

TAIPALSAAREN ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA 2014-2020

*Kunnanvaltuuston hyväksymä
22.12.2014*



TAIPALSAARI



Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu	4
Väestö	5
Toimialat ja työpaikat	9
Asuntokanta	10
Valtioneuvoston asuntopoliittinen toimintaohjelma 2012 – 2015	12
Alueellisia suunnitelmia	13
2. Asuntopoliitiikka ja kunnan strategia	14
3. Asuntopoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet	15
Asuntokanta ja –tarjonta	16
Erityisryhmien asumisen kehittäminen	17
Asunto-omaisuuden hallinnointi ja talous/ toimenpiteet	26
Toimijoiden roolit	29
Resurssointi	30
Seuranta	30



1. Johdanto

Kuntien yhtenä palveluna on järjestää asukkailleen asunto-olot niin, että kuntalaisilla on käytettävissään elämäntilanteeseen ja asumistarpeisiin nähden hyvä ja tarkoituksenmukainen asunto. Tämä toiminta on tavoitteellista ja vaatii tuekseen asuntopoliittisen ohjelman kaltaista suunnitelmaa.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa kuvataan asumisen tilaa ja strategisia tavoitteita asuntopoliitikalle. Kunnan vuokra-asuntojen omistajapolitiikka on osa asuntopoliitiikan kokonaisuutta. Omistajapolitiittisten linjausten lähtökohtana ovat kunnan kehittämistavoitteet ja palvelustrategia sekä arviot toimintaympäristön muutoksista.

Toiminnan riskit, kuten asuntojen kysynnän määrässä ja laadussa tapahtuvat muutokset, on otettava huomioon. Kunnan on omistajana tiedostettava se, että kunnan omistaman yhtiön maksaessa aravalainoja ja konvertoitua niitä pankkilainoiksi, joille kunta on antanut omavelkaisen takauksen, valtion rahoittamien vuokra-asuntojen rahoitusriski on siirtynyt samalla valtiolta kunnalle (Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella, YM 2011).

Omistajapolitiikan sisältöön vaikuttavat mm. paikkakunnan kehitysnäkymät, väestömuutokset sekä muutokset vuokra-asuntojen tarjonnassa ja kysynnässä. On pyrittävä ohjaamaan asuntopoliitikkaa siten, että vuokra-asuntojen tarjonta vastaa myös tulevaisuuden vaatimuksia. Vuokra-asuntojen tarjonnan vastaavuutta kysyntään ja vuokra-asuntoyhtiön kannattavuutta parantaisi tehtävä pienimuotoinen vuokra-asuntokannan uudistaminen hankkimalla uusia, paremmin kysyntään vastaavia asuntoja sekä luopumalla samaan aikaan vanhentuneesta kysyntää vastaamattomasta vuokra-asuntokannasta.

Tavoitteena on tuottaa asuinympäristöä, jossa
asukkaat viihtyvät ja joka koetaan
terveelliseksi, turvalliseksi ja yhteisölliseksi.

Rakennuksen elinkaaren pituudeksi olisi
mitoitettava vähintään 100 vuotta.



Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu

Kunnan toimielimistä kehittämisjaosto koordinoi ohjelman valmistelua ja siinä oli mukana kunnanhallitus. Konsernijohdolla on keskeinen rooli ohjelman valmistelussa, sillä se vastaa konsernihallinnosta, rahoituksesta sekä toimitilajohdosta. Ohjelman valmisteluun osallistui myös Kiinteistö Oy Taipalsaaren asuntojen toimiva johto.

Ohjelmasta pyydettiin lausuntoja eri toimielimiltä ja yhteistyötahoilta kuten vanhusneuvostolta, nuorisovaltuustolta, maakuntaliitolta sekä Eksotelta. Valtuusto hyväksyy kuntastrategiaan pohjautuvan asuntopoliittisen ohjelman.



Väestö

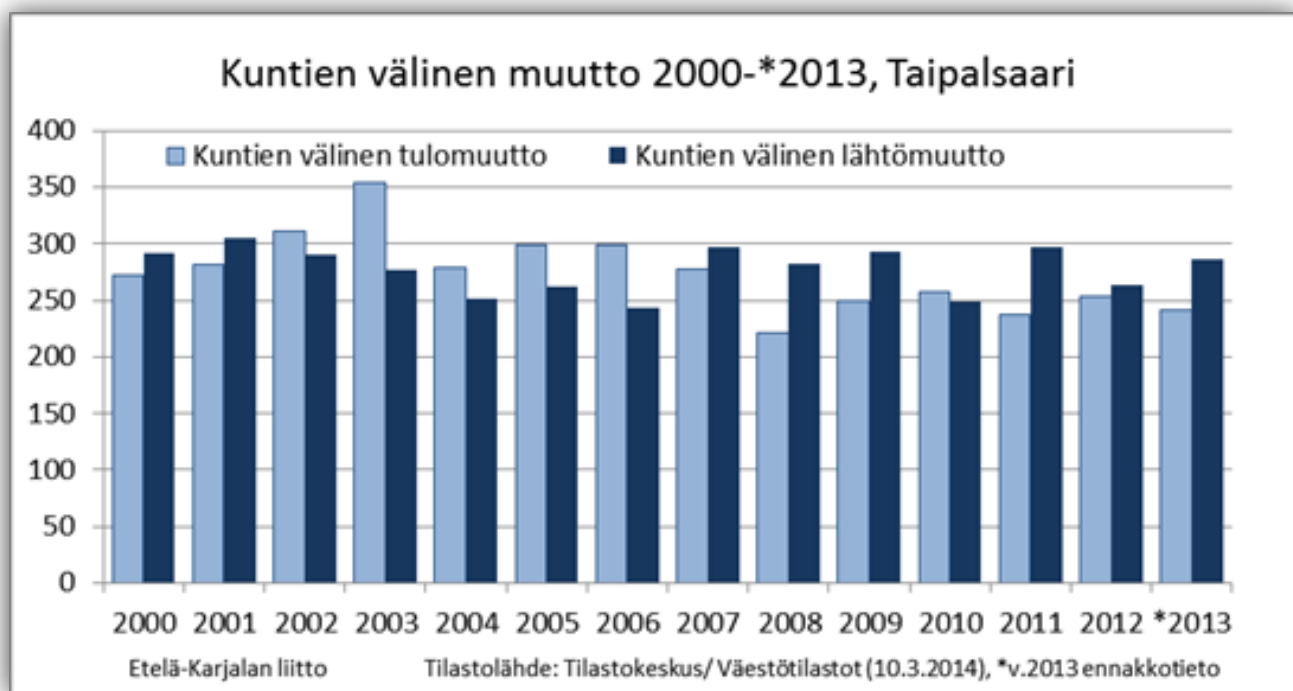
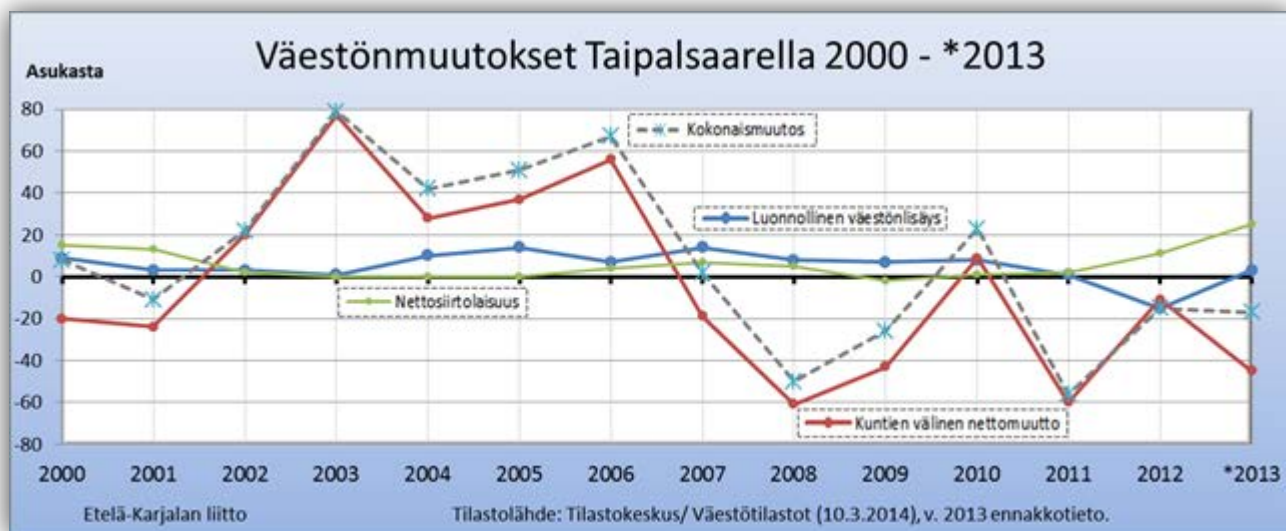
Taipalsaaren väestö on kehittynyt vuoden 2001 jälkeen nousujohteisesti aina vuoteen 2008 saakka, jonka jälkeen on tapahtunut asteittaista notkahdusta johtuen useista eri tekijöistä. Keskeisimpiä näistä ovat olleet kaavoitettavaksi sopivan maan puuttuminen kunnan omistuksesta ja tästä johtuva riittämätön tonttitarjonta.



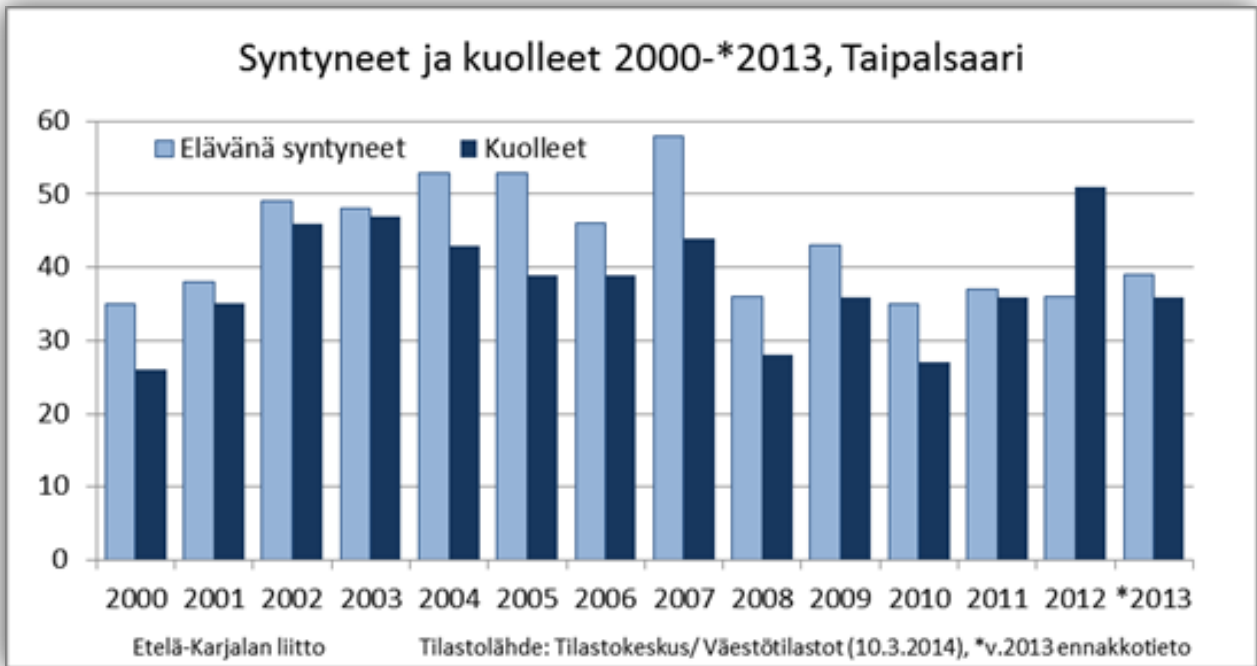
Ohessa olevien tilastojen mukaan Taipalsaaren asukasluvun notkahduksen taustalta löytyy edellä mainittuihin syihin liittyen näistä seurauksena vuonna 2007 negatiiviseksi kääntynyt kuntien välinen nettomuutto. Luonnollinen väestönlisäys on ollut positiivinen vielä vuoteen 2011 saakka.



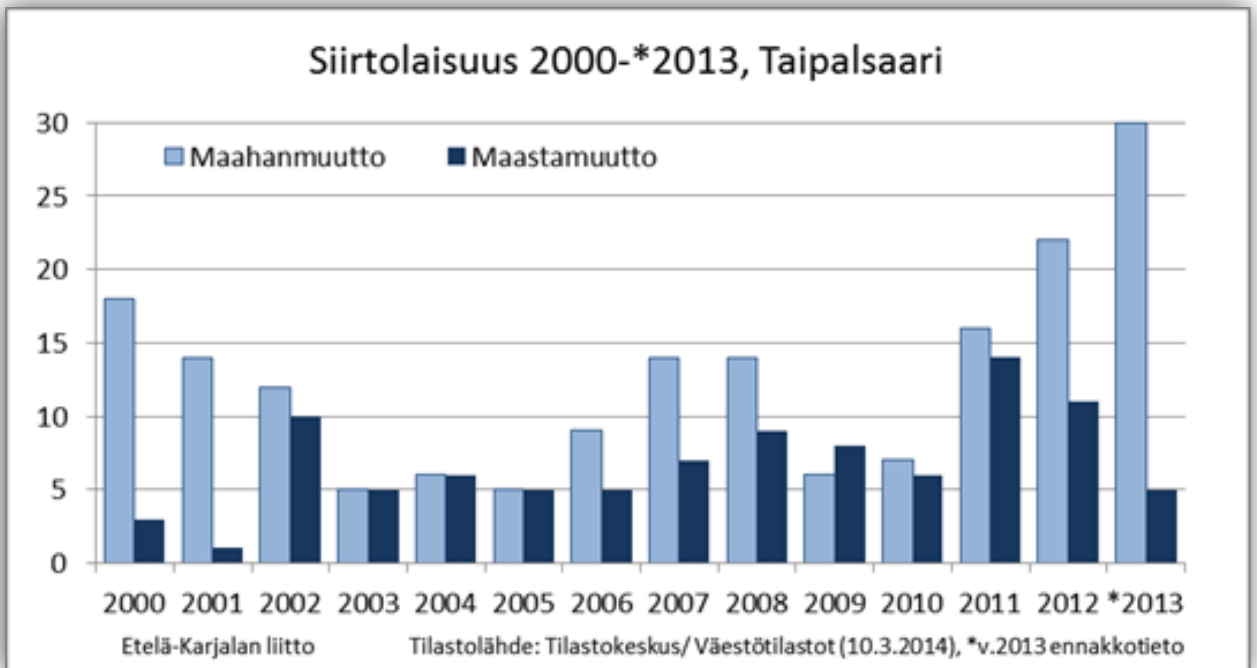
Vuoden 2014 ennakkotietojen mukaan väestönkehitys on pysähtynyt 4830 – 4840 välille.



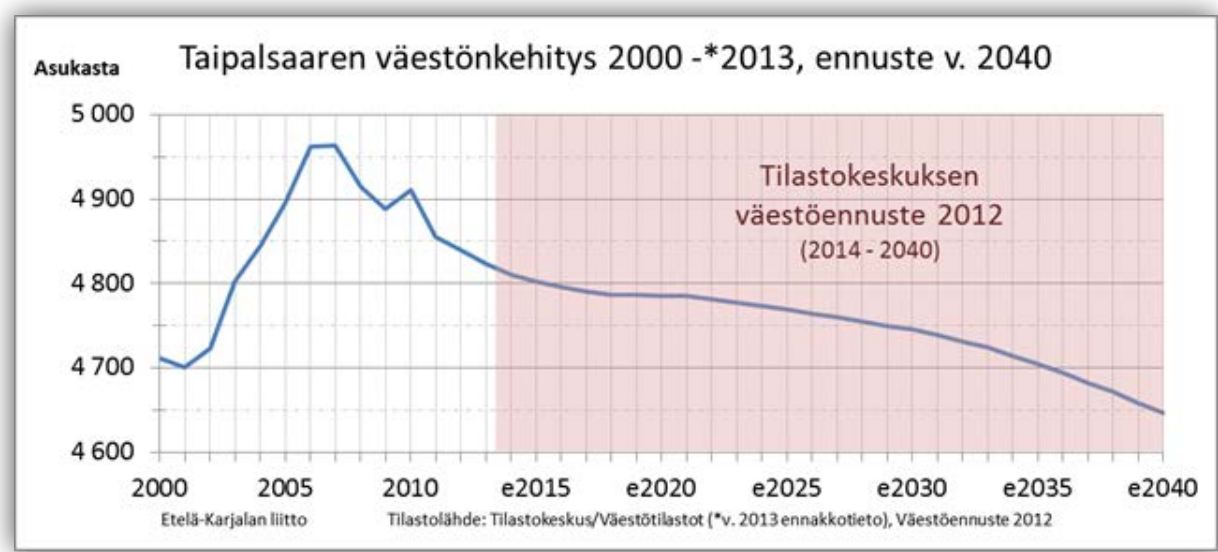
Syntyneet ja kuolleet tilastosta merkillepantavaa on syntyvyyden jämähtäminen alle neljääkymmeneen lapseen vuodessa. Se on lähes samalla tasolla kuolleiden lukumäärän kanssa.



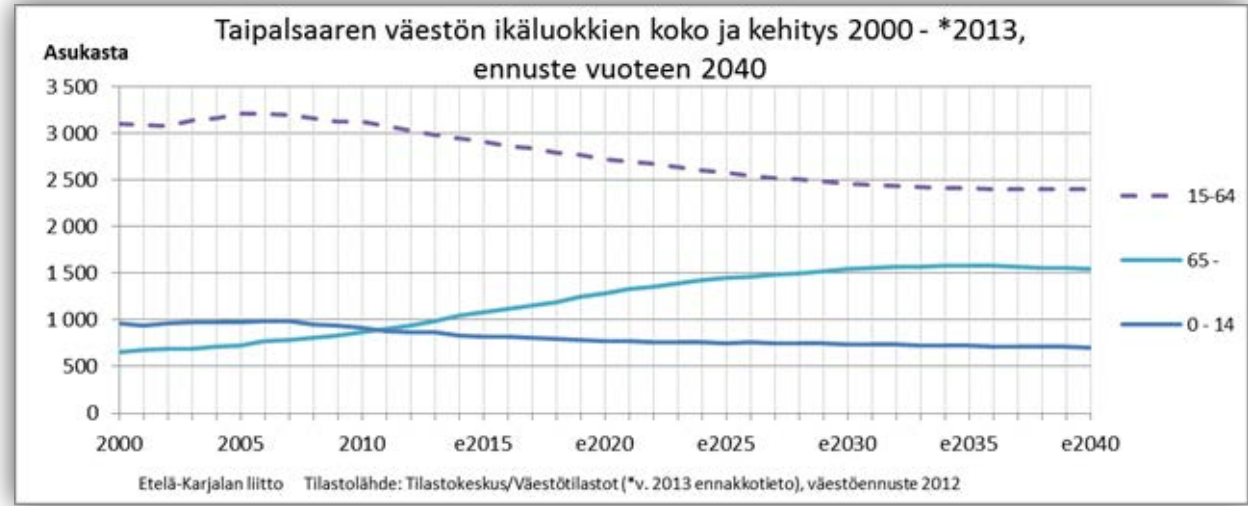
Varsikin tarkastelujakson viimeisinä vuosina siirtolaisuus on kehittynyt hyvin.



Tilastokeskuksen pitkän jakson ennusteet näyttävät tasaista väkiluvun laskua tuleville vuosikymmenille. Taipalsaarella tämä ei historiallisesti ole pitänyt paikkaansa, koska kunnassa on vuosittain merkittävää tulo- ja lähtömuuttoa ja uusien asuinalueiden myötä asukasluku voi vaihdella muutaman vuoden sisällä satoja henkilöitä.



Ikäluokkien kehitys näyttää samalta kuin muutkin pitkän aikajakson ennusteet. Merkittävintä tässä on asuntokannan kehittämisen näkökulmasta väistämätön ilmiö eli varttuneiden määrän kehitys, se tulee varmuudella olemaan ennusteiden suuntaista määrällisesti tarkasteltuna riippumatta muusta väestönkasvusta.



Asumisen näkökulmasta Taipalsaaren kilpailukyky perustuu Suomen kauneimpaan ympäristöön ja sen vetovoimatekijöihin, laadukkaisiin peruspalveluihin sekä Lappeenrannan talousalueen opiskelutarjontaan sekä yritys- ja työmahdollisuuksiin.

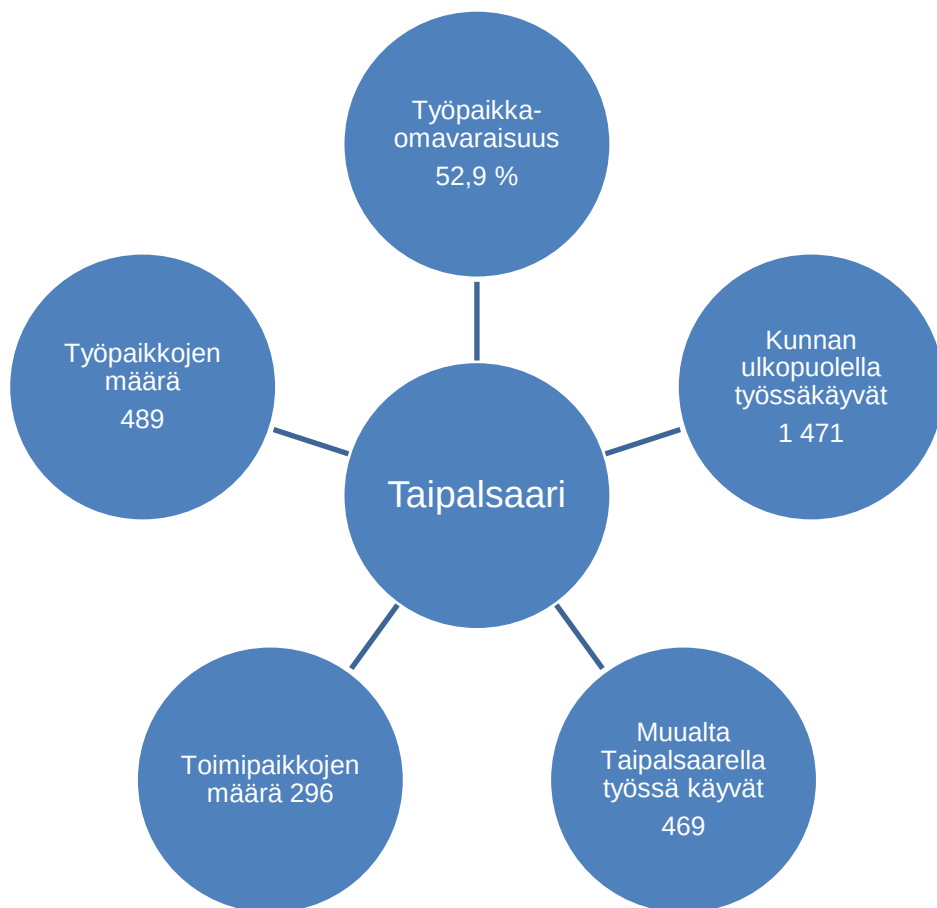


Toimialat ja työpaikat

Kunnan elinkeinorakenne on kapea ja pienyritysvaltainen. Myös toimialojen jalostusaste on matala. Liikevaihdon mitaten toimialoista merkittävämät ovat rakentaminen, tukku- ja vähittäiskauppa sekä kuljetus ja varastointi.

Vuonna 2012 yritysten toimipaikkoja oli 296 ja näissä kävi töissä 489 henkilöä. Yritysten määrä on kehittynyt suotuisasti viimeisen kymmenen vuoden aikana. Samoin henkilöstön määrän ja liikevaihdon kehitys yrityksissä on ollut kasvava. Voidaan sanoa, että vaikka yritykset ovat pieniä niiden kannattavuus ja toimintaedellytykset ovat kohtuullisen vakaalla pohjalla.

Taipalsaaren työpaikkaomavaraisuus on 52,9 %. Taipalsaari kuuluu Lappeenrannan seudun työssäkäyntialueeseen ja sisäinen pendelöinti (sukkulointi) on vilkasta; päivittäin käy kunnan ulkopuolella töissä 1.471 henkilöä (69 % työvoimasta). Samaan aikaan käy muualta Taipalsaarella töissä 469 henkilöä.



Asuntokanta

Tilastokeskuksen vuoden 2012 tietojen mukaan Taipalsaarella oli 2036 asuntoa. Näistä pientaloissa oli 1521, rivitaloissa 419 ja kerrostaloissa 50. Taipalsaarelaiset asuvat omakotitaloissa ja omistusasunnoissa. Tästä johtuen myös asumisväljyys on pääsääntöisesti kohtuullisella tasolla.

Asuntokunnasta (2036) yhden henkilön talouksia oli 600, kahden henkilön 772 ja kolmen henkilön 276 ja neljän tai useamman 388. Esimerkiksi yhden henkilön talouksista yhden huoneen talouksia oli 103, kahden huoneen 202 ja kolmen tai useamman huoneen talouksia 295.

Asuntokunnista asui vuokralla 213 eli 10,5 % koko asuntokunnasta. Vuokralla asujia olivat useimmin yksinasujat, joista 23,5 % asui vuokra-asunnossa. Nelihenkisistä ja sitä suuremmista asuntokunnista 97 % asui omistusasunnossa. Tarkasteltaessa asuntoväestön lukumäärää, mikä oli vuonna 2012 tilastokeskuksen mukaan yhteensä 4749, vuokralla asuvien osuus kaikista oli 6,9 % ja lukumääräisesti 327 henkilöä.

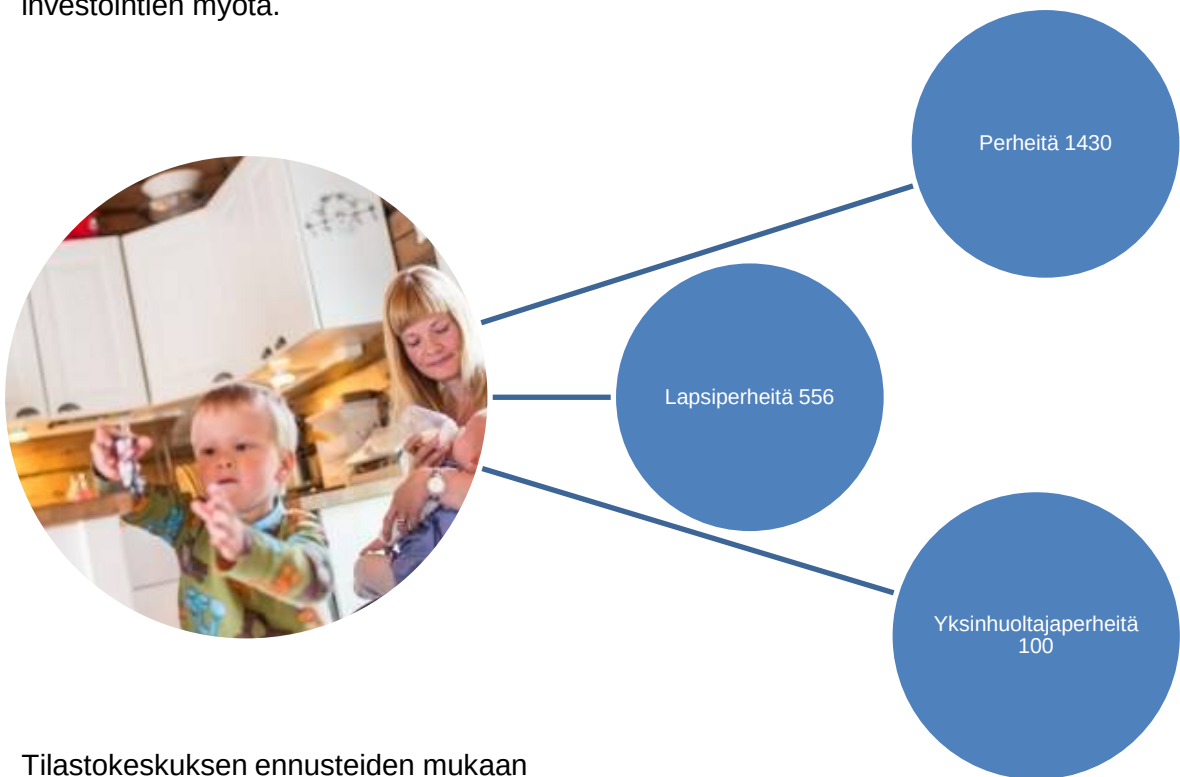
Kuntakonsernin piirissä vuokra-asuntojen määrä on noin 100 asuntoa. Kunnan omistamat vuokra-asunnot ovat tyydyttävässä ja uudempien osalta hyvässä kunnossa. Asuntojen ikä on 12 – 35 vuotta. Lähivuosina on tehtävä peruskorjauksia ja osasta niistä on luovuttava. Rakentamisessa on huomioitava valtion tukeman asuntotuotannon vaatimukset.

Asunnon laatu	Asuntojen määrä	Omistus - asunnot (arvio)	Korjaus-tarve (arvio)	Korjaustarpeesta johtuva korjauskelvottomuus tai sopimattomuus asumiseen	Vuokra-asunnot	Vuokra-asuntojen korjaus-tarve (arvio)
Pientalo	1521	1435	380	77	30	7
Rivitalo	419	280	104	21	160	40
Kerrostalo	50	30	10	0	20	5
Määrittelemätön	46	42	10	0	3	1
Yhteensä	2036	1787	504	98	213	53



Asuntokannasta arvioidaan olevan **n 25 % korjauksen tarpeessa, tästä osuudesta arvioidaan olevan 20 % eli n 100 asuntoa**, jotka ei täytä asumisen edellyttämiä vaatimuksia tai niissä asuvat henkilöt eivät pysty asumaan niissä ilman välittömiä korjauksia. Näille henkilöille on suunniteltava sopivia asuntoja tai palveluasuntoja. Tarkastelujaksolla 2014-2020 vuokra-asuntojen kokonaistarvemäärä on noin 50 asuntoa, näistä suuri osa olisi nykyisen asuntokannan uudistamista ja suuntaamista tämän päivän asuntotarpeisiin niin kokonsa kuin myös käytettävyyden suhteen.

Taipalsaarella on perheitä 1430 ja näistä lapsiperheitä on 556. Yksinhuoltajaperheitä on noin 100. Kunnan kasvun myötä lapsiperheiden määrä tulee lisääntymään tarkastelujaksolla merkittävästi ja kunnan on varauduttava lisääntyneisiin palvelutarpeisiin erityisesti päivähoiton ja koulutuksen puolella. Palvelurakenteet tulevat olemaan ajan tasalla uusien toteutettavien investointien myötä.



Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan yli 65-vuotiaiden osuus tulee nousemaan seitsemän vuoden aikana noin tuhannesta vajaaseen tuhanteenkolmeensataan henkilöön. Vaikka tulo- ja lähtömuutto tasoittaakin ennustettua kehitystä, tulee kehitys olemaan ainakin osin kuvatusuuntaista johtuen väestörakenteen yleisestä muutoksesta.

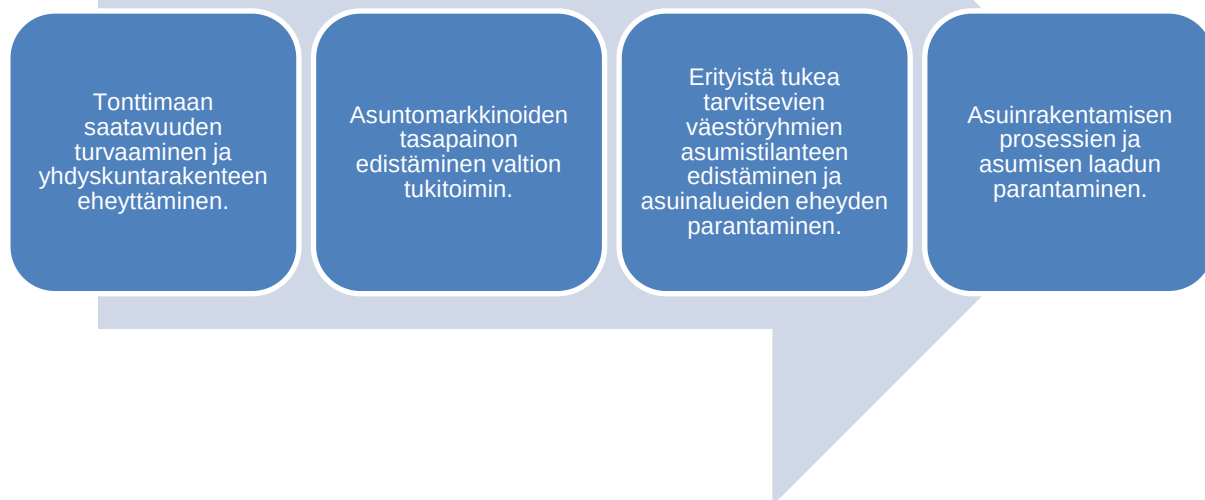
Varttuneet tulevat olemaan entistä parempikuntoisia ja tehostettujen palvelujen tarve keskittyy loppuvuosien osalle. Kunnan kannalta on tärkeää panostaa nyt varttuneiden liikkumiseen ja omatoimisen selviytymisen tukemiseen. Yhtenä keinona tähän on asumisen ja palveluasumisen erilaisten ratkaisujen kehittäminen.

Valtioneuvoston asuntopoliittinen toimintaohjelma 2012 – 2015

Valtioneuvoston asuntopoliittinen ohjelma löytyy ympäristöministeriön sivuilta osoitteesta:
(<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=136228&lan=fi>)

Toimenpideohjelman valmisteluun liittyy viisi muuta hallitusohjelmaan kirjattua poikkihallinnollista tehtävää, jotka koskevat pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman jatkamista, ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman laatimista, valtion ja kuntien aiesopimusten kehittämistä ja laajentamista, asuinalueiden elinvoimaa ja segregaaation (eristäytymisen) ehkäisemistä sekä kehitysvammaisten asumisen ohjelman toteuttamista.

Hallituksen asuntopoliitiikan tavoitteena on turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat, turvata erityisryhmien asumistarpeita ja kehittää asumisen laatua. Ohjelman toimenpiteillä luodaan edellytyksiä asuntomarkkinoiden toimivuuden parantumiselle vähentämällä laajalla rintamalla markkinoiden toimivuuden esteitä ja tarjoamalla kannustimia eri toimijoille. Toimenpiteiden vaikutukset ovat yhteiskunnallisilta vaikutuksiltaan laajoja eivätkä ne rajoitu yksinomaan asuntomarkkinoihin. Hallituksen asuntopoliitiikan ja asuntopoliittisen toimenpideohjelman tavoitteina on etenkin seuraavien kokonaisuuksien kehittäminen:



Asuntopoliittinen toimenpideohjelma keskittyy sellaisiin rakenteellisiin asuntopoliittisiin toimenpiteisiin, jotka voivat lisätä asuntotarjontaa ja kohtuullistaa asumismenoja erityisesti kasvukeskuksissa sekä parantaa näin edellytyksiä työvoiman liikkuvuudelle, talouden kasvuille ja kansantalouden yleiselle kilpailukyvyille.

Alueellisia suunnitelmia

Aluekeskusohjelman puitteissa laadittiin vuosien 2003 – 2005 aikana Etelä-Karjalan kasvukeskuksen maankäyttöstrategia. Strategiassa oli tehtävänä luoda alueen kunnalle yhteinen näkemys maankäytön tavoitteista ja painopisteistä. Suunnitelmassa määriteltiin laatukäytävä ja laatutaajamat. Sittemmin nuo lähtökohdat ovat olleet kunnittaisen suunnittelun lähtökohtina ja peruslinjauksina.

Saimaan laatukäytävällä tarkoitetaan suurimpien taajamien välistä vyöhykettä, jossa asukkaille ja yrityksille taataan tietty ennalta määriteltä peruspalvelutaso (kunnallistekniikka, lähipalvelut ym.) ja johon maankäytön tihentymistä ja kuntien yhteisiä palvelu- ja ym. toimintoja sijoitetaan. Vuonna 2004 laadittiin aluekeskus Saimaankaupungin asumisstrategia 2010. Siinä keskeisenä pyrkimyksenä oli tarjota erityisesti alueelle muuttaville kysyntää vastaava kirjo erityyppisiä vuokra- ja omistusasuntoja viihtyisässä asuinympäristössä. Taustalla oli vahvasti myös ajatus elinkeinollisista näkökohdista ja alueen vetovoimaisuuden kehittämisestä. Strategisina päämäärinä (s. 36-37) olivat mm. seuraavat:

- laatukäytävässä asuntorakentaminen toteutetaan taloudellisen yhdyskuntarakenteen, palvelujen saavutettavuuden sekä olevien asuinalueiden kehittämisen varmistavalla tavalla
- laatukäytävän asumisen hallinto, palvelut ja viestintä järjestetään seudullisesti
- omistajapolitiikka on järjestetty seudullisesti riskien hallitsemiseksi
- avoin asuntovajaus poistetaan
- omakotitalojen määrää ja osuutta uustuotannossa lisätään voimakkaasti

Raportti puitelain mukaisen maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisesta valmistui keväällä 2007. Siinä mainitaan mm. siten, että peruspalvelut ja lähipalvelut löytyvät kuntakeskuksista. Laajemmat kaupalliset ja kulttuuri-, liikunta- ja terveyspalvelut ovat saatavissa Lappeenrannasta (s. 6). Esille tuotiin mm. aluearkkitehdin palkkaaminen, mikä on toteutunutkin joidenkin kuntien yhteishankkeena. Esillä olivat voimakkaasti myös liikenteen kehittämiseen liittyvät toimenpiteet.

Yhteinen rakennekaava laadittiin vuonna 2009 Lappeenrannan, Lemmin, Luumäen, Savitaipaleen, Suomenniemen ja Taipalsaaren sekä Ylämaan alueelle. Tavoitteena oli hahmottaa pitkän aikavälin strategiat, kehittämisen painopistealueet sekä maankäytön kehityssuunnat ja muutosalueet – vuoteen 2050 saakka. Tarkastelussa oli erilaisia rakennemalleja ja niiden vaikutuksia. Jatkotoimenpiteinä tuotiin esille (s. 41) seuraavia:

- yleiskaavayhteistyö (oikeusvaikutteisena asuin- ja työpaikka-alueille)
- uudet työpaikka-alueet kuntien yhteistyönä (yritysalueiden profilointi)
- alueen keskusten roolit ja palvelutarjonta
- kehityskäytävän palveluverkkoselvitys (yksityiset ja julkiset palvelut, sähköiset palvelut, sijoittamien ja mitoitus)
- asumisvaihtoehtojen tarjonnan lisääminen
- pelisäännöt loma-asuntojen muuttamisesta vakituisiksi asunnoiksi
- Salpalinjan Master Plan



2. Asuntopolitiikka ja kunnan strategia

Maankäyttö palvelee kunnan strategisten ja asuntopoliittisten päämäärien saavuttamista. Kunta on määritellyt asukasluvun kasvutavoitteeksi 50 uutta asukasta vuodessa. Huomioiden tulo- ja lähtömuuton tämä tarkoittaa noin 30 asukkaan nettomääräistä lisäystä vuodessa.

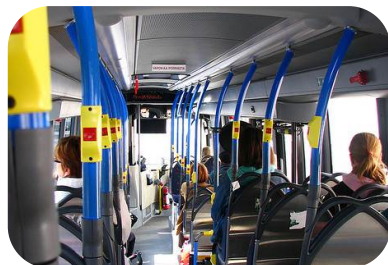
Tulevia kehityssuuntia:



Yksinasuvien ja vanhusten määrä tulee suhteellisesti lisääntymään



Energian hinta tulee pysymään korkeahkona ja vaikuttaa tarvepuolen kehittymiseen



Liikkuminen ja joukkoliikenne tulevat näyttelemään merkittävää osaa tulevisissa asumista koskevista päätöksissä



Ympäristön viihtyvyyden ja turvallisuuden merkitys tulee korostumaan entisestään



Myös erilaisten lähiharrastusmahdollisuuksien merkitys tulee lisääntymään; ulkoilureitit, liikuntatilat ja kirjastoon sekä kulttuuriin liittyvät laatuksymykset vaikuttavat entistä enemmän sijoittumispäätöksiin

Asuntotarjontaan vaikuttaa monia, osin kunnasta riippumattomia tekijöitä kuten yleinen taloustilanne ja kuluttajien luottamus oman taloutensa kehittymiseen, lainansaantimahdollisuudet ja –ehdot sekä työllisyystilanne ja –näkymät. Kunta voi omalta osaltaan vaikuttaa asuntotarjontaan lähinnä maanhankinnalla ja kaavoituksella siten, että tarjolla on viihtyisiä ja erilaiseen asumiseen sopivia vaihtoehtoja eri toteuttajille niin omakotirakentajille kuin myös yritysille.

3. Asuntopoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet

Taipalsaaren kunta tarjoaa asukkailleen viihtyisiä, turvallisia ja laadukkaita asumismahdollisuuksia lähellä peruspalveluja.

Kunta luo edellytyksiä kysyntää vastaavalle tarjonnalle hankkimalla raakamaata 5-10 vuoden tarpeita vastaava määrän ja kaavoittamalla niitä asuinkäyttöön. Rakentaminen tulee painottumaan edelleen vahvasti omistusasuntotuotantoon Pappilanniemen, Jauhialan sekä Kuivaketveleen uusien alueiden rakentumisen myötä.



Erityistä huomiota on jatkossa kiinnitettävä ympäristön viihtyisyyteen, ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksiin sekä vapaa-ajan ja kulttuurin viihtyisyyttä lisääviin toimiin.

Vuokra-asuntojen puolella huomiota on syytä kiinnittää oikean kokoisten asuntojen saatavuuteen ottaen huomioon painopisteryhmien tulevaisuuden tarpeet. Uutena painopisteenä on nousemassa vanhusten palveluasuntotuotanto. Kunnan kannalta keskeisessä roolissa käytännön toteutuksessa on Kiinteistö Oy Taipalsaaren Asunnot.

Asuntokanta ja -tarjonta

Määrällisenä tavoitteena vuosille 2014 – 2020 asetetaan alla kuvatun mukaan. Vuosittain tavoitteet määritellään tarkemmin kunnan talousarviossa.

Asuntotuotannon tavoite jakautuu tarkastelujaksolle seuraavasti:



Lisäksi palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen kehittämisen noin 30 paikkaa

Kunta vaikuttaa asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen maapolitiikalla ja asuntopoliitiikalla. Myös palvelujen järjestäminen eri kohderyhmille on samaan aikaan tarkastelussa kuntastrategian keskeisimpänä osa-alueena.

Kunnan maapolitiisessa ohjelmassa on kuvattu maapolitiikan keskeiset keinot ja toimenpiteet vuosille 2014 – 2020. Ohjelmassa on linjattu keskeiset uudet asuinalueet ja niihin kohdistuva uudistuotanto. Myös täydennyskaavoitettavat alueet on määritelty. Edellä kuvatut määrälliset tavoitteet omakotitalojen, rivitalojen ja kerrostalojen suhteen tulee täyttymään tämän ohjelman toteutuksen myötä. Kulloisessakin alueen asemakaavassa on tarkasti määritelty kyseisen alueen asumismuodot ja rakentamiskapasiteetti.

Tämän vuoksi tässä asumispolitiisessa tarkastelussa keskitytään enemmän vuokra-asumisen kehittämiseen eri kohderyhmille sekä erityisryhmien tarpeiden huomioimiseen.

Erityisryhmien asumisen kehittäminen

Ympäristöhallinnossa käytetään erityisryhmien asumispalveluista käsitteitä: palveluasuminen, tehostettu palveluasuminen ja tukiasuminen.

Sosiaalihuoltolain (710/1982) mukaan asumispalveluilla tarkoitetaan palvelu- ja tukiasumisen järjestämistä. Niitä annetaan henkilölle, joka tarvitsee erityisestä syystä apua ja tukea asunnon tai asumisensa järjestämisessä. Sosiaalihuoltoasetuksen (607/1983) mukaan asumispalveluja järjestetään palveluasunnoissa ja tukiasunnoissa.

Vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain (380/1987), jäljempänä vammaispalvelulaki mukaan kunnan on järjestettävä vaikeavammaiselle henkilölle palveluasuminen, jos henkilö vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee palvelua suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista. Palvelu-asumista voidaan järjestää palvelutalossa, ryhmä- tai hajautettuna asumisena tai myös vaikeavammaisen henkilön hallitsemassa yksittäisessä asunnossa.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa asumisen erityisryhmillä tarkoitetaan yli 75-vuotiaita ikäihmisiä niiltä osin kuin ryhmä tarvitsee erityispalveluita (esimerkiksi muistisairaat), mielenterveyskuntoutujia, kehitysvammaisia, vaikeavammaisia, päihdeongelmaisia ja asunnottomia.

Sosiaali- ja terveysministeriön sekä Kuntaliiton ”Hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi” laatusuosituksen mukaan valtakunnallisena tavoitteena vuoteen 2017 on, että yli 75- vuotiaista henkilöistä:

1. 91–92 prosenttia asuu kotona itsenäisesti tai riittävien palvelujen turvin
2. 6–7 prosenttia asuu tehostetussa palveluasunnossa
3. 2–3 prosenttia on laitoshoidossa (vanhainkoti tai pitkäaikaishoito terveyskeskuksessa).

Kuntien on tarkasteltava omia tavoitteitaan suhteessa kunnan asukkaiden tarpeisiin. Tiedot koko maan tasolla, alueellisesti ja kunnittain ovat saatavilla Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen SOTKANet -verkkopalvelusta (www.sotkanet.fi).

Palvelujärjestelmän tulee vastata kuntalaisten tarpeisiin. Alentunut toimintakyky ja toimintarajoitteet ovat yleisin peruste palvelujen käyttöön. Palvelujen käyttöä lisäävät myös puutteelliset asumisolosuhteet sekä asuin- ja elinympäristön esteellisyys.



Vanhusten kotona asumisen tukeminen

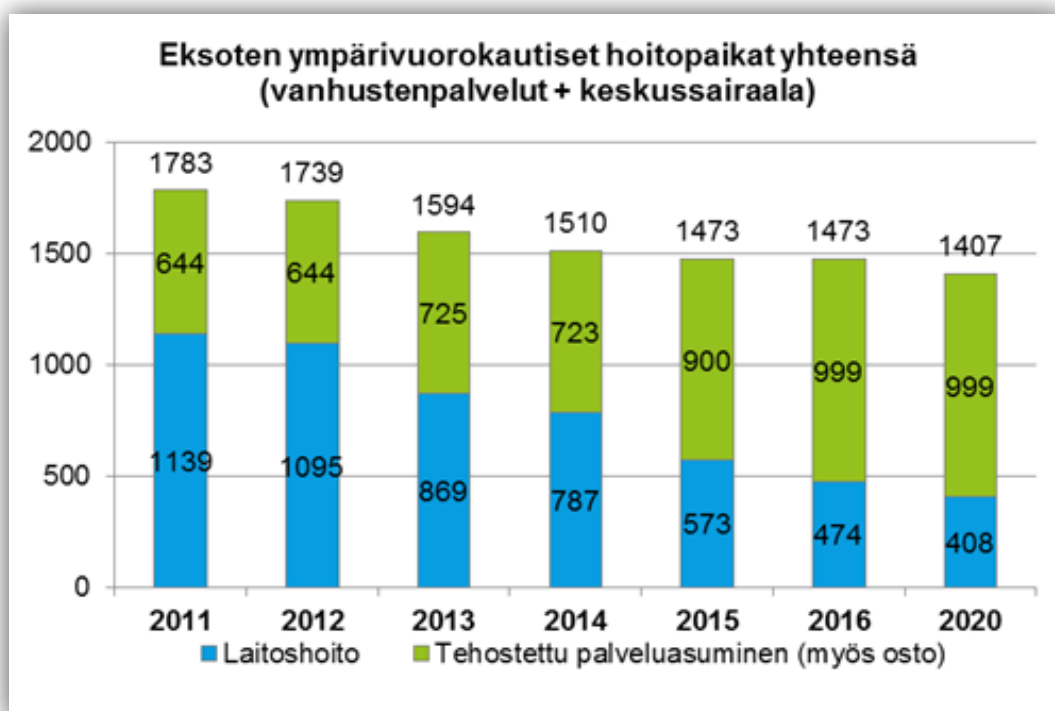
Etelä-Karjalassa muutetaan palvelujen rakennetta avopainotteiseksi. Vanhustenpalveluissa Eksoten tavoitteena on, että 75 vuotta täyttäneistä henkilöistä 94 % asuu omassa kodissaan.

Tämän tavoitteen saavuttamiseksi tehostetaan kuntoutusta ja kotihoitoa seuraavin toimenpitein:

- Armilan kuntoutussairaala
- sairaalasta kotiutumisen apuna kuntoutuksen tehoyksikkö
- omaishoitajien kuntoutuksen tukeminen
- toiminnan tehostaminen kotihoidon toiminnanohjausjärjestelmällä
- osittainen kolmivuorotyö kotihoidossa
- Iso apu- palvelukeskuksen ("Toimiva huusholli") toiminta . Esittelypisteessä voi tutustua kotona asumista tukeviin apuvälineisiin, kalusteisiin ym. asumista helpottaviin ratkaisuihin.

Palvelujen ja tuen tarpeen mukaisesti Eksoten alueella on lähitulevaisuudessa tarjolla senioriasuntoja, tukipalveluilla tuettua asumista, ohjattua senioriasumista, palveluasumista ja tehostettua palveluasumista. Kevyempien palvelujen osuutta tullaan kasvattamaan ja laitoshoidon puretaan kokonaan asteittain.

Vanhusten palvelutarpeen arviointi perustuu ensisijaisesti toimintakykyarviointeihin. Toimintakyky tarkoittaa henkilön kykyä suoriutua päivittäisistä toiminnoista. Arvioinnissa tarkastellaan henkilön kykyä suoriutua huomioiden fyysinen, psyykinen ja sosiaalinen toimintakyky sekä avun tarve.



Kuva julkaisusta 18.12.2013:

Eksoten palveluverkkosuunnitelmien toteutus ja strategian toimeenpano Eksotessa 2014-2018



Muistisairaudet ovat yksi merkittävä palvelutarpeisiin vaikuttava tekijä. Muistisairaiden kasvava määrä haastaa koko palvelujärjestelmän, se näkyy erityisesti tehostetun palvelu-asumisen lisäämisessä (Ikä-aske-raportti 2012; Ikähoiva-raportti 2011).

Vuonna 2013 Eksoten alueella ympärivuorokautisten hoiva-/hoitopaikkojen määrä (pitkäaikaishoito ja tehostettu palveluasuminen) oli yli 75 vuotta täyttäneillä 1155 paikkaa (9,3%), luku sisälsi myös lyhytaikaisen hoidon. Tavoite on, että ympärivuorokautisessa hoivassa/hoidossa olisi 8 %. Tässä luvussa ei ole huomioitu kevyempiä asumisratkaisuja, eikä laajamittaista kotihoidon kehittämistä.

Laitoshoidon purussa edetään suunnitelman mukaisesti. Vuosittain 75-vuotiaiden määrä kasvaa noin 200 henkilöllä. Lisääntyvä palvelun tarve edellyttää toimivaa palveluarviointia, tehokasta kotikuntoutusta, oikea aikaista sairaalasta kotiutusta ja kotihoidon toiminnanohjausjärjestelmän toimivuutta. Näillä keinoilla pyritään asiakkaiden toimintakyvyn parantamiseen ja omavastuu lisäämiseen. Lisääntyvään palvelutarpeen kysyntään tuovat helpotusta perhehoidon laajentaminen ja kevyempien asumismuotojen hyödyntäminen. Omaishoitoa kehitetään valtakunnallisten suositusten mukaisesti siten, että omaishoidon piirissä olisi 75 vuotta täyttäneistä 6 % vuonna 2017.

Yksikköjen toiminnan loppuminen tai muuttuminen tehostetuksi palveluasumiseksi edellyttää vakituisen henkilökunnan uudelleen sijoittamista ja koulutusta. Hoivan aktiivisen arjetoimintamallin omaksuminen helpottaa henkilöstöä siirtymään laitoshoidosta kotihoitoon tai palveluasumisen yksiköihin (Palveluverkkosuunnitelmien toteutus ja strategian toimeenpano Eksotessa 2014–2018).

Taipalsaarella tuetaan ikäihmisten omassa kodissa asumista lisäämällä olemassa olevan asuntokannan esteettömyyttä sekä ohjaamalla kaavoitusta ja uudisrakentamista ikäihmisille soveltuviin paikkoihin kunnan keskeisille alueille. Tavanomaisten asuntojen lisäksi tarvitaan yhä enemmän nimenomaan seniori-ikäisille tarkoitettuja asuntoja. Perinteisten vanhusten vuokratalojen rinnalle tulee rakentaa muuta ikäihmisille soveltuvaa asuntokantaa. Senioritalon vähimmäisvaatimuksina voidaan pitää esteetöntä asuntosuunnittelua ja hyvää sijaintia. Vanhusväestön omatoimisen senioriasumisen ja palveluasumisen painottuminen keskustaan ja taajamien tuntumassa sijaitseville asuntoalueille helpottaa kotiin annettavien palvelujen järjestämistä.

Eksote on tehnyt arvioita Taipalsaaren vanhusten palveluasumisen tarpeesta. Väestöennusteisiin pohjautuva tarve palveluasumiseen (henkilökuntaa paikalla aamusta iltaan) on n. 15 asuntoa ja tehostettuun eli ympärivuorokautiseen toimintaan n. 15 asuntoa.

Taipalsaaren kunnan tavoitteena on tukea ikääntyvien omatoimista selviytymistä ja omassa kodissa asumista Eksoten linjausten mukaisesti. Tämä vaatii edellä kuvattua kotiin annettavien palvelujen kehittämistä.



Korjaus- ja energia-avustuksia myöntävät osittain kunnat ja ARA. Kunnan myöntämiä ovat vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustus sekä kuntotutkimusavustus kosteusvaurioituneeseen ja terveyshaittaa aiheuttavaan rakennukseen. Kunnan myöntämä energia-avustus on pientalojen harkinnanvarainen energia-avustus. ARA antaa ohjeet avustusten hakemisesta, myöntämisestä ja maksamisesta sekä valvoo järjestelmän toimintaa kunnissa. Kunnat puolestaan ilmoittavat hakuajan päätyttyä ARA:lle määrärahatarpeensa myöntämiinsä avustuksiin ja ARA osoittaa määrärahaosuudet kunnille.

Korjausavustuksen saaminen edellyttää, että ympärivuotisessa asuinkäytössä olevassa asunnossa asutaan pysyvästi ja ruokakunnasta ainakin yksi henkilö on vähintään 65-vuotias tai vammainen. Ruokakunnan tulot eivät saa ylittää asetettuja rajoja, eikä ruokakunnalla saa olla varallisuutta niin, että se kykenee korjaamaan asuntonsa ilman avustusta. Korjausavustuksen määrä on enintään 40 % hyväksytyistä korjauskustannuksista. Avustus voi poikkeustapauksissa olla enintään 70 %, jos vanhus tai vammainen muutoin joutuisi välittömästi muuttamaan pysyvästi pois asunnosta liikkumisesteiden vuoksi tai siksi, ettei asunnossa voida antaa hänen tarvitsemiaan sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja. Rintamaveteraanit tai rintamaveteraanin lesket voivat saada poikkeustapauksissa veteraanilisän, enintään 30 %. Kunta myöntää avustuksen. Päätös avustuksen myöntämisestä on lähtökohtaisesti saatava ennen töiden aloittamista. Asuntoa on käytettävä vähintään viisi vuotta avustuksen myöntämisen jälkeen vanhusten tai vammaisten asuntona.

Taipalsaaren vanhustentaloyhdistys ry omistaa 60 asuntoa ja hallinnoi yhtä asunto-osaketta. Asunnoista 5 on tuetun palvelun asuntoa vanhainkodin yhteydessä olevassa "Ukkokodissa". Muut 55 asuntoa ovat rivitaloasuntoja, joita yhdistys vuokraa vanhuksille ja vammaisille. Asunnot sijoittuvat kotihoitokeskuksen välittömään läheisyyteen, kaukaisimmat ovat puolen kilometrin päässä kuntakeskuksesta. Rivitaloista ensimmäiset ovat valmistuneet vuosina 1973 ja 1974. Näissä on yhteensä 15 asuntoa kooltaan 30 – 27 m². Vuonna 1984 valmistuneissa kahdessa talossa on yhdeksän asuntoa kooltaan 33,5 – 35 m². Vuonna 1988 valmistuneissa kahdessa talossa on yhdeksän kooltaan 35 m² asuntoa. Kuuden 38,5 m² asunnon rivitalo on valmistunut 1994. Yhdistyksen uusin talo Myllyrinne on valmistunut vuonna 2000, siinä on 16 asuntoa kooltaan 39,5 – 47,5 m². Asuntojen käyttöaste on yli 90 %.



Tehostettu palveluasuminen

Kunta turvaa ympärivuorokautisen vanhusten palveluasumisen 5 - 6 prosentille yli 75-vuotiaista. Seuraava tehostetun palveluasumisen kohde rakennetaan vuosien 2015 ja 2017 välillä, edellyttäen että hankkeeseen saadaan valtion Ara- rahoitusta.

ARA kohdentaa investointiavustukset ensisijassa tehostettuun palveluasumiseen tarkoitettujen kohteiden rahoittamiseen. Esitys palveluasumisen toimitilaratkaisuksi on laadittu vuoden 2014 syksyllä.

Vammaiset

Sosiaali- ja terveystoimi tuottaa asumispalveluja vammaispalvelulain, kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain ja sosiaalihuoltolain mukaisina palveluina. Lähtökohtaisesti vammaisen henkilö on oikeutettu palveluasumiseen, kun hän vammansa tai sairautensa vuoksi tarvitsee toisen henkilön apua päivittäisistä toiminnoista suoriutumisessa jatkuvasti vuorokauden eri aikoina tai muutoin erityisen runsaasti. Palveluasuminen voidaan järjestää henkilön omaan kotiin esimerkiksi kotihoidon, henkilökohtaisen avun tai omaishoidontuen turvin. Palvelu voidaan tuottaa myös kunnan omassa palveluasunnossa tai ostamalla palvelu yksityisiltä palveluntuottajilta.

Eksoten strategisena tavoitteena on, että kehitysvammaisten ja vaikeavammaisten asiakkaiden tarpeet ohjaavat palveluiden tuottamista. Tämä edellyttää sitä, että painopistettä siirretään raskaammista kevyempiin palveluihin ja laitoshoidosta ympärivuorokautiseen asumiseen ja avohoitoon. Näin asiakkaiden tarpeisiin pystytään vastaamaan varhemmin ja oikea aikaisemmin.

Kehitysvammaisten asumisen ohjaamiseksi on tehty sekä valtakunnallinen (Laitoksista yksilölliseen asumiseen: Valtakunnallinen suunnitelma palvelujen kehittämiseksi lähiyhteisöön; STM:n raportteja ja muistioita 2012:5, 8.11.2012) että alueellinen suunnitelma (Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystoimi, kehitysvammaisten yksilöllinen asuminen ja palvelujen turvaaminen, alueellinen suunnitelma 2012-2020). Kehitysvammaisten asumisohjelma toteuttaa kansallisesti ja kansainvälisesti hyväksytyjä linjauksia vammaisten perus- ja ihmisoikeuksista sekä yhdenvertaisuuden, osallisuuden ja itsenäisen elämän turvaamisesta. Asumisen esteettömyys ja turvallisuus, saavutettavat elinympäristöt ja toimivat palvelut ovat vammaisten henkilöiden itsenäisen elämän edellytyksiä ja turvaavat heidän oikeutensa samanlaiseen yksilölliseen elämään ja oikeuteen tehdä valintoja. Kehitysvammaisten henkilöiden asumisen kehittämisessä Eksote toteuttaa edellä mainittuja suunnitelmia.

Asumisen ratkaisuja tarvitaan vaativaa hoitoa ja kuntoutusta sekä monialaista erityis-osaamista vaativien, pienten erityisryhmien lisäksi koko maakunnan alueella lievemmin kehitysvammaisille kotoaan muuttaville nuorille sekä ikääntyville kehitysvammaisille henkilöille. Asiakslähtöisyys on myös yksi Eksoten arvoista ja palveluissa korostetaan asiakkaan palvelutarpeiden mukaista palvelujen tuottamista ja asiakkaan osallisuutta oman palvelunsa suunnittelussa. Eksoten vammaispalveluissa on käytössä henkilökohtainen budjetointi, joka tukee asiakaslähtöisyyden toteutumista myös asumisessa.



Vammaispalvelulain mukaisen palveluasumisen päätösten määrä on vuosien 2010-2014 vaihdellut koko Eksoten alueella 53 -63 päätöksen välillä. Vuoden 2013 lopussa päätöksiä oli 59, joista 44 asiakkaan palveluasuminen toteutetaan ostopalveluna. Vaikeavammaisten palveluasumisen hankinnan tarve on pientä, mutta kuitenkin ennustamatonta.

Kehitysvammaisten laitospalvelut ovat vähentyneet 43 paikasta 16 paikkaan. Autetun asumisen tarve on tätä kautta kasvanut ja vuoden 2013 lopussa Eksoten omassa autetussa asumisessa oli 90 henkilöä ja ostopalveluissa 91 henkilöä. Ohjatun asumisen ostoissa oli vuoden 2013 lopussa 61 henkilöä. Asumispalveluiden kehitys vastaa valtioneuvoston periaatepäätöstä kehitysvammaisten henkilöiden asumisen linjauksista.

Syksyn 2014 aikana aloittaa toimintansa arjen tukikeskus, joka toimii matalan kynnyksen paikkana niille kehitysvammaisille tukiasunnoissa tai omassa asunnossaan asuville henkilöille, jotka tarvitsevat tukea arjessa selviytymiseen. Tarkoituksena on, että asiakas itse määrittelee, missä asioissa hän tarvitsee tukea ja ohjausta arjen sujumiseksi.

Teknologian hyödyntäminen tullaan kytkemään arjen selviytymiseen. Itsenäisen selviytyminen voi olla pienistä asioista kiinni. Teknologian keinoilla pyritään turvallisuuteen. On tärkeää, että kehitysvammaisen henkilö saa yhteyden auttavaan henkilöön toimintakykynsä mukaisella tavalla. Teknologia mahdollistaa ohjauksen kohdentamista ”oikeisiin” asioihin. Asioiden hoito, jotka eivät vaadi välttämättä ohjaajan läsnäoloa, pyritään hoitamaan teknologian avulla. Yhtenä esimerkkinä itsenäistä asumista tukevista ratkaisuista on syksyn 2014 aikana alkava Pieni piiri-pilotti, jossa itsenäisen asumisen tueksi testataan tabletilla toimivaa näköpuhelin-yhteyttä. Teknologian hyödyntäminen tukee niin kehitysvammaisten kuin vaikeavammaistenkin henkilöiden itsenäistä asumista ja selviytymistä.

Tarkoituksena on kehittää myös kehitysvammaisten vertaistukea, jossa arjen sujumiseen voi saada apua myös toiselta kehitysvammaiselta henkilöltä. Tähän asti avun hakeminen on ollut hyvin ohjaaja- ja vanhempikeskeistä ja vertaistuen käyttö on nykyisellään vähäistä. Arjen tukikeskuksessa pyritään järjestämään työvalmentajapalveluita, joiden tarkoituksena on tehostaa ja parantaa kehitysvammaisten nuorten työelämätaitoja ja työllistymistä. Tällä työllä pyritään ohjaamaan asumispalveluiden kehittymistä mahdollisimman kevyeen ja asiakkaan itsemääräämisoikeutta ja omatoimista selviytymistä tukevaan asumiseen.

Eksoten vammaispalveluille on rakenteilla 3 uutta asumisyksikköä, jotka korvaavat vanhaa rakennuskantaa sekä vastaavat laitoshoidon purun tarpeeseen. Rakennuskohteet sijaitsevat Parikkalassa sekä Lappeenrannan Hovinpellon alueella (Nykyistä Pihlajakotia korvaava yksikkö) sekä Armilan alueella (korvaa osittain Taipalsaaren sairaalan tiloissa sijaitsevia yksiköitä). Taipalsaaren sairaalan yksiköistä luovutaan vuoteen 2016 mennessä. Ratkaisuja korvaaviksi tiloiksi on suunnitteilla.



Mielenterveys- ja päihdekuntoutajat

Eksoten psykososiaalinen kuntoutus tarjoaa eri ikäisille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille tukiasumista, palveluasumista ja tehostettua palveluasumista.

Palvelurakennetta on muutettu henkilöstöresurssein niin, että asiakas voi saada tarvitsemansa kuntoutuspalvelut kotiinsa. Eksote tarjoaa omia asumispalveluita mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, mutta tarvittaessa niitä voidaan ostaa myös yksityisiltä palveluntuottajilta. Eksote on kilpailuttanut asumispalvelut ja tämän hetkiset sopimukset ovat voimassa 31.8.2015 asti. Asumispalveluita koordinoi Eksoten Mie-SAS - työryhmä.

Tällä hetkellä asumispalveluissa on 198 asiakasta, joista Eksoten omissa yksiköissä on 41 asiakasta ja ostopalveluita on hankittu 157 asiakkaalle. Eksoten päihdetukiasunnoissa on 70 asiakasta (tilanne 08/2014).

Pakolaiset

Jos kunta päättää vastaanottaa ohjelmakaudella kiintiöpakolaisia tai tarjota kuntapaikkoja myönteisen päätöksen saaneille turvapaikanhakijoille, tarvitaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tämän lisäksi asumisen tueksi tarvitaan opastusta ja neuvontaa asumiseen, ympäristöön ja uuteen kotikuntaan sopeutumiseksi. Opastuksen tarve korostuu maahan tulon alkuvaiheessa. Myönteisen päätöksen saaneet turvapaikanhakijat voivat halutessaan muuttaa mihin kuntaan hyvänsä, jolloin he järjestävät asuntojen vuokraamisen itsenäisesti. Tällöinkin he saattavat tarvita apua ja opastusta. Mahdollisten pakolaisten tukitoimet asumisen ja elämisen suhteen toteutetaan kunnan eri toimijoiden ja Eksoten yhteistyönä.

Asunnottomat

Taipalsaarella on tällä hetkellä muutama asunnottomaksi katsottavaa tai erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa oleva henkilö. Eksote katsoo heidän asuntojärjestelyjä säännöllisesti yhdessä kunnan kanssa.

Nuoret ja opiskelijat

Nuorten tarve kohdistuu lähinnä pieniin vuokra-asuntoihin sekä kohtuuhintaisiin kerros- ja rivitaloasuntoihin. Näihin kunta voi vaikuttaa kaavoittamalla riittävästi kyseisten asumismuotojen tontteja ja pitämällä yllä tarpeeseen nähden riittävää vuokra-asuntotuotantoa. Keskeisessä roolissa tässä on Taipalsaaren kunnan omistama vuokrataloyhtiö Taipalsaaren asunnot Oy.

Erityisesti syrjäytymisvaarassa olevien nuorten edullisten vuokra-asuntojen saantiin kiinnitetään huomiota.

- Mikäli osa nuoren vuokravelasta katetaan täydentävänä toimeentulotukena, edellytetään nuorelta asumisen palveluohjaukseen sitoutumista, maksusuunnitelmaa sekä muita toimenpiteitä asumisen turvaamiseksi.
- Kunnan asukasvalinnoissa varmistetaan, että nuoret saavat asumiseensa tarvitsemansa tuen.
- Erityisryhmät huomioidaan kaavoituksessa lisäämällä toimialojen välistä yhteistyötä.



Asuntokanta ja tarvearviot							
	Nykyinen asuntokanta (Kpl)	Asuntojen/as.paikkojen kokonaistarvearviot vuonna:					
	2014	2017	2014-17	2020	2014-20		
			erotus		erotus		
Omistusasuntoja yhteensä:	1790	1870	+80	1940	+150		
Kerrostaloasuntoja	30	30		90	+60		
Rivitaloasuntoja	280	300	+20	330	+50		
Omakotitaloja	1480	1540	+60	1520	+40		
Asumisoikeusasuntoja	0	0		0			
Vuokra-asuntoja:	213	233	+20	263	+50		
Erityisryhmien as. paikat yhteensä:							
Palveluasunnot	62	92	+30	92	+30		
Vanhukset	60	60		60			
Mt. kuntoutujat							
Kehitysvammaiset							
Päihdekuntoutujat							
Nuoret							
Opiskelijat							
Asuntojen laskennallinen lisäys- / vähennystarve väestöennusteesta → v. 2015(kpl)							
Tarpeen kohdentuminen - Arvioidut uustuotantomäärät vuosille							
	Arvioitu poistuma 2014-2020	Uustuotannon / as.kannan vähentymisen / lisäntymisen kokonaistalvotteet:					
		2014-17	as. / vuosi	2014-20	as. / vuosi		
Omistusasuntojen uustuotanto/vähentyminen							
Yhteensä:		80	27	150	22		
Kerrostaloasuntoja		0		60	9		
Rivitaloasuntoja		20	7	50	7		
Omakotitaloja		60	20	40	6		
Kokonaispoistuma	100						
Vuokra-asuntojen uustuotanto/vähentyminen							
Yhteensä:		50	17	80	9		
Kunnan omistamia		50	17	80	9		
Yleishyödyllisten		0					
Vaparah.		0					
Kokonaispoistuma	0						
→ vaikutus:							
Vajaakäyttöaste kunnan vuokra-asunnoissa		4 %		muissa vuokra-asunnoissa	0		
vuosi:		2014		2017	2020		
Kunnan rajoituksista vapaat vuokra-asunnot		0		10	30		
Osuus kunnan nykyisistä vuokra-asunnoista		0 %		10 %	35 %		





Teknisen toimi laatii ympäristön kehittämissuunnitelman, jossa määritellyin toimenpitein parannetaan lähiympäristön yleisten alueiden käytettävyyttä, viihtyvyyttä ja turvallisuutta maanrakennus- ja rakentamiskäytöksiin.



Toteutetaan suunnitelmallisesti ympäristön ja lähiliikuntapaikkojen rakentamista. Liikuntapaikat pidetään kunnossa ja varustettuna ajanmukaisin laittein. Myös leikkikentät ja muut vastaavat alueet kuuluvat suunnitelman piiriin.



Sivistystoimi laatii erillisen vapaa-ajan ja kulttuurin kehittämisohjelman, jossa määritellään vuosittaiset kehittämissuunnitelmat sekä kunnan tukemat nuorison ja muiden ryhmien aktiviteetit. Määritellään kunnan omat tapahtumat, tavoitteet tapahtumille sekä kunnan rooli muiden tapahtumien järjestämisessä.



Avustetaan kunnan tilojen käyttömahdollisuuksien kautta asukasyhdistysten toimintaa ja lähiosallistumismahdollisuuksien/ yhteisöllisen toiminnan kehittämistä.



Laaditaan riittävän kattava kunnossapitosuunnitelma kunnan omasta rakennuskannasta ja sitä toteutetaan vuosittain talousarvioon määriteltävin toimenpitein.



Asunto-omaisuuden hallinnointi ja talous/ toimenpiteet

On linjattava kunnan rakennus- ja asunto-omaisuuden soveltuvuus kunnan ydintoimintoihin ja keskeisiin tavoitteisiin. Samalla on tarkasteltava yhdessä Eksoten kanssa toimitilojen käytettävyyttä ja uudistamista palvelujen tuottamisen tukemiseksi.

KOY Taipalsaaren asunnot Oy

Kunta omistaa vuokrataloyhtiön Taipalsaaren asunnot Oy:n. Yhtiöön fuusioitiin vuonna 1998 kaikki kunnan omistamat Arava-asunto-osakeyhtiöt. Myöhemmin 2000- luvulla yhtiö rakennutti lisää 12 rivitaloasuntoja. Nykyisin yhtiö hallinnoi 89 vuokra-asuntoa. Lisäksi kunnalla on 15 vuokra-asuntoa eri kohteissa.

Yhtiöissä on osasta taloja konvertoitu aravalainat pankkilainoiksi 2010-luvulla. Taloille ei ole haettu vapautusta luovutus- ja käyttörajoituksista. Ne ovat edelleen sekä vuokranmääritykseltään, että myyntitilanteessa aravalainsäädännön alaisia ja niitä tulisi käsitellä hallinnollisesti erillään vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista. Suurin osa vuokrataloista on rivitaloja, joissa varsinkin suurten (3h+k tai suuremmat) asuntojen kysyntä on kausiluonteista. Suurin kysyntä kohdistuu rivitaloasuntoihin, joita yhtiöillä on omistuksessaan yhteensä 71. Kerrostalossa (1 kpl) on asuntoja 18 kpl.

Yhtiö ostaa tarvitsemansa hallintopalvelut isännöintitoimistolta. Yhtiöiden toimitusjohtajana on isännöintitoimiston isännöitsijä, joka hoitaa vuokra-asuntojen vuokrauksen, isännöinnin ja kunnossapidon järjestämisen. Tavoitteena on kustannusrakenteen mahdollisimman tasainen jakautuminen. Tähän pääsemiseksi täytyy hahmottaa pääomakustannusten kertymistä ja vuosittaista jakautumista erityisesti niissä tilanteissa, joissa rakennusaikaisen lainan lisäksi joudutaan ottamaan perusparannuslainaa. Vuokratason on kuitenkin pysyttävä kohtuullisena. Pitkäjänteisellä suunnittelulla voidaan optimoida elinkaarikustannuksia myös ajoittamalla korjaushankkeita liukumavaran turvin taantuman ajalle, jolloin urakointikustannukset ovat usein keskimääräistä tasoa matalammalla.

Yhtiön maksuvalmiuden perusedellytys tulevina vuosina on, ettei vuokrasaamisia enää synny. Maksuvaikeuksissa olevat vuokralaiset ohjataan mahdollisimman nopeasti avun piiriin tai vuokrasopimukset puretaan ja aloitetaan perintä. Vuokrasaamisten kasvu on saatu katkaistua tekemällä maksusopimuksia ja laittamalla maksamattomia vuokria perintään. Myös häätöjä on tehty. Vaikka vuokria on nostettu vuosittain noin 3 %, kassavirtatulos ei ole ollut tehtyjen korotusten jälkeen riittävä. Vuokria tulisi korottaa lisää noin 0,50 -1,00 €/m²/kk, jotta kassavirta olisi 0. Korotuksen vaikutus olisi 30000 – 60000 € vuodessa. Yhtiö ei selviä korjauksista, ellei lisärahoitusta saada joko rahoituslaitoksista tai omistajalta. Omistajalta saatava lisärahoitus 0,75 €/m²/kk takaisi sen, että maksuvalmius säilyisi nykyisellä tasolla. Rahoitustarve vuodessa on noin 45000 €. Tarkastelulaskelmien mukaan (jos kulut kasvaisivat 5 %:a ja tuotot vain 2 %:a) voitaisiin tiedossa olevat käyttö- ja pääomamenot hoitaa, kun huolehditaan siitä, ettei vuokrarästejä enää synny ja budjetoidut kulut eivät merkittävästi ylitä.



Yhtiön maksuvalmiuden tasoksi olisi saavutettava kahden kuukauden vuokratuotto. Eli vaihtuvat vastaavat – lyhytaikaiset velat = 115.000 €. Nykyisellä tuotto- ja kulurakenteella ei siihen päästä. Yhtiön asuntojen vuokratasot ovat korkeat verrattuna vapaalla markkinoilla oleviin vastaaviin asuntoihin. Kun tuottojen lisääminen näyttää vaikealta, on selvitettävä edelleen kustannuspaikkakohtaisesti hoito- ja pääomakuluja säästöjen saavuttamiseksi. Myös lainojen konvertoinnilla voidaan saavuttaa säästöjä. Kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten perusteella laaditut pitkän tähtäimen korjaus- ja rahoitussuunnitelmat (PTS) tukevat tulevien kustannuksien ennakointia. PTS:n mukaiset korjaukset on kuitenkin rahoitettava erikseen. Investointien rahoituskulut huomioiden ei korjausehdotuksissa esitettyä investointien toteutusaikataulua voida laskelmassa oletetuilla vuokratuloilla kattaa. Merkittävimmät epävarmuustekijät ovat huoneistojen muuttokorjaukset, PTS-korjauksien kustannusten oikeellisuus ja energian hintojen vaikutus tulevien vuosien kuluihin.

Kohteita myytäessä täytyy huomioida tulojen menetysten vaikutus suhteessa mahdollisesti syntyvään voittoon ja maksuvalmiuteen. Myynti edellyttää erillistä lupaa Ara:lta. Yhtiön rakennusten korjausvelka ja maksuvalmiustilanne on hoidettavissa määrätietoisella työllä huolehtimalla tuottojen tulouttamisesta suunnitelmien mukaisesti ja noudattamalla tiukkaa budjettikuria menojen osalta.

Vuokra-asuntotuotannon tarve ja kohdentuminen vuosille 2014 - 2020.

Asunnon laatu	Kunnan vuokra-asunnot 2014	Yksityiset vuokra-asunnot	Kunnan uustuotanto 2014 - 2020						
			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rivitalo	86	76 *)	0	0	0	20	0	0	10
Kerrostalo	18	2 *)	0	0	0	0	20	0	0
Palveluasunnot	0	61 **)	0	0	15	0	0	0	0
Seniори-/erityisasunnot	0	0	0	0	15	0	0	0	0
Yhteensä	104	139	0	0	30	20	20	0	10

*) arvio yksityisten vuokra-asunnoista

**)Vanhustentaloyhdistys ry



Toimenpiteet Taipalsaaren asuntojen kohdalla

Vuokrasaataaviin on kiinnitettävä huomiota; saatavat on laitettava perintään ja tarvittaessa vuokrasopimuksia on purettava maksamattomien vuokrien takia. Kun ei voida merkittävästi lisätä vuokratulojen kasvua, tulee pienentää kulurakennetta lainajärjestelyin ja luopumalla huonosti tuottavista ja/tai runsaasti kuluja aiheuttavista kohteista. Käyttökorvauksia pitää tarkastella tapauskohtaisesti.

Korjausten painopistettä tulee muuttaa käytössä olevien huoneistojen kunnostukseen. Menettelyllä voidaan saada muuton yhteydessä korjausaikoja lyhemmiksi. Uuden asunto-kannan rakentamisessa tulee huomioida vuokra-asuntotuotannossa asumisvaatimusten erityispiirteet, kuten palveluasunnot ja erityispalveluasunnot.

Turvataan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta hyödyntämällä ARA:n avustus- ja lainamahdollisuuksia sekä käyttämällä Kuntarahoitus Oyj:n palveluja. Huolehditaan siitä, että valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus lisääntyy merkittävästi ja ohjataan rakennuttajia asuntojen muunneltavuuden parantamiseen. Olemassa olevassa asuntokannassa toteutetaan pienten asuntojen säilymistä edistäviä toimenpiteitä.

On selvitettävä edelleen kustannuspaikkakohtaisesti hoito- ja pääomakulujen minimointia säästöjen saavuttamiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi. Lainojen takaisinmaksuja pitää järjestellä uusilla laina- ja maksujärjestelyillä.

Suomen Kuntaliiton tekemän selvityksen mukaan terve vuokrataloyhtiö kestää noin 5 prosentin tyhjäkäytön. Asukkaiden vaihtumisesta tai muista syistä aiheutuvaan lyhytaikaiseen vuokrakertymien alenemiseen yhtiö voi varautua talousarviossa. Kyky sietää suurempaa asuntojen tyhjillään oloa riippuu vuokrataloyhtiön talouden aikaisemmasta kehityksestä. Yleensä yhtiön talous ei kestä viittä prosenttia suurempaa tyhjäkäyttöä pitkään ilman ulkopuolista tukea. Jos käyttöaste alenee alle 90 prosentin, tulisi yhtiön talouden tukemiseksi tehdä jo hyvin merkittäviä toimenpiteitä. (Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella 2011.) Tyhjiä asuntoja Taipalsaaren asunnot Oy:llä on kuukausittain 2-4 kpl.

Kiinteistöyhtiö Taipalsaaren asunnot ja kunnan omistamat vuokrahuoneistot sekä muu kunnan tukema vuokra-asunto- tai palveluasuntokanta voitaisiin yhdistää. Tätä kokonaisuutta voisi hallinnoida KOY Taipalsaaren asunnot. Tähän yhtiöön on mielekästä keskittää mahdollinen uudistuotanto. Samalla on selvitettävä syvemmän yhteistyön mahdollisuudet Taipalsaaren vanhustentaloyhdistyksen kanssa.



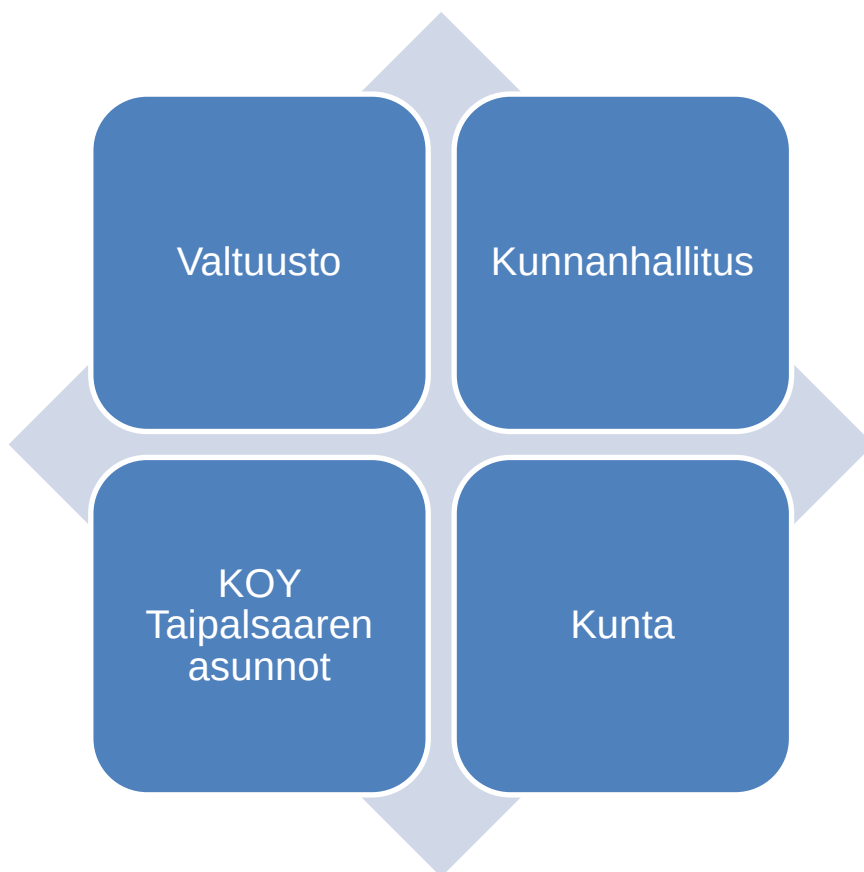
Toimijoiden roolit

Valtuusto päättää strategiasta, taloussuunnitelmasta sekä maapoliittisesta ja asuntopoliittisesta ohjelmasta. Valtuusto päättää myös kunnan omistamista yhtiöistä ja niihin liittyvistä omistuksista sekä uusista avauksista mm. vuokra-asuntotuotantoon liittyen. Edellä mainittujen lisäksi valtuuston tehtävä on varmistaa resurssien riittävyys asetettuihin tavoitteisiin pääsemiseksi.

Kunnanhallitus toimeenpanee valtuuston tekemiä päätöksiä ja vastaa taloudesta sekä omistajaohjauksesta. Hallinto vastaa taloudesta sekä operatiivisesta omistajaohjauksesta.

KOY Taipalsaaren asunnot hallinnoi kunnan omistuksessa olevaa asunto-omaisuutta ml. palvelu- ja erityispalvelut ja toteuttaa kunnan linjausten mukaista asuntojen uudistuantoa.

Kunta sopii vuosittain Eksoten kanssa kunnassa tuotettavista sote-palveluista. Yhtenä tärkeänä palveluna ovat erilaiset kotiin annettavat palvelut.



Resurssointi

Kunnan omistama vuokra-asuntoyhtiö vastaa toiminnan järjestämisestä ja uudiskohteen toteutuksesta. Erityisryhmien asuinolojen kehittämisessä tehdään tiivistä yhteistyötä palvelujen tuottajan eli Eksoten kanssa eri asiakasryhmille sopivien asumisratkaisujen järjestämiseksi. Myös Taipalsaaren vanhustentaloyhdistyksen kanssa katsotaan yhdessä heidän profiiliin sopivien asiakkaiden tarpeiden kehittymistä ja käynnistetään uusia hankkeita tätä silmällä pitäen.

Kunta varautuu vuosittain talousarvion yhteydessä edellä määriteltyjen uusien hankkeiden käynnistämiseen takauksin ja lainoitusratkaisuin. Asumisen kehittymistä seurataan hyvinvoinnin seurannan yhteydessä käyttäen hyväksi asiantuntijalähteistä saatavaa tietoa sekä tilastomateriaalia (mm. hyvinvointikertomus). Käytännön seuranta toteuttaa myös kunnan hyvinvoinnin asiantuntija yhdessä Taipalsaaren asuntojen toimitusjohtajan kanssa.

Seuranta

Toteuttamishjelman toimenpiteet jaetaan vuosittain kunnan talousarviossa ja investointiosassa tavoitteiksi sekä osoitetaan näihin toimiin resurssit niin henkilöstön kuin myös määrärahojen osalta. Kunnan talousarvion tavoitteiden seuranta tehdään puolivuotisseurannan yhteydessä, jolloin käytetään hyväksi myös hyvinvointikertomuksen mittaristoa.





TAIPALSAARI
