

Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku

Lähidemokratiamalli Turusta

Lauri Ahonen
Toimitusjohtaja

Asukasliiton valtakunnallinen asumisalan seminaari
Hotelli Fabrik, Forssa 20.-21.9.2025

KOy Jyrkkälänpolku



KIITOS ASUKASLIITTO RY!

Lauri Ahonen:

- s.1981 Heideken, kastettu Turun tuomiokirkossa
- vaimo ja lapset 11 ja 17

Työkokemus:

- 10 vuotta teleoperaattori/ICT (myynti/myynninjohto)
- 15 vuotta vuokrataloyhtiötä* (VVO, TVT, JYRKKÄL
 - Lahti, Kouvola, Kuusankoski, Hämeenlinna, Riihimäki
 - 8. vuosi Jyrkkälän opissa

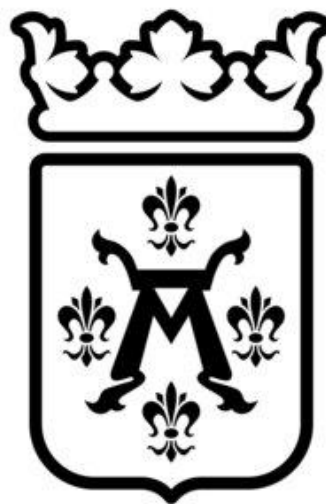
=25 vuotta asiakaskokemuksen kehittämistä

Harrastuksia ja kiinnostuksen kohteita:

- Pienkiinteistöyhdistyksen pj
- Masters-uinti
- Teknologia + vanhat Tojotat

Opiskelussa:

- Kunnallispolitiikka



KIINTEISTÖ OY JYRKKÄLÄNPOLKU



KIINTEISTÖ OY JYRKKÄLÄNPOLKU



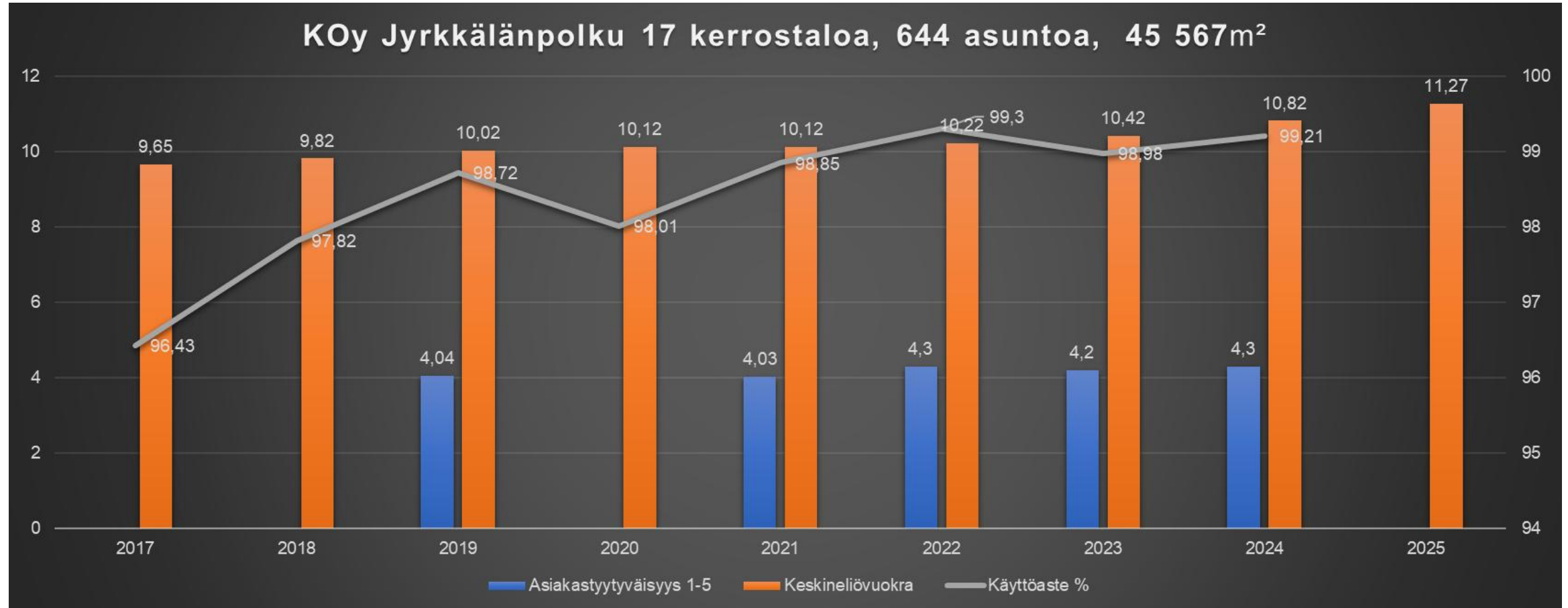
- Omakustannusperiaatteella toimiva 1968-1974 rakennettu vuokrataloyhtiö.
- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry jäsen.
- 644 kotia, 45 567m², n.1300 asukasta. (70-luvulla jopa 2400 asukasta)
- Liikevaihto 6m€ (12/2024 taloudellinen käyttöaste 99,21%)
- Omistajat TVT 40%, M2-Kodit 30%, JHL 30%
- Oman henkilökunta
 - Asiakaspalvelu
 - Kirjanpito, vuokravalvonta
 - Puhtaanapito
 - Huolto
 - Isännöinti



100 v. elinkaari



PARAS TULOS ASIAKASKOKEMUKSELLA



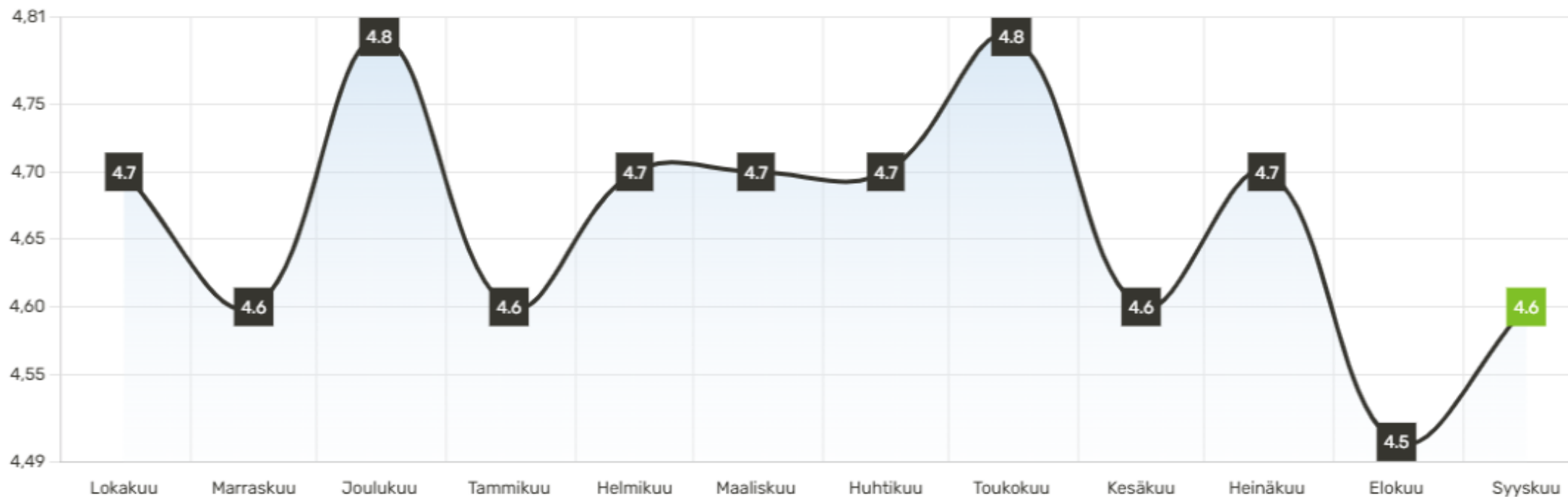
ASIAKASKOKEMUKSEN MITTAUKSESTA (19.9.2025)

*huoltopyyntöjen asiakastyytyväisyys (vastausprosentti 32)

Tuloksen kehitys

3 kk 6 kk 12 kk 5 vuotta

Näytä Kokonaistulos ▾

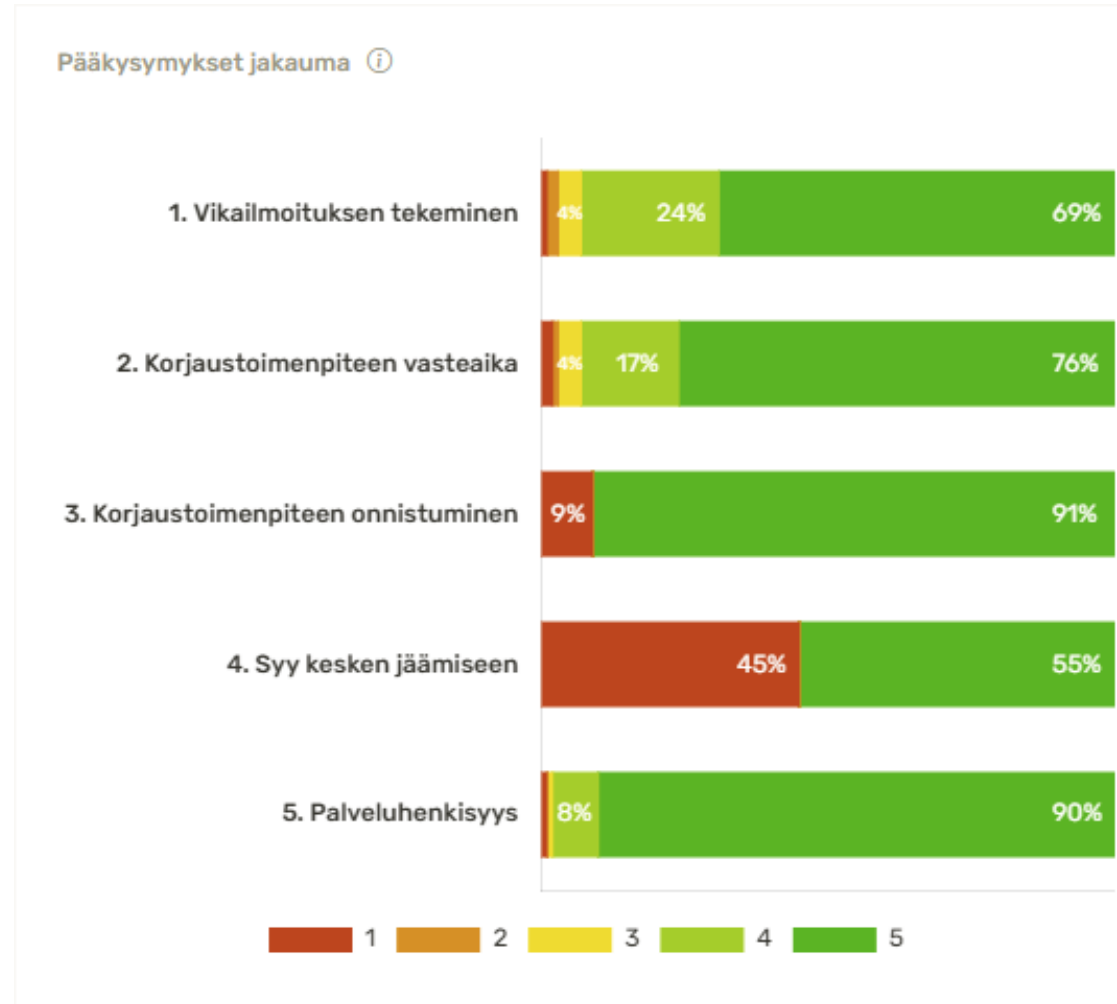


Klikkaa näyttääksesi/piilottaaksesi: — Kuukauden kokonaistulos — Viikon kokonaistulos



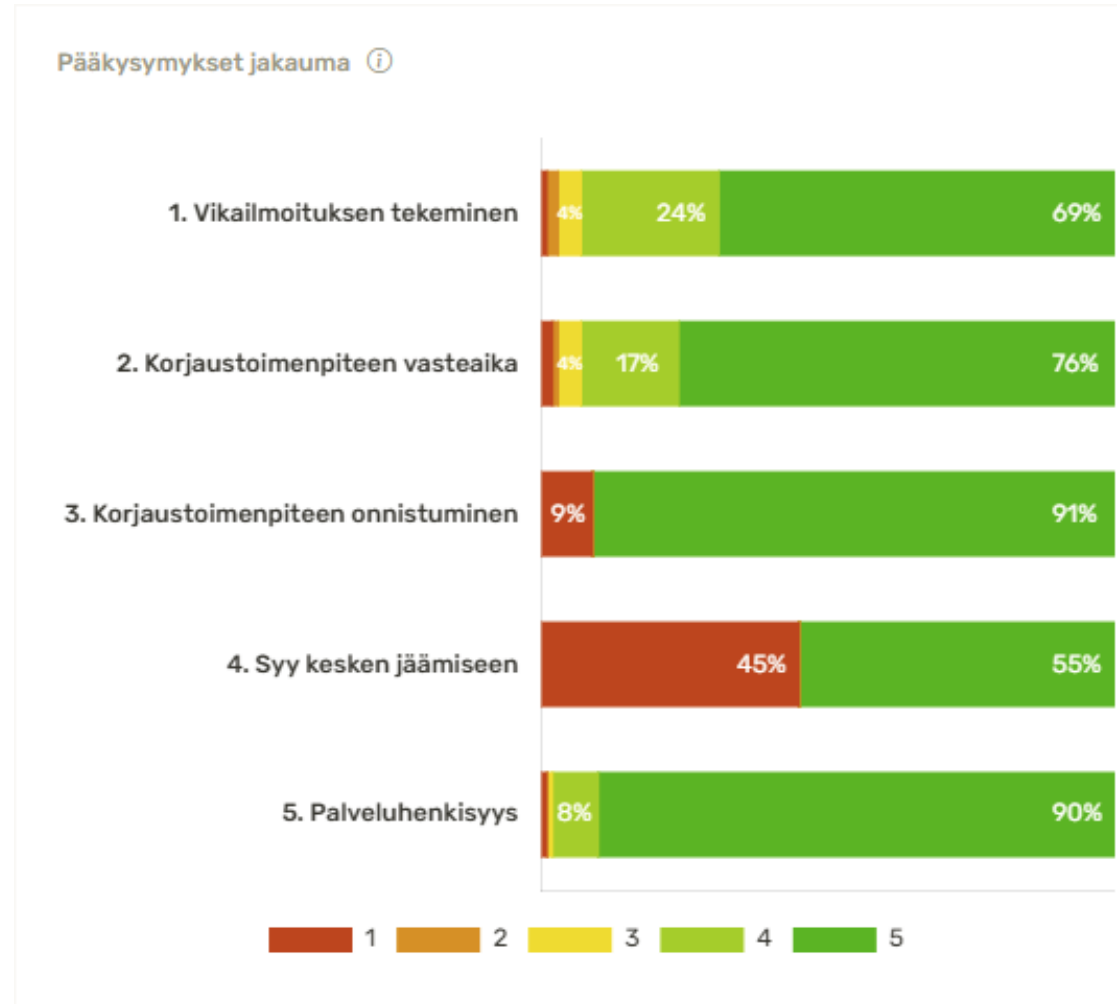
ASIAKASKOKEMUKSEN MITTAUKSESTA (19.9.2025)

*huoltopyyntöjen asiakastyytyväisyys (vastausprosentti 32)



ASIAKASKOKEMUKSEN MITTAUKSESTA (19.9.2025)

*huoltopyyntöjen asiakastyytyväisyys (vastausprosentti 32)



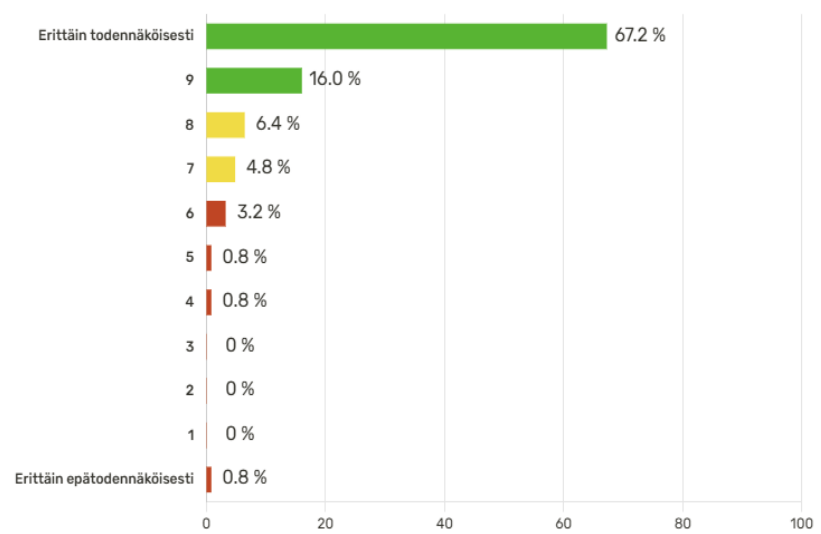
ASIAKASKOKEMUKSEN MITTAAMISESTA (19.9.2025)

Kuinka todennäköisesti suosittelet meitä ystävällesi tai kollegallesi?

Vastaajia: 125

	Vastaajia	%
Suosittelijoita	104	83.2
Passiivisia	14	11.2
Arvostelijoita	7	5.6

78
Net Promoter Score

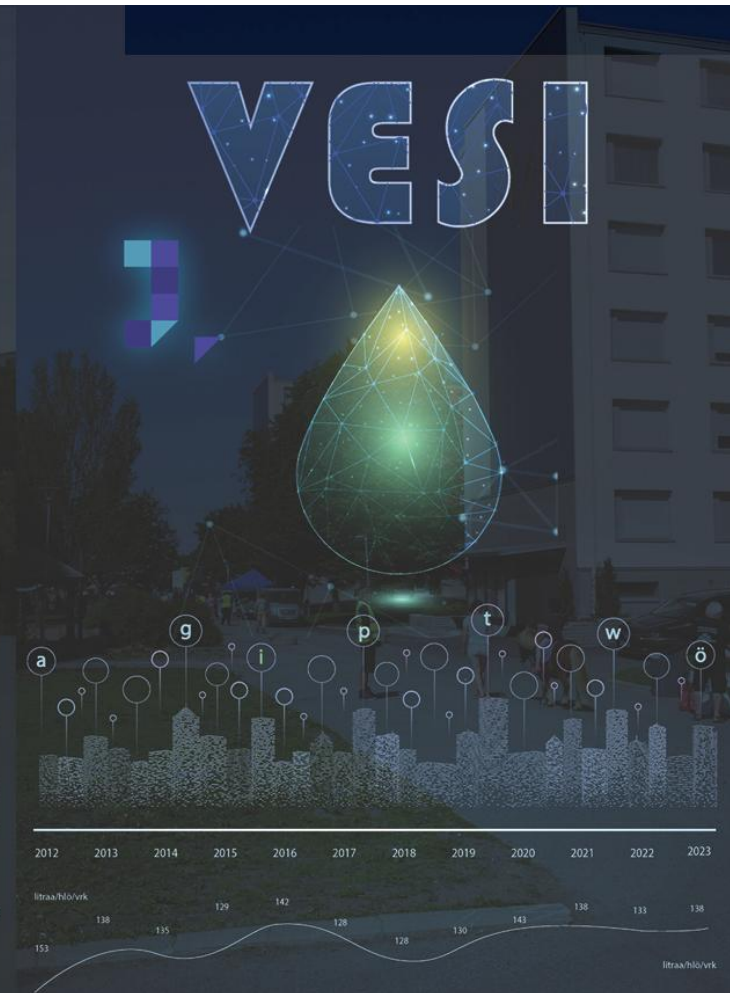
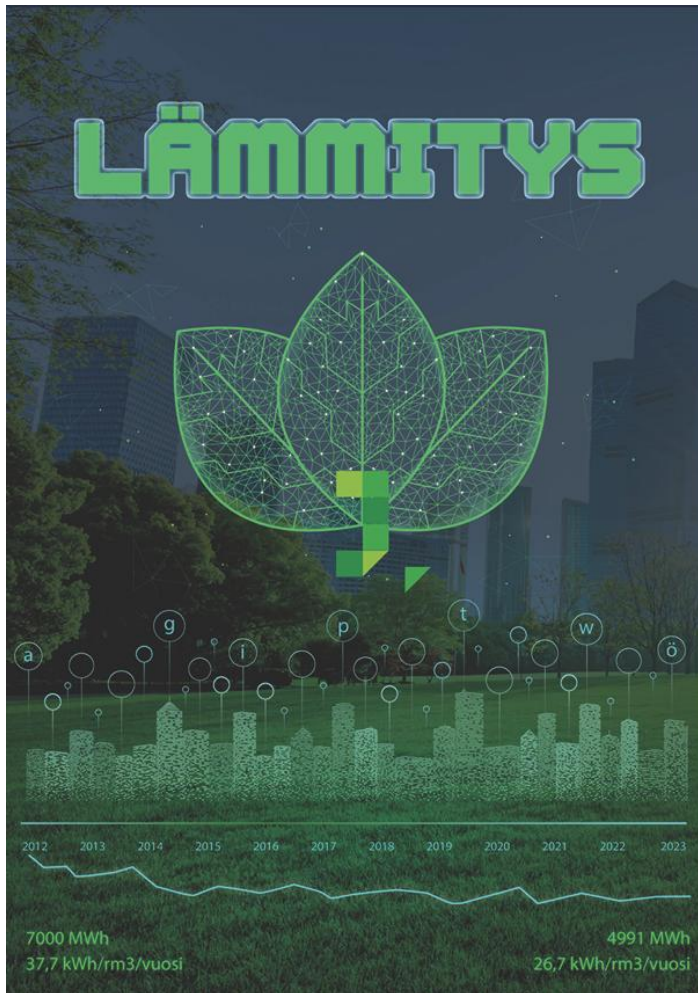


Net Promoter Scoren laskukaava = (Suositelijoiden määrä - Arvostelijoiden määrä) / Kaikki vastaajat x 100

KA	Vastaus	Aikaperäinen	Englanti AI
5.0	Hei, olisi kiva saada jotain viestiä, että tyyliin "toimme uuden lattialastan" jne. nyt oli vaan itse tapaus suljettu ja ilman mitään erillistä kommenttia		Näytä englanniksi
5.0	Asiallista ja nopeaa toimintaa.		Näytä englanniksi
3.5	Keittiön hana vuotaa edelleen		Näytä englanniksi
5.0	Uusi jääkaappipakastin oli jo paikallaan parissa tunnissa ensimmäisenä arkipäivänä. Parasta!		Näytä englanniksi
5.0	Olen hyvin tyytyväinen saamaani palveluun. Iso kiitos huoltomiehille.		Näytä englanniksi
5.0	Kiitos		Näytä englanniksi
5.0	Nopeaa ja loistavaa palvelua, huoltomies todella mahtava. Kiitos hänelle		Näytä englanniksi
5.0	Kiitos patterin vaihdosta 😊		Näytä englanniksi
5.0	Kaikki kunnossa. Kiitos.		Näytä englanniksi
5.0	Ystävällistä palvelua.		Näytä englanniksi
3.6	Edelleen odottelen parvekkeen oven korjausta - ei siis sulkeudu.		Näytä englanniksi



EKOLOGISTA ASUMISTA



YHTEISÖLLISYYS

- Jyrkkälässä on lähes kuuden vuosikymmenen kokemus asukasdemokratiasta. Yhteisö on perustamisvuosistaan 1968-1972 lähtien muodostunut tiiviiksi ja alueella vallitsee kylämäinen tunnelma.
- Asukastoimikunta järjestää kokouksia noin kerran kuussa.
- Toimitusjohtaja on mukana asukastoimikunnan kokouksissa.
- Asukastoimikunta kutsuu koolle asukaskokoukset 2x vuodessa. (talousarvion esittely syksyllä ja tilinpäätöksen keväällä)



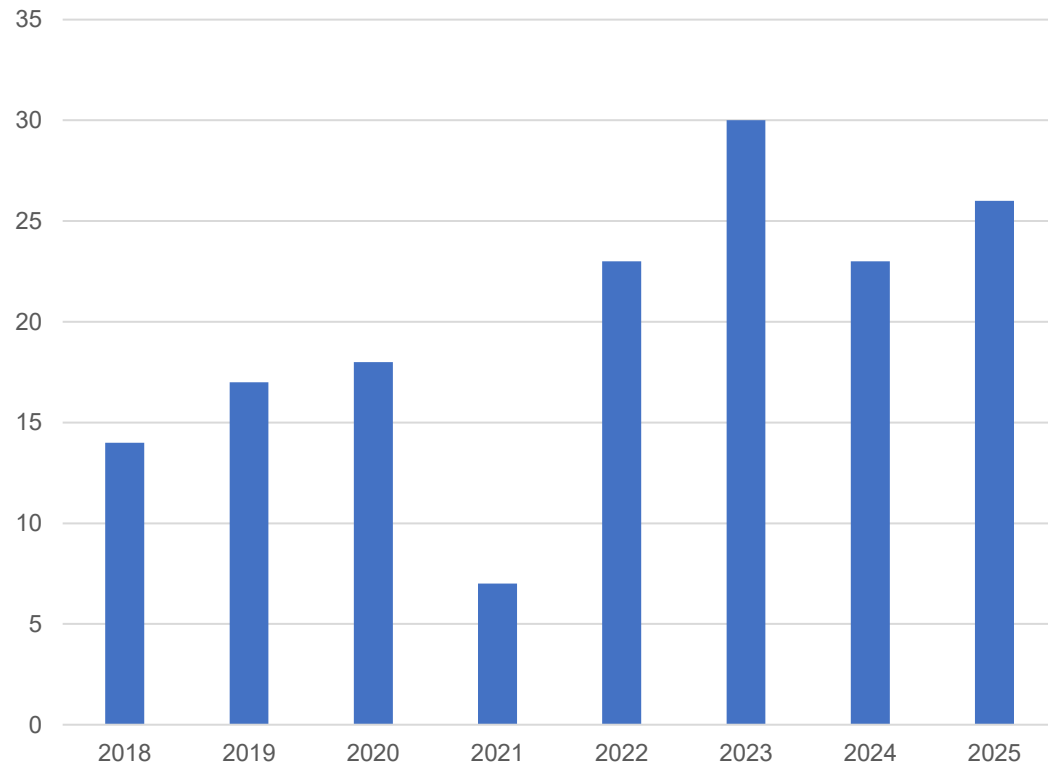
ASUKASTOIMIKUNNAN TOIMINTAKERTOMUS 2025

25.–26.1.	– Tavaravaihtopäivät	– 60–70 osallistujaa
2.3.	– Laskiainen	– n. 150 osallistujaa
3.3.	– Asukaskokous tilinpäätös	– 53 osallistujaa (43 paikan päällä, 10 Teamsissa)
6.3.	– Elokuvapäivä	– 25 katsojaa
30.4.	– Vappubileet	– n. 150 osallistujaa
7.5.	– Romuralli	
24.5.	– Jyrkkäläpäivä	– n. 500 osallistujaa
Kesäkuu	– Kukkaistutukset	
Kesä–elokuu	– Lasten sadetin	
20.–22.6.	– Juhannusjuhlat	– n. 150 osallistujaa
29.7.	– Kesäteatteri	– 29 osallistujaa
16.8.	– Päiväretki Vepsään	– 22 osallistujaa
13.8.	– Jyrkkäläjuoksu	– 57 osallistujaa
22.–24.8.	– VKL:n vuokralaisten päivät	
7.9.	– Elokuvapäivä Lumikki	– 20 osallistujaa alussa, 6 lopussa
9.9.	– Yhteisöviljelyn sadonkorjuujuhla	– n. 30 osallistujaa
11.9. alkaen	– Kotiäitiluotsi	
16.9.	– Asukaskokous	– 58 osallistujaa (46 paikan päällä, 12 Teamssissa)
20.–21.9.	– Asukasliiton seminaaripäivät Forssassa	– 2 osallistujaa
26.9.	– Petanque-haaste	
27.–28.9.	– Tavaravaihtopäivät	
1.10.	– Yhteisötaidetyöpaja	
21.10.	– Bussiretki Halikkoon	
22.10.	– Tunnista nettihuijaus	
10.11.	– Kokemusilta	
29.11.	– Joulunalus piknikki	
6.12.	– Joulupuuro/Joulupukki	
31.12.	– Ilotulitus	

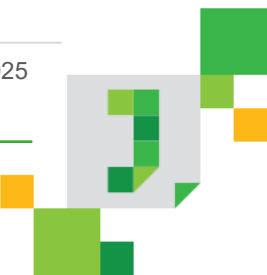
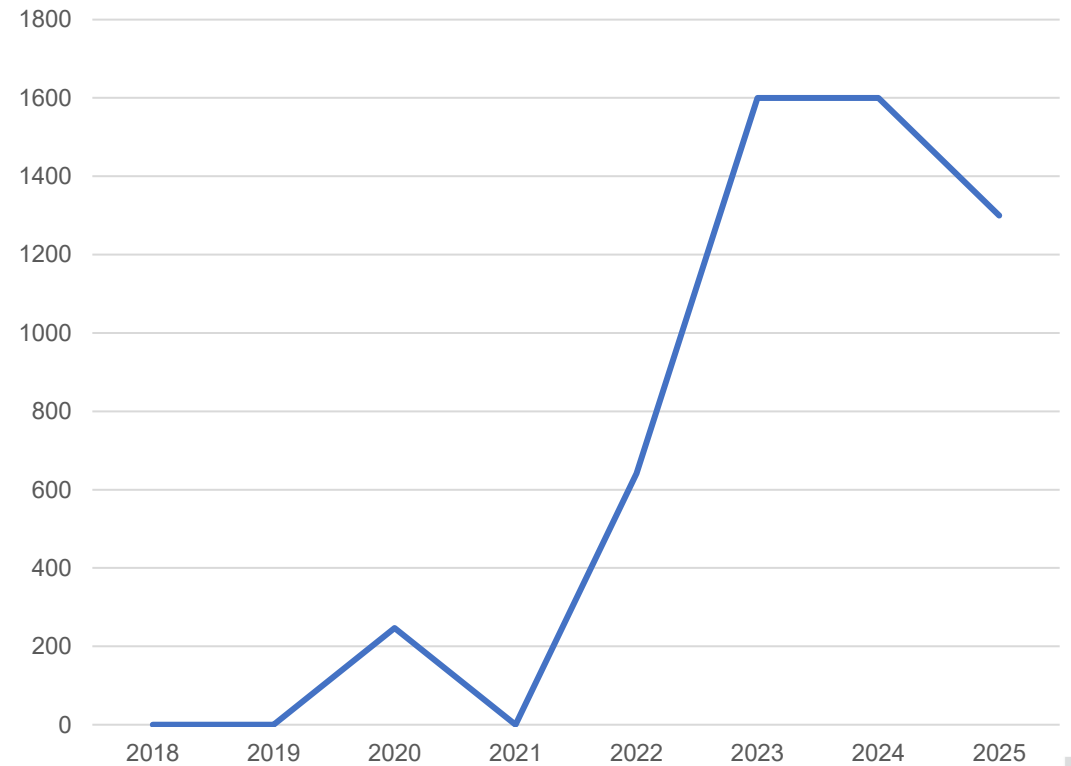


ASUKASTOIMIKUNNAN DATAA

ASUKASTAPAHTUMIA KPL

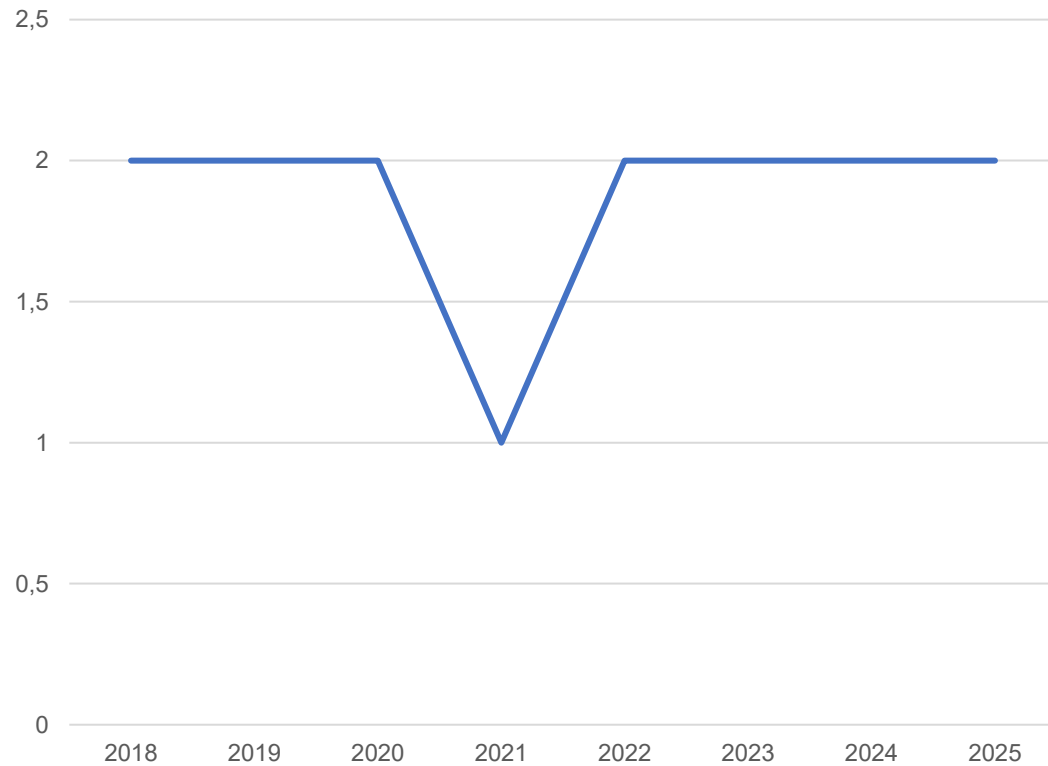


OSALLISTUJIA HLÖ

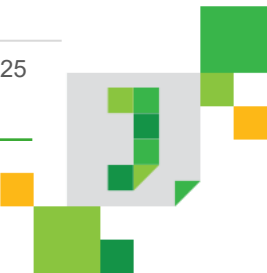
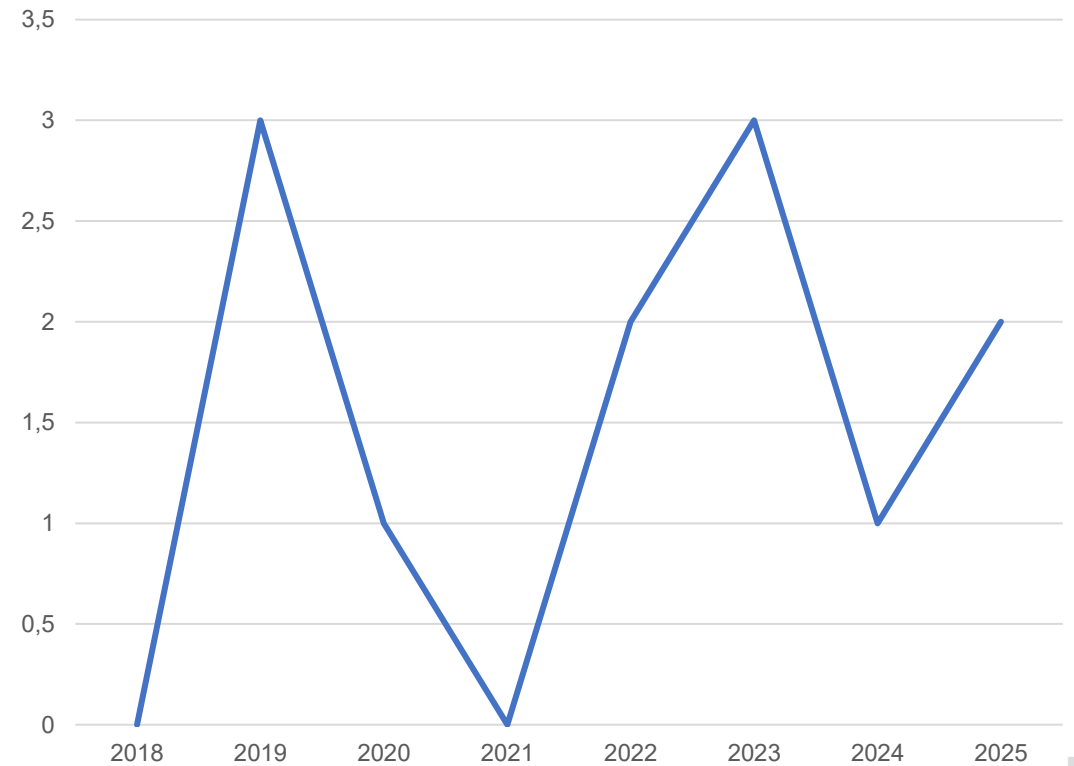


ASUKASTOIMIKUNNAN DATAA

ASUKASKOKOUKSIA



VERKOSTOITUMISTAPAHTUMIA



KESTÄVÄÄ TULOSTA

Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku

Palkintotodistus

Tunnustuksena osallistujalle

JYRKKÄLÄN HUOLLON KAVERI NIMI:

- Tämän palkintotodistuksen haltia on tutustunut Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolun kiinteistöhuollon toimintaan ja työkoneisiin. Lisäksi todistan, että osallistuja on huolellisesti tarkastanut työkoneiden renkaat, ratin, puhtauden ja huomiovalot. Osallistuja on lisäksi sitoutunut Jyrkkälän oppien mukaan pitämään hyvää huolta itsestään, läheistään, luonnosta ja on luvannut iloisesti vilkuttaa Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolun henkilökunnalle ja asukkaille näitä tavatessaan.

Toimitusjohtaja Lauri Ahonen

Päivämäärä



TIEDOTE NAAPUREILLE

25.9.2020

VAROVAISUUTTA KOULUREITILLE

Jyrkkälänkatu 4 A-F pysäköintialueen perusparannus on alkamassa 1.10.2020. Työ kestää arviolta 8 viikkoa.

Perusparannuksen yhteydessä uusitaan mm. asfalttipinnoite, kaikki sähkötolpat, kaapeloinnit ja valaistus. Alueelle toteutetaan ensi vaiheessa seitsemän sähköautojen latauspaikkaa ja valmiudet noin sadalle latauspaikalle. Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitu erityisesti kevyen liikenteen turvallisuutta. Koko pysäköintialue suljetaan korjauksen ajaksi ajoneuvo- ja henkilöliikenteeltä (kuvassa punaisella merkitty alue).

Työn aikana alueella tulee ajoittain kulkemaan paljonkin raskasta ajoneuvokalustoa. Toivomme, että vanhemmat keskustelevat omien kouluikäisten lapsiensä kanssa turvallisesta kulkemisesta kevyen liikenteen väylällä työmaan kohdalla. (kuvassa keltaisella merkitty osuus)



Voit seurata töiden etenemistä Facebookissa (@jyrkkälänpolku)

Yhteistyöterveisin naapurista

Lauri Ahonen
Toimitusjohtaja
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku
lauri.ahonen@jyrkkala.fi

KESTÄVÄÄ TULOSTA



KOy Jyrkkälänpolku



YLEISTIEDOTE VXY

22.11.2020

ITSENÄISYSPÄIVÄN JUHLAVALAISTUS VXY

Hei,

Pyydämme VXY:n asukkaita mukaan valotempaukseen tulevana itsenäisyyspäivänä. Toivomme, että jokainen valaisisi oman parvekkeen sinivalkoisen alaosan itsenäisen Suomen kunniaksi 6.12.2020 klo 15.00-21.00. (myös 4.-5.12. klo 15.00-21.00 olisi suotavaa laittaa valo parvekkeelle)

Voit noutaa VEKSIN olkkarista led-valaisimen lainaksi sunnuntaina 29.11.2020 klo 12.00-15.00. Voit myös sopia muun noutoajankohdan Iskon kanssa.

Valaisimen palautus maanantaina 7.12.2020 klo 18.00-20.00 aikana. Voit myös sopia muun palautusajankohdan Iskon kanssa.

Lainavalaisin kuluttaa sähköä 6 tunnin aikana 0,05€ edestä. Kaikille osallistujille on luvassa pieni yllätyslahja kiitokseksi ja korvaukseksi sähkönkulutuksesta.

Ystävällisin terveisin

Isko Laurell
Asukastoimikunnan puheenjohtaja
puh. 040-7170336



KESTÄVÄÄ TULOSTA YHDESSÄ



KESTÄVÄÄ TULOSTA YHDESSÄ



KESTÄVÄÄ TULOSTA YHDESSÄ



KESTÄVÄÄ TULOSTA YHDESSÄ



KESTÄVÄÄ TULOSTA YHDESSÄ



KESTÄVÄÄ TULOSTA YHDESSÄ



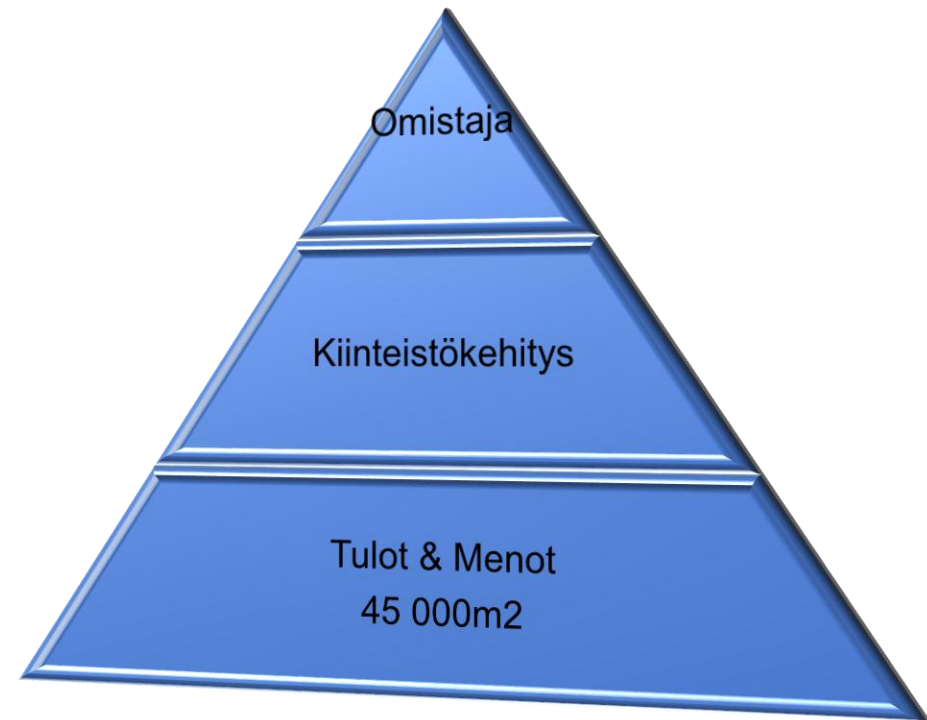
KESTÄVÄÄ TULOSTA YHDESSÄ



KESTÄVÄÄ TULOSTA YHDESSÄ



BRÄNDI



TUNNISTETTUJA HYVIÄ KÄYTÄNTÖJÄ JYRKKÄLÄSSÄ

- korkea laatu (kh, s, asiakaspalvelu, vuokravalvonta, asuttaminen), kasvattaa ylpeyttä omasta asuinalueesta ja oman kotitalon työntekijöistä
- Rakennettu ympäristö (ASUKASDEMOKRATIA ALUSTA) tukee yhteisöllisyyttä, yhteiskäyttötilat + väljät viheralueet (luontoyhteys)
- Asukastoimikunnan kokouskäytännöt ja aktiivisuus
- Asukastoimikunnan ja yhtiön välillä vallitsee luottamus, joka on rakennettu monen pienen ja isomman yhteistyössä tehdyn asian summana.
- Kun on luottamusta, lisääntyy myös vastavuoroisuus ja ”samalla puolella aittaa olemisen tunne.
- 3. sektorin läsnäolo alueella. Asukastoimikunnan hyväksyessä toiminnan on päätetty, että toimija saa käyttää yhtiön kerhotiloja maksutta. Palvelut lisäävät kohtaamisia, ehkäisevät yksinäisyyden kokemusta ja poluttavat asukasdemokratiaa.



TUNNISTETTUJA HYVIÄ KÄYTÄNTÖJÄ JYRKKÄLÄSSÄ

- Myynti- ja asiakaspalvelutaitojen rakentaminen läpi palveluketjun ("enää ei riitä, että osaa vain oman tieteenlajin" kaikki rakentavat asiakaskokemusta, myös asiakkaat itse)
- Empatiataidot kohtaamisissa. Kyky asettua toisen asemaan auttaa myös ymmärtämään eri sidosryhmille tärkeitä asioita (asukas, omistaja, työntekijä, kaupunki, valtio, EU, YK)
- Jämäkkyys. Asiat päätetään, hoidetaan ja perustellaan jämpästi.
- Sopimustekniikka (vastuut ja velvollisuudet sitovat molempia osapuolia)
- Perustyön merkitys, jos kivijalka ei ole kunnossa on huonot mahdollisuudet oppia, kehittää ja löytää uutta.

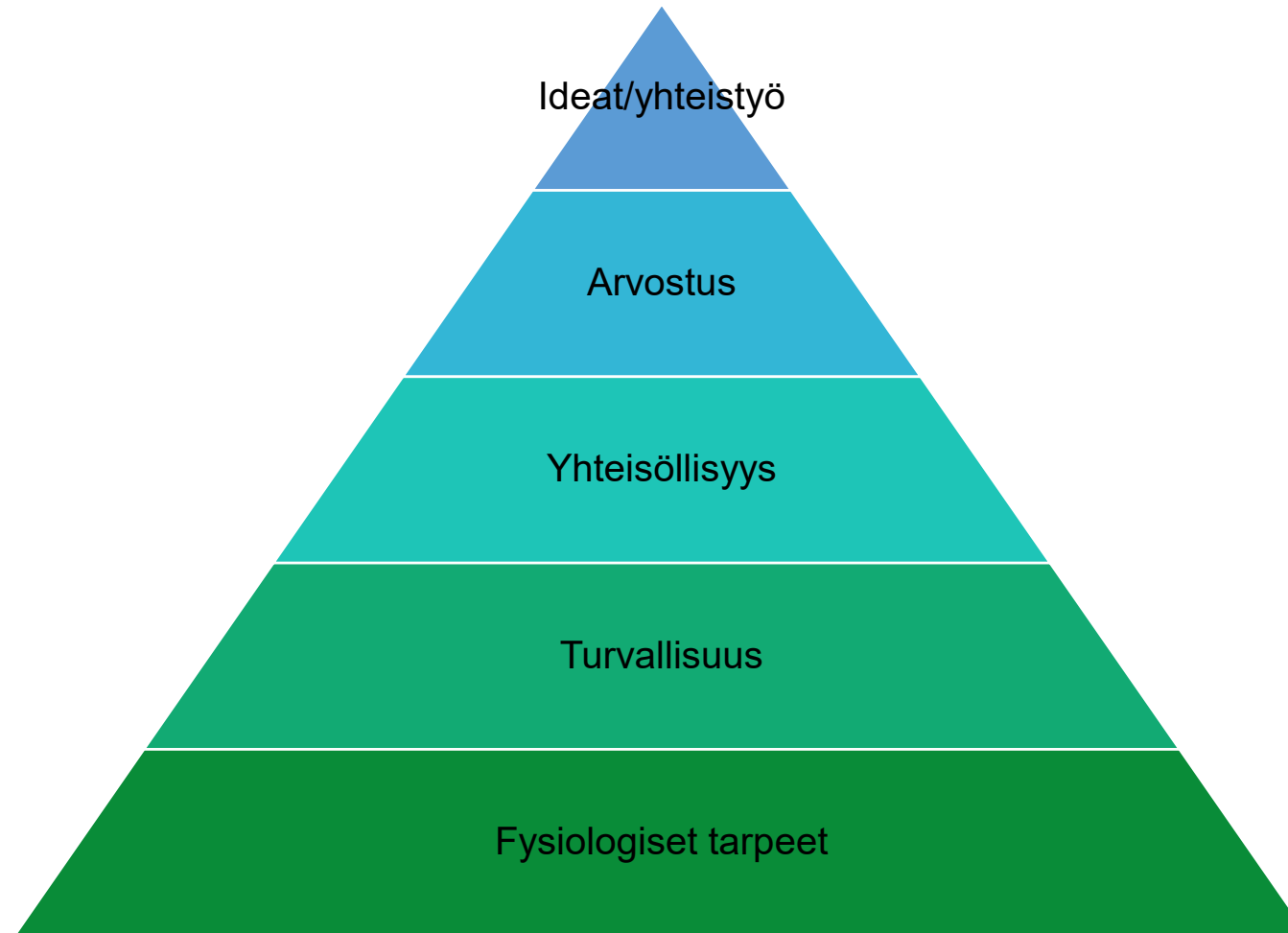


TUNNISTETTUJA HYVIÄ KÄYTÄNTÖJÄ JYRKKÄLÄSSÄ

- Joskus idea syntyy asukkaiden puolelta, joskus yhtiön. Ideat käsitellään ja jalostetaan yhdessä asukastoimikunnan kokouksissa. Kokouksesta idea etenee toteutukseen, jatkokehitykseen tai sitten se hylätään. Innovoinnissa voi olla kyse rakennetusta ympäristöstä, palveluista tai vaikka kolmannen sektorin toimijoiden palveluiden arvioimisesta.
- Lisäksi arvioimme tehtyjen muutosten vaikutuksia oppimismielessä. "LEAN-malli" → Opettaa lähidemokratiaa
- Innovoinnissa pyrimme aina ottamaan huomioon asukkaiden ja käytön ja huollon äänen. Esimerkiksi piharakentamisessa arvioimme mitä vaikutuksia muutoksella on ihmisvirtoihin, vihertöihin tai vaikka auraukseen.



ASUKASDEMOKRATIAN PSYKOLOGIA



POHDINTAA

Mistä syntyy hyvä lähiöhenki?

- Jyrkkälässä kylässä käyneen helsinkiläisen asukasaktiivin suusta: *Kyllä kerhohuoneita kaikkialla on, mutta ei tällaista asennetta. Asenne rakennetaan.*
- Traditiot! Yhteiset tarinat ja kokemukset, jos ei ole rakennetaan ja ylläpidetään niitä.
- Mahdollisuus kohtaamisiin toimintojen kautta. Esim. yhteiskäyttöpesula, pihapenkit, kuntoiluvälineet. Komeakaan kerhohuone ei yksin rakenna yhteisöllisyyttä!
- Säännöt ja poikkeamiin puuttuminen → turvallisuus- ja huolenpitokulttuurin rakentaminen yhtiön ja asukasyhteisön toimesta. ”yhteisö eheyttää itseään tarpeen tullen”
- Kaikki eivät halua tai ehdi elää yhteisöllisesti, kokemukseni mukaan 2/10 haluaa. Jos nämä 2 eivät saisi kohtaamisia, mitä vaikutuksia tällä olisi yksinäisyyden kokemukseen, henkiseen ja fyysiseenkin hyvinvointiin?
- Yhteisön vaikuttajien (2/10) tunnistaminen ja tukeminen. Reaktiivisesta proaktiiviseen prediktiiviseen, ei odoteta vain asioiden tapahtuvan. Vähemmistövaikutuksen ymmärrys yhteisöissä!



TULOKSIA

SUOMEN EDUSTAJA 2022

POHJOISMAIDEN PARAS

ASUINALUE-KILPAILU

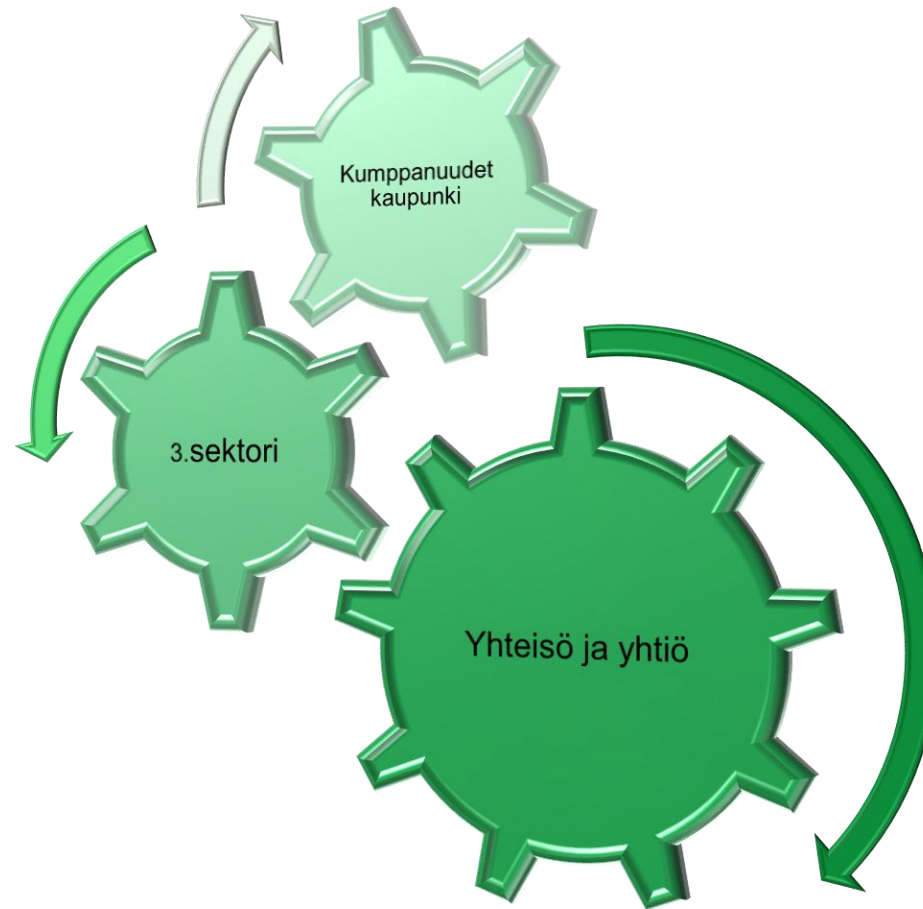


The Best Living Environment in the Nordic Countries



HYVÄN KIERRE

- HYMY
- HYVINVOINTI
- TULOS



TULEVAISUUTTA

- Vahvistetaan datatalousajattelua/osaamista
- Hyödynnetään tekoälyä (tunneanalyysit, copilot, tekoälyagentit...) 2026 "tekoälyvuosi"
- Yhteisöalusta (kasvatetaan asiakasymmärrystä + kerätään dataa), 2/10 + 8/10 tuki+aktivointi
- WIN-WIN-WIN-WIN (omistajat-henkilökunta-asukkaat-yhteiskunta)



JYRKKÄLÄ.
Strong as a bull!
Join our Community.



jyrkkälä.fi