



VALTIOKONTTORIN JULKAISUJA | 03/2020

Valtion tukea saaneiden vanhustentaloyhteisöjen tilanne ja tulevaisuuden näkymät

Kuvailulehti

Julkaisija: Valtiokonttori		Julkaisupäivämäärä: 11.3.2020	
Tekijät: Sari Pitkänen, Henna Harju, Mika Thessman, Kari Huotari ja Sinikka Törmä		Julkaisun teema: Ikääntyneiden asuminen	
Julkaisun nimi: Valtion tukea saaneiden vanhustentaloyhteisöjen tilanne ja tulevaisuuden näkymät		ISBN: 978-951-53-3762-7	
Tiivistelmä: Selvityksen tavoitteena on ollut kartoittaa yhdistys- ja säätiöpohjaisten vanhustentaloyhteisöjen tilanne Suomessa ja selvittää toimenpiteitä, joilla yhteisöjen taloudellisiin ja toiminnallisiin vaikeuksiin voitaisiin vaikuttaa. Tarpeen selvittää asiaa havaitsi ympäristöministeriön vuonna 1997 asettama AAKE-työryhmä. Pääpaino tarkastelussa on ollut väestöltään vähenevillä alueilla. Selvityksen tulokset vahvistavat taustana olleen AAKE-työryhmän havaintoja vanhustentaloyhteisöjen keskeisistä haasteista. Näitä ovat käyttöasteen lasku, asuntojen korjauksen tarve ja vaikeudet selvittää lainoituksesta tai saada uutta rahoitusta toiminnan kustantamiseksi. Etenkin asumispalveluita tuottavilla yhteisöillä on haasteita asiakasohjauksessa sekä henkilöstökulujen ja tuottojen suhteessa, kun vain vuokra-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä haasteet liittyvät lainoitukseen, asuntojen korjauksiin sekä yhteisön johdon jaksamiseen ja osaamiseen. Käytössä olevat valtiotoimijoiden keinot ovat vanhustentaloyhteisöjen mukaan hyviä, mutta ne eivät ole kaikissa tapauksissa olleet riittäviä yhteisön tilanteen parantamiseksi. Valtio toimijat ovat tehneet lainsäädäntömuutoksia, joilla on joustavoitettu asuntojen lainoitukseen ja purkamiseen liittyviä ehtoja. Vanhustentaloyhteisöillä ei ole kuitenkaan riittävästi tietoa toimenpiteisiin tehdyistä muutoksista. Selvityksen perusteella vanhustentaloyhteisöjen tulee lisätä ennakkointia toiminnan suunnittelussa ja tervehdyttämistoimenpiteiden hakemisessa. Kuntien tulee vahvistaa kokonaisvaltaista näkemystä ikääntyvien asumisesta, ja valtiotoimijoiden muun muassa lisätä yhteisöille annettavaa neuvontaa ja panostaa tiedon saatavuuteen. Raportissa annetaan toimintasuosituksia niin vanhustentaloyhteisöille, kunnille kuin viranomaisille.			
Asiasanat:		aravajärjestelmä, asuminen, asuntokanta, ikääntyneet, ikääntyneiden asuminen, säätiöt, vanhustentaloyhteisöt, vuokratalot, yhdistykset	
Kieli:	suomi	Sivumäärä:	85
Julkaisujen myynti/jakelu:	https://www.valtiokonttori.fi/tietoa-valtiokonttorista/julkaisut/julkaisuja-rahoitus-ja-lainapalveluista-seka-valtionvelasta/		

Beskrivningsblad

Publicerare: Statskontoret		Publiceringsdatum: 11.3.2020	
Utfärdare: Sari Pitkänen, Henna Harju, Mika Thessman, Kari Huotari ja Sinikka Törmä		Publikationens tema: Äldres boende	
Publikationens namn: Läget och framtidsutsikterna för de servicehus för äldre som fått statligt stöd		ISBN: 978-951-53-3762-7	
Sammandrag: Syftet med utvärderingen har varit att kartlägga läget för förenings- och stiftelsebaserade servicehus för äldre i Finland och utreda vilka åtgärder kunde påverka samfundens ekonomiska och verksamhetsmässiga svårigheter. Behovet av att utreda frågan noterades av AAKE-arbetsgruppen, tillsatt av miljöministeriet 1997. Huvudfokus i utredningen har legat på avfolkningsområden. Resultaten av utredningen stärker den uppfattning om servicehussamfundens centrala utmaningar som bildats utifrån AAKE-arbetsgruppens tidigare observationer. Hit hör minskad nyttjandegrad, behov av renoveringar i bostäderna samt svårigheter att klara av lånen eller få ny finansiering för verksamheten. Särskilt de samfund som producerar boendetjänster upplever utmaningar i fråga om klienthandledningen samt förhållandet mellan personalkostnader och intäkter, medan samfund som endast erbjuder hyresbostäder har utmaningar i fråga om lån, renoveringar av bostäder samt ledningens kompetens och ork. Servicehussamfunden anser att de metoder som de statliga aktörerna har tillgång till är bra, men att de har inte alltid varit tillräckliga för att förbättra samfundets situation. De statliga aktörerna har gjort ändringar i lagstiftningen som gjort villkoren för belåning och rivning av bostäder mer flexibla. Servicehussamfunden har dock inte tillräckligt med kunskap om de förändringar som gjorts i åtgärderna. Enligt utredningen bör servicehussamfunden öka proaktiviteten i planeringen av verksamheten och ansökningen om stabiliseringsåtgärder. Kommunerna bör stärka sin helhetssyn på äldres boende, och de statliga aktörerna bör bland annat utöka rådgivningen för samfunden och satsa på tillgången till information. I rapporten ges rekommendationer för såväl servicehussamfund som kommuner och myndigheter.			
Ämnesord:		aravsystemet, boende, bostadsbeståndet, föreningar, hyreshus, servicehussamfund, stiftelser, äldre, äldres boende	
Språk:		finska	Sidantal: 85
Publikationernas försäljning/utdelning:		https://www.valtiokonttori.fi/sv/om-statskontoret/publikationer/publikationer-om-finansierings-och-lanetjanster-samt-statsskulden/	

Sisällysluettelo

Esipuhe	5	
1	Selvityksen tausta ja tavoite	6
1.1	Selvityksen tausta	6
1.2	Selvityksen tavoite	13
2	Selvityksen menetelmät ja aineistot	15
3	Vanhustentaloyhteisöjen nykytilanne	18
3.1	Tapaustutkimuskohteiden toimintaympäristö ja toiminta	18
3.2	Asuntojen määrä, koko ja vuokrataso	21
3.3	Käyttöaste	26
3.4	Liikevaihto ja taloustilanne	27
3.5	Lainat	30
3.6	Korjaukset	31
4	Vanhustentaloyhteisöjen käyttämät tukikeinot	33
4.1	Käytössä olevat valtion tukikeinot	33
4.2	Käytetyt valtion tukikeinot	34
4.3	Kunnan tuki	40
4.4	Toivotut tukikeinot	42
5	Vanhustentaloyhteisöjen nykytilanne ja tulevaisuuden suunnitelmat	43
5.1	Nykyiseen ja tulevaan tilanteeseen vaikuttavat tekijät	43
5.2	Tulevaisuuden suunnitelmat	46
6	Johtopäätökset ja suositukset	49
6.1	Johtopäätökset	49
6.2	Suosituks	58
7	Lähteet	62
Liite 1. Tapaustutkimusten kuvaukset	63	

Esipuhe

Suomessa toimii paljon yhdistys- ja säätiömuotoisia vanhustentaloyhteisöjä, jotka tarjoavat vuokra-asuntoja ikääntyneille. Osa yhteisöistä tarjoaa lisäksi asumisen palveluita tai tehostettua palveluasumista. Useat vanhustentaloyhteisöt toimivat väestöltään vähenevillä alueilla, joilla väestö ikääntyy kasvukeskuksia nopeammin.

Ikääntyneiden toiveet ja tarpeet asumiselle ovat muuttuneet. Yhä useammin toiveena on asunto keskustassa tai isomassa kuntakeskuksessa lähellä palveluita. Samaan aikaan kilpailu alalla on lisääntynyt kansallisten ja jopa kansainvälisten toimijoiden tultua markkinoille. Toisaalta osassa kohteista asuntojen kunto tai tilaratkaisut eivät pysty vastaamaan ikääntyneiden tarpeisiin toimivista ja turvallisista asunnoista. Toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset ovat johtaneet tilanteeseen, jossa kaikille vanhustentaloyhteisöjen asunnoille ei riitä kysyntää.

Vuonna 2017 ympäristöministeriön asettama AAKE-työryhmä selvitti asuntokannan ja asuinolojen kehittämistä kasvukeskusten ulkopuolella väestöltään vähenevillä alueilla. Selvityksessä havaittiin, että vanhustentaloyhdistyksillä ja -säätiöillä on muita valtion tukemia vuokrataloyhteisöjä useammin taloudellisia vaikeuksia, ja että niiden toimintaympäristöissä on erityisiä haasteita. Työryhmä esitti julkaisemassaan raportissa (Ympäristöministeriön raportteja 23/2017), että näiden yhteisöjen tilanteeseen haettaisiin ratkaisuja erillisen toimenpideohjelman avulla.

Tämän selvityksen tavoitteena on ollut vastata AAKE-työryhmän esille nostamaan haasteeseen ja kartoittaa yhdistys- ja säätiöpohjaisten vanhustentaloyhteisöjen tilanne Suomessa. Selvityksessä on pohdittu toimenpiteitä, joilla yhteisöjen taloudellisiin ja toiminnallisiin vaikeuksiin voitaisiin vaikuttaa. Pääpaino tarkastelussa on ollut väestöltään vähenevillä alueilla, mutta monet ongelmista ovat sellaisia, jotka aiheuttavat haasteita myös kasvukeskuksissa toimiville yhteisöille.

Niin kuntien, rahoittajien kuin viranomaisten yhteisessä intressissä on, että olemassa olevaa asuntokantaa kehitetään vastaamaan kullakin alueella olevaa kysyntää ottamalla suunnittelussa huomioon kaikki alueella oleva asuntokanta, mukaan lukien vanhustentaloyhteisöjen ylläpitämät asuinkohteet. Samoin intressissä on tukea vanhustentaloyhteisöjen talouden tervehdyttämistä yhteisöjen toimintaedellytysten parantamiseksi, jotta ne pystyisivät ylläpitämään alueella tarvittavia vuokra-asuntoja. Yhteisöt saattavat tarvita apua myös tarpeettomaksi jääneen asuntokannan purkamisessa ja jopa yhteisön toiminnan päättämisessä. Raportin johtopäätöksissä annetaan suosituksia niin vanhustentaloyhteisöille, kunnille kuin viranomaisille.

Selvityksen on rahoittanut Valtiokonttori. Selvityksen ovat tehneet Sari Pitkänen, Henna Harju ja Mika Thessman Kuntoutussäätiöstä sekä Kari Huotari ja Sinikka Törmä Referenssi Oy:stä. Ohjausryhmässä ovat toimineet Raija Hynynen ja Liisa Meritähti ympäristöministeriöstä, Sanna Pälsi, Marika Rinnemaa ja Marjo Terävä Valtiokonttorista, Jarmo Lindén ja Sami Turunen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) sekä Marja Soikkeli ja Juha Katainen Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskuksesta (STEA).

Maaliskuu 2020

Sanna Pälsi
Apulaisjohtaja
Valtiokonttori

1 Selvityksen tausta ja tavoite

1.1 Selvityksen tausta

1.1.1 Ikääntyneiden asuminen kasvukeskusten ulkopuolella

Väestö ikääntyy Suomessa, ja ennusteiden mukaan vuonna 2040 yli neljäsosa koko väestöstä on yli 65-vuotiaita. Kasvua on etenkin yli 75-vuotiaiden ikäluokassa. Väestön ennakoitaan vähenevän erityisesti Itä- ja Pohjois-Suomessa ja kasvavan lähinnä Helsingin, Tampereen, Oulun, Jyväskylän ja Turun seutukunnissa.¹ Ikäkkäiden asumisen toiveita on käsitelty kahdessa selvityksessä. Helmisen ym. (2017)² ja Jalavan ym. (2017)³ selvitysten mukaan ikääntyneiden asumistoiveissa korostuvat palveluiden läheisyys, joukkoliikenneyhteydet ja asuinalueen sosiaaliset kontaktit. Ikäkkäät henkilöt haluavat asua yleensä kuntien keskustoissa ja useimmille sopii paremmin kerrostalotaloasuminen kuin pientaloasuminen. Etenkin yli 75-vuotiaat toivovat asumista keskustassa lähellä palveluita. Ikääntyneillä on moninaisia tarpeita ja toiveita asumiselle, mutta yhteistä on se, että he odottavat asumisratkaisuilta esteettömyyttä ja kohtuuhintaisuutta. Varsinkin vanhemmassa asutokannassa ei usein ole hissejä, asuntojen kunnossa on puutteita, ja niissä on ahtaat kylpyhuoneet. kaikki ikäkkäät henkilöt eivät koe tarvetta muuttaa ikääntyneille tarkoitettuihin asuntoihin. Ikääntyneistä muuttavat harvinkin ydinmaaseudulla omistusasunnoissa asuvat ja maaseudun paikalliskeskuksissa asuvat henkilöt.

Valtion asuntopolitiikan yhtenä tavoitteena on, että ikääntyneet voivat asua turvallisesti kodeissaan toimintakyvystä tai varallisuudesta riippumatta. Ikääntyneiden asumista tuetaan valtion avustuksilla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn tilastojen mukaan rajoitusten alaisia ikääntyneiden asuntoja oli vuoden 2019 lopussa 51 200. Noin 20 000 asuntoon oli saatu vuosien 2005-2018 välisenä aikana ARAn investointiavustusta ja noin 30 000 asuntoa oli rakennettu ennen vuotta 2005 käynnistynyttä investointiavustuksen aikaa. ARA on myöntänyt vuosina 2005-2019 ikäihmisten asumiseen erityisryhmien investointiavustusta yhteensä 747 M€, mikä on keskimäärin noin 35 300 € ikääntyneille tarkoitettua asuntoa kohden.⁴



Kuva: Kuntoutussäätiö

¹ Tilastokeskus, väestöennuste 2019, Väestö 31.12

² Helminen Ville, Vesala Satu, Rehunen Antti, Strandell Anna, Heimi Petra & Priha Aliisa (2017).

Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20/2017

³ Jalava Janne, Lahtinen Henri, Tyvimaa Tanja, Vuorela Maarit & Arolinna Sari (2017) Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017.

⁴ Ahola Hannu (2019). Erityisryhmien investointiavustukset 2005-2019. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Vuonna 2017 ympäristöministeriö asetti AAKE-työryhmän⁵, joka selvitti asuntokannan ja asuinolojen kehittämistä kasvukeskusten ulkopuolella. AAKE-työryhmän mukaan asuntomarkkinat ovat eriytyneet ja eriytyessä yhä selvemmin kasvukeskuksiin ja taantuviin alueisiin. Kasvukeskusten ulkopuolisten alueiden haasteena on työikäisen väestön poismuutto ja väestön ikärakenteen muutos, joka on nopeampaa kuin kasvukeskusalueilla. Väestöltään supistuvissa kunnissa asuntojen tarjonta ylittää kysynnän, asuntojen hinnat laskevat ja vuokra-asuntoja jää vajaakäytölle. Asuntojen tyhjenemistä aiheuttavat muun muassa ruokakuntien koon pieneneminen, asuntojen syrjäinen sijainti, asuntokannan ikä ja vajaakäytöstä johtuvat korkeammat vuokrat. Vuoden 2016 lopussa tyhjiään olleista ARA-vuokra-asunnoista noin 86 prosenttia sijaitsi kunnissa, joihin liittyy kasvanutta valtion riskiä mm. väestöennusteeseen, työttömyysasteeseen ja kunnassa toimivien valtion lainoittamien vuokraloyhteisöjen maksuviiveisiin perustuvan luokituksen mukaan.⁶

Riihimäki ym. (2019)⁷ on selvittänyt kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaamista ikääntyneiden asumiseen sopiviksi. Vaikka ikääntyneiden asumisen nykytilanne on suhteellisen hyvä, vaihtelee sen strateginen huomiointi kunnittain. Ikääntyneiden asuminen ei ole ollut merkittävässä osassa kuntien strategiatyössä, eikä toiminta ole ollut riittävän suunnitelmallista. Selvityksessä katsottiin, että kunnissa ei ole tarpeeksi tietoa ikääntyneiden asumisratkaisusta ja hyvistä kotona asumisen tukemisen malleista. Haasteena todettiin olevan lisäksi se, että kunnissa on edelleen liikaa ikääntyneitä tehostetussa palveluasumisessa ja laitoshoidossa. Kuntalaiset eivät myöskään itse varaudu riittävästi ikääntymiseen ja sen vaikutuksiin asumiseen.

Ikääntyvien asumisen kehittämiseksi tarvitaan paitsi kuntien suunnitelmallisuuden lisäämistä tällä saralla, myös tiiviimpää yhteistyötä kuntien vuokraloyhtiöiden kanssa. Kuntien vuokraloyhtiöiden ja kuntien tulisi tehdä enemmän yhteistyötä, jotta ARA-kantaa voitaisiin muuntaa sopivaksi ikääntyneille, jotka muuttavat esimerkiksi maaseudulta ja omakotitaloista sekä niille ikääntyneille, jotka pärjäävät kotihoidon avulla tavallisessa vuokra-asumisessa.⁸ Lisäksi tarvitaan väestörakenteen alueellisten erojen vuoksi nykyistä paremmin alueiden erityispiirteet huomioivaa ikääntyneiden asumisen suunnittelua.⁹

Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevilla ARA-rakennuskohteilla on merkittävänä haasteena taloudellisen tilanteen heikkeneminen, sillä niiden maksuviiveet ovat lisääntyneet. ARA-lainakanta on muuttunut riskialttiimmaksi, kun aiempaa suurempi osuus siitä kuuluu yhteisöille, jotka eivät välttämättä selviä lainoistaan. Syitä yhteisöjen taloudellisiin vaikeuksiin olivat asuntojen liikatarjonta, maksuvaikeuksista aiheutuvat vakuusongelmat, arava- ja korkotukilainojen takapainotteinen takaisinmaksutapa sekä aravalainojen korkea korkotaso.¹⁰

1.1.2 Valtion tukemat vanhustentaloyhteisöt ja yhteisöjen toiminnan haasteet

Vanhustentaloyhteisöt ovat yhdistyksiä ja säätiöitä, joita on perustettu kunnissa vastaamaan paikallisiin ikääntyneiden asumisen tarpeisiin. Syynä yhdistys- ja säätiömuotoisen toiminnan käynnistämiseksi on ollut pääasiassa se, että tämä on mahdollistanut rakentamis- ja perustamisvaiheessa avustuksen saamisen.

⁵ Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2017). Ympäristöministeriön raportteja 23/2017.

⁶ Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2017). Ympäristöministeriön raportteja 23/2017.

⁷ Riihimäki Markku, Laitinen Tuomas, Koskinen Timo & Aro Kenneth (2019). Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi. Ympäristöministeriön julkaisuja 5/2019.

⁸ Ikääntyneiden asumisen tulevaisuuden tarpeita kartoittava selvitys. Yhteenveto 11.12. 2018

⁹ Helminen Ville, Vesala Satu, Rehunen Antti, Strandell Anna, Heimi Petra & Priha Aliisa (2017).

Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20/2017

¹⁰ Riihimäki Markku, Laitinen Tuomas, Koskinen Timo & Aro Kenneth (2019). Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi. Ympäristöministeriön julkaisuja 5/2019.

Asumispalveluita tuottavien vanhustentaloyhteisöjen asema on sittemmin muuttunut, sillä ne toimivat nykyisin samoilla kilpailuilla markkinoilla yhdessä valtakunnallisten ja kansainvälisten toimijoiden kanssa.

Suomessa toimi vuonna 2011 noin 700 yhdistys- tai säätiöpohjaista vanhustentaloyhteisöä, jotka vuokraavat asuntoja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ikääntyneille. Tässä on huomioitu myös kaikki ne yhteisöt, jotka eivät ole hakeneet valtion rahoitusta. Vanhustentaloyhteisöillä oli tuolloin vajaa 15 000 asuntoa, minkä lisäksi osa yhteisöistä tarjosi asukkaiden tarvitsemia palveluja.¹¹

Vastaavaa tietoa vanhustentaloyhteisöjen kokonaismäärästä ei ole saatavilla vuodelta 2019. Nyt tehty selvitys kohdentui valtion rahoitusta saaneisiin vanhustentaloyhteisöihin, joilla oli toukokuun 2019 lopussa voimassaolevaa arava-, korkotuki- tai valtion täytetakauslainaa. Näitä valtion tukemia vanhustentaloyhteisöjä oli vuonna 2019 yhteensä 251, joista 195 oli yhdistyksiä ja 56 säätiöitä. Vanhustentaloyhteisöillä oli ARAn Arakire-tietovaraston 14.6.2019 tietojen perusteella 8 520 käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista asuntoa ja 425 rajoituksen alaista rakennusta. Tästä asuntokannasta oli vapaana 20 prosenttia rakennuksista ja 13 prosenttia asunnoista (1 124 asuntoa).

Ympäristöministeriö asetti vuonna 2010 AKKU-työryhmän¹², jonka tehtävänä oli arvioida kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla olevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien laajuutta ja tulevaa kehitystä sekä selvittää keinoja, joilla voidaan parantaa yhteisöjen taloudellista asemaa ja elinkelpoisuutta, kehittää asuntokantaa vastaamaan kysyntää sekä samalla vähentää asuntojen vajaakäytöstä aiheutuvia riskejä valtiolle. Työryhmän havaintojen perusteella yhdistysten ylläpitämien vanhustentalojen kiinteistöjen hoito ja hallinta ei ole ollut kaikilta osin ajan tasalla, mikä on johtunut muun muassa yhteisöjen vähäisistä resursseista ja osaamisesta. Vanhustentaloyhdistysten ylläpitämien rakennusten korjaustarpeet ovat kasvaneet, mutta taloudelliset mahdollisuudet korjaustoimintaan ovat heikentyneet. Alhaisena pidetty asuntojen vuokrataso ei ole mahdollistanut varautumista peruskorjauksiin ja lainojen lyhennyksiin.

AKKU-työryhmän toimeksiannosta Asikaisen ym. tekemän selvityksen (2011)¹³ mukaan väestöltään vähenevissä kunnissa asuntojen realisointimahdollisuudet ja niiden uusiokäyttömahdollisuudet ovat haastavia. Yhteisöt eivät monesti ole riittävän kilpailukykyisiä verrattuna yksityisiin asumispalveluita tuottaviin toimijoihin. Yhteisöjen suurimpina uhkakuvina näyttäytyivät asumispalveluiden kilpailutus ja sen seuraukset, asukkaiden toimintakyvyn heikkeneminen ja tarve tehostetummalle hoidolle, pienituloisten ikääntyneiden vaikeudet päästä asukkaiksi vuokrien ja palvelun hintojen noustessa, ammattitaitoisen henkilöstön huono saatavuus, toiminnan rahoitukseen liittyvät uhat sekä kustannusten ja korkotason nousu. Haasteisiin vastaamista katsottiin vaikeuttaneen se, että yhdistyspohjaisten vanhustentalojen yksiköt ovat pieniä eivätkä ne kuulu kuntakonserniin, mistä johtuen kuntien poliittisella johdolla ja viranhaltijoilla ei ole välttämättä kokonaiskuvaa yhteisöjen toiminnasta.

Asikaisen ym. (2011) selvityksen mukaan vanhustentaloyhteisöt olivat tehneet itse hallinnollisia ja strategisia toimenpiteitä tilanteen parantamiseksi. Yhteisöt ovat panostaneet muun muassa vuokra-asuntostrategian laatimiseen, vuokrataloyhteisön julkisuuskuvaan, käyttötarkoituksen muutokseen, asuntojen salkutukseen eli kokonaisvaltaiseen kiinteistöjen vahvuuksien ja heikkouksien tarkasteluun sekä kiinteistökehittämisen keinojen suunnitteluun. Tätä ei ollut kuitenkaan tehty riittävästi. Vanhustentaloyhteisöille suositeltiin, että ne tekisivät talouden analysointia ja tulevan kehityksen ennakkointia, laatisivat kiinteistöjen kunnan ylläpitämiseksi ja asuntojen käyttökelpoisuuden varmistamiseksi nykytilan arvioinnin ja pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman. Yhdistysmuotoisten yhteisöjen palvelutoiminnan kehittämiseksi tarvittiin tuotteistamista ja kustannusten tunnistamista. Tarvetta oli lisätä yhteisöjen vastuuhenkilöiden talouteen ja toimintaan liittyvää osaamista. Lisäksi suositeltiin kiinteistöjen ja toiminnan myyntiä tai siirtoa sekä asuintalojen purkamista. Selvityksessä esitettiin, että yhdistyksiä siirrettäisiin osaksi kunnan vuokrataloyhtiöitä tai osaksi

¹¹ Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2011). Ympäristöministeriön raportteja 12/2011, s. 19.

¹² Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2011). Ympäristöministeriön raportteja 12/2011

¹³ Asikainen Jarmo, Hanhela Tuomas, Ainasvuori Olli & Helin Marjo (2011). Kotona kaiken ikää. Yhdistyspohjaisten vanhusasuntojen talous ja toiminta. Auditor-yhtiöt.

valtakunnallista yleishyödyllistä kiinteistöyhtiötä. Yhteisöt voisivat myös yhdistyä, tehdä tiiviimpää yhteistyötä tai muuttua yhteiskunnallisiksi yrityksiksi.

AAKE-työryhmän havaintojen perusteella aravavuokra-asuntojen tarjonta on ylittänyt kysynnän väestöltään vähenemissä kunnissa. Käyttöasteiden laskun myötä yhteisöt olivat ajautuneet maksuvaikeuksiin. Vanhustentaloyhteisöjen maksuviiveet olivat kasvaneet muita valtion tukemia yhteisöjä enemmän. Yhteisöjen maksuviiveiden määrä on kasvanut 2010-luvulla merkittävästi kaikissa muissa kuin erittäin suuren riskin kunnissa. Maksuviiveet ovat lisääntyneet etenkin kuntaliitosalueilla ja eräillä rakennemuutosalueilla.

AAKE-työryhmän havaintojen perusteella vuokrataloyhteisöt olivat hakeneet tervehdyttämistoimia oletettua vähemmän, minkä arvioitiin johtuvan siitä, että yhteisöt eivät ole riittävän kriisitietoisia eivätkä osaa käynnistää riittävän ajoissa ja ennakoivasti tervehdyttämistoimenpiteitä. Erityisen haasteellisessa tilanteessa ovat olleet yhdistys- ja säätiömuotoiset yhteisöt, joilla ei ole muodollista omistajaa kunnan kanssa käynnistetyistä toiminnoista huolimatta. Työryhmän tekemien ennusteiden mukaan maksuviiveiden määrä sekä tarve tehdä lainahtomuutoksia ja pidentää laina-aikojaa tulee kasvamaan edelleen.

AAKE-työryhmän mukaan hyviä keinoja tilanteen parantamiseksi väestöltään vähenevissä kunnissa on ollut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen, purkaminen ja muut kehittämistoimet, joiden avulla asuntojen tarjontaa on sopeutettu vastaamaan kysyntää. Työryhmä koki, että vanhustentaloyhteisöjen taloudellisia toimintaedellytyksiä tai toiminnan hallittua alasajoa olisi tarpeen tukea yhteistyössä kuntien kanssa, jotta tarpeettomaksi käynnystä asuntokantaa ja valtion riskiä saataisiin vähennettyä. Myös kunnilla on tärkeä rooli vanhustentaloyhteisöjen kehittämisessä.

AKKU-työryhmän (2011) ehdotusten pohjalta tehtiin lainsäädäntömuutoksia, joiden avulla pyrittiin lisäämään taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravalainoitettujen vuokrataloyhteisöjen ratkaisujen yksilöllisyyttä ja ongelmien ennalta ehkäisemistä. Lakimuutoksilla täydennettiin ja joustavoitettiin mahdollisuuksia muuttaa lainahtoja ja myöntää purkuakordeja, nostettiin purku- ja rajoitusakordien enimmäismääriä ja selkiytettiin akordien hakemiseen ja myöntämiseen liittyviä menettelyjä. Lainahtomuutoksen myöntöedellytyksiä muutettiin esimerkiksi siten, että lainahtoja voitiin muuttaa, mikäli yhteisön nähtiin ajautuneen sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voisi syntyä luottotappioriski. Valtiokonttori pystyi uuden säädöksen mukaan myös muuttamaan lainan kiinteäehtoiseksi siten, että vuosimaksu muutetaan erilliseksi lyhennykseksi ja erilliseksi koroksi. Lisäksi ARA on voinut vuodesta 2013 lähtien hyväksyä myös alle 20 vuotta sitten valmistuneen tai laajan perusparannuksen kohteena olevan rakennuksen perusparannuslainan korkotukilainaksi.

AAKE-selvityksessä (2017) yhteisöjen toimintaympäristön havaittiin muuttuneen yhä haastavammaksi ja nähtiin tarvetta muuttaa talouden tervehdyttämistoimenpiteiden myöntämisen edellytyksiä yhä joustavimmiksi ja ennakoivimmiksi. Työryhmän suositusten myötä vuoden 2019 alussa tuli voimaan lakimuutoksia, joilla esimerkiksi akordien ja purkuavustuksen enimmäismääriä korotettiin, joustavoitettiin edelleen akordien ja lainahtomuutoksen myöntöedellytyksiä ja alennettiin korkeakorkoisten aravalainojen korkoja.

1.1.3 Vanhustentaloyhteisöille myönnetty tuet ja laina lainakanta

Vanhustentaloyhteisöille on myönnetty valtion varoista erilaisia avustuksia sekä aravalainaa, jota myönnettiin vuoteen 2005 asti. Lisäksi yhteisöille on myönnetty korkotukilainoja ja valtion täytetakauksia. Korkotukilaina on pankin tai muun rahalaitoksen myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan, jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Valtion täytetakauksia on esimerkiksi vuokratalon rakentamista varten myönnettyissä korkotukilainoissa ja täytetakauksia on voitu myöntää myös rahalaitoslainalle, jolla on konvertoitu korkeakorkoinen aravalaina rahalaitoslainaksi.

Tässä luvussa kerrotaan muun muassa myönnettyjen tukien ja lainojen määrästä. Lainojen määriä koskeissa tiedoissa korkotukilainat sisältyvät takauslainoihin ja takauslainoilla tarkoitetaan nimenomaan lainoja, joihin liittyy valtion täytetakausta.

AAKE-työryhmän selvityksen mukaan vuonna 2017 vanhustentaloyhdistyksillä ja -säätiöillä oli valtion aravalainoja ja takauslainoja yhteensä 497 miljoonaa euroa. Yli puolet lainoista ja takauksista kohdentui kasvukeskusten ulkopuolisille alueille.¹⁴

Arakire-tietokannan mukaan kesään 2019 mennessä vanhustentaloyhteisöille oli myönnetty erityisryhmien investointiavustusta noin 97,7 M€ ja uudistuotannon käynnistysavustusta noin 660 000 € (taulukko 1).

	Erityisryhmien investointiavustukset vuodesta 2005 lähtien	Uudistuotannon käynnistysavustus vuodesta 2008 lähtien
Yhteensä €	97 744 430	660 000

Taulukko 1. ARAn myöntämät investointiavustukset ja käynnistysavustukset vanhustentaloyhteisöille 2005-2019 (Lähde: Arakire-tietokanta kesäkuu 2019)

Vuosien 2000-2019 välisenä aikana noin 180 vanhustentaloyhteisöä oli saanut STEA-avustusta, noin 80 ARA-avustusta ja noin 50 yhteisöä sekä STEAn että ARAn avustusta (taulukko 2).

	STEA-avustus lkm	Ara-avustus lkm	STEA- ja Ara-avustus lkm
Yhdistykset (lkm)	140	14	12
Säätiöt (lkm)	37	66	37

Taulukko 2. Vanhustentaloyhteisöjen saamat avustukset vuosina 2000-2019 (Lähde: ARAn, STEA:n ja Valtiokonttorin tietokannat kesäkuu 2019)

Valtiokonttorin laatimassa riskiluokituksessa kunnat on jaettu riskiluokkiin mm. kunnan väestöennusteen, työttömyysasteen, tyhjien asuntojen, verotulojen ja kunnassa olevien asuntoyhteisöjen maksuviiveiden perusteella. Suurin painoarvo riskiluokituksessa on väestöennusteella ja vuokra-asuntojen käyttöasteella.

Toukokuun 2019 lopussa oli Valtiokonttorin laatiman kuntariskiluokituksen perusteella noin kolmasosa säätiöpohjaisista ja noin neljäsosa yhdistyspohjaisista vanhustentaloyhteisöistä erittäin pienen tai pienen riskin kohteita. Suuren tai erittäin suuren kuntariskin vanhustentaloyhteisöjä oli 43 prosenttia yhdistyspohjaisista yhteisöistä ja 25 prosenttia säätiöpohjaisista yhteisöistä. (Taulukko 3)

¹⁴ Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2017). Ympäristöministeriön raportteja 23/2017

	Erittäin pieni riski	Pieni riski	Kohtalainen riski	Suuri riski	Erittäin suuri riski	Yhteensä
Yhdistykset % (lkm)	6 (13)	17 (38)	35 (80)	35 (79)	8 (18)	100 (228)
Säätiöt % (lkm)	8 (6)	22 (17)	45 (35)	15 (12)	10 (8)	100 (78)

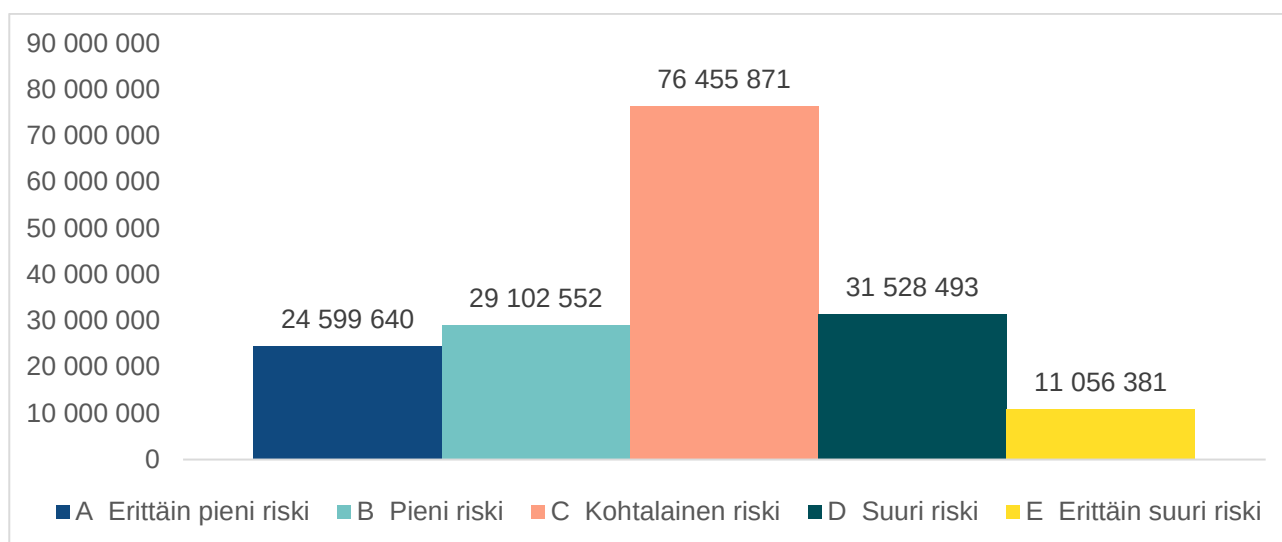
Taulukko 3. Vanhustentaloyhteisöt riskiluokittain (Lähde: Valtiokonttorin tietokanta 31.5.2019)

Valtiokonttorin tietojen perusteella vanhustentaloyhteisöillä oli toukokuun lopussa 2019 aravalainaa noin 173 M€ ja takauslainaa noin 313 M€ (taulukko 4).

	Aravalainat yht.€ (kpl)	Takauslainat yht. € (kpl)
Yhdistykset	128 009 535 (346)	137 148 719 (121)
Säätiöt	44 733 402 (123)	176 152 247 (65)
Yhteensä	172 742 937	313 300 966

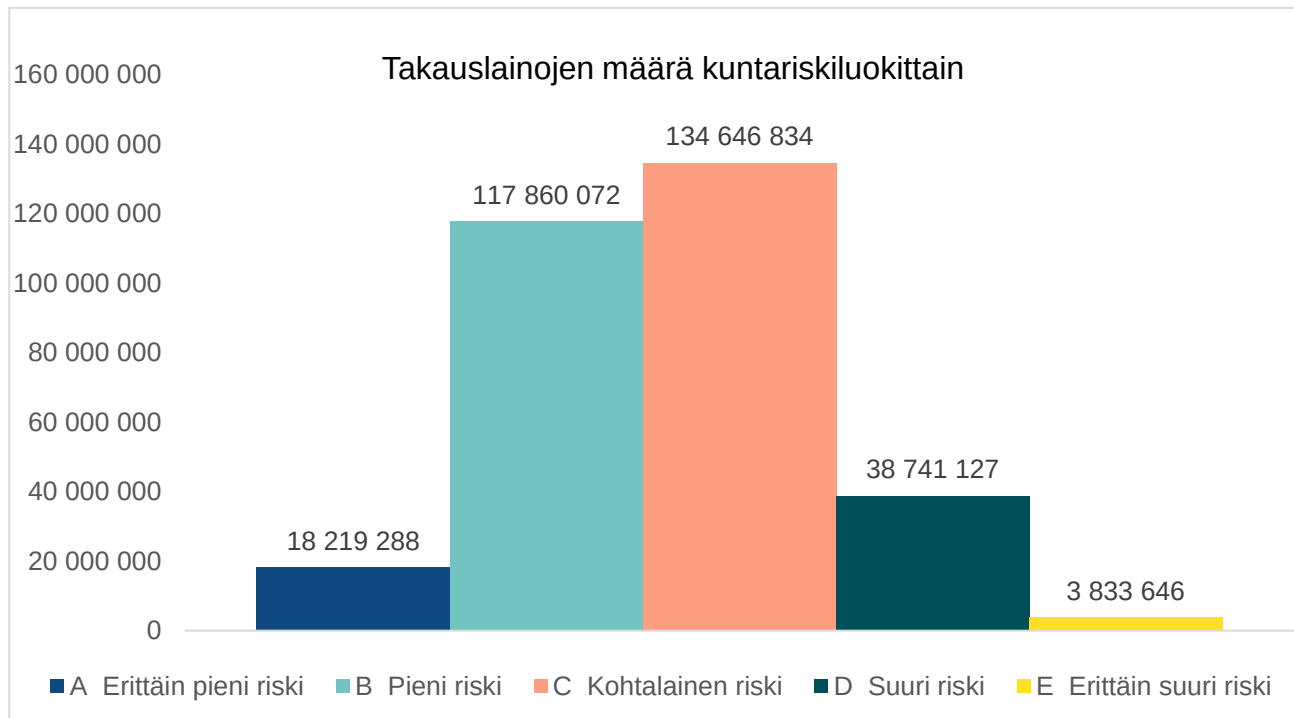
Taulukko 4. Vanhustentaloyhteisöjen aravalainat ja takausvastuut vuonna 2019 (Lähde: Valtiokonttorin tietokanta 31.5.2019)

Toukokuussa 2019 vanhustentaloyhteisöillä on ollut aravalainaa yhteensä noin 173 M€. Eniten aravalainoja on kohtalaisen kuntariskin luokkaan kuuluvilla yhteisöillä. Aravalainoja on yhteensä enemmän erittäin pienen ja pienen kuntariskiluokan yhteisöillä kuin suuren ja erittäin suuren kuntariskin yhteisöillä. (Kuvio 1)



Kuvio 1. Vanhustentaloyhteisöjen aravalainojen määrä kuntariskiluokittain vuonna 2019, € (Lähde: Valtiokonttorin tietokanta 31.5.2019)

Vanhustentaloyhteisöillä oli vuoden 2019 toukokuussa takauslainoja noin 313 300 000 €. Suurin osa takauslainoista oli kohtalaisen kuntariskin ryhmään kuuluvilla vanhustentaloyhteisöillä. Miltei yhtä paljon takauslainoja oli pienen kuntariskin luokkaan kuuluvilla yhteisöillä. (Kuvio 2)



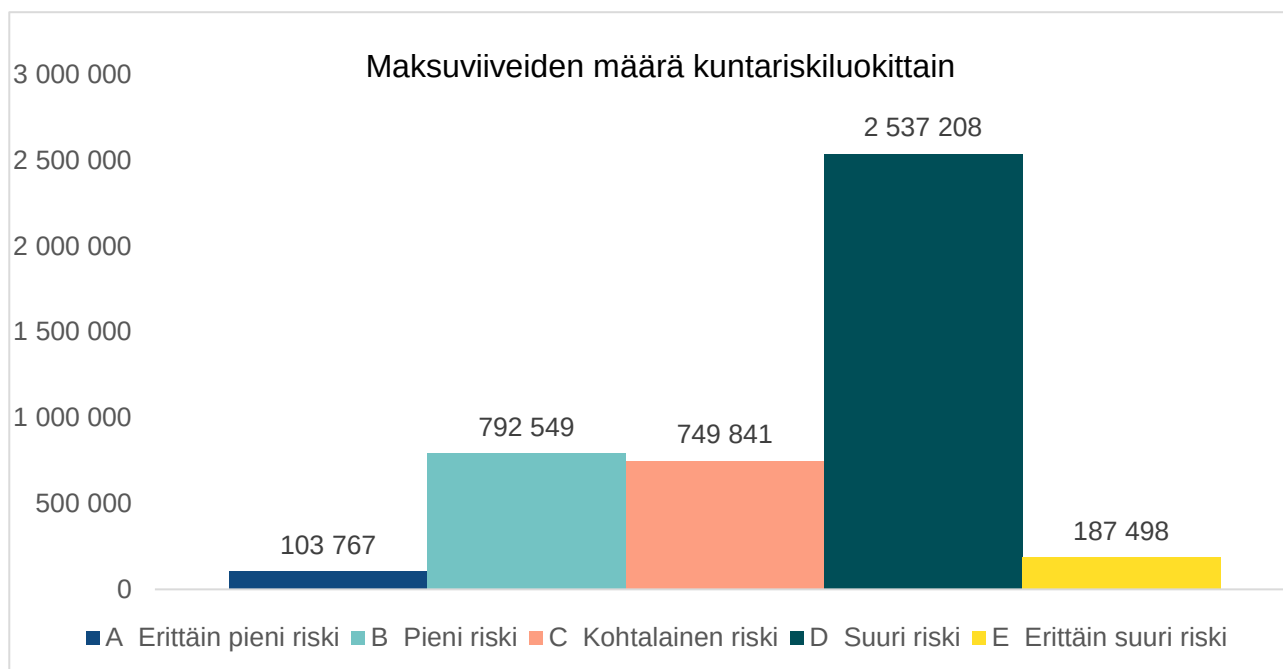
Kuvio 2. Vanhustentaloyhteisöjen takauslainojen määrä kuntariskiluokittain vuonna 2019, € (Lähde: Valtiokonttorin tietokanta 31.5.2019)

Vanhustentaloyhteisöillä oli toukokuun 2019 lopussa aravalainojen maksuviiveitä noin 4,4 M€ arvosta. Suurin osa maksuviiveistä oli yhdistyksillä (taulukko 5).

Maksuviiveet Arava €	
Yhdistykset	4 307 928
Säätiöt	62 935
Yhteensä	4 370 863

Taulukko 5. Vanhustentaloyhteisöjen aravalainojen maksuviiveet toukokuussa 2019 (Lähde: Valtiokonttorin tietokanta 31.5.2019)

Tarkasteluhetkellä toukokuussa 2019 maksuviiveitä oli eniten vanhustentaloyhteisöillä, jotka kuuluvat suuren kuntariskin luokkaan (kuvio 3).



Kuvio 3. Vanhustentaloyhteisöjen aravalainojen maksuviiveet kuntariskiluokittain, € (Lähde: Valtiokonttorin tietokanta 31.5.2019)

1.2 Selvityksen tavoite

Selvityksen tarkoituksena on ollut kartoittaa yhdistys- ja säätiöpohjaisten vanhustentaloyhteisöjen tilanne Suomessa, keskittyen erityisesti väestöltään väheneviin kuntiin. Lisäksi selvityksessä on kartoitettu toimenpiteitä, joilla voidaan puuttua vanhustentaloyhteisöjen taloudellisiin ja toiminnallisiin vaikeuksiin. Selvityksen kysymykset voidaan jaotella seuraavasti:

Vanhustentaloyhteisöjen nykytilaa koskevat kysymykset:

1. Mikä on vanhustentaloyhteisöjen nykytila erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla?
 - a) Mitkä ovat vanhustentaloyhdistysten ja -säätiöiden kohteiden sijainti, toimintaympäristö, asuntojen kysyntä sekä henkilöstö- ja taloudelliset resurssit?
 - b) Mitkä ovat vanhustentaloyhdistysten ja -säätiöiden taloudelliset ja toiminnalliset riskit ja niiden suuruusluokat? Miten niiden realisoitumisen arvioidaan vaikuttavan vanhustentaloyhteisöjen, kuntien ja valtion riskin näkökulmasta? Mitkä ovat suurimmat ongelmat tällä hetkellä ja lähiaikojen haasteet vanhustentaloyhdistysten ja -säätiöiden kannattavalle toiminnalle?
 - c) Mitkä ovat vanhustentaloyhdistysten ja -säätiöiden suunnitelmat ja toimintamahdollisuudet tulevaisuudessa? Kuinka moni yhdistyksistä aikoo lopettaa toimintansa ja millä aikataululla?
 - d) Miten yhteisöjen toiminnan haasteet vaikuttavat vanhustentaloyhteisöjen asukkaisiin?

Vanhustentaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia ennaltaehkäisevät kysymykset:

2. Miten vanhustentaloyhteisöt itse ja eri viranomaiset voivat ennaltaehkäistä tai parantaa vanhustentaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia?

- a) Mitä vanhustentaloyhteisöt voivat tehdä? Mitä erilaisia toimenpiteitä vanhustentaloyhteisöjen tulisi toteuttaa toimintansa turvaamiseksi tai lopettamiseksi? Miten kannattavaa on esimerkiksi panostaa korjausrakentamiseen ja energiansäästötoimenpiteisiin ja missä laajuudessa? Millaisesta asuntokannasta olisi syytä luopua?
- b) Ovatko Valtiokonttorin nykyisen lainsäädännön mahdollistamat taloudelliset tukitoimenpiteet riittäviä tukitoimenpiteitä vanhustentaloyhteisöille? Miten nykyisiä tukitoimenpiteitä on käytetty vanhustentaloyhteisöissä ja onko niillä pystytty parantamaan vanhustentaloyhteisöjen tilannetta?
- c) Millainen rooli kunnilla ja muilla viranomaisilla (esim. ARA ja STEA) on vanhustentaloyhteisöjen toimintaedellytysten tukemisessa ja parantamisessa sekä ongelmien ehkäisyssä?

Vanhustentaloyhteisöjen toimintaedellytysten kehittämistä koskevat kysymykset:

3. Millä toimenpiteillä vanhustentaloyhteisöt, kunnat, valtio ja muut viranomaiset voisivat edistää vanhustentaloyhteisöjen taloudellista tilannetta, parantaa niiden toimintaedellytyksiä tai toiminnan hallittua alasajoa?

2 Selvityksen menetelmät ja aineistot

Selvityksessä tuotettiin laadullista ja määrällistä tietoa aineistojen ja menetelmien yhdistämisen avulla. Aineistoina käytettiin 1) eri viranomaisilla olevaa tietoa vanhustentaloyhteisöjen taloudellisesta tilanteesta, 2) vanhustentaloyhteisöille suunnattua kyselyä (N=130), 3) kuntien edustajille ja selvityksen ohjausryhmälle tehtäviä haastatteluita, 4) tapaustutkimuksia sekä 5) tulevaisuustyöpajaa. Selvityksen aineistot olivat seuraavat:

1) Dokumenttianalyysi

Selvityksessä käytettiin kirjallista aineistoa valtakunnallisen tilannekartoituksen laatimista sekä tapaustutkimuskohteisiin perehtymistä varten. Kirjallinen aineisto koostui mm. vanhustentaloyhteisöjä koskevista tilastoista, joita saatiin Valtiokonttorilta ja ARAlta sekä ympäristöministeriön ikääntyneiden asumista käsittelevistä raporteista. Tilastollista aineistoa koottiin Terveystietokeskuksen ja hyvinvoinnin laitoksen Sotkatietokannasta, josta on saatavilla tietoa kotihoidon, palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen toteuttamismääristä sekä Tilastokeskukselta, josta löytyy tietoa väestön nykyisestä määrästä.

2) Vanhustentaloyhteisöille suunnattu kysely (N=130)

Selvityksessä tehtiin valtakunnallinen kysely, joka osoitettiin kaikille sellaisille valtion tukea saaneille yhdistys- ja säätiömuotoisille vanhustentaloyhteisöille, joilla on voimassa olevaa valtion rahoitusta. Kysely lähetettiin sähköpostitse ja postitse yhteensä 251 yhteisölle. Kyselyyn saatiin vastaus 130 yhteisöltä, joten kyselyn vastausprosentti oli 53. Enemmistö vastauksista tuli sähköisen kyselyn kautta, postitse palautui 37 vastausta. Kyselyyn saatiin vastauksia myös väestöltään väheneviltä paikkakunnilta, joita tuli selvityksen mukaan tarkastella erityisesti. Kyselyyn vastanneita oli eniten Pohjois-Pohjamaalta, Varsinais-Suomesta ja Keski-Suomesta (taulukko 6).

	%	Lukumäärä
Pohjois-Pohjanmaa	12	15
Varsinais-Suomi	12	15
Keski-Suomi	10	13
Etelä-Pohjanmaa	8	11
Pohjois-Savo	8	11
Pirkanmaa	7	9
Pohjois-Karjala	7	9
Kymenlaakso	6	8
Satakunta	6	8
Lappi	5	6
Etelä-Savo	4	5
Keski-Pohjanmaa	3	4
Usea kunta	3	4
Kainuu	2	3
Pohjanmaa	2	3
Uusimaa	2	3
Etelä-Karjala	1	1
Kanta-Häme	1	1
Päijät-Häme	1	1
Yhteensä	100	130

Taulukko 6. Kyselyyn vastanneiden vanhustentaloyhteisöjen sijaintimaakunta

3) Asiantuntijahaastattelut

Selvityksen ohjausryhmään kuuluivat Valtiokonttorin, ympäristöministeriön, ARAn ja STEAn edustajat (yhteensä yhdeksän henkilöä). Nämä tahot ovat keskeisiä asiantuntijoita vanhustentaloyhteisöjä koskevassa selvityksessä. Heidän näkemyksiään kuultiin ohjausryhmän kokousten yhteydessä. Tämän lisäksi selvitystä varten tehtiin kaksi asiantuntijahaastattelua sellaisten vanhustentaloyhteisöjen edustajille, jotka osallistuvat aktiivisesti ikääntyneiden asumista koskevaan keskusteluun ja kehittämistyöhön.

4) Tapaustutkimukset 11 vanhustentaloyhteisölle

Kyselyn ja kirjallisen Valtiokonttorilta saadun tilastoaineiston perusteella valittiin 11 tapaustutkimuskohdetta. Selvitystä varten toteutettujen tapaustutkimusten kohteiksi valittiin etenkin sellaisia paikkakuntia, joissa väestö vähenee ja ikääntyy. Kuvaukset tapaustutkimuskohteista löytyvät liitteestä 1. Tapaustutkimuskohteita pyydettiin täyttämään ennakkoon taloutta ja asuntokantaa koskevat taulukot. Haastattelut tehtiin paikan päällä vanhustentaloyhteisöjen tiloissa. Tapauskohteista otettiin valokuvia sisä- ja ulkotiloista. Tapaustutkimusta varten haastateltiin yhteisöjen toiminnanjohtajia, yhdistyksen tai säätiön hallituksen edustajia sekä kunnan tai kuntayhtymän edustajia. Tapaustutkimuskohteissa haastateltiin yhteensä 22 henkilöä.

5) Ratkaisuvaihtoehtoja käsittelevä tulevaisuustyöpaja

Selvityksen loppuvaiheessa järjestettiin tapaustutkimuksen kohteeksi valituille vanhustentaloyhteisöjen edustajille ja ohjausryhmän jäsenille työpaja. Työpajassa käsiteltiin johdantona valtakunnallisen tilannekartoituksen havaintoja sekä tapaustutkimuskohteiksi valittujen vanhustentaloyhteisöjen tilannetta ja tulevaisuuden näkymiä. Työpajassa koottiin myös tapauskohteiden ehdotuksia siitä, miten niiden tilannetta voitaisiin parantaa.

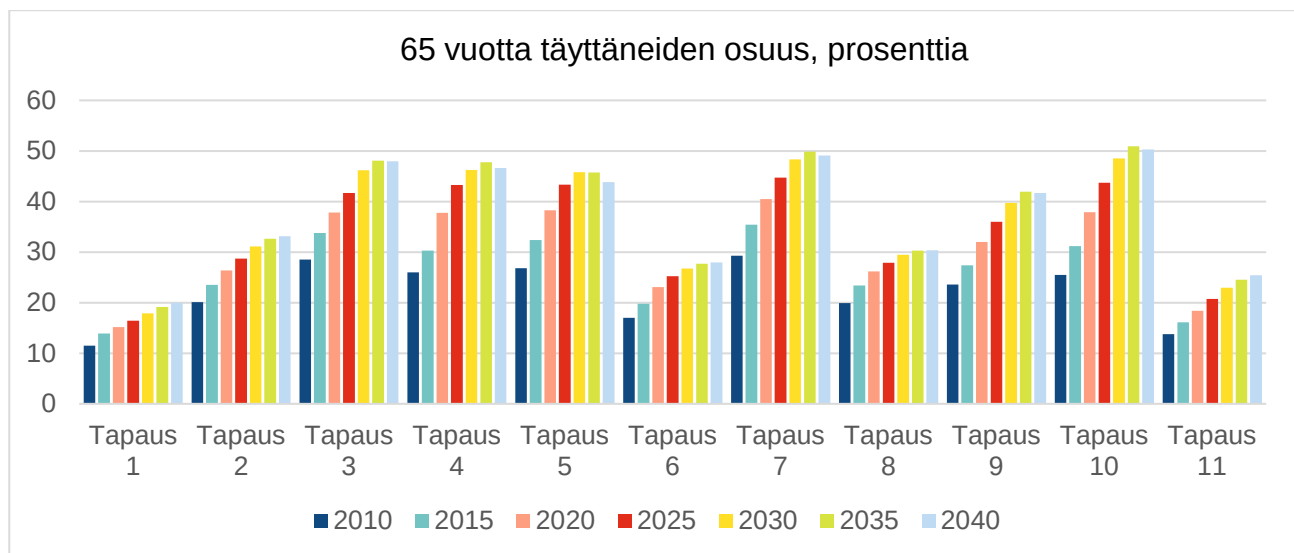
Raportti on laadittu siten, että selvityksen taustaa ja tavoitteita käsittelevässä luvussa esiteltiin aiempien tutkimusten perusteella ikääntyneiden asumisen ja vanhustentaloyhteisöjen tilannetta. Luvussa 2 esiteltiin selvityksen aineistot ja menetelmät, jonka jälkeen luvuissa 3-5 käsitellään rahoittajien dokumenttiaineistojen, kyselyn ja tapaustutkimusten tuloksia. Luku 6 sisältää selvityksen johtopäätökset ja suositukset.

3 Vanhustentaloyhteisöjen nykytilanne

Vanhustentaloyhteisöjen toimintaympäristöä on tässä raportissa arvioitu yhdentoista tapaustutkimuskohteena olleen kunnan kautta, koska niissä yhteisöjen toimintaympäristöä on tarkasteltu tarkemmin ja mukaan on valittu erityisesti yhteisöjen toiminnan kannalta kriittisiä väestöltään väheneviä alueita. Tässä luvussa esitellään ensin tapaustutkimuskohteiden toimintaympäristöön liittyviä tekijöitä tilastojen, kuten kuntien ikääntyneiden osuutta ja asumispalveluita käsittelevien tietojen avulla. Tämän jälkeen nykytilaa koskevassa luvussa esitellään kyselyn ja tapaustutkimusten tuloksia siten, että kappaleen alussa kerrotaan aineiston lähde.

3.1 Tapaustutkimuskohteiden toimintaympäristö ja toiminta

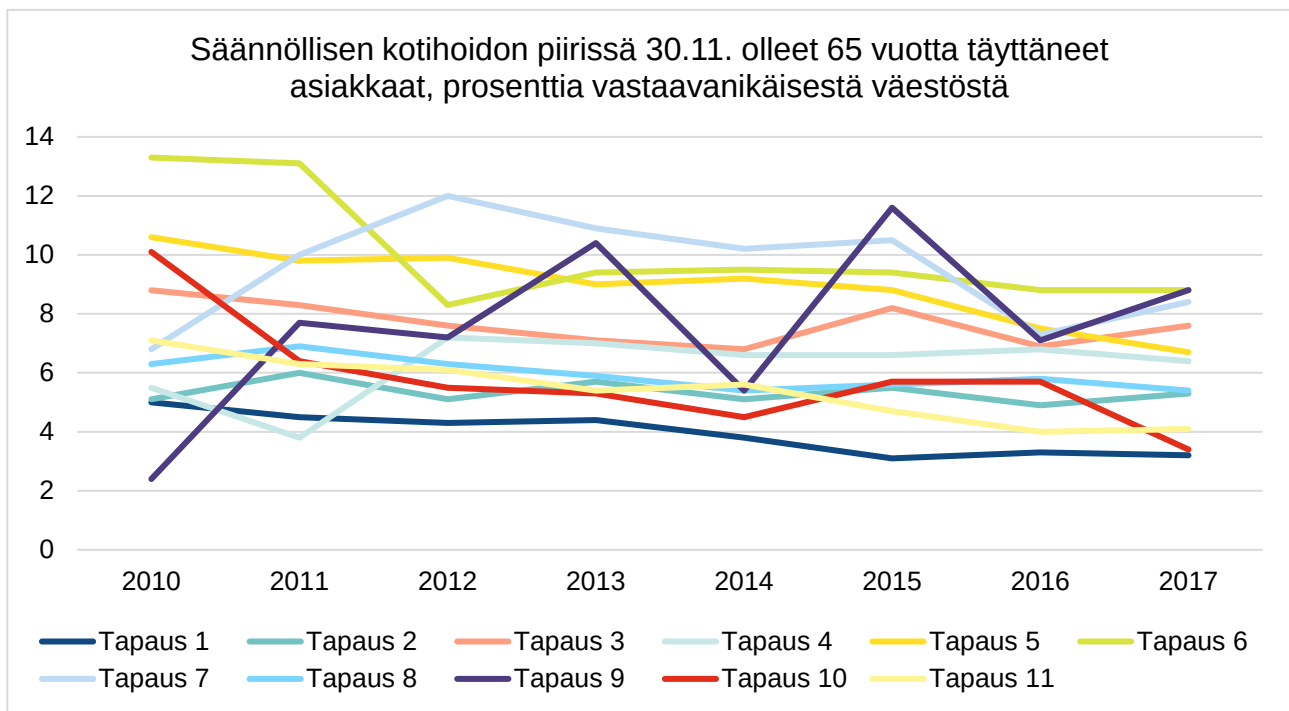
Tarkasteltavien tapaustutkimuskohteiden sijaintikuntien asukkaista yli kolmasosa oli 65 vuotta täyttäneitä ja heidän osuutensa ennakoita Tilastokeskuksen väestöennusteiden mukaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 50 prosenttiin. Muutamassa tapaustutkimuskunnassa ikääntyneen väestön osuuden ennakoita vähenevän vuoden 2035 jälkeen. Tapaustutkimusten kohteena oli mukana myös kuntia, joissa iäkkäiden osuuden ennakoita kasvavan maltillisesti ja olevan vuoteen 2040 mennessä noin 20-25 prosenttia. (Kuvio 4)



Kuvio 4. Tapaustutkimuskohteiden yli 65-vuotiaiden väestön määrä vuosina 2010-2040 (Lähde: Tilastokeskus Väestöennuste¹⁵)

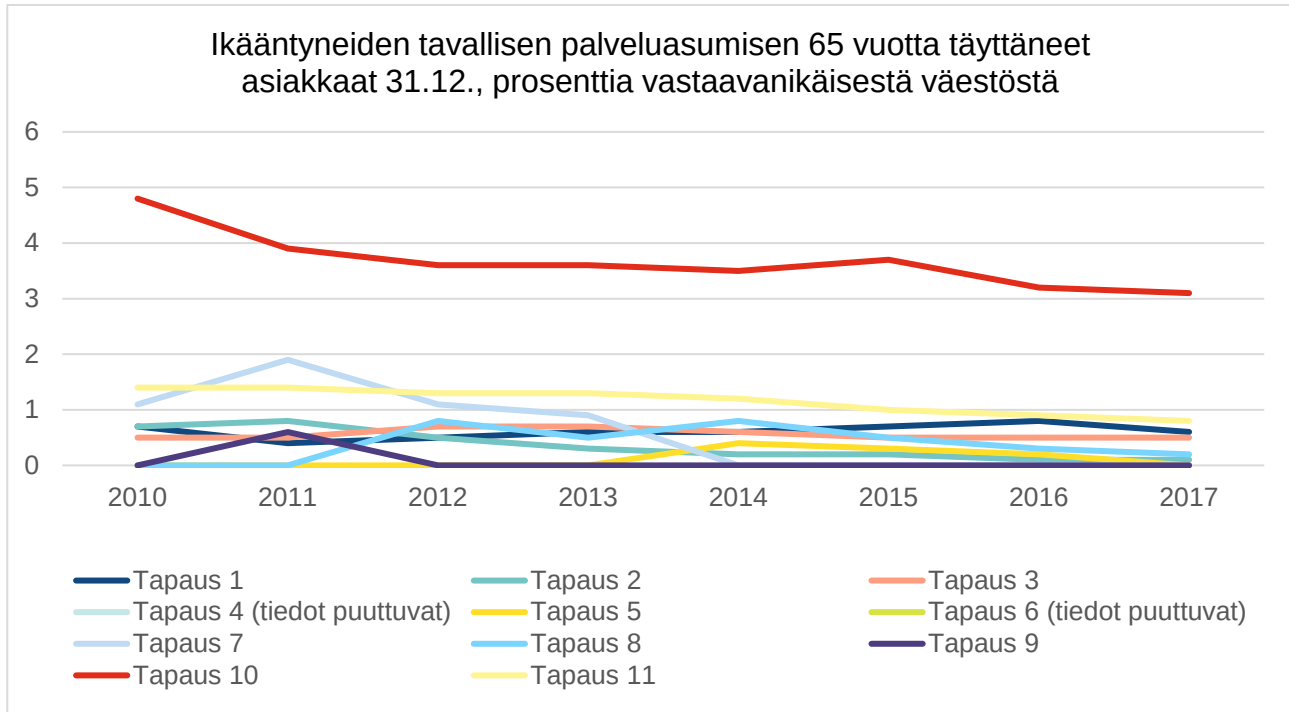
Säännöllisen kotihoidon piirissä olevien asiakkaiden määrä oli tapaustutkimuskunnissa vuonna 2017 3,2 prosentin ja 8,8 prosentin välillä. Parin tapaustutkimuskohteen sijaintialueella oli panostettu perhehoitoon, jota pystyttiin tarjoamaan myös keskustaaajaman ulkopuolella asuville ikäihmisille. (Kuvio 5)

¹⁵ <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/>



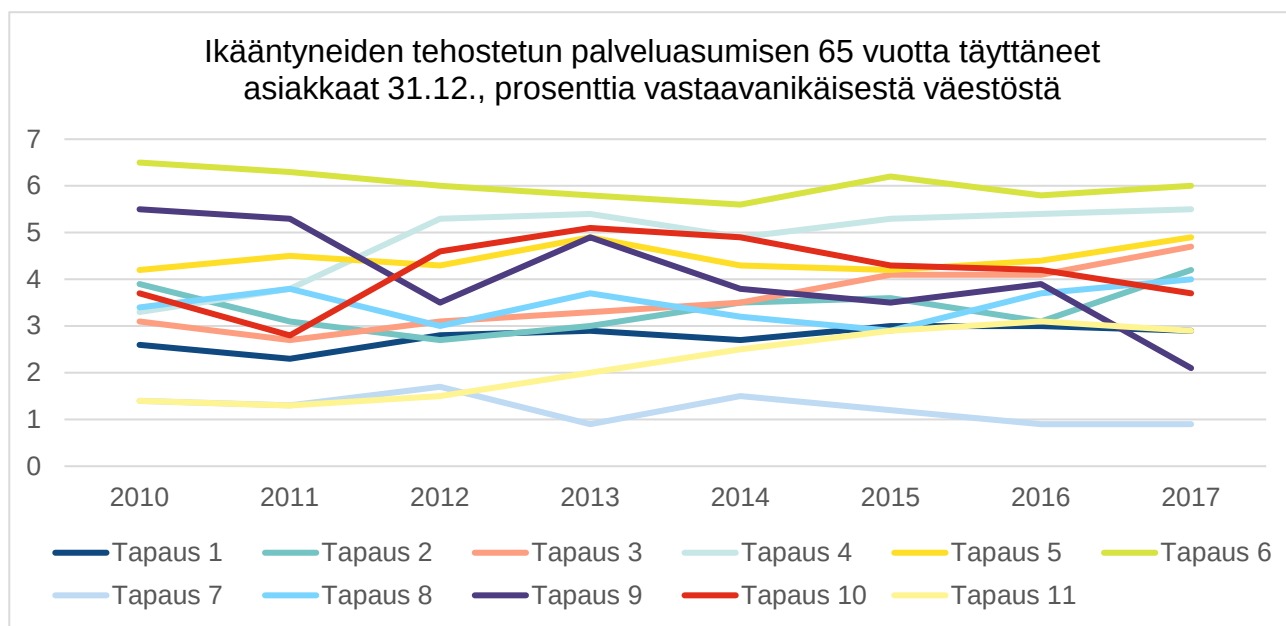
Kuvio 5. Säännöllisen kotihoidon piirissä olevat yli 65-vuotiaat vuosina 2010-2017 (Lähde: Sotkanet)

Tavallisessa palveluasumisessa asuvien yli 65-vuotiaiden määrä vaihteli tapaustutkimuskunnissa vuonna 2017 0,1-3,1 prosentin välillä (kuvio 6).



Kuvio 6. Tavallisessa palveluasumisessa olevat yli 65-vuotiaat vuosina 2010-2017 (Lähde: Sotkanet, tavallinen palveluasuminen)

Tehostetussa palveluasumisessa asuvien yli 65-vuotiaiden määrä oli vuonna 2017 tapaustutkimuskunnissa 0,9-6 prosenttia (kuvio 7).



Kuvio 7. Tehostetussa palveluasumisessa olevat yli 65-vuotiaat vuosina 2010-2017 (Lähde: Sotkanet, tehostettu palveluasuminen)

Tapaustutkimuskohteina olleet vanhustentaloyhteisöt olivat aloittaneet toimintansa pääosin 1960-1970-luvun vaihteessa. Vanhustentaloyhteisöjen taustalla on ollut kuntia ja seurakuntia sekä joissain tapauksissa nimismies, muita viranomaisia tai paikallisia johtavassa asemassa olleita henkilöitä. Yhdessä tapauksessa oli tehty yhteisön nimen ja kohderyhmän muutos, jotta toiminta voitaisiin kohdentaa ikäihmisiä laajemmin erityisryhmiin. Yhdessä tapauksessa yhdistys muutettiin myöhemmin säätiöksi. Muutoksen tavoitteena oli saada aikaan ketterämpi hallintorakenne ja parantaa mahdollisuuksia saada kuntasektorin, kuntien eläkevakuutusyhtiö Kevan ja valtion omistaman Kuntarahoituksen lainoitusta.

Yhdistyksissä työskentelee tyypillisesti niiden alkuaajoista asti mukana olleita ikääntyneitä henkilöitä. Tapaustutkimusten yhteydessä tehtyjen haastatteluiden perusteella yleiset vaikeudet saada uusia henkilöitä yhdistystoimintaan näkyvät myös vanhustentaloyhteisöissä. Aiemmin vanhustentaloyhteisöt olivat hankkineet hallituksen jäseniä kunnista ja eri osaamisalueilta, ja hallituksen jäsenet olivat olleet pidempiaikaisemmin ja tiiviimmin mukana yhteisön toiminnassa. Joissakin kohteissa hallitusjäseniä hankittiin tietoisesti siten, että hallitukseen saatiin yhteisön toiminnan kannalta keskeisiä asiantuntijoita kuten kiinteistönhoidon, talouden ja hoivapalveluiden ammattilaisia.

Yhteisöjen organisaatorakenne on hyvin kevyt. Yhteisöissä tehdään isännöintiä ja kiinteistönhoitoa tuntityönä, pienellä 300-1000 euron kuukausikululla tai myös talkootyönä siten, ettei kaikkea tehtyä työtä laskuteta. Joissakin yhteisöissä hallituksen jäsenet osallistuvat kiinteistöjen ylläpitoon, siivoukseen ja pieniin korjauksiin. Joissakin kohteissa myös asukkaiden perheenjäsenet auttavat yhteisön tehtävien hoidossa. Yhdessä organisaatiossa isännöitsijän sijaistaminen järjestettiin siten, että samoissa tiloissa sijaitseva isännöintiyhtiö hoiti yhteisön asioita lomien ja muiden pidempien poissaolojen aikana. Tällä tavoin pystyttiin varmistamaan yhteisön isännöinti poissaolojen aikana ilman uuden henkilöstön rekrytointia.

Asukkaat tulivat tapauskohteiden tavallisiin vuokra-asuntoihin toiminnanjohtajan ja mahdollisesti hänen lisäksi hallituksen puheenjohtajan valitsemina. Palvelu- ja/tai tehostettuun palveluasumiseen asukkaat ohjattiin tavallisimmin kunnan tai kuntayhtymän kautta. Yhteisöissä osa asukkaista oli hyvin pitkäaikaisia. Asukkaiksi oli tullut myös sellaisia henkilöitä, joiden vanhemmat olivat asuneet vanhustentaloyhteisöissä. Vanhustentaloyhteisöjen asukasrakenteen koetaan kuitenkin muuttuneen siten, että asukkaat ovat aiempaa

iäkkäämpiä, toimintakyvyltään heikompia ja vähemmän aikaa asunnoissa asuvia. Vanhustentaloyhteisöissä asutaan yleensä ennen siirtymistä tehostetun palveluasumisen piiriin tai ennen menehtymistä.

3.2 Asuntojen määrä, koko ja vuokrataso

3.2.1 Asuntojen määrä, koko ja sijainti

Vanhustentaloyhteisöjen määrää, kokoa ja sijaintia selvitettiin vanhustentaloyhteisöille lähetetyn kyselyn avulla. Kyselyyn vastanneista yhteisöistä noin kahdella kolmasosalla oli tarjolla vain vuokra-asuntoja ja muilla yhteisöillä sekä vuokra-asuntoja että asumista tukevia palveluita. Tehostettua palveluasumista tai palveluasumista tarjosi noin viidesosa yhteisöistä. Muu asumisen tukipalvelu oli esimerkiksi kerhotilan vuokraaminen. (Taulukko 7)

Palveluhenkilökuntaa oli keskimäärin 34 henkilöä määrän vaihdellessa 1-158 välillä.

Vanhustentaloyhteisöistä vajaalla kolmasosalla (28 prosenttia) oli edelleen-/jälleenvuokrattuina asuntoja.

	%	Lukumäärä
Vain vuokra-asuntoja	64	80
Sekä asuntoja että asumista tukevia palveluita	18	23
Palveluasumista/tehostettua palveluasumista	18	22
Yhteensä	100	125

Taulukko 7. Vanhustentaloyhteisöt ja niiden tuottamat palvelut

Vanhustentaloyhteisöillä oli keskimäärin 110 asuntoa määrän vaihdellessa alle kymmenen ja noin 1 500 välillä. Asuinneliöitä oli keskimäärin 4 400 m² pinta-alan vaihdellessa noin 200 m² ja noin 63 000 m² välillä. Vanhustentaloyhteisöillä, jotka tarjoavat ainoastaan vuokra-asumista, oli keskimääräistä vähemmän asuntoja kuin palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla yhteisöillä. Vain vuokra-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä oli keskimäärin 97 asuntoa, asuntoja ja asumisen tukipalveluita tarjoavilla 175 ja palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla yhteisöillä keskimäärin 111 asuntoa.

Vanhustentaloyhteisöjen keskivuokra oli 11,5 € neliöltä kuukaudessa. Keskimääräinen vuokra oli pienempi vain asumista (11 €/asm²/kk) kuin sekä asumista että palveluita tuottavilla tahoilla (13/asm²/kk) ja vanhustentaloyhteisöillä, jotka tarjoavat palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista (14/asm²/kk). (Taulukko 8)

	Keskiarvo	Minimi	Maksimi
Asuntojen määrä lkm	110	6	1 539
Asuinneliöt m ²	4 404	199	62 896
Asuntojen vuokra €/asm ² /kk*	11,5	7	28

Taulukko 8. Vanhustentaloyhteisöjen asunnot, asuinneliöt ja vuokra (* luvuista on poistettu 2 euron kuukausivuokra sekä viisi vastausta, jossa oli ilmoitettu asuntojen keskimääräinen vuokra kuukaudessa neliökohtaisen vuokran sijasta)

Tapaustutkimuskohteet sijaitsivat pääosin kuntien päätaajamissa. Muutamalla vanhustentaloyhteisöllä oli jäänyt kuntien yhdistymisen jälkeen entisiin kuntakeskuksiin syrjässä olevia kohteita. Nämä olivat usein huonokuntoisia ja vähällä käytöllä, joten niitä oli suunniteltu myytäväksi tai purettaviksi, osassa näin oli jo tehtykin. Tapaustutkimuksen kohteet olivat usein hyväkuntoisia. Osa rakennuksista tai asunnoista oli tyydyttävässä kunnossa, joukossa oli myös purkukuntoisia kohteita. Asunnot olivat tyypillisesti yksioitaita, ja niihin saatiin myös helpoimmin asukkaita. Yhdessä yhteisössä suurin kysyntä oli poikkeuksellisesti kaksioitaita. Yhdessä kohteessa kaksiot olivat 41 m² kokoisia, mutta kysyntää oli sitä suuremmille kaksioitaita. Asuntoja oli joissain kohteissa remontoitu suuremmiksi yhdistämällä yksioitaita ja kaksioitaita tilat tai antamalla yhdelle asukkaalle aiemmin kahden henkilön käytössä ollut huone. Asuntojen koko vaihteli noin 26,5-60 m² välillä.

Tapauskohteissa olivat etenkin palveluasunnot ja/tai tehostetut palveluasunnot tiloiltaan ja toimivuudeltaan keskimääräistä parempia, sillä ne oli rakennettu usein 1990-luvulla ja 2000-luvun alkupuolella. Useimmat vuokratilat oli rakennettu 1970-1980-luvulla. Toisaalta yksittäisiä palveluasuntoja oli rakennettu entisiin laitosrakennuksiin, jolloin tilat olivat epäkäytännölliset pienen kokonsa ja yleisissä tiloissa sijaitsevien wc-tilojen vuoksi. Yhteisöissä, joilla oli tarjolla vain tavallista vuokra-asumista, asunnot olivat pääosin ratkaisultaan toimivia, sillä vanhustentaloyhteisöt olivat rakentaneet rivitaloja tai hissillisiä kerrostaloja. Uusissa kohteissa ja vanhemmissa peruskorjatuissa asunnoissa oli invamitoitettuja tilat, liuku- ja automaattiovia ja muita asumista helpottavia ratkaisuja, kuten tavallista alempana sijaitsevia keittiökalusteita.

Tapauskohteissa vanhustentaloyhteisöjen tilavaatimukset ovat muuttuneet. Nykyisin palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista ostavat kunnat ja kuntayhtymät suosivat pienempiä asuntoja edullisemman vuokran vuoksi ja yhteisöillä on esimerkiksi tupakeittioitaitaita makuuhuoneellisia asuntoja. Yhteisöjen asuntoihin asukkaita ohjaavat kuntien ja kuntayhtymien edustajat arvostivat sitä, että vanhustentaloyhteisöillä on käytössään eri kokoisia asuntoja ja eri tyyppisiä asumisratkaisuja. Tämä helpotti asukkaiden ohjaamista, kun hakijoille voitiin tarjota heidän tarpeisiinsa sopivaa asuntoa. Toisaalta asukkaaksi hakevien ikäihmisten vaatimustaso asumisen suhteen oli noussut. Kun yhdistyksiä perustettiin, rakennuskohteiden asukkaiksi muutettiin maaseudulta kuntakeskukseen hyvien palveluiden ja hyväkuntoisten hyvin varustettujen asuntojen äärelle. Iäkkäillä henkilöillä on nykyisin entistä parempi asumisen taso. Myös kotihoitoon panostaminen on aiheuttanut sen, ettei useimmilla ole tarvetta muuttaa vanhustentaloyhteisön asuntoon. Esimerkiksi yhteisöillä, joilla pyykinpesukone ei mahdu pieneen wc-tilaan, oli vaikeuksia saada ikääntyneitä kiinnostumaan kohteen asunnoista.

Vanhustentaloyhteisöt omistavat yleensä rakennukset ja niissä sijaitsevan suuren yhteistilan, kun taas useimmilla yksityisillä palveluntuottajilla ei ole omia rakennuksia, eikä etenkin yhteistiloja. Vanhustentaloyhteisöt pitivät yhteistiloja tärkeinä yhteisöllisyyden vuoksi. Osassa vanhustentaloyhteisöistä yhteistiloissa järjestettiin harrastus- ja virkistystoimintaa asukkaiden lisäksi myös muille paikallisille ikääntyville henkilöille sekä joissain myös lähistön asukkailla iästä riippumatta. Yhteistilat koettiin hyvinä sen vuoksi, että asukkailla oli niiden myötä mahdollisuus osallistua erilaiseen toimintaan sekä saada vähennettyä turvattomuutta lisäävää yksinäisyyttä. Toisaalta yhteistilat olivat kuitenkin monille yhteisöille ns. hukkatilaa, jota aiempaa iäkkäämmät asukkaat eivät jaksaneet enää käyttää. Yhteistilat saattavat olla taloudellinen rasite, jos yhteisöillä on paljon tuloja tuottamattomia ja ylläpitokuluja aiheuttavia tiloja. Tapauskohteiden edustajien haastattelussa tuli esille, että asukkaat tarvitsisivat jonkinlaista virkistystoimintaa. Palveluasumista

tuottavissa kohteissa toimintaa järjesti usein henkilökunta, mutta tavallisissa vuokra-asunnoissa järjestöt ja seurakunnat järjestivät ikääntyneille mm. ulkoiluttamista. Yhden tapauskohteen naapurissa oli ollut päivätoimintakeskus, joka oli lakkautettu. Aukkailla oli mahdollisuus mennä lähikunnan päivätoimintaan, mutta pitkän matkan vuoksi osallistuminen oli jäänyt vähäiseksi.

Ikääntyvät asukkaat saivat vuokra-asuntoihin kotihoitoa, jota tuotti useimmissa tapauksissa kuntayhtymä. Tapaukset tutkimuskohteissa oli tarjolla asumisen tueksi turvapuhelimia ja -rannekkeita. Vaikka yhteisöjen edustajien mukaan ikääntyneet henkilöt pärjäsivät hyvin vuokra-asunnossa kotihoidon ja turvateknologian avulla, kunnat ja kuntayhtymät saattoivat ohjata asukkaat naapurikuntaan väliaikaiseen palveluasuntoon esimerkiksi sairaalajakson jälkeen.

Tapauskohteissa palveluasumisessa ja/tai tehostetussa palveluasumisessa palvelut tulivat joko vanhustentaloyhteisöltä tai kuntayhtymältä. Joissakin yhteisöissä haasteita tuotti se, että kunta tai kuntayhtymä tarjosi osalle asukkaista tuottamaansa kotihoitoa palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavaan yhteisöön. Yhteisöt kokivat tilanteen ongelmalliseksi vastuunjaon, käytössä olevien erilaisten järjestelmien ja tiedonvälityksen vuoksi. Yhteisöjen asukkailla oli mahdollisuus käyttää yhteisiä pyykkitupia ja saunatiloja sekä siivouspalvelua, jos sellaista oli tarjolla ostopalveluna.

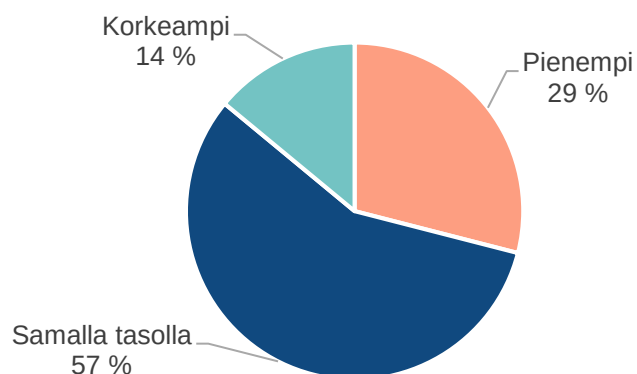
Osassa palveluasumista tarjoavista kohteista asukkaat pystyivät käyttämään yhteisöjen tarjoamia hyvinvointipalveluita, kuten ravintolan, parturi-kampaajan tai jalkahoitajan palveluita. Muutama vanhustentaloyhteisö oli profiloitunut hyvinvointipalveluita tarjoavaksi keskuksiksi, jolla oli esimerkiksi oma minikauppa. Tämän tyyppisille hyvinvointikeskusajatteluun perustuvilla yhteisöillä asukkaiden ostamilla lisäpalveluilla oli paljon merkitystä vanhustentaloyhteisön taloudelle asuntojen vetovoimaisuuden ja tuottojen saamisen kannalta.

Joissakin yhteisöissä henkilökuntaan kuului fysioterapeutti, talonmies ja keittiötyöntekijöitä. Näissä vanhustentaloyhteisöissä oli harkittu tukipalveluissa toimivien ammattilaisten vähentämistä tai hankkimista ostopalveluna, sillä sen arvioitiin tuovan säästöjä. Yhteisöjen hallinto-organisaatio oli jo ennestään kevyt eikä palvelu- ja/tai tehostetusta palveluasumisesta ollut mahdollista vähentää hoitohenkilökuntaa mitoitusvaatimusten vuoksi, joten toiminnan kannattavuuden lisäämiseksi suunniteltiin henkilöstön vähentämistä kiinteistönhoidon ja ruokahuollon kaltaisista tukipalveluista.

3.2.2 Vuokrat

Kyselyyn vastanneista vanhustentaloyhteisöistä noin 60 prosenttia arvioi yhteisönsä asuntojen vuokran olevan samalla tasolla kuin alueen muilla toimijoilla. Noin kolmasosa arvioi sen olevan pienemmän ja noin kymmenesosa korkeamman kuin muilla. (Kuvio 8) Vuokrataso oli muita alueen vuokranantajia harvemmin edullisempi yksiköissä, jotka tarjosivat palveluasumista ja/tai tukiasumista. Vuokrat eivät yleensä olleet muita alueen toimijoita korkeammat yksiköissä, jotka tarjosivat sekä asuntoja että asumista tukevia palveluita.

Millainen yhteisön perimä vuokra on suhteessa alueen muihin toimijoihin?

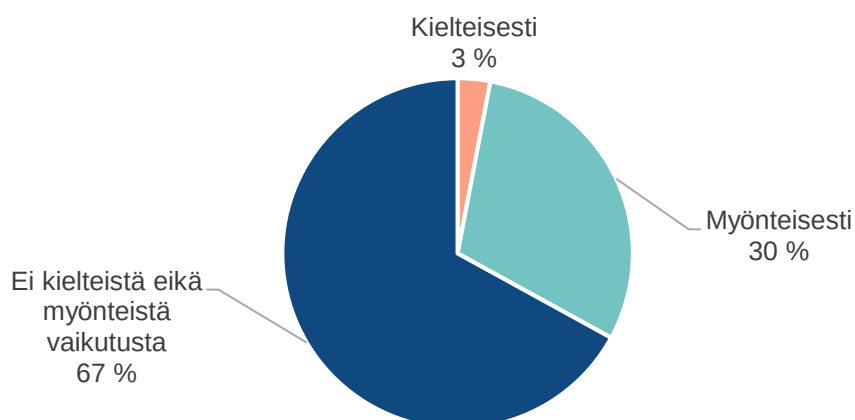


Kuvio 8. Yhteisön perimän vuokran taso suhteessa alueen muihin toimijoihin

Vanhustentaloyhteisöistä 57 prosenttia oli korottanut asuntojen vuokraa viimeisen kahden vuoden aikana. Korotukset olivat keskimäärin 3,3 prosenttia ja mediaani eli keskiluku oli 2,7 prosenttia. Keskiluku ilmoittaa suuruusjärjestykseen lajitellun jakauman keskimmäisen arvon. Alimmillaan korotukset olivat olleet 0,1 prosenttia ja korkeimmillaan 15 prosenttia. Vuokria oli korotettu muita vanhustentaloyhteisöjä harvemmin niissä yhteisöissä, jotka tarjosivat vain vuokra-asumista. Näistä toimijoista alle puolet oli korottanut vuokraa viimeisen vuoden aikana, kun asumisen tukipalveluita tarjoavista yhteisöistä kolme neljäsosaa ja palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavista yhteisöistä yli 80 prosenttia oli korottanut vuokraa.

Noin 70 prosenttia vastaajista arvioi, ettei vuokrien korotuksilla ollut myönteisiä, eikä kielteisiä vaikutuksia yhteisön taloudelliseen tilanteeseen. Noin kolmasosalla vanhustentaloyhteisön vuokrankorotus oli vaikuttanut myönteisesti vanhustentaloyhteisön tilanteeseen ja muutamalla prosentilla vuokrankorotuksen vaikutus oli ollut kielteinen. (Kuvio 9)

Vuokrien korotusten vaikutus vanhustentaloyhteisön taloudelliseen tilanteeseen



Kuvio 9. Vuokrien korotusten vaikutus vanhustentaloyhteisön taloudelliseen tilanteeseen

Noin puolella (56 prosenttia) vanhustentaloyhteisöistä oli vuokra- ja vastikesaamisia (kuvio 10). Vuonna 2018 vuokra- ja vastikesaamisia oli keskimäärin 5 626 € mediaanin ollessa 2 736 €. Vuokra- ja vastikesaamisia oli alimmillaan 244 € ja enimmillään 40 000 €.

Vuokra- ja vastikesaamisia oli yleisimmin yhteisöillä, jotka tarjosivat vain vuokra-asuntoja (62 prosenttia) ja harvemmin yhteisöillä, jotka tarjosivat palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista (41 prosenttia). Vuokra- ja vastikesaamiset olivat vähentyneet eniten niissä yhteisöissä, jotka tarjosivat vain vuokra-asuntoja. Vuokrasaamisten kasvua oli ollut kaikentyyppistä asumista ja palveluja tarjoavilla yhteisöillä.



Kuvio 10. Vuokra- ja vastikesaamisten kehitys viime vuosina

Vuokrasaamisten perimisen tapaa koskevaan avokysymykseen saatiin 116 vastausta. Yhteensä 11 vastauksessa kerrottiin, ettei perinnälle ole ollut tarvetta. Syynä vuokrasaamisten perimiseen oli tavallisimmin se, ettei asukas ollut muistanut asiaa tai lasku oli hävinnyt. Tavallisin tapa periä vuokraa oli tehdä maksumuistutus olemalla yhteydessä asukkaaseen soittamalla tai käymällä hänen luonaan. Vanhustentaloyhteisön yhteydenotot ja maksumuistutukset olivat tehokas keino, sillä vuokratappioita oli tullut vuosittain vain yksittäisissä tapauksissa. Maksumuistutus tehtiin osassa yhteisöistä omaiselle tai edunvalvojalle. Yksittäisesti mainittiin keinoksi edunvalvonnan tekeminen yhteistyössä sosiaalitoimen kanssa. Perintätoimistoa käytettiin toiseksi yleisimpänä keinona vuokravelkojen saamiseksi. Kolmanneksi yleisin tapa vuokrasaamisen perimisessä oli tilitoimiston tai kirjanpitäjän lähettämä muistutus. Ulosottoa käytettiin tätä harvemmin. Hyvinä keinoja vuokrasaamisten perimisessä olivat maksusuunnitelmat, joita oli tehty kuitenkin suhteellisen harvoin. Perintä koettiin tehottomaksi silloin, kun asukas tai hänen kuolinpesänsä oli varaton.

Yhteisöjen ja ARA-vuokra-asumisen vuokria vertailtiin tarkemmin valituissa tapaustutkimuskohteiden sijaintikunnissa. Taulukossa 9 on esitetty tapaustutkimuskohteiden vuokrataso suhteessa paikkakunnan ARA-vuokra-asuntojen yksöiden vuokriin. Yksöiden hintaa on käytetty siksi, että yhteisöjen asunnot ovat pääasiassa yksiöitä. Tapauskohteiden vuokrataso ei ole merkittävästi alhaisempi eikä korkeampi verrattuna alueen muiden aravavuokra-asuntojen vuokriin. Useimmilla yhteisöillä vuokran hintaan sisältyy sähkö ja vesi, sillä asuntokohtaisten mittareiden asentaminen olisi liian kallista. Vuokratason tarkastelussa on huomioitava myös se, että monet yhteisöt tarjoavat palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista, joissa vuokrat ovat tavallisia vuokra-asuntoja hieman korkeammalla tasolla.

	Vanhustentalo-yhteisöt	ARA-vuokra-asunnot
Vuokra keskimäärin €/m²/kk		
Tapaus 1	17,62	16,02
Tapaus 2	13,00	13,25
Tapaus 3	9,63	9,83
Tapaus 4	10,84	
Tapaus 5	9,60	8,68
Tapaus 6	13,5	11,83
Tapaus 7	7,95	8,24
Tapaus 8	7,00	11,85
Tapaus 9	9,42	9,99
Tapaus 10	10,83	10,29
Tapaus 11	15,74	13,16

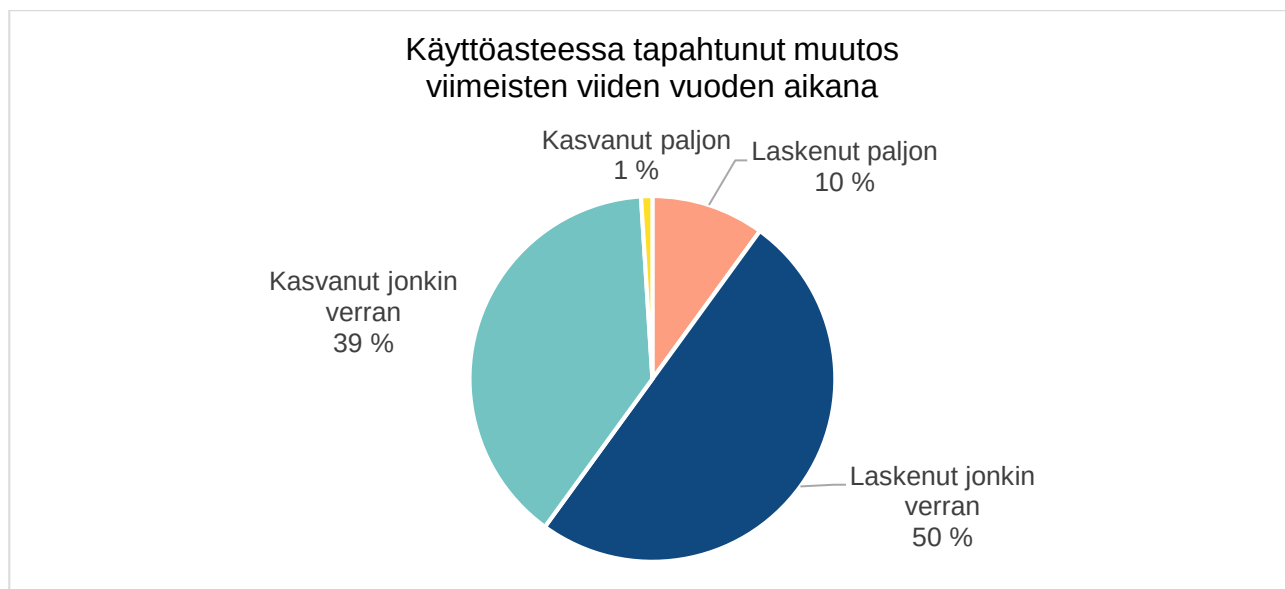
Taulukko 9. Tapauskohteiden ja niiden paikkakuntien ARA-vuokra-asuntojen vuokrat keskimäärin

3.3 Käyttöaste

Kyselyyn vastanneilla vanhustentaloyhteisöillä oli keskimäärin neljä vähintään kaksi kuukautta yhtäjaksoisesti tyhjiään ollutta asuntoa niiden määrän vaihdella 0-21 välillä. Vanhustentaloyhteisöissä päättyi vuonna 2018 keskimäärin 18 vuokrasopimusta määrän vaihdella 0 ja 171 välillä. Hieman muita enemmän vuokrasopimuksia päättyi vanhustentaloyhteisöissä, jotka tarjosivat asuntojen lisäksi asumisen tukipalveluita. Uusia asukkaita tuli vanhustentaloyhteisöihin keskimäärin 19 uusien asukkaiden määrän vaihdella 0 ja 151 välillä.

Vuonna 2018 vanhustentaloyhteisöissä keskimääräinen käyttöaste oli 92 prosenttia. Asuntojen käyttöaste oli keskimääräistä hieman alhaisempi vanhustentaloyhteisöissä, jotka tarjosivat vain vuokra-asumista. Noin 40 prosentissa vanhustentaloyhteisöistä asuntojen käyttöaste oli viimeisen viiden vuoden aikana noussut jonkin verran tai paljon, puolessa yhteisöistä laskenut jonkin verran ja 10 prosentissa laskenut paljon. (Kuvio 11)

Asuntojen käyttöaste oli laskenut keskimääräistä enemmän vanhustentaloyhteisöissä, jotka tarjoavat vuokra-asuntoja ja asumisen tukipalveluita. Näistä yhteisöistä noin 75 prosentissa käyttöaste oli laskenut paljon tai jonkin verran viimeisen viiden vuoden aikana, kun vain vuokra-asuntoja tarjoavissa sekä palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavissa yhteisöissä käyttöaste oli laskenut noin 60 prosentilla.



Kuvio 11. Vanhustentaloyhteisön käyttöasteessa tapahtuneet muutokset.

3.4 Liikevaihto ja taloustilanne

Yhteisöille lähetetyn kyselyn perusteella vanhustentaloyhteisöjen vuokrausliiketoiminta oli vuonna 2018 keskimäärin noin 685 000 € ja mediaanin eli keskiluvun mukaan tarkasteltuna noin 290 000 €. Vuokraustoiminnan liikevaihto oli alimmillaan 10 000 € ja ylimmillään noin 13,5 miljoonaa €. Palveluliiketoimintaa ei ollut kaikilla toimijoilla, ja alimmillaan se oli noin 19 000 €. Suurimmat palvelutoiminnan liikevaihdot olivat noin 13 miljoonan euron luokkaa, mutta keskiarvo oli noin 1,2 miljoonaa € ja mediaanin mukaan tarkasteluna noin 113 000 €. (Taulukko 10)

	Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani
Vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2018 €	10 000	13 479 500	684 679	288 215
Palvelutoiminnan liikevaihto vuonna 2018 €	18 929	13 023 332	1 166 550	112 700

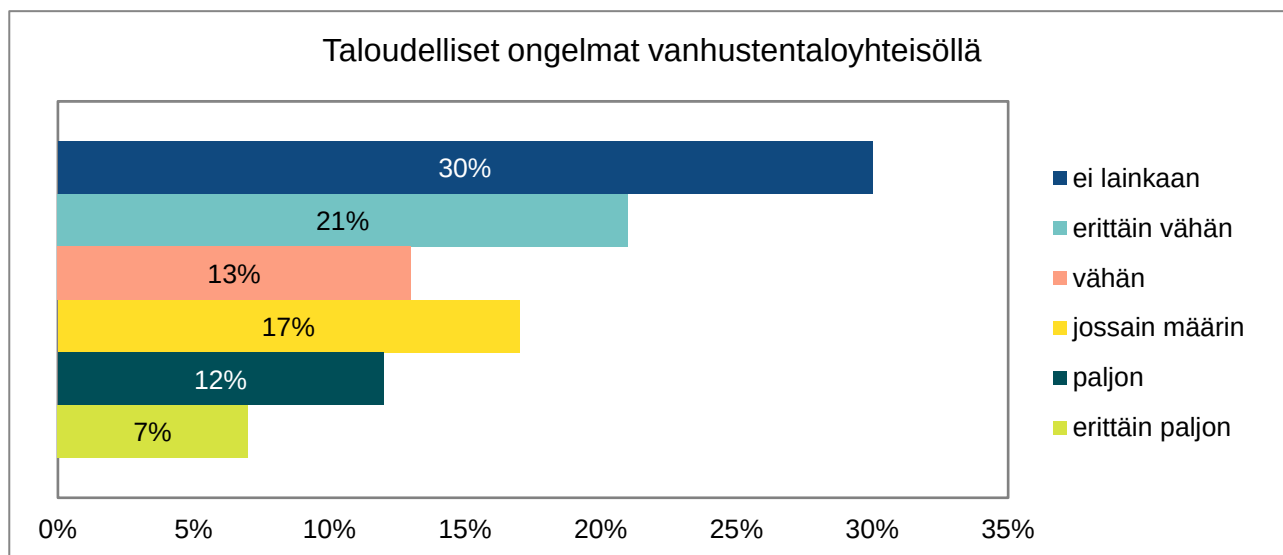
Taulukko 10. Vanhustentaloyhteisöjen vuokraus- ja palveluliiketoiminnan liikevaihto

Sekä asumista että palveluita järjestävillä vanhustentaloyhteisöillä oli suurempi vuokraustoiminnan liikevaihto kuin vain vuokra-asumista järjestävillä toimijoilla. Suurin palveluliiketoiminnan keskiarvo oli palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä. (Taulukko 11)

	Vain vuokra-asuntoja	Sekä asumista että asumisen tukipalveluita	Palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista
Vuokraustoiminnan liikevaihto vuonna 2018 €	618 799	1 000 825	633 899
Palvelutoiminnan liikevaihto vuonna 2018 €	66 857	1 545 757	3 332 192

Taulukko 11. Vanhustentaloyhteisöjen vuokraus- ja palveluliiketoiminnan liikevaihto tyypeittäin

Vanhustentaloyhteisöistä noin kolmasosalla ei ollut lainkaan taloudellisia ongelmia, noin kolmasosalla niitä oli erittäin vähän tai vähän, noin viidesosalla jossain määrin ja noin viidesosalla paljon tai erittäin paljon (kuvio 12).



Kuvio 12. Vanhustentaloyhteisöjen taloudelliset ongelmat

Kyselyyn vastanneista vanhustentaloyhteisöistä eniten taloudellisia ongelmia oli yhteisöillä, jotka tarjosivat palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista. Vähiten taloudellisia ongelmia oli yhteisöillä, jotka tarjosivat sekä asuntoja että asumista tukevia palveluita. (Taulukko 12)

	Vain vuokra-asuntoja %	Sekä asuntoja että asumista tukevia palveluita %	Palveluasuminen ja/tai tehostettu palveluasuminen %
ei lainkaan	27	39	23
erittäin vähän	18	26	27
vähän	12	13	18
jossain määrin	23	9	5
paljon	12	9	18
erittäin paljon	8	4	9
Yhteensä	100 (lkm=77)	100 (lkm=23)	100 (lkm=22)

Taulukko 12. Taloudelliset ongelmat eri tyyppisillä vanhustentaloyhteisöillä

Taloudellisiin ongelmiin johtaneista syistä kerrottiin 72 avovastauksessa. Yleisimmin ongelmien syyt liittyivät asuntojen huonoon kuntoon ja korjaustarpeeseen. Vanhoihin asuntoihin oli tullut yllättäviä korjaustarpeita esimerkiksi vesivahinkojen tai sisäilmaongelmien vuoksi. Vastauksissa kerrottiin myös siitä, kuinka aiempina vuosina ei oltu tehty remontteja osaamattoman isännöitsijän tai yhdistysjohtamisen tai huonon talousosaamisen takia. Miltei yhtä usein taloudellisten ongelmien syynä oli asuntojen matala käyttöaste. Syynä tyhjiin asuntoihin koettiin olevan panostaminen kotihoitoon, asukkaiden ikääntyminen ja yleistyneet kuolemantapaukset, ikäihmisten kasvaneet odotukset asuntoja kohtaan ja asuntojen sijaitseminen kaukana kuntakeskuksesta. Kolmanneksi yleisimmin ongelmien syyt liittyivät lainanhoitokuluihin tai matalaan vuokratasoon suhteessa hoito- ja pääomakuluihin. Vuokria jouduttiin pitämään liian alhaisina mm. alueen asukkaiden matalan tulotason vuoksi, vaikka samalla kulut olivat kasvaneet.

Kyselyyn vastanneista 99 yhteisöä kertoi vanhustentaloyhteisössä toteutetuista toimenpiteistä, joita oli tehty taloudellisen tilanteen ja toimintaedellytysten parantamiseksi. Yleisimpänä keinona oli käytetty vuokrien tai palveluiden hintojen korottamista. Vuokrien korottamisen lisäksi yhdessä tapauksessa vuokria oli alennettu, millä oli saatu asuntojen käyttöastetta nostettua.

Toiseksi yleisin keino olivat asuntojen korjaukset, joilla oli saatu lisättyä asuntojen kysyntää ja viihtyvyyttä. Tiloihin oli tehty tuottavuutta parantavia muutoksia myymällä vuokra-asuntoja ja hukkataloja. Tiloja oli myös myyty kunnalle ja yksityisille palveluntuottajille. Asuntoihin oli tehty muutoksia myös siten, että niiden käyttötarkoitusta oli muutettu eri asukasryhmille, kuten mielenterveyskuntoutujille sopivaksi tai muuttamalla palvelutalo ikääntyneiden vuokra-asunnoiksi. Asuntojen käyttöastetta oli parannettu ottamalla niihin asukkaiksi muita asukkaita kuten nuoria. Lisäksi yhteisöt olivat korjanneet sekä hankkineet energiatehokkaampia laitteita, ilmalämpöpumppuja tai aurinkopaneeleita. Yhteisöt olivat myös suunnitelleet peruskorjausten rahoitustapaa ja laatineet pitkän tähtäimen suunnitelmia.

Kolmantena tapana parantaa vanhustentaloyhteisön tilannetta olivat olleet kulujen kilpailutukset, joiden avulla oli saatu aiempaa halvemmalla hinnalla kiinteistönhoitopalveluita, sähköä tai siivouspalveluita. Lisäksi palveluntarjoajien kilpailutuksiin liittyvänä tekijänä mainittiin se, ettei kaikkiin palveluasumisen tai tehostetun palveluasumisen kilpailutuksiin osallistuttu, jos ne eivät näyttäneet taloudellisesti kannattavilta.

Tilannetta oli saatu parannettua myös Valtiokonttorin myöntämällä aravalainojen lainaehtomuutoksilla ja tervehdyttämisavustuksilla. Lainoihin oli tehty uudelleenjärjestelyitä ja maksettu ylimääräisiä lyhennyksiä. Yhtä usein keinona oli käytetty organisaatorakenteeseen liittyviä säästöjä, joita oli tehty irtisanomisten avulla

ja olemalla palkkaamatta uusia henkilöitä eläköitymisten jälkeen. Tavallisimmin irtisanomiset olivat kohdistuneet kiinteistöhuoltoon.

Yhdessä vanhustentaloyhteisössä ei oltu palkattu uutta toiminnanjohtajaa entisen eläköitymisen jälkeen, vaan hänen tehtävänsä oli jaettu muille työntekijöille. Yksittäisesti keinoina käytettiin kunnan kanssa järjestettyjä neuvotteluja yhdistyksen lakkauttamiseksi tai tulojen hankkimista kirpputoria pitämällä. Kahdessa yhteisöissä testamenttivarat olivat auttaneet taloudellisen tilanteen parantamisessa. Tilannetta oli pyritty parantamaan myös palkkaamalla konsultti tai osallistumalla laatukoulutukseen, jotta vanhustentaloyhteisön prosessit olisivat toimivampia.

Muita vanhustentaloyhteisöjen käyttämiä tukitoimenpiteitä olivat pankkilainat ja limiitin ottaminen pankista yritystilille sekä kaupungin maksuvalmiuslainan ottaminen ja korkovapauden saaminen kunnalta viideksi vuodeksi. Yhdessä tapauksessa aluehallintovirasto oli antanut avustuksen liikuntapaikan remontointiin. Myös tonttien saaminen lahjoituksena oli helpottanut vanhustentaloyhteisön taloudellista tilannetta ja parantanut toimintaedellytyksiä.

Tapauskohteiden taloudellista tilannetta esitellään tarkemmin liiteluvussa 1. Selvityksen perusteella yhteisöillä oli vaikeuksia löytää keinoja taloudellisen tilanteen parantamiseksi. Yhteisöjen suurimmat menoerät olivat kaukolämpö-, sähkö- ja kiinteistönhoitokulut, mutta kohde ei voinut tehdä itse muutoksia niiden pienentämiseksi. Yhteisöt olivat säästäneet kustannuksissa myös laskemalla tyhjien asuntojen lämpötilaa kevään jälkeen. Yhteisöissä suunniteltiin mm. sitä, miten samassa pihapiirissä sijaitseva kaukolämpöverkossa oleva rakennus voitaisiin purkaa. Sähköt voitiin kilpailuttaa, mutta kaukolämpöä ei. Suunnitteilla olikin joissain paikoin lainan ottaminen kohteiden purkamista, ja pidemmällä aikavälillä tilannetta helpottavaa alaskirjausta, varten. Aina purettavaan kohteeseen ei kohdistu aravalainaa, jolle on mahdollista hakea akordia. ARAlta voi hakea purkuavustusta purkukuluihin. Mikäli yhteisö saa purkuakordin ja purkuavustusta, purkamisesta aiheutuva taloudellinen rasitus saattaisi palata yhteisölle nopeastikin takaisin säästyneiden ylläpitokulujen muodossa.

3.5 Lainat

Kaikilla selvityksen kohteena olleilla yhteisöillä on ollut joko aravalainaa tai valtion täytetakauksellista lainaa tai molempia. Täytetakauksellisen lainan myöntää rahalaitos, mistä syystä usea kyselyyn vastannut yhteisö on todennäköisesti merkinnyt vastauksessaan valtion täytetakauksellisen lainan rahalaitoslainaksi. Siten vastaukset lainojen jakautumisesta eri lainatyyppien välillä ovat suuntaa antavia. Lainaa koskevat luvut eivät ole täysin toisiinsa suhteutettavissa, sillä kaikki toimijat eivät ole vastanneet lainatyypejä koskeviin kysymyksiin. Luvut antavat kuitenkin viitteellistä kuvaa siitä, millaisia lainoja vanhustentaloyhteisöillä on.

Vanhustentaloyhteisöille suunnattuun kyselyyn vastanneilla yhteisöillä oli lainaa keskimäärin 3,6 M€ ja mediaanin eli keskiluvun mukaan tarkasteltuna noin 872 000 €. Erot lainojen määrissä voivat johtua siitä, että osa toimijoista oli ilmoittanut myös palveluliiketoimintaan sekä kaikkeen toimintaan liittyvät lainat. Myös se, että yhteisöillä oli paljon erilaisia toimintoja, vaikutti lainan määrään: esimerkiksi vanhustentaloyhteisössä, jolla oli eniten lainaa, järjestettiin palveluasumista, tehostettua palveluasumista ja päiväkeskustoimintaa.

Lainoista enemmistö oli rakennuslainaa, jota vanhustentaloyhteisöillä oli keskimäärin noin 1,2 M€, Yhteisöillä oli perusparannuslainaa keskimäärin noin 774 000 € ja maksuvalmiuslainaa keskimäärin noin 7 000 €. Enemmistö lainoista oli keskiarvon mukaan tarkasteltuna rahalaitoslainaa, jota vanhustentaloyhteisöillä oli keskimäärin 1,7 M€. Seuraavaksi eniten oli aravalainaa tai valtion täytetakauksellista lainaa, jota vanhustentaloyhteisöillä noin 1,6 M€. Vanhustentaloyhteisöt olivat saaneet kunnan myöntämää lainaa kunnilta keskimäärin noin 366 000 €. (Taulukko 13)

	Minimiarvo €	Maksimiarvo €	Keskiarvo €	Mediaani €
Vanhustentaloyhteisöjen lainat keskimäärin	13	82 693 000	3 557 551	871 648
rakennuslainaa	0	13 023 332	1 166 549	112 700
perusparannuslainaa	0	22 837 058	774 404	152 000
maksuvalmiuslainaa	0	201 637	7 095	21 000
rahalaitoslainaa	0	56 100 000	1 691 488	129 583
kunnan myöntämää lainaa	0	13 205 007	365 621	62 111
aravalainaa tai valtion täytetäksellistä lainaa	0	37 202 000	1 597 593	471 660

Taulukko 13. Vanhustentaloyhteisöjen lainatilanne (* lainan myöntäjätason mukaisessa tarkastelussa on laskettu yhteen keskiarvot ja suhteutettuna tulos siihen)

Asumista ja asumisen tukipalveluita tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä oli keskimäärin enemmän lainaa kuin muilla yhteisöillä. Asumista ja sitä tukevia palveluita järjestävillä vanhustentaloyhteisöillä oli lainaa keskimäärin noin 5,6 M€, kun palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla yhteisöillä sitä oli keskimäärin 3,9 M€ ja vain vuokra-asumista tarjoavilla toimijoilla noin 3,1 M€.

3.6 Korjaukset

Kyselyn perusteella vanhustentaloyhteisöistä 54 prosenttia on tehnyt pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) tai muun korjaussuunnitelman kiinteistön ylläpidosta. Kyselyyn vastanneista yhteisöistä vain vuokra-asuntoja tarjoavilla oli keskimääräistä harvemmin PTS tai muunlainen suunnitelma kiinteistön korjaamista varten. Vain vuokra-asuntoja tarjoavista yhteisöistä alle puolella oli kiinteistöjen korjaussuunnitelma, kun sellainen oli noin kahdella kolmasosalla asumisen tukipalveluita sekä palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavista yksiköistä.

Vanhustentaloyhteisöistä selvällä enemmistöllä oli peruskorjaustarpeita kiinteistöissä, sillä niitä kertoi olevan 74 prosenttia vastaajista. Peruskorjaukseen liittyviä suunnitelmia oli hieman keskimääräistä enemmän vanhustentaloyhteisöillä, jotka tarjosivat asuntojen lisäksi asumisen tukipalveluita. Nämä yhteisöt olivat myös varautuneet korjauksiin keräämällä sitä varten varoja vuokrissa.

Avokysymyksissä asuntojen peruskorjaustarpeista kertoi tarkemmin 90 yhteisöä. Yleisimmin asuntojen mainittiin olevan kokonaan peruskorjauksen tarpeessa tai asuntojen tarvitsevan lvi-korjausta. Vastauksissa kerrottiin siitä, että 1970-luvulla tai 1980-luvun puolivälissä rakennetut asunnot olivat alkuperäiskunnossa eivätkä enää vastanneet nykyajan tarpeisiin. Miltei yhtä usein kerrottiin asuntojen tarvitsevan kattoremonttia. Seuraavaksi yleisimmin kerrottiin asuntojen tarvitsevan ikkunaremonttia, kylpyhuoneremonttia, ovien korjaamista tai maalausta. Vastauksissa kerrottiin sadevesijärjestelmiin tai salaojitukseen liittyvistä korjaustarpeista, viemäroinnin uusimisesta, kosteusvaurioremonteista tai hissien korjaamistarpeesta. Korjauksia kuten käyttötarkoituksen muutosta suunniteltiin tehtäväksi myös uima-altaisiin, joiden käyttö oli vähentynyt asukkaiden korkean iän vuoksi.

Seitsemässä vastauksessa kerrottiin viranomaisten vaatimista korjaus- tai varustelutarpeista. Yhtä usein mainittiin automaattisiin sammutusjärjestelmiin tai ilmanvaihtoon liittyvistä muutostarpeista. Viranomaiset ovat yksittäisesti edellyttäneet yhteisöiltä esteettömyyteen liittyviä korjauksia.

Peruskorjauksiin arvioitiin menevän keskimäärin noin 581 700 € ja mediaanin mukaan tarkasteluna 150 000 €. Suurimmat arviot olivat 5 miljoonaa € ja pienimmät alle 10 €. Korjaukset oli suunniteltu toteutettavaksi keskimäärin vuonna 2021 ja tavallisimmin vuosien 2020-2025 välisenä aikana eli lähitulevaisuudessa.

Peruskorjauksiin arvioitiin menevän keskimäärin noin 581 700 € ja mediaanin mukaan tarkasteluna 150 000 €. Suurimmat arviot olivat 5 miljoonaa € ja pienimmät 15 000 €. Korjaukset oli suunniteltu toteutettavaksi keskimäärin vuonna 2021 ja tavallisimmin vuosien 2020-2025 välisenä aikana eli lähitulevaisuudessa.

Vanhustentaloyhteisöjen edustajista 57 prosenttia kertoi korjaustarpeiden edellyttävän korjauslainan ottamista. Toisaalta alle puolet, eli 45 prosenttia, oli varautunut korjauksiin keräämällä varoja niitä varten vuokrissa.

Tapaustutkimuskohteiden korjausta vaativissa asunnoissa oli ongelmina kylmyys, vesivahingot, seinien ja kattojen sammaloituminen, tupakoinnista aiheutuva huoneiston maalaamisen ja kalusteiden vaihtamisen tarve, pienet wc-tilat ja säilytystilojen puute. Osassa yhteisöistä oli häkkivarastoja asukkaiden tavaroiden säilyttämiseksi. Tapauskohteisiin oli tehty rakenteellisia muutostratkaisuja, kuten wc-tilojen invamitoittamista ja esteellisyysvähentämistä, parvekkeiden rakentamista, saunojen muuttamista ryhmätilaksi, huoneistojen yhdistämistä ja ryhmäkodin muuttamista kimppa-asumiseksi. Tapauskohteissa oli suunnitteilla lähiaikoina asukkaiden muuttamisen yhteydessä tehtäviä pintaremontteja, julkisivuremontteja ja paloturvallisuuteen liittyen sprinklauksen rakentamista. Joissakin kohteissa öljylämmitys oli vaihdettu kaukolämmitykseen. Tapauskohteissa oli harkittu, että jos rakennukset olisivat sähkölämmitteisiä, niihin tehtäisiin ilmanlämpöpumppuremontti kulujen säästämiseksi.

Tapauskohteissa oli tehty rakennustarveselvityksiä, kuntoarvio ja korjaussuunnitelma sekä kuntokatselmus ja kuntokartoitus kohteessa, jonka korjaukseen ei ollut mahdollista saada enää lainaa.

Yhdessä kohteessa oli vuoteen 2029 ulottuva strategia, jossa oli huomioitu rakennusten elinkaariajattelu ja korjausten tarve 10 vuoden aikavälillä. Tapaustutkimuskohteissa oli myös annettu asukkaille materiaaleja huoneiston tai piha-alueen kunnostamiseen.

Yhteisöjen ikääntyneet asukkaat huolehtivat keskimäärin hyvin asunnoistaan ja käyttivät vettä keskimääräistä vähemmän. Asukkaiden iän lisäksi heidän taustansa ja sukupuolensa vaikuttaa asuntojen kuntoon. Esimerkiksi miespuolisilla ikäihmisillä perheenjäsenet olivat saattaneet hoitaa aiemmin kotityöt, jolloin miehet eivät osanneet huomioida siivouksen tärkeyttä. Toisaalta miehillä kynnys hankkia kotipalveluita saattoi olla matalampi. Osassa vanhustentaloyhteisöjä oli otettu asukkaiksi muita erityisryhmiä kuten mielenterveys- ja päihdekuntoutujia. Tämä oli vaikuttanut asuntojen viihtyvyyteen ja kuntoon, kun erityisryhmiin kuuluvilla asukkailla oli ikääntyneitä enemmän häiriöitä, laskujen maksamattomuutta ja remontteja etenkin asunnossa tupakoinnin ja vesivahinkojen vuoksi.

Vanhustentaloyhteisöt olivat rahoittaneet korjaukset vuokratulojen, puskurirahaston, lainoituksen ja myös talkootyön avulla. Puskurirahaston varoilla oli saatu korjatuksi esimerkiksi kattoja ja paloturvallisuusjärjestelmiä. Osa etenkin palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavista tahoista teki tietoisesti tilojen korjausta lainavetoisesti. Tähän oli syynä se, että kohteita oli paljon tai vuokria ei voitu korottaa, jotta ne eivät kohoaisi paikallisen vuokratason yläpuolelle. Lainoitusta on suunniteltu käytettäväksi etenkin äkillisissä remointitarpeissa. Joissain tapauksissa toiminnanjohtajat ja hallituksen jäsenet olivat olleet lainojen henkilökohtaisia takaajia. Haasteena heikossa taloudellisessa tilanteessa olevilla toimijoilla oli se, että ne eivät voineet saada enää rahalaitosten eivätkä ARAn korkotukilainoja tai valtion täytetäkauksellisia lainoja. Vaikka yhteisöissä tiedetään, että remontit pitäisi tehdä heti niiden tarpeen havaitsemisen jälkeen, niitä ei voitu tehdä alhaisen käyttöasteen, kiinteistöjen aiemmin tehdyn kiinnittämisen ja heikon taloudellisen tilanteen vuoksi. Jos huoneiston suurempi remontti maksaa 5 000 - 6 000 € tai koko asunnon kunnostaminen 30 000 - 40 000 €, ja purkamiskulut ovat noin 140 €/m², heikossa taloudellisessa tilanteessa olevan vanhustentaloyhteisöjen oli hankala löytää ratkaisua näiden vaihtoehtojen väliltä.

4 Vanhustentaloyhteisöjen käyttämät tukikeinot

4.1 Käytössä olevat valtion tukikeinot

ARA

Vanhustentaloyhteisöt voivat hakea ARA:n korkotukilainoja vuokratalojen uudisrakentamiseen, hankintaan ja peruskorjaukseen. Vuodesta 2005 lähtien yhteisöt ovat voineet hakea investointiavustusta ja vuodesta 2008 uudistuotannon käynnistysavustusta. ARA:n ohjeena on suosia olemassa olevaa rakennuskantaa uusien kohteiden rakentamisen sijasta. Kunnan on puollettava lainahakemusta, jonka takaajana toimii valtio. Valtiokonttori maksaa osan koroista, jos rahalaitoksen myöntämässä lainassa ylittyy lainansaajan perusvastuukorko. 1990-luvulta lähtien on myönnetty korjausavustusta yksityisten ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntoihin. Avustus siirtyi haettavaksi ARAsta vuoden 2017 alusta. Avustus on 50 prosenttia hyväksytyistä enimmäiskustannuksista ja erityistapauksissa 70 prosenttia. ARA tukee ikääntyneiden asumista myös hissien jälkiasennuttamisen avustuksella ja esteettömyysavustuksella. Hissiaavustus ja esteettömyysavustus ovat 45 prosenttia kokonaiskustannuksista.

Vuoden 2020 alusta ARA avustaa ARA-vuokra-asuntojen korjaamista ikääntyville sopiviksi kunnissa, joiden väestö vähenee. Avustuksen enimmäismäärä on 50 prosenttia korjaushankkeen toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 10 000 € asuntoa kohden. Avustusta myönnetään kohteisiin, joilla arvioidaan olevan käyttöä pitkällä aikavälillä, ja jotka sijaitsevat kuntakeskuksissa lähellä palveluja. Avustusta voidaan myöntää asunnon sisätiloissa, yhteisissä tiloissa ja piha-alueella tehtäviin korjauksiin. Avustettavia korjauksia ovat esimerkiksi wc- ja pesutilojen korjaaminen esteettömäksi sekä oviaukkojen leventäminen. Avustusta voivat hakea pääasiassa kuntien omistamat vuokrataloyhteisöt ja ARA:n nimeämät yleishyödylliset yhteisöt.

Nykyisestä käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisesta ARA-kannasta noin 75 prosenttia on rakennettu vuosina 1970-1999, jolloin useimmat rakennukset ovat peruskorjausikässä. Koska vajaakäytölle jääneistä asunnoista on tullut kiinteistön omistajien lisäksi taakka myös valtiolle, ARA ja ympäristöministeriö ovat kehittäneet keinoja asuntokannan sopeuttamiseen. Yksi keskeinen keino on ARA:ta pyydettyä vapautus käyttö- ja luovutusrajoituksista.¹⁶ Vaikka noin 30 000 ARA:n käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista kohdetta vaihtoi omistajaa vuosien 2005-2016 aikana, vähemmistö näistä kohteista on ollut väestöltään vähenevissä kunnissa. Kohteiden myyntiä on vaikeuttanut se, ettei ostaja ole täyttänyt käyttö- ja luovutusrajoitusten edellyttämiä ehtoja. Kohteiden purkulupa on myönnetty, jos kohteen huonon kunnon takia perusparantaminen tai korjaaminen ei ole mahdollista. Purkuluvan ovat saaneet myös pitkäaikaisesti ja ennakkoidusti jatkossakin tyhjiillään olevat kohteet, jotka sijaitsevat väestöltään vähenevillä alueilla.¹⁷

ARA:ta haettavan purkuavustuksen määrä on enintään 70 prosenttia purkamisesta aiheutuvista kustannuksista. Avustusta voi kuitenkin 1.3.2020 alkaen saada enintään 90 prosenttia. Ehtona korotetun avustuksen myöntämiselle on, että purettava vuokratalo sijaitsee alueella, jonka asuntomarkkinatilanne ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa ja yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa.

¹⁶ Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2017). Ympäristöministeriön raportteja 23/2017; Riihimäki Markku, Laitinen Tuomas, Koskinen Timo & Aro Kenneth (2019). Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi. Ympäristöministeriön julkaisuja 5/2019.

¹⁷ Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2017). Ympäristöministeriön raportteja 23/2017.

Valtiokonttori

Valtiokonttori voi hakemuksesta myöntää erityyppisiä talouden tervehdyttämistoimia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokratotalyhteisöille. Tervehdyttämistoimien myöntämiselle on pääosin laissa määrätyt ehdot. Hakemuksen käsittelyn yhteydessä hakijalta edellytetään suunnitelmaa yhteisön talouden tervehdyttämisestä. Tervehdyttämistoimien myöntämisen keskeisenä edellytyksenä on, että yhteisön talous voidaan tervehdyttämistoimien sekä hakijan ja omistajan omien toimien avulla saada kuntoon.

Valtiokonttorista haettavissa olevia toimenpiteitä ovat esimerkiksi aravalainojen lainahtomuutokset ja tervehdyttämisavustus. Näitä toimenpiteitä voidaan myöntää yhteisöille, joilla on taloudellisia vaikeuksia, tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Vapaaehtoisen yrityssaneerauksen tarkoituksena on saada yhteisö eri osapuolten toimenpiteillä maksukykyiseksi ja talous tasapainotettua pysyvästi. Siinä edellytetään kaikkien velkojien mukanaoloa. Aravalainoitettua kohdetta myytäessä voidaan aravarajoituksista vapautetun kohteen aravalainalle hakea rajoitusakordia, jonka määrä on enintään 60 prosenttia aravalainan pääomasta. Purkuluvan saaneen purettavan kohteen aravalainalle on puolestaan mahdollista hakea purkuakordia, jonka enimmäismäärä on 70 prosenttia aravalainan pääomasta ja erääntyneistä koroista. Tietyin edellytyksin purkuakordi voi olla 90 prosenttia. Aravalainan maksuviiveille on mahdollista hakea viivästyskorkohelpotusta.

Valtiokonttorilta haettavien useiden toimenpiteiden myöntöedellytyksiä on vuoden 2019 alussa voimaan tulleella lakimuutoksella joustavoitettu ja esim. akordien enimmäismääriä korotettu. Lisäksi korkeakorkoisten aravalainojen korkoja on alennettu.

STEAn

STEAn eli entinen RAY tukee erityisryhmien tukiasuntojen hankintaa ja erityisryhmien käytössä olevien asuinvuokratilojen (ei palvelutalojen) peruskorjaamista. Erityisryhmissä ei mainita suoraan ikääntyviä, mutta heitä voi olla ryhmässä, jotka tarvitsevat esteettömän asunnon sairauden, vamman tai vian vuoksi. STEAn tukee asuntojen hankintaa olemassa olevasta asuntokannasta, muttei enää uudisrakentamisen kohteita kuten aiemmin.

4.2 Käytetyt valtion tukikeinot

Kyselyyn vastanneet vanhustentaloyhteisöt olivat käyttäneet yleisimmin

- ARAn rahoituksesta investointiavustusta ja korkotukea
- Valtiokonttorin toimenpiteistä aravalainojen lainahtomuutoksia
- STEAn rahoituksesta investointiavustusta ja uudisrakentamiseen käytettävää avustusta
- Kunnan avustusta tai tukitoimenpiteitä oli käyttänyt noin kolmasosa vanhustentaloyhteisöistä
- Muu keino oli rahalaitoslainan ottaminen.

Vain vuokra-asuntoja, asuntoja ja asumisen tukipalveluita sekä palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavat yhteisöt erosivat jossain määrin toisistaan siinä, millaista valtion rahoitusta ne olivat käyttäneet. Vain vuokra-asuntoja tarjoavat yhteisöt olivat käyttäneet keskimääräistä enemmän Valtiokonttorin aravalainahtomuutoksia. Asuntoja ja asumisen tukipalveluita tarjoavat yhteisöt olivat hyödyntäneet muita yhteisöjä useammin STEAn toimenpiteitä. Palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavat yhteisöt olivat käyttäneet muita useammin ARAn investointiavustusta ja käyttötarkoituksen muutosta sekä Valtiokonttorin aravalainan viivästyskorkohelpotusta. (Taulukko 14)

Keino	Keskimäärin % (käyttäjien lkm)	Vain vuokra-asunnot %	Asunnot ja asumisen tukipalvelut %	Palvelu- ja/tai tehostettu palveluasuminen %
	vastaajien lkm yht. 81	vastaajien lkm yht. 50	vastaajien lkm yht. 17	vastaajien lkm yht. 12
ARA				
Investointiavustus	23 (19)	22	12	33
Rajoituksista vapauttaminen	14 (11)	10	29	8
Käyttötarkoituksen muutos	11 (9)	8	12	25
Purkulupa	5 (4)	4	12	0
Aran purkuavustus	1 (1)	2	0	0
Valtiokonttori				
Aravalainojen lainahtomuutokset	28 (23)	36	18	17
Tervehdyttämisavustus	6 (5)	8	6	0
Aravalainan viivästyskorkohelpotus	6 (5)	4	6	17
Vapaaehtoinen yrityssaneeraus	4 (3)	6	0	0
Aravalainan rajoitusakordi	2 (2)	4	0	0
Aravalainan purkuakordi	1 (1)	2	0	0
STEa (ent. RAY)				
Investointiavustus	22 (18)	16	35	25
Uudisrakentaminen	19 (15)	10	41	17
Peruskorjaus	17 (14)	12	35	17
Takaisinperinnän kohtuullistaminen tai siitä luopuminen	5 (4)	2	6	17

Käyttöomaisuushankinta	1 (1)	0	6	0
Kunta				
Kunnan avustus tai muu tukitoimenpide	35 (28)	32	35	42
Jokin muu keino, mikä (esim. yksityinen lainoitus)	12 (10)	6	24	25

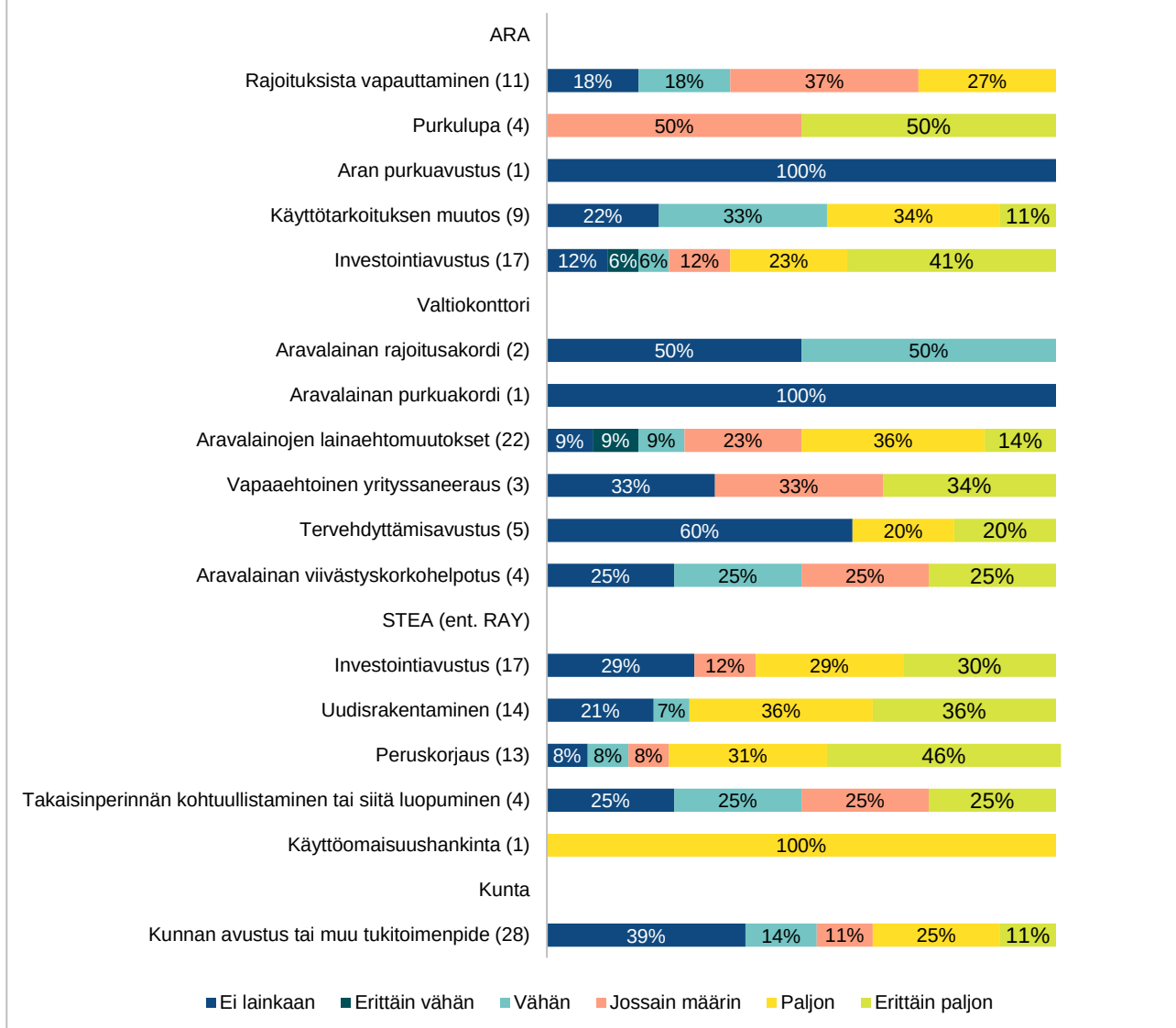
Taulukko 14. Vanhustentaloyhteisöjen käyttämät valtion toimenpiteet

Kyselyssä tiedusteltiin toimenpiteiden käyttämisen lisäksi myös siitä, oliko niillä pystytty parantamaan vanhustentaloyhteisön tilannetta (kuvio 13).

- ARAn toimenpiteistä vanhustentaloyhteisön tilannetta oli pystytty parantamaan eniten asuntojen rakentamiseen ja korjaamiseen käytettävillä investointiavustuksilla, käyttötarkoituksen muutoksella ja purkuluvalla.
- Valtiokonttorin toimenpiteistä yhteisöjen tilannetta olivat parantaneet yleisimmin aravalainaehtomuutokset, vapaaehtoinen yrityssaneeraus ja tervehdyttämisavustus sekä aravalainan viivästyskorkohelpotus.
- STEAn toimenpiteistä oli ollut eniten vaikutusta vanhustentaloyhteisön tilanteen parantamiseen uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen ja investointiavuksiin liittyvillä toimilla.
- Kunnan avustuksilla tai muilla tukitoimenpiteillä oli ollut paljon tai erittäin paljon merkitystä noin kolmasosalle niitä käyttäneistä vanhustentaloyhteisöistä. Kunnan toimet olivat parantaneet tilannetta hyvin noin kymmenesosalla niitä käyttäneistä vanhustentaloyhteisöistä.

Kyselyssä tai haastatteluissa ei tullut esille syitä, miksi joidenkin toimenpiteiden ei koettu parantaneen niitä käyttäneiden yhteisöjen tilannetta. Voi arvella, että syynä ovat aiemmin toimenpiteissä käytetyt pienemmät avustusprosentit tai se, että yhteisön tilanteeseen ovat vaikuttaneet valtion toimenpiteiden sijasta muut tekijät. Yhteisön tilanne on voinut olla myös niin heikko, ettei yksittäisellä toimenpiteellä ole saatu aikaan suuria muutoksia.

Onko toimenpiteillä pystytty parantamaan tilannetta (prosenttia palvelua käyttäneistä)

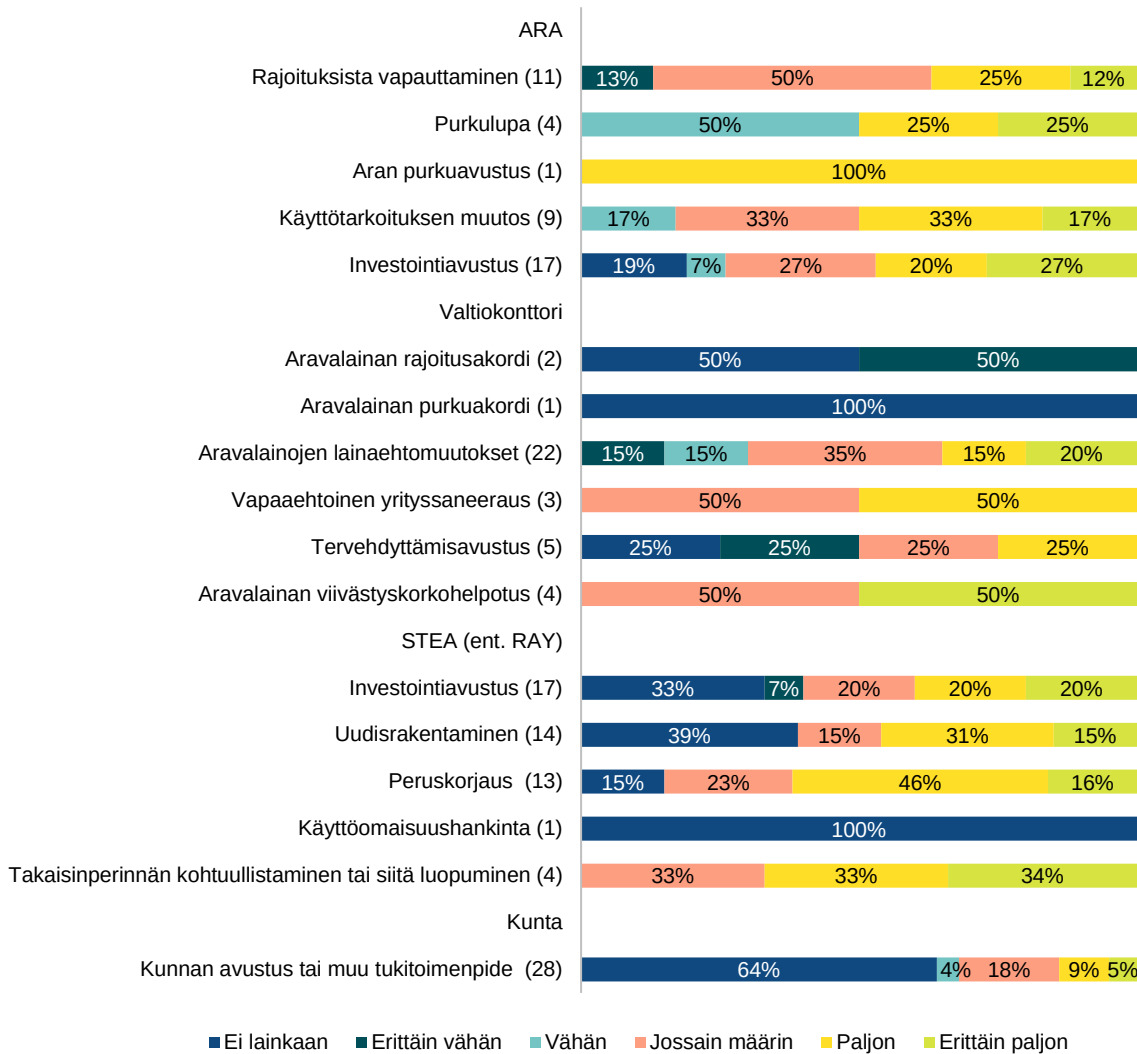


Kuvio 13. Käytettyjen valtion tukitoimenpiteiden vaikutus vanhustentaloyhteisön tilanteeseen

Kyselyssä tiedusteltiin myös sitä, olivatko käytetyt valtion toimenpiteet olleet riittäviä tilanteen parantamiseksi (kuvio 14).

- ARAn tukitoimenpiteistä purkulupaa ja investointi- ja korkotukiaavustusta pidettiin yleisimmin erittäin riittävänä yhteisön tilanteen parantamisessa.
- Valtiokonttorin tukitoimenpiteistä aravalainan viivästyskorkohelpotus, vapaaehtoinen yrityssaneeraus ja aravalainaehtomuutokset olivat yleisimmin parantaneet vanhustentaloyhteisöjen tilannetta.
- STEAn toimenpiteistä takaisinperinnän kohtuullistamiseen tai siitä luopumiseen ja peruskorjaukseen sekä myös uudisrakentamiseen ja investointiavustuksiin liittyvillä toimilla oli pystytty parantamaan vanhustentaloyhteisöjen tilannetta.

Ovatko toimenpiteet olleet riittäviä tilanteen parantamiseksi (prosenttia palvelua käyttäneistä)



Kuvio 14. Käytettyjen valtion tukitoimenpiteiden riittävyys vanhustentaloyhteisön tilanteen parantamiseksi

Kyselyyn vastanneet vain vuokra-asuntoja tarjoavat toimijat kokivat muita yhteisöjä useammin hyödylliseksi tilanteen parantamisessa Valtiokonttorin toimenpiteet. STEAn toimenpiteet olivat hyödyttäneet muita yhteisöjä useammin asuntojen lisäksi tukipalveluita tarjoavia vanhustentaloyhteisöjä. Palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavat yhteisöt olivat saaneet parannettua tilannettaan muita yhteisötyyppejä useammin ARAn investointi- ja korkotukiaavustuksella ja käyttötarkoituksen muutoksella, mikä kertoo osaltaan niiden toimintamallista tapahtuneista uudistuksista. (Taulukko 15)

Yhteisötyyppi	Tilannetta parantanut keskimääräistä useammin
Vain vuokra-asunnot	Valtiokonttorin kaikki toimenpiteet, erityisesti aravalainojen lainahtomuutokset
Asunnot ja asumisen tukipalvelut	ARA rajoituksista vapauttaminen ARA purkulupa STEAn investointiavustus STEAn uudisrakentamisavustus STEAn peruskorjausavustus
Palvelu- ja/tai tehostettu palveluasuminen	ARA investointi- ja korkotukiaavustus ARA käyttötarkoituksen muutos

Taulukko 15. Tilannetta parantaneet keinot yhteisötyypeittäin

Kyselyyn vastanneilta tiedusteltiin sitä, millainen rooli eri toimijoilla oli ollut yhteisön ongelmien ehkäisyssä ja toimintaedellytysten parantamisessa. Sijaintikuntaa koskevaan kysymykseen saatiin 61 vastausta, jotka esitellään seuraavassa alaluvussa. Rahalaitoksiin liittyviä avovastauksia saatiin 57, ARAn rooliin 48, Valtiokonttorin 50, STEAn 40 ja muiden viranomaisten 18.

Vanhustentaloyhteisöt olivat hakeneet rahoitusta pankkilaitosten lisäksi Kuntarahoitus Oyj:ltä. Rahalaitosten rooli oli ollut yhteisölle merkittävä lainojen myöntämisessä ja lainajärjestelyiden saamisessa. Rahalaitokset olivat antaneet lainoitusta nopealla aikataululla sekä suhtautuneet myönteisesti lainojen muutoksiin ja pidentäneet laina-aikoja. Rahalaitosten lainaa oli haettu mm. peruskorjaukseen, maalämpöön ja jätevesijärjestelmään. Toisaalta osalle yhteisöistä rahalaitoksista ei ollut apua, sillä kilpailutuksesta huolimatta ei ollut löytynyt rahoittajaa haastavassa taloudellisessa tilanteessa olevalle vanhustentaloyhteisölle. Jos yhteisön taloudellinen tilanne oli huono, pankit olivat myöntäneet lainoitusta vain korkealla korolla.

ARAn rooli liittyi tyypillisesti investointiavustuksen ja korkotuen saamiseen ja asuntojen peruskorjauksessa tukemiseen, joita pidettiin merkittävänä yhteisöjen kannalta. Ilman vuoteen 2007 asti myönnettyä aravalainaa ja sen jälkeen myönnettyä korkotukirahoitusta yhteisöt eivät olisi voineet käynnistää uusia kohteita tai laajentaa toimintaansa. Vanhustentaloyhteisöt pitivät ARAn roolia tärkeänä myös hissiaavustusten tarjoajana. ARA-rajoitusten purkamista pidettiin tarpeellisenä, kun yhteisöjen toimintaympäristö muuttui. ARAn roolissa korostui myös neuvonta ja ohjaus, kuten hyvä ohjeistus vuokranmääritykselle ja asukasvalinnalle.

Valtiokonttorin rooli oli vastausten mukaan muiden toimijoiden tavoin merkittävä. Valtiokonttoria kuvattiin hyväksi yhteistyötahoksi, jonka toimenpiteillä yhteisö on varmistanut toimintansa jatkuvuuden. Tärkeä toimenpide oli lainahtojen muutos, jonka avulla vanhustentaloyhteisöt ovat saaneet talouttaan tasapainoon. Joillekin toimijoille vapaaehtoinen saneeraus oli ollut yhdistyksen pelastava toimenpide. Lisäksi Valtiokonttori on antanut tietoa ajankohtaisista avustuksista ja tukenut yhteistyötä kunnan kanssa. Hyvänä pidettiin sitä, että nykyinen aravalainojen keskiprosentti 0,66 prosenttia on edullinen. Vastaajista osan mielestä Valtiokonttorin rooli oli ollut vähäisempi. Tämä on voinut johtua esimerkiksi siitä, että yhteisön tilanteessa eivät ole täyttyneet lainsäädännössä tervehdyttämistoimenpiteiden myöntämiselle asetetut edellytykset. Yhteisöllä on myös voinut olla ongelmia, joihin voidaan vastata vasta vuoden 2019 alussa voimaan tulleen lakimuutoksen myötä. Sen avulla tervehdyttämistoimenpiteitä voidaan myöntää yhteisöille ennakoivammin ja esimerkiksi akordiprosentit ovat korkeammat.

STEAn rooli oli ollut tärkeä monille toimijoille etenkin toiminnan alussa, kun investointiavustusten avulla oli pystytty rakentamaan asuntoja. STEAn kautta oli saatu avustuksia peruskorjauksiin ja sprinklausten myötä paloturvallisuuteen. STEAn roolia kuvattiin erittäin merkittäväksi myös kansalaistoiminnan ja kehittämishankkeiden mahdollistamisen vuoksi. Kohdennettujen avustusten myötä vanhustentaloyhteisöt olivat voineet tukea ikäihmisten kotona asumista. STEA oli hyödyllinen myös neuvonnan ja ohjauksen vuoksi.

Muista viranomaisista tuotiin esille AVI, jonka kautta vanhustentaloyhteisöt olivat saaneet tukea ja neuvoja sekä avustuksia esimerkiksi liikuntapaikan kunnostamiseen. Toisaalta AVIn ja Valviran toivottiin ymmärtävän enemmän palveluntuottajia ja varmistavan sitä, että niiden tulkinnot säädöksistä ovat valtakunnallisesti yhteneväisiä. Pieni rooli oli myös ulosottoviranomaisilla ja eduskunnalla, joka oli sotaveteraaneihin kohdistuvilla lakimuutoksilla laajentanut vanhustentaloyhteisön asiakaskuntaa.

Tapaustutkimuskohteissa oli käytetty keinoina tilanteen parantamiseksi ARAn rajoituksista vapauttamista, purkulupia, käyttötarkoituksen muutosta, investointiavustusta, vuosimaksulainan purkamista, aravalainan rajoitusakordeja sekä Valtiokonttorin lainojen muuttamista rahalaitoslainaksi. Kohteita ei olisi saatu rakennettua ilman ARAn tai STEAn rahoitusta. Kohteissa aravalainojen korkojen alennus oli helpottanut tilannetta, sillä osa lainoista oli otettu 1980-luvun lopussa korkeiden korkojen aikana. Korjauslaina saattoi myös olla niin suuri, että yhteisöllä oli vaikeuksia selvittää siitä asuntojen käyttöasteen alenemisen jälkeen. Osa vanhustentaloyhteisöistä suunnitteli ottavansa rahalaitoslainaa, jolla voitaisiin maksaa aravalaina pois tai purkaa rakennuksia. Osassa kohteissa oli tehty Valtiokonttorissa tervehdyttämistoimenpiteiden hakemisen yhteydessä edellytetty tervehdyttämissuunnitelma. Jotkut yhteisöt eivät olleet kuitenkaan saaneet avustuksia ARAlta korjausten liian korkeiksi tulleiden kustannusten vuoksi. Kaikki eivät myöskään olleet saaneet apua Valtiokonttorilta, koska olivat liian varhaisessa tai liian myöhäisessä vaiheessa hakemassa apua tilanteeseensa. Vuonna 2019 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä lainaehdotuksesta ja tervehdyttämisavustusta voidaan nykyisin myöntää myös taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Hakemusten pitkää käsittelyaikaa, jossa yhteisön tilannetta selvitetään syvällisesti, pidettiin haasteellisena, sillä yhteisöjen tilanne voi muuttua nopeasti.

Ikääntyneiden asumisen tilaa ja toimintaa säätelevät viranomaisvaatimukset näkyivät tapaustutkimuskohteissa etenkin palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavissa yhteisöissä. Viranomaisvaatimukset ovat vaikuttaneet yhteisöjen henkilöstömitoitukseen ja sen valvontaan sekä siihen, ettei kunnan kotihoitoa voitu järjestää yhteisön palveluasuntoon. AVIn edustajat olivat myös kyseenalaistaneet yhteisöjen asumisen ratkaisuja, kuten kehitysvammaisten asukkaiden asumista kohteen eri osastoilla yhdelle osastolle keskittämisen sijaan.

4.3 Kunnan tuki

Kyselyyn vastanneista vanhustentaloyhteisöistä 42 prosentilla on hallituksessa tai muussa päättävässä elimessä kunnan edustaja.

Kyselyssä tiedusteltiin eri toimijoiden roolista yhteisön ongelmien ehkäisyssä ja toimintaedellytysten parantamisessa (ks. edellinen alaluku). Sijaintikunnan roolissa nähtiin kahtiajakautuneesti se, oliko kunnalla roolia yhteisön toiminnassa vai ei. Useimpien yhteisöjen mukaan kunnalla ei ole ollut roolia tai se on ollut hyvin vähäinen yhteisön toimintaedellytysten parantamisessa. Kuntien rooli oli pääasiassa lainojen takaamisessa, avustusten antamisessa ja asiakkaiden ohjauksessa.

Vastaajia pyydettiin myös esittelemään tarkemmin keinoja, joilla kunta on tukenut yhteisön toimintaa. Vastauksista 115:ssä kerrottiin tavoista, joilla kunta on tukenut vanhustentaloyhteisöä ja kuinka sen arvioidaan tukevan yhteisöä tulevaisuudessa. Noin kolmasosassa vastauksista todettiin, ettei kunta ole auttanut vanhustentaloyhteisöä millään tavalla tai tuen kerrottiin olevan hyvin vähäistä. Vanhustentaloyhteisöt ovat käyneet neuvotteluita kuntien kanssa kiinteistöjen ja lainojen lunastamisesta, mutta ilman tulosta. Kunnat ovat jääneet kaukaisemmiksi toimijoiksi tapauksissa, joissa tehdään yhteistyötä palveluiden järjestämisessä kuntayhtymän kanssa.

Parhaimmillaan kunta koettiin tahoksi, jota ilman vanhustentaloyhteisö ei voisi olla olemassa. Kuntien intressissä on ollut tehdä yhteistyötä yhteisöjen kanssa siksikin, että jos niiden toiminta jostain syystä loppuisi, kunnat joutuisivat joka tapauksessa huolehtimaan yhteisöjen ikääntyneiden asukkaiden asumisesta.

Tavallisimmin kuntien tuki on ollut vanhustentaloyhteisön lainoituksen takaamista tai lainan antamista yhteisölle. Kunnilta oli saatu satunnaisesti pienimuotoisia avustuksia esimerkiksi uima-altaan ylläpitoon ja vapaaehtoistoimintaan tai investointeihin, joita on tehty toiminnan käynnistämiseksi tai pieniin remontteihin. Kunnat olivat tarjonneet rahallista avustusta akuutin kassakriisin välttämiseksi. Yhteisöt olivat voineet neuvotella joustavasti kuntalainojen lyhennyksistä ja koron maksamisesta. Kunnat ovat tukeneet yhteisöjä siten, että eivät ole ottaneet korkoja antamastaan lainasta tai lykänneet lainan takaisinmaksun aikataulua siihen saakka, kunnes vanhustentaloyhteisön taloudellinen tilanne paranee. Lainaa on annettu muun muassa äkillisiin korjausmenoihin tai kassakriisistä selviytymiseen. Takaajina olleet kunnat ovat joissain tapauksissa maksaneet Valtiokonttorin lainojen erääntyneitä maksuja ja korkoja. Kunnat olivat antaneet joillekin yhteisöille talousneuvontaa tai ottaneet asioita esille huomattaessaan, että yhteisön laskut olivat myöhässä.

Vaikka muunlaista tukea ei ole saatu, vanhustentaloyhteisöt ovat saaneet apua kunnasta asumispalveluiden myynnillä. Kunnan viranhaltijat olivat varmistaneet toimenpiteillään yhteisöjen toimintaedellytyksiä, kuten osallistuneet vuokra-asuntojen asukasvalintaan, ohjanneet asiakkaita palveluihin ja hankkineet palveluita. Synergiaetua ja parempaa asiakkaiden ohjautumista yhteisön palveluihin oli saatu muun muassa siten, että kunnan ja yhteisön asunnot ovat samassa palvelukeskuksessa. Kunnat ovat tukeneet yhteisöjen toimintaa siten, että yhteisöjen rakennukset ovat kunnan tontilla. Kunnat ovat myös vuokranneet yhteisöjen kiinteistöjä. Kunta on avustanut yhteisöjä järjestämällä kiinteistöhuollon palvelut kunnan kautta sekä tekemällä sprinklauksen kilpailutuksen yhteisesti vanhustentaloyhteisön kanssa.

Tulevaisuudessa yhteisöt arvioivat kunnan tuen tavallisimmin vähenevän kunnan omista taloudellisista haasteista johtuen. vaikka kunnalta olisi saatu takaus aiempaan lainoitukseen, tulevaisuudessa sitä ei uskota välttämättä enää saatavan. Yhteistyön ennakoitaan vähentyvän jatkossa siitä syystä, että kunta on myynyt vanhustalouden tuottamisen yksityiselle palveluntuottajalle. Kuntien arvioidaan vähentävän tukea myös siksi, ettei yhteistyö vääristäisi kilpailua. Yhdessä tapauksessa yhteisön toiminta ei ollut enää palveluasuntojen ylläpitämistä. Tästä syystä yhteistyö kunnan kanssa oli päättynyt ja vanhustentaloyhteisön toimintaa ylläpiti kyläyhdistys. Kunnan toivotaan olevan mukana asuntojen käyttömuutoksissa siten, että yhteisöjen asunnot voisivat toimia tukiasuntoina samalla alueella sijaitseville palveluasunnoille. Kasvukeskuspaikkakunnilla sijaitsevat yhteisöt halusivat kunnalta tukea tonttien saamiseksi.

Tapautuskohteissa kunnat olivat usein olleet aktiivisia yhdistyksen perustamisvaiheessa. Osassa yhteisöistä kunnan edustaja oli saanut yhdistyksen tehtävät itselleen tai kunnalla oli päätösvalta säätiön asioista. Aikaisemmin kuntien edustajat olivat aktiivisia yhteisöjen hallituksissa. Tämä oli vähentynyt vuosien varrella toimijoiden tasavertaisten kohtelun perusteella, sillä kunnat eivät ole halunneet ottaa kantaa eri yhdistysten eivätkä yksityisten palveluntuottajien toiminnan sisältöön hallitustyöskentelyn kautta. Toisaalta ne toimijat, joilla oli hyvät yhteydet kuntaan ja sen edustajia hallituksessa, pitivät tiivistä yhteistyötä hyödyllisenä kunnan ikäihmisten asumisen kokonaistilanteen koordinoinnin kannalta. Kuntaliitoksen yhteydessä kunnat olivat taanneet yhteisöjen lainoja tai antaneet niitä anteeksi. Kunnat olivat myös avustaneet yhteisöjä kohteiden purkamiskustannuksissa ja jossain yhteisöissä maksaneet sen yhteistilojen kustannukset. Kunta oli saattanut tarjota aiemmin vanhustentaloyhteisölle isännöinnin, kiinteistönhoidon ja puhtaanapidon palveluita, mutta nykyisin sitä ei tehty säästösyistä ja yhteisöt hankkivat työt tunti-laskutuksena. Yhteisöt saivat tällöin kunnilta rahoitusta palvelumaksujen kautta, mutta muunlaista avusta ne eivät saaneet.

Vanhustentaloyhteisöjen kannalta on haasteena se, että kunnat olivat saattaneet pyytää yhteisöjä rakentamaan palveluasuntoja, mutta palvelua ei hankittu yhteisöiltä säästösyistä tai asiakasohjaus oli siirtynyt kuntayhtymän vastuulle. Asiakasohjaukseen liittyvät säästöt olivat hankaloittaneet etenkin palvelu- ja /tai tehostettua palveluasumista tarjoavien yhteisöjen toimintaa, sillä ne eivät voi esimerkiksi vaikuttaa asiakasohjaukseen kuin hyvin välillisesti kunnan edustajan kuntayhtymän hallitustyöskentelyyn osallistumisen kautta. Jotkut vanhustentaloyhteisöt olivat tiedustelleet kunnilta, ottaisivatko ne lahjoituksena vastaan yhdistyksen toiminnan ja tilat. Yhteisöjen vuokra-asuntoja oli tarjottu myös kuntien vuokra-asuntoyhtiölle. Kunnissa oli pyydetty vanhustentaloyhteisöjä ottamaan sen kaukana palveluista olevia asuntoja yhteisön haltuun. Tähän ei ollut suostuttu oman toimintamallin säilyttämisen vuoksi, vaikka kunta olisi maksanut vuokran tyhjiä asunnoista.

Kuntien lisäksi yksityiset palveluntuottajat olivat tiedustelleet vanhustentaloyhteisöltä sen toiminnan myymisestä. Jotkut yhteisöt harkitsivat puolestaan toimintansa myymistä yksityiselle palveluntuottajalle, kun kunta ei ollut halukas sen asuntojen haltuun ottamiseen.

4.4 Toivotut tukikeinot

Kyselyyn vastanneista 76 yhteisöä kertoi ehdotuksia toimenpiteistä, joita valtio ja kunnat voisivat tehdä vanhustentaloyhteisön taloudellisen tilanteen helpottamiseksi. Vastauksissa tuotiin esille tarve muuttaa arava- ja korkotukilainoitusta etupainotteisemmaksi. Vaikka aravalainojen koron laskeminen onkin jo toteutunut käytännössä, yhteisöillä ei ollut tietoa nykyisestä keskikorkotasosta (0,66 prosenttia) eikä akordiprosenttien korottamisesta. Yhteisöjen mukaan arava- ja korkotukilainojen korkojen tulisi olla mahdollisimman alhaisia. Jos yhteisö oli ottanut lainaa 1990-luvulla korkeimpaan korkoaikaan, niin laina-aika oli pidentynyt ja lainaa oli maksettu korkoina monta kertaa takaisin. Ongelmana pidettiin, että vaikka yhden lainan korko oli saatu alaspäin, lainojen lyhennysmäärä nousi eikä toivottua kassavirran muutosta tapahtunut. Vuosimaksulainassa vuosimaksu sisältää koron ja lyhennyksen eli koron alentuminen ei pienennä vuosimaksua. Lainaehdotuksella voi kuitenkin hakea helpotusta tähän ongelmaan, mikäli yhteisöllä on taloudellisia vaikeuksia tai niiden uhkaa. Yhteisöt toivoivat arava- ja korkotukilaina-aikojen pidentämistä sekä nykyistä parempaa mahdollisuutta saada lainojen lyhennysohjelma joustavammaksi ja lainat anteeksi.

Yhteisöjen mukaan kunnille tulisi tiedottaa enemmän arava- ja korkotukilainoitukseen liittyvistä velvoitteista. Suositeltavana toimenpiteenä pidettiin ARAn ja STEAn rajoitusten vapauttamisen joustavoittamista ja helpottamista. Valtiolta toivottiin avustuksia etenkin peruskorjauksiin ja palveluiden kehittämiseen sekä peruskorjaus- ja investointiavustusten tason korottamista suuremmaksi.

Vanhustentaloyhteisöt toivoivat yleishyödyllisinä yhteisinä elinkeinoverotuksesta vapauttamista. Ne toivoivat myös kunnilta kiinteistöveron poistamista ja tonttivuokrien alentamista. Kuntien haluttiin tarjoavan edullisia pitkäaikaisia lainoja etenkin asuntojen korjaustarpeisiin vastaamiseksi sekä toimivan yhteisöjen lainojen takaajana. Lisäksi kuntien haluttiin olevan tiiviimmässä yhteistyössä vanhustentaloyhteisöjen kehittämisessä tai alasajossa. Paikallisella tasolla toivottiin nykyistä parempaa asiakasohjausta, jotta julkisilla varoilla rakennetut tilat olisivat hyötykäytössä. Yhteisöt korostivat, kuinka asumisen ostopalveluista tulisi saada riittävä hinta, jotta niiden avulla voitaisiin kattaa myös lainakulut ja valmistautua tuleviin menoihin.

Vastausten perusteella asiakasmaksut tulisi määrittää menojen mukaan ja tarjota asiakkaille tarvittaessa toimeentulotukea. Aluehallintovirastojen vaatimuksia siitä, millä tavoin ikäihmisten asuminen järjestetään, tulisi tehdä joustavammiksi. Lisäksi toimintatapojen ja lainsäädännön tulkinnan tulisi olla yhteneväistä paikkakunnasta riippumatta. Vastauksissa tuotiin esille myös se, että kuntien tulisi tarkastella ikäihmisten asumista kokonaisuutena ja järjestää sitä tarkoituksenmukaisemmalla tavalla. Nykyisin ikääntyneiden asumista saattavat hoitaa osaltaan jo itsekin ikääntyneet yhdistysten vastuuhenkilöt. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää nykyisin pienten maaseutumaisten kuntien tilanteeseen, joka koettiin erityisen hankalaksi.

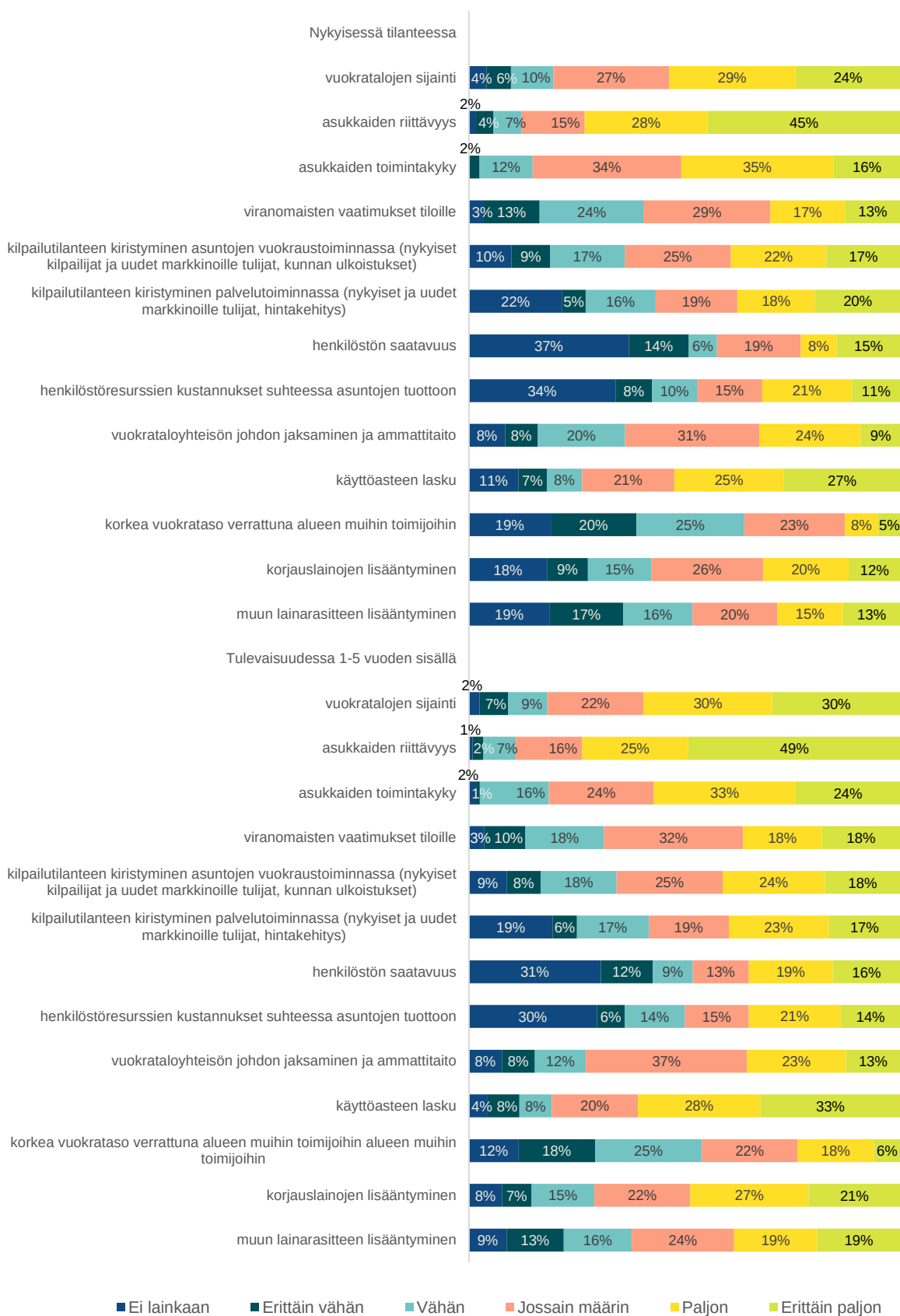
5 Vanhustentaloyhteisöjen nykytilanne ja tulevaisuuden suunnitelmat

5.1 Nykyiseen ja tulevaan tilanteeseen vaikuttavat tekijät

Kyselyssä tiedusteltiin, mitkä tekijät vaikuttavat nykyiseen tilanteeseen sekä toimintaan lähitulevaisuudessa 1-5 vuoden sisällä (kuvio 15). Nykyiseen vanhustentaloyhteisöjen tilanteeseen vaikuttavat vastausten mukaan asukkaiden riittävyys sekä vuokratalojen sijainti, käyttöasteen lasku ja asukkaiden toimintakyky. Yhteisöjen tilanteeseen vaikuttaa paljon myös kilpailutilanteen kiristyminen vuokraustoiminnassa nykyisten ja uusien markkinoille tulevien kilpailijoiden ja kunnan ulkoistuksien vuoksi. Vanhustentaloyhteisöjä huolettivat vähäisimmin henkilöstön saatavuus, oman yhteisön vuokrataso alueen muihin toimijoihin verrattuna ja henkilöstöresurssien kustannukset suhteessa asuntojen tuottoon sekä muun lainarasitteen lisääntyminen.

Myös tulevaisuudessa 1-5 vuoden sisällä yhteisöjen toimintaan arvioitiin vaikuttavan samat toimintaympäristöön liittyvät tekijät. Näitä olivat asukkaiden riittävyys, käyttöasteen lasku ja asukkaiden toimintakyky sekä korjauslainojen lisääntyminen. Lisäksi muun lainarasitteen lisääntymisen ennakoitiin vaikuttavan tulevaisuudessa yhä enenevästi yhteisöjen tilanteeseen. Vähiten yhteisöjen tilanteeseen vaikuttavat tulevaisuudessa henkilöstöresurssien kustannukset suhteessa asuntojen tuottoon, henkilöstön saatavuus ja korkea vuokrataso verrattuna alueen muihin toimijoihin. Kuitenkin yhteisöjen huoli näiden tekijöiden vaikutuksesta kasvaa 1-5 vuoden sisällä.

Toimintaympäristöön liittyvien tekijöiden vaikutus yhteisöön



Kuvio 15. Toimintaympäristöön liittyvien tekijöiden vaikutus vanhustentaloyhteisöön

Kyselyn perusteella eniten haasteita on sekä nykyisin että tulevaisuudessa palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä. Näillä on haasteita etenkin asukkaiden riittävyyden ja toimintakyvyn, henkilöstön saatavuuden ja henkilöstökustannusten sekä palveluntuotannon ja viranomaisten tilavaatimusten suhteen. Kiristynvä kilpailu palvelutoiminnassa vaikuttaa sekä nykyisin että tulevaisuudessa etenkin tuettua asumista sekä palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavien yhteisöjen toimintaan. Käyttöasteen laskun sekä johdon osaamisen ja jaksamisen ennakoidaan vaikuttavan kaikkien vanhustentaloyhteisötyyppien toimintaan tulevaisuudessa. Korjauslainojen ja muun lainarasitteen kasvu vaikuttaa tulevaisuudessa etenkin niiden yhteisöjen toimintaan, jotka tarjoavat vain vuokra-asuntoja. (Taulukko 16)

Yhteisötyyppi	Yleisimmät haasteet nykyisin	Yleisimmät haasteet tulevaisuudessa
Vain vuokra-asunnot	Korkea vuokrataso verrattuna alueen muihin toimijoihin	Johdon jaksaminen ja ammattitaito Käyttöasteen lasku Korjauslainojen ja muun lainarasitteen lisääntyminen
Asunnot ja asumisen tukipalvelut	Asukkaiden toimintakyky Kiristynvä kilpailu palvelutoiminnassa Henkilöstöresurssien kustannusten suhde asuntojen tuottoon	Käyttöasteen lasku Asukkaiden toimintakyky Kiristynvä kilpailu palvelutoiminnassa Johdon jaksaminen ja ammattitaito Henkilöstöresurssien kustannusten suhde asuntojen tuottoon
Palvelu- ja/tai tehostettu palveluasuminen	Vuokratalojen sijainti Käyttöasteen lasku Asukkaiden riittävyys Asukkaiden toimintakyky Johdon jaksaminen ja ammattitaito Korjauslainojen ja muun lainarasitteen lisääntyminen Kiristynvä kilpailu palvelutoiminnassa Kiristynvä kilpailu vuokraustoiminnassa Viranomaisten vaatimukset tiloille Henkilöstön saatavuus Henkilöstöresurssien kustannusten suhde asuntojen tuottoon	Vuokratalojen sijainti Käyttöasteen lasku Korkea vuokrataso verrattuna alueen muihin toimijoihin Asukkaiden riittävyys Asukkaiden toimintakyky Kiristynvä kilpailu palvelutoiminnassa Johdon jaksaminen ja ammattitaito Viranomaisten vaatimukset tiloille Henkilöstön saatavuus Henkilöstöresurssien kustannusten suhde asuntojen tuottoon

Taulukko 16. Nykyiset ja tulevat haasteet yhteisötyypeittäin

Kyselyyn vastaajia pyydettiin avokysymyksessä kertomaan suurimmista haasteista, joita vanhustentaloyhteisöllä on nykyisin ja lähiaikoina eli 1-5 vuoden kuluessa. Nykyisistä haasteista kertoi 107 vastaajaa ja lähitulevaisuudessa näkyvistä haasteista 116 vastaajaa. Nykyisinä haasteina mainittiin yhtä usein asuntojen huonoon kuntoon ja korjausten tarpeeseen liittyvät tekijät sekä vaikeudet saada asukkaita asuntoihin. Ikääntyvää väestöä on vaikea saada asukkaiksi mm. vähenevän väestön alueella heikosti toimivan asiakasohjauksen sekä kuntien ja kuntayhtymien heikon taloustilanteen vuoksi. Pieniin ja saunattomiin asuntoihin oli aiempaa vaikeampi saada asukkaita. Tilojen ylläpito vaatii korjauksia, vaikka asuntojen täyttöaste ei ollut riittävän suuri. Asuntojen lisäksi asumisen tukipalveluita tarjoavilla yhteisöillä ongelmia oli aiheuttanut kunnan tai kuntayhtymän poukkoileva hankintapolitiikka, palvelusetelien puuttuminen ja vaikeudet pärjätä kilpailutuksissa, sillä monet suuret toimijat voivat tuottaa palveluita halvemmalla. Perittävät maksut olivat pieniä muun muassa Kelan eläkkeensaajien asumistuen enimmäisnormin vuoksi. Sote-uudistukseen varautuminen oli vaikeuttanut yhteisöjen tilannetta, sillä tilaajat eivät uskaltaneet tehdä pitkäjänteisiä suunnitelmia asukasohjauksessa. Pääkaupunkiseudulla oli hoitajapulaa, mikä näkyi haasteena myös asumisen tukipalveluita tuottavissa vanhustentaloyhteisöissä. Yksittäisesti haasteena oli tonttipula, mikä vaikeutti asuntojen rakentamista alueella, jossa asiakkaat jonottivat vanhustentaloyhteisöön.

Lähitulevaisuuden haasteita vanhustentaloyhteisöille aiheuttivat yleisimmin asuntojen kunnosta johtuvat korjaustarpeet. Asunnoissa oli peruskorjaustarpeita, vaikka yhteisöillä oli ennestään paljon lainaa, kiinteistöt olivat ennestään kiinnitettyjä tai yhteisöllä oli kassavajetta. Kunnat saattoivat maksaa palveluista niin alhaista hintaa, ettei se kattanut kustannuksia. Toiseksi yleisimmin ja miltei yhtä usein asiakkaiden riittävyys oli lähitulevaisuuden haaste vanhustentaloyhteisöille. Väestön väheneminen, asukkaiden alhainen maksukyky ja asukkaiden heikko toimintakyky sekä kilpailu asiakkaista vaikeuttivat asuntojen käyttöasteen pitämistä korkeana. Asukkaiden ikääntyessä vaihtuvuus kasvoi eikä asiakkaita saatu riittävästi yhteisön olemassa olevaan asuntokantaan. Asumisen tukipalveluita tuottavilla yhteisöillä oli lähitulevaisuuden haasteena sopimusten päättymisen. Yksittäisesti myös henkilöstön ikääntyminen, henkilöstömitoitusten muuttuminen, palvelusetelien puute ja sote-uudistuksen suunnittelu olivat yhteisöjen lähitulevaisuuden haasteina.

Tapaustutkimuskohteisiin kuuluneissa vanhustentaloyhteisöissä ei ollut yleensä vaikeuksia saada henkilökuntaa, sillä myös maaseutumaisilla paikkakunnilla on hoitoalan oppilaitoksia. Poikkeuksena henkilöstön saatavuuteen olivat suuret paikkakunnat sekä sijaisten saaminen. Yhtenä syynä vuonna 2019 ilmenneeseen vaikeuteen saada opiskelijoita kesäloman sijaisiksi arvioitiin yhdessä yhteisössä vaikuttavan ikäihmisten asumisessa ilmenneet ongelmat ja siitä aiheutunut julkinen keskustelu.

Vanhustentaloyhteisöjen näkökulmasta haasteena oli etenkin tehostetussa palveluasumisessa se, että kunnat ja kuntayhtymät käyttivät hankinnan pääasiallisena valintakriteerinä hintaa. Kunnat ja kuntayhtymät saattoivat ilmoittaa maksamansa hinnan, ja tämän jälkeen asumispalveluiden tuottajat voivat ilmoittautua asiakkaiden palvelusetelillä valittavaksi palveluntarjoajaksi. Tehostetun palveluasumisen päivähinnat tai palvelusetelin hinta oli kunnassa tai kuntayhtymässä niin alhainen, ettei se kaikissa paikoin kattanut kuluja. Myös kilpailun kiristyminen vaikeutti vanhustentaloyhteisöjen tilannetta. Haasteena oli myös se, että monin paikoin kunnissa oli tarjolla vain kotona asumista ja tehostettua palveluasumista, muttei tavallista palveluasumista. Haastatteluiden perusteella kunnissa iäkkäät henkilöt asuivat monin paikoin joko liian turvattomasti ja vähäisellä hoivalla kotona tai liian vahvasti tuetussa ympärivuorokautisessa asumisessa. Tarvetta on kevyemmin tuetulle palveluasumiselle, joka sopisi esimerkiksi liikkumisrajoitteisille iäkkäille henkilöille. Tästä syystä suunnitteilla oli esimerkiksi ikääntyneiden yhteisöasumista.

5.2 Tulevaisuuden suunnitelmat

Kyselyn perusteella yleisin suunnitteilla oleva toimenpide oli hakea lähitulevaisuudessa Valtiokonttorin tervehdyttämistoimenpiteitä, joita suunnitteli noin viidesosa vanhustentaloyhteisöistä. Noin viidesosa yhteisöistä oli suunnitellut vuokratalon tai vuokratalojen purkamista tai myymistä, ja noin kymmenesosa käyttötarkoituksen muutosta vuokrataloille. Vanhustentaloyhteisöistä alle 5 prosenttia (kolme yhteisöä) oli lopettanut tai lopettamassa toimintaansa taloudellisten ongelmien vuoksi. (Taulukko 17)

Noin kolmasosa vanhustentaloyhteisöistä kertoi muista suunnitelmista, joita niillä oli tulevaisuutta varten. Valtiokonttorin tervehdyttämistoimenpiteitä olivat hakemassa keskimääräistä useammin yhteisöt, jotka

tarjosivat vain vuokra-asuntoja, ja muita yhteisöjä harvemmin asuntojen lisäksi asumisen tukipalveluita tarjoavat vanhustentaloyhteisöt (taulukko 17).

Asuntojen purkamista suunnittelivat yleisemmin asuntojen lisäksi asumisen tukipalveluita tarjoavat vanhustentaloyhteisöt sekä palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavat yhteisöt. Vuokratalojen myymistä suunnittelivat yleisimmin vain vuokra-asumista tarjoavat yhteisöt sekä vanhustentaloyhteisöt, jotka tarjoavat asuntojen lisäksi asumisen tukipalveluita. Vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muutos oli suunnitteilla muita useammin palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavissa vanhustentaloyhteisöissä.

	Kyllä %	Ei %
Aiomme hakea lähitulevaisuudessa Valtiokonttorin tervehdyttämistoimenpiteitä	26	74
Olemme suunnitelleet vuokratalon/vuokratalojen purkamista	18	82
Olemme suunnitelleet vuokratalon/vuokratalojen myymistä	17	83
Olemme suunnitelleet vuokra-asunnoille käyttötarkoituksen muutosta	8	92
Aiomme lopettaa toimintamme	3	97
Muita suunnitelmia	36	64

Taulukko 17. Vanhustentaloyhteisön tulevaisuuden suunnitelmat

Yhteensä 112 avovastauksessa kerrottiin vanhustentaloyhteisön tulevaisuuden suunnitelmien sisällöstä ja aikatauluista. Valtiokonttorin toimenpiteitä kerrottiin haettavan tavallisimmin lähitulevaisuudessa vuosien 2019-2021 välillä. Muutamalla yhteisöllä oli parhaillaan käynnissä hakuprosessi ja neuvottelut Valtiokonttorilta saatavista tervehdyttämistoimenpiteistä. Seuraavaksi yleisintä oli hakeutuminen Valtiokonttorin tukitoimenpiteisiin 5-10 vuoden sisällä. Suunnitelmissa oli hakea valtion tukitoimenpiteitä, jos asuntojen käyttöaste laskisi edelleen. Vuokratalojen purkaminen oli suunnitelmissa tavallisimmin sekä kahden seuraavan vuoden sisällä että 5-10 vuoden kuluessa. Lähivuosien asuntojen purkamissuunnitelmat olivat yhteydessä asuntojen kuntoon ja markkinatilanteeseen. Vuokratalojen myymistä oli suunniteltu tehtäväksi mahdollisimman pian ja viimeistään parin seuraavan vuoden kuluessa. Vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muutosta oli suunniteltu tehtäväksi tavallisimmin 1-3 vuoden sisällä. Käyttötarkoituksen muutosta oli suunniteltu toteutettavaksi myös pikkuhiljaa ikäihmisten määrän vähetessä ja tilanteen mukaan sote- ja maakuntauudistusten vaikutusten perusteella. Neljässä tapauksessa toiminta oli joko lopetettu tai suunniteltu lopetettavaksi 1-2 vuoden sisällä.

Muu vanhustentaloyhteisöjen suunnitelma oli tavallisimmin vuokra-asuntojen uudisrakentaminen, jota oli tarkoitus tehdä vuosina 2019-2022. Seuraavaksi yleisimmin kerrottiin korjauksista, kuten peruskorjauksesta ja kaukolämpöön siirtymisestä. Kolmanneksi yleisemmin ennakoitiin vanhustentaloyhteisön jatkavan nykyisellä tavalla myös lähitulevaisuudessa. Muita suunnitelmia olivat kehittämistoimenpiteiden tekeminen, palvelutoiminnan yhtiöittäminen ja uuden seniorihankkeen käynnistäminen. Vanhustentaloyhteisöjen suunnitelmissa oli myös omaisuuden siirtäminen kaupungille ja säätiön purkaminen sekä toiminnan käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että asukkaaksi tulisivat ikääntyneiden sijasta vammaiset henkilöt.

Kyselyyn vastanneista vanhustentaloyhteisöistä 34 prosentilla oli suunnitelmia asuntokannan koon sopeuttamistoimenpiteille, kuten myymiselle tai purkamiselle. Muita useammin asuntokannan sopeuttamiselle oli esteitä palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavissa vanhustentaloyhteisöissä. Kyselyyn vastanneista 38 kertoi esteistä, joita on olemassa asuntojen määrän sopeuttamiselle kuten myymiselle tai purkamiselle. Yleisimmin mainittu syy olivat ARAn avustussäädökset ja rajoitukset, joista kertoi noin puolet vastaajista. Parissa vastauksessa kerrottiin myös STEAlle palautettavien avustusosuuksien estävän suunniteltua asunnon myyntiä. Näiden vastausten perusteluista ei ollut saatavilla enempää tietoa kyselystä. Avustusrahojen sanktiot myynti- ja käyttötarkoituksen muuttuessa vaikeuttivat yhteisöjen suunnitelmia asuntokannan määrälliselle sopeuttamiselle tarpeita vastaavaksi.

Toiseksi yleisemmin kerrottiin asuntojen purkamiseen liittyvistä kustannuksista, jotka estävät asuntomäärän vähentämistä. Purkukuntoisia asuntoja ei osteta edes näennäisellä hinnalla. Kolmanneksi kerrottiin yhteisöjen toimintaympäristöön liittyvistä tekijöistä, jotka vaikeuttavat asuntojen myyntiä. Kunnissa ei ollut kiinnostuneita ostajia muullekaan asuntokannalle, vaikka yhteisön omistamat rakennukset olivat hyvässä kunnossa. Asuntojen myyntiä vaikeutti se, että joku muu toimija, kuten seurakunta, omisti tontin. Myös lainojen määrä suhteessa kauppahintaan sekä purkukohteiden lainojen takaisinmaksuun liittyvät tekijät vaikeuttivat asuntojen myyntiä. Vastauksista ilmenee, ettei yhdistys- ja säätiötoimijoilla ole aina riittävästi ajankohtaista tietoa nykyisistä toimenpiteistä. Yhteisöt eivät vaikuta myöskään olevan riittävän tietoisia siitä, että ne voisivat olla yhteydessä Valtiokonttoriin ja muihin viranomaisiin käytettävistä keinoista ja niiden vaikutuksista.

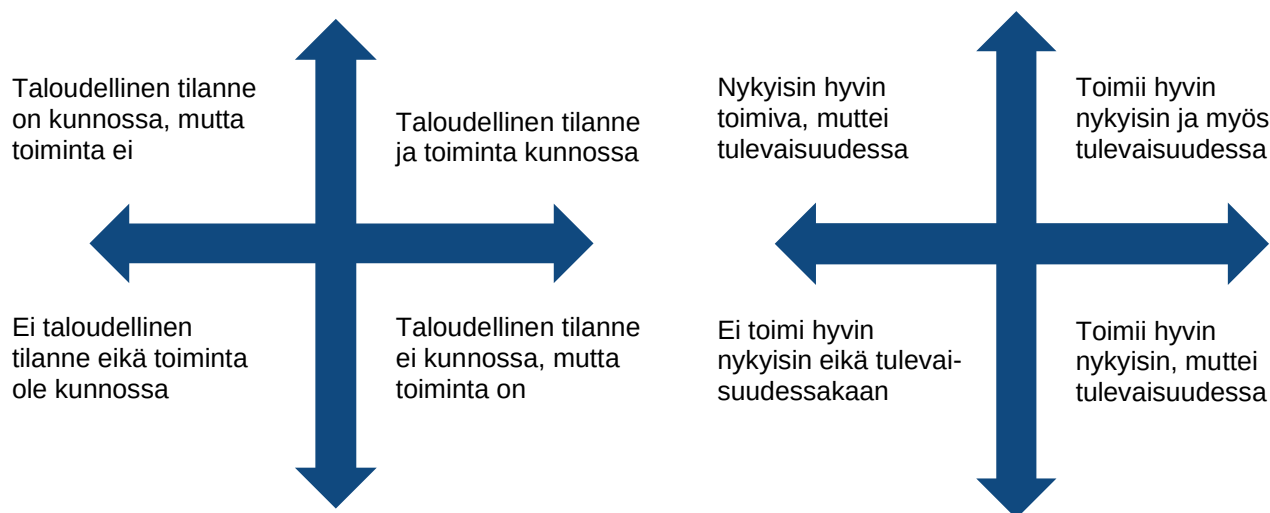
Tapaustutkimuskohteissa oli suunnitelmissa rakennuksiin ja asuntoihin liittyvien remonttien lisäksi toiminnan sisällöllistä kehittämistä ja muutoksia toiminnan organisoinnissa. Toiminnan organisoimiseen liittyvänä muutoksena oli yhdessä kohteessa kiinteistöyhtiön ja palveluntuotannon yhdistäminen, vaikka se oli hankalaa verotussyistä. Monin paikoin pohdittiin yhteisöllisyyden ja virkistystoiminnan lisäksi kotona asumista tukevien palveluiden kuten ruoka- ja siivouspalveluiden tuottamista osana yhteisön toimintaa.

6 Johtopäätökset ja suositukset

6.1 Johtopäätökset

Selvityksen tehtävänä oli kartoittaa, millainen vanhustentaloyhteisöjen nykytilanne on erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Mukana selvityksessä oli myös paremmin toimeentulevia yhteisöjä. Selvitysten tulosten perusteella suurimmalla osalla yhteisöistä on ongelmia. Selvityksessä on kerrottu yhteisöjen kohtaamista haasteista. Tässä johtopäätösluvussa käydään läpi tämän selvityksen tuloksia ja vertaillaan niitä aiempiin selvityksiin. Lisäksi tarkastellaan, millä toimenpiteillä vanhustentaloyhteisöt, kunnat, valtio ja muut viranomaiset voisivat edistää vanhustentaloyhteisöjen taloudellista tilannetta, parantaa niiden toimintaedellytyksiä tai toiminnan hallittua alasajoa.

Tämän selvityksen perusteella yhteisöjen tilanne on vaihteleva, kuten on todettu jo aiemmissakin selvityksissä. Osalla yhteisöistä toimintaedellytykset ja talous ovat hyvällä tasolla, kun taas osalla ei ole kummassakaan suhteessa hyvä tilanne. Joillain puolestaan talous voi olla kunnossa, mutta toiminnassa on vähintään tulevaisuudessa realisoituvaa kehittämisen tarvetta. Osalla talous voi olla huonommassa tilanteessa, mutta toimintamalli sen sijaan kunnossa. Se, ettei yhteisön toimintamalli ole kunnossa, voi näkyä esimerkiksi puutteellisena tilannekartoituksena tai vähäisenä ongelmatilanteiden ennakointina. Myös tulevaisuutta ajatellen vanhustentaloyhteisöt ovat erilaisissa tilanteissa. Osa toimii nykyisellään hyvin ja tulevaisuus näyttää valoisalta, kun toisessa ääripäässä ovat heikosti menestyvät ja tulevaisuuden näkymiltään riskialttiit toimijat. Vaikka yhteisö toimii hyvin nykytilanteessa, osalla yhteisöistä on jo selvästi nähtävissä tulevaisuuden uhkakuvia. On myös niitä, joilla nykytilanne on vaikea, mutta tulevaisuuden näkymät ovat valoisammat. (Kuvio 16)



Kuvio 16. Vanhustentaloyhteisöjen taloutta ja toimintaa koskevat nelikentät

6.1.1 Vanhustentaloyhteisöjen nykytila

Selvityksen ensimmäisenä päätehtävänä oli tarkastella vanhustentaloyhteisöjen nykytilaa. Tehtävänä oli eritellä, mitkä ovat vanhustentaloyhdistysten ja -säätiöiden kohteiden sijainti, toimintaympäristö, asuntojen kysyntä sekä henkilöstö- ja taloudelliset resurssit.

AAKE-työryhmän selvitykseen (2017) ja aiempaan vanhustentaloyhteisöjen tilannetta kartoittaneeseen Asikaisen ym. selvitykseen (2011) verrattuna yhteisöjen tilanne ja haasteet ovat pysyneet samanlaisina, mutta joiltakin osin myös huonontuneet.

Asunnot ja niiden sijainti

Vanhustentaloyhteisöjen asunnot sijaitsevat pääosin hyvillä paikoilla palveluiden äärellä. Asuntojen vuokraamista vaikeuttaa väestöltään vähenevillä seuduilla asuntojen ylitarjonta. Sijainnin lisäksi asuntojen esteettömyydellä on merkitystä kohteiden houkuttelevuudelle.

Tämän selvityksen kohteena oli 256 vuonna 2019 valtion tukea saanutta vanhustentaloyhteisöä. Selvityksessä tehdyn kyselyn perusteella noin kaksi kolmasosaa vanhustentaloyhteisöistä tarjoaa vain vuokra-asuntoja. Yhteisöillä on keskimäärin 100 asuntoa ja asuinneliöitä noin 4 400. Vain vuokraustoimintaa harjoittavilla yhteisöillä on keskimäärin 97 asuntoa, kun asuntoja ja palveluita tarjoavilla yhteisöillä on keskimäärin 175 asuntoa. Pääosalla yhteisöistä asunnot sijaitsevat hyvillä paikoilla ikäihmisten tarvitsemien palveluiden lähistöllä. Kasvukeskuspaikkakunnilla sijaitsevilla vanhustentaloyhteisöillä on parempi tilanne toiminnan ja talouden suhteen, kuin väestöltään vähenevillä seuduilla sijaitsevilla yhteisöillä. Vaikka kasvukeskuspaikkakunnilla voi olla haasteena tonttien ja henkilöstön saatavuus, asuntoihin on tulossa maksukykyisiä asukkaita jopa jonoksi asti. Väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevilla yhteisöillä asunnot ovat tyypillisesti kuntakeskuksessa, jossa palvelut ovat lähellä, mutta asunnoista on usein ylitarjontaa eikä vanhustentaloyhteisöön ole riittävästi kiinnostuneita maksukykyisiä hakijoita.

Toimintaedellytyksiltään hyvät vanhustentaloyhteisökohteet sijaitsevat hyvien peruspalveluiden ja kulkuyhteyksien päässä. Toisaalta vaikka kohteen sijainti olisi keskeinen, esimerkiksi piha-alueen tai katuverkon mäkisyys voi vaikeuttaa heikosti liikkuvien pääsemistä palveluiden piiriin. Ikääntyneiden näkökulmasta terveystalvelut ovat merkittävä vetovoimatekijä asukkaille. Etenkin palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla toimijoilla on etua siitä, jos ne sijaitsevat terveyskeskuksen lähistöllä tai osana muuta kuntien ja yksityisten palveluntuottajien palvelukeskusaluetta eli hoivakampusta.



Kuva: Kuntoutussäätiö

Toimintaympäristö

Vanhustentaloyhteisöjen tilanne on muuttunut kilpailun kiristyttyä vuokra-asuntomarkkinoilla ja asumispalveluissa.

Vanhustentaloyhteisöjen tilanne on muuttunut niiden perustamisen jälkeen siten, että asuntoja ja asumista tukevia palveluita järjestäviä yksityisiä toimijoita on nykyisin enemmän. Vanhustentaloyhteisöillä, jotka tarjoavat ainoastaan vuokra-asumista, on yleensä kilpailijana kunnan vuokrataloyhtiö, jolla on tarjottavana vastaavanlaisia tai jossain tapauksissa paremmassa kunnossa olevia vuokra-asuntoja ikäihmisille. Toisaalta vanhustentaloyhteisöillä on voinut olla kilpailuetuna pienempi vuokra sekä neliövuokrahinnan että asuntojen koon perusteella, mikä on mahdollistanut pienituloisten ikäihmisten asumisen keskeisellä paikalla sijaitsevassa yhteisössä. Vain vuokra-asumista tarjoavilla yhteisöillä on toisaalta haasteena saada asukkaita asuntoihin, jotka saattavat olla apuvälineitä käyttävälle ikääntyvälle pieniä ja osa varustelutasoltaan vanhanaikaisia.

Palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavat yhteisöt kilpailevat yksityisten palveluntuottajien kanssa. Yhteisöjen haasteena on selvitä pääasiassa hintakriteereihin perustuvasta kilpailusta tilanteesta, jossa ne omistavat itse rakennukset ja niissä olevat yhteistilat. Asunnot on usein rakennettu palveluasunnoiksi, joissa on ollut omat keittiöt, joten nykyisissä tehostettua palveluasumista tarjoavissa kohteissa tilat saattavat olla epätarkoituksenmukaisesti varustellut heikkokuntoisille ruokapalveluita käyttäville asiakkaille.

Asuntojen kysyntä

Vanhustentaloyhteisöjen asuntojen kysyntä on vähentynyt selvästi viimeisen muutaman vuoden aikana. Palveluasumista- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla toimijoilla käyttöaste on alentunut etenkin asiakasohjauksessa tapahtuneiden muutosten vuoksi, kun vuokra-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä asuntojen koko, varustelu ja sijainti ovat vaikuttaneet käyttöasteeseen.

Asuntojen aleneva käyttöaste ja asuntojen korjaustarpeet vaikuttavat merkittävästi vanhustentaloyhteisöjen tilanteeseen. Nämä ovat olleet myös aiempien selvitysten perusteella yhteisöjen keskeisiä haasteita. Kyselyyn vastanneilla yhteisöillä oli keskimäärin neljä asuntoa, jotka olivat olleet tyhjillään vähintään kaksi kuukautta. Yhteisöjen asuntojen käyttöaste oli keskimäärin 92 prosenttia. Noin 60 prosentilla yhteisöistä käyttöaste oli laskenut viimeisen viiden vuoden aikana. Käyttöasteen laskua on tapahtunut eniten yhteisöissä, jotka tarjoavat asuntojen lisäksi asumisen tukipalveluita. Monissa tapaustutkimuskohteissa selvä alenema oli tapahtunut vuoden 2016 jälkeen. Taustalla voi vaikuttaa osaltaan käynnissä ollut sote- ja maakuntarakenteen muutos, mikä vaati kuntayhtymiltä ja kunnilta panostuksia valmisteluun ja mikä on vähentänyt kuntien uskallusta tehdä pitkäjänteistä ikäihmisten asumisen suunnittelua.

Selvityksen perusteella asuntojen kysyntä vaihtelee sekä vanhustentaloyhteisöjen välillä että niiden asuntokohteiden sisällä. Yhteisöjen kohteiden käyttöasteet vaihtelevat siten, että joissakin yhteisöissä vuokra-asunnoissa saattaa olla matalampi käyttöaste, kun puolestaan toisissa yhteisöissä palveluasumiseen ja/tai tehostettuun palveluasumiseen ei ole saatavilla riittävästi asukkaita etenkin kuntien ja kuntayhtymien säästötarpeista johtuen. Vuokra-asuntojen houkuttelevuuteen vaikuttaa niiden kunto, sijainti ja koko. Etenkin uudemmat tai peruskorjatut asunnot ovat kysytyjä, kun vanhimpiin kohteisiin voi olla vaikeampi saada asukkaita. Käyttöasteessa on myös paljon vaihtelua siten, että asukkaiden määrä vaihtelee esimerkiksi vuodenajan mukaan. Syksyllä hakijoita saattaa olla enemmän ikääntyneiden muuttaessa haja-asutusalueelta ja omakotitaloista helpompaan asumismuotoon, mutta talvella ikäihmisille yleisemmät kuolemantapaukset saattavat alentaa asuntojen käyttöastetta.

Etenkin vuokra-asumista tarjoavat talot on yleensä rakennettu 1970-1980-luvuilla, jolloin niihin on tehtävä peruskorjaus tai muita korjauksia, kuten tilojen esteettömyyttä lisääviä korjauksia tai pintaremontteja pitkäaikaisen asukkaan poismuuttamisen jälkeen. Palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä rakennuskanta on usein nuorempaa, koska vanhainkotien jälkeen rakennettiin palveluasumista 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa. Näillä yhteisöillä on enemmän kilpailuun ja käyttöasteeseen liittyviä haasteita. Niiden asukkaat valitaan yleensä muualta kunnasta tai kauempaa kuntayhtymästä käsin toisin kuin vuokra-asunnoissa, joihin isännöitsijät ja hallituksen jäsenet voivat suoraan valita hakijoista sopivat.

Henkilöstö- ja taloudelliset resurssit

Yhteisöjen henkilöstö- ja taloudelliset resurssit ovat riittäviä asumispalveluissa ja vuokra-asuntojen ylläpidossa. Vanhustentaloyhteisöt kaipaavat kuitenkin uutta nuorempaa sukupolvea johtotehtäviin ja osaamisen kehittämistä yhteisöissä.

Vanhustentaloyhteisöjen hallinnollinen organisaatorakenne on hyvin kevyt, mutta asumisen tukipalveluiden laajuudesta riippuen henkilöstömäärä voi olla suuri. Vanhustentaloyhteisöissä työskentelee asumista tukevista palveluista keskimäärin 34 henkilöä. Kevyimmillään yhteisöllä ei ole edes toiminnanjohtajaa, vaan hänen tehtävänsä on jaettu isännöitsijän ja hallituksen jäsenten kesken. Yhteisöillä on usein toiminnanjohtajan tiiviinä työparina hallituksen puheenjohtaja. Palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä ei ole ollut merkittävässä määrin vaikeuksia saada henkilökuntaa lukuun ottamatta kasvukeskuspaikkakuntia. Myös pätevien sijaisten saaminen voi olla hankalaa. Henkilöstön saatavuuden haasteet liittyvät etenkin yhteisöjen ikääntyvään johtoon, sillä toiminnanjohtajien ja hallituksen jäsenten ikä on monin paikoin korkea eikä nuorempia saada heidän tilalleen.

Osa palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tuottavista yhteisöistä on panostanut hyvinvointikeskusten rakentamiseen ja muuhun kehittämistyöhön. Näihin paikkoihin on rekrytoitu uusia, etenkin sosiaali- ja terveysalan asiantuntevia johtajia, kun vain vuokra-asumista tarjoavilla yhteisöillä vastaavaa sukupolvenvaihdosta ei näytä olevan tapaustutkimusten perusteella käynnissä. Yhteisöillä on haasteena saada sekä toiminnanjohtajiksi että hallituksen jäseniksi osaavaa henkilöstöä, sillä ikääntyneiden asuminen edellyttää moninaista asiantuntemusta. Aiemmin hallituksiin on osallistunut esimerkiksi kuntien talous- ja kiinteistöpalveluiden edustajia, mutta heidän eläköidyttyään seuraajia ei ole ollut helppo saada.

Henkilöstön saatavuuden lisäksi yhteisöjen henkilöstön osaaminen on nostettu haasteeksi aiemmissa AAKE-työryhmän (2017) ja Asikaisen ym. (2011) laatimissa selvityksissä¹⁸. Myös tässä selvityksessä tuli esille, kuinka osaamisen lisäämistä tarvitaan tiettyihin erityisaloihin kuten teknisiin, taloudellisiin ja lainsäädännöllisiin asioihin. Yhteisöt ovat hankkineet asiantuntemusta ostopalveluina konsulttiyrityksiltä, mutta ne ovat osoittautuneet usein kalliiksi ja tilannetta parantamattomiksi ratkaisuksiksi. Selvityksen perusteella yhteisöjen johto on osaavaa ja realistisesti asioihin suhtautuvaa. Aiemmin toiminut yhteisöjen johto oli kuitenkin saattanut tehdä siihen aikaan ratkaisuja, jotka eivät ole osoittautuneet pidemmällä aikavälillä tarkoituksenmukaisiksi. Yhteisöjen hallituksiin on jossain paikoin pyritty saamaan tietoisesti erilaisia asiantuntijoita, mikä on osoittautunut hyväksi ratkaisuksi vanhustentaloyhteisöjen moninaista osaamista vaativan toiminnan näkökulmasta.

6.1.2 Vanhustentaloyhdistysten ja -säätiöiden taloudelliset ja toiminnalliset riskit, niiden suuruusluokat ja realisoitumisen vaikutusarvio

Vanhustentaloyhteisöistä suuren tai erittäin suuren kuntariskin luokkaan kuului vuonna 2019 noin 40 prosenttia yhdistyspohjaisista yhteisöistä ja 25 prosenttia säätiöpohjaisista yhteisöistä. Palveluliiketoimintaa harjoittavilla vanhustentaloyhteisöillä on suurempi liikevaihto ja enemmän lainaa kuin vain asuntoja vuokraavilla yhteisöillä. Vanhustentaloyhteisöjen vuokraustoiminnan liikevaihto oli vuonna 2018 keskimäärin noin 685 000 € ja palveluliiketoiminnan noin 1,2 M€.

Yhteisöillä on huomattava määrä valtion ja kuntien lainoitusta. Yhteisöillä oli vuoden 2019 toukokuussa noin 311 M€ korkotukilainaa ja noin 202 M€ aravalainaa. Siten yhteisöillä oli aravalainaa ja valtion täytetäkauksellista lainaa keskimäärin 3,6 M€. Kunnan myöntämää lainaa yhteisöillä oli keskimäärin noin 366 000 €. Enemmistö lainasta oli rakennuslainaa, joka oli pääosin aravalainaa tai valtion täytetäkauksellista lainaa. Keskimääräistä enemmän lainaa oli asuntojen lisäksi asumisen tukipalveluita tarjoavilla

¹⁸ Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2017). Ympäristöministeriön raportteja 23/2017; Asikainen Jarmo, Hanhela Tuomas, Ainasvuori Olli & Helin Marjo (2011). Kotona kaiken ikää. Yhdistyspohjaisten vanhusasuntojen talous ja toiminta. Auditor-yhtiöt.

vanhustentaloyhteisöillä ja vähemmän vain vuokra-asumista tarjoavilla. Aravalainoja ja takauslainoja oli eniten kohtalaisen kuntariskiluokan yhteisöillä, kun maksuviiveitä oli kohtalaisen kuntariskin yhteisöjen lisäksi miltei yhtä usein pienen kuntariskin yhteisöillä. Havainto voi kertoa siitä, että vanhustentaloyhteisöillä on taloudellisia haasteita kuntariskiluokituksesta riippumatta ja tarvetta on tervehdyttämistoimien ennakoivammalle käytölle. Mikäli yhteisöjen taloudelliset ongelmat kasvavat tai niiden ratkaisemiseksi ei löydetä keinoja, lisää se valtion ja kuntien luottotappioriskiä vanhustentaloyhteisöille myönnettyissä lainoissa.

Riskit

Yhteisöjen suurimmat riskit ovat käyttöasteen aleneminen, tarve asuntojen korjaukseen sekä vaikeudet selvittää lainoituksesta ja saada uutta lainoitusta.

Selvityksen tehtävänä oli tarkastella, mitkä ovat vanhustentaloyhdistysten ja -säätiöiden taloudelliset ja toiminnalliset riskit sekä niiden suuruusluokat ja realisoitumisen vaikutusarvio vanhustentaloyhteisöjen, kuntien ja valtion riskin näkökulmasta.

Enemmistöllä yhteisöistä kohteiden vuokrataso on samalla tasolla kuin muilla alueella toimivilla tahoilla. Vanhustentaloyhteisöjen keskimääräinen vuokra on 11,5 € asuinneliötä kohti kuukaudessa. Yhteisöt ovat pyrkineet nostamaan vuokria kohoavien ylläpitokustannusten vuoksi. Vuokrien korotuksen esteenä on ollut riski asiakkaiden menettämisestä ja yhteisön vuokratason nousu alueen muiden toimijoiden vuokratason yläpuolelle. Noin 60 prosenttia yhteisöistä oli korottanut vuokraa viimeisen vuoden aikana, mutta noin 70 prosentin mukaan vuokrien korotuksella ei ollut myönteisiä eikä kielteisiä vaikutuksia vanhustentaloyhteisöjen tilanteeseen. Vuokria oli korotettu yleisimmin asuntojen lisäksi tukipalveluita tarjoavissa yhteisöissä sekä palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavissa yhteisöissä. Noin puolessa yhteisöistä vuokra- ja vastikesaamiset olivat kasvaneet, ja muita yhteisöjä yleisimmin niitä oli vuokra-asuntoja tarjoavissa vanhustentaloyhteisöissä. Toisaalta vastikesaamiset olivat keskimäärin pieniä ja yhteydenotot vuokralaisiin olivat auttaneet saatavien perinnässä, sillä kyse on ollut tavallisesti unohduksesta tai vuokralaskun häviämisestä.

Vanhustentaloyhteisöjen suurin riski liittyy käyttöasteen alenemiseen, mistä kerrottiin tarkemmin edellä asuntojen kysyntää koskevassa osioissa. Käyttöasteen alenemiseen vaikuttaa osaltaan se, että monilla vanhustentaloyhteisöillä asuntokanta on tullut peruskorjausikänsä. Yhteisöt eivät kuitenkaan pysty heikosta taloudellisesta tilanteesta ja keskimäärin suuresta lainakannasta johtuen hakemaan uutta rahoitusta korjausten tekemiseen.

Tämä aiheuttaa kierteen, jossa asuntojen kysyntä vähenee asuntojen huonon kunnon vuoksi ja yhteisöjen mahdollisuudet maksaa olemassa olevaa lainoitusta heikkenee.

Vanhustentaloyhteisöjen kokemat riskit vaihtelevat sen mukaan, millä tavoin ne tuottavat asumista ja sitä tukevia palveluita. Vastausten mukaan ainoastaan vuokra-asumista tarjoavilla yhteisöillä on haasteena nykyisin vuokratason pitäminen asukkaille houkuttelevana ja samalla yhteisön kustannukset kattavana, ja tulevaisuudessa johdon jaksaminen ja ammattitaito sekä korjauslainojen ja muun lainarasitteen lisääntyminen. Palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tuottavilla vanhustentaloyhteisöillä näkyvät haasteet, jotka liittyvät yleisempään palveluasumisen liikatarjontaan ja vaikeudet pärjätä kilpailussa. Palvelu- ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä toimintaan vaikuttavat myös viranomaisten vaatimukset sekä henkilöstön saatavuus ja henkilöstöresurssien suhde tuottoon. Vaikka yhteisöjen palvelu- ja/tai tehostettuun palveluasumiseen tarkoitetut asunnot ovat usein vain vuokra-asumiseen tarkoitettuihin yhteisöihin verrattuna uudempia, asumispalveluita tuottavilla yhteisöillä on enemmän lainaa ja useammin koettuja taloudellisia vaikeuksia kuin ainoastaan vuokra-asuntoja tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä.

Vanhustentaloyhteisöjen riskit vaihtelevat myös sijaintikunnan mukaan. Tämän selvityksen havainnot vahvistavat aiempien selvitysten havaintoja siitä, kuinka etenkin kuntaliitos- ja rakennemuutosalueilla sijaitsevat yhteisöt joutuvat miettimään rakennuskantaansa ja sen säilyttämistä. Väestöltään vähenevillä alueilla on usein tilanne, että ikääntyneen väestön osuus kasvaa maan keskiarvoa enemmän. Alueiden yhteisöihin voi olla vaikeaa saada asukkaita taloudellisesti heikossa tilanteessa olevien kuntien ja kuntayhtymien vähentyneen asiakasohjauksen vuoksi.

Riskien realisoitumisen vaikutus vanhustentaloyhteisöjen, kuntien ja valtion riskin näkökulmasta

Vanhustentaloyhteisöjen taloudellinen tilanne vaihtelee paljon, sillä noin viidesosa yhteisöistä kokee taloudellisia ongelmia olevan paljon ja kolmasosa ei lainkaan. Kuntien ja etenkin valtiotoimijoiden kannalta riskiä lisää se, etteivät yhteisöt reagoi riittävän ajoissa niiden talouden ja toiminnan haasteisiin. Kuntien ja valtiotoimijoiden riskit realisoituvat, jos vanhustentaloyhteisöjen ongelmiin ei reagoida ajoissa.

Vanhustentaloyhteisöjen taloudellinen tilanne vaihtelee yhteisöittäin sekä sen mukaisesti, tarjoavatko yhteisöt ainoastaan asuntoja tai asumista tukevia palveluita. Noin kolmasosalla kyselyyn vastanneista vanhustentaloyhteisöistä oli vähintään jossain määrin taloudellisia ongelmia ja noin kolmasosalla niitä ei ollut lainkaan. Samat asiat vaikuttavat myös tulevaisuudessa yhteisöjen toimintaan. Tulevaisuudessa toimintaan vaikuttavia tekijöitä olivat asukkaiden riittävyys ja käyttöasteen lasku, asukkaiden toimintakyvyn heikkeneminen, johdon osaaminen ja jaksaminen sekä korjauslainojen ja muiden lainojen kasvu. Erityisesti palvelu- ja/tehostettua palveluasumista tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä on muita yhteisöjä enemmän haasteita asukkaiden riittävydessä ja toimintakyvyssä, henkilöstön saatavuudessa, henkilökustannusten ja palveluntuotannon tuottojen suhteessa sekä kiristyvässä kilpailussa. Yhteisöillä, jotka tarjoavat ainoastaan vuokra-asuntoja, on muita vanhustentaloyhteisöjä useammin jatkossa haasteena selviytyä korjauslainoista ja muista lainarasitteista.

Vanhustentaloyhteisöt ovat pyrkineet lisäämään käyttöastetta korjauksilla, markkinoinnilla ja yhteistyöllä kunnan tai kuntayhtymän kanssa sekä laajentamalla asukaskuntaa myös muihin kuin ikääntyneisiin. Kuntaliitoksen tehneillä paikkakunnilla palvelut on usein keskitetty uuteen keskustaajamaan ja poistettu käytöstä aiemmin käytössä olleita rakennuksia harvaan asutuista ja tavallisesti väestöltään vähenevistä entisistä kuntakeskuksista. Näillä ratkaisuilla on voitu parantaa vanhustentaloyhteisöjen nykytilaa.

Vanhustentaloyhteisöt ovat pyrkineet parantamaan taloudellista tilannettaan muun muassa vuokrien tai palvelujen hinnan nostamisella, asuntojen korjauksilla sekä kulujen, kuten puhtaanapidon ja kiinteistönhoidon kilpailutuksella. Lisäksi yhteisöt ovat hakeneet Valtiokonttorilta lainaehtojen muutoksia ja tervehdyttämisavustuksia. Noin 60 prosentilla vanhustentaloyhteisöistä kiinteistön korjaustarpeet edellyttivät lainan ottamista. Useimmilla yhteisöillä oli suunnitelmassa tehdä korjauksia lähimmän parin vuoden sisällä. Pidempijänteistä suunnittelua vaativien korjausten lisäksi vanhoissa rakennuksissa on ollut muun muassa ilmastointiin ja vesivahinkoihin liittyviä äkillisiä korjaustarpeita. Niillä yhteisöillä, joiden taloudellinen tilanne oli parempi, oli suunnitelmia ottaa lainaa myös rahalaitoksista kiireellisiä korjauksia varten. Korjausten tarpeellisuutta on tärkeää arvioida muun muassa käyttöasteen ja tulevaisuuden kysytänäkymien perusteella. Osa vanhustentaloyhtiöistä harkitseekin kohteiden purkamista tai myyntiä niiden korjaamisen sijaan. Kuitenkin yhteisön lainatilanne sekä rahoittajien asuntojen käyttötarkoitukselle ja myynnille asettamat rajoitteet ovat vaikeuttaneet kohteiden purkamista ja myymistä.

Vanhustentaloyhteisöjen tilanne vaikuttaa kuntien ja kuntayhtymien ikääntyneiden asumisen kokonaisuuteen. Kunnat ja kuntayhtymät eivät ole voineet huomioida erityisesti vanhustentaloyhteisöjen vaikeuksia, sillä ne tarkastelevat ikääntyneiden asumista kokonaisuutena. Kuntien ongelmana on se, että vaikka yhteisöt ovat kertoneet toimintansa haasteista ja mahdollisesta toiminnan lopettamisesta, kunnat ja yhteisöt eivät ole tehneet yhteistä tilannekartoitusta ja tulevaisuuden suunnitelmaa. Jos yhteisön toiminta päättyy yllättäen, kunnilla ja kuntayhtymillä ei ole useinkaan tiedossa, mihin yhteisöjen asukkaat siirtyvät asumaan. Monet kunnat ovat myöntäneet yhteisöille lainoja tai takauksia, joten yhteisöjen toiminnan heikkeneminen voi vaikeuttaa myös kuntien taloudellista tilannetta.

Valtiotoimijoiden näkökulmasta yhteisöjen tilanne aiheuttaa suhteellisen ajankohtaisen riskin. Vanhustentaloyhteisöille suunnatun kyselyn perusteella noin neljäsosa yhteisöistä suunnitteli hakevansa Valtiokonttorin tervehdyttämistoimenpiteitä lähitulevaisuudessa. Yhteisöillä oli myös suunnitelmia asuntojen korjauksien tekemisestä lähivuosien aikana. Valtiotoimijoiden riskinä on se, etteivät yhteisöt hae tarpeeksi ajoissa apua ongelmiinsa, mikä johtaa lisääntyneisiin luottotappioihin valtion myöntämissä tai takaamissa lainoissa. Valtiotoimijat ovat tehneet tervehdyttämistoimenpiteisiinsä yhteisöjen kannalta myönteisiä muutoksia, mutta vanhustentaloyhteisöillä ei ole tarpeeksi tietoa niistä. Myös valtiotoimijoiden riskin kannalta on tärkeää, että yhteisöt kartoittavat tulevaisuuden näkymiään ja suunnittelevat toimintaansa aktiivisesti. Tällöin yhteisöt pystyvät kohdistamaan esimerkiksi korjaukset pitkällä aikavälillä säilytettäviin kohteisiinsa ja hakemaan valtion tukitoimia riittävän ajoissa ennen tilanteen kriisiytymistä.

6.1.3 Suurimmat ongelmat tällä hetkellä ja lähiaikojen haasteet

Vanhustentaloyhteisöjen suurimmat haasteet nykyisin ja lähitulevaisuudessa ovat asukkaiden riittävyys ja käyttöasteen lasku, asukkaiden heikkenevä toimintakyky asumisessa selviämiseksi ja vuokratalojen sijainti.

Selvityksen tehtävänä oli tarkastella, mitkä ovat vanhustentaloyhteisöjen suurimmat ongelmat tällä hetkellä ja mitkä ovat lähiaikojen haasteet vanhustentaloyhdistysten- ja säätiöiden kannattavalle toiminnalle.

Noin kolme neljäsosaa vanhustentaloyhteisöistä koki uhkana asukkaiden heikon riittävyyden ja noin puolet käyttöasteen laskun, asukkaiden heikkenevän toimintakyvyn ja vuokratalojen sijainnin. Samat asiat vaikuttivat myös tulevaisuudessa yhteisöjen toimintaan, mutta enenevästi arvioitiin asukkaiden riittävyyden ja käyttöasteen laskun, asukkaiden toimintakyvyn, johdon osaamisen ja jaksamisen sekä korjauslainojen ja muiden lainojen kasvun vaikuttavan tulevaisuudessa vanhustentaloyhteisöjen toimintaan.

Palvelu- ja/tehostettua palveluasumista tarjoavilla vanhustentaloyhteisöillä on muita yhteisöjä enemmän haasteita asukkaiden riittävyydessä ja toimintakyvyssä, henkilöstön saatavuudessa, henkilökustannusten ja palveluntuotannon tuottojen suhteessa sekä kiristyvässä kilpailussa. Vain vuokra-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä on muita vanhustentaloyhteisöjä useammin jatkossa haasteena selviytyä korjauslainoista ja muusta lainarasitteesta.

6.1.4 Tulevaisuuden suunnitelmat ja toimintamahdollisuudet

Pääosalla vanhustentaloyhteisöistä on suunnitelmissa jatkaa toimintaansa tulevaisuudessa. Monet yhteisöt olivat kuitenkin olleet tai harkinneet olevansa yhteydessä kuntaan ja valtiotoimijoihin siitä, miten ne voisivat varmistaa toimintaedellytyksiä. Yhteisöjen toiminnan haasteilla ei ollut ajankohtaisia vaikutuksia asukkaille, mutta lähitulevaisuudessa yhteisöjen heikentynyt tilanne voi aiheuttaa negatiivisia asiakasvaikutuksia.

Selvityksen tehtävänä oli kartoittaa, mitkä ovat vanhustentaloyhteisöjen tulevaisuuden suunnitelmat ja toimintamahdollisuudet sekä sitä, miten yhteisöjen toiminnan haasteet vaikuttavat vanhustentaloyhteisöjen asukkaisiin.

Tämän selvityksen perusteella varsinaisia toiminnan lopettamissuunnitelmia oli vain yksittäisillä yhteisöillä, mutta noin neljäsosa vanhustentaloyhteisöistä aikoi hakea lähitulevaisuudessa Valtiokonttorin tervehdyttämistoimenpiteitä ja noin viidesosa oli suunnitellut vuokratalojen myymistä tai purkamista.

Vanhustentaloyhteisöt kilpailevat samoilla markkinoilla kuntien ja yksityisten yritysten kanssa asuntojen ja asumispalveluiden tarjoamisesta. Yhteisöjen yhteys kuntiin on vähentynyt, kun asiakasohjaus on siirtynyt kuntayhtymiin tai kunta on tehnyt muita yhteisöjen markkina-asemaan vaikuttavia muutoksia. Selvityksen mukaan yhteisöt olivat käyneet neuvotteluita kunnan, kuntien vuokrataloyhtiöiden ja yksityisten palveluntuottajien kanssa vanhustentaloyhteisön kiinteistöjen ja toiminnan siirtämisestä niille. Nämä suunnitelmat eivät olleet kuitenkaan aina toteutuneet, mikä vähensi entisestään hankalassa taloudellisessa ja toiminnallisessa tilanteessa olevien yhteisöjen mahdollisuuksia ratkaista tilanne.

Vanhustentaloyhteisöjen toimintamahdollisuudet vaihtelevat sen mukaan, millainen on niiden toimintaympäristö sekä yhteisön taloudellinen ja toiminnallinen tilanne. Yhteisöjen toimintamahdollisuudet riippuvat osin siitä, miten tiivisti ne pystyvät tekemään asiakasohjaukseen liittyvää yhteistyötä kuntien ja kuntayhtymien kanssa sekä siitä, miten ennakoivasti ne pystyvät hyödyntämään ARAn, STEAn ja Valtiokonttorin toimenpiteitä toiminnassaan.

Vastausten perusteella yhteisöjen asukkaat eivät olleet joutuneet kärsimään toiminnan haasteista. Säästöä oli haettu hallinnollisista sekä kiinteistönhoidon ja puhtaanapidon ulkoistamisen kaltaisista ratkaisuista, jotka eivät vaikuttaneet asukkaiden arkeen. Vaikka vanhustentaloyhteisöjen tilanne ei vaikuttanut ajankohtaisesti ikääntyneisiin asukkaisiin, tilanne voi kääntyä nopeastikin. Jos yhteisön taloudellinen tilanne on heikko eikä yhteisö pysty tekemään asunnoissa tarvittavia korjauksia, ikääntyneiden asukkaiden tilanne voi heikentyä esimerkiksi vastentahtoisen muuton vuoksi.

6.1.5 Vanhustentaloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisy

Selvityksen toisena päätehtävänä oli selvittää, miten vanhustentaloyhteisöt itse ja eri viranomaiset voivat ennaltaehkäistä tai parantaa vanhustentaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia.

Vanhustentaloyhteisöjen suunnitelmat taloudellisten vaikeuksien varalta ja toiminnan turvaamiseksi

Vanhustentaloyhteisöt ovat tehneet tulevaisuuden suunnitelmia etenkin korjausten näkökulmasta, mutta tulevan kehityksen ennakointiin liittyvien toimenpiteiden suunnittelu on ollut vähäisempää.

Asikaisen ym. (2011)¹⁹ selvityksen perusteella vanhustentaloyhteisöillä on tarve tervehdyttämistoimenpiteille ja korjausten rahoittamiselle etenkin seuraavan viiden vuoden aikana. Edellä mainitussa selvityksessä suositeltiin, että vanhustentaloyhteisöt tekisivät talouden analysointia ja tulevan kehityksen ennakointia, laatisivat kiinteistöjen kunnon ylläpitämiseksi ja asuntojen käyttökelpoisuuden varmistamiseksi nykytilan arvioinnin ja pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman. Taloudellisten ongelmien ehkäisemiseksi nähtiin tarvetta arvioida mahdollisuuksia lainaehtojen muutoksiin ja lainojen konvertointiin edullisemmaksi. Tämän selvityksen perusteella pitkän tähtäimen suunnittelua ja ennakointia tehtiin, mutta monin paikoin epäsystemaattisesti ja ilman konkreettista toimenpidesuunnitelmaa. Yhteisöillä on usein suunnitelmia korjausten tekemiseksi, mutta toiminnan sisällön suunnittelu on ollut vähäisempää eikä esimerkiksi korjauksia ole aina sopeutettu vastaamaan tulevaisuuden kysyntänäkymiä.

Jalavan ym. ikäihmisten asumista kartoittaneen selvityksen (2017)²⁰ mukaan korjausrakentamista tulisi tukea edelleen niissä kohteissa, joissa asukkaita riittää. Tällöin olemassa oleva asuntokanta säilyisi ja asukkailla olisi mahdollisuuksia toimintakykyä ylläpitäviin ratkaisuihin kuten esteettömyyteen ja turvallisuuteen. Korjausrakentamiselle havaittiin olevan tarvetta etenkin alueilla, joissa ARA-asuntoja on tyhjiillään. Tämän selvityksen tulokset vahvistavat havaintoa siitä, että olemassa olevia korjauskelpoisia rakennuksia tulisi ARA:n ja STEA:n linjausten mukaisesti hyödyntää. Vanhustentaloyhteisöt ovat kokonaisuutena huolehtineet hyvin kiinteistöistä ja ne suunnittelivat yhteisöjen parhaaksi katsomissa kohteissa katto-, ikkuna- ja lvi-korjausten tekemistä. Toisaalta korjauksiin liittyvissä suunnitelmissa ei esitetty toiminnan eikä toimintaympäristön analyyskejä, jotka ovat keskeisiä korjausten tekemisen tarkoituksenmukaisuuden kannalta.

Tämän selvityksen mukaan vain yksittäisillä yhteisöillä oli pitkäjänteisiä suunnitelmia toimintaa varten. Syynä tähän voi olla se, että useissa yhteisöissä muutokset, kuten käyttöasteen aleneminen oli tapahtunut nopeasti. Yhteisöt eivät olleet ehtineet tehdä varautumissuunnitelmia muuttuvaan tilanteeseen. Pitkäjänteistä tulevaisuuden suunnittelua vaikeuttaa se, että useissa yhteisöissä toiminnanjohtajat ja hallituksen jäsenet ovat ikääntyneitä ja toiminnasta mielellään luopuvia. Kaikilla ei ole myöskään riittävästi osaamista ja tietoa muutoksista, joita valtion toimenpiteisiin, kuten mm. lainoituksen ehtoihin ja purkuavustuksiin, on tehty.

Tämän selvityksen tulosten näkökulmasta vanhustentaloyhteisöt olivat pyrkineet toteuttamaan aiemmin suositeltuja tervehdyttämiskeinoja, mutta ne eivät olleet tuottaneet riittävästi tuloksia. Yhteisöt voisivat tehdä enemmän pitkäjänteistä suunnittelua, sillä vain noin puolet niistä oli varautunut korjauksiin vuokrissa ja vain noin puolet oli tehnyt pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman. Korjaussuunnitelmien laatimista vaikeutti se, että yhteisöillä ei ollut itsellään tarvittavaa osaamista tai rahoitusta sen hankkimiseen. Ulkopuolisten tahojen tuottamat raportit eivät olleet myöskään aina olleet hyödyllisiä, sillä niissä ei ollut esimerkiksi huomioitu ARA:n rahoituslinjauksia tai suosituksena oli velkaantumistasteen vähentäminen, joka ei ollut yhteisöille mahdollista toteuttaa nopealla aikataululla.

Selvityksen tulokset osoittavat, kuinka tärkeää yhteisöissä on tehdä taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi kokonaissuunnitelma tai tervehdyttämissuunnitelma. Vaikka yhteisöillä oli

¹⁹ Asikainen Jarmo, Hanhela Tuomas, Ainasvuori Olli & Helin Marjo (2011). Kotona kaiken ikää. Yhdistyspohjaisten vanhusasuntojen talous ja toiminta. Auditor-yhtiöt.

²⁰ Jalava Janne, Lahtinen Henri, Tyvimaa Tanja, Vuorela Maarit & Arolinna Sari (2017) Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017.

konkreettisia lähitulevaisuuden suunnitelmia, pidemmän aikavälin suunnittelu asuntokannan, toiminnan ja toteutettavien korjausten sopeuttamiseksi vastaamaan kysyntää oli harvinaisempaa. Myös yhteistyön tiivistäminen paikallisella tasolla muiden asuntoja ja asumisen tukipalveluita tuottavien tahojen kanssa on entistä tärkeämpää (Asikainen ym. 2011)²¹, jotta yhteisöjen rooli ikääntyneiden ihmisten asumisessa tulisi näkyvämmäksi kunnille ja kuntayhtymille.

Tämän selvityksen tulokset tukevat aiempaa tulosta siitä, ettei kunnissa ole kokonaisvaltaista näkemystä ikääntyneiden asumisesta ja sen ratkaisusta. Kuntien yhteys ikäihmisten asumiseen on vähentynyt, kun kuntien sijaan kuntayhtymät tai yksityiset palveluntuottajat toteuttavat asiakasohjausta ja tuottavat asumisen tukipalveluita vanhustentaloyhteisöjen asuntoihin. Aiemmin tehtyjen selvitysten tapaan myös tässä selvityksessä tuli esiin se, että kunnissa ei ole riittävästi tietoa ikääntyneiden toimintakyvystä ja käytössä olevista heille tarjottavista asumisen ratkaisuksista, mikä vaikeuttaa vanhustentaloyhteisöjen toimintaa. Kunnissa voi olla edelleen näkemyksiä siitä, että vanhustentaloyhteisöjen asunnot soveltuvat vain hyvässä kunnossa oleville ikäihmisille, mutta kunnat eivät välttämättä ota niitä huomioon asumismuotona ikääntyneille, jotka tarvitsevat kotihoidon lisäksi sosiaalisia kontakteja ja turvallisuutta. Vanhustentaloyhteisöillä olisi mahdollisuus olla uudenlaisten välimuotoisten asumisratkaisujen toteuttajia, mutta tämä edellyttää toimia ja yhteistyötä sekä yhteisöiltä itseltään että kunnalta ja valtiolta.

Valtion ja kuntien rooli, tukitoimenpiteet ja niiden vaikutus yhteisöjen tilanteeseen

Kuntien rooli vaihtelee paljon yhteisöittäin. Kunnilla on tärkeä, mutta vähentynyt rooli yhteisöjen tilanteeseen vaikuttamisessa. Valtiokonttorin, ARAn ja STEAn toimenpiteet ovat olleet hyödyllisiä niitä käyttäneille. Valtiotoimijoiden rahoituksellinen ja ohjauksellinen tuki on tärkeää, mutta tietoa on hajanaisesti saatavilla eikä informaatio muutoksista ole aina tavoittanut yhteisöjä. Taloudellisten vaikeuksien ennalta ehkäisemiseen ja parantamiseen tarvitaan entistä tiiviimpää yhteistyötä yhteisöjen, kuntien ja kuntayhtymien sekä valtiotoimijoiden kesken.

Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista (980/2012) määrittää, kuinka kunnilla tulee olla ikääntyneen väestön tukemiseksi suunnitelma, jossa on painotettava kotona asumista ja kuntoutumista edistäviä toimenpiteitä. Selvityksessä ei tullut esille, että vanhustentaloyhteisöt olisivat osa kuntien strategista ikääntyneiden asumisen suunnittelua. Tulosten mukaan kunnat vaikuttavat vanhustentaloyhteisöjen tilanteeseen etenkin lainojen takaamisen, avustusten antamisen ja asiakkaiden ohjauksen myötä. Osalla yhteisöistä kuntayhteistyö on tiivistä, kun osalla se on hyvin vähäistä. Kunnissa olisikin tärkeää pohtia, mikä merkitys vanhustentaloyhteisöllä on ikääntyvien asumisen ja asumispalveluiden järjestämisessä ennen pitkäjänteisten tukitoimenpiteiden käynnistämistä.

Valtiokonttorin merkitys on ollut tärkeä sen toimintamuotoja käyttäneille vanhustentaloyhteisöille. Etenkin lainaehdojen muutoksella ja vapaaehtoisella yrityssaneerauksella on voitu parantaa vanhustentaloyhteisöjen tilannetta. Valtiokonttorilla on ollut merkitystä yhteisöille myös siten, että se on tukenut niitä kuntien kanssa tehtävässä yhteistyössä. Vanhustentaloyhteisöt olivat käyttäneet yleisimmin ARAn tuista investointiavustusta, rajoituksista vapauttamista ja käyttötarkoituksen muutosta, Valtiokonttorin toimenpiteistä aravalainaehtojen muutosta, tervehdyttämisavustusta ja aravalainan viivästyskorkohelpotusta, ja STEAn toimenpiteistä investointiavustusta, uudisrakentamista ja peruskorjausta. Käytetyt keinot olivat myös niitä, joilla oli voitu parantaa vanhustentaloyhteisöjen tilannetta. ARAn merkitys on ollut useimmille tärkeä toiminnan käynnistämisen ja kohteiden korjaamisen sekä ohjauksen ja neuvonnan saamisen kannalta. Kuitenkin korjausavustuksiin, rajoituksista vapauttamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin liittyen toivottiin nykyistä enemmän joustavuutta. Koska STEA ei myönnä enää rahoitusta ikäihmisten asuntojen uudisrakentamiseen, yhteys STEAan oli monilla yhteisöillä hankerahoituksen hakemisen varassa. STEAlla on kuitenkin ollut tärkeä rooli myös neuvonnan saamisen kannalta.

Selvityksen mukaan valtiolla käytössä olevat keinot ovat olleet toimivia, mutta eivät kaikissa tapauksessa riittäviä vanhustentaloyhteisöjen tilanteen parantamiseksi. Se, etteivät toimenpiteet ole riittäneet, on voinut johtua ongelmien syvyydestä tai liian myöhäisestä reagoinnista ongelmiin. Myös se, että toimenpiteitä on käytetty aiemmassa vaiheessa, kuten haettu Valtiokonttorin toimenpiteitä ennen vuoden 2019 alusta

²¹ Asikainen Jarmo, Hanhela Tuomas, Ainasvuori Olli & Helin Marjo (2011). Kotona kaiken ikää. Yhdistyspohjaisten vanhusasuntojen talous ja toiminta. Auditor-yhtiöt.

voimaan tulleita avustusraajoihin ja joustavoittamiseen liittyviä lakimuutoksia, on voinut vaikuttaa valtion keinojen vaikutusten kokemiseen.

6.2 Suositukset

Selvityksen tehtävänä on ollut tarkastella, millä toimenpiteillä vanhustentaloyhteisöt, kunnat, valtio ja muut viranomaiset voisivat edistää vanhustentaloyhteisöjen taloudellista tilannetta ja parantaa niiden toimintaedellytyksiä tai toiminnan hallittua alasajoa. Selvityksessä on laadittu tätä varten suosituksia, joita voidaan käyttää vanhustentaloyhteisöjen nykyisen ja tulevan tilanteen selkiyttämiseksi.

6.2.1 Vanhustentaloyhteisöille suunnatut suositukset

Selvityksen perusteella vanhustentaloyhteisöjen haasteet ovat moninaisia. Ne liittyvät yhteisöjen toimintaympäristöön, kuten kilpailun kiristymiseen etenkin palvelu- ja/tai tehostetussa palveluasumisessa, asuntojen käyttöasteen laskuun ja siitä johtuviin taloudellisiin vaikeuksiin, yhteistyön toimivuuteen kunnan tai kuntayhtymän kanssa sekä viranomaisten erilaisiin tulkintoihin yhteisöjen yleishyödyllisyydestä.

Vanhustentaloyhteisöjen toiminnanjohtajat ja hallituksen jäsenet ovat monesti ikääntyneitä, mutta korvaavia osaavia henkilöitä on vaikea löytää. Myönteistä on, että vanhustentaloyhteisöt ovat itse tehneet sukupolven vaihdosta esimerkiksi siten, että pitkään hallitustyöskentelyssä mukana ollut henkilö tukee uutta toiminnanjohtajaa. Haasteena on se, että eri paikoissa tulkitaan yhdistysten yleishyödyllisyyttä ja verotuksellista asemaa eri tavoin. Vanhustentaloyhteisöt voivat olla elinkeinoveron tai tuloveron alaisia toimijoita, ja niiden yleishyödyllisyyttä on tulkittu kunnissa eri tavoin.

Aiemmissa ikäihmisten asumista käsittelevissä selvityksissä on suositeltu ikääntyneiden asumista ja siihen liittyviä tukimuotoja koskevan neuvonnan kehittämistä kunnissa. Samalla kunnat voisivat saada varhaisemmassa vaiheessa tietoa asutokannan kunnosta ja asuntojen korjaustarpeista²². Myös tässä selvityksessä on ilmennyt tarve lisätä ohjausta ja neuvontaa sekä paikallisella että valtakunnallisella tasolla. Valtakunnallista neuvontaa tarvitaan sen vuoksi, että kevyesti organisoitujen ja monin paikoin vaikeassa taloudellisessa tilanteessa olevien vanhustentaloyhteisöjen ei ole mahdollista hankkia tarvittavaa osaamista ostopalveluna. Nykyisin rahoittajat välittävät tietoa oman organisaationsa käytettävissä olevista keinoista, mutta yhteisöjen on vaikea saada kokonaisvaltaista näkemystä kaikista omalle organisaatiolle sopivista tukitoimenpiteistä. Vanhustentaloyhteisöillä ja niiden toimintapaikkakunnilla ei ole riittävästi tietoa toimintaa tukevista avustuksista eikä siitä, milloin kannattaa tehdä toiminnan jatkamiseen ja päättämiseen liittyviä toimenpiteitä eikä siitä, miten niitä tehtäisiin.

Tässä selvityksessä on tullut esille myös muissa selvityksissä esitetty havainto siitä, että kunnissa on usein liian kahtiajakautunut ikäihmisten asumisen malli siten, että ikääntyneet asuvat joko yksin kotona kotihoidon turvin tai tehostetussa palveluasumisessa, joka on monesti heidän tarpeisiinsa nähden liian vahvasti tuettua. Jo aiemmin on tunnistettu, että palveluasuntoja voitaisiin muuttaa käyttötarkoituksen muutoksella ikääntyneiden yhteisölliseen asumiseen ja palvelukorttelimuotoiseen asumiseen. Tämän selvityksen tulosten perusteella ikääntyneiden asumiseen tarkoitettujen kohteiden sijaitseminen lähellä toisiaan edistää terveyspalveluiden saatavuutta asuinkehteisiin sekä tehostaa terveydenhuollon ja kotipalvelun henkilöstön ajankäyttöä.

Ikääntyneiden asumisen ratkaisujen on havaittu olevan myös liian terveydenhuoltopainotteisia, vaikka kyse on myös sosiaalipalveluihin ja asumisen tukemiseen liittyvistä ratkaisusta, joilla mahdollistetaan tavallinen vuokra-asuminen.

²² mm. Jalava Janne, Lahtinen Henri, Tyvimaa Tanja, Vuorela Maarit & Arolinna Sari (2017) Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017.

Seuraavassa esitetään tämän selvityksen suositukset vanhustentaloyhteisöille.

1. Selvityksen havaintojen mukaan yhteisöjen asuntojen käyttöasteeseen, korjauksiin ja toiminnan rahoittamiseen liittyvät haasteet vahvistuvat tulevan viiden vuoden sisällä, joten tarvitaan ennakoivampaa suunnittelua ja tehokkaampaa käytössä olevien toimenpiteiden hyödyntämistä.

- a) Vanhustentaloyhteisöjen tulee vahvistaa kokonaisvaltaista ja pitkäjänteistä asuntokannan tulevaisuuden ja toiminnan suunnittelua sekä hakea tarvittaessa aktiivisesti ja varhaisemmassa vaiheessa ARA:ta ja Valtiokonttorilta toimenpiteitä yhteisön talouden tervehdyttämiseksi.
- b) Yhteisön selvittäessä ja suunnitellessa tulevaisuuttaan, toteutettavia korjauksia tai esimerkiksi toimintaan tehtäviä muutoksia, on aktiivinen yhteistyö kunnan kanssa tärkeää, jotta yhteisö saa kokonaiskuvan alueen vuokra-asuntotilanteesta, kunnan suunnitelmista ja tarpeista vanhusten asumisen suhteen sekä omasta roolistaan asumisen ja mahdollisesti myös palvelujen tuottajana alueella tulevaisuudessa.
- c) Osa vanhustentaloyhteisöistä kokee, ettei niillä ole tarvittavaa osaamista esimerkiksi teknisissä, taloudellisissa tai lainsäädännöllisissä asioissa, mikä heikentää yhteisön toimintaedellytyksiä. Yhteisön tulee aktiivisesti hakea apua tai neuvoja kunnalta, viranomaisilta ja esimerkiksi Vanhustyön keskusliitolta asioissa, joiden selvittämiseen tai hoitamiseen ei yhteisöllä itsellään riitä osaamista.
- d) Yhteisöissä on tarvetta osaamiselle ja ajantasaiselle tiedolle kuntien ja valtion tarjoamista toimenpiteistä. Yhteisöillä on vaihtelevasti tietoa siitä, että avustusten korvaustasot ovat muuttuneet ja tukitoimenpiteet tulleet aiempaa ennakoivammiksi ja joustavammiksi. Yhteisöt tarvitsevat tilanteensa helpottamiseksi tietoa esimerkiksi kevyemmistä toimenpiteistä, kuten käyttäjäryhmän muutoksista, joiden myöntäminen on joustavaa, ja joihin yhteisöt voivat hakea esimerkiksi takaisinperinnän huojentamista tai siitä luopumista.

2. Monilla yhteisöillä yhteiset tilat ovat vähäisessä käytössä ja rasittavat yhteisöä taloudellisesti. Yhteisöjen on tärkeää selvittää näiden tilojen käyttömahdollisuuksia yhdessä kuntien ja muiden yhteistyötahojen kanssa, jotta tiloille löydetäisiin käyttöä ja niistä saataisiin tuloja. Käyttökohteita voivat olla esim. yhteistilojen käyttö palveluasumisen henkilökunnan tiloina tai esim. ikääntyneille tai muille henkilöille tarkoitettu harrastus- ja virkistystoiminta yksinäisyyden vähentämiseksi.

6.2.2 Kunnille suunnatut suositukset

Selvityksessä tuli esille, että paikallistasolla ei ole vielä osattu riittävästi hyödyntää erilaisia mahdollisuuksia ikääntyneiden asumiseen. Aiemmissa selvityksissä on suositeltu STEAn ja ARA:n yhteistyön tiivistämistä ikäihmisten asumisessa, jolloin STEA voisi tukea yhteisöllistä toimintaa ja ARA korjausrakentamista.²³ Tämän selvityksen perusteella vanhustentaloyhteisöt tarjoavat hyvät puitteet nykyisin usein vähäiseksi jääneen palveluasumisen sekä välimuotoisen asumisen kehittämiseksi, sillä useimmilla toimijoilla on tarjolla sekä asuntoja että tehostetun palveluasumisen paikkoja. Vanhustentaloyhteisöjen vuokra-asuntokohteet ja mahdolliset palveluasumisen ja/tai tehostetun palveluasumisen kohteet sijaitsevat lähellä toisiaan, joten tällaista virkistystoimintaan ja sosiaalisten kontaktien saamiseen liittyvää yhteyttä voitaisiin hyödyntää nykyistä enemmän. Yhteisöjen kiinteistöissä olevat yhteistilat antavat hyvät mahdollisuudet toiminnan kehittämiseen siten, että ne palvelevat kaikkien yhteisön asukkaiden lisäksi myös muita alueen ikääntyviä ihmisiä sekä parhaassa tapauksessa muita alueen eri-ikäisiä asukkaita.

Selvityksen havaintojen mukaan osa vanhustentaloyhteisöistä on pyrkinyt parantamaan asuntojen käyttöastetta vuokraamalla asuntoja myös muille asukasryhmille kuten päihde- ja mielenterveyskuntoutujille tai muuttamalla asuntojen käyttötarkoitusta. Tämä on vaikuttanut siihen, että häiriöt, vuokrasaatavat ja asuntojen kunnostuksen tarpeet ovat lisääntyneet. Toisaalta vanhustentaloyhteisöjen kannalta on ollut

²³ Jalava Janne, Lahtinen Henri, Tyvimaa Tanja, Vuorela Maarit & Arolinna Sari (2017) Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017.

myönteistä, että kohteiden käyttöaste on kasvanut. Asukkaiden kannalta on puolestaan positiivista, että heillä on mahdollisuus kohdata eri-ikäisiä ja erilaisessa asemassa olevia henkilöitä omassa arjessaan.

3. Kuntien ja kuntayhtymien tulee kartoittaa ikääntyneiden asumisen tarvetta ja ratkaisuja mukaan lukien vanhustentaloyhteisöjen rooli.

- a) Paikallisella tasolla tulisi pohtia, mikä on vanhustentaloyhteisöjen kiinteistöjen ja asumista tukevien palveluiden asema nykyisin ja tulevaisuudessa. Ikääntyneiden asumistarpeiden kartoituksen lisäksi kuntia ja kuntayhtymiä tulisi kannustaa tiiviimpään yhteistyöhön vanhustentaloyhteisöjen ja myös muiden yksityisten toimijoiden kanssa. Tämä edistäisi asiakasohjausta ja sitä, että ikääntyneet ihmiset pääsisivät heille sopivimpaan asumisratkaisuun.
- b) Pystyäkseen suunnittelemaan tulevaisuuttaan tai esimerkiksi tekemään päätöksiä vuokra-asuntojen korjaamisesta, tarvitsevat vanhustentaloyhteisöt kunnilta tietoa vähintään kunnan suunnitelmista ja tarpeista vanhusten asumisen suhteen. Kuntien tulee tehdä vanhustentaloyhteisöjen kanssa yhteistyötä antaakseen yhteisöille niitä tietoja, joita yhteisöt tarvitsevat tehdäkseen alueen asumistarpeiden ja yhteisön kannalta oikeita päätöksiä. Lisäksi on tärkeää, että kunnat tiedottavat vuokra-asumiseen ja ikääntyneiden asumiseen liittyvistä suunnitelmistaan vanhustentaloyhteisöille tai että tämä tieto on muutoin yhteisöjen saatavissa.

4. Kuntien tulee uuden vuokra-asuntokannan rakentamisen sijaan omalta osaltaan edistää alueella sijaitsevan asuntokannan käyttämistä vastaamaan alueen asuntojen kysyntään ja edesauttaa yhteisöjen mahdollisuuksia toteuttaa tätä varten tarvittavia muutoskorjauksia.

5. Kilpailutuksissa hinnat tulee asettaa sellaiselle tasolle, joka mahdollistaa ikäihmisten laadukkaan asumisen. ARA-kohteissa vuokranmäärityksen tulee perustua omakustannusvuokraan.

6. Palveluasumista ja/tai tehostettua palveluasumista tarjoavien toimijoiden toimintamahdollisuuksien lisäämiseksi tarvittaisiin sekä vanhustentaloyhteisöjen että yksityisten yritysten näkökulmasta palvelusetelien käytön sekä niiden sisällön ja hinnoittelun kehittämistä. Vanhustentaloyhteisöjen lisäksi myös yritykset eivät voi toimia pidemmällä aikavälillä ilman katetta, jolla voidaan varautua korjauksiin ja kehittää ikääntyneiden asumisen laatua.

6.2.3 Valtion organisaatioille suunnatut suositukset

Selvityksen keskeinen tulos on, että nykyisin Valtiokonttorilla, ARAlla ja STEAlla käytössä olevat keinot edistää vanhustentaloyhteisöjen toimintaa ovat riittäviä. Yhteisöt kokevat tärkeiksi etenkin toimenpiteet, jotka liittyvät avustusten saamiseen investointeihin ja lainaehtojen muutoksiin. Yhteisöt antavat hyvää palautetta rahoitukseen liittyvien toimenpiteiden lisäksi valtion toimijoiden antamasta neuvonnasta. Valtiokonttorin, ARAn ja STEAn saama palaute niiden hyvästä yhteistyöstä ja kasvotusten tapahtuvasta opastuksesta kertoo siitä, että yhteisöt hyötyvät yleisen tiedon saamisen lisäksi niiden tarpeisiin räätälöidystä tuesta.

Vaikka käytössä olleet keinot ovat olleet hyödyllisiä, eivät ne aina ole olleet riittäviä vastaamaan vanhustentaloyhteisöjen talouden ja toiminnan haasteisiin. Yhteisöt ovat kokeneet, että niiden ongelmiin ei ole pystytty puuttumaan riittävän varhain eikä siten toisaalta alentamaan kunnan ja valtion riskejä. Myönteistä on silti, että viime aikoina yhteisöille tarkoitettuja taloudellisiin tervehdyttämistoimenpiteisiin myönnettäviä osuuksia ja määriä on korotettu. Tämän selvityksen perusteella ongelmana on, että yhteisöt eivät panosta riittävästi ennakoiwaan talouden ja toiminnan tulevaisuuden suunnitteluun. Vanhustentaloyhteisöjen lisäksi valtion organisaatioissa on tärkeää panostaa siihen, että yhteisöt voivat saada ennakoivasti tukea taloutensa ja toimintansa hallintaan jälkikäteen ongelmien selvittämisen sijaan.

7. Valtakunnallisesti on tärkeää markkinoida keinoja vanhustentaloyhteisöjen johtamisen ja hallintuöskentelyn tueksi. Tässä voidaan hyödyntää neuvontaa ja koulutuksia, joilla tuetaan nykyisten ja tulevien vanhustentaloyhteisöjen johtajien verkostoitumista, asiantuntemuksen lisäämistä ja työssä jaksamista.

8. Valtakunnallisella tasolla on hyödyllistä kehittää ikääntyneiden asumista koskevaa neuvontaa, jota kautta vanhustentaloyhteisöt ja muut toimijat voisivat saada opastusta ja nykytilanteen kartoituksia yhdenmukaisella mallilla. Valtion toimijoiden on tarpeen laatia aineistoa ja työkaluja, joiden avulla vanhustentaloyhteisöt voivat kehittää toimintaansa taloudellisesti ja sisällöllisesti. Valtakunnallisen neuvonnan kehittämiseksi suositellaan käynnistettäväksi hanke, jossa kootaan aineistoa taloustilanteen ja kiinteistökannan ylläpitoon ja arviointiin.

- a) Vanhustentaloyhteisöt toivovat saavansa kohteiden korjauksiin ja purkamiseen sekä isännöintiin ja lakiasioihin liittyvää neuvontaa kiinteistöjen, palvelutoiminnan ja yhteisöjen toiminnan jatkamisen näkökulmasta. Tietoa on jo saatavilla, mutta yhteisöt tarvitsevat kokonaisvaltaista neuvontaa siitä, milloin ja miten kohteita kannattaa korjata ja purkaa, miten käyttötarkoituksia voitaisiin muuttaa, mitä avustumahdollisuuksia on saatavilla, mitä kaikkia keinoja yhteisöillä on taloudellisen tilanteen parantamiseksi sekä siitä, miten yhdistyksen tai säätiön toimintaa voitaisiin tarvittaessa ajaa alas. Yhteisöille ovat hyödyllisiä erilaiset vertailulaskelmien pohjat sekä ohjeet teknisten selvitysten tekemiseen, talouden hallintaan ja toiminnan markkinointiin.
- b) Valtakunnallista neuvontaa voitaisiin järjestää monikanavaisesti siten, että tietoa olisi saatavilla internetin kautta, puhelimitse ja neuvotteluiden avulla. Neuvonnan lisäksi olisi saatavilla materiaalia ja laskureita, joilla yhteisöt voivat kartoittaa tilannettaan.

9. Valtiotoimijoiden käytössä oleviin toimenpiteisiin on tehty muutoksia, joista yhteisöillä ei ole kuitenkaan riittävästi tietoa, eivätkä tehtyjen muutosten vaikutukset vielä näy. Käytettävien keinojen joustavuutta on tarpeen lisätä edelleen, sillä nopeasti muuttuvassa toimintaympäristössä ja käyttöasteen alentuessa vanhustentaloyhteisöt tarvitsevat nopeammin reagoivia toimenpiteitä. Käyttötarkoitukseen ja rajoituksiin tehtäviä muutoksia tulee voida tehdä jo varhaisemmassa vaiheessa.

- a) Vanhustentaloyhteisöjen tilannetta helpottaisi se, että lainojen lyhennysohjelmat eivät olisi yhtä takapainotteisia kuin nyt ja lainojen eräpäivät olisivat joustavampia.
- b) Vanhustentaloyhteisöjen sekä muiden ARA- ja STEA-rahoitteisten vuokra-asuntojen tulevaisuuden kannalta on tarkoituksenmukaista, että asukasvalinnan kriteerit ja kohteiden käyttötarkoituksen muutokset ovat nykyistä joustavampia. Joustavan asukasvalinnan tulee kuitenkin perustua, kuten nykyisinkin, hajautetulle mallille, jossa erityisryhmiin kuuluvat asuvat itsenäisissä vuokra-asunnoissa muiden kansalaisten keskuudessa.
- c) Yhteisöpohjaiset asumisratkaisut ovat tarjonneet pienituloisille henkilöille mahdollisuuden asua sijainniltaan keskeisillä paikoilla keskeisten peruspalveluiden äärellä. Jos käyttötarkoituksen muutoksessa ja asukasvalinnan kriteereissä pystyttäisiin joustamaan nykyistä enemmän, asukkaiksi voitaisiin ottaa muita erityisryhmiä kuten nuoria, akuutisti asunnon puutteessa olevia, vammaisia henkilöitä sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujia. Tämä tukisi eri tavoin apua ja tukea tarvitsevien integroitumista yhteiskuntaan asunnoissa, jotka on tarkoitettu ja rakennettu itsenäiseen vuokra-asumiseen. Samalla mahdollistuisi yhteisöllinen toiminta yhteistiloissa, joiden rakentamista edellytettiin yhteisöiltä aiemmin rahoitussyistä.
- d) Uutta korjausavustusta voidaan, ja on tarkoituksenmukaista, käyttää pelkästään vuokra-asumista tarjoavissa yhteisöissä silloin, kun paikkakunnalla on pitkäaikaista tarvetta ikääntyneiden vuokra-asunnoille, kohde sijaitsee palvelujen lähellä taajamassa ja kun korjaaminen on rakennusteknisesti kustannustehokasta. Erityisryhmien asumisen investointiavustusta voidaan puolestaan käyttää palveluasumisen muuttamiseen ikääntyneiden vuokra-asumiseksi/välimuotoiseksi asumiseksi. Näiden molempien toimenpiteiden käyttö edellyttää toimia sekä vanhustentaloyhteisöissä että kunnassa, jonka tulisi tehdä kokonaisvaltaista ikääntyneiden asumisen tarkastelua ja sen ennakoivaa pitkäjänteistä tarpeen arviointia.
- e) Vanhustentaloyhteisön omistaman vuokratalon tyhjentyessä asukkaista kysynnän laskun myötä tai yhteisön toimintaedellytysten lakatessa kokonaan yhteisön vuokratalokohteille ei aina ole löydettävissä ostajaa varsinkaan väestöltään vähenevillä alueilla tai yhteisöllä ei ole varoja purkaa huonokuntoista vuokrataloaan. Olisi hyvä selvittää, onko mahdollista lisätä valtion viranomaisten keinoja yhteisöjen hallitun alasajon edesauttamiseksi.

7 Lähteet

Ahola Hannu (2019). Erityisryhmien investointiavustukset 2005-2019. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Asikainen Jarmo, Hanhela Tuomas, Ainasvuori Olli & Helin Marjo (2011). Kotona kaiken ikää. Yhdistyspohjaisten vanhusasuntojen talous ja toiminta. Auditor-yhtiöt.

Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2011). Ympäristöministeriön raportteja 12/2011.

Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Työryhmäraportti (2017). Ympäristöministeriön raportteja 23/2017.

Asuntomarkkinakatsaus 1/2019: Vuokra-asunnot.

Helminen Ville, Vesala Satu, Rehunen Antti, Strandell Anna, Heimi Petra & Priha Aliisa (2017) Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20/2017.

Ikääntyneiden asumisen tulevaisuuden tarpeita kartoittava selvitys. Yhteenveto 11.12.2018.

Jalava Janne, Lahtinen Henri, Tyvimaa Tanja, Vuorela Maarit & Arolinna Sari (2017) Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017.

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2018.

Riihimäki Markku, Laitinen Tuomas, Koskinen Timo & Aro Kenneth (2019). Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi. Ympäristöministeriön julkaisuja 5/2019.

STEAn Investointiavustuksen hakemiseen, käyttöön ja raportointiin liittyvät tarkennetut ohjeet (2019).

Valtiokonttorista haettavissa olevat vuokratilayhteisöjen tervehdyttämistoimet (2019).

Internet-sivut

https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Kaytto_ja_luovutusrajoitukset/Rajoituksista_vapauttaminen

https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Kaytto_ja_luovutusrajoitukset/Kayttotarkoituksen_muutos

https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Kaytto_ja_luovutusrajoitukset/Purkulupa

https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Purkuavustus

https://www.stat.fi/til/asyta/2018/asyta_2018_2019-06-13_tie_001_fi.html

<https://sotkanet.fi/sotkanet/fi/haku?q=358>

Liite 1. Tapaustutkimusten kuvaukset

Tapaustutkimuskohteista kolme sijaitsi Pohjois-Suomessa, kolme Itä-Suomessa, kaksi Keski-Suomessa, kaksi Etelä-Suomessa ja yksi Länsi-Suomessa.

Tapaustutkimuskohteissa pitkäaikainen vieraan pääoman määrä neliometriä kohti oli keskimäärin noin 650 € ja suhteellinen velkaisuus noin 400 prosenttia. Vieras pääoma neliöitä kohti on ollut vanhemmissa 1960-1970-luvulla rakennetuissa lähiörakennuksissa yli 330 € ja uudemmissa 1980-luvulla tai sitä nuoremmassa taloyhtiössä noin 230 € neliötä kohti, joten vanhustentaloyhtiöillä on suhteellisen suuri pitkäaikaisen vieraan pääoman osuus²⁴. Yhteisöjen suhteellisen velkaantuneisuuden aste kertoo siitä, että käyttökatevaade lainojen hoidon osalta on suuri. Yhteisöjen omaisvaraisuusaste oli keskimäärin 32 prosenttia, mikä on tyydyttävällä tasolla (30-40 prosenttia).²⁵

Quick ratio on tapauskohteissa keskimäärin 1. Vain kolmella yhteisöillä arvo oli yli 1 ja muilla sen alle. Quick ratiolla mitataan yrityksen kykyä selviytyä lyhytaikaisista veloistaan nopeasti rahaksi muutettavilla omaisuuserillä. Tunnusluvun arvo on hyvä (raja-arvo 1-1,5). Poistojen suhde lyhennyksiin on keskimäärin noin 90 prosenttia. Jos poistojen suhde lyhennyksiin on 100 prosenttia, yrityksellä on velkaa yhtä paljon kuin liikevaihtoa. Suhde on tapaustutkimuskohteissa suhteellisen huonolla tasolla²⁶, sillä se on yhdeksässä kohteessa alle 100 ja kahdessa yli 100.

Yhteisöjen vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon on keskimäärin 9 prosenttia. Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon on suhteellisen korkea verrattuna esimerkiksi Suomen suurimpaan yksityiseen asuntosijoitusyhtiöön, jossa suhde oli vuonna 2018 1,4 prosenttia.²⁷

Käyttökateprosentista kertova luku kertoo vuokrataloyhteisöjen osalta siitä, kuinka paljon yhteisön liikevaihdosta jää katetta, kun siitä vähennetään yrityksen toimintakulut. Käyttökateprosentti lasketaan tällä toimialalla eli vuokrataloyhteisöjen osalta hoitokatteesta (tuotot miinus toiminnan kulut eli kate ennen poistoja, rahoituseriä ja veroja). Luku kertoo siten kuinka paljon yhteisön liikevaihdosta jää katetta, kun siitä vähennetään yrityksen toimintakulut. Yhteisöjen käyttökateprosentti hoitokatteesta on keskimäärin noin 18 prosenttia, ja keskimääräiset hoitokulut ovat neliometriä kohti 14 €. Tapauskohteista viisi oli käyttökateprosentin keskiarvon ja kuusi kohdetta sen alle. Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöiden taloutta koskevien tilastojen mukaan²⁸ hoitokulut olivat vuonna 2018 keskimäärin 4,32 € huoneistoneliöltä kuukaudessa, joten vanhustentaloyhtiöillä on selvästi tätä korkeammat hoitokulut.

Käyttöaste oli kohteissa keskimäärin 91 prosenttia. Tulos on tyydyttävä (raja-arvona 90-94,9), mutta hieman korkeampi kuin ARA-vuokra-asunnoissa keskimäärin. Tavallisten ARA-vuokra-asuntojen kuntakohtainen käyttöaste oli vuonna 2018 keskimäärin 89,8 prosenttia. (Asuntomarkkinakatsaus 2019) Kumulatiivista ylijäämää on keskimäärin 185 289 €. Tapaustutkimuskohteista kolme oli alijäämäisiä.

Tapauskuvaus (case 1) Etelä-Suomi 1

Toimintaympäristö: Tapaustutkimuskohde sijaitsee pinta-alaltaan laajalla paikkakunnalla, joka on muuttovoittainen. Kunnassa tarjotaan ikäihmisille soveltuvaa esteetöntä asumista kunnan kiinteistöyhtiön kautta. Kunnan linjaus on panostaa ennaltaehkäisyyn ja kotona asumisen ensisijaisuuteen. Keskeistä on myös asiakkaan valinnanvapauden lisääminen ja monituottajamalli. Kunta ei tarjoa lainkaan laitoshoidtoa. Noin 7 prosenttia yli 75-vuotiaista asuu tehotetussa palveluasumisessa, loput 93 prosenttia kotona. Kunnalla ei ole palvelutaloja, mutta ns. tuettua senioriasumista (kotihoitoon palvelut) on 92 asuntoa. Yksityisissä palvelutaloissa on noin 500 asuntoa, joista valtaosa on ARA-tuettuja.

²⁴ <https://www.kiinteistolehti.fi/lahioita-korjataan-lainarahalla-taloyhtiot-velkaantuvat-vauhdilla/>

²⁵ <https://www.kiinteistolehti.fi/lahioita-korjataan-lainarahalla-taloyhtiot-velkaantuvat-vauhdilla/>

²⁶ <http://projekti.kpedu.fi/data/liitteet/00efeb02a5394cbfb44dd0c729672230.pdf>

²⁷ Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2018.

²⁸ https://www.stat.fi/til/asyta/2018/asyta_2018_2019-06-13_tie_001_fi.html

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on 1990-luvulla perustettu yhdistys, jolla on kaksi kerrostalokohdetta. Ensimmäinen omalla tontilla sijaitseva asuntokohde valmistui 1990-luvun lopulla. Kohteessa on yhteensä 117 tavallista vuokra-asuntoa, joista enemmistö on kaksioita. Asuntojen koko vaihtelee 35,5-60 m² välillä. Toinen kohde on rakennettu 2010-luvun alussa. Rakennus sisältää 107 palveluasumisen asuntoa, 32-paikkaisen ryhmäkodin sekä 10 kpl yhteisöasuntoja. Enemmistö asunnoista on kaksioita. Asuntojen koot vaihtelevat 22-62 m² välillä. Ikääntyneet voivat hakeutua asukkaaksi muihin kohteisiin itse, ainoastaan ryhmäkotiin asiakkaat ohjataan kunnasta hankittavan ostopalvelun avulla. Asukkaat maksavat asumisensa kustannukset itse tai palvelusetelillä. Yhdistys tarjoaa asukkaille molemmissa kohteissa hoiva- ja ruokapalveluita, joiden lisäksi tarjolla on siivousta ja vaatehuoltoa sekä kodin pieniä korjaus- ja asennuspalveluita. Ruokapalvelut tarjoaa asukkaille aamiaisen, lounaan ja päivällisen sekä kahvilapalveluja. Lisäksi molemmissa kohteissa on asukkaille pienimuotoinen päivittäistavarakioski ravintolan yhteydessä. Molemmissa kohteissa järjestetään asukkaille myös vapaa-ajan toimintaa ja niissä on tarjolla parturi-kampaajan, jalkahoitajan ja fysioterapeutin palvelut. Molemmissa kohteissa on useita yhteisöllisyyden mahdollistavia tiloja, mukaan lukien asukkaiden vapaassa käytössä oleva kuntosali ja liikuntasali.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Molemmat rakennuskohteet sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien varrella. Uudempi kohde sijaitsee terveysaseman vieressä. Asuntokohteiden edestä liikennöi palvelulinja mm. terveysasemalle ja läheiseen kauppakeskukseen. Kaikille asukkaille kuuluvaan palvelumaksuun sisältyvät turvaranneke, 24/7 päivystys, yhteisöllinen toiminta, eli taloissa järjestettävät tapahtumat ja aktiviteetit, sekä asiakasohjaus vuosittaisine tapaamisineen. Osalla asukkaista on myös palvelusopimus kunnan kotipalvelun kanssa (usein solmittu ennen taloon muuttamista), osalle hoivapalvelut tuottaa yhdistys. Yhdistyksessä työskentelee noin 44 hoivatyöntekijää ja muuta henkilökuntaa yhteensä 24 (ml. ravintola ja siivouksen ja hallinnon henkilöstö). Yhdistyksen kohteissa järjestetään päivittäin harrastustoimintaa kuten yhteislenkkejä ja musiikkia, noin 70 prosenttia harrastetoiminnasta on yhdistyksen järjestämää ja koordinoimaa. Myös talojen asukkaat ovat itse organisoineet erilaista harrastetoimintaa kuten elokuvailtoja ja kirjallisuuskertoja. Kohteissa on myös yhteiset saunatilat, joita asukkaat voivat käyttää itsenäisesti tai avustettuina.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Yhteisö kokee asuntojen vuokratason olevan edullisella tasolla muihin palveluntuottajiin nähden. Vanhemmassa kohteessa on tulossa 2 prosentin vuokrankorotus vuoden 2020 aikana. Hintavertailua muiden palveluasumisen kohteiden kanssa hankaloittavat erilaiset hinnanmuodostumisperiaatteet palveluasumisessa. Osassa yhdistyksen kohteissa vuokra- ja palvelumaksut on eriytetty selvyyden vuoksi. Asunnon vuokra sisältää vesimaksun. Asunnot ovat esteettömiä ja hyväkuntoisia. Kiinteistöissä on tehty säännöllisesti pintaremonttia ja muita korjauksia. Vanhemmassa kohteessa asuntojen yhteydessä sijainneet saunat on muutettu vaatehuoneiksi. Vanhemmassa kohteessa on edessä julkisivuremontti ja sprinklerin uusiminen. Uudemmassa kohteessa on ensimmäisen kerroksen asuntoihin lisätty parvekkeita ja ulkotiloja, mikä onkin vaikuttanut näiden asuntojen kysyntään. Lisäksi uudemmassa kohteessa yksi kolmesta ryhmäkodista on muutettu yhteisöasumisen yksiköksi. Yhteisöasumisen yksikkö koostuu 10 yksöstä, joissa on minikeittiöt sekä näitä yhdistävästä yhteisestä keittiö- ja olohuonetilasta. Kiinteistöautomaatiikkaa kuten sprinklerijärjestelmä on myös uusittu. Vanhemman kiinteistön peruskorjaustarveselvitystä on päivitetty aikataulutuksen osalta kuluneen vuoden aikana. Vanhemmassa kiinteistössä kriittisimmät korjaukset on ajoitettu seuraavalle viidelle vuodelle. Korjauksia ja perusparannusta tehdään jatkuvasti molemmissa kohteissa. Asukkaan vaihtuessa tehdään asuntoihin pintaremontti ja vanhemmassa kohteessa on myös vaihdettu lattian pintamateriaali asukkaiden vaihtuessa. Tapauskohteella on rakennuslainaa jonkin verran sekä vähän perusparannuslainaa. Verrattuna muihin tapauskohteisiin, yhdistyksen taloudellinen tilanne on verraten vakaa.

Keskimääräiset hoitokulut neliötä kohti ovat korkeammat kuin muilla tapaustutkimuskohteilla. Tilikausi on ollut ylijäämäinen ja vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon on keskimääräistä parempi. Kohteella on keskimääräistä vähemmän vierasta pitkäaikaista pääomaa ja poistojen suhde lyhennyksiin keskimääräistä parempi kuin muilla tapaustutkimuskohteilla. Asuntojen käyttöaste on keskiarvon tasolla. Toisaalta tapauskohteen suhteellinen velkaisuus on selvästi alhaisempi, omavaraisuusaste matalampi ja quick ratio alhaisempi kuin tapaustutkimuskohteilla keskimäärin.

Kunnan tuki: Kunnan kanssa tehdään tiivistä yhteistyötä etenkin ryhmäkodin osalta. Mm. liikkuva sairaala -toimintamalli tuo laboratoriopalvelut yhdistyksen asuntokohteisiin tarpeen mukaan.

Haasteet ja mahdollisuudet: Tapauskohteen asuntojen käyttöaste on erittäin hyvä, asuntoihin on tällä hetkellä jonoa. Asuntojen kysyntä on kasvanut tasaisesti viime vuosina. Tarvetta lisärakentamiselle on olemassa, päätöksiä tämän suhteen ei ole kuitenkaan vielä tehty.

Tapaus pääkaupunkiseutu	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	358,73 €	648 €
Omavaraisuusaste	10,1 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	80 %	396 %
Quick ratio	0,37	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	40 %	88%
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	3,0 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	16,3 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	24,98 €	14 €
Käyttöaste %	91,9 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	561 152,62 €	185 289 €

Tapauskuvaus (case 2) Etelä-Suomi 2

Toimintaympäristö: Tapaustutkimuskohde sijaitsee keskisuudessa kaupungissa, joka on maakuntansa keskus. Kaupunkiin on kuntaliitoksien liitetty kymmenen vuotta sitten viisi kuntaa. Alueen väestön määrä pysyy ennallaan tai vähenee, ja sen ikääntyminen on voimakasta. Kunnan vuokrataloyhtiö tarjoaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja kaiken ikäisille. Ikäihmisten asuminen on pääosin keskitetty tapaustutkimuskohdeksi olevalle säätiölle, joka on osa kaupunkikonsernia. Lisäksi kaupungilla on omia ympärivuorokautisen hoivan yksiköitä, jotka on tarkoitettu lähinnä muistisairaille. Kaupunki myös ostaa yksittäisiä paikkoja yksityisiltä hoivayrittäjiltä. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupungissa on kevennetty ikäihmisten asumisen palvelurakennetta siten, että kaikki palvelutalot on muutettu normaaleiksi ikäihmisten vuokra-asumiskohteiksi. Niissä ei ole hoivahenkilökuntaa, vaan kukin asukas saa tarvitsemansa palvelut kotihoidosta tai muista hankkimistaan palveluista. Ikäihmisten asumisen päämuodot ovat tavallinen vuokra-asuminen ja ympärivuorokautinen hoiva.

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on 40 vuotta sitten perustettu säätiö, josta tuli heti osa kaupunkikonsernia, ja jolla on hyvin tiivis yhteistyö kaupungin kanssa. Säätiöllä on 31 vuokra-asuntokohdetta kerrostaloissa ja rivitaloissa kantakaupungissa ja entisissä maalaiskunnissa, joissa on myös palveluasumista ja tehostettua palveluasumista. Asuntoja on yhteensä noin 700 ja asuinneliöitä 27 000. Kohteita on rakennettu 1960-luvulta lähtien tähän vuoteen asti, pääosa on 1980-luvulta. Se tarkoittaa sitä, että 2020-luvulla paineet isoihin talotekniikkaperuskorjauksiin kasvavat. Kohteet sijaitsevat kantakaupungin alueella kauppojen ja terveyskeskusten lähellä. Liitoskunnissa on syrjään jääneitä ja huonosti tarkoitukseen sopivia asuntokohteita. Säätiön asunnot ovat yksiöitä (85%) ja kaksioita (15%), pinta-aloiltaan noin 24-60 neliötä. Pääosin asunnot ovat esteettömiä. Säätiöllä on kaksi hyvinvointikeskustyyppistä kohdetta ja kolmas on valmistumassa.

Tavoitteena on tarjota joustavasti asumista samassa talossa palvelutarpeesta riippumatta niin, että asukas saa asua alusta loppuun asti tavallisessa vuokra-asunnossa ja palvelut muuttuvat tarpeen mukaan.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Säätiö omistaa vain rakennukset, se ei tuota hoivapalveluja. Palvelut tulevat kaupungin kotihoidosta tai asukkaan itse ostamina muualta. Kohteissa on yleensä omat talonmiehet ja lisäksi säätiöllä on yhteisöohjaaja. Ympäri vuorokautisessa hoivassa on kaupungin henkilökunta.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Vuokrataso (13 €/neliö) on kunnallisen vuokralatoyhtiön vuokrien yläpuolella, mutta yksityisten toimijoiden vuokrien alapuolella. Vuokrat on pidetty kohtuullisina, vaikka paineita nostamiselle on, sillä säätiö joutuu kilpailemaan asukkaista muiden toimijoiden kanssa. Ikäihmisillä ei yleensä ole varaa maksaa vuokria, joita muut toimijat pyytävät. Ikäihmisille tarkoitettujen erityisasuntojen rakentaminen on kalliimpaa kuin tavallisten asuntojen rakentaminen, mikä aiheuttaa paineita säätiön vuokriin. Niitä ei kuitenkaan ole korotettu esimerkiksi vuonna 2018 lainkaan. Säätiön talokantaa on vuosien mittaan jatkuvasti parannettu myymällä, purkamalla, korjaamalla ja rakentamalla uutta. Suurimmat ongelmat ovat olleet liitoskunnissa sijaitsevista kohteista, joista kaikki eivät ole olleet enää tarkoitukseensa sopivia. Kaikissa vanhemmissa kiinteistöissä kantakaupungissakin tehdään vuosittain korjauksia ja niiden esteettömyyttä parannetaan. Korjaukset ja uudisrakentaminen noudattavat säätiön ja sen hallituksen strategiaa, joka on tärkeä sisäinen, kymmeneksi vuodeksi kerrallaan tehtävä suunnitteluasiakirja. Se sisältää esteettömyyskysymykset ja jokaiselle kohteelle oman elinkaariajattelun: onko se säilytettävä, peruskorjattava vai kenties purettava tai myytävä kohde. Korjaustarpeet ovat enimmäkseen esteettömyyteen liittyviä, esimerkiksi hissien korjauksia. Taloissa on tehty myös isoja julkisivukorjauksia. Korjausbudjetti vuodelle 2019 on 750 000 €, jonka lisäksi lainanoton suunnitelma sallii vuositason noin miljoonan euron lainoihin perustuvan peruskorjaustoiminnan. Pienemmät korjaukset rahoitetaan talojen korjausbudjeteista ja isommat, satojen tuhansien korjaukset, tehdään lainarahalla. Säätiö on saanut uudiskohteita varten lisäksi ARAn korkotukilainaa ja avustuksia. Säätiöllä on lainaa yhteensä 26 427 100 €, josta suurin osa, 21 000 000 €, rakennuslainaa ja loput 5 400 000 € perusparannuslainaa. Rahalaitoslainan osuus on 6 500 000, kaupungin lainan 195 000 ja aravalainan tai valtion täytetäkäusellisen lainan osuus 19 230 000 euroa. Säätiöllä on selvästi enemmän pitkäaikaista vierasta pääomaa kuin tapaustutkimuskohteilla keskimäärin ja omavaraisuusaste on heikompi. Säätiön suhteellinen velkaisuus on myös selvästi keskiarvon yläpuolella. Käyttökateprosentti on alhainen keskiarvoon verraten. Quick ratio on kuitenkin keskimääräistä parempi verrattuna muihin tapaustutkimuskohteisiin. Poistojen suhde lyhennyksiin on paremmalla tasolla kuin tapaustutkimuskohteilla keskimäärin. Säätiön kumulatiivinen ylijäämä vuonna 2018 on selvästi suurempi kuin tapaustutkimuskohteissa keskimäärin.

Kunnan tuki: Osana kaupunkikonsernia säätiöllä on poikkeuksellisen tiivis yhteistyö kaupungin kanssa. Kaupunki asettaa hallituksen neljäksi vuodeksi kerrallaan. Toimintaa ohjaa apulaiskaupunginjohtaja ja yhteistyötä on erityisesti ikäihmisten palvelujen ja kaavoituksen kanssa. Kaupunki on taannut säätiön lainoja, mutta muuta taloudellista tukea se ei saa kaupungilta.

Haasteet ja mahdollisuudet: Säätiön asuntojen käyttöasteet vaihtelevat vähän yli 90 prosentista 98 prosenttiin. Alhaisimmat käyttöasteet ovat liitoskuntien huonokuntoisimmissa ja huonommin tarkoitukseen sopivissa kohteissa. Tämä koskee tavallista vuokra-asumista, tehostettu palveluasuminen on täynnä. Korkeimmat käyttöasteet ovat uusissa nykyaikaisissa vuokrakohteissa, jotka sijaitsevat keskeisillä paikoilla, ja niissä on myös pitkät jonot. Kaupungissa rakennetaan vapailla markkinoilla runsaasti uusia pieniä vuokra-asuntoja suhteessa vähenevään väestökehitykseen, mikä saattaa jatkossa vähentää vanhusten asuntojen kysyntää. Säätiön talous on ollut isoista korjausveloista huolimatta vakaalla pohjalla viimeiset 15 vuotta ja seuraavan 5-10 vuoden aikavälillä taloudellinen tilanne näyttää säätiön näkökulmasta edelleen vakaalta potentiaalisen asukaskunnan kasvaessa. Epävarmuustekijöitä tuovat epätasainen käyttöaste, korjausvelka ja korot.

Tapaus Etelä-Suomi 2	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	1 044,94 €	648 €
Omavaraisuusaste	7,1 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	637,4 %	396 %
Quick ratio	1,16	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	123 %	88%
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	0,4 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	4,5 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	9,23 €	14 €
Käyttöaste %	100 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	1 317 483 €	185 289 €

Tapauskuvaus (case 3) Itä-Suomi 1

Toimintaympäristö: Tapauskohde sijaitsee maaseutumaisella alueella. Kunnan väestö on vähentynyt 2010-luvulla ja etenkin työikäisen väestön määrä on laskenut. Yli 65-vuotiaiden osuus on puolestaan kasvanut, ja oli vuonna 2018 yli kolmasosa kunnan asukkaista. Tapaustutkimuskohteessa ikäihmisten asumista tarjotaan kuntayhtymän omistamissa tehostetun palveluasumisen yksiköissä sekä yksityisten palveluntuottajien asunnoissa. Kunnassa on ikääntyville henkilöille myös perhehoitoa.

Kohteen kuvaus: Tapaustutkimuskohde on noin 50 vuotta toiminut säätiö, joka on aloittanut toimintansa yhdistyksenä. Asunnot sijaitsevat kunnan keskustaajamassa, jossa palvelut, kuten kaupat ja terveyskeskus, ovat lähellä. Tapaustutkimuskohteessa on 64 vuokra-asuntoa ja 16 henkilölle tarkoitettu vammaisten henkilöiden ryhmäkoti, jossa tarjotaan palveluasumista. Vammaisten henkilöiden palveluasumisen kohde on vuokrattu ensin kunnalle ja sitten yksityiselle palveluntuottajalle. Yksityinen palveluntuottaja maksaa kohteesta säännöllistä kuukausivuokraa ja erillisesti suurista kustannuksista kuten asuntojen korjauksista. Tapaustutkimuskohteen vuokra-asunnot sijaitsevat kolmessa rivitalossa, jotka on rakennettu 1970-luvun alun ja 2000-luvun alun välisenä aikana. Toisessa vuokratalokohteessa on tehty sprinklaus. Asunnot ovat pääosin yksiöitä, joiden koko vaihtelee 26,5 m²-45 m² välillä. Yksiöt ovat yhden huoneen, yhden huoneen ja keittiön, yhden huoneen ja keittokomeron, tupakeittiöllisen yksiön sekä kahden hengen ja keittiön käsittäviä huoneistoja. Ryhmäkoti on rakennettu 2000-luvun alussa. Vammaisten palveluasumisen rakennukset ovat yhden hengen huoneita. Tapauskohteessa on ikääntyneiden lisäksi asukkaina muun muassa mielenterveyskuntoutujia. Tapauskohteen hallituksen jäsenet ja toiminnanjohtaja tekevät isännöintityöt ja pienet remontit, kuten sulakkeiden vaihdot, laitteiden toiminnan tarkastukset sekä ulkona katoksiin ja parvekkeisiin liittyvät korjaukset. Isännöinnin lisäksi hallituksen jäsenet käyvät tarkastamassa asuntoja ja niissä tapahtuvia häiriöitä. Kohteen kiinteistönhoito hankitaan ostopalveluna yritykseltä. Tapauskohteessa on kerhotilana toiminut yleistila, jossa on pieni keittiö. Kohteeseen on rakennettu grillikatos, jota käyttävät myös muut paikalliset yhdistykset.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Asukasvalinnat tapaustutkimuskohteen palveluasumiseen tehdään kuntayhtymän SAS-ryhmässä. Yhdistyksen toiminnanjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja tekevät yhdessä asukasvalinnan vuokra-asuntoihin. Asumisen tukipalvelut tulevat kuntayhtymältä, joka järjestää kotihoitoa vuokra-asuntoihin. Palveluasumisessa tarjottavasta tuesta vastaa tilat vuokrannut yksityinen palveluntuottaja. Peruskorjauksen yhteydessä toiseen vuokra-asuntokohteeseen on rakennettu pyykkitupa. Asukkaat voivat pestä pyykkiä itse tai tehdä sopimuksen pyykin pesettämisestä yleisistä tiloista huolehtivan siivoojan kanssa.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Tapauskohteen vuokrataso on alhaisempi kuin kunnassa keskimäärin, ja se on pysynyt vuodesta 2012 lähtien samalla tasolla. Rakennukset ovat hyvässä tai tyydyttävässä kunnossa. Hyvässä kunnossa olevat rakennukset on peruskorjattu 2010-luvulla. Vuokra-asuntoja on jouduttu remontoimaan päihdeongelmaisten asukkaiden vuoksi, sillä osa heistä tupakoi sisällä kiellosta huolimatta. Kohteissa on remontoitu asukkaiden vaihtumisen yhteydessä mm. wc-tiloja, jotta ne saataisiin invamitoitetuiksi. Tarvetta olisi saada korjattua loputkin wc-tilat suuremmiksi sekä tehdä ilmastointi- ja putkiremontti toiseen vuokra-asuntokohteeseen. Tapaustutkimuskohde on teettänyt ulkopuolisella konsultilla selvityksen korjauskohteista, mutta ei ole saanut ARAn korkotukea lainalle ehdotetun korjauksen kalliin hinnan vuoksi. Kohteella on lainaa noin 1,3 M€, josta noin puolet on rakennuslainaa ja loput ovat perusparannuslainaa. Lainoitusta on saatu Kuntarahoitukselta, Valtiokonttorilta ja rahoituslaitoksilta. Asuntojen korjaukseen on käytetty tapauskohteen saamia testamenttivaroja.

Kohde on taloudellisesti paremmassa tilanteessa kuin tapaustutkimuksen muut kohteet siten, että keskimääräiset hoitokulut neliötä kohti ovat alhaisemmat. Tilikausi on ollut ylijäämäinen ja vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon keskimääräistä parempi. Toisaalta tapauskohteen suhteellinen velkaisuus on korkeampi, omavaraisuusaste matalampi ja quick ratio alhaisempi kuin tapaustutkimuskohteilla keskimäärin. Myös poistojen suhde lyhennyksiin on keskimääräistä hieman alhaisempi kuin muilla tapaustutkimuskohteilla. Yhteisöllä on vierasta pitkäaikaista pääomaa keskimäärin saman verran kuin tapauskohteilla keskimäärin. Asuntojen käyttöaste on keskiarvon tasolla, noin 90 prosenttia vaihdellen 70-100 prosentin välillä.

Kunnan tuki: Kunta ei ole tukenut yhdistyksen toimintaa taloudellisesti sen alkuvaiheen jälkeen. Ensimmäisen rakennuksen valmistuttua kiinteistön kulut olivat vuokria suuremmat, joten kunta tuki yhdistystä antamalla sille maksuvapauden kuluista. Yhteydet kuntaan ovat vähentyneet, kun palveluasuminen järjestyy yksityisen palveluntuottajan kanssa, eikä yhdistyksen hallituksessa ole enää kunnan työntekijää. Yhden kohteen lähellä on mäki, joka vaikeuttaa jossain määrin liikkumista. Kunnan suhtautumisesta yhdistykseen kertoo se, ettei se tehnyt yhteisön pyynnöstä lähistön rakennustöiden yhteydessä suoraa esteetöntä reittiä keskustaan.

Haasteet ja mahdollisuudet: Tapauskohteen hallituksen jäsenet ovat iäkkäitä. Tulevana haasteena on kilpailun kiristyminen ja siitä aiheutuva käyttöasteen lasku, sillä yksityinen palveluntuottaja rakentaa paikkakunnalla suurta ikäihmisten asuntokohdetta. Kuntaa on pyydetty ottamaan lahjoituksena yhdistyksen asunnot ja toiminta itselleen, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet toivottuun tulokseen. Tapauskohde on myös harkinnut palvelukeskusalueella sijaitsevan rakennuksen myymistä yksityiselle palveluntuottajalle. Yhteisö on keskustellut Valtiokonttorin kanssa talouden tervehdyttämistoimenpiteistä, mutta ainakaan tuolloin yhteisön taloudellinen tilanne ei täyttänyt edellytyksiä hakea talouden tervehdyttämistoimenpiteitä. Sitten toimenpiteiden myöntämisedellytyksiä on muutettu lakimuutoksella ennakoivammiksi.

Tapaus Itä-Suomi 1	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	621,93 €	648 €
Omavaraisuusaste	18,5 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	475,0 %	396 %
Quick ratio	0,58	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	67 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	2,5 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	51,5 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	6,97 €	14 €
Käyttöaste %	89,9 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12	72 976,24 €	185 289 €

Tapauskuvaus (case 4) Keski-Suomi 1

Toimintaympäristö: Tapauskohde sijaitsee maaseutumaisella pienellä paikkakunnalla, jossa alueen väestö vähenee ja ikääntyy. Yhdistyksellä on seitsemän rivitalokohdetta, joissa on yhteensä 64 asuntoa. Kahdessa rivitalossa on tavallista vuokra-asumista (27 asuntoa), ja muissa viidessä rivitalossa on tehostettua palveluasumista (37 asuntoa). Kaikki asunnot sijaitsevat keskustaaajamassa lähellä toisiaan. Yhdistys järjestää asunnon ja kunta palvelutoiminnan. Aukkaat valitsee kunta. Eri vuosina rakennetut ja hankitut asuntokohteet ovat tulleet yhdistyksen omistukseen siten, että yhdistys on rakennuttanut ne aikoinaan tiiviissä yhteistyössä kunnan kanssa ikään kuin kunnan vanhustalokohde osaksi ja yhdistyksen toiminta nähdäänkin melkein kuin kunnan omana toimintana. Kunnalla on tarjolla runsaasti normaalia vuokra-asuntokantaa, joten esimerkiksi nuoria tai vammaisia henkilöitä ei tule asumaan ikääntyneiden asumisyksiköihin. Kunnassa pyritään keventämään palvelurakennetta muun muassa kotihoitoa tehostamalla, jotta vanhukset pärjäisivät mahdollisimman pitkään kotonaan.

Kohteen kuvaus: Tapauskohteen kaksi tavallisen vuokra-asumisen kohdetta on rakennettu vuosina 1971 ja 1986. Tehostetun palveluasumisen asunnot on rakennettu 1980-luvun puolivälissä. Yhdistyksen omistamien asuntojen lisäksi kunta omistaa yhden yksikön, joka oli aiemmin ns. laitosyksikkö, mutta se muuttui vuonna 2011 tehostetun palveluasumisen yksiköksi. Yksi yhdistyksen asumisyksiköistä oli aiemmin hyväkuntoisten seniorien asumisyksikkö, joka muutettiin 2006-2007 tehostetuksi palveluasumisyksiköksi. Kahta kaksiota lukuun ottamatta kaikki muut asunnot ovat yksiöitä. Kunnan omistamassa tehostetun palveluasumisen yksikössä ei ole kaikissa asunnoissa omia wc-tiloja ja huoneet ovat pieniä, johtuen aiemmasta käyttötarkoituksesta. Asuntojen keskimääräinen koko on 25-30 neliötä. Kuntoluokituksestaan asunnot luokitellaan välttäviksi, lukuun ottamatta kahta hyväkuntoista yhdistyksen tehostetun palveluasumisen yksikköä. Asuntoja on peruskorjattu paljon. Esimerkiksi tavallisiin vuokra-asuntoihin on tehty viimeisin peruskorjaus vuonna 2005, jolloin käyttövesiputket uusittiin ja osaan huoneistosta tehtiin samalla pintaremontteja. Kahteen huoneistoon tehtiin myös esteettömyyskorjauksia, kerhohuone remontoitiin ja laajennettiin siten, että se toimii nykyisin päiväkeskuksena, jossa voi myös ruokailla (ruoka tulee koululta). Kahteen yhdistyksen tehostetun palveluasumisyksikön kohteeseen ja yhteen kunnan omistamaan palveluasumisyksikköön asennettiin sprinklaus vuosina 2007 ja 2009. Yksiköissä on hyvin paljon

korjaustarpeita, kuten katto-, keittiö- ja kylpyhuoneremonttien tarvetta. Lisäksi esimerkiksi toinen vuokrataloista on niin huonokuntoinen, että sen purkamisesta on käyty keskusteluja. Myös kunnan omistaman tehostetun palveluasumisen yksikön tyhjentämistä ja ottamista muuhun käyttöön on suunniteltu, koska yksikkö ei ole nykyajan vaatimusten mukainen (liian pienet huoneet, ei omia wc-tiloja) ja sen korjauskustannukset olisivat aivan liian suuret.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Tehostetun palveluasumisen yksiköt ovat pieniä, jolloin ympärivuorokautisen hoidon järjestäminen tulee liian kalliiksi. Tämän takia yöhoito on järjestetty siten, että kahdessa erillisessä yhdistyksen talossa on yksi yhteinen yöhoitaja. Myös toisessa yhdistelmässä, joissa rivitalon toinen pää on kunnan omistuksessa ja toinen yhdistyksen, on yhteinen yöhoitaja. Käytössä on myös turvahälytyslaitteet. Henkilökunnan määrä on joustavaa ja se elää palvelutarpeen perusteella, esimerkiksi yötyövoimaa lisätään tarpeen vaatiessa.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Yhdistyksen tilanne on huono. Korjaukset on rahoitettu lainoilla, rakennuslainaa on noin 200 000 € ja peruskorjauslainaa noin 1 M€. Peruskorjaustarpeet ovat edelleen hyvin suuret, mutta mikään taho, kunta mukaan lukien, ei enää takaa tai myönnä yhteisölle lainoja, sillä arvioidut korjauskustannukset ovat niin suuria. Osa remonteista, kuten kattoremontti, olisi kiireellisesti tehtäviä, mutta lainaa ei ole saatavilla. Yhtenä vaihtoehtona suunnitellaan sitä, että kunta lunastaisi kiinteistöt. Verrattuna muihin tapauskohteisiin, yhdistyksen taloudellinen tilanne on erittäin huono. Esimerkiksi suhteellinen velkaisuus on keskimääräistä korkeampi, omavaraisuusaste matalampi ja quick ratio hyvin alhainen.

Kunnan tuki: Yksi kunnan vanhuspalvelujen työntekijä on yhdistyksen hallituksessa. Kunta tukee yhdistyksen toimintaa maksamalla vuokraa yhteisistä tiloista yhteensä 80 000 € vuodessa. Kerhohuone toimii päiväkeskustoiminnan tilana, ja siellä on myös muita pieniä sosiaalisia tiloja. Kunta vuokraa asumispalveluyksiköiden yhteisiä tuloja, kuten saunatiloja, jolloin niitä voi käyttää myös muutkin kuin iäkkäät ihmiset. Kunnan toiminta on vaikuttanut yhdistyksen tilanteeseen myönteisesti.

Haasteet ja mahdollisuudet: Osa asunnoista ja rakennuksista on huonokuntoisia. Asuntojen käyttöaste on alhainen. Korjaustarpeet ovat suuret. Velkaa on yli 1 M€, ja uutta lainaa ei ole enää saatavilla, koska kukaan ei sitä enää takaa. Asuinkohteiden kunnan huonontuessa tilanne tulee pahenemaan ajan myötä. Yhtenä vaihtoehtona kunnassa mietitään, ostaisiko kunta yhdistykseltä kiinteistöjä ja sulauttaisi ne omaksi toiminnakseen. Tällöin kunta tuottaisi tehostetun palveluasumisen omana palvelutuotantona ja tavallisen palveluasumisen yksityisten palvelutuottajien tuottamana. Kunnassa on pohdittu mahdollisuutta purkaa joitakin kiinteistöjä ja siirtää ikääntyneitä asukkaita tavalliseen vuokra-asumiseen. Tämä olisi mahdollista, koska kunnalla on paljon tyhjiä vuokra-asuntoja. Hajautettuun asumiseen siirryttäessä kuitenkin palvelujen kustannukset nousevat kunnan näkökulmasta. Kunnassa on tarvetta palveluasumiselle ja sen lisäämistä on suunniteltu, sillä tällä hetkellä kunnassa 10 henkilöä saa palveluasumispalveluja ostopalveluna. Vuokra- ja vastiketaso on muihin toimijoihin nähden matala. Siitä huolimatta käyttöaste yhteisön tavallisessa vuokra-asumisessa alenee, koska ikäihmiset eivät halua tulla huonokuntoisiin ja pieniin asuntoihin, joissa ei ole kunnan säilytystiloja. Matala vuokra- ja vastiketaso on ollut yksi tekijä, jonka vuoksi remontit ja korjaustarpeet ovat päässeet kasvamaan isoiksi, kun mitään vara- tai puskurirahastoa ei ole kerätty.

Tällä hetkellä on meneillään kiinteistöselvitys, jossa kunta teettää yhdistyksen tiloihin kuntokartoituksen, jossa arvioidaan kunkin yksikön korjaustarve. Kuntokartoituksen tulokset ratkaisevat paljon. Sen pohjalta kunnassa tehdään päätöksiä siitä, puretaanko esimerkiksi joku yksikkö, sulautetaanko yhdistyksen toiminta kunnan toiminnaksi ja/tai lakkautetaanko yhdistys osittain tai kokonaan.

Tapaus Keski-Suomi	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	505,19 €	648 €
Omavaraisuusaste	22,3 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	429,6 %	396 %
Quick ratio	0,1	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	36 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	4,9 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	8,8 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	11,13 %	14 €
Käyttöaste %	88,7 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	-21 498 €	185 289 €

Tapauskuvaus (case 5) Itä-Suomi 2

Toimintaympäristö: Tapaustudkimuskohde sijaitsee paikkakunnalla, jossa ikääntyneiden osuus kunnan asukkaista lisääntyy tulevina vuosina voimakkaasti. Kunnan kiinteistöyhtiö tarjoaa alueella noin 700 vuokra-asuntoa, jotka sijaitsevat kerros- ja rivitalokohteissa. Näitä ei ole erikseen kohdennettu ikäihmisille, mutta rivitalokohteet ja kerrostalojen alimmat kerrokset soveltuvat myös heille. Alueella toimii kaksi yhdistystä, joiden asunnot on tarkoitettu ikäihmisille.

Alueella toimiva kuntayhtymä huolehtii ympärivuorokautista hoivaa tarvitsevien asumisesta sekä kotihoidon palveluista. Yhtymä mm. ostaa yksityisistä hoivakodeista paikkoja niitä tarvitseville. Alueella on tavoitteena kasvattaa kotihoidon osuutta ja tukea kotona asumista. Tätä kautta asumisrakennetta pyritään keventämään siten, että tulevien viiden vuoden kuluessa enää 8 prosenttia yli 75-vuotiaista olisi ympärivuorokautisessa hoidossa nykyisen 10,2 prosentin sijaan. Alueella on myös panostettu perhehoitokoteihin, joita on kuntayhtymän alueella yhteensä 26. Alueen perhehoitokodeissa asuu 140 ikäihmistä.

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on vuonna 1987 perustettu yhdistys, jonka ensimmäinen omalla tontilla sijaitseva kerrostalokohde valmistui yhdistyksen perustamisvuonna. Kohteessa on yhteensä 53 tavallista vuokra-asuntoa, joista yksiöitä on 37 ja kaksioita 16. Kohteessa on viisi vammaismitoitettua asuntoa. Asuntojen koko vaihtelee 33-47,5 m² välillä. Toinen kerrostalokohde on rakennettu 1990-luvun alussa. Kohteessa on 43 asuntoa, joista kaksi asuntoa on kohdennettu vammaisille henkilöille. Enemmistö asunnoista on yksiöitä. Asuntojen koot vaihtelevat 33-69 m² välillä. Asukkaat voivat tarvittaessa hakea kotipalvelua kuntayhtymältä. Asuntokohteet sijaitsevat samassa pihapiirissä, ja niillä on yhteinen ruokala. Rakennuksissa ei ole ruokalan lisäksi varsinaista ryhmätilaa, mutta uudemman kohteen alimmassa kerroksessa sijaitseva yhdyskäytävä soveltuu asukkaiden seurusteluun. Asukkaat voivat hakeutua asukkaaksi itse, myös kuntayhtymä ohjaa ikäihmisiä hakemaan asukkaaksi yhdistyksen asuntoihin. Asukkaat maksavat asumisensa kustannukset itse.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Rakennusten etäisyys keskustasta on 1 km, ja kohteen pihassa sijaitsee kimppekyytipysäkki, joka mahdollistaa keskustassa asioinnin. Piha-alueella on keinuja ja penkkejä, ja piha on suosittu ajanviettopaikka kesäaikaan. Sekä kuntayhtymän kotihoito että yksityinen hoivapalveluyritys ovat vuokranneet kohteesta tilan tukikohdakseen. Tämä järjestely paitsi tehostaa toimijoiden ajankäyttöä, myös luo turvallisuuden tunnetta asukkaille. Yhdistyksellä ei ole omaa henkilökuntaa. Yksityinen palveluntarjoaja tarjoaa myös ravintolapalveluita toisen asuntokohteen alakerrassa, palvelut ovat molempien talojen käytössä. Kohteessa toimii erilaisia yhteisöllisyyttä tukevia harrastekerhoja, joiden organisoinnista vastaavat omistavan yhdistyksen jäsenjärjestöt sekä seurakunta. Molemmissa asuntokohteissa on saunatilat ja pesutuvat.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Asuntojen vuokrataso on kohtuullinen, eikä siihen ole suunnitteilla korotuksia. Asunnon vuokraan kuuluu vesi. Suunnitteilla on peruskorjaussuunnitelman teko. Kiinteistöissä on tehty säännöllisesti korjauksia, asukkaiden vaihtuessa asuntoihin tehdään pintaremonttia. Vanhemman asuntokohteen luhtikäytävät on lasitettu pian talon valmistumisen jälkeen ja alun perin kerhohuoneeksi suunniteltu tila muunnettiin poikkeusluvalla ruokalakäyttöön. Palohälytysjärjestelmän keskusyksikkö on kuluneen vuoden aikana uusittu ja tulevan vesijohtosaneerauksen yhteydessä tullaan taloihin asentamaan sprinklerijärjestelmät. Lisäksi hissit on uusittu molemmissa asuntokohteissa. Asunnot ovat esteettömiä, mutta osassa asuntoja keittiökomeroiden on havaittu olevan ahtaita rollaattorin kanssa liikkuville, joten näitä on suunniteltu laajennettavaksi. Lisäksi on suunniteltu yksiöiden muuttamista kaksioiksi. Tapauskohteella on vielä jäljellä vähän rakennuslainaa sekä hissien uusimisen yhteydessä syntynyttä lainaa. Verrattuna muihin tapauskohteisiin, yhdistyksen taloudellinen tilanne on verrattain vakaa.

Kohde on taloudellisesti paremmassa tilanteessa kuin tapaustutkimuksen muut kohteet siten, että keskimääräiset hoitokulut neliötä kohti ovat alhaisemmat. Tilikausi on ollut ylijäämäinen ja vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon keskimääräistä parempi. Kohteella on keskimääräistä vähemmän vierasta pitkäaikaista pääomaa ja poistojen suhde lyhennyksiin keskiarvoa parempi. Asuntojen käyttöaste on keskiarvoa hieman korkeampi. Tapauskohteen suhteellinen velkaisuus on matalampi, omavaraisuusaste korkeampi ja quick ratio alhaisempi kuin tapaustutkimuskohteilla keskimäärin.

Kunnan tuki: Yhteistyö kunnan kanssa on suhteellisen vähäistä. Aiemmin kunta on myöntänyt pientä toiminta-avustusta, jota on käytetty asukkaiden harrastetoimintaan, mutta tämä tuki on lakannut.

Haasteet ja mahdollisuudet: Tapauskohteen asuntojen käyttöaste koetaan hyväksi. Yhdistyksellä on hyvä maine, jota ylläpidetään aktiivisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa panostusta asukasvalintaan, asuntojen kuntoon sekä jatkuvaa markkinointia. Jossain määrin haasteita on aiheuttanut se, että kuntayhtymä ohjaa yhdistyksen asuntoihin hakijoita, joiden toimintakyky ei enää ole riittävä itsenäiseen asumiseen. Tulevaisuuden näkymät ovat hyvät, ja käyttöasteen uskotaan pysyvän hyvänä. Alueella ei ole ylitarjontaa esteettömistä ja turvallisista asunnoista, joita yhdistys tarjoaa.

Tapaus Itä-Suomi 2	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	201,56 €	648 €
Omavaraisuusaste	35,5 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	225,8 %	396 %
Quick ratio	0,46	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	34 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	1,3 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	22,6 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	7,02 €	14 €
Käyttöaste %	94,2 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	66 841,37	185 289 €

Tapauskuvaus (case 6) Pohjois-Suomi 1

Toimintaympäristö: Tapaustudkimuskohde sijaitsee maaseutumaisella paikkakunnalla. Kunnan sosiaali- ja terveyspalveluista huolehtii kuntayhtymä. Kunnan väestö on ikääntynyt, mutta nuorten ja työikäisten osuus on pysynyt ennallaan 2010-luvulla. Vuonna 2018 ikääntyneitä oli noin viidesosa asukkaista. Kunta tarjoaa ikäihmisten asumista, jota tuottaa vuokra-asuntoyhtiö ja palvelutalo sekä yksityisiä palveluntuottajia. Eri toimijoiden omistamat palvelutalot sijaitsevat lähellä toisiaan palvelukeskusalueella.

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on noin 50-vuotias yhdistys. Tapauskohteessa on viisi rakennusta, joissa on tarjolla vuokra-asuntoja ja tehostettua palveluasumista. Kiinteistöt sijaitsevat taajamassa lähellä kauppia ja muita palveluita. Terveyskeskus sijaitsee yhden palvelukeskusalueella sijaitsevan tehostetun palveluasumisyksikön läheisyydessä, joten asukkailla on mahdollisuus saada esimerkiksi lääkehoito nopeasti kotiinsa. Kohteessa on noin 50 rivitaloissa sijaitsevaa vuokra-asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä, joiden koko vaihtelee 33-60 m² välillä. Tehostetun palveluasumisen asuntoja on noin 80. Tehostetun palveluasumisen asunnot sijaitsevat kerrostaloissa, rivitaloissa ja ketjutaloissa. Vuokrataloasunnot ovat 31-60 m² kokoisia. Niissä on tupakeittiöllisiä yksiöitä ja kaksioita. Tehostetun palveluasumisen asunnot ovat 28-57 m² kokoisia. Tehostetun palveluasumisen asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita. Osassa yksiöistä on keittiökomero ja alkovi. Vuokra-asunnot on rakennettu 1980-luvulla ja tehostetun palveluasumisen yksiköt vuosien 1971-2005 välisenä aikana. Rakennukset ovat rivitaloja ja ketjutaloja. Vanhimmat asunnot on peruskorjattu 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa. Yhdessä tehostetun palveluasumisen kohteessa on suunniteltu korjauksen yhteydessä asukasryhmän vaihtamista siten, että asukkaiksi tulisi mielenterveyskuntoutujia. Yksi tehostetun palveluasumisen yksikkö on suunniteltu purettavaksi vesivahingosta aiheutuneen huonon kuntonsa vuoksi. Yksi vuokra-asuntokohde on tyydyttävän kuntoinen, muut ovat hyvässä kunnossa tai parhaillaan remontoitavina. Asukkaat tulevat vuokra-asumiseen ja tehostettuun palveluasumiseen-kuntayhtymän ohjaamina.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Asumisen tukipalvelut järjestetään yhdessä tehostetun palveluasumisen kohteessa yhdistyksen palkkaaman henkilökunnan voimin. Muissa rakennuskohteissa asumisen tukipalvelut tulevat kuntayhtymältä. Asumisen palvelutoiminnassa työskentelee noin 30 henkilöä,

joista useimmat ovat lähihoitajia. Asukkaille järjestetään virkistystoimintaa, kuten konsertteja. Myös omaisille järjestetään juhlia. Palvelutalossa järjestettävä viriketoiminta ja tilaisuudet ovat avoimia kaikille ikäihmisille. Kesäaikaan yhdistyksellä on ns. kynkkärinki, johon kuuluvat vapaaehtoiset ulkoiluttavat vuoroviikoin eri vuokratalojen asukkaita.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Kohteen vuokrataso on hieman korkeampi kuin ARA-asuntojen keskiarvo alueella. Tapaustutkimuskohteella on rakennuslainaa noin 3 M€, josta enemmistö aravalainaa ja osa rahalaitoslainaa. Vanhustentaloyhteisöllä on tiedossa kalliita peruskorjaustarpeita, kuten kaukolämpöputkiston ja lvi-järjestelmän uusimista. Suunnitelmissa on korjata yhden tehostetun palveluasumisen rakennuksen asunnot pienemmiksi käyttötarkoituksen muutosta varten, sillä asunnot oli alun perin suunniteltu pariskuntien käyttöön. Lisäksi suunnitelmissa on yhdistää erillistalot lasikäytävällä, mikä helpottaa henkilökunnan työskentelemistä tehostetussa palveluasumisessa. Tapauskohteessa on tehty asuinrakennusten salkutusta ja laadittu SWOT-analyysistä siitä, mitä eri rakennuskohteille tulisi tehdä. Kohteita koskevaa analyysiä on tehty toiminnanjohtajan ja yhdistyksen hallituksen yhteistyönä.

Kohde on ollut taloudeltaan alijäämäinen. Verrattuna muihin vanhustentaloyhteisöihin, kohteen tilikauden tulos on heikko ja quick ratio keskimääräistä alhaisempi. Lisäksi kohteen keskimääräiset hoitokulut neliötä kohti ovat suuremmat samoin kuin vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon verrattuna muihin tapaustutkimuskohteisiin. Toisaalta kohteen pitkäaikaisen vieraan pääoman osuus on keskimääräistä alhaisempi ja suhteellinen velkaisuus selkeästi matalampi. Lisäksi kohteen omavaraisuusaste on keskimääräistä korkeampi samoin kuten käyttökateprosentti hoitokatteesta. Poistojen suhde lyhennyksiin on keskimäärin sama kuin muilla yhteisöillä. Myös asuntojen käyttöaste on ollut keskimääräistä parempi, noin 95-100 prosenttia, ennen kuin se on laskenut 91 prosenttiin.

Kunnan tuki: Tapauskohteen vahvuutena on se, että sen yhteistyö kunnan kanssa on tiivistä. Kunta on tarjonnut vuokratontit tapauskohdelle ja taannut lainan, jonka avulla on hoidettu yhteisön akuuttia kassakriisiä. Yhteistyötä tehdään tehostetussa palveluasumisessa mm. siten, että kunta ja vanhustentaloyhteisö suunnittelevat yhdessä kohteiden käyttötarkoitusta sekä yhteistyön tiivistämistä asiakasohjausta tekevän kuntayhtymän kanssa. Kunta tukee tapauskohdetta siinä, että tieto asiakkaiden määristä ja jonotustilanteesta kohteisiin olisi yhdistyksen käytössä.

Haasteet ja mahdollisuudet: Tapauskohteessa on tapahtunut nopea asuntojen käyttöasteen lasku, kun kohteelle ei ole voitu osoittaa tehostettuun palveluasumiseen asukkaita. Yhden kohteen asukasryhmäksi on otettu mielenterveyskuntoutujat ja suunnitelmissa on ollut muuttaa myös toisen kohteen käyttötarkoitusta seniori- tai palveluasumiseksi. Käyttöaste on laskenut nopeasti myös vuokra-asunnoissa vuoden 2018 jälkeen. Yhdistyksestä on tehty ulkopuolisen konsultin laatima tilannekartoitus. Kohteessa on selvitetty mahdollisuutta myydä kiinteistöt ja toiminta yksityiselle palveluntuottajalle ja suunniteltu tehostetun palveluasumisen siirtämistä kuntayhtymän omistukseen. Kohteeseen on tehty Valtiokonttoria varten tervehdyttämissuunnitelma, jonka avulla pyritään selviämään lainoista. Kohde on hakenut Valtiokonttorilta tukea lainaehdotusten ja lyhennysvapaiden saamiseksi. Yhdistyksessä on suunniteltu alustavasti myös rakennuksista luopumusta ja toiminnan lakkauttamista.

Tapaus Pohjois-Suomi 1*	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	610,65 €	648 €
Omavaraisuusaste	42,1 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	139,3 %	396 %
Quick ratio	0,54	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	83,89 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	20,0 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	28,8 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	38,98 €	14 €
Käyttöaste %	98,2 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	-1 417 167,20	185 289 €

* Tapauskohteelle oli tehty suuri yli 1,4 M€:n arvonalentuma. Kun tunnusluvussa huomioidaan tilikaudella tehty alaskirjaus, poistojen suhde lyhennyksiin on 1279 prosenttia. Ilman alaskirjausta tulos olisi ollut +103 870,90 €

Tapauskuvaus (case 7) Itä-Suomi 3

Toimintaympäristö: Tapaustutkimuskohde sijaitsee maaseutumaaisessa harvaan asutussa kunnassa, jossa alueen väestö vähenee ja ikääntyneiden osuus kasvaa voimakkaasti. Kunnassa tarjotaan ikäihmisille asuntoja paikallisen kunnan kiinteistöyhtiön kautta. Kiinteistöyhtiöllä on rivitaloissa ikäihmisten asuntoja, joiden lisäksi heitä asuu muissa kunnan vuokraohteissa. Lisäksi kunta on muuttanut entisen vanhainkodin yhteisöasumisen yksiköksi, jonka toiminta on käynnistysvaiheessa. Osa kunnan asuntokohteista sijaitsee lähellä kunnan keskustaa ja palveluita. Lisäksi alueella toimii kolme ikäihmisille kohdennettuja asuntoja tarjoavaa yhdistystä, joista yksi on valikoitunut tämän tapaustutkimuksen kohteeksi. Alueen sosiaali- ja terveyspalveluista vastaa kuntayhtymä, joten sen vastuulla on alueen ikäihmisten ympärivuorokautinen hoito ja palveluasuminen.

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on 1980-luvun alussa perustettu yhdistys, jonka ensimmäinen kunnan vuokratontilla sijaitseva rivitalokohde valmistui 1980-luvulla. Kohteessa on yhteensä 8 vuokratyöskötiä. Asuntojen koko vaihtelee 32-33,5 m² välillä. Asunnot oli tarkoitettu ikäihmisille ja hakijoita oli runsaasti. Asukkaat muuttivat haja-asutusalueelta vaatimattomista asunnoista. Tämä asuntokohte on tällä hetkellä tyhjiillään siinä tapahtuneen vesivahingon vuoksi. Sekä rakennusteknisistä että taloudellisista syistä johtuen on elokuussa 2019 tehty päätös kohteen purkamisesta. Toinen yhdistyksen rakennusvaihe ajoittuu 1980-luvun lopulle, jolloin valmistui kaksi uutta rivitalokohdetta. Ne koostuvat kolmen kaksion ja viiden yksion rivitaloista. Kaksioden pinta-alat ovat 40 m² ja yksioden 33 m². Kaikki kolme rivitalokohdetta sijaitsevat samassa pihapiirissä. Asukkaaksi voi hakeutua ottamalla yhteyttä yhdistykseen. Myös kunnan asuntotoimelle jätetty hakemus voidaan asiakkaan pyynnöstä siirtää yhdistykselle. Asukkaat maksavat asumisensa kustannukset itse. Asuntokohteet sijoitettiin alun perin entisen vanhainkodin läheisyyteen, jotta

asukkaat voisivat hyödyntää sen palveluita. Vanhainkodin toiminta kuitenkin lakkasi noin 30 vuotta sitten, kun uusi vanhainkoti rakennettiin kuntakeskukseen.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Molemmat rakennuskohteet sijaitsevat noin 9 km päässä kuntakeskuksesta, ja lähin kauppa sijaitsee 1,8 km päässä asutokohteesta. Kuntayhtymä järjestää asumisen tukipalvelut kuten kotihoidon. Asutokohteen harrastetila oli vuokrattuna sosiaali- ja terveyspiirin kotihoidolle viime vuoteen saakka. Asutokohteessa ovat aikoinaan järjestäneet toimintaa sekä paikallinen seurakunta että SPR:n ystäväpalvelu. Asukasmäärän vähentyessä toiminta on kuitenkin loppunut. Asutokohteessa sijaitseva ryhmätila sekä saunatilat ovat asukkaiden vapaassa käytössä. Yhdistyksellä ei ole henkilökuntaa, vaan kohteen isännöinti ja monet muutkin tehtävät hoidetaan talkoovoimin yhdistyksen luottamushenkilöiden ja asukkaiden toimesta. Asukkaat hoitavat itse suuren osan kiinteistöhuollon tehtävistä mm. nurmikon leikkauksen.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Yhdistys ei ole tehnyt vertailua muiden alueen asuntojen vuokratasoon, mutta pitää vuokratasoa kohtuullisena. Vuokraan on tulossa korotus. Asunnon vuokraan sisältyy vesi. Kiinteistöissä on tehty välttämättömiä korjauksia ja uusittu keittiökalusteita, mutta asunnoissa on edelleen korjaustarpeita. Asuntojen vähäisen kysynnän ja yhdistyksen taloudellisen tilanteen vuoksi korjaukset jaksotetaan pitkälle aikavälille ja tehdään kiireellisyysjärjestyksessä. Asuntojen paloturvallisuuteen on panostettu, mm. ilmastointihormit on uusittu ja palovaroittimet on kytketty talokohtaisesti yhteen. Ulkovaletusta on lisätty, jotta liikkuminen pihalla olisi turvallista. Korjauksia on tehty eniten ensimmäiseen ja nyt purettavaan rivitaloon, mm. uusittu räystäskourut ja laitettu lumiesteet. Korjaustarveselvityksiin on saatu vapaaehtoistyönä asiantuntija-apua. Vanhimpaan asutokohteeseen ehdittiin vesivahingon jälkeen tehdä korjauksia, mutta vahinkojen osoittautuessa arvioitua suuremmiksi, päädyttiin kohteen purkamiseen. Vakuutusyhtiö osallistuu purkukustannuksiin ja myös kunta myönsi yhdistykselle purkuavustusta.

Yhdistyksellä on jäljellä rakennuslainaa toisen vaiheen rakentamisesta. Verrattuna muihin tapauskohteisiin, yhdistyksen taloudellinen tilanne on haastava. Kohteen keskimääräiset hoitokulut neliötä kohti ovat tapaustutkimuskohteiden keskiarvoa alhaisemmat. Kohteen vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon on myös keskimääräistä parempi. Kohteella on keskimääräistä vähemmän vierasta pitkäaikaista pääomaa ja poistojen suhde lyhenneksiin on tapaustutkimusten keskiarvoa parempi. Asuntojen käyttöaste on keskiarvoa matalampi. Toisaalta tapauskohteen suhteellinen velkaisuus on matalampi, omavaraisuusaste korkeampi ja quick ratio alhaisempi kuin tapaustutkimuskohteilla keskimäärin.

Kunnan tuki: Kunnalla oli aikoinaan vahva rooli yhdistyksen perustamisessa. Kunnalla oli suunnitelma ikäihmisille tarkoitettujen asuntojen rakentamisesta, tonttivaraus sekä alustava lainapäätös. Nämä kuitenkin kunnan pyynnöstä ja sosiaali- ja terveysministeriöstä saadun neuvon mukaisesti siirrettiin perustettavalle yhdistykselle, jolla oli mahdollisuus saada rakentamiseen RAY-avustusta. Kunta lahjoitti yhdistykselle alustavat piirustukset ja avusti yhdistystä perustus- ja rekisteröitymiskustannuksissa. Kunta myös myönsi yhdistykselle tilapäistä lainaa. Kunnan lainan takuuna oli yhdistyksen hallituksen jäsenten omavelkainen takaus. Yhteistyö kunnan ja yhdistyksen välillä on tiivis ja pitkä. Kuluvana vuonna kunta on tukenut yhdistystä myöntämällä purkuavustuksen. Yhdistys on myös tarjonnut asutokantaa ja koko toiminnan siirtämistä kunnalle, mutta kunnalla ei ole halukkuutta tähän.

Haasteet ja mahdollisuudet: Tapauskohteen asuntojen käyttöaste on laskenut viime vuosina ja vesivahinko on muuttanut yllättäen yhdistyksen taloudellista tilannetta. Yhdistyksen asuntoja on vuokrattu myös muille kuin ikäihmisille, mutta alueella on ylitarjontaa vuokra-asunnoissa ja asutokohteiden syrjäinen sijainti koetaan haastavaksi. Yhdistys harkitsee eri vaihtoehtoja toiminnan uudelleen järjestelemiseksi. Esimerkiksi kiinteistöjen myyminen tai niiden käyttötarkoituksen muuttaminen nähdään erittäin haasteelliseksi alueella, jossa väestö vähenee ja kiinteistömarkkinoilla on ylitarjontaa. Nämä seikat ovat vaikuttaneet kiinteistöjen hintatasoon voimakkaasti.

Tapaus Itä-Suomi 3	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	62,88 €	648 €
Omavaraisuusaste	77,0 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	145,2 %	396 %
Quick ratio	0,42	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	61 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	2,4 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	4,1 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	4,78 €	14 €
Käyttöaste %	70 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	2 577,37	185 289 €

Tapauskuvaus (case 8) Länsi-Suomi

Toimintaympäristö: Tapauskohde sijaitsee maaseutumaisella pienellä paikkakunnalla, jossa alueen väestö on vähentynyt ja ikääntynyt. Yhdistyksen ikääntyneille tarjoamat vuokra-asunnot sijaitsevat kaukana, noin 20 km päässä, keskustajamasta.

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on noin 40-vuotias yhdistys, jolla on kaksi rivitalokohdetta. Ensimmäinen kohde on rakennettu 1977 ja toinen 1984. Asunnot oli tarkoitettu alueella asuville ikäihmisille, mutta viime vuosina asukkaiksi on otettu myös nuoria ja lapsiperhekin, koska kylätaajaman alueelta ei riitä tarpeeksi ikääntyneitä asukkaiksi, eivätkä keskustajaman ikääntyneet muuta syrjäiseen kohteeseen. Muiden kuin ikäihmisten ottaminen asukkaiksi on koettu yhdistyksessä hyväksi ratkaisuksi. Tämä on tukenut yhdistyksen kannattavuutta, kun asuntojen käyttöaste on pysynyt korkealla. Kohteessa on 11 vuokra-asuntoa, joista kahdeksan on yksiöitä ja kolme kaksioita. Yksiöiden koko on 32-33 neliötä ja kaksioiden 43 neliötä. Isoja peruskorjauksia on tehty siten, että vanhempaan rivitaloon on tehty putkiremontti 2014 ja uudempaan 2016-2017. Ulkoalueille on tehty salaojitus vuonna 2013. Pieniä korjauksia, kuten tapetointia ja lattiamattojen vaihtoa, on tehty talkootyönä yhdessä isännöitsijän ja hyväkuntoisten asukkaiden kanssa. Molemmissa rakennuskohteissa on korjaustarpeita, esimerkiksi katot ja ulkoseinät tulisi maalata. Yhdistyksen isännöitsijä valitsee asukkaat, koska yhdistyksellä on toisinaan ollut ongelmia kunnan valitsemien asukkaiden kanssa.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Asunnot ovat normaaleja vuokra-asuntoja, joissa ikääntyneet asuvat itsenäisesti. Kyläkeskustassa ei ole juurikaan palveluita, viimeinen päivittäistavarakauppakin lopetti pari vuotta sitten. Vanhustentaloyhteisöllä ei ole asumista tukevaa palveluntuotantoa. Palveluita saa kaupungin kotihoidosta. Palveluasumista ja tehostettua palveluasumista on saatavilla kaupungin keskustassa.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Asuntojen vuokra- ja vastiketaso on hieman halvempi kuin yleinen vuokrataso, mikä helpottaa asukkaiden saamista. Asunnot ovat kunnoltaan tyydyttäviä. Asukkaat saavat myös itse korjata asuntojaan. Yhdistys maksaa tarvikkeet. Tämä lisää asumisviihtyvyyttä. Yhdistyksellä on lainaa yhteensä 25 000 €, josta rakennuslainaa 10 000 € ja aravalainaa 15 000 €. Toisaalta yhdistyksellä on myös puskurirahaa korjaustoimia varten. Verrattuna muihin tapauskohteisiin, yhdistyksen taloudellinen tilanne on hyvä. Omavaraisuusaste on 106,3 %, suhteellinen velkaisuus 25,6 % ja quick ratio peräti 5,48. Myös esimerkiksi keskimääräiset hoitokulut asuineliötä kohden kuukaudessa (2,96 €) ovat paljon pienemmät kuin keskiarvo (16 €).

Kunnan tuki: Yhdistyksessä ei ole kunnan edustajia. Kun kohde kunta liittyi kuntaliitoksen myötä isompaan kaupunkiin, niin yhdistyksen kunnalta otetut lainat (noin 8 500 €) annettiin anteeksi yhdistykselle. Ennen kuntaliitosta kunta ei perinyt vuokraa tontista, mutta sen jälkeen vuokraa alettiin periä. Yhdistys ei ole pyytänyt kunnalta muuta tukea toimintaansa.

Haasteet ja mahdollisuudet: Vuokra- ja vastikesaamisia on 40 000 €. Vuokra- ja vastikesaamisia peritään maksamiseen velvoittamattomilla huomautuksilla, mikä ei ole kovin tehokasta. Suurimmat haasteet liittyvät asukkaiden saamiseen ja riittävyyteen muun muassa siksi, että vuokratalot sijaitsevat syrjäisellä alueella. Käyttöasteen lasku sekä korjauslainojen lisääntyminen huolestuttaa. Iso haaste on myös isännöitsijän ikääntyminen, sillä hän on toiminut vastuuhenkilönä yhdistyksessä koko yhdistyksen 40-vuotisen historian ajan ja hänen mukaansa sukupolvenvaihdokselle olisi tarvetta. Yhdistyksessä kukaan ei kuitenkaan ole kiinnostunut ottamaan vastuuta, joten yhdistyksen toiminnan arvellaan siirtyvän myöhemmin kaupungin vastuulle.

Tapaus Länsi-Suomi	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	88,86 €	648 €
Omavaraisuusaste	106,3 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	25,6 %	396 %
Quick ratio	5,48	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	86 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	22,2 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	19,7 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	2,96 €	14 €
Käyttöaste %	90,0 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	20 569 €	185 289 €

Tapauskuvaus (case 9) Pohjois-Suomi 2

Toimintaympäristö: Tapauskohde sijaitsee paikkakunnalla, jossa väestö on vähentynyt, ja ikääntyneiden määrä on noin kolmasosa kunnan väestöstä. Kohde sijaitsee maaseutuvaltaisessa kunnassa, jossa on tehty kuntaliitos. Ikääntyneiden asumispalveluita tarjoavat kunta omistamassaan vanhustentalossa sekä yksityiset palveluntuottajat kuten vanhustentaloyhteisöt, joita on kuntaliitosten myötä kunnassa muutamia. Yksityinen palveluntuottaja tarjoaa asumisen tukipalvelut kunnan omistamiin asumispalveluyksiköihin.

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on noin 50-vuotias yhdistys. Kohde sijaitsee lähellä taajamaa sekä lähellä kauppoja ja muita palveluita, lukuun ottamatta terveyskeskuspalveluita, jotka ovat sijoittuneet yhteen entisistä kuntakeskuksista. Terveyspalveluita on saatavilla kerran viikossa kunnan palvelukodilla. Yhteisöllä on viisi rivitaloa vuokra-asumiseen. Vuokra-asunnot on rakennettu 1970-luvun alussa ja 1980-luvun puolivälissä. Ne ovat pääosin yksiöitä, joiden koko on 28-41 m² välillä. Tapauskohteessa on myös 1990-luvulla rakennettu palvelutalo, joka on rivitalo sekä 1990-luvulla hankittuja asunto-osakkeita, joissa tarjotaan tukiasumista. Palveluasumisen asunnot ovat tupakeittiöllisiä yksiöitä ja kaksioita. Tukiasumisen asunnot ovat keittokomerollisia saunallisia kaksioita. Kohteessa on laajennettu asukasryhmiä siten, että tyhjiillään olevia asuntoja on vuokrattu myös opiskelijoille ja tilapäisesti muille henkilöille. Asunto-osakehuoneistoissa on asukkaina ikäihmisten lisäksi muita erityisryhmiä kuten mielenterveyskuntoutujia. Asukasvalinnat tekee pääasiassa yhdistyksen työntekijä hallituksen puheenjohtajan kanssa, palvelutalon asukkaita valitessa noudatetaan kuntayhtymän suosituksia.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Yhdistyksellä on yksi osa-aikainen työntekijä. Yksityinen palveluntuottaja tarjoaa kodinhoitopalvelut vanhustentaloyhteisön vuokra-asuntoihin ja asumisen tukipalvelut palveluasuntoihin. Asukkaat voivat hankkia siivouspalvelut yksityisiltä yrityksiltä. Useat vuokra-asuntojen asukkaat hankkivat ruokapalvelun kotihoidosta ostopalveluna. Vuokratalojen yhteydessä on yhteistila, jossa on saunatilat ja pyykinpesumahdollisuus sekä mahdollista lukea lehtiä. Yhteistiloissa järjestetään kotihoidon ja seurakunnan/eläkeliiton toimesta tapahtumia. Paikkakunnalla toimii kunnan hanke, jonka kautta asukkaat saavat ulkoilutus- ja asiointiapua. Yhteisössä on pyritty sopeuttamaan taloudellista tilannetta siten, että aiemmin kunnalta hankitut tuntiveloitukseen perustuvat kiinteistönhoitopalvelut hankitaan eri yrityksiltä samoin tuntiveloitukseen perustuvana.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Yhteisön vuokrataso on hieman korkeampi kuin kunnan vuokrataloyhtiöllä. Koska asunnot ja etenkin kaksiot ovat pienempiä kuin kunnalla, vuokra jää kokonaisuudessaan alhaisemmaksi. Vuokria on korotettu noin 2 prosenttia vuodessa, mutta vuokria ei ole mahdollista korottaa enempää käyttöasteen säilyttämiseksi. Kohteella on lainaa noin 395 000 €, joka on pääasiassa perusparannuslainaa ja osin rakennuslainaa. Enemmistö lainoista on aravalainaa tai valtion täytetäkäuksellistä lainaa. Alueella kaukolämmön kustannukset ovat keskimääräistä korkeammat tehtyen investointien vuoksi. Asukkaiden muuttaessa pois on tehty korjauksia, kuten maalattu seinä sekä uusittu keittiön kalusteita ja laitteita.

Kohde on tulokseltaan hieman alijäämäinen. Tapauskohde on taloudelliselta tilanteeltaan paremmassa tilanteessa pitkäaikaisen vieraan pääoman, poistojen ja lyhennysten osuuden sekä suhteellisen velkaisuuden suhteen kuin muut yhteisöt. Kohteen quick ratio on keskimääräistä parempi ja käyttökateprosentti hoitokatteesta on muita yhteisöjä suurempi. Kohteen keskimääräiset hoitokulut asuinneliötä kohti ovat pienemmät kuin tapauskohteissa keskimäärin. Myös vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon on keskimääräistä alhaisempi. Toisaalta asuntojen käyttöaste on keskimääräistä matalampi ja kohteen omavaraisuusaste alhaisempi kuin selvityksen vanhustentaloyhteisöillä keskimäärin.

Kunnan tuki: Kunta on osallistunut toimintaan kilpailuttamalla palvelutalon sprinklauksen yhteistyönä, millä on säästetty kustannuksia. Yhdistyksen hallituksessa on kunnan edustaja. Yhteys kuntaan on vähentynyt vuosien varrella, kun yksityinen palveluntuottaja järjestää kotihoidon ja muut asumisen tukipalvelut. Kunnassa on suunniteltu alustavasti lainan ottamista, jotta paikkakunnalla alhaisella käytöllä olevat kohteet voitaisiin myydä ja alaskirjata. Tämä koskee lähinnä kunnan rivitaloja.

Haasteet ja mahdollisuudet: Tapauskohteen vuokra-asuntojen käyttöaste on laskenut vuodesta 2016 lähtien. Käyttöaste oli vuonna 2018 keskimäärin 78 prosenttia. Vuokra-asuntojen käyttöaste oli 76 prosenttia, palveluasuntojen 80 prosenttia ja asunto-osakkeiden 100 prosenttia. Tulevaisuuden toiminnan kannalta on pohdittu erilaisia suunnitelmia, kuten osan eniten korjausta vaativien rakennusten purkamista. Lisäksi on

keskusteltu osakehuoneistojen myynnistä. Harkinnassa on ollut myös yhdistyksen lakkauttaminen. Vanhustentaloyhteisölle on myönnetty vuonna 2011 vapaaehtoinen velkasaneeraus ja tervehdyttämisavustus.

Tapaus Pohjois-Suomi 2	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	307 €	648 €
Omavaraisuusaste	19,8 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	310 %	396 %
Quick ratio	2,08	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	121 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	1,3 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	24,6 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	6,65 €	14 €
Käyttöaste %	81,9 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	-14 895,86	185 289 €

Tapauskuvaus (case 10) Pohjois-Suomi 3

Toimintaympäristö: Tapaustutkimuskohde sijaitsee maaseutumaisella pinta-alaltaan laajalla paikkakunnalla, jossa alueen väestö on vähentynyt ja ikääntynyt. Kunta tarjoaa asumista ikäihmisille paikallisen kunnan kiinteistöyhtiön kautta. Kunnan ikäihmisille tarkoitetut vuokra-asunnot sijaitsevat kauempana keskustaajamasta samoin kuin aiemmin toiminnassa ollut kunnan vanhustentalo. Ympäri vuorokautista hoivaa tarvitsevat ikäihmiset asuvat kuntayhtymän hoitokodeissa tai ostopalveluna hankittavissa hoitokodeissa sekä hoivayksiköissä.

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on yli 50-vuotias yhdistys, jonka ensimmäinen omalla tontilla sijaitseva kerrostalokohde valmistui 1970-luvulla. Ensimmäisen kerrostalokohteen asunnot oli tarkoitettu etenkin maalta muuttaville ikäihmisille. Kohteessa on yhteensä 41 tavallista vuokra-asuntoa, joista enemmistö on yksiöitä. Asuntojen koko vaihtelee 26,5-51 m² välillä. Asukkaat voivat saada tarvittaessa kotipalvelua kuntayhtymältä. Ikäihmisten kerrostalokohteessa asukkailla on käytössä turvapuhelimet ja asuntoihin on laitettu palohälyttimet siten, että hälytys menee paloaseman lisäksi yhdistyksen omistaman palvelukodin hoitajille. Toinen rakennuskohde, palvelutalo, on rakennettu kolmessa osassa vuosien 1990–1995 aikana ja tilat on peruskorjattu 2000-luvun alussa. Palvelutalo sisältää ikääntyneiden palveluasumisen ja tehostetun muistisairaille tarkoitetun asumisen lisäksi vammaisten henkilöiden tehostetun palveluasumisen hajautetun yksikön. Kohteessa on 93 asuntoa, joista 79 on palveluasuntoa ja 14 tehostetun palveluasumisen asuntoa. Enemmistö asunnoista on yksiöitä. Vuokra-asunnoissa asuntojen koot vaihtelevat 26,5-51 m² välillä. Palveluasumisessa asuntojen koot vaihtelevat 36,5-52 m² välillä. Vuokratalon asunnot ovat yksiöitä, joissa on keittokomerot ja kaksioita, joissa on keittokomerot tai keittiöt. Palvelutalon asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita, joissa on tupakeittiö. Asukkaat hakeutuvat asukkaaksi itse tai SAS-ryhmän kautta. Asukkaat

maksavat asumisensa kustannukset itse kokonaan tai osin kotihoidon tai palvelusetelin avulla tai muilla tukimuodoilla (mm. sotainvalidit ja veteraanit).

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Molemmat rakennuskohteet sijaitsevat taajaman keskustassa, jossa ovat kaikki palvelut lähistöllä. Tasaisella pihalla on mahdollista ulkoilla. Tavallista ja tehostettua palveluasumista tarjoava palvelutalon rakennus sijaitsee terveysaseman naapurissa. Yhdistyksellä on hyvä yhteistyö terveydenhuollon kanssa. Esimerkiksi kotisairaanhoidon antava yritys käy antamassa suomenkielellä lääkkeitä palveluasunnossa asuvan asukkaan kotiin ilman, että asukkaan täytyy mennä sitä varten terveyskeskukseen. Kuntayhtymä järjestää asumisen tukipalvelut, kuten kotihoidon ikääntyneiden kerrostaloon. Yhdistyksessä työskentelee noin 60 henkilöä asumisen palvelutoiminnassa. Palvelukotirakennuksessa entinen harraste- ja ruokailutila on muutettu päivätoimintatilaksi, jossa järjestetään säännöllisesti toimintaa. Ryhmätaloon pääsevät kaikki palveluasumisessa olevat asukkaat niin halutessaan. Ryhmätalossa on avoinna kaikille ikäihmisille, ja siinä järjestettävään toimintaan voivat osallistua myös lähistöllä sijaitsevan yhdistyksen kerrostaloasunnon asukkaat ja ulkopuoliset asiakkaat. Palvelutalossa käy paljon ulkopuolisia esiintyjä ja siellä järjestetään muun muassa laulupiirejä, tuolijumppaa, seurakunnan tilaisuuksia ja muita tapahtumia eri toimijoiden kanssa yhteistyössä. Asukkaat voivat käydä saunassa itsenäisesti tai avustettuina. Tehostetun palveluasumisen puolella on saunatiloista suljettu uloskäynti pihalle ja grillikatokseen, jotta myös muistisairaat voisivat käyttää palveluita. Palvelutalon asumispalveluissa asukkaat voivat hankkia itselleen hoiva- ja ateriapalvelut, siivouksen, pyykkihuollon, sairaanhoitopalvelun ja lisäksi hyvinvointipalveluita, kuten parturi-kampaamon ja jalkahoitajan palveluita. Kerrostalossa on jokaisessa kerroksessa yhteistilat, jonne asukkaat voivat kokoontua. Asumisen yhteisöllisyyttä tuetaan yhteisö- ja asukaskokouksilla.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Asuntojen vuokrataso on samalla tasolla kuin muiden palveluntuottajien. Asunnon vuokraan kuuluvat vesi- ja sähkökulut. Asunnot ovat invavarustettuja ja hyväkuntoisia. Kiinteistöissä on tehty säännöllisesti korjauksia. Suurimpia muutoksia ovat osastojen välisten palo-ovien ja sprinklereiden laittaminen sekä kattoremontit. Kiinteistöistä on tehty ulkopuolisten osien kuntoarvio ja suunnitelma tulevia korjauksia varten. Korjauksia tehdään pitkäjänteisesti aina kun rahoitusta on saatu riittävästi kokoon. Kiinteistöissä olisi tarvetta tavallista suuremman hissien asentamiselle, sillä se edistäisi liikuntarajoitteisten liikkumista. Tapauskohteella on lainaa yhteensä noin 633 220 €. Laina on rakennuslainaa ja jonkin verran perusparannuslainaa. Lainaa on otettu ARAn lisäksi rahoituslaitokselta.

Kohde on taloudelliselta tilanteeltaan ylijäämäinen. Verrattuna muihin tapauskohteisiin, yhdistyksen taloudellinen tilanne on pitkäaikaisen vieraan pääoman osuuden ja suhteellisen velkaisuuden sekä omaisvaraisuusasteen suhteen parempi. Myös kohteen käyttöaste on paremmalla tasolla, sillä se oli noin 98 prosenttia. Käyttökateprosentti hoitokatteesta on sen sijaan pienempi kuin yhteisöillä keskimäärin, samoin quick ratio ja poistojen suhde lyhennyksiin. Muihin kohteisiin verrattuna yhteisön keskimääräiset hoitokulut asuinneliötä kohti sekä vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon ovat suuremmat.

Kunnan tuki: Kunta on tukenut yhdistystä tarjoamalla sille vuokratontin toista rakennuskohdetta varten sekä takaamalla sen tarvitseman pankkilainan. Kunnan edustajia on ollut aiemmin yhdistyksen hallituksessa, nykyään yhteistyö toteutuu muulla tavoin asumisen tukipalveluiden siirryttyä kuntayhtymän vastuulle.

Haasteet ja mahdollisuudet: Vaikka tapauskohteen asuntojen käyttöaste on valtakunnalliseen kyselyyn verrattuna keskimääräistä korkeammalla tasolla, yhteisölle on aiheuttanut jossain määrin haasteita se, ettei kuntayhtymä ole säästösyistä ohjannut paikkaa jonottavia asiakkaita palveluasumisen piiriin. Vaikka tehostetun palveluasumisen asuntojen rakentaminen suunniteltiin yhdessä kuntayhtymän kanssa, asuntojen käyttöaste on jäänyt hetimitään odotettua hieman alhaisemmaksi. Palvelusetelien käytön yhdenmukaistamisella saataisiin yhdenvertaisemmin asumista ja sitä tukevia palveluita ikäihmisille. Yhdistys on suunnitellut muuttavansa palvelutoiminnan volyymia tarpeita vastaavaksi, jos käyttöaste laskisi.

Tapaus Pohjois-Suomi 3	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	119,97 €	648 €
Omavaraisuusaste	49,9 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	47,6 %	396 %
Quick ratio	0,84	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	76 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	44,7 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	9,4 %	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	48,74 €	14 €
Käyttöaste %	97,6 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	143 320,3	185 289 €

Tapauskuvaus (case 11) Keski-Suomi 2

Toimintaympäristö: Tapauskohde sijaitsee maaseutumaisessa kaupungissa, jonka keskus on taajamatyypinen keskusta. Ison kaupungin läheisyydessä se kuuluu myös suurempaan kaupunkialueeseen. Kaupungin väestö on melko nuorta, mutta nyt ikääntyneiden osuus kasvaa voimakkaasti. Jotta ikääntyneet voisivat elää itsenäistä elämää, tarvitaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja erityisesti keskustassa ja näitä on nyt rakenteilla. Tavallista palveluasumista on noin 50 paikkaa tapaustutkimuskohteena olevalla säätiöllä ja lisäksi yksityisillä palveluntuottajilla. Tehostetun palveluasumisen paikkoja on käytössä 190, joista 47 on kaupungin omaa, ostettuja on 99 sekä palvelusetelipaikkoja 44. Kaupungissa on myös 12 asunnon yhteisöasumista tarjoava yksikkö, josta on hyviä kokemuksia. Kunnan kokemusten mukaan kevyempien vaihtoehtojen tarjoaminen vähentää raskaampien asumismuotojen tarvetta.

Kohteen kuvaus: Tapauskohde on 25 vuotta vanha säätiö, johon on fuusioitunut toinen, talousvaikeuksissa ollut säätiö, sekä kahden eri kuntaliitoksen mukana tulleet vanhustentaloyhdistykset. Säätiöllä on sen perustamisajankohtana rakennettu palvelutalo, jossa on tavallisen palveluasumisen lisäksi tehostettua palveluasumista muistisairaille ikäihmisille kahdessa samassa rakennuksessa sijaitsevassa ryhmäkodissa. Säätiö omistaa myös kehitysvammaisille tarkoitetun yksikön tilat sekä vanhusten asunto-osakeyhtiössä sijaitsevat ravintola- ja allastilat, jotka se on vuokrannut eteenpäin. Palvelutalo sijaitsee hyvällä paikalla kaupunkitaajamassa. Palvelutalossa on 33 palveluasuntoa ja 21 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa. Palvelutaloasuntojen koot vaihtelevat 38 ja 63 neliön välillä. Asunnot ovat yksilöllisiä, niissä on tupakeittiö-olohuoneyhdistelmä, wc-tilat ja makuusoppi sekä parveke. Tehostetun palveluasumisen yksikkö on tilava ja siellä on väri- ja tilaratkaisuilla mahdollistettu se, että myös vaikeita muistisairauksia sairastavia henkilöitä pystytään hoitamaan.

Asumisen tukipalveluiden järjestäminen: Palvelutalon asunnot ovat normaaleja vuokra-asuntoja, joissa ikäihmiset pystyvät asumaan itsenäisesti ja heidän elämänsä voidaan tukea tarpeen mukaan. Säätiö tuottaa itse hoiva- ja ravitsemuspalvelut palvelutalossa. Myös ulkopuoliset voivat käydä syömässä palvelutalon ruokailutilassa. Palvelutalossa on mahdollista saada lisäksi ulkopuolisen parturikampaajan ja

jalkahoitajan palveluja. Yhteistiloihin on tehty asukkaiden toimintakykyyn vaikuttavia parannuksia, kuten rakennettu kuntosali.

Vuokrat, korjaukset ja lainat: Säätiön asunnot ovat täynnä sekä palveluasumisessa että tehostetussa palveluasumisessa, joten tarvetta tällaiselle asumiselle on kunnassa selkeästi. Asukkaat ja heidän omaisensa pitävät vuokria edullisina verrattuna muihin vaihtoehtoihin. Palvelutalon kaikki tilat on alun perin suunniteltu nykyiseen tarkoitukseensa, joten ne ovat toimivia eikä tilaratkaisuihin ole tarpeen tehdä muutoksia. Korjauksia tehdään asukkaiden muuttojen yhteydessä, jotta asumisviihtyvyys säilyisi hyvänä. Isoja korjaustarpeita on lähinnä julkisivussa ja piha-alueissa. Julkisivuremontin yhteydessä talon sisäntulo tehdään esteettömäksi, minkä jälkeen tiloihin pääsee hyvin myös pyörätuolilla. Isolle kattoterassille tehdään myös esteettömyyttä parantava oven levennys. Näiden korjausten rahoituksen suunnittelu on vielä kesken, mutta tarkoituksena on hakea ARAn esteettömyysavustusta. Säätiön taloudellinen tilanne heikkeni, kun siihen fuusioitiin kuntaliitosten myötä huonossa taloudellisessa tilanteessa olevia vanhustentalosäätiöitä. Näiden säätiöiden liitoskunnissa sijainneet 96 asuntoa olivat huonokuntoisia ja ikäihmisten asumiseen huonosti soveltuvia. Ne myytiin vuosina 2015 ja 2016. Säätiö myi lisäksi kaupunkikeskuksesta huonokuntoisia rivitaloja ja purki kaksi rivitaloa sekä rakennutti tilalle kehitysvammaisten yksikön. Säätiön talouden tervehdyttäminen on saatu päätökseen, ja tilanne on nyt säätiön näkökulmasta hyvä. Säätiöllä oli vuonna 2018 lainaa yhteensä 2 347 012 euroa, josta valtaosa rakennuslainaa. Maksuvalmiuden säilyttämislainaa siitä oli 60 000 €. Lähes kaikki lainat ovat rahalaitoslainaa. Lisäksi on jonkin verran aravalainaa ja pienehkö laina kaupungilta. Verrattuna muihin tapauskohteisiin, yhdistyksellä on hieman enemmän pitkäaikaista vierasta pääomaa, sen omavaraisuusaste on heikompi, ja suhteellinen velkaisuus on korkeampi kuin kaikilla tapauskohteilla keskimäärin. Myös quick ratio -arvo on hieman heikompi. Poistojen suhde lyhennyksiin on alhaisempi kuin tapauskohteilla keskimäärin, samoin käyttökateprosentti. Keskimääräiset hoitokulut asuinneliötä kohti ovat selvästi keskimääräistä korkeammat. Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon on keskimääräistä paremmalla tasolla. Käyttöaste on myös hieman keskimääräistä parempi. Säätiön kumulatiivinen ylijäämä vuodelta 2018 on keskimääräistä suurempi, kun verrataan muihin tapaustutkimuskohteisiin.

Kunnan tuki: Säätiön hallituksessa on kaupungin edustus eläkeläisjärjestöjen lisäksi. Hallituksen puheenjohtaja on kaupungin talousjohtaja, mikä lisää talouden asiantuntemusta säätiössä. Säätiö tekee kaupungin kanssa paljon yhteistyötä esimerkiksi asukasvalinnoissa. Mitään taloudellista tukea säätiö ei saa, eikä hae kaupungilta. Säätiö on mukana palveluasumisen kilpailutuksissa yksityisten tuottajien rinnalla. Hoivapalveluista laskutetaan kaupunkia normaalisti.

Haasteet ja mahdollisuudet: Tervehdyttämistoimenpiteet on saatu päätökseen. Asukaspaikat ovat täynnä, henkilökuntaa riittävästi ja vuokrat ovat sopivalla tasolla, joten säätiön tilanne on tasapainoinen. Palveluille on kaupungissa tarvetta jatkossakin ja säätiöllä on hyvä maine ja kilpailuasema. Kaupungissa tarvittaisiin kevyempää yhteisöllistä asumista ja tehostettua asumista. Säätiön profiloituminen voisi tapahtua vaativampaan tehostettuun hoivaan sen osaaminen ja nykyiset tilat huomioiden. Mikäli haluttaisiin toteuttaa kaupungin toivomia kevyempiä asumisratkaisuja, se vaatisi uudisrakentamista.

Tapaus Keski-Suomi 2	Vuosi 2018	Keskiarvotiedot
Pitkä-aikainen vieras pääoma €/asm ²	657 €	648 €
Omavaraisuusaste	-1,7 %	32,2 %
Suhteellinen velkaisuus %	524,63 %	396 %
Quick ratio	0,66	1
Poistojen suhde lyhennyksiin %	66 %	88 %
Vuokrasaamisten suhde liikevaihtoon %	0,2 %	9,0 %
Käyttökateprosentti hoitokatteesta	11,7%	17,6 %
Keskimääräiset hoitokulut €/asm ² /kk	88,58 €	14 €
Käyttöaste %	93,8 %	91,0 %
Kumulatiivinen yli/alijäämä 31.12.	250 458,92 €	185 289 €



VALTIOKONTTORIN JULKAISUJA | 03/2020

Valtion tukea saaneiden vanhustentaloyhteisöjen tilanne ja tulevaisuuden näkymät

Valtiokonttori

Julkaisija: Valtiokonttori ISBN: 978-951-53-3762-7

Sörnäisten rantatie 13, Helsinki | PL 14, 00054 VALTIOKONTTORI

Puh. 0295 50 2000, Faksi 0295 50 3333, www.valtiokonttori.fi