

Tilat & asuminen

MESTARIYHTIÖIDEN JULKAISU RAKENTAMISESTA JA ASUMISESTA JÄRVENPÄÄSSÄ

Tässä lehdessä

Taloustilanne haastaa tekemisen ensi vuonnakin

Mestari toiminta vastaa muuttuvan markkinan haasteisiin

Mestariasuntojen kustannusjahti tuottanut merkittäviä säästöjä

Järvenpään rakentuu uusia asuntoja ja palveluita



Katja ja Joni nauttivat yleisön syttymisestä

- 4** Ajankohtaista-palsta
- 6** Taloustilanne haastaa tekemisen ensi vuonnakin
- 11** Omilla kulmilla -palsta: Tapio hoitaa hylätyt pyörät hyötykäyttöön
- 12** Kustannusjahti tuottanut merkittäviä säästöjä
- 14** Kaupunkilainen-palsta: Keikkailussa viehättää tunteiden välittäminen
- 16** Järvenpään rakentuu uusia asuntoja ja palveluita
- 19** Mestariasuntoihin tulossa nopeampi nettiyhteys
- 20** Mestari toiminta vastaa muuttuvan markkinan haasteisiin
- 22** Tehdään yhdessä -palsta: Aktiiviset asukkaat lisäävät turvallisuuden tunnetta

- 24** Vastuullisesti yhdessä -palsta: Kokeile viettää joulua toisin
- 26** Tuumasta toimeen -palsta: Lauletaan yhdessä
- 27** Asioi verkossa - ota Mestariasuntojen sähköiset palvelut käyttöösi!



TILAT & ASUMINEN -LEHTI
Mestariyhtiöiden asiakaslehti ilmestyy kaksi kertaa vuodessa

Julkaisija/kustantaja
Järvenpään Mestariasunnot Oy
Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros
04400 Järvenpää
www.mestariasunnot.fi

Päätoimittaja
Veikko Simunaniemi
veikko.simunaniemi@mestariasunnot.fi

Toimitus
Huvikummun viesti
Päivi Karvinen
paivi.karvinen@huvikummunviesti.fi
Tekstit ja kuvat Päivi Karvinen, ellei toisin mainita
Kannen kuva: Tapio Antere

Taitto
EveBetter graphic design
Heli Tiensuu / www.evenbetter.fi

Paperi
Ympäristöystävällinen UPM Fine 100 g

Painopaikka
Punamusta
Forssa

Painos
16 500 kpl

Jakelu
Jakelujuniorit Oy
Peitto koko Järvenpää

Palaute
mestari viestinta@mestariasunnot.fi

Perusasiat on pidettävä kunnossa matalasuhdanteessakin

Tämän lehden talouteen painottuvaa pääjuttua lukiessa korostuu, kuinka tärkeää on pitää huolta kustannustehokkuudesta, ja silti pyrkiä parhaaseen mahdolliseen palveluun.

Näin olemme pyrkineet toimimaan Mestariyhtiöissäkin. Olemme selvittäneet ja tehneet monia asioita, jotta toimintaa tehostamalla saadaan pidettyä kiinteistöistä, toimitiloista ja asunnoista hyvää huolta. Aina voi tehdä asioita toisin, vaikka olisi jo entuudestaan pyritty kustannustehokkuuteen, mikä on mielestämme päivän selvä asia Mestariasuntojen ja Mestari toiminnan kaltaisissa kaupunkikonserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Vaikka yhtiöiden talous onkin kunnossa, kannamme huolta asukkaidemme ja tilojen käyttäjien tilanteesta. Totta kai suurin osa varmasti selviää niin korkeista elinkustannuksista kuin mahdollisesti tulossa olevista tukileikkauksistakin, mutta jatkuva taloudellinen sinnittely vie voimia ja vaikuttaa negatiivisesti elämänasenteeseen. Sillä voi olla pitkällä aikavälillä kauaskantoisia vaikutuksia, kuten kävi 90-luvun laman myötä. Toivottavasti tässä taantumassa osataan myös valtion taholta ottaa ihmisten tilanne kunnolla huomioon.

Tässä lehdessä on ajankohtaisesta tilanteesta johtuen paljon talousasiaa, mutta myös näkyviä tulevaisuuteen ja kannusteita asukkaiden omaan toimintaan. Lue vaikka mainio asukas-toimintatarina sivulta 22 Emalitehtaankadun asukkaiden yhteistoiminnasta, joka osoittaa, että paljon voi tehdä itsekin, mutta totta kai jokainen voimiensa mukaan.

Näinä matalavireisinä aikoina on myös tärkeää muistaa, että moni asia on kuitenkin erittäin hyvin ja meillä on oikeus nauttia elämästä, vaikka sitten hyvän musiikin tahtiin. Suosittelemme lukemaan Kaupunkilainen-palstan haastateltavien Katja Felinin ja Joni Laakson elämäniloisen haastattelun, jossa nuoret osaajat kiteyttävät hyvin myös yhden Mestariyhtiöiden toimintaperiaatteen.

Katja ja Joni haluavat saada ihmiset viihtymään keikoillaan kuuntelemalla heidän biisitoiveitaan. Mekin kuuntelemme asiakkaitamme, jotta osaamme tehdä asioita, jotka parantavat ihmisten elämänlaatua niin Mestariasuntojen kodeissa kuin kaupungin toimitiloissa.

Oikein rauhaa vuodenvaihdetta kaikille!



Veikko Simunaniemi
toimitusjohtaja
Mestariasunnot

Jani Kervinen
toimitusjohtaja
Mestari toiminta

Wärtsilänkatu 4:ään suunnitteilla ARA-vuokra-asuntoja

Wärtsilänkatu 4:n tontilta puretun liiketilan paikalle suunnitellaan rakennuttettavan 60 asunnon ARA-vuokratalo Mestariasuntojen omistukseen. Hanke on tarkoitettu rahoittamaan ARAn myöntämällä valtion korkotukilainoituksella, jonka avulla rahoituskulut pysyvät kohtuullisena myös korkeamman korkotason aikana.

Päätökset hankkeesta tehdään vielä tämän vuoden aikana ja urakkakilpailu on alustavasti hahmoteltu toteutettavaksi ensi vuonna. Hanke valmistuisi näin ollen kesällä 2025.



Keskustan liikuntapuiston uudistaminen käynnistynyt

Liikuntapuiston uudistus tuo tullessaan laatua jalkapallokentälle ja parantaa katsomo-olosuhteita merkittävästi. Myös yleisurheilupaikat saneerataan. Hanke valmistuu vaiheittain ensi vuoden aikana.

Rakennusvalvonta on hyväksynyt liikuntapuiston suunnitelmat maisemalupakäsittelyssä ja uudistustyöt on aloitettu. Hanke käsittää kokonaisuudessaan keskustantien ja Juholanpellon urheilupaikkojen saneerauksen ja rakentamisen. Lisäksi rakennetaan uusi katsomo sekä huolto- ja pukuhuonerakennus. Kokonaisuudessaan liikuntapuiston uudistushanke tulee maksamaan 10,6 miljoonaa euroa.

- Uudistuksen jälkeen jalkapallokentän laatutaso paranee merkittävästi ja valaistus on huippuluokkaa, palloliiton lisenssitasoa. Myös katsomo-olosuhteet paranevat huomattavasti, kun katsomo tulee kokonaan katetuksi. Samalla saneerataan myös yleisurheilupaikat. Kokonaisuudesta tulee moderni, kiva urheilukenttä kaupunkiin, iloitsee Mestaritoiminta Oy:ssä hanketta vetävä projekti-päällikkö **Simo Mäkinen**.

Projektinjohtourakoitsijana toimii Louhintahiekka Oy ja katsomorakennuksen urakoi Nopan Metall Oy. Urakan arvioidaan valmistuvan toukokuussa 2024, mutta käyttöä haittaamattomia viimeistelytyöt saa tehdä vielä kesäkuun 2024.

Keskustan liikuntapuisto -hanke sisältää myös Juholanmäen liikuntapaikkojen rakentamisen, jonka rakennuttamispäätös haetaan alkuvuodesta 2024. Juholanmäelle tehdään uudet tenniskentät, jatekojääkaukalo ja parkkipaikat vuoden 2024 aikana.

Juholanmäen liikuntapaikkojen yhteyteen suunnitellut huolto- ja pukuhuonetilat, parkkipaikat ja jalkapallokenttä toteutetaan myöhemmin.

Muistathan järkevän energiankäytön myös tänä talvena

Mestariasunnot on toteuttanut kiinteistöissään monia toimenpiteitä, joilla on pystytty vähentämään energiankulutusta niin asunnoissa kuin myös kiinteistöissä. Asuntojen lämpötiloja optimoitiin Asetta alemmas -kampanjan myötä 20 – 22 asteeseen kuitenkin niin, ettei seniorikoh-teissa lämpötilaa ole laskettu. Kiinteistöjen yleisten tilojen lämpötilaa on laskettu.

- Myös veden kulutus asunnoissamme on hyvällä tasolla, koska useissa kiinteistöissä on käytössä huoneistokohtainen kulutuksen mittarointi ja laskutus. Asukkaat käyttävät vettä taloudellisesti, kiittelee asiakkuusjohtaja **Nina Silvonen** ja toteaa, että asukkaiden asumistottumuksilla on iso merkitys energian säästämiseksi.

- Annamme asukkaille säännöllisesti vinkkejä järkevästä energiankäytöstä, koska niillä vaikutetaan ilmastokysymysten lisäksi suoraan myös omakustannuseräillä määräytyviin vuokriin. Järjestimme asukkaille viime keväänä myös energia- ja turvallisuuskoulutuspäivän. Ei ole tarkoitus, että asutaan askeettisesti, vaan että energiaa kulutetaan järkevästi ja siinä auttaa usein jo se, että pysähtyy miettimään omia tottumuksiaan, kannustaa Silvonen.



Lue lisää aiheesta
www.mestariasunnot.fi
> ajankohtaista

Mestaritoiminnan hankkeet löytyvät verkosta

Kaikki Mestaritoiminta Oy:n käynnissä tai valmiina olevat hankkeet löytyvät osoitteesta mestaritoiminta.fi/hankkeet.



Asioi verkossa – ota Mestariasuntojen sähköiset palvelut käyttöösi!

Jos haet asuntoa tai olet jo Mestariasukas, löydät verkkosivuilta arkeasi helpottavia palveluita: asunnon hakulomakkeen, asunnon irtisanomislomakkeen, asumishaittakorvaushakemuksen, uuden asukkaan ilmoituslomakkeen ja huoneistotarkastuslomakkeen. Sivujen kautta voit myös jättää vikailmoituksen tai tehdä huoltopyynnön ja antaa palautetta.

Verkkosivujen kautta toimiminen vie asiasi suoraan Mestariasuntojen tietojärjestelmiin, mikä helpottaa toimeksiannon seuraamista.

Löydät Asioi verkossa -palvelusivut osoitteesta:
www.mestariasunnot.fi

Asuntoa hakevalle löytyy lisää palveluita samasta verkko-osoitteesta Kotia etsivälle -sivuilta. Sieltä löytyy vuokra-asuntojen lisäksi Asunto-osuuskunta Silkin asuntojen lisätiedot ja asuntohaku.

Vinkkejä asukastoimintaan

Mestariasuntojen verkkosivuilla Ajankohtaista-sivuilta löydät Mestariasukas-palstan, jolla esitellään aktiivisia asukkaita ja talojen asukastoimintoja. Käy tutustumassa ja löytämässä vinkkejä, millaisia asioita asukkaat voivat tehdä yhdessä.

Asukastoiminta luo viihtyvyyttä niin vuokra- kuin omistusasuntotaloihinkin. Asukkaiden yhteistoiminnan on todettu lisäävän myös turvallisuuden tunnetta asumiseen.

Taloustilanne haastaa tekemisen ensi vuonnakin



Järvenpään kaupungilla, Mestariyhtiöillä ja järvenpäälaisillä asukkailla on ensi vuonnakin kaikilla yhteinen vastus, haastava taloustilanne. Tilanne on pakottanut kaupungin ja Mestariyhtiöt tarkastelemaan toimintatapojaan tarkan euron näkökulmasta.

Järvenpään kaupungin valtionosuudet ovat pudonneet dramaattisesti, yli 70 prosenttia edellisestä vuodesta. Kaupungin talousnäkyvät ovat syksyn aikana vielä kiristyneet entisestään, koska valtionosuuksille on tehty lisäleikkauksia ja rakentaminen on hiipunut.

- Se on kuilu, joka täytyy täyttää todella hankalassa taloustilanteessa, harmittelee kaupunginjohtaja **Iiris Laukkanen**.

Valtuusto käsitteli marraskuussa kaupungin talousarvion. Käsittelyn yhteydessä tehtiin muutosehdotus, että tilanteen helpottamiseksi kunnallisveroprosenttia korotettaisiin 7,6 prosentista 7,8 prosenttiin, mikä olisi tuonut 3 700 euroa tienaavalle kaupunkilaiselle noin seitsemän euron kuukausittaisen veronkorotuksen. Valtuustossa käytiin asiasta vilkasta keskustelua puolesta ja vastaan, ja lopputuloksena äänestyksen jälkeen kaupunginhallituksen pohjaesitys jäi voimaan äänin 29 – 22 eli kunnallisveroprosenttiin ei tule muutoksia.

Kaupunginvaltuusto päätti tasapainottaa kaupungin taloutta karsimalla investointeja. Tämä helpottaa kaupungin velkataakkaa ja sitä kautta keventää kaupungin korkomenoja. Valtuusto päätti karsia investointiohjelmaa vuosille 2024 – 2027, yhteensä 40 miljoonaa euroa.

- Muutettu investointiohjelma tuodaan valtuustolle erikseen päätettäväksi. Uusiin investointihankkeisiin ei sitouduta ennen kuin investointiohjelman muutos on käsitelty kaupunginvaltuustossa, toteaa Laukkanen.

Tilatehokkuus tuo merkittävimmät säästöt

Kaupunki säästää myös paljon muusta kuin investoinneistaan.

- Merkittävimmät säästöt tulevat tilatehokkuuden lisäämisestä. Tulemme jatkossa käyttämään vain niitä tiloja, joita kaupungin toimintoihin todella tarvitaan ja etsimään muille tiloille uusia käyttäjiä. Tulemme myös edelleen keskittämään hallinnon palveluja ja tehostamaan palvelutuotantoa esimerkiksi yhdistämällä eri tehtäviä henkilöstön eläköitymisen kautta. Mutta käymme läpi myös pienet toimet, kuten lehtitilausten tai tulostusten karsimisen saadaksemme aikaan säästöjä, kertoo Laukkanen ja antaa kiitosta jo aiemmin kaupungissa tehdyille toimille.

- Järvenpäässä on tehty hyvää ja tehokasta työtä aiemminkin, ja siksi monet toimet eivät enää ole helppoja, pahoittelee Laukkanen.

Peruspalveluista halutaan pitää kiinni

Kaupunkilaisten arjessa säästöt näkyvät jatkossa muun muassa siten, että ulkoalueiden kesä- ja talvikunnossapidon toimia järjestellään uudella tavalla. Nurmikkoa ei leikata niin usein, eikä lunta luoda niin tajaan kuin aiemmin. Valtuusto päätti taannoin luopua myös uudenvuoden ilotulituksesta, joka on maksanut kaupungille 10 000 euroa.

- Pyrimme kuitenkin siihen, että peruspalvelut pystyttäisiin hoitamaan entisellä tasolla, vaikka monista totutuista asioista joudutaankin karsimaan, toteaa Laukkanen ja kannustaa myös kuntalaisia osallis-



Pyrimme siihen, että peruspalvelut pystyttäisiin hoitamaan entisellä tasolla.

Kaupunginjohtaja Iiris Laukkanen.

tumaan yhteiseen säästöhankeeseen omilla toimillaan.

- Esimerkiksi vanhemmat voivat auttaa meitä varhaiskasvatuksen henkilöstömitoituksessa ilmoittamalla, jos lapsi ei tarvitse hoitoa lomakoina. Silloin saamme mitoitettua palvelut oikeaan käyttötarkoitukseen, ehdottaa Laukkanen ja korostaa, että jos vanhempi joutuukin töihin kesken loman, lapselle löytyy aina hoitopaikka.

Erityiskiitos vapaaehtoistyölle

Pieniä, mutta kustannussäästöjä kaupungille tuovia tekoja ovat myös roskaamisen välttäminen, mikä lisää myös yleistä viihtyvyyttä. Kaupunginjohtaja kiittää kaikkia aktiivisesti yhteisen hyvän puolesta toimivia kaupunkilaisia, mutta erityisen kiitoksen hän haluaa antaa vapaaehtoistyön tekijöille.

- Arvostan todella paljon järjestötyötä ja kaikenlaista kansalaisten aktiivisuutta omaksi ja lähimmäisten hyväksi. He tekevät hyvää ja pyyteetöntä työtä, mikä monella tavalla helpottaa kaupungin toimintaa ja ennen kaikkea edistää kaikkien kaupunkilaisille asiaa ja parantaa yhteisöllisyyttä, kiittelee Laukkanen.

Kaupungilla ja Mestareilla yhteinen tavoite

Kaupungin säästötoimet ulottuvat luonnollisesti myös Mestariyhtiöiden toimintaan. Mestariasunnot rakennuttaa omistukseensa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja Mestari-toiminta rakennuttaa kaikki Mestariasuntojen ja kaupungin hankkeet ja pääosin myös vastaa tilojen ylläpidosta. Investointien jäädyttäminen näkyy erityisesti Mestari-toiminnan osalta.

- Mestareilla on sama tavoite kuin kaupungilla eli kaikki kivet kustannussäästöjen aikaansaamiseksi on näissä talloissa käytävä läpi, toteaa

Laukkanen ja korostaa, että tulossa oleva sidosyksikkösääntely ohjaa entistä enemmän kustannustehokkuuteen.

Hallitusohjelman tavoitteena on asettaa Mestariyhtiöiden kaltaiset kaupunkikonserniin kuuluvat ns. in-house -yhtiöt osoittamaan kilpailukykynsä avoimen sektorin toimijoihin nähden sellaisilla aloilla, joihin on olemassa toimiva markkina. Sidosyksikkösääntelyn voimaan astumisen ajankohta on vielä avoin.

- Tytäryhtiöiden on jatkossa osoitettava selkeämmin, että ne toimivat taloudellisesti tehokkaasti. Olemme jo käyneet myös Mestari-toiminnan kanssa läpi millä tavalla kustannuksia saadaan selkeämmin näkyväksi ja miten löydetään säästökohteita, kertoo Laukkanen.

Mestariasuntoja haastaa kohonnut korkotaso

- Olemme nähneet viime ja tämän vuoden aikana merkittävää nousua eri kustannuksissa, mutta suurin yksittäinen haaste ensi vuotta koskien on kohonnut korkotaso. Korot ovat olleet jo pari vuotta nousussa, ja nyt tämä nousu alkaa näkymään myös meidän käytännön toimissa. Rahoituskustannuksia on budjetoitava ensi vuodelle selvästi enemmän kuin tälle vuodelle, toteaa Mestariasuntojen hallituksen puheenjohtaja **Ville Sihvo**.

Mestariasunnoilla on paljon lainaa, mikä kuuluu ARA-yhtiön luonteeseen. Lainamäärän hallinta on keskeisessä roolissa rahoituskustannusten hallinnassa.

- Mestariasuntojen lainoista hie-man yli puolet on sidottu kiinteisiin korkoihin, minkä lisäksi meillä on vielä kiinteäkorkoista valtion korkotukilainaa. Päätökset uusien lainojen nostamisesta tehdään huolellisesti ja arvioidaan, onko yritykselle kannattavaa käyttää markkinakorkoon vai



Atte Leskinen

”
Suurin yksittäinen haaste ensi vuotta koskien on kohonnut korkotaso.

Mestariasuntojen hallituksen puheenjohtaja Ville Sihvo

kiinteään korkoon sidottua lainaa. Olemmekin käyttäneet aiempaa enemmän aikaa lainojen järjestelyyn, koska olemme huomanneet merkittäviä eroja rahoituslaitosten lainatarjousissa, kertoo Sihvo ja korostaa talouden hoitamisen pitkäjänteistä vastuullisuutta.

- Mestariasunnoilla on periaate, että vuokralaiset maksavat kaikki kulut, eivätkä veronmaksajat osallistu tähän. Lainoja on maksettu takaisin lainaohjelmien mukaan ja kiinteistöjen korjauksia on toteutettu pitkän tähtäimen suunnitelmien mukaisesti. Moni vuokrataloyhtiö on jättänyt lainoja lyhentämättä ja kiinteistöjä kunnostamatta vain siksi, että

saisi pidettyä matalan vuokratason. Kustannusten ja korkojen nousua tällaiset yhtiöt ovat suurissa vaikeuksissa, kun taas ne, joita on johdettu fiksumasti, pystyvät kestämaan haasteita paremmin.

Vaikka Mestariasuntojen talous on hyvässä kunnossa, Sihvo on huolissaan asukkaiden tilanteesta.

- Huomasimme jo koronakriisin kohdalla ihmisten alentuneen vuokranmaksukykyyn, ja sen jälkeen asumisen kustannukset ovat kautta linjan nousseet. Ihmisten oman talouden hallinta on tänä päivänä vaikeampaa kuin vielä muutama vuosi sitten. Mestariasunnoilla onkin lisätty resursseja auttaa ihmisiä taloushaasteiden kanssa. Jos vuokranmaksukyky heikenee, pyrimme löytämään asukkaan kanssa ratkaisun selvittää tilanteesta ilman, että se eskaloituu, kertoo Sihvo.

Mestari-toiminnan haasteet tulevat yleisestä taloustilanteesta

- Mestari-toiminnan suurimmat haasteet tulevat yleisen taloustilanteen heikentymisen taholta. Kaupungeilla, kuten myös Järvenpäällä, on tarvetta tehostaa toimintaansa ja tilojen käyttöä. Myös investointeja täytyy miettiä erittäin tarkkaan, joten rakennuttamispalveluiden määrä saattaa vähentyä sekä kaupungin että Mestariasuntojen taholta, kertoo Mestari-toiminnan hallituksen puheenjohtaja **Jorma Piisinen**.

Yhtiö on käynyt sekä kaupungin että Mestariasuntojen kanssa neuvotteluita edessä olevista haasteista ja toimintaa pyritään sopeuttamaan vallitsevan tilanteen mukaiseksi.

- Oma toimintaa on myös pyritty tehostamaan entisestään ja sitä kautta vastaamaan omistajien tavoitteisiin kustannustason pitämisenä mahdollisimman kilpailukykyisenä.



Tapio Antere

”
Mestari-toiminta on myös terävöittänyt hankintatoimea merkittävästi.

Mestari-toiminnan hallituksen puheenjohtaja Jorma Piisinen

Mestari-toiminta on myös terävöittänyt hankintatoimea merkittävästi ja hankintojen hyödyt näkyvät tässä vaiheessa eniten hallinnon kustannustehokkuuden paranemisen myötä. Mestari-toiminta ei lähtökohdaisesti lähde tekemään kertaluontoisia kustannussäästöjä vaan tähtää kestäviin kustannustehokkaisiin ratkaisuihin, jotka kestävät myös aikaa, korostaa Piisinen.

Mestari-toiminnan vahvuuden Piisinen näkee henkilöstössä sekä tulevaisuudessa myös vahvassa osaajaverkostossa, joka joustavoittaa palvelutuotantoa ja antaa entistä parempaa kykyä vastata asiakkaiden erilaisiin tarpeisiin.

Vuokra-asumisen näkymät vuonna 2024

Sanna Lämätäinen

Vuosi 2024 tulee tarkoittamaan monille vuokrataloyhtiöille ja niiden asukkaille sitä, että vuokria joudutaan nostamaan totuttua enemmän. Tähän ovat syynä etenkin nopeasti nousseet korot ja rahoituskustannukset sekä inflaation aiheuttama hintojen nousu. Omakustannusperiaatteen mukaan toimivilla yhtiöillä ei valitettavasti ole muuta vaihtoehtoa kuin viedä nousevat kulut vuokriin. Tämänhetkisen arvion mukaan näyttäisi kuitenkin siltä, että korkojen nousu on tasaantumassa. Inflaatiokin onneksi lähtenyt jo alenemaan huippulukemista. Tämä tarkoittaa sitä, että vuodelle 2025 näkymät olisivat taas jo valoisammat kuin ensi vuodelle.

Osa pienituloisista ja vähävaraisista saa yhteiskunnan tukea. Sosiaaliturvaan on tulossa leikkauksia ja myös etuuksien indeksijäädytyksiä jo ensi vuodelle. Monen asukkaan tilanne saattaa siis heiketä nykyisestä, kun tulot pienenevät ja samaan aikaan inflaation vuoksi hinnat ovat nousseet. Palkansaajilla tilanne on sikäli parempi, että verotus on hieman kevenemässä. Se tuo pientä helpotusta työssäkäyvien arkeen.

*Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat - KOVA ry*



Vuodelle 2025 näkymät olisivat taas jo valoisammat kuin ensi vuodelle.

Omistusasumisen näkymät vuonna 2024

Kiinteistöliitto

Taloyhtiöiden hoitokulujen paineet jatkuvat myös vuodelle 2024. Odotuksissa on kuitenkin aiempaa hillitympää keskimääräistä kasvua, mutta monissa kaupungeissa tulevan vuoden näkymät kirkastuvat vasta ihan vuoden lopulla. Alustavat arviot kaukolämpöisten kerrostalojen keskimääräisestä hoitokulujen noususta ovat haarakassa 3–5 %.

Järvenpäässä taloyhtiöiden hoitokustannukset ovat nousseet vuonna 2023 keskimääräistä selvästi enemmän. Puhutaan runsaasta 10 prosentista. Lisää rahaa on mennyt erityisesti kaukolämpöön, mutta myös veteen, rakennuksen kiinteistöveroon ja jätemaksuihin. Myös palvelut ovat kallistuneet. Järvenpää oli yksi Kiinteistöliiton Indeksitalo-vertailun eniten kallistuneista kaupungeista vuonna 2023.

Toivottavasti tulevana vuonna vauhti on hillitympää, mikä tietäisi hieman helpotusta kiinteistönomistajien lisäksi myös vuokralaisille. Kotitalouksien tulokehitys on hiveneräisesti vahvistunut, mutta korkojen nousu ja talouskehityksen heikentyminen varjostavat tulevia kausia.

*Jukka Kero
Pääekonomisti
Suomen Kiinteistöliitto ry*



Taloyhtiöiden hoitokulujen paineet jatkuvat myös vuodelle 2024.

Tapio hoitaa hylätyt pyörät hyötykäyttöön

Omilla
Kul-
milla

Mestari toiminnan kiinteistöhuoltaja Tapio Jokitulppo on itse aktiivinen pyöräilijä ja haluaa mahdollistaa pyöräilyn muillekin. Siksi hän tekee vapaaehtoistyötä kunnostaen vanhoja pyöriä tarvitsevien käyttöön. Mestariasuntojen talojen hylätyt pyörät päätyvät jatkossa muun muassa ukrainalaisten käyttöön.

Tapio on ollut mukana jo yli kymmenen vuotta Lions Clubin järjestämissä avustuskampanjoissa. Nyt tavoitteena on auttaa ukrainalaisia pakolaisia hankkimalla heidän käyttöönsä 200–400 polkupyörää. Menopelit kunnostetaan paikallisessa polkupyöräliikkeessä, jossa Tapiokin työskenteli aiemmin. Nyt hän kunnostaa siellä lahjoitettavia pyöriä vapaaehtoistyönä.

- Pyörät laitetaan ajokuntoon ja sitten ne menevät Järvenpäässä toimivalle Ilmaritorille, josta ne jaetaan ympäri Suomea. Ollaan toki suoraankin toimitettu pyöriä täällä Järvenpäässä ukrainalaisten käyttöön, kertoo Tapio.

Varastoissa paljon hylättyjä pyöriä

Keväällä Tapio oivalsi, että hänen huoltamissaan Mestariasuntojen talossa jää paljon hylättyjä pyöriä varastoihin asukkaiden muuttaessa pois.

- Olen ollut mukana kolmessa pyörävaraston tyhjennyksessä ja pyöriä on lähtenyt kaatikselle useampia kymmeniä. Ehdotin isännöitsijälle, että pyörät voitaisiin hyödyntää ukrainalaisten hyväksi ja niin tullaan tekemäänkin jatkossa. Tätä kautta saadaan kampanjaan mukaan paljon pyöriä, iloitsee Tapio.

Yhteistyötä parhaimmillaan

Mestariasuntojen pyörävarastoja tyhjenetään säännöllisesti. Asiasta tiedotetaan asukkaita ja pyydetään ”laputtamaan” omat pyörät. Laputtamattomat pyörät säilytetään lakisääteisen ajan ennen kuin niistä hankkiudutaan eroon.

- On hienoa, että pyörät saavat uuden elämän kunnostettuina. Tällainen toiminta vastaa erinomaisesti

Mestariasuntojen tavoitetta toimia kestävästi kehityksen mukaisesti, toteaa asiakkuusjohtaja **Nina Silvonon** tyytyväisenä ja kiittelee Tapiota aktiivisuudesta.

- Juuri tällaista yhteistyötä kannustamme työntekijöitämme tekemään Mestari toiminnan ja Mestariasuntojen välillä.





Mestariasuntojen budjettikokoukseen lokakuussa oli kutsuttuna asukashallitus sekä kaikkien talojen asukastoimikuntien puheenjohtajat. Mukana ollut, Torpantiellä asuva Anu Kuikka totesi, että kokous antoi kuvan yhtiön tiukasta taloudenpidosta, ja piti tärkeänä asiana, että nyt toteutettujen toimenpiteiden myötä vuokralaisille ei jatkossa koituisi enää kohtuuttomia vuokrankorotuksia.

Kustannusjahti

tuottanut merkittäviä säästöjä

Elinkustannusten voimakas nousu on johdattanut Mestariasunnot tarkastelemaan toimintojaan entistäkin tarkemmin, jotta kuluja on saatu karsittua. Omakustannusperiaatteella määräytyvissä vuokrissa säästöt näkyvät siten, että vuokria ei tarvitse nostaa yhtä paljon kuin monissa muissa yleishyödyllisissä yhtiöissä.

Suurimmat säästöt on saatu aikaan kiinteistöjen hoitokuluihin muun muassa ottamalla käyttöön uudensuunniteltuja toimintatapoja. Esimerkiksi kiinteistöjen tilojen peruspesuja on tehty harvemmin ja lumen auraus- ja aikatauluja on väljennetty. Samoin kilpailutuksen kautta on haettu säästöjä. Myös korjaustoiminnassa

huoneistojen arviointikriteerejä on tarkennettu ja suurempi osa peruskorjauksista katetaan lainarahalla. Monen toimenpiteen summana kiinteistöjen hoitokuluihin on saatu jopa selvää laskua edellisen vuoden talousarvioon verrattuna.

Myös asuntojen lämpötiloja on asukashallituksen päätöksellä las-

kettu asteella ja talon yhteistilojen lämpötila on asetettu 15 asteeseen. Energiansäästötoimenpiteinä toteutettu Leanheat-yhteistyö Danfossin ja Vantaan energian kanssa on sekutuottanut merkittävän säästön energiakuluihin.

Korkotason nousu vaikuttaa merkittävimmin vuokrankorotuksiin

- Olemme kääntäneet kaikki kivet, että on saatu aikaan säästöjä. Olemme aina pyrkineet kustannustehokkuuteen, joten nyt saavutetut säästöt ovat merkittäviä ja ne koituvat asukkaiden eduksi, kun vuokraa ei tarvitse nostaa kohtuuttomasti. Mestariasuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaan, joten saavutetut säästöt näkyvät suoraan vuokrissa, kertoo toimitusjohtaja **Veikko Simunaniemi**.

Ensi vuonna vuokriin on tulossa lähes viiden prosentin korotus, koska rakentamiseen ja korjaustoimintaan otettujen lainojen korot ovat nousseet voimakkaasti. Edelliseen vuoteen verrattuna pelkästään lainojen korot ovat nousseet lähes 54 % ja aiheuttaneet vuokriin 0,81 €/m²/kk korotustarpeen.

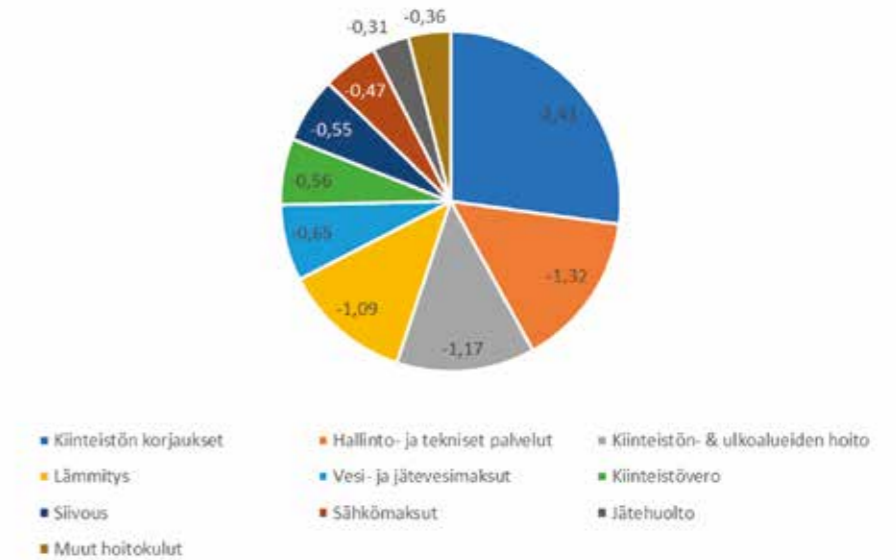
- Joudumme käyttämään lähes miljoona euroa enemmän korkokuluihin. Onneksi yhtiön lainoja on suojattu pitkiin korkoihin ja myös valtion maksama korkotuki auttaa tilannetta. Lähes viiden prosentin vuokrankorotusta voidaan kuitenkin pitää kohtuullisena korotuksena verrattuna muiden yleishyödyllisten yhtiöiden vuokrankorotuksiin, totesi talouspäällikkö **Tomi Stenman** esitellessään talousarviota asukasaktiiveille lokakuussa.

Myös korjaustoimintaan tiukkaa harkintaa

Korkotasosta ja rakentamisen kustannuksista johtuen Mestariasunnot joutuu miettimään tapauskohtaisesti myös korjaustoimiaan. Siksi asukkaille ei budjettikokouksessa voitu esitellä tarkkaa listaa korjattavista kohteista.

- Meidän on pakko miettiä tarkasti korjaustoimenpiteiden laajuutta, ajankohtaa sekä kustannuksia, ettei

Kiinteistöjen hoitokulut - €/m²/kk.



Mestariasuntojen kiinteistöjen hoitokulujen jakauma vuonna 2024. Suurimmat säästöt on saatu aikaan kiinteistöjen ylläpitoon liittyvistä toiminnoista. Monen toimenpiteen summana on saatu jopa selvää laskua kiinteistöjen hoitokuluihin edellisen vuoden talousarvioon verrattuna.

vuokraa jouduta niiden takia nostamaan kohtuuttomasti. Kaikki tämä kuitenkin niin, ettei kiinteistöjen käytettävyyttä ja elinkaarikestävyyttä kärsi. Asukkaiden maksukyky on jo nyt kovilla ja ensi vuonna on mahdollisesti odotettavissa vielä leikkauksia sosiaaliturvaan, mikä vaikuttaa merkittävästi asukkaiden taloudelliseen tilanteeseen, perusteli asiakkuusjohtaja **Nina Silvonen**.

Asukkaat huolissaan tulevasta tukileikkauksista

Sauvakatu 6:n asukastoimikunnan puheenjohtaja **Pekka Huhti** nostikin budjettikokouksessa esiin asukkaiden taloudellisen ahdingon.

- Sosiaaliturvan voimakkaat leikkaukset ensi vuonna vaikuttavat todella paljon asukkaiden elämään. Olen todella huolissani siitä, kuinka monella ihmisellä on toimeentulon kannalta suuria vaikeuksia ja jo pa-

rin kymppin vuokrankorotus voi olla todella iso asia, **Huhti** totesi.

90-luvun lamasta kannattaisi ottaa oppia

Myös **Simunaniemi** jakaa **Huhtin** huolen asukkaiden tilanteesta ja toivoo, että päättäjät muistaisivat 90-luvun laman jälkeen tehtyjen kovien leikkaustoimien kauaskantoiset seuraukset.

- Vaikka yhtiön talous onkin kunnossa, kannamme huolta asukkaidemme tilanteesta. Totta kai suurin osa varmasti selviää niin korkeista elinkustannuksista kuin tulevista tukileikkauksistakin, mutta jatkuva taloudellinen sinnittely vie voimia ja vaikuttaa negatiivisesti elämäntilanteeseen. Sillä voi olla pitkällä aikavälillä kauaskantoisia vaikutuksia, kuten kävi 90-luvun laman myötä, korostaa **Simunaniemi**.

Keikkailussa viehättää tunteiden välittäminen

Kuvat: Tapio Antere



Katja Felin ja Joni Laakso korostavat, että hyvän keikan ainekset koostuvat tilaajan toiveiden kuuntelemisesta ja keikalla antennien pitämisestä ylhäällä yleisön tarpeiden osalta. Syttyvä keikkayleisö on kuuleman artistin paras kiitos.

Viime kesän Tangomarkkinoiden finaalissa laulanut Katja Felin ja semifinaalissa laulanut Joni Laakso rakastavat sitä tunnetta, kun keikkayleisö syttyy musiikista.

Katjan ja Jonin toive on tehdä jokaisesta keikasta yleisölle erityinen. Siksi he kyselevät toiveita ja aistivat keikalla yleisön tarpeita jopa niin, että lennossa vaihdetaan kappaleita, jos bilekansa syttyikin enemmän popedasta kuin jostain muusta.

- Itselle on todella kivaa nähdä, miten yleisö nauttii, varsinkin jos joku on pyytänyt kosket-tavan biisin ja se osuu suoraan toivojan sieluun, kertoo Joni ja muistelee, kuinka kerran eräs mies istui koko illan, mutta kun Pate Mustajärven Ukkometso kajahti ilmoille, liikuttunut mies tuli lavan eteen nyökyttelemään hyväksyvästi.

- Onhan se koskettavaa, kun voi välittää musiikin avulla jonkun tunteen. Paras kiitos on, kun saa esiintymisen jälkeen kuulla, kuinka laulamamme kappale on ollut kuulijalle todella tärkeä, kertoo puolestaan Katja.

Ei ikinä enää Järvenpäähän - kuinkas sitten kävikään

Katja on syntyjään järvenpäälainen ja aikuisiällä asunut pitkään Mestariasuntojen asunnoissa, ensin Torpantien ekotalossa ja sitten Maljakadulla, kun Joni astui hänen elämäänsä viitisen vuotta sitten ja tarvittiin isompaa asuntoa. Nyt kotona ilakoi myös kolmivuotias Ronja tytär, joka totta kai harjoittelee isän ja äidin kanssa laulamista olohuoneessa. Kääräjän Chachacha saa häneltä usein nuorekkaan tulkinnan.

- Lähdin 16-vuotiaana Vierumäen urheiluo-pistoon opiskelemaan ja olin sitä mieltä, että ikinä en enää Järvenpäähän muuta. Mutta sitten 25-vuotiaana palasin takaisin ja ymmärsin arvostaa tämän kaupungin palveluja, naurahtaa Katja, jota Joni komppaa.

- Tämä on ihmisen kokoinen kaupunki. Kaikki lähellä, sopivan kokoinen ja mukava kaupunki.

Toiveena keikkailua joka viikolle

Pariskunnan päivätyö on Järvenpäässä, Katjalla Tempurin myyjänä ja Jonilla LukkoLuket Oy:ssä projektien ja myynnin parissa. Mestariyhtiöt ovat tulleet Jonille tutuiksi toimijoiksi työn kautta.

Työn ohessa he jaksavat tehdä monenlaista keikkaa häistä hautajaisiin ja synttärjuhlista pikkujouluihin. Keikkailun onnistumisesta he kiittävät lähisukua, joka auttaa tyttären hoitamisessa. Useimmiten Katja ja Joni keikkailevat kahdestaan, mikä helpottaa keikkojen myyntiä,

mutta toisinaan myös muiden muusikoiden kanssa. Toiveena on, että keikkoja riittäisi joka viikolle.

- Idealia olisi, jos voisi tehdä päivätyötä kolme päivää viikossa ja loput laulukeikkoja, toteaa Katja, jonka laulajanura lähti parikymppisenä laulutuntien ja erilaisten laulukilpailujen kautta käyntiin. Oma laulugenre on pop-rock-linjalla.

- Totta kai piti kokeilla myös tangomarkkinoilla kisaamista, sillä kaikki verkot täytyy laittaa vesille, jos haluaa keikkoja. Tango ei ehkä ole ihan mun genreä, mutta se tuli mukaan repertuaariin Jonin kautta. Meillä on tosi monipuolinen ohjelmisto, kun Joni laulaa iskelmälliset ja minä puolestaan pop-rock-tyyppiset biisit, kertoo Katja, jonka omat suosikkikappaleet löytyvät Suvi Teräsniskan ja Haloo Helsingin listoilta.

Tangomarkkinoille osallistumista molemmat kuvaavat mielenkiintoiseksi kokemukseksi, jossa erityisen mieleenpainuvaa oli päästä laulamaan ison bändin säestyksellä. Finaali ei kuulemma liiemmin jännittänyt, kun oli tieto siitä, että lopputulos ei ollut kiinni vain siitä yhdestä esiintymisestä, vaan myös viikon varrella annetuista näytöistä. Finaaleissa laulamisesta pystyi kuulemma jopa nauttimaan.

Musiikkiala vaatii kovaa työtä

Joni puolestaan toteaa olevansa ensisijaisesti iskelmälaulaja, jolle iskelmä on tullut tutuksi jo lapsuudessa mökkiradion kautta. Musiikinopiskelu kitaran ja laulun osalta jatkui aina siihen saakka, kun nuorta miestä alkoi kiinnostaa enemmän urheilu. Tutustuminen Katjaan palautti musiikin Jonin elämään.

- Keikkailu on mulle tämän jutun juju ja se välitön palaute yleisöltä. Toivoisin, että voitais puolittain elättää itsemme keikkailulla, mutta en ehkä välittäisi sitä kokopäiväisesti tehdä. Keikkamaailma on kuitenkin aika raaka maailma ja vaatii tosi kovaa duunia, että pelkäänsä sillä pärjää taloudellisesti, pohtii Joni.

Katja ja Joni ovat esittäneet toisten artistien lainakappaleita, mutta tulevaisuudessa molemmilla on suunnitelmassa levyttää omaa musiikkia sekä yhdessä kiinteistöalalta tutun Vuokratuuran toimitusjohtaja Timo Metsolan kappaleen Tahdon, jonka ystävä esitti viime kesänä pariskunnan häissä, jotka olivat, kun- kas muutenkaan, erittäin musiikkipitoiset.

Järvenpään rakentuu uusia asuntoja ja palveluita

Järvenpäässä edistetään erilaisia kaupunkikehityshankkeita, jotka muokkaavat samalla myös kaupunkikuvaa. Tässä jutussa tutustutaan neljään ajankohtaiseen rakentamishankkeeseen.

Anni-tädin kylä

Uuden Anni-tädin kylän asuinalueen asemakaava on saanut lainvoiman loppusyksystä 2023 ja infrarakentaminen alueella alkaa alkuvuodesta 2024. Anni-tädin kylään rakentuu yhtiömuotoista asumista, pääosin pari- ja rivitaloja. Lisäksi alueelle kaavoitetaan 38 omakotitalotonttia. Tonttien koot vaihtelevat noin 550–800 neliömetrin välillä ja tonttitehokkuus on 0,25.

Anni-tädin kylästä rakentuu resursiivias ja monipuolinen pientaloalue Tuusulanjärven rannalle, perinteikkään Vanhankyläniemen kylkeen. Kohderyhmänä ovat pientaloasujat, jotka arvostavat tilaa, kestäväää elämäntapaa, yhteisöllisyyttä ja asumista monipuolisten ulkoilumahdollisuuksien äärellä.

Anni-tädin kylään tulee arviolta yhteensä noin 150–220 asuntoa ja 330–400 asukasta.



Ylhäällä havainnekuva Anni-tädin kylän pari- ja rivitalokorttelista, joka on nimetty Vanhiksen Lyhdyiksi. Alhaalla havainnekuva Anni-tädin kylän Pihakvartetista, joka käsittää neljä pienkerrostaloa. Kuvat: Suomen Hyvä Koti Oy ja VRP Oy.



Bulevardikortteli valmistuu arviolta vuonna 2026. Kuva: Kapina Oy.

Bulevardikortteli

Perhelä eli Bulevardikortteli on Järvenpään keskustan kehittämisen kärkihankke, joka tähtää keskustan uudistamiseen, elävöittämiseen sekä tuo kävelykadun palvelut uudelle tasolle.

Korttelikonaisuus rakennetaan kolmessa vaiheessa. Sen ensimmäinen vaihe valmistui loppuvuodesta 2022 sisältäen toimistotalon, pysäköintihallin ja asuintalo Basson. Toinen vaihe valmistui lokakuussa 2023 sisältäen liikekeskuksen ja asuintalo Balanssin. Liikekeskukseen on tulossa ravintola katutasoon ja toiseen kerrokseen toimistotiloja. Lisäksi HUS:n aikuispsykiatriselle yksilölle on vuokrattu tilat Ahomaanraitin ja Sibliuksenkadun kulman kiinteistöstä.

Kolmannen vaiheen rakentaminen käynnistyy arvion mukaan vuonna 2024 sisältäen korttelin keskiosan ja Mannilantien kulman liiketilat sekä asumista. Kokonaisuudessaan Bulevardikortteli valmistuu arviolta vuonna 2026.



Ainolan aluekeskus

Eteläinen Järvenpää on tulevien vuosien kehittämisen painopistealue, johon kaupungin kasvu keskittyy. Ainolan aseman ympärille syntyy kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan tasokas lähipalveluita tarjoava Ainolan aluekeskus Järvenpään keskustan rinnalle. Aluekeskuksessa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut ja helppo liikkuminen. Lisäksi aluekeskus tulee tukeutumaan vahvasti junaradan tarjoamiin hyviin liikenneyhteyksiin.

Ainolan aluekeskuksen ensimmäinen asuinkerrostalo valmistuu vuodenvaihteessa 2023–2024, ja uudet asukkaat pääsevät muuttamaan aluekeskukseen. Infrarakentaminen on saatu alueen pohjoisosassa valmiiksi ja seuraavaksi siirrytään rakentamaan alueen eteläistä osaa. Alueen rakentaminen jatkuu aina 2030-luvun alkuun. Asuinalueelle rakentuu 1200–1300 asuntoa ja siitä tulee koti 2100–2500 asukkaalle.



Ylhäällä havainnekuva Ainolan aluekeskukseen rakentuvasta kerrostalosta, alhaalla Ainolan aluekeskuksen uudesta S-Marketista. Kuvat: Hartela ja NCC.

Ainolan uuden aseman yhteyteen valmistuu joulukuussa 400-paikkainen pysäköintilaitos liityntäpysäköintiä ja asukas pysäköintiä varten. Aseman itäinen laiturit valmistuu

vuonna 2024 ja läntinen vuonna 2026. Aluekeskukseen rakentuu myös uusi päivittäistavarakauppa S-Market, joka valmistuu loppuvuodesta 2024.

Lehmustien pientalotontit

Haarajoella on myynnissä tai vuokrattavissa yhteensä 13 erikokoista omakotitonttia. Tarjolla on tontteja 160–250 k-m² asuinrakennusoikeudella ja 40–75 k-m² talousrakennusoikeudella. Omakotitontit on kaavoitettu vastaamaan pientalotonttien suuren kysyntään.

Tontit sijaitsevat viihtyisällä Haarajoen pientaloalueella, jossa palvelut ovat lähellä. Lehmustien pientaloalue sijaitsee noin 6 kilometrin päässä Järvenpään keskustasta itään. Haarajoki on profiililtaan laadukas ja pientalovaltainen asuinalue palveluiden kupeessa ja luonnon lähel-

lä. Alueelta on kilometrin matka lähimpään päiväkotiin, kouluun sekä kauppaan. Haarajoen junaseisake ja Helsinki-Lahti-moottoritien liittymä sijaitsevat kahden kilometrin päässä.

Haarajoen asemanseudun kehittäminen aloitetaan 2030-luvun loppupuolella.



Lehmustien pientalotontit. Kuva: Kunta3D.

Mestariasuntoihin tulossa nopeampi nettiyhteys

Mestariasunnot on solminut yhteistyösopimuksen Elisan kanssa 50M:n laajakaistayhteydestä kaikkiin asuntoihin. Liittymämuutos astuu voimaan vuoden alussa.

Asuntojen aikaisempi nettinopeus oli vain 10 M, joka riittää mainiosti satunnaiseen tiedonhakuun tai pankkiasiointiin, mutta ei esimerkiksi videoiden katseluun tai videoneuvotteluun. Netin nopeuden tarve kasvaa myös useamman perheenjäsenen käyttäessä nettiä samaan aikaan.

- Haluamme tarjota asukkaille parasta mahdollista palvelua ja siksi tarjoamme jatkossa myös nopeampaa nettiyhteyttä. Päädyimme 50M:n nopeuteen, joka on suurimmalle osalle asukkaita sopiva nopeus, kertoo asiakkuusjohtaja Nina Silvonen.

Elisa tiedottaa asukkaita muutoksesta

Niillä asukkailla, joilla ilmainen 10 M:n nettiyhteys on käytössä, nopeus nousee automaattisesti ilman, että asukkaan tarvitsee tehdä muutoksia yhteyteen. Ne asukkaat, joilla ei ole vielä liittymäsopimusta, voivat tilata liittymän uudella perusnopeudella sitten, kun Elisa on tiedottanut postitse jokaista Mestariasuntojen taloutta.

- Elisa tiedottaa asukkaille viimeistään joulukuussa postitse tulevalle asiakaskirjeellä muutoksesta sekä sen vaikutuksista käynnissä oleviin Elisan nettiyhteyttä ja kaapeli TV- palveluja koskeviin muutoksiin. Tiedotteessa annetaan myös toimintaohjeita ja Elisan yhteystiedot, mihin voi olla yhteydessä tarvittaessa, kertoo Silvonen.

Kilpailutus kannatti

Kiinteistöliittymien kilpailutus toi myös edullisemmän hinnan nettiyhteyksille. Vuokraan kuuluva laajakaistayhteys tuo myös asukkaalle taloudellista hyötyä, kun ei tarvitse hankkia omaa laajakaistaa.

- Tässä muutoksessa on siis monta hyvää puolta. Noin puolet asukkaistamme käyttää jo etua hyväkseen, ja toivomme, että nopeuden lisäys kannustaa kaikkia asukkaita palvelun käyttäjäksi. Kukaan ei varmastikaan asuntoa valitse pelkän nettiyhteyden takia, mutta tämä palvelu tuo varmasti lisätua, kun vertaillaan vuokratasoja, toteaa Silvonen.



Mestaritoiminta vastaa muuttuvan markkinan haasteisiin

Mestaritoiminta Oy on laatinut uuden strategian, jonka mukaan yhtiö tulee olemaan valmis kaikkeen, mitä nurkan takana odottaa. Yksi asia ei muutu, jatkossakin hommat hoidetaan vastuullisesti ja huolella.

Taloustilanne haastaa nyt kaikki tahot yksityisistä ihmisistä yrityksiin, kaupunkeihin ja valtioihin kustannustehokkaaseen toimintaan. Maa-ilmantilanteen epävakaus vaikuttaa puolestaan siihen, että talouden kehittymisen ennustaminen on tällä hetkellä erityisen vaikeaa.

Mestaritoiminnan osalta myös Suomen hallituksen linjaukset tuottavat lähitulevaisuudessa haasteita. In-house-yhtiöt, kuten Järvenpään kaupunkikonserniin kuuluvan Mestaritoiminnan pitää jatkossa osoittaa toimivansa kustannustehokkaammin kuin markkinoilla toimivat muut yritykset. Lainsäädännön muutosten ajankohta ja lopullinen sisältö on vielä avoin.

- Hallituksen kirjaus in house -yhtiöiden kustannustehokkuudesta on sinällään toisarvoinen asia, koska yhtiön pitää mielestämme osoittaa joka tapauksessa kyvykkyytensä kaikissa suhdannetilanteissa, toteaa toimitusjohtaja **Jani Kervinen**.

Mestaritoiminta onkin työstänyt kuluneen vuoden aikana uutta, vuoteen 2028 ulottuvaa strategiaa, jonka hallitus siunasi marraskuussa kokouksessaan. Lähtökohdaksi on, että markkinatilanteen uskotaan pysyvän epävarmana ja ennakoimattomana vielä pitkään. Työn pohjalta on luonnollisesti myös kaupungin strategiset tavoitteet.

- Strategian voi kiteyttää siten, että olemme jatkossa koko ajan valmiudessa muuttuvaan markkinatilanteeseen. Olemme jo aloittaneet muun muassa toimet, jotka tähtäävät siihen, että saamme entistä avoimemmin tietoa toimintokohtaisista kustannuksista ja työntekijät mieltävät paremmin oman työnsä kustannukset. Myös osallistavaa budjetointia viedään eteenpäin, mikä lisää sekin henkilöstön kustannustietoutta, kertoo Kervinen ja kehuu henkilöstönsä sitoutumista valittuun strategiaan.

- Henkilöstö on ollut olennainen osa prosessia ja luonut pohjan koko työlle. Myös hallituksen evästyksiset matkan varrella ovat olleet erinomaisia.

Arvomaailma kunnossa

Mestaritoiminnan arvomaailmaan ei puututa, koska sen asian koetaan olevan kunnossa. Yhtiön vastuulla olevat kaupungin kiinteistöt kuten koulut päiväkodit, kirjasto ja terveyskeskus ja muut julkiset rakennukset pidetään kunnossa ja hyvin huollettuina. Samoin Mestariasuntojen yli 2000 kotia ylläpidetään hyvin, jotta ne kestävät kunnossa pitkälle tulevaisuuteen. Vastuullisella toiminnalla luodaan turvallisuutta kaupunkilaisen arkeen.

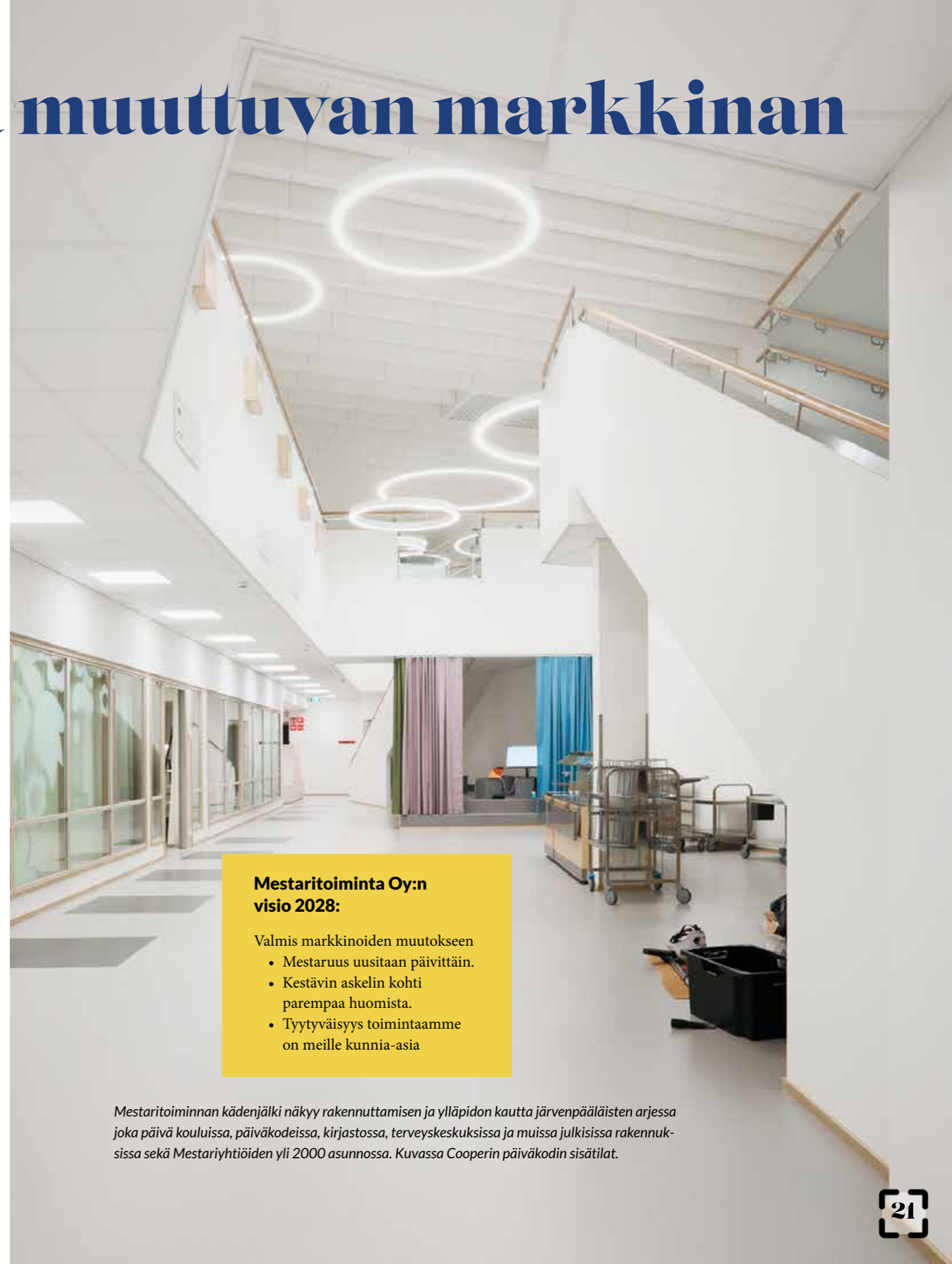


Mestaritoiminnan toimitusjohtaja Jani Kervinen.

- Me huolehdimme jatkossakin, että vastuullamme olevat järvenpääläisten arjen keskiössä olevat kiinteistöt rakennutetaan ja ylläpidetään terveellisesti, turvallisesti ja puhtaasti koko niiden elinkaaren ajan, vakuuttaa Kervinen.

Kervinen on luottavainen siihen, että kunnianhimoisen strategian tavoite saavutetaan.

- Miellä on varsin mainio kyvykkyys saavuttaa asettamamme tavoitteet, kunhan kykenemme ketterästi ja joustavasti myös vaihtamaan maalia tarvittaessa. Jos hallituksen kirjaukset tulevat pakottamaan meidät toimimaan markkinassa, tulemme olemaan siihenkin valmiita, toteaa Kervinen.



Mestaritoiminta Oy:n visio 2028:

Valmis markkinoiden muutokseen

- Mestaruus uusitaan päivittäin.
- Kestävin askelin kohti parempaa huomista.
- Tyytyväisyys toimintaamme on meille kunnia-asia

Mestaritoiminnan kädenjälki näkyy rakennuttamisen ja ylläpidon kautta järvenpääläisten arjessa joka päivä kouluissa, päiväkodeissa, kirjastossa, terveyskeskuksissa ja muissa julkisissa rakennuksissa sekä Mestariyhtiöiden yli 2000 asunnossa. Kuvassa Cooperin päiväkodin sisätilat.

Aktiiviset asukkaat

lisäävät turvallisuuden tunnetta

Teh-
dään
yhdessä



Kuvassa: Eira Petäjä, Maikki Pöyhölä, Anja Kekkonen, Kale Kontkanen, Sven-Erik Thoden, Paula Niskanen, Raija Pelttari, Lea Eklund, Sirpa Vesikallio ja Annika Liljeström.

Emalitehtaankadulla on erittäin aktiivinen asukastoimikunta, joka pitää tärkeänä asukkaiden turvallisuudentunteen lisäämistä yhteisen toiminnan kautta. Loppukesällä toimikunnan puheenjohtaja yllätettiin syntymäpäiväjuhilla.

Järvenpään keskustan tuntumassa, Westermarkin puiston kupeessa sijaitseva Emalitehtaankatu 11 on Järvenpään Mestariasuntojen asuinyhteisö, joiden 69 asunnosta hieman yli puolet on varattu yli 55-vuotiaille. Asukastoimikunnassa on kymmenen jäsentä, ja puheenjohtajana toimii **Sven-Erik Thoden**. Kun hän kertoi täyttävänsä kesällä 80 vuotta, toimikunta päätti järjestää hänelle yllätysjuhlat.

- Olin tulossa grillijuhliin, jotka olimme jo jokin aika sitten päättäneet järjestää, ja yhtäkkiä laulu raikasi kerhotiloissa, kun astuin sisään. Olin yllättynyt, että olivat salaa järjestäneet muistamisen grillijuhlien yhteydessä, nauraa Sven-Erik.

lääkkäiden asumisen uusi tulevaisuus

Talossa järjestetään pitkin vuotta tekemistä asukkaille. Kesäisin on grillijuhlia, syksyllä pientä talkootoimintaa, jouluna on kahvittelua ja talon yhteisten tilojen koristelua. Monet ovat kiitelleet, että tällaista toimintaa järjestetään, sillä huonosti liikkuville se on tapa päästä näkemään muita ihmisiä.

Talossa toimii myös naapuriapu

vaikkapa kaupassakäynnin tai nettiasioiden hoitamisessa. Eräskin asukas sai naapurilta kaupassakäyntiapua sairaana ollessaan, ja vaihtokaupaksi hän vahti tämän koiraa kiitokseksi. Monille on ollut suuri helpotus, kun voi matalalla kynnyksellä pyytää apua.

- Mielestäni tämä voisi olla jonkinlainen tulevaisuuden esimerkki iäkkäiden asumiselle, sillä asuminen helpottuu, kun tietää, että apua saa läheltä. Jotkut toimivat myös ihan tukihenkilöinä vaikeammin sairastaville naapureille, niin että läheisillä on heidän puhelinnumeronsa ja he auttavat arjen askareissa, kertoo eräs toimikunnan jäsen.

Paljon tekemistä asukkaille

Toimikuntalaiset haluavat välttää yksinasumisesta aiheutuvaa yksinäisyyttä. Ketään ei kuitenkaan pakoteta osallistumaan mihinkään. Siitä huolimatta talon useissa tapahtumissa on ollut mukana 40 - 60 henkeä, sekä nuorempia että vanhempia asukkaita.

- Oli yllättävää, kuinka hyvin täällä otettiin porukkaan mukaan. Vaikka monet viettävät muutenkin aikaa yhdessä, ei tänne silti ole syntynyt

mitään kuppikuntia, kertoo eräs toimikunnan jäsen.

Pienet eleet vievät pitkälle

Sven-Erik on ollut erittäin tyytyväinen toimikunnan aktiivisuuteen, ja on sitä mieltä, että tällainen toiminta lisää yhteishenkeä taloissa. Myös niinkin pienellä eleellä kuin tervehdymisellä pihalla on suuri merkitys naapureiden välisiin suhteisiin.

Kun talossa asuu paljon eläkeläisiä, on monilla paljon aikaa järjestää tekemistä ja pieniä yllätyksiä toisilensa sen lisäksi, että asukastoimikunta on aktiivinen ehdottamaan toimintoja.

- On ollut mukava nähdä miten täällä on otettu kaikki mukaan porukkaan ja on saanut tutustua naapureihin nopeasti. Se on eläkeläiselle erittäin tärkeää, ja pienet eleet voivat viedä pitkälle. Omat syntymäpäiväjuhlat tulivat minulle täysin yllätyksenä, mutta arvostan elettä kovasti, kertoo Sven-Erik tyytyväisenä.

Teksti ja kuva: Ida Oljemark

Vastuul-
lisesti
yhdessä

Kokeile viettää joulua toisin

Monille joulu on perinteitä täynnä, mutta jos on tilaa uusille perinteille, kokeile viettää joulua luontoa säästän. Kukkarokin kiittää.

Kikhernepaisti

2 tölkkiä kikherneitä suolaliemessä
1 sipuli
2 valkosipulinkynttä
1 porkkana
2 rkl oliiviöljyä
1 tl savupaprikajauhetta
1 tl currya
1 tl juustokuminaa
2 dl hasselpähkinöitä
1 dl tuoretta timjamia hienonnettuna
2 dl korppujauhoja
1 purkki kaurafraichea
2 rkl ketsuppia
2 rkl soijakastiketta
2 rkl tomaattisostetta

Glaseeraus

4 rkl ketsuppia
2 rkl tomaattisostetta
2 rkl tummaa siirappia
2 rkl balsamiviinietikkaa

Koristelu

juureslastuja
tuoretta timjamia

Kastike

1 prk kaurafraichea
1 valkosipulinkyntsi hienonnettuna
1 rkl tuoretta timjamia hienonnettuna
1 rkl sitruunanmehua
riippaus suolaa

Valmistusohje:

1. Valuta kikherneet.
2. Kuori ja hienonna sipuli ja valkosipulinkyntset. Kuori ja raasta pesty porkkana. Mittaa pannulle öljy ja mausteet ja kuullota kasviksia mausteöljyssä noin 5 minuuttia.
3. Rouhi pähkinät. Kaada kikherneet isoon kulhoon. Lisää kuullotetut kasvikset ja loput vegepaistin ainekset ja sekoita hyvin. Soseuta sauvasekoittimella karkeaksi, massaan saa jäädä rakennetta.
4. Kaada massa leivinpaperilla vuorattuun leipävuokaan (tilavuus 1,5 l). Paista 200-asteisessa uunissa 40 minuuttia.
5. Sekoita glaseerauksen ainekset. Levitä murekkeen pinnalle. Paista vielä 20 minuuttia.
6. Anna jäähtyä hetki ennen vuoasta nostamista ja leikkaamista. Koristele juureslastuilla ja timjamilla.
7. Sekoita kastikkeen ainekset ja tarjoa kastike vegepaistin kanssa.



Vanha tavarasi on toiselle uusi

Käytetyn tavaran antaminen lahjaksi on monelle iso kynnys. Asiaa voi harjoitella perhe- tai ystäväpiirissä sopimalla, että tänä jouluna kaikki antavat jonkun vanhan tavaransa lahjaksi toiselle. Jos tavarahan vielä kytkeytyy mukava henkilökohtainen tarina mukaan annettavaksi, siitä voi tulla vastaanottajalle arvotavara, jota ei rahalla edes olisi saatavissa.

Anna lahjaksi aikaasi

Aineettomat joululahjat ovat nyt muodissa. Voit vaikka ilahduttaa läheistäsi asialla, jota et normaalista hänen puolestaan tai hänen kanssaan tee. Lahjakortilla voit kertoa läheisellesi lahjan luonteen: viikkosiivousta, koiran ulkoilutusta, tutustuttamista omaan harrastukseen, yhteistä metsä- tai kävelyretkeilyä, auton renkaiden vaihtoa, lapsenvahtiutta, tai vaikka niskahierontaa.

Kääri lahjat lehtipaperiin

Tiesitkö, että lahjapapereita ei voi kierrättää paperinkeräyksessä niiden sisältämien painovärien ja teippien vuoksi, vaan ne pitää lajitella energia- tai sekajätteeseen. Miksi-käs et sen sijaan käyttäisi sanomalehtipaperia paketoimiseen? Väriä pakettiin saa värillisillä nauhoilla. Ja tämänkin puuhan kynnystä voi madaltaa sopimalla asiasta etukäteen perhe- tai ystäväpiirissä.

Tutustu hävikkiresepteihin

Voit antaa luonnolle suuren joululahjan välttämällä tänä jouluna ruokahävikin syntymistä ostamalla kohtuudella ruokaa joulunpyhiksi. Jos ruokaa kuitenkin jää syömättä, löydät vinkkejä välipäivien resepteihin hakusanalla: joulun hävikkiruoka.

Lauletaan yhdessä

Tuu-
masta
toimeen

Jouluna ihmiset haluavat kokoontua yhteen, ja Järvenpäässä siihen on hyvät mahdollisuudet joulukadulla tai vaikka laulellen yhdessä.

Keskiviikkona 13.12. klo 18 Joululaulajaiset Järvenpään kirjastossa. Yhteislaulutilaisuus kirjaston Stagella.

Torstaina 14.12. klo 18 Jampan joulupuuro ja kauneimmat joululaulut Jampan sydämessä. Mukana Anu Sorjonen, Pia Valonen ja Paulus Hartikainen.

Torstaina 14.12. klo 19 *Seitsemän miehen joulu* -konsertti Järvenpään kirkossa. Promenad, joht. Heikki Ruokonen. Make Perttilä, kitara. Ohjelma 15 euroa, vapaa pääsy. Konsertti suoratoistetaan verkossa.

Lauantaina 16.12. klo 15 *Seuraa tähteä* Järvenpään kirkonmäellä. Elävän veden kappeli auki klo 15–18, Hiljaista joulumusiikkia klo 15.30–16.30. Kauneimmat joululaulut kirkossa klo 15 lapsiperheille ja 18 kaikille.

Maanantaina 18.12. klo 19 Sibelius-salissa Järvenpää-talolla Keskisen Uudenmaan Musiikkiopiston perinteinen *Joulu soi!* -konsertti, jossa kuullaan solisteja, kuoroja, orkestereita ja pienempiä yhtyeitä. Vapaa pääsy.

Maanantaina 18.12. klo 19.00 Kauneimmat joululaulut Elävän veden kappelissa. Mukana Marileijat-lauluyhtye ja Maija Vuorinen.

Keskiviikkona 20.12. klo 19.00 yhteislaulutilaisuus Järvenpään kirkossa. Mukana Elina Rantamäki ja Canzonetta Nova, Mikko Haapaniemi ja Maria Puotiniemi.

Torstaina 21.12. klo 18 kauneimmat joululaulut Herkupaja AinoAreenassa. Mukana Airi Saloniemi, piano ja laulu; Juha Repo, saksofoni; Jukka Ikonen, kitara; Petri Repo, basso; Petri Toivanen, lyömäsoittimet.

Perjantaina 22.12. klo 22.00 yhteislaulutilaisuus Järvenpään kirkossa. Mukana Petri Repo, Airi Saloniemi ja bändi.

Tarjolla on myös paljon muuta. Tähän on kerätty lähinnä maksuttomia tapahtumia sivulta tapahtumat.jarvenpaa.fi.



Järvenpään Joulumarkkinat su 17.12. klo 9-15 kävelykatu Jannella ja torilla. Lämmintä, yhteisöllistä ja joulun valmistautuvaa tunnelmaa. Lahjaostoksia tai joulun aikaan virittäytymistä. Glögiä ja joulupöydän hankintoja.

Kuva: Heli Tiensuu



Joulukojut ovat avoinna 23.12. asti Järvenpäässä kävelykatu Jannella ja torilla. Jouluiset toripäivät lauantaisin 16.12. asti klo 08.00–15.00

Kuva: Heli Tiensuu

Tutustu muihin tapahtumiin
Järvenpäässä osoitteessa

tapahtumat.jarvenpaa.fi

Asioi verkossa - ota Mestariasuntojen sähköiset palvelut käyttöösi!



Jos haet asuntoa tai olet jo Mestariasukas, löydät verkkosivuilta arkeasi helpottavia palveluita:

- asunnon hakulomakkeen
- asunnon irtisanomislomakkeen
- asumishaittakorvaushakemuksen
- uuden asukkaan ilmoituslomakkeen ja
- huoneistotarkastuslomakkeen.

Sivujen kautta voit myös

- jättää vikailmoituksen tai
- tehdä huoltopyynnön ja
- antaa palautetta.

Verkkosivujen kautta toimiminen vie asiasi suoraan Mestariasuntojen tietojärjestelmiin, mikä helpottaa toimeksiannon seuraamista.

Asuntoa hakevalle löytyy lisää palveluita samasta verkko-osoitteesta *Kotia etsivälle* -sivuilta. Sieltä löytyy vuokra-asuntojen lisäksi Asunto-osuuskunta Silkin asuntojen lisätiedot ja asuntohaku.

Löydät Asioi verkossa
-palvelusivut osoitteesta:
www.mestariasunnnot.fi

YHTEYSTIEDOT

JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY

Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros
04400 Järvenpää

Asiakaspalvelu

ma-to 9–15 ja pe 9–13
p. (09) 279 8340

Sähköposti

asiakaspalvelu@mestariasunnnot.fi

MESTARITOIMINTA OY

Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros
04400 Järvenpää

Huolto/päivystys (kaupungin kiinteistöt)

p. 040 9222 000

Huolto/päivystys (Mestariasuntojen kiinteistöt)

p. 050 301 5040

Sähköposti (kaupungin kiinteistöt)

asiakaspalvelu@mestariatoiminta.fi

Huolto/päivystys (Mestariasuntojen kiinteistöt)

asiakaspalvelu@mestariasunnnot.fi



Talvi-illan makkarapelti

Tämä helppo herkku käy yhtä lailla joulun vaihtoehtoiseksi ruoaksi kuin uudenvuoden illanistujaisiin tai mihin tahansa talven karkeloihin. Aineksia vaihtelemalla voi jokainen tuunata omanmakuisen version tai lihattoman vaihtoehdon.

AINEKSET

- Kilo perunoita tai kilon pakastepussi valmiita perunaviipaleita
- Yksi tuore parsakaali tai pakastepussillinen parsakaalia tai muita vihanneksia oman maun mukaan
- öljyä tai juoksevaa margariinia oman maun mukaan
- ripaus suolaa ja mustapippuria
- 2 vartta tuoretta tai 2 rkl kuivattua rosmariinia tai oman maun mukaisia yrttejä
- ½ pussia voimakasta juustoa tai vegaanista juustoa muruina
- Puoli kiloa voimakkaan makuista tuoremakkaraa tai vegaanista makkaraa, tofua, härkistä tai nyhtökauraa. Muista vegaanisissakin vaihtoehdoissa valita voimakkaasti maustettu versio.

Dijon-smetana

- 1 purkki smetanaa tai vastaava vegaaninen tuote
- 1 rkl Dijon-sinappia

OHJE

1. Pese perunat ja viipaloi ne kuorineen ohuiksi viipaleiksi ja lada uunipellille leivinpaperin päälle tai suoraan öljytylle pellille. Pakasteperunaviipaleet ja -parsakaalit kannattaa ottaa sulamaan puoleksi tunniksi ennen pellille laittoa.
2. Lisää parsakaali pellille. Valuta päälle öljy tai margariini ja mausta suolalla, pippurilla sekä tuoreella tai kuivatulla rosmariinilla tai oman maun mausteilla.
3. Levitä päälle juustomurut sekä makkarat. Jos käytät vegaanisia vaihtoehtoja, lisää ne 15 minuuttia ennen pellin ottamista pois uunista.
4. Paista 200 asteessa noin 30 min. Jos käytät perunalohkoja, kypsennä hieman pidempään.
5. Valmista kastike smetanasta tai vegaanisesta vastaavasta tuotteesta ja Dijon-sinapista. Tarjoile kastike perunamakkarapellin kanssa.

Hyvää joulun aikaa ja vuodenvaihdetta kaikille

toivottavat

Mestaritoiminta Oy ja Järvenpään Mestariasunnot Oy