

HELSINGIN KAUPUNKI

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN SELVITYSTYÖRYHMÄ

Loppuraportti

31.12.2013

31.12.2013

Sisällys

1.	JOHDANTO	5
	Työryhmä ja selvityksen tavoitteet	6
	Raportin rakenne	7
	Erityisryhmien määrittäminen	7
1.	ASUMISEN NYKYTILANNE	8
	Asuntokanta asukasryhmittäin	9
	LASTENSUOJELU JA LAPSIPERHEET	10
	NUORTEN TUKISASUNNOT	13
	ASUNNOTTOMAT JA PITKÄAIKAISASUNNOTTOMAT	15
	MIELENTERVEYSKUNTOUTUJAT	18
	PAKOLAISET	20
	KEHITYSVAMMAISET JA VAIKEAVAMMAISET	21
	VANHUKSET JA ALLE 65-VUOTIAAT MONISAIRAAT	25
	Kaupungin oma asuntokanta	27
	KIINTEISTÖ OY HELSINGIN PALVELUASUNNOT	28
	ERITYISRYHMÄKOHTEET HEKAN ASUNTOKANNASSA	29
	MUUT KAUPUNGIN OMAT ASUNNOT	30
	TILAKESKUKSEN VÄLIVUOKRAAMAT ASUNNOT	30
2.	KÄYTÖSTÄ POISTUVA ERITYISRYHMIEN LAITOS- JA ASUNTOKANTA	31
3.	SOSIAALI- JA TERVEYSTOIMEN ASIAKASASUNTOJEN KULUSEURANTA	34
4.	ERITYISRYHMÄHANKKEET KAUPUNGIN ORGANISAATIOSSA	36
	Nykyisten toimintakäytäntöjen kehittämistarpeet	36
	Ehdotus erityisryhmien asuntohankeprosessista	37
5.	YHTEENVETO	39
	LIITE 1. ASUKASRYHMÄKOHTAISET ASUNTOPAIKAT	42
	LIITE 2. KÄYTÖSTÄ POISTUVA LAITOS- JA ASUNTOKANTA ASUKASRYHMITÄIN	46
	LIITE 3. ERITYISRYHMIEN ASUNTOHANKKEIDEN PROSESSI	48
	LIITE 4. SOTEN ASUMISEN TILATARPEIDEN VIRASTOKIRJEEN SISÄLTÖ	50
	LIITE 5. TYÖRYHMÄN TYÖHÖN ASIAANTUNTIJOINA JA KOKOUSVIERAINA OSALLISTUNEET	50

31.12.2013

TYÖRYHMÄN TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

ERITYISRYHMIEN ASUNTOJEN TOTEUTTAMISTA KOSKEVAT EHDOTUKSET

1. Erityisryhmien asuntohankeprosessi sidotaan kaupungin taloussuunnittelun vuosikelloon.

Sosiaali- ja terveysviraston (sote) tulee kerran vuodessa koota ja priorisoida erityisasumishankkeita koskevat tilatarpeet. Tilatarpeet toimitetaan joka vuosi 31.1. mennessä virastokirjeenä kaupunginkansliaan. Virastokirjeeseen sisällytettävät asiat on määritelty tarkemmin raportin liitteessä 4.

KAUPUNGIN ASUNTO-OMAISUUDEN HALLINTAA JA ASUKASVALINTAA KOSKEVAT EHDOTUKSET

2. Asukasvalinnat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n erityislainoitettuihin ja käyttörajoitusten alaisiin asunnottomien asuntoihin tehdään kiinteistöviraston asunto-osastolla jatkossa yhteistyössä sote-viraston kanssa. Asuntoja voidaan tarjota esimerkiksi asunnottomien tukiasunnoista pois muuttaville. Erityislainoitetut Hekan asunnot eivät ole tukiasuntoja, joten asukkaaksi valitaan itsenäiseen asumiseen pystyviä asukkaita.

Erityisryhmien käyttörajoituksista vapautuvat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asunnot ovat rajoitusajan jälkeen tavallisia vuokra-asuntoja, ja asukasvalinta niihin tehdään asunto-osastolla kuten tavallisiin vuokra-asuntoihin.

3. Sosiaali- ja terveysviraston tulee vuosittain keskitetysti viraston tasolla tehdä päätökset ja käydä neuvottelut kiinteistötoimen (asunto-osasto, tilakeskus ja tarvittaessa yhtiöt) kanssa
 - tarvittavien tukiasuntojen määrästä
 - irtisanottavista vuokrasopimuksista
 - kaupungin omasta asuntokannasta tarjottavien jatkoasuntojen määrästä

Neuvottelut tukiasuntopaikoista käydään sosiaali- ja terveysviraston sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja asunto-osaston kanssa.

Jatkoasuntojen eli tavallisten vuokra-asuntojen vuosittainen kiintiö sovitaan sosiaali- ja terveysviraston ja kiinteistöviraston asunto-osaston kesken käytävissä neuvottelussa. Neuvotteluissa kartoitetaan kerralla kaikki sosiaali- ja terveysviraston asuntotarpeet, priorisoidaan ne asukasryhmät, joiden asuntotarve on suurin sekä arvioidaan asuntotoimen mahdollisuudet tarjota asuntoja.

4. Mikäli soten asiakkaiden käytössä olevien tukiasuntojen määrää tarkistetaan, tulee asuntojen osoittamisessa huomioida mahdollisuudet sijoittaa asukkaita koko kaupungin omistamaan vuokra-asuntokantaan (55 000 asuntoa) eli Hekan, Auroranlinnan, Asuntohankinnan ja Korkotukiasuntojen sekä lyhyen korkotuen asuntojen asuntokantaan tai muihin kaupungin suoraan omistamiin asuntoihin.

31.12.2013

Kiinteistöviraston (asunto-osasto ja tilakeskus) tulee yhteistyössä asuntoja omistavien yhtiöiden kanssa organisoida vuokra-asuntokannan käyttö tukiasuntoina siten, että asuntojen sijaintia voidaan vaihtaa ja siten, että alueyhtiöt tai yksittäiset taloyhtiöt eivät kuormitu liikaa.

5. Välivuokrausjärjestelmän yksinkertaistamiseksi kaupungin ulkopuolisilta välivuokratuista yksittäisistä sotien asiakasasunnoista, jolle ei enää ole tarvetta, luovutaan vähitellen tilakeskuksen harkinnan mukaan.
6. Terveyskeskuksen hallinnassa olleiden ns. potilasasuntojen, joihin ei ole tehty asukkaiden kanssa vuokrasopimuksia, käyttötarve arvioidaan sosiaali- ja terveysvirastossa. Erityisryhmien asumisen pääperiaatteena tulee olla vuokrasopimukseen pohjautuva asuminen.
7. Kaupungin omistamia asuinkiinteistöjä, jotka odottavat päätöstä peruskorjauksesta tai tulevasta käytöstä, käytetään tarvittaessa vailla pysyvää asuntoa olevien asukkaiden asuttamiseen.

ASIAKASASUNTOJEN VUOKRASUBVENTIOITA KOSKEVAT EHDOTUKSET

8. Kiinteistövirasto ja sosiaali- ja terveysvirasto kehittävät vuoden 2014 aikana taloushallinnon yhteistyötä koskien sosiaali- ja terveysviraston asiakasasuntojen kuluseurantaa ja raportointia.

ASUKASRYHMÄKOHTAISET EHDOTUKSET

Sosiaali- ja terveysviraston asiakasasunnot

9. Sosiaali- ja terveysviraston tulee huolehtia tukiasunnossa asuvien asukkaiden asumisen aikaisesta tuesta riittävällä tavalla sekä avustaa tavallisen asunnon hakemisessa tuen tarpeen päättyessä.

Erillisten tukiasuntojen kiertoa tulee parantaa niiden asukasryhmien osalta, joiden siirtyminen tavalliseen itsenäiseen vuokra-asumiseen katsotaan mahdolliseksi. Vuokrasopimukset näihin kaupungin asiakasasuntoihin tehdään määräaikaisina tai harkinnan mukaan toistaiseksi voimassa olevina. Tuen tarve tarkistetaan vuokrasopimuksen päättyessä ja vuokrasopimusta voidaan jatkaa, jos asiakkaalla tuen tarve jatkuu. Mikäli asukkaalla ei ole enää sosiaalisen tuen tarvetta ja asuminen on sujunut hyvin, asukasta autetaan hakemaan tavallista vuokra-asuntoa.

Lastensuojelu ja lapsiperheet

10. Lapsiperheiden väliaikaiseen asumiseen sopivien asuntojen määrä tulee nostaa tarvittavalle tasolle. Lapsiperheiden yli 1 kk kestävä väliaikainen asuminen tulee ensisijaisesti järjestää kaupungin omassa asuntokannassa (ks. myös kohta 7.).

Nuorten tukiasunnot

11. Lastensuojelun jälkihuollon asiakkaalla tulee aina olla mahdollisuus saada tarpeen mukainen asunto. Nuorelle voidaan tarjota joko suoraan pysyvä vuokra-asunto, jälkihuollon tukiasunto tai tarvittaessa palveluasumisen paikka.

31.12.2013

12. Kodin ulkopuolelle sijoitettujen nuorten asumisen jatkuvuus on turvattava myös 21 ikävuoden jälkeen. Jos asuminen on sujunut tukiasunnossa kaikille nuorille joko:

- taataan apu asuntomarkkinoille hakeutumisessa ja oman asunnon löytämisessä
- tarjotaan kaupungin vuokra-asunto
- tarjotaan mahdollisuus jäädä asuntoon ja uusi tukiasunto osoitetaan sosiaali- ja terveystieteiden käyttöön kaupungin muusta asuntokannasta
- neuvotellaan muiden toimijoiden kuten NAL tai Nuorisosäätiö kanssa asunnosta nuorelle

13. Jälkihuollon sosiaalityötä tulee vahvistaa nuorten tuettuun asumiseen erikoistuneen asumisneuvojan työpanoksella.

14. Erityistä tukea tarvitsevien nuorten asumispaikkoja tarvitaan lisää (Paula-koti II).

Kehitysvammaiset ja vaikeavammaiset

15. Kehitysvammaisten yksinöllisen asumisen kehittämishanketta eli ASU-hanketta edistetään aikataulun mukaan.

Vanhukset ja alle 65-vuotiaat monisaira

16. Kaupungin omassa toiminnassa keskitytään vanhojen laitosten muuntamiseen palveluasumiseen, tehostetun palveluasumisen järjestämiseen ryhmäkodeissa ja monipuolisten palvelukeskusten verkoston määrittämiseen palveluverkkotyössä.

Pakolaiset

17. Pakolaisten vastaanottamista koskevan valtion ja kaupungin välisen sopimuksen päivittämisen jälkeen (2014) pakolaisten asumisen järjestämisen toimintakäytännöt on tarpeen tarkistaa. Sosiaali- ja terveystieteiden ja kiinteistötoimi (asunto-osasto, tilakeskus ja tarvittaessa yhtiöt) sopivat pakolaisten ensiasunnon järjestämisen käytännöistä ja väliaikaisten asiakasasuntojen kapasiteetista. Samalla tulee selvittää alaikäisinä yksin ilman huoltajaa maahan tulleiden nuorten tuetun asumisen järjestämisen mahdollisuudet.

31.12.2013

1. JOHDANTO

Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa 2012 (AM-ohjelma) asetettiin erityisryhmien asuntotuotannon määrällisten vuositavoitteiden lisäksi asumisen strategista suunnittelua koskeva tavoite. Tavoitteen mukaan erityisasumisen strategista suunnittelua tulee selkeyttää ja tehostaa sekä vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvittää osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Erityisryhmien asuntotilanteen tarkastelu on erittäin ajankohtaista meneillään olevien palveluasumisen suunnittelua ja toteuttamista koskevien muutosprosessien takia. Valtakunnallisena tavoitteena on lakkauttaa laitospalveluasumisen yksiköt ja mahdollistaa kotona tai kodinomaisessa ympäristössä asuminen tukipalveluiden avulla. Muutosprosessi ja uudet asumisen normit ovat koskeneet erityisesti vanhusten ja kehitysvammaisten hoiva-asumista sekä vanhanmallisia asunnottomien asuntoloita. Valtion rahoitusjärjestelmät eivät enää monien asukasryhmien osalta mahdollista suurten palveluasumisyksiköiden rakentamista, vaan ohjauksella pyritään pienempiin hankekokoihin. Lisäksi ARA:n ohjeistuksen mukaan erityisryhmäkohteiden sijoittumista toistensa läheisyyteen pyritään rajoittamaan.

Toinen selkeä muutos on asumisen ja palveluiden erottaminen omiksi kokonaisuuksikseen. Asukkailla tulee olla henkilökohtainen vuokrasopimus asumisen tarjoajan kanssa, ja palvelujen tuottajat valitaan erikseen kilpailuttamalla. Vaatimus edellyttää uudenlaista asumispalvelujen tuotantomallia, ja vaikuttaa kaupungin ostopalveluina hankkimisiin asumispaikkoihin ja -palveluihin. Ulkopuolisilta toimijoilta ostetut asumispaikat on ennen voitu kilpailuttaa yhtenä asunnon ja palvelut sisältävänä pakettina.

Selvitystarpeeseen vaikuttavat lisäksi vanhan rakennuskannan tulevaisuuteen liittyvät kysymykset. Helsingissä on useita vanhoja erityisryhmille rakennettuja asuintaloja tai asumisyksiköitä, jotka eivät välttämättä enää sovellu nykyisten asuminormien mukaiseen käyttöön. Nämä kohteet ovat siten vajaakäytössä, toiminta niissä on lakkaamassa tai joissakin tapauksissa asunnot ovat jo tyhjiillään. Laitosasumisen muutosprosessi koskee erityisesti ikääntyneiden ja kehitysvammaisten vanhoja asumiskohteita. Erityisryhmien asumiskäytöstä poistuvan vanhan asuntokannan käyttö- ja peruskorjausmahdollisuudet tulee arvioida samalla kun erityisryhmille suunnitellaan uusia, ajanmukaisia asuntokohteita.

31.12.2013

Työryhmä ja selvityksen tavoitteet

Kaupunginjohtaja asetti erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmän 9.1.2013. Työryhmän puheenjohtajana toimi asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell ja sihteerinä ts. suunnittelija Annina Ala-Outinen talous- ja suunnittelukeskuksesta. Työryhmän muiksi jäseniksi nimettiin toimitusjohtaja Tarja Närvänen Helsingin Palveluasunnot Oy:sta, vuokrauspäällikkö Tarja Leväinen kiinteistöviraston tilakeskuksesta, tutkija Merja Liski kiinteistöviraston asunto-osastolta, asumisen tuen päällikkö Taru Neiman sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksesta, arkkitehti Kaarina Röttsä sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksesta (22.3.2013 asti, tilalle projektipäällikkö Pirkko Suppanen), erityissuunnittelija Katja Rimpilä talous- ja suunnittelukeskuksesta ja vs. apulaiskaupunginsihteeri Suvi Rämö hallintokeskuksesta.

Selvitystyön tavoitteeksi asetettiin erityisryhmien asumisen tilannekartoituksen tekeminen, jonka pohjalta jatkossa olisi mahdollista laatia pidemmän tähtäimen suunnitelmia monipuolisen asuntotuotannon sekä tuetun vuokra-asumisen kehittämiseksi. Selvityksessä on huomioitu kaupungin oman toiminnan lisäksi yksityiset toimijat, säätiöt ja järjestöt, jotta on saatu muodostettua kokonaiskuva erityisryhmien käytössä olevasta asuntokannasta sekä eri asukasryhmien asumismahdollisuuksista.

Selvityksen tavoitteena oli myös selkeyttää erityisryhmille kohdennettujen asuntohankkeiden suunnitteluprosessia kaupungin organisaatiossa. Tavoitteena oli luoda prosessikaavio uudistuotannon hankkeille sekä systemaattiselle hankeseurannalle, jossa tiedon kulku prosessiin osallistuvien hallintokuntien välillä paranee.

Työryhmän työhön tuli sisältyä myös tarkastelu kaupungin omistamien asiakasasuntojen käytöstä sekä asuntokannan ylläpidosta aiheutuvien kulujen kehityksestä. Asunnot ovat pääasiassa sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksesta hallinnassa ja välivuokrattuina tilakeskuksen kautta. Työryhmän toimeksiantoon sisältyi myös väliaikaiseen kriisiasumiseen tarkoitettujen ja enimmäkseen yksityisiltä toimijoilta vuokratun asuntokannan käytön selvittäminen. Keväällä 2013 asetettiin vielä erillinen kriisiasumisen työryhmä, joka on vastannut väliaikaismajoitukseen käytetyn asuntokannan selvittämisestä sekä toimintatapojen muutosehdotuksista. Näin ollen tässä raportissa keskitytään vuokrasopimusperustaisen asumisen tarkasteluun.

Ulkopuolisina asiantuntijoina työryhmä on kuullut sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksesta eri alojen työntekijöitä ja asiantuntijoita. Erityisryhmähankkeiden prosessia käsittelevissä kokouksissa mukana oli edustajia lisäksi kiinteistöviraston tonttiosastolta ja tilakeskuksesta,

31.12.2013

kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta, Att:sta ja Hekasta. (lista työhön osallistuneista liitteessä 5). Työryhmä kokoontui 12 kertaa.

Raportin rakenne

Selvitys jakautuu kolmeen kokonaisuuteen. Ensimmäisessä osassa käsitellään erityisryhmien asuntokantaa asukasryhmittäin Helsingissä vuonna 2013. Osiossa käsitellään erikseen myös kaupungin omaan asuntokantaan sijoittuvien erityisryhmäasuntojen määrää ja sijoittumista. Tarkasteluun sisältyy myös erityisryhmien käytöstä poistuvien laitos- tai asuinrakennusten tilannekuvaus.

Toisessa osassa käsitellään sosiaali- ja terveystieteiden (raportissa jatkossa sote-virasto) asiakasasuntojen ylläpidosta ja vuokraamisesta aiheutuvien kulujen kehitystä siltä osin kun tietoja oli saatavissa.

Kolmannessa osassa käsitellään erityisryhmien asuntohankkeiden toteuttamista. Raportissa kuvataan prosessi ja menettelytavat, joiden kautta kaupungin maalle rakennettavat erityisryhmäkohteet jatkossa toteutetaan.

Erityisryhmien määrittäminen

Erityisryhmillä tarkoitetaan tässä selvityksessä sosiaalihuoltolaissa ja muussa erityislainsäädännössä määriteltyjä asumisessaan tukea tarvitsevia erityisryhmiä, joiden asumisen järjestäminen on kunnan lakisääteinen tehtävä. Sosiaalitoimen asumispalvelujen järjestämistä vastaavalle kuuluvia asukasryhmiä ovat lastensuojeluasiakkaat, kehitysvammaiset, vaikeavammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja vanhukset. Kaupunki on myös sitoutunut järjestämään ensiasunnon ns. kuntapaikan saaneille pakolaisille. Tässä selvityksessä erityisryhmiin luetaan myös asunnottomat, vaikka asunnottomien asumispalvelujen järjestäminen ei ole samalla tavalla lakisääteistä.

Erityisryhmiin kuuluville asukasryhmille varattujen asuntojen rakentaminen ja ylläpito on osa sosiaalisesti kestävästä asuntopolitiikasta. Perustuslain mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Valtion rooli on keskeinen erityisryhmille kohdennettujen asuntojen rakentamisessa. Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää valtion korkotuella rakennettaville erityisryhmien vuokra-asuntokohteille investointiavustusta 10–50 % rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista riippuen asukasryhmästä.

31.12.2013

Raportissa käsitellään erityisryhmille tarkoitetun vuokra-asumisen tilannetta Helsingissä. Selvityksessä eivät ole mukana erityisryhmien laitosmaiset asumisyksiköt kuten lasten- ja nuorisokodit, kansainvälistä suojelua hakevien vastaanottokeskukset, pitkäaikaissairaiden osastot tai vanhainkodit, joissa asutaan ilman vuokrasopimusta. Selvitykseen eivät myöskään sisälly senioriasunnot, opiskelija-asunnot sekä sellaiset nuorisoasunnot, jotka ovat rinnasteisia tavalliseen vuokra-asumiseen ilman palveluita.

1. ASUMISEN NYKYTILANNE

Erityisryhmien tuettu asuminen voidaan järjestää erillisinä tukiasuntoina, asuntoryhminä tai ryhmäkoteina. Helsingissä on viime vuosina rakennettu ryhmäkoteja myös tavallisiin asuinkerrostaloihin. Asukkaan tarvitsema tuen määrä vaihtelee asukasryhmä- ja kohdekohtaisesti neuvonta- ja apupalveluista aina ympärivuorokautiseen hoivaan. Valtakunnalliset tavoitteet ohjaavat erityisryhmien asumista yhä pienempiin yksiköihin ja itsenäisempään asumiseen. Monen asukasryhmän palveluasumisessa on meneillään merkittävä muutosprosessi, kun laitostainen asuminen pyritään korvaamaan pienimuotoisella ryhmäkotiasumisella tai itsenäisellä tukiasumisella.

Ympäristöministeriön selvityksen mukaan lähitulevaisuudessa eniten palveluasumisen tarpeita on ikääntyneillä asukkailla, kehitysvammaisilla ja mielenterveyskuntoutujilla. Eliniän piteneminen sekä vanhimpien ikäluokkiin kuuluvien asukkaiden määrän kasvu vaikuttavat selvästi ikääntyneiden asumisen tukipalveluiden kysyntään. Ikääntyneiden sekä kehitysvammaisten palveluasumisen tarpeeseen vaikuttavat myös meneillään oleva laitostaisen asumisen purkamisprosessi sekä tavoite parantaa asumisen laatua.

Myös mielenterveysongelmaisten ja asumisessaan tukea tarvitsevien asukkaiden määrän arvioidaan tulevaisuudessa kasvavan. Palvelujen tarpeessa arvioidaan tulevaisuudessa olevan entistä moniongelmaisempia ja entistä enemmän nuoria mielenterveyskuntoutujia.

Tässä luvussa käydään läpi Helsingin nykyinen erityisryhmien vuokra-asuntotilanne asukasryhmittäin. Tiedot ovat vuoden 2013 tilannetietoja. Käytössä olevien asuntojen määrät vaihtelevat hieman kuukausittain, ja etenkin ostopalvelupaikkojen osalta paikkamäärät vaihtelevat myös vuositasolla. Asuntojen määriä kuvaavat luvut on enimmäkseen ilmaistu asuntopaikkamäärinä, koska merkittävä osa erityisryhmien asuntokapasiteetista on ryhmäkoti- tai soluasuntoja.

31.12.2013

Luvun lopuksi käsitellään vielä erikseen erityisryhmäasuntoja kaupungin omistamassa asuntokannassa. Yhtiöiden kohdalla esitetyt luvut ovat asuntojen määriä.

Erityisryhmien käytössä oleva asuntokanta jakautuu karkeasti kahteen ryhmään: väliaikaiseksi asumisratkaisuksi tarkoitettuihin tukiasuntoihin sekä pysyvään tuettuun asumiseen. Tukiasunnoissa asumisen tavoitteena on, että asukas pystyy sen jälkeen siirtymään itsenäiseen asumiseen.

Tukiasunto/asuntoaika

Sosiaali- ja terveystoimen asiakkaalle osoitettava asuntoaika kaupungin omasta tai yhteistyökumppanin asuntokannasta tai ostopalvelupaikka.

Ryhmäkotiasunto/asuntoaika

Sosiaali- ja terveystoimen asiakkaalle osoitettava asuntoaika kaupungin omasta tai yhteistyökumppanin asuntokannasta tai ostopalvelupaikka

Jatkoasunto

Tukiasunnossa asuvalle sosiaali- ja terveystoimen asiakkaalle tarjottava vuokra-asunto kaupungin omassa tai yhteistyökumppanin asuntokannassa.

Asuntokanta asukasryhmittäin

Asumispalveluja järjestetään joko omana toimintana kaupungin omistamissa tai vuokraamissa kiinteistöissä tai ostopalveluna. Joidenkin asukasryhmien lähes kaikki tuetun asumisen paikat ovat kaupungin omia paikkoja, kuten esimerkiksi lastensuojelun jälkihuollon tukiasunnot. Monen asukasryhmän osalta kaupungin oma toiminta kattaa yli puolet asumispaikoista, mutta kaikkien erityisryhmien asumispaikkoja hankitaan myös yleishyödyllisten tai yksityisten toimijoiden asuntokannasta ostopalveluina tai yhteistyösopimuksilla (taulukko 1). Tarkemmat tiedot asukasryhmäkohtaisista asuntoaikkamääristä ovat raportin liitteessä 1.

31.12.2013

Taulukko 1. Erityisryhmille käyttörajoitusten tai sopimusten kautta varattu asuntokanta Helsingissä 2013.

Erityisryhmille käyttörajoitusten tai sopimusten kautta varattu asuntokanta 2013	PALVELUASUMINEN KAUPUNGIN OMA TOIMINTA		PALVELUASUMINEN MUUT TOIMIJAT	
	YHTEENSÄ asuntoja (as) asuntopaikkoja (ap)	joista kaupungin kiinteistöissä	YHTEENSÄ asuntoja (as) asuntopaikkoja (ap)	joista kaupungin ostopalvelupaikkoja
Ammatilliset perhekodit	48 as	21 as	0	0
Lastensuojien jälkihuollon nuorten tukiasunnot ja tukihenkilöasunnot	314 as	242 as	0	0
Erityistä tukea tarvitsevien nuorten tukiasunnot (Paula-koti)	17 ap	17 ap	0	0
Asunnottomien tukiasuntopaikat	2989 ap	2084 ap	1150 ap	1054 ap
Asunnottomien asunnot Hekan asuntokannassa (ei palveluja)	686 as	686 as	0	0
Mielenterveyskuntoutujien tukiasuntopaikat	1103 ap*	1103 ap	ei tiedossa	n. 400 ap
Kuntapaikan saaneiden pakolaisten asunnot	201	16	0	0
Kehitysvammaisten asuntopaikat	422 ap **	393 ap	ei tiedossa	301 ap (joista Helsingissä 129)
Vaikeavammaisten asuntopaikat	52 ap	30 ap	ei tiedossa	340 ap (joista Helsingissä 168)
Inva-asunnot Hekan asuntokannassa (palveluja vain tarvittaessa)	163 as	163 as	0	0
Vanhusten palveluasumisen paikat	2305 ap	2297 ap	4414 ap	1455 ap
Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön asunnot (ei palveluja)	477 as	477 as	0	0
Vanhusten vuokra-asunnot (ei palveluja)	0	0	1191 as	0
YHTEENSÄ	8777 ap	7529 ap	ei tiedossa	noin 3550 ap

*lisäksi 60 perhehoitopaikkaa Helsingin ulkopuolella

**lisäksi 90 perhehoitopaikkaa ja 250 asukkaalla palveluasumis päätös omaan kotiin

LASTENSUOJELU JA LAPSIPERHEET

Perhe- ja sosiaalipalvelujen lastensuojelun yksikön asumisen palveluja ovat lasten- ja nuorisokodit, perhekodit, lastensuojelulaitosten asumisharjoittelu ja nuorten tukiasuminen. Perhekotitoiminta ja nuorten tukiasuminen on järjestetty tavallisessa asuntokannassa, joten niitä käsitellään seuraavaksi tarkemmin.

31.12.2013

Ammatilliset perhekodit

Kodin ulkopuolelle sijoitetuille lapsille ja nuorille pyritään aina ensisijaisesti etsimään paikka perhehoidosta. Tavallisten sijaisperheiden lisäksi Helsingissä toimii pysyvän kodin tarjoavia ammatillisia perhekoteja sekä vastaanottoperheitä, joissa asuminen on väliaikaista. Perhehoidon osuus sijaishuollon henkilövuorokausista oli vuoden 2013 tietojen mukaan noin 50 %. Kaikkiaan vuoden 2013 alussa perhehoidossa asui 736 lasta. Noin 70–80 helsinkiläistä lasta asui sijoitettuina yksityisiin ammatillisiin perhekoteihin ympäri Suomea. Kaupungin omissa lasten- ja nuorisokodeissa ja asumisharjoittelussa asui vuoden 2012 aikana 391 lasta.

Perhehoidon osuutta pyritään jatkuvasti kasvattamaan, ja jo nyt alle 10-vuotiaille lapsille pystytään melko hyvin järjestämään perhehoito. Yli 13-vuotiaiden nuorten kohdalla paikkatilanne on heikompi. Ammatillisiksi sijaisperheiksi valmiita perheitä ei aina löydy helposti, ja perheiden lakisääteinen ennakkovalmennus kestää noin puoli vuotta.

Perhekodilla tarkoitetaan lääninhallituksen luvan saanutta tai perhehoitajalaissa (312/92) tarkoitettua kunnan tai kuntayhtymän hyväksymää yksityiskotia, jossa annetaan perhehoitoa. Helsingissä toimii 10 kunnallista ammatillista perhekotia, joissa asuu yhteensä 35 sijoitettua lasta. Näiden lisäksi toimii neljä lastenkotien tukemaa perhekotia, joissa asuu 16 lasta. Ammatilliset perhekodit ovat kaupungin vuokraamia ja kooltaan noin 200 m² kerros- tai rivitalo- huoneistoja tai omakotitaloja. Kahta kohdetta lukuun ottamatta asunnot on tällä hetkellä vuokrattu kaupungin omasta asuntokannasta (liite 1).

Ammatillisen perhekodin toimintaa säätelevät perhehoitajalaki ja sosiaalihuoltolaki, ja perhekodilla on kaupungin kanssa solmittu toimeksiantosopimussuhde. Perhekodissa voi asua enintään neljä lasta omat alle kouluikäiset lapset mukaan lukien. Hoidettavien lukumäärä voi olla enintään seitsemän henkilöä, mikäli huolenpidosta vastaa vähintään kaksi hoitopaikassa asuvaa henkilöä, joista ainakin toisella on ammatillinen sosiaali- tai terveystieteiden koulutus ja riittävä kokemus hoito- ja kasvatustehtävistä. Perhekodit saavat ulkopuolista tukea sosiaalityöntekijältä sekä sosiaaliohjaajalta, ja lastenkotien tukemat perheet myös näiltä yksiköiltä.

Väliaikaisen asumisen vastaanottoperheitä on Helsingissä 34, joista 9 perhettä toimii kaupungin vuokraamissa tiloissa vastaanottoperhekoteina. Vastaanottoperheissä on asumispaikkoja yhteensä 53, joista kaupungin tiloissa 30. Vastaanottoperheissä asutaan muutamasta päivästä puoleen vuoteen.

31.12.2013

Väliaikaisen asumisen paikat lapsiperheille

Asunnottomille perheille tarkoitettuja väliaikaisen asumisen paikkoja kaupungilla on 8 asuntoa. Loviisankadun asumisyksikössä. Nämä perheasunnot on tarkoitettu helsinkiläisille asunnottomille perheille, jotka pystyvät itsenäiseen asumiseen ja joilla ei ole vakavia mielenterveys- tai päihdeongelmia. Valintakriteeri on johtanut siihen, että yksikön asukkaat ovat yhä useammin maahanmuuttajaperheitä. Loviisankadun asumisyksikössä työskentelee vakituksena työntekijänä yksi sosiaaliohjaaja.

Perheet valitaan Loviisankadun asuntoihin sosiaalityöntekijöiden lähettämien hakemusten perusteella. Vuokrasopimukset tehdään kerrallaan kuudeksi kuukaudeksi ja maksimiasumis aika on 1 vuosi. Loviisankadun asukkaat maksavat itse vuokransa, ja asumiseen voi hakea asumistukea. Perhekohtaiset toimeentulotukimenot vuokraan ovat 0–200 euroa kuukaudessa. Toimeentulotuen myöntäminen vuokraan kahdeksalle Loviisankadun perheelle aiheuttaa kaupungille vähemmän kuluja kuin yhden perheen asuttaminen yksityiseen majoitusliikkeeseen kuukaudeksi, jossa kustannukset ovat jopa 2 500 euroa/kk.

Viimeisen kahden vuoden aikana Loviisankadun asunnoissa on asunut yhteensä 35 perhettä. Kaupungin omasta asuntokannasta on järjestynyt osalle asunto, mutta kriisimajoitetut asukkaat eivät automaattisesti saa kaupungin vuokra-asuntoa. Asunnon järjestymistä hidastavat esimerkiksi maksamattomat vuokravelat.

Vuokravelkaisten lapsiperheiden asumisen tukimalli

Sosiaalitoimen ja asuntotoimen yhteistyönä kehitettiin vuonna 2009 vuokravelkaisten lapsiperheiden asuttamisen toimintamalli, joka on osoittautunut hyväksi käytännöksi. Toimintamallin tavoitteena on järjestää kaupungin vuokra-asunto vuokravelkaisille lapsiperheille, jotka ovat asunnottomia tai jäämässä asunnottomiksi. Osa perheistä on saanut hädän kaupungin asunnosta, jolloin uuden asunnon etsiminen on erittäin vaikeaa.

Toimintamallissa on kerrallaan mukaan enintään 12 perhettä. Perheet tekevät maksusuunnitelman vuokraveloistaan ja toimittavat lyhennyskuitit asunto-osastolle asuntihakemuksensa liitteeksi. Asunto-osasto on sitoutunut tarjoamaan asunnon Hekan asuntokannasta noin 20 perheelle vuodessa, mikäli vuokravelkojen maksamiseen sitoutuminen pystytään todentamaan. Vuokravelkojen lyhentymistä seurataan 6 kuukautta ennen asuntotarjousta, ja asuntotarjous tehdään vain yhdestä asunnosta. Aluksi vuokrasopimus tehdään 12 kuukauden määräajalle. Asumisen aikaisesta tuesta vastaa joko alueen

31.12.2013

asumisneuvoja tai sosiaaliaseman työntekijä. Toimintamallin ansiosta vuodesta 2009 alkaen kaupungin vuokra-asunnon on saanut yhteensä 49 perhettä. Kustannussäästöä kaupungille syntyy heti, kun perheet pääsevät kohtuuhintaiseen vuokra-asuntoon pois kriisimajoituksesta.

- Ammatillisten perhekotien määrän hyvin maltillinen lisäys riittää. Tarve on noin 1 uusi perhekodiksi soveltuva vuokra-asunto vuodessa.
- Lapsiperheiden kriisimajoitukseen ja vuokravelkaisten perheiden väliaikaiseen asumiseen sopivia asuntoja ei ole riittävästi.

NUORTEN TUKIASUNNOT

Lastensuojelun jälkihuollon tukiasunnot

Lastensuojelulaki on velvoittanut vuodesta 1984 alkaen kunnat järjestämään kodin ulkopuolelle sijoitettuna olleille 18–20-vuotiaille nuorille asunnon. Helsingissä tukiasunnot ovat yksittäisiä pientaloita kaupungin vuokra-asuntokannassa sekä Y-Säätiön ja Nuorisosäätiön asuntokannassa.

Vuonna 2013 nuorten tukiasuntokäytössä oli Helsingissä 300 asuntoa. Asuntojen sijainti on vaihdellut hieman vuosittain, sillä osa tukiasuntojen asukkaista on saanut jäädä asumaan asuntoon tukiasuntovaiheen päättymisen jälkeen tavallisella vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus jälkihuollon tukiasuntoon tehdään aina vuodeksi kerrallaan. Nuorten tukiasuntojen lisäksi jälkihuollon käytössä on 14 nuorten naapurina asuvien tukihenkilöiden asuntoa. Kaikki jälkihuollon tukiasunnot on välivuokrattu tilakeskuksen kautta.

Noin 95 % tukiasuntoon muuttavista asukkaista on ollut laitoshoidossa, vaikka laitoksissa asuvien osuus kodin ulkopuolelle sijoitetuista lapsista ja nuorista on vain noin puolet. Perhekodeissa asutaan toisinaan jopa 21-vuotiaaksi asti, mutta silti ero tuetun asumisen tarpeessa on huomattava perheissä ja laitoksissa asuneiden välillä. Muuttaminen laitoksesta omaan asuntoon ei jonotilanteen vuoksi aina onnistu heti, ja vuonna 2012 kaikkiaan 190 täysi-ikäistä nuorta joutui yhä viettämään jaksoja laitoksissa. Laitosasumisen kustannukset ovat aina kaupungille tavallista vuokra-asumista kalliimpia. Yksi laitosvuorokausi maksaa kaupungille keskimäärin noin 300 euroa.

31.12.2013

Asuntojen tarve jatkossa

Ongelmana nuorten asumisessa on ensisijaisesti siirtyminen jälkihuollon tukiasunnoista tavalliseen vuokra-asuntoon, jolloin tukiasuntoja ei vapaudu tarpeeksi laitoksista pois muuttaville. Siksi myös laitoksista tukiasuntoon siirtymisessä on usein jonoa. Asunto-osaston kanssa tehdyn sopimuksen mukaan tavallinen kaupungin vuokra-asunto tarjotaan vuosittain noin 60–70 nuorelle. Asuntoja ei riitä kuin osalle, ja osa nuorista olisi valmiita muuttamaan tavalliseen asuntoon jo ennen 21-vuoden täyttämistä, jos asuntoja olisi paremmin tarjolla. Lisäksi kaupungin tekemän sopimuksen mukaan Nuorisosäätiön asuntoihin pääsee vuosittain muuttamaan 20 nuorta. Jatkoasuntoja on siis vuosittain tarjolla noin 80 nuorelle, kun tarvetta olisi noin 100 asunnolle vuodessa. Nykyinen nuorten tukiasuntokanta olisi periaatteessa soten arvion mukaan riittävä, jos tukiasunnoista pois muuttaminen ja jatkoasunnon saaminen olisi sujuvampaa.

Erityistä tukea tarvitsevat nuoret aikuiset

Sosiaalitoimen asiakkaiden joukossa on nuoria, jotka 21 vuotta täytettyäänkään eivät selviä itsenäisestä asumisesta. Tällä hetkellä paljon tukea asumisessaan tarvitseville nuorille ei juuri ole tarjolla asumispalveluja. Vuonna 2013 kaupungin omana asuntotuotantona valmistuva moniongelmaisten nuorten Paula-koti tuo hieman helpotusta asuntotilanteeseen, mutta tämäntyyppisiä asumisvaihtoehtoja tarvittaisiin lisää. Sosiaalitoimen arvion mukaan tulevaisuudessa yhä useampi nuori tarvitsee erittäin paljon tukea asumisessaan. Nuorten päihde- ja mielenterveysongelmien lisääntyminen on näkynyt myös asunnottomien palvelujen kysynnässä.

- Jälkihuollon tukiasuntoapaikkojen määrä olisi riittävä, jos siirtyminen tukiasunnosta tavalliseen asuntoon olisi sujuvampaa. Tällä hetkellä jonoa on sekä tukiasuntoihin että jatkoasuntoihin, koska jatkoasuntoja ei ole tarjolla riittävästi.
- Jälkihuollon sosiaalityöntekijöiden työajasta iso osa menee asumisasioiden järjestämiseen ja asumisen aikaisten ongelmien selvittämiseen.
- Erityistä tukea tarvitsevien nuorten aikuisten (yli 21-vuotiaat) asumispaikkoja tarvitaan lisää.

31.12.2013

ASUNNOTTOMAT JA PITKÄAIKAISASUNNOTTOMAT

Asunnottomien tuetun asumisen järjestäminen ei ole samalla tavalla laissa määrätty kunnan velvollisuus ja asukkaan subjektiivinen oikeus kuin muiden erityisryhmien kohdalla. Asunnottomuuden hoitaminen katsotaan kuitenkin kunnan tehtäväksi inhimillisistä syistä. Asunnottomien tukiasunnot muodostavat vanhusten jälkeen toiseksi suurimman osan Helsingin tuetun asumisen asuntopaikkamäärästä.

Helsingin asunnottomuustilastot laaditaan yhdistämällä sote-viraston asiakastietojärjestelmän ja asunto-osaston rekisteritiedot. Sukulaisten ja tuttavien luona asuvista asunnottomiksi tilastoidaan vuoden 2013 uuden ohjeistuksen mukaan enää vain ne henkilöt, jotka todella haluavat muuttaa ja etsivät asuntoa. Vuonna 2013 asunnottomuuden kasvu näyttää pysähtyneen. Yksinäisiä asunnottomia oli vuoden 2013 tilaston mukaan arviolta noin 4 100 henkeä ja heistä 1 415 oli pitkäaikaisasunnottomia. Maahanmuuttajien osuus asunnottomista oli noussut verrattuna edelliseen vuoteen, ja heitä oli arvion mukaan noin 1 600 asunnotonta. Asunnottomia perheitä oli 300, joista maahanmuuttajataustaisia oli lähes 60 %.

Asunnottomien tukiasunnot

Asunnottomien tukiasunnot ovat joko yksittäisiä asuntoja tavallisissa asuintaloissa, solutukiasuntoja tai enemmän tukea tarvitsevien asukkaiden tukikoteja. Asunnottomille tarkoitettuja tukiasuntopaikkoja on kaupungin omassa asuntokannassa syksyn 2013 tietojen mukaan 2 086. Lisäksi Y-Säätiön asuntokannasta on välivuokrattuna 905 tukiasuntoa. Suurin osa asunnoista on yksittäisiä asuntoja tavallisessa asuntokannassa. Tukiasuntojen lisäksi asunnottomien asunto- ja kriisimajoituspaikkoja on järjestetty määräaikaisena ratkaisuna myös kahteen entiseen vanhusten palvelutaloon, jotka odottavat päätöstä tulevasta käytöstä.

Välivuokrattujen asunnottomien tukiasuntojen lisäksi Hekan asuntokannassa on 686 erityislainoitettua asunnottomien asuntoa, jotka sijaitsevat ennen vuotta 1995 rakennetuissa vuokrataloissa. Nämä asunnot eivät ole tukiasuntoja, vaan niihin on voitu valita asukkaaksi kuka tahansa asunnoton asunnon hakija. Asunnot on vuokrattu suoraan asukkaille. Kaupungin normaalin asunnonvälityksen kautta välitetään jatkuvasti asuntoja asunnottomille tai asunnottomuusuhanalaisille asunnonhakijoille, joten asunnottomuuden torjumiseen käytettävä asuntokanta on todellisuudessa vielä paljon suurempi kuin mikä on asunnottomille erikseen varattu tukiasuntokanta.

31.12.2013

Asunnottomille tarkoitettuja ostopalvelupaikkoja, joihin sisältyvät myös PAAVO I ja II-ohjelmakausina toteutetut asuntoloiden muuntohankkeet ja uudiskohteet, on tällä hetkellä noin 1 050. Ostopalvelupaikkoihin sisältyvät myös järjestöjen pienasuntoaikat, jotka valitaan kilpailutuksen kautta. Näiden lisäksi muilla toimijoilla on asunnottomille vielä 96 asuntopaikkaa, jotka eivät ole kaupungin ostopaikkoja.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tähtäävän aiesopimuksen (PAAVO II) mukaan kaupungin vuokra-asuntokannasta tarjotaan vuosittain noin 50 asuntoa tukiasunnosta muuttaville. Asukkaat, joilla on vaikeita päihde- ja mielenterveysongelmia, eivät välttämättä koskaan pysty itsenäiseen asumiseen. Soten arvion mukaan tukiasunnoissa asuu kuitenkin lähes 300 asukasta, jotka voisivat siirtyä tavalliseen asumiseen, jos asunto järjestyisi. Toisaalta osa asukkaista ei halua muuttaa, vaikka asunto tarjottaisiinkin. Tukiasunnoissa asuvien asukkaiden vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassaolevia, jolloin tukiasuntojen kierto on hidasta.

Asuntolatyypistä väliaikaismajoitusta on kaupungin omana palveluna tarjolla enää Hietaniemen palvelukeskuksessa (104 paikkaa). Muiden toimijoiden tilapäismajoituspaikkoja on 102. Tilapäismajoitusta tällä hetkellä tarjoavia paikkoja ovat A-killan, Pelastusarmeijan ja Alku ry:n toimipisteet.

Myös päihdehuollon asumispalvelut on tarkoitettu pääasiassa asunnottomille asiakkaille, ja paikoista suuri osa sijaitsee Helsingin ulkopuolella. Päihdehuollon tukiasunnoissa asunnottomilla on mahdollisuus raitistua, ja myös tukipalvelut tähtäävät siihen. Päihdehuollon kuntoutuspaikat eivät kuitenkaan ole vuokrasopimusperustaista asumista.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishanke (PAAVO I ja II)

Vuonna 2008 alkaneen valtakunnallisen PAAVO-ohjelman tarkoituksena on ollut vähentää pitkäaikaisasunnottomuutta suurissa kaupungeissa. Pitkäaikaisasunnottomalla tarkoitetaan henkilöä, jonka asunnottomuus on pitkittynyt tai uhkaa pitkittyä sosiaalisten tai terveydellisten syiden vuoksi yli vuoden mittaiseksi tai asunnottomuutta on esiintynyt toistuvasti viimeisen kolmen vuoden aikana. Ohjelman tavoitteena on ollut myös mahdollistaa vanhanmallisten asuntoloiden muuttaminen asunnoiksi, joissa asukkailla on oma vuokrasopimus.

PAAVO I (2008–2011) ja II (2012–2015) ohjelmakausien tavoitteena Helsingissä on tuottaa pitkäaikaisasunnottomien käyttöön yhteensä 1 500 asuntoa muuntamalla vanhoja asuntoloita vuokra-asunnoiksi,

31.12.2013

hankkimalla pienasuntoja sekä osoittamalla asuntoja kaupungin omasta vuokra-asuntokannasta. Ensimmäisen ohjelmakauden aikana keskiössä olivat asuntoloiden muuntohankkeet ja uusien asumisyksiköiden rakentaminen. Toisella kaudella painopisteenä on myös hajautetun tukiasumisen lisääminen. PAAVO I-kaudella asuntotavoitteet ylittyivät kun asunnottomien käyttöön saatiin 832 asuntoa.

Asuntojen tarve jatkossa

PAAVO II-kauden jälkeen ei pitkäaikaisasunnottomille toistaiseksi rakenneta enää erillisiä asumisyksiköitä. Soten arvion mukaan tällä hetkellä kaikkein suurin asunnottomien palvelutarve kohdentuu kevyeen tukiasumiseen. Kaikki PAAVO- asuntohankkeet ovat raskaiden tukipalvelujen kohteita, jolloin ne on myös rakennettu kaikkein suurimman ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen turvin (50 % korkotukilainoitettaviksi hyväksytyistä kustannuksista). Näiden asuntojen käyttöä ei voida käyttörajoitusten aikana muuttaa kevyemmän palvelun asunnoiksi.

Helsingissä yksi palvelujärjestelmän haasteista on tuetun asumisen ketjun toimivuus. Tuetussa asumisessa pitäisi pyrkiä siihen, että osa entisistä asunnottomista siirtyy aikanaan tavalliseen vuokra-asuntokantaan. Tukiasuntokäytössä olevat hajasijoitetut pienasunnot tulisi saada kiertoon siten, että tukiasunnoksi korvamerkityssä asunnossa ei asu asukkaita, joilla ei enää ole soten arvion mukaan tuen tarvetta.

- PAAVO-ohjelmakausien I ja II asuntotavoitteet näyttävät toteutuvan hyvin Helsingissä
- Pitkäaikaisasunnottomien asuntotilanne on parantunut huomattavasti uusien asuntokohteiden myötä, mutta yleinen asunnottomuus on Helsingissä kasvanut. Tarve kohdentuu tällä hetkellä kevyemmän tuen palveluasumiseen.
- Hekan asuntokannassa on huomattava määrä erityislainoitettuja asunnottomille tarkoitettuja asuntoja, joihin asukasvalinnat tehdään asunto-osastolla.

31.12.2013

MIELENTERVEYSKUNTOUTUJAT

Myös mielenterveyskuntoutujien asumispalvelut kuuluvat kunnan lakisääteisiin tehtäviin, ja mielenterveyslain mukaan kunnan on järjestettävä mahdollisuus kuntoutukseen liittyvään tuki- ja palveluasumiseen (1066/09). Asumispalvelut vaihtelevat yksilöllisen tuen tarpeen mukaan.

Mielenterveyskuntoutujien tukiasunnot

Suurin osa mielenterveyskuntoutujien asumispaikoista on tukiasumista sellaisille asiakkaille, jotka tarvitsevat kuntouttavaa tai muuta kevyempää apua omatoimisen suoriutumisen tukemiseksi. Kaupungin omia mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja tuetun asumisen paikkoja on 38 ja ne sijaitsevat Palveluasuntojen omistamassa Oulunkylän kohteessa.

Mielenterveyskuntoutujien tuettu asuminen on pääasiassa järjestetty kaupungin omistaman Niemikotisäätiön tukiasunnoissa. Niemikotisäätiö on Helsingin kaupungin tytäryhteisö. Niemikotisäätiöltä on jälleenvuokrattuna 1 044 asumispaikkaa sekä tukiasumisyksikkö, jossa on 21 paikkaa. Niemikotisäätiön tukiasunnot sijaitsevat kaikki kaupungin omistamissa asuintaloissa, joko Hekan, Asuntohankinnan tai Palveluasuntojen asuntokannassa. Välivuokraus on tehty siten, että Heka vuokraa asunnot Niemikotisäätiölle, joka vuokraa ne asukkaille. Asuntohankinta ja Palveluasunnot vuokraavat asunnot sote-virastolle, joka vuokraa asunnot Niemikotisäätiölle.

Kaupungilla on mielenterveyskuntoutujille lisäksi 144 omaa asumiskuntoutuspaikkaa. Nämä asuntopaikat ovat ns. entisiä terveyskeskuksen potilasasuntoja, jotka eivät ole vuokrasopimuksella asukkaalle vuokrattuja asuntoja vaan laitos/sairaalapaikkoja. Myös Niemikotisäätiöllä on 211 paikkaa asumiskuntoutusyksiköissä. Kaupungin omistuksessa on myös 47 entistä terveyskeskuksen potilasasuntoa. Näissä kohteissa asukkailla ei ole vuokrasopimuksia.

Voimakkaamman tuen mielenterveyskuntoutujien palveluasuminen on tarkoitettu asiakkaille, joiden toimintakyky on heikentynyt siten, etteivät he kuntoutustoimenpiteidenkään jälkeen selviydy omassa tai tukiasunnossa kotihoidon turvin, mutta eivät kuitenkaan tarvitse laitoshoidoa. Nämä intensiivisemmän tuen tukiasuntopaikat hankitaan ostopalveluna. Kevään 2013 tietojen mukaan palveluasumisen ostosopimuspaikkoja oli 396, joista suurin osa eli 352 paikkaa oli Lilinkotisäätiön palvelutaloissa. Osa kohteista on tehostetun palveluasumisen eli ympärivuorokautisen hoidon yksiköitä. Tavoitteena on, että jatkossa puitesopimuspaikkoja olisi noin 430, ja toiminta pyritään keskittämään kokonaan Helsinkiin.

31.12.2013

Kolmas palveluvaihtoehto mielenterveyskuntoutujille on ollut perhehoito. Perhehoito on psykiatrisille pitkäaikaiskuntoutujille tarkoitettu tuetun yhteisöllisen asumisen muoto, jossa perhehoitaja vastaa asumiseen ja arkielämään liittyvistä peruspalveluista. Perhehoitajat ovat toimeksiantosuhteessa Helsingin kaupunkiin eivätkä ole psykiatrian ammattihenkilöitä. Kaupungin hoitohenkilökunta vastaa kotikäynneillään psykiatrisen erikoissairaanhoidon tuesta ja perhehoitajan työn ohjauksesta. Perhehoitokoteja on tällä hetkellä 14, ja niissä on yhteensä 60 asukasta. Perhekodit sijaitsevat kaikki Sipoossa Nikkilän sairaala-alueen yhteydessä, ja toiminnasta ollaan luopumassa sitä mukaan kun nykyiset perhehoitajat lopettavat toimintansa.

Asuntojen tarve jatkossa

Mielenterveyskuntoutujille ei ole Helsingissä toteutettu viime vuosina erillisiä uudiskohteita, mutta mielenterveys- ja päihdekuntoutujat ovat olleet osa pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen kohderyhmää. Valtakunnalliset suositukset antavat viitteitä siitä, että mielenterveyskuntoutujat ovat keskeinen palveluasumisen kehittämisen kohderyhmä tulevinä vuosina.

Ympäristöministeriö toteuttaa yhteistyössä alan toimijoiden kanssa vuosien 2012–2015 aikana mielenterveyskuntoutujien asumisen kehittämishankkeen Mielen Aske. Hanke liittyy kansallisen mielenterveys- ja päihdesuunnitelman toimeenpanoon sekä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen toteuttamiseen. Hankkeen tavoitteena on kehittää mielenterveyskuntoutujien asumista ja asumisen tukipalveluja. Tavoitteena on kehittää asumispalveluja, välttää asiakkaiden laitostumista sekä ehkäistä asunnottomuutta. Hanketta on toteutettu toistaiseksi pilottikuntatyöskentelyn sekä yhteistyökumppaneiden toteuttamien erillishankkeiden kautta.

- Mielenterveyskuntoutujien tuettu asuminen järjestetään pääasiassa kaupungin omistaman Niemikotisäätiön tukiasunnoissa ja ostopalveluna.
- Uudiskohteita ei ole viime vuosina toteutettu, mutta valtakunnalliset suositukset antavat viitteitä siitä, että jatkossa mielenterveyskuntoutujien palveluasumisen kehittämiseen kiinnitetään huomiota.

31.12.2013

PAKOLAISET

Kunnan asuttamisvelvollisuus koskee valtion ja kaupungin välisen pakolaisten vastaanoton sopimuksen perusteella kuntapaikan saaneita pakolaisia. Uudenmaan ELY-keskus on edellyttänyt nykyisen vuonna 2008 kaupungin ja Uudenmaan työvoima- ja elinkeinokeskuksen (TE-keskus) pakolaisten vastaanotosta sekä pakolaisista aiheutuvien kustannusten korvaamisesta tehdyn sopimuksen päivittämistä lainsäädännöllisten ja sopijaosapuoleen liittyvien muutosten vuoksi. Pakolaisten vastaanottoa koskeva päivitetty sopimusluonnos tuotaneen kaupunginhallituksen päätettäväksi vuoden 2014 kevään aikana.

Kuntapaikkapakolaiset valitaan yhteistyössä valtion viranomaisten eli ELY-keskuksen kanssa. Helsinki on viime vuosina myöntänyt kuntapaikkoja lähinnä Helsingin ylläpitämistä vastaanottokeskuksista oleskeluluvan saaneille turvapaikanhakijoille sekä yksittäisille kiintiöpakolaisille. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen maahanmuuttajapalvelujen alaisissa vastaanottokeskuksissa ei järjestetä asumispalveluja, vaan niissä järjestetään majoitusta osana kansainvälistä suojelua hakevien turvapaikanhakijoiden vastaanottoa. Vuonna 2012 kuntapaikan sai Helsingissä 21 henkilöä.

Kuntaan vastaanotetulle pakolaiselle kunta lupautuu järjestämään asianmukaiset palvelut sekä ensiasunnon. Asuminen voidaan halutessa järjestää suoraan pysyväan kaupungin vuokra-asuntoon omalla vuokrasopimuksella. Tällä hetkellä Helsingistä kuntapaikan saaneet pakolaiset asutetaan välivuokrattuihin soten asiakasasuntoihin, joista pakolaisten käytössä on yhteensä 201. Asunnoista 16 sijaitsee kaupungin omassa asuntokannassa ja 185 on Y-säätiön asuntoja. Välivuokrattu asiakasasunto toimii tilapäisenä asuttamisvaihtoehtona siihen saakka kunnes ensiasunto järjestyy. Vuokrasopimukset on kuitenkin tähän asti tehty toistaiseksi voimassaoleviksi, ja osa asukkaista on asunut asunnoissa hyvin pitkään. Asuntokanta on pienenasuntovaltaista eikä siten edes soveltuisi kaikille pysyväksi asunnoksi. Vuokrasopimusten tekemistä jatkossa määräaikaisina on harkittu, jotta asuntojen kiertoa saataisiin nopeutumaan.

Pakolaiset eivät pääsääntöisesti alkuvaiheen asumisopastuksen jälkeen tarvitse erityistä tukea asumiseensa. Kotoutumispalvelujen avulla edistetään pakolaisten kotoutumista laaja-alaisesti siten, että heidän palvelutarpeensa ei jatkossa eroa muiden kuntalaisten palvelutarpeista. Alaikäisenä yksin ilman huoltajaa tulleet nuoret tarvitsisivat kuitenkin usein lastensuojelun jälkihuoltoon rinnasteisia tukitoimia mm. tukiasumista, jota Helsinki ei ole heille tähän mennessä järjestänyt.

31.12.2013

Pakolaisasuntoja vapautuu vuosittain noin 30, mutta uusia asukkaita ei aina voida ottaa tätä vastaavaa määrää. Osa asunnoista on ikääntyneestä asuntokannasta johtuen aina remontissa, jolloin vapautuvaa asuntokantaa on jouduttu käyttämään väistöasuntoina. Asuntoja on myös toisinaan jouduttu käyttämään kuntaan omaehtoisesti muuttaneiden muiden asunnottomien pakolaisten kriisimajoitustarpeisiin, mikä on osaltaan vienyt vastaanottoon käytettävissä olevaa kapasiteettia. Maahanmuuttoyksikön sosiaalityöntekijöiden ja -ohjaajien työajasta iso osa menee asumisasioiden järjestämiseen ja asumisen aikaisten asunnosta johtuvien ongelmien selvittämiseen senkin jälkeen kun pakolaisasunnossa asuva on muuten jo siirtynyt ns. normaalipalveluihin.

Ongelmana pakolaisten asumisessa on ensisijaisesti siirtyminen eteenpäin tavalliseen vuokra-asuntoon. Asunto-osaston kanssa tehdyn sopimuksen mukaan Hekan asuntokannasta tarjotaan vuosittain 20 asuntoa jatkoasunnoksi pakolaisasunnoissa asuville. Tarjolla olevien pysyvien asuntojen pieni määrä hidastaa siirtymistä tavalliseen asumiseen.

- Kaupungin ja valtion välistä pakolaisten vastaanottoa koskevaa sopimusta päivitetään parhaillaan ja asiasta päätetään vuoden 2014 kevään aikana.
- Kuntapaikan saaneelle pakolaiselle tulee järjestää ensiasunto. Helsingissä pakolaiset asutetaan käytännössä ensin välivuokrattuun asuntoon, joista suurin osa sijaitsee Y-Säätiön asuntokannassa. Ongelmana on siirtyminen tavallisille asuntomarkkinoille.
- Pakolaisten ensiasunnon järjestämisen toimintakäytännöt on tarpeen tarkistaa uuden pakolaisten vastaanottoa koskevan sopimuksen hyväksymisen jälkeen.

KEHITYSVAMMAISET JA VAIKEAVAMMAISET

Kehitysvammaisten sekä vaikeavammaisten palveluasumisen järjestäminen on kaupungin lakisääteinen tehtävä. Molempien asukasryhmien määrä on Helsingissä kasvussa. Kehitysvammaisten henkilöiden osuus väestöstä on melko vakio eli noin 0,5–1 prosenttia. Kehitysvammaisista henkilöistä noin 15 % on vaikeavammaisia tai monivammaisia, joiden palvelutarve on suuri.

31.12.2013

Kehitysvammaisten asuminen

Kehitysvammaisten palveluasuminen sekä työ- ja päivätoiminta ovat ns. subjektiivisia oikeuksia, ja erityishuollon palvelut määritellään kehitysvammaisten erityishuollosta annetussa laissa (519/77). Kehitysvammaisten asuminen voi olla tuen tarpeesta riippuen joko tehostettua palveluasumista, palveluasumista tai tuettua asumista eli itsenäistä asumista omassa asunnossa.

Kehitysvammaisten asumispalveluista suurin osa hoidetaan kaupungin omana toimintana. Kaupungin omia kehitysvammaisten asuntokohteita oli vuoden 2013 syksyllä 31, ja asukaspaikkoja niissä 408 henkilölle. Asuntokohteet ovat joko Hekan, Palveluasuntojen, Auroranlinnan tai tilakeskuksen omistuksessa tai vuokrattuna yksityiseltä omistajalta. Kohteista enää yksi sijaitsee Helsingin ulkopuolella, ja sekin korvataan pian Helsinkiin rakennettavalla uudiskohteella.

Kaupunki vuokraa kehitysvammaisille asukkaille myös yksittäisiä tukiasuntoja sekä omasta että ulkopuolisten asuntokannasta. Kehitysvammaisten tukiasunnoiksi on tilakeskuksen kautta välivuokrattu edellä mainittujen asuntojen lisäksi noin 20 asuntoa Asuntohankinnan, Hekan, Auroranlinnan ja ulkopuolisten yhtiöiden omistamista asuintaloista. Kaupungin omat kehitysvammaisten palveluasumisen paikat on kaikki välivuokrattu tilakeskuksen kautta

Kehitysvammaisten palveluasumisen ostopaikkoja kaupungilla oli kevään 2013 tietojen mukaan 301. Ostopalvelupaikoista 129 sijaitsi Helsingissä ja loput eri kunnissa ympäri Suomea. Ostopalveluna on hankittu tarpeen mukaan paikkoja kilpailutuksessa menestyneiden yksityisten toimijoiden kohteista. Yksityisten toimijoiden kohteissa muut asukkaat ovat muiden kuntien ostopalveluasiakkaita, ja asuntokohteiden kokonaisasuntomäärät eivät ole tiedossa. Tähän mennessä yksityinen asumispalvelutuotanto on ollut kysyntään nähden riittävää.

Oman toiminnan ja ostopalvelupaikkojen lisäksi noin 250 kehitysvammaisella henkilöllä on palveluasumispäätös omaan kotiin, ja perhehoidossa asuu noin 90 henkilöä.

ASU-hanke

Valtakunnallisen KEHAS-ohjelman (2010) tavoitteena on, että vuonna 2020 kehitysvammaisia ei Suomessa enää asu ollenkaan laitoksissa. Helsingin ASU-hanke eli kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen kehittämishanke aloitettiin vuonna 2008. Hankkeen päämääränä on kehitysvammaisten asumisen laatutason nosto sekä asumispalveluiden sisällöllinen kehittäminen. Hankkeeseen kuuluu keskeisenä osana huonokuntoisten vanhojen laitosten asumisyksiköiden

31.12.2013

korvaaminen uusilla asunnoilla. Monivuotisen hankkeen aikana pyritään luomaan Helsinkiin toimiva palvelukokonaisuus kehitysvammaisten henkilöiden asumiseen ja päivittäisiin toimintoihin. ASU-hankkeen osana on jo valmistunut viisi uutta kaupungin omaa kohdetta: Auran, Tilkan, Fallpakan Steniuksentien ja Isonniityn ryhmäkodit. Vuoden 2013 alussa kehitysvammaisten ryhmäkotiä jonotti 240 henkilöä, jotka asuivat perheensä luona. Jono on kasvanut viime vuosina, mihin on osittain vaikuttanut parantunut asumisen laatu uudiskohteissa. Kalasatamaan, Herttoniemeeseen ja Pakilaan on tulossa tulevien asukkaiden vanhempien aloitteesta rakennutettavia kohteita kehitysvammaisille.

Kehitysvammaisten asuntohankkeet ovat vuoden 2015 loppuun asti yksi ARA:n tärkeimmistä erityisryhmien rahoituskohteista, ja investointiavustus vaihtelee 30–50 % välillä. Vuoden 2012 ARA:n päätöksen mukaan kehitysvammaisten ryhmäkoteissa saa olla kerrostaloissa enintään 20 asuntopaikkaa ja erillistaloissa 15. Kehitysvammaisten asuntohankkeisiin liittyy myös työ- ja päivätoimintayksiköiden järjestäminen. ARA:n linjausten mukaan tilat eivät saa sijaita asuntojen kanssa samassa rakennuksessa. Vaatimukset pienistä asumisyksiköistä sekä päivätoiminnan sijainnista muualla ovat asettaneet Helsingissä merkittäviä haasteita kohteiden suunnittelulle ja toteuttamiselle. Ryhmäkotiasuntojen koosta ja päivätoimintayksiköiden sijoittumisesta on käyty Helsingin kaupungin ja ARA:n välinen neuvottelu loppuvuodesta 2013, ja neuvotteluja jatketaan vuonna 2014.

Vaikeavammaisten asuminen

Palvelusasumista järjestetään vammaisille, jotka tarvitsevat apua säännöllisesti vuorokauden eri aikoina (380/87). Palveluasuminen voidaan järjestää palvelutalossa, ryhmäkodissa, erillisessä tukiasunnossa tai henkilön kotiin. Moni vammaisen tai liikuntarajoitteinen pystyy asumaan tavallisessa esteettömässä asunnossa, ja vain melko pienelle määrälle asukkaita tarvitaan erillisiä palveluasumisen paikkoja.

Kaupungin omia vammaisten asuntopaikkoja sijaitsee kolmessa palveluasuntoryhmässä, ja niissä on yhteensä 26 asuntopaikkaa. Kohteista kaksi on välivuokrattuna, ja yhden laitokseksi luokiteltavan kohteen vuokraus hoidetaan suoraan tilakeskuksesta.

Tilakeskuksen välivuokrauksessa on lisäksi vammaisille asukkaille noin 25 erillistä tukiasuntoa, ja ne sijaitsevat Hekan, Palveluasuntojen, Asuntohankinnan, Auroranlinnan, tilakeskuksen ja ulkopuolisten yhtiöiden asuntokannassa. Vammaiset pystyvät usein itsenäiseen asumiseen eivätkä tarvitse ympärivuorokautisia asumispalveluja.

31.12.2013

Vammaisten tukiasuntojen lisäksi Hekan asuntokannassa on 163 inva-asuntoa, joihin asukasvalinnat tehdään asunto-osastolla lääkärinlausuntojen tai sosiaalityöntekijöiden lausuntojen perusteella joko suoraan tai yhteistyössä sotien kanssa. Osa asunnoista on esteettömiä pyörätuoliasukkaalle sopivia ja osaan on lisäksi tehty asukkaiden tarpeiden mukaan muutostöitä.

Suurin osa vammaisten asumisesta hoidetaan ostopalveluna. Kaupungin ostopalvelupaikkoja on 340 vammaiselle, joista 168 paikkaa sijaitsee Helsingissä. Ostopalveluna on hankittu yksittäisiä paikkoja yksityisten toimijoiden kohteista, ja yksityisten toimijoiden asuntokohteiden kokonaisuusmäärät Helsingissä eivät ole tiedossa.

Asuntojen tarve jatkossa

Helsingin ASU-hanke kestää vuoteen 2017 asti. Tämän jälkeenkin tarvitaan uusia asumisvaihtoehtoja, mutta tarve on huomattavasti pienempi. Tavoitteena on, että vuonna 2017 kehitysvammaisille on tarjolla 1 229 asuntoa, joista omien paikkojen osuus on 774 asuntoa. Volyymin lisäys olisi tällöin 335 paikkaa verrattuna vuoteen 2007. ASU-ohjelmakauden jälkeen tarvitaan tämän hetkisen arvion mukaan uusi asunto ja palvelut vuosittain 10–15 jonossa olijalle. Vuoteen 2020 mennessä kaupungin ulkopuolelta ostettavien raskaan hoivan ostopalvelupaikkojen määrä on tarkoitus laskea noin 50–60 paikkaan. Nämä laitospaikat on tarkoitettu kaikkien vaikeimmin vammaisille.

Vammaisten asumispalvelut hoidetaan jatkossakin ensisijaisesti ostopalveluna vuosittaisen tarpeen mukaan.

- ASU-hankkeen aikana laitospurku etenee suunnilleen aikataulussa ja asuntopaikkoja saadaan riittävästi vuoteen 2018 mennessä. Tämän jälkeen uusien asuntopaikkojen tarve on melko vähäistä vuositasolla.
- Uusien kehitysvammaisten ryhmäkotien toteuttaminen on ollut haastavaa ARA:n muuttuneiden ohjeiden takia. Helsingin asuntotarpeeseen nähden alle 20 paikan ryhmäkotiasuntojen, joissa henkilökunta on 24h paikalla, toteuttaminen on kustannusten ja asumisturvallisuuden kannalta vaikea yhtälö.
- Vaikeavammaisten palveluasuminen on hoidettu pääasiassa ostopalveluna.

31.12.2013

VANHUKSET JA ALLE 65-VUOTIAAT MONISAIRAAT

Kaupungin yleisenä linjana on jo pitkään ollut, että ikääntyneet ovat tavallisia asukkaita eikä kaupungilla ole tarvetta rakentaa heille erikseen asumista. Soten strategiana on rakentaa eri puolille Helsinkiä monipuolisia vanhusten palvelukeskuksia, joissa on pysyvän ja kuntouttavan väliaikaisen asumisen lisäksi tarjolla päivätoimintaa sekä muita palveluja, joita koko alueen asukkaat voivat käyttää. Näiden palvelukeskusten verkkoa pyritään laajentamaan tulevaisuudessa. Palvelukeskuksen läheisyydessä asuminen voisi olla vastaus sellaisen kevyemmän tuetun asumisen tarpeeseen, jolle ei tällä hetkellä ole asuntotarjonnassa valmista konseptia. Helsingissä on asuinalueita, joilla ikääntyneet ja huonokuntoiset asukkaat eivät löydä asumisvaihtoehtoja, koska vanha asuntokanta ja nykyinen palvelurakenne eivät tue tätä.

Yksityisten toimijoiden kiinnostus rakentaa vanhuksille tarkoitettuja asuintaloja on ollut suurta viime vuosina. Vanhusten asuntohankkeita on entisessä sosiaalivirastossa puollettu, mikäli hankkeet ovat sijoittuneet niille alueille, joilla väestö ikääntyy eniten. Hankkeita on käsitelty aina tapaus kerrallaan, jolloin kokonaiskuvaa yksityisen puolen palvelutarjonnasta ei ole ollut käytettävissä. Yksityisten toimijoiden asuntokohteiden määrä ja sijoittuminen on sote-viraston näkökulmasta olennaista lähinnä mahdollisen palvelujen lisäkysynnän kannalta. Esimerkiksi yksityisten senioritalojen asukkaat voivat olla halukkaita käyttämään kaupungin vanhusten palvelukeskusten tarjoamia palveluita. Houkutteleviin uudiskohteisiin on muuttanut asukkaita myös muista kunnista, mikä on aiheuttanut Helsingille paineita palvelujen järjestämiseen.

Vanhusten vuokra-asunnot

Ikääntyneille suunnatut asunnot voivat olla tehostetun hoivan palveluasumista, palveluasumista tai senioriasumista, joka on tavallista asumista senioritalossa ilman palveluja. Ikääntyneiden asumispalveluissa tavoitellaan kotona asumisen mahdollistamista valtaosalle asukkaista, jolloin erillisten palveluasuntojen rakentamistarve katsotaan tällä hetkellä melko pieneksi. Hoiva-asumisen paikkojen tarve kuitenkin kasvaa Helsingissä 2020-luvulla, kun ikääntyneiden määrä kasvaa.

Kaupungin omistamat palvelutalot ja vanhusten asuintalot ovat pääosin arava- tai korkotukilainoitettuja. Yksityisten palvelutalojen ja vanhusten asuintalojen joukossa on sekä ara- että vapaarahoitteisia kohteita. Yksityisillä toimijoilla on myös ikääntyneille tarkoitettuja omistusasuntokohteita, joissa osassa on myös tarjolla asumispalveluja.

31.12.2013

Pääasiallisesti seniori-omistuskohteet sekä seniori-asumisoikeuskohteet ovat kuitenkin tavallista asumista ilman varsinaisia asumisen tukipalveluja eikä näitä kohteita ole kartoitettu tähän selvitykseen.

Kaupungin omia vanhusten vuokra-asuntoaikoja on vuoden 2013 tietojen mukaan 2220, joista 849 on ryhmäkotiasuntoaikoja. Lisäksi kaupungin omistamalla 400-vuotiskotisäätiöllä on tällä hetkellä 477 asuntoa, joihin kaupunki ei kuitenkaan tee asukasvalintoja eikä tuota palveluita.

Kaupungin järjestämistä vanhusten asuntoaikoista vuonna 2013 kaupungin ostopalvelu- ja palvelusetelipaikoja oli 1 455. Yksityisten toimijoiden vuokra-asuntoaikoja on tällä hetkellä 4414, joista 2 190 on ryhmäkotiasuntoja. Yksityisten toimijoiden asuntoaikoista 550 on ruotsinkielisten paikoja. Kaupungilla ei ole ruotsinkielisille vanhuksille erikseen omia palveluasumisen paikoja.

Tämän lisäksi Helsingissä on sote-viraston tietojen mukaan 1 191 yksityisten omistajien vanhusten vuokra-asuntoaikoja, joissa ei ole palveluja.

400-vuotiskotisäätiön asunnot

400-vuotiskotisäätiö on oma itsenäinen vuonna 1950 perustettu säätiö, jonka tarkoituksena on toimia vanhusten asunto-olojen parantamiseksi ja järjestämiseksi Helsingissä. Asuntoja voidaan tarjota yli 60-vuotiaille helsinkiläisille vanhuksille, jotka ovat asuneet viimeiset 20 vuotta Helsingissä. Säätiöllä on tällä hetkellä 477 vanhusten vuokra-asuntoa, ja vuonna 2014 peruskorjausten jälkeen asuntojen määrä tulee olemaan 513.

Säätiö ei kuulu Helsingin kaupunkikonserniin, vaikka säätiön hallinnoimat asunnot ovat kaupungin omistuksessa. Vuodesta 2000 alkaen kohteiden tontit on vuokrattu sosiaalivirastolle.

Säätiön asuntokohteita on kuusi, ja ne sijaitsevat Munkkiniemessä, Pohjois-Haagassa, Maunulassa, Puotinharjussa, Roihuvuoressa ja Kulosaarella. Kohteet ovat yhtä lukuun ottamatta aravuokraaikoja. Säätiön hallinnoimien asuntojen ”salkku” on pohdinnassa, yksi ajatus on ollut sulauttaa asunnot Hekan asuntokantaan.

Helsingin Seniorisäätiön vanhainkodit

Myös Helsingin Seniorisäätiö on itsenäinen säätiö, mutta toisin kuin 400-vuotiskotisäätiö se kuuluu Helsingin kaupungin konserniin ja

31.12.2013

asukasvalinnat tekee sosiaali- ja terveystoimi. Seniorisäätiön asunnot ovat laitosasumista eivätkä ne ole siten mukana vuokra-asumista kuvaavissa tilastoissa.

Helsingin Seniorisäätiön vanhainkoteja ovat Mariankoti, Antinkoti, Kannelkoti ja Pakilakoti. Kaupunki päätti vuonna 2010 ostaa vuokratonteilla sijainneet rakennukset Seniorisäätiöltä, ja rakennusten omistajana on sen jälkeen ollut tilakeskus. Vuoden 2013 alussa Mariankoti siirrettiin apporttina Palveluasunnoille, ja kohteesta on tarkoitus peruskorjata nykystandardien mukaisia vanhusten asuntoja. Apporttina tullaan siirtämään vuoden 2014 alussa myös Antinkoti, joka voidaan saneerata vanhusten palveluasunnoiksi. Kannelkotia ei tehtyjen selvitysten mukaan kannata peruskorjata ja suunnitelmissa on sen korvaaminen itäiseen Helsinkiin tulevalla hankkeella. Pakilakodin tuleva käyttö on vielä ratkaisematta.

Asuntojen tarve jatkossa

Soten arvion mukaan noin vuoteen 2020 asti nykyinen palveluasumisen kapasiteetti, joka sisältää oman ja yksityisten toimijoiden asumispalvelutarjonnan, on kaupungin vastuulla olevan hoiva-asumisen järjestämisen näkökulmasta riittävä. 2020-luvulla arvioidaan erityisesti Itä-Helsingissä olevan uudisrakentamiselle ja palveluille lisätarvetta, koska ikääntyneiden määrä kasvaa eniten tulevaisuudessa idän alueilla.

- Vuoteen 2020 asti nykyinen ikääntyneiden palveluasumisen kapasiteetti sisältäen oman ja yksityisten toimijoiden asumispalvelut on sosiaalitoimen arvion mukaan riittävä. 2020-luvulla kapasiteettia tulee kasvattaa.
- Yksityisten toimijoiden uudishankkeita puollettu ilman varsinaista tarvearviointia, joka on ollut haaste asuntotuotannon tavoitteiden ja tontinluovutuksen osalta.

Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin asunto-omaisuus on hajautettu useaan eri omistajayhtiöön. Osa yhtiöistä hallinnoi asukasvalinnan ja vuokranmäärityksen osalta säänneltyä asuntokantaa (Heka, Palveluasunnot) ja osa vapaarahoitteisia asuntoja (KOy Auroranlinna, KKOy Korkotukiasunnot, entiset lyhyen korkotuen asunnot, Hitas-

31.12.2013

osakkeet ja muut suoraan omistetut asunnot). Asuntohankinnan asuntokannassa on sekä aravuokra- että vapaarahoitteisia asuntoja. Lyhyen korkotuen asuntoja lukuun ottamatta kaikkien kaupungin yhtiöiden asunnoista osa on erityisryhmien asumiskäytössä.

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN PALVELUASUNNOT

Palveluasunnot on vuonna 2002 perustettu kaupungin yhtiö, joka omistaa mm. vanhusten kehitysvammaisten, asunnottomien, muistisairaiden ja päihdeongelmaisten asuntokohteita. Yhtiön omistuksessa on 35 asuntokohdetta, joissa on yhteensä 2 224 asukaspaikkaa. Palveluasuntojen omistukseen on lisäksi siirretty apporttina kolme entistä vanhainkotikohdetta: Mariankoti, Myllypuron vanhustenkeskus ja Kustaankartano D ja E ja vuoden 2014 alussa tullaan siirtämään Antinkoti sekä Riistavuoren palvelukeskus. Kohteet peruskorjataan nykyisten standardien mukaiseen palveluasumiseen. KOy Helsingin Palveluasunnot tullaan lähivuosina sulauttamaan osaksi Heka-konsernia.

Vuoden 2013 lopussa yhtiön asuntokanta koostui palvelu- ja tukiasunnoista (1 598 paikkaa), ryhmäkotipaikoista (435), lyhytaikaisen asumisen kuntoutusasunnoista (22) sekä soluasunnoista (169). Henkilökuntaa taloissa on yli 1 000, joista suurin osa on kaupungin omia työntekijöitä. Apporttina siirretyt kohteet eivät ole mukana luvuissa.

KOy Helsingin Palveluasunnot ei tee suoria vuokrasopimuksia asukkaiden kanssa, vaan kaikki asunnot vuokrattu sosiaali- ja terveystalosta kautta asiakasasunnoiksi. Asukkaita on yli 2 000, ja kaikki asukasvalinnat tekee sote-virasto. Poikkeuksena yksi asuntokohde, jossa toimija Leevi ry tekee itse asukasvalinnat. Sote-virasto tekee myös vuokrasopimukset asukkaiden kanssa ja perii asukkailta vuokrat sekä hoito- ja ateriamaksut. Noin puolet Palveluasuntojen asunnoista on välivuokrattu tilakeskuksen kautta, esimerkiksi ne vanhusten asunnot, joihin ei liity asumis- tai hoivapalvelua. Lisäksi kaikki kehitysvammaisten asunnot on välivuokrattu. Näin ollen vuokria kulkee sekä tilakeskuksen että taloushallintopalvelun kautta.

Palveluasuntojen omistukseen on rakennettu viime vuosina useita uudiskohteita, ja lähivuosien tulevia hankkeita ovat esimerkiksi ASU-hankkeen kohteet. Mörssäriaukion ja Aurinkolahden uudiskohteiden rakentaminen on alkanut vuonna 2013, ja useita hankkeita on vireillä. Osana PAAVO-ohjelmaa on vuoden 2013 aikana alkanut myös Siltamäen palvelukeskuksen uudisrakennuksen rakentaminen. Tulevia vanhusten hankkeita ovat Palveluasunnoille vuoden 2012 lopussa

31.12.2013

siirretyt kolme vanhaa asuntokohdetta. Lisäksi useita vanhusten peruskorjaushankkeita on selviteltävänä mm. entisiä Seniorisäätiön vanhainkoteja ja entisiä pitkäaikaissairaaloiden alueita. Myös lisärakennusmahdollisuuksia tutkitaan yhtiön vanhoihin palvelutaloihin. Vanhusten uudishankkeissa selvitettävänä ovat mm. Kontulan palvelutalo sekä Itä-Helsinkiin uusi monipuolinen palvelukeskus.

ERITYISRYHMÄKOHEET HEKAN ASUNTOKANNASSA

Hekan tavallisiin vuokra-asuntoihin valitaan asukkaaksi erityisryhmiin kuuluvia asukkaita koko ajan normaalin asukasvalintaprosessin kautta sekä sote-viraston kanssa tehtyjen erillissopimusten mukaan. Esimerkiksi edellisissä luvuissa esitetyt tukiasuntojen jatkoasunnot ovat kaikki tavallisia vuokra-asuntoja. Hekan asuntokannasta osa on kuitenkin korvamerkittyjä erityisryhmien asuntoja joko erityislainoitettujen asuntojen voimassa olevien käyttörajoitusten johdosta tai koska ne on kiinnitetty soten asiakkaiden tukiasunnoiksi. Hekan erityisryhmäasuntojen tiedot on poimittu koki-kiinteistöjärjestelmästä lokakuussa 2013.

Erityislainoitettujen asuntojen käyttö erityisryhmäasuntoina on sidottu joko koko laina-aikaan tai esimerkiksi 20 vuoden erityisryhmärajoitusaikaan. Kaikkiaan erityisryhmien käyttöön varattuja asuntoja on Hekan asuntokannassa 1 667 asuntoa eli 3,8 % yhtiön asuntokannasta. Hekan asuntojen määriä kuvaavat luvut ovat asuntojen määriä, ei asukaspaikkamääriä kuten edellisissä luvuissa. Hekan erityisryhmäasunnoista suurin osuus on asunnottomien asuntoja (686 erityislainoitettua asuntoa ja 64 tukiasuntoa), Niemikotisäätiön eli mielenterveyskuntoutujien tukiasuntoina on 571 asuntoa, inva-asuntoja on 163, nuorten tukiasuntoja 126, kehitysvammaisten asuntoja 40, perhekoteja 10 ja vanhusten asuntoja 6. Haasteena Hekan asuntokannan selvittämisessä oli se, että asuntoja on varattu erityisryhmille eri aikakausina erilaisin periaattein ja erilaisin käytännöin. Asuntojen vapautuessa erityisryhmien käyttörajoituksista niiden asukasvalinnat voidaan tehdä kuten tavallisiin asuntoihin.

Puolet Hekan erityisryhmien käytössä olevasta asuntokannasta eli 860 asuntoa on tavallista asumista ilman tukipalveluja. Lähes kaikki asunnottomien asunnot sekä kaikki inva-asunnot ovat tavallista vuokra-asumista. Erityisryhmien käytössä olevista asunnoista 807 on tukiasuntoja, jotka ovat sosiaali- ja terveystoimen käytössä ja vuokrasopimukset on tehnyt tilakeskus tai Niemikotisäätiö.

Alueyhtiöittäin tarkasteltuna erityisryhmien asunnot ovat paitsi määrällisesti myös suhteelliselta osuudeltaan painottuneet itäiseen Helsinkiin. Tämä johtuu ensisijaisesti niiden valmistumisajankohdasta

31.12.2013

1980- ja 90-luvuilla, jolloin rakennettiin erityislainoitettuja yksittäisiä asuntoja. Myös esimerkiksi Pikku-Huopalahti erottuu muista alueista selvästi suuremmalla erityisryhmäasuntojen osuudella. Alueyhtiöittäin erityisryhmäasuntojen osuus asuntokannasta vaihtelee lähes nollan ja 13 prosentin välillä.

Tällä hetkellä kiinteistöviraston asunto-osasto neuvottelee soten jokaisen osaston kanssa erikseen tukiasuntojen tarpeesta. Lisäksi yksittäisiltä sosiaalityöntekijöiltä tulee satunnaisia asiakkaiden asuntotarvetta puoltavia lausuntoja asunnonvälitykseen. Asuntokannan hallinnoinnin kannalta olisi selkeämpää, jos tukiasuntojen tarpeesta ja vuokrasopimuksista neuvottelisi sote-viraston puolelta yksi taho tai koordinaatioryhmä.

MUUT KAUPUNGIN OMAT ASUNNOT

Lokakuussa 2013 Asuntohankinnan asuntokannasta (yhteensä 3517 asuntoa) 1406 oli erityisryhmäkäytössä, ja Auroranlinnan asuntokannasta (yhteensä 2139 asuntoa) 212 oli erityisryhmäkäytössä.

Korkotukiasuntojen asuntokannasta (yhteensä 1604 asuntoa) 3 asuntoa on erityisryhmäkäytössä.

Entiset lyhyen korkotuen asunnot (yhteensä 387 asuntoa) sijaitsevat kuudessa asunto-osakeyhtiössä, ja osakkeet ovat tilakeskuksen hallinnassa. Yhtiöiden asuntoja ei ole erityisryhmäasuntoina.

Hitas-osakkeet ovat kaupungin omistamia asunto-osakkeita eri asunto-osakeyhtiöissä (yhteensä 503 asuntoa). Näiden lisäksi kaupungin suorassa omistuksessa on 219 asuntoa, joista noin 200 sijaitsee Helsingissä. Hitas-osakkeista ja kaupungin suoraan omistamista asunnoista yhteensä 232 asuntoa on erityisryhmien käytössä.

TILAKESKUKSEN VÄLIVUOKRAAMAT ASUNNOT

Tilakeskuksen asuntovuokraus hallinnoi ja välivuokraa sosiaalitoimen asiakkaille tarkoitettuja asuntoja. Lokakuun 2013 tietojen mukaan välivuokrattuja asuntoja oli 4 513, johon sisältyy suurin osa Palveluasuntojen, Auroranlinnan, Asuntohankinnan ja tilakeskuksen omistamista erityisryhmien käytössä olevista asunnoista (taulukko 2). Kaikki Asuntohankinnan ja Auroranlinnan erityisryhmien käytössä olevat asunnot on välivuokrattu tilakeskuksen kautta. Palveluasuntojen asunnoista suurin osa on välivuokrattuna ja Hekan erityisryhmäasunnoista välivuokrattuna ovat tukiasuntokäytössä olevat asunnot.

31.12.2013

Tilakeskuksella on kaikkiaan välivuokrattavana 21 eri omistajatahon asuntoja. Kaupungin ulkopuolisilta yhtiöiltä välivuokratuista asunnoista pyritään vähitellen eroon, ja näitä sopimuksia ei enää uusita omistajan kanssa vuokralaisen muuttaessa. Ulkopuolisilta yhtiöiltä on aikanaan vuokrattu akuuttiin tarpeeseen erityisryhmien käyttöön asuntoja, kun esimerkiksi isoja asuntoja ei ole muuten ollut saatavilla.

Asukasvalinnat tilakeskuksen hallinnoimiin erityisryhmäasuntoihin tekee sosiaali- ja terveysvirasto. Tilakeskuksen asuntovuokrauksessa hoidetaan keskitetysti asukkaan vuokrasuhdeasiat, vuokralaskutus ja -perintä sekä asuntoremontit asukkaiden vaihtuessa.

Taulukko 2. Tilakeskuksen välivuokraamat asunnot. Kaupungin omat mielenterveyskuntoutujien paikat ovat tässä osa asunnottomien lukua. Potilasasunnoissa asukkailla ei ole omia vuokrasopimuksia.

Sosiaali- ja terveysviraston tukiasunnot										
tilanne lokakuussa 2013	Asunnottomat	Nuorten tukiasunnot	Nuorten tukihenkilöt	Pakolaiset	Vanhukset	Kehitysvammaiset	Vammaiset	Potilasasunnot	Kriisimajoitus	YHTEENSÄ
Asuntohankinta	1 267	88	2	9	21	16	2	1	-	1 406
Y-Säätiö	905	67	-	185	-	-	-	-	-	1 157
Auroranlinna	114	17	-	4	31	29	11	6	-	212
Palveluasunnot	492	-	-	-	322	103	1	18	53	989
Tilakeskus/Hitas/suora omistus	103	9	-	3	9	92	4	12	-	232
Heka	148	115	11	-	8	153	12	9	-	456
Kaupungin ulkopuoliset yhtiöt	-	4	1	-	8	29	18	1	-	61
YHTEENSÄ	3 029	300	14	201	399	422	48	47	53	4 513

2. KÄYTÖSTÄ POISTUVA ERITYISRYHMIEN LAITOS- JA ASUNTOKANTA

Palveluasumisen nykyiset tavoitteet ja muuttuvat laatu- ja asumisväljyysstandardit ovat ristiriidassa monien vanhojen asuinrakennusten tilaratkaisujen kanssa. Eensisijainen vaihtoehto on peruskorjata rakennukset nykyisten tavoitteiden mukaiseksi. Joidenkin rakennusten korjaaminen voi kuitenkin olla liian kallista, ja asunnoille on tarkoituksenmukaisempaa miettiä muuta käyttöä. Osassa kohteista on vielä ARA-laina-aikaa jäljellä, jolloin esimerkiksi rakennusten

31.12.2013

purkaminen edellyttää lupaa ARA:lta. Myös purkaminen on kallista, ja toistaiseksi Helsingissä ei juuri ole päädytty purkamaan vanhoja vuokrataloja.

Vanhoista kiinteistöistä luopuminen ja toiminnan lopettaminen koskee erityisesti vanhoja 1960–70-luvuilla rakennettuja vanhusten asuintaloja. Tällöin rakennettiin suuria, jopa reilusti yli 100 asuntopaikan kohteita. Myös kehitysvammaisten laitostyöyksiköiden lakkauttaminen ja korvaaminen uudiskohteilla jättää tyhjilleen useita kohteita Helsingissä sekä kaupungin ulkopuolella.

Tyhjillään tai vajaakäytössä olevia sekä lähitulevaisuudessa asumis- ja laitostyöyksiköstä poistuvia kohteita on jo nyt tiedossa useita. Osa kohteista on etenemässä kohti peruskorjausta ja nykystandardien mukaista palveluasumista, mutta moni kohde odottaa vielä ratkaisua tulevasta käytöstä. Laitostasuminen vanhat kiinteistöt ovat tilakeskuksen omistuksessa ja muut asuntokohteet kaupungin vuokratyöyhtiöiden.

Ikääntyneiden ja alle 65-vuotaiden monisairaiden asuntokohteet

Kaupungin omistuksessa on kuusi sellaista vanhaa laitostasuminen yksikköä, jotka voidaan muuntaa palveluasumiseen ja peruskorjata monipuolisiksi vanhusten palvelukeskuksiksi. Kohteista kolme on siirretty ja neljäs siirtyy pian apporttina Helsingin Palveluasunnoille (liite 2).

Tilakeskuksen omistuksessa on vielä kaksi laitostyöyksikköä Seniorisäätiön Pakilakoti ja Kivelän vanhustenkeskus, joita ei olla vielä siirtämässä yhtiöille, koska kohteiden peruskorjausaikataulusta ei ole päätöksiä eikä Hekan asuntokantaan haluta siirtää laitostasumista.

Tilakeskuksen omistuksessa on myös kaksi laitostyöyksikköä eli Seniorisäätiön Kannelkoti ja Koskelan vanhustenkeskus, joita ei tilakeskuksen selvitysten mukaan voida kustannustehokkaasti korjata palveluasumiseen. Näiden kohteiden tuleva käyttö on auki eikä korvaavista uudiskohteista ole myöskään tehty päätöksiä.

Laitostyöyksiköiden lisäksi vanhusten asumiskäytöstä on poistunut tai poistuu neljä vanhusten palvelutaloa, jotka ovat Palveluasuntojen omistuksessa. Näiden neljän palvelutalon tulevasta käytöstä ei ole päätetty, ja vain yksi kohde eli Pohjois-Haagan palvelutalo (Hopeatie 16) on vapautunut ARA-rajoituksista. Palvelutaloista kolme on jo otettu väliaikaisesti muuhun käyttöön: Niemikotisäätiön tukiasunnoiksi ja kriisimajoituskäyttöön (Hopeatie), asunnottomien asunnoiksi ja kriisimajoituskäyttöön (Junailijankuja) sekä putkiremonttiasukkaiden väliaikaisasunnoiksi ja kehitysvammaisen ryhmäkodin väistötilaksi

31.12.2013

(Myllypuro). Myös Etu-Töölön vanhusten asuintalon peruskorjausaikataulu ja tulevaisuuden käyttö on auki, ja kohteeseen on muuttanut jonkin verran ikääntyneitä asunnottomia Hietaniemenkadulta.

Näiden kohteiden lisäksi on kaksi muuta Palveluasuntojen omistamaa vanhusten palvelutaloa, joissa toiminta jatkuu toistaiseksi, mutta joiden muuntaminen peruskorjauksen yhteydessä ryhmäkotiasunnoiksi on vaikeaa ja niiden kohtalo on vielä avoin.

Vanhusten asuntokohteiden peruskorjaus- ja muuntoprosessi tulee aikatauluttaa kokonaisuudessaan siten, että muuttamaan joutuville asukkaille on aina turvattu uusi asunto, johon he voivat jäädä asumaan. Sote-virastossa ei ole vielä laskettu tarkkaan kuinka paljon asuntopaikkoja vanhanmallisista asunnoista luopumalla voidaan vähentää, jotta kapasiteetin kasvattaminen jälleen 2020-luvulla ei muodostu ongelmaksi. Laitosten ja vanhustenkeskusten korjaaminen palveluasunnoiksi vähentää lähes poikkeuksetta kohteen asuntopaikkojen määrää huomattavasti.

Kehitysvammaisten asuntokohteet

Meneillään olevan ASU-hankkeen puitteissa vanhoja asumisyksiköitä korvataan pienemmillä uusilla ryhmäkotiasunnoilla. Korvattavia kohteita ovat vielä tilakeskuksen omistamat Killinmäen ja Sofianlehdon laitokset sekä Nukarin (tilakeskus) ja Pasilan ryhmäkodit (Heka). Vanhoja kehitysvammaisten asumisyksiköitä ei ole pystytty peruskorjaamaan nykyisten tavoitteiden mukaisiksi palveluasunnoiksi, ja kaikki kohteet on tähän mennessä jouduttu korvaamaan uudistuotannolla. Näiden neljän tyhjilleen jäävän kohteen tulevasta käytöstä ei ole päätetty. Killinmäen ja Nukarin kohteet sijaitsevat Kirkkonummella (liite 2).

ASU-hankkeen jälkeen eli vuoden 2018 jälkeen kehitysvammaisten asumisen kehittäminen jatkuu, ja tällöin ajankohtaiseksi tulee myös eräiden vanhojen ryhmäkotiasuntojen korjaaminen tai niistä luopuminen. Kohteita on yhteensä yhdeksän, ja niistä kuusi on kiireellisesti korjattavia kohteita, joista esimerkiksi paloviranomaiset ovat jo huomauttaneet. Nämä ryhmäkotiasunnot sijaitsevat tilakeskuksen, Auroranlinnan ja Hekan asuntokannassa. Joukossa on myös yksi yksityiseltä vuokrattu kohde.

Muut asukasryhmät

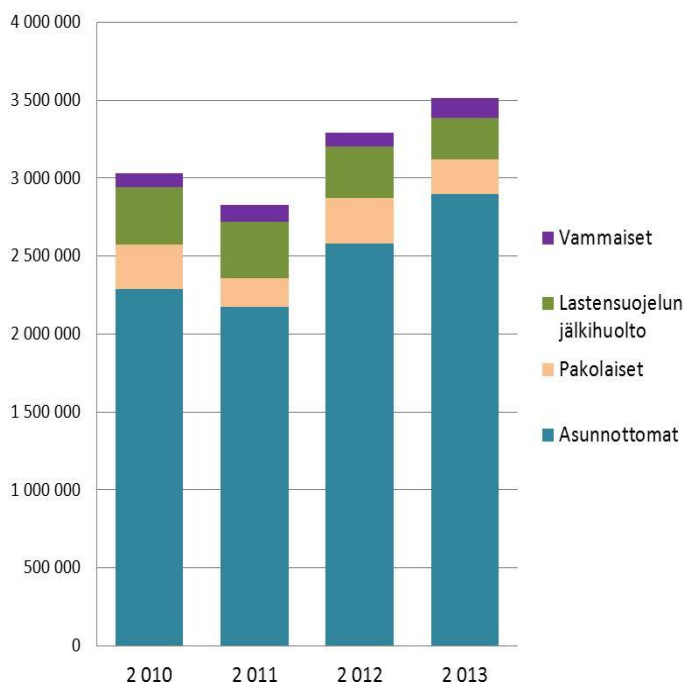
Palveluasunnoilla on yhteensä kahdeksan asunnottomien tukikotia, jotka eivät vastaa nykyisiä asumisen kriteereitä eli asukkailla ei esimerkiksi ole omia kylpyhuoneita. Osa kohteista on huonokuntoisia, mutta kiireellisesti peruskorjattavassa (tai purettavassa) tilassa on

31.12.2013

ainoastaan asunnottomien Lauttasaaren tukikoti. Muissa yksiköissä toiminta voi vielä jatkua nykyisissä tiloissa. Tukikodit ovat tärkeä osa asunnottomien palveluja, ne toimivat hyvin eikä valituksia esimerkiksi naapureilta juuri tule. Asuntojen siirtäminen muualle peruskorjauksen yhteydessä ei siksi välttämättä ole järkevää.

3. SOSIAALI- JA TERVEYSTOIMEN ASIAKASASUNTOJEN KULUSEURANTA

Tiedot tilakeskuksen välivuokraamien sote-viraston asiakasasuntojen kustannuksista eli vuokrasubventioista koottiin vuosilta 2010–2012. Pidempää ajallista tarkastelua ei voitu tehdä, koska menneiden vuosien tietoja ei ollut takautuvasti saatavilla enää tällä tarkkuudella. Myös kuluseurantajärjestelmä on muuttunut aikajaksolla. Tarkastelua ei ole ennen tehty kootusti kaikkien asukasryhmien osalta. Vanhusten ja kehitysvammaisten asuntojen osalta tiedot ovat osin puutteelliset, ja näiden asukasryhmien osalta summia ei voida esittää raportissa aikasarjana (kuva 1).



Kuva 1. Sosiaali- ja terveystoimen maksamat vuokrasubventiot (€) asiakasasuntoihin vuosina 2010-2012 neljän asiakasryhmän osalta. Tiedot puuttuvat kehitysvammaisten ja vanhusten osalta. Lähde: BO/SAP

Aravuokra-asunnoissa peritään asukkaalta omakustannevuokraa. Y-säätiön vapaarahoitteisissa asunnoissa asukas maksaa samaa vuokraa millä tilakeskus on asunnon vuokrannut. Auroranlinnan, Asuntohankinnan ja tilakeskuksen vapaarahoitteisissa asunnoissa

31.12.2013

vuokra määräytyy vuonna 2007 laaditun vuokrataulukon mukaan, ja vuokria on korotettu vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti. Hallintokunta maksaa kaupunginhallituksen 19.11.2007 tekemän päätöksen mukaan vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut (vuokraus, remontit ja yleiskulut). Kuluerää kutsutaan subventioksi ja se veloitetaan hallintokunnilta noin neljä kertaa vuodessa.

Vuonna 2013 kaupungin maksama subventio soten asiakasasuntoihin oli yhteensä noin 4 miljoonaa euroa, siten että tilastosta puuttuu vanhusten asuntoihin maksettavaa subventio-osuus. Vuokrasubvention kasvuun vuosina 2010–2013 on ensisijaisesti vaikuttanut asiakasasuntojen määrän kasvu. Asuntojen määrät ovat kasvaneet mm. PAAVO- ja ASU-hankkeiden uudiskohteiden myötä. Vanhat asuntolat ja laitosasumisen yksiköt eivät olleet välivuokrausjärjestelmässä, jolloin vuokrasopimusperustaisen asumisen lisääminen on myös kasvattanut subventioiden kokonaissummaa. Subvention määrään on vaikuttanut jonkin verran myös joissakin vapaarahoitteisissa asunnoissa asukkaan maksaman vuokran jälkeenjääneisyys, mikä johtuu sopimukseen aikanaan kirjatusta vuokrankorotusehdoista.

Erot keskimääräisessä asuntokohtaisessa subventiossa ovat huomattavia eri asukasryhmien välillä. Vaikka asunnottomien asuntoihin käytetty kokonaissumma on kaikkein suurin, on keskimääräinen asuntokohtainen subventio on ollut pienin näissä asunnoissa. Asukasryhmittäisiin keskimääräisiin subventioihin vaikuttavat esimerkiksi edullisempien aravuokra-asuntojen osuus asunnoista, asukkaiden vaihtuvuus ja siitä aiheutuva tyhjäkäynti sekä remonttikulut.

Välivuokrausjärjestelmässä tukiasunnoissa asuvalla asukkaalla ei ole vuokrasopimusta kiinteistöjen omistajan kanssa, vaan tilakeskuksen kanssa. Välivuokrausjärjestelmän etuna on se, että asuntojen omistajalle ei koidu vuokratappioita kun vuokrat kulkevat tilakeskuksen kautta. Tilakeskuksen asuntoyksikkö vastaa tilakeskuksen omistamien ja Y-säätiöltä vuokraamiensa osakehuoneistojen kunnossapitotoimista. Heka, Asuntohankinta ja Auroranlinna vastaavat itse asuntojensa kunnossapidosta.

Työryhmän työn aikana todettiin, että vuokrasubventioiden kuluseurantaa on tarpeellista kehittää 2014 aikana.

31.12.2013

4. ERITYISRYHMÄHANKKEET KAUPUNGIN ORGANISAATIOSSA

Nykyisten toimintakäytäntöjen kehittämistarpeet

Nykyisen toimintamallin ongelmana on ollut erityisryhmähankkeiden kokonaiskoordinaation puute, epäselvyys yksityisten toimijoiden tuottaman palveluasumisen määrällisestä tarpeesta sekä sosiaalitoimen hankkeisiin sitoutumisen aikataulu. Kiinteistöviraston tonttiosastolla ei ole ollut käytettävissä sosiaalitoimen laatimaa kokonaistarkastelua pidemmän tähtäimen tarpeista, suunnitelluista hankkeista tai priorisoitavista asukasryhmistä, jolloin yksityisten toimijoiden tonttiedusteluihin on ollut hankalaa vastata. Tähän mennessä tontteja on luovutettu yksityisille toimijoille, jos hankkeet ovat saaneet puoltavan sote-lausunnon.

Asemakaavoituksella ei voida reagoida kovin nopeasti muuttuviin tilatarpeisiin, koska uusien kaavojen laatimiseen menee aikaa eikä kaavamuutoksiakaan voida yleensä toteuttaa alle vuodessa. Usein soten tilatarpeet tai tiloista luopumiset ovat tulleet asemakaavoituksen tietoon melko yllättäen, jolloin niiden sovittaminen kaavoihin on haastavaa. Erityisryhmähankkeissa esimerkiksi autopaikkamitoitus on pienempi, eli mikäli kohde on ajoissa tiedossa, voidaan näissä kohteissa säästää kaupungin maata varaamalla kaavaan vähemmän pysäköintitilaa. Erityisryhmäkohteiden kaavoittamiseen liittyy myös joitakin tavallisia asuntohankkeita tiukempia rajoitteita koskien meluhaittoja ja ilman laatua, jolloin mikä tahansa asuntotontti ei sovellu näihin asuntohankkeisiin. Kaupunkisuunnitteluvirastolla on myös vuorovaikutusvelvollisuus asukkaiden kanssa, ja erillishankkeina toteutettavista erityisryhmäkohteista tiedottaminen ympäristön asukkaille on hyvä aloittaa ajoissa.

Sote-viraston organisaatiouudistuksessa vuoden 2013 alusta vastuu kaupungin omien erityisryhmille tarkoitettujen asuntohankkeiden tilaamisesta siirrettiin tilakeskukselle. Tämä ratkaisu tehtiin, koska kiinteistöjen käyttöä ja hallinnointia haluttiin tehostaa siirtämällä vastuu kiinteistötoimelle.

Sote ja tilakeskus ovat vuoden 2013 aikana selvittäneet omassa työryhmässään uuden organisaation työtapoja ja prosessia, ja työryhmässä on laadittu alustava asuntohankkeiden toteuttamisen prosessikuvaus. Hankeprosessia ei kuitenkaan ole saatu toimimaan sujuvasti uudella tavalla. Tilakeskuksen näkökulmasta olisi selkeämpää, jos asumisen rakennuttamiseen ja hallinnointiin liittyviä tehtäviä hoidettaisiin yhdessä paikassa. Tilakeskuksen hallinnassa on tällä hetkellä melko sekalainen joukko kiinteistöjä mm. entisiä laitosasumisen yksiköitä, joissa on asumisen lisäksi palvelutiloja.

31.12.2013

Tilakeskuksen näkökantana on, että kaikki vanhat laitosasumisen yksiköt siirrettäisiin kokonaisuudessaan esimerkiksi Palveluasuntojen omistukseen, joka vastaisi kohteiden peruskorjaamisesta ja muuntamisesta nykyisten standardien mukaiseksi palveluasumiseksi. Sote-virasto vuokraisi tämän jälkeen sekä asunnot että niiden yhteydessä olevat palvelutilat. Tämä näkemys poikkeaa siis sote-viraston organisaatiomuutoksessa tehdystä ratkaisusta siirtää vastuu ja asuntohankkeiden tilaajan rooli tilakeskukseen.

Kaupungin yhtiöiden tulee saada tietoa soten tarpeista sekä hankesuunnitelmista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa eikä hankkeita voi suunnitella ilman yhtiötä. Hekan hallitus tekee hyväksyessään hankesuunnitelmaa päätöksen hankkeen sisällöstä ja alustavasta kustannusarviosta. Tavallisten vuokratilojen sisälle tulevat erityisryhmäkohteet hidastavat usein koko hankkeen toteuttamista, jos jo suunnittelun alkuvaiheessa ei ole selkeää päätöstä siitä mitä kohteeseen toteutetaan ja miten. Koko prosessin sujuvuuden kannalta keskeistä on sosiaali- ja terveystoimen sitoutuminen hankkeisiin jo neuvotteluvaiheessa (ks. hankeprosessin kuvaus). Välittömästi tämän jälkeen alkaa muissakin virastoissa syntyä kustannuksia hankkeen selvittelyyn ja suunnitteluun liittyvistä tehtävistä.

Ehdotus erityisryhmien asuntohankeprosessista

Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen vuosituotantotavoitteet kirjataan valtuuston hyväksymään asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan (AM-ohjelma). Tontinluovutuksessa noudatetaan näitä määrällisiä tavoitteita, mutta sote-viraston on linjattava vuosittain kuinka suuri osuus kapasiteetista tarvitaan kaupungin omiin asuntohankkeisiin ja mille asukasryhmille rakentaville yksityisille toimijoille tontteja voidaan luovuttaa.

Varsinainen hankeprosessi alkaa sote-viraston erityisryhmien asumishankkeiden tilatarpeiden selvittämisestä. Hankesuunnitteluun liittyy vahvasti kaupungin taloussuunnittelu, jota tehdään vuosittain kolmella aikaperspektiivillä: seuraavan vuoden talousarvio, sitä seuraavien 2 vuoden taloussuunnitelma sekä 10 vuoden investointiohjelma (ks. liite 3).

31.12.2013

Vaihe 1

Sote-viraston tulee kerran vuodessa koota ja priorisoida erityisasumishankkeita koskevat tilatarpeet. Tilatarpeet toimitetaan joka vuosi 31.1. mennessä virastokirjeenä kaupunginkansliaan. Virastokirjeen tulee sisältää:

- asuntohankkeiden tilatarpeet em. kolmen aikaperspektiivin näkökulmasta niiden vaativalla tarkkuustasolla
- tiedot asumis- ja laitospalveluista, joiden käytöstä virasto haluaa luopua (kokonaiset rakennukset, asuntoryhmät ja pienasunnot)
- tiedot asumispalvelujen kilpailuttamisesta mikäli kilpailutuksesta aiheutuu toimijoiden tila- tai tonttitarpeita
- arvion yksityisten asumispalvelujen tarvemäärästä ja priorisointijärjestyksestä eli linjauksen siitä mille asukasryhmille rakennuttaville yksityisille toimijoille tontteja voidaan luovuttaa.

Tarvearvioon liittyy keskeisesti meneillään oleva sote-viraston palveluverkkotyö, joka valmistuu vuoteen 2016 mennessä.

Vaihe 2

Tilatarpeiden pohjalta käynnistyy kohteiden sijoittamiseen liittyvä yhteistyö- ja neuvotteluvaihe, joka kestää helmi-maaliskuun ajan. Tähän vaiheeseen osallistuvat sote-viraston lisäksi kaupunginkanslia, tilakeskus, kaupunkisuunnitteluvirasto sekä yhtiöt, joiden omistukseen tiloja toteutetaan.

Neuvotteluvaiheessa tilakeskuksen roolina on tutkia mahdollisuudet toteuttaa asuntohanke kaupungin omistamiin kiinteistöihin peruskorjaamalla sekä pohtia uutta käyttöä kohteille, joista ollaan luopumassa. Mikäli sote-viraston arvioimaa asuntotarvetta ei voida toteuttaa vanhoissa kiinteistöissä, siirrytään suunnittelemaan uudiskohdetta ja aloitetaan yhteistyö asemakaavoituksen kanssa. Kaavoitusyhteistyön tulee koskea kaikkia hankkeita, joilla ei ole sijaintipaikkaa eli tonttia tai asuinrakennuskohdetta.

Neuvotteluprosessin tuloksena sovitut hankkeet viedään kevään aikana kaupungin poikkihallinnolliseen hankeohjausryhmään (HOR).

Vaihe 3

Lähivuosina toteutettavat hankkeet viedään tonttiosastolle tiedoksi kerran vuodessa tehtävää erityisryhmien asuntotonttien luovuttamista varten. Erityisryhmien asuntohankkeiden tonttihaku järjestetään jatkossa vain kerran vuodessa, koska erillinen tonttihaku selkeyttää tilannetta myös muiden rakennuttajien osalta.

31.12.2013

Tonttien luovutuksen perusteena on soten vuosittain tekemä arvio asumistarpeista sekä kaupungin näkemys näiden hankkeiden sijoittumisesta. Sote-viraston/lautakunnan ei tule puoltaa yksityisten rakennuttajien asuntohankkeita, mikäli ne eivät ole vuosittaisen eri asukasryhmien tarpeiden pohjalta tehdyn tilatarveselvityksen ja priorisointilistan mukaisia.

Vasta useamman vuoden päästä toteutettavat hankkeet siirtyvät osaksi asemakaavoitusta. Kaavoitukseen osallistuvat tuleva rakennuttaja (Att) ja omistajayhtiö kohteiden sijaintipäätösten osalta. Sote-virasto on koko ajan mukana kaavoituksessa palveluverkon suunnittelun näkökulmasta, mutta asuntohanketasolla sote-virasto osallistuu kaavoitukseen vasta siinä vaiheessa kun uudisrakentamisen tarve on todettu ja hankkeeseen sitouduttu. Uudiskohteiden suunnittelu voidaan kaupungin omissa erityisryhmien erillishankkeissa toteuttaa myös kumppanuuskaavoituksena.

Sote-virasto laatii **tarvekuvauksen** toteutettavista kohteista. Tarvekuvaus sisältää toiminnan kuvauksen, ohjeellisen tilaohjelman (hym²), asuntojen huoneistotyyppit, varustelutason ja laatuvaatimukset sekä henkilökuntamitoituksen palvelutiloja varten. Kuvauksen pohjalta sotessa tehdään **tarvepäätös** hankkeesta. Kun kohteelle on varattu tontti, rakennuttaja (yleensä Att) laatii hankkeen toteuttamisaikataulun sekä tavoitehintalaskelman. Att/Heka laskee arvion lopullisesta asukkaan maksamasta vuokrasta.

Vaihe 4

Yhtiön hallitus tekee hyväksyessään hankesuunnitelmaa päätöksen hankkeen sisällöstä ja alustavasta kustannusarviosta. Sote-viraston on oltava sitoutunut hankkeeseen ennen yhtiön päätöstä.

5. YHTEENVETOA

Erityisryhmien käyttöön on varattu merkittävä määrä asuntoja Helsingin asuntokannasta. Tarkkaa osuutta koko asuntokannasta on vaikea arvioida, koska erityisryhmäasuminen on osaksi järjestetty asuntopaikkoina ryhmäkodeissa tai soluasunnoissa, jolloin vertaaminen asuntojen määriin ei ole mahdollista. Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista erityisryhmien käytössä olevien asuntojen osuus on noin 11 %.

Kunnan sosiaalitoimen vastuulle kuuluvat lakisääteisesti tiettyjen asukasryhmien kuten esimerkiksi kehitysvammaisten ja vanhusten

31.12.2013

asumisen järjestäminen. Muuten asumisen järjestäminen on kunnan asuntotoimen tehtävä ja sosiaalitoimen järjestämisvastuulle kuuluvat asumisen tukipalvelut. Helsingin sosiaali- ja terveystoimen vastuu asiakkaidensa asumisen järjestämisestä on tällä hetkellä laaja, ja viraston asiakasasuntoina on kaupungin omassa ja muiden toimijoiden asuntokannassa tuhansia asuntoja. Myös asiakasasuntojen vuokrasubventioihin käytetään vuosittain miljoonia euroja sosiaali- ja terveystoimen budjetista.

Selvitystyön perusteella voidaan todeta, että erityisryhmille korvamerkityn jo nyt melko laajan asuntokannan suhteellista osuutta ei ole syytä olennaisesti kasvattaa, vaan ennemminkin tehostaa sen käyttöä huolehtimalla asuntojen tarkoituksenmukaisesta käytöstä. Tästä periaatteesta poikkeuksena työryhmä esittää kuitenkin, että kodin ulkopuolelle sijoitettuihin olleille nuorille on taattava asuminen lakisääteisen lastensuojelun jälkihuollon tukipalvelujen jälkeenkin eli nuoren täytettyä 21 vuotta. Oman vuokra-asunnon takaamista nuorille työryhmä perustelee sijoituksena nuorten asunnottomuuden ja syrjäytymisen ennaltaehkäisyyn. Myös asumisessaan erityistä tukea tarvitsevien nuorten asuntopaikkoja tarvitaan lisää, ja lastensuojelun asiakkaana olleiden nuorten asunnon saamiseen tulee kiinnittää huomiota esimerkiksi kaupungin omassa asunnonvälityksessä.

Erityisryhmien käytössä oleva asuntokanta voidaan jakaa kahteen tyyppiin eli väliaikaiseksi tarkoitettuihin tukiasuntoihin sekä pysyvään tuettuun asumiseen. Väliaikaisiksi asunnoiksi tarkoitettujen tukiasuntojen määrä on tällä hetkellä riittämätön, koska tavalliset vuokra-asuntomarkkinat toimivat Helsingissä huonosti ja asukkaat eivät pääse muuttamaan asunnoista eteenpäin. Tukiasuntoja ei siten vapaudu kiertoon tarvetta vastaavalla nopeudella. Osa asukkaista on asunut tukiasunnoissa hyvin pitkään joko tuen tarpeen jatkumisen tai tavallisen asunnon järjestymisvaikeuksien takia. Kaikki asukkaat eivät myöskään halua muuttaa asunnosta. Lastensuojelun jälkihuollon tukiasuntoja lukuun ottamatta asiakasasunnoissa on toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset, ja jatkuva sopimus asettaa haasteita tukiasuntojen kierron nopeuttamiselle. Toisaalta toistaiseksi voimassa oleva sopimus turvaa asukkaan kannalta asumisen jatkuvuuden. Nykyisessä järjestelmässä, jossa asuntojen järjestäminen on sosiaali- ja terveystoimen vastuulla, määräaikaiset sopimukset tuottaisivat myös lisää työtä sote-puolelle asuntoasioiden selvittämisen osalta.

Pysyväksi tarkoitettun tuetun asumisen suurimpia haasteita tällä hetkellä ovat laitospäivä asumisen purkamisen ja palvelujärjestelmän painopisteen muutos kohti kotona asumisen tukemista. Helsingissä on jo jäänyt tyhjilleen kokonaisia erityisryhmien asumiskäytössä olleita rakennuksia. Osa näistä voidaan peruskorjata nykystandardien

31.12.2013

mukaiseen palveluasumiseen, mutta osalle on suunniteltava muuta käyttöä.

Rakennuskannan ikääntyessä kiinteistöjen käyttökelpoisuuden tutkimisesta on tulossa yhä keskeisempi osa Helsingin asunto-omaisuuden hallinnointia ja tulevien tilatarpeiden arviointia. Sekä uudistuotannossa että vanhojen kohteiden saneerauksessa tulisi kantavana ajatuksena olla kohteiden muuntautumiskelpoisuus, jotta tulevaisuudessa muuttuviin tarpeisiin ja palveluasumista koskeviin strategiisiin tavoitteisiin pystyttäisiin vastaamaan nykyistä joustavammin.

Erityisryhmien asuntokohteiden uudisrakentamisen prosessia ja toimintamallia on pyritty selkeyttämään osana selvitystyötä, ja asuntohankkeiden suunnittelu esitetään sidottavaksi kolmella aikaperspektiivillä tehtävään kaupungin taloussuunnitteluprosessiin. Syksyllä 2013 sote, tilakeskus, Att ja Heka laativat myös oman yksityiskohtaisemman prosessikuvauksen asuntorakentamisesta aina vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen asti.

Eritysryhmien asumisen selvitystyöryhmän lisäksi vuoden 2013 aikana käynnistyi kaksi muuta poikkihallinnollista työryhmää, joissa käsiteltiin kaupungin järjestämää erityisasumista: kriisimajoitustyöryhmä sekä asunnottomuustyöryhmä. Kolmen työryhmän aiheet koskettivat osin samoja asukasryhmiä sekä tuetun asumisen järjestämistä, ja työryhmien esityksistä kootaan päätöksentekoa varten yhteinen toimenpidepaketti. Toimenpiteiden täytäntöönpanon seuraamiseksi on tarkoituksenmukaista nimittää vuodelle 2014 kaikkia toimenpide-ehdotuksia koordinoiva seurantaryhmä.

Tässä raportissa keskityttiin erityisryhmille varatun asuntokannan kapasiteetin ja käytön selvittämiseen sekä lähitulevaisuuden asuntotarpeiden kartoittamiseen yleisellä tasolla. Tärkeä jatkoselvityksen aihe olisi esimerkiksi tuetun asumisen palvelujen kilpailuttamisprosessi erillään vuokra-asumisesta. Velvoite on seurausta laitospäätöksen purkamisesta, ja prosessi ei ole vielä täysin yksiselitteinen tai helposti toteutettavissa.

31.12.2013

LIITE 1. ASUKASRYHMÄKOHTAISET ASUNTOPAIKAT
vv = asunnot välivuokrattu tilakeskuksen kautta

SJOITETTUIJEN LASTEN AMMATILLINEN PERHEHOITO tilanne keväällä 2013	
Kunnalliset ammatilliset perhekodit	10
Lastenkotien tukemat perhekodit	4
Väliaikaisen asumisen vastaanottoperheet	34
YHTEENSÄ	48 joista kaupungin kiinteistöissä 21

LASTENSUOJELUN JÄLKIHOULLON TUKIASUNNOT 18-20-VUOTIAILLE tilanne syksyllä 2013	
Tukiasunnot kaupungin asuntokannassa HEKA/Asuntohankinta/Auroranlinna/tilakeskus (vv)	229
Y-säätiön tukiasunnot (vv)	67
Nuorisosäätiön tukiasunnot (vv)	4
Tukihenkilöiden asunnot Heka/ulkopuoliset yhtiöt (vv)	14
YHTEENSÄ	314
Erityistä tukea tarvitsevien nuorten asuntopaikat Paula-koti 2013 (1 ryhmäkoti + 3 tukiasuntoa)	17



JATKOASUNNOT/ VUOSI
Hekan asunto noin 60-70 nuorelle
Nuorisosäätiön asunto 20 nuorelle

31.12.2013

KUNTAPAIKAN SAANEIDEN PAKOLAISTEN ASUNTOPAIKAT tilanne syksyllä 2013	
Tukiasunnot kaupungin omassa vuokra- asuntokannassa Asuntohankinta/Auroranlinna/tilakekskus (vv)	16
Tukiasunnot Y-säätiön asuntokannassa (vv)	185
YHTEENSÄ	201



JATKOASUNNOT/ VUOSI
Hekan asunto noin 20 kotitaloudelle

ASUNNOTTOMIEN ASUNTOPAIKAT tilanne syksyllä 2013	
Tukiasuntoapaikat kaupungin omassa asuntokannassa Heka/Asuntohankinta/Palveluasunnot/Auroranlinna/tila keskus (vv)	2 084
Y-säätiön tukiasuntoapaikat (vv)	905
Hekan erityislainoitettut asunnottomien asunnot ei tukiasuntoina	686
Ostopalvelupaikat	1054
Muut asunnottomien asuntoapaikat järjestöt ym.	96
YHTEENSÄ	4 825



JATKOASUNNOT/ VUOSI
Hekan asunto noin 50 asunnottomalle

31.12.2013

KEHITYSVAMMAISTEN JA VAIKEAVAMMAISTEN ASUNTOPAIKAT kaupungin omat paikat tilanne syksyllä 2013 ostopaikat keväällä 2013		
	Kehitysvammaiset	Vammaiset
Kaupungin omat asuntopaikat Heka/Palveluasunnot/ Auroranlinna/ yksityiseltä vuokrattu (vv)	408 Helsingissä 398 Muualla 10	26
Yksittäiset tukiasunnot Heka/Asuntohankinta/ Auroranlinna/ ulkopuoliset yhtiöt (vv)	14	26
Hekan inva-asunnot palveluja vain tarvittaessa	–	163
Ostopalvelupaikat	301 Helsingissä 129 Muualla 172	340 Helsingissä 168 Muualla 172
YHTEENSÄ	723	555
HELSINGISSÄ	541	383
MUUALLA	182	172
Perhehoitopaikat	90	–
Palvelusasumis päätös omaan kotiin	250	–

MIELENTERVEYSKUNTOUTUJIIEN ASUNTOPAIKAT omat paikat tilanne syksyllä 2013 ostopaikat tilanne keväällä 2013	
Kaupungin omat tuetun asumisen paikat Palveluasunnot (vv)	38
Niemikotisäätien tukiasunnot	1 065
Ostopalvelupaikat	396*
YHTEENSÄ	1499
Perhehoitopaikat Helsingin ulkopuolella	60**

*Tavoitemäärä jatkossa 430

**Toiminnasta luovutaan vähitellen

31.12.2013

Vanhusten vuokra-asutopaikat tilanne syksyllä 2013		
	Asunnot	Ryhmäkoti- asutopaikat
Kaupungin omat vuokra-asunnot palveluasumista Palveluasunnot/Hekan asuintalot/Toimitilayhtiö (osa w)	1 371	849
Yksittäiset tukiasunnot kaupungin omassa asuntokannassa Heka/Asuntohankinta/Auroranlinna/tilakeskus (w)	77	–
Yksittäiset tukiasunnot muiden omistajien asuntokannassa (w)	8	–
Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön asunnot ei palveluja	477	–
Yksityiset vuokra-asunnot palveluasumista	2224 suomenk. 1 931 ruotsink. 293	2190 suomenk. 1 933 ruotsink.257
Muut yksityiset vuokra-asunnot ei palveluja	suomenk. 1 005 ruotsink. 186	–
YHTEENSÄ	5 348	3039

31.12.2013

LIITE 2. KÄYTÖSTÄ POISTUVA LAITOS- JA ASUNTOKANTA ASUKASRYHMITÄIN

KÄYTÖSTÄ POISTUVA LAITOS- JA ASUNTOKANTA IÄKKÄIDEN JA ALLE 65 -VUOTIAIDEN MUISTISAIRAIDEN PALVELUASUMINEN						
KOHDE	Laajuus brm ² tai htm ²	Suunnitteilla oleva toimenpide	Palvelu- asuminen alkaa	Nykyinen kapasiteetti asuntoaikoina	Uusien palvelu- asuntojen määrä	Omistaja
Laitokset, jotka muutetaan palveluasumiseksi						
Kustaankartanon palvelukeskus	7127 brm ²	peruskorjaus 2014-15	2016	0	90	Heka/Palveluasunnot
Myllypuron vanhustenkeskus	15 308 brm ²	peruskorjaus 2015-17	2017	185	125	Heka/Palveluasunnot
Mariankoti (Seniorisäätiö)	7492 brm ²	peruskorjaus 2016-17	2018	152	82	Heka/Palveluasunnot
Antinkoti (Seniorisäätiö)	5893 brm ²	apporttisiirto 2013, muutos- ja/tai peruskorjaus ohjelmoidaan soten tilihanke- ja palveluverkkotyössä		97	75	Heka/Palveluasunnot
Pakilakoti (Seniorisäätiö)		peruskorjaus- ja muutostyöt ohjelmoidaan soten tilihanke- ja palveluverkkotyössä		104	54	Tilakeskus
Heinäatalo	4037 brm ²			124	123	
Suovatalo	9043 brm ²					
Kivelän vanhustenkeskus	5765 brm ²	peruskorjaus palveluasumiseen haasteellista, korvataan mahdollisesti muulla hankkeella, ei päätöksiä		184	120	Tilakeskus
Laitokset, joista luovutaan ja joita korvaamaan tarvitaan uusia kohteita						
Kannelkoti (Seniorisäätiö)	5949 brm ²	rakennusta ei kannata korjata, mahdollista, että korvataan uudishankkeella, ei päätöksiä		132	130	Tilakeskus
Koskelan vanhustenkeskus	23 400 brm ²	rakennusta ei kannata korjata, mahdollista, että korvataan uudishankkeella, ei päätöksiä, alueen kaavamuutos valmisteilla		281	240	Tilakeskus
Palvelutalot, joissa toiminta on loppunut/loppuu ja jotka ovat väliaikaiskäytössä						
		Käyttö tällä hetkellä		Asuntoja		Omistaja
Itä-Pasilan palvelutalo	3899 hm ²	asunnottomien määräaikaista vuokra-asuntoja (Diakonissalaitos+ASTU) ja kriisiasuminen		114		Heka/Palveluasunnot ARA-rajoitus 20.1.2043
Myllypuron palvelutalo	3545 hm ²	iäkkäät putkiremonttiasukkaat, kehitysvammaisten ryhmäkoti ja tukiasuntoja		103		Heka/Palveluasunnot ARA-rajoitus 25.10.2041
Pohjois-Haagan vanhusten asuintalo	3821 asm ²	osa vanhuksista ei ole muuttanut pois, kriisiasuminen ja Niemikotisäätiön tukiasunnot		144		Heka/Palveluasunnot ARA-rajoitus päättyi 2012
Etu-Töölön vanhusten asuintalo	2003 hm ²	vanhukset eivät ole muuttaneet, sijoitettu iäkkäitä asunnottomia esim. Hietaniemen palvelukeskuksesta		60		Heka/Palveluasunnot ARA-rajoitus 23.4.2025
Palvelutalot, joiden tuleva käyttö tulee selvittää						
				Asuntoja	Ryhmäkoti- paikkoja	Omistaja
Palvelutalo Rudolf	6491 hm ²			143	22	Heka/Palveluasunnot ARA -rajoitus 28.3.2048
Vuorensyrjän palvelutalo	3741 hm ²			100		Heka/Palveluasunnot ARA -rajoitus 10.2.2031

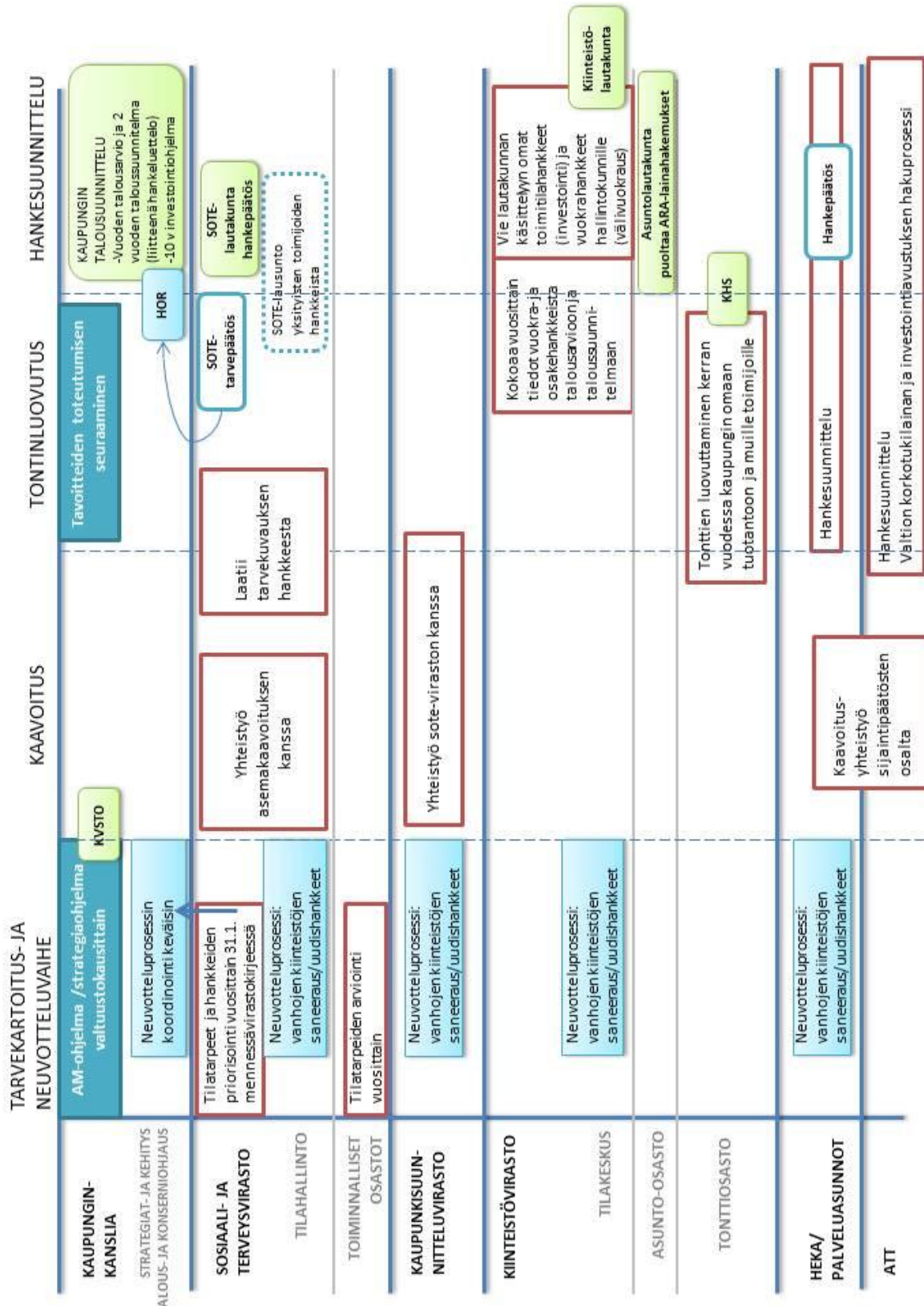
31.12.2013

KÄYTÖSTÄ POISTUVA LAITOS- JA ASUNTOKANTA KEHITYSVAMMAISTEN PALVELUASUMINEN						
Laitokset, joista luovutaan ja jotka korvataan ASU -hankkeen uudiskohteilla						
KOHDE	Laajuus m ²	Suunniteltu luopuminen	Laitos/ asuin- paikkoja nyt	Korvaavat ASU -hankkeet	Asukkaita uudessa kohteessa	Uuden kohteen omistaja
Killinmäki omistaja tilakeskus, sote-viraston vuokrasopimuksen irtisanomisaika 24 kk	5437	2016-17	68	Ryhmäkoti Kruunuvuorenranta, 2015- 16	15	Heka
				Ryhmäkoti Jakomäki 2015-2016	15	Heka
				Ryhmäkoti Gunillankuja 2016-2017	15	Heka
				Ryhmäkoti "Oulunkylä" tonttia etsitään 2016-2017	15	
Sofianlehto B - rakennus omistaja tilakeskus sote-viraston vuokrasopimuksen irtisanomisaika 12 kk	4301	2015(-16)	30	Asuntoryhmä Aurinkolahti valmistuu 2013	13	Heka
				Lyhytaikaishoito (LAH) siirtyy Sofianlehdon A-taloon, jonne peruskorjataan tilat 2014- 2015, hankesuunnitelmaa laaditaan	12	tilakeskus
				Lasten pienryhmäkoti 2015-2016	12	Heka
				Ryhmäkoti Solina väistössä	15	Heka, valmistuu 2014
Ryhmäkodit, joista luovutaan ja korvataan ASU -hankkeeseen kohteilla						
Nukarin ryhmäkoti omistaja tilakeskus	445	2015-16	14	Asuntoryhmä Jätkäsaari 2015-2016	20	Heka
"Asuntoryhmä" korvaa Hekan talossa sijainneen Pasilan ryhmäkodin toimii tällä hetkellä tilakeskuksen väistötilassa	495	2016-17	12	tonttia etsitään	20	Heka
Ryhmäkodit, joista tulisi luopua pidemmällä aikavälillä (ASU-hankkeen jälkeen)						
KIIREELLISIMMÄT KOHEET	Laajuus hm ²	Suunniteltu luopuminen	Asukkaita			Omistaja
Hyvösen ryhmäkoti	218	2018 >	13			KOy Auroranlinna
Vallilan ryhmäkoti	440	2018 >	10			Hakan As Oy Hämeentie 72
Laajasalon ryhmäkoti	600	2018 >	12			Heka
Solakallion ryhmäkoti	275	2018 >	8			KOy Auroranlinna
Ruusulan ryhmäkoti	300	2018 >	8			Heka
Pihlajiston ryhmäkoti	398	2018 >	8			tilakeskus
VÄHEMMÄN KIIREELLISET KOHEET						
Karviaismäen ryhmäkoti	446	2020 -luvulla	12			tilakeskus
Koskelan ryhmäkoti	360	2020 -luvulla	9			tilakeskus
Veräjäkoti	411	2020 -luvulla	16			tilakeskus

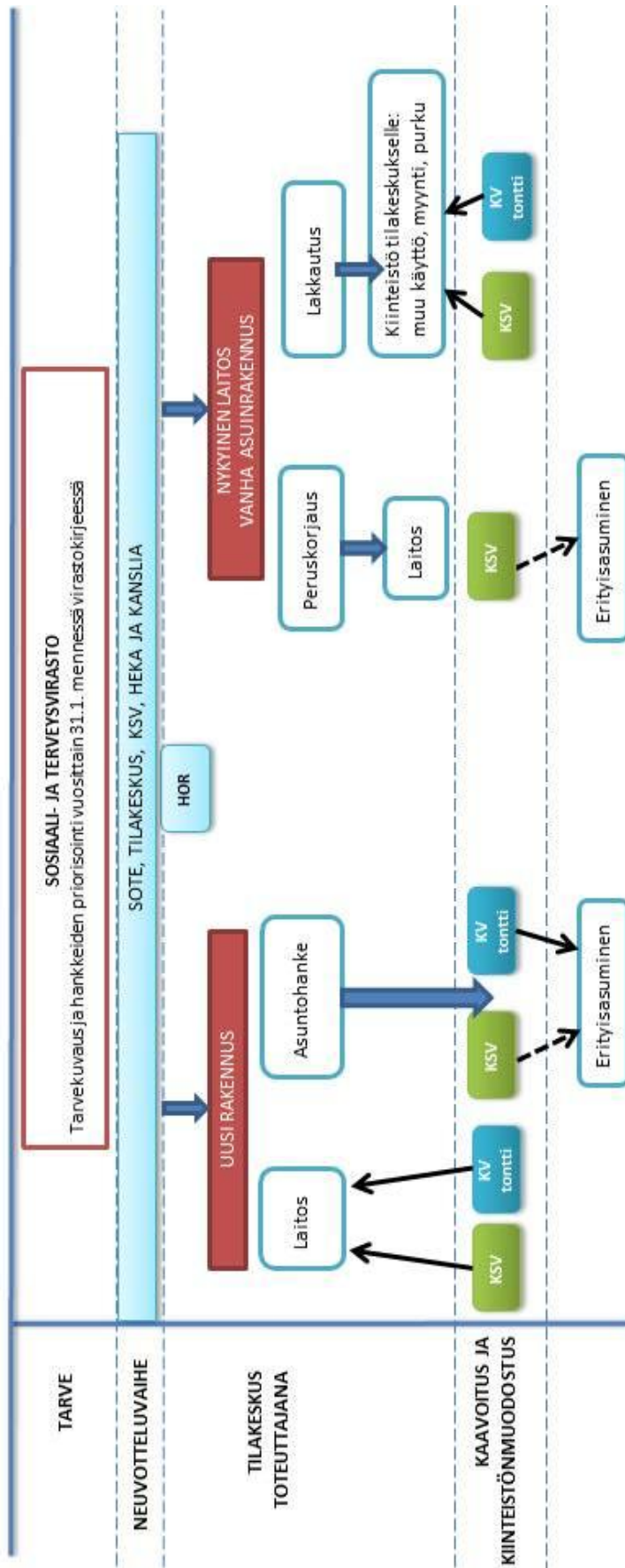
31.12.2013

LIITE 3. ERITYISRYHMIEN ASUNTOHANKKEIDEN PROSESSI

ERITYISRYHMIEN ASUNTOHANKKEIDEN PROSESSI KAUPUNGIN ORGANISAATIOSSA



SOTE-VIRASTON TILAHANKKEET



31.12.2013

LIITE 4. SOTEN ASUMISEN TILATARPEIDEN VIRASTOKIRJEEN SISÄLTÖ

Sosiaali- ja terveysviraston tulee kerran vuodessa koota ja priorisoida erityisasumishankkeita koskevat tilatarpeet. Tilatarpeet toimitetaan joka vuosi 31.1. mennessä virastokirjeenä kaupunginkansliaan.

Virastokirjeen tulee sisältää:

- asuntohankkeiden tilatarpeet em. kolmen aikaperspektiivin näkökulmasta niiden vaativalla tarkkuustasolla
- tiedot asumis- ja laitospalveluista, joiden käytöstä virasto haluaa luopua (kokonaiset rakennukset, asuntoryhmät ja pienasunnot)
- tiedot asumispalvelujen kilpailuttamisesta mikäli kilpailutuksesta aiheutuu toimijoiden tila- tai tonttitarpeita
- arvion yksityisten asumispalvelujen tarvemäärästä ja priorisointijärjestyksestä eli linjauksen siitä mille asukasryhmille rakennuttaville yksityisille toimijoille tontteja voidaan luovuttaa.

LIITE 5. TYÖRYHMÄN TYÖHÖN ASiantuntijoina JA KOKOUSVIERAINa OSALLISTUNEET

Leila Palviainen, sosiaali- ja terveysvirasto
Pirjo Poikonen, sosiaali- ja terveysvirasto
Kristiina Räihä, sosiaali- ja terveysvirasto
Arja Peiponen, sosiaali- ja terveysvirasto
Tuulikki Siltari, sosiaali- ja terveysvirasto
Ritva Mantila, sosiaali- ja terveysvirasto
Sisko Peltonen, sosiaali- ja terveysvirasto
Sami Haapanen, kiinteistövirasto
Pekka Saarinen, kiinteistövirasto
Sirkka-Liisa Sundvall, kiinteistövirasto
Seidi Kivisyrjä, asuntotuotantotoimisto
Jaana Närö, Helsingin kaupungin asunnot Oy
Timo Karhu, kaupunkisuunnitteluvirasto
Tuomas Eskola, kaupunkisuunnitteluvirasto

31.12.2013

Työryhmä:

Mari Randell

Mari Randell, pj.
asunto-ohjelmapäällikkö
talous- ja suunnittelukeskus

Katja Rimpilä

Katja Rimpilä
erityissuunnittelija
talous- ja suunnittelukeskus

Tarja Närvänen

Tarja Närvänen
toimitusjohtaja
Helsingin Palveluasunnot Oy

Tarja Leväinen

Tarja Leväinen
vuokrauspäällikkö
kiinteistövirasto

Merja Liski

Merja Liski
tutkija
kiinteistövirasto

Taru Neiman

Taru Neiman
asumisen tuen päällikkö
sosiaali- ja terveystoimisto

Pirkko Suppanen

Pirkko Suppanen
projektipäällikkö
sosiaali- ja terveystoimisto

Suvi Rämö

Suvi Rämö
hallintoasiantuntija
hallintokeskus

Annina Ala-Outinen

Annina Ala-Outinen, siht.
suunnittelija
talous- ja suunnittelukeskus