nu hundra år senare kan man konstatera att till den inflytelserika föreningen hör nästan 650 husbolag och i dem bor över 25 000 personer. De ursprungliga målen har uppnåtts, men arbetet fortsätter med nya utmaningar.

Jag vill rikta ett varmt tack till historikprojektets styrgrupp Alpo Aronen, Bjarne Dahlback, Jukka Kalliola, Holger Kuni och Arto Saarikoski för det stöd och goda idéer och råd jag fått vid förverkligandet av boken.

Seppo Nurmi

Me allekirjoittaneet olemme so-
pineet ja päättäneet, tänä päi-
vänä, perustaa Vaasankaupun-
kän suomalaisten talonomista-
jain yhdistyksen, jonka omakä-
tisillä nimikirjoituksilla vahvis-
tamme.

Vaasassa marrask. 16 p:nä 1919.

Nimi.	Paikka.	Sisaan- koy. mark.
Vilho Halli.	Huonotink. 20.	10. -
Salomon Niinimaa.	Kasarmink. 27.	10. -
Tuomas Järvenpää.	Kasarmink. 24.	10. -
J. F. Furja.	Pitäkät. 50.	10. -
Johan Kalijärvi.	Pitäkälakidont. 64.	10. -
Antton Valkkuri.	Kouluk. 57.	10. -
J. Kaliti.	Korkeakoulu. 26.	10. -
W. A. Käsämä.	Kasarmink. 19.	10. -
A. O. Kalijärvi.	Kiomiekenk. 4.	10. -
J. F. Kinnunen.	Pitäkät. 54.	10. -
M. Tammela.	Kivestiepuolek. 12.	10. -
Kas. Louk.		110. -

J. H. Mäkelä.	Pitäkälakidont. 52.	10. -
Robert Lehtinen.	Kauppapuistikko. 17.	10. -
J. Palmisanta.	Pitäkälakidont. 14.	10. -
M. Tainio.	" " 69.	10. -
J. A. Pikkinen.	Klemetink. 7.	10. -
J. Rakkuri.	Uusik. 14.	10. -
Osvo Tuomela.	Kouluk. 35.	10. -
J. Lassila.	Raastumink. 1.	10. -
J. Järvi.	Talitehtaan. 28.	10. -
H. Halttonen.	Korkeakoulu. 18.	10. -
A. Kivinen.	Kauppapuistikko. 9.	10. -
J. Orrenmaa.	Klemetink. 29.	10. -
Kas. Louk.		230. -

Päätetty raastonhoitajalle 24/10-19.

Jäljennöksen oikeaksi todittamme:

J. H. Mäkelä

J. Jakkonen

Kaksikymmentäkolme
vaasalaista talonomistajaa
allekirjoitti 16. marraskuu-
ta 1919 Sopimus Kirjan,
joka oli lähtölaukaus
Vaasan Suomalaisen
Talonmistaja Yhdistyksen
perustamiselle.

TALONOMISTAJILLA LUJA USKO SIIHEN, ETTÄ YHTEISVOIMIN ÄÄNI KUULUU



Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistyksen syntysanat lausuttiin 16. marraskuuta 1919

Katujen kunnossapidon kohtuuttomiin kustannuksiin ja alhaisiin vuokratuottoihin Vaasassa kyllästyneet talonomistajat päättivät perustaa vuoden 1919 lopulla oman yhdistyksen etujärjestökseen.

Talonomistajia harmitti erityisesti se, että he joutuivat huolehtimaan kesät talvet katujen puhtaanapidosta ja kunnossapidosta, vaikka kaikki kaupunkilaiset ja muut kulkijat niitä pääosin käyttivät.

Yhdistyksen perustajat uskoivat, että yhdessä esiintymällä heidän äänensä tulee kuulluksi kaupungin päättäjien keskuudessa.

Yhdistyksen ensisijainen tarkoitus oli toisin sanoen "yhteen liittymisen kautta valvoa Vaasan kiinteistöjen omistajain yhteisiä etuja".

Yhdistyksen perustamisesta päätettiin kokouksessa 16. marraskuuta 1919. Paikalla oli 23 talonomistajaa. He vahvistivat sopimusasiakirjan nimikirjoituksellaan.

Sopimus Kirja: **"Me allekirjoittaneet olemme sopineet ja päättäneet tänä päivänä perustaa Vaasan-kaupunkiin suomalaisten talonomistajain yhdistyksen, jonka omakätisillä nimikirjoituksilla vahvistamme. Vaasassa marrask. 16:p:nä 1919."**

Vilho Salli Klemetink. 20
Salomon Niinimaa Kasarmink. 27
Tuomas Järvenpää Kasarminkatu 24
J.T. Turja Pitkäk. 55
John. Kalijärvi Pitkälähdenk. 64
Anton Vakkuri Kouluk. 37
J. Lahti Korsholmanp. 26
J.E. Nisumaa Kasarmink. 19
E.O. Kalijärvi Ajomiehenk. 4
J.T. Kinnunen Pitkäk. 54
M. Tammela Kirvesmiehenk. 12
J.H. Miilumäki Pitkälähdenk. 82
Robert Lehtinen Kauppapuistikko 17
J. Salmiranta Pitkälähdenk. 14
M. Vainio Pitkälähdenk. 69
J.E. Pukkinen Klemetink. 7
J. Kakkuri Uusikatu 14
Oskari Tuomela Koulukatu 35
J. Lassila Raastuvank. 1
J. Järvi Tiilitehtaank. 28
M. Aaltonen Korsholmanp. 15
M. Kivinen Kauppapuistikko 4
J. Orrenmaa Klemetink. 29



Vaasalaisen taidemaalari Eemu Myntin (1890-1943) teos Näkymä Kuntsin satamaan (sisäsatamaan) 1919.

Allekirjoittajat eivät olleet mitä tahansa kaupunkilaisia. He muodostivat suomenkielisen väestön varakkaimman ryhmän, jolla oli mahdollisuus rakennuttaa asuintaloja vuokrakäyttöön.

Asunnoista oli teollistuvassa Vaasassa huutava pula, koska yhteiskunnallisen kehityksen seurauksena suuri osa maaseudun väestä lähti hakemaan Pohjanmaallakin parempia elinolosuhteita kaupungeista 1900-luvun ensimmäisinä vuosikymmeninä.

On syytä myös muistaa, että aina 1960-luvulle saakka talonomistajan ammattinimikettä saattoi käyttää ainoastaan henkilö, joka ammatillisena rakennutti ja ylläpiti asuintaloja sekä vuokrasi niistä asuntoja kaupungeissa.

Perustavassa kokouksessa hyväksyttiin myös Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistyksen V.S.T.O.Y:n säännöt. Pykäliä oli yhteensä kymmenen.

Yhteisten etujen vaalimisen lisäksi yhdistyksen tarkoituksena oli sääntöjen mukaan "edistää tietojen leviämistä jäsentensä keskuuteen tutustuttamalla voimassa oleviin kiinteistöjä koskeviin lakeihin ja asetuksiin".

Niin ikään tarkoitus oli "keskustelujen ja esitelmien kautta herättää jäsenissään harrastusta rakennusteknillisiin ja asuntopoliittisiin kysymyksiin."

V.S.T.O.Y:n tarkoituksiin listattiin lisäksi se, että "yhdistys voi ottaa vastaan lahjoja ja testamentteja sekä omistaa kiinteistöjä.

Sääntöjen mukaan johtokunta valitsee keskuudestaan esimiehen, varaesimiehen, rahastonhoitajan ja sihteerin. Niin ikään todetaan, että johtokunnan tehtävä on täydellä vastuulla hoitaa yhdistyksen asioita, kokousten päätösten mukaisesti.

"Yhdistyksen vuosikokous pidetään sääntöjen mukaan viimeistään maaliskuussa ja ylimääräisiä kokouksia niin usein kuin Johtokunta pitää sitä tarpeellisena tahi, kun vähintään 5 jäsentä sitä Johtokunnalta kirjallisesti anoo."

"Kutsumus kokouksiin ja muut tiedonannot ilmoitetaan joissakin paikkakunnan suomalaisissa sanomalehdissä, vähintään 5 päivää ennen kokousta tahi tapausta."



Talonomistajayhdistyksen perustamissopimuksen ensimmäinen allekirjoittaja oli talonomistaja Vilho Salli osoitteesta Klemetinkatu 20.

"Kiireellistä laatua olevissa asioissa voidaan myöskin käyttää kutsukortteja, viimeistään päivää ennen kokousta."

"Äänestyksessä on jokaisella yksi ääni. Saapuvilla oleva jäsen saapi äänestää valtakirjalla yhden poissaolevan puolesta ja äänten tasan sattuessa voittaa se puoli, jota puheenjohtaja kannattaa, vaaleissa arpa."

Yhdistyksen sopimusasiakirjan ensimmäinen allekirjoittaja 16. marraskuuta 1919 oli talonomistaja **Vilho Salli** osoitteesta Klemetinkatu 20. Taloryhmä on edelleen paikoillaan.

Talonomistajayhdistyksen perustamista varten kokoon kutsutussa kokouksessa Naisklubin huoneistossa avauspuheenvuoron käytti asioitsija, herra **J. Lappi-Seppälä**. Hänet valittiin myös kokouksen puheenjohtajaksi.

Ilmoitus yhdistyksen merkitsemiseksi yhdistysrekisteriin jätettiin Vaasan kaupungin maistraattiin 15. joulukuuta samana vuonna.

Sen allekirjoitti yhdistyksen esimies, puheenjohtaja, talonomistaja **Jaakko T. Turja**, ja maistraattiin paperin

toimitti talollinen, yhdistyksen sihteeri **Jaakko Kakkuri**.

Yhdistyksen hallituksessa istuivat tuolloin Turjan ja Kakkurin lisäksi **Matti Kivinen**, **John Lassila** ja **Tuomas Järvenpää** sekä varajäsenet **Oskar Tuomela** ja Vilho Salli.

Seuraavana keväänä 29. maaliskuuta vuonna 1920 Sosialihallitus lopulta hyväksyi yhdistyksen merkittäväksi yhdistysrekisteriin.

Yhteiskunnallinen tilanne oli yhdistyksen perustamisen aikaan vielä epävakaa. Olihan Suomi tuolloin vasta toipumassa edellisvuoden sisällissodasta.

Eduskunnan äänestyksen jälkeen **K.J. Ståhlberg** aloitti myös vuonna 1919 maan ensimmäisenä presidenttinä. Vasta mittavilla viljaostoilla kyettiin tuolloin nujertamaan Suomea pitkään piinannut nälänhätä.

Pitää myös muistaa, että Vaasassa oli vielä tuolloin ruotsinkielisten asukkaiden enemmistö.

Kiinteistöliiton edeltäjän Suomen Asuntokiinteistöliiton toimintaa pidettiin yllä myös jatkosodan aikana. Vuoden 1942 vuosikokousillalliselle osallistuivat mm. arkkitehti Ole Gripenberg (edessä vas.) Vaasan Suomalaisen Talonmistaja Yhdistyksen edustajana toimitusjohtaja U.A Lanamäki (kolmas vas.) sekä liiton puheenjohtaja valtioneuvos Väinö Kivi (oikealla).



Vuokrien säännöstely hiersi pitkään

Vaasan Suomalaisen Talonmistaja Yhdistyksen jäsenten ylivoimaisesti suurin murheenaihe oli asuintalojen heikko kannattavuus vielä 1940-luvun loppupuolella.

Esimerkiksi kokouksessa, jossa oli mukana 34 yhdistyksen jäsentä, käsiteltiin 18. lokakuuta 1946 "nykyisestä vuokratilanteesta johtuvaa kiinteistönomistajien täysin kestäväntöntä taloudellista tilannetta".

Kokous päättikin esittää yksimielisesti Suomen Asuntokiinteistöliiton kautta valtioneuvostolle seuraavaa:

- " 1. Talojen kannattavuus on alhaisten vuokrien takia niin ilmeinen, ettei vuokratyönsäntymyksen ratkaisu enää siedä hetkenkään viivytystä."
- " 2. Vaasan suomalaiset talonmistajat ovat jyrkästi ja yksimielisesti sillä kannalla, että ellei indeksin mukaisesti vuokrien korotuksiin suostuta, talon omistajat ovat pakotetut ja valmiit kaikkiin mahdollisiin voimakeinoin tähän ratkaisuun pyrkimään."
- " 3. Koska vuokratyönsäntymyksen myönteisen ratkaisun esteenä on yksinomaan valtiovallan kielteinen asenne, ovat Vaasan suomalaiset talonmistajat

päättäneet, ellei myönteistä ratkaisua nopeasti aikaansaada, ryhtyä veronmaksulakkoon valtioverojen kohdalta."

Myös talonmiehiä koskevasta työehtosopimuksesta keskusteltiin Suomen Työläisliiton esityksen pohjalta. Kokouksen asettama komitea totesi, että "mikäli talonmiehille on maksettava elintarvikekorttien anomuslomakkeiden jakelusta talon asukkaille, jakelun voivat hoitaa vuokralaiset tai sitten he hakevat lomakkeensa itse talon isännöitsijältä.

Lopuksi kokous keskusteli uusien jäsenten hankkimisesta yhdistykselle.

Pöytäkirjan mukaan "yhdistyksen puheenjohtaja johtaja **A. Lepistö** mainitsi sihteerin lähettäneen kuluvan vuoden aikana 335 kpl kiertokirjeitä talonmistajille. Kirjeissä heitä oli kehoitettu liittymään jäseneksi yhdistykseen. Saatiin ainoastaan 5 uutta jäsentä".

Itse kokouksessa yhdistykseen liittyi pöytäkirjan mukaan 11 uutta jäsentä.

Myös nuohouksesta talonmistajayhdistysten kokouksissa puhuttiin paljon. Esimerkiksi 17. tammikuuta 1949 pidetyssä vaasalaisten talonmistajayhdistysten kokouksessa nuohous nousi pääosaan.



Wolffin talo Vaasan torin reunalta joutui väistymään Viljo Revellin suunnitteleman Rewell Centerin tieltä 1960-luvun alussa.



Wolffin talon paikalle rakennettu Rewell Center on yksi Suomen suurimpia kauppakeskuksia. Siellä käy vuosittain noin neljä miljoonaa asiakasta.

Kokous vastusti nuohoustaksojen korotuksia ja oli sitä mieltä, että nuohouskertoja saisi vähentää joka toista kuukautta käsittäviksi.

"Nuohoojat saivat osakseen ankaraa arvostelua, sillä todettiin myös, että useassa tapauksessa he veivät maksun, vaikka eivät ole sillä kertaa toimittaneetkaan nuohousta kaikessa laajuudessa, sekä että heidän ammattitaitonsakin on kovin kyseenalaista", todetaan pöytäkirjassa.

Kokous 7.3.1949:

Vaasan Kiinteistöyhdistys uusi nimi

Lähes 30 vuotta toiminut Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys ry oli tarkoitus siirtää nimenä historiaan yhdistyksen yleisen kokouksen päätöksellä 7. maaliskuuta 1949.

Tilaisuuteen osallistui 18 jäsentä.

Kokousvalintojen jälkeen otettiin "käsittelyn alaiseksi uusi sääntöehdotus, joka kohta kohdalta käytiin läpi ja hyväksyttiin yksimielisesti. Yhdistyksen tähänastinen nimi Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys päätettiin muuttaa Vaasan Kiinteistöyhdistys -nimiseksi".

Liitto pyysi raha-apua yhdistyksiltä

Pöytäkirjan mukaan "lisäksi puheenjohtaja Antti Lepistö luki liitolta saapuneen kirjelmän, jossa liitto selostaa toimintaansa sekä valittaa huonoa taloudellista tilaansa vedoten kiinteistöpiireihin raha-avustuksen järjestämiseksi kiinteistön suuruuden mukaisesti."

Kirjelmässä mainitaan lähemmin perusteet ja toivottavat avustus- eli lahjoitusmäärät, pöytäkirjassa todetaan.

Kokous jätti asian johtokunnan huoleksi ja totesi, että hankkikoon se liitolta tarpeellisen määrän talonomistajille jaettavaksi painettua liiton avustuskavaketta.

Nimenmuutos palautettiin

Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistyksen johtokunta joutui palaamaan nimenmuutos- ja sääntöasiaan uudelleen kokouksessaan 26. tammikuuta 1950.

Oikeusministeriön yhdistysrekisteritoimisto oli nimittäin palauttanut korjattavaksi uudet sääntöehdotukset. Ministeriö muistutti myös siitä, että uusien sääntöjen hyväksyminen vaatii kahden kokouksen päätöksen.

Korjauksia jouduttiin tekemään vielä johtokunnan kokouksessa 22. maaliskuuta samana vuonna. Samassa kokouksessa päätettiin myös osallistua kesäkuussa Vaasassa järjestettävän Suomen Asuntokiinteistöliiton liittokokouksen järjestelyihin ja kustannuksiin.

Päivästä kuului kuitenkin ruotsinkieliselle kiinteistöyhdistykselle, jonka perustamisesta oli kulunut 50 vuotta.

Kesäkuun toisena päivänä vuonna 1950 pidetyssä johtokunnan kokouksessa saatiin lopulta todeta, että oikeusministeriö on hyväksynyt yhdistyksen sääntömuutokset ja nimi on tästä lähtien Vaasan Kiinteistöyhdistys ry.

Katurasitus ja vuokrataso hiertävät edelleen

Vaikka katurasitus oli talonomistajien suurin murheaihe 1920-luvulle tultaessa, siitä ei päästy eroon edes 1950-luvulla.

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen vuosikokous keskusteli aiheesta myös 28. maaliskuuta 1951. Kokous tuli siihen lopputulokseen, että muutos on pakko saada aikaan, koska katurasitus rasittaa oikeudettomasti edelleen yksinomaan talonomistajia.

Kokouksen mielestä taakkaa on jaettava kaikille veronmaksajille. Myöskään vuokrarintamalla ei juuri ole ollut ilonaiheita.

Yhdistyksen vuosikertomuksessa vuodelta 1951 sanotaan suoraan, että "edelleenkin kiinteistöpiirit varsinkin vanhempien talojen osalta saavat kärsiä vääryyttä, sillä ne vuokrain korotukset, jotka kuluneena toimintavuonna astuvat voimaan, eivät merkitse vielä paljoakaan parannusta".

"Näyttää myös siltä, että saamme jatkuvasti kantaa joka suhteessa raskaimman taloudellisen taakan. Olisikin jo korkea aika saada vähitellen koko vuokrasäännöstely kumoon."

Kaavake aatteellista yhdistystä koskevaa, yhdistysrekisteriin tehtävää muutosilmoitusta varten.

(Ilmoitus, joka on maksuton, annettakoon kolmin kappalein.)

Oikeusministeriön diariomnumero

Paikallisviranomaisen diariomnumero

Tuonut Saapunut oikeusministeriöön

Tuonut Saapunut paikallisviranomaiselle

23 p:nä Toukuu kuuta 19 49

20 p:nä Toukuu kuuta 19 49

Vaasan maistraatti

Olan Kello

Yhdistyksen uusi rekisterinumero 54749 **Merkitty:**

Yhdistysrekisteriin siv.

260/191

Paikallishuetteloon siv.

Päätös:

Oikeusministeriö on hyväksynyt nämä sääntöjen ja nimenkirjoittajain muutokset merkittäväksi yhdistysrekisteriin.

Helsingissä, oikeusministeriössä 28 p:nä maalisk. kuuta 19 50.

Toimistopäällikkö

OC

Vaasan H.

Muutosilmoitus yhdistysrekisteriin.

Oikeusministeriö

ilmoitetaan täten yhdistysrekisteriin merkittäväksi muutos, joka jotka koske

jälempänä mainittua yhdistystä:

Yhdistyksen nimi: Vaasan Suomalainen Talonmistaja Yhdistys

V.S.T.Q.Y. r.y.

Yhdistyksen rekisterinumero:

921

Yhdistyksen nimi on muutettu näin kuuluvaksi:

Vaasan Kiinteistö Yhdistys r.y. T. A.

Yhdistyksen säännöissä on seuraava pykälä muutettu:

Säännöt kokonsisuudessaan muutettu.

Yhdistyksen nimenkirjoittajista on eronnut ovat eronneet:

Nimi

Toimi yhdistyksessä

Eero Aro

Puheenjohtaja

U A Lanamäki

Sihteeri

Kotipaikka

Vaasa

Yhdistysrekisterikaavake N:o 2.

300-49.

Katso tutkinta.
Maalisk. 14/1950

Handwritten notes and signatures on the right side of the form, including 'Vaasan H.', 'Kotipaikka Vaasa', and 'tutkinta Vaasissa'.

Hänen Heidän sijaansa on valittu:

Nimi

Toimi yhdistyksessä

Kotipaikka

Yhdistyksen nykyiset nimenkirjoittajat ovat:

Nimi

Toimi yhdistyksessä

Kotipaikka

Antti Lepistö (s. 1888) Puheenjohtaja Vaasa

Oma Veli Alfred Saarkoski Varapuheenjohtaja "

Reino Aarne Mäkelä varsinainen jäsen "

Olavi Keto sihteeri "

Eino Johannes Mäkelä varsinainen jäsen "

Eino Eerik Siipilä varajäsen "

Lauri Pellervo Luutonen " rahastonhoitaja "

Eino Eerik Siipilä varajäsen

Millä tavalla oli missä järjestyksessä edellämainitut henkilöt kirjoittavat yhdistyksen nimen:

Puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja varmentaa sihteeri, rahastonhoitaja tai joku johtokunnan jäsen.

Kuuluvatko kaikki nimenkirjoittajat hallitukseen:

Kuuluvat

Vaasa ssa touko kuun 18 p:nä 19 49

A. Lepistö
Yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja

Yhdistyksen liige tied. june 1949.
TR.



Kaupungin kiinteistöyhdistyksiltä yhteinen kannanotto kaupungille

Vaasan eri kiinteistöyhdistysten edustajat kokoontuivat Vaasan Kiinteistöyhdistyksen kutsusta kokoukseen 6. huhtikuuta 1954.

Paikalle tulivat edustajat mm. Vaasan ruotsalaisesta talonomistajayhdistyksestä ja Esikaupungin talonomistajayhdistyksestä.

Kokouksessa hyväksyttiin Vaasan kaupungille luovutettavaksi kannanotto, jonka mukaan kaupungin olisi aikaansaattava puolueeton, todelliseen asiapohjaan nojautuva tutkimus todellisesta asunnon tarpeesta Vaasassa.

Kannanoton mukaan "on nimittäin erittäin perusteltuja syitä olettaa, että huoneenvuokralautakunnan tilasto ei tässä suhteessa vastaa läheskään sitä kuvaa todellisesta asunnon tarpeesta."

"Tilastoon ilmeisesti ja kaiken todennäköisyyden mukaan tulee merkittävä kaikki jotka tavalla tai toisella haluavat saada itselleen muunlaisen asunnon mikä heillä jo on, ja näin ollen sangen erehdyttävästi antaa väärän kuvan tilanteesta."

"Voidaankin tämän kaupungin osalta, kuten ilmeisesti monen muunkin kaupungin ja asutuskeskuksen kohdalta, melko varmasti ja oikealla asiapohjalla sanoa, ettei vuokrasäännöstely yleensä enää vastaa tarkoitustaan."

Kannanoton mukaan "varsinkin vanhemmat talon- ja huoneistojen omistajat saavat kärsiä tästä poikkeuslain säädöksestä.

"Yleensä voidaan toivoa, että jäsenmäärä saataisiin nousemaan, eikä päinvastoin. Mitä enemmän on samojen intressipiirien kannattajia yhteisiä asioita pohtimassa ja ajamassa, sitä parempiin tuloksiin päästään. Sillä se on huomattu pätevän, että yhtenäisyys on voimaa."

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen johtokunta 4. huhtikuuta 1956

Samana päivänä pidetyssä kiinteistöyhdistyksen vuosikokouksessa, johon osallistui 15 henkilöä, päätettiin jäsenmaksuista.

Päätöksen mukaan 10 huoneiston puutaloissa jäsenmaksu on 300 markkaa ja siitä ylöspäin 50 markkaa huoneistoa kohden.

Kivitalojen osalta päätettiin noudattaa liiton ohjetta. Sen mukaan talo, jonka tilavuus on alle 2 000 kuutiota, vuosimaksu on 500 markkaa.

2 000 - 4 000 kuution taloissa vuosimaksu on 1 000 markkaa
4 000 - 6 000 kuution taloissa vuosimaksu on 1 500 markkaa
6 000 - 8 000 kuution taloissa vuosimaksu on 2 000 markkaa
8 000 - 10 000 kuution taloissa vuosimaksu on 2 500 markkaa
10 000 - 12 000 kuution taloissa vuosimaksu on 3 000 markkaa
12 000 - 15 000 kuution taloissa vuosimaksu on 3 500 markkaa

Edelleen päätettiin, että vuosimaksu suurenee edelleen 500 markalla jokaista 3 000 kuutiota kohden.

Suurperheiden lasten asemasta keskustelu

Maatalouspankin tiloissa pidetyn johtokunnan asiailistalla oli lausunnon antaminen huoneenvuokrasäännöstelyn lopettamiseksi Vaasan kaupungissa alkaen 1.7.1956. Lausunto päätettiin antaa yhdessä liittoon kuuluvien muiden talonomistajayhdistysten kanssa vastauksena kaupunginhallituksen tiedusteluun.

211-56

Kokouksia

Vallovalmointajat r.y.

SUOSIKOKOUS maanantaina
marssak. 19 p:nä klo 19 ravin-
ola Elften mokkahuoneessa.
Vuosikokous-asioiden lisäksi esil-
lä sääntöjen 10 ja 11 §:n muutos-
ehdotus.

Johtokunta.

Vaasan
Kiinteistöyhdistys r.y.

(Ent. Vaasan Suomalainen Tal-
lonomistajayhdistys). Yleinen
kokous pidetään ensi keskiviik-
kona t.k. 14 p:nä klo 19.30 Kah-
villa Wivexin huoneistossa. Esil-
lä katujen kestopäällystämisesä
ynnä muita nykyhetken ajankoh-
laisia asioita. Johtokunta ko-
koontuu puolta tuntia ennen ko-
kouksen alkamista.

Johtokunta.

Suomen Puumiehet r.y.

Etelä-Pohjanmaan kerhon
kokous Seinäjoella Kino Ho-
teillassa tiistaina 13. 11. 1956 klo
19. Jokainen sahateollisuuskou-
lun kurssin suorittanut terve-
tuloa.

Aimo Lahti.

KIINTEISTÖNOMISTA

kutsutaan täten

TIEDOITUSTILaisuUTEEN

Kaupungintalon juhlasaliin keskiviikkona 7. p:nä
maalisk. 1962 klo 19.00, jossa tilaisuudessa kiin-
teistönomistajille esitellään:

- 1) **Vaasan kaukolämmitys: esitelmä dipl.ins.
B. Hisinger.**
- 2) **Kaupungin keskustan saneeraus: esitelmä
arkkitehti Erik Kråkström.**

Kaikkien läsnäolo toivottava.

VAASAN KIINTEISTÖYHDISTYS r.y.
VÅRÅ GÅRDHÅGAREFÖRENING r.f.

Vuoden 1962 maaliskuussa kuultiin esitelmä kaukolämmöstä ja Vaasan keskustan saneerauksesta.

Vaasa-lehdessä 11. marraskuuta 1956 julkaistulla ilmoituksella kutsuttiin jäseniä keskustelemaan katujen kestopäällystämistä.



Kauppapuistikon ja Vaasanpuistikon kulmaus 1900-luvun alkuvuosina. Nykyinen kauppahalli oli jo tuolloin valmiina.

VAASAN KIINTEISTÖ- YHDISTYS RY:N

vuosikokous pidettiin Wivexin huoneistossa. Kokouksen avasi yhdistyksen puheenjohtaja Antti Lepistö. Hänet valittiin myös kokouksen puheenjohtajaksi ja sihteeriksi Olavi Keto. Hyväksyttiin toimintakertomus ja tilit.

Yhdistyksen puheenjohtajaksi alkavalle toimikaudelle valittiin ekonomi Tauno Rewell entisen monivuotisen puheenjohtajan, johtaja Antti Lepistön kieltäytyttyä. Johtokunta puheenjohtajan lisäksi sai seuraavan kokoonpanon: pankinjohtaja O. W. Saarkoski, ekonomi Lauri Luutonen, talonomistaja Olavi Keto, tarkastaja Paavo Lipasti ja ekonomi Matti Kolppanen sekä varajäseneksi talonomistaja Arvi Pakokangas. Tilintarkastajiksi valittiin Olavi Kangasniemi ja Eino Mäkelä, varalle E. Sipilä ja Robert Lehtinen.

Jäsenmaksun suuruus päätettiin pysyttää ennallaan. Kiinteistöliiton ensi kesänä pidettävään vuosikokoukseen valittiin yhdistyksen edustajana ekonomi Rewell, varalle tarkastaja Lipasti, Pankinjohtaja Saarkoski lausui kiitoksen sanoja yhdistyksen monivuotiselle eroavalle puheenjohtajalle A. Lepistölle.

Heti vuosikokouksen jälkeen kokoontui johtokunta valiten keskuudestaan varapuheenjohtajaksi O. W. Saarkosken, sihteeriksi O. Kedon ja rahastonhoitajaksi L. Luutosen.

Vaasa-lehti kertoi 25. maaliskuuta 1960, että ekonomi Tauno Rewell oli valittu Vaasan Kiinteistöyhdistyksen uudeksi puheenjohtajaksi.

Toinen kinkkinen kysymys oli kaupungin kiinteistöyhdistykselle esittämä tiedustelu koskien suurperheiden asemaa. Kiinteistöyhdistykselle toimitettujen tietojen mukaan lastenkoteihin on jouduttu ottamaan lapsia perheistä asuntovaikeuksien takia ja etenkin häätötaustusten vuoksi.

Päätökseksi tuli, että asiasta annetaan yhteinen lausunto täällä toimivien toisten talonomistajayhdistysten kanssa.

Vuokrasäännöstely päättyi 1.1.1957

Vuoden 1956 vuosikertomuksen sävy oli enemmän kuin positiivinen ja jopa suurimerkityksellinen, koska

vihdoinkin oli päästy irti pitkäaikaisesta vuokrasäännöstelykurimuksesta Vaasan kohdalla.

Päätös oli tärkeä siksi, että säännöstely on rasittanut talonomistajia oikeudettomasti, vaikka muusta säännöstelystä oli luovuttu aikoja sitten.

Valtioneuvoston päätöksellä huoneenvuokrasäännöstely lopetettiin Suomessa 1.1.1957 alkaen. Uutta tilannetta Vaasassa käsiteltiin puheenjohtaja Oma Veli Saarkosken aloitteesta taas vuosikokouksessa 29. maaliskuuta 1957.

Kokous asettui sille kannalle, että on edelleen suhtauduttava hyvin pidättyväisesti vuokrien korotuksiin ja häätöihin.

Muistutettiin myös siitä, että edelleen on syytä noudattaa hyvin varovaista linjaa, koska vuokralaispiirit, varsinkin äärimmäisen vasemmiston taholta ovat heti valmiita tarttumaan jokaiseen tilaisuuteen saadakseen jälleen säännöstelyn tähän kaupunkiin.

Toukokuun lopulla 1957 johtokunta päätti lähettää puheenjohtajansa **O.V. Saarkosken** edustamaan yhdistystä Suomen Kiinteistöliiton 50-vuotisjuhla-kokoukseen, joka pidettiin kesäkuun alussa 1.6.1957.

Johtokunta päätti sen sijaan olla osallistumatta yhteiseen lahjaan juhlivalle liitolle. Esityksen lahjasta oli tehnyt Esikaupungin talonomistajayhdistys.

Johtokunnan kokouksessa 9.3.1958 pitkäaikainen puheenjohtaja O.V. Saarkoski kieltäytyi jatkamasta puheenjohtajana terveyssyyhin vedoten. Sen vuoksi vuosikokoukselle päätettiin ehdottaa valittavaksi johtaja **Antti Lepistö**.

Valinta vahvistettiin vuosikokouksessa 9. maaliskuuta. Ensimmäisessä johtokunnan kokouksessa Saarkoski valittiin yhdistyksen varapuheenjohtajaksi.

"Jalkakäytävien päällystäminen ei kuulu kiinteistöille"

Vaasan kaupunki oli tiedustellut kiinteistöyhdistykseltä kantaa siihen, päällystetäänkö Hietasaarenkadun jalkakäytävät betonilaatoilla vai asfaltilla. Yhdistyksen

vuosikokous keskusteli asiasta kokouksessaan 20.4. 1959 ja oli yksimielinen siitä, etteivät talonomistajat ole velvollisia katujen päällystyskustannuksiin.

Kokouksen mielestä talonomistajia ei voi epäoikeudenmukaisesti rasittaa katujen ja jalkakäytävien päällystyskustannuksilla, koska etenkin raskas ja alati vilkastuva liikenne kuluttaa katuja.

Talonomistajat kantavat verojen muodossa jo kortensa yhteiseen kekkoon, vuosikokous muistutti.

Maaliskuun lopulla 1960 pidetyssä yhdistyksen vuosikokouksessa valittiin uudeksi puheenjohtajaksi, jatkokaudesta kieltäytyneen Antti Lepistön tilalle ekonomi Tauno Rewell.

Kiinteistöyhdistyksen johtokunta sai saman vuoden heinäkuussa pureskeltavakseen kaupungin kirjelmän, jossa tiedusteltiin talonomistajayhdistysten kantaa vuokratonttien arvosta.

Kaupungin esityksen mukaan vuokra olisi viisi prosenttia tontin arvosta. Kiinteistöyhdistyksen johtokunta

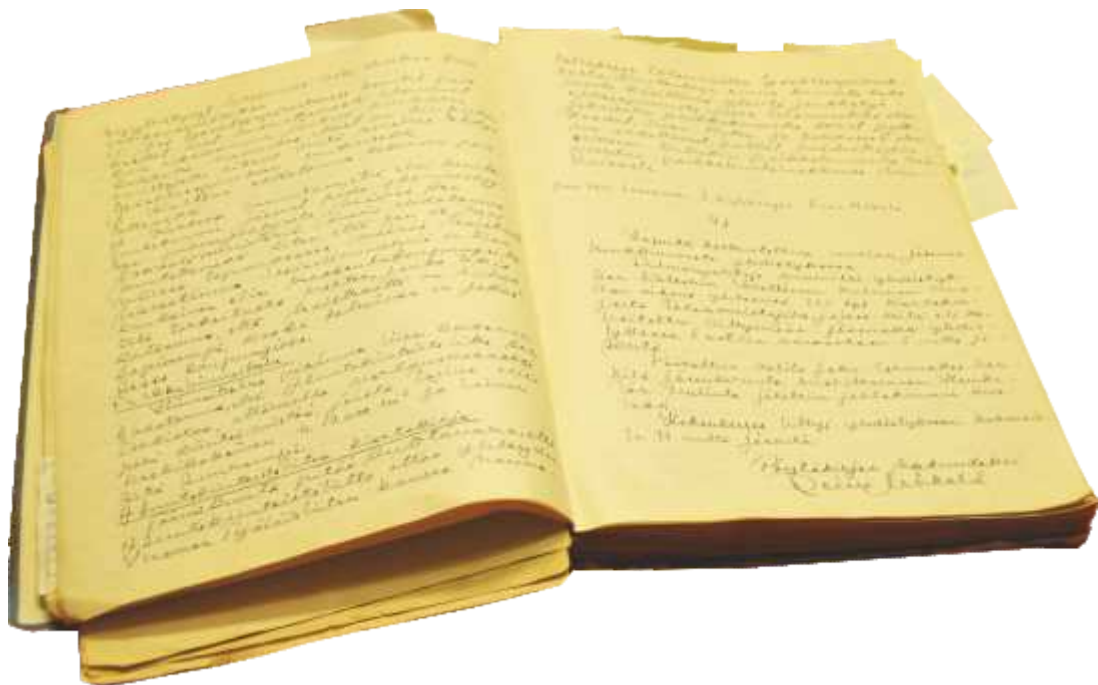
asettui sille kannalle, että ehdotus oli yleisesti ottaen liian korkea.

Myös seuraavassa johtokunnan kokouksessa 30. elokuuta 1960 asiasta käytiin vilkasta keskustelua. Kokous asetui sille kannalle, ettei tonttien arvoja olisi juurikaan syytä korottaa.

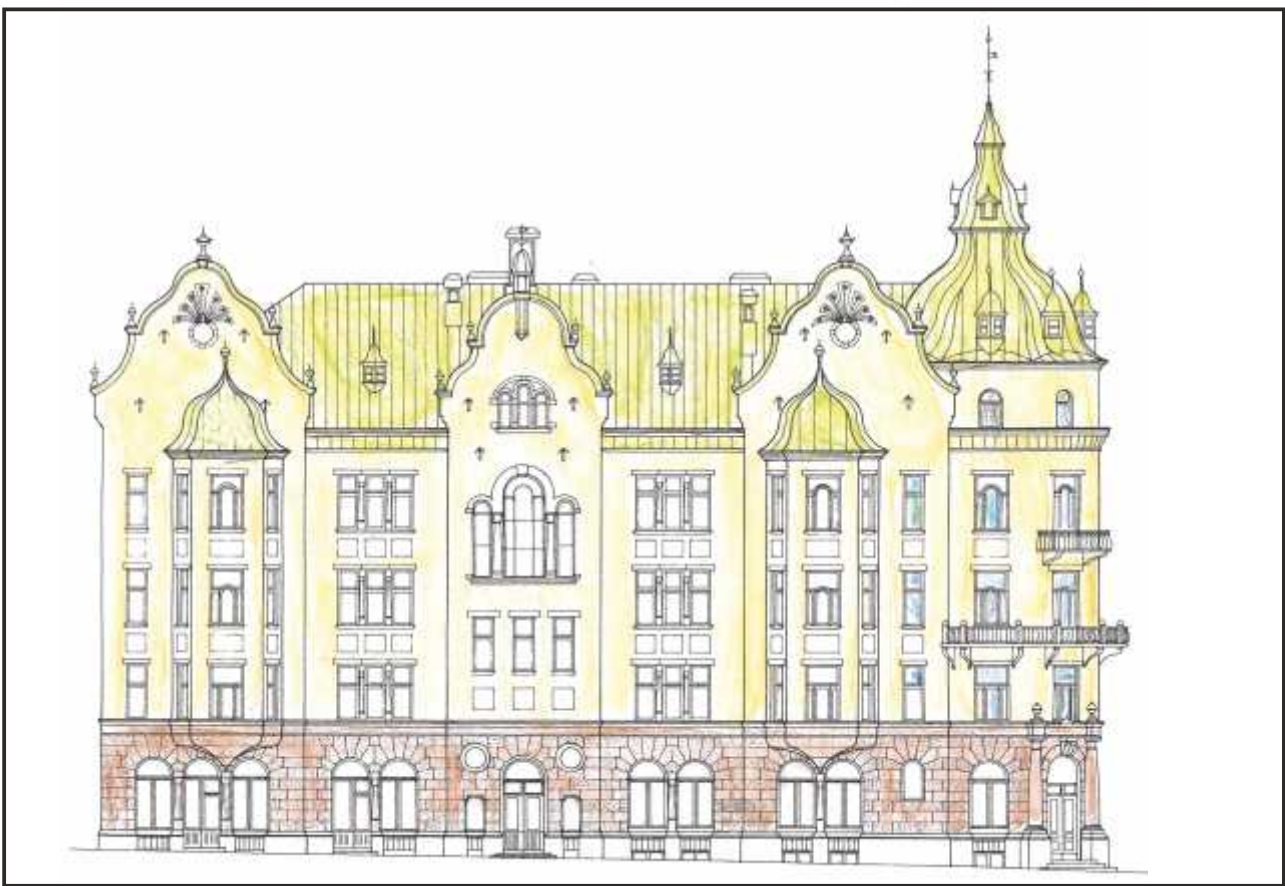
Uuteen tilanteeseen jouduttiin kiinteistöyhdistyksen johtokunnan kokouksessa 30.5.1963, kun paikalle saapui ainoastaan kolme jäsentä, Lauri Luutonen, Paavo Latola ja Olavi Keto.

Kokouksessa olisi pitänyt olla vähintään neljä jäsentä, jotta se olisi ollut päätösvaltainen. Pöytäkirjaan lisättiin vielä maininta, jonka mukaan edelliseenkin kokoukseen oli saapunut ainoastaan kaksi johtokunnan jäsentä, Luutonen ja Keto.

Vähäinen kiinnostus yhdistyksen toimintaa kohtaan näkyy myös vuosien 1963 ja 1964 yhteisestä vuosikertomuksesta.



Kiinteistöyhdistyksen historia täydentyi merkittävästi vuonna 2013, kun Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistyksen ja sittemmin Vaasan Kiinteistöyhdistyksen pitkäaikaisen sihteerin, ylikonstaapeli Olavi Kedon poika, helsinkiläinen Maunu Keto, toimitti yhdistykselle oheisen, käsinkirjoitetun teoksen vuosilta 1946 – 1964. Siihen oli koottu yhdistyksen pöytäkirjat ja vuosikertomukset. Kirjan välistä löytyi myös todellisia arvopapereita eli vuodelta 1919 pöytäkirja talonomistajayhdistyksen perustavasta kokouksesta, säännöt, ensimmäisen johtokunnan kokoonpano sekä hakemus yhdistyksen merkitsemiseksi yhdistysrekisteriin.



Historiallinen ja näyttävä Kurtenia Hovioikeudenpuistikon ja Raastuvankadun kulmauksessa oli alkujaan Vaasan Osake Pankin pääkonttori. 1900-luvun alussa valmistuneen rakennuksen saleissa on sittemmin toiminut mm. Helsingin Osakepankki. Talon on suunnitellut arkkitehti Fredrik Thesleff.

Tämä koskee juuri Teitä

Te vaikutatte omaisuuteenne tulipalon ja sodan varalta. Eikä olta viihdeltään yhtä asuri syy vakuuttaa se myös laittomuuden ja mielivallan varalta. Valittavasti ei mikään vakuutuslaitos myönnä tällaisia vakuutuksia, mutta Teillähän on oma "vakuutuslaitoksen", KIINTEISTÖYHDISTYKSENNI, joka kuuluu jäsenenä SUOMEN KIINTEISTÖLIITTOON.

Lue!
Ajattol!
Toimil!

Anna tämä tey-
rikke lantavahat!

Sen mukaan "yhdistyksen toiminta on pääpiirteittäin kulunut voitaisiinsa sanoa hiljaiselon merkeissä ja juoksevien asioiden hoidossa".

"Voidaan myös sanoa, että aktiivisesta osallistumisesta kokouksiin olisi ollut toivomisen varaa. Ei edes kaikkiin kutsuttuihin kokouksiin ole saapunut tarpeellista osanottajien määrää, joka näin on valitettavasti todettava."

Vuosikertomuksen 30. maaliskuuta 1965 allekirjoittaneet puheenjohtaja Lauri Luutonen ja sihteeri Olavi Keto jaksivat edelleen kuitenkin uskoa toiminnan elpymiseen.

"Toivomus olisikin, että kokouksiin osanotto olisi vasta edes parempaa ja vilkkaampaa. Mutta ei syytä murheeseen. Eteenpäin on elävän mieli ja tällaiset jutut ovat korjattavissa hyvällä tahdolla", miehet muistuttivat.

Vuonna 1956 Kiinteistöyhdistyksen ja Kiinteistöliiton jäsenyyttä mainostettiin Vaasassa vakuutuksena laittomuuden ja mielivallan varalta. Myös sitä korostettiin viestissä, että kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden yksityinen omistusoikeus ja vapaa hallinta on turvattava.



11233. Wasa. Wasaesplanaden. Wasarpuistikko.

Siirtolaislippujen myynnillä vaurastunut liikemies Hugo Sjöblom rakennutti vuosina 1910 – 1912 komean rakennuksen Vaasan torin laidalle. Rakennus tunnetaan nykyisin Wasaborgin talona.



Wasa jernvägsstation.
Rautatien asema.

A. Gumerus' Bokh., Wasa. Imp.

Vaasan rautatieasema 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa. Asemarakennus on edelleen käytössä.

Kaavake aatteellista yhdistystä koskevaa, yhdistysrekisteriin tehtävää muutosilmoitusta varten.
(Ilmoitus, joka on makseton, annettakoon kolmin kappalein.)

Jätti Saapunut oikeusministeriössä
 p:nä huhti kuuta 19. 60 valtakirjalla
Vaasan maisterit
 ilman väitök.
 Hittö r.y./khatti
 Liitteitä: 3 kpl. Puh. _____

Paikalliseviranomaisen diari numero 40/157
 Jätti Saapunut paikalliseviranomaisella
 p:nä huhti kuuta 19. 60
O. Kito puh. 11062.
 Liitteitä: _____ kpl.

Yhdistyksen uusi rekisterinumero _____

Merkitty:
 Yhdistysrekisterin siv. 260/191

Paikallisuutteleon siv. _____

Päätös:

Oikeusministeriö on hyväksynyt tämän sääntö-ohjelmien- ja nimenkirjoittajain muutoksen merkittäväksi yhdistysrekisteriin.

Helsingissä, oikeusministeriössä, 17 p:nä Kesä kuuta 19. 60
 Toimituspäällikkö J.K.

Vaasan maisterit

Muutosilmoitus yhdistysrekisteriin

Oikeusministeriö

yhdistysrekisteriin merkittäväksi olempana mainittua yhdistystä koskeva... muutos...
 Yhdistyksen nimi: Vaasan Kiinteistöyhdistys r.y.

Yhdistyksen rekisterinumero: 54.749

Yhdistyksen nimi on muutettu näin kuuluvaksi: _____

Yhdistyksen säännöissä on seuraava... pykälä... muutettu: _____

Yhdistyksen nimenkirjoittajista on eronnut ovat eronneet:

Nimi	Toimi yhdistyksessä	Kotipaikka
Lepistö, Antti	puheenjohtaja	Vaasa
Mäkelä, Reino Aarne	varsinainen jäsen	"
Mäkelä, Eino Johannes	" "	"

Yhdistysrekisterilomake N:o 2.

4. B. 1. 59. 780/59/12



Hänen Heidän sijaansa on valittu:

Nimi	Toimi yhdistyksessä	Kotipaikka
Kolppanen, Matti Juhani	Varsinainen jäsen	Vaasa
Lipasti, Paavo Veikko Johannes	" "	"
Rewell, Tauno Emil Oskar	Puheenjohtaja	"

Yhdistyksen nykyiset nimenkirjoittajat ovat:

Nimi	Toimi yhdistyksessä	Kotipaikka
✓ Rewell, Tauno Emil Oskar,	puheenjohtaja ✓	Vaasa
✓ Saarkoski, Osmo Veli Alfred,	varapuheenjohtaja ✓	"
✓ Luutonen, Lauri Pellervo,	rahastonhoitaja ✓	"
✓ Keto, Olavi,	varsinainen jäsen, sihteeri.	"
✓ Lipasti, Paavo Veikko Johannes,	" "	"
✓ Kolppanen, Matti Juhani,	" "	"
✓ Pakokangas, Arvi	vara-jäsen	"

6+1

Millä tavalla eli missä järjestyksessä edellämainitut henkilöt kirjoittavat yhdistyksen nimen säännöissä olevan määräyksen perusteella:

Yhdistyksen nimen kirjoittaa puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja varmentaa sihteeri, rahastonhoitaja tai joku johtokunnan jäsen.

Kuuluvatko kaikki nimenkirjoittajat hallitukseen:

Kuuluvat

Vaasa huhti kuun p:nä 19.60.

Tauno Rewell.
Yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja
Tauno Rewell.

Vaasan, Vaasanp. 18
Postiosoite

13135
Puh.

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen pitkäaikaisten jäsenten, puheenjohtaja Antti Lepistön sekä Reino Mäkelän ja Eino Mäkelän ero varmistui yhdistysrekisteriin 17.6. 1960 tehdyllä muutoksella. Heidän tilalleen tulivat Matti Kolppinen, Paavo Lipasti ja Tauno Rewell puheenjohtajiksi. Rewellin allekirjoittama hakemus oli jätetty huhtikuun alussa samana vuonna.



Vaasan Urheilukadun varrella olevassa Asunto Oy Vaasan Säästöportaassa on kaikkiaan 83 asuntoa ja kaksi liikehuoneistoa. Kiinteistö on valmistunut vuonna 1963.

UUTEEN NOUSUUN TUOREIN VOIMIN



Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hiljaiselo kesti aina 1980-luvun puoliväliin saakka. Toiminta elpyi, kun **Jukka Kalliola, Holger Kuni** ja **Markku Törmä** löysivät yhteisen sävelen ja päättivät pistää pyörät pyörimään edessä olevista haasteista huolimatta.

Pohjalainen jääräpäisyys ja periksiantamattomuus olivat taas kerran kantavia voimia.

Lisäksi tarvittiin rohkeutta, koska miehet poimivat ensimmäiset jäsentalot kiinteistöyhdistykseen omista taustayhteisöistään; Kalliola Vaasan Talokeskuksesta, Kuni Harry Schaumanin Säätiöstä ja Törmä Halli Oy:n kiinteistöistä.

Vuonna 1985 kasassa oli vajaat 30 jäsentaloyhtiötä, vuoden 1988 lopussa 49 ja vuotta myöhemmin 55.

-Ja mikä tärkeintä, Vaasan Kiinteistöyhdistyksen toimintaa myös pyöritettiin alusta lähtien näiden jäsentaloyhtiöiden maksamalla jäsenmaksuilla, muistuttaa Jukka Kalliola.

Hän oli ensimmäisen kerran yhdistyksen puheenjohtaja juuri 1980-luvun puolivälissä. Myös nyt, kun jäseniä on liki 650, hän on yhdistyksen johdossa.

Kasvua kiihdyttänyt tekijä oli tietysti sekin, että suurten kaupunkien ryhmään kuuluvassa Vaasassa oli tuolloin 1980-luvun puolivälissä selvä markkinarako kiinteistöyhdistyksen kaltaisen asiantuntijaorganisaation tarjoamille palveluille.

Uusia palvelumuotoja olivat, ennen internet-aikakautta, säännölliset jäsentiedotteet kiinteistöjen ja asunto-osakeyhtiöiden edustajille.

Aiheina saattoivat olla esimerkiksi kiinteistöalaa koskevien riitojen ratkaisu oikeudessa, väestönsuojelu-

lain muutokset, aravatalojen vuokranmääritys, muuttoilmoitusuudistus ja pysäköinninvalvonnan laajeneminen yksityisalueille.

Myös laajemman maantieteellisen alueen keskinäistä yhteistyötä ryhdyttiin selvittämään. Vaasan läänin kiinteistöyhdistykset pitivät yhteisen kokouksen Kokkolassa marraskuun lopulla 1986.

Paikalla olivat **Olavi Siekkinen, Juhani Palojärvi** ja Vaasan Kiinteistöyhdistyksen Jukka Kalliola.

Kokous käsitteli mm. sivutoimisen toiminnanjohtajan palkkaamista kolmelle, Kokkolan, Pietarsaaren ja Vaasan yhdistyksille.

Hakemuksia tuli Kokkolasta 10 ja Vaasasta neljä. Valinta-asia päätettiin lykätä seuraavaan kokoukseen.

Päätöksiä saatiinkin aikaiseksi. Esimerkiksi Vaasan Kiinteistöyhdistyksen sivutoimisena toiminnanjohtajana toimi tammi-huhtikuussa vuonna 1988 **Eero Hautala**.

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen vuoden 1987 toimintakertomuksesta ilmenee, että jäsentilaisuuksia järjestettiin kaksi. Energiatilaisuus järjestettiin yhdessä Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa ja toinen tilaisuus kosketteli huoneenvuokralain muutoksia.

Jäsenkirjeitä laadittiin vuoden aikana yhteensä neljä.

Hallituksessa istuivat vuonna 1987 Jukka Kalliolan, Holger Kunin ja Markku Törmän ohella **Raimo Hartman, Arne Lax, Erkki Rahnasto** ja **Rolf Ödman**.

Tuloksiakin alkoi vähitellen näkyä: jo vuoden 1988 lopussa yhdistyksen jäsenmäärä oli 50:n tuntumassa.

Seuraavana vuonna tuli ajankohtaiseksi oman toimis-



Budjetti-iltan taloyhtiölle. Vaasan Kiinteistöyhdistys järj. taloyhtiöiden vastuhenkilöille talousarvioillaan 30.10 klo 18-20.30 Silverian auditoriossa. Toisena illan aiheena hissiturvallisuus. Tilaisuus on maksuton yhdistyksen jäsenille ja muille 100mk/hlö. Pyyd. ilm. toimistoomme viim. 23.10 puh. 3122 859/Fax. 010 503 2634. Tervetuloa!

Taloyhtiöiden edustajille luvassa talousarvotietoa. Vaasan Ikkunassa julkaistiin kiinteistöyhdistyksen kutsu lokakuun alussa 1997.

totalan hankinta. Toukokuussa 1989 hallitus päätti vuokrata Talokeskus Vaasan Sato Oy:ltä kymmenen neliötä toimistotilaa 47 markan kuukausihintaan 1.1.1989 alkaen.

Toimintasuunnitelmassaan yhdistys saattoikin todeta jo, että Vaasan Kiinteistöyhdistys - Vasa Fastighetsförening on kasvanut vuosien mittaan toiminnallisesti ja jäsenpohjaltaan sen laajuiseksi, että se tunnetaan ja siltä odotetaan palvelujen tuottajana yhä enemmän.

Myös yhdistyksen yhteiskunnallinen arvostus alkoi vahvistua. Kiinteistöyhdistyksen hallitus nimesi kokouksessaan 1.9.1989 esimerkiksi Vaasan hovioikeuden asiantuntijajäseniksi huoneenvuokra-asioita käsiteltävissä edustajansa.

Varsinaisiksi jäseniksi tulivat Holger Kuni ja **Heikki Punkari**. Kuni oli tuolloin Harry Schaumanin Säätiön isännöitsijä ja Punkari Halli Oy:n toimitusjohtaja.

Vuoden 1989 lopulla oli yhdistyksen jäsenmäärä noussut 55 jäseneseen, mutta siitä huolimatta vuoden tilinpäätös oli miinuksella runsaat 2 500 markkaa.

Yhteistyömahdollisuudet mietittäväksi

Seuraavan vuoden toukokuussa kiinteistöyhdistyksen hallitus päätti ensimmäisen kerran (10.5.1990) selvittää yhteistyömahdollisuuksia Asuntokiinteistöliiton Vaasan paikallisosaston kanssa sekä muiden Vaasan pienkiinteistöyhdistysten kanssa.

Samassa kokouksessa palkattiin Malin Kuni hoitamaan osa-aikaisesti toimistoasioita.

Myöhemmin elokuussa (21.8.1990) keskusteluun nousi yhteistyömahdollisuudet Seinäjoella toimivan Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa. Päätökseksi

tuli, että löyhähköä yhteistyötä jatketaan naapurikaupungin suuntaan.

Samassa kokouksessa pöytäkirjaan merkittiin, ettei Vaasan yhdistystä ole rekisteröity.

Syyskuussa 1990 pidetyssä hallituksen kokouksessa yhdistyksen sivutoimiseksi toiminnanjohtajaksi valittiin Malin Kunin jälkeen **Pauli Glader** marraskuun alusta. Myös Kiinteistöliitto osallistui palkanmaksuun.

Liitolta oli luvassa 1 000 markkaa kuukaudessa ensimmäisenä toimintavuotena.

Puhelin saatiin liiton myöntämän lainan ansiosta

Heti vuoden 1991 alussa hallitus joutui miettimään sivutoimisen toiminnanjohtajan työkalukusymystä; päätettiin, että toimisto pysyy osoitteessa Kauppa-uistikko 15 ja että sinne hankitaan puhelin.

Hallitus kirjasi pöytäkirjaan, että asiassa pystynevät auttamaan Kiinteistöliiton lisäksi Harry Schaumanin Säätiö ja Halli Oy.

Kirjoituskoneen hankintaan taas on luvassa tukea Kiinteistöliitolta.

Puhelimen hankintaan jouduttiin hallituksessa palamaan vielä vuoden 1991 huhtikuussa. Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Ukko Laurila** oli luvannut yhdistykselle 4 000 markan lainan puhelimen hankintaan. Pauli Glader valtuutettiin tämän jälkeen hankkimaan puhelinosake.

Maininnan arvoista on sekin, että Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hallitus toteaa vuoden 1993 toimintasuunnitelmassaan yhteistyön tiivistämisen AKL:n Vaasan

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso: Tontteja ja maavarantoa Vaasassa tarjolla riittävästi

Ravilaakson alueelle keskustan tuntumaan rakennetaan Vaasan uusin asuntoalue, ja sinne asuntoja nousee noin 2 500 asukkaalle.

Vaasan kaupungin kaavoitusjohtajan **Päivi Korkealaakson** mukaan muillakin alueilla kaupungissa on tarjolla tontteja ja maavarantoa riittävästi.

Korkealaakso osallistui Kiinteistöliiton liittokokouksen yhteydessä pidettyyn kiinteistöseminaariin perjantaina 5. huhtikuuta tänä vuonna.

Ravilaakson alueella on parhaillaan käynnissä tontinluovutuskilpailu. Sitä kautta työn alle tulee monia asuntorakennuskohteita.

Korkealaakson mukaan juuri hyväksytyssä asuntopoliittisessa ohjelmassa 2019 – 2022 lähdetään siitä, että uusia asuntoja valmistuu vuosittain noin 560, josta kerrostaloasuntojen tuotantotavoite on runsaat 400.

Rivitaloasuntojen määräksi on arvioitu 75 ja omakotitalojen määräksi 70.

Ylipäänsä asuntopoliittisilla toimenpiteillä edistetään kaupungin kasvun edellyttämää asuntorakentamista, asumisen kohtuuhintaisuutta ja monipuolisuutta sekä asuntorakentamisen kilpailua. Kaavoitustoiminnan painopistealueena vuonna 2019 ovat kaupunginosakeskukset. Tavoitteena on toisin sanoen tilanne, ettei näistä osakesuksista tarvitsisi

osaston kanssa. Perusteena oli mahdollinen valtakunnallisten liittojen yhdistyminen.

Kiinteistöyhdistyksen hallitus piti 9. maaliskuuta 1994 kokouksensa Schaumanin Säätiön tiloissa. Positiivista oli se, että jäseniä oli nyt 101 eli kuusi enemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Valitettavasti edellisen vuoden tilinpäätös oli miinuksella lähes 2 800 markkaa ja jäsenmaksurastejakin oli noin 2 000 markkaa.

Vuoden 1994 lokakuussa järjestettiin Vaasan Kiinteistöyhdistyksen ja Asuntokiinteistöliiton Vaasan osaston



Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakson mukaan Vaasassa on tontteja ja maavarantoa asuntotuotantoa varten myös tulevaisuudessa.

lähteä asioille ydinkeskustaan, vaan että palvelut löytyisivät omalta alueelta, Korkealaakso sanoo.

Hänen mukaansa Vaasan kaupungin visio on Pohjolan energiapääkaupunki – virtaa hyvään elämään. Visio rakentuu viidelle paikalliselle vahvuudelle, joita ovat energisyys, nopealiikkeys, historia, hyvinvointi ja kansainvälisyys.

Vastuullisen ja pitkäjänteisen asuntopoliitiikan toteuttaminen liittyy Korkealaakson mukaan maankäyttöön ja kaavoitukseen ja on tulosta yhdessä laadituista linjauksista ja toimenpiteistä.

yhteinen kiinteistöilta. Tilaisuuden avasi kiinteistöyhdistyksen Jukka Kalliola ja taloyhtiöiden budjetointiohjeisiin perehdytti AKL:n Vaasan osaston isännöitsijä **Roger Mattbäck**.

Vuoden 1995 sääntömääräinen vuosikokous päätti 19. huhtikuuta siitä, että myös vuokranantajilla on jatkossa mahdollisuus päästä yhdistyksen jäseneksi.

Samassa kokouksessa hallitukseen valittiin **Göran Bergström, Bjarne Dahlback, Heikki Jukala, Jukka Kalliola, Holger Kuni, Birgit Mäkinen, Olli Paavola ja Markku Törmä**.



Vuoden 1975 asuntomessut pidettiin Ristinummella. Niilo Kuusela on on yksi alkuperäisistä asukkaista Asunto Oy Vaasan Fasaanissa.

Useita vuosia yhdistyksen toiminnanjohtajana toiminut ekonomi Marika Hakala siirtyi vuoden 1998 alusta Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen palvelukseen, ja Vaasan Kiinteistöyhdistyksen uudeksi toiminnanjohtajaksi Vaasaan nimitettiin hakukierroksen jälkeen 2.2.1998 alkaen ekonomi, KTM Arto Saarikoski.

Kiinteistöyhdistyksen ja AKL:n Vaasan osaston liitto varmistui

Samana vuoden lopulla Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry julkisivat pitkän neuvotteluvaiheen jälkeen yhteisen tiedonannon, jonka mukaan AKL Vaasan osasto ja Vaasan Kiinteistöyhdistys ovat päättäneet yhdistää toimintansa. Yhdistymisestä päätettiin Vaasassa paikallisyhdistysten kahdenkeskisissä neuvotteluissa.

Päätöksen mukaan AKL Vaasan osasto liittyy vuoden 1999 alusta yhteisjäseneksi Vaasan Kiinteistöyhdistykseen. Samalla kuitenkin AKL Vaasan osasto jatkaa toimintaansa aatteellisena yhdistyksenä.

Sopimuksen ansiosta Vaasan Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärä kasvoi noin 90 jäsentalolla. Nämä taloyhtiöt olivat entisiä omistusravataloja, jotka olivat vapautu-

neet aravarajoituksista ja muuttuneet tavallisiksi asunto-osakeyhtiöiksi. ASRAan jäi noin kymmenen aravarajoitteiden piirissä edelleen ollutta taloyhtiötä.

Suomen Kiinteistöliitto oli maksanut osan Vaasan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan palkasta vuoden 1998 tammikuun loppuun saakka. Tuki kuitenkin päättyi, kun uusi toiminnanjohtaja kauppatieteen maisteri **Arto Saarikoski** aloitti tehtävässä helmikuun alussa.

Vesivahinkoihin keskittynyt vuoden 1999 ensimmäinen kiinteistöilta sai hyvän vastaanoton. Paikalla oli 125 kuulijaa. Saman vuoden huhtikuussa järjestettiin Suomen kiinteistöliiton liittokokous Vaasassa.

Olihan yhdistyksen edeltäjän Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistyksen perustamisesta kulunut 80 vuotta. Kokouksen yhteydessä järjestetyssä kiinteistöseminaarissa oli 154 kuulijaa, ja juhlaillalliselle osallistui liki kaksisataa henkilöä.

Todettakoon lisäksi, että toimitusjohtaja Heikki Jukala valittiin liittokokouksessa Vaasan Kiinteistöyhdistyksen edustajana Kiinteistöliiton neuvottelukuntaan uudelle kaksivuotiskaudelle.

Vaasan Kiinteistöyhdistys ry on vuonna 1919 perustettu asunto- ja kiinteistöyhtiöiden, vuokranantajien sekä kiinteistöalan työntekijöiden paikallinen etujärjestö, jonka tehtävänä on palvella ja neuvota jäseniään.

Yhdistys etsii nyt
TOIMINNANJOHTAJAA
 jonka tehtäviin kuuluvat jäsenneuvonta, tiedotus, jäsenhankinta ja yhdistyksen hallinto. Työ on itsenäistä, monipuolista ja vastuullista.
 Edellytämme sinulta esiintymiskykyä, myyntitaitoa, molempien kotimaisten kielten hallintaa ja ripeää otetta työtehtäviin. Toivomme, että sinulla on kaupallinen, juridinen, tekninen tai muu tehtävään soveltuva koulutus.
 Vapaaehtoiset hakemukset paljakoivomuksineen 29.12. klo 12.00 mennessä osoitteella Vaasan Kiinteistöyhdistys ry, Kauppapuistikko 15 A, 85100 Vaasa. Kuoreen merkintä "Hakemus".
 Lisätietoja tehtävästä antaa toiminnanjohtaja Marika Hakala puh. 040-545 5949.

17/12 - 97

Vaasan Kiinteistöyhdistys haki lehti-ilmoituksella (Pohjalainen 17.12.1997) uutta toiminnanjohtajaa Etelä-Suomeen muuttavan Marika Hakalan tilalle. Keväällä 1998 tehtävän otti vastaan KTM Arto Saarikoski.

Toukokuussa pidetyssä yhdistyksen vuosikokouksessa uusiksi hallituksen jäseniksi valittiin AKL:n edustajat **Alpo Aronen, Matti Leppälä ja Lassi Norrena.**

Vuosi 1999 oli toiminnallisesti erittäin aktiivinen. Marraskuun loppuun mennessä kiinteistöiltoja järjestettiin jäsenistölle peräti seitsemän. Esimerkiksi talousarvio-ohjeita vuodelle 2000 oli 1. marraskuuta kuulemassa 95 henkilöä.

Kesäkuun alussa pidetyssä hallituksen kokouksessa yhdistyksen uudeksi puheenjohtajaksi valittiin **Bjarne Dahlback** ja varapuheenjohtajaksi pitkäaikainen puheenjohtaja **Jukka Kalliola.**

Vaasan Sähkön hallitukseen asiakkaiden edustus?

Vuoden 2000 lopulla kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski vaati Pohjalaisessa, että 99-prosenttisesti kaupungin omistaman Vaasan Sähkön on otettava asiakkaiden edustajat mukaan hallitukseensa. -Koska kilpailu on kovaa ja osin aggressiivistakin, on tärkeää että Vaasan Sähkön hallitukseen saadaan taloudelliset realiteetit ja sähkönkäyttäjien näkökulmat hallitsevia osajia.

Saarikosken mukaan olisi perin luontevaa, että hallitukseen kuuluisi yritysmaailman suursiakkaiden edustus.

Pohjalainen 7.2.2003
Arto Saarikoskesta myös EP:n kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja

VAASA
 Seppo Nurmi

Vaasan kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski ryhtyy hoitamaan myös Seinäjoella toimivan Etelä-Pohjanmaan kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan tehtäviä.

Kiinteistöyhdistysten puheenjohtajat Bjarne Dahlback ja Osmo Järvi-Laturi uskovat yhteistyön hyödyttävän osapuolia, vaikka molemmat yhdistykset jatkavat toimintaansa itsenäisinä ja erillisinä.

Vaasan kiinteistöyhdistyksellä on tällä hetkellä 358 jäsentä ja Etelä-Pohjanmaan kiinteistöyhdistyksellä 73.

Yhdistykset tarjoavat jäsenpalveluina taloyhtiöiden lakineuvontaa, koulutusta, tiedotusta ja edunvalvontaa.

Dahlback ja Järvi-Laturi uskovat yhteistyön antavan eväitä jäsenmäärän kasvattamiseen molemmilla alueilla.

Ensi vaiheessa sopimus on voimassa vuoden 2004 loppuun.

Yhdistykset lupaavat näyttää yhdessä, että Vaasan ja Seinäjoen välinen yhteistyö voi toimia, kun yhteistyölle löydetään oikeat muodot. Yhdistykset allekirjoittivat yhteistyösopimuksen torstaina Vaasassa.

Laki muuttui, muuttoilmoituskäytäntö ongelma taloyhtiöille

Kotikuntalain mukaan asukkaiden pitää tehdä muuttoilmoitus vain väestörekisterikeskukseen, ei taloyhtiölle. Eduskunta hyväksyi äskettäin kotikuntalain muutoksen, mutta jätti tämän epäkohdan korjaamatta.

Vaasan ja EP:n kiinteistöyhdistykset hämmästelevät päätäjien ymmärtämättömyyttä.

Toiminnanjohtaja Saarikosken mukaan jokainen pitää itsestään selvänä, että kiinteistön omistajan tietää, keittiä rakennuksessa asuu.

— Näin asia ei kuitenkaan ole.

Hänen mukaansa Suomessa oli 1990-luvun puoliväliin saakka käytössä hyvin toimiva talonkirjajärjestelmä.



Vaasan kiinteistöyhdistyksen Arto Saarikoski saa vastuulleensa myös EP:n kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan tehtävät.

— Silloin kiinteistöön muuttavat henkilöt tekivät kiinteistön talonmiehelle, huoltomiehelle tai isännöitsijälle ilmoituksen muutostaan. Muutto pystyttiin tällöin kirjaamaan yhteen rekisteriin ja tieto toimitettiin rekisteriviranomaisille.

Samalla tapahtui myös tiedon paikkansa pitävyyden varmennus, sillä yleensä huoltomies, talonmies tai isännöitsijä totesi, että muutto todella oli tapahtunut esimerkiksi oven nimikilven vaihtamisen yhteydessä.

— Muuttoilmoituksen tekeminen vain Väestörekisterikeskukseen on kieltämättä helppoa, mutta se on myös synnyttänyt ongelmia. Kiinteistönomistajat tarvitsevat edelleenkin tiedot asukkaistaan, mutta koska ilmoitus perustuu vapaaehtoisuuteen, taloyhtiöiden tiedot ovat usein puutteelliset, Saarikoski sanoo.

Hänen mukaansa tietoja ei kerätä turhan takia. Kyse on asukkaiden tasa-arvoisesta kohtelusta eli siitä, että kaikki osallistuvat sovitulla tavalla yhteisen kustannuksiin.

— Esimerkiksi pääluvun mukaan yleensä määräytyviä vesimaksuja ei voi kerätä oikeudenmukaisesti, ellei taloyhtiöllä ole tietoa edes huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärästä.

Tammikuussa 2003 Pohjalainen kertoi näyttävästi Arto Saarikosken nimityksestä myös E-P:n Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajaksi.



Vaasassa Seinäjokea edullisempi asua

Pohjalainen 22.9.2012

SEINÄJOKI on Suomen kahdeksanneksi edullisin kaupunki asua, selvittää Suomen Kiinteistöliiton tuoreesta selvityksestä. Vaasa yltää Seinäjoen ohitse kuudenneksi sijalle.

Seinäjoella asuminen on kal-

listunut kuudella prosentilla ja Vaasassa kahdella prosentilla. Kokkolassa ja Mustasaarella asumiskustannukset ovat pysyneet ennallaan.

Maan edullisin asuinpaikkuna on Kokkola. Mustasaari on vi-

denneksi edullisin. Kokkolassa asuminen on peräti 20 prosenttia ja Mustasaarella kymmenen prosenttia keskimääräistä halvempaa. Vaasassa asutaan kahdeksan prosenttia ja Seinäjoella seitsemän prosenttia keskimää-

ristä edullisemmin.

Pohjanmaalla etenkin kaukolämpö ja kiinteistöverot ovat edullisia. Sen sijaan jätteenhoito on kalleimpien joukossa. Kaikkien turtittujen pohjalaiskuntien jätteenhoito on kustannuk-

siltaan kymmenen kalleimman joukossa.

Taloyhtiöiden maksamat kiinteistöverot ja muut kunnalliset maksut ovat nousseet viime sykeystä keskimäärin neljällä prosentilla. Korotukset vaih-

televat paljon kunnittain.

Suomen Kiinteistöliitto ki syyskuussa keskimäärin asuineroastejon m mien kiinteistöverojen ja den kunnallisten maksuj- aona 38.

Sanomalehti Pohjalaisella oli syyskuussa 2012 vaasalaisille myönteistä kerrottavaa. Vaasa oli Kiinteistöliiton selvitykseen mukaan koko maan kuudenneksi edullisin kaupunki asua. Mielihyvää saattoi tuottaa sekin, että Seinäjoki oli "vasta" kahdeksantena. Vertailun halvin kaupunki oli Kokkola ja sijalla viisi oli Mustasaari. Kokkolassa asuminen oli peräti 20 prosenttia ja Mustasaarella kymmenen prosenttia keskimääräistä halvempaa.

-Koska kilpailu myös pienimmistä kuluttajista kiristyy yhä, olisi aivan yhtä tärkeää, että hallituksessa olisi myös sähkökäyttäjien enemmistön muodostavien pienasiakkaiden ammattimainen edustus.

-Näitä näkökulmia hallitukseen voisi tuoda esimerkiksi ammattimainen isännöitsijä kymmenien taloyhtiöiden toimitusjohtajana ja luottohenkilönä.

Yhteistyö E-P:n kanssa nousi uuteen tarkasteluun

Vuoden 2001 suuri kysymys Vaasan Kiinteistöyhdistyksessä oli periaateratkaisujen hakeminen, mikäli pitkään mietittävänä olleesta yhteistyöstä Seinäjoella toimivan Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa tulee lopulta totta.

Toiminnanjohtaja Arto Saarikosken muistiosta, joka oli päivätty marraskuun lopulle vuonna 2001, selviää ettei mahdollisessa yhdistymisessä ollut kyse kahdesta tasavahvasta neuvotteluosapuolesta.

Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärä oli tuossa tilanteessa vain alle viidennes Vaasan yhdistyksen jäsenmäärästä, ja myös jäsenien edustaminen kiinteistöjen kuutiomäärät poikkesivat merkittävästi toisistaan.

Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksessä oli 69 jäsentä ja niiden kiinteistöt edustivat 414 603 jäsenkuutiota. Vaasan yhdistyksessä jäseniä oli 355 ja jäsenkuutiota oli yhteensä 3 460 000 eli yli kahdeksan kertaa suurempi määrä.

Muistiosta tuodaan myös selvästi esiin hyödyt, jotka olivat odotettavissa yhdistymisestä: Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsenet saisivat nykyistä parempaa palvelua ja vastaavasti Vaasan Kiinteistöyhdistys saisi toimintaansa nykyistä enemmän resursseja.

Vaikka Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsenmaksut nostettaisiin Vaasan tasolle ja vaikka kaikki maksut ohjattaisiin Vaasan yhdistykselle, tulojen lisäys olisi jäänyt niin pieneksi, ettei sen turvin olisi voitu palkata uutta työvoimaa, muistiosta todetaan.

Sen mukaan yhdistyminen tapahtuisi vuoden 2003 alusta. Muistiosta todetaan lisäksi se, että Kiinteistöliitolta saatava taloudellinen tuki kertasummalla on välttämätöntä liitoksen onnistumisen näkökulmasta.

Yhdistymissuunnitelmaa käsiteltiin heti joulukuun alussa (4.12.2001) Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen kokouksessa. Siihen oli kutsuttu myös Kiinteistöliiton silloinen toimitusjohtaja Ukko Laurila.

Hän tyrmäsi ehdotuksen siitä, että liitto tukisi yhdistymistä taloudellisesti. Sen sijaan hän asettui sille kannalle, että Seinäjoen alueelta kerätyt varat olisi syytä sijoittaa ensisijaisesti Seinäjoen alueelle.

Panostukset eivät menisi Laurilan mukaan silti hukkaan, koska Seinäjoen alueella ei koskaan tule olemaan varaa palkata omaa toiminnanjohtajaa. Ukko Laurila puuttuu Vaasan ja Seinäjoen yhteistyökysymykseen myös omassa haastattelussaan. Se alkaa sivulta 65.

Todettakoon lisäksi, että vuoden 2001 huhtikuussa pidetty Kiinteistöliiton liittokokous Rovaniemellä valitsi Vaasan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajan Bjarne Dahlbackin liiton liittohallitukseen.

Dahlback uusi paikkansa liittokokouksessa Hämeenlinnassa ja kaksi vuotta myöhemmin vielä Porvoon liittokokouksessa.

Yhteistyökuvio Seinäjoen suuntaan toteutui lopulta

Pitkään vireillä olleesta yhteistyöhankkeesta Vaasan ja Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistysten välillä tuli vihdoin totta. Puheenjohtajat Bjarne Dahlback ja **Osmo Järvi-Laturi** allekirjoittivat yhteistyösopimuksen lopulta 6. helmikuuta 2003 Vaasassa.

Ensivaiheessa sopimuksen oli määrä olla voimassa vuoden 2004 loppuun. Puheenjohtajat uskoivat allekirjoitustilaisuudessa yhteistyön antavan eväitä jäsenmäärän kasvattamiseen molemmilla alueilla.

Yhdistykset myös lupasivat näyttää yhdessä, että Vaasan ja Seinäjoen välinen yhteistyö voi toimia, kun yhteistyölle löydetään oikeat muodot.

Sopimuksen mukaan kiinteistöyhdistykset jatkavat itsenäisinä ja erillisinä, mutta Vaasan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja toimii myös Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajana.

Lisäksi sovittiin, että molempien yhdistysten jäsenten tarvitsemat jäsenpalvelut tuottaa Vaasan Kiinteistöyhdistyksen alueellinen palvelukeskus 1. huhtikuuta 2003 alkaen.

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen vuosikokouksessa 6. toukokuuta 2003 hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Osmo Järvi-Laturi Seinäjoelta. Hänet oli valittu maalís-

kuun lopulla jo Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajaksi.

Yhteistyön sujumista tarkasteltiin ensimmäisen kerran juhannuksen alla. Hallituksen mielestä toiminta oli lähtenyt hyvin käyntiin Seinäjoella.

Osmo Järvi-Laturi kertoi lisäksi, että nekin pari kiinteistöyhdistyksen johtokunnan jäsentä, jotka Seinäjoella olivat suhtautuneet alun perin epäilevästi yhdistysten väliseen yhteistyöhön, alkavat muuttaa käsitystään positiivisemmaksi.

Vuosi 2003 sujui yhteistyön näkökulmasta myönteisesti. Vaasan Kiinteistöyhdistyksen toimintakertomuksessa vuodelta 2003 todetaankin, että huhtikuussa alkanut yhteistyö kuuluu myös yhdistyksen historian merkki-paaluihin. Kokonaisuutenakin arvioiden tavoitteet saavutettiin hyvin.

Toiminnan aloittaminen Seinäjoella vei toimintakertomuksen mukaan sen verran voimavaroja, että kiinteistöiltojen määrä putosi Vaasassa tilapäisesti kolmeen totutusta kuudesta. Yhdistyksen toiminta säilyi kuitenkin hyvällä tasolla ja talous pysyi edelleen vakaana, toimintakertomuksessa todetaan.

Toukokuussa 2004 yhteistyösopimus irtisanottiin yllättäen

Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen johtokunta irtisanoi yhteistyösopimuksen Vaasan Kiinteistö-



Vaasan yliopisto ja läheinen ylioppilastalo on muodostavat kokonaisuuden, jota pidetään koko maan komeimpana korkeakoulukampuksena.

Kerrostaloasuminen hintavaa Vaasassa

Seinäjoella jätehuolto kallistui vuodessa 40 prosenttia

VAASA
Seppo Nurmi

Kiinteistöiltojen tuoreen tutkimuksen mukaan kerrostaloasumisen kustannukset ovat Vaasassa edelleen keskinäisistä korkeammat.

— Kalleimpien kaupunkien listalla Vaasa on nyt sijalla 14, sanoo Vaasan kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski.

Hänen mukaansa viime vuodesta Vaasan sijoitus listalla on pudonnut, koska muissakin kaupungeissa on

alettu reippaalla kädellä hinnoitella asumiseen vaikuttavia palveluita. Hinnoitteluhuippua edustaa Seinäjoki.

— Kertarysäyksellä kaupungin jätehuolto nostettiin koko Suomen toiseksi kalleimmaksi, sanoo Saarikoski, joka toimi myös Etelä-Pohjanmaan kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajana.

Hänen mukaansa nykyaikaiseen jätehuoltoon siirtyminen nosti seinäjokelaisten jätehuoltokustannuksia lähes 40 prosenttia viime vuodesta.

Sivu 19

Pohjalainen 10.2.2005: Jätehuoltokustannusten vuosinousu
Seinäjoella ennätystasoa, liki 40%.

yhdistyksen kanssa kokouksessaan 24. toukokuuta 2004. Sopimus päättyisi vuoden lopussa, 31.12.2004.

Toiminnanjohtaja Arto Saarikoski kommentoi yllättävää päätöstä tuoreeltaan muistiossaan. Hänen mukaansa irtisanomiseen ei välttämättä liity dramatiikkaa, vaikka voihan sitäkin siihen sisältyä.

-Sopimuksen irtisanominen lienee varsin tavallista silloin, jos sopimusehdoista halutaan neuvotella, Saarikoski arveli.

Hänen mielestään edellisvuoden keväällä tehty sopimus on ollut harvinaisen hyvin laadittu, ja luvut asiat on pystytty juuri ja juuri toteuttamaan. Koska enempään resurssiin ei olisi ollut, toiminnanjohtaja kannattikin sopimuksen jatkamista sellaisenaan.

Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys puolestaan heitti pallon Vaasaan ja pyysi vaasalaisilta omia ehdotuksia sopimustarkistuksiin.

Kertomansa mukaan E-P:n Kiinteistöyhdistyksen johtokunta ei ehtinyt esittämään omia toiveitaan uuden sopimuksen sisällöstä vuoden 2004 kesäkuun loppuun mennessä, muistiossaan sanotaan.

Sen vuoksi, Saarikosken muistiossa todetaan, Vaasan Kiinteistöyhdistyksen kannattanee jo tässä vaiheessa miettiä hieman myös vaihtoehtoisia ratkaisuja, jos sopimusta ei näytä syntyvän.

Molempien kiinteistöyhdistysten toiminnanjohtajan tehtäviä hoitanut seinäjokelaissyntyinen Saarikoski muistutti siitäkin, että Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys oli saanut menneen vuoden ajan toiminnanjohtajalta parempaa palvelua kuin mistä E-P:n ja Vaasan yhdistysten kesken oli sovittu.

-Sovitut palvelut on annettu, julkisuutta on saatu runsaasti ja jäsenmäärä Seinäjoen alueella on kasvanut suotuisesti.

Näistä tekijöistä huolimatta E-P:n johtokunnan ja hänen, toiminnanjohtajan, välillä on ollut kitkaa. Johtokunnan mielestä toiminnanjohtajan pitäisi aina pyydettyä ehtiä johtokunnan kokouksiin ja ilmoittaa esimerkiksi kiinteistöiltojen päivämäärät ja aiheet etukäteen hyväksyttäviksi.

Eräessä vuoden 2004 keväällä pidetyn E-P:n Kiinteistöyhdistyksen johtokunnan kokouksen pöytäkirjassa paheksutaankin toiminnanjohtajan huonoa etukäteissuunnittelua ja yhteydenpitoa johtokuntaan.

Sitä ei tietenkään mainittu, että vuoden 2004 aikana eli Saarikosken kaudella yhdistyksen jäsenmäärä oli kasvanut 34 prosenttia 52:sta 79:ään.

Juhannuksen jälkeen 23. kesäkuuta 2004 pidetyssä Vaasan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajiston palaverissa todettiin, että Arto Saarikoski on toiminnanjohtajana antanut E-P:n Kiinteistöyhdistykselle kaikki yhdistysten välisessä sopimuksessa sovitut palvelut ja jopa ylittänyt ne.

Palaverissa todettiin lisäksi, että asiat, joista E-P:n johtokunta on toiminnanjohtajaa kritisoinut, eivät kuuluneet sopimuksen piiriin. Toiminnanjohtaja vastaa ensisijaisesti jäsenpalveluista, pöytäkirjassa todetaan.

Vaasan Kiinteistöyhdistys jätti E-P:n Kiinteistöyhdistykselle oman ehdotuksensa sopimuksen jatkamiseksi 7. syyskuuta 2004. Ehdotus noudatteli pääosin voimassa ollutta sopimusta.

Vaasan yhdistyksen hallituksen pöytäkirjan (28.10.2004) mukaan E-P:n yhdistyksen puheenjohtaja Osmo Järvi-Laturi oli ilmoittanut, että Seinäjoen vastaus toimitettaneen vielä kuluvan vuoden aikana.

Seinäjoki suuntasi Tampereelle, mutta jätti kertomatta sen Vaasaan

Osmo Järvi-Laturin lupaamaa vastausta yhteistyön mahdollisesta jatkosta Vaasan suuntaan ei tullut koskaan. Tämä kirjattiin Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen pöytäkirjaan kokouksessa 20. joulukuuta 2004.

Sen sijaan Vaasan Kiinteistöyhdistyksen, nykyisen Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen, hallitus sai mutkan kautta tietoonsa kirjeen, jonka E-P:n Kiinteistöyhdistys oli lähettänyt jäsenilleen 15.12.2004.

Siinä kerrottiin yhteistyön päättymisestä Vaasan kanssa sekä uusista yhteistyöneuvotteluista Tampereella toimivan Pirkanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa.

Pöytäkirjan mukaan Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hallitus piti pöyristyttävänä sitä, että E-P:n yhdistyksen jäsenkirjeen yksi allekirjoittaja oli Kiinteistöliiton järjestöpäällikkö Timo Tossavainen.

Kaksi muuta allekirjoittajaa olivat yhdistyksen puheenjohtaja Osmo Järvi-Laturi ja varapuheenjohtaja Kauko Ala-Lipasti.

Kirjeen sanamuodoista ja Kiinteistöliitto-painotteisesta sisällöstä päätellen järjestöpäällikkö on tietävästi myös ollut kirjeen kirjoittaja.

Vaasan yhdistyksen pöytäkirjassa todetaan myös se, että järjestöpäällikkö Tossavainen oli aikaisemmin lupautunut pitämään Vaasan Kiinteistöyhdistystä ajan tasalla neuvotellessaan Vaasan ja E-P:n Kiinteistöyhdistysten yhteistyön jatkumisen puolesta.

Uudeksi yhteistyösuunnaksi Kokkola ja Pietarsaari

Toiminnanjohtaja Arto Saarikoski toivoi yhteistyön päättymisen jälkeisessä muistiossaan, että suruaika jäisi mahdollisimman lyhyeksi, koska haasteita on vielä tulevaisuudessakin.



Asunto Oy Vaasan Pitkäkatu 50 on valmistunut Vaasan keskustaan vuonna 1956. Rakennuksessa on 18 asuntoa ja neljä liikehuoneistoa. Pekka Iitola on taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä.

Seuraava askeleena olikin sitten yhteistyön käynnistäminen Keski-Pohjanmaan suuntaan, etenkin Kokkolaan ja Pietarsaareen jo vuoden 2005 aikana.

Esimerkiksi Kokkolassa ei ollut tuolloin omaa kiinteistöyhdistystä.

Saarikosken muistiossa todetaan lisäksi, ettei toimintamme Kokkolassa voisi koskaan loppua yhden henkilön tyytymättömyyteen samalla tavalla kuin Seinäjoella.

Kiinteistöyhdistys järjestikin yhdessä Kiinteistöliiton kanssa vuoden 2005 syyskuussa Kokkolassa kaikille avoimen digi-tv- ja laajakaistasteminaarin sekä myöhemmin marraskuun lopulla ammatti-isännöitsijöiden iltapäivätalaisuuden sekä avoimen iltatilaisuuden.

Tällä haavaa nykyisellä Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksellä on Kokkolan seudulla yli 90 taloyhtiöjäsentä.



Asunto Oy Emmavägen 10 on yksi Sepänkylän edustavista rivitaloista.

Kiinteistöliiton uusi strategia sai tyrmäyksen

Satavuotisjuhlavuottaan viettänyt Kiinteistöliitto julkisti vuonna 2007 suunnitelman strategiansa uudistamiseksi. Sen ytimenä oli alueellisen toiminnan keskittäminen suuryksikköihin.

Niitä perustettaisiin koko maahan kuusi. Vaasan Kiinteistöyhdistys olisi niputettu yhteen Pirkanmaan Kiinteistöyhdistyksen ja Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa ja keskuspaikaksi olisi tullut Tampere ja nimeksi Länsi-Suomi.

Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen selvitteli uudistushanketta Kiinteistölehden numerossa 1/ 2007. Hänen mukaansa Kiinteistöliiton ja sen jäsenjärjestöjen väki näkevät kysymykset järjestörakenteesta eri tavoin kuin jäsentalojen väki.

Jäsenille ei Hiltusen mukaan sillä merkitystä, mistä palvelut tulevat, kunhan ne tulevat. Vaasan Kiinteistöyhdistyksen kiinteistöillan (12.12.07) osallistujat katsoivat varsin yksituumaisesti, että palvelut annetaan jatkossakin Vaasassa.

Paikalla olleet 52 jäsentalojen edustajaa asettuivat tälle kannalle.

Yksikään ei kannattanut sitä, että taloyhtiöiden lakineuvonta keskitettäisiin Kiinteistöliittoon, ja että koulutus ja paikallinen ja alueellinen edunvalvonta sekä korjausneuvonta hoidettaisiin Pirkanmaan Kiinteistöyhdistyksestä.

Kiinteistöliiton lausuntopyyntöön Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hallitus otti kantaa kokouksessaan 21.2.2007. Sen mukaan Kiinteistöliiton strategialuonnos on olennaisilta osiltaan yhdistyksen jäsenten edun vastainen, eikä se siksi ole hyväksyttävissä.

Asia oli loppuun käsitelty, mutta jotakin se kuitenkin poiki; yhdistys uusi sääntönsä siten, että itsenäisyyttä korostettiin ja vastaavasti riippuvuutta suhteessa Kiinteistöliittoon vähennettiin.

Koulutustilaisuuksissa lähes 500 henkilöä

Vuoden 2008 toimintakertomuksesta ilmenee, että vuoden aikana Vaasan Kiinteistöyhdistyksen järjestä-

miin tilaisuuksiin osallistui liki 500 henkilöä. Kokkolassa järjestettyyn kahteen koulutustilaisuuteen osallistui nelisenkymmentä henkilöä.

Vaasassa tilaisuuksia oli yhteensä yhdeksän.

Myös jäsenhankinta onnistui: kun vuoden alussa jäseniä oli 415, niitä oli vuoden lopussa 14 enemmän.

Todettakoon myös, että Vaasan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja Bjarne Dahlback jatkoi kahdeksatta vuotta Suomen Kiinteistöliiton liittohallituksen jäsenenä.

Niin ikään Vaasan lähialueella toimivan 12-jäsenisen jätealan yhteistyö- ja tiedotusryhmän puheenjohtajana toimi yhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski ja ryhmän jäsenenä yhdistyksen hallituksen jäsenet **Jukka Kalliola** ja **Birgit Mäkinen**.

Mäkinen oli myös jäsen Kiinteistöliiton vuokravaliokunnassa.

Saarikoski toimi myös Vaasan Veden 11-jäsenisen asiakas- ja yhteistyöfoorumin puheenjohtajana. Yhdistyksen hallituksen jäsen **Juha Hissa** toimi foorumin jäsenenä.

Vuoden 2008 joulukuussa Vaasan Kiinteistöyhdistys myös rekisteröi tavaramerkin Kiinteistötuuli. Nimeä yhdistyksen on määrä käyttää kiinteistöalan lehtiin ja myös verkkoversioihin.

Ensimmäinen Kiinteistötuuli ilmestyiikin sitten vuoden 2009 lokakuulla. Aikaisemmin lehti ilmestyi nimellä Kiinteistöviesti.

Sääntömääräisessä vuosikokouksessa 5. maaliskuuta 2009 hallituksesta eronneen Markku Törmän tilalle valittiin **Timo Sairo** ja uudeksi jäseneksi tuli **Jarmo Ilmonen**.

Vaasan yhdistyksen asema Kiinteistöliiton hallinnossa heikkeni vuoden aikana oleellisesti, kun liiton nimitysvaliokunta ei ehdottanut jatkoa Bjarne Dahlbackin kahdeksan vuotta kestäneelle kaudelle liittohallituksessa.

Juhlavuosi 2009 oli myönteinen yhdistykselle

Vuosi 2009 oli Vaasan Kiinteistöyhdistykselle menestyksellinen. 90-vuotisjuhlavuottaan viettänyt järjestö kasvatti jäsenmääräänsä reippaasti, ja vuoden lopussa niitä oli yhteensä 450.

Myös koulutustilaisuudet kiinnostivat jäsenkuntaa. Niihin osallistui Vaasassa kaikkiaan 490 henkilöä, koulutustilaisuuksia oli yhteensä kuusi. Kokkolan kolmeen koulutustilaisuuteen osallistui yli sata henkilöä.

Pitkään vireillä ollut AKL:n Vaasan osaston sulautuminen kiinteistöyhdistykseen toteutui vihdoinkin 11. helmikuuta 2010, kun osasto päätti yhdistyksensä purkamisesta ja jäljelle jääneiden varojensa siirtämisestä Vaasan Kiinteistöyhdistyksen yhteyteen perustettavaan Yrjö Somerharjun rahastoon.

Varoja oli tuossa vaiheessa 76 000 euroa.

Kiinteistöyhdistys päätti omalta osaltaan yhdistymisestä hallituksen kokouksessa 19. helmikuuta. Hallitus myös katsoi, jäsenhankintaa Kokkolassa ja muualla Keski-Pohjanmaalla vauhdittaakseen, että jossain vaiheessa kannattaisi harkita yhdistyksen nimen muuttamista Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykseksi.

Vuoden 2010 keväällä yhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski valittiin uutena jäsenenä Kiinteistöliiton järjestötoimikuntaan. Hän uusi paikkansa myös vuoden 2011 keväällä. Samoin yhdistyksen hallituksen jäsen Birgit Mäkinen jatkoi Kiinteistöliiton vuokratalovalio-kunnan jäsenenä.

Loppuvuodesta kiinteistöyhdistyksen jäsenillä oli Kiinteistöliiton neuvonnan lisäksi tarjolla vaasalaisen asianajajan **Vesa Niinikankaan** lakineuvonta sekä rakennusinsinööri **Ilkka Yliahon** tekninen neuvonta.

Vuoden 2012 ensimmäisessä hallituksen kokouksessa työryhmälle Bjarne Dahlback, **Göran Bergström** ja Arto Saarikoski annettiin valtuudet hankkia yhdistykselle sijoitusasunto.

Sama työryhmä oli vastannut aikaisemmin myös kiinteistöyhdistyksen yhteydessä toimivan Somerharjun rahaston sijoitusasunnon hankinnasta. Yhdistys ostikin Melaniemestä 39-neliöisen saunallisen yksión. Kohteen oli määrä valmistua kesällä 2013.



Vaasan läheisyyteen Sepänkylässä rakennetuista kerrostaloista yksi on Asunto Oy Mustasaaren Paulinhovi.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys uudeksi nimeksi

Myöhemmin samana vuonna Vaasan Kiinteistöyhdistyksen yhteyteen oltiin perustamassa erityinen Rannikko-Pohjanmaan jaosto, jonka ensisijainen tehtävä olisi edesauttaa yhdistyksen menestymistä Kokkolan alueella.

Vuoden 2012 lokakuun lopulla pidetty hallituksen kokous päätti kuitenkin, ettei jaostoa perusteta. Sen sijaan vuosikokouksen esityslistalle päätettiin ottaa ehdotus, jonka mukaan Vaasan Kiinteistöyhdistyksen nimi muutetaan muotoon Rannikko-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry - Kust-Österbottens Fastighetsförening rf.

Vuosikokouksessa kuitenkin ehdotettiin, että nimi muutetaan muotoon Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry - Österbottens Fastighetsförening rf. Esikuvana oli samalla maantieteellisellä alueella toimiva Pohjanmaan kauppakamari - Österbottens handelskammare.

Tämä tuli myös päätökseksi. Patentti- ja rekisterihallitus hyväksyi nimenmuutoksen 10. huhtikuuta 2014.

Todettakoon lisäksi, että Kiinteistöliiton valtakunnalliseen päätöksentekoon osallistuivat vuonna 2014

entiseen tapaan Birgit Mäkinen vuokravaliokunnan jäsenenä ja Arto Saarikoski järjestötoimikunnan jäsenenä.

Myös Vaasan Veden asiakas- ja yhteistyöfoorumin puheenjohtajana jatkoi Arto Saarikoski ja jäsenenä kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsenet **Maija Mäkinen** ja Birgit Mäkinen.

Saarikoski jatkoi myös Vaasan seudun jätealan yhteistyö- ja tiedotusryhmän johdossa, ja jäseniä olivat mm. Birgit Mäkinen ja kiinteistöyhdistyksen varapuheenjohtaja Jukka Kalliola.

Vuoden 2014 päättyessä kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärä oli tasan 500.

Juhannuksen alla 2015 erovuorossa ollut kiinteistöyhdistyksen pitkäaikainen puheenjohtaja Bjarne Dahlback luopui hallituspaikastaan vuosikokouksessa. Dahlback toimi hallituksessa vuodesta 1994 ja puheenjohtajana vuodesta 1999.

Varapuheenjohtajana toiminut Jukka Kalliola valittiin puheenjohtajaksi hallituksen kokouksessa syyskuun alussa 2015. Hänet valittiin myös Kiinteistöliiton halli-



Asunto Oy
Vaasan Albatross
Suntin rannalla
on yksi Vaasan
nykyaikaisista
asuintaloista.

tuksen jäseneksi vuoden 2016 huhtikuussa pidetyssä liittokokouksessa Kuopiossa.

Vaasan yhdistyksen uudeksi varapuheenjohtajaksi valittiin toimitusjohtaja Juha Hissa.

Todettakoon, että Dahlbackin puheenjohtajakaudella yhdistyksen jäsenmäärä kasvoi yli 200 jäsenellä.

Oma toimisto ja toinen työntekijä, lopultakin

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys on toimintansa aikana ollut vuokralaisena yli kymmenessä kohteessa Vaasassa. Toisaalta toisen työntekijän palkkaamista on mietitty yli 10 vuoden ajan.

Kiinteistöyhdistyksen hallitus teki kokouksessaan 4. syyskuuta 2017 kaksi historiallista päätöstä.

Kokous päätti ostaa yhdistyksen kahdelle työntekijälle sopivan 47 neliön suuruisen toimistotilan sekä autohallipaikan alkuvuodesta 2019 valmistuneesta Asunto Oy Vaasan Priimuksesta.

Rakennus on Kirkkopuistikon varrella Vaasan keskustassa, ja osto toteutettiin yhdistyksen hallitseman Yrjö Somerharjun rahaston nimiin.

Samalla hallitus päätti palkata toiminnanjohtajalle puolipäiväisen sihteerin.

Vuosi 2017 oli kiinteistöyhdistykselle muutenkin myönteinen; vuoden aikana jäsenmäärä ylitti ensimmäisen kerran 600 jäsenen rajan.

Suotuisa jäsenkehitys jatkui edelleen vuonna 2018. Toukokuussa (17.5.2018) voitiinkin kirjata, että jäsenmäärä oli nyt 637.

Lisäksi voitiin todeta, että huhtikuussa 2017 hankittu sijoitusasunto, 2h + kk, osoitteessa Kauppapuistikko 5

sekä aikaisemmin hankittu Piirikatu 39:n sijoitusasunto ovat vuokrattuina, ja että vuokralaiset maksavat vuokransa ajallaan.

Myös kiinteistöyhdistyksen omistaman VKY-Palvelun vuoden 2017 tulos oli nyt plussalla, kun edellisvuonna se oli ollut tappiolla vajaat 3000 euroa.

Järjestäytymisasteen nousu suurin Suomen kiinteistöyhdistyksistä

Vuoden 2017 lopussa Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäseninä oli 17,8 prosenttia koko toimialueen, Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan, asunto-osakeyhtiöistä.

Järjestäytymisaste nousi vuodessa peräti 2,6 prosenttiyksikköä. Kehitystä oli enemmän kuin minkään muun kiinteistöyhdistyksen alueella. Joskin yhdistyksen toimialueen järjestäytymisaste oli suuruusjärjestyksessä vasta sijalla 18.



Vuoden 1997 hallitus yhteiskuvassa. Takana vas. Heikki Jukala, Göran Bergström, Olavi Paavola, Markku Törmä, Torsten Björholm ja Bjarne Dahlback. Edessä Holger Kuni, Marika Hakala (nyk. Sipilä), Jukka Kalliola ja Birgit Mäkinen.

Kiinteistöyhdistyksiä koko maassa on yhteensä 23.

Paikkakunnittain tarkasteluna kiinteistöyhdistyksellä oli vuoden 2017 lopussa eniten jäseniä Vaasassa. Kaupungin asunto-osakeyhtiöistä jäsenenä on reilu kolmannes, 35,6 prosenttia. Mustasaassa järjestäytymisaste on 21,2 prosenttia, Kokkolassa 10,4 prosenttia ja Pietarsaassa 4,4 prosenttia.

Vuotta 2018 koskevien tietojen mukaan kattavuus on edelleen vahvistunut: Vaasassa osuus asunto-osakeyhtiöistä on jo 36%, Mustasaassa 21,6%, Kokkolassa 10,8% ja Pietarsaassa 4,8%.

Vuoden 2018 lopussa kiinteistöyhdistys kattoi alueellaan jo 18,3 prosenttia asunto-osakeyhtiöistä.

Muissa alueen kunnissa yhdistyksen jäsenenä oli vain yksittäisiä taloyhtiöitä.

Koko maan 311 kunnan vertailussa Vaasa on asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisasteella mitattuna sijalla 20. Mustasaari 80:s, Kokkola 141:s ja Pietarsaari 190:s.

Kahdenkymmenen suurimman kaupungin joukossa Vaasan järjestäytymisaste on sijalla kahdeksan. Edellä ovat Helsinki, Tampere, Turku, Jyväskylä, Lahti, Kuopio ja Kotka.

Vaasan taakse jäävät Espoo, Vantaa, Oulu, Pori, Kouvola, Joensuu, Lappeenranta, Hämeenlinna, Seinäjoki, Rovaniemi, Mikkeli ja Salo.

Neljänkymmenen suurimman kaupungin joukossa ainoastaan Kajaanin järjestäytymisaste on Kokkolaa alhaisempi.

Suomessa on 15 000 - 25 000 asukkaan kuntia yhteensä 36. Mustasaaren järjestäytymisaste on tässä ryhmässä sijalla 24. Pietarsaari on 33:s. Sen taakse jäävät ainoastaan Kurikka, Kauhava ja Kuusamo.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen sääntömääräisessä vuosikokouksessa 18. kesäkuuta 2018 voitiinkin todeta, että yhdistyksen toiminnalle asetetut tavoitteet oli saavutettu erittäin hyvin vuonna 2017.

Myös taloudellinen tulos oli tyydyttävällä tasolla. Ylijäämä vuodelta 2017 oli noin 57 000 euroa.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallitus käsitteli syyskuun kokouksessaan (4.9.2018) mm. Kiinteistöliiton valtakunnallisen jäsenyytäväisyytutkimuksen tuloksia.

Kysely oli toteutettu saman vuoden touko-kesä-kuussa. Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsenistä kyselyyn vastasi 37 henkilöä.

Taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden yleisarvion mukaan Kiinteistöliitto ja Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ovat aikaansa seuraavia ja asiantuntevia järjestöjä, jotka tarjoavat tarpeellisia ja hyödyllisiä palveluja.

Lähes kaikki vastaajat (97%) pitivät myös jäsenmaksua kohtuullisena tai edullisena, ja kaikki vastaajat olivat valmiita suosittelemaan yhdistyksen ja liiton jäsenyyttä muillekin.

Kyselyn myönteisiin tuloksiin viitaten kiinteistöyhdistyksen hallitus esitti kokouksessa myös kiitoksensa toiminnanjohtajalle hyvästä työstä.



Asunto Oy Salmenhelmi on Palosaarentien ja Salmikadun kulmauksessa lähellä Vaasan yliopistoa. Vuonna 1983 valmistuneessa talossa on 21 asuntoa. Julkisivu aukeaa Mansikkasaaren ja meren suuntaan.



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja Jukka Kalliola asuu itse vuonna 1932 valmistuneessa talossa Vaasan keskustan pientaloalueella.

LINJAUKSET SADAN VUODEN TAKAA ANTAVAT EDELLEEN LUJAN POHJAN

Jukka Kalliola

Juhlivan kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja Jukka Kalliola kiittää vaasalaisia perustajajäseniä kaukonäköisyydestä

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen vaasalainen puheenjohtaja Jukka Kalliola kiittelee 100 vuotta sitten perustetun Vaasan Suomalaisen Talonmistaja Yhdistyksen puuhomiehiä perustamisasiakirjan tarkkaan mietityistä ja viisaista linjauksista.

-Itse asiassa sadan vuoden takaiset periaatelinjaukset ovat kuin eilen kirjoitettuja tämän päivän ihmisiä ja yhdistyksiä varten.

-Nämä linjaukset kantavat yhdistystämme myös tulevana vuosina ja vuosikymmeninä, Kalliola uskoo.

-Ne pätevät nyt samalla tavalla kuin vuoden 1919 marraskuussa, jolloin 23 kaupungin talonmistajaa päättivät perustaa Vaasaan suomalaisen talonmistajayhdistyksen.

Marraskuun 16. päivä vuonna 1919 tehtyjen päätösten mukaan yhdistyksen tarkoituksena on yhteenliittymisen kautta valvoa Vaasan kiinteistönomistajien yhteisiä etuja.

Lisäksi yhdistyksen tavoitteena on edistää tietojen levittämistä jäsenten keskuuteen tutustuttamalla voimassa oleviin ja kiinteistöjä koskeviin lakeihin ja asetuksiin.

Keskustelujen ja esitelmien kautta on niin ikään tarkoitus herättää jäsenistössä harrastusta rakennusteknisiin ja asuntopoliittisiin kysymyksiin.

Paperinkeräys Oy:n Pohjanmaan kenttäpäällikkönä työskentelevä Kalliola miettii, ettei maailma näytä näiden periaatteiden valossa juurikaan muuttuneen.

-Yhteen pelaaminen voimavaroja yhdistämällä sekä avoin keskustelu ovat hyödyllisiä tapoja toimia myös 2000-luvulla.

-Ja nyt korostuu aivan erityisesti kiinteistöyhdistysten kohdalla se, mitkä asiat oikeasti kiinnostavat jäsenmaksua maksavia jäseniä, taloyhtiöitä. Eli mistä palveluista nämä asiakkaat saavat rahassa mitattavia hyötyjä.

Uusi lainsäädäntö kiristää vaatimuksia

Kalliolan mukaan lainsäädännön kehityksen myötä taloyhtiöille ja niiden kiinteistöjen hoidolle asetetaan nyt aikaisempaa enemmän ja yksityiskohtaisempia vaatimuksia.

-Halusi tai ei, nyt on tehtävä kovaa työtä pysyäkseen ajan tasalla lainsäädännön muutoksissa.

Ammatti-isännöitsijät muistuttavatkin Kalliolan mukaan usein siitä, että on paljon helpompaa tehdä yhteistyötä sellaisen taloyhtiön kanssa, jossa hallitus on tietoinen tehtäviensä vaatimustasosta.

-Usein tiukkaa kustannusten säästölinjaa harjoittava hallitus osaa harvoin ennakoida riittävästi edessä olevia kiinteistöjen korjaus- ja saneeraustarpeita.

-Eikä tilannetta ainakaan paranna se, etteivät "säästöliekillä" elävät taloyhtiöt myöskään saa aina toimintansa kannalta välttämätöntä tietoa, Kalliola huomauttaa. Tällä haavaa Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksessä jäseniä on lähes 650 ja pelkästään Vaasan seudun jäsentaloyhtiöissä asuu yli 20 000 asukasta. Kokkolan ja Pietarsaaren alueella taloyhtiöjäseniä on runsaat 90.



Kiinteistö Oy Pietarsaaren Kanavapuistikko 19 on Pietarsaaren ydinkeskustassa sijaitseva moderni liike- ja asuintalo.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykseen kuuluu nyt reilu kolmannes vaasalaisista taloyhtiöistä.

Kalliola myöntää, että kiinteistöyhdistyksellä on alueellaan vielä potentiaalista kiinteistökantaa saavutettavana.

-Pidän ensiarvoisen tärkeänä sitä, että taloyhtiöillä on tukenaan Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys, josta saa tietoa ja tukea kaikissa kiinteistöjen hoitoon liittyvissä asioissa.

-On myös hyvä muistaa, että taloyhtiön jäsenmaksu on yleensä muutamien satojen eurojen suuruinen eli samaa luokkaa kuin yksittäisen ihmisen ammattiliiton jäsenmaksu vuodessa.

-Tuo suhteellisen pieni jäsenmaksu kuitenkin riittää varmistamaan jopa useita kymmeniä asuntoja ylläpitävälle taloyhtiölle uusimpaan tietoon nojaavat asiantuntijatietopalvelut.

-Käytäntö on opettanut, että loppujen lopuksi vaaka kallistuu aina tiedon ja ajan tasalla pysymisen puolelle, kun toisessa vaakakupissa on toimintatapa, joka korostaa vain halpoja vastikkeita ja pieniä kuluja, Kalliola muistuttaa.

Ensimmäisen kerran puheenjohtajaksi 1985

Nyt toisen kerran puheenjohtajana oleva vaasalaissyntyinen Jukka Kalliola, 61, aloitti puheenjohtajana kiinteistöyhdistyksessä ensimmäisen kerran vuonna 1985.

Silloin yhdistyksen tilanne oli haasteellinen. Vaasassa jäseniä oli tuolloin alle 30. Sekä Kokkolassa että Pietarsaaressa jäseniä oli enemmän.

Pari vuosikymmentä oli eletty säästöliekillä, mutta tuossa tilanteessa 1980-luvun puolivälissä toiminta haluttiin taas nostaa sille kuuluvaan arvoonsa, Kalliola muistelee.

Vuodet 1965 - 1981 yhdistys eli hiljaiseloa; kaikilta vuosilta ei ole olemassa edes pöytäkirjoja vuosikokouksista saati johtokunnan kokouksista.

Varsin usein kävi niin, ettei johtokuntaa saatu päätösvaltaiseksi, kun paikalle olivat ehtineet ainoastaan puheenjohtaja ja sihteeri. Tästä kuitenkin noustiin.

-Uskonvahvistusta saimme muista Suomen keskisuurista kaupungeista. Osoittautui, että oikeanlaisilla otteilla myös Vaasassa toiminta oli mahdollista elvyttää, Kalliola sanoo.

Hän oli tuolloin Pohjanmaan Satoon kuuluvan Talokeskus Vaasan Sato Oy:n toimitusjohtaja. Saman pöydän ääressä hoidin sitten myös Kiinteistöyhdistyksen asioita. Toimistossa oli pöydän, tuolin ja puhelimen lisäksi sen ajan teknistä huippua edustava kopiokone.

Kiinteistöyhdistyksen asiaa päästiin viemään eteenpäin, kun Halli Oy:n isännöitsijän Markku Törmän ja Harry Schaumanin Säätiön isännöitsijän Holger Kunin kanssa lähdimme niin sanotusti puhaltamaan yhteen hiileen.

-Näimme että saunan pesässä oli vielä hehkua sen verran, että puhaltamalla oli mahdollisuus sytyttää tuohet ja kiehiset tuleen.

-On tietysti syytä tässäkin yhteydessä korostaa sitä, ettei yhdistyksen hallituksen jäsenille ole koskaan maksettu palkkaa. Lounas mahdollisesti pari kertaa vuodessa on ollut ainut korvaus tästä vaativasta toiminnasta, Kalliola selventää.

Kiinteistöyhdistyksen toiminta saatiin aidosti nousuralle, kun Kunin myötävaikutuksella ruotsinkielisen Harry Schaumanin Säätiön kiinteistöt saatiin jäseniksi kaksikieliseen yhdistykseen.

-Samalla tavalla toimittiin myös Törmän hallinnoimien kiinteistöjen suhteen.

-Käytännössä jako suomen- ja ruotsinkielisiin yhdistyksiin päättyi tähän, ja yhteistyö kielirajan yli on pelannut tämän jälkeen ongelmitta.

Yhdistyksen jälkeen kiinteistöyhdistyksen käytännön toimitustyöt hoidettiin Schaumanin Säätiön konttorissa, ja ne olivat Anja Ikolan vastuulla.

-Vastaavasti itse toin 1980-luvun loppuun mennessä Vaasan Kiinteistöyhdistykseen Talokeskuksen palveluita Vaasassa käyttävät taloyhtiöt.

-Niitä oli kymmeniä, ehkä 30, Kalliola laskee.

Hänen mukaansa 1980-luvulle oli leimallista se, ettei ammatti-isännöinti ollut vielä kovin yleistä. Sitä vastoin sivutoimisia isännöitsijöitä oli paljon.

Kiinteistöliitolta vahvaa tukea

Jukka Kalliola istuu valtakunnallisen Kiinteistöliiton hallituksessa nyt toista kaksivuotiskautta.

Hän arvelee, että näköalapaikka liiton hallinnossa on seurausta pitkäaikaisesta työnteosta, mutta myös toimivista yhteistyösuhteista päättäjiin.

-Uskallan myös tunnustaa sen, että pohjalaisten oman kiinteistöyhdistyksen aseman vankistamisessa liitolla on ollut merkittävä asema.

Kalliolan mielestä tuen määrää on turha vähätellä.

-Kiinteistöliitolla oli jo tuolloin 1980-luvulla runsaasti kokemuksia eri puolita Suomea siitä, millaisilla keinoilla muut keskisuuret kiinteistöyhdistykset ovat päässeet jaloilleen ja kasvuun.

Kalliola myöntää, että liiton toiminta on ollut ja on edelleen Etelä-Suomi-painotteista ja se johtuu tietysti sikäläisten yhdistysten suuresta painoarvosta.

Ukko Laurila pani itsensä peliin

Nyt eläkkeellä olevan liiton entisen toimitusjohtajan Ukko Laurilan työtä Vaasan ja Pohjanmaan eteen Kalliola pitää aivan keskeisenä.

-Ilman Laurilan ponnisteluja emme olisi nyt tässä tilanteessa. Pitää muistaa, että yhdistyksen nostaminen hiljaiselosta oli rehellisesti sanottuna resurssikysymys.

-Ukko Laurila pani itsensä peliin meidän yhdistyksemme tulevaisuuden varmistamiseksi, ja liiton taloudellinen tuki puolestaan antoi vahvan pohjan toiminnan uskottavuudelle.

Kalliolan mukaan nyt 100-vuotistunnelmissa voidaan todeta, että Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen asema on taloudellisesti ja palveluilla mitattuna vankka.

-Myös jäsenkehitys on ollut viime vuosina ilahduttavaa.

Menestymisen edellytykset olemassa

Hyvä kehitys antaa myös uskoa tulevaisuuteen. Kalliolan mukaan kiinteistöyhdistyksellä on oma paikkansa myös tulevina vuosina.

-Tähän suuntaan yhdistyksen hallitus on tehnyt jo monia vuosia määrätietoista työtä. Strategiassa lähemmekin yksinkertaisesti siitä, että olemme omavaraisia.

-Toisin sanoen me emme putoa puusta, vaikka yksi oksa katkeaisi. Esimerkiksi palkat katetaan osin pääoman tuotoilla, ei kokonaan jäsenmaksuista.

-Palkkasimme myös hyvää työtä tekevän toiminnanjohtaja Arto Saarikosken avuksi toisen työntekijän.

-Erityismaininnan toiminnan laadusta antaa Kiinteistöliiton toimesta vuosittain tehtävä tyytyväisyystutkimus. Sen mukaan vastanneet yhdistyksemme jäsenet suosittelivat kiinteistöyhdistyksemme jäsenyyttä 100-prosenttisesti, Kalliola huomauttaa.

-Tämä on hieno tunnustus toiminnasta.

-Lisäksi yhdistyksen toimisto muutti vuodenvaihteessa ensimmäisen kerran omiin tiloihinsa Kirkkopuistikon varrelle Vaasassa, puheenjohtaja Kalliola sanoo.



Yksi Suvilahden asuntomessualueen (vuosi 2008) vetonauloista oli Asunto Oy Vaasan Meriportti Teirinkadulla.



KE Nymanin rakennusliikkeen rakentama Asunto-osaakeyhtiö Palosaarentie 61 valmistui vuonna 1965. Se oli alkujaan aravatalo, joka muutettiin osaketaloksi 1970-luvun lopulla. Talossa on 24 asuntoa.



Vaasan Kiinteistöyhdistyksen voimamiehiin pitkään kuulunut isännöitsijä Holger Kuni asuu vaimonsa kanssa nk. Kiinanmuurin talossa. Tämä oli yksi niistä kiinteistöistä, jotka Kuni liitti kiinteistöyhdistyksen jäsenyyteen.

VAASA SAI VAHVAN KIINTEISTÖYHDISTYKSEN, MONEN KILPAILIJAN KOHTALONA NUKAHDUS

Holger Kuni

Isännöitsijä Holger Kuni toi ruotsinkieliset kaksikieliseen yhdistykseen

Vaasan suurten kiinteistönomistajien harvalukuisen joukkoon kuulunut ja vieläkin kuuluva, leimallisesti ruotsinkielinen Harry Schaumanin Säätiö sai houkuttelua rakennusliike KE Nymanilta isännöitsijä **Holger Kunin** palvelukseensa vuonna 1975.

-Muutos oli suuri, olihan vaasalainen KE Nymanin rakennusliike tuolloin yksi Suomen suurimmista alan yrityksistä, sanoo nyt 77-vuotias Kuni.

Hänellä on pitkäaikainen kokemus työskentelystä Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hallituksessa. Nyt hän toimii talonmiespalveluihin erikoistuneen Vaasan Talopalvelun hallituksen puheenjohtajana.

Holger Kuni valmistui 1966 merkonomiksi ja aloitti 27-vuotiaana KE Nymanin rakennusliikkeen isännöitsijänä. Rakentamisen lisäksi yritys myös omisti ja hallitsi useita asuntokiinteistöyhtiöitä.

-Rakennusliike oli tuolloin paras mahdollinen koulutuspaikka nuorelle miehelle. Lähinnä avaralainoitettuja elementtikerrostaloja valmistanut KE Nyman oli tunnettu siitä, että talossa olivat kaikki asiat, asiakirjoista rakennustyömaihin, hyvässä järjestyksessä.

Kunin mukaan hänen oman kehityksensä kannalta oli aivan ratkaisevaa se, että jo ensimmäisinä työpäivinä rakennusliikkeessä hän sai tehtäväksi laatia taloyhtiön tilinpäätöksen.

-Se vaati keskittymistä, kirjanpitolainsäädäntöön perehtymistä ja ennen muuta kovaa työtä. Mutta kun ensimmäinen tilinpäätös valmistui, oli helppo jatkaa saman kaavan mukaan.

Ensimmäisenä vuotenaan Kuni kertoo tehneensä KE Nymanilla kaikkiaan parisen kymmentä tilinpäätöstä. Schaumanin säätiössä käytännön asioita pyöritti taas konttori, jossa työskenteli kolme naishenkilöä.

Kunin mukaan vaati kohtuullisen paljon työtä, jotta säätiön asiat saatiin ojennukseen ja kirjanpito sellaiseen kuntoon, että siitä esimerkiksi selvisi se, mitkä osat säätiön omaisuudesta tuottavat, ja mitkä ovat heikosti kannattavia.

Suurin yksittäinen ongelma tuolloin oli saada hotelli Centralin vuonna 1972 rakennettu lisäosa kannattavaksi.

-Oheistyönä sain KE Nymanilta vuonna 1970 lisäksi selvitettäväksi sen, millaisia kiinteistöalan yhdistyksiä Vaasassa on olemassa ja millaista toimintaa niillä on.

-Lisäksi säätiön johtaja Kalle Hasselblatt esitti erityis-toiveen, jonka mukaan minun olisi elvytettävä etenkin Vaasan ruotsinkielisen talonomistajayhdistyksen, Wasa Gårdsägarföreningin, toiminta.

-Kun kartoitin yhdistysten tilannetta kaupungissa, selvisi että lähes parista kymmenestä yhdistyksestä pääosa näytti uinuvan, niin myös tuo ruotsinkielinen talonomistajayhdistys.

”Lähes paristakymmenestä yhdistyksestä pääosa näytti uinuvan, niin myös tuo ruotsinkielinen talonomistajayhdistys.”

-Ylipäänsä tuossa tilanteessa olisi ollut vaikea löytää Vaasasta taloyhtiöitä, jotka olisivat olleet kiinnostuneita nuukahtaneista yhdistyksistä, joilla ei ollut oikeastaan minkäänlaista toimintaa saati jäsenpalveluita.

Toinen vahva kiinteistöalan yhdistys oli 1960-luvun alussa perustettu ns. aravalainoitettujen taloyhtiöiden oma järjestö, Aravakiinteistöliiton Vaasan osasto ry.

Sillä oli jo 1980-luvun puolivälissä 90 kiinteistöjä jäsentä, mutta myös jäsenkiinteistöjen palveluihin erikoistunut tytäryhtiö Pohjanmaan Asuntokiinteistöjen Palvelu Oy.

Samaan aikaan 1980-luvun puolivälin jälkeen Vaasan Kiinteistöyhdistyksellä oli vajaat 40 jäsentä.

”Meillä Vaasan Kiinteistöyhdistyksessä oli 1980-luvun puolivälissä arviolta 40 jäsentä, Aravakiinteistöliiton Vaasan osastolla jäseniä oli tuolloin 90.”

Kaupunginosakohtaisia pienkiinteistöyhdistyksiä oli sen sijaan tuolloin jo useita ja tänäkin päivänä niitä löytyy reilut 20 Vaasan alueelta.

Kartoitustyötä tehdessään Kuni sanoo törmänneensä Vaasan Kiinteistöyhdistyksen aktivisteihin **Jukka Kalliolaan** ja **Markku Törmään**.

-Myös he olivat hakemassa samaan aikaan yhdistykseensä uusia jäseniä saadakseen toimintapohjan vahvaksi ja uskottavaksi, Kuni muistelee.

-Kun vakuutuin siitä, että kyseessä on aito, molemmilla kotimaisilla kielillä palveleva yhdistys, hyppäsin heidän kelkkaansa ja sillä tiellä ollaan edelleen.

-Säätiön johto ei puuttunut ratkaisuuni tuolloin eikä sen jälkeenkään. Ratkaisu sai hiljaisen hyväksynnän.

”Toin Schaumanin Säätiön kiinteistöt Vaasan Kiinteistöyhdistyksen jäsenyyteen. Säätiön piirissä ratkaisu sai hiljaisen hyväksynnän.”

Harry Schaumanin Säätiön kiinteistöt ovat jäseninä edelleen tässä kaksikielisessä, nyt nimellä Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry – Österbottens Fastighetsförening rf toimivassa järjestössä.

Hyppäys on hänen mukaansa merkittävä rajanylitys, onhan säätiö sinänsä Pohjanmaan ruotsinkielisen kulttuurin sydän.

-Pitää muistaa, että sen tehtävä on tukea ruotsinkielistä tiedettä, koulutusta ja kulttuuria, mutta se on toisaalta myös yksi Vaasan keskusta-alueen suurimmista kiinteistönomistajista.

Lisäksi sen omistuksessa on neljä sanomalehteä, mm. Vasabladet.

Säätiön hallitseminen talojen mukaantulo oli myös kiinteistöyhdistykselle iso asia; vain uusien jäsenten avulla taloutta voitiin vahvistaa niin, että jossakin vaiheessa yhdistykselle olisi mahdollista palkata oma toiminnanjohtaja.

-Laskeskelimme, että jos toiminnanjohtaja tekisi yhdenkin päivän viikossa töitä, se olisi toiminnan uskottavuuden näkökulmasta kuitenkin tärkeää.

Myös Vaasan Kiinteistöyhdistyksellä oli vaikeuksia houkutella toiminnan piiriin uusia kiinteistöyhtiöjäseniä.

Vaikka vuosimaksu oli pieni, toiminta ei sittenkään saavuttanut toivottua vastakaikua.

Kunin mukaan pitää muistaa, että asunto-osakeyhtiöissä suurin osa hallituksen jäsenistä oli ja on amatööreja ja heillä on elämässään paljon muutakin mietittävää ja murehdittavaa kuin nämä jäsenasiat.

-Pikkuhiljaa pääsimme kuitenkin eteenpäin, ja kehityksestä suuri kiitos kuuluu kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajalle **Jukka Kalliolalle**.

-Normaalin päivätyönsä ohessa hän teki paljon pyyteetöntä työtä Vaasan Kiinteistöyhdistyksen menestyksen eteen.

Kuni itse työskenteli tuolloin puolet päivästä Schaumanin Säätiössä ja toisen puolen omassa kirjanpito toimintossaan.

-Siellä minulla oli parisenkymmentä asuintaloa hoidettavana. Säätiössä töitä teettivät mm. Commerce, Central ja Kiinanmuuri eli Kiinteistö Oy Egen Härd, jossa on peräti 144 asuntoa.

Kuni asuu itsekin vaimonsa kanssa tässä vuonna 1963 rakennetussa Vaasan suurimmassa asuinkerrostalossa. Kun 1980-luvun puolivälin vuosina kiinteistöyhdistykselle haettiin uutta kasvupohjaa, Kunilla oli kiireiset ajat myös Schaumanin säätiön hankkeissa.

-Vuonna 1986 säätiö teki urakkasopimuksen KE Nymannin kanssa HS Centerin rakentamisesta. Ja sehän oli Vaasan mittapuun mukaan valtava kohde, koska neliötäkin oli talossa autohalli mukaan lukien lähes 13 000.

Urakkahintakin oli enemmän kuin kohtuullinen, 42,5 miljoonaa markkaa. Kunin mukaan tämän päivän näkökulmasta katsottuna hintahan oli olematon.

-Pitää myös muistaa se, että pelkästään Anttila maksoi noin 4500 neliön tiloistaan vuokraa runsaat 70 markkaa

neliöltä kuukaudessa. Tämä summa myös tuli säätiön tilille joka kuukausi, oltiinpa sitten korkeasuhdanteen huipulla tai keskellä lamaa.

Järjestöpuolella tehtiin Kunin mukaan taktisesti oikein, kun 1980-luvun puolivälissä otettiin Vaasan Kiinteistöyhdistyksen nimi taas aktiivikäyttöön.

-Olihan juuri noina vuosina tapahtumassa kaupungissa suuri rakenteellinen muutos, kun keskusta-alueelta purettiin pois vanhoja puutaloja ja tilalle rakennettiin kivisiä kerrostaloja.

Tuolloin tapahtui hänen mukaansa suuri muutos myös jäsenkentässä, kun talonmistajavetoinen rakennuskanta siirtyi taloyhtiövetoiseksi.

-Samalla Vaasan Kiinteistöyhdistys muuttui aikaisempaa selvemmin asukkaiden etujärjestöksi.

”1980-luvun puolivälissä talonmistajavetoinen rakennuskanta muuttui taloyhtiövetoiseksi ja samalla Vaasan Kiinteistöyhdistyksestä tuli aikaisempaa selvemmin asukkaiden etujärjestö.”

Pauli Glader palkattiin 1990-luvun alussa hoitamaan osapäivätoimisesti kiinteistöyhdistyksen juoksevia asioita. Vuosikymmenen puolivälissä saatiin sitten ensimmäinen kokopäivätoiminen toiminnanjohtaja, ekonomi **Marika Hakala**, nykyinen Sipilä.

Hän toimi samalla myös Suomen kiinteistöliiton Vaasan alueen alueasiamiehenä.

-Meidän kannalta oli ensiarvoisen tärkeää se, että Suomen kiinteistöliitto maksoi toiminnanjohtajan palkan kahden vuoden ajan, sanoo Kuni.

Hänen mukaansa kiitos tästä kuuluu ennen muuta liiton silloiselle toimitusjohtajalle **Ukko Laurilalle**.

-Vaikka tuen pyytäjiä oli eri puolilla Suomea, Laurilan ansiosta saimme palkkatukea ja se taas mahdollisti yhdistyksen kasvamisen ja vahvistumisen keskikokoisten kiinteistöyhdistysten joukkoon Suomessa, Kuni muistuttaa.



Alvar Aallon suunnittelema Aaltopuisto, entiseltä nimeltään Neekerikylä, on rakennettu vuosina 1944 – 1947 Strömbergin työntekijöiden asuinalueeksi. Rivitaloja rakennettiin yhteensä 15. Neekerikylä-nimitys johtuu siitä, että rakennukset olivat alkujaan tummapintaisia.

Alpo Aronen on Vaasan vuoden 1975 asuntomessualueen alkuperäinen asukas Asunto Oy Vaasan Fasaanissa Ristinummella.



ASUNTOKIINTEISTÖLIITON VAASAN OSASTON JA KIINTEISTÖYHDISTYKSEN LIITTO ISO ASKEL

Alpo Aronen

Muutos alkoi vuonna 1999 ja se saatettiin loppuun vuonna 2010, muistelee osaston viimeisen puheenjohtaja Alpo Aronen

Vuoden 2010 vuosikokouksen esityslistalla oli yhdistymisesitys Vaasan Kiinteistöyhdistyksen kanssa sekä menestyneen Asuntokiinteistöliiton Vaasan osasto ry:n purkaminen, muistelee osaston tuolloinen puheenjohtaja ja nykyinen Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsen **Alpo Aronen**, 77.

Hänen mukaansa kaupungin 90 jäsenkiinteistöä edustava yhdistys hyväksyi yksimielisesti pitkään työn alla olleen yhdistymissopimuksen Vaasan Kiinteistöyhdistyksen, nykyisen Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa.

Vähintään yhtä tärkeä vuosi oli myös vuosi 1999 AKL Vaasan osastolle, koska juuri tuona vuonna AKL:n vaasalaiset jäsenet siirtyivät Vaasan Kiinteistöyhdistyksen maksaviksi jäseniksi.

Tuon muutoksen seurauksena saatiin järjestettyä riittävät resurssit kiinteistöyhdistyksen päätoimisen toiminnanjohtajan palkkaamiselle, mutta myös luotua perusta yhdistyksen tulevalle kehitykselle.

Päätöstä ei syytä hävetä

-Tuota päätöstä meidän AKL:n Vaasan osaston päättäjien ei ole vuosien aikana tarvinnut hävetä. Päinvastoin.

Aronen toimi myös ratkaisevan vuosikokouksen puheenjohtajana.

Yhdistymisasiaa kokousväelle esitteli kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja **Arto Saarikoski** viisi kuukautta aikaisemmin syntyneen sopimusesityksen pohjalta.

Tuolloin lokakuun lopulla vuonna 2009 kokoontuivat AKL Vaasan osaston ja Vaasan Kiinteistöyhdistyksen hallitukset yhteiseen kokoukseen. Tässä kokouksessa päästiin yksimielisyyteen liittymishdoista.

Yhdistys purettiin velattomana

Vuosikokous teki päätöksen myös AKL Vaasan osasto ry:n lakkauttamisesta. Lisäksi päätettiin velattoman yhdistyksen jäljelle jääneet varat siirtää kiinteistöyhdistyksen yhteyteen perustettavaan Yrjö Somerharjun rahastoon.

Edeltäjänsä **Yrjö Somerharjua** Alpo Aronen kuvaa voimakkaaksi tahtoihmiseksi, jonka mielipiteitä kuunneltiin herkällä korvalla myös valtakunnallisten päättäjien keskuudessa.



Yrjö Somerharju oli AKL Vaasan osaston pitkäaikainen puheenjohtaja ja kunniapuheenjohtaja.

Somerharju ja monet muutkin AKL Vaasan osaston vastuhenkilöistä olivat sillä kannalla, että AKL edustaa tavallisia, valtion lainoittamissa arava-asunnoissa asuvia palkansaaajia ja kiinteistöyhdistys taas kovan rahan taloyhtiötä ja niiden varakkaita asukkaita.

-Moni meistä koki, että toinen oli aatteellinen yhteenliittymä ja toinen enemmänkin bisnesorganisaatio.

Neuvotteluvaihe kesti 16 vuotta

Yhteydenpito osapuolten välillä alkoi Vaasassa jo ennen 1980-luvun puoliväliä.

Yksi Kiinteistöliiton edustajien koolle kutsuma tapaaminen oli 30. lokakuuta 1984 ja tavoitteena oli yhteistoiminnan aikaansaaminen.

Somerharjun tilaisuudesta tekemän muistion mukaan Kiinteistöliiton edustajat puhuivat mm. valtakunnallisen Asuntokiinteistöliiton erittäin heikosta taloustilanteestaan.

Myös sitä painotettiin, että liittojen toiminta on kentällä, esimerkiksi Vaasan läänissä päällekkäistä. Ja vaikka intressit ovat samat, yhteenlasketut kustannukset ovat molemmille liitoille epäedulliset.

Somerharju totesi kokousmuistiossaan lisäksi sen, että AKL:n Vaasan osasto on kiinteistöalan hallitseva voima Vaasassa.

-Meidän jäsenkiinteistöjen määrä on noin 90 ja teidän parisenkymmentä. Sitä paitsi AKL:n jäsenmaksut ovat vain puolet Kiinteistöliiton jäsenmaksuista, Somerharju huomautti.

Kiinteistöliiton edustajana neuvottelussa mukana olleen Seinäjoen Talokeskuksen toimitusjohtajan **Ilkka**

Hirvilammen mukaan valtakunnallisten AKL:n ja Kiinteistöliiton välillä on oltu äskettäin neuvottelukosketuksessa.

Somerharjun muistion mukaan Hirvilampi oli myös todennut, että yhdistymisajatuksen voimakkaimpina vastustajina ovat juuri Yrjö Somerharju Vaasasta sekä AKL:n Turun osaston puheenjohtaja.

Tämä neuvottelu tapahtui siis kuusitoista vuotta ennen yhdistymistä.

Alpo Arosen mukaan AKL:n Vaasan osasto oli sekä 1980 että 1990-luvuilla tehokas ja hyvin toimiva kokonaisuus. -Lähtökohtana oli tarjota kiinteistöyhtiöille oikeaa ja asiallista tietoa oikea-aikaisesti. Toinen iso asia oli osaston perustama Pohjanmaan Asuntokiinteistöjen Palvelu Oy.

Tämä yritys hoiti isännöinnin lisäksi mm. talonmiehen työn ja palkkauksen perustaksi kaikki kiinteistöihin liittyvät mittaukset myös Kiinteistöliittoon kuuluvissa taloyhtiöissä.

Aronen oli luomassa näitä mittaustyökaluja kiinteistöjä varten. Kokemuksensa hän oli hankkinut Strömbergin työntutkijajaksikon esimiehenä.

Sivutoimiset isännöitsijät lujilla

Koska lainsäädännön muutokset vaativat usein sivutoimisilta isännöitsijöiltä aikaisempaa enemmän osaamista, jo 1990-luvulla alkoi Arosen mukaan näyttää siltä, ettei tällä tiellä voitu jatkaa.

-Koska aravapuolella ei ollut riittävästi kyvykkyyttä näihin tehtäviin, meillä ei ollut muuta vaihtoehtoa kuin yhdistyä Vaasan Kiinteistöyhdistyksen kanssa.

Merkillepantavaa Arosen mukaan on sekin, että valtakunnallisen Asuntokiinteistöliiton purkamisen yhteydessä perinnöstä pääsivät osalliseksi ainoastaan Vaasan, Turun ja Lahden osastot.

Nämä Vaasan osaston varat ovat nyt turvassa Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallinnoimassa Yrjö Somerharjun rahastossa.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksellä on nyt liki 650 jäsentaloyhtiötä.



Roger Mattbäck osoittaa Koulukatu 43:n pohjakerroksen tiloja, joissa isännöintitoimisto Pohjanmaan Asuntokiinteistöjen Palvelu Oy toimi kymmenisen vuotta. Talo on Vaasan ensimmäisiä aravataloja.

ARAVATUOTANTO TOI VAASAAN ASUKKAITA SEKÄ NÄYTTÄVYYTTÄ

Roger Mattbäck

AKL:n Vaasan osasto oli valtion tuella rakennettujen taloyhtiöiden edunvalvoja, muistuttaa isännöitsijä Roger Mattbäck

Koko 1950-luvun Suomessa rakennettiin noin 30 000 uutta asuntoa vuosittain. Näistä runsas kolmannes toteutettiin valtion myöntämällä halpakorkoisella rahoituksella, ns. aravalainoilla.

Näin tapahtui myös Vaasassa, sanoo ekonomi **Roger Mattbäck**, 85. Hänen mukaansa Vaasaan nousi näitä aravalainoitettuja kerrostaloja jo 1950-luvulla.

Yksi niistä on osoitteessa Koulukatu 43. Talo rakennettiin vuonna 1958.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja oli **Yrjö Somerharju**. Hänet tunnettiin Aravakiinteistöliiton valtakunnallisena voimahahmona, mutta myös AKL Vaasan osaston pitkäaikaisena puheenjohtajana.

Mattbäck itse toimi AKL:n Vaasan osaston perustaman isännöintiyrityksen, Pohjanmaan Asuntokiinteistöjen Palvelu Oy:n isännöitsijänä 10 vuotta.

Myös tämä yritys toimi tuossa Koulukatu 43:n kiinteistössä.

-Ensin toimisto oli talonmiehen asunnoksi tarkoitettussa huoneistossa ja myöhemmin sille rakennettiin omat tilat rakennuksen pohjakerrokseen vanhoihin pesulan ja varaston tiloihin, Mattbäck muistelee.

Vuonna 1949 perustetun Asuntorakennustuotannon valtuuskunnan Aravan tehtäväksi tuli halpakorkeisten lainojen myöntäminen asuntorakentamiseen.

Aravarahoituksen kohteita on siitä alkaen nimitetty aravataloiksi.

Pelkästään vuosina 1949-2005 aravalainoilla rahoitettiin lähes 730 000 asunnon rakentaminen. Määrä edustaa 47 prosentin osuutta koko maan tuona aikana rakennetusta asuntokannasta.

Vuokra-asuntojen osuus kokonaismäärästä oli runsaat puolet.

Järjestelmän perustamisen taustalla ovat sotien 1939-1945 jälkeisten tuhojen suuri korjaustarve sekä luovutetun Karjalan väestön asuttaminen.

Sota-ajan päättymisen jälkeen siirtoväestöä oli noin 400 000, ja koko Suomen väestöstä oli yli 11 prosenttia eli enemmän kuin joka kymmenes ilman asuntoa.

Ja vaikka siirtoväestön asuttamisen painopiste siirtyi maanhankintalain myötä maaseudulle, kaupungeissa ja kauppaloissa asuva väestö kasvoi 1940-luvulla arviolta 400 000 henkilöllä, koska monet maalla asuneista lähtivät hakemaan parempia elinolosuhteita.

Maassamuutto maaseudulta kaupunkeihin kiihtyi edelleen 1960-luvulla ja myös asuntotuotannon vauhti kasvoi. Kun 1960-luvun alussa uusia asuntoja valmistui 30 000, vuonna 1970 ylitettiin 50 000 asunnon raja.

Huippuvuosi oli vuosi 1973. Silloin valmistui yli 70 000 asuntoa.

Isännöitsijäksi sattuman kautta

Svenska Handelshögskolanista Helsingistä ekonomiksi 1950-luvun puolivälissä valmistunut Roger Mattbäck sai nopeasti työpaikan, kun korkeakoulun silloinen rehtori ja SOK:n johtokunnan jäsen tarjosi hänelle työpaikkaa yrityksen Vaasan aluekonttorista.

Seuraavan vuosikymmenen alussa siirryin sitten rakennusliike KE Nymanin palvelukseen ja sieltä takaisin taas SOK:n aluekonttoriin vuonna 1964.

-Valitettavasti 1980-luvun lopulla alkoi pääkonttorista tulla viestejä, joiden mukaan SOK on luopumassa useim-

mista aluekonttoreista, mm. Vaasasta, Seinäjoesta ja Rovaniemestä.

-Leipätyö päättyi sitten vuonna 1988, ja itse asiassa olin Vaasan konttorin viimeinen työntekijä. Tilanne oli enemmän kuin lohduton, kun 54-vuotiaana jouduin työttömäksi.

-Olin jäämässä tyhjän päälle, joskin jo tuolloin hoidin harrastuspohjalta AKL:n Vaasan osaston johtokunnan jäsenenä kirjanpidon, tilit ja muut paperityöt, vaikka yhdistyksellä ei ollut tuossa vaiheessa edes omaa toimistoa.

-Mutta sattumoisin juuri noihin aikoihin vapautui Koulu-
katu 43:n eli ns. Somerharjun talon talonmiehen asunto. Siitä tehtiin taloyhtiön kanssa sopimus, ja huoneistossa aloitti yhdistyksen oma toimisto.

Mattbäck muistelee, että sattumalta samoihin aikoihin eräs Strömbergin palveluksessa ollut sivutoiminen isännöitsijä tuli uskoon.

-Tämä henkilö katsoi, ettei ollut enää sopivaa tehdä kahta työtä ja siksi hän päätti luopua isännöinnistä taloyhtiöissä, joita oli siinä vaiheessa puolen tusinaa.

-Ennen tätä tapahtumaa AKL:n Vaasan osaston hallitus oli kirjannut papereihinsa pitkän aikavälin suunnitelman, jonka mukaan yhdistys ryhtyy jossakin vaiheessa tarjoamaan taloyhtiöille isännöintipalveluja.

-Tuossa tilanteessa ryhdyin sitten vetämään toimistoa ja aloittelemaan isännöintiä ”pesämunaksi” saatujen taloyhtiöiden kanssa. Tästä toiminta käynnistyi, ja itse saatoin ilmoittaa työvoimatoimistoon, että minut voi poistaa kortistosta.

AKL:n Vaasan osastoon kuului tuolloin noin 90 kiinteistö-
osakeyhtiötä ja arvelimme tuolloin Somerharjun kanssa, että jäsenkiinteistöistä ehkä parisen kymmentä oli sellaisia, jotka voisivat jättää isännöinnin meidän käsiimme.

-Näin sitten tapahtuikin, Mattbäck sanoo.

Hänen mukaansa siinä vaiheessa, kun Aravakiinteistöliitto ja Asuntokiinteistöliitto päättivät valtakunnallisella tasolla yhdistää voimansa, myös täällä Vaasassa tapahtui iso muutos.

-Liityimme nimittäin kollektiivijäseneksi nyt Kiinteistöliiton nimellä tunnettuun järjestöön paljon ennen AKL:n Vaasan osaston ja Vaasan Kiinteistöyhdistyksen fuusiota.

-Minusta tuli siis päätoiminen isännöitsijä, vaikka toiminta oli alkuvaiheessa hyvinkin vaatimatonta. Uskoa toiminnan jatkumiseen antoi kuitenkin se, että asiakas-kunta laajeni jopa odotuksia enemmän.

-Vastasin toisin sanoen vuodesta 1988 alkaen runsaan 10 vuoden ajan Pohjanmaan Asuntokiinteistöjen Palvelu Oy:n toiminnasta yhdessä sihteerin kanssa.

Ja itse pääsin eläkkeelle siinä vaiheessa, Mattbäck sanoo, kun isännöitsijä **Juha Hissa** onnistuttiin houkuttelemaan kilpailevasta isännöintitoimistosta.

-Hän tuli aluksi yhtiön palvelukseen ja sitten hän lunasti kaikki osakkeet. Sen jälkeen Juha Hissa on pyörittänyt nimeään kantavaa toimistoa yhdessä vaimonsa kanssa menestyksellisesti, Mattbäck toteaa.

Kiinteistömies

Ähtävaläissyntyisen ekonomi Roger Mattbäckin, 85, kiinteistöjen hoitoon liittyvät tehtävät ovat jatkuneet yli 50 vuoden ajan.

-Kun muutimme vaimon kanssa vuonna 1965 uuteen aravataloon osoitteessa Kurteninkatu 13, minut valittiin heti taloyhtiön johtokuntaan ja isännöitsijäksi, Mattbäck sanoo.

Siitä lähtien hän on toiminut asuintaloissaan joko hallituksen puheenjohtajana tai isännöitsijänä.

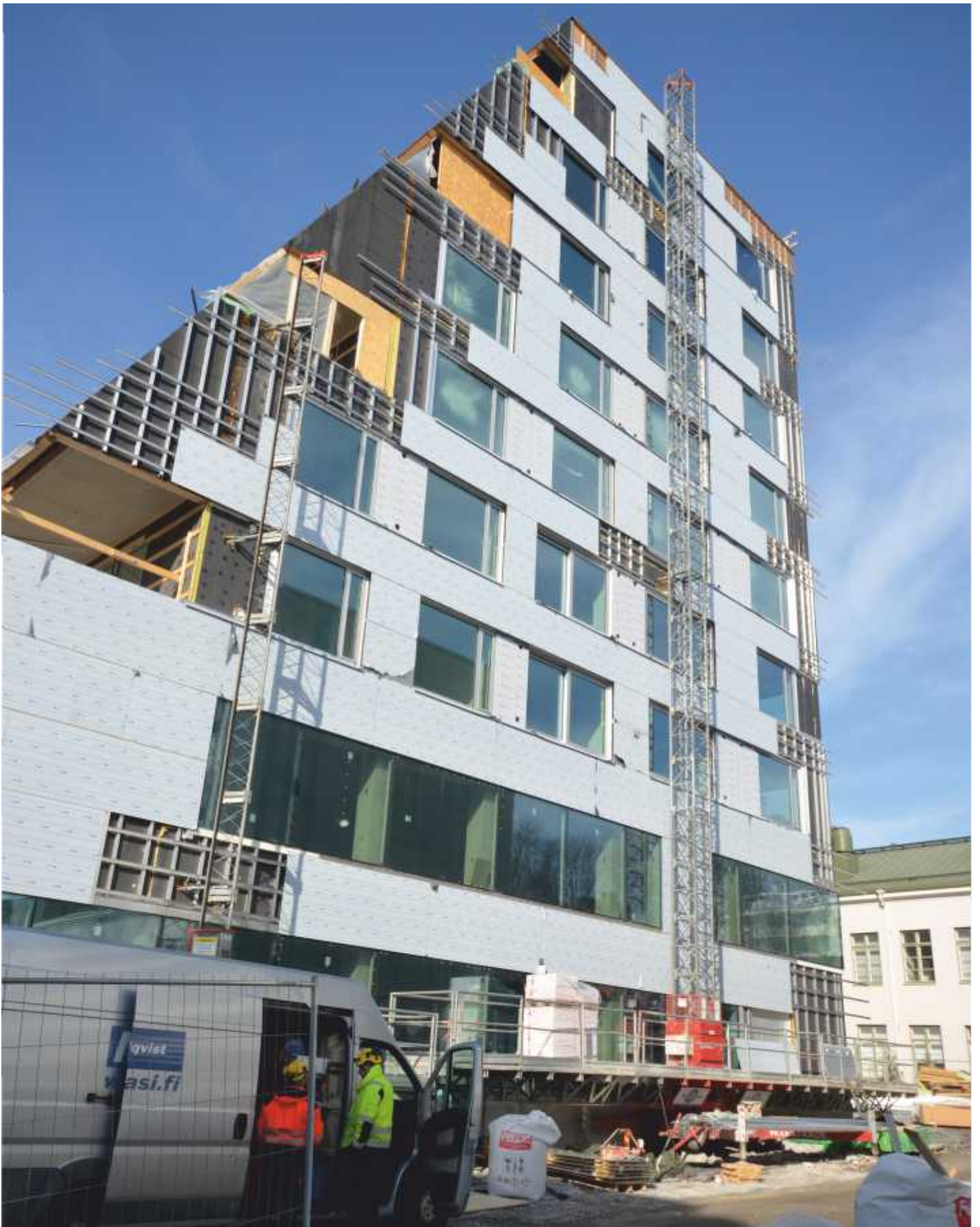
Viimeiset 20 vuotta Mattbäck on ollut Dahlininmäellä Varisselänkadun varrella olevan Asunto Oy Kynsilvikkun hallituksen puheenjohtajana.

Ja työtä riittää edelleen. Hänen mukaansa taloyhtiö on parhaillaan käynnistelemässä mittavaa julkisivuremonttia.

-Kokemus on opettanut, että niissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa kiinteistöjen kunnosta on huolehdittu sääntillisesti, myös osakkeiden arvo on säilynyt parhaiten.

Asunto Oy Ipricken Pietarsaaresta on yksi Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsentaloista kaupungissa.





Asunto Oy Solsidan valmistuu Hietasaarenkadun ja Koulukadun kulmaukseen Vaasassa. Yhdeksänkerroksisen rakennuksen suunnittelusta vastaa arkkitehtitoimisto K2S, joka voitti kohteen arkkitehtikilpailun.



Bjarne Dahlbackin mukaan uuden asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitoselvitys pakottaa taloyhtiöt miettimään lähivuosien korjaustarpeita.

PIENET KIINTEISTÖYHDISTYKSET TIUKOILLA, ISOILLA SUURET JÄSENMAKSUALENNUKSET

Bjarne Dahlback

Bjarne Dahlback yritti liitohallituksessa turhaan saada muutosta aikaan

Jo 30 vuotta käytössä ollut Kiinteistöliiton kiinteistöyhdistyksiltä perimien jäsenmaksujen alennusohjelma, degressiotaulukko, suututtaa edelleen.

Tätä mieltä on Vaasan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajana 15 vuoden ajan toiminut ekonomi **Bjarne Dahlback**, 66.

Hän sanoo kiinnittäneensä huomiota epäkohtaan jo 2000-luvun alussa Kiinteistöliiton hallituksessa ja erityisen jäsenmaksutyöryhmän jäsenenä.

-Näyttää siltä, että liiton johto on sulkenut silmänsä siltä, että pienissä ja keskisuurissa kiinteistöyhdistyksissä ei pystytä palkkaamaan lisäväkeä, vaikka jäsenmäärä on kovassa kasvussa, Dahlback huomauttaa.

Hänen mukaansa esimerkiksi 100-vuotisjuhliinsa valmistautuvan Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen, entisen Vaasan Kiinteistöyhdistyksen, oli pitkään tultava toimeen yhdellä toimihenkilöllä.

-Jäseniä on nyt Vaasassa, Mustasaassa, Kokkolassa ja Pietarsaassa yhteensä lähes 650 eli kaksikertainen määrä vuosituhannen alun tilanteeseen verrattuna, Dahlback huomauttaa.

-Järkevällä ja tiukalla taloudenpidolla yhdistys on kuitenkin onnistunut vahvistamaan pääomaansa, vaikka samaan aikaan on panostettu jäsenpalveluihin, mm. suosittuihin jäseniltoihin.

Osa-aikaisen ihmisen palkkaaminen toiminnanjohtaja Arto Saarikosken tueksi on nyt vihdoinkin ajankohtaista, koska talous on saatu nousuun.

-Yksinomaan jäsenmaksujen varassa sitä ei silti uskaltaisi tehdä, Dahlback sanoo.

-On myös hyvä muistaa, että kiinteistöyhdistyksen hallitus mietti puheenjohtajakaudellani, 7-8 vuotta sitten, sitä kuinka kauan hyvää työtä tehnyt ja edelleen tekevä Arto Saarikoski jaksaa hoitaa toimistoa yksin.

Jäsenmaksuasiassa oleellisia muutoksia ei ole kuitenkaan saatu aikaan, ja vuonna 1988 käyttöön otettu degressiotaulukko on yhä voimassa.

-Kiinteistöyhdistysten jäsenmaksut Kiinteistöliitolle perustuvat yhdistyksien jäsenyhtiöiden kuutiotilavuuteen siten, että määrättyyn yhteenlaskettuun kuutiomäärään saakka maksetaan jäsenmaksu 100-prosenttisesti.

-Sen jälkeen, kuutiomäärien noustessa, maksut laskevat asteikon mukaan asteittain jopa 80 prosenttia.

Tämä tarkoittaa Dahlbackin mukaan sitä, että suuressa yhdistyksessä maksetaan uusista jäsenistä vain 20 prosenttia jäsenmaksuista.

-Ainoastaan suuret yhdistykset hyötyvät näin ollen degressioasteikosta, Dahlback sanoo.

-Alennukset maksetaan toisin sanoen pienten ja keskisuurten yhdistysten, mm. Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen selkänahasta.

Dahlbackin mukaan tänä vuonna Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys maksaa Kiinteistöliitolle 81 000 euroa jäsenmaksua, mutta se olisi 17 000 euroa pienempi ilman degressiojärjestelmää.

-Ilman tuota lisärasitetta ja suurten yhdistysten suostamista olisimme voineet harkita toisen henkilön palkkaamista toimistoon jo viitisen vuotta sitten, Dahlback huomauttaa.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki mullisti kiinteistöalan

Vaasan SKV:n ja Realian johdossa pitkään toiminut Bjarne Dahlback arvelee, että vuoden 2010 heinäkuussa voimaan astunut uusi asunto-osakeyhtiölaki on mullistanut kuluneiden vuosien aikana asuinkiinteistöjen hallinnan ja sen seurauksena myös koko alan.

-Tänä päivänä kukaan ei enää pidä hyvänä sellaista asunto-osakeyhtiötä, jossa ainoana kiinnostuksen kohteena on mahdollisimman edullinen yhtiövastike.

”Pieni yhtiövastike ei ole merkki hyvin hoidetusta asunto-osakeyhtiöstä.”

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen, nykyisen Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajana Dahlback aloitti vuonna 1999. Tuolloin SKV:n ja sittemmin Realian isännöinnin hoidossa oli yli 200 vaasalaista asuntokiinteistöyhtiötä.

Dahlbackin mukaan pitää muistaa, että lakimuutos on vaikutuksiltaan poikkeuksellisen tärkeä koko Suomea ajatellen.

-Asuntoyhtiötä meillä on reippaasti yli 80 000 ja niissä asuu yli kaksi miljoonaa henkilöä. Vaasankin asukkaista yli 20 000 asuu kiinteistöyhdistyksen jäsentaloyhtiöissä. Dahlbackin mielestä 1960-luvulta peräisin ollut vanha laki oli syytä päivittää jo siitäkkin syystä, että nykyisestä kiinteistökannasta pääosa, yli 60 prosenttia on rakennettu 1960-luvun puolivälin jälkeen.

Vahinkojen ennaltaehkäisy nyt taikasana

-Ja uuden lain tärkein muutos on ollut se, että asuntoyhtiöissä painopiste on onnistuttu siirtämään reaktiivisesta korjaustarpeesta eli korjataan, kun vahinko on päällä -periaatteesta ennaltaehkäisevään kunnossapitoon.

Tässä on Dahlbackin mukaan kyse siitä, että korjataan ennen kuin vahinko on havaittu.

-Näin tapahtuu, kun taloyhtiöiden hallitukset on pakotettu tekemään joka vuosi selvityksen viiden seuraavan vuoden kunnossapitotarpeista. Yleensä selvityksen pohjana on taloyhtiön teettämä kuntoarvio.

Kunnossapitoselvitys myös esitetään joka vuosi yhtiökokoukselle. Silti Dahlbackin mielestä on hyvä muistaa, että selvitys on ainoastaan taloyhtiön hallituksen näkemys.

”Kunnossapitoselvitys on ainoastaan taloyhtiön hallituksen näkemys. Ei korjausohjelma.”



Arvioiden mukaan suomalaisista asuu tällä haavaa noin 70 prosenttia omassa asunnossaan. Vielä 1950-luvulla prosenttiluku oli 30.

-Se ei siis ole yhtiön korjausohjelma. Yhtiökokous päättää aina erikseen korjaustöiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta.

-On myös hyvä muistaa, että kunnossapitoselvitys ja taloyhtiössä toteutetut työt ovat isännöitsijäntodistuksen liitteenä, jolloin myös tuleville osakkaille ja välittäjille on tietoa tarjolla.

Osakkeenomistaja saa yhä tehdä korjauksia

Myös uusi asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa osakkaiden omassa asunnossaan tekemät korjaustyöt.

Dahlback kuitenkin muistuttaa siitä, että osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa yhtiölle kirjallisesti muutostöistä ennen niiden aloittamista.

-Eikä töitä voida aloittaa ennen kuin yhtiö on käsitellyt ilmoituksen ja antanut siihen päätöksensä.

-Yhteentörmäysten välttämiseksi on syytä pitää mielessä sekin, että osakkeenomistaja omistaa osakekirjan ja hänellä on huoneistoonsa käyttöoikeus.

-Asunto-osakeyhtiö sen sijaan omistaa kiinteistön, Dahlback selvittää.

Asuntoja koko maassa yli kolme miljoonaa

Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuoden 2017 lopussa koko maassa oli yli kolme miljoonaa asuntoa ja vuoden

takaiseen nähden kasvua oli noin 34 000 asunnon verran.

Vuodesta 1990 asuntokanta on kasvanut vuosittain keskimäärin 29 000 asunnolla, ja noin neljä viidestä asunnosta on valmistunut kahden viimeksi kuluneen vuosikymmenen aikana kaupunkimaisiin kuntiin.

”Arviolta 80 prosenttia asunnoista valmistuu kaupunkimaisiin kuntiin.”

Vielä vuonna 1990 pientalo- ja kerrostaloasuntoja oli lähes saman verran, noin 940 000.

Tällä haavaa kerrostalokotien osuus kaikista asunnoista oli lähes puolet, 46 prosenttia. Niitä on nyt arviolta 1 379 000 eli noin 200 000 enemmän kuin erillisissä pientaloissa.

Rivitaloasuntoja oli vuoden 2018 alussa jo 409 000, kun vuonna 1970 niitä oli ainoastaan 30 000.

”Rivitalojen määrä on yli 13-kertaistunut vuoden 1970 jälkeen.”

Suomalaisten asuntojen keskimääräinen pinta-ala oli vuonna 2017 noin 80 neliometriä.



Asunto Oy Vossikka on 1990-luvun alkupuolella valmistunut 12 asunnon 3-kerroksinen kiinteistö osoitteessa Ajurinkatu 13 Vaasan keskustassa.



Ukko Laurilan mukaan Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys seisoo tukevasti jaloillaan, ja huomisen menestykselle on olemassa hyvät edellytykset.

KIINTEISTÖYHDISTYS EI OLE VAIN HARVOJEN TALONOMISTAJIEN KERHO

Ukko Laurila

Kyse on kansanliikkeestä, joka pyrkii estämään asumiskulujen nousun, muistuttaa Ukko Laurila

Kiinteistöalan keskeinen vaikuttaja ja Kiinteistöliiton pitkäaikainen toimitusjohtaja (1988 – 2005) **Ukko Laurila** muistuttaa siitä, etteivät alueelliset kiinteistöyhdistykset ole vain harvojen talonomistajien kerhoja.

-Päinvastoin ne muodostavat kansanliikkeen, ja sen tavoitteena on estää asumiskustannusten nousu.

Onko Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksellä ja sen kaltaisilla itsenäisillä ja taloudellisesti pärjäävillä yhdistyksillä elämisen edellytykset olemassa?

-Vaikka suuri osa Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnasta voitaisiin hoitaa etätöyönä Helsingistä, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistystä ei voi korvata. Sillä on luovuttamaton tehtävä.

-Sillä on alueellinen erityistehtävä, mikä edellyttää elävää yhteyttä kunnan päättäjiin. Kiinteistövero on Suomessa kunnan vero, Ruotsissa se on taas valtion vero.

-Kiinteistöveron lisäksi kunnalliset maksut ja tariffit ovat taloyhtiöiden kuluista suurimmat menoerät.

-Tiedetään, että monissa kunnallisissa maksuissa ja tariffeissa on piiloveroa. Tiedämme myös sen, että kilpailun puuttuessa moni kunnallinen palvelu on tehontonta ja kallista.

-Itse asiassa kuntatasolla päätetään suurelta osin taloyhtiön taloudesta.

-Suomessa on vahva pyrkimys siirtyä työn verottamisesta kulutuksen ja pääomien verottamiseen. Kuntatasolla se näkyy paineena nostaa kiinteistövero ja kaikkia kunnallisia maksuja.

-Sen vuoksi Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen tärkein tehtävä on vaikuttaa alueensa kunnallisiin päättäjiin ja valvoa tarkasti kiinteistöihin kohdistuvaa maksurasitetta.

-Tässä vaikuttamisessa ei riitä, että toiminnanjohtaja on aktiivinen. Siinä tarvitaan yhdistyksen hallituksen ja koko jäsenkunnan tukea.

-Yhdistyksen edunvalvontatyössä Kiinteistöliiton asiantuntijat ja tutkimustieto ovat suuri etu. Yhteistyö muiden yhdistysten kanssa sekä verkottuminen antavat myös hyvää vetoapua.

-Kiinteistöyhdistyksen ydinasia on kuitenkin yhteydenpito kunnallisiin päättäjiin. Kun yhdistyksellä on annettavana hyvää taustamateriaalia päättäjille, edunvalvonnassa usein onnistutaan.

-Tuskin yksikään poliitikko todella haluaa sitä, että asuminen kallistuu kohtuuttomasti.

Strategiapaperissaan Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys sanoo toimivansa alueensa aluepalvelukeskuseksi, koska näin voidaan parhaiten turvata alueen oma osaaminen ja jäsenpalvelujen kehittyminen. Onko tässä kyse pohjalaisesta itsellisyydestä?

-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys on alueellinen palvelukeskus. Se on jäsenkuntansa edunvalvoja ja informaatiolähde. Kiinteistöliiton jäsenenä se pystyy välittämään jäsenilleen lakimiesten palveluja, tutkimustietoa sekä verotuksen ja talotekniikan neuvontaa.

-Liiton sisäisen verkottumisen avulla saadaan varmasti ratkotuksi visaisiakin kysymyksiä. Järjestetyössä ”uskovaisten tavara on yhteistä” eli verkoston tietoja ja osaamista käytetään kaikkien hyödyksi. Uutta ruutia ei pidä itse keksiä.

-Jäsenistön koulutus ja yhteiset tilaisuudet ovat Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen alueellisen toiminnan

ydintä. Ajankohtaisiin kysymyksiin keskittyviä tapaamisia järjestetään itse asioiden vuoksi, mutta myös yhdistyksen koheesion, jäsenten yhteenkuuluvuuden parantamiseksi.

Kiinteistöalan keskusjärjestö on Suomen kiinteistöliitto. Jäsenet liiton päättäviin elimiin valitsee vuosikokous, jossa on vain kentän eli alueellisten yhdistysten jäseniä, ei muita. Voiko liitto patistaa pieniä yhdistyksiä liittymään suurempiin?

-Luonnollisesti Kiinteistöliiton päättävät elimet tekevät suunnitelmia toiminnan kehittämiseksi ja usein nämä koskevat kaikkia jäsenyhdistyksiä. Kun päätöksiä tekevät yhdistyksistä valitut luottamusmiehet, olisi absurdia ajatella, että ne olisivat suunnattu yhdistyksiä vastaan.

-Olen liiton edustajana käynyt neuvotteluja kaikista pienimpien yhdistysten yhdistämisestä lähialueen suurempaan yhdistykseen. Tämä on johtunut siitä, että pienet yhdistykset ovat olleet ilman vakituista työntekijää ja säännöllistä toimintaa.

-Nämä fuusioneuvottelut ovat olleet kaikkien osapuolten tahtomat. Kiinteistöliiton piirissä ei ole halua eikä mahdollisuutta tehdä pakkoliitoksia.

-Oli yhdistys sitten kuinka pieni ja surkea tahansa, se päättää itse omasta kohtalostaan.

-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys on vakiinnuttanut paikkansa alueellisena palvelukeskukseksi. Sillä on kokenut toiminnanjohtaja Arto Saarikoski ja arvostetut hallituksen jäsenet. Yhdistyksellä on onni täysin omilla käsissään.

-Kun Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys pystyi palkkaamaan vuoden 2019 alkupuolella toisen työntekijän, se antaa uusia mahdollisuuksia kasvuun. Omien toimitilojen hankkiminen on myös merkki siitä, että yhdistys uskoo pitkän aikavälin menestykseen.

-Yhdistys saa näin ollen käyttöönsä uusia resursseja ja se pystyy paremmin toteuttamaan tavoitteet, joita toiminnalle on asetettu.

-Kaikkein parasta on se, että Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys on tukevasti jaloillaan ja huomisen menestykselle on hyvät edellytykset.



Vapaudenpatsas on historiallisen Vaasan tunnetuin maamerkki.

Ennen Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen perustamista Vaasan Kiinteistöyhdistys toimi Seinäjokeskeisellä Etelä-Pohjanmaalla vuosina 2003 ja 2004. Seinäjoki irtaantui yllättäen yhteistyöstä ja uusi kumppani löytyi Tampereelta. Oliko muutos seurausta Kiinteistöliiton kulissien takaisesta työstä?

-Kiinteistöliiton tavoitteena oli ennen vuosituhannen taitetta saada Pohjanmaalle yksi vahva palvelukeskus. Se toteutuikin vuonna 2003, kun Vaasan Kiinteistöyhdistys alkoi hoitaa myös Etelä-Pohjanmaan yhdistyksen asioita.

-Tämä yhteistyö perustui kahden pohjalaisen yhdistyksen keskinäiseen sopimukseen. Liitos oli helppo, koska Seinäjoen yhdistyksen vetäjät olivat jo väsyneet hoitamaan yhdistysasioita omien töidensä ohella.

-Kiinteistöliitossa elimme siinä käsityksessä, että järjestöfuusio Pohjanmaalla toimi niin kuin oli tavoiteltu.

-Meille tuli suurena yllätyksenä ja pettymyksenä se, että Seinäjoki irtaantui yhteistyöstä Vaasan yhdistyksen

kanssa. Samalla idea Pohjanmaan maakunnallisesta palvelukeskuksesta mureni.

-Seinäjokelaisten ”epäpyhä allianssi” Pirkanmaan yhdistyksen kanssa romutti Kiinteistöliiton tavoitteen ja se oli täysin poikkeava muualla Suomessa edenneistä fuusioista. Muualla yhdistymiset olivat tapahtuneet alueellisesti ehjinä.

-Kun Kiinteistöliitto sai tiedon Seinäjoen irtaantumisen Pohjanmaan alueyhdistyksestä, päätökset oli jo tehty paikallisesti. Mikäli liitto olisi saanut tiedon ennen lopullista ratkaisua, taatusti olisimme käynnistäneet neuvottelut, jotta positiivinen ratkaisu olisi löydetty.

-Kun Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys päätti lopettaa yhteistyön Vaasan yhdistyksen kanssa, se oli itsenäisen, rekisteröidyn yhdistyksen päätös.

-Kiinteistöliitto ei voi pakottaa yhdistyksiä pakkoliitoksiin, yhtä vähän kuin se voi pakottaa yhteistyön jatkamiseen. Näin poikkeukselliseen ratkaisuun täytyy olla painavat syyt.

Johtamanne Kiinteistöliitto tuki uuden nousun kynnyksellä ollutta Vaasan Kiinteistöyhdistystä, nykyistä Pohjanmaan Kiinteistöyhdistystä 1990-luvun puolivälissä. Millaiselta yhdistyksen tilanne näytti tuolloin?

-Tultuani Kiinteistöliiton toimitusjohtajaksi vuonna 1988, tärkeä tehtävä oli järjestön kenttärakenteen vahvistaminen. Meillä oli liikaa sellaisia pieniä yhdistyksiä, joilla ei ollut palvelukykyä. Niitä vapaaehtoisesti yhdistämällä saatiin paikallistasolle uutta voimaa.

-Vaasan Kiinteistöyhdistyksellä oli hyvä toiminta-alue, mutta jäsenmäärä oli alhainen. Strategiana oli tehdä yhdistyksestä toimintakykyinen, ja pitemmän aikavälin suunnitelmana oli yhteistyön tiivistäminen toisen pohjalaisen yhdistyksen, Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa.

-Jotta Vaasan Kiinteistöyhdistyksen vahvistaminen onnistuisi, tarvittiin järeitä toimia; yhdistykselle oli saatava päätoiminen toiminnanjohtaja.

-Työpaikkahaastatteluun saatiin nuori Marika Hakala, nykyinen Sipilä, joka oli suorittanut ekonomin tutkinnon sekä Suomessa että Uumajassa. Koska hän teki meihin valitsijoihin hyvän vaikutuksen, päätimme yhdessä järjestää rahat hänen palkkaamiseensa.

-Jälkeenpäin katsottuna liiton panostukset toiminnanjohtajan palkkaamiseksi Vaasaan osoittautuivat hyvin tuottavaksi investoinniksi.

-Kun uudelle toiminnanjohtajalle saatiin järjestetyksi toimitilat ja puhelin, alkoi tapahtua. Marika Sipilän toimikaudella 1995 – 1998 Vaasan yhdistyksen jäsenmäärä kaksinkertaistui.

-Vähitellen myös yhdistyksen talous koheni niin, ettei Kiinteistöliiton vetoapua enää tarvittu.

-Kiinteistöliitto sai jäsenekseen Suomen Asuntokiinteistöliiton, jolla oli vahva paikallisosasto Vaasassa. Asuntokiinteistöliiton vahva mies Vaasassa oli Yrjö Somerharju, jonka kanssa kävimme pitkät neuvottelut paikallisten yhdistysten liittämiseksi yhteen.



Linja-automatka Vaasan ja Seinäjoen välillä kestää vain tunnin. Henkinen etäisyys on kuitenkin selvästi suurempi, koska Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys päätti hakea kumppanin Tampereelta.



Maankohoamisen seurauksena laivat eivät enää pääse Vaasan Suntain rantaan Palosaaren ja Mansikkasaaren välillä. Sadassa vuodessa maa on kohonnut metrin.

-Kun yhteenliittymä saatiin lopulta toteutettua, tämä vahvasti oleellisesti Vaasan Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärää.

Vielä 1990-luvun puolivälissä Vaasan Kiinteistöyhdistyksellä oli jäseniä yhteensä vajaat sata. Nyt jäsenmäärä on 650 jäsenen tuntumassa. Voidaanko olla tyytyväisiä?

-Vaasan Kiinteistöyhdistys oli 1990-luvulla toimintalueen kokoon nähden todella heiveröinen, eikä omilla rahoilla voitu edes kuvitella toiminnanjohtajan palkkausta. Nykyinen koko, 640 jäsentä, ei varmaan ole vieläkään se, mitä ollaan tavoittelemassa, mutta se antaa kuitenkin hyvät mahdollisuudet kehitystyölle.

-Kiinteistöalan suurin ongelma on jo vuosia ollut alan heikko tuottavuuden kasvu. Taloyhtiöt maksavat liikaa monista kiinteistöpalveluista, erityisesti korjausraken-

tamisesta. Myös monet kuntien palvelut, kuten jätehuolto maksaa kiinteistöille joka vuosi enemmän.

-Kiinteistöalan kehitys vaatii sitä, että taloyhtiöistä tulee osaavia ostajia ja vaativia asiakkaita. Palveluntuottajat tulee saada aidosti kilpailemaan ja tehostamaan toimintaansa.

-Kun järjestönä vaadimme alalle parempaa kehitystä ja tuottavuutta, sama tehostamisen tarve koskee myös järjestöä itseään. Jäsenmaksueuron ostovoima on turvattava niin, että jäsen saa jäsenmaksua vastaan joka vuosi enemmän.

-Verkottuminen on järjestötyössä äärimmäisen tärkeää. Kiinteistöliiton piirissä se merkitsee sitä, että hyödynnetään tehokkaasti liiton sekä jäsenyhdistysten tietoja ja osaamista.



Postitalon ja rautatieaseman läheisyyteen nousi vuonna 2018 Vaasan ensimmäinen lasipalatsi. Kahdeksankerroksisen rakennuksen päävuokralainen on hotelli Scandic. Siinä on lisäksi mm. rakennuksen omistajayrityksen Airaksisen toimitilat.



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan Arto Saarikosken mukaan on arvokasta tehdä työtä 100 vuotta sitten lukkoon lyötyjen periaatteiden mukaisesti.

POHJANMAAN KIIINTEISTÖYHDISTYKSELLE ITSENÄISYYS ON PARAS VAIHTOEHTO

Arto Saarikoski

Vaasan, Kokkolan ja Pietarsaaren alueilla toimiva Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys korostaa strategiaperissaan sitä, että itsenäisyys on sille paras vaihtoehto.

Käytännössä tämä linjaus merkitsee toiminnanjohtaja **Arto Saarikosken** mukaan sitä, että yhdistykselle ja sen jäsenille itsenäinen toimintatapa on keskeinen arvo sekä lyhyellä että pitkällä tähtäyksellä.

Saarikosken mukaan linjaus on enemmän kuin paikallaan.

-Meillä ei ole lupa sulkea silmiämme siltä, että Kiinteistöliiton, johon Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyskin kuuluu, liittoyhteisössä näyttää pulpahtavan sisäisiä vallankumoushankkeita seitsemän vuoden välein, kuten eräs toisen kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja on asian ilmaissut.

Pöydällä on ollut sellaisia malleja, joissa Suomen kiinteistöyhdistykset olisi niputettu viiteen tai kolmeen yksikköön. Myös sellainen ajatus on heitetty, että kaikki kiinteistöyhdistykset liitettäisiin suoraviivaisesti Kiinteistöliittoon, Saarikoski sanoo.

Hänen mukaansa tällainen keskittäminen merkitsi sitä, että Helsinki päättäisi yksin rahoista ja voimavarojen jakamisesta.

Sinisilmäisyys voi kostautua

Saarikosken mielestä aina on olemassa tietysti yhdistyksiä, jotka toivoisivat asioiden olevan toisin kuin tänä päivänä ne ovat.

-Sen vuoksi tässä liittoyhteisössä ei voi sinisilmäisesti luottaa veljiin. Päinvastoin on oltava oikeasti valppaana ja terävänä sekä huolehdittava omista eduistaan.

- Toiminta pysyy omissa näpeissä ja itsenäisenä, kun kiinteistöyhdistys ylläpitää laadukasta palvelutuotantoa, vaalii ja vahvistaa omaa talouttaan sekä panostaa laajaan yhteistyökumppaneiden verkostoon, Saarikoski muistuttaa.

Hänen mielestään uhkaavien pilvien pyöriminen tai vaalla vuodesta toiseen ei kasvata ainakaan Vaasassa haluja tiivistää ja keskittää Kiinteistöliiton sateenvarjon alle maakunnallisia palveluyksiköitä.

”Itse koen olevani sellainen pohjalainen junttura.”

-Päinvastoin. Itse koen olevani sellainen pohjalainen junttura, joka ei päästä muita vahingoittamaan hyvään vauhtiin päässyttä Pohjanmaan Kiinteistöyhdistystä, sanoo yhdistystä jo 20 vuotta johtanut toiminnanjohtaja, KTM Arto Saarikoski.

Tällä haavaa yhdistyksellä on yli 640 jäsentä, joista pääosa on asunto-osakeyhtiöitä. Niissä asuu pelkästään Vaasassa yli 20 000 henkilöä.

Kokkolassa ja Pietarsaareissa taloyhtiöjäseniä on yhteensä 90.

Suuret saavat jäsenmaksuetua

Saarikoski pitää valitettavana sitä, että Kiinteistöliiton voimassa oleva jäsenmaksutaulukko kannustaa yhdistyksiä liittymään yhteen.

-Kun degressiivinen taulukko kiihdyttää suurten yhdistysten kasvua, vastaavasti se hidastaa pienten ja keskisuurten eteenpäinmenoa. Toisin sanoen mitä suurem-

maksi yhdistys kasvaa, sitä vähemmän se maksaa liitolle lisäkuutioistaan jäsenmaksua.

-Pienten ja keskisuurten yhdistysten on tässä tilanteessa ponnistettava taloutensa eteen entistä enemmän, koska he eivät saa jäsenmaksualennuksia, Saarikoski selvittää.

Hienoa olla osa yhdistyksen historiaa

Uhkakuvista huolimatta Saarikoski tunnustaa, että on hienoa olla osa yhdistyksen 100-vuotista historiaa.

-On myös arvokasta, että voi edelleen tehdä työtä viime vuosisadan alussa sovittujen yhteisten periaatteiden ja arvojen pohjalta.

Hän sanoo nostavansa hattua etenkin 1980-luvun taisteilijoille, jotka korjasivat hiipumassa olevan yhdistyksen jälleen elävien joukkoon, vaikka maksavia jäseniä ei juuri ollut.

-Avainasemassa olleet **Jukka Kalliola, Holger Kuni ja Markku Törmä** käynnistivät omien töittensä ohessa jäsenhankinnan, ja pikkuhiljaa jäsenmäärä lähtikin kasvamaan.

Saarikosken mukaan tehtävä ei ollut yksinkertainen, koska taloyhtiöitä ei ollut helppo saada mukaan edes halvoilla jäsenmaksuilla.

-Pääsyy oli tietysti siinä, ettei houkuttelevaa palvelupakettia tuossa vaiheessa vielä ollut tarjolla.

Muutos onkin tässä suhteessa ollut Saarikosken mukaan valtava, koska tänä päivänä jäsenhankinta perustuu juuri kilpailukykyiseen palvelupakettiin.

Ensimmäinen työntekijä sivutoiminen

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen ensimmäinen työntekijä oli sivutoiminen toiminnanjohtaja **Pauli Glader**. Hän aloitti marraskuussa 1990 ja hoiti tehtävää vajaan viiden vuoden ajan.

Saarikosken mukaan Kiinteistöliitto lupasi avustaa Paulin palkkaamista ainakin ensimmäisen vuoden ajan tuhannella markalla kuukaudessa, kun yhdistys itse maksoi saman summan.

-Toiminnan pienuudesta kertoo osaltaan sekin, että yhdistys otti liitolta neljän vuoden lainan puhelinosaakkeen hankintaa varten.

Hänen mukaansa tuo nykyinen Virian osake on edelleen yhdistyksellä. Pauli Gladerin työsuhde päättyi maaliskuun lopulla 1995. Silloin jäseniä oli 90.

Uutena toiminnanjohtajana aloitti huhtikuussa 1995 **Marika Hakala**, nykyinen Sipilä. Tuolloinkin Kiinteistöliitto osallistui palkan maksuun.

Se takasi palkat parin ensimmäisen vuoden osalta periaatteella yhdistys itse maksaa mitä pystyy, ja liitto hoitaa sitten loput.

Saarikosken mukaan paljastui, ettei järjestely ollut taloudellisesti kantavalla pohjalla.

-Oli otettava takapakkia sen jälkeen, kun liitto oli ollut mukana pari vuotta uuden toiminnanjohtajan palkkauksessa.

-Huhtikuussa 1997 oli sitten pakko muuttaa tehtävä puolipäivätoimiseksi, ja toisen puolen palkastaan Marika Hakala hankki osapäivätoimisena Vaasan kaupungin keskustaisäntänä.

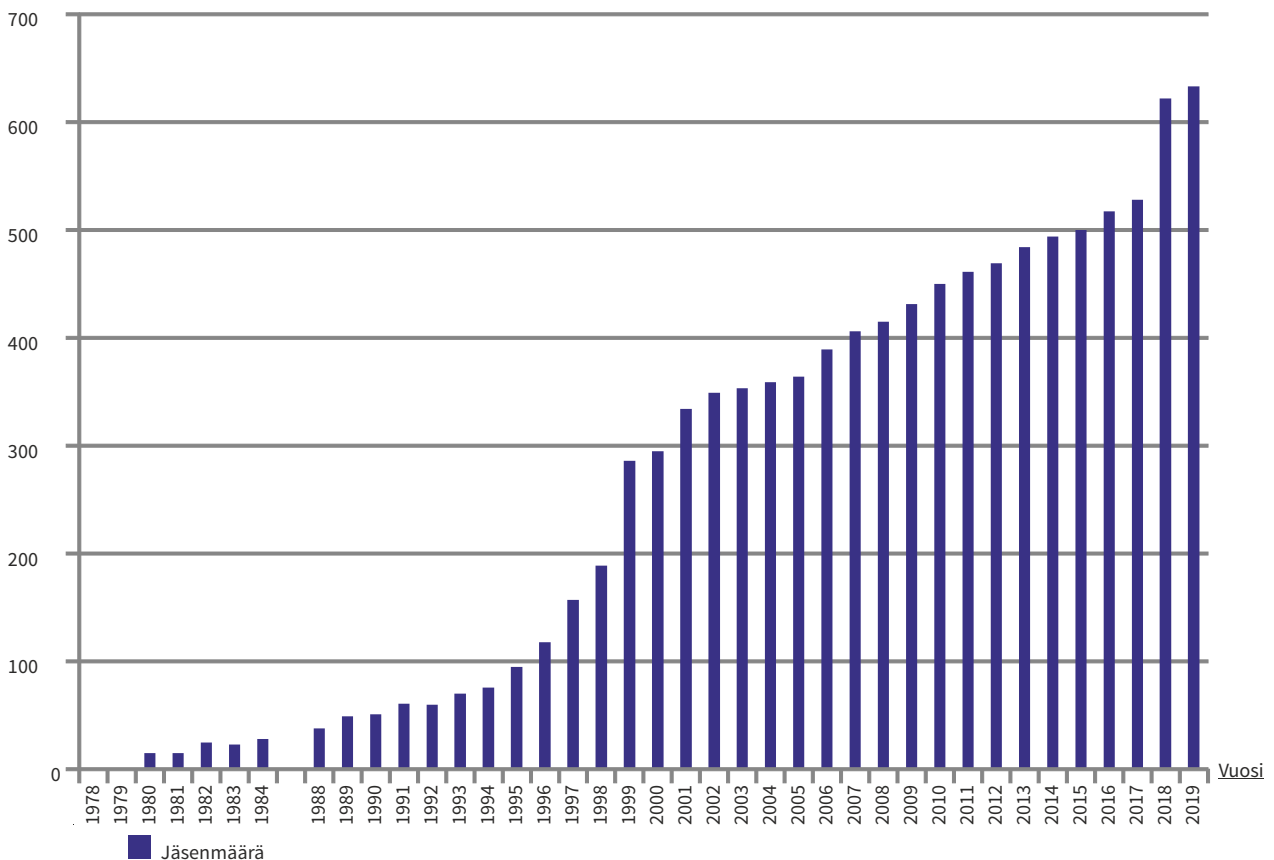
Saarikosken mukaan järjestely oli käynyt liitolle liian raskaaksi.

Marika Hakala ilmoitti vuoden 1997 lopulla jättävänsä paikkansa ja muuttavansa Lahteen. Yhdistykselle lähettiin hakemaan taas uutta kokopäivätoimista toiminnanjohtajaa.

-Työpaikkahaastattelukierroksen jälkeen aloitin sitten tehtävässä helmikuun alusta seuraavana vuonna, Saarikoski muistelee.

-Aloitushetkellä yhdistyksellä oli varoja yhteensä 34 000 markkaa, mutta vuosibudjetti oli saman verran alijäämäinen, Saarikoski selventää.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärän kehitys vuodesta 1978 vuoteen 2019



Kiinteistöyhdistyksen hiljaiselo päättyi 1970-luvun lopulla, ja sen jälkeen kehitystä on tapahtunut kiihtyvällä nopeudella.





Eurostatin mukaan suomalaisista alle viisi prosenttia käyttää asumiseen yli 40 prosenttia nettotuloistaan. Kuvan talo on Vaasan Kirkkopuistikolla.

Tuossa tilanteessa näyttikin siltä, että vuodesta 1998 selvittää juuri ja juuri, mutta sitten säästöt olisi syöty.

-Omalta kannalta erityisen katkeralta tuntui se, että vaikka työhaastattelussa liiton toimitusjohtaja lupasi tuen jatkuvan, ilmoitus tuen päättymisestä tuli jo muuttaman kuukauden kuluttua.

-Onneksi meille oli myönnetty vuoden 1999 Kiinteistöliiton liittokokouksen järjestämisoikeudet.

- Onnistuimme saamaan tapahtumasta 8 000 euron voiton, ja sillä summalla kykenimme kattamaan noin puolet vuoden rakenteellisesta alijäämästä, Saarikoski sanoo.

Hänen mukaansa toinen puoli onnistuttiin haalimaan kokoon yritysten kanssa tehdyillä kumppanuussopimuksilla.

AKL:n Vaasan osastosta lisäpotkua

Yhdistyksen rahoituspohjan tervehtyttämisen näkökulmasta Asuntokiinteistöliiton Vaasan osaston kanssa käydyillä yhdistymisneuvotteluilla on suuri merkitys.

Saarikoski sanoo saneensa hallitukseltaan valtuudet toukokuussa 1998 mennä AKL:n Vaasan osaston kokoukseen kertomaan yhdistyksen tilanteesta, mutta myös niistä myönteisistä vaikutuksista, joita mahdollinen yhdistyminen toisi tullessaan.

Myös AKL:n osastossa pidettiin ensiarvoisen tärkeänä turvata päätoimisen toiminnanjohtajan säilyminen.

Saarikosken mukaan oli ilahduttavaa todeta, että AKL:n Vaasan osasto katsoi voivansa olla apuna tässä asiassa. -Ja tätä kautta pääsimme sitten myös käymään hyvässä hengessä varsinaisia neuvotteluja. Joskin AKL:n voima-

hahmo **Yrjö Somerharju** oli varsin kriittinen yhdistymisen suhteen.

Saarikosken mukaan AKL:n Vaasan osasto oli hoitanut hyvin asioitaan. Heillä oli lisäksi oma isännöintitoimisto ja pieni sijoitusasunto.

-Ongelmana oli kuitenkin se, että jäsenmäärä oli hiipumassa.

Vuoden 1998 aikana löysimme sitten ratkaisun, jonka mukaan AKL:n Vaasan osasto säilyisi ja hallinnoisi omaisuuttaan, mutta jäsenistö siirtyisi kiinteistöyhdistyksen seuraavan vuoden alusta.

AKL:n Vaasan osastolla oli tuolloin 90 jäsentä.

”AKL:n Vaasan osaston jäsenet siirtyivät kiinteistöyhdistykseen vuonna 1999. Omaisuus siirtyi vasta vuonna 2010.”

-Ratkaisu myös turvasi osaltaan sen, että rahat riittäisivät yhden henkilön palkkakuluihin myös pitemmällä tähtäimellä, Saarikoski sanoo.

Koska Kiinteistöliitossa suhtauduttiin kielteisesti omiin isännöintitoimistoihin, AKL:n Vaasan osasto myi toimintonsa **Juha Hissalle**, joka jatkaa edelleen sen toimintaa.

Saarikosken mukaan huomionarvoista on myös se, että AKL:n Vaasan osasto tuki vuosien aikana omaisuutensa tuotolla kiinteistöyhdistyksen toimintaa.

-Tuki tuli tarpeeseen ja olemme siitä kiitollisia. Meillähän ei tuolloin ollut juuri ylimääräistä rahaa.

AKL:n omaisuus siirrettiin kiinteistöyhdistykselle vuonna 2010. Tuolloin perustettiin kesällä 2009 kuolleen Yrjö Somerharjun nimeä kantava rahasto hallinnoimaan varoja.

Toisen työntekijän palkkarahoja kerätty yli 10 vuotta

Arto Saarikoski aloitti kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajana vuonna 1998. Tuon ajankohdan jälkeen jäsenmäärä on yli kolminkertaistunut runsaaseen 640 jäsenen.

Myös talouspuolella on otettu suuria harppauksia. Saarikosken mukaan 20 vuotta sitten varat olivat nollassa, mutta nyt yhdistyskonsernin nettovarallisuus on runsaat puoli miljoonaa euroa.

Hän oli kuitenkin huhtikuuhun 2019 saakka edelleen yhdistyksen ainut työntekijä.

-Itse asiassa havahduimme reilut kymmenen vuotta sitten tähän tosiasiaan ja aloimme puhua kriisitietoisuudesta, koska näimme ettei yksi ihminen selviä yksin toimiston ja jäsenpalvelujen pyörittämisestä.

- Tuossa vaiheessa sitten aloitimme keräämään määrätietoisesti ja säännöllisesti varoja toisen työntekijän palkkaamista varten, ja operaatio kesti yli 10 vuotta.

- Onneksemme olemme nyt siinä tilanteessa, että puoli-päivätoiminen työntekijä voitiin lopulta palkata Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen palvelukseen vuoden 2019 alkupuolella, Saarikoski sanoo.



Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen vaatii, että kalliiden pysäköintihallipaikkojen rakentamiselvoitetta tulisi keventää.



Toimitusjohtaja Harri Hiltusen mukaan Kiinteistöliiton ja sen alueyhdistysten jäsentaloissa asuu nyt lähes kaksi miljoonaa ihmistä.

ASEMAKAAVOJEN PIKKUTARKOISTA MÄÄRÄYKSISTÄ PÄÄSTÄVÄ EROON

Harri Hiltunen

Kiinteistöliiton mielestä alkavalla hallituskaudella asumismenojen ja kustannuskehityksen nousu on taitettava.

Toimitusjohtaja **Harri Hiltusen** mukaan esimerkiksi asemakaavoihin sisältyvistä hyvin tarkoista ja yksityiskohtaisista määräyksistä tulisi päästä eroon.

-Samoin väestönsuojien rakentamisvelvoitetta olisi syytä edelleen keventää tai sitten rahoittaa niiden rakentaminen julkisin varoin.

-Erityisesti kalliiden pysäköintihallipaikkojen rakentamisvelvoitetta tulisi niin ikään keventää. Ja jos niillä nähdään olevan kysyntää ja tarvetta, ne voitaisiin toteuttaa erillisinä kaupallisina sijoituksina, Hiltunen sanoo.

Suomalaisten asumismenot edullisella tasolla

Kiinteistöliitto on mukana monissa kansainvälisissä yhteistyöjärjestöissä ja niiden tutkimushankkeissa.

Kuinka korkeita suomalaisten asumiskustannukset ovat suhteessa muihin pohjoismaihin ja EU-maihin?

EU:n sisällä asumismenoja pidetään Hiltusen mukaan korkeina, jos asumiseen käytetään yli 40 prosenttia nettotuloista. Eurostatin selvityksen mukaan Pohjoismaat kuuluvat Tanskaa lukuun ottamatta EU-alueen edullisimpiin.

-Vuonna 2016 suomalaisista vain alle viisi prosenttia käytti nettotuloistaan asumiseen yli 40 prosenttia. Suomen luku oli itse asiassa alhaisin Pohjoismaista, Hiltunen huomauttaa.

Hänen mukaansa Suomen alhaista lukua selittävät mm. velattomien omistusasuntojen suuri osuus sekä alhaiset lainanhoitomenu.

Koko EU:n alueella asumiseen käyttää yli 40 prosenttia nettotuloista keskimäärin 11 prosenttia kotitalouksista eli Suomeen nähden yli kaksinkertainen määrä.



Pari vuotta sitten Vaasaan muuttanut Samuli Kallio löysi asunnon Palosaarelta osoitteesta Urheilukatu 2. Myös tämä taloyhtiö kuuluu Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykseen.

Suomalaisista asuu 70 prosenttia omistusasunnoissa

-Mikäli asumiskustannuksia arvioidaan pelkästään rakentamisen hinnan perusteella, investointikustannukset ovat Pohjoismaissa useita Etelä- ja Itä-Euroopan maita korkeammat, Hiltunen myöntää.

-Pitää myös muistaa, että asumiskustannusten eroja maiden välillä selittää maantieteellisten tekijöiden lisäksi mm. elintaso, asuntojen laatu, verotus, tukipolitiikka ja vuokramarkkinoiden sääntely.

-Myös asumisen liitännäismenoissa, kuten sähkön, lämmityksen, veden ja jätehuollon hinnoissa voi olla huomattavia maakohtaisia eroja.

Hiltusen mukaan suomalaisista asuu nyt vajaat 72 prosenttia omistusasunnoissa, kun Ruotsissa osuus on noin 65 prosenttia. Kaikista EU-maiden asukkaista arviolta 69 prosenttia asuu omistusasunnoissa.

Kiinteistöliiton jäsentaloissa asukkaita liki kaksi miljoonaa

Millä tavalla asukkaat ovat hyötäneet Kiinteistöliiton edunvalvonnasta?

Koko maassa Kiinteistöliittoon ja sen 23:een alueelliseen kiinteistöyhdistykseen kuuluu runsaat 28 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Niissä asuu lähes kaksi miljoonaa ihmistä.

Kiinteistöliitto on Hiltusen mukaan vaikuttanut valtakunnallisesti ja EU-tasolla kiinteistönomistukseen liittyvään yhteiskunnalliseen päätöksentekoon.

-Paikallistasolla hyötyä on tuottanut mm. kiinteistöveroituksen ja kunnallisten taksojen tasoon vaikuttaminen.

-Valtakunnallisesta vaikuttamisesta esimerkkeinä voi mainita vaikkapa kiinteistöverouudistuksen lykkäämisen, asunto-osakkeiden digitalisoinnin ja asumiseen liittyvän lainsäädännön uudistamisen.

Hiltusen mukaan EU-tasolla Kiinteistöliitto on vaikuttanut mm. rakennusten energiatehokkuusdirektiivien uudistamiseen siten, että niissä huomioidaan Suomen erityispiirteet.

Kuinka sitten tänä vuonna satavuotista historiaansa juhliva Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys – Österbottens Fastighetsförening on onnistunut omassa edunvalvontatyössään?

-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen laajalla alueella asunto-osakeyhtiöistä kuuluu yhdistykseen 18,3 prosenttia, joten yhdistyksellä on alueellaan edelleen huomattavaa kasvupotentiaalia, Hiltunen sanoo.

Hänen mukaansa koko maassa koko maassa järjestäytymisaste on 30 prosenttia.

-Vaasassa jo 36 prosenttia asunto-osakeyhtiöistä on kuitenkin jäsenenä.

Vaasan ohella Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen keskeisiä paikkakuntia ovat Mustasaari, Kokkola ja Pietarsaari.



Pietarsaari on yksi Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen tärkeimmistä paikkakunnista, sanoo toiminnanjohtaja Arto Saarikoski. Taustalla vuonna 1877 valmistunut raatihuone, jossa Pietarsaaren kaupunginvaltuusto kokoontuu edelleen.



Lainakannan nopea kasvu selittyy uustuotannolla ja näiden taloyhtiöiden suurilla velkaosuuksilla.



Ylihärmäläislähtöinen Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kero arvelee, että runsaat puolet yhtiölainojen reippaasta kasvusta selittyy uusien taloyhtiöiden suurilla velkaosuuksilla.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN LAINAT 2010-LUVULLA KOVASSA KASVUSSA

Jukka Kero

Kiinteistöliiton pääekonomistin Jukka Keron mukaan merkittävä osa selittyy uustuotannolla ja näiden taloyhtiöiden suurilla velkaosuuksilla

Suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden lainat ovat kasvaneet voimakkaasti koko 2010-luvun. Euromäärät ovat enemmän kuin kaksinkertaistuneet.

Pääekonomisti **Jukka Kero** Kiinteistöliitosta muistuttaa siitä, että uusia kerrostaloasuntoja on rakennettu kolmen viimeisen vuoden aikana suuria määriä, ja suurilla velkaosuuksilla.

-Karkean arvion mukaan viime vuosien korjausrakentamisen kasvu sekä keskimääräisten laina-aikojen lievä nousu ja lyhennysvapaat selittävät yhtiölainojen viime vuosien kasvusta vain hieman alle puolet.

Keron mukaan näyttää siltä, että uusien taloyhtiöiden isot velkaosuudet edustavat runsaan 50 prosentin osuutta.

-Tarkoista tiedoista on tässä asiassa kuitenkin vaikea puhua, koska tilastot ovat huomattavan puutteellisia.

Vaikka lainojen korot ovat edelleen alhaisella tasolla, monet taloyhtiöistä ovat lykänneet korjaustöitä niiden kalleuden vuoksi. Kuinka suuri osa taloyhtiöistä varautuu oikeasti korjauksiin keräämällä varoja etukäteen?

-Liiton korjausrakentamisbarometrin mukaan noin 40 prosenttia asunto-osakeyhtiöistä varautuu taloudellisesti remonteihin.

-Onko tämä tulos todellisuutta, sitä ei kukaan tarkalleen tiedä, Kero muistuttaa.

Hänen mukaansa liitto ja kiinteistöyhdistykset ovat korostaneet koko ajan koulutuksessa, viestinnässä sekä neuvonnassa sitä, että katse on oltava pitkällä tulevaisuudessa.

-Pitää myös muistaa, etteivät pankit välttämättä rahoita korjaushankkeita niin suurella osuudella, kuin mihin on aiemmin totuttu.

-Tämä ja korjausten mahdollinen kasautuminen sekä erilaisten osakkaiden vaihtelevat mahdollisuudet puoltavat joka tapauksessa etukäteen tapahtuvaa varautumista.

”Pitää myös muistaa, etteivät pankit välttämättä rahoita korjaushankkeita niin suurella osuudella, kuin mihin on aikaisemmin totuttu.”

Keron mielestä yksi tapa varautua on se, että osakkaat varautuvat itse. Sekin voi olla harkittu päätös.

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiötä varautumaan edessä oleviin kunnossapitotöihin.

Mikä vaikutus sillä seikalla on ollut, kun pankit ovat tiukentaneet linjaansa suhteessa taloyhtiöiden lainoihin mm. vakuusarviointia kiristämällä?

-Pankkien riskiarviointi on luultavasti jonkin verran muuttunut. Tähän ovat vaikuttaneet hintojen kaupunki- ja aluekohtaiset eroavaisuudet.

-Myös rahoituksen sääntelyn lisääntyminen lienee osasyynä ilmiössä.

Järkeen vetoaminen epämuodikasta

Onko siinä ajatuksessa mitään järkeä, että osakkaat päättävät jättää taloyhtiön velattomana jälkipolville vaarantamalla kiinteistön kunnossapidon?

-Järkeen vetoaminen on nykypäivänä epämuodikasta. Mutta sanoisin niin, että välttämättömien kunnossapitotoimien tekemättä jättäminen on karhunpalvelus kiinteistön omistajille.

-Kun osakehuoneistolla käydään kauppaa tai yhtiö pyytää tarjouksia korjauslainoista tai kiinteistövuokatuksista, huonossa kunnossa oleva yhtiö näkyy saaduissa tarjouksissa.

-Markkinatalous siten toimii, ja se toimii sitä paremmin mitä enemmän toimijat osaavat tulkita tietoa. Kun nähdään, että yhtiö on kunnossa, sen saama vastaanotto on parempi.

-Toisin sanoen osakehuoneistojen arvot ovat korkeammalla ja yhtiö saa rahaa kohtuullisilla ehdoilla, eikä vakuutusyhtiölläkään ole vaikeuksia myöntää vakuutuksia.

Keron mukaan myös isännöinnin tarjoaminen on helpompaa, kun taloyhtiön asiat ovat kunnossa.

Ovatko kaikki suomalaiset asunto-osakeyhtiöt lainan saannin suhteen samalla viivalla, vai vaikuttaa yhtiölainan saantiin se, onko kiinteistö kaupungin keskustassa tai muuttotappioalueella?

-Kaupunki- ja aluekohtaisilla eroilla on merkitystä. Jos kaupungin kerrostalohuoneistojen keskihinta on 900 euroa tai se on 3 500 euroa neliöltä, olosuhteet saneeraukselle ja lainoitukselle ovat huomattavan erilaiset.

-Muuttovoittoalueella arvot menevät yleensä ylöspäin, ja muuttotappioalueella toisinpäin. Kuitenkin taloyhtiökohtaisilla tekijöillä on aina myös oma merkityksensä.

Vaikuttavatko vuokratontti ja asuntojen vajaakäyttö taloyhtiön lainan saantiin?

-Näilläkin tekijöillä on merkitystä. Vuokratontti ei sinänsä ole välttämättä haaste, jos alueella on hyvä taloudellinen meininki. Vuokraoikeudellakin on arvo.

Kiinteistöliitto on patistanut taloyhtiöitä lyhentämään velkojaan nyt, kun korot ovat todella alhaalla. Onko sanomanne mennyt perille?

-Korkojen nousua on povattu jo aika monta vuotta siten, että nousu on tulossa ”tulevan vuoden loppupuolella”. Tätäkin asiaa on kuitenkin jankattava paljon, jotta muutoksia saadaan aikaiseksi.

-Jokainen yhtiö tietenkin tekee omat ratkaisunsa, ja meidän tehtävä on tuottaa päätösten pohjalle relevanttia taustatietoa.

Kiinteistöliitto arvioi barometrissään 2017 syksyllä, että korjausrakentamisessa on odotettavissa kasvua jo vuoden 2018 aikana. Onko talouden elpyminen vauhdittanut remontteja vuoden aikana?

-Korjausrakentaminen kasvoi vuosina 2013-2016 varsin mittavasti. Vuonna 2017 kasvua ei juuri ollut, ja vuoden 2018 lopputulos jää nähtäväksi.

-Vuosi 2019 tuskin tuo isoa muutosta korjausrakentamisen kasvuun. Joka tapauksessa nämä menossa olevat vuodet ovat vilkasta korjaamisen aikaa, joskin kovaa kasvua on vaikea povata.

-Barometrimme perusteella en lähtisi ylipäänsä ennustamaan suurta kasvua, koska kevään 2018 barometrin tulokset olivat syksyyn 2017 verrattuna varovaisempia, Kero toteaa.

Taloyhtiöistä kerättyjen tietojen mukaan vajaat puolet niistä varautuu korjaustöihin ennakkoon. Riittääkö tämä vain onko ns. korjausvelka edelleen kasvamassa?

-Toteutuneiden korjausten suhdetta tarpeeseen on varsin haastavaa arvioida tilastollisesti. Olemme tuoneet keskusteluun myös taloudellisen korjaustarvekäsitteen.

-Sen mukaan kaikkia kiinteistöjä ei välttämättä edes kannata korjata perusteellisesti, sillä kiinteistöjen arvot eivät sitä mahdollista. Vähintään tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöjen korjauksessa joudutaan matalien arvojen alueella tinkimään.

-Mutta positiivista tässä on se, että onneksi meillä on paljon erilaisia vaihtoehtoja. Niiden selvittelyyn on kuitenkin varattava aikaa, ja vähän rahaakin.

Jos taloyhtiön huoneistojen neliöhinta asuntomarkkinoilla on 1 000 euroa, siihen ei kyllä pankkilainoituksella pystytäkään Keron mielestä virittämään kerralla 1 200 euron arvoisia korjauksia.

VTT:n selvityksen mukaan Suomen asuntorakennuskannan korjauksista noin neljännes (24%) on rakennusosien tavanomaista korjaamista. Ne ovat seurausta kulumisesta, vanhenemisesta, vaurioitumisesta sekä laadun parantamistarpeesta.

Lisäävätkö nämä kunnossapitokorjaukset rakennusten arvoa?

-Lähtökohtaisesti niissä yhtiöissä, joissa korjaukset hoidetaan, arvot ovat korkeimmat. Sitä, osaavatko asuntokaupan osapuolet aina näitä arvottaa, on toinen kysymys. Mutta tähän suuntaan ollaan vahvasti menossa.

-Digitalisaatio ja laajentunut kiinnostus kiinteistösiointamiseen vahvistavat suuntausta ajan kanssa. Myös pankit pyrkivät muodostamaan kullekin yhtiölle mahdollisimman oikean vakuusarvon.

Kestääkö suomalainen asunto-osakejärjestelmä aikaa vasten myös tulevana vuosikymmeninä?

-Suomalainen asunto-osakeyhtiömalli on ainutlaatuisen. Siitä on vuosien mittaan käyty paljon keskustelua ja välillä tuntuu, että jotkut tahot haikailevat jonkun toisen mallin perään.

-Teetimme Kiinteistöliiton 110-vuotisen taipaleen kunniaksi juhlakirjan nimeltään Kansan osake, <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake>. Tuon hankkeen yhteydessä kirkastui käsitys, ettei asunto-osakeyhtiön menestys ainakaan itse apparaatista ole kiinni.

-Järjestelmää on osattava käyttää.

-Asunto-osakeyhtiö on taipunut itsenäisyytemme historian aikana olosuhteiden rajuillekin muutoksille. 2020-luvun kohta koittaessa ja viimeistenkin 1970-luvun kerrostaloyhtiöiden tullessa peruskorjausten eteen, yhtiöitä varmasti koetellaan.

-Haasteita tulee varmasti olemaan myös 1980-luvun kiinteistökannan suhteen, mukaan lukien rivitaloyhtiöt, korjausten tullessa eteen 2020- ja 2030-luvuilla.

-Yksi haaste on se, että pieniä asunto-osakeyhtiöitä on valtavan paljon. Karkean arviomme mukaan 60 prosenttia taloyhtiöistä on korkeintaan 10 huoneiston kokoisia.

-Niissä hallinto on isoja kerrostaloyhtiöitä kevyempää. Kuitenkin yhtiöt ja niiden huoneistot ovat samoilla markkinoilla. Samat lainalaisuudet ja informaatiotarpeet pätevät kaikkiin, pääekonomisti Jukka Kero huomauttaa.



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen vaasalaisissa jäsentaloissa asuu yli 20 000 kaupunkilaista.



Toimitusjohtaja Juha Hissan mukaan Vaasassa on tällä haavaa positiivinen vire päällä. -Se tarkoittaa myös sitä, että uusille isännöintialan ihmisille ja yrityksille täältä löytyy elintilaa, hän sanoo.

KORJAUSTEN SIIRTÄMINEN EI TUO AITOJA SÄÄSTÖJÄ

Juha Hissa

Isännöitsijä Juha Hissa: laiminlyönti tulee päinvastoin kalliiksi

Vaasalainen ammatti-isännöitsijä **Juha Hissa** pitää hälyttävänä Tilastokeskuksen keräämiä tietoja, joiden mukaan suomalaisten kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut ovat korjausten vähenemisen vuoksi laskussa.

-Onneksi näin ei ole käynyt ainakaan niissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa itse toimin isännöitsijänä, Hissa sanoo.

-Tosin olen kuullut joidenkin isännöitsijöiden harmitelleen sitä, ettei kaikissa taloyhtiöissä innostuta korjaustöiden käynnistämisestä.

Hissan johtama Isännöintipalvelu Hissa Oy vastaa 25 vaasalaisen asunto-osakeyhtiön ja yhden lämpöyhtiön isännöinnistä. Yritys on perustettu vuonna 1983.

Tilastokeskuksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2017 keskimäärin 4,81 euroa neliöltä kuukaudessa. Laskua siinä oli vuodesta 2016 peräti 6,2 prosenttia.

Pääosa laskusta johtuu juuri korjausten vähenemisestä. Ilman korjauksia hoitokulut laskivat vuodessa 3,1 prosenttia.

Korjauksista tinkiminen on Hissan mielestä säästämistä väärästä päästä. Hänen mukaansa korjaustöiden väheneminen on yllättävää siitakin näkökulmasta, että juuri tuona vuonna pankkien tarjoamien lainojen korot olivat erityisen edullisia.

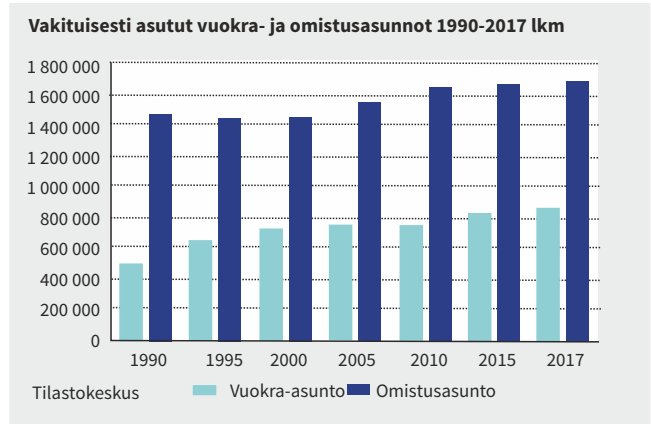
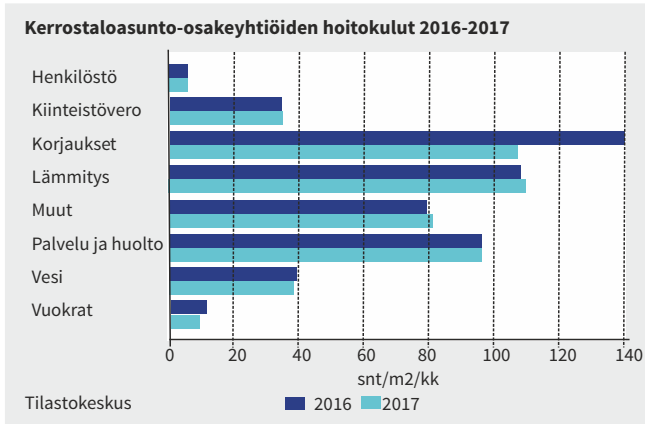
-On syytä myös huomata, että korjaustöiden siirtämien lisäksi yleensä ongelmia ja kasvattaa kustannuksia.

-Me teemme juuri päinvastoin. Eikä onneksemme edustamieni taloyhtiöiden hallituksissa ole ollut myöskään paineita lähteä tinkimään korjauksista.

-Satsaamme toisin sanoen siihen, että meillä on kuntoarviot ajan tasalla ja tästä syystä taloyhtiöiden hallitus ja asukkaat tietävät joka hetki tarkasti, missä kunnossa kiinteistö on.

-Pidämme yllä ja päivitämme jatkuvasti 10-vuotisuunnitelmaa ja sitä pyrimme myös noudattamaan. Kun tällä tavalla toimitaan, ikäviä yllätyksiä ei ole odotettavissa, Hissa sanoo.

Hänen mukaansa taloyhtiöissä korjaussuunnitelmat ovat menneet kohtuullisen helposti läpi, kun ne vain on kyetty perustelemaan riittävästi tutkitulla tiedolla.



Vuokratontin ostohinta syytä selvittää

Monet vaasalaisista asunto-osakeyhtiöistä on rakennettu kaupungin omistamalle vuokratontille, ja vuokra-aika on ollut pääsääntöisesti 60 vuotta.

Hissan mielestä taloyhtiöiden on syytä selvittää hyvissä ajoin etukäteen ennen vuokra-ajan päättymistä se, mille tasolle uusi vuokra asettuu ja mikä on tontin mahdollinen lunastushinta.

-Yllätykset voivat olla melkoisia, kuten 1950-luvun alussa rakennetun Asunto Oy Vaasan Urheilukatu 4:n kohdalla tapahtui joitakin vuosia sitten.

Hissan mukaan vuokraksi oli alkuaan sovittu muodollisen summa, nykyrahassa 50 euroa vuodessa. Käytännössä voidaan puhua lähinnä ilmaisesta tontista.

-Ja kun tontin vuokra-aika sitten umpeutui, uusi vuosi-vuokra olikin 13 000 euroa. Myös tontin uusi lunastushinta oli hypähtänyt sellaiselle tasolle, ettei lunastus tullut lainkaan kysymykseen.

-Neuvotteluissa haettiin vuokran kohtuullistamista, ja pieni helpotus saatiinkin, mutta joka tapauksessa vastikkeeseen oli pakko pistää euro lisää neliometriä kohti.

Isännöitsijät ja kiinteistöyhdistys eivät kilpaile

Päinvastaisista huhupuheista huolimatta vaasalaiset ammatti-isännöitsijät ja Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys eivät ole Juha Hissan mukaan keskenään kilpailulanteessa.

-Päinvastoin molemmilla on omat roolinsa, jotka parhaimmillaan täydentävät toisiaan.

-Pitää muistaa, että kiinteistöyhdistys on järjestö, joka toimii sekä asunto-osakeyhtiöiden että niiden asukkaiden edunvalvojana, sanoo Juha Hissa.

Hän on myös pitkäaikainen Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsen.

Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut laskussa

Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat Tilastokeskuksen mukaan keskimäärin 4,81 euroa huoneistoneliötä kohti vuonna 2017.

Laskua vuodesta 2016 oli 6,2 prosenttia. Suurimman suhteellisen osuuden, 22,7 prosenttia, otti lämmityskulut.

Tilastokeskuksen selvityksen mukaan korjausten osuus hoitokuluista oli hivenen pienempi, 22,2 prosenttia. Vedenkäytön osuus oli 7,9 prosenttia.

Suomalaisissa rivitalo-osakeyhtiöissä kuukausittaiset hoitokulut olivat keskimäärin 3,40 euroa huoneistoneliöltä.

Pääasiallinen tulonlähde kerrostalo-osakeyhtiöissä oli vuonna 2017 hoitovastike. Se oli keskimäärin 3,96 euroa neliötä kohti kuukaudessa. Vuoteen 2016 nähden hoitovastikkeet laskivat kaksi prosenttia.

Hoitovastikkeiden osuus oli Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 yhtiöiden varsinaisista tuotoista liki 85

prosenttia. Käyttökorvauksista kertyi 9,8 prosenttia ja vuokrasta viitisen prosenttia.

Vuoden aikana kerrostalo-osakeyhtiöiden tuotot vähenivät koko maassa vajaan kaksi prosenttia vuodesta 2016.

Jo kolmannes asuu vuokralla

Tilastokeskuksen mukaan vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on viime vuosina kasvanut etenkin yliopistokaupungeissa ja muissa väkirikkaissa kaupunkeissa.

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asui vuonna 2017 peräti 561 000 asuntokuntaa eli 5,7 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn tukemissa kohtuuhintaisissa vuokra-asunnoissa sen sijaan asuntokuntien määrä laski vuoteen 2016 verrattuna.

Niissä asui vuoden 2017 lopussa yhteensä 317 000 asuntokuntaa.

ARA-rahoitteisten asuntojen vähenemiseen on Tilastokeskuksen mukaan syynä se, että osa vanhoista tuetuista asunnoista ovat vapautuneet rajoituksista joko vapaille vuokramarkkinoille tai omistusasunnoiksi.

Kun vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja ARAn tukemat asunnot lasketaan yhteen, vuokralla asuvien asuntokuntien määräksi tulee 878 000. Määrä oli 2,8 prosenttia korkeampi kuin vuoden 2016 lopussa.

Tilastokeskuksen selvityksen mukaan vuonna 2017 vuokralla asui yhteensä 1,4 miljoonaa henkilöä. Lukumääräisesti eniten vuokralla asuivat 20-24-vuotiaat.

Vuotta 2017 koskevien tietojen mukaan pienet asunnot ovat useimmiten vuokratyössä. Esimerkiksi 20-29-neliöisten kerrostaloasuntojen asuntokunnista valtaosa, 86 prosenttia asui vuokralla.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT: ASUMISEN TUKIEUROISTA OSA VALUU HYVÄOSAISILLE



Suomalaisen sosiaaliturvajärjestelmän tärkeimpiä osia on asumisen tukeminen.

Osa tästä miljardiluokan tukikokonaisuudesta valuu ongelmallisesti suoraan hyvätuloisille, muistuttaa Suomen Vuokranantajat ry.

Järjestö esittää mallia, jossa ARA-asuntojen vuokra nousee kohti markkinavuokraa tulojen kasvaessa. Tämä lisäisi tukijärjestelmän oikeudenmukaisuutta.

Asumista tuetaan sekä kysyntä- että tarjontatuilla. Kysyntätuilla tarkoitetaan erilaisia suoraan tuensaajalle maksettavia asumistukia, yleistä asumistukea ja toimeentulotukea. Tarjontatuilla pyritään puolestaan kohdistamaan tukea kohtuuhintaisten asuntojen tarjoajille, jotta pienituloiset ruokakunnat voisivat löytää asuntoja markkinahintaa alhaisemmalla tasolla. Erityisesti näissä tarjontatuissa on merkittäviä haasteita.

Suurimpia ongelmia ovat tukien kohdentuminen epäoikeudenmukaisesti eri tuloluokille sekä kokonaan piiloon jäävät kustannukset.

Tuotantotukijärjestelmän ylläpitäminen aiheuttaa yhteiskunnalle satojen miljoonien eurojen kustannusvaikutuksen vuosittain muun muassa menetettyinä tontinvuokratuloina.

ARA-kannan kasvattaminen vaikuttaa lisäksi vapailla markkinoilla asuvien ihmisten vuokratason korottavasti, sillä tarjontaa syntyy vapaille markkinoille vähemmän kuin olisi mahdollista. Nykyjärjestelmässä myös todelliset kokonaiskustannukset ja vaikutukset jäävät piiloon.

Vuokranantajien mukaan ARA-asunnoissa tulisi ottaa käyttöön malli, jossa vuokra nousee kohti markkinavuokraa tulojen kasvaessa. Vuoden alusta käyttöön

otettu tulorekisteri mahdollistaisi tällaisen oikeudenmukaisen järjestelmän.

-Tukielementti toimisi siten samalla tavalla kuin esimerkiksi asumistuessa, eikä muodostaisi merkittävää kannustinloukkua, esittää Suomen Vuokranantajien yhteiskuntasuhdepäällikkö **Tuomas Viljamaa**.

Hänen mukaansa kokonaisuudessaan asumisen tuemisen tulee painottua kysyntätukiin, koska ne ovat läpinäkyvämpiä ja oikeudenmukaisempia kuin tarjontatuet.

Järjestön mielestä ARAn ja ympäristöministeriön on syytä aloittaa valmistelu vaihtoehtoista, joilla voitaisiin parantaa ARA-asuntojen kohdentumista niille, jotka kaikista eniten tarvitsevat tukea.

-Asukasvalinta-asetuksen tarkentaminen suosimaan pienituloisempia olisi hyvä askel parantaa heikoimmasa asemassa olevien mahdollisuuksia saada koti. Samalla edistäisimme asunnottomien mahdollisuuksia saada asunto, järjestö muistuttaa.

VAASA NOSTAA TAAS TONTTIEN HINTOJA

Vaasan kaupunginhallituksen päätöksellä tonttien hinnat nousevat huhtikuun alussa 2019.

Korkeimmillaan omakotitalotonttien hinnankorotukset ovat 36 prosenttia suosituilla asuinalueilla eli Vetokanaksella, Kotirannalla ja Metsäkallion alueella.

Neliöhinta nousee 34,27 eurosta 47,50 euroon. Jos lunastaa tuhannen neliön tontin maaliskuussa, hinta on 34 270 euroa. Huhtikuun alun jälkeen lunastushinta 47 500 euroa. Tontti toisin sanoen kallistuu 13230 eurolla.

Gerbyssä sekä Länsiniityn ja Koskisuon alueilla hinnat nousevat noin 10 prosenttia. Vähässäkyrössä sen sijaan hintoja lasketaan.

Vaasan keskusta-alueen kerrostalotonttien hinnat nousevat noin 3,5 prosenttia ja muualla kaupungin alueella prosentin verran.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja **Arto Saarikoski** peräänkuuluttaa kohtuullisuutta.

Hänen mielestään yli 15 prosentin suuruisia kertakorotuksia ei pitäisi tehdä.

-Mahdolliset korotukset olisi hyvä porrastaa pidemmälle aikajaksolle, Saarikoski huomauttaa.

Korotuksia kaupunki perustelee sillä, että kaupungin omistamien tonttien hinnat ovat noin 80 prosenttia yksityisten tonttien hinnoista. Tästä periaatteesta pidetään jatkossakin kiinni.

Kaupungin tonttien hintoja on päivitetty viimeksi vuonna 2015. Sitä ennen hintoja nostettiin vuonna 2011.

16.6.2011

Tontista iso lasku asukkaalle

Kiinteistöyhdistyksen Arto Saarikoski toivoo kaupungilta inhimillisyyttä tonttivuokrien korotuksiin

Jo vuonna 2011 Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski toivoi Pohjalaisessa kaupungilta inhimillisyyttä hinnoitteluun.



Suomen suurimman kiinteistöyhdistyksen johtotehtävissä nyt työskentelevä Marika Sipilä arvelee, ettei vaasalaisuus koskaan poistu hänestä.

MARIKA SIPILÄLLE TYÖ OLI MYÖS HYVÄ HARRASTUS

Marika Sipilä

Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja vuosina 1995 – 1998

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen, nykyisen Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen ensimmäisenä päätoimisena toiminnanjohtajana aloitti vuonna 1995 **Marika Hakala**, nykyinen Sipilä.

Hän hoiti tehtävää kolme vuotta.

-Olin innostunut saadessani johtaa yhdistystä itsenäisesti ja kehittää sen toimintaa. Minulle työ oli samalla harrastus ja harva viikonloppu meni ilman töiden tekemistä, **Marika Sipilä**, 51, muistelee.

Hän valmistui ekonomiksi Uumajan yliopistosta vuonna 1992 ja täydensi sen jälkeen koulutustaan vielä maisteritutkinnolla Vaasassa.

Millainen mielikuva Teille jäi työskentelystä kiinteistöyhdistyksen palveluksessa?

-Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajaksi tulin kirjoittaessani toista gradua Vaasan yliopistoon ja olin siinä vaiheessa akateemisena harjoittelijana sairaalatarvikkeita myyvässä yrityksessä Uumajassa.

-Työssäni kiinteistöyhdistyksessä oli erityisen myönteistä se, että koko yhdistyksen jäsenistö aktivoitui ja mikä parasta, hallitus antoi minulle täyden tukensa.

-Myös säännölliset tapaamiset Kiinteistöliitossa, ja erityisesti toimitusjohtaja **Ukko Laurilan** vankka usko Vaasan yhdistyksen menestymiseen olivat suurena tukena alalle tullessani.

Mikä oli haasteellisinta työssänne Vaasassa?

-Rakastan haasteita, mutta pieniä kompastuskiviä oli välillä jäsenhankinnassa. Valitettavasti monet pitivät ammatti-isännöitsijöitä ja kiinteistöyhdistystä toistensa kilpailijoina ja samanlaisten palvelujen tarjoajina.

-Kun eroavaisuudet perusteli faktoilla, siihen ei tarvinnut enää sen jälkeen palata. Ja totta kai kaksikielisyys toi aina pieniä haasteita mm. tiedottamisen alueella.

Jättäessänne tehtävän vuonna 1998 Vaasan yhdistyksellä oli noin 190 jäsentä. Onnistuiko jäsenhankinta mielestänne hyvin toimikautenne aikana?

-Yhdistys oli hyvin haastavassa tilanteessa aloittaessani. Jouduin tekemään jonkin verran jäsenrekisterin puhdistusta sekä muuttamaan joidenkin jäsenten jäsenmaksuja hyvinkin raskaalla kädellä.

-Myös keskustelut AKL Vaasan osaston kanssa aloitettiin yhdistymisestä jo muutama vuosi tuloni jälkeen, joskin lopputoteutus tapahtui vasta lähdettyäni nykyisen toiminnanjohtajan **Arto Saarikosken** pohjustamana.

-Myös yhdistys sai tarvitsemaansa näkyvyyttä etenkin Vaasassa ja se edesauttoi jäsenhankintaa. Olin ylipäänsä tyytyväinen kehitykseen, mutta mitään mieletöntä ryntäystä ei näin lyhyellä aikavälillä ja aloitukseni lähtökohdat huomioon ottaen voinut saada aikaan.

Onko helppo toimia vaasalaisten ja pohjalaisen kanssa?

-Kiinteistöyhdistyksen hallitus oli mitä mainioin koko työsuhteeni ajan. Erityisellä lämmöllä muistan puheenjohtaja **Jukka Kalliola**a. Meillä oli tiivis ja hyvin avoin yhteistyö.

-Itse olen syntyperäinen pohjalainen, kuten vanhempani ja sisaretkin, ja kävin osan peruskoulusta ja lukiosta Vaasassa. Palasin siis työn vuoksi takaisin kotimaahani ja yhteen entisistä kotikaupungeistani.

-Pohjalaisilla on oma ylpeytensä, jota myös minä vaalin. Olen edelleen pohjalainen henkeen ja vereen, vaikka asunkin Lahdessa.

-Helppoa pohjalaisten kanssa on ainakin toisella pohjalaisella, ja olokin tuntuu kotoisalta.

-Vaasa on ja pysyy sydämessäni. Käyn aina silloin tällöin kaupungissa muistelemassa lapsuuttani sekä aikaani kiinteistöyhdistyksessä. Samalla poikkean myös sukulaisten haudoilla.

-Vaasalaisuus ei varmasti koskaan poistu minusta, ja olen ylpeä juuristani.

Millä tavalla nykyinen tehtävänne poikkeaa työstänne Vaasassa?

-Johdan kolmea pienempää kiinteistöyhdistystä (Hyvinkää-Riihimäki-Mäntsälä ja Porvoo) ja lisäksi vastaan asiakkuuspäällikkönä markkinointiviestinnästä Suomen suurimmassa yhdistyksessä, Uudenmaan kiinteistöyhdistyksessä.

-Lisäksi olen Finlands Svenska Fastighetsförening -yhdistyksen toiminnanjohtaja.

-Suuren yhdistyksen etuna on mm. hyvät taloudelliset resurssit testata vaikkapa markkinoinnin tai viestinnän saralla erilaisia toimenpiteitä.

-Isommassa työyhteisössä on myös helppo vaihtaa ajatuksia useamman asiantuntijan kesken ja yhdessä myös suunnitella tulevaa toimintaa. Yhdistysten johtamisessa ei työjuurikaan poikkeaa Vaasan tilanteesta.

Kiinteistövinkki:

Tammikuu - 96 Vaasan Ikkuna

Muuttoilmoituksen teko on muuttunut

Uusi kotikuntalaki tuli voimaan 1.6.1994. Sen seurauksena muuttoilmoitusmenettely muuttui kokonaan. Henkilön, joka muuttaa paikkakunnalta toiselle, on tehtävä muuttoilmoitus aikaisintaan viikkoa ennen ja viimeistään viikko muuton jälkeen. Aikaisemmasta menettelystä poiketen muuttoilmoitus tehdään suoraan rekisteritoimistoon kirjallisesti tai puhelimitse valtakunnalliseen palvelunumeroon.

Vuoden 1995 loppuun saakka ilmoitus voitiin tehdä myös kiinteistön edustajalle, kuten isännöitsijälle, mutta tämä ei enää ole mahdollista. Ilmoitus on nyt tehtävä vain ja ainoastaan suoraan rekisteritoimistoon. Sieltä tiedot välitetään suoraan viranomaisille. Postiin tehty osoitteenmuutos ei ole virallinen muuttoilmoitus.

Jos ilmoitusta ei tehdä ajoissa, rekisteritoimisto määrää muuttajalle 200 markan suuruisen ilmoitusrikemaksun.

Muuttunut menettely on aiheuttanut monia ongelmia mm. taloyhtiöissä. Kiinteistöjen tiedot talossa asuvista henkilöistä jäävät puutteellisiksi ja esimerkiksi vesimaksujen periminen tai niinkin yksinkertainen juttu kuin asukkaan päästäminen sisään yleisavaimella muuttuvat ongelmallisiksi.

Kiinteistö voi kyllä pitää luetteloa asukkaistaan heidän omien ilmoitustensa perusteella, mutta vapaaehtoiseen ilmoitukseen tuskin kaikki tyytyvät. Kiinteistöt voivat saada tietoja asukkaista mm. tilaamalla määräajoin otteen väestörekisteristä, mutta tapa on melko kallis.

Suomen Kiinteistöliitto suosittelee, että järjestysmääräykseen lisättäisiin lause muuttoilmoitusvelvollisuudesta. Jotta muuttajien olisi helppo ilmoittaa muutostaan, heille voi antaa valmiiksi painetun tulo- tai lähtöilmoituslomakkeen. Talon ilmoitustaululle voi lisäksi kiinnittää tai kaikkiin huoneistoihin



Kirjoittaja on Vaasan Kiinteistöyhdistys ry:n toiminnanjohtaja. Vaasan Kiinteistöyhdistys on Suomen Kiinteistöliiton jäsen ja sillä on toimisto Vaasan keskustassa, Kauppapuistikko 15:ssä. Yhdistys on mm. talo- ja kiinteistöosakeyhtiöiden ja vuokranantajien etujen valvoja ja järjestää mm. koulutustilaisuuksia ja palvelee kiinteistöpitäjiä liittyvissä asioissa (laki, talous, tekniikka jne.)

Jakaa Ohjeita muuttajille-tiedotteen.

MARIKA HAKALA

Toiminnanjohtajalla oli oma palsta 1990-luvun lopulla Vaasan Ikkunassa



Hovioikeudenpuisto rannan tuntumassa on osa avaraa ruutukaava-asemakaavaa.



Vaasan keskustassa kerrostalossa asuva kaupunginjohtaja Tomas Häyry pitää asumisratkaisuaan myös ilmastopoliittisena valintana. Autoa ei juuri tarvita.

”POHJANMAAN KIINTEISTÖYHDISTYS HYVÄ SPARRAAJA VAASAN KAUPUNGISSA”

Tomas Häyry

Indeksitalovertailut paljastavat kehityskohdeet, myöntää kaupunginjohtaja Tomas Häyry

Vaasan kaupunginjohtaja **Tomas Häyry** ei ole ottanut nokkiinsa siitä, että Kiinteistöliiton ja Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen ns. indeksitalovertailuissa kaupunki on saanut etenkin takavuosina pyyhkeitä korkeista asumiskustannuksistaan.

-Päinvastoin olemme tyytyväisiä, että saamme arvokasta vertailutietoa tätäkin kautta, Häyry sanoo.

Hänen mukaansa kiinteistöyhdistyksen voima piilee ennen kaikkea siinä, että se on kerännyt alueellaan jäsenikseen noin 650 asuntoyhtiötä ja sparraa sekä

kaupunkia että näitä yhtiöitä entistä parempaan toimintaan asukkaiden parhaaksi.

Kiinteistöliitto ja alueelliset kiinteistöyhdistykset ovat tehneet näitä indeksitalovertailuja vuosittain 2000-luvun alusta lähtien. Niissä verrataan suurimpien kaupunkien asumiseen liittyviä kustannuksia ja veroja.

Kiinnostuksen kohteena ovat mm. kiinteistöverot sekä energia-, vesi- ja jätekustannukset.

Vaasan kaupungin asukasmäärän kasvu on hidastunut pitkän nousukauden jälkeen. Millä keinoilla aiotte saada asukasmäärän jälleen kasvu-uralle?

-Ensisijaisesti luomalla työpaikkoja ja tarjoamalla suotuisan ilmaston yrittäjille.

-Wärtsilän ilmoitus noin 200 miljoonan euron investoinneista Vaskiluodon Smart Tech Hubiin on konkreettinen esimerkki tästä.

-Sen lisäksi kaupunki panostaa vahvasti viihtyvyyteen ja turvallisuuteen.

Häyryn mukaan kaupunki voidaan määritellä paikaksi, jossa ihmiset kohtaavat.

-Tätä taustaa vasten kohtaamispaikkojen luonti ja tapahtumien merkitys on tältä osin iso. Hyvänä esimerkkinä toimii kaupungin rantojen ehostus ja palvelutarjonnan lisäys.

Vaasassa asuu nyt noin 67 000 asukasta ja se on koko maan vertailussa 15:nneksi suurin kaupunki.

Suomenkielisiä asukkaista on 69,1 prosenttia, ruotsinkielisiä 22,8 prosenttia ja muita kieliryhmiä edustavia 8,1 prosenttia.

Kaupungissa toimii Vaasan yliopiston ohella mm. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen koulutusyksikkö, Svenska handelshögskolan, Åbo Akademin kasvatustieteiden ja hyvinvointialojen tiedekunta sekä kaksi ammattikorkeakoulua, Vamk ja Novia.

Vaasa on energiateollisuuden suurin keskittymä Pohjoismaissa ja yksi Suomen suurimmista vientikaupungeista. Miten kaupunki voi hyödyntää tätä positiivista asemaansa asukkaiden parhaaksi?

-Kytkemällä kaupungin toimintoja ja infraa siihen kehitykseen, jota meidän korkeakouluissa ja yrityksissä tehdään.

Kaupungin yrityksistä suurimpia ovat Wärtsilä, ABB ja Danfoss. Koko Vaasan seudun viennin arvo on vuositasolla runsaat neljä miljardia euroa. Määrä edustaa 30 prosentin osuutta koko Suomen energiateknologian viennistä ja seitsemää prosentin osuutta koko maan viennistä.

Suomen väestöstä Vaasassa asuu noin kaksi prosenttia.

Onko Vaasa teollisuuskaupungin leimastaan huolimatta edelleen puurtarhakaupunki vai onko rakentaminen riistäytynyt Vaasan palon jälkeen 150 vuoden aikana?

-Vaasa on tänä aikana kehittynyt monella tapaa, kuitenkin säilyttäen vehreän ja omalaatuisen puutarhakaupungin ilmeensä.

Vaasan palon (3.8.1852) jälkeen Venäjän keisari Nikolai I määräsi uuden kaupungin rakennettavaksi Klemetsön niemeen.

Vaativan kaavoitustyön sai tehtäväkseen lääninarkkitehti Carl Axel Setterberg. Tuloksena oli pohjoismaisen puutarhakaupungin asemakaava.

Vaasan keskustan kaupunkikuvaa hallitsevat suuret, 1900-luvun alkupuolella rakennetut monumentaaliset kiinteistöt. Niiden ansiosta Vaasa näyttää myös oikealta kaupungilta.

Onko suuntaus oikea, kun asutus näyttää karkaavan keskustasta?

Häyryn mielestä Vaasan erityispiirre moneen muuhun vastaavankokoiseen kaupunkiin verrattuna ovat nämä monumentaaliset rakennukset 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkupuolelta.

-Täällä vierailevat ihmiset toteavatkin usein, että juuri erityispiirteensä ansiosta Vaasa näyttää oikealta kaupungilta.

-Itse en allekirjoita sitä, että asukkaat olisivat karkaamasta keskustasta. Keskustassa tai aivan sen tuntumassa viimeiset 26 vuotta asuneena väittäisin, että asianlaita on päinvastoin.

-Keskustaan on jo pitkään muuttanut iäkkäämpää väkeä ja tällä hetkellä nähdään, että keskusta-asumisen trendi myös nuorten perheellisten osalta vahvistuu.

Kahlehtiiko Setterbergin kaava edelleen keskustarakentamista niin paljon, ettei ydinkeskustaan muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta ole noussut korkeita asuintaloja?



Vaasan palon jälkeen Vaasa sai uuden kirkon vuonna 1862. Sen on suunnitellut arkkitehti Carl Axel Setterberg.

-Setterbergin kaava oli ja on edelleen varsin nerokas. Se on toiminnallinen ja luo vetovoimaa. Ja tämä jos mikä osoittaa näinkin pitkän ajan jälkeen sen arvon.

-Korkeaa rakentamista asemakaava ei sinänsä estä. Enemmänkin on kyse arkkitehtipoliittisista linjauksista ja markkinoiden kehittämisestä.

Asutte itse perheenne kanssa kerrostalossa Vaasan keskustassa. Oletteko tyytyväinen asumismuotoon ja kuinka päädyitte siihen?

-Koko perhe on erittäin tyytyväisiä asuntoomme ja sen sijaintiin. Meillä on lyhyet välimatkat joka paikkaan.

-Asumisen ja asioimisen helppous ovat ehdottomasti keskusta-asumisen suuria etuja. Sen lisäksi tämä on myös ilmastopoliittinen valinta.

-Autoa ei tarvitse läheskään samalla tavalla, kuin jos asuisi esikaupunkialueella.

Kaupunginjohtaja Tomas Häyry esittää
parhaat onnittelut 100-vuotiaalle Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykselle



Toiminnanjohtaja Arto Saarikosken mukaan Kokkolan, Vaasan ja Mustasaaren asema Suomen halvimpien kaupunkien joukossa perustuu ainakin osin oman kiinteistöyhdistyksen edunvalvontatyöhön.

TUORE KIINTEISTÖLIITON TUTKIMUS: VAASAN SEUDUN JÄTEHUOLTO MAAN KOLMANNEKSI KALLEINTA

Arto Saarikoski

Suomen Kiinteistöliitto tutki syyskuussa 2018 kunnallisia maksuja kooltaan ja kulutukseltaan samanlaisissa taloyhtiöissä 51 eri kaupungissa. Vuotuinen indeksitalotutkimus kertoo myös sen, miten maksut ovat kehittyneet vuodesta 2009 vuoteen 2018.

Selvitys myös osoittaa, että verotuksen painopiste on siirtynyt Suomessa vahvasti asumisen suuntaan.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan **Arto Saarikosken** mukaan Vaasan seudun jätehuolto maksaa tällä hetkellä alueen taloyhtiöille peräti 53 prosenttia enemmän kuin muualla maassa.

-Pysyvästi kalliin jätehuollon taustalla ovat alueen korkeat ekomaksut. Pelkästään Stormossenin ekomaksut ovat edelleen lähes nelinkertaiset muun maan keskiarvoon verrattuna, Saarikoski huomauttaa.

-Jäteastioiden tyhjennyshinnat ovat laskeneet parilla prosentilla edellisvuodesta, mutta ne ovat edelleen noin 20 prosenttia muuta maata kalliimpia.

Seinäjoella jätehuolto maksaa tutkimuksen mukaan 35 prosenttia ja Kokkolassa 12 prosenttia keskimääräistä enemmän.

Myös kiinteistöverot ovat Saarikosken mukaan pohjalaiskunnissa korkeita.

-Seinäjoen kiinteistöverot ovat 16 prosenttia, Kokkolan kahdeksan prosenttia ja Vaasan viisi prosenttia keskimääräistä ankarimmat.

-Verorasitus on myös kasvanut nopeasti. Esimerkiksi Vaasan kiinteistöverot ovat nyt 74 prosenttia korkeammat kuin yhdeksän vuotta sitten.

Mustasaassa kiinteistöverot ovat naapurikaupunkeja edullisemmat tonttien alhaisten verotusarvojen ansiosta.

Kokkola maan edullisin kaupunki

Reippaasta kustannuskehityksestä huolimatta kaikki tutkitut pohjalaiskunnat ovat kokonaiskustannuksiltaan kymmenen edullisimman joukossa.

Saarikosken mukaan Kokkola on vertailun ykkönen, Vaasa seitsemäs, Mustasaari kahdeksas ja Seinäjoki kymmenes.

Kokkolassa taloyhtiöt maksavat kunnallisia asumismenoja 14 prosenttia, Vaasassa yhdeksän prosenttia, Mustasaassa kahdeksan prosenttia ja Seinäjoella seitsemän prosenttia keskimääräistä vähemmän.

-Tämä on erityisesti edullisen energian ansiota, Saarikoski selvittää.

Hänen mukaansa sähkö on kaikissa tutkituissa pohjalaiskunnissa 20 prosenttia keskimääräistä edullisempaa.

-Myös alueen kaukolämpö on kilpailukyistä; Kokkolan kaukolämpö on 23 prosenttia, Vaasan 19 prosenttia, Seinäjoen 18 prosenttia ja Mustasaaren 14 prosenttia keskimääräistä halvempaa.

-Juuri kaukolämmön hinnalla on taloyhtiöille iso merkitys, sillä lämmitys on useiden taloyhtiöiden suurin menoerä.

Myös veden hinta on pysynyt alueella kohtuudessa. Kokkolassa jäteveden hinnanlasku alensi taloyhtiöiden vesilaskua parilla prosentilla vuodesta 2017. Vesi on nyt kaupungissa 12 prosenttia, Vaasassa 11 prosenttia ja Seinäjoella kuusi prosenttia keskimääräistä edullisempaa.

Sen sijaan Mustasaassa vesi on kaksi prosenttia keskimääräistä kalliimpaa.

Saarikosken mukaan kiinteistöyhdistyksessä ollaan mielissään pohjalaiskuntien menestyksestä vuotuisessa asumiskustannusvertailussa.

-Yhdistys kuitenkin paheksuu jätehuollon korkeaa kustannustasoa ja asumiskustannusten nopeaa nousuvauhtia.

-Esimerkiksi Vaasassa kunnalliset asumismenot ovat kasvaneet yhdeksässä vuodessa 34 prosenttia, vaikka kuluttajahinnat ovat nousseet samassa ajassa ainoastaan 13 prosenttia, sanoo Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski.

Vaasan asemassa hurja muutos parempaan suuntaan

Asumiskuluja mittaava Kiinteistöliiton indeksitalotutkimus toteutettiin ensimmäisen kerran vuonna 2002. Vaasa oli tuolloin 25:n suurimman kaupungin listalla kuudenneksi kallein.

-Nyt kun määrätietoista edunvalvontaa on tehty reilut 16 vuotta, Vaasa on kymmenen edullisimman kunnan joukossa 51 tutkitun kunnan joukossa, Saarikoski huomauttaa.

Hänen mukaansa hurja muutos kertoo siitä, että edunvalvonta on ollut kuluneina vuosina todistetusti poikkeuksellisen onnistunutta.

Vasabladet 1.5.2014

Stormossens avgifter dyrast i hela landet

Stormossen har de dyraste ekoavgifterna i landet. Det visar en undersökning som Finlands Fastighetsförbund har gjort.

Avfallservice är fyrtio procent dyrare i Stormossens område jämfört med genomsnittet i landet.

Försvinningshuset drabbas hårdast av Stormossens avgiftspolitik. Ett hushåll betalar 70 euro per bostad om året medan den fasta avgiften på andra håll i landet ligger på drygt 10 euro.

Ett försvinningshus med 40 lägenheter i Vaasa betalar 2000 euro per år i ekoavgift medan hus i andra städer betalar 400 euro.

Arto Saarikoski, verksamhetsledare vid Österbottens Fastighetsförbund, anser att 10 euro är rättvisare.

Förbundet önskar att den nya avfallsnämnden ser över avgifterna och sänker husbolagens ekoavgifter.

Det kan finansieras med en gällning på 120 ekopunkterna och 12 återvinningstaxaerna.

Ekoavgifternas används för att upprätthålla ekopunkter, återfallsstationer, kampanjer och rådgivning.

En enkät som Vaas Fastighetsförbund har gjort visar att hushållena använder återfallsstationerna endast fyra gånger om året. Hälften



VD Lef Åkern förvarar Stormossen med att deras behandlingsavgift ligger lägre än medelvärdet i landet. FOTO: JESSE IV YLBERG/LILA

av hushållen besöker dem en gång om året och ess det.

LEIF ÅKERN, vd för Stormossen, ser ansvaret på jämförelsen.

– Alla har inte en fast ekoavgift och därför är jämförelsen inte rättvis. Man måste också beakta vilken service avfallsbolagen ger och behandlingsavgifternas storlek.

Han påpekar att Stormossens och Åkerens ekoavgifter ska finansiera avfallservice. Och att Stormossens kunder får föra avfall till anläggning

en gratis sex gånger om året. Åtta gånger om man har fritidsstuga.

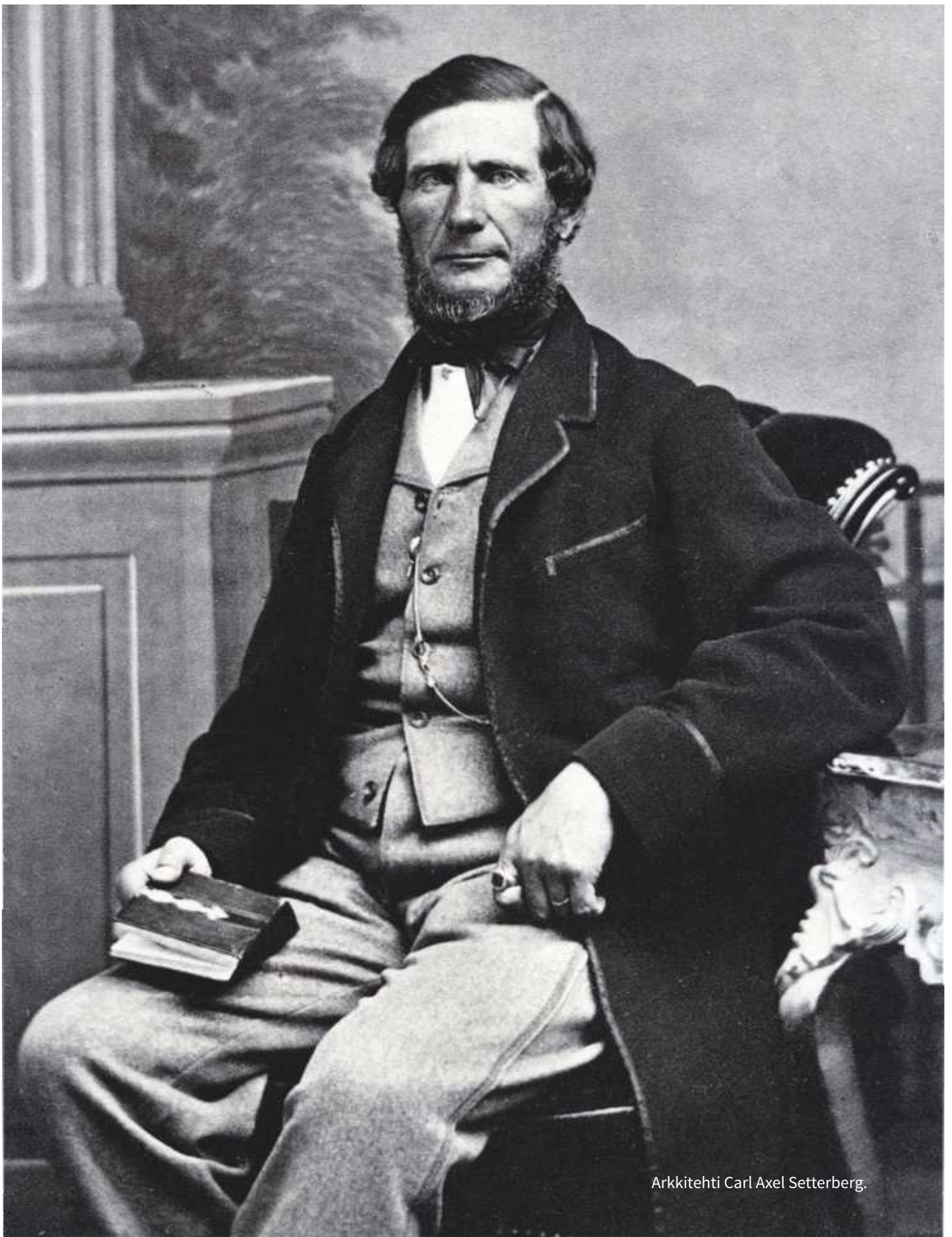
Om ekoavgiften sänks måste någon del av servicen tas bort. Åkern har inga förslag.

– Det är ingens bra idé att ta bort någon ekopunkt eller återfallsstation. Varje gång vi flyttar någon av dem blir vi nertrögare. Polic vill ha servicen nära och det kostar, säger Åkern.

Mågor Stagnis
majvor.stagnis@vasabladet.fi
04-7048290

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys on Suomen Kiinteistöliittoon kuuluva Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan taloyhtiöiden etujärjestö. Sen 641 jäsentaloyhtiöissä asuu yli 25 000 asukasta.

Vaasan alueen korkeat jätehuoltokustannukset ovat puhuttaneet jo pitkään. Vasabladet kertoi esimerkiksi toukokuussa 2014, että Stormossenin ekomaksut ovat koko maan korkeimmat.



Arkkitehti Carl Axel Setterberg.



Arkkitehti Heikki Aitoaho antaa tunnustusta Vaasan päättäjille Setterbergin 160 vuotta sitten laatiman asemakaavan noudattamisesta. Keisari Aleksanteri II vahvisti Vaasan, isänsä mukaan nimetyn Nikolainkaupungin, asemakaavan 1. elokuuta 1855.

SETTERBERGIN ASEMAKAAVA OLLUT ONNEKSI VAASALLE

Heikki Aitoaho

Avarat puistokadut ja puistot kätkevät myös nykyajan rumat rakennukset, muistuttaa arkkitehti Heikki Aitoaho

Vaasalainen arkkitehti **Heikki Aitoaho** kiittelee Vaasan 1800-luvun puolivälin päättäjiä siitä, että Vaasan palon (3.8. 1852) jälkeisen uuden kaupunkikeskustan asemakaavatyö annettiin arkkitehti Carl Axel Setterbergille.

Ruotsalaissyntyinen Setterberg oli aikaisemmin hoitanut Vaasan lääninarkkitehdin tehtävää.

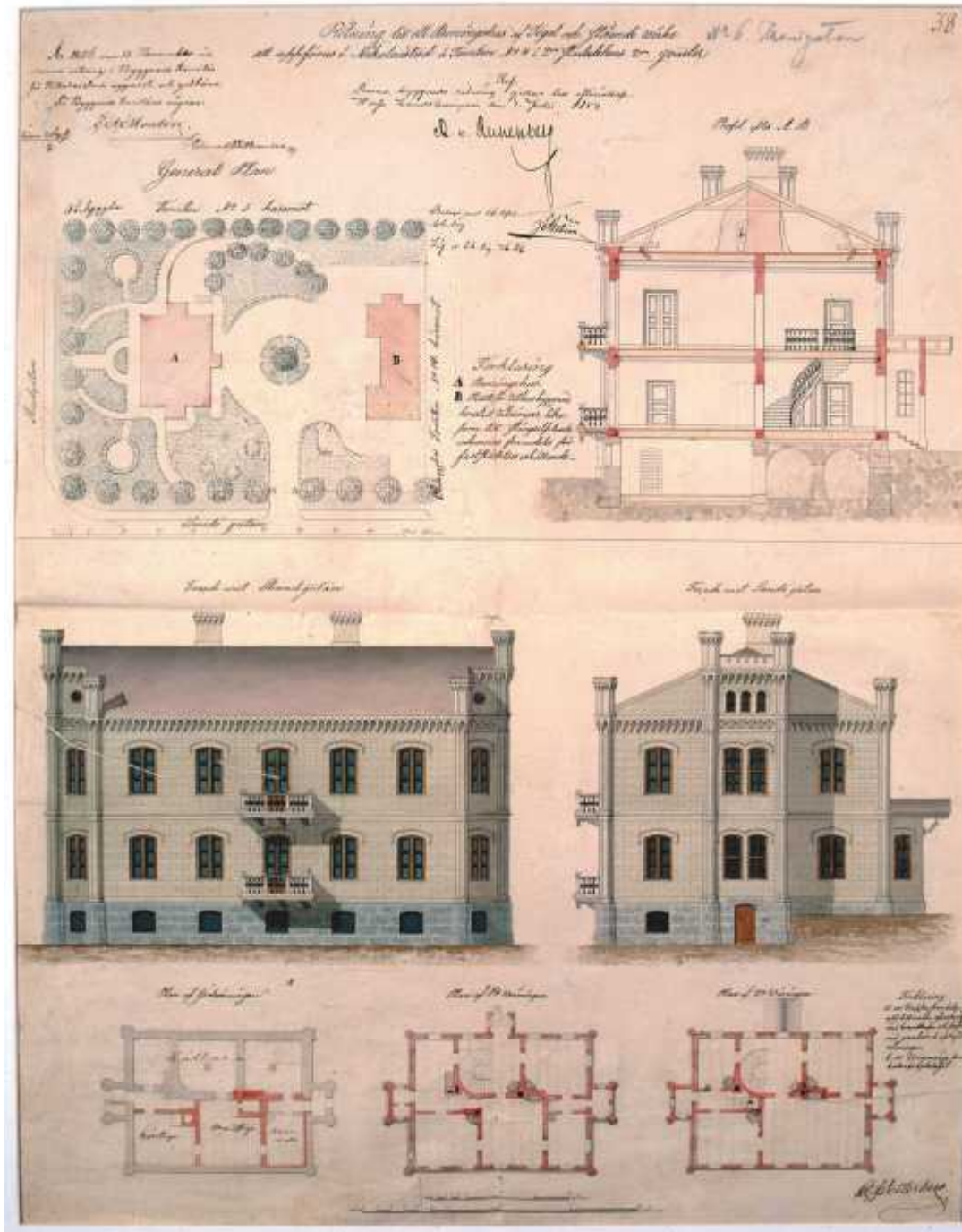
Ennen mittavan suunnittelutyön aloittamista Venäjän keisari Nikolai I oli päättänyt, että uusi Vaasa rakennetaan meren rannalle, Klemettiiniemeen.

Tulipalon jäljiltä entisen kaupunkikeskustan alueelle jäi pystyyn ainoastaan Vaasan hovioikeuden rakennus, nykyinen Mustasaaren kirkko, sekä muutamia vähäisempiä rakennuksia.

Tuohon aikaan, 1800-luvun loppupuolella, suosittiin Aitoahon mukaan Pohjoismaissa puutarhakaupunkiratkaisuja.

-Vaasa on tässä suhteessa tyypiesimerkki, mutta samaan ajatteluun perustuvia asemakaavoja on laadittu myös moneen ruotsalaiseen kaupunkiin.

-Setterberg ei tätä puutarhakaupungin ideaa kuitenkaan keksinyt. Siitä huolimatta häntä voidaan pitää hyvänä arkkitehtinä. Setterbergillä kun oli kyky haistella ajan virtauksia.



Arkkitehti Carl Axel Setterberg suunnitteli oman asuintalonsa Rantakadun varrelle. Nyt kiinteistössä toimii päiväkot.

-Lisäksi hän sovelsi tänne muiden, lähinnä ruotsalaisten kaupunkien asemakaavojen parhaita puolia, Aitoaho sanoo.

Hänen mukaansa 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa oli myös Vaasan päättäjillä selkeä näkemys ehyen kaupunkirakenteen vaatimuksista.

-Toisin sanoen voimakkain rakentaminen keskitettiin juuri kaupungin keskusta-alueelle. Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että ydinkeskustan rakennuksista tuli tavanomaista suurempia ja korkeampia yhtenäiskulttuurin mukaisesti.

-Ja kun rakennusten kaupunkitalomallit olivat selvillä, suunnittelijoiden tehtäväksi jäi lähinnä sopeuttaa kiinteistöjen koko paikallisiin olosuhteisiin.

-Samalla tavalla on menetelty myös Ruotsin Gävlessä, jossa on Vaasan tavoin paljon kansainvälisten tyyli-tyylien ja pohjoismaisten mallien mukaista vanhaa rakennuskantaa.

Nojaako kaupunkikuva liiaksi vanhoihin rakennuksiin?

Aitoahon mielestä Vaasan kaupunkimaisuus perustuu vahvimmin puutarhakaupungin asemakaavaan. Se on taas pitänyt huolen siitä, että keskustassa on puisto- maista avaruutta.

-Ja juuri näillä puistoilla ja puustolla ylipäänsä on sen hyvä ominaisuus, että ne peittävät myös nykyaikaisen rakentamisen pahimmat ylilyönnit.

-Eikä monumentaalisten arvorakennusten korvaaminen halvoilla elementtitaloilla onnistunut edes kiihkeimpinä kasvun vuosina. Aitoaho kiittelee.

Hänen mukaansa on syytä muistaa, että komea Vaasa on ollut valkoisen Suomen pääkaupunki, eikä tätä taustaa vasten kukaan ole edes rohjennut lähteä runtelemaan historiallisen keskustan rakennuksia.

-Ja onhan toki myös päättäjien joukossa sellaisia ihmisiä, jotka ainakin kuvittelevat ymmärtävänsä käsitettä kaupunkimaisuus.

-Eikä sitäkään saa unohtaa, että Vaasassa toimii edelleen useita valtion virastoja, Vaasan yliopisto ja monia muita korkeakouluyksiköjä.

Kaupunkirakenteen hajoaminen näkyy

Aitoahon mielestä myös Setterbergin asemakaava on oikealla tavalla ollut hillitsemässä keskustan myllertämissuunnitelmia.

Tästä huolimatta kaupunkirakenteen hajoamista on havaittavissa Vaasassa samalla tavalla kuin Turussa, joskaan ei yhtä rajuna.



Vaasan hovioikeus on toiseksi vanhin viidestä hovioikeudesta. Se on perustettu vuonna 1775. C.A. Setterbergin suunnittelemaan rakennukseen hovioikeus muutti vuonna 1862. Vielä 1900-luvulle tultaessa Hovioikeudenpuistikon rakennukset olivat muuten vaatimattomia. Edessä keskellä on kauppaneuvos Frithjof Tikanojan koti, joka nykyään tunnetaan Tikanojan taidekodin nimellä.



Vaasa – Nikolainkaupunki pohjoiselta kaupunginselältä nähtynä. Painokuva vuodelta 1872. Kuva on tehty todennäköisesti kreivi Gösta Filip Armfeltin laivan kannella tekemän piirroksen pohjalta.

Kaupungeilla on samannäköinen historia. Kun Vaasa on ollut sekä läänin pääkaupunki että valkoisen Suomen pääkaupunki, Turku on ollut taas koko maan pääkaupunki.

Rakenteen hajoaminen tarkoittaa Aitoahon mukaan yksinkertaisesti sitä, että kaupunkirakentaminen ja sen mukana asuminen ovat levinneet pitkin maita ja mantoja.

-Ilmiöön kuuluu sekin, että urbaani kaupunkiasuminen on vähentynyt, joskin Vaasan keskustassa on edelleen asukkaita. Tämä seikka selittyy osin sillä, että kaupungin ydinkeskustassa on edelleen vanhoja arvorakennuksia, joissa on suuria asuntoja.

-Ne ovat samalla tavalla vauraamman väestönosan koteja kuten sata vuotta sitten, Aitoaho selvittää.

Vaasa välttynyt Turun taudilta

Aitoahon mielestä sen sijaan Turussa on viime vuosikymmeninä rakennettu pelkästään asuntobulkkia, halpahintaisia asuntoja, ja niiden tieltä on revitty hienoja ja historiallisia rakennuksia.

-Vaikutusvaltaiset bisnesmiehet ja naiset saivat siellä kaupungin päättäjät uskomaan, että oli tuottavampaa rakentaa uutta ja halpaa, kuin ylläpitää vanhaa ja tyylikästä rakennuskantaa.



Kun 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa Vaasan keskusta nousi kivitaloja, monet käsityöläisistä rakensivat asuntonsa Kapsäkin alueelle.

Aitoahon mukaan Turun tilanne poikkeaa sikäli Vaasasta, että kaupunkisuunnittelijoina ja kaupunkikuvan muokkaajina on ollut siellä sukuja, jotka ovat olleet myös kiinteistöjen omistajia.

-Vaasassa sen sijaan ei ole ollut keskeisillä paikoilla sellaisia henkilöitä, jotka samanaikaisesti ovat myös valvoneet lähipiirinsä etua.

-Turussa esimerkiksi Casagranden suvun toiminta nähdään yleisesti symbolina, tunnusmerkkinä, vanhojen rakennusten hävittämiselle.

Vaasassakin on pitkään vaikuttanut Rewellin suku mm. kiinteistöjen omistajana, ja suvun tunnetuin jäsen on kansainvälisesti arvostettu ja palkittu arkkitehti Viljo Revell (1919–1964).

-Hän ei tietävästi osallistunut suvun etua ajavaan suhurointiin kulisseyksissä, vaikka suku tietysti on toiminut kiinteistöbisneksessä samalla tavalla rahan kiilto silmissään kuin nämä Turunkin mahtisuvut, Aitoaho miettii.

Hitaasta kasvusta ollut myös hyötyä Vaasassa

Vaasan asukasmäärän kasvun hidastumisella on ollut Aitoahon mukaan myös positiivisia vaikutuksia.

-Paine monumentaalisten rakennusten purkamiseksi on ainakin toistaiseksi poistunut.

-Kokonaan toisenlainen tilanne on Seinäjoella, jossa kovasta vauhtihurmoksesta huolimatta palat eivät oikein loksahda kohdalleen.

-Valitettavasti myös näyttää siltä, kun kaupunki suunnitaa panoksensa jonkun Ideaparkin toteuttamiseen, samalla tuhotaan Seinäjoen ydinkeskustan menestymisen mahdollisuudet.

Aitoahon mielestä upeaa Aalto-keskusta lukuun ottamatta Vaasan naapurikaupunki on säilyttänyt, ehkä haluamattaan, maalaiskylämäiset kasvonsa.

Myös Vaasassa on tapahtunut samanlaista kehitystä. Kivihaka on saman kehityksen ilmentymä, Aitoaho huomauttaa.

-Se ei ole tuonut kaupunkiin uusia asiakkaita, mutta se on vienyt asiakkaita keskustan liikkeistä.

Kaavoitusmaksu hidastaa keskustan rakentamista

Työssään arkkitehtitoimiston osakkaana Aitoaho sanoo törmänneensä useamman kerran siihen, että rakentaja joutuu maksamaan kaupungille sievoisen summan oletusta hyödystä saadakseen edes rakennus-oikeuden.

-Tämä seikka on tullut monelle yrittäjälle suurena yllätyksenä. Esimerkiksi Tammipiikan kiinteistön korotusta suunnittelevan Samppa Lajusen yhtiö joutuu maksamaan kaupungille kaksi miljoonaa euroa kaavoitusmaksua.

Aitoahon mukaan kaavoitusmaksun perusteluja on vaikea ymmärtää tässä tilanteessa, kun Vaasan kaupungin kasvu on tyrehtymässä.

-Päinvastoin luulisi, että kaupunki tekisi kaikkensa kasvun käynnistämiseksi.

-Ymmärrän hyvin, että tällaisia lisäkustannuksia asetetaan silloin, kun asunnot ja liiketilat käyvät hyvin kaupaksi.

Aitoaho pelkää, että rakentamisen määrään suhteutettavat ylimääräiset maksut vaikuttavat siihen suuntaan, että rakennetaan vähemmän ja huonommin.

-Yleisesti nähdään, että kaupungin on huolehdittava kaupunkikuvan kehittämistä. Se ei kuitenkaan onnistu, jos se samalla kerää rakentajilta kohtuuttomia maksuja.

Onko Vaasa vanhoillinen?

Heikki Aitoahon mukaan hänen tuttavansa pitävät Vaasaa hienona kaupunkina.

-Mutta erityistä hinkua ei heillä ole kuitenkaan muuttaa tänne. Kaupunkia pidetään kulttuurisesti erilaisena verrattuna puhtaasti suomenkielisiin kaupunkeihin.

-Vähäistä muuttohalukkuutta myös perustellaan usein ruotsinkielisten asukkaiden suurella määrällä.

-Ehkä nämä puistokadut ja monet vanhoista arvorakennuksista vaikuttavat myös siihen suuntaan, että kaupunkia pidetään jollakin tavalla vanhoillisena.



Kiinteistöyhdistyksen tilaisuuksissa saamme tietoa muutoksista, joihin taloyhtiöiden on syytä varautua, sanovat Suomalaisen Naisklubin taloudenhoitaja Pirkko Koskiahde ja puheenjohtaja Seija Lähdemäki Asunto Oy Vaasan Liesitalon edustalla.

ERINOMAISTA VASTINETTA POHJANMAAN KIINTEISTÖYHDISTYKSEN JÄSENMAKSUILLE

Seija Lähdemäki ja Pirkko Koskiahde

Naisklubin Seija Lähdemäki ja Pirkko Koskiahde ovat tyytyväisiä

Juuri 100 vuotta täyttäneen Vaasan Suomalaisen Naisklubin voimakaksikko, puheenjohtaja **Seija Lähdemäki** ja taloudenhoitaja **Pirkko Koskiahde** ovat tyytyväisiä Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen palveluihin.

-Yhdistyksemme on ollut jäsenenä kiinteistöyhdistyksessä vuosikymmeniä, ja pitkän kokemuksemme perusteella uskallamme sanoa, että olemme saaneet maksetuille jäsenmaksuille täyden vastineen, Seija Lähdemäki ja Pirkko Koskiahde sanovat.

He kertovat osallistuvansa säännöllisesti ja innostuneesti kiinteistöyhdistyksen koulutustilaisuuksiin,

koska etenkin ajankohtaiset katsaukset ovat yleensä erinomaisia.

-Jäsenistön onneksi näitä kiinnostavia tilaisuuksia on järjestetty säännöllisesti Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen nykyisen toiminnanjohtajan Arto Saarikosken aikana.

-Nämä tilaisuudet ovat myös herättäneet oivalla tavalla taloyhtiöitä edustavat ihmiset ajattelemaan mm. vastuukysymyksiä, koska aina ei välttämättä tajuta sitä, mihin lähtee mukaan, kun tulee valituksi luottamustehdävään, Seija Lähdemäki sanoo.

Hänen mukaansa useinkaan ei tiedetä esimerkiksi sitä, mitkä ovat taloyhtiön hallituksen jäsenen vastuut.

Pirkko Koskiahde sanoo arvostavansa Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen koulutustilaisuuksia etenkin siksi, että tarjonta on koottu kattaviksi paketeiksi ja ainakin tähän asti aihepiirit ovat koskettaneet myös meidän toimintaamme.

-Aiheina ovat olleet mm. yleiset talousnäkökymät, verotus, vakuutukset, talousarvion laatiminen, korjaushankkeiden rahoitus ja taloyhtiöiden hallituksen jäsenten talouskurssi ja sähköautojen latauspistokkeet.

Koulutustilaisuudet ovat Seija Lähdemäen mielestä olleet siinä määrin hyödyllisiä, tarpeellisia ja monipuolisia, ettei varmasti kukaan ole lähtenyt niistä ”tyhjin käsin”.

-Saamme kiteytetysti tietoa myös siitä, mitä on tulossa esimerkiksi lainsäädännön alueella ja siitä minkälaisiin muutoksiin taloyhtiöiden on aiheutta varautua.

-Hienoa tässä alueellisen kiinteistöyhdistyksen jäsenyydessä on sekin, että kuulumme samalla myös valtakunnalliseen Kiinteistöliittoon, huomauttaa Pirkko Koskiahde.

-Puheenjohtajan kotiosoitteeseen saamme säännöllisesti myös Kiinteistölehdessä, ja saatavissa on myös hyväksi havaittuja lakimiespalveluja, ja mikä parasta: maksutta.

Naisklubin hallinnassa Vaasassa on kaksi kerrostalokiinteistöä, Asunto Oy Vaasan Liesitalo kaupungin ydinkeskustassa ja Asunto Oy Vaasan Pursi Palosaaren kaupunginosassa.

Yhteensä Naisklubi omistaa taloissa 45 asuntoa, ja tällä haavaa asunnoissa asuu yhteensä 52 henkilöä. Suurin osa asunnoista on vuokrattu ikääntyville naisille. Suurimmissa asunnoissa asuu myös aviopareja.

Seija Lähdemäen mukaan Naisklubin toiminnan lähtökohtana on sosiaalinen perusta.

-Olemme yleishyödyllinen yhdistys ja tarjoamalla asuntoja voimme helpottaa osaltamme vanhenevien ihmisten asumista. Eikä miehiäkään ole kokonaan unohdettu. -Ylipäänsä uskomme siihen, että asumispalveluja tarjoamalla kykenemme luomaan viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä asukkaiden elämään. Lisäksi henki on sellainen, että naapurit pitävät huolta toisistaan.

-Koska kyse on sosiaalisesta vanhustyöstä, pidämme myös huolta siitä, että vuokratasomme on normaalia hintatasoa alempi. Emme toisin sanoen kilpaile muiden vuokranantajien kanssa samoilla markkinoilla.

Vaasan Suomalainen Naisklubi rakennutti Liesitalon vuonna 1974. Huoneistoja talossa on 42. Näistä suurimman osan omistaa Naisklubi. Yksi asunnoista toimii Naisklubin kerhuhuoneena, ja rakennuksen liikesiiven omistaa nykyisin Vaasan seurakuntayhtymä. Siinä toimii nuorisotila Crossi.

Yhdentoista asunnon Pursi valmistui 1996 Pursimiehenkadulle. Se on kokonaan Naisklubin omistuksessa. Sillä on oma hallituksensa ja kaikki jäsenet ovat klubin jäseniä.

Naisklubin ensimmäinen oma talo oli Liesitalon vieressä oleva Talouskoulu. Tämä järeä kolmikerroksinen tiilitalo valmistui vuonna 1934. Samalla paikalla aloitti jo vuonna 1920 Naisklubin perustama Vaasan kotitalouskoulu.

Keskiasteen uudistuksen myötä sekä koulutus että talouskoulun rakennus siirtyivät Vaasan kaupungille 1980-luvun lopulla.

-Koko toiminnan tarkoituksena, moraalisenä velvollisuutena sekä periaatteellisenä lähtökohtana on kunnioittaa edellisten sukupolvien tekemää työtä ja pitää siitä hyvää huolta parhaan kykymme mukaan, Seija Lähdemäki muistuttaa.

Hänen mukaansa näillä eväillä töitä on myös tehty koko naisyhdistyksen satavuotisen historian ajan.

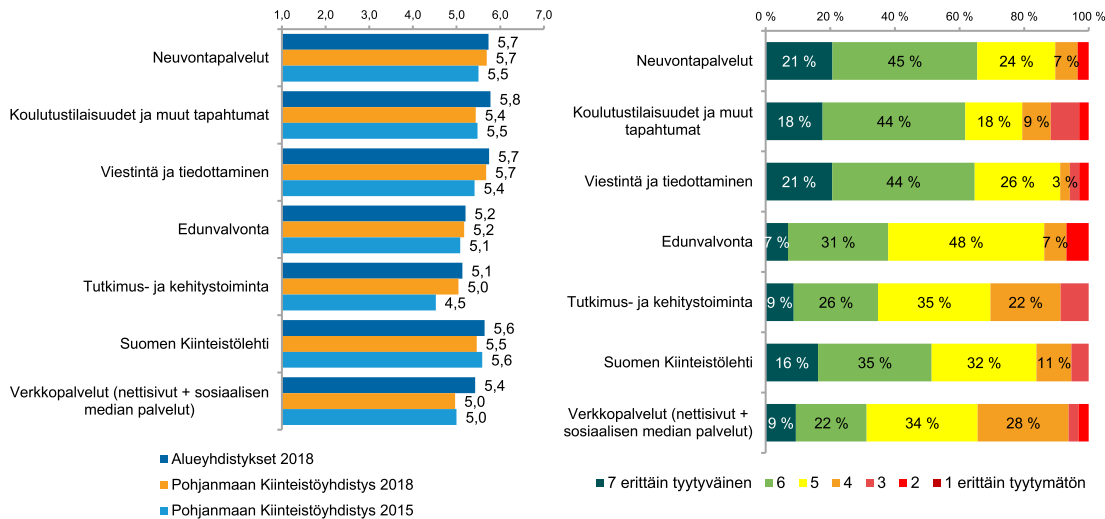
Tästä syystä pelkästään Liesitalossa on tehty tänäkin vuonna Pirkko Koskiahteen mukaan kolme eri remonttia.

-Tässä vaiheessa talosta löytyy vain muutamia asuntoja, joissa peruskorjausta ei ole vielä toteutettu. Putkistopuolella on tähän mennessä uusittu yksi linja.

Pirkko Koskiahde on ollut Naisklubin taloudenhoitaja vuodesta 1998 ja Seija Lähdemäki puheenjohtaja vuodesta 2004.

KIINTEISTÖYHDISTYKSEN LINJA SAA VAHVAA TUKEA TUOREESTA JÄSENTUTKIMUKSESTA

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen lakineuvonta on yhä jäsenten tärkeimpänä pitämä palveluja ja edunvalvonta ovat jäsentutkimuksen mukaan vahvaa valtakunnallista tasoa.

Alkusyksystä 2018 julkistettu Kiinteistöliiton ja sen alueellisten jäsenyhdistysten mittava jäsenyytysstudiotutkimus vahvistaa osaltaan mielikuvaa Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen - Österbottens Fastighetsföreningen tarjoamien palvelujen laadusta.

Puheenjohtaja **Jukka Kalliolan** mukaan tutkimusraportti on koko kiinteistöyhdistyksen hallitukselle äärettömän hieno paperi.

-Se kertoo kiistatta siitä, että yhdistyksen sisäinen toiminta on ollut laadukasta ja siihen nojaava ulkoinen palvelutuotanto linjakasta.

-Erityinen kiitos tästä kuuluu luonnollisesti toiminnanjohtaja **Arto Saarikoskelle**, joka on kantanut yksin päävastuun käytännön jäsenpalveluista.

Kun tutkimuksessa vastaajilta kysyttiin Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen tärkeimpiä/ hyödyllisimpiä jäsenpalveluita, peräti kaksi kolmasosaa (68%) nimesi koulutustilaisuudet ykköseksi.

Koko maassa koulutustilaisuuksien arvostus oli hiivenen alhaisempi, 65 prosenttia.

Myös neuvontapalveluita arvostetaan. Pohjalaisista vastaajista neuvontapalveluita piti hyödyllisinä ja tärkeinä 65 prosenttia. Kannatus oli kaikkii alueyhdistyksiin nähden samalla tasolla.

Mutta kun kysyttiin neuvojen ongelmanratkaisukykyä, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys sai paremmat pisteet kuin kaikki muut alueyhdistykset keskimäärin.

Kalliolan mukaan tämä on suorituksena upea.

-Pitää muistaa, että meidän yhdistyksemme toiminnanjohtajan, kauppatieteen maisteri Arto Saarikosken vastapelurina vertailussa ovat mm. suurten yhdistysten juristit ja insinöörit.

Hyvä kannatus on myös Suomen Kiinteistölehdellä. Pohjalaisista puolet (49%) asetti sen sijalle kolme hyödyllisimpien palvelujen listalla.

Kun tutkimuksessa vastaajilta kysyttiin sitä, onko kiinteistöyhdistyksen jäsenmaksu edullinen tai korkea suhteessa palveluihin, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsenet olivat jonkin verran tyytyväisempiä kuin maan kaikkien kiinteistöyhdistysten jäsenet.

Pohjalaisista 78 prosenttia piti jäsenmaksua neutraalina tai edullisena suhteessa palveluihin, kun kaikissa alueyhdistyksissä kannatus jäi 76 prosenttiin.

-Raportti osoittaa myös sen, että jäsenpalvelumme ovat hyvällä tasolla ja joiltakin osin ne ovat jopa parantuneet vuodesta 2015, jolloin edellinen jäsenyytys tutkimus julkistettiin, Kalliola huomauttaa.

Hänen mukaansa tutkimus käydään yhdistyksen hallituksessa huolellisesti läpi, koska sitä on pidettävä kiinteistöalaan liittyvänä syvällisenä mittauksena. Tutkimus antaa myös suuntaviivat toiminnalle tulevaisuudessa.

Uskoa menestymisen mahdollisuuksiin lisää Kalliolan mukaan osaltaan myös se, että Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykseen palkataan Saarikosken avuksi toinen henkilö vuoden 2019 aikana.

-Toisaalta tässäkin yhteydessä on syytä muistuttaa siitä, että nykypäivän kiinteistötoimiala on takavuosista poiketen vaativa laji.

-Lainsäädäntö ohjaa toimintaa ja sen vuoksi toimintakenttä on järjestelmällistä ja tarkasti valvottua ja säädeltyä. Haasteita toisin sanoen riittää jatkossakin.

Kiinteistöyhdistyksestä myös työnantajapalvelut

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys on myös valtakunnallisen Kiinteistötyönantajat ry:n edustaja Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan maakunnissa.

-Autamme tulkitsemaan ja soveltamaan kiinteistöalan työehtosopimuksia sekä niihin liittyviä kysymyksiä, sanoo toiminnanjohtaja Arto Saarikoski.

Kiinteistöala työllistää Suomessa arviolta 115 000 henkilöä, ja näistä yli 90 000 henkilöä ovat yksityisten yritysten palveluksessa.

Saarikosken mukaan Kiinteistöliittoon kuului esimerkiksi vuonna 2016 arviolta 800 sellaista asunto- ja kiinteistöyhtiötä, joissa oli todennäköisesti palkattuja talonmiehiä tai kiinteistöhoitajia.



Kiinteistöyhdistysten tarjoamien palveluiden tärkeyttä arvioidaan eri puolilla maata eri tavoin. Koulutustilaisuuksia ja edunvalvontaa pidetään Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen alueella tärkeimpinä kuin muualla maassa.

Vielä 1970-luvulla talomiesten ammattikunta oli laaja, mutta sittemmin talotekniikan kehittyessä sekä automaation ja kaukolämmön yleistyttyä erityiset kiinteistöhuoltoyhtiöt ovat vallanneet alaa etenkin uusissa asuinkiinteistöissä.

Pää- ja osa-aikaisia talonmiehiä on vielä etenkin vanhemmissa taloyhtiöissä, joskin joihinkin taloyhtiöihin heitä on palkattu uudelleen.

Myös Kiinteistöliiton vuonna 2015 tekemät taloyhtiökyselyt osoittavat Saarikosken mukaan sen, ettei noin kymmenen prosenttia taloyhtiöistä käyttänyt kiinteistöhoitajia ja siivouksessa huoltoyhtiötä.

Kiinteistötyönantajat ry on julkistanut tavoitteensa alkavalle hallituskaudelle 2019 – 2023. Se korostaa kiinteistöpalvelualan ammattitaitoisen työvoiman merkitystä rakennetun ympäristön hiilijalanjäljen pienentämisessä ja siten ilmastomuutoksen hidastamisessa.

Vaasan kiinteistöyhdistyksen jäsenille 20%:n alennus sähköstä

Sopimus Vaasan Sähkön kanssa kattaa 600 kerros- ja rivitaloa

VAASA

Seppo Nummi

Vaasan kiinteistöyhdistys allekirjoittaa tänään uuden sähkön toimitussopimuksen Vaasan Sähkön kanssa.

— Muitakin vaihtoehtoja kartoitettiin. Päädyimme silti oman kaupungin yhtiöön ja pitkäaikaiseen yhteistyökumppaniin, koska luvassa olevat markkakilähtäiset edut ovat tuntuvin, sanoo kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski.

Hänen mukaansa sähkön hinta jäs sopimuksen ansiosta noin 20 prosenttia Vaasan Sähkön normaalin listahinnan alapuolelle.

— Jatkossa sopimuksen arvo vain kasvaa, koska Vaasan Sähköstä kerrotaan meille neuvotteluissa, että yhtiö suunnittelee sähkönsä myymälhinnan nostamista 10 prosentilla ensi vuoden alussa, Saarikoski totesi tilaisuudessa.

Vaasan kiinteistöyhdistyksen kuuluu tällä hetkellä 600 kerros- ja rivitaloyhtiötä eli arviolta puolet kaikista kiinteistöosakeyhtiöistä.

Yhdistykseen kuuluvissa taloyhtiöissä asuu kymmeniä tuhansia vaasalaisia.

Saarikosken mukaan edulliseen, vuoden mittaiseen sopimukseen on vaikuttanut neuvotteluissa eniten kiinteistöyhdistyksen suurus.

— Olemme toisin sanoen vailla markkinoilla kytävissä kauppaneuvotteluissa selvästi paremmassa asemassa kuin yksittäinen asunto- tai kiinteistö-



Toiminnanjohtaja Arto Saarikosken mukaan kiinteistöyhdistyksen ja Vaasan Sähkön välinen sopimus vaikuttaa mm. kerrostalojen rappukäytävien valaistuksen hintaan.

Ei vaikutusta asukkaiden sähkölaskuun

Kiinteistöyhdistyksen ja Vaasan Sähkön sopimus koskee nimenomaan kiinteistö-

hon kuuluvat mm. koneellinen ilmanvaihto, hissit ja valaistus.

— Sopimus ei sen sijaan kata asukkaiden henkilökohtaisia sähkölaskua, Saarikoski mui-

Hänen mukaansa taloyhtiön saama hyöty koituu kuitenkin viime kädessä juuri asukkaiden hyödyksi mahdollisesti pienempinä vastikkeina tai jopa alennuksina vuokrissa.

Viime kädessä jokaisen taloyhtiön sopimuksella saama hyöty riippuu kiinteistö-

Sähköhintojen vapautuminen hyödytti myös vaasalaisia taloyhtiöitä. Pohjalainen uutisoi lokakuussa 2004 näyttävästi, kun Vaasan Kiinteistöyhdistys sai neuvoteltua Vaasan Sähköltä 20 prosentin alennuksen kiinteistö-



Kaupungin omistuksessa 99-prosenttisesti oleva Vaasan Sähkö on yksi valtakunnan edullisimmista sähköyhtiöistä. Menestyksen takana on oman tuotannon lisäksi osuudet valtakunnallisissa tuotantoyhtiöissä.



Pitkäaikainen yhteistyö on osaltaan vaikuttanut siihen, että sähkön hinta on nyt edullista, Hannu Linna huomauttaa.

VAASAN SÄHKÖ JA VAASAN VESI TYTYVÄISIÄ KIINTEISTÖYHDISTYKSEN KUMPPANEITA

Hannu Linna

Vuorovaikutus ollut eduksi molemmille, Hannu Linna ja Pertti Reinikainen sanovat

Vaasan Kiinteistöyhdistys, nykyinen Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys, arvosteli kärkein äänenpainoin vielä 2000-luvun vaihteessa kaupungin korkeaa sähkön ja veden hintaa.

Kuluneiden vuosien aikana vuorovaikutussuhde on vahvistunut, ja molempien kaupungin omistamien yritysten, Vaasan Sähkön ja Vaasan Veden johdossa on sittemmin opittu kuuntelemaan herkällä korvalla myös asiakkaiden, Vaasan ja Mustasaaren asukkaiden, mielipidettä.

Sähkömarkkinoiden vapautumisen myötä myös Vaasan alueen asukkaat ovat sittemmin päässet hyötymään halventuneesta sähkön hinnasta, vaikka yhtiön osingot kaupungille ovat olleet kasvussa.

Myös Vaasan Veden kohdalla hintapaineita on kasvattanut takavuosina yhtiölle määrätty tuloutuspakko kaupungin kassaan.

Seitsemäntoista vuotta Vaasan Sähkön toimitusjohtajana työskennellyt **Hannu Linna** kiittelee toimivaa yhteistyösuhdetta kiinteistöyhdistyksen suuntaan. Myös kymmenen vuotta Vaasan Veden johdossa olleella **Pertti Reinikaisella** on vain hyviä kokemuksia yhteistyöstä.



Pertti Reinikaisen mukaan Vaasan Vesi on tottunut kertomaan etukäteen mm. hinnoittelumuutoksistaan kiinteistöilloissa.

Pertti Reinikainen

-Heti 2000-luvun alussa sovimme kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja **Arto Saarikosken** kanssa yhteistyön periaatteet, ja siltä pohjalta toiminta jatkuu edelleen, sanoo vuoden 2018 syyskuussa toimitusjohtajan tehtävästä eläkkeelle jäänyt Hannu Linna.

Hän jatkaa sähköyhtiön palveluksessa. Yhtenä tehtävänä on hakea ratkaisua kysymykseen, miten hiili olisi korvattavissa vähemmän saastuttavilla polttoaineilla Vaskiluodon voimalaitoksella.

Vaasan Sähkön ja kiinteistöyhdistyksen pitkäjänteisen yhteistoiminnan ansiosta kaupunki ja sen asukkaat ovat Linnan mukaan saaneet nauttia edullisesta sähköstä ja kaukolämmöstä.

-On syytä muistaa, että pelkästään kiinteistöyhdistyksen jäsentaloissa asuu noin 20 000 vaasalaista.

-Myös elinkeinoelämän näkökulmasta vaasalainen energia on kilpailukykyistä muuhun maahan nähden, ja siksi yrityksemme ovat saaneet selvää kilpailuetua, Linna huomauttaa.

Hänen mukaansa etenkin kiinteistöillat, joissa Vaasan Sähkön edustajille on annettu puheenvuoro, ovat olleet hyödyllisiä.

-Itse asiassa on vaikea löytää näitä tilaisuuksia kustannustehokkaampaa tapaa antaa yhtiön asiakkaille ajankohtaista tietoa esimerkiksi edessä olevista muutoksista, Linna toteaa.

Hänen mielestään vaasalaisten ja mustasaarelaisten korkea sitoutumisaste oman paikkakunnan yhtiöön on vaikuttanut osaltaan myös siihen, etteivät ulkopuoliset sähköyhtiöt ole juuri saaneet jalansijaa alueelta.

Vaasan Vesi kertoo muutoksista etukäteen kiinteistöilloissa

Vaasan Veden toimitusjohtajan paikalta eläkkeelle vuonna 2015 jäänyt **Pertti Reinikainen** myöntää, että keskinäinen luottamus ja molempia osapuolia hyödyttävä vuorovaikutus kiinteistöyhdistyksen kanssa on synnytetty vuosien aikana.



Vuonna 1915 rakennettu Vaasan vesitorni on Suomen vanhin toiminnassa oleva vesitorni.

-Ja siltä samalta pohjalta yhteistoiminta näyttää jatkuvan myös seuraajani **Irma Hyryn** aikakaudella, Reinikainen toteaa.

-Kiinteistöilloissa olemme selvittäneet mm. edessä olevia tariffimuutoksia ja niiden syitä. Lisäksi olemme käyneet ennakkoon läpi kaikki investointisuunnitelmamme ja sen, mitä muutoksia ne mahdollisesti aiheuttavat kaupungin asukkaille.

Myös kaupungin omistuksessa olevan Vaasan Veden vuosittainen tuloutus kaupungin kassaan on Reinikaisen mukaan kiinnostanut vuodesta toiseen vaasalaisia.

-Eihän se ole mikään salaisuus, että yhtiö on maksanut toimintansa tuloksesta yli 50 miljoonaa euroa kaupungin pohjattomaan kassaan viimeksi kuluneen 30-vuotiskauden aikana.

-Määrä on kutakuinkin yhtiön putkiverkoston korjausvelan suuruinen. Toisin sanoen noilla rahoilla olisi voitu kunnostaa ikääntyneitä putkiverkkoja.

-Ja parhaassa tapauksessa olisi myös välttytty vuoden 2018 alkusyksyn jätevesiputken hajoamiselta, Reinikainen huomauttaa.

Asukasta kohti laskettu vedenkulutus on ollut 1990-luvulle tultaessa selvästi alle 200 litraa henkilöä kohti vuorokaudessa, kun esimerkiksi 1970-luvulla kulutus oli vielä selvästi 200 litran yläpuolella.

Reinikaisen mukaan huoneistokohtainen veden kulutuksen mittaus on pudottanut kulutuksen Vaasassa parhaimmillaan 130 litran alapuolelle asukasta kohti vuorokaudessa.

-Kun teollisuuden, yritysten ja julkisen sektorin kulutus vähennetään koko kulutuksesta, vaasalaiset käyttävät vettä keskimäärin 140 litraa vuorokaudessa, Reinikainen sanoo.

Hänen mukaansa esimerkiksi Helsingissä kulutus asukasta kohti on suurin piirtein samaa luokkaa, noin 137 litraa.



Vaasalaisten asukas- ja kyläyhdistysten edusmies Peter Remahl on huolissaan siitä, että asumisen kustannukset ovat Vaasassa selvässä nousussa.

KIINTEISTÖYHDISTYKSELLÄ JA ASUKASYHDISTYKSILLÄ SAMA PÄÄMÄÄRÄ

Peter Remahl

Vaasan kaupungin asukasyhdistysten neuvottelukuntaa johtava, Purolan kyläyhdistyksen puheenjohtaja **Peter Remahl** sanoo, että Vaasassa toimiva Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys on hyvä yhteistyökumppani.

-Kiinteistöyhdistys on kerrostaloasukkaiden edunvalvoja ja me edustamme taas omakotitalojen asukkaita. Tavoitteena molemmilla on edullinen asuminen sekä asukkaiden hyvinvointi.

Remahlin mukaan monissa asioissa näkemyksemme ovat samansuuntaisia.

-Kun kiinteistöyhdistyksen kokoaikainen toiminnanjohtaja pohtii ja hakee parannusehdotuksia, me olemme sitten monessa tapauksessa asettuneet samalla kannalle.

Remahl istuu kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan **Arto Saarikosken** kanssa samassa Vaasan Veden yhteistyöfoorumissa.

Sielläkin kyllä kuullaan näkemyksiämme, mutta kokonaan toinen asia on se, missä määrin keskusteluilla on vaikutusta lopullisiin päätöksiin, Remahl sanoo.

Saarikoski on foorumin puheenjohtaja.

– Haluamme molemmat esimerkiksi pitää vesi- ja jätevesimaksut sekä energian hinnan ja jätemaksut siedettävällä tasolla, Remahl muistuttaa.

-Valitettavasti asumisen kustannukset ovat Vaasassa pelkästään vuoden aikana nousseet kymmenisen pro-

senttia, kun lasketaan yhteen sähkön ja vesimaksujen korotukset, uusi hulevesimaksu sekä jätteenkäsittelyn kallistuminen.

Tällä haavaa Vaasassa on asukasyhdistyksiä, kyläyhdistyksiä, kotiseutuyhdistyksiä, pienkiinteistöyhdistyksiä, omakotiyhdistyksiä, kaupunginosayhdistyksiä ja kaupunginosaseuroja on yhteensä 38

Näiden alueilla Vaasassa ja Vähässäkyrössä asuu arvioiden mukaan yli 20 000 vaasalaista.

Vaasassa lähes 40 asukasyhdistystä

Vaasan kaupungin alueella on tällä haavaa toiminnassa lähes 40 asukasyhdistystä. Suurin on Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys, johon kuuluu taloyhtiöissä asuu yli 20 000 henkilöä.

Pienyhdistykset aakkosjärjestyksessä:

Aaltopuiston asukasyhdistys ry,

Gerby-Västervik kotiseutuyhdistys ry,

Haapaniemen pienkiinteistöyhdistys ry,

Haarajoen jakokunnat/ kyläyhdistys,

Hietalahden pienkiinteistöyhdistys ry,

Hiiripellon kyläyhdistys ry,

Huutoniemen omakotiyhdistys ry,

Höstves Byagårdsförening rf,

Isolahti-seura ry,

Jukolan rakentajat – Jukolas Byggare ry,

Järvenkylän kyläyhdistys,

Kantakaupungin asukasyhdistys ry,

Korkeamäen asukasyhdistys,

Kronvik byaförening rf,

Marikaarto-seura,

Metsäkallio-seura,

Ojaniemen kyläyhdistys ry,

Palosaaren asukasyhdistys ry

Pappilanmäen omakotiyhdistys,

Perkiön jakokunta,

Pienkiinteistöyhdistys Teeri-kiila ry,

Pohjois-Ristinummen pienkiinteistöyhdistys,

Purolan kyläyhdistys ry,

Runsor byagårdsförening rf,

Saarenpään kyläyhdistys ry,

Selkämäen kyläyhdistys ry,

Sundom bygdeförening rf,

Suvilahtiseura ry,

Tervajoen kyläyhdistys,

Vaasan Bölen asukasyhdistys ry,

Vaasan Melaniemi-yhdistys ry,

Vaasan pohjoinen kaupunginosayhdistys,

Wanhan Sataman asukasyhdistys,

Vanhan Vaasan yhdistys ry,

Viikingan kyläyhdistys ry,

Vähänkyrön Järvenkylän kyläyhdistys ry,

Vähänkyrön kirkonkylän kyläyhdistys ry.



Jos korot nousevat, sijoitusasunnon tuotto jää silloin vuokratulon varaan, eikä kuuden prosentin tuottotasoa silloin välttämättä saavuteta, muistuttaa professori Timo Rothovius.

OMAN ASUNNON OSTAMINEN VAURASTUTTANUT SUOMALAISIA

Timo Rothovius

Yhteiskunta kannustaa edelleen hankintaa veroeduilla, muistuttaa professori ja Osakesäästäjien keskusliiton puheenjohtaja Timo Rothovius

Asunto-osakkeesta ja omakotitalosta koituu omistajalleen ja asujalleen taloudellista etua hyvissä olosuhteissa samalla tavalla kuin vaikkapa sijoituksesta pörssiosakkeisiin.

Tätä mieltä on Vaasan yliopiston rahoituksen ja laskentatoimen professori **Timo Rothovius**, joka on myös osakesäästäjien valtakunnallisen keskusliiton pitkäaikainen puheenjohtaja.

Hänen mukaansa asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ovat toisenluonteisia sijoituksia kuin vaikkapa rahojen pistäminen pörssiosakkeisiin.

-Joka tapauksessa sijoittaminen omaan asuntoon on vaurastuttanut suomalaisia, professori sanoo.

Osuva nimitys: kansan osake

Pörssisäätiön arvion mukaan Suomessa on yli 800 000 osakesijoittajaa, ja Kiinteistöliiton laskelmien mukaan asunto-osakeyhtiöitä on kaikkiaan noin 88 000 ja niissä on yhteensä noin 1,5 miljoonaa asuntoa.

Asukkaiden kokonaismäärä asunto-osakeyhtiötaloissa nousee 2,6 miljoonan tuntumaan.

Hetken mietittyään Rothovius on valmis toteamaan, että asunto-osaketta voi hyvällä syyllä nimittää varsinaiseksi kansan osakkeeksi.

-Totta kai asunto-osakkeetkin ovat omistamista, ja tietysti on myönteistä, että kansa on pistänyt rahansa kiinni omaan asuntoon.

-Tästä jos mistä osakesäästäminen lähtee liikkeelle.

Professorin mukaan pitää myös muistaa se, että on paljon sellaisia ihmisiä, jotka eivät olisi saaneet mitään säästöön ilman asunnon ostoa.

Asunto-osakkeiden määrä Suomessa on Rothoviuksen mukaan maailman mitassa aivan huipputasoa. Esimerkiksi Ruotsissa ja Saksassa omistusasuntoja on selvästi vähemmän.

-Hyvä asia on sekin, että yhteiskunta jopa kannustaa oman asunnon hankintaan lupaamalla verovähennys-oikeuksia.

-Meillä on toisin sanoen lähdetty siitä, että valtion kokonaisuuden kannalta on hyvä asia, jos ja kun kansalaiset omistavat oman asuntonsa.

Arvioiden mukaan suomalaisista asuu tällä haavaa noin 70 prosenttia omassa asunnossaan, kun vielä 1950-luvulla prosenttiluku oli 30.

Asunnon arvonnousu ei enää automaattista

Menneinä vuosikymmeninä odotettavissa oleva arvonnousu oli yksi asunnon ostamisen lisäilyllykkeistä, toki alueesta riippuen.

Rothoviuksen mukaan tosiasiaan oli se, että asuntojen hinnat nousivat tasaisesti vuosikymmeniä eri puolilla Suomea ja edelleenkin nousu jatkuu varsin laajasti.

-Sen sijaan tämä positiivinen kehitys ei koske syrjäkyliä ja muita taantuvia, muuttotappiovoittoisia paikkakuntia.

-Ylipäänsä voi todeta, että säästämällä omaan asuntoonsa suomalaisten taloudellinen asema on vahvistunut selvästi.

-Eikä sekään ole pelkästään huulenheittoa, kun sanotaan ihmisen onnistuneen elämässään, jos ja kun on saanut asuntonsa maksettua.

-Eikä saa unohtaa sitä, että menneinä vuosikymmeninä asuntolainan saanti oli vaikeaa, lainan takaisinmaksuaika lyhyt ja korotkin olivat korkeita verrattuna nykykäytäntöihin.

Etua tuli lähinnä siitä, että inflaatio lyhensi osaltaan lainaa, professori sanoo.

Myös kansantaloudellista merkitystä

Jos suomalaiset eivät olisi sitoneet varojaan takavuosi-na oman asunnon maksamiseen, vaan esimerkiksi ulkomaanmatkoihin, kansantalouden näkökulmasta se olisi ollut Rothoviuksen mukaan vääränlaista kuluttamista.

-Mutta jos kansalaiset olisivat ostaneet asuntojen sijasta vaikkapa pörssiosakkeita, sekään ei olisi ollut huonompi vaihtoehto.

-Yhteenvedona uskaltaisinkin väittää, että asuntosäästämällä on ja on ollut kansantalouteen joka tapauksessa myönteisiä vaikutuksia.

Varsinaiset sijoitusasunnot ovat Rothoviuksen mukaan viime vuosina kasvattaneet suosiotaan ja tätä vaihtoehtoa on suomalaisille myös kovasti markkinoitu.

Pellervon taloustutkimuksen selvityksen mukaan Vaasassa ja Kokkolassa sijoitusasunnoista saatava tuotto, lähes yhdeksän prosenttia, on valtakunnallista huippua. Rothoviuksen mielestä sijoitusasunnot yhdessä pörssiosakkeiden kanssa muodostavat yhdessä hajautetun paketin, joka täyttää sijoittamisen perusedellytyksen eli monipuolisen osakesalkun vaatimuksen.

-Näkymät eivät sijoitusasuntojenkaan kohdalla ole kuitenkaan hirveän ruusuiset, koska korot lähtevät ennen pitkää nousuun.

-Se taas on myrkkyä niin asuntomarkkinoille kuin asunto-osakkeille. Uskon silti, ettei korkojen nousu ole nopeaa, pikemminkin maltillista.

Professorin mielestä on hyvä pitää mielessä se, että lähes kaikki valtiot ovat niin velkaantuneita, ettei keskuspankeilla ole rohkeutta lähteä korottamaan korkoja nopeasti.

-Kun valtioilla ei ole nykyoloissa kykyä maksaa lainojaan saati nykyistä korkeampia lainanhoitokuluja, itse en juurikaan pelkää nopeita korkomuutoksia.



Arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema Asunto Oy Vaasanpuistikko 6 on yksi Vaasan vanhimmista aravakerrostaloista. Se on rakennettu vuonna 1955.

Professori suosii osakkeita sijoitusasuntojen sijasta

Osakesäästämistä pitkään harrastanut ja omassa asunnossaan asuva osakesäästäjien nokkamies, professori Timo Rothovius ei itse ole innostunut sijoitusasunnosta. -Koska kiinteistöissä on aina omat vaivansa; on etsittävä vuokralaiset, huolehdittava remonteista ja vaikkapa jääkaapin korjaamisesta. Siksi olen päätenyt muihin osakkeisiin.

-Olen sijoittanut rahojani mm. listautumattomien yritysten osakkeisiin, vaikka hyvin tiedän, että niissä riskit ovat moninkertaisia verrattuna pörssissä oleviin yrityksiin.

-Iso osa niistä menee konkurssiin, eikä sijoitettuja varoja ole mahdollista saada takaisin. Lisäksi rahat ovat näissä yrityksissä kiinni pitkään, ja riskit huomattavan suuria.

-Toisaalta onnistuessaan tällainen listautumaton yritys voi antaa osakkailleen mahtavia tuottoja.

Notkahduksiin varauduttava

Vuosina 2008-2017 pörssiosakkeiden keskimääräinen vuosituotto oli yli kuusi prosenttia ja viimeisten viiden vuoden aikana yli 12 prosenttia vuodessa.

-Pitkällä aikavälillä osakkeiden arvot jatkavat nousuaan, mutta aika ajoin kurssit notkahtavat jatkaakseen taasen jälkeen nousuaan.

Osakekurssit ovat Rothoviuksen mukaan olleet pitkään nousussa, joten ihan luonnon lain mukaisesti jossakin vaiheessa ne kääntyvät laskusuuntaan.

-Romahduksen voi aiheuttaa vaikkapa Yhdysvaltain presidentti tekemällä talouselämää koskevia typeryyksiä tai jos Kiinassa tapahtuu suuria muutoksia.

-Myös asuntojen hinnat voivat romahtaa, kuten 1990-luku osoitti. Tuolloin hinnat putosivat noin 30 prosenttia, vaikka yleisesti meillä on ajateltu, että asuntosijoitus on varma.

Asuntomarkkinoiden tilannetta on Rothoviuksen mukaan viime vuodet hankaloittanut etenkin se, etteivät ihmiset halua muuttaa vanhoihin taloihin ja asuntoihin. Tästä syystä ne kärsivät hinnassa.

-Voi myös käydä niin, että vakuudet loppuvat vaikkapa remonttilainaa haettaessa. Näin voi käydä etenkin muuttotappioalueella, koska myös pankin riskit ovat tuolloin suuret.



Vaasa on ennusteen mukaan toiseksi paras kaupunki sijoitusasuntojen tuottovertailussa lähivuosina heti Kokkolan jälkeen. Kuva Vaasan Kaupapuistikolta.

KOKKOLA JA VAASA TUOTTOVERTAILUN KÄRKIKAKSIKKO

Pellervon taloustutkimuksen PTT:n Suomen Vuokranantajien toimeksiannosta tekemä asutosijoittamisen tuottoennuste vuosille 2017-2021 osoittaa, että Kokkola ja Vaasa ovat Suomen kärkikaupungit.

Kun koko maassa yksiöiden keskimääräisen kokonaistuoton odotetaan olevan tarkastelujaksolla hieman alle seitsemän prosenttia, Kokkolassa päästään runsaaseen yhdeksään prosenttiin ja Vaasassa lähes yhdeksään prosenttiin.

Kaksioiden kohdalla Kokkolassa vuosien 2017-2021 keskimääräinen kokonaistuotto on ennusteen mukaan noin kahdeksan prosenttia ja Vaasassa hieman alle seitsemän prosenttia.

Molempien huoneistotyyppien kohdalla Helsinki on kolmantena; yksiöiden kohdalla tuottoa kertyy ennusteen valossa hieman yli kahdeksan prosenttia ja kaksioissa noin 6,5 prosenttia.

Aivan Helsingin tuntumassa on Seinäjoki, jonka kaksioiden kohdalla tuottoa kertyisi ennusteen mukaan vajaat 6,5 prosenttia.

Seinäjoki sijalla 14

Yksiöiden tuottovertailussa Seinäjoki olisi sen sijaan vasta sijalla 14. Tuotoksi on laskettu ennusteessa hieman yli seitsemän prosenttia.

Todettakoon, että Helsingin pörssin kokonaistuotto kymmenvuotiskaudelta 2008-2017 on ollut 6,2 prosenttia vuodessa. Joskin 2010-luvun puolivälin jälkeen vuosituotot ovat nousseet 16 prosentin tasolle.

PTT:n ennusteen perusteluissa todetaan, että Vaasassa vuokratuotto sekä arvonnousu ovat parhaassa ryhmässä. Myös asuntokuntien määrän ja tulojen kehitys ovat hyvää tasoa.

Ennusteessa muistutetaan myös siitä, että kaupungissa on opiskelijoita suhteellisen paljon, ja tulotaso on pysynyt vakaana vuodesta toiseen.

Lisäksi todetaan, että neliöhinnat ovat olleet melko tasaisessa nousussa 2010-luvulla kaikissa asuntotyypeissä.

Arvion mukaan Vaasa on tasaisen hyvä sijoituskohde kaikilla mittareilla katsottuna.

Ennusteen mukaan hintojen vaihtelu Kokkolassa on selvästi tarkastelualueiden suurin. Tämä seikka voi lisätä kokonaisriskiä.

Kuitenkin asuntojen hintojen, mutta myös vuokratuoton odotetaan kasvavan tarkastelujaksolla voimakkaasti. Ennusteen epävarmuutta lisää hintojen vaihtelu.

Asuntosijoittamisen tuotto-odotuksia Kokkolassa parantaa sen sijaan se, että asumismenojen osuus kaupunkilaisten menoista on suhteellisen matala.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat vahvistumassa

PTT odottaa aikavälillä 2017-2021 vanhojen kerrostaloasuntojen nimellisten hintojen nousua. Keskimääräisen tuoton tutkimuslaitos arvelee olevan keskimäärin 2,4 prosenttia vuodessa.

Hoitokulujen vuosittaiseksi nousuksi PTT arvioi 4,5 prosenttia. Lisäksi keskikoron se uskoo kipuavan lähelle kahta prosenttia vuoteen 2021 mennessä.

Lisäksi tutkimuslaitoksen ennusteessa muistutetaan siitä, että tarjonnan lisääntyminen rakentamisesta johtuen ja asuntokaupan kiihtyminen voivat vähentää vuokrien nousupainetta.

On myös mahdollista, että omistusasuntojen kysynnän kasvaessa ja/tai käyttöasteen laskiessa vuokrien nousu jää ennustettua pienemmäksi vuoteen 2021 mennessä, PTT huomauttaa.

Uusia asuntoja ennätystahtiin

Asuntorakentamisen kasvuvauhti oli vuonna 2017 voimakasta, ja kappalemääräiset aloitukset olivat ennätystasoa.

Pellervon taloustutkimus PTT arvelee vuoden 2018 asuntomarkkinaennusteessaan asuntojen aloitusten pysyvän edelleen korkealla tasolla, vaikkakin aloitusten odotetaan kääntyvän lievästi laskusuuntaan.

Rakennusteollisuus ry puolestaan arvioi, että vuoden 2018 aikana käynnistyy noin 40 000 asunnon rakennustyöt, kun edellisenä vuonna aloitettiin 43 000 asunnon rakentaminen.

Merkille pantavaa on myös se, että kymmenessä vuodessa uusien kerrostaloasuntojen keskimääräinen koko on pienentynyt selvästi. Kun 10 vuotta sitten keskikoko oli 62 neliötä, nyt se on 45 neliötä.

Myös omakotirakentamisen PTT ennustaa säilyvän vahvana. Vuoden 2017 lopulla myönnettyjen rakennuslupien määrä on edelleen korkealla tasolla. Tämä ennako

tutkimuslaitoksen mukaan sitä, että omakotitalojen rakentaminen jatkuu vahvana myös seuraavina vuosina.

Hintojen nousuvauhti kiihtyy

Suotuisasta taloustilanteesta ja kysynnän kasvusta johtuen PTT ennustaa asuntojen hintojen nousun kiihtyvän vuoden 2018 aikana.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen odotetaan vahvistuvan vuoden aikana noin 2,2 prosenttia.

Tutkimuslaitos muistuttaa siitä, että matala korkotaso sekä työllisyyden kasvu näkyvät kuluttajien luottamuksen kasvuna ja nämä yhdessä tukevat asuntojen hintojen nousua.

Hintojen nousuvauhtia hillitsee ennusteen mukaan erityisesti asuntotarjonnan kasvu, koska voimakas rakentaminen jatkuu edelleen.



Vuokrattujen yksiöiden keskimääräinen kokonaistuotto nousee ennusteen mukaan korkeimmaksi Kokkolassa. Kuvassa Asunto Oy Skräddaregatan 12 Kokkolan Vaatturinkadulla.

KANSAN OSAKKEEN JUURET 1800-LUVUN KAUPUNKILAISTUMISEN KOVASSA KASVUSSA



Historiallisesta romaanistaan Välskärin kertomuksia tunnetuksi tullut Zacharias Topelius oli 1800-luvun puolivälin maineikas kirjailija, yliopiston rehtori, lehtimies, mutta myös asuntoasioista kiinnostunut yhteiskunta-vaikuttaja.

Hän patisti Helsingfors Tidningar -lehdessä jo vuonna 1858 talonmistajia rakentamaan kaupungin keskustaan yksikerroksisten puutalojen sijaan entistä suurempia asuintaloja.

Säätyläisillä toki oli jo tuolloin omat empiretyyliset asuintalonsa, mutta muut kansankerrokset asuivat vaatimattomissa puutaloissa ja köyhimmät hökkeleissä, mökkeissä ja piharakennuksissa.

Useampikerroksiset kivitalot vaativat rakennuttajilta kuitenkin suuria pääomia. Siksi Topelius ehdottikin, että rakentajat voisivat perustaa erityisiä rakennusyhtiöitä.

Kirjailijaa onkin usein nimitetty Suomen ensimmäiseksi asuntopolitiikoksi, koska hän kannusti asunto-osakeyhtiöiden perustamiseen.

Pääosa uudisrakennuksista oli 1800-luvun lopulle tultaessa edelleen yksittäisten ihmisten, talonmistajien, rakennuttamia ja omistamia.

Osakeyhtiömuotoisen asuntorakentamisen rooli alkoi kuitenkin noihin aikoihin vahvistua, koska kaupunkien teollistumisen myötä tarvittiin uudenlaisia ratkaisuja kasvavan työväestön asuttamiseen.

Väestötilaston mukaan Suomessa oli maaseudulta tulleen muuttovirran seurauksena 1880-luvulla runsaat 400 000 sellaista henkilöä, jotka elivät tilapäisansioiden varassa. Tultaessa 1910-luvulle näiden henkilöiden kokonaismäärä oli jo yli 700 000.

Kovaa kaupunkien kasvuvauhtia kuvaa se, että vuosien 1860 ja 1910 välillä suomalaisten kaupunkien väkimäärä nelinkertaistui.

Siitä huolimatta Suomi oli edelleen maatalousyhteiskunta. Esimerkiksi 1900-luvulle tultaessa peräti 73 prosenttia kansalaisista sai toimeentulonsa maa- ja metsätaloudesta.

Vähitellen työväenasuntojen kasvava tarve synnyttikin ensimmäisenä tarpeen käynnistää osakeyhtiömuotoinen asuntorakentaminen. Vauhtia lisäsi osaltaan sekin, että osakeyhtiömuoto soveltui sekä vuokratalojen että asunnontarvitsijoiden omiin rakennuskohteisiin.

Osakeyhtiömuoto otettiin käyttöön ensimmäisen kerran jo 1850-luvulla, kun vuokrataloja ns. kasarmeja alettiin rakentaa.

Hankkeiden käynnistämistä helpotti osaltaan myös vuoden 1895 osakeyhtiölaki. Se selvensi asunto-osakeyhtiöiden juridista perustaa. Erityistä asunto-osakeyhtiö lakia jouduttiin odottamaan kuitenkin vielä 30 vuotta.

Kuitenkin iso askel oli jo vuonna 1897 säätyvaltiopäivillä tehty päätös yhteiskunnan osallistumisesta työväenasuntoyhtiöiden lainoittamiseen.

Vuonna 1926 säädetty erillinen asunto-osakeyhtiölaki toi mukanaan suuria uudistuksia. Nyt määriteltiin mm. se, mihin yhtiövästikettä voidaan käyttää. Laki edellytti myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä osoittamaan, mitkä osakkeet oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan.

Suomen kaupungeissa todellinen kodinomistajayhteiskunta ajoi itsensä läpi sotien jälkeisinä vuosikymmeninä. Omistusasunnoissa asuvien määrä nousi 1950-luvulta 1990-luvulle tultaessa 30 prosentista 70 prosenttiin nimenomaan asunto-osakeyhtiöiden kautta.



Positiivinen väestönkehitys ja vireä elinkeinoelämä ovat auttaneet Kokkolan elinvoiman rakentamista, muistuttaa Kristian Biskop.

KOKKOLAA KEHITETÄÄN KUUNTELEMALLA ASUKKAITA

Kristian Biskop

Vuonna 2017 hyväksytyssä Kokkolan kaupunkistrategiassa muistutetaan siitä, että kaupungin rooli palvelujen järjestäjänä on muuttumassa enemmän tekijästä tekojen mahdollistajaksi.

Kaupunginarkkitehti **Kristian Biskopin** mukaan suunta on oikea, koska monipuoliset palvelut niin kaupungin kuin yksityisten toimijoiden tuottamina ovat ensiarvoisen tärkeitä.

-Se, että kaupunki mahdollistaa asioita on osoitus siitä, ettei jäädä paikoilleen, vaan asioita voidaan tehdä aidosti yhdessä kuuntelemalla asukkaita, Biskop huomauttaa.

Kaupunki aikoo rakentaa tiiviimpää keskustaa tarjoten samalla asumisvaihtoehtoja eri puolilla kaupunkia, mutta vahvistuuko Kokkolan elinvoimaisuus tällä linjauksella?

-Kokkola on vahvana historiallisena kaupunkina toki kaupunkimainen, mutta tiivistämiseen on aidosti varaa

unohtamatta edelleenkin valinnanmahdollisuutta eri asumismuotojen ja -alueiden välillä.

-Tasapainoinen palvelurakenne ihan julkisia palvelujakin ajatellen eri puolilla kaupunkia edesauttaa elinvoimaisuutta.

-Suurten ikäluokkien eläköitymisen myötä mm. tarve asua vaivattomasti keskustassa lähellä kaupallisia palveluita on lisääntynyt. Näin ollen perusteet tiivistämiselle ovat olemassa, Biskop toteaa.

Vuoden 2018 kesäkuussa julkistetun selvityksen mukaan Kokkolan keskustan elinvoimaisuutta mittaava luku on noussut edellisvuodesta hivenen, 0,6 prosenttia. Kymmenen kaupungin vertailussa Kokkolan kokonaiselinvoimailuku on toiseksi korkein.

Onko syytä tyytyväisyyteen?

-Suunta on oikea, mutta tehtävää riittää. Saman selvityksen mukaan Kokkolassa on joka kymmenes liike-

huoneisto tyhjiällä eli useampi kuin vuotta aikaisemmin.

Huolestuttaako tämä tilanne?

-Mieluummin näkisin jokaisen huoneiston aktiivisessa käytössä, joten kohdekohtainen analyysi syistä tyhjiällä on oloon on paikallaan.

Millä tasolla asuinhuoneistojen neliöhinnat liikkuvat Kokkolassa, ja miten ne suhtautuvat pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kaupunkien keskimääriäisiin neliöhintoihin?

-Hintataso on kehittynyt vakaasti ja noudattaa kasvukeskusten tasoa.

Kokkola on lukeutunut myös viime vuosina tasaisesti kasvavien kaupunkien ryhmään. Toisin sanoen positiivinen väestönkehitys ja vilkas elinkeinoelämä ovat auttaaneet kaupungin elinvoiman rakentamisista.

Millä tavalla nämä myönteiset tekijät ovat heijastuneet Kokkolan asuntokauppaan?

-Rakentaminen on ollut vireää ja on uskallettu tehdä kohdealoituksia, joten kaiken kaikkiaan asunnonostajilla on valinnanvaraa.

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop, olette itse Asunto-osakeyhtiö Kokkolan Länsipuiston hallituksen puheenjohtaja. Onko taloyhtiönne varautunut edessä oleviin remontteihin suunnitelmissaan, kuten asunto-osakeyhtiölaki määrää?

-Taloyhtiöllä on lainmukaisesti suunnitelma tai paremmin näkemys tehtävistä toimenpiteistä. Myöskin jo toteutettu korjaushistoria on kattava.

-Vastiketaso on pystytty pitämään maltillisena johdonmukaisella kiinteistönpidolla ja reagoimalla korjaustarpeisiin hyvissä ajoin.

Satavuotisjuhliin tänä vuonna viettävään Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykseen kuuluu tällä haavaa noin 90 taloyhtiötä Kokkolasta ja Pietarsaaresta. Saavatko kaksikielisen kiinteistöyhdistyksen jäsen talot jäsenmaksun vastikkeeksi rahassa mitattavia etuja?

-Kokemukseni mukaan Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykseen kuulumisen tarjoaa taloyhtiöille sellaista koottua tietoutta ja edunvalvontaa kiinteistönpitoon ja hankkeiden läpivientiin, millä on rahallista merkitystä välittömien jäsenetujen ohella, Kristian Biskop sanoo.

Asuntomessualue on edelleen yksi Kokkolan vetovoimaisista asuntoalueista. Tässä Asunto Oy Albatrossi, Kokkola.





Kiinteistönvälittäjä Dan Örndahlin mukaan Sepänkylän asunnoilla on kysyntää, koska syrjäkylien vanheneva väki haluaa muuttaa kunnan keskustaajamaan lähelle palveluita.

SEPÄNKYLÄN VETOVOIMA JATKUNUT TAKAVUOSIEN RYNTÄYKSEN JÄLKEENKIN

Dan Örndahl

Nyt Mustasaaren kylistä muutetaan keskustaajamaan

Vaikka uudisrakentamisen kiivain kausi on Sepänkylässä takanapäin, kysyntää kuitenkin riittää. Tätä mieltä on mustasaarelainen kiinteistönvälittäjä **Dan Örndahl**.

Hänen mukaansa etenkin rivitaloasunnoista tuntuu olevan koko ajan kysyntää.

-Selittävä seikka on se, että sivukyläen ikääntyvät asukkaat haluavat muuttaa parempien palvelujen äärelle kunnan keskustaajamaan, Örndahl sanoo.

Hänen mukaansa on ymmärrettävää, että syrjäkyliltä, usein hankalien kulkuyhteyksien takaa, hakeudutaan Sepänkylään, jossa lääkäri-, terveyskeskus- ja vanhuspalvelut sekä apteekki ja muut kauppapalvelut ovat lähietäisyydellä.

Myös sille seikalle annetaan Örndahlin mukaan arvoa, että kaikki palvelut ovat saatavissa ruotsin kielellä.

-Jotkut eläkeikään tulleista vaasalaisistakin ovat muuttaneet Sepänkylään parempien palvelujen toivossa.

-Ylipäänsä suomenkielisten osuuden kasvun yksi myönteinen seikka on ollut se, että monet perheiden lapsista ovat kasvaneet kaksikielisiksi, sanoo Örndahl, jolla on takanaan 40 vuotta kestänyt luottamusmiesura Mustasaaren kunnassa.

Hän on ollut pitkään mm. kunnanhallituksen jäsen.

Miten sitten Vaasan ja Sepänkylän asuntokauppatilanne poikkeavat toisistaan?

-Pakko myöntää, että vanha asuntokohde on helpompi myydä Sepänkylästä kuin esimerkiksi Isolahdesta ja

Suvilahdesta, huomauttaa Örndahl, jolla on Vaasan keskustassa Prima-kiinteistöt -niminen yritys.

-Pitää kuitenkin muistaa, että asuntokaupassa myyntiajat ovat selvästi pidentyneet myös Vaasan ja Mustasaaren alueella. Ihmiset miettivät tänä päivänä tarkasti, millaisia kauppoja on viisasta ylipäänsä tehdä.

Örndahlin mielestä asuntokaupan yksi iso ongelma on se, että uusien asuntojen neliöhinnat ovat 4 000 euron paikkeilla, kun vanhojen asuntojen hintataso on 1 000:n ja 2 500 euron haarukassa neliöltä.

-Uusi asunto on aina uusi, mutta kyllä hintaero on revennyt liian suureksi. Täytyy ihmetellä sitäkin, että esimerkiksi Koivulahdessa uudesta asunnosta pyydetään lähes 4 000 euron neliöhintaa eli aivan samaa kuin Vaasan keskustassa rakenteilla olevista asuntokohteista.

-Tässä on kyse ilmeisestä ylilyönnistä, Örndahl arvelee. Jos vielä 1990-luvulla Sepänkylän asunnot olivat halvempia kuin Vaasassa, nyt tilanne on tasaantunut. Örn-

dahlin mukaan neliöhinnat ovat suurin piirtein samalla tasolla kuin Isolahdessa ja Suvilahdessa.

Vaasassa ja Mustasaarella on tällä haavaa myynnissä arviolta tuhat asuntoa.

-Rungas tarjonta onkin syy siihen, miksi vanhojen asuntojen hintataso on pysynyt kohtuullisena alueella.

Mitä mieltä olette työn alla olevasta Vaasan ja Mustasaaren kuntaliitoksesta?

-Näyttää siltä, että vaasalaisten päättäjien takaraivossa on itsestään kovaa meteliä pitävän Seinäjoen kaupungin muodostama uhkakuva.

-Pelätään toisin sanoen sitä, että naapurikaupunki ajaa jossakin vaiheessa ohi. Jokainen Seinäjoella piipahtanut näkee kuitenkin kertasilmäyksellä, ettei pelko ole aiheellinen.



Mustasaaren torin paikalla nousee seniorikansalaisille suunniteltu 56 asunnon asuintalo. Kohde on valmiina vuoden 2020 kesällä.
Havainnekuva: Wasaplan.

VAASAN KIINTEISTÖTUULI ON OMA TIEDOTUSLEHTI



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen oma lehti Vaasan Kiinteistötuuli on ilmestynyt vuodesta 2009. Silloin nimi rekisteröitiin yhdistyksen tavaramerkiksi.

Aikaisemmin lehti ilmestyi nimellä Vaasan Kiinteistöviesti.

Tähän mennessä taloyhtiöiden asioista kiinnostuneille hyötytietoa tarjoava lehti on ilmestynyt yli 30 kertaa.

Lehden päätoimittaja on kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja **Arto Saarikoski**.

Hänen mukaansa ilmaisjakeluna jaettavan lehden levikki on Vaasan alueella runsaat 31 000 kappaletta.

-Lehti tukee osaltaan kiinteistöyhdistyksen pyrkimyksiä vaalia kiinteistöjen laadukasta kunnossapitoa ja taloyhtiöiden hyvää hallintoa, Saarikoski muistuttaa.

Pelkästään Vaasassa asuu yli 20 000 ihmistä kiinteistöyhdistyksen jäsentaloyhtiöissä.

Asiapitoinen jäsentiedote on nyt sähköinen

Toinen kiinteistöyhdistyksen vahva tiedotuskanava oli pitkään kahdesti vuodessa ilmestynyt paperinen jäsentiedote. Esimerkiksi vuoden 2018 ensimmäinen tiedote oli peräti 86-sivuinen.

Lehden sivuilla käsiteltiin mm. palvaroitimien pakollisuutta, taloyhtiöiden talvikunnossapitoa, talousveden laatuvaatimuksia, huoneistojen oikeaa lämpötilaa, asbestipurkutöiden laiminlyöntejä, puurakentamisen tilannetta, tupakointikielto-ohjeistusta ja leikkipaikkojen turvallisuutta sekä taloyhtiön vastuuta niistä.

Lisäksi jäsentiedotteessa kerrottiin laajasti kiinteistötoimialaan liittyvien oikeustapausten käsittelystä ja päätöksistä eri oikeusasteissa.

Esillä oli kaikkiaan 48 oikeustapausta, ja ne esiteltiin seikkaperäisesti.



Joka kotiin jaettava Kiinteistötuuli on Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen tiedotuslehti.

Jäsentiedote kertoi myös kiinnostavasta uutuudesta eli kuvitetusta talonyhtiön vastuunjakotaulukko-julistesta. Se on kuvitettu juliste, josta selviää kertasilmäyksellä osakkaan ja taloyhtiön vastuut.

Toukokuussa 2019 jäsentiedote siirtyi sähköiseen muotoon. Tiedote lähtee nyt jäsentalojen yhteyshenkilöille joka kuukausi.

Lisäksi Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsentaloyhtiöiden yhteyshenkilöt saavat jäsenetuna Kiinteistöliiton julkaiseman Kiinteistölehdessä. Sitä pidetään ajankohtaisena ja asiantuntevana alan julkaisuna.

SYKSYN TÄRKEIN KOULUTUSTAPAHTUMA KIINNOSTI



Vuoden 2018 lokakuun lopulla pidetty Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen koulutustilaisuus houkutteli Vaasan yliopiston tiloihin noin 70 pohjalaisten asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden edustajaa.

Ykkösteemana oli taloyhtiöiden budjetin valmistelu vuodelle 2019. Toiminnanjohtaja **Arto Saarikosken** mukaan vuoden 2018 osalta yleinen kustannustason nousu jäänee runsaaseen prosenttiin, mutta vuonna 2019 nousun odotetaan kiihtyvän 1,5 prosenttiin.

Kiinteistön ylläpitokustannukset kasvoivat vuoden 2018 alkupuolella edellisvuodesta 1,6 prosenttia. Korjaukset kallistuivat 3,5 prosenttia ja myös lämmityskulut nousivat selvästi.

Valtio on mm. päättämässä uudesta polttoaineveron korotuksesta vuodelle 2019, ja korotukset painottuvat hiilidioksidipäästöihin. Korotusten on määrä kohdistua öljyn, kivihiiilen, maakaasun ja turpeen käyttöön.

Kaukolämpö ja sähkö kallistuvat

Suurimmat korotukset kohdistuvat Saarikosken mukaan rannikkokaupunkien maakaasu- ja kivihiihilaitoksiin.

-Vaasan osalta tämä tarkoittaa sitä, että kaupungin kaukolämmön kulutusmaksuun on tulossa 3,7 prosentin korotus, eli taloyhtiön budjettiin on tältä osin syytä tehdä kolmen prosentin korotus.

Mustasaassa korotustarve on samaa luokkaa, 3,1 prosenttia, Saarikoski laskee.

Hänen mukaansa sähkön hintaan on tulossa vieläkin suurempia korotuksia; energian kulutusmaksu nousee 10 prosenttia, joten taloyhtiön budjetteihin vaikutus on luokkaa yhdeksän prosenttia.

Vuoden 2018 alkutilanteeseen nähden ensi vuodelle budjetoitava nousu on näin ollen peräti 17 prosenttia.

Myös vesimaksuihin tuntuvat korotukset

Myös vesi- ja jätevesimaksuihin on tulossa selvät korotukset. Kulutusmaksu Vaasassa nousee 6,2 prosenttia. Näin ollen budjettiin on tehtävä 4,9 prosentin lisäys. Mustasaassa sen sijaan sekä kulutusmaksu että perusmaksu pysyvät vuonna 2019 ennallaan.

Huolestuttavaa Vaasan Veden perusmaksuissa on Saarikosken mukaan se, että ne ovat jo nyt 2,5 kertaa korkeammat kuin maassa keskimäärin.

Vaasan kiinteistövero prosentit näyttäisivät puolestaan säilyvän vuonna 2019 ennallaan. Tällä hetkellä vakituisen asunnon kiinteistövero prosentti on Vaasassa 0,50 prosenttia ja Mustasaassa 0,55 prosenttia.

Jätehuoltomaksut voivat halventua

Myös Vaasan ja Mustasaaren ekomaksut pysyvät vuonna 2019 ennallaan. Saarikosken mukaan pitää kuitenkin muistaa, että maan korkeimmat ekomaksut ovat suunnilleen nelinkertaiset keskiarvoon verrattuna ja ne muodostavat yksinään arviolta 30 prosenttia alueen taloyhtiöiden jätehuoltomenoista.

Taloyhtiöiden kokonaisjätehuoltomaksut voivat laskea vuonna 2019 noin 1,4 prosenttia. Mikäli poltettavan jätteen hinnanalennus ei siirry tyhjennysmaksuihin, taloyhtiön kannattaa Saarikosken mielestä kilpailuttaa kuljetukset.

Vaasan Veden toimitusjohtajan **Irma Hyryn** mukaan uutena maksuna tulee vuonna 2019 ns. hulevesimaksu.

Vesimaksun päälle tulevan maksu on karkeasti ottaen viiden prosentin luokkaa vesimaksusta. Hyryn mukaan hulemaksu on omakotitaloissa suhteessa suurempi kuin kerrostaloissa. Maksun laskuttaa kaupungin kuntatekniikka.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen ja JNT:n (Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy) välistä uutta kaapeli-tv-verkon pui-



Matti Kuusiniemi



Irma Hyry



Heikki Järvinen



Esko Tuulikangas

tesopimusta selvitteli yhtiön myyntipäällikkö **Jukka Harju**.

Hänen mukaansa sopimukseen liittyvät yhdistyksen jäsentaloyhtiöt saavat nykyisen sopimuksen irtisanomisajan jälkeen perusmaksun hintaan 3,50 euroa huoneistoa kohti.

Nykyinen yhdistyksen ja Elisan (entisen Anvian) välinen puitesopimus on voimassa vuoden 2019 loppuun. Irtisanomisajan loppuun saakka perusmaksu on 5,95 euroa huoneistolta kuukaudessa.

-Nämä koulutustilaisuudet ovat olleet hyödyllisiä. Ja kun on halunnut myöhemmin lisätietoa, sitäkin on aina ollut riittävästi tarjolla, sanoo Isännöintitoimisto Taala Investin yrittäjä **Matti Kuusiniemi**. Hänen mukaansa kiinteistöyhdistyksen jäsenyys antaa rahanarvoisia palveluita. Taala Invest hoitaa 13 taloyhtiön asioita Vaasassa.

Vaasan Veden toimitusjohtaja **Irma Hyry** sanoo tulevansa mielellään kiinteistöyhdistyksen tilaisuuksiin. -Täällä tapaa tuttuja ja kuulee, mitkä asiat taloyhtiöissä ovat ajankohtaisia ja miten niiden hallitukset hoitavat asioitaan. Kannatusjäsenyys antaa meille myös mahdollisuuden kertoa siitä, mihin panostamme ja mitä muutoksia on tulossa taksoihin.

Asunto Oy Vaasan Punostie 1-3:n hallituksen puheenjohtaja **Heikki Järvinen** ja hallituksen jäsen **Esko Tuulikangas** olivat yllättyneitä kiinteistöyhdistyksen koulutustilaisuuden annista.

-Saimme sellaista tietoa, jota rivitaloyhtiössämme nyt aidosti tarvitaan. Jäsenmaksua voidaan myös pitää edullisena suhteessa saatuun tietoon, miehet sanovat.

Nämä koulutustilaisuudet vahvistavat hienolla tavalla koko kiinteistötoimialaa Vaasassa ja muualla Pohjanmaalla. Tätä mieltä on Vaasan suurimpien kiinteistöomistajien ryhmään kuuluvan Harry Schaumanin säätiön kiinteistöpäällikkö **Jan-Erik Hinds**. Schaumanin säätiöllä on kiinteistöomistuksia Vaasan lisäksi myös Pietarsaareissa.

-Taloyhtiöiden kannalta on kovasti myönteinen asia, että omasta kaupungista löytyy Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kaltainen edunvalvojayhteisö. Se tekee aidosti työtä jäsentalojen asukkaiden puolesta, sanovat Asunto Oy Raastuvankatu 57:n hallituksen puheenjohtaja **Sten Liljeqvist** ja hallituksen jäsen **Mikko Myllymäki**. Heidän mukaansa yhdistyksen hankkimat alennukset kattavat reippaasti jäsenmaksut.



Jan-Erik Hinds



Sten Liljeqvist



Mikko Myllymäki



Asunto Oy Vossikan hallituksen puheenjohtaja **Tuure Rajaniemi** pitää kiinteistöyhdistyksen koulutustilaisuuksia hyvänä palveluna.

-Saamme sellaista asiantuntijatietoa, joka antaa mahdollisuuden patistaa isännöitsijää tärkeisiin hankkeisiin. Minusta myös jäsenmaksu on enemmän kuin kohutuullinen saatuun tietoon nähden.

-Taloyhtiössämme on keskustelu aika ajoin kiinteistöyhdistyksen jäsenyydestä, myöntää Asunto Oy Kymnaasin hallituksen puheenjohtaja **Paula Heliste**. Tämänkin illan koulutustilaisuus osoittaa hänen mukaansa kuitenkin sen, että tarjolla on taloyhtiön menes-

tyksen kannalta oleellista tietoa ja tukea siinä määrin, että jäsenyyssyhteisessä yhdistyksessä on perusteltua.

Isännöintipalvelu Hissa Oy:n kirjanpitäjä **Leila Hissa** pitää hyvänä, että Vaasassa on tarjolla tällaista täsmätietoa.

-Se edesauttaa taloyhtiön hallituksia budjetin teossa. Toisaalta isännöintitoimiston näkökulmasta me saamme näissä tilaisuuksissa tietoa siitä, mitä mieltä taloyhtiöiden hallitusten jäsenet ovat esimerkiksi taksamuu-
toksista ja miten he ovat ymmärtäneet esitetyt asiat, Leila Hissa sanoo.



Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Joakim Strand muistutti siitä, ettei kaupunki menesty pelkästään kuluja karsimalla.

SATAVUOTISJUHLASEMINAARIT PUREUTUIVAT AURINKOSÄHKÖÖN

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen tilaisuudet kiinnostivat Vaasassa ja Kokkolassa

Aurinkopaneelit kesämökin katolla antavat jääkaapille ja televisiolle riittävästi sähkövirtaa. Mutta voiko kokonainen kerrostalo saada tulevaisuudessa pääosan kiinteistösähköstään aurinkoenergiasta?

Tähän kysymykseen paneuduttiin Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen 100-vuotisjuhlaseminaareissa Vaasassa ja Kokkolassa helmikuun loppupuolella.

Tilaisuuksiin osallistui toista sataa taloyhtiöiden hallitusten jäsentä ja isännöitsijää.

Vaasan yliopistossa järjestettyyn seminaariin toi kaupungin tervehdyksen kaupunginvaltuuston puheenjohtaja

Joakim Strand (r.). Hän otti puheessaan kantaa mm. Vaasan velkaantumiseen.

-Jos ja kun kaupunki haluaa mennä eteenpäin ja kehittyä, vaaditaan investointeja.

-Jos taas keskitytään pelkästään kulujen karsimiseen, vauhti hiipuu ja lopulta pysähtyy, Strand muistutti.

Aurinkoenergian tekniikka ei ole enää ongelma

Aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvä tekniikka ei ole enää ongelma, korosti seminaarin alustajana toiminut Kiinteistöliiton energia- ja ilmastokysymysten johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.



Petri Pylsy



Irmeli Vuorenmaa



Antti Ruostetniemi

Hänen mukaansa järjestelmien suunnittelu ja rakentaminen ovat kiinni ensisijaisesti taloudellisesta osaamisesta.

-Toisaalta ei saa unohtaa sitäkään, että pilottikohteista saadut kokemukset eivät ole euroissa laskettuna erityisen houkuttelevia.

”Akkuna valtakunnan verkko”

Aurinkosähköjärjestelmä kannattaa rakentaa sellaiseksi, että ylimääräinen energia voidaan myydä sähköpörsisiin.

-Käytännössä kyse on siitä, että valtakunnan verkko voi olla itse asiassa taloyhtiön virtaa säilövä akku, sanoo Pylsy.

Hänen mukaansa vastaavasti sähköä ostetaan verkosta silloin, kun kulutus on omaa tuotantoa suurempaa.

-Harmillista on se, että myytäessä ja ostettaessa on maksettava siirtomaksu ja sähkövero.

”Aurinkosähkö kiinnostaa”

Asunto Oy Sepänkylän Mesimarjan hallituksen jäsen **Irmeli Vuorenmaa** uskoo aurinkosähkön mahdollisuuksiin.

-Tuulivoimasähkön tavoin aurinkoenergia on hyvä ja turvallinen vaihtoehto, kunhan sähkön varastointiongelma kyetään ratkaisemaan.

Ruotsissa sähköä on onnistuttu varastoimaan vedyksi, joka voidaan muuntaa taas sähkövirraksi. Tätä kannattaisi Irmeli Vuorenmaan mukaan selvittää myös Suomessa.

Rivitaloyhtiö Mesimarja Mustasaarella koostuu 14 asunnosta. Niissä on suora sähkölämmitys.

”Annetaan muiden kokeilla”

Asunto Oy Vaasan Meren hallituksen puheenjohtaja **Antti Ruostetniemi** sanoo, ettei aurinkosähkö ole toistaiseksi uskottava vaihtoehto kerrostalon energialähteenä.

-Koska järjestelmän kustannustaso ainakin nykyisellään on korkea, annamme muiden kehittää rauhassa sitä. Me tyydymme seuraamaan sivusta kehittelyä ja kehitystä.

Vaasan Meren kiinteistö Suvilahdessa on kaukolämpöverkossa ja lämpö saadaan suljetun ja peitetyn kaatopaikan alueelta.

”Ei lyö läpi meidän aikana”

Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 15:n hallituksen jäsen **Aimo Saarinen** ja naapuri **Hillevi Saarinen** arvelevat, että saamme odottaa vielä pitkään, ennen kuin kerrostalot saavat sähkönsä auringosta Suomessa.



Aimo Saarinen



Hillevi Saarinen

-Näyttää myös siltä, ettei tavoitteeseen päästä meidän aikana. Kehitystyö kestää vielä vähintään 20 vuotta, he sanovat.

Vöyrinkatu 15:ssä on 15 asuntoa ja katutasossa lisäksi kaksi liikehuoneistoa. Talon katto on ns. tasakatto ja katemateriaalina on huopa.

-Pelkästään tämä kate vaatii omat hintavat toimenpiteensä, mikäli aurinkopaneeleja sinne ryhdytään pystyttämään, Aimo Saarinen huomauttaa.

”Vakavasti otettava vaihtoehto”

Sepänkylässä olevan rivitaloyhtiö Emmantie 6:n hallituksen jäsen ja isännöitsijä **Kaarlo Jäntti** ja hänen vai-

monsa **Solbritt Jäntti** myöntävät olevansa aurinkoenergian ystäviä.

-Rakensimme mökille ensimmäiset aurinkopaneelit jo 30 vuotta sitten.

-Mökillä aurinkosähkö varastoitii isoon linja-auton akkuun, ja näin virtaa oli käytettävissä myös ilta-aikaan, Kaarlo Jäntti sanoo.

Hän uskoo siihen, että aurinkoenergia on muutaman vuoden kuluttua vakavasti otettava vaihtoehto myös kerrostaloissa.

Asunto-Osakeyhtiö Emmantie 6:ssa on seitsemän asuntoa, ja talo on kytketty kaukolämpöverkkoon.



Solbritt Jäntti



Kaarlo Jäntti



Matti Leppälä

”Kallis, pitkä kuoletusaika”

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsen **Matti Leppälä** myöntää, että myös asunto-osakeyhtiöt voivat hyötyä aurinkoenergiasta, joskin investointina se on kallis.

-Ja kun järjestelmän kuoletusaikakin on noin 20 vuotta, hankinnalle on vaikea saada taloyhtiön yhtiökokouksessa siunausta.

Leppälän mukaan on hienoa, että kiinteistöyhdistys saa 100-vuotisjuhlavuonna käyttöönsä ensimmäisen keran omat toimistotilat ja toisen työntekijän, kun viestintäassistentti palkataan kevään aikana Arto Saarikosken työpariksi.

Aurinkoenergia osaksi uusien talojen suunnittelua

Asunto Oy Vaasan Koulukatu 40:n hallituksen puheenjohtajan **Heikki Kouhin** mielestä aurinkoenergia on yksi tulevaisuuden vaihtoehdoista.

-Siksi sen vaatimat ratkaisut on syytä ottaa huomioon jo uusien talojen suunnitteluvaiheessa.

Vanhoissa taloissa kannattaa sen sijaan hyödyntää tiedossa olevia tapoja energian säästämässä, Kouhi sanoo.



Jukka Kalliola ja Petri Pylsy

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja **Jukka Kalliola** (vas.) toivotti Petri Pylsyn tervetulleeksi 100-vuotisjuhlaseminaariin.

Hänen mukaansa omassa taloyhtiössä on esimerkiksi poistettu seinistä betonilaatat ja ne on lisäeristyksen jälkeen korvattu keraamisilla levyillä.

Lisäksi putkistot, ikkunat ja parvekkeet on uusittu.



Heikki Kouhi

Remonttien päätteeksi seiniin pistettiin ensimmäisenä Vaasassa saksalaiset keraamiset levyt, Heikki Kouhi sanoo.



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski (oik.) toivotti Kokkolan kaupunginvaltuuston puheenjohtajan Bjarne Kalliksen tervetulleeksi juhlaseminaariin.

KOKKOLAN KAUPUNGINVALTUUSTON PUHEENJOHTAJA BJARNE KALLIS: ASUNTOJEN KUNTOA SYYTÄ VAALIA, KOSKA VARALLISUUS ON NIISSÄ



Suomalaisten varallisuus on pääosin kiinni asunnoissa, siksi kiinteistöjen hyvä hoito on aivan ensiarvoisen tärkeää. Tätä mieltä on Kokkolan kaupunginvaltuuston puheenjohtaja **Bjarne Kallis** (kok.).

Kallis avasi Kokkolassa pidetyn Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen 100-vuotisjuhlaseminaarin helmikuun lopulla.

Hänen mukaansa aurinko on tulevaisuuden vaihtoehto energialähteenä samalla tavalla kuin tuulivoima oli 1990-luvun alussa.

-Tutustuin tuulivoimaloihin Tanskassa tuolloin ja silloin niiden osuus energiantuotannosta oli noin viisi prosenttia.

-Nyt osuus on moninkertainen, ja uskon että myös aurinkoenergian osuus kasvaa reippaasti tulevina vuosina.

Aurinkoenergia houkutteli juhlaseminaariin

Asunto Oy Kokkolan Talonpojan hallituksen puheenjohtaja **Hannu Peltola** sanoo kiinnostuneensa juhlaseminaarista, koska ohjelmassa oli Kiinteistöliiton johtavan asiantuntijan **Petri Pylsyn** esitys aurinkoenergian mahdollisuuksista.

-Aihe kiinnostaa ja lisäksi uskon aurinkoenergian merkityksen nousuun ja kannattavuuden paranemiseen, sanoo Peltola, jonka edustama kiinteistö on rakennettu 2014.



Hannu Peltola



Pirkko Ojala



Jonna Sario

Ylijäämäsiähkön myynti pörssiin tulee kalliiksi

Asunto Oy Kokkolan Myllytalon hallituksen jäsen **Pirkko Ojala** sanoo uskovansa maalämpöön, tuulivoimaan sekä aurinkoenergiaan, vaikka sen läpilyönti ottaa vielä vuosia.

Harmillista ja kallista hänen mukaansa on se, että mikäli taloyhtiö myy aurinkoenergialla tuotetun ”ylijäämäsiähkön” sähköpörssiin, siitä menee siirtomaksu sekä sähkövero.

-Toisin sanoen yli oman tarpeen ei juuri kannata tuottaa.

Ekologiset vaihtoehdot kiinnostavat

Kokkolan Liiketalo Oy:n hallituksen edustajat **Jonna Sario**, **Sari-Anne Rantalampi** ja **Roland Dahlin** myöntävät tullessaan seminaariin, koska kaikki ekologiset vaihtoehdot energiantuotannossa kiinnostavat.

Omassa talossa yhtiökokous ei ole toistaiseksi aurinkoenergiasta keskustellut, mutta varmasti se otetaan esille lähivuosina.

Liiketalossa on seitsemän asuntoa ja kaikkiaan huoneistoja on 19.



Sari-Anne Rantalampi



Roland Dahlin



Pirjo Urpilainen



Tuija Biskop



Pirjo Nyman

Ekologisuudesta asunnon valintaperuste

Asunto Oy Tehtaankatu 18:n hallituksen jäsen **Pirjo Urpilainen** arvelee, että tulevina vuosikymmeninä valistuneet ihmiset valitsevat asuntoyhtiönsä ja asuntonsa ekologisiin kriteerein.

Marttojen toiminnanjohtaja **Tuija Biskop** on samaa mieltä. Biskop edustaa Asunto Oy Kokkolan Mäntyrintettä, jossa martoilla on omistuksessaan yli 30 asuntoa.

-Juuri nyt kiinnostaa erityisesti se, miten kaupunkiin saataisiin lisää latauspisteitä sähköautoille.

Toiveena puutaloja ja aurinkolämmitys

Lakean kiinteistöjen isännöitsijänä Kokkolassa toimiva **Pirjo Nyman** toivoo, että kaupunkiin rakennettaisiin puisia kerrostaloja, jotka ainakin osin lämpiäisivät aurinkoenergialla.

-Ekologinen suuntaus jatkuu joka tapauksessa, ja toivottavasti Kokkola etenee eturintamassa, Pirjo Nyman sanoo.

Paneelit autotallin katolle?

Asunto Oy Haavanhalon hallituksen jäsenen **Sonja Salonkosken** mukaan 28 asunnon taloyhtiössä on mie-

titty, asennettaisiinko aurinkopaneelit autotallirakennuksen katolle.

-Tässä vaiheessa tarvitsemme kuitenkin vielä lisätietoa järjestelmän toimivuudesta ja kannattavuudesta.

Asunto Oy Hakalahdenkatu 79-81:n hallituksen puheenjohtaja **Kalevi Hakala** kertoo hallituksen keskustelleen uusiutuvista lämmönlähteistä, mutta myös aurinkosähkön roolista kiinteistösähkön kohdalla.

-Investoinnit sinänsä eivät ole kohtuuttoman suuria, sanoo Hakala, jonka johtamassa taloyhtiössä on 33 asuntoa.



Sonja Salonkoski



Kalevi Hakala



Aurinkosähkön hyödyntämiseen panostettava

Asunto Oy Kokkolan Vaaturinkatu 6:n hallituksen puheenjohtaja **Henry Hassel** ja hallituksen jäsen **Anne**

Siren katsovat, että aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvään tutkimukseen on syytä panostaa Suomessa.

-Laajaan käyttöön tulevaan aurinkoenergiaan on ylipäänsä viisaampaa investoida, kuin nyt yhteiskunnan tukea nauttiviin energiamuotoihin, he sanovat.



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys pääsi huhtikuun alussa muuttamaan vihdoinkin omiin tiloihinsa Vaasan Kirkkopuistikolle. Tupaantuliaisissa 3. huhtikuuta olivat mukana mm. juuri palkattu viestintäassistentti Mikko Lankila, yhdistyksen puheenjohtaja Jukka Kalliola, hallituksen jäsen Alpo Aronen, toiminnanjohtaja Arto Saarikoski, hallituksen jäsenet Lassi Norrena, Maija Mäkinen, Matti Leppälä ja Jan-Erik Hinds.

KAKSI PITKÄAIKAISTA TOIVETTA TOTEUTUIVAT

Kiinteistöyhdistys muutti omiin tiloihin ja palkkasi viestintäassistentin

Huhtikuun kolmas päivä vuonna 2019 jää satavuotista historiaansa juhlivan Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen tärkeäksi merkkipaaluksi.

Tuona päivänä vietettiin yhdistyksen ensimmäisen oman toimiston tupaantuliaisia, ja samassa yhteydessä julkistettiin myös nimitysuutinen.

Yhdistyksen toiseksi työntekijäksi viestintäassistentin nimikkeellä on palkattu viestintätieteilijä Vaasan yliopistossa kolmatta vuotta opiskeleva **Mikko Lankila**, 23. Hän on syntynyt Kokkolassa.

Toiminnanjohtaja **Arto Saarikosken** mukaan toisen työntekijän palkkaamista on mietitty todella pitkään.

-Muistan, että kasvavan yhdistyksen strategiaan, linjapaperiin, kirjattiin jo kaksitoista vuotta sitten eli vuonna 2007 lausuma, jonka mukaan tavoitteena on toisen ihmisen palkkaaminen.

Myös oman toimistohuoneiston hankinta ollut pitkään mietinnässä. Saarikosken mukaan molempia investointien toteuttamista on jarruttanut yhdistyksen varallisuuden varsin hidas lisääntyminen.

-Periaatteena on ollut koko ajan se, ettei velkarahan varaan tällaisia panostuksia voi tehdä. Olemme toisin sanoen varoneet sitä, ettei taka-askelia tarvitse ottaa. Nyt tämä linja myös tuntuu viisaalta.

Kirkkopuistikon varrella olevassa kerrostalossa yhdistyksen käytössä on nyt 47 neliön suuruiset, nykyaikaiset liiketilat.



Kiinteistöyhdistyksen strategiassa asetettiin jo vuonna 2007 tavoitteeksi toisen työntekijän palkkaaminen, sanoo toiminnanjohtaja Arto Saarikoski (vas.). Mikko Lankila (oik.) aloitti 15. huhtikuuta yhdistyksen palveluksessa.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ja sen edeltäjä Vaasan Kiinteistöyhdistys ovat viimeksi kuluneen 40 vuoden aikana olleet vuokralaisena lähes 10 toimistohuoneistossa.

Hakuaika puolipäivätoimiseen viestintäassistentin tehtävään päättyi 10. maaliskuuta. Hakemuksia tuli määräaikaan mennessä kaikkiaan 22.

Saarikosken mukaan hakijoiden määrä yllätti positiivisesti.

Uusi tehtävä on viestintäpainotteinen ja työhön kuuluvat mm. sähköpostiviestintä yhdistyksen jäsenille sekä kotisivujen ylläpito, uutisten kirjoittaminen sekä jäsenrekisterin päivitys.

Millaista koulutus pohjaa edellytite valittavalta henkilöltä?

-Tehtävän vaatimaa koulutusta ei lyöty ahtaasti lukkoon, mutta esimerkiksi viestintätieteiden opintoja pidimme hyvänä pohjana.

-Tässä suhteessa valinta ainakin onnistui. Pitää muistaa, että työ sisältää asiategstien laadintaa ja digitaalista viestintää. Myös kotimaisten kielten osaamisella on ollut valinnassa oma painoarvonsa.

Entä kuinka paljon pistitte valinnassa painoa työkokemukselle, ja mikä painoarvo oli aktiivisella ja omaehtoisella työskentelyotteella sekä kommunikointitaidoilla?

-Osaamista ja oma-aloitteisuutta luonnollisesti arvostetaan. Tärkeää on myös motivaatio ja halu kehittyä. Pie-

nessä toimistossa henkilökemiallakin on merkitystä. Viime kädessä kuitenkin kokonaisuus ratkaisi.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toimialueena on Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan maakunnat. Vahvistaako uusi työntekijä yhdistyksen iskukykyä esimerkiksi Kokkolan ja Pietarsaaren alueella?

-Yhdistys panostaa jatkossa sähköisiin jäsenkyselyihin. Kyselyt mahdollistavat parhaimmillaan paikkakunta-kohtaiset johtopäätökset. Voimme tuottaa jatkossa jäsenistölle kiinnostavaa tietoa siitä, missä jäsenen omalla paikkakunnalla mennään.

-Itseäni kiinnostaisi jo kovasti tietää, kuinka monessa jäsentalossa on mietitty sähköautojen latauspisteiden hankintaa, ja löytyykö toimialueeltamme paikkakunta-kohtaisia eroja.

Ylipäänsä onko Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys lisäämässä panostuksiaan Keski-Pohjanmaalla, jossa nyt on noin 90 jäsentaloyhtiötä ja jossa myös on edelleen kasvumahdollisuuksia?

-Ei tietenkään ole haitaksi, että valitun henkilön juuret ovat juuri Kokkolassa.

-Haluamme myös ottaa Kokkolan seudun taloyhtiöt entistä paremmin huomioon. Jäsenkyselyt tarjoavat tähän hyvän väylän.

-Jäsenkyselyillä saatavaa jalostettua tietoa voidaan tarjolla paikallismedioille. Tämä lisää kiinnostusta taloyhtiöitä kohtaan, ja antaa uusia mahdollisuuksia vaikuttaa.

Toisen työntekijän palkkaaminen yli 640 jäsenen kiinteistöyhdistykseen on ollut suunnitteluasteella pitkään. Vielä vuonna 2015 laaditussa strategiassa täsmennettiin, että puolipäiväinen työntekijä palkataan vuoden 2019 tienoilla. Näin ollen nyt oli juuri oikea aika, Saarikoski sanoo.

Mikko Lankila aloitti kiinteistöyhdistyksen palveluksessa 15. huhtikuuta.



Liittokokoustapahtumaan osallistuivat mm. Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen (oik.), uudelleen liiton puheenjohtajaksi valittu Timo Nieminen, liiton hallituksessa jatkava Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja Jukka Kalliola ja yhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski.

KIINTEISTÖLIITON VAASAN LIITTOKOKOUS VAATI ASUMISMENOJEN HILLITSEMISTÄ

Vaasassa taloyhtiöiden kiinteistöverot nousseet 74 prosenttia 10 vuodessa

Kiinteistöliitto julkisti Vaasassa pidetyn liittokokouksensa yhteydessä hallitusohjelmatavoitteensa. Keskeisin vaatimus on asumiskustannusten jatkuvan nousun katkaiseminen.

Liittokokoukseen ja sen yhteydessä järjestettyyn kiinteistöseminaariin osallistui 5. ja 6. huhtikuuta yli sata kiinteistöalan vaikuttajaa eri puolilta Suomea.

Myös Vaasan vaalipiirin kansanedustajaehdokkaiden paneeli kiinnosti. Edellisen kerran Kiinteistöliiton liittokokous järjestettiin Vaasassa 20 vuotta sitten.

Liiton toimitusjohtajan **Harri Hiltusen** mukaan tapahtuma haluttiin tuoda tänä vuonna Vaasaan, koska Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys viettää 100-vuotisjuhla-vuottaan.

Kiinteistöliiton teettämän selvityksen mukaan asumismenot nousivat vuosina 2014 – 2018 keskimäärin 3,5 prosenttia, ja nousua on luvassa tänäkin vuonna yli kaksi prosenttia.



Eduskuntavaalipaneelissa olivat mukana Lotta Alhonnoro (vihr.), Kim Berg (sd.), Päivi Karppi (ps.), Tomi Kaunistmäki (kd.), Susanna Koski (kok.), Anneli Lehto (vas.), Anne Niemi (kesk.) ja Joakim Strand (r.).

Asumismenot sisältävät jokaista kansalaista koskevia kulueriä, joista monet, kuten kiinteistövero, ovat kaikille samansuuruisia tulotasosta riippumatta.

-Sen vuoksi pidämme tärkeänä, että tuleva hallitus ryhtyy toimiin menojen kasvun hillitsemiseksi.

-Tärkeimpiä keinoja asumismenojen suitsimiseksi ovat edellytysten luominen riittävälle asuntojen uustuotannolle ja asumisen hintaan vaikuttavien verojen kohtuullistaminen, Hiltunen muistuttaa.

Kerrostalo-yhtiöiden maksama kiinteistövero on noussut 10 vuodessa runsaat 60 prosenttia.

Myös Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys perää malttia tulevan hallituksen pöydälle nousevaan kiinteistöverouudistukseen. Taloyhtiöiden kiinteistöverot ovat nousseet Vaasassa 74 prosenttia kymmenessä vuodessa.

Yhdistyksen mielestä enää ei ole kohtuullista lisätä yhtenkään taloyhtiön verorasitusta.

Toiminnanjohtaja **Arto Saarikosken** mukaan on korkea aika siirtää verotuksen painopistettä pois asumisesta. Esimerkiksi Vaasassa kunnalliset asumismenot ovat kasvaneet 37 prosenttia kymmenessä vuodessa.

-Kun inflaatio on ollut samaan aikaan vain 13 prosenttia, asumismenot ovat kasvaneet hintojen yleiseen nousuun verrattuna kolminkertaista vauhtia.

Tämä on Saarikosken mukaan johtanut monissa taloyhtiöissä välttämättömien korjausten lykkäämiseen, ja korjausvelan kasvulla voi olla ikävät seuraukset.

Kiinteistöliiton mielestä kiinteistöverotuksen on oltava kaikissa olosuhteissa läpinäkyvää ja perustuttava selkeisiin periaatteisiin.

-Myös päätettäessä keinoista kotitalouksien velkaantumiskehityksen hillitsemiseksi on varmistettava, etteivät ne estä asunto-osakeyhtiöiden välttämättömien korjausten rahoitusta ja toteutusta, Hiltunen huomauttaa.

Uusiutuvien energialähteiden käytön lisäämiseen liittyvät ohjauskeinot ja kannustimet on myös toteutettava Kiinteistöliiton mukaan siten, että ne kohtelevat kiinteistönomistajia tasapuolisesti.



Kiinteistöliiton liittokokoustapahtumaan osallistuivat mm. Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja Jukka Kalliola, yhdistyksen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski, liiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen, aikaisempi puheenjohtaja Matti Inha sekä nykyinen liiton puheenjohtaja Timo Nieminen.

KIINTEISTÖLIITON ANSIOMERKIT POHJALAISMAAKUNTIIN



Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan maakuntiin myönnetyt Kiinteistöliiton kultaiset ja hopeiset ansiomerkit myötämispäivineen. Saajat aakkosjärjestyksessä.

Kultaiset ansiomerkit:

Höglund Emil Vaasa 16.3.1962
Myntti Gösta Pietarsaari 19.4. 1963
Saarikoski Arto Vaasa 8.2.2018
Sipilä Marika Lahti, aik. Vaasa 8.2.2018
Somerharju Yrjö Vaasa 19.4.1996
Stürmer Åke Pietarsaari 18.5.1972

Hopeiset ansiomerkit:

Alahuhta Kauno Kokkola 25.3.1961
Antila Olavi Vaasa 10.2.2000
Aronen Alpo Vaasa 16.4.1999
Bergström Göran Vaasa 15.4.2005
Dahlback Bjarne Vaasa 15.4.2005
Hagström J.A. Vaasa 11.6.1960
Hissa Juha Vaasa 9.2.2012

Jacobson Johan Vaasa 29.1.1965
Jukala Heikki Vaasa 15.4.2005
Kalliola Jukka Vaasa 16.4.1999
Keto Olavi Vaasa 26.9.1969
Kuni Holger Vaasa 16.4.1999
Kuokkanen Hannu Vaasa 9.2.2012
Leppälä Matti Vaasa 15.4.2005
Långsved Onni Kokkola 21.11.1969
Mäki Kalle Kokkola 26.9.1969
Mäkinen Birgit Vaasa 15.4.2005
Paavola Olavi Vaasa 16.4.1999
Renko Olavi Vaasa 16.4.1999
Rytioja Emil Kokkola 26.9.1969
Saarkoski Oma Veli Vaasa 25.3. 1964
Saranpää Pentti Vaasa 16.4.1999
Sjöberg Evert Vaasa 26.9.1969
Törmä Markku Vaasa 16.4.1999

SUOMALAISEN TALONOMISTAJAYHDISTYKSEN, KIINTEISTÖYHDISTYKSEN JA AKL VAASAN OSASTON PUHEENJOHTAJAT SEKÄ HALLITUKSEN JÄSENET



Vaasan Suomalaisen Talonmistaja
Yhdistyksen, Vaasan Kiinteistöyhdistyksen ja
Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen
puheenjohtajat ja hallituksen jäsenet sekä
varajäsenet 1919 – 2019.

Kunniapuheenjohtaja:

Bjarne Dahlback 2016-

Puheenjohtajat:

Jaakko Turja 1919 - 1920

Eero Aro 1947-1949

Antti Lepistö 1949 - 1953, 1958 - 1960

Oma Veli Saarkoski 1953 - 1958

Tauno Rewell 1960 - 1963

Lauri Luutonen 1963 – 1965

Bjarne Dahlback 1999 - 2015

Jukka Kalliola 1987 - 1999, 2015 -

Talonmistajayhdistyksen ja
kiinteistöyhdistyksen hallitusten jäsenet ja
varajäsenet 1919 – 2019.

Alpo Aronen 1999 -

Göran Bergström 1995 - 2015

Torsten Björkholm 1997 - 2001

Bjarne Dahlback 1995 - 2015

Eino Hannuksela 1958 - 1960

Raimo Hartman 1987 - 1980

Jan-Erik Hinds 2016 -

Juha Hissa 1999-

Jarmo Ilmonen 2009 - 2015

Heikki Jukala 1995 - 2007

Tuomas Järvenpää 1919 - 1920

Osmo Järvi-Laturi 2003 - 2005

Jaakko Kakkuri 1919 - 1920

Jukka Kalliola 1987 -

Olavi Kangasniemi 1962 - 1965

Juha Karvinen 2001 - 2008

Olavi Keto 1947 - 1965

Matti Kivinen 1919 - 1920

Matti Kolppanen 1960 – 1965

Holger Kuni 1987 - 2001

Hannu Kuokkanen 2001 - 2015

Akseli Kupila 1952 – 1958

V. A. Lanamäki 1942-1949

Arne Lax 1987 - 1988

John Lassila 1919 – 1920

Paavo Latola 1963 - 1964

Robert Lehtinen 1947 - 1948

Antti Lepistö 1946 – 1960

Matti Leppälä 1999 -

Paavo Lipasti 1958 - 1964

Lauri Luutonen 1949 - 1965

Eino Mäkelä 1948 - 1960

Reino Mäkelä 1946 - 1960

Birgit Mäkinen 1995 -

Maija Mäkinen 2007 -

Lassi Norrena 1999 – 2000, 2015 -

Elisabeth Nygren 2008 - 2012

Olavi Paavola 1995 - 2002

Arvi Pakokangas 1959 - 1962

Erkki Rahnasto 1987 - 1988

Tauno Rewell 1960-1963

E. Rytikangas 1947 - 1948

Oma Veli Saarkoski 1946 – 1964

Timo Sairo 2009 - 2016

Vilho Salli 1919 - 1920

Eino Sipilä 1947 - 1962

Harri Toppari 1962 - 1963

Oskar Tuomela 1919 - 1920

Jaakko Turja 1919 - 1920

Markku Törmä 1987 - 2009

Antti Valkonen 1956 - 1957

Rolf Ödman 1987 -1988

Henkilöstö:

Sivutoiminen toiminnanjohtaja

Eero Hautala 1988

Sivutoiminen toiminnanjohtaja

Pauli Glader 1990 – 1995

Toiminnanjohtaja

Marika Hakala 1995 – 1998

Toiminnanjohtaja

Arto Saarikoski 1998 -

Viestintäassistentti

Mikko Lankila 2019-

*Tunnustuksena
ja kiitollisuuden osoituksena
kiinteistöalan järjestötoiminnan
hyväksi suorittamastanne
arvokkaasta työstä
luovutamme Teille*

Arto Saarikoski

*Suomen Kiinteistöliiton
kultaisen ansiomerkin,
johon liittyy tämä luovutuskirja.*

8.2.2018

 **SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO**




Toiminnanjohtaja Arto Saarikoskelle myönnettiin Suomen Kiinteistöliiton kultainen ansiomerkki helmikuussa 2018.

Yhdistykset

Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys ry
1919 – 1949

Asuntokiinteistöliitto AKL Vaasan Osasto ry
1961 – 2010

Vaasan Kiinteistöyhdistys ry – Vasa Fastighetsförening rf
1949 – 2014

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry – Österbottens
Fastighetsförening rf
2014 -

Veijo Ranta 1984 – 2010
Keijo Rantanen 1987 - 1990
Olavi Renko 1984 – 2010
Pentti Saranpää 1987 – 2000
Stig Olof Sandvik 1974 - 1975
Yrjö Somerharju 1973 -1983
Reino Tervasmäki 1983 - 1986
Lauri Toivonen 1988 – 1993
V. Vainio 1982 - 1983
Reino Valminen 1973 -1974
Mauno Valtinen 1983 – 1994
Esko Viitala 1984 -1990

Isännöitsijä

Roger Mattbäck 1988 - 1999

Aravakiinteistöliitto/ Asuntokiinteistöliitto/ AKL:n Vaasan osasto

AKL Vaasan osasto liittyi vuoden 1999 alusta Vaasan
Kiinteistöyhdistyksen yhteisjäseneksi. Osasto
purettiin vuosikokouksessa 11.2.2010.

Kunniapuheenjohtaja:

Yrjö Somerharju 1987-2009

Puheenjohtajat ja hallituksen jäsenet sekä
varajäsenet 1973 – 2010.

Puheenjohtajat:

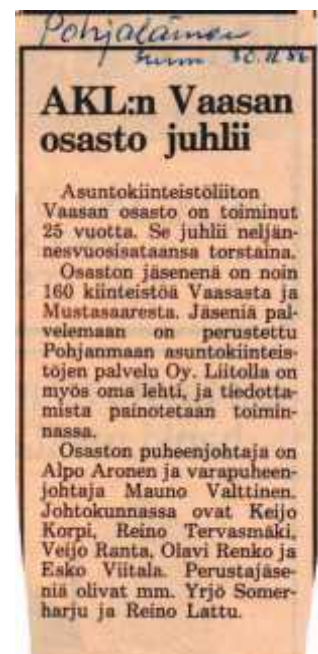
Yrjö Somerharju 1973 – 1983
Roger Mattbäck 1983 - 1984
Alpo Aronen 1984 - 2010

Hallituksen jäsenet ja varajäsenet:

Raul Ahlund 1975 - 1978
Klaus Aarnio 1973 - 1977
Alpo Aronen 1975 – 2010
Seppo Fränti 1979 - 1980
Heimo Haapanen 1990 - 2000
Veikko Isolammi 1973 - 1980
Viljo Järvinen 1973 -1980
Esko Kangaskoski 1994 - 1995
Keijo Korpi 1973 - 1986
Matti Leppälä 1993 - 2010
Eeli Marttunen 1973 - 1974
Roger Mattbäck 1979 -1984
Lassi Norrena 1995 - 2010
Matti Nykänen 1975 -1980
Arvi Paasikoski 1975 - 1976



Vuonna 1961 perustettu AKL
Vaasan osasto juhlisti 25-
vuotista toimintaansa vuonna
1986. Ilmoitus Vaasan
Ilkkunassa 30. marraskuuta
1986.



AKL:n Vaasan osaston
historia jatkui vuoteen 2010,
jolloin yhdistys lakkautti
itsensä. Taloyhtiöjäsenet
olivat siirtyneet jo vuonna
1999 Vaasan
Kiinteistöyhdistyksen
jäseniksi. Synttäriuutinen
Pohjalaisessa 30.
marraskuuta 1986.

TIIVISTELMÄ



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry - Österbottens Fastighetsförening rf viettää vuonna 2019 toimintansa 100-vuotisjuhlavuotta.

Nyt tukevasti omilla jaloillaan seisovan, menestyvän yhdistyksen juuret ovat sadan vuoden takana, marraskuussa 1919.

Yhteiskunnallinen tilanne oli tuolloin, vuosi kansalaisodan päätyminen jälkeen, edelleen epävakaa. Vaikka oli puutetta ja kurjuutta, äskettäin itsenäisyytensä saavuttanut kansakunta otti määrätietoisesti ensimmäisiä askeleitaan muiden itsenäisten valtioiden joukossa.

Sitäkään ei saa unohtaa, että vasta mittavilla viljaostoksilla ulkomailta kyettiin nujertamaan kansalaisia pitkään piinannut nälänhätä.

Ja vain pari vuotta aikaisemmin Vaasa oli saanut nimensä takaisin, kun vuosien 1855 - 1917 virallisesta Nikolainkaupungin nimestä luovuttiin.

Vuonna 1919 tehtävässään aloitti myös Suomen ensimmäinen presidentti K. J. Ståhlberg eduskunnan äänestyksen jälkeen. Hänet valittiin tehtävään maltillisen oikeiston ja vasemmiston äänillä.

Vastaehdokkaana oli C.G.E. Mannerheim.

Vielä 1900-luvun toisen vuosikymmenen lopulla Vaasassa oli ruotsinkielisten asukkaiden enemmistö. Se alkoi murtua siinä vaiheessa, kun hyvään vauhtiin päässyt kaupungin teollisuus tarvitsi kasvavassa määrin lisää työvoimaa.

Kaupunkiin muuttanut työväki taas tarvitsi asuntoja, ja siihen tarpeeseen vastasivat talonomistajat omana ammattikuntanaan. He rakensivat kaupunkialueelle taloja, joissa oman asunnon lisäksi oli yksi tai useampi vuokrattava asunto.

Jo 1900-luvun parin ensimmäisen vuosikymmenen aikana vaasalaisten talonomistajien ammattikuntaan

kuului useita kymmeniä suomen- ja ruotsinkielisiä henkilöitä.

Kaupungin päättäjille ei kuitenkaan riittänyt pelkäämään se, että sadoille uusille työntekijöille löydettiin katto pään päälle. Vaasassakin alettiin muiden suurten kaupunkien tavoin vaatia talonomistajia osallistumaan mm. katujen kunnossapitoon.

Juuri katurasituskysymykset olivat niitä, joiden vuoksi Vaasan suomalaiset talonomistajat päättivät yhteistuumin hakea oikeudenmukaisempia ratkaisuja kustannusten jakoon.

Talonomistajien oli vaikea hyväksyä esimerkiksi sitä, että he joutuivat huolehtimaan talojensa kohdalta katujen kunnossapidosta, vaikka muut kaupunkilaiset ja kaupungissa asioillaan piipahtaneet niitä pääosin käyttivät.

Kun kaupungin päättäjiltä ei ymmärrystä herunut, suomenkieliset talonomistajat päättivät perustaa oman yhdistyksen etuja valvomaan. Samalla tavalla ruotsinkieliset talonomistajat olivat yhdistäneet voimansa jo muutamaa vuotta aikaisemmin.

Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistyksen perustamisesta päätettiin 16. marraskuuta 1919 pidetyssä kokouksessa. Paikalle oli saapunut 23 talonomistajaa, jotka omakätisillä nimikirjoituksillaan vahvistivat perustamisasiakirjat.

Yhdistyksen perustava kokous hyväksyi samalla Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistys ry:n säännöt. Säännöissä oli kymmenen pykälää.

Tärkein pykälä oli yhteisten etujen vaaliminen. Lisäksi sääntöihin kirjattiin se, että V.S.T.O.Y:n tarkoituksena on edistää tietojen levittämistä jäsenkunnan keskuuteen tutustuttamalla heidät voimassa oleviin kiinteistöjä koskeviin lakeihin ja asetuksiin.

Myös sitä korostettiin säännöissä, että tarkoitus on keskustelujen ja esitelmien kautta herättää jäsenistös-

sä harrastusta rakennusteknisiin ja asuntopoliittisiin kysymyksiin.

Yhdistyksen sopimusasiakirjan ensimmäinen allekirjoittaja oli kauppias ja talonomistaja Vilho Salli osoitteesta Klemetinkatu 20.

Sopimusteksti oli lyhyt ja selkeä:

"Me allekirjoittaneet olemme sopineet ja päättäneet, tänä päivänä, perustaa Vaasan kaupunkiin suomalaisten talonomistajain yhdistyksen, jonka omakätisillä allekirjoituksilla vahvistamme.

Vaasassa marrask. 16 p:nä 1919"

Naisklubin huoneistossa pidetyn yhdistyksen perustamiskokouksen avasi asioitsija J. Lappi-Seppälä, ja hänet valittiin myös kokouksen puheenjohtajaksi. Lyhyen tauon jälkeen kokouksen puheenjohtajana jatkoi Matti Kivinen.

Kokous valitsi uuden yhdistyksen johtokuntaan Jaakko Kakkurin, Matti Kivisen, Jaakko T. Turjan, Tuomas Järvenpään ja John Lassilan. Varajäseniksi valittiin Oskar Tuomela ja Vilho Salli.

Yhdistyksen johtokunnan ensimmäisessä kokouksessa 22. marraskuuta 1919 valittiin sääntöjen mukaisesti vaaleilla virkailijat, ja esimieheksi tuli Jaakko T. Turja.

Varaesimieheksi valittiin John Lassila, rahastonhoitajaksi Matti Kivinen ja sihteeriksi Jaakko Kakkuri.

Hakemus yhdistysrekisteriä varten tehtiin yhdistyksen johtokunnassa 5. joulukuuta, ja sihteeriksi Jaakko Kakkuri toimitti ilmoituksen Vaasan maistraattiin 15. joulukuuta.

Seuraavan vuoden keväällä, 29. maaliskuuta 1920 Sosialihallitus hyväksyi hakemuksen ja samalla Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys merkittiin yhdistysrekisteriin.

Katurasituskysymysten rinnalla uuden talonomistajayhdistyksen ylivoimaisesti suurin murheenaihe oli vuosikymmenestä toiseen vuokratulojen heikko kannattavuus.

Esimerkiksi lokakuussa 1946 käsiteltiin kokouksessa, johon osallistui 34 yhdistyksen jäsentä, nykyisestä

vuokratilanteesta, tarkemmin sanottuna vuokrasäännöstelystä, johtuvaa kiinteistönomistajien "täysin kestänytöntä taloudellista tilannetta".

Sen vuoksi Vaasan suomalaiset talonomistajat päättivät ryhtyä veronmaksulakkoon, ellei vuokratyöskysymykseen saada myönteistä ratkaisua nopeasti.

Talonmiesten työehtosopimusten lisäksi yhdistyksen kokouksissa puhuttiin paljon myös nuohoustaksoista. Hintojen korotuksia vastustettiin ja vaadittiin jopa nuohouskertojen harventamista.

Esimerkiksi tammikuussa 1949 pidetyssä kokouksessa todettiin, että nuohoojat olivat useassa tapauksessa ottaneet maksun, vaikka eivät olleet toimittaneet nuohousta kaikessa laajuudessa.

Vaasan Suomalaisen Talonomistaja Yhdistyksen -nimisenä toiminut yhdistys päätti muuttaa nimensä muiden suurten kaupunkien esimerkin mukaisesti kiinteistöyhdistykseksi.

Muutoksesta päätettiin yhdistyksen yleisessä kokouksessa 7. maaliskuuta 1949.

Nimenmuutosta käsiteltiin uudelleen johtokunnan kahdessa kokouksessa keväällä 1950, ja vasta saman vuoden kesäkuussa voitiin todeta oikeusministeriön hyväksyneen sääntömuutokset sekä uuden nimen, Vaasan Kiinteistöyhdistys ry.

Tuossa maaliskuun vuosikokouksessa vuonna 1949 käsiteltiin myös liitosta tullut kirjelmä, jossa heikkoon taloudelliseen tilanteeseensa vedoten liitto halusi kiinteistöpiireiltä raha-avustusta.

Huoneenvuokrasäännöstely päättyi Suomessa 1. tammikuuta 1957. Vaasan Kiinteistöyhdistys käsitteli asiaa vuosikokouksessaan maaliskuussa. Kokous asettui sille kannalle, että on edelleen suhtauduttava pidättyväisesti vuokrien korotuksiin ja häätöihin.

Varovaista linjaa perusteltiin sillä, että vuokralaispiirit, varsinkin äärimmäisen vasemmiston taholta, ovat valmiita tarttumaan jokaiseen tilaisuuteen saadakseen jälleen säännöstelyn tähän kaupunkiin.

Parisenkymmentä vuotta kestäneen hiljaiselon jälkeen Vaasan Kiinteistöyhdistyksen toiminta lähti uuteen nousuun 1980-luvun puolivälissä.

Satavuotisjuhlavuottaan viettävä Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys on uudistanut ja tehostanut jäsenpalveluitaan. Nyt käytössä ovat laaja-alaiset verkkopalvelut ja mm. sähköiset jäsentiedotteet. Yhdistyksen kotisivuilta löytyy oman alueen asiantuntijatiето 24 tuntia vuorokaudessa. Sivuilta löytyy yhdistyksen jäsenpalveluista kertova sähköinen jäsenesite ja jäseneksi voi liittyä sähköisellä lomakkeella. Kotisivut löytyvät sekä suomeksi että ruotsiksi. Tieto kulkee myös jäsenistöltä kiinteistöyhdistyksen toimistoon: kehittynyt tekniikka mahdollistaa sähköiset jäsenyytävaiyystutkimukset ja ajankohtaiset jäsenkyselyt taloyhtiöitä koskevista asioista. -Kuvan tietoiskussa kyse on taloyhtiöiden paloturvallisuudesta.

Jukka Kalliola, Holger Kuni ja Markku Törmä pistivät pyörät taas pyörimään tavalla, jossa kiteytyy pohjalainen jääräpäisyys ja periksi antamattomuus.

Jäsenmäärä saatiin nousemaan ja vuoden 1988 lopussa voitiinkin todeta, että yhdistyksessä on 49 jäsentä. Hyvän kehityksen ansiosta seuraavana vuonna tuli ajankohtaiseksi vuokrata oma toimistotila.

Talokeskus Vaasan Sato Oy:ltä saatiinkin käyttöön 10 neliön toimistotila 47 markan kuukausivuokra vastaan 1. tammikuuta 1989 alkaen, ja seuraavana vuonna kiinteistöyhdistyksen sivutoimiseksi toiminnanjohtajaksi palkattiin Pauli Glader.

Kiinteistöliitto osallistui palkanmaksuun tuhannella markalla kuukaudessa ensimmäisen toimintavuoden ajan.

Kiinteistöliitto ja sen toimitusjohtaja Ukko Laurila auttoivat myös puhelimen hankinnassa myöntämällä 4000 markan lainan. Tuo puhelinosake on kiinteistöyhdistyksellä edelleen.

Myönteinen ja tulevaisuuden uskoa lisäävä vaikutus kiinteistöyhdistyksen toimintaan oli 1980-luvun puolivälissä sillä, että ruotsinkielisen Harry Schumanin Säätiön isännöitsijä Holger Kuni toi ruotsinkieliset taloyhtiöt osaksi kaksikielistä Vaasan Kiinteistöyhdistystä.

Alkujaan Kuni oli saanut säätiöltä tehtäväkseen elvyttää nimenomaan ruotsinkielisen talonomistajayhdistyksen, Wasa Gårdsägarföreningin toiminta.

Kunin mukaan tämä yhdistys uinui monen muun tavoin, mutta Vaasan Kiinteistöyhdistys oli edelleen elävien joukossa. Vaikka jäseniä oli 1980-loppupuolella ainoastaan vajaat 40, kiinteistöyhdistyksellä oli kuitenkin edellytykset kasvaa ja kehittyä.

Huomionarvoista on sekin, että kiinteistöyhdistyksen toimintasuunnitelmassa oli vuonna 1993 maininta yhteistyön tiivistämisestä AKL:n Vaasan osaston kanssa.



Satavuotisjuhlavuonnaan Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys pääsi muuttamaan ensimmäisen kerran omiin, itse omistettuihin toimitiloihinsa. Toimisto on Vaasan ydinkeskustassa osoitteessa Kirkkopuistikko 14.

Perusteena oli valtakunnallisten liittojen mahdollinen yhdistyminen.

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen ensimmäisenä päätoimisena toiminnanjohtajana aloitti vuonna 1995 ekonomi Marika Hakala, nykyinen Sipilä. Hän oli myös aloittamassa yhdessä kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajiston kanssa yhdistymisneuvotteluja AKL:n Vaasan osaston kanssa.

Marika Hakala muutti Lahteen vuoden 1998 alusta, ja yhdistymisneuvottelut vei päätökseen hänen seuraajansa KTM Arto Saarikoski. Uusia jäseniä kiinteistöyhdistyssai yhdistymisen kautta yhteensä 90.

Saarikosken aloittaessa yhdistyksen toiminnanjohtajana jäseniä oli noin 190. Nyt 20 vuotta myöhemmin jäsenmäärä on 650:n tuntumassa. Vaasan ja Mustasaaren ohella Kokkola ja Pietarsaari ovat tärkeitä paikkakuntia.

Maantieteellisen laajentumisen myötä myös nimi on vaihtunut. Yhdistyksen nimi on nyt Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening.

Pitkään kulissien takana puitu yhteistyösuunnitelma kiinteistöyhdistyksen ja Seinäjoella toimivan Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa toteutui lopulta 2000-luvun alussa.

Yhteistyösopimus allekirjoitettiin helmikuussa 2003, ja sopimuksen oli määrä olla ensi vaiheessa voimassa vuoden 2004 loppuun. Yhdistykset myös lupasivat näyttää, että yhteistyö kahden kilpailevan kaupungin välillä voi toimia molempia osapuolia hyödyttävästi.

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toimintakertomuksessa vuodelta 2003 todetaankin, että yhteistyö Seinäjoen kanssa on yksi yhdistyksen historian merkkipaaluista. Myös tavoitteet saavutettiin ensimmäisenä vuonna hyvin.

Tätä taustaa vasten yllätys olikin suuri, kun Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen johtokunta irtisanoi sopimuksen toukokuussa 2004.

Sopimus oli voimassa vuoden 2004 loppuun, mutta jo joulukuun puolivälissä vaasalaiset saivat mutkan kautta käyttöönsä E-P:n Kiinteistöyhdistyksen jäsenkirjeen.

Sen mukaan Seinäjoki käy yhteistyöneuvotteluja Tampereella toimivan Pirkanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa.

Kiinteistöliiton silloiselle toimitusjohtajalle Ukko Laurilalle Seinäjoen yhdistyksen suunnanmuutos tuli suurena yllätyksenä ja pettymyksenä.

Laurilan mukaan seinäjokelaisten "epäpyhä allianssi" Tampereen suuntaan romutti Kiinteistöliiton tavoitteen, ja se on täysin poikkeava muualla Suomessa edenneistä fuusioista.

Yhteistyön kaatumisen seurauksena Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys laajensi toimintakenttäänsä hyvällä menestyksellä Keski-Pohjanmaalle, erityisesti Kokkolan ja Pietarsaaren kaupunkeihin.

Kiinteistöyhdistyksen strategiaperussuunnitelmassa korostetaan sitä, että kahden maakunnan alueella toimivalle edunvalvontajärjestölle itsenäisyys on paras vaihtoehto.

Linjaus merkitsee toiminnanjohtaja Arto Saarikosken mukaan sitä, että itsenäinen toimintatapa on kiinteistöyhdistyksen keskeinen arvo sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä.

Seuraava satavuotisjakso alkaa luottavaisin mielin.

Syksyllä 2018 tehty Kiinteistöliiton ja sen alueellisten jäsenyhdistysten jäsenyytyväisyystudkimus vahvistaa osaltaan mielikuvaa Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen tarjoamien palvelujen laadusta.

Yhdistyksen puheenjohtajan Jukka Kalliolan mukaan raportti osoittaa kiistatta, että jäsenpalvelumme ovat hyvällä tasolla ja joiltakin osin ne ovat jopa parantuneet vuodesta 2015, jolloin edellinen tutkimus tehtiin.

Uskoa menestymisen mahdollisuuksiin lisää osaltaan myös se, että Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykseen palkattiin toinen henkilö huhtikuun puolivälissä 2019 viestintäassistentin nimikkeellä.

Eteenpäinmenosta kertoo myös se, että satavuotisen historiansa aikana kiinteistöyhdistys on äskettäin ostanut ensimmäisen kerran omat 47 neliön toimistotilat.

SAMMANFATTNING



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry - Österbottens Fastighetsförening firar sitt 100-årsjubileum år 2019. Den framgångsrika föreningen, som nu står stadigt på egna ben, har sina rötter hundra år bakåt i tiden, i november 1919.

Den samhälleliga situationen var då, ett år efter att medborgarkriget avslutades, fortfarande instabil. Fastän det rådde brist och misär tog nationen, som nyligen uppnått sin självständighet, målmedvetet sina första steg bland andra självständiga stater.

Värt att minnas är också att man inte förrän efter omfattande spannmålsinköp från utlandet kunde övervinna hungersnöden som medborgarna länge hade pinats av.

Bara ett par år tidigare hade Vasa återfått sitt namn, då namnet Nikolaistad, som var officiellt under åren 1855 - 1917, slopades.

År 1919 började också Finlands första president K. J. Ståhlberg sitt arbete efter en omröstning i riksdagen. Han valdes till uppgiften med den moderata högerns och vänsterns röster.

Motkandidat var C. G. E. Mannerheim.

Ännu i slutet av 1900-talets andra decennium var majoriteten av invånarna i Vasa svenskspråkiga. Majoritetsställningen började försvagas, när stadens industri kommit bra i gång och behövde allt mera arbetskraft.

Arbetarna som flyttade till staden behövde bostäder och det behovet tillfredsställdes av husägarna som en egen yrkeskår. På stadsområdet byggde husägarna hus som förutom den egna bostaden inrymde en eller två bostäder för uthyrning.

Redan under ett par decennier i början av 1900-talet bestod husägarnas yrkeskår i Vasa av tiotals finsk- och svenskspråkiga personer.

För stadens beslutsfattare räckte det emellertid inte att hundratals nya arbetare fick tak över huvudet. Också i Vasa började man liksom i andra stora städer kräva att husägarna deltog i bland annat underhållet av gator.

Just gatubelastningsfrågorna var de som gjorde att Vasas finskspråkiga husägare i samråd beslutade söka mera rättvisa lösningar för kostnadsfördelningen.

Husägarna hade till exempel svårt att acceptera att de var tvungna att sköta gatuunderhållet vid sina hus, fastän det var andra stadsbor och människor som utträttade ärenden i staden som i huvudsak använde gatorna.

Då stadens beslutsfattare inte visade någon förståelse, beslutade de finskspråkiga husägarna grunda en egen förening för att bevaka sina intressen. På samma sätt hade de svenskspråkiga husägarna förenat sina krafter redan några årtidigare.

Beslut om grundande av Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys fattades vid ett möte som hölls den 16 november 1919. Närvarande var 23 husägare, vilka med egenhändig underskrift bestyrkte stiftelsesdokumenten.

Föreningens konstituerande möte godkände samtidigt stadgarna för Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys ry. Stadgarna innehöll tio paragrafer.

Den viktigaste paragrafen gällde värnande om gemensamma intressen. Dessutom skrevs in i stadgarna att Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys syfte är att främja spridning av information till medlemskåren genom att göra den förtrogen med ikraftvarande lagar och förordningar som gäller fastigheter.

I stadgarna betonades också att syftet var att genom diskussioner och föredrag väcka intresse bland medlemmarna för byggnadstekniska och bostadspolitiska frågor.

Den första undertecknaren av föreningens avtalsdokument var köpmannen och husägaren Vilho Salli med adress Klemetsögatan 20.

Avtalstexten var kort och tydlig (fri översättning):

"Vi undertecknade här i dag avtalat om och beslutat grunda en förening för finskspråkiga husägare i Vasa stad, vilket vi med våra egenhändiga underskrifter bestyrker.

Vasa den 16:e november 1919"

Föreningens konstituerande möte, som hölls i Vaasan Suomalainen Naisklubis lokal, öppnades av sakkörare J. Lappi-Seppälä och han valdes också till ordförande för mötet. Efter en kort paus fortsatte Matti Kivinen som mötesordförande.

Mötet valde till den nya föreningens direktion Jaakko Kakkuri, Matti Kivinen, Jaakko T. Turja, Tuomas Järvenpää och John Lassila. Till suppleanter valdes Oskar Tuomela och Vilho Salli.

På föreningens första direktionsmöte den 22 november 1919 förrättades i enlighet med stadgarna val av funktionärer och ordförande blev Jaakko T. Turja.

Till vice ordförande valdes John Lassila, till kassör Matti Kivinen och till sekreterare Jaakko Kakkuri.

Ansökan till föreningsregistret uppgjordes av föreningens direktion den 5 december och sekreterare Jaakko Kakkuri inlämnade anmälan till magistraten i Vasa den 15 december.

Följande år på våren, den 29 mars 1920, godkände socialstyrelsen ansökan och samtidigt antecknades Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys i föreningsregistret.

Vid sidan av gatubelastningsfrågorna var husägarföreningens överlägset största bekymmer under flera årtionden hyreshusens dåliga lönsamhet.

Till exempel i oktober 1946 behandlades på ett möte, i vilket 34 föreningsmedlemmar deltog, fastighetsägarnas "helt ohållbara ekonomiska situation", som berodde på den gällande hyressituationen, närmare bestämt hyresregleringen.

Därför beslutade Vasas finskspråkiga husägare att börja skattebetalningsstrejka, om inte hyresfrågan snabbt får en positiv lösning.

Utöver gårdskarlnas arbetsavtalsvillkor talades det på föreningens möten också mycket om sotningstaxorna. Man motsatte sig prishöjningar och krävde till och med att sotning skulle utföras mera sällan.

Till exempel på ett möte i januari 1949 konstaterades att sotarna i flera fall hade tagit betalt, fastän de inte hade utfört sotningen i hela sin omfattning.

Husägarföreningen, som fungerat under namnet Vaasan Suomalainen Talonomistaja Yhdistys, beslutade ändra sitt namn enligt exempel från andra stora städer till fastighetsförening (kiinteistöyhdistys).

Beslut om ändringen fattades på föreningens allmänna möte den 7 mars 1949.

Namnändringen behandlades på nytt på två direktionsmöten våren 1950 och först i juni samma år kunde man konstatera att justitieministeriet hade godkänt stadigeändringarna och det nya namnet Vaasan Kiinteistöyhdistys ry.

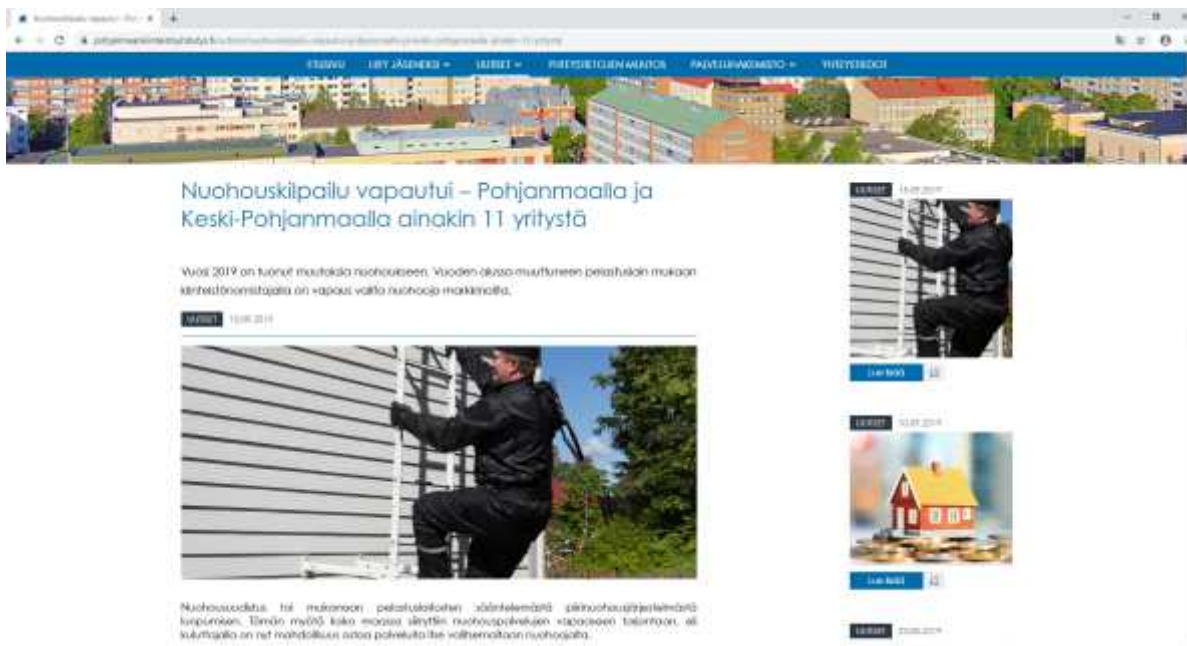
På marsmötet år 1949 behandlades också en skrivelse från förbundet, där förbundet med hänvisning till sin svaga ekonomiska situation önskade penningbidrag från fastighetsdistrikten.

Hyresregleringen upphörde i Finland den 1 januari 1957. Vaasan Kiinteistöyhdistys behandlade ärendet på sitt årsmöte i mars. Mötets ståndpunkt var att man fortsättningsvis ska förhålla sig återhållsamt till hyreshöjningar och vräkningar.

Den försiktiga linjen motiveras med att hyrestagarkretsar, i synnerhet yttersta vänstern, är beredda att ta vara på varje tillfälle att få tillbaka regleringen till staden.

Efter en slumrande tillvaro som pågick ett tjugotal år fick verksamheten i Vaasan Kiinteistöyhdistys ett nytt uppsving i mitten av 1980-talet.

Jukka Kalliola, Holger Kuni och Markku Törmä satte med koncentrerad österbottnisk tjurskallighet och envetenhet hjulen på nytt i rullning.



Österbottens Fastighetsförening, som firar sitt hundraårsjubileum, har förnyat och effektiviserat sin medlemservice. Nu erbjuder föreningen omfattande webbtjänster och bland annat elektroniska medlemsbrev. På föreningens webbsidor finns expertinformation från det egna området 24 timmar i dygnet. På sidorna finns en elektronisk medlemsguide om medlems servicen och det går att ansluta sig som medlem genom att fylla i en elektronisk blankett. Webbsidorna finns både på finska och på svenska. Informationen löper också från medlemskåren till fastighetsföreningens kontor: utvecklad teknik möjliggör elektroniska medlemsnöjdhetsundersökningar och aktuella medlemsenkäter i ärenden som gäller husbolagen. -Informationsinslaget på bilden beskriver avregleringen av konkurrensen inom sotningsbranschen.

Medlemsantalet kunde höjas och i slutet av år 1988 kunde man också konstatera att föreningen hade 49 medlemmar. Tack vare den goda utvecklingen blev det aktuellt följande år att hyra en egen kontorslokal.

Talokeskus Vaasan Sato Oy erbjöd ett kontorsutrymme på 10 kvadratmeter för en månadshyra på 47 mark från och med den 1 januari 1989 och följande år anställdes Pauli Glader som verksamhetsledare i bisyssla för fastighetsföreningen.

Fastighetsförbundet deltog i lönesumman med tusen mark i månaden under det första verksamhetsåret.

Fastighetsförbundet och dess verkställande direktör Ukko Laurila hjälpte också med anskaffningen av en telefon genom att bevilja ett lån på 4 000 mark. Den telefonaktien har fastighetsföreningen fortfarande.

En positiv effekt som ökade framtidstron för fastighetsföreningens verksamhet var i mitten av 1980-talet att svenskspråkiga Harry Schaumans Stiftelses disponent Holger Kuni förde över de svenskspråkiga husbolagen till tvåspråkiga Vasa Fastighetsförening.

Ursprungligen hade Kuni fått i uppdrag av stiftelsen att väcka den svenskspråkiga husägarföreningen Vasa Gårdsägarförenings verksamhet till nytt liv.

Enligt Kuni slumrade denna förening liksom många andra, men Vasa Fastighetsförening fanns fortfarande med i de levandes skara. Trots att medlemsantalet i slutet av 1980-talet endast var knappt 40, hade fastighetsföreningen förutsättningar att växa och utvecklas.

Beaktansvärt är också att det i fastighetsföreningens verksamhetsplan år 1993 fanns ett omnämnande om förtätat samarbete med Bostadsfastighetsförbundet AKL:s Vasaavdelning.

Motiveringen var en eventuell sammanslagning av de riksomfattande förbunden.

Vasa Fastighetsförenings första heltidsanställda verksamhetsledare ekonom Marika Hakala, numera Sipilä, började sitt arbete år 1995. Hon inledde också tillsammans med fastighetsföreningens presidium sammanslagningsförhandlingarna med AKL:s Vasaavdelning.



Under sitt hundraårsjubileumsår kunde Österbottens Fastighetsförening för första gången flytta in i kontorslokaler som föreningen själv äger. Kontoret ligger i centrum av Vasa på adressen Kyrkoeshplanaden 14.

Marika Hakala flyttade till Lahtis i början av år 1998 och sammanslagningsförhandlingarna slutfördes av hennes efterträdare ekonomie magister Arto Saarikoski. Genom sammanslagningen fick fastighetsföreningen totalt 90 nya medlemmar.

När Saarikoski började som verksamhetsledare i föreningen var medlemsantalet cirka 190. Nu, 20 år senare är medlemsantalet kring 650. Förutom Vasa och Korsholm är Karleby och Jakobstad viktiga orter.

I och med den geografiska utvidgningen har också namnet ändrats. Föreningens namn är nu Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening.

Samarbetsplanen som länge dryftats i kulisserna mellan fastighetsföreningen och Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys i Seinäjoki förverkligades slutligen i början av 2000-talet.

Samarbetsavtalet undertecknades i februari 2003 och i första skedet var det meningen att avtalet skulle gälla till slutet av år 2004. Föreningarna lovade också att visa att

två konkurrerande städer kan samarbeta på ett sätt som tillfredsställer bägge parter.

I Österbottens Fastighetsförenings verksamhetsberättelse för år 2003 konstateras också att samarbetet med Seinäjoki är en milstolpe i föreningens historia. Också målen uppnåddes väl det första året.

Mot bakgrund av detta blev överraskningen stor, när styrelsen för Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys sade upp avtalet i maj 2004.

Avtalet gällde till slutet av år 2004, men redan i mitten av december fick Vasaborna på omvägar till sitt förfogande Etelä-Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys medlemsbrev.

Enligt det förde Seinäjoki samarbetsförhandlingar med Pirkanmaan Kiinteistöyhdistys i Tammerfors.

För Fastighetsförbundets dåvarande verkställande direktör Ukko Laurila kom Seinäjokiföreningens kursomläggning som en stor överraskning och besvikelse.

Enligt Laurila skrotade Seinäjokibornas "oheliga allians" mot Tammerforsrådet Fastighetsförbundets målsättning och var helt avvikande från fusioner som genomförts på andra håll i Finland.

Till följd av det kollapsade samarbetet utvidgade Österbottens Fastighetsförening sitt verksamhetsfält med god framgång till Mellersta Österbotten, i synnerhet till städerna Karleby och Jakobstad.

I Fastighetsföreningens strategidokument betonas också att självständighet är det bästa alternativet för intressebevakningsorganisationen som fungerar på området för två landskap.

Linjedragningen innebär enligt verksamhetsledare Arto Saarikoski att det självständiga verksamhetsområdet är ett centralt värde för fastighetsföreningen både på kort och på lång sikt.

Följande hundraårsperiod inleds med tillförsikt.

En medlemsnöjdhetssenkät som genomfördes hösten 2018 av Fastighetsförbundet och dess regionala med-

lemsföreningar stärker också uppfattningen om kvaliteten på de tjänster som Österbottens Fastighetsföreningar erbjuder.

Enligt föreningens ordförande Jukka Kalliola visar rapporten obestriddligen att medlems servicen håller en god nivå och att den till vissa delar till och med har förbättrats sedan år 2015, då föregående undersökning gjordes.

Tron på möjligheterna till framgång stärks också av att Österbottens Fastighetsförening anställde ytterligare en person i mitten av april 2019 med yrkesbeteckningen kommunikationsassistent.

Att fastighetsföreningen går framåt beskrivs också av att föreningen under sin hundraåriga historia för första gången nyligen har kunnat köpa en egen kontorslokal på 47 kvadratmeter.

HAASTATTELUT JA KIRJALLISET LÄHTEET



Haastattelut

Heikki Aitoaho, arkkitehti Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen
Alpo Aronen, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsen
Kristian Biskop, Kokkolan kaupunginarkkitehti
Bjarne Dahlback, ekonomi, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen edellinen puheenjohtaja
Roland Dahlin, Kokkolan Liiketalo Oy:n hallituksen jäsen
Kalevi Hakala, Asunto Oy Hakalahdenkatu 79-81:n hallituksen puheenjohtaja
Henry Hassel, Asunto Oy Kokkolan Vaatturinkatu 6:n hallituksen puheenjohtaja
Paula Heliste, Asunto Oy Kymnaasin hallituksen puheenjohtaja
Harri Hiltunen, Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja
Jan-Erik Hinds, Harry Schaumanin Säätiön kiinteistöpäällikkö, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsen
Juha Hissa, Isännöintipalvelu Hissa Oy:n toimitusjohtaja, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsen
Leila Hissa, Isännöintipalvelu Hissa Oy:n kirjanpitäjä
Irma Hyry, Vaasan Veden toimitusjohtaja
Tomas Häyry, Vaasan kaupunginjohtaja
Pekka Iitola, Asunto Oy Vaasan Pitkäkatu 50:n hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä
Heikki Järvinen, Asunto Oy Vaasan Punostie 1-3:n hallituksen puheenjohtaja
Kaarlo Jänntti, Asunto- Osakeyhtiö Emmantie 6:n hallituksen jäsen ja isännöitsijä
Jukka Kalliola, Encore Ympäristöpalvelut Oy:n kenttäpäällikkö, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja
Bjarne Kallis, Kokkolan kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Jukka Kero, Suomen Kiinteistöliiton pääekonomisti
Päivi Korkealaakso, Vaasan kaupungin kaavoitusjohtaja
Pirkko Koskiahde, Vaasan Suomalaisen Naisklubin taloudenhoitaja
Heikki Kouhi, Asunto Oy Vaasan Koulukatu 40:n hallituksen puheenjohtaja
Holger Kuni, Vaasan Talopalvelun hallituksen puheenjohtaja
Matti Kuusiniemi, yrittäjä isännöintitoimisto Taala Invest
Mikko Lankila, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen viestintäassistentti
Ukko Laurila, Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja 1988 -2005
Sten Liljeqvist, Asunto Oy Raastuvankatu 57:n hallituksen puheenjohtaja
Hannu Linna, Vaasan Sähkön edellinen toimitusjohtaja
Matti Leppälä, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsen
Seija Lähdemäki, Vaasan Suomalaisen Naisklubin puheenjohtaja
Roger Mattbäck, Asunto Oy Kynsivilkun hallituksen puheenjohtaja
Mikko Myllymäki, Asunto Oy Raastuvankatu 57:n hallituksen jäsen
Pirjo Nyman, Lakea Kokkolan isännöitsijä
Pirkko Ojala, Asunto Oy Kokkolan Myllytalon hallituksen jäsen
Hannu Peltola, Asunto Oy Kokkolan Talonpojan hallituksen puheenjohtaja
Tuija Biskop, Asunto Oy Kokkolan Mäntyrinteen hallituksen jäsen
Petri Pyly, Suomen Kiinteistöliiton johtava asiantuntija
Tuure Rajaniemi, Asunto Oy Vossikan hallituksen puheenjohtaja
Sari-Anne Rantalampi, Kokkolan Liiketalo Oy:n hallituksen jäsen
Pertti Reinikainen, Vaasan Veden edellinen toimitusjohtaja

Peter Remahl, Vaasan asukasyhdistysten neuvottelukunnan puheenjohtaja
Timo Rothovius, Vaasan yliopiston rahoituksen ja laskentatoimen professori
Antti Ruostetniemi, Asunto Oy Vaasan Meren hallituksen puheenjohtaja
Arto Saarikoski, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja
Aimo Saarinen, Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 15:n hallituksen jäsen
Sonja Salonkoski, Asunto Oy Haavanhalon hallituksen jäsen
Jonna Sario, Kokkolan Liiketalo Oy:n hallituksen jäsen
Marika Sipilä, Uudenmaan Kiinteistöyhdistyksen asiakkuuspäällikkö
Anne Siren, Asunto Oy Kokkolan Vaaturinkatu 6:n hallituksen jäsen.
Joakim Strand, kansanedustaja, Vaasan kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Esko Tuulikangas, Asunto Oy Vaasan Punostie 1-3:n hallituksen jäsen
Pirjo Urpilainen, Asunto Oy Tehtaankatu 18:n hallituksen jäsen
Irmeli Vuorenmaa, Asunto Oy Sepänkylän Mesimarjan hallituksen jäsen
Dan Örndahl, kiinteistönvälittäjä Prima-kiinteistöt

Painetut lähteet

Asuntokiinteistöliiton Vaasan osaston vuosikokouspöytäkirjat ja johtokunnan pöytäkirjat 1973-2010
Sannasirkku Autio ym: Vaasan tori - tapahtumien keskus. Vaasa 2006
Katja Jokinen ym: Vaasan Suomalaisen Naisklubin vaiheita 1918 - 2018. Vaasa 2017
Maarit Kauniskangas: Suomen Kiinteistöliiton sata vuotta. Helsinki 2007
Jouni Kaipia - Lauri Putkonen: Arkitekturguide till Finland. Keuruu 1997
Kansallisarkisto
Kiinteistölehti, taloyhtiöiden oma lehti 1/2007
Kiinteistölehti, taloyhtiöiden oma lehti 10/ 2018
Kiinteistöliiton suunnitelma strategian uudistamiseksi 2007
Kiinteistöyönantajat ry
Kokkolan kaupungin strategia 2018 – 2021
Seppo Käkelä: Kiinteistöalan kustannus oy, kustannustoimintaa yhdeksällä vuosikymmenellä. Helsinki 2012
Seppo Käkelä: Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys 75 vuotta. Helsinki 2008
Seppo Käkelä: Päijät-Hämeen kiinteistöyhdistys 70 vuotta. Lahti 2009
Esko Nurmi - Laura Puro - Martti Lujanen: Kansan osake. Viro 2017
Patentti- ja rekisterihallitus, yhdistysrekisteri 1919
Anna-Liisa Pekkarinen – Mirjami Kauppinen: Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys 120 vuotta. Saarijärvi 2016
Pellervon taloustutkimus PTT:n asuntomarkkinaennuste 2018
Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys: Jäsentiedote 1/2018
Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys, vuosikokouspöytäkirjat, hallituksen pöytäkirjat
Jukka Porola: Wasaborg - Sjöblomin kivilinnan satavuotta. Vaasa 2012
Pörssisäätiö ry:n selvitys: Suomessa yli 800 000 kotitalousomistajaa 2017
Rakennusteollisuus ry:n suhdanne-ennuste 2018
Teuvo Roden: Vaasan suomalainen klubi 1917 – 2017. Vaasa 2016
Anne-Maj Salin: Eemu Myntti. Vaasa 1991
Anna-Maija Salo: Rakennettiin uusi Vaasa. Vaasa 1981
Suomen Vuokranantajat ry:n selvitys: ARA-tukea valuu hyvätuloisille. 2019
Tilastokeskus: Asunto-osakeyhtiöiden talous 2017

Tilastokeskus: Asuntoselvitys 2016
Vaasan historia osa neljä, 1852 – 1917. Vaasa 2006
Vaasan kaupungin asuntopoliittinen ohjelma 2019 - 2022
Vaasan Kiinteistöyhdistyksen vuosikokouspöytäkirjat ja johtokunnan kokouspöytäkirjat 1949 -
Vaasan Suomalaisen Talonmistaja Yhdistyksen perustamisasiakirjat ja kokousasiakirjat 1919 - 1949
Kaarlo Viljanen – Hannu Vuolteenaho: Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys. Vaasa 1986
VTT: Asuinrakennukset vuoteen 2025, uudistuotannon ja perusparantamisen tarve

KUVAT



Kasper Biskop: sivu 121
Jouko Keto: sivu 35, 67, 69, 92, 93, 95, 111,
Kiinteistöliitto: sivu 15,18,19, 26, 27, 42, 77, 106, 107,
Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys: sivu 10, 12, 21 alaosa, 24 alaosa, 73, 125,
Ukko Laurila: sivu 65
Seppo Nurmi: sivu 1 alaosa, 14, 16 alaosa, 23, 28,31, 32, 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 54, 55, 57, 59, 60, 61, 63,
64, 68, 70, 72, 74, 78, 78, 79, 80, 84, 85, 96, 97, 99, 104, 109, 110, 112, 114, 115, 117, 118, 119, 122, 123, 126, 127, 128,
129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138
Tuomo Nurmi: sivu 2
Pohjalainen: sivu 33 vas., 33 oik.,34, 36, 88, 108,
Pohjanmaan museo: sivu 13, 16 ylä,25 ylä, 25 ala, 98, 100, 101, 102 ylä, 102 ala,
Pekka Rousi: sivu 81
Kai Sairanen: sivu 89
Harry Schaumanin säätiö: sivu 24 yläosa,
Tilastokeskus: sivu 86
Vaasa-lehti: sivu 20, 21 yläosa, 22,
Vaasan Ikkunan: sivu 91
Wasaplan: sivu 124
Vaasan kaupungin keskusarkisto 56