

Asukaslehti

Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry | 01/2025



Toimiston kuulumisia

Vuodenvaihte 2024 meni toimistolla kiireiden merkeissä. Asuntojen vaihtuvuutta oli syksyllä hieman keskimääräistä enemmän ja muutenkin asumiseen liittyvää asukkaiden opastusta ja tiedottamista oli paljon. Lokakuun talousarvion valmistelu sujui uudessa järjestelmässä kohtuu rivakasti, mutta valitettavasti vuokran korotuksilta ei voitu välttää, kiitos edelleen nousevien kustannusten. Onneksi yhdistyksen uusimmat lainat ovat korkotukilainoja ja korkotukea saatiinkin 2024 vuoden aikana lähes 200 000 euroa. Ilman tukea, vuokrien korotuspaine olisi ollut viime vuodet aivan toista luokkaa. Kun lainakantaa tarkastellaan kokonaisuutena, niin vielä muutaman vuoden yhdistys maksaa yli 800 000 € vuosisummaa koroissa ja lyhennyksissä. Muutaman kohteen valtiokonttorilainat päättyvät parin vuoden päästä, ja sen jälkeen korot ja lyhennykset hetkellisesti laskevat noin 600 000 € tasoon ja 2029 vuodesta eteenpäin korko- ja lyhennyspotti alkaa taas tasaisesti nousemaan, saavuttaen korkeimmillaan yli miljoonan euron vuosikustannuksen. Kassa on pidettävä kunnossa, jotta näistäkin selvittää korjaten ja uudistaen samalla vanhenevaa asuntokantaamme jatkuvasti.

Syksyn 2024 iso puheenaihe on ollut hallituksen rajut leikkaukset asumisen tukiin. Meille tärkeässä roolissa uudistutuotannossa ollut erityisryhmien investointiavustus tulee tippumaan vuodesta 2025 eteenpäin nollaan. Kun vielä 2023 vuonna ARA myönsi avustusta lähes 120 miljoonaa euroa, josta riitti rahaa niin senioriasumiseen kuin opiskelijoille sekä vammaisryhmille, niin 2025 vastaava avustusmääräraha on 15 miljoonaa euroa eli noin 1/10 osa. Surullisinta tässä on se, että senioriasuminen on kokonaan tiputettu pois tuen piiristä. Tämä on käsittämätöntä politiikkaa peilaten senioriasumisen kasvavaan tarpeeseen. Suomen väestö ikääntyy hurjaa vauhtia. Vuonna 2030 yli 65-vuotiaita on kaikista suomalaisista jo neljännes eli noin 1 375 000 asukasta ja näistä yli 85-vuotiaita arvioidaan olevan noin 270 000. Esteettömän ja yhteisöllisen senioriasumisen panostuksia pitäisi tehdä edelleen, jotta 2030 eteenpäin odottavaan haasteeseen voitaisiin edes jotenkin vastata.

Syksyllä 2024 toteutettiin KOVA ry:n iso asukastytyytyväisyyskysely, jossa mukana oli yli 20 KOVA ry:n jäsentä. Yhteensä vastauslomakkeita lähetettiin lähes 20 000. Kuopion Vanhustenkotiyhdistys oli myös mukana tässä kyselyssä ja tulokset olivat erinomaisia. Olimme ns. suosittelevuindeksissä koko tutkimuksen paras, NPS-tuloksella 55. Monessa muussakin kohdassa te asukkaat arvioitte yhdistyksen asuntoja tai toimintaa erinomaisin arvostuksin. Tutkimuksen tuloksia avataan lehdessä vielä tarkemmin lisää.

Kilpailutamme säännöllisesti eri palveluntuottajia ja kaksi viimeisintä kilpailutusta koskivat keittiö- ja kiintokalusteiden hankintaa sekä kattotöitä. Keittiö- ja kiintokalustekilpailutuksen voitti Hempan Kaluste Oy, jonka kanssa yhdistys oli toiminut jo hieman aiemminkin. Kattotyöt voitti Kattotutka Oy, jonka systemaattisella kattojen PTS-ohjelmalla on tarkoitus pitää katot kunnossa ja näin hillitään isojen remonttien tarvetta, kun kattoja tarkistetaan ja huolletaan säännöllisesti.

Lehdessä on asiaa myös marraskuussa 2024 palkatusta asukaskoordinaattorista ja loppuvuotena perustetuista uusista asukastoimikunnista. Kehoitankin kaikkia näiden talojen asukkaita olemaan myös aktiivisesti asukastoimikunnan tapahtumissa mukana.

TOIMISTON VÄKI



KUOPION
VANHUSTENKOTI
YHDISTYS RY

YHTEYSTIEDOT

Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry

www.vanhustenkotiyhdistys.fi
Untamonkatu 5 (postiosoite),
Kullervonkatu 16 (käyntiosoite),
70500 Kuopio

Yhdistyksen hallitus

Hallituksen puheenjohtaja
Olli Jääskeläinen
Hallituksen jäsenet Jukka Pulkkinen,
Kirsi Hovinen, Pekka Lindell,
Airi Pesonen ja Seija Hakola.
Kyllikki Nissinen erosi hallituksesta
2024 vuoden lopussa ja yhdistys kiittää
hänen panoksestaan hallituksen
asukasjäsenenä.

Asiakaspalvelu

klo 9.30–13.00
puh. 017 264 8400
asiakaspalvelu@kvky.fi
Toimistosiihteeri Jaana Markkanen
puh. 044 764 8402
Asuntosiihteeri Eija Ansela
puh. 044 764 8403
Asukaskoordinaattori Jari Lujanen
puh. 044 764 8404 (18.9.2025 asti)
Toiminnanjohtaja Juhani Simpanen
puh. 044 730 2560
etunimi.sukunimi@kvky.fi

Kiinteistöhuolto

arkisin klo 7.00–15.00
puh. 017 288 2500 | Huolto
Sähköiset vikailmoitukset
https://vanhustenkotiyhdistys.fi/vikailmoitukset_eners/

Kiireettömät huoltopyynnöt huoltomiesten postilaatikkoon

Iltaisin ja viikonloppuisin

Kuopion Talokeskus Oy
puh. 044 288 2580
(varalla 0500 670 223)

Asukaslehti 01/2025

Toimitus: Juhani Simpanen
Taitto- ja painopaikka:
Offsetpaino L. Tuovinen Ky

PALAUTETTA ASUKASLEHTISESTÄ

Juttuvinkkejä ja palautetta
voitte antaa suoraan Juhanille,
puh. 044 730 2560 tai
juhani.simpanen@kvky.fi

Hallitusten päätöksiä

Talousarviossa 2025 maltillinen vuokrien korotus

Lokakuun 2024 kokouksessaan yhdistyksen hallitus hyväksyi talousarvion vuodelle 2025. Nousevien kustannusten vuoksi edessä on vuokrien korottaminen, joka kuitenkin tehdään maltillisena 1,75 % korotuksena. Yhdistys toimii ARA-lainsäädännön alaisena, ja kun vuokrat ovat kustannusperusteiset, on kustannusten noustessa vuokria korotettava. Kuten jo 2024 talousarviossa tehtiin, niin Maljalahdenkatu 7 sekä Sammakkolammentie 10 vuokrien tasausta tehdään myös samalla ja lopputulemana on tässä prosessissa se, että neliövuokra on kaikille sama. Aiemmin remontoimattomien asuntojen vuokra on ollut niissä remontoituja edullisempi.

Alle on listattu kiinteistökohtaiset vuokrat ja ARA-kannan sekä koko yhdistyksen keskivuokra 2025 vuodelle

Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry	2025 vuokra €/m ²	Korotus €/m ²	
Pyörönkaari 28 "Pyörö"	11,20	0,19	
denkatu 7 (k.a.-vuokra)	13,55	0,26	
Untamonkatu 5 A-B "Mäntylä"	10,49	0,18	
Untamonkatu 5 C "Mäntylä"	10,90	0,19	
Untamonkatu 5 D-F "Mäntykoti"	11,81	0,20	erillinen vesimaksu
Sammakkolammentie 10 "Rauhala" (k.a.-vuokra)	12,69	0,55	
Mailatie 3 "Rantatalo"	12,64	0,29	erillinen vesimaksu
Untamonkatu 3	12,80	0,22	erillinen vesimaksu
Melankatu 15 "Honkakoti"	13,04	0,22	erillinen vesimaksu
ARA kohteet keskiarvo	12,23	0,23	
Vapaarahoitteinen kohde			
Siikaniemenkatu 6 "Alava"	10,90	0,19	
Koko yhdistys keskiarvo	12,14	0,22	

Suurimmat korotukset yhdistyksen talousarviossa tulevat edelleen korkealla olevista lainojen koroista. Vaikka korkotaso on tullut jo jonkun verran alaspäin yli 4% tasoista, niin tämä on pääasiassa koskenut pitkää 12 kk euriboria. Yhdistyksen lainat ovat pääosin 6kk Euriborissa tai Kuntarahoituksen vastaavassa 6kk korossa, ja korkojen sekä marginaalin jälkeen korkokustannus on korkotukienkin jälkeen ollut vielä korkealla tasolla. Kustannusten kasvua tulee myös lämmitykseen, sillä Kuopion Energian hinnankorotus 2025 vuodelle oli noin 7 %. Positiivista on se, että sähkön kilpailutuksen kautta 2025 vuoden hinta on laskenut maltilliseen noin 5s/kwh tasoon.

Korjauskustannukset pysyvät edelleen korkealla tasolla ja korjattavaa riittää koko ajan. Jo 2024 syksyllä tuli Untamonkatu 5 C hissin päivitys, ja vastaava tehdään 2025 vuonna Pyörönkaari 28:aan. Isompi kattoremontti osuu Untamonkatu 5 A-B toimintakeskukseen, jossa yli 30 vuotta vanha katto uusitaan pinnoiltaan kokonaan. Myös D-F talon kirjava peltikatto saanee vihdoin maalin pintaan. Huoneistoremontteja tehdään vuonna 2025 noin 40 kpl, jossa joko osa tai koko asunnon pinnat uusitaan.

Vuoden 2024 talousarviossa 1,75 % vuokrankorotus tuottaa liikevaihtoa käyttökorvausten kanssa reilut 3,4 miljoonaa euroa, ja lähtökohtaisesti yhdistys tavoittelee nollatulosta vuoden päätteeksi.

ASO kuulumiset

ASOn puolella syksy 2024 oli vilkasta vaihtuvuuden aikaa. Pitkän aikaa yksittäisiä asuntoja vuodessa pysynyt vaihtuvuus nousi vuonna 2024 lähes 10 asuntoon. Se on tuonut taloon tietysti uusia asukkaita, mutta aiheuttanut jonkun verran toimia asuntojen kunnon tarkistelussa. 2024 kylmä talvi ja alkukevät näkyivät myös rajuna lämpölaskuina ja vuositasolla aletaan lähestyä lähes 50 000€ kustannusta pelkästään lämmityksen osalta. Tästä syystä loppusyksystä aloitettiin asuntojen viherhuoneiden pattereiden tarkistukset ja tavoitteena on saada niissä lämpötilatasot lähemmäs alkuperäistä arkkitehdin ajattelemaa mallia. Samalla säätöjä tehdään myös ilmanvaihtoon, ja tarkistetaan patteriverkoston venttiilit muistakin pattereista. Tarkoitus on yrittää hillitä lämmityskustannusten jatkuvaa kasvua, onhan Kuopion Energian nostanut hintoja säännöllisesti. Sähkön osalta talon aurinkosähköjärjestelmällä tuotetaan tasaisesti sähköä, mutta euro-määräistä hyötyä se ei enää juuri tuo. Pörsisähkö on ollut pitkiä aikoja keskimäärin muutaman sentin per kwh tasossa.

ASOn korkokustannukset pysyvät edelleen korkealla tasolla ja viimeiset kaksi vuotta ollaan korkoja maksettu reilut 35 000 € vuodessa. Samaan aikaan jäljellä olevaa lainaakin lyhennetään 100 000 € vuodessa. Kohonneiden kustannusten johdosta ASOn vastikkeeseen tehtiin 2,5% korotus vuodelle 2025. Tämä nostaa ASOn liikevaihdon reiluun 316 000 euroon, mutta tästä huolimatta 2025 talousarviossa arvioidaan tuloksen jäävän vajaa 20 000 euroa miinukselle. Onneksi taseessa on asuintalovarauksia edellisiltä vuosilta ja näin saadaan tappiot katettua.





Melankatu 15 asukastoimikunta



Mailatie 3 asukastoimikunta



Untamonkatu 3 asukastoimikunta



Untamonkatu 5 asukastoimikunta

Asukastoimikunnat

Kuopion Vanhustenkotiyhdistys palkkasi asukaskoordinaattoriksi **Jari Lujasen** marraskuun puolessa välissä 2024. Jari aloitti työt saman tien ja oli mukana lopuissa asukaskokouksissa, jotka järjestettiin joulukuun aikana kaikissa kohteissa. Jarin palkkaamisen yksi tavoite on ollut saada lisää



Jari Lujanen

asukastoimikuntia, ja tässä työssä tulokset ovat olleet hyviä. Uusia asukastoimikuntia saatiin syntyään Untamonkatu 3:een, Maljalahdenkatu 7:aan, Siikaniemenkatu 6:een sekä Untamonkatu 5:een. Yhteyshenkilö valittiin lisäksi Pyörönkaari 28 koh-

teeseen, ja Sammakkolammentie 10:n kohdalla asukastoimikuntaa viritellään takaisin vuoden 2023 lopulle päättyneen vanhan tilalle.

Uusia asukastoimikuntia syntyi siis neljään kohteeseen, ja nyt asukastoimikunta tai asukasyhteishenkilö on kaikissa Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry -kohteissa. Asukastoimikunta on tärkeä toimielin ja on hienoa, että uusia saatiin syntyään. Asukastoimikunnan tärkeä tehtävä on päättää mm. asukasrahan (20€/asunto/vuosi) käytöstä ja lisäksi asukastoimikunnilta saadaan ehdotukset yhdistyksen hallituksen asukaspaikkoihin, jotka päätetään kevään yhdistyskokouksessa.

Jotta asukastoimikunnat tulevat niin oman talon asukkaille kuin muidenkin talojen asukastoimikunnille tutuksi, esittelemme tässä seuraavaksi kaikki toimivat asukastoimikunnat.

Lopuksi kehoitan kaikkia asukkaita olemaan itse aktiivisia asukastoimikuntaan päin. Kun aktivoituu itse toimintaan mukaan, vaikka vaan osallistumalla asukastoimikunnan järjestämiin tapahtumiin, on tällä tutkitusti vaikutusta asukastytyväisyyteen. KOVA ry tutkimuksessa marraskuulta 2024, josta tässä lehdessä kerrotaan myös erikseen tuloksia, oli havaittavissa selkeä ero asukastytyväisyyden parantumisessa niissä kohteissa, joissa on toimiva asukastoimikunta.

Joten rohkeasti vaan asukastoimikunnan tapahtumiin mukaan, ja jos intoa riittää, niin mikä ettei sitten seuraavaksi itse toimikuntaan jäseneksi.



Maljalahdenkatu 7 asukastoimikunta



Siikaniemenkatu 6 asukastoimikunta



Sammakkolammentie 10 asukasyhteyshenkilö
Kaisa Hartikainen.



Sammakkolammentie 8 ASO asukastoimikunta



Pyörönkaari 28 asukas-
yhteyshenkilö Tuija Velling

Asukastoimikunnat ja yhteyshenkilöt

Melankatu 15

pj. Liisa Heino | heino.liisae@gmail.com
Riitta Laukkanen

Untamonkatu 3

pj. Jukka Jarva | jukkajarva@gmail.com
Orvokki Savolainen, Jorma Koponen

Mailatie 3

pj. Seija Hakola | seija.hakola@gmail.com
Elina Miettinen, Kaija Pennanen, Elsa Jauhiainen,
Irma Poutiainen, Hannu Ahola

Untamonkatu 5

pj. Helena Miettinen | p. 050 492 0434
Leena Jauhiainen, Lea Miettinen,
Heikki Eerikäinen, Veijo Turunen

Maljalahdenkatu 7

pj. Eila Parmonen | eilaan@live.fi
Pirkko Hämäläinen, Marjatta Huttunen,
Ulla Vihavainen, Sirkka Hakkarainen

Sammakkolammentie 8 ASO

pj. Marja-Liisa Ikonen | ikonen.marjal@gmail.com
Aune Nissinen, Pertti Rönkä, Seppo Rissanen,
Martti Korhonen

Siikaniemenkatu 6

pj. Paavo Pitkänen | pave@live.fi
Juha Saarelainen

Sammakkolammentie 10

asukasyhteyshenkilö Kaisa Hartikainen
kaisa.hartikainen@outlook.com

Pyörönkaari 28

asukasyhteyshenkilö Tuija Velling
p. 044 332 9399

Asukastyytyväisyyskyselyn tuloksia

Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry oli mukana marraskuussa 2024 tehdyssä KOVA ry yhteisessä asukastyytyväisyyskyselyssä. Kyselyn suoritti KTI Kiinteistötieto Oy. Kysely lähetettiin yhteensä 66 500 talouteen ja vastauksia tuli 17 822 kpl. Kuopion Vanhustenkotiyhdistyksen 497 taloutta saivat kyselynlomakkeen ja vastauksia tuli 201 kpl, joka tarkoittaa vastausprosentiksi hyvää 40 % tasoa. Saimme lähes kaikissa kysymyksissä kyselyn keskiarvoa paremmat arvot.

Kyselyn osa-alueista kokonaistyytyväisyys oli Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry:n osalta hyvällä tasolla, kun saimme 1-5 asteikolla arvosanaksi 4,02.

Kokonaistyytyväisyys asuinympäristöön ja vuokrauksen asiakaspalveluun oli korkeinta, ympäristökuormitusta vähentäviin ratkaisuihin matalin, mikä on ymmärrettävää, kun yhdistyksellämme ei vielä ole mitään erillistä ympäristöohjelmaa.

Kun tutkitaan asunnon tyytyväisyyttä tarkemmin, niin yleisesti arvostettiin saimme hyvän 4,1.

Eniten tyytyväisyyttä on asuintilan riittävydessä sekä äänieristyksessä ja tietoliikenneyhteyksissä. Hyvän alle arvostettiin valahtaa lämpötilassa ja sisäilman laadussa.

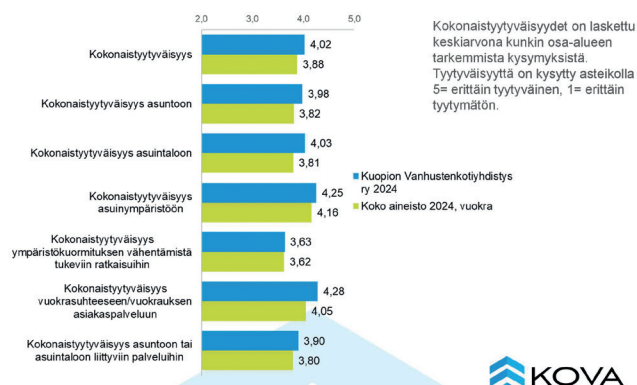
Tyytyväisyys vuokrasuhteeseen ja asiakaspalveluun sai korkean arvostuksen 4,3. Kaikki paitsi hinta-laatusuhde, joka sekin saa kyselyssä hyvän arvostuksen.

Palveluita tarkastelevassa osa-alueessa saadaan järjestelmällisesti hyvän ylittävät arvot.

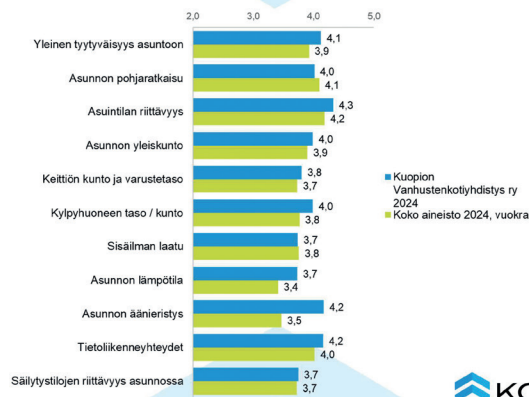
Niin isännöinti, kiinteistöhuolto kuin siivous ovat hyvällä tasolla.

KOVA ry:n nimessäkin oleva kohutuuhintaisuus selvitettiin kyselyssä myös erikseen. Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry asukkaat kokevat, että vuokratasomme on kohutuullinen, jota mieltä oli lähes 80% vastaajista.

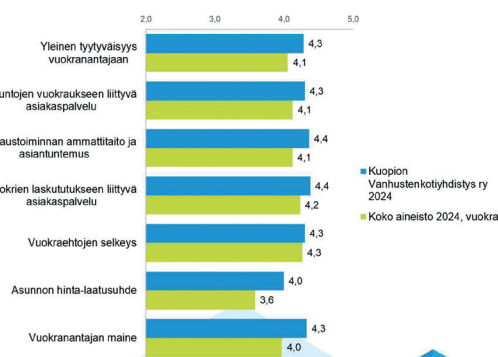
Kokonaistyytyväisyydet



Tyytyväisyys asuntoon



Tyytyväisyys vuokrasuhteeseen / vuokrauksen asiakaspalveluun



Eniten eriävää mieltä oltiin kysymyksessä, jossa asukkaita pyydettiin arvio siitä, saisiko hän yksityisiltä markkinoilta asunnon, mutta tässäkin kysymyksessä reilut 60% oli sitä mieltä, että vastaavaa asuntoa ei sieltä ole heidän tulotasollaan saatavilla.

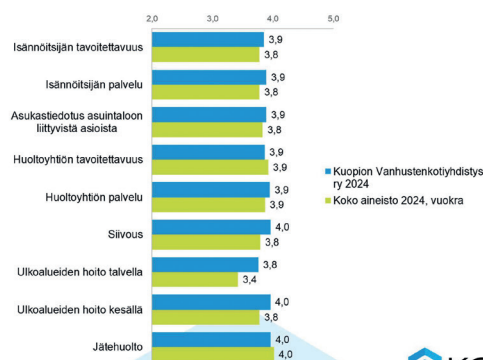
Osa-alue, jossa Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry oli koko kyselyn paras oli nettosuosittelevu.

Kysymyksessä asukkaat antoivat vaihtoehdot 1-10 väliltä, miten todennäköisesti he suosittelevat Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry:tä. NPS-arvosana 55 on erittäin hyvä, ja se ylittää kyselyn keskiarvon lähes reilulla 21 pisteellä. KTI-kyselyn markkina-aineistoonkin peilaten saimme 14 pistettä korkeamman suosittelevuindeksiä ja tässä aineistossa on mukana isoja valtakunnallisia vuokratuimioita kuten Ilmarinen ja Lähi-tapiola.

Viimeinen osa-alue, joka kyselystä nostetaan esille, on asukastoimikunnan merkitys. 80% vastaajista on sitä mieltä, että asukastoiminnalla saavutetaan parempaa asumisviihtyvyyttä.

Tämä antaa vahvan signaalin siihen, että lehdessä esitettujen asukastoimikuntien toiminta on tärkeää.

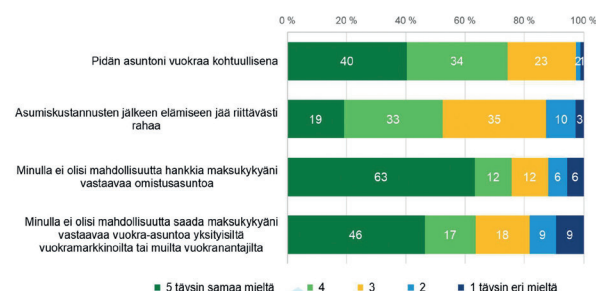
Tyytyväisyys asuntoon ja asuintaloon liittyviin palveluihin



KOVA

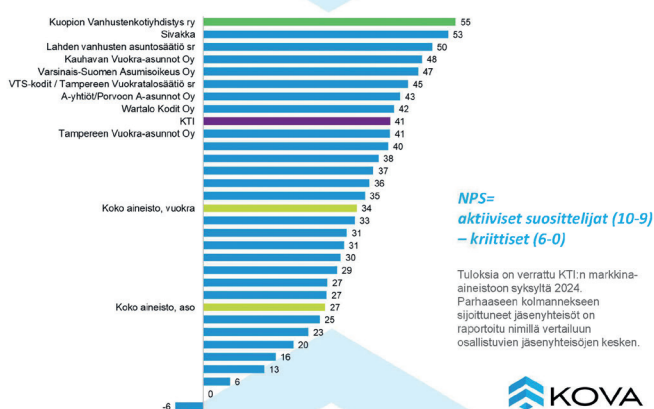
Kohtuuhintainen asuminen

Ota kantaa seuraaviin väittämiin:



KOVA

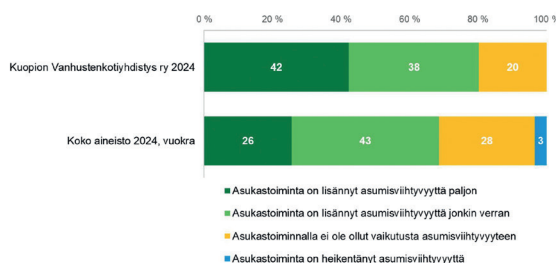
Nettosuosittelu, NPS



KOVA

Asukastoiminnan vaikutus asumisviihtyvyyteen

37 prosenttia vastaajista on osallistunut asukastoimintaan.



Avoin palaute: Jos olet osallistunut asukastoimintaan, kuinka tämä on vaikuttanut asumisviihtyvyyteesi?

KOVA

Kahdessa talossamme synttärit vuonna 2024

Näin se vaan aika rientää. Viime kesällä ja syksyllä juhlittiin kahdessa talossamme täysiä vuosia. Uudemmasta päästä kohteemme Mailatie 3 täytti heinäkuussa 10 vuotta. Ehostetulle pihalle saapui runsas joukko talon asukkaita juhlahahveille. Juhlaan osallistuivat myös yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja **Olli Jääskeläinen** sekä hallituksen jäsen **Kirsi Hovinen**.



Ja ASO-kohteemme Sammakkolammentie 8 täytti loppusyksystä 20 vuotta. Juhlakakkukahvit juotiin täpötäydessä kerhuhuoneessa, ja ohjelmassa oli myös rakennusaikaisten valokuvien katselua sekä lauluesityksiä. Kuvassa **Aulikki Väisänen**, talon Vanhin asukas, lausuu 20 vuotta sitten tekemänsä runon.



Yhdistys onnittelee molempia taloja ja toivottaa asukkaille mukavaa asumista jatkossakin!