

RANTASALMI



RANTASALMEN KUNNAN VUOKRA-ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2021-2025

RANTASALMEN PALVELULAUTAKUNTA 25.11.2019 § 46

RANTASALMEN KUNNANHALLITUS 2.12.2019 §

RANTASALMEN KUNNANVALTUUSTO 16.12.2019 §

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto	2
2. Rantasalmen väestö- ja työpaikkakehitys ja ennusteet	3
3. Vuokra-asuntokanta	3
3.1 Kunnan omistuksessa olevat vuokra-asunnot	4
3.1.1 Kiinteistöjen kunto	5
3.1.2 Asuntojen kunto	5
3.1.3 Taloustilanne, käyttöaste ja vuokrataso	6
3.2 Omistajaohjaus	6
3.3 Muut vuokra-asunnot	6
4. Erityisryhmien tarpeet ja asunnot	6
4.1 Ikääntyneet	6
4.1.1 Kunnan omistamat vanhusten asunnot	7
4.1.2 Rantasalmen vanhustentuki ry:n omistamat asunnot	7
4.1.3. Tarpeet	7
4.1.4. Nykytilanne	8
4.2 Vammaiset	8
4.2.1 Kunnan omistamat vammaisten asumispalveluyksiköt	8
4.2.2 Nykytilanne	9
4.3 Mielenterveyskuntoutujat	10
4.4 Päihderiippuvaiset	10
4.5. Opiskelijat	11
5. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste	11
6. Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet	11
 Liite 1 Asuntomassan salkutusmalli 2021-2025	 12

1. Johdanto

Valtiokonttori edellyttää kunnan laativan valtion lainoittamien vuokratalojen vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman ennen kuin kunnan alueella sijaitsevat vuokrataloyhteisöt hakevat valtion arava- ja korkotukilainoja koskevia järjestelyjä tai tervehdyttämistoimia, jos kunnassa on vuokra-asuntojen vajaakäyttöä. Kehittämissuunnitelma voi olla osa kunnan laajempaa asuntostrategiaa tai asuntopoliittista ohjelmaa tai se voi olla suppeampi suunnitelma vuokra-asuntokannan kehittämisestä. Suunnitelman tavoitteena on selvittää vuokra-asumisen ja vuokrataloyhteisöjen kokonaistilannetta paikkakunnalla ja ennakoida tulevaa kehitystä seuraavan viiden vuoden ajalta. Suunnitelma hyväksytään kunnan päätöksenteossa ja kunnan omistamien yhteisöjen hallituksissa.

Rantasalmen kunnan vuokra-asuntokanta koostuu pääasiallisesti yhtiömuotoisista vuokra-asunnoista. Kunnan suorassa omistuksessa olevista vuokra-asunnoista osa on myynnissä ja loput ovat kunnan palvelutuotannon, sosiaalisen asuttamisen tai vanhus- ja vammaispalveluiden asiakkaiden käyttöön tarkoitettuja asuntoja. Vuokra-asuntokanta on ikääntyvää ja vanhimmat asunnot ovat 1960-luvun puolivälissä rakennettuja ja uusimmat vuodelta 2015 (Palvelutalo Kuusela). Asuntojen kunto vaihtelee suuresti ja osa asuntokannasta on poissa käytöstä remonttitarpeiden vuoksi.

Asuntoja on tarjolla runsaammin kuin on kysyntää. Lisäksi asuntoja on sivussa vuokraustoiminnasta remontointitarpeiden vuoksi. Tarjolla olevien asuntojen kunto, koko ja erityisesti sijainti vaikuttavat suuresti asuntojen kiinnostavuuteen. Sijaintiin on haasteellisempi vaikuttaa kuin asuntojen koon kysyntätarpeisiin. Syrjäseutujen asuntoihin hakevat henkilöt, jotka haluavat lähemmäksi toisella paikkakunnalla olevaa työpaikkaa tai haluavat asua maaseudulla. Tällä hetkellä eniten haetaan asuntoihin, joiden vuokraan sisältyy sekä vesi että lämpö ja jotka sijaitsevat kuntakeskuksen läheisyydessä. Kysytyimpiä asuntokoja ovat yksiöt ja suuremmat kaksiot.

Erityisryhmien osalta vanhusten asumispalveluihin on viimeisimmäksi investoitu ja palvelujärjestelyt vastaavat hyvin kysyntää. Pakolaisten vastaanottamiseen on kunnalla asuntomäärään suhteutettu valmius ja soveltuvia kiinteistöjä on tarjottu viranomaisten kartoituksiin.

Rantasalmen kunta perusti vuoden 2017 syksyllä Kiinteistö Oy Rantasalmen Vuokratalot –yhtiön (entinen As Oy Rantasalmen Hirsitupa), joka otti vastaa vuoden 2018 alussa neljä kunnan suoraan omistamaa vuokrataloa ja yhtiöön sulautui neljä kunnan kokonaan omistamaa asunto-osakeyhtiötä. Yhtiö on tarkoitus muuttaa ei-keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, jolloin se itsenäisesti hoitaa jatkossa vuokraustoimintaa.

2. Rantasalmen väestö- ja työpaikkakehitys ja ennusteet

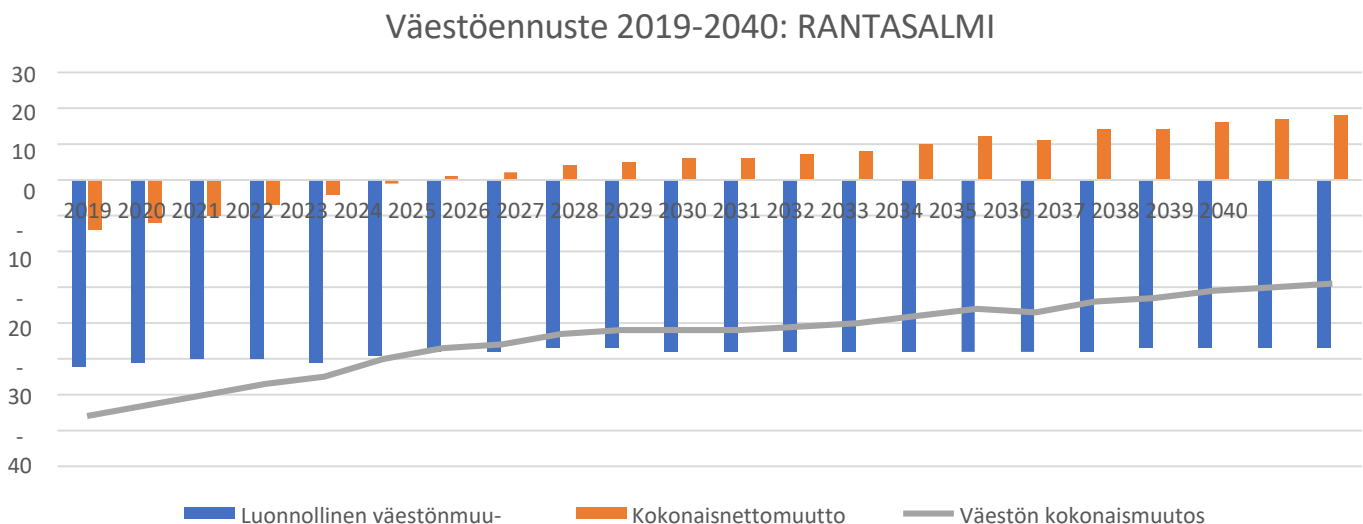
Rantasalmen kunnan väestö on laskenut tasaisesti vuosien saatossa. Vuoden 2018 lopussa väestön määrä oli 3512. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väkiluku laskee edelleen ja vuonna 2025 Rantasalmelaisia ennustetaan olevan noin 3114.

Rantasalmen työttömyysaste on viime vuosina ollut noin 10-12 %, työpaikkojen lukumäärä noin 900 ja yritystoimipaikkojen lukumäärä noin 440. Työpaikkaomavaraisuus on noin 70 %. Keskeiset toimialat ovat edelleen maa- ja metsätalous, palvelut, puu- ja metalliteollisuus ja matkailu. Toimialoista vahvin kasvuennuste tällä hetkellä on matkailutoimialalla. Uutena yritystoimintana on vahvistunut kuljetuspalveluala ja laiturivalmistus. Nykyisten teollisten työpaikkojen säilyttäminen on ensisijaisen tärkeää ja uusien saaminen vallitsevassa taloustilanteessa haasteellista.

Rantasalmen väestöennuste v. 2015-2040

Rantasalmen väestöennuste on laskeva. Alueen luonnollinen väestönlisäys on negatiivinen johtuen pienistä syntyvistä ikäluokista ja merkittävästi suuremmasta kuolleisuudesta. Nettomuutto ei riitä korvaamaan luonnollisen väestönlisäyksen aiheuttamaa väestön vähene-
mää.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Syntyneet	24	18	16	14	14	14
Kuolleet	65	69	64	62	62	61
Luonnollinen väestönlisäys	-41	-51	-48	-48	-48	-47
Nettomuutto	-18	-12	1	6	11	18
Väestönlisäys	-59	-63	-47	-42	-37	-29
Väkiluku	3 685	3384	3114	2900	2710	2550



3. Vuokra-asuntokanta

3.1 Kunnan omistuksessa olevat vuokra-asunnot

Rantasalmen kunta omistaa vuokra-asuntoja suoraan ja eri yhtiöissä. Kunnan omistuksessa/hallinnassa on 257 vuokrahuoneistoa, joista rajoittamattomassa vuokratyössä on 150 ja palvelu-, vanhus- tai opiskelija-asuntoja on 107. Kunnan suoraan omistamia asuntoja, vanhusten ja vammaisten asunnot mukaan lukien, on 143 kpl ja yhtiöissä asuntoja on 114 kpl. Asunnoista 120 on aravarahoitteisia, joista 20 korkotukilainoitettuja ja 137 vapaarahoitteisia. Osa vapaarahoitteisista asunnoista ja erityisesti kunnan suoraan omistamat asunnot ovat myytävänä, pl Kuntala A ja C -talot.

Kunnan vuokra-asuntoja on kahdeksan kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön omistuksessa. Kunta omistaa 5 kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiötä 100 %:sesti ja yhdessä asunto-osakeyhtiössä omistus on yli 50 %, joissa on vuokra-asuntoja. Lisäksi Rantasalmen kunnalla on vähemmistöosakkuus kahdessa asunto-osakeyhtiössä. Kunnalla on edustajia yhtiöiden hallituksissa.

Kunnan omistamien huoneistojen koko ja määrä

	1 h	2 h	3 h	4 h	5 h	yhteensä	pois asuntokäytöstä
Ara-asunnot	56	40	19	4	1	120	14
Korkotuki	20					20	
palveluasunnot	30					30	
vanhusten vuokra-asunnot	15					15	
vuokra-asunnot	11	40	19	4	1	75	14
	1 h	2 h	3 h	4 h	5 h	yhteensä	
Vapaat asunnot	78	35	21	3		137	23
palveluasunnot	57					57	
opiskelija-asunnot	5					5	
vuokra-asunnot	16	35	21	3		75	23
Asunnot yhteensä						yhteensä	
palveluasunnot	87					87	
vanhusten vuokra-asunnot	15					15	
opiskelija-asunnot	5					5	
vuokra-asunnot	27	75	40	7	1	150	37

Kuntalan B-talo, nk. Suvantokoti, on palautunut vuokra-asuntokäyttöön, mutta lähinnä kausiluontoisesti ulkomaisten marjanpoimijoiden majoitustarpeisiin. Talo on terveyskeskuksen remontoinnin yhteydessä remontoitu sote –väistötilaksi ja se ei ilman remontointia sovellu yksityisasunnoiksi. Kuntalan B –talo ei ole laskelman luvuissa mukana.

3.1.1 Kiinteistöjen kunto

Kunnan omistamat asunnot ovat rakennettu vuosien 1960-2015 välisenä aikana. Pääosa rakennuksista on valmistunut 1970 – 1980 lukujen vaihteessa, jolloin asuntojen kysyntä oli vilkasta. Kunnan suoraan omistamien vuokra-asuntojen osalta kunta on linjannut luopuvansa kaikista muista asuinrakennuksista paitsi vanhusten vuokratotalosta. Myynnissä oleviin vuokrataloihin ei ole tehty tai suunniteltu isompaa kiinteistöön kohdistuvaa remonttia. Taloyhtiöillä on korjaussuunnitelmat, joiden mukaisesti kiinteistökohtaisia toimenpiteitä tehdään vuosittain. Kunnan vuosittainen remontointiin suunnattu määrärahavaraus on rajallinen ja sen puitteissa tehdään lähinnä kiireelliset remontoinnit. Merkittävämpiä perusparannuksia on tehty viimeksi 2000 – luvun alkuvuosina.

Suurin osa asunnoista on liitetty kaukolämpöön, osa asunnoista on sähkölämmitteisiä ja osassa on sähkölämmityksen lisäksi varaava takka. Kaikki asunnot, lukuun ottamatta muutamaa rivitaloa, jotka sijaitsevat taajaman ulkopuolella, on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Kunnan suoraan omistamiin vuokra-asuntokiinteistöihin ja kunnan 100 % omistamiin vuokra-asuntoyhtiöihin ostetaan Järvi-Saimaan Palvelut Oy:ltä kiinteistöhoitopalveluita, johon kuuluvat myös ulkoalueiden hoitotyöt. Lumenaurauksesta huolehtii ulkopuolinen urakoitsija. Haja-asutusalueella ulkoalueiden hoidosta huolehtivat pääasiassa asukkaat itse lukuun ottamatta lumenaurauksia. Yhtiöiden hallinnollinen isännöinti on osin kunnalla ja osin ostopalveluna ulkopuoliselta isännöitsijältä.

Tällä hetkellä kokonaan tyhjillään on As Oy Sarvirivi ja yhtiön tulevaisuus on harkinnassa.

3.1.2 Asuntojen kunto

Asuntoja ei ole saneerattu suurissa kokonaisuuksissa, lukuun ottamatta muutamaa poikkeustapausta, vaan ne on pyritty pitämään kunnossa remontoimalla asunto aina vuokralaisen vaihtuessa tai tarpeen niin vaatiessa. Asunnoista 37 kpl on pois vuokrauskäytöstä joko suuremman remonttitarpeen tai muun asumisesteen vuoksi (esim. purkutarve). Näistä asunnoista 14 on yhtiömuotoisia ja 23 kunnan suoraan omistamia.

Kunnan suoraan omistamien asuntojen tekninen kunto lukuun ottamatta ilmastointeja, voidaan yleisesti ottaen arvioida tyydyttäväksi, mutta asuntojen yleinen laatutaso viihtyvyyden kannalta on useimmissa kiinteistöissä heikko. Kalusteet, laitteet ja pintamateriaalit ovat pääosin rakennusaikaisia ja näin ollen käyttöikänsä päässä. Myös kiinteistöjen piha- alueet ja niiden varusteet kuten pihavalaistukset ja leikkialueet ovat paikoin heikkokuntoisia. Remontointipanokset on keskitetty kunnan omistamien vuokratalo-yhtiöiden asuntoihin, jotka on tarkoitus säilyttää. Yhtiömuotoisten asuntojen kunto vaihtelee heikosta hyvään.

Asumisviihtyvyyteen vaikuttavia välttämättömiä korjaustoimenpiteitä, kuten kylpyhuoneremontteja, on tehty viimeisimpinä vuosina melko paljon. Kodinkoneita uusitaan tarpeen mukaan. Talokohtaisia huoneistojen kunnan tasoeroja on remonttivaroin pyritty tasaamaan.

3.1.3 Taloustilanne, käyttöaste ja vuokrataso

Kunnan omistamien asuntojen kokonaistyyttöaste heinäkuussa 2019 oli 81 % ja 93%, jos vuokraustoiminnasta kuntonsa perusteella pois olevia ei oteta huomioon. Kunnan suoraan omistamien vuokra-asuntojen, mukaan lukien vanhusten ja vammaisten asunnot, käyttöaste heinäkuussa 2019 oli 82 % ja pois lukien vuokraustoiminnan ulkopuolella olevat asunnot 98 %. Yhtiöiden asuntojen käyttöaste heinäkuussa 2019 oli 81% ja pois lukien vuokraustoiminnan ulkopuolella olevat asunnot 94 %.

Kunnan kaikkien aravarahoitteisten asuntojen ka vuokra on 8,71 €/ m² ja palveluasuntojen 13,34 €/m² ja vapaarahoitteisten ka vuokra 7,46 €/ m² ja palveluasuntojen 17,71 €/m² vuonna 2019. Asuntojen, pl palveluasunnot, keskimääräinen neliövuokra on 7,99 €/ m². Valtakunnallisesti asuinhuoneistojen keskimääräinen vuokra vuonna 2018 oli 12,94 €/m² ja alle 20 000 asukkaan kuntien/kaupunkien 11,45 €/m² (lähde: Tilastokeskus).

Taloyhtiöiden taloustilanne on pääasiallisesti tasapainossa, mutta varat niukat. Kuntavuokranantajan taloutta rasittaa osaltaan asuntojen vuokrausasteen vaihtelu ja vuokraustoiminnasta sivussa olevien asuntojen suuri määrä suhteutettuna asuntojen kokonaismäärään (14,4 %).

3.2 Omistajaohjaus

Rantasalmen kunnan asuntopolitiikkaa ohjaavat ensisijaisesti voimassa olevat kuntastrategia, hallintosääntö ja konserniohje. Kuntastrategia linjaa kunnan yleistä suuntaa ja hallintosääntö antaa valtuudet eri toimielimille ja viranhaltijoille toimia. Konserniohjeella luodaan puitteet ensisijaisesti kuntakonserniin kuuluvien yhteisöjen omistajaohjaukselle kunnan tavoitteiden mukaisesti ja sillä pyritään yhteisöjen ohjauksen yhtenäistämiseen, toiminnan läpinäkyvyyden lisäämiseen, kunnan yhteisöistä saaman laadun parantamiseen ja tiedonkulun tehostamiseen. Konserniohje koskee kuntaa, sen tytäryhteisöjä ja näiden tytäryhteisöjä. Konserniohje käsitellään ja hyväksytään kunnan määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen yhtiökokouksessa ja hallituksessa. Hyväksytyt konserniohjeita noudatetaan konserniin kuuluissa tytäryhteisöissä, jollei niitä koskevasta lainsäädännöstä tai yhtiöjärjestyksestä tai säännöistä muuta johdu. Yhtiöiden hallitukset koostuvat valtuutetuista ja viranhaltijoista.

3.3 Muut vuokra-asunnot

Rantasalmella yksityinen vuokratarjonta on pääasiallisesti yhden asunnon vuokraamista/asunnonomistaja. Rantasalmen vanhustentukiyhdistyksellä ja muutamilla yksityishenkilöillä on enemmän kuin yksi vuokra-asunto vuokrattavana. Vanhustentukiyhdistyksen asunnot (66 kpl) on tarkoitettu iäkkäämmän väestön käyttöön.

4. Erityisryhmien tarpeet ja asunnot

4.1 Ikääntyneet

Rantasalmella ikääntyneelle väestölle suunnattuja asuntoja on keskustaajamassa kunnan (92 kpl) ja Rantasalmen Vanhustentuki ry:n järjestäminä (66 kpl). Monet ikääntyneet asuvat omistusasunnoissa, keskustaajamassa sijaitsevissa kerros- ja rivitaloissa sekä omakotitaloissa. Ikääntyneet ja vammaiset asiakkaat voivat saada toimintakyky huomioiden erilaisia kotona asumista tukevia palveluja esim. ateria-, turva-, kauppa-, pyykki-, kuljetus- ja päiväkeskuspalveluja.

4.1.1 Kunnan omistamat vanhusten asunnot

Vanhusten rivitalo, Lipposenpolku 1, 15 rivitaloasuntoa (2 taloa)

- sijaitsee Palvelukeskus Mäntylän välittömässä läheisyydessä
- asukkaina ikääntyneiden lisäksi vammaisia
- valmistunut 1981, lämpö ja vesi kuuluvat vuokraan, aravalainoitettu

Rinteellä, Lipposenpolku 2 A 1-4, B 1. C 1-4 ja D 1, 10 rivitaloasuntoa (1 talo)

- sijaitsee Palvelukeskus Mäntylän kanssa samalla tontilla
- asukkaina ikääntyneiden lisäksi vammaisia
- valmistunut 1981, lämpö ja vesi kuuluvat vuokraan, aravalainoitettu

Anna-koti, Kylätie 24

- tuettu palveluasuminen (7 paikkaa)
- sijaitsee Palvelukeskus Mäntylän välittömässä läheisyydessä
- asukkaina myös ikääntyneitä mielenterveyskuntoutujia
- valmistunut kunnanlääkärin asunnoksi, peruskorjattu palveluasunnoiksi

Mäntylä, Lipposenpolku 2 A 1-17, B 1- 9, C 1-4 ja D 1-10

- tehostettu palveluasuminen (40 paikkaa)
- asukkaina ikääntyneitä, jotka tarvitsevat hoito- ja huolenpitoa 24h/vrk
- valmistunut 1978, peruskorjattu ja muutettu palveluasunnoiksi 2011, jolloin asennettu sprinklaus ja uusittu kulunvalvontajärjestelmä

Palvelutalo Kuusela, Kylätie 24 A as 1-20

- palveluasuminen, (20 paikkaa)
- sijaitsee Palvelukeskus Mäntylän välittömässä läheisyydessä
- asukkaina ikääntyneitä
- valmistunut 2015, ARAn korkotukilaina

4.1.2 Rantasalmen vanhustentuki ry:n omistamat asunnot

Rantasalmen vanhustentuki ry omistaa kolme kerrostaloa ja rivitalon Palvelukeskus Mäntylän välittömässä läheisyydessä. Kerrostaloista Ikälässä on 32 yksiötä, Kersolassa 20 yksiötä, Väinölässä 8 kaksiota ja rivitalo ElsaMariassa 4 yksiötä ja 2 kaksiota. Ikälä on rakennettu vuonna 1972, Kersola vuonna 1980, Väinölä vuonna 1987 ja ElsaMaria vuonna 1992.

4.1.3 Tarpeet

Valtakunnallisten suositusten ja ohjelmien ensisijainen tavoite on ikääntyvien kotona asumisen tukeminen. Ikäihmisten palvelujen laatusuosituksen mukaisesti, itsenäisesti asuvia yli 75-vuotiaita tulisi olla 91- 92 %. Rantasalmen luku oli 91,3 % (31.12.2017).

Hyvinvointia tukeva elinympäristö muodostuu ikääntyneen väestön näkökulmasta monenlaisista asioista. Niitä ovat kuntien erilaiset asumisvaihtoehdot, palvelurakenteet sekä fyysinen, sosiaalinen ja kulttuurisen ympäristön tekijät. Vanhuspalvelulaki 980/2012, joka astui voimaan 1.7.2013, edellyttää kuntia laatimaan suunnitelman ikääntyneen väestön tukemiseksi. Asuinrakennusten esteettömyydellä on suuri merkitys iäkkäiden kotona asumisen mahdollistajana. Esteelliset rakennukset ja vaikeakulkuiset lähiympäristöt heikentävät iäkkäiden arjessa selviytymistä ja lisäävät tapaturmia.

Vanhojen kerrostalojen suurimmat haasteet esteettömyyden kannalta liittyvät hissien puutteeseen tai olemassa olevien hissien pieneen kokoon. Ikäystävällisessä kunnassa on ikääntyneelle väestölle erilaisia asumisen vaihtoehtoja, toimivia asumisen ja palvelujen kokonaisuuksia sekä esteettömiä ja turvallisia asuinympäristöjä.

Kotona asumisen edistämiseksi ja tulevaisuuden tilatarpeisiin varautumiseksi, hyvinvointia edistävien kotikäyntien yhteydessä (75 vuotta täyttävät) arvioidaan kodin turvallisuutta, esteettömyyttä ja muutos- ja peruskorjaustarpeita. Turvallisen asumisen varmistaminen ja asiakkaan turvallisuuden tunteen lisääminen onnistuu, kun asiakkaalla on tieto siitä, mistä saa apua, palvelu/tukiverkko on lähellä ja kodin sisä-/ulkotilat ovat kunnossa. Vuokra-asuntopoliittisen ohjelman näkökulmasta keskeistä on ikääntyneiden toimintakykyä tukevat yhdyskuntaratkaisut sekä palvelurakenteen kehittäminen avohoitopainotteiseksi. Yhdyskuntaratkaisussa tulisi huomioida esteetön ympäristö ja esteetön asuminen. Esteetömissä ympäristöissä jalankulkuverkosto on hyvin hoidettu ja kulkureittien varrella on riittävästi penkkejä levähtämistä varten. Esteetön asuminen koskee asuntojen saneeraamista, hissien rakentamista hissittömiin taloihin ja joukko- ja asiointiliikenteen reittien kattavuutta.

4.1.4 Nykytilanne

Vanhuspalvelustrategiaan vuosille 2012- 2020 on arvioitu väestönkehitystä. Rantasalmen kunnan väkiluku laskee ennusteen mukaan hiljalleen ja ikääntyneiden suhteellinen osuus kuntalaisista kasvaa. Vuonna 2018 yli 75-vuotiaiden suhteellinen osuus oli 14,5 %. Huomattavaa hoitoisuuden ja palvelujen tarpeen lisääntymisen kannalta on, että yli 85-vuotiaiden määrän lisääntyminen on noin kominkertainen vuoteen 2040 mentäessä. Rantasalmella on kevennetty laitoshoitopainotteisuutta vuosina 2010 - 2013. Vanhainkoti on muutettu tehostetun palveluasumisen yksiköksi ja vuodeosaston paikkalukua on vähennetty. Uusi 20 paikkainen palveluasumisyksikkö Kuusela valmistui syyskuussa 2015. Palveluasuntojen rakentaminen Mäntylän läheisyyteen mahdollistaa ikääntyneen osallisuuden ja omatoimisen elämän. Palvelut ovat lähellä ja helppo toteuttaa.

4.2 Vammaiset

Rantasalmella vammaisille suunnattuja asuntoja on keskustaajamassa joko omissa vuokra-asunnoissa tai kunnan järjestämissä palveluasunnoissa. Lisäksi osa kehitysvammaisista asiakkaista asuu kotona omien vanhempien hoidettavana, jolloin vanhemmat toimivat omaishoitajina.

Vammaiset voivat saada heidän toimintakykynsä huomioiden asumista ja toimintakykyä tukevia palveluja, esim. ateria-, pyykki-, kuljetus-, työ- ja päivätoimintapalveluja.

4.2.1 Kunnan omistamat vammaisten asumispalveluyksiköt

Vammaisten palvelutalo Harjurinne, Hirventie 34, keskustaan noin 700 m

- 9 vakituista asuntoa ja 1 lyhytaikaispaikka
- asukkaina lievästi, keskivaikeasti ja vaikeasti kehitysvammaisia, joilla voi olla myös muita vammoja, kuten näkövamma
- asumispalvelu on ohjattua ja autettua, henkilökuntaa on paikalla ympäri vuorokauden
- talo on valmistunut tammikuussa 1993, lämpö, vesi ja sauna sisältyvät vuokraan
- asunnot; 4 yksiötä 1 h+ tupakeittiö 30,0 m², 2 soluasuntoa, joissa huoneiden neliöt vaihtelevat 8,6 – 12,2 m² välillä, soluissa yhteiset tupakeittiöt ja WC-tilat, yht. 5 huonetta
- lyhytaikaispaikkaa on käytetty joko omaishoitajien vapaapäivien palvelutarkoitukseen niin, että omaishoidettava tulee Harjurinteelle hoitoon hoitajan vapaapäivien ajaksi tai kotona asuvan nuoren kehitysvammaisen asumispalvelukokeiluun
- talossa on asukkailla käytössä yhteinen ruokailu- /yhteistila, sauna, pyykkitupa, 2 ryhmähuonetta, rakennus ja asunnot ovat kauttaaltaan esteettömiä, vuonna 2019 valmistuu päivätoimintatilojen laajennus.
- piha-alue on kodinomainen, jossa on marjapensaita, istuinryhmiä, kiikkuja ja kota

Valtakunnallinen suositus vammaisten asumispalveluista 2003 sisältää neljä keskeistä teemaa 1) rakennettu ympäristö esteettömäksi ja toimivaksi, 2) riittävästi esteettömiä ja toimivia asuntoja, 3) yleiset palvelut kaikkien saavutettaviksi, 4) yksilöllisillä palveluilla yhdenvertaisuuteen

Valtioneuvosto on tehnyt periaatepäätöksen, 21.1.2010, ohjelmasta kehitysvammaisten asumisen ja siihen liittyvien palvelujen järjestämiseksi. Päämääränä on mm., että vuoden 2020 jälkeen kukaan ei asu enää laitoksessa. Rantasalmen kehitysvammaisista vain yksi asuu tällä hetkellä laitospaikalla. Laitosasumisen lakkauttaminen edellyttää, että laitoshoidtoa korvaavia yksilöllisiä palveluja on olemassa kunnissa. Tällä hetkellä kunta ostaa yhteensä neljä eritasoista asumispalvelupaikkaa kuntarajan ulkopuolelta.

Vammaisten henkilöiden ympärivuorokautista asumispalvelua koskevassa valtakunnallisessa valvontaohjelmassa on määritelty Valviran ja aluehallintovirastojen ohjauksessa, valvonnassa ja lupahallinnossa noudattamat yhteiset periaatteet ja linjaukset. Ohjelman tarkoituksena on myös kannustaa niin kuntia kuin palveluntuottajia omavalvontaan ja toimia sen kehittämisen apuvälineenä. Valvontaohjelmaan on kirjattu vammaisten henkilöiden ympärivuorokautisissa asumispalveluissa noudatettavat keskeiset säädökset ja suositukset. Ohjelman keskeiset sisältöalueet ovat toiminnan organisointi, toimintaedellytysten turvaaminen ja asiakasrakenne, henkilöstö, toimitilat ja asiakkaan asema ja oikeudet. Rantasalmella kehitysvammaisille on tehty yleiset vuokrasopimukset kunnan kanssa.

4.2.2 Nykytilanne

Rantasalmella on 38 kehitysvammaista, joista neljä asuu kunnan rajojen ulkopuolella ja kymmenen kotona vanhempiensa kanssa. Kaksi asiakasta asuu itsenäisesti saaden jonkin verran tukitoimia. Rantasalmelaisten kehitysvammaisten keski-ikä on 40 vuotta ja alle 25-vuotiaita on kahdeksan henkilöä.

Tämän hetken haasteet kehitysvammaisten asumispalveluissa ovat:

- suositusten mukaisen autetun asumispalveluyksikön korjaaminen nykysuositusten mukaiseksi ja asuntojen määrä vastaamaan tarvetta.

Keskeinen haaste asumispalvelujen laajentamisen ja tason nostamisen lisäksi on asiakkaille suunnatun työ- ja päivätoiminnan kehittäminen nykyajan tasolle ja vastaamaan asiakkaiden osaamista vastaavalle tasolle. Rantasalmella ei ole erillistä vammaispalvelustrategiaa.

4.3 Mielenterveyskuntoutujat

Mielenterveyslain 5 §:n mukaan mielisairautta tai muuta mielenterveyshäiriötä potevalle henkilölle on järjestettävä mahdollisuus hänen tarvitsemaansa lääkinnälliseen tai sosiaaliseen kuntoutukseen liittyvään tuki- ja palveluasumiseen.

Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen mielenterveyskuntoutujien asumispalvelujen kehittämissuosituksen (STM:n julkaisuja 2007:13) mukaisesti:

- Hyvin hoidetut mielenterveyskuntoutujien asumispalvelut parantavat kuntoutujien elämänlaatua ja vähentävät erikoissairaanhoidon kustannuksia
- Ensisijaisena tavoitteena on turvata asumisen pysyvyys asiakkaan omassa kodissa. Paluu omaan kotiin varmistetaan myös hoitjakson jälkeen
- Pitkäaikaisessa asumisessa asumisen laadun on vastattava yleisiä asumisen standardeja
- Riittävät ja tarkoituksenmukaiset kuntouttavat palvelut turvataan sekä omassa asunnossa että asumispalveluyksikössä

Anna-kotiin on perustettu ikääntyneille mielenterveyskuntoutujille tuetun asumisen yksikkö syksyllä 2015, päivittäisen hoidon antaa kotihoito yhdessä mielenterveyspalveluissa työskentelevän henkilöstön kanssa. Asumispalvelut ostetaan yksityisiltä palveluntuottajilta asiakkaan tarpeen mukaan. Kahdelle mielenterveysasiakkaalle on ostettu asumispalvelua Hoitokoti Onnenhelmasta.

Hoitokoti Onnenhelma: Asikkalantie 836 B

- 14 paikkaa
- tuottaa hoivan ja huolenpidon palveluja mielenterveyskuntoutujille
- yksityisen yrittäjän omistuksessa
- rakennus peruskorjattu koulusta hoitokodiksi. Hoitokoti on aloittanut toimintansa v. 1998.

Mielenterveyskuntoutujista suurin osa asuu omassa kodissaan avohuollon tukipalvelujen (mielenterveysvastaanotto, Kompassin päivätoiminta ja kotihoidon palvelut).

4.4 Päihderiippuvaiset

Rantasalmen kunnassa ei ole päihderiippuvaisille henkilöille omaa asumispalveluyksikköä. Tarpeen ilmetessä paikka hankitaan ostopalveluna asiakkaan tarpeen ja toimintakyvyn mukaan.

Päihderiippuvaiset henkilöt asuvat kunnan vuokra-asunnoissa ja yksityisten vuokranantajien asunnoissa. Päihdekuntoutujille on järjestetty päivätoimintaa Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien päiväkeskus Kompassissa Suikale –nimisen asuinkiinteistön toisessa asunnossa.

4.5 Opiskelijat

Rantasalmen kunnalla on opiskelija-asunnoiksi varattuna 5 kpl 1 h –huoneita KOY Eläinlääkäritalossa entisen Maria-kodin tiloissa. Opiskelijoita on tarpeen mukaan sijoitettu myös kunnan vuokra-asuntoihin. Nykyinen kapasiteetti on riittävä.

5. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste

Vuokra-asuntoja oli heinäkuussa 2019 tyhjiään kaikkiaan 48, joista jälleenvuokrattavissa oli 16. Kysyntä pystytään määrällisesti, muttei kaikissa tapauksissa laadullisesti tai muista syistä täyttämään ja asuntokapasiteettia on kysynnän puolesta mahdollista pienentää. Kunta on aktiivisesti myynyt asunto-osakkeitaan ja asuntokiinteistöjään. Viimeisen viiden vuoden aikana kunta on myynyt 8 osakehuoneistoa, kolme rivitaloa (yht. 9 asuinhuoneistoa), Osikonmäen koulun asunnot (2 kpl) ja Kuntalan C-talon G –rappu purettiin tuhotyön seurauksena (6 asuntoa). Tällä hetkellä myynnissä on 6 osaketta ja 3 kunnan suoraan omistamaa rivitaloa.

Väestöennuste on vähenevä ja siihen nojaten asuntojen kysyntä vähenee tulevaisuudessa. Arvio väestön vähenemisestä strategiakaudella on noin 150 asukasta. Kunnan tulee harkita myyntiin laitettavien kohteiden lisäämistä ja kapasiteetin vähentämisen käytettävissä olevia keinoja. Jäljelle jäävään asuntomassan kunnossapitoon ja kilpailukykyyn vuokra-asuntomarkkinoilla tulee panostaa vuosittain.

6. Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet

Rantasalmen kunnan asuntokanta on keskimääräisesti tyydyttävässä tai välttävissä kunnossa ja tämä vaikuttaa osaltaan alueen vetovoimaisuuteen ja asumisviihtyvyyteen. Asuntokapasiteettia on kysynnän vähenemisen puolesta tulevien vuosien 2021 - 2025 aikana tarpeen pyrkiä aktiivisesti edelleen pienentämään noin 60 asunnon verran, pois lukien erityisryhmien asunnot, ja keskittää resurssit kysytyjen ja parempikuntoisten asuntojen ylläpitämiseen ja kiinteistöjen korjausvelan hoitamiseen. Asuntokapasiteetin sijainnissa on syytä ottaa huomioon kysynnän suuntautuminen ja kiinteistöjen kunto. Asuntokapasiteettia vähennetään myymällä ja purkamalla asuntoja kohteesta riippuen.

Asuinkiinteistöjen uudelleenjärjestelyiden rinnalla on voimavaroja suunnattava uuden esteettömän, ekologisen ja viihtyisän asuntokannan suunnitteluun ja rakentamiseen niin kunnan kuin yksityissektorin taholta. Minitalokorttelin tai vastaavan kohteen rakentamisen mahdollisuutta selvitetään tulevalla kaudella. Kunnalla ja yksityisillä maanomistajilla on kuntakeskuksen alueella useita potentiaalisia tontteja. Houkutteleva asuntotarjonta on merkittävä osa alueen elinvoimaisuutta.

Asuntomassan salkutusmalli 2021-2025

Liite 1

SALKKU 1, kehitettävät/säilytettävät

Kunnan suoraan omistamat

Vanhusten palvelutalo Rinteellä (10)
 Vanhusten vuokratrivitalo (15)
 Palvelutalo Kuusela (20)
 Palvelukoti Annakoti (7)
 Palvelukeskus Mäntylä (40)
 Palvelutalo Harjurinne (10)

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt

As Oy Punatupa (4 kunnan omistamaa)
 KOY Rantasalmen Vuokratalot (83)
 KOY Rantasalmen Eläinlääkäritalo
 (5 opiskelijahuonetta)

SALKKU 2, luovutaan (myydään tai puretaan)

Kunnan suoraan omistamat

Aseman rivitalo (4 asuntoa)
 Asikkalan rivitalo (3 asuntoa)
 Tiemassaaren rivitalo (3 asuntoa)
 Suikale (2 asuntoa)
 Honkakujan rivitalo (5 asuntoa)
 Kuntala B –talo (Suvantokoti)
 Kuntala A- ja C -talot (30 asuntoa,
 joista 6 purettu, 12 pois käytöstä ja 12 käytössä)

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt

As Oy Rantasalmen Kylätie (1 asunto)
 As Oy Hiltu (3 asuntoa)
 As Oy Mäntyrinne (5 asuntoa)
 As Oy Porala (3 asuntoa)
 As Oy Sarvirivi (10 asuntoa)
 As Oy Rantasalmen Palopojantie (1 asunto)