

Tuuma

VASTUULLISUUSRAPORTTI 2024

JOHDANTO

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

Olemme ottaneet merkittävän askeleen vastuullisuustyössämme ja laatimalla ensimmäisen vastuullisuusohjelmamme ja -raporttimme. Vastuullisuusraportissa käymme läpi uuden vastuullisuusohjelmamme teemat ja tavoitteet. Vaikka ohjelmamme kattaa vuodet 2025–2027, sen teemoja ja tavoitteita on hyödynnetty jo tässä vuoden 2024 raportissa. Vastuullisuusraportissamme kerromme, miten kehitämme toimintaamme vastuullisemmaksi ja kuinka tässä työssä olemme vuonna 2024 onnistuneet.

Olemme määrittäneet vastuullisuustyömme keskeiset teemat tarkastelemalla toimintaamme vaikuttavia megatrendejä ja sidosryhmiemme odotuksia. Jokaiselle pääteemalle on asetettu selkeät tavoitteet, joiden toteutumista tulemme seuraamaan. Kaikki teemamme ovat vahvasti sidoksissa YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin, joita edistämme käytännön työllämme.



VASTUULLISUUSRAPORTTI 2024

Tuuma kodit perustiedot	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaan vaikuttavat megatrendit	5
YK:n kestävän kehityksen tavoitteet	6
Sidosryhmäyhteistyö	7
Olennaiset vastuullisuusnäkökulmat	8
Vastuullisuusteemat	9
Vastuullisuuden tiekartta	10
Vastuullisuuden johtaminen	11
Terveellistä ja hyvinvoivaa asumista	12
Osallistuva henkilöstö ja vastuullinen liiketoiminta	15
Kiinteistökannan kestävä ylläpito	18
Yhteiskunnallinen vaikuttavuus	23

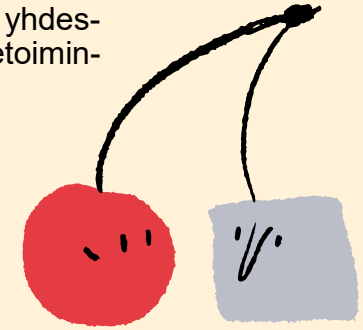


TUUMA KODIT PERUSTIEDOT

Tuuma kodit (Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy) on Tuusulan kunnan tytäryhtiö. Omistuksessamme on noin 50 vuokratalokiinteistöä, joissa on noin 1000 asuntoa. Asunnot sijaitsevat rivi-, pien- ja kerrostaloissa Etelä-Tuusulassa, Jokelassa ja Kellokoskella. Näiden lisäksi yhtiöllä on omistuksessaan 9 asunto-osakehuoneistoa, jotka ovat kaikki vuokrattuina. Asukkaita Tuuma kodeissa on yhteensä yli 2000.

Asuntomme ovat ara-vuokra-asuntoja, joiden asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Näin edistämme monipuolista asukasrakennetta ja sosiaalisesti tasapainoisia asuinalueita.

Edistämme kestävää asumista pitkäikäisillä rakennuksilla, fiksulla ylläpidolla ja resurssien säästämisellä yhdessä asukkaiden kanssa. Varmistamme myös liiketoimintamme eettisyyden.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2024 oli Tuuma kodeille uudistumisen vuosi. Toimintamme oli vakaata ja suunnitelmallista, mutta ennen kaikkea kehitimme organisaatiotamme, järjestelmiämme ja vastuullisuustyötämme pitkäjänteisesti tulevaisuutta kohti.

Merkittävin yksittäinen muutos oli brändiuudistus, jossa vaihtui aiempi nimi Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy uuteen Tuuma kodit -brändiin. Uudistus toi meidät uudella tavalla esille ja vahvisti identiteettiämme. Se antoi selkeän ja tunnistettavan pohjan viestinnälle, asiakaskokemukselle ja kumppanuuksien kehittämiselle.

Vastuullisuustyöhön panostaminen

Vuoden aikana vastuullisuustyömme syventyi ja sai lisää konkretiaa. Otimme käyttöön EnerKey-järjestelmän, mikä mahdollistaa kiinteistöjen energiankäytön tarkemman seurannan ja tukee energiatehokkuuden kehittämistä. Myös Tampuuri-asukassivumme on vakiinnuttanut paikkansa arjessamme ja tukee tiedolla johtamista.

Ympäristövastuussa edistyimme muun muassa vaihtamalla vesimittarit etäluettaviin ja päivittämällä kohteiden LED-valaistusta. Näillä ratkaisuilla saavutamme merkittäviä energiansäästöjä, lisäämme turvallisuutta ja vähennämme huoltotarvetta.

Sosiaalisen vastuun osalta kehitimme vuokraustoiminnan käytäntöjä yhdenvertaisuuden näkökulmasta ja jatkoimme turvallisuuteen panostamista. Haluamme entistä pitkäjänteisempää ja avoimempaa kumppanuusyhteistyötä, jossa kehitämme yhdessä toimintaamme.

Muita nostoja vuodelta 2024 olivat lukitusjärjestelmän uudistuksen saattaminen päätökseen, mikä lisää turvallisuutta ja kustannustehokkuutta. Lisäksi avainhallintamme ulkoistettiin ja saimme myytyä suojelukohteita.

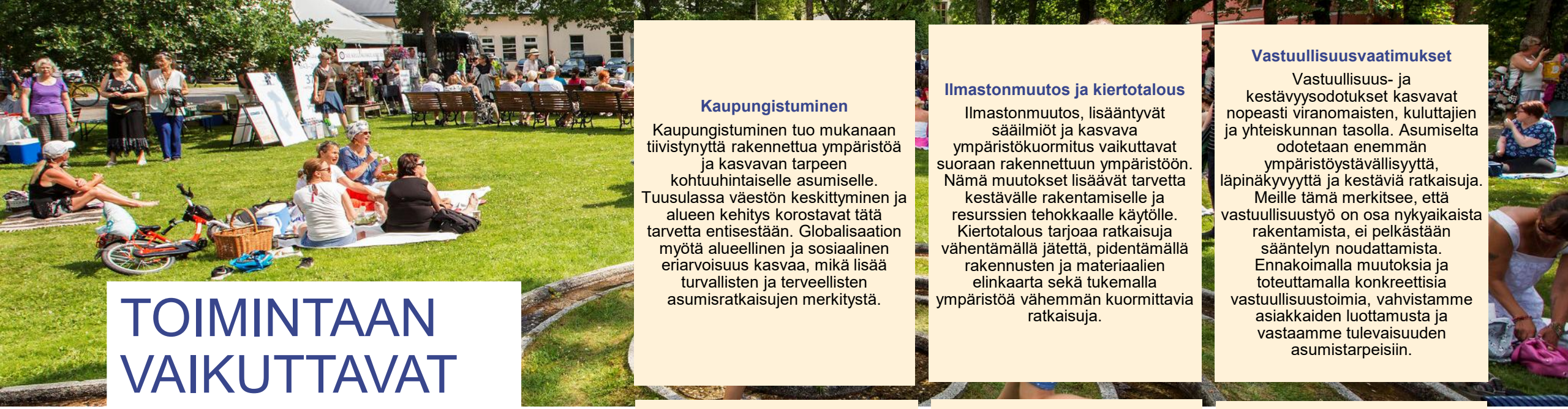
Katseemme on nyt vuodessa 2025. Odotan erityisesti vastuullisuustyömme syventymistä. Julkaisemme nyt ensimmäisen vastuullisuusraporttimme ja olemme laatineet myös ensimmäisen vastuullisuusohjelmamme. Meillä on käytössä ajantasaiset työkalut ja motivoitunut tiimi, johon saamme vahvistusta vuoden 2025 aikana.

Kiitos sidosryhmillemme

Kiitän lämpimästi henkilöstöämme, joka on osoittanut joustavuutta ja sitoutumista muutosten keskellä. Kiitos myös hallitukselle aktiivisesta roolista, omistajille luottamuksesta ja ennen kaikkea kumppaneillemme ja asukkaillemme. Ilman teitä vastuullinen, pitkäjänteinen tekeminen ei olisi mahdollista. Toivon, että kaikki sidosryhmämme suhtautuvat vastuullisuuteen yhtä sitoutuneesti kuin me.

Auvo Viiru
Toimitusjohtaja
Tuuma kodit





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.

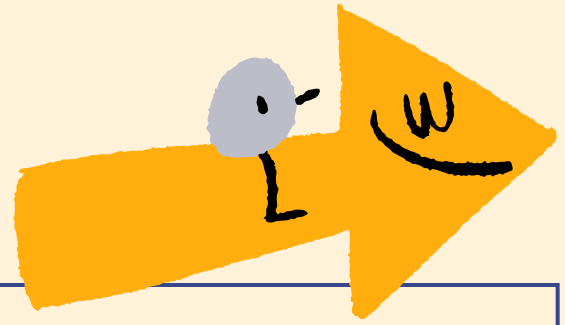
Eriarvoisuus kasvaa

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.

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.

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

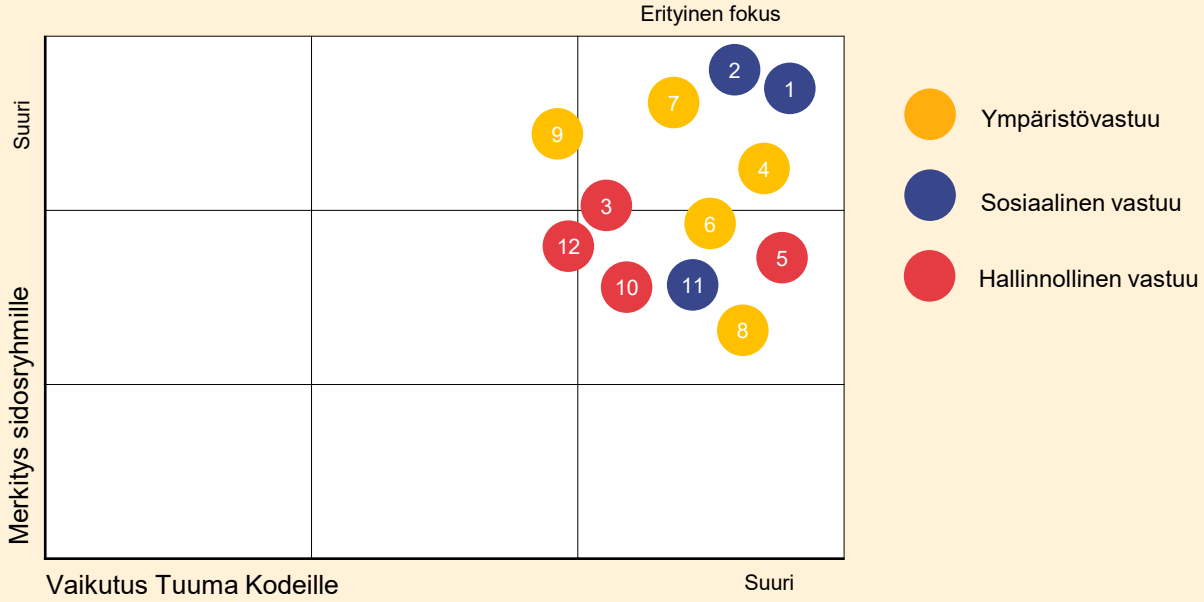
Tuusulan kunta odottaa meiltä taloudellisesti kestävää ja kunnan ilmastotavoitteita tukevaa toimintaa. Keskeisiä teemoja ovat hiilineutraalius, energiatehokkuus sekä vastuulliset materiaalivalinnat niin rakentamisessa kuin peruskorjauksissakin. Myös sosiaalinen kestävyys nähdään tärkeänä osana kokonaisuutta.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

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

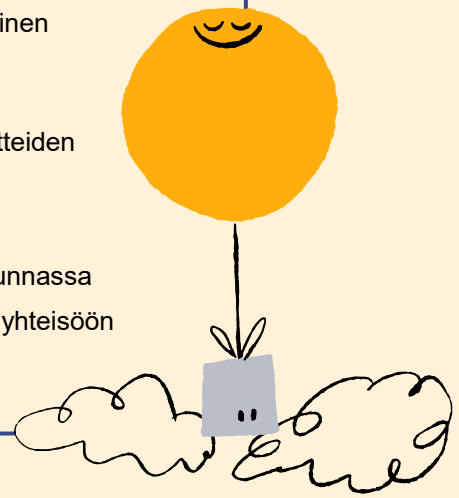
4. Henkilöstön tyytyväisyys ja työhyvinvoinnin kehittäminen
5. Riskienhallinta

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



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.



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

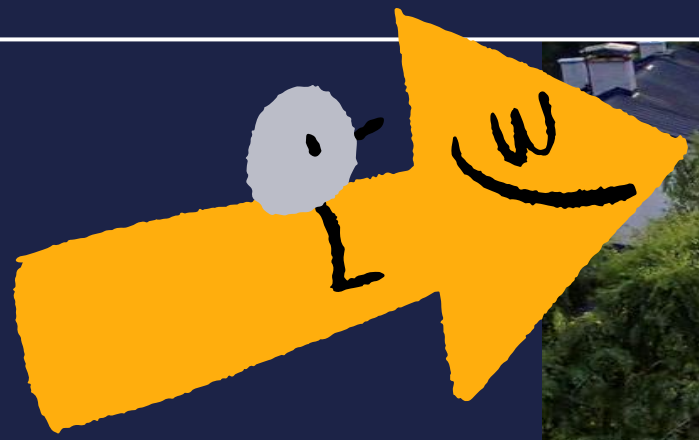
Riskienhallinta on keskeinen osa johtamistamme. Arvioimme ja seuraamme säännöllisesti taloudellisia, toiminnallisia ja strategisia riskejä sekä varaudumme niihin ennakoivasti. Riskienhallinnan osalta kokonaiskuva on tällä hetkellä suhteellisen tasapainoinen.

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.

TERVEELLISTÄ JA HYVINVOIVAA ASUMISTA





Tuuma

ASUKASTYYTYVÄISYYS

Vuonna 2024 Tuuma kodeilla oli noin 1 000 asuntoa, joissa asui yhteensä yli 2 000 asukasta. Vuokratalokiinteistöjä oli noin 50. Asukkaidemme tyytyväisyys on meille tärkeää ja seuraamme sitä asiakastyytyväisyystutkimuksin ja asukasdemokratian avulla.

Vuonna 2024 toteutimme asukastyytyväisyyskyselyn ulkopuolisen ja riippumattoman kumppanin välityksellä. Vastausprosentti oli huomattavan korkea, millä saimme hyvän läpileikkauksen asukastyytyväisyydestä. Kyselyn tuloksien perusteella asukastyytyväisyys ja palvelun laatu on kehittynyt ja muilta osin pysynyt positiivisena (4,3 asteikolla 1-5).

Vuonna 2024 suositteluhalukkuutta mittaava NPS-luku oli 4, kun se edellisen kerran mitattuna vuonna 2022 oli 12.

Asukasdemokratia ja osallistuminen

Asukasdemokratiamme tarjoaa asukkaille konkreettisen mahdollisuuden vaikuttaa asumiseen ja Tuuma kotien toimintaan. Asukkailla on edustus yhtiön hallituksessa, johon he valitsevat edustajansa äänestyksellä. Myös asukastoimikunnat mahdollistavat vaikuttamisen. Tällä hetkellä meillä ei ole aktiivisia asukastoimikuntia, mutta pyrimme mahdollisuuksien mukaan edistämään niiden syntymistä ja toimintaa.

Lisäksi tuemme yhteisöllisyyttä ja kannustamme toimintaan tarjoamalla välineitä ja tiloja asukkaiden käyttöön. Järjestämme itse myös tapahtumia ja vuonna 2024 järjestimmekin kaksi asukkaille ilmaista asukastapahtumaa.

Asukastyytyväisyyskyselyssä asukkaat toivat esiin toiveen saada enemmän vaikutusmahdollisuuksia, mikä osaltaan vahvistaa tämän työn merkitystä.



4,3

Asukastyytyväisyys

Asukkaat ovat tyytyväisiä:

- Jätteiden lajittelumahdollisuus
- Asunnon sijainti
- Henkilökunnan ystävällisyys

Parannettavaa on:

- Asukaskokousten lukumäärä vuositasolla
- Asukastoiminnan määrä omalla kiinteistöllä
- Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet

ASUKKAIDEN TERVEYS JA TURVALLISUUS

Terveys ja turvallisuus

Asukkaiden turvallisuus ja hyvinvointi ovat keskeinen osa vastuullisuustyötämme. Ennakoivaa kunnossapitoa teemme PTS-suunnitelmien ja tarkastusten pohjalta, ja huoltotoimet ajoitamme asukasvaihdosten yhteyteen. Huollon ja kiinteistön ylläpidon avulla pyrimme parantamaan asukkaiden viihtyisyyttä, sekä ennaltaehkäisemään mahdollisia turvallisuusriskejä.

Panostamme turvallisuutta lisääviin ratkaisuihin ja suuressa osassa kiinteistöjämme on käytössä turvaliedet. Kaikissa kiinteistöissä on siirrytty LED-valaistukseen, mikä parantaa valaistusta, lisää turvallisuutta ja vähentää huollon tarvetta.

Uudet kohteemme ovat kaikki esteettömiä, mutta vanhoissa kohteissa esteettömyyttä ei ole pystytty toteuttamaan.

Vuonna 2024 saimme päätökseen kolmen vuoden mittaisen lukitusjärjestelmän uudistuksen, joka lisäsi merkittävästi kiinteistöjen turvallisuutta. Lisäksi se toi pitkäaikaisia kustannussäästöjä huollon ja avaintenhallinnan tehostumisen kautta.

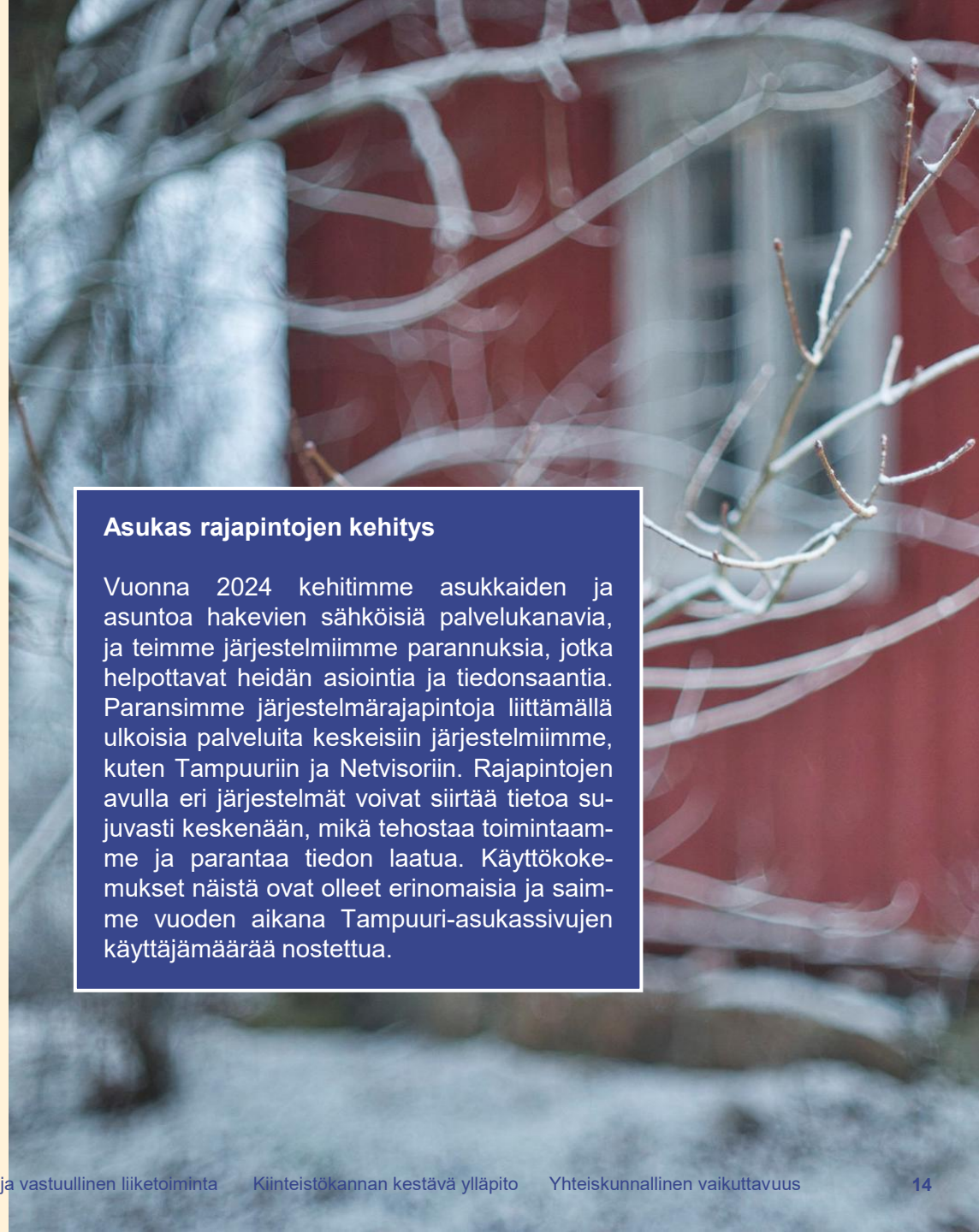
Vuoden aikana myös ulkoistimme avainhallinnan, jolla parannamme sekä turvallisuutta että läpinäkyvyyttä.

Asukasviestintä ja yhteydenpito

Asukkailla on mahdollisuus asioida matalalla kynnyksellä asumiseen liittyvissä asioissa sähköisesti Tampuuri-asukassivujen kautta, sähköpostitse tai puhelimitse. Huoltopyynnöt voi jättää joko järjestelmän kautta tai suoraan asiakaspalveluun. Huoltoyhtiö palvelee asukkaita arkipäivisin klo 8–16, mutta päivystämme kiireellisissä asioissa 24/7 ja reagoimme näihin pyyntöihin välittömästi.

Häiriöilmoituksia vastaanotimme vuoden aikana 12 kappaletta, ja häätöjä jouduimme toteuttamaan 10 kappaletta, kun edellisenä vuotena 2023 niitä oli 5.

Järjestämme asukastiedotustilaisuuksia vähintään kerran vuodessa sekä tarvittaessa erityistilanteissa, kuten kiinteistökauppojen yhteydessä.



Asukas rajapintojen kehitys

Vuonna 2024 kehitimme asukkaiden ja asuntoa hakevien sähköisiä palvelukanavia, ja teimme järjestelmiimme parannuksia, jotka helpottavat heidän asiointia ja tiedonsaantia. Paransimme järjestelmärajapintoja liittämällä ulkoisia palveluita keskeisiin järjestelmiimme, kuten Tampuuriin ja Netvisoriin. Rajapintojen avulla eri järjestelmät voivat siirtää tietoa sujuvasti keskenään, mikä tehostaa toimintaamme ja parantaa tiedon laatua. Käyttökokemukset näistä ovat olleet erinomaisia ja saimme vuoden aikana Tampuuri-asukassivujen käyttäjämäärää nostettua.

OSALLISTUVA HENKILÖSTÖ JA VASTUULLINEN LIIKETOIMINTA





Tuuma



OSALLISTUVA HENKILÖSTÖ

Vuonna 2024 vakinaisessa työsuhteessa Tuuma kodeilla henkilöstöä oli 5,5 henkilöä, joista yksi henkilö oli osa-aikainen. Tiimimme koostui kiinteistöpäälliköstä, teknisestä isännöitsijästä, asiakaspäälliköstä, kiinteistösihteeristä, hallintopäälliköstä, toimitusjohtajasta sekä kehityspäälliköstä. Pienen ja tiiviin työyhteisön etuna on sujuva viestintä, ketterä päätöksenteko ja mahdollisuus yksilölliseen vuorovaikutukseen.

Henkilöstön osaamisen kehitys

Henkilöstön osaamista olemme ylläpitäneet ja kehittäneet erilaisin vastuualuekoulutuksin, kehityspäivien ja strategiapäivien avulla. Osaamisen kehittämistä tuimme vuonna 2024 keskimäärin 2,7 koulutuspäivällä (yhteensä 15) työntekijää kohden. Lisäksi yksi työntekijä osallistui tutkintoon johtavaan koulutukseen. Parantaaksemme osaamista entisestään, tavoitteenamme on ottaa henkilöstön säännölliset kehityskeskustelut osaksi toimintaamme.

Työhyvinvointi ja yhteishenki

Panostaminen henkilöstön hyvinvointiin on näkynyt siinä että sähköisiä järjestelmiä uudistamalla olemme onnistuneet selkeyttämään toimintoja ja karsimaan päällekkäistyötä. Tätä kehitystyötä tulemme jatkamaan tulevaisuudessa, mikä tukee jatkuvan kehittämisen toimintatapaa.

Henkilöstömme kuuluu työterveydenpiiriin. Sairaslomia vuoden 2024 aikana oli keskimäärin n. 3,5 päivää per henkilö (yhteensä 17).

Seuraamme henkilöstötyytyväisyyttä ja käymme kehitysideoita läpi säännöllisesti avoimen keskustelun kautta, sekä yhteisillä strategia- ja suunnittelupäivillä. Vuoden 2024 aikana järjestimme henkilöstöllemme 2 virkistystapahtumaa. Keväällä olimme yötä Porvoossa, missä pääsimme kalastamaan ja syksyllä vierailimme Vierumäellä.

VASTUULLINEN LIIKETOIMINTA

Tuuma Kotien toiminta perustuu tavoitteeseen tarjota laadukasta ja kohtuuhintaista asumista sitä eniten tarvitseville. Emme tavoittele liiketoiminnastamme voittoa, vaan toimimme nollatuloksen periaatteella. Mahdollinen ylijäämä ohjataan kiinteistökannan ylläpitoon, kehittämiseen ja asukkaiden hyväksi. Vuonna 2024 liiketuloksemme oli 0,01 miljoonaa euroa, joka siirrettiin asuintalovarauksiin tulevia korjauksia varten.

Taloudellinen toimintamme on läpinäkyvää ja pitkäjänteistä. Kaikki kulut ja investoinnit raportoidaan avoimesti, ja varojen käyttö suunnitellaan tukemaan kiinteistökannan kestävää kehitystä.

Tuuma kodit tukee Tuusulan kuntakonsernin tavoitteita ja edistää asuntomarkkinoiden tasapainoa. Tarjoamme koteja eri elämäntilanteisiin, ja asuntojamme ei myydä markkinoille, vaan ne säilyvät ara-vuokra-asuntoina.

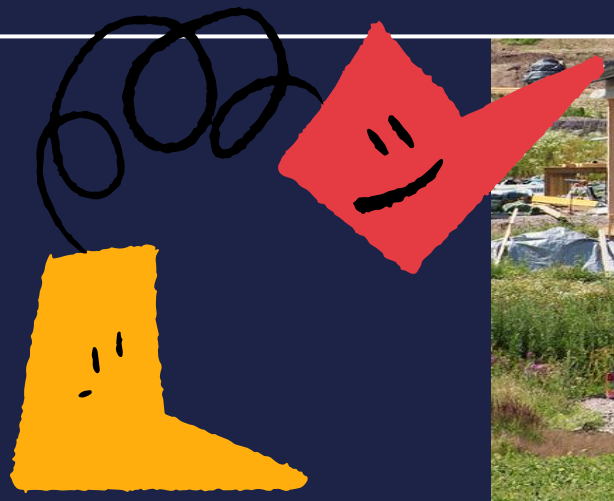
Vuokratasomme määräytyy ara-ohjauksen mukaisesti ja pysyy maltillisena suhteessa vapaarahoitteisiin vuokriin, mikä turvaa laadukkaan asumisen myös pienituloisille.

Liikevaihtomme kasvoi vuonna 2024 ollen yhteensä 8,6 miljoonaa euroa, verrattuna vuoden 2023 liikevaihtoon, joka oli 8,2 miljoonaa euroa. Käyttöasteemme on pysynyt erittäin korkeana useamman vuoden ajan ja se oli vuonna 2024 jälleen 99%. Asukkaiden vaihtuvuus laski hieman vuoden takaisesta ollen 17,3 % (17,5 % vuonna 2023).

Vastuullinen toiminta ulottuu hankintaketjuumme, mitä haluamme tulevaisuudessa myös kehittää. Edellytämme yhteistyökumppaneiltamme eettisiä toimintaperiaatteita, läpinäkyvyyttä sekä sitoutumista harmaan talouden torjuntaan. Vastuullisuus huomioidaan sopimuksissa, ja sen toteutumista seurataan asiakaspalautteen sekä seurantapalavereiden avulla.



KIINTEISTÖKANNAN KESTÄVÄ YLLÄPITO





Tuuma



Sähköautojen latausmahdollisuus

Vuonna 2024 otimme käyttöön sähköautojen latauspisteet kolmessa kiinteistössä, millä edistämme kestävämpää liikkumista ja pyrimme helpottamaan asukkaiden arkea tarjoamalla kätevän latausratkaisun osana asumista.

Tulevaisuudessa laajennamme latausmahdollisuuksia edelleen, samalla tukien arjen siirtymistä kohti päästöttömämpää liikkumista.

Sähköautojen latausratkaisut ovat osa vastuullisuutta tukevia toimia, joilla vähennämme ympäristövaikutuksia ja edistämme asiakastyytyväisyyttä.

KIINTEISTÖKANNAN KESTÄVÄ YLLÄPITO

Kiertotalous ja resurssitehokkuus ohjaavat toimintaamme

Pyrimme huomioimaan kiertotalouden ja resurssitehokkuuden periaatteet kaikessa toiminnassamme. Tavoitteenamme on tuottaa pitkäikäisiä, kestäviä asuntokohteita, joissa yhdistyvät laadukkaat asumisolosuhteet ja kustannustehokas ylläpito. Kestävä kiinteistökanta vähentää pitkällä aikavälillä korjaustarpeita ja edistää terveellistä ja viihtyisää asumista.

Uudisrakentaminen kestävien ratkaisujen pohjalta

Uudisrakennushankkeissa huomioimme energiatehokkuuden, rakennamme tiiviitä ja esteettömiä rakennuksia. Rakennuttamisessa suosimme vastuullisia yhteistyökumppaneita. Rakennuttamisen hankinnoissa, sekä hankinnoissamme ylipäätään painotamme pitkäikäisiä materiaaleja ja kalusteita, ja pyrimme minimoimaan materiaalihukan.

Pyrimme arvioimaan hankintojemme ympäristövaikutuksia ja ohjaamaan valintoja kestävämpiin ratkaisuihin. Lisäksi seuraamme aktiivisesti teknologian kehitystä ja etsimme uusia ratkaisuja, jotka tukevat ympäristötavoitteitamme ja luonnonvarojen säästämistä.

Purkamisvaiheen vastuullisuus

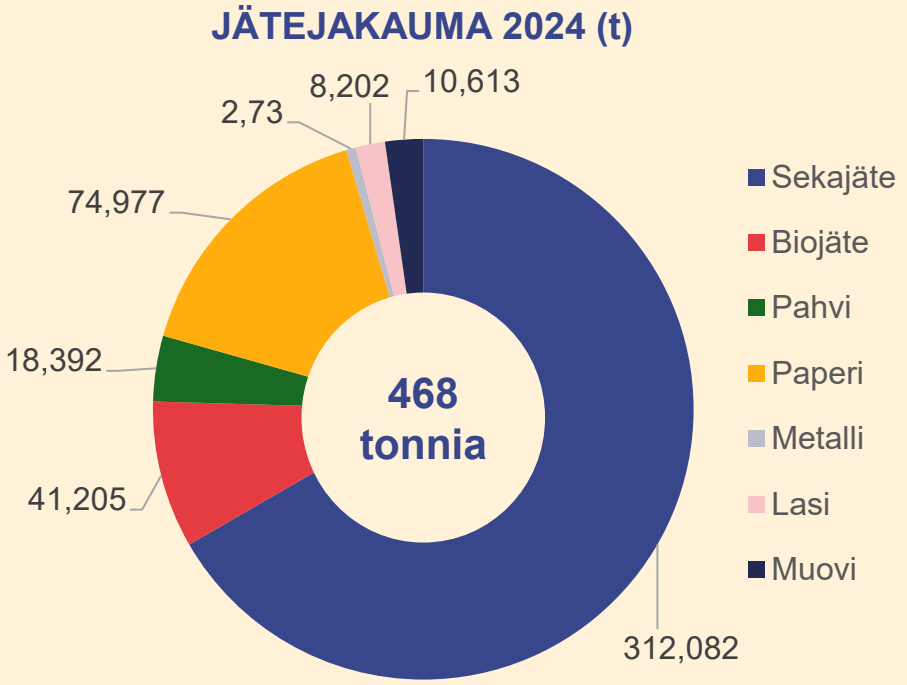
Pidennämme kiinteistöjemme elinikää kestävällä suunnittelulla sekä huolehtimalla käytönaikaisesta huollosta. Rakennusten purussa tähdätään materiaalien kierrättämiseen. Purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ei tällä hetkellä hyödynnetä.

KIERRÄTYKSEN PARANTAMINEN

Kaikissa kiinteistöissämme on hyvät edellytykset jätteiden lajitteluun. Lähes kaikissa taloyhtiöissämme on järjestetty keräys seka-, paperi-, pahvi-, lasi-, pienmetalli-, muovi- ja biojätteelle. Vuonna 2024 kiinteistöistämme syntyi jätettä yhteensä 468 tonnia, mikä on selkeä vähennys edellisvuoden 520,9 tonnista.

Jätehuoltoamme on hoitanut kaksi eri toimijaa, minkä vuoksi tiedon saanti on hankalaa ja emme saaneet esimerkiksi kierrätysastetta selville vuodelta 2024. Vuonna 2025 tulemme kuitenkin keskittämään jätehuollon yhdelle palveluntarjoajalle, mikä parantaa datan saatavuutta ja mahdollistaa tarkemman seurannan. Tämä tukee tavoitteitamme jätteen vähentämisessä ja kierrätysasteen parantamisessa.

Asukkailla on merkittävä rooli energiatehokkaassa asumisessa ja jätteiden lajittelussa. Tuemme asukkaitamme ympäristövastuussa arjen tasolla ohjeistamalla kierrättämisessä. Teemme tiivistä yhteistyötä heidän sekä ylläpidon kanssa kestävien käytäntöjen edistämiseksi, millä saavutamme myös kustannussäästöjä.





ENERGIAN KULUTUKSEN TEHOSTAMINEN

Kohteissamme käytettävä sähkö on 100-prosenttisesti uusiutuvaa. Muu energiankäyttö ei vielä perustu täysin uusiutuviin lähteisiin, mutta tavoitteenamme on kasvattaa niiden osuutta. Ominaiskulutukset on laskettu bruttopinta-alalle 53 540 m². Sähköä kului vuonna 2024 yhteensä 896 MWh, mikä tekee ominaiskulutukseksi 16,7 kWh/m². Normeerattu kaukolämmön kulutus oli 8 282 MWh, ominaiskulutus on näin ollen 154,7 kWh/m². Maalämmön kulutus oli 151 MWh ja ominaiskulutus 2,82 kWh/m².

Veden ominaiskulutus vuonna 2024 oli 123,5 litraa/asukas/vrk, hieman yli Motivan ilmoittaman 120 litran keskiarvon. Laskennassa ei ole mukana yhden erityiskohteen vedenkulutusta. Kulutus on laskettu vuoden lopun asukasmäärällä (1 595 henkilöä). Tavoitteenamme on seurata ja vähentää vedenkulutusta, ja siinä edistyimme vuonna 2024 vaihtamalla vesimittarit etäluettaviin, mikä mahdollistaa tarkemman seurannan, nopeamman reagoinnin poikkeamiin sekä kulutustiedon hyödyntämisen veden säästötoimissa.

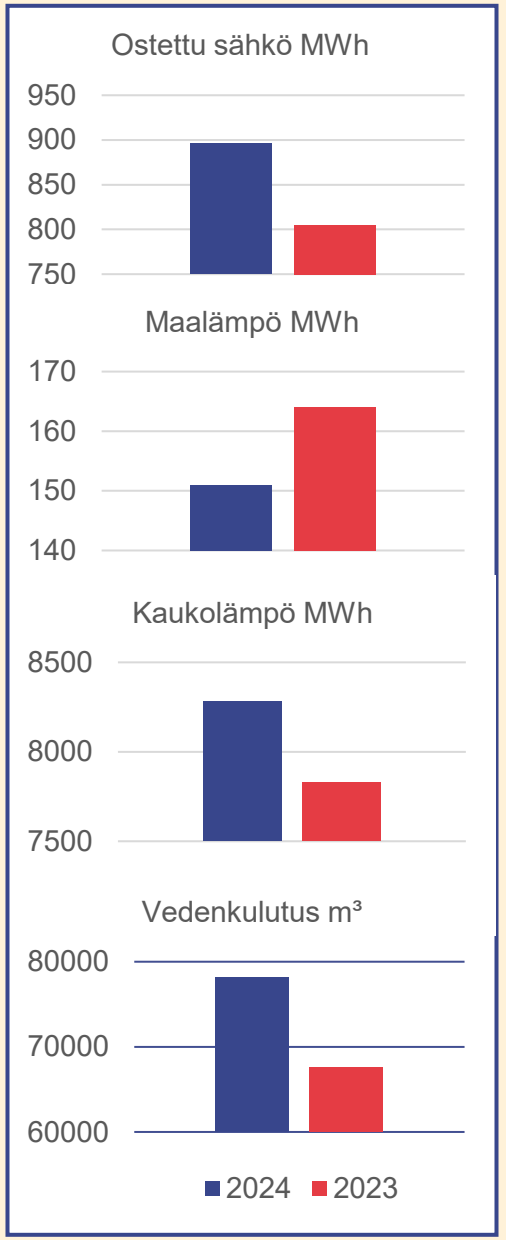
Seuraamme etävalvonnan avulla asuntojen energiankäyttöä ja lämpötilaa. Reaaliaikaisen ohjauksen ja minuuttitason tarkkuuden ansiosta pystymme optimoimaan lämmityksen. Tämä vähentää energiankulutusta, kustannuksia ja CO2-päästöjä, samalla parantaen tehokkuutta.

Tavoitteenamme on parantaa energiatehokkuutta. Olemme ottaneet käyttöön esimerkiksi liiketunnistimilla ohjatun LED-valaistuksen porraskäytävissä ja ohjeistamme asukkaita kulutuksen vähentämisessä. Energiatehokkuuden parantaminen on kuitenkin jatkuva prosessi, ja kehitämme edelleen ratkaisuja ja investointeja, joilla voimme pienentää kulutusta ja kiinteistöjemme ympäristövaikutuksia entisestään.

Energianseurannan projekti

Vuonna 2024 otimme käyttöön EnerKey -järjestelmän energian- ja kestävyyshallinnan tueksi. Järjestelmä tarjoaa reaaliaikaista tietoa energiankulutuksesta ja tekoälyä hyödyntäen kohteiden säädöt saadaan proaktiiviseksi. Tämä mahdollistaa päästövaikutusten tarkemman seurannan ja tukee energiansäästötoimien kohdentamista koko kiinteistökannassa.

EnerKey tukee vastuullisuustavoitteitamme tarjoamalla kohdennettua dataa päätöksenteon tueksi ja nopeuttamalla reagointia kulutuspoikkeamiin.



HIILIJALANJÄLJEN PIENENTÄMINEN

Olemme sitoutuneet Tuusulan kunnan tavoitteeseen saavuttaa hiilineutraalius vuoteen 2040 mennessä, ja päästövähennystavoitteemme on 70 % vuoteen 2035 mennessä verrattuna vuoden 2021 tasoon. Seuraamme toiminnastamme aiheutuvia päästöjä ja laskimme kasvihuonekaasupäästömme ensimmäistä kertaa vuodelta 2024. Ensimmäisen laskentavuoden vuoksi päästöjen kehitystä ei voida vielä arvioida. Jatkossa päästömme raportoidaan vuosittain, mikä mahdollistaa edistymisen seurannan ja tehokkaan toimenpiteiden kohdentamisen.

Laskenta kattaa sekä suorat että epäsuorat päästöt (Scope 1, 2 ja 3) GHG-protokollan mukaisesti. Scope 2 -päästöjen osalta ostoenergian päästöt on laskettu sekä sijainti- että markkinaperusteisesti, jotta voimme jatkossa seurata uusiutuvan energian käytön vaikutuksia päästövähennyksiin.

Vuonna 2024 kasvihuonekaasupäästömme olivat yhteensä 1 469 tCO_2e. Meillä ei ole lainkaan suoria scope 1 -päästöjä. Epäsuorat scope 2 -päästömme olivat 485 kg CO_2e, ja ne aiheutuivat kaukolämmön kulutuksesta. Lämmön hankimme Tuusulanjärven Lämmöltä. Omistamissamme kiinteistöissä pääasiallisena lämmitysmuotona on kaukolämpö, ja kahdessa kohteessamme käytetään päästötöntä maalämpöä. Sähkön ostamme Keravan Energialta, ja se on tuotettu uusiutuvalla energialla, joten se on päästötöntä.

Scope 3 -päästömme eli muut epäsuorat päästöt olivat 984 tCO_2e. Nämä päästöt koostuvat rakennuttamisesta, huollosta, korjauksista, hankinnoista, vedenkulutuksesta, jätteistä ja työmatkoista. Pyrimme vähentämään näitä päästöjä mahdollisuuksien mukaan. Vuoden 2024 aikana ei ollut rakennushankkeita, joista olisi aiheutunut päästöjä.

Ilmastopäästöt tCO2e	2024
Scope 1	**0**
Scope 2	**485**
Sähkö	
Sijaintiperusteinen	63
Markkinaperusteinen	0
Lämpö	
Sijaintiperusteinen	1215
Markkinaperusteinen	485
Scope 3	**984**
Jätehuollon päästöt	126
Veden ja jäteveden päästöt	46
Kiinteistöjen siivous- ja huoltopalvelut	77
Korjaukset, asennukset, remontit ja PTS-työt	697
Työmatkat	1
Hankinnat	37
Yhteensä	**1469**

YHTEISKUNNALLINEN VAIKUTTAVUUS





Tuuma

YHTEISKUNNALLINEN VAIKUTTAVUUS

Tuuma kodit on osa valtion tukemaa ara-asuntotuotantoa, jonka ydintehtävänä on tarjota kohtuuhintaisia ja laadukkaita koteja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Toimintamme ytimessä on halu tuottaa lisäarvoa yhteiskunnalle ja vaikuttaa positiivisesti asukkaidemme arkeen sekä laajemmin paikalliseen yhteisöön.

Toteutamme tätä tavoitetta pitkäjänteisellä omistajuudella ja säilytämme asunnot arakohteina, mikä turvaa alueiden vuokratasojen kohtuullisuuden pitkällä aikavälillä. Edistämme yhdenvertaisuutta noudattamalla avoimia ja tasapuolisia periaatteita asukasvalinnassa ja tuemme asumisen jatkuvuutta erilaisissa elämäntilanteissa. Asukkaitamme kuuluu tuetun asumisen piiriin.

Edistämme alueiden sosiaalista monimuotoisuutta ja tuemme paikallista hyvinvointia, samalla ehkäisten segregaatiota.

Pyrimme vahvistamaan yhteisöllisyyttä kannustamalla asukkaita osallistumaan ja vaikuttamaan asumiseen sekä tarjoamme tiloja ja toimintaa, jotka tukevat yhteisön rakentumista.

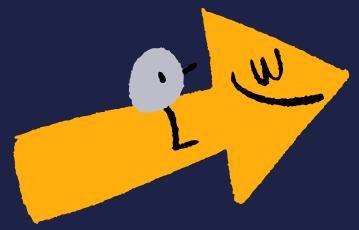
Panostamalla kestävyyteen pystymme vaikuttamaan positiivisesti yhteiskuntaan. Kehitämme kiinteistökantaamme ympäristöystävällisesti ja pitkäjänteisesti, huomioiden sekä ekologiset että sosiaaliset näkökulmat.

Yhteiskunnallinen osallistuminen

Osallistuimme vuonna 2024 Tuusulan asunnottomien yöhön, jota vietetään 17. lokakuuta YK:n köyhyyden ja syrjäytymisen vastaisena päivänä. Olimme tapahtumassa kertomassa toiminnastamme ja avustimme halukkaita asuntohakemuksien laatimisessa. Lisäksi jaoimme erilaisilla kuiva- ja hygieniatuotteilla täytettyjä ämpäreitä niitä tarvitseville.



TUUMA KODIT BRÄNDIUUDISTUS



Vuosi 2024 oli Tuuma kodeille uudistumisen vuosi. Toteutimme merkittävän brändiuudistuksen, jonka näkyvin muutos oli julkisen toiminimen vaihtaminen: Tuusulan Kunnan Kiinteistöt Oy:stä tuli Tuuma kodit. Samalla uudistimme yhtiön visuaalisen ilmeen, verkkosivustot ja viestinnän materiaalit. Projektin saimme päätökseen suunnitellusti vuoden 2024 loppuun mennessä, ja uusi brändi lanseerattiin vuoden 2025 alussa.

Brändiuudistus oli strateginen ja harkittu päätös, jonka taustalla oli tavoite päivittää yhtiön julkikuvaa paremmin asumista kuvaavaksi. Tavoitteena oli rakentaa Tuusulasta miellyttävää ja lämminhenkistä mielikuvaa, aluetta jossa kohtuuhintainen vuokra-asuminen on turvallista ja laadukasta. Uudistuksella haettiin myös kauaskantoista imagoa, joka puhuttelee nykyajan odotuksia niin asukkaiden, kuntalaisten kuin yhteistyökumppanien näkökulmasta.

Tuuma-brändi viestii harkinnasta, vastuullisuudesta ja arjen sujuvuudesta. Se antaa selkeän ja tunnistettavan perustan asiakasviestinnälle, palvelukokemukselle ja kumppanuuksien rakentamiselle. Vaikka uusi brändimme hakee edelleen lopullista asemaansa, se on jo selkeyttänyt viestintäämme ja yhtenäistänyt asiakaskokemusta.

Uudistus ei ollut vain visuaalinen muutos, vaan linjaus siitä miten haluamme näkyä ja vaikuttaa yhteiskunnassa: vastuullisena, ihmisläheisenä ja pitkäjänteisenä vuokranantajana, joka toimii asukkaidensa ja koko yhteiskunnan hyväksi.




Tuuma
TUUMAKODIT.FI
Yhteistyössä: Sustera