

Tuuma

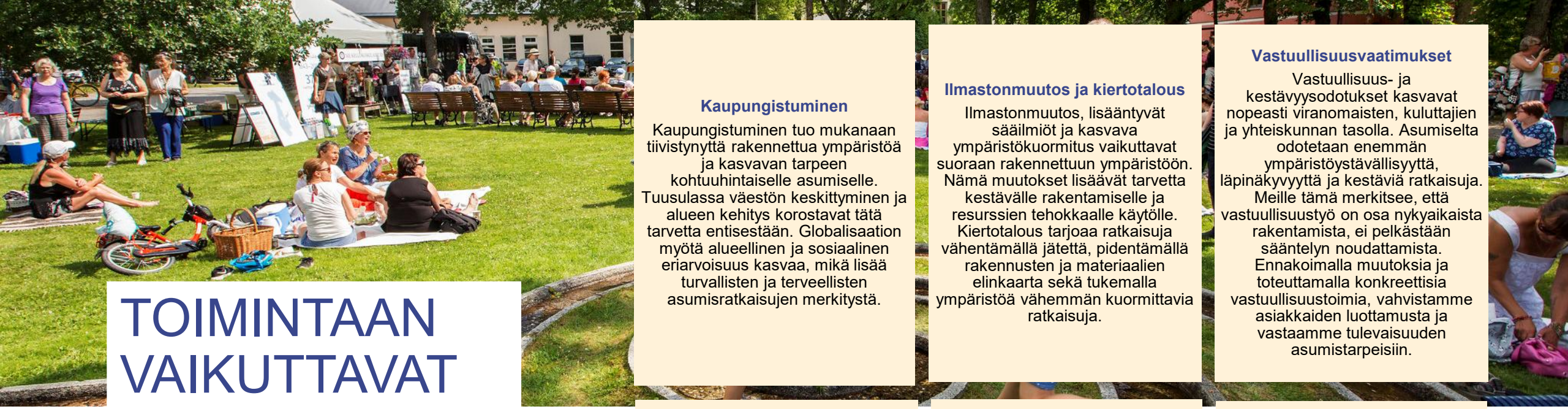
VASTUULLISUUSOHJELMA 2025-2027

VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

Tuuma kodeilla vastuullisuus on olennainen osa arkea ja päätöksentekoa. Se ohjaa tapaamme toimia niin asiakkaidemme, henkilöstömme kuin ympäröivän yhteiskunnan kanssa. Meille vastuullisuus tarkoittaa pitkäjänteistä sitoutumista ihmisten hyvinvointiin, ympäristön kunnioittamiseen ja hyvään hallintotapaan.

Tämä on yhtiömme ensimmäinen vastuullisuusohjelma, joka kokoaa yhteen keskeiset vastuullisuusteemamme sekä niihin liittyvät tavoitteet vuosille 2025-2027. Olemme määrittäneet ne toimintaympäristömme kehityksen, globaalien megatrendien sekä sidosryhmiemme odotusten pohjalta. Ohjelma toimii työkaluna, jonka avulla seuraamme edistymistämme ja kehitämme toimintaamme entistä vastuullisemmaksi ja avoimemmaksi.





TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT

Megatrendit ovat laajoja, pitkällä aikavälillä vaikuttavia muutosvoimia, jotka muokkaavat yhteiskuntaa, ympäristöä ja ihmisten toimintaa maailmanlaajuisesti. Ne ohjaavat toimintaympäristön kehitystä ja luovat uusia odotuksia myös yritysten vastuullisuudelle.

Olemme tunnistaneet keskeisiä megatrendejä, jotka vaikuttavat toimintaamme ja sidosryhmiemme odotuksiin. Ennakoimalla näitä muutoksia pyrimme varautumaan tulevaan ja kehittämään vastuullisuustyötämme suuntaan, joka tukee pitkäjänteistä ja myönteistä vaikutusta ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön. Tunnistamamme megatrendit pohjautuvat Sitran vuonna 2023 julkaisemiin megatrendikortteihin.

Kaupungistuminen

Kaupungistuminen tuo mukanaan tiivistynyttä rakennettua ympäristöä ja kasvavan tarpeen kohtuuhintaiselle asumiselle. Tuusulassa väestön keskittyminen ja alueen kehitys korostavat tätä tarvetta entisestään. Globalisaation myötä alueellinen ja sosiaalinen eriarvoisuus kasvaa, mikä lisää turvallisten ja terveellisten asumisratkaisujen merkitystä.

Ilmastonmuutos ja kiertotalous

Ilmastonmuutos, lisääntyvät sääilmiöt ja kasvava ympäristökuormitus vaikuttavat suoraan rakennettuun ympäristöön. Nämä muutokset lisäävät tarvetta kestävälle rakentamiselle ja resurssien tehokkaalle käytölle. Kiertotalous tarjoaa ratkaisuja vähentämällä jätettä, pidentämällä rakennusten ja materiaalien elinkaarta sekä tukemalla ympäristöä vähemmän kuormittavia ratkaisuja.

Vastuullisuusvaatimukset

Vastuullisuus- ja kestävyysodotukset kasvavat nopeasti viranomaisten, kuluttajien ja yhteiskunnan tasolla. Asumiselta odotetaan enemmän ympäristöystävällisyyttä, läpinäkyvyyttä ja kestäviä ratkaisuja. Meille tämä merkitsee, että vastuullisuustyö on osa nykyaikaista rakentamista, ei pelkästään sääntelyn noudattamista. Ennakoimalla muutoksia ja toteuttamalla konkreettisia vastuullisuustoimia, vahvistamme asiakkaiden luottamusta ja vastaamme tulevaisuuden asumistarpeisiin.

Digitalisaatio ja uusiutuva energia

Uusiutuva energia ja digitalisaatio muuttavat rakentamisen ja asumisen ratkaisuja. Rakennussuunnitteluun ja kiinteistön ylläpitoon syntyy uusia mahdollisuuksia automaation ja datan avulla. Tekoälyn ja älyratkaisujen yleistyessä korostuvat myös tietoturvan ja vastuullisen datan hallinnan merkitys. Meille tämä tarkoittaa teknologian ja energiaratkaisujen jatkuvaa kehittämistä kestävyyden, tehokkuuden ja asukaslähtöisyyden tueksi.

Eriarvoisuus kasvaa

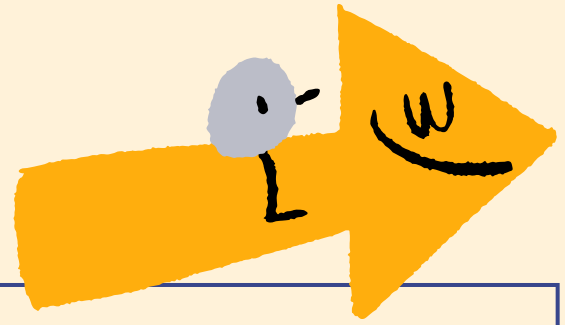
Asukaskunnan rakenne muuttuu, ja yksinasuvien määrä kasvaa, mikä lisää yksinäisyyttä ja mielenterveyshaasteita. Turvaverkkojen heikentyessä ja varallisuuserojen sekä eriarvoisuuden kasvaessa, meillä on tärkeä rooli asukkaidemme hyvinvoinnin tukemisessa ja luottamuksen ylläpitämisessä. Pyrimme huolehtimaan asukkaittemme kokonaisvaltaisesta hyvinvoinnista ja tarjoamaan tukea yhä laajemmin.

Osaamisen kehittäminen

Kuluttajien vaatimukset asumisen laadusta, kuten energiatehokkuudesta ja kestävistä ratkaisuista, kasvavat jatkuvasti. Meille tämä merkitsee jatkuvaa osaamisen kehittämistä ja kykyä vastata asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin. Tulevaisuudessa verkostojen ja kumppanuuksien rakentaminen on keskeistä, jotta voimme tarjota kestäviä ja innovatiivisia asumisratkaisuja, jotka täyttävät kasvavat odotukset.

Tuuma

KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET



YK:n jäsenmaat ovat sitoutuneet vuonna 2015 kestävän kehityksen toimenpideohjelmaan (Agenda 2030) ja sen 17 tavoitteeseen, joiden tarkoituksena on ohjata kestävän kehityksen edistymistä vuoteen 2030 saakka. Näillä tavoitteilla pyritään vastaamaan globaaleihin haasteisiin, kuten ilmastonmuutokseen, eriarvoisuuteen ja luonnonvarojen kestämättömään käyttöön.

Me Tuuma kodeilla tuemme jokaista YK:n kestävän kehityksen tavoitetta. Olemme kuitenkin tunnistaneet kuusi tavoitetta, jotka ovat toiminnallemme erityisen olennaisia. Näitä tavoitteita edistämme konkreettisesti osana päivittäistä vastuullisuustyötämme.



Edistämme asukkaidemme henkistä terveyttä ja hyvinvointia tarjoamalla turvallista ja viihtyisää asumista kaikille taustoista riippumatta.



Edistämme sosiaalisesti tasapainoisia ja kestäviä asuinalueita asukasvalinnoilla, jotka luovat monipuolisen asukasrakenteen ja turvallisen elinympäristön kaikille.



Pyrimme edistämään energiatehokkuutta ja lisäämään uusiutuvan energian käytön osuutta energiankulutuksessa.



Edistämme kestävää rakentamista, pitkäikäisiä asuntokohteita ja vähennämme energiankulutusta sekä jätteiden määrää yhteistyössä asukkaidemme kanssa.



Vähennämme eriarvoisuutta tarjoamalla kohtuuhintaista asumista, jonka asukasvalinnat perustuvat sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen.



Edistämme kestävän kehityksen tavoitteiden toteutumista rakentamalla vahvoja kumppanuuksia ja yhteistyöverkostoja.

Tuuma

SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

Tuuma Kodeille vastuullisuus on vuoropuhelua. Haluamme ymmärtää, mitä sidosryhmämme odottavat meiltä, ja vastata näihin odotuksiin. Olemme tunnistaneet meille keskeiset sidosryhmät, joilla kaikilla on tärkeä rooli vastuullisuustyömme kehittämisessä.

Toteutimme keväällä 2025 ensimmäisen vastuullisuustyöhömme liittyvän sidosryhmätutkimuksemme. Kysely lähetettiin tärkeimmille sidosryhmillemme ja siihen vastasi yhteensä 83 henkilöä, joista suurin osa oli asukkaita. Kyselyn avulla selvitimme sidosryhmiemme näkemyksiä vastuullisuustyöstämme ja sen kehittämisestä.

Sidosryhmäkyselyn perusteella olemme onnistuneet kierrätyksessä ja jätteiden vähentämisessä, asiakasviestinnässä sekä asiakastyytyväisyyden ja asiakaspalvelun parantamisessa. Kehitettävää tunnistettiin kohtuuhintaisuuden varmistamisessa, asukkaiden hyvinvointiin ja terveyteen panostamisessa, energiatehokkuudessa, sekä vastuullisuusviestinnässä.

Alle olemme koonneet sidosryhmiemme tärkeimmät odotukset, jotka toimivat vastuullisuustyömme lähtökohtana.



Asukas tai asunnonhakija

Asukkaat odottavat meiltä terveellisiä ja turvallisia asuinympäristöjä, kohtuuhintaista vuokratasoa, sekä kestävää ja energiatehokasta kiinteistön ylläpitoa. Asiakastyytyväisyyden kannalta avoin ja selkeä viestintä, sekä luotettava asiakaspalvelu ovat asukkaille ja asunnonhakijoille olennaisia.

Henkilöstö

Henkilöstö odottaa eettistä ja avointa johtamista, työhyvinvointiin ja turvallisuuteen panostamista sekä osaamisen jatkuvaa kehittämistä. Henkilöstölle tärkeitä ovat myös vastuullinen hankintaketju, kiinteistöjen kestävä ylläpito ja ympäristövastuu. Työn merkityksellisyyttä lisää asiakastyytyväisyyteen panostaminen ja innovatiivisten ratkaisujen hyödyntäminen arjessa.

Yhteistyökumppanit

Yhteistyökumppanit odottavat meiltä eettistä, avointa ja vastuullista liiketoimintaa, jossa korruption ja harmaan talouden torjunta on keskiössä. He arvostavat läpinäkyvää johtamista, riskienhallintaa sekä osaamisen ja innovaatioiden aktiivista kehittämistä. Yhteistyössä korostuvat myös asukkaiden hyvinvointi, syrjimättömyys sekä vastuullinen hankintaketju.

Kunta ja rahoittajat

Tuusulan kunta odottaa meiltä taloudellisesti kestävää ja kunnan ilmastotavoitteita tukevaa toimintaa. Keskeisiä teemoja ovat hiilineutraalius, energiatehokkuus sekä vastuulliset materiaalivalinnat niin rakentamisessa kuin peruskorjauksissakin. Myös sosiaalinen kestävyys nähdään tärkeänä osana kokonaisuutta. Vastuullisuuden tulee ulottua koko hankintaketjuun. Kunta arvostaa läpinäkyvää raportointia, vaikuttavia toimenpiteitä ja selkeitä mittareita vastuullisuustyön seuraamiseen.

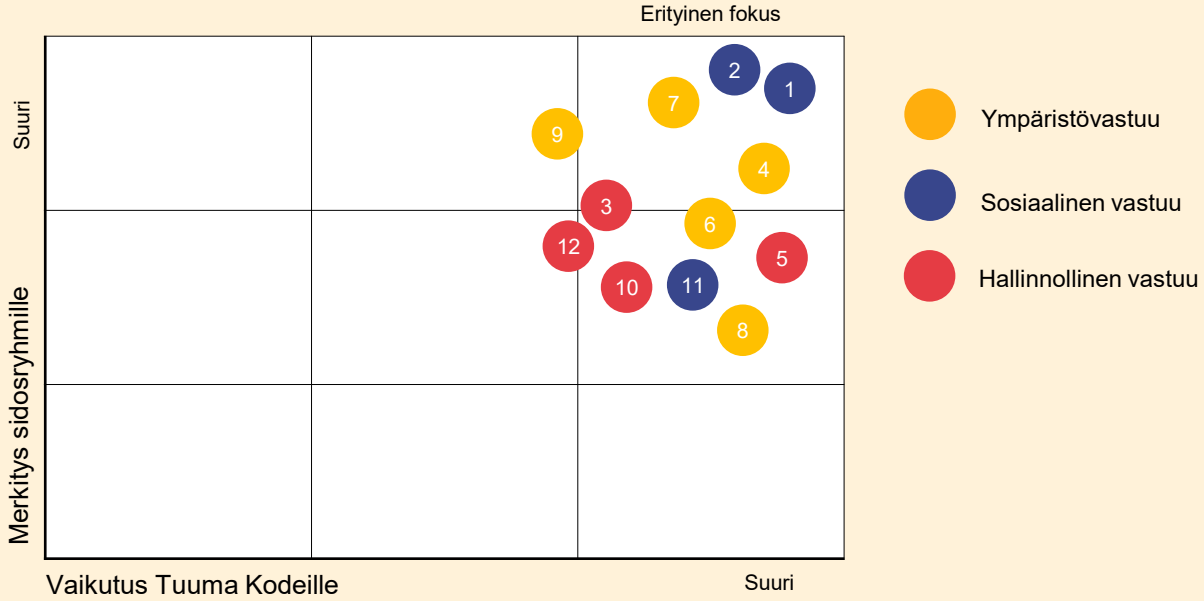
Tuuma

OLENNAISET VASTUULLISUUSNÄKÖKULMAT

Vastuullisuusohjelmaa laatiessa olemme tunnistaneet meille merkittävimmät vastuullisuus-näkökulmat tulevaisuudessa. Nämä näkökulmat on määritelty globaalien muutosvoimien ja sidosryhmien odotusten kautta.

Kaikki tunnistetut näkökulmat ovat meille tärkeitä. Toimintamme ja sidosryhmien odotusten pohjalta olemme kuitenkin tunnistaneet kaikista olennaisimmat näkökulmat, joihin meidän on tulevina vuosina kiinnitettävä erityistä huomiota toimintamme kehittämiseksi.

Tunnistimme yhteensä 12 olennaista näkökulmaa, joiden ympärille vastuullisuustyömme rakentuu. Näkökulmat tunnistettiin koko henkilöstön voimin työpajassa ja niiden perusteella märittelimme vastuullisuusteemat ja –tavoitteet.



Terveellistä ja hyvinvoivaa asumista

1. Asiakkaiden tyytyväisyys
2. Asiakkaiden terveys ja turvallisuus
3. Segregaation ehkäiseminen

Osallistuva henkilöstö ja vastuullinen liiketoiminta

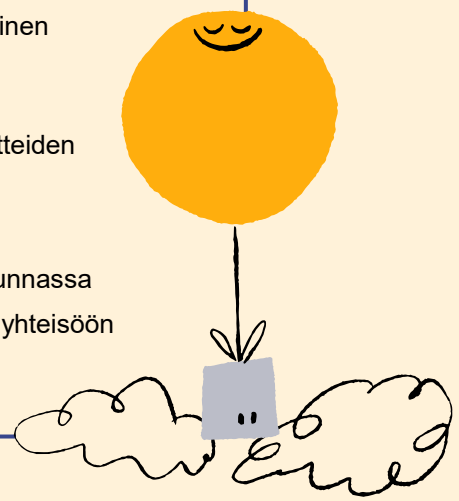
4. Henkilöstön tyytyväisyys ja työhyvinvoinnin kehittäminen
5. Riskienhallinta

Kiinteistökannan kestävä ylläpito

6. Hankintojen tarkastelu ja arviointi
7. Energian kulutuksen tehostaminen
8. Veden kulutuksen seuranta ja vähentäminen
9. Kierrätyksen edistäminen ja jätteiden vähentäminen

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

10. Lisäarvon tuottaminen yhteiskunnassa
11. Yrityksen positiivinen vaikutus yhteisöön
12. Vastuullisuusviestintä



Tuuma

VASTUULLISUUSTEEMAT

Terveellistä ja hyvinvoivaa asumista

Edistämme kaikille terveellistä ja hyvinvoivaa asumista. Huolehdimme asukkaidemme turvallisuudesta ja asumisviihtyvyydestä sekä tuemme yhteisöllisyyttä ja osallisuutta. Torjumme segregaatiota ja luomme mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseen ja elinympäristöön.

Osallistuva henkilöstö ja vastuullinen liiketoiminta

Rakennamme vastuullista liiketoimintaa henkilöstömme kanssa. Edistämme työhyvinvointia ja seuraamme henkilöstön tyytyväisyyttä säännöllisesti. Vahvistamme osallistumista ja osaamista arjessa. Huolehdimme hyvästä hallinnosta ja ennakoivasta riskienhallinnasta kaikessa toiminnassamme.

Kiinteistökannan kestävä ylläpito

Huolehdimme kiinteistökannastamme pitkäjänteisesti ja ympäristövastuullisesti. Tarkastelemme ja kehitämme hankintoja niin, että käytetyt materiaalit ja palvelut tukevat kestävää ylläpitoa. Tehostamme energiankäyttöä ja vähennämme vedenkulutusta sekä tuemme kierrätystä ja jätteen määrän vähentämistä osana päivittäistä toimintaa.

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

Tuotamme lisäarvoa yhteiskunnalle edistämällä kestävää asumista ja elinvoimaisia kaupunkiympäristöjä. Viestimme vastuullisuustyöstämme avoimesti, ja meillä on positiivinen vaikutus yhteisöihin, joissa toimimme. Toimintamme tukee alueellista hyvinvointia, osallisuutta ja yhdenvertaisuutta.



Tuuma

VASTUULLISUUDEN TIEKARTTA

Teema	Näkökulma	Tavoite
Terveellistä ja hyvinvoivaa asumista	• Asiakkaiden tyytyväisyys • Asiakkaiden terveys ja turvallisuus • Segregaation ehkäiseminen	• Toteutamme joka toinen vuosi asukastyytyväisyyskyselyn ja saavutamme arvosanan 3,5/5 • Kehitämme naapurustosovittelun järjestelmän • Toteutamme säännöllisesti ennaltaehkäiseviä ja korjaavia asumisturvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä • Järjestämme asukastilaisuuksia, vähintään 2 kpl/vuosi • Noudatamme vastuullisia asukasvalintoja ja raportoimme kunnalle kaikki asukasvalintamme
Osallistuva henkilöstö ja vastuullinen liiketoiminta	• Henkilöstön tyytyväisyys • Työhyvinvoinnin kehittäminen • Riskienhallinta	• Mahdollistamme henkilöstölle jatkuvan kehittymisen ja seuraamme koulutuspäivien lukumäärää vuosittain (pv/vuosi) • Kartoitamme henkilöstön osaamisen nykytilan ja kehitystarpeet noin kolmen vuoden välein, ennakoidaksemme työn tekemisen muutoksia • Toteutamme vuosittain kehityskeskustelut, 100 % henkilöstöstä • Seuraamme ja raportoimme sairauspoissaolojen määrää vuosittain (kpl/a) • Tunnistamme säännöllisesti liiketoiminnalliset riskit ja päivitämme riskienhallintasuunnitelman kahden vuoden välein; laadimme lisäksi työohjeet keskeisille toiminnoille
Kiinteistökannan kestävä ylläpito	• Hankintojen tarkastelu ja arviointi • Energian kulutuksen tehostaminen • Veden kulutuksen seuranta ja vähentäminen • Kierrätyksen edistäminen ja jätteiden vähentäminen	• Laadimme vastuullisuusvaatimukset palveluntuottajille; Code of Conduct ja Supplier Code of Conduct • Seuraamme energiankulutusta ja tavoitteenamme on ominaiskulutuksen vähentäminen. Selvitämme kiinteistöjen E-luvut ja laadimme niiden pohjalta toimenpiteet kulutuksen vähentämiseksi. Toteutamme energiankatselmuksia energiankäytöltään suurimpiin kohteisiin ja E-luvulta heikoimpiin kiinteistöihin. • Seuraamme veden ominaiskulutusta ja vähennämme sitä kohteissa, joissa kulutus on korkea • Seuraamme jätemääriä kohdekohtaisesti ja jätejakeittain sekä raportoimme kierrätysasteen; tavoitteenamme on saavuttaa 75 % kierrätysaste • Laskemme vuosittain kasvihuonekaasupäästömme ja laadimme ilmastotiekartan hiilineutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2040 mennessä; päästövähennystavoitteemme on 70 % vuoteen 2035 mennessä verrattuna vuoden 2021 tasoon
Yhteiskunnallinen vaikuttavuus	• Lisäarvon tuottaminen yhteiskunnassa • Yrityksen positiivinen vaikutus yhteisöön • Vastuullisuusviestintä	• Seuraamme vuosittain asuntojen käyttöastetta (tavoite 97 %) ja vaihtuvuutta (tavoite alle 20 %) • Seuraamme vuosittain vuokratasoa suhteessa markkinavuokriin (%) • Vuokraamme asuntoja kuntalaisille ja kuntaan muuttaville tukien työvoiman saatavuutta ja kuntakehitystä (keskipitkän aikavälin investointiputki) • Osallistumme vuosittain vähintään kahteen tapahtumaan vahvistaaksemme yhteiskunnallista vuorovaikutusta ja osallisuutta • Kehitämme yhteistyömallia yhteistyökumppaneiden ja taloyhtiöiden kanssa • Viestimme kvartaaleittain vastuullisuustyöstämme (4 krt/vuosi)



VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Vastuullisuusohjelma vastuullisuustyön perustana

Vastuullisuustyömme perustuu vastuullisuusohjelmaan, johon olemme määrittäneet vastuullisuustavoitteemme ja toimenpiteet vuosille 2025-2027. Ohjelman sisällön määrittämisessä on ollut mukana koko henkilöstömme, ja sidosryhmätutkimuksen kautta mukaan on tuotu myös keskeisten sidosryhmien näkemykset ja odotukset.

Koska olemme pieni organisaatio, vastaamme kaikki yhdessä vastuullisuusohjelman toteutuksesta yhteistyössä sidosryhmiemme kanssa. Vastuullisuustavoitteet on integroitu osaksi arjen työtä ja jatkuvaa kehittämistä.

Riskienhallinta

Riskienhallinta on keskeinen osa johtamistamme. Arvioimme ja seuraamme säännöllisesti taloudellisia, toiminnallisia ja strategisia riskejä sekä varaudumme niihin ennakoivasti. Riskienhallinnan osalta kokonaiskuva on tällä hetkellä suhteellisen tasapainoinen.

Riskien minimoimiseksi yhtiön hallitus seuraa pääomamenoja viiden vuoden tähtäimellä ja varmistaa talouden vakauden oikein mitoitetuilla vuokrilla, korkealla käyttöasteella, tehokkaalla perinnällä, kiinteistöjen kunnossapidon ennakoinnilla ja talousarvioissa pysymisellä. Rahoitusriskien hallintaan olemme varautuneet hajauttamalla lainat eri korkojaksoihin ja ylläpitämällä riittävää kassavarantoa.

Sitoudumme vastuullisuuteen

Toimintamme jatkuvaa parantamista ohjaa myös Ekokompassi-ympäristösertifikaatti (ISO 14001), joka on meille osoitus sitoutumisesta ympäristövastuun systemaattiseen kehittämiseen ja mittaamiseen.


Tuuma
TUUMAKODIT.FI
Yhteistyössä: Sustera