



Toteuttamissuunnitelma ja loppuraportti

Seniorien kyläasumista Ruskolla -hanke

18.11.2022

Pelarcon Oy

Ruskon kunta

Sisällysluettelo

1. Tämän päivän kyläasumista?	3
2. Toimintojen kuvaus ja asumisen tukipalvelut	4
3. Ehdotus tilaohjelmaksi	6
Case esimerkki Equity -kiinteistöt Luodon kunta	8
4. Omistus- ja hallintamuodot	11
5. Asuntojen rahoitus	14
6. Asuntokiinteistöjen operointi ja manageeraus	16
7. Kunta tai hyvinvointialue välivuokraajana	18
8. Yhteydet yksityisiin ja julkisiin palveluihin Ruskolla	19
9. Tontti ja rakennuspaikka	20
10. Investointi- ja rahoituslaskelmat	23
11. Seniorien kyläasumista Ruskolla hankkeen loppuraportti	25
Hankkeen tavoite	25
Hankkeen tulokset	25
Esiin nousseet haasteet	25
Tulosten hyödyntäminen ja vaikutukset	26
Hankeosapuolten ja alihankkijoiden roolit hankkeessa	26
Toteutettu hankeviestintä	26
12. Hankkeen yhteenveto ja päätöksenteko hankkeen jatkosta	27
13. Hankehallinto ja selvitystyön tekijöiden esittely	29

1. Tämän päivän kyläasumista?

24.10.1955 Uuraisten kunnan Höytiän kylässä syntyi Markku. Silloin Suomi ei ollut vielä YK:n jäsen ja pääosa suomalaisista asui maalla. Markun elinaika kehitysvauhti on ollut huima. Suomi kolkuttelee Naton ovea ja enemmistö suomalaisista asuu kaupungeissa. Markullakaan ei armeijan jälkeen ollut enää paluuta maalle vaan hänet suorastaan revittiin töihin Uuteenkaupunkiin tekemään Saabeja.

Markku rakastui Raisiossa asuvaan Raijaan. Autotehtaan työvoiman tarve vaihteli ja Markku oli välillä työttömänä. Yhteinen asunto Raija kanssa painoi enemmän vaaka-kupissa ja Markku otti vastaan pienempipalkkaisen kiinteistöhoitajan paikan Raisiosta. Viiden vuoden päästä perheeseen oli tulossa toinen lapsi. Ruskolla oli myynnissä edullisia tontteja eikä työmatka Raisioon ollut lainkaan paha.

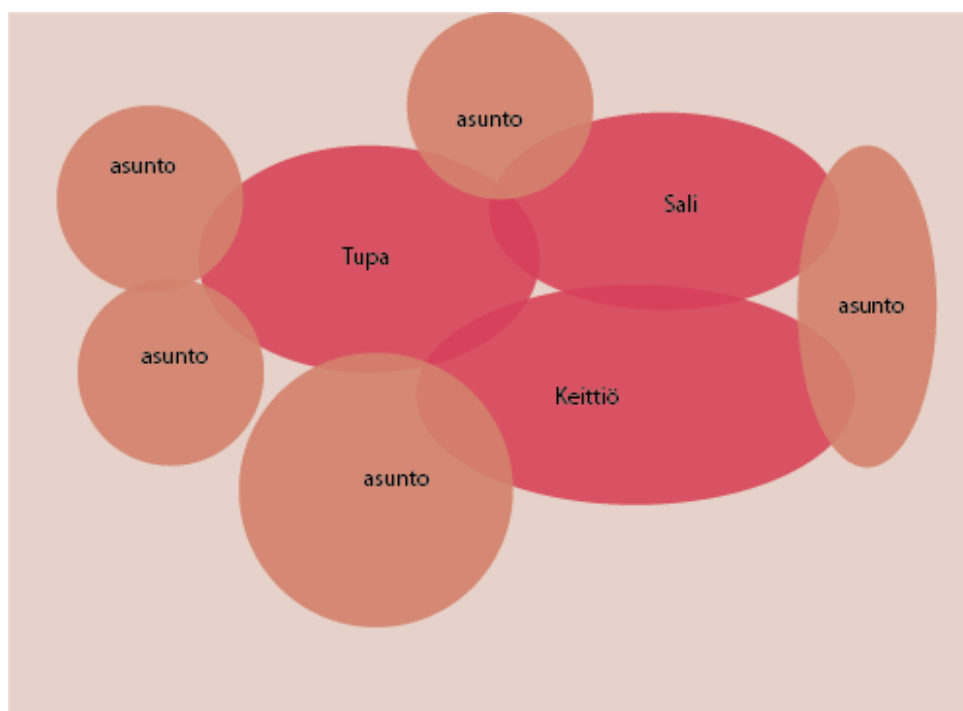
Omakotitalo valmistui vuonna 1985. Se rahoitettiin 20 vuoden aravalainalla. Asuntohallituksen määräysten mukaisesti talossa oli kolme makuuhuonetta ja tuulikaappi. Nyt lapset ovat olleet jo kymmenen vuotta omillaan toinen lastenhuone on Markun toimistona ja toisessa huoneessa Raija säilyttää käsityötarvikkeitaan.

Viime kesänä Markun ja Raijan lapset ottivat huolestuneena heihin yhteyttä. Kohta 40 vuotta vanha omakotitalo kaipasi heidän mielestä remonttia. Öljylämmitys ei ollut enää nykypäivää. Putkistojen kunto huolestutti erityisesti. Talo olisi järkevää laittaa maalämmölle, mutta se edellyttäisi uusien tehokkaampien pattereiden vaihtamista ja lisäkustannus olisi 30.000 euroa. Samassa yhteydessä voisi taloa remontoida enemmänkin. Lasten mielestä talo pitäisi laittaa myyntiin NYT!

Lasten yllätykseksi Markku oli miettinyt miten hän haluaisi asua. Kun hän oli lapsi, Markun koti oli ison maalaistalon sivukamaritupa. Nykyisen käsityksen mukaan talossa asui kahdeksan eri taloutta. Kesät nukuttiin aitoissa. Talvella jokaiselle taloudelle oli oma kamari. Markun ja hänen vanhempien lisäksi talossa asuivat Markun isovanhemmat, kaksi Markun tättä ja vaikka ketä muita.

Markun mielestä se oli ollut hänen elämänsä parasta aikaa. Ympärillä oli koko ajan turvallisia aikuisia, eikä kenenkään tarvinnut olla yksin. Markku oli miettinyt, että kun hän on vanha hän haluaisi asua samanlaisessa talossa. Markku toki ymmärsi, että asumisen tottumukset olivat sen verran muuttuneet, että pihan perällä oleva huussi ja yhteinen muutaman kerran viikossa lämpiävä sauna eivät hänelle itsellekään enää riittäneet. Jokaisella pitäisi olla oma vessa ja suihku, mutta keittiö ja ruokailutila voisi olla aivan hyvin yhteinen. Markku kysyi lapsilta, miksi tällaisia taloja ei enää ollut. Miten tällainen kyläasumisen malli olisi mahdollista toteuttaa?

2. Toimintojen kuvaus ja asumisen tukipalvelut



Kaaviokuva erilaisten toimintojen sijoittumisesta asuntojen yhteyteen

Hankeen ideoinnin aikana potentiaalisimmaksi toteutusvaihtoehdoksi on tullut hybridihanke. Asuntoja voisi olla useita erilaisia hallinta- ja omistusmuotoja. Vuokra-asuntojen lisäksi tärkeää on alusta asti suunnitella kokonaisuuden osaksi myös omistusasuntoja.

Asuntoja täydentäisi asukkaiden yhteiset ja yhteisölliset tilat. Osa näistä tiloista tulisi olla mahdollisuus vuokrata kokonaan ulkopuoliselle käyttäjälle. Hankekokonaisuuden kannalta olisi erittäin edullista, jos siihen voitaisiin liittää myös kunnan muu tilantarve. Hankkeen aikana esillä on ollut tilan varaaminen asukkaiden yhteisneuvontapisteelle tai vastaavalle. Sen sijainti on todennäköisesti kuitenkin osana muita sosiaali- ja terveyspalveluita, vaikka niiden tuottaja jatkossa ei ole enää Ruskon kunta vaan hyvinvointialue. Tila voisi toimia myös kunnan kirjaston kokoelmahuoneena ja lukusalina.

Yhteis palvelutilat olisivat kaikille kuntalaisille avoimia. Asumisyksikössä asuvilla olisi sinne sisäyhteys. Silloin tilojen käyttö olisi osa asumisyksikön toimintaa ja niiden rahoitukseen olisi mahdollista hyödyntää lainoja ja avustuksia, jotka ovat tarkoitettuja asumisyksiköiden rahoittamiseen. Lainojen avustusten ehdot sallivat sen, että yhteisiä tiloja suunniteltaessa ne varustetaan asukkaita laajemmalle käyttäjäryhmälle. Niistä voidaan myös periä vuokraa avustusehtojen puitteissa.

Rakennushankkeen mielekkään ja taloudellisen toteutettavuuden ehto on riittävä hankekoko. Jokainen hanke tarvitsee suunnittelu- ja rakennuttamisorganisaation koko hankkeen ajaksi. Organisaatioon tarvitaan eri alojen asiantuntijoita ja osajia.

Hankkeen toteutusorganisaatio on hyvin samanlainen hankkeen koosta riippumatta. Eniten kustannuksiin vaikuttaa hankkeen kesto. Kuinka kauan asiantuntijat ovat hankkeessa kiinni. Yleiskustannukset ovat suuremmassa hankkeessa siksi yksikköä (esimerkiksi asuntoa) kohti pienemmät kuin pienessä hankkeessa. Ruskon kokouksessa kunnossa kysyntä rajaa hankkeen kokoa. Suureen hankkeeseen on vaikeaa saada riittävää määrää ostajia tai vuokralaisia. Nyt ehdotettavaan hankkeen koko on esitettäviä toteutus-esimerkkejä selvästi pienempi, koska paikalliset olosuhteet on huomioitu.

Asumisen tukipalvelut

Senioriasumisen kaikissa eri muodoissaan olisi tarkoitus luoda asumismalli, jossa asukas muuttaa varsin toimintakykyisenä sisään ikäihmisten muodostamaan asumisyhteisöön. Toimintakyvyn heiketessä asukkaan olisi mahdollista "palveluviuhkan" eli laajan palvelukirjon avulla hankkia helposti ja kustannustehokkaasti palveluita kotiinsa kotiasumisen ajanjakson pidentämiseksi. Tällöin liitännäispalveluiden tulisi olla

- laadultaan hyviä
- kustannustehokkaista
- turvallisia
- helposti hankittavia.

Liitännäispalveluiden verkostoon pitäisi kuulua ainakin seuraavat toiminnot:

- siivous (normaali kotisiivous ja yhteisten tilojen siivous)
- pyykkihuolto (nouto ja palautuspalvelut sekä pyykinkäsittely)
- ruokailu (ateriapalvelut sekä yhteisissä tiloissa että koteihin toimitettuna)
- asumisneuvonta (asumisen ja elämisen ongelmien ratkaisun tuleminen)
- terveydenhoito (terveydenhoitajataso palvelut)
- lääkehuolto (apteekkitoimitukset ja lääkejakelu sekä käytön seuranta)
- hätäapu (jatkuva apu hätätilanteiden varalle)
- fysioterapia (ikäntyviä ihmisiä palvelevat fysioterapiapalvelut)
- muu liikunta (viriketoiminta ja yhteisöllisyyden lisääminen)
- kauppapalvelut (kaupassakäynnin ja asioinnin avustaminen sekä ennalta tilattujen ostosten kuljetuspalvelut)
- ulkoiluttaminen (ulkoilun ja sosiaalistumisen tukeminen)
- seurapalvelut (yksinäisyyden vähentäminen)
- kuljetuspalvelut (liikkumisen ja palveluiden saavutettavuuden tukeminen)
- remonttipalvelut (asennukset ja pienet korjaukset).

3. Ehdotus tilaohjelmaksi

Ehdotus asuntojen tilaohjelmaksi

Vuokra-asunnot			
Asuntotyyppi	Pinta-ala	Lukumäärä	Pinta-ala yhteensä
Yksiö	30 m ²	20	600 m ²
Kaksio	49,5 m ²	6	297 m ²
Yhteensä		26	987 m²
Omistusasunnot			
Asuntotyyppi	Pinta-ala	Lukumäärä	Pinta-ala yhteensä
Kaksio	42 m ²	14	588 m ²
Kolmio	52 m ²	6	312 m ²
Yhteensä		20	900 m²

Ehdotus yhteisötilojen tilaohjelmaksi

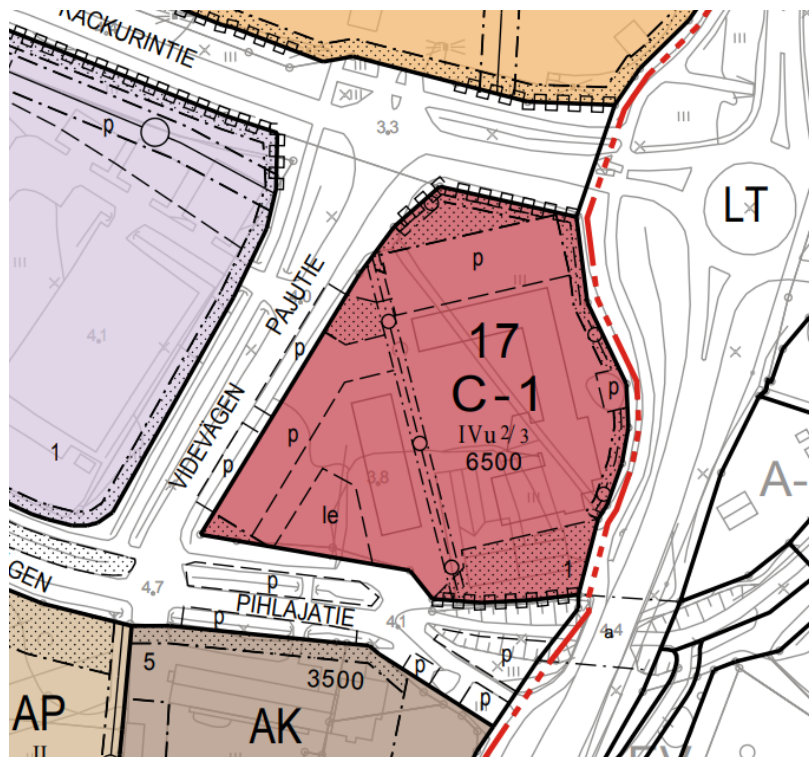
Liiketilat		Hyötyala	Kerrosala
	Yhteis palvelutilan sali/ oleskelutila	50	60
	Yhteis palvelutilan toimisto tai kirjasto	50	60
	Kahvio /ruokasali	50	60
	Liikuntatila	50	60
	Tekninen tila		10
	Yhteensä	200	250



Lähde: Maununkotisäätiön Facebook-sivu

Case esimerkki Equity -kiinteistöt Luodon kunta

(Kuvat Jukka Laurila tai Luodon kunnan nettisivuilta)



Sijainti

Kohde sijaitsee Luodon (Larsmo) kunnan keskustassa Kokkola-Pietarsaari tien (Kantatie 749) varrella, Luodon keskustan liikenneympyrän kupeessa.

Rakennusten käytön jakautuminen



Kiinteistökokonaisuuden toiminnot

Omistusasunnot

Liikunta- ja terveystilat

Kahvila, kotihoito, terveystilat, toimistoja

Kirjasto

Yhteis palvelutilat

Equity:ksi nimetty kiinteistö käsittää hyvinvointiaseman, jossa toimii kunnan terveyskeskus, hammashoitola ja neuvola. Lisäksi kiinteistössä toimii kunnan kirjasto sekä kuntosali ja kahvila. Hyvinvointiasema edustaa uudenlaista lähipalvelua ja yhteistoimintaa yhdistäen lasten- ja äitiysneuvolan, hammasklinikan, lääkärivastaanoton, terveyskeskuksen, kotihoidon ja perhetyön samoihin tiloihin.



Tilojen suunnittelussa on huomioitu esteettömyys sekä riittävät tilat erityyppiseen toimintaan. Hyvinvointiasema palvelee kiinteistön toisessa kerroksessa, jonne on pääsy portaiden lisäksi hissillä niin lastenvaunuilla kuin pyörätuolilla.

Kohteen tiloja vuokrataan mitä moninaisimpiin käyttötarkoituksiin. Kokoukset, kurssit, perhejuhlat tai muut pienimuotoiset tilaisuudet voidaan järjestää kunnan uudessa huipumodernissa Equity kokoustilassa, josta löytyy myös kahvikeittiö. Tilan kalusteet (pöydät + 45 tuolia) voidaan järjestää tarpeiden mukaan. Kokoustilassa AV-laitteisto.



Toteuttaja

Kohteen pääurakoitsijana on toiminut WasaGroup-konserniin kuuluva WasaCon Kokkola Oy. Terveyskeskuskiinteistön rahoittajana ja tilojen vuokraajanantajana on toimiut WasaGroupin hallinnoima WasaGroup Fund II -kiinteistökehitysrahasto. Vuonna 2017 kohde myytiin Luodon kunnalle ja Rönnliden Invest -sijoitusyhtiölle.

Asunnot

Equityn viereen on rakennettu esteettämiä omistusasuntoja (rakennettu 2017). Rakennus on hissillinen ja viisikerroksinen. Siinä on 34 asuntoa. Rakennus sijaitsee kunnan vuokratontilla. Tämän Bostad Ab Videbon on toteuttanut Rakennusliike NSA Yhtiöt Oy.



Senioriasuntojen lisärakentamisen mahdollisuus

Samalle alueelle on lisäksi mahdollista sijoittaa Equityn palveluihin tukeituvia senioriasuntoja, jotka voidaan toteuttaa erilaisilla omistus- ja hallinnointimuodoilla.

4. Omistus- ja hallintamuodot

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Ruskon asuntokanta rakennustyyppin mukaan. Taulukossa on huomioitu asunnossa kirjoilla olevan vanhimman henkilön ikä.

	Kaikki ikä- luokat	- 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75 -
Yhteensä	2586	29	240	519	511	457	435	395
Omakoti- ja paritalot	2032	5	177	436	428	378	348	260
Rivitalot	394	12	53	62	68	55	67	77
Kerrostalot	109	9	8	12	13	14	14	39
Muut ra- kennukset	51	3	2	9	2	10	6	19

Hallintamuodon perusteella asuntokunnat jakaantuivat seuraavasti:

Yhteensä	2 586
Kaikki omistusasunnot	2 349
Kaikki vuokra-asunnot	201
Arava tai korkotukivuokra-asunto	41
Muu vuokra-asunto	160
Asumisoikeusasunnot	0
Muu tai tuntematon hallintaperuste	36

Rusko on erittäin omistusasuntovaltainen. Koko maan keskiarvo on, että vuokra-

asuntoja on noin kolmannes asuntokannasta. Se tarkoittaa sitä, että suhteellinen osuus on noin kolminkertainen Ruskoon verrattuna.

Omitus- ja vuokra-asuntojen väliin jää monimuotoinen kenttä asumisoikeus, osamistus ja osuuskunta-asumista. Niistä asumisoikeusasuminen on ylivoimaisesti yleisintä. Näitä vaihtoehtoja Ruskolla ei ole tarjolla lainkaan. Tulevaisuudessa ne voisivat olla kiinnostavia vaihtoehtoja myös asukkaiden kannalta ja kannattaa pitää keskusteluissa mukana.

Suurin vuokra-asuntojen omistajaryhmä on kunnat tai kuntien omistamat yhtiöt. Niiden lisäksi merkittävä määrä asunnoista on siihen keskittyneiden yhtiöiden omistuksessa. ARA:n rahoittamat asunnot omistaa erikseen siitä varten perustetut yleishyödyllisiksi rekisteröidyt yhteisöt, joiden toimintaa ARA seuraa ja valvoo.

Kuntien omistuksessa olevat asunnot ja vuokratyöyhtiöt

Kunnan omistuksessa ja hallinnassa olevat seniori-ikäisille tarkoitetut hoiva- ja vuokra-asunnot ovat nykyisin erittäin harvinaisia. Kuntien toiminnan pääperiaate tässä asiassa on taseen keventäminen ja omistuksen ulkoistaminen ainakin kunnan suoran taseen ulkopuolelle.

Kunnallista hallintaa vastaa toki esimerkiksi kunnan omistaman vuokratyöyhtiön käyttäminen omistuksellisenä ja hallinnallisena toimijana. Tällöin kunnan suora kontrolli säilyy, mutta päätöksenteon ketju lyhenee ja rahoitusmahdollisuudet helpottuvat.

Suoraan kunnan hallinnassa olevien seniori-ikäisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen operointi on kunnan organisaatiossa usein vaikeaa. Näiden toimintojen hajauttaminen kunnan organisaatiossa luo usein tyhjäkäyntiä ja vastaavasti oman organisaation perustaminen näiden asuntojen hallinnoimiseksi on kallista varsinkin niissä tilanteissa, joissa asuntokanta on pieni.

Kuntaan liittyvän yleishyödyllisen yhteisön tai säätiön omistuksessa

Kuntaa lähellä olevan säätiön tai vastaavan yleishyödyllisen yhteisön käyttäminen senioriasuntojen rakennuttamisen, omistamisen ja operoinnin toimijana on ollut pitkään käytetty malli. Malli sallii kunnan suorittaman valvonnan säätiön tai vastaavan hallintoon ja talouteen. Toisaalta tällainen malli antaa myös mahdollisuuden kunnalle joustavasti käyttää takauksia suoran rahoituksen sijaan avustavana rahoitusmallina. Näin kunnan oma pääomahuolto helpottuu.

Uudessa hyvinvointialueisiin perustuvassa (1.1.2023 alkaen) järjestelmässä edellä kuvattujen säätiöiden on mahdollista

- tuottaa suoraan palveluita hyvinvointialueille
- vuokrata tilojaan (asuntoja) hyvinvointialueille
- siirtää koko toimintonsa ("omistuksensa") hyvinvointialueelle

Tällöin toiminta hyvinvointialueen sisällä olisi joustavaa ja kustannustehokasta. Hyvinvointialueelle olisi myös mahdollista yhdistää alueensa pieniä säätiöitä yhdeksi isommaksi hallinnolliseksi kokonaisuudeksi kustannustehokkuuden näkökulman mukaan.

Muun yleishyödyllisen yhteisön (paikallinen tai valtakunnallinen) omistuksessa

Valtakunnalliset yleishyödylliset toimijat (esimerkkinä Asuntosäätiö) eivät vielä ole suuressa määrin senioriasuntojen tai välimallin hoiva-asuntojen omistamisessa mukana. Niiden tulosta omistuksellisesti mukaan tähän asumisen sektoriin on neuvotteluja käynnissä.

Yksityiset yritykset ja henkilöt vuokra-asuntojen omistajina

Yksityiset sijoittajat ovat aktiivisia asuntojen omistajia ja rakennuttajia. Suuremmassa mittakaavassa sitä tekevät asuntorahastot ja asuntosijoitusyhtiöt. Suomessa perinteisesti merkittävä muoto on ollut myös yksityishenkilöiden omistamat sijoitusasunnot. Vaikka yksittäisten ihmisten omistama asuntomäärä on pieni (suurimmalla osalla vain yksi sijoitusasunto). Niiden merkitys kokonaisuuden kannalta on varsin merkittävä. Yksityishenkilöt omistavat noin kolmasosan Suomen 950.000 vuokra-asunnosta.

5. Asuntojen rahoitus

ARA:n rahoitus vuokra-asuntojen rakentamiseen

Valtion tukia vuokra-asuntojen rakentamiseen hallinnoivat Valtionkonttori ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Kaikki päätökset lainojen ja avustusten myöntämisestä tekee ARA. ARA:n lainoissa tärkeimmät muodot ovat lyhyt korkotuki (rajoitusaika 10 vuotta), takauslaina (rajoitusaika 20 vuotta) ja pitkä korkotuki (rajoitusaika 40 vuotta). Tärkein ja suurin avustusmuoto on pitkä korkotuki.

Pitkän korkotuen tärkeimmät ehdot ovat seuraavat:

- Lainan saajana voi olla kunta tai ARA:n nimeämä yleishyödyllinen yhteisö tai säätiö
- Lainan määrä enintään 95 % investoinnin määrästä
- Korkotuki, kun lainan korko ylittää omavastuukoron 2,5 %. Korkotuen määrä on 90 % omavastuukoron ylittävästä määrästä ja pienenee vuosittain.
- Laina-aika 40 vuotta
- Tulorajat ja asukasvalinta sosiaalisin perustein.

Lainan lisäksi ikääntyneiden asuntojen rakentamiseen on mahdollista saada avustusta, jota ei ole tarpeen maksaa takaisin. Tärkeimmät avustusmuodot ovat käynnistysavustus ja investointiavustus. Molemmat näistä avustusmuodoista edellyttävät, että hankkeelle on myönnetty korkotukilaina (pitkä korkotuki).

Käynnistysavustus on sidottu kuntien ja valtion väliseen maankäytön, alueiden ja liikenteen kehittämissopimukseen (MAL-sopimus). Tuon sopimuksen mukainen käynnistysavustus Ruskolla on 3.000 euroa/asunto.

Investointiavustus on sidottu asunnon edellyttämään erityisvarustelun tasoon. Avustuksen osuus on 15–50 % investoinnin kokonaiskustannuksesta. ARA:n myöntämä investointiavustus vuonna 2021 on ollut keskimäärin 24.100 eur/asunto. Ikäihmisten asumisen hankkeille tuki on ollut merkittävästi suurempi vuosina 2005–2020 keskimääräinen summa on ollut 35.000 euroa.

Käynnistysavustus ja investointiavustus lasketaan osaksi hankkeen omia varoja. Käytännössä investointiavustusta saavat kohteet voidaan asuntojen ja niihin välittömästi liittyvien palvelutilojen osalta toteuttaa kokonaan ilman omia varoja.

Kunnan rahoitus

Kunnat voivat käyttää omaa rahoitusasemaansa asuntojen rakennuttamiseen. Tärkeimmät välineet ovat oman pääoman ehtoiset sijoitukset vuokra-asuntoihin ja kuntien takaukset vuokra-asuntoyhteisöiden lainoista ja muista velvoitteista. Usein kuntien takaukset liittyvät hankkeisiin, joissa on mukana myös valtion takaus ja korkotuki. Erityisesti pienten vuokra-asuntojen omistajien hankkeissa ja

kasvukeskusten ulkopuolella kunnan omavelkainen takaus on valtion takausten saamisen välttämätön ehto. Hankkeisiin liittyvien valtion investointiavustusten vuoksi "päällekkäisten takausten" antaminen on kuitenkin kuntien kannalta mielekästä.

Kokonaan kunnan rahoituksella toteutetut asuntohankkeet, joissa ei ole lainkaan valtion takausta tai korkotukea mukana ovat varsin harvinaisia.

Markkinaehtoinen asuntorahoitus

Ikääntyneelle väestölle tarjottavien asuntojen toteuttamisen rahoitukseksi yksityisellä pääomalla on useita eri vaihtoehtoja. Kaikille näille on luonteenomaista

- oman pääoman osuuden tarve
- rahoitusta avustavan lisävakuuden mahdollinen tarve
- riski korkotason muutoksesta
- rahoituskulujen suora kerrannaisvaikutus vuokriin

Suorin yksityisen rahoituksen muoto on sijoitusyhtiön omistus. Tällöin sijoitusyhtiö tai -rahasto omistaa sekä rakennuksen että maapohjan pääosin asunto-osakeyhtiönä tai keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä. Näissä tapauksissa asukailta perittävien vuokrien tulee kattaa

- vieraan pääoman hoitokulut (korot ja lyhennykset)
- kiinteistön hoitokulut
- kiinteistön ikääntymistä vastaavat poistot
- oman pääoman tuoton

Toinen yksityisen omistamisen malli on hajautettuun omistukseen perustuva sekamalli, jossa osa asunnoista on omistajien suorassa käytössä ja osa taas piensijoittajien omistamia ja suoraan loppukäyttäjälle vuokrattuja.

Kolmannessa mallissa kaikki omistajat ovat myös asukkaita ja siten ovat toiminoissa tasavertaisessa asemassa.

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä voi olla sekä omistamiseen että käyttöön liittyviä, ikään perustuvia rajoituksia. Näistä tyypillisin lienee asukkaiden minimi-ikäen kohdistuva rajoitus, +55 vuotta. Sama rajoitus voi olla myös omistamisessa.

6. Asuntokiinteistöjen operointi ja manageeraus

Kunnan operoinnissa

Kunnan suora operointi ikäihmisten vuokra-asuntokohteissa lienee varsin harvinaista. Toki kunta usein osallistuu asukasvalintaa ja on siten ainakin osittain operoinnissa mukana.

Säätiön tai vastaavan operoinnissa

Kuntaa lähellä oleva säätiö operaattorina senioriasunnossa on varsin perinteinen malli ja silloin kunnan ohjaus ja valvonta voidaan kohdistaa tähän toimintaa sekä säätiön hallinnon että asukasvalinnan kautta.

Yksityisen toimijan operoinnissa

Täysin yksityisen toimijan operoimissa kohteissa kunnan valvontaa ei ole lainkaan. Tällöin operaattori suorittaa asukasvalinnat ja vastaa koko ketjun toiminnasta. Usein yksityisten operoimissa malleissa kunnan rooli muodostuu välivuokrauksen kautta. Tällöin kunnalla on ainakin osittain päätösvalta asukasvalinnoissa.

Kiinteistön manageeraus tarkoittaa kokonaisvaltaista kiinteistön hallintaa, huoltoa ja isännöintiä, joka räätälöidään kuhunkin kohteeseen sopivaksi.

Kunnan omana toimintana

Kiinteistön manageeraus täysin kunnan omana toimintona kohdistuu vain kunnan täysin omistamiin kiinteistöihin. Tällaisissakin kohteissa kunnalla on mahdollisuus ulkoistaa manageeraus.

Osittain ulkoistettuna

Kunnan tai muun vastaavan yhteiskunnan koordinoinnissa olevan omistajan kiinteistökohteen on mahdollista hankkia manageerauspalvelut ulkopuoliselta toimijalta. Tällöin kuitenkin palvelut tule kilpailuttaa hankilain mukaisesti.

Muun omistajan toimesta

Yksityisen omistajan oma kiinteistömanageeraus voi olla hyvinkin paikallista (pieni paikallinen omistaja) tai varsin valtakunnallista (suuri rahasto tai sijoitusyhtiö). Näin yksityisen omistajan hallintomallin tehokkuus tai asukaslähtöisyys on erittäin vaikeasti ennustettavissa.

Operaattorin toimintana

Senioritalojen ja välimallin hoiva-asuntojen operaattorit keskittyvät asumisen, asu-
misyhteisön ja tuotettavien hoivapalveluiden tuottamiseen ja johtamiseen. Siksi
operaattorien tuottama kiinteistömanageraus on useinkin sivutoimista ja siten laa-
dultaan joskus jopa epäammattimaista.

Täysin ulkopuolisena

Täysin ulkopuolinen kiinteistömanageraus senioritaloussa ja välimallin hoiva-asun-
noissa on laadultaan ja asiakaslähtöisyydeltään perin vaihtelevaa. Paikallisesti tuo-
tettuna palvelu usein ottaa huomioon asukkaiden yksilölliset tarpeet, mutta isom-
missa ulkopuolisissa yksiköissä tuotetut palvelut ovat saavuttaneet jopa ”teollisen”
luonteen.



Lähde: Maununkotisäätiön Facebook-sivut

7. Kunta tai hyvinvointialue välivuokraajana

Omistamisen lisäksi kunta ja hyvinvointialue voivat hankkia käyttöönsä kiinteistöjä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Käytännössä sopimukset ovat voimassa vuosia. Jos kysymys on uuden rakennuksen rakentamisesta, vuokra-aika on vähintään kymmenen vuotta.

Kunnan ja tulevaisuudessa hyvinvointialueiden välivuokraukseen liittyy muutamia olennaisia kysymyksiä. Julkisyhteisöinä ne ovat hyviä ja varmoja vuokranmaksajia. Siksi välivuokraus edesauttaa hankkeen käynnistymistä usein ratkaisevasti. Toisaalta se siirtää edelleenvuokraukseen liittyvän riskin kunnalle. Tähän liittyy esimerkiksi vastuu tyhjänä olevien asuntojen vuokrasta. Toisaalta kunnan on mahdollista käyttää sen hallinnassa olevia asuntoja asuntopoliittisiin tarpeisiin.

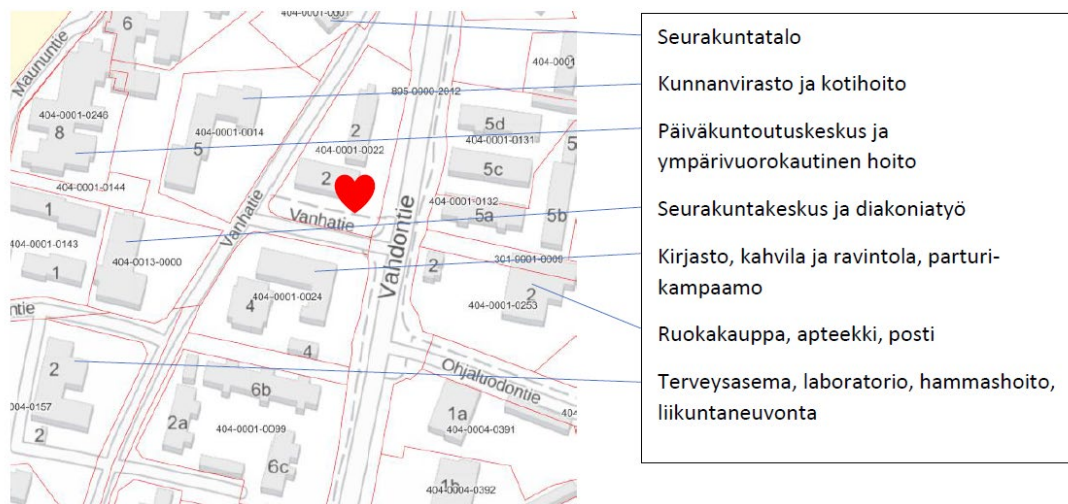
Omistamiseen verrattuna vuokraus on kuitenkin kevyempi vaihtoehto, koska kiinteistöön käyttöön liittyvät riskit ja vastuut ovat vuokranantajalla. Jos kiinteistö on suunniteltu ja toteutettu hyvin spesifiä käyttöä varten ja vuokra-aika on selkeästi lyhyempi kuin kiinteistön poisto-aika. Näitä riskejä joudutaan tietysti huomioimaan vuokrissa ja ne nostavat vuokran hintaa.

Välivuokraukseen liittyviä verokysymysten merkitystä ei tule myöskään sivuuttaa. Useissa tapauksissa juuri kunnan oikeus arvonnisäverojen palautuksiin on ollut merkittävä peruste toteuttaa hankkeita yhdessä kunnan kanssa. Asuntojen vuokraus ei ole arvonnisäverollista liiketoimintaa. Siksi kiinteistöinvestointeihin sisältyviä arvonnisäveroja ei ole mahdollista liiketoiminnassa vähentää. Siksi ne lisäävät kiinteistöön sitoutuneet pääoman määrää ja nostavat perittäviä vuokria.

Kun järjestämisvastuu siirtyy kunnilta hyvinvointialueille, on epäselvää, onko kunnilla enää vastaavaa oikeutta hakea palautusta asuntohankkeisiin sisältyviin arvonnisäveroihin. Siksi tässä selvityksessä on ehdotettu, että mahdollista uutta hanketta lähdetään selvittämään alusta asti läheisessä yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa.

8. Yhteydet yksityisiin ja julkisiin palveluihin Ruskolla

Hankkeen projektisuunnitelmassa on esitetty seuraava kuva, jossa on havainnollistettu kyläasumisen kannalta keskeisten yksityisten ja julkisten palveluiden sijaintia. Parin vuoden aikana palvelukenttä on vähän muuttunut. Ajatus kylämaisesta taajamasta on silti pysynyt hyvin samanlaisena.



Projektisuunnitelmaan sisältynyt havainnekuva lähipalveluista

Käveltävän keskustan tärkeänä etäisyytenä pidetään yleensä 500–600 metriä. Silloin kaikki alueella olevat kohteet on saavutettavissa alle kilometrin etäisyydellä. Ruskon taajamassa kaikki keskeiset yksityiset ja julkiset palvelut mahtuvat kilometrin sisälle. Ikäihmisille suunnatun asuntohankkeen kannalta on erittäin keskeistä, että kaikki palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Selvitystyön aikana tehdyissä kyselyissä keskeinen syy asua Ruskolla on ollut, että ihmiset haluavat asua maalla. Ikäihmiset asuvat omakotitaloissa yhtä usein kuin väestö keskimäärin. Keskeinen syy muuttaa pois omakotitalosta ei välttämättä olekaan kysymys talon huoltotoista vaan kysymys palveluiden saavutettavuudesta. Omakotitalossa asuminen edellyttää suurimmassa osassa tapauksista auton omistamista. Siksi tarve asumismuodon muuttamiselle voi tulla ajankohtaiseksi samassa yhteydessä, kun on tarve luopua autosta. Siksi ikäihmisten asunnot tulee sijoittaa niin sanotusti torin reunalle.

Julkisista palveluista sijainnin kannalta on ehdottomasti yhteys Maununtuvalla tuotettaviin palveluihin. Käytännössä kaikki kunnan ikäihmisille tuottamat palvelut tuotetaan Maununtuvalla. Vaikka järjestämisvastuu siirtyy kunnalta hyvinvointialueella on varmaa, että lyhyellä tähtäimellä palvelut tuotetaan hyvin samalla tavalla, kuin ne on tuotettu tähän asti. Myös pitemmällä aikavälillä palveluiden tuottaminen on mielekästä keskittää. Siksi hankkeessa tehty sijaintitarkastelu keskittyy rakennuspaikoihin, jotka ovat Maununtuvan välittömässä läheisyydessä.

9. Tontti ja rakennuspaikka

Kiinteistöinvestointien kolme tärkeintä arviointikriteeriä ovat sijainti, sijainti ja sijainti. Tämä fraasi korostaa sijainnin merkitystä koko hankkeen onnistumisen kannalta. Tämän selvitystyön aikana on useita kertoja noussut esille kysymys siitä, mihin paikkaan senioriasumisen hanketta suunnitellaan. Kun vastauksena on ollut, Ruskon taajama, useat kysyjät ovat sen perusteella arvioineet, ettei hankkeessa ole riittävästi konkretiaa tai sen toteutuminen on vielä ajallisesti varsin kaukana.

Tosiasia on, ettei selvitystyön teettäjällä Ruskon kunnalla ole omistuksessa ikäihmisten asumishankkeelle varattua tonttia, jolla olisi lainvoimainen asemakaava. Samalla tämä asia on ollut yksi selvitystyön vahvuuksista. Tontin valinta on rakennushankkeen suurin yksittäinen päätös. Käytännössä samassa yhteydessä lyödään lukoon lähes kaikki rakentamisen kannalta keskeiset kysymykset. Tontin valinta määrittää rakennuksen sijainnin lisäksi rakennuksen laajuuden. Tontin asemakaavassa määrätään, montako kerrosta ja kuinka monta neliometriä tontille saa rakentaa. Usein kaavoitus ohjaa myös julkisivumateriaaleja, pysäköintiä ja parvekeratkaisuita.

Tämän hankkeen käynnistyessä ei ole ollut tarkasti tiedossa sitä, millaista hanketta ollaan suunnittelemassa. Se on tämän selvitystyön kohteena. Selvitystyön perusteella kunta voi jatkaa omistamiensa ja mahdollisesti myynnissä olevien maa-alueiden selvityksiä.

Seuraavalle kartalle on koottu keskustelussa esille nousseita potentiaalisia sijainteja asuntohankkeelle. Kaikkien niiden osalta tulisi tontinkäyttösuunnitelman ja alustavan asemapiirroksen muodossa tehdä tarkastelu, miten suunnitellun laajuinen hanke olisi mahdollista sovittaa tontille. Täydennysrakennettavien tonttien osalta selvitykseen tulisi lisäksi kytkeä sisätilojen toiminnallinen suunnittelu. Mitä rakennuksen nykyisiä tiloja olisi mahdollista hyödyntää yhteisöllisinä tiloina ja mitä rakennuksen osia tulisi purkaa ja käyttää tontilta vapautuva tila uudisrakentamiseen?

Vaihtoehdot 1-4 sijoittuvat Maununtien, Ristimäentien ja Vanhatien väliselle alueelle. Alue on sen verran väljästi rakennettu, että rakennusten sijoittaminen alueelle ei tuota vaikeuksia. Suurempi vaikeus on toimintojen vaativien pysäköintipaikkojen sijoittaminen.

Kaikkien esillä olevien vaihtoehtojen tutkiminen edellyttää alueen asemakaavoittamista. Tonttien käyttöön liittyvät kysymykset tarkastellaan tarkemmin siinä yhteydessä. Tässä vaiheessa kysymys on lähinnä sijaintiin liittyvistä ideoista.

Seuraavalle kartalle on merkitty hankkeen potentiaalisimmat sijaintivaihtoehdot.



1. Maununtuvan tontti

Palveluiden käytön ja organisoinnin kannalta ehdottomasti optimaalisin vaihtoehto olisi Maununtuvan tontin täydennysrakentaminen. Se edellyttää joidenkin rakennusosien käyttötarkoituksen muuttamista ja voi edellyttää myös niiden purkamista. Tämä vaihtoehto olisi ehdottomasti jatkoselvittämisen arvoinen

2. Kunnan vuokratalojen tontti Maununtiellä

Tiedossa on, että Ruskon kunnan omistamat vuokratalot Maununtiellä ovat peruskorjauksen tarpeessa. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla näiden rakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla kerrostaloilla. Tässä vaihtoehdossa huomioitava myös purettavien noin 10 asunnon korvaaminen. Tämä osaltaan kasvattaa hankkeen kokoa.

3. Vahdontien, Keskitien ja Vanhatien välissä oleva kirjaston tontti

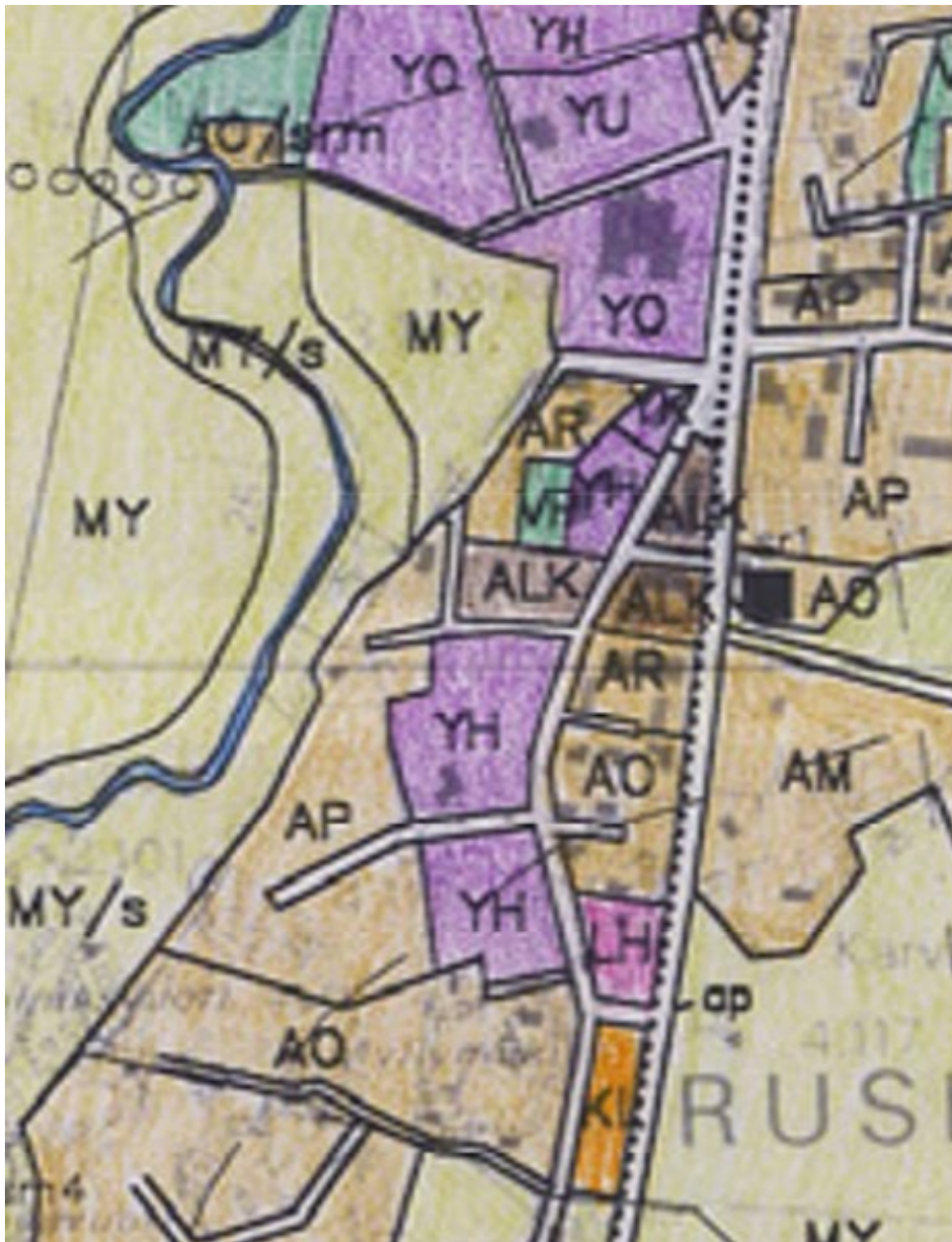
Tämä tontti on asunto-osakeyhtiön omistuksessa. Kunta on asunto-osakeyhtiön vähemmistöosakas, eikä siksi voi päättää tontin käytöstä yksin.

4. Kunnantalon tontti

Monet rakennuksista on iäkkäitä ja ovat peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksen yhteydessä käyttötarkoitus on mielekästä arvioida uusiksi. Osalle kunnantalon tiloista voisi olla käyttöä yhteisöllisen asumisen tiloina. Ehdottomasti selvittämisen arvoinen vaihtoehto, jos aikaisemmat vaihtoehdot eivät onnistu tai yhdessä niiden kanssa.

5. Yksityisen maanomistajan omistama tontti Päivärinnantien länsipuolella

Yleiskaavassa merkinnällä MY-merkitty tontti on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Se olisi sijainnin puolesta varsin varteenotettava vaihtoehto, vaikka se ei mahdollistakaan sisäyhteyttä Maununtuvan tiloihin. Alueen saaminen hankkeen käyttöön edellyttäisi asemakaavoituksen lisäksi maa-alueen hankkimista kunnan omistukseen. Pitkällä aikavälillä tämä vaihtoehto kannattaa ehdottomasti selvittää. Selvitystyön vaatiman ajan vuoksi tätä vaihtoehtoa pidetään kuitenkin tässä tapauksessa viimesijaisena.



Tarkastelualue ja sen ympäristö Ruskon kunnan yleiskaavassa.

10. Investointi- ja rahoituslaskelmat

Investoinnin määrän arvioinnin perusteena on asuntojen ja liiketilojen osalta käytetty ARA:n keskihintaa. Vuonna 2021 koko ARA-tuotannon keskihinta oli 3.392 euroa asuntoneliölle. ARA hyväksyy neliöihin vain vuokrattavat pinta-alat eli käytännössä asunnot. Hankkeen yhteisiä tiloja ei lasketa hyötyalaksi, ellei niitä selvästi vuokrata ulos. ARA:n laskemalla tavalla hankkeeseen hyväksyttävä lainoitettavien neliöiden määrä olisi jonkin verran pienempi. Samalla kokonaisinvestointi olisi pienempi. Toisaalta laskelmassa ei ole huomioitu rakennuskustannusten nousua, joka tällä aikavälillä on ollut merkittävä. Siksi kokonaisinvestointia voi pitää varsin hyvin suuntaa-antavana lukuna hankkeen kokonaislaajuudesta.

		Lukumäärä	Huoneistoala/m2
	Vuokra-asunnot	26	897
	Omistusasunnot	20	900
Asunnot	Yhteensä	46	1797
Liiketilat	Yhteensä	4	200
Asunnot ja liiketilat yhteensä			1997
Investoinnin määrä (eur/m2)			3 400,00
Investointi yhteensä			6 789 800,00

Hankkeen tuotot

Tulot

Myytävät asunnot 20 kappaletta á 150.000 euroa yhteensä 3 miljoonaa euroa.

Vuokrat

35 asuntoa 600 eur/ asunto / kk. Käyttöaste 95 %. Bruttovuokratuotto 240.000 euroa

Palvelutilat 16 eur/m2/kk yhteensä 200 m2. Bruttovuokratuotto 38.400 euroa

Yhteensä 278.400 euroa vuodessa.

Hoitokulut 4 eur/hum/kk = 96.000 vuodessa

Nettovuokratuotto 182.400 euroa vuodessa

Investoinnin tuotto vapaarahoitteisena

Investoinnin määrä (kokonaisinvestointi vähennettynä myytävien asuntojen määrällä)

$$6,8 \text{ M€} - 3 \text{ M€} = 3,8 \text{ M€}$$

Investoinnin tuotto prosentti (vuokratuotto netto jaettuna sitoutuneella pääomalla)

$$0,182 \text{ M€} / 3,8 \text{ M€} = 4,8 \%$$

Jos kiinteistö on kokonaisuuden vähennykseen oikeuttavassa käytössä (vuokratuna kunnalle tai hyvinvointialueelle), investoinnin määrästä voidaan vähentää kiinteistöinvestointiin sisältyvä arvonlisävero.

3,8 miljoonan euron kiinteistöinvestoinnissa arvonlisäveroa on 0,76 M€. Investoinnin nettomäärä ilman arvonlisäveroa on 3,04 M€

Jos vuokra on kokonaisuudessa verollinen sijoituksen tuotto on

$$0,182 \text{ M€} / 3,040 \text{ M€} = 6 \%$$

Investointia voidaan pitää kannattavana ja se kiinnostaa yksityistä sijoittajaa. Tarkeempi tuottovaatimus on sidottu vuokrasopimuksen pituuteen ja vuokrauksen muihin ehtoihin mm. kysymykseen siitä, mitä kiinteistölle tapahtuu vuokratuottoa päättyessä.

ARA:n käynnistys- ja investointiavustusten vaikutus rahoitettavan pääoman määrään

Käynnistysavustus (MAL-sopimus)

ARA:n käynnistysavustus pitkällä korkotuella rakennutetuille asunnoille on 3.000 euro/asunto 26 vuokra-asunnosta avustus yhteensä 78.000 euroa.

Erityisryhmien investointiavustus

Tukiluokka 1 (tavanomaiset senioriasunnot) avustusosuus 15 %.

Avustuksen määrä 570.000 euroa

Tukiluokka 2 (asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja) avustusosuus 25 %

Avustuksen määrä 950.000 euroa

Investoinnin määrä, jos ALV-palautus ja investointiavustus saadaan tukiluokka 2 mukaan

Investointi (Alv 0 %) 3,04 M€ - Investointiavustus (20 %) 0,608 euroa = **Rahoitettava investointi 2,4 M€**

11. Seniorien kyläasumista Ruskolla hankkeen loppuraportti

Hankkeen tavoite

Hankkeen tavoitteena oli kehittää ruskolaisille ikääntyneille kuntalaisille nykyistä monimuotoisempia asumisvaihtoehtoja, jotta omassa kotona asuminen mahdollistuisi toimintakyvyn heikentyessäkin. Tällä pyritään vahvistamaan kunnan ennakoivia ja varautumista ikärakenteen tuomiin muutoksiin ikääntyneiden kuntalaisten asumistarpeissa sekä kehittämään asuinympäristöä ikä- ja muistiystävälliseen suuntaan maaseutumaisessa kunnassa.

Hankkeen tulokset

Hankkeen tuloksena syntyi tämän toteuttamissuunnitelma. Sen avulla Ruskon kunta ja Ruskolla toimivat Maununkotisäätiö voivat päättää hankkeen jatkosta.

Ruskolla vuokra-asuntoja on noin kolmasosa maan keskiarvosta. Eli noin kymmenen prosenttia asuntokannasta. Ikäihmisten palveluasuntoja kunnassa on alle kaksikymmentä kappaletta. Niitä olisi mielekästä rakentaa lisää. Tulevaisuudessa tarkoituksenmukaisin muoto olisi yhteisöllinen asuminen. Siinä kysymys on hyvinvointialueen tuottamasta sosiaalipalvelusta. Siksi mahdollisesti valmisteltava uudiskohde tulisi saada Varsinais-Suomen hyvinvointialueen investointiohjelmaan. Luonteva väylä siihen olisi tällä hetkellä käynnissä oleva Lounais-Suomen ikäasumisen hanke tai muu hanke, jossa hankkeen valmistelua voisi jatkaa.

Esiin nousseet haasteet

Hankkeen jatkon kannalta ylivoimaisesti merkittävin haaste on järjestämisvastuun siirtyminen kunnilta hyvinvointialueille. Ruskon kunnan intressissä on varmistaa monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta kunnan alueella. Jos kysymys on tuetun asumisen eri muodoista, niiden tuottaja on hyvinvointialue. Siksi jatkoselvitykset ja mahdollisen uudishankkeen valmistelun tulee tapahtua läheisessä yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa.

Samalla haasteena on palveluiden hankintaan liittyvät kysymykset. Hyvinvointialue on itsenäinen toimija, joka ei voi ostaa palveluita kunnalta suoraan. Kilpailutuksessa

kunta on toimijana samalla viivalla yksityisten toimijoiden kanssa. Hankevalmistelussa tuleekin varmistaa, ettei suunnittelu ja valmistelu synnytä puolin tai toisin esteellisyyttä hankintalainsäädännön näkökulmasta.

Tulosten hyödyntäminen ja vaikutukset

Siltä osin, kun suunnittelun kohteena on uudiskohde Ruskolle, selvitystyön tulokset ovat välittömästi kunnan, Ruskolla toimivan Maununkotisäätiön ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen hyödynnettävissä. Muutoin selvityksen tiedot ovat kaikkien ikäihmisten asumishankkeita suunnittelevien ja valmistelevien käytettävissä.

Hankeosapuolten ja alihankkijoiden roolit hankkeessa

Ruskon kunta on vastannut hankkeen hallinnosta ja hankkeen raportoinnista Ympäristöministeriölle. Ruskon kunta on keväällä 2022 kilpailuttanut hankkeen toteutuksen ja toteuttajaksi on valittu Pelarcon Oy. Pelarcon on vastannut selvitystyön tekemisestä ja vuorovaikutuksesta kuntalaisten kanssa.

Toteutettu hankeviestintä

Hankkeen käynnistymisestä on kerrottu kunnan nettisivuilla. Hanketta on esitelty Ruskon kunnanvaltuuston valtuustoseminaarissa 15.8.2022. Kuntalaisille on hankkeen aikana toteutettu asumistoiveita koskeva kysely. Sen tuloksia on hyödynnetty projektisuunnitelmassa. Vanhus- ja vammaisneuvoston edustaja on ollut mukana hankkeen ohjausryhmässä. Lisäksi vanhus- ja vammaisneuvostolle järjestetään erillinen esittelytilaisuus 21.11.2022.

12. Hankkeen yhteenveto ja päätöksenteko hankkeen jatkosta

Hankkeen käynnistymisen taustalla oli Raision ja Ruskon yhteistoiminta-alueelle tehty havainto, että Ruskolla ei ollut lainkaan tarjolla niin sanottuja tavallisen palveluasumisen paikkoja. Hankkeen tavoitteena oli selvittää, miten niitä voitaisiin saada lisää. Hankkeen ylivoimaisesti tärkein havainto on, että tehostettua palveluasumista, josta uusi sosiaalihuoltolaki käyttää nimeä ympärivuorokautinen tuettu asuminen, on kunnassa riittävästi. Hyvinvointialueella tarjonta todennäköisesti ylittää tarpeen ja asiakaspaikkoja ja jopa kokonaisia yksiköitä vähennetään. Sen sijaan yhteisöllistä asumista (aikaisemmin tavallinen palveluasuminen) olisi mielekästä kehittää lisää.

Yhteisöllinen asuminen on hyvinvointialueen järjestämisvastuun piiriin kuuluva sosiaalipalvelu. Siksi uuden hankkeen valmistelu tulee toteuttaa yhdessä hyvinvointialueen kanssa.

Mahdollisissa toteutusmuodoissa korostuu hyvinvointialueen rooli. Yksityinen sijoittaja tulee edellyttämään pitkää vuokrasopimusta hyvinvointialueen kanssa. Jos hankkeelle halutaan ARA:n korkotukilaina tai investointiavustus, niiden saaminen edellyttää puoltavaa lausuntoa hyvinvointialueelta sekä hankkeiden sisällyttämistä hyvinvointialueen investointiohjelmaan. Hyvinvointialueen mukanaololla on vaikutusta myös kiinteistöinvestointeihin sisältyvien arvonalisäverojen vähennyskelpoisuuteen. Tämän vaikutusta asukkailta perittäviin vuokriin ei voi korostaa liikaa.

Jotta hankkeesta saadaan toteutettavuuden näkökulmasta järkevän kokoinen, kannattaa siihen alusta asti suunnitella myös omistusasuntoja. Niiden rakennuttaja ja asuntojen myyjä on joku muu kuin kunta tai muu julkinen toimija. Tämän toteuttajan rooli selkiytyy hankkeen edetessä.

Ruskon kunnalla ei ole omistuksessa hankkeen kannalta sopivaa tonttia, jolla olisi lainvoimainen asemakaava. Kaavoitustyö esitetyillä tonteilla ainakin nykyisten kaavojen ja niihin liittyvän lisä- ja täydennysrakennuspotentiaalın kannalta kannattaisi selvittää.

Yhteisöllisen asumisen jatkoselvittämisen kannalta kunnan tulee tehdä läheistä yhteistyötä Lounais-Suomen ikäasumisen ohjelman kanssa. Hankkeen koordinoituvastuu on Turun kaupungilla. Hankkeen aikana linjataan asumisen suuntaviivoja koko hyvinvointialueen laajuisesti.

Vuokra-asuntojen osalta kunnan lisäksi potentiaalinen toteuttaja on Maununkotisiätiö. Sen omistuksessa on kaikki Ruskolla toimivat tehostetun palveluasumisen paikat. Olisi varsin luontevaa nähdä, että säätiön toimikenttä laajenisi. Samalla uudishanke mahdollistaisi Maununtuvan nykyisten tilojen käytön tehostamisen ja mahdollisen laajentamisen käytöstä kertyneiden kokemusten perusteella.

Maununkotisäätiön tulevaisuudesta olisi tarpeellista käynnistää keskustelu myös hyvinvointialueen kanssa. Jos säätiö olisi hyvinvointialueen määräysvallassa ja osa konsernia, palveluiden tuottamiseen ja ohjaamiseen liittyvät kysymykset olisivat selkeästi osa hyvinvointialueen päätöksentekoa. Konsernin osana säätiö voisi toimia hankintalain mukaisena lähipiiriyhteisönä ja tuottaa palveluita ilman kilpailutusta.

Tätä selvitystä Ruskon kunnan ja Maununkotisäätiön olisi mielekästä jatkaa omana kehittämishankkeena. Hankkeessa selvitettävänä kysymyksinä pitäisi olla seuraavat

- Kuntaa lähellä olevan säätiön rooli tulevaisuudessa, kun in-house hankinnat hyvinvointialueelle eivät ole mahdollisia.
- Säätiön maaomaisuuden kehittäminen lisärakentamien keinoin.
- Säätiön omistuksessa olevan rakennuksen tilojen käytön tehostaminen.
- Olisiko osoitteessa Maununtie 4 sijaitsevat kunnan vuokratalot tarkoituksenmukaista siirtää Maununkotisäätiön omistukseen ja saneerata yhteisöllisen asumisen asunnoiksi tai korvata uudisrakennuksella.

13. Hankehallinto ja selvitystyön tekijöiden esittely

Selvitystyön on rahoittanut Ruskon kunta ja Ympäristöministeriö. Selvitystyö on ollut osa Ympäristöministeriön Ikäasumisen kehittämisohjelmaan. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jossa ovat olleet mukana seuraavat jäsenet:

Raija Hynynen	Ympäristöministeriö
Heli Mäntylä	Ympäristöministeriö
Mika Heinonen	Ruskon kunta
Mikko Hulkkonen	Ruskon kunta
Sari Laine	Ruskon kunta
Niina Tasaranta	Raision ja Ruskon yhteistoiminta-alue
Liisa Tuominen	Ruskon vanhus- ja vammaisneuvosto

Selvitystyön tekemisestä on vastannut Pelarcon Oy. Yritys on perustettu tuottamaan asiantuntijapalveluita asuntohankkeisiin. Pelarcon omistajalla ja perustajalla varatuomari Samuel Kopperoisella on kahdenkymmenen vuoden kokemus rakennushankkeiden kehittämisestä ja johtamisesta. Ennen yritystoiminnan aloittamista Samuel on toiminut rakennuttajalakimiehenä VVO Rakennuttaja Oy:ssä, toimitusjohtajan Hyvinkään Vuokra-asunnoilla, Kehitysjohtajan Fira Groupissa. Pelarconin kautta Samuel on tehnyt asumiseen liittyviä selvitystehtäviä Jyväskylän Vuokra-asunnoille, Jämsän kaupungille, Pälkäneen kunnalle ja useille muille alan toimijoille.

Toimintamallien arvioinnista ja kuvauksista on vastannut (AKA) Jukka Laurila. Hänellä useita muita kiinteistöalan tutkintoja, auktorisointeja ja ammattipätevyyksiä. Viimeksi hän on toiminut selvitysmiehenä kirkkohallitukselle tehtävänänsä selvittää Suomen evankelis-luterilaisen kirkon omistamien kiinteistöjen erilaisia omistusjärjestelyjä. Sitä ennen hän on toiminut vuodesta 1988 kiinteistöalan vaativissa johtaja-asiantuntijatehtävissä muun muassa OP-kiinteistökeskuksen toimitusjohtajana.