



LAHDEN VANHUSTEN
ASUNTOSÄÄTIÖ sr

STRATEGIA

*"Hyvä asuminen,
oman näköinen elämä"*

Strategian toteutuksesta ja rakenteesta

Tässä strategiassa kuvataan ensin säätiön toimintaympäristöä ja sen säätiöön vaikuttavia muutoksia, sitten kerrotaan lyhyesti säätiön sääntöihin pohjautuva tarkoitus, säätiön arvot ja näiden jälkeen kuva säätiön tulevaisuudesta (visio) sekä pääosin ne tavat, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Vuosittain tehtävät toimitasuunnitelmat täydentävät osaltaan strategian tavoitteita ja tuloksellisuuden seuranta.

Säätiön strategiaa vuodesta 2023 eteenpäin on tehty kevästä 2022 alkaen keräten näkemyksiä säätiön nykytilasta ja tulevaisuudesta niin asiantuntijoilta, asiakkailta ja asukkailta, henkilökunnalta kuin hallitukselta. Henkilöstön ja hallituksen kanssa tehtyjen työpajojen lisäksi apuna on hyödynnetty Howspace -alustaa, jossa on vastattu kysymyksiin koskien säätiön tulevaisuuden suuntaviivoja. Strategian otsikko "Hyvä asuminen, oman näköinen elämä" on työpajan tuotos vastauksena kysymykseen, jossa pyydettiin kuvaamaan parilla sanalla säätiön tulevaisuutta.

Säätiö muuttuvassa toimintaympäristössä

Lahden kaupungin tekemän ennusteen mukaan vuoteen 2045 mennessä 75 vuotta täyttäneiden määrä kasvaa Lahdessa noin 6 881 henkilöllä prosenttiosuuden kasvaessa 11,4 prosentista 16,5 prosenttiin. Jo nyt joka neljäs lahtelainen on yli 65-vuotias (25,2 % väestöstä vuonna 2021)¹. Tämä asettaa palveluiden nykyiselle järjestämisen tavalle haasteen ja samalla tarkoittaa sitä, että ikääntyneille suunnatun asumisen tarve edelleen selvästi kasvaa.

Ikääntyneiden sosiaali- ja terveyspalveluiden laissa määritelty järjestäminen on vuoden 2023 alussa aloittavan Päijät-Hämeen hyvinvointialueen tehtävä. Tavoitteena alueella on ollut taittaa ikääntyneille suunnattujen palvelujen kustannusten kasvukehitystä mm. lisäämällä digitaalisia palveluja, panostamalla kuntoutukseen ja vähentämällä laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen käyttöä painottamalla kotihoitoa ja lisäämällä yhteisöllistä asumista².

Ikääntyneiden palvelujärjestelmää ohjaavat alueella valittujen painopisteiden lisäksi lainsäädäntömuutokset, joista säätiön toimintaan vaikuttavat erityisesti asumispalveluihin kohdistuvat muutokset. Keskeisimmät muutokset lainsäädännössä ovat ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen muuttuminen ympärivuorokautiseksi palveluasumiseksi, palveluasumisen sijalle tuleva yhteisöllinen asuminen sekä iäkkäiden sosiaalihuollon pitkäaikaisen laitoshoidon lakkauttaminen vuoteen 2027 mennessä. Vuoden 2023 alusta voimaan astuvassa laissa on maininta, että ikääntyneiden palvelujärjestelmän suunnittelussa on painotettava kotona asumista ja kuntoutumista edistäviä toimenpiteitä³.

Pohjana palvelujärjestelmän ja lain muutoksille ovat paitsi suhteellisesti niukkenevat resurssit ikääntyvän väestön määrän kasvaessa, myös iäkkään ihmisen oikeus omaan kotiin sekä mielekkäänä jatkuvaan arkeen toimintakyvyn kuitenkin edellyttäessä lisääntyvästi hoitoa ja huolenpitoa. Tämä pitää sisällään myös kas-

¹ Lahden kaupungin tilastopalveluiden trendiennuste (sähköposti / excel 27.9.2022)

² vuoteen 2025 mennessä tavoitteena on, että kotona asuvien osuus yli 75-vuotiaista olisi 95 %

³ FINLEX: Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista, voimaantulo 1.1.2023

vavan muistisairaiden ikääntyneiden joukon, joista yhä useampi asuu omassa kodissaan myös diagnoosin saatuaan. Säätiön tehtävänä on ollut jo pitkään monipuolisten ikäihmisille suunnattujen palvelukeskusten ja asumisympäristöjen toteuttaminen tätä tavoitetta tukemaan. Tavoitteena säätiöllä on, että toimintakyvyn heikkenemisestä huolimatta ikääntynyt voi asua samassa asuin- ja toimintaympäristössä, jossa palvelut liikkuvat ja tehostuvat tarpeen mukaan. Säätiön tehtävä on tulevaisuudessakin tarjota sellaisia asumismuotoja, joissa asuminen on mahdollista tuetusti mahdollisimman pitkään joko ilman kodista siirtymistä tai mahdollisimman myöhäisellä siirtymisellä ympärivuorokautisen hoidon piiriin. Tämä vaatii säätiöltä jo aloitettua lähestymistapaa, jossa ei tuoteta vain asumista, vaan pohditaan uudella tavalla myös ikääntyneen asukkaan elämän muita tekijöitä ja ikääntyneiden hyvinvoinnin edistämistä laajemmin. Nyt myös muuttuva lainsäädäntö antaa siihen vahvan selkänojan.

Säätiö tarjoaa nykyisessä laajuudessaan asuntoja ikääntyneille ja muille erityisryhmille 1253⁴ kappaletta. Säätiö toimii oman yli 55-vuotiaalle suunnatun vuokraustoimintansa lisäksi välivuokraajana erityisryhmien asumisen ja ikääntyneiden palveluasumisen tuottajille. Säätiön asunnoissa asuvista noin kolme neljäsosa on ikääntyneitä ja loput muita erityisryhmiä, kuten mielenterveyskuntoutujia, vammaisia ja asunottomia. Vuokralla on julkisen palvelutuotannon lisäksi mm. kotihoidon sekä palvelu- ja tukiasumisen palveluja tuottavia yleishyödyllisiä yhteisöjä ja pieniä yrityksiä, joiden kanssa yhteistyön malleja hoivan osalta myös rakennetaan. Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle vuokrattujen sote-kiinteistöjen osalta vuokraajana on tuleva hyvinvointialue, Päijät-Sote.

Hyvinvointialueiden aloittaessa vuoden 2023 alusta ja samalla kansallisen vertailun lisääntyessä on todennäköisesti odotettavissa linjamuutoksia niin palvelu- kuin vuokrasopimusmalleihin sekä laajemmin kiinteistöille asetettuihin vaatimuksiin sekä uudishankkeiden toteutusmalleihin. Säätiön etuna on, että kiinteistöt ovat pääosin hyvässä kunnossa, sijaitsevat keskeisillä paikoilla ja vastaavat suurimmalta osin nykyisiin vaateisiin palvelutuotannon osalta. Rakentamisessa on myös huomioitu muuntojoustavuutta, joten mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset eivät ole hankalia toteuttaa. Säätiön asunnot rakennetaan tiloiltaan esteettöminä ja nk. tavallisen asuntokannan kaltaisina, jolloin vuosikymmentenkin päästä tiloja voidaan käyttää ilman merkittäviä muutoksia sen hetkisen tarpeen mukaisessa käytössä.

Vuokrasopimukset siirtyvät Päijät-Soteen sellaisinaan ja näin nykyisten sopimusten keskeytymiseen liittyvät riskit ovat säätiön näkökulmasta hallinnassa. On kuitenkin todennäköistä, että jatkossa hyvinvointialueen ensisijaisena tavoitteena ei ole ikääntyneiden palveluissa sitoutua välivuokraamaan kiinteistöjä, vaan luomaan malleja, joissa asumispalveluiden käyttäjät solmivat vuokrasopimuksen suoraan palvelun tuottajan ja / tai kiinteistöjen omistajan kanssa. Tähän säätiö voi varautua mm. luomalla erilaisia yhteistyön käytänteitä hyvinvointialueen asiakasohjauksen kanssa. Asukasvalintoja koskeva lainsäädäntö muuttaa myös säätiön tekemän asukasvalinnan viranomaistehtäväksi. Jatkossakin yhteistyö säätiön asukasvalinnassa tapahtuu joltain osin myös omaisten ja viranomaisten kanssa. Samoin muuttuva asukasdemokratialaki⁵ tuo oman lisänsä asukasyhteistyöhön.

Säätiön rahoitusympäristössä on jo tapahtunut muutoksia edelliseen strategiakauteen nähden. Korkotukilainoja koskevaa lainsäädäntöä ollaan uudistamassa⁶. STEA on vetäytynyt rakennusinvestointien rahoittamisesta, joten valtion tukijärjestelmien osalta säätiön investointeja koskevan rahoituksen merkittävin yhteistyö tehdään Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. Säätiö voi tehdä myös muita kehittämishankkeita, jolloin tukirahoituksen tarjonta laajenee. Erilaisten hankkeiden ja hankekumppanuuksien kautta säätiö voi toimia ikääntyneiden eriarvoistumista vähentävästi ja korostaa omassa toiminnassaan tarvetta huolehtia kaikkien ikääntyvien väestöryhmien hyvinvoinnista Lahden alueella.

⁴ Asuntojen määrä vuoden 2022 lopulla

⁵ Finlex: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

⁶ Korkotuen määrää lisätään niin, että perusomavastuukorko on 2,3 prosenttia ja korkotukea maksetaan koko laina-ajalle. (Lähde: YM kalvosarja, 16.11.2022).

Säätiön toiminnan tarkoitus

Säätiön tehtävänä on sen sääntöjen mukaan kehittää asumisen sisältöjä ja tuottaa asumispalveluja ikäihmisille sekä erityisryhmille. Edelleen sen säännöissä kuvataan, että toiminnan tarkoituksena on vuokrata kohtuuhintaisia asuntoja ikäihmisille ja erityisryhmille sosiaalisin perustein. Säätiö vastaa siis toiminnallaan ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisen tarpeisiin ja toiveisiin. Lisäksi säätiö toiminnassaan joko tuottaa palveluita tai edistää niiden palveluiden saatavuutta, joilla ikääntyneen arki kodissaan on turvallista ja toimivaa.

Asukkaat toivovat asumiselta esteettömyyttä, tarpeenmukaisia palveluita ja niiden läheisyyttä, viihtyisää ja toimivaa kotia sekä toisaalta sosiaalisia suhteita, yhteisöllistä toimintaa ja mahdollisuutta hyvään arkeen omiin, yksilöllisiin valintoihin perustuen. Säätiön tehtävä yhdistettynä asukkaiden toiveisiin voidaan kiteyttää seuraavaksi tavoitteeksi:

”Säätiö on Lahden alueella toimiva, välittävä ja toimintaansa jatkuvasti kehittävä yleishyödyllinen erityisryhmien asuntojen ja palveluiden tarjoaja. Säätiö toiminnallaan edistää asukkaidensa laadukasta ja toimintakykyä tukevaa kotona asumista. Säätiö tähtää esimerkin näyttämiseen erityisryhmien asumis- ja palveluympäristöjen kehittämisessä sekä ikääntyneiden hyvinvoinnin edistämisessä.”

Säätiön arvot

Säätiön toiminnan arvoja pohdittiin henkilökunnalle suunnatussa työpajassa. Arvot on nimetty luotettavuudeksi, innovatiivisuudeksi ja ihmisarvon kunnioittamiseksi. Näitä arvoja pidettiin tärkeinä, mutta niiden osittaista uudelleen nimeämistä ei vierastettu. Sisältöjen haluttiin säilyvän samana. Säätiön arvot voidaan nimetä lauseella:

Olemme ihmisarvoa kunnioittava, uudistava ja luotettava hyvän elämän tuottaja.

Ihmisarvon kunnioittaminen on asiakkaan kokemaa aitoa välittämistä. Se tarkoittaa sitä, että toiminnassa tavoitellaan dialogia ja tarpeiden ymmärrystä yhdessä asiakkaan kanssa. Dialogin syvintä olemusta on pyrkimys ymmärrykseen ja kunnioittavaan vuoropuheluun sekä selkeään viestintään. Se on ihmisten vertaisina kohtaamista ja kaikkien osapuolten osallisuuden vahvistamista.

Uudistaminen on edellä käymisen tavoittelua. Se kirkottaa tulevaisuuteen, etsii uusia toimintamalleja ja edistää kokeiluyönteisyyttä. Säätiöllä ei jäädä miettimään, uskalletaanko lähteä kokeilemaan jotakin uutta vain siksi, että esimerkkejä ei ole useita, vaan pohditaan rohkeasti voiko säätiö olla tiennäyttävä. Ikääntymisen yhteiskunnalle tuoma haaste suorastaan veloitaa säätiötä tähän. Tässä säätiö voi strategiatyöstä saadun palautteen perusteella sanoa onnistuneensa erityisen hyvin.

Luotettavuus on vastuullisuutta. Se antaa kuvan toiminnan jatkuvuudesta ja ennustettavuudesta. Se on yhtä aikaa taloudellista ja sosiaalista vastuuta niin säätiöstä kuin sen asiakkaista, sekä yhteiskunnasta ikääntyneiden ja erityisryhmien osalta laajemminkin. Säätiön toiminnan luonne vaatii säätiön toimijoita jatkuvaan pohdintaan siitä, miten se voi tehdä yleishyödyllisyyteen perustuen ihmisten hyväksi tekoja, jotka auttavat heitä hyvään, oman näköiseen elämään. Säätiö tuottaa elämäniloa, kuten henkilökunnan työpajassa todettiin.

Säätiön visio

Säätiön asuntojen määrää on tarkoituksenmukaista tulevaisuudessa maltillisesti kasvattaa. Joistakin yksittäisistä kiinteistöistä luopuminen voi olla perusteltua, jolloin asuntojen kokonaismäärä pysyy nykyisen kaltaisena. Tätä mahdollisuutta rajoittaa ARA-vuokra-asuntoja koskeva lainsäädäntö⁷, jonka käyttö- ja luovutusrajoitukset on huomioitava osana kiinteistöjä koskevaa päätöksentekoa.

Säätiön tulevien rakennushankkeiden⁸ tavoitteena on edelleen tehdä kaupunkiympäristön tarjoamien palveluiden läheisyyteen kohtuuhintaisia, esteettömiä ja parvekkeellisia koteja, joissa on yhteisiä tiloja ja saatavilla palveluita joko tilaten tai paikan päällä. Tulevaisuuden visiossa kaikki säätiön omistuksessa olevat talot ovat saavutettavia, palveluiden ja asumisen tarpeisiin vastaavia sekä viihtyisiä ympäristöjä, joissa kohtaaminen ja yhteisöllisyys on mahdollista. Tämä tukee ikääntyneiden tavoitetta arjen sujuvuudesta ja jatkuvuudesta – oman näköisestä elämästä. Strategiatyössä esiin nousseet teemat asumisen tulevaisuudessa ovat mm. omaishoitajien ja -hoidettavien uudet asumisen ratkaisut, naapuriyhteisön tuki sekä verkostot yhteisöllisyyden ja aktiivisen toiminnan edistämiseksi, monisukupolvisuus sekä asumisen uudet palvelut. Vielä selvemmin asumisen tulevaisuuden suunnittelussa painottuvat ns. hybriditalot, eli talot, joissa on yhdistetty senioriasumisen, yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen asumisen palvelut.

Säätiön tehtävänä on toimia asuntojen tuottamisen lisäksi aktiivisesti ikäihmisten yhteisöllisyyden ja toiminnallisuuden tukijana. Säätiön toiminnassa on puhuttu ikääntyneen elämäntapa-asumisesta, jossa ikääntyneen asuminen samassa yhteisössä mahdollistuu aina aktiivisesta ja toimintakykyisestä elämäntavasta autettaviin vuosiin. Ajatteluun nivoutuu yhteisöllisen asumisen toimintaperiaate, jossa ikääntyneen elämän turvallisuuteen ja viihtyvyyteen vaikutetaan mahdollisuudella olla aktiivinen osa yhteisöä. Ikääntyneiden yksinäisyys, joka on myös yhteydessä ikääntyneiden kasvaneeseen palveluiden tarpeeseen, on haaste, jonka ratkaisuja säätiö voi omalta osaltaan olla kehittämässä. Keskeinen osa tätä työtä on säätiön tekemä asukasohjaus, eli asumisneuvonta- ja yhteisökoordinaatiotyö.

Säätiö tuottaa omana palveluna ateriapalveluita. Säätiö myös mahdollistaa omalla verkostotyöllään muiden palvelutuottajien, eli niin julkisen, yksityisen kuin kolmannen sektorin organisaatioiden mahdollisuuksia tuottaa palveluita ja toimintaa säätiön tiloissa. Säätiön yleishyödyllisen yhteisön rooli tulee tässä korostuneesti esille. Yleishyödyllisyyttä tilojen käytössä voidaan edelleen laajentaa mm. helpottamalla yleishyödyllisten yhteisöjen (digitaalista) tilojen varaamista säätiöltä. Uusien palveluympäristöjen lisäksi säätiö voi olla yhteisökoordinaatiotyön avulla näyttämässä mallia niihin käytänteisiin, joissa kehitetään paitsi senioriasumisen ympäristöjä, myös muuttuvan lainsäädännön mukaista yhteisöllistä asumista.

Toimintaympäristön säätiölle tarjoamat haasteet voidaan kiteyttää siihen, *miten ikääntyneet pystyvät kotiin tulevien palveluiden turvin asumaan kodeissaan ja kuinka asukkaat kokevat turvallisuutta, viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä säätiöllä asumisessaan*. Samalla säätiön tulee varmistaa hyväkuntoinen ja houkutteleva asuntokanta sekä säätiön alkuperäiseen säädekirjaan sisällytetty tavoite, kohtuuhintaisuus. Säätiön yleishyödylliseen rooliin kuuluu vastata eriarvoistumisen haasteeseen, yksinäisyyteen ja lisääntyvän ikääntyneen väestön kasvaviin palvelutarpeisiin kehittämällä toimivia asumisen ympäristöjä ja niihin sisällytettyjä palveluita. Näissä tavoitteissa onnistumista on mielekästä seurata erilaisilla mittareilla⁹.

⁷ FINLEX: Aravarajoituslaki 1190 / 1993

⁸ Säätiön lähitulevaisuuteen suunniteltuja kiinteistökehityshankkeita ovat Kauppakadun yhteisöllisen asumisen ja senioriasumisen hanke (mukana hyvinvointialueen ikääntyneiden palvelut ja yhteisöllisen asumisen palveluntuottaja) sekä Huovilankadun rakennushanke.

⁹ Mittareina voidaan käyttää mm. NPS-lukua (suositeluindeksi), sekä ylipäätään asukkaiden mitattua kokemusta asetetuista tavoitteista säätiöllä asumisessaan.

Strategiatyössä tunnistettiin muutosvoimia, joista kaikilla on oma vaikutuksensa säätiön tekemiseen. Keskeisistä muutosvoimista tutuin on väestön ikääntyminen, mutta tämän lisäksi nostettiin esiin kestävä kehitys ja siitä asumiseen välittyvät teemat, kuten energian kulutukseen ja tuotantotapoihin vaikuttaminen. Lisäksi muutosvoimana vaikuttavat edelleen digitalisaatio sekä eriarvoistuminen ja yksinäisyys yhteiskunnallisina ongelmina. Strategiatyön kautta esiin nousseita keskeisiä teemoja voidaan kiteyttää säätiön yleisten tavoitteiden lisäksi neljään osatavoitteeseen:

1. Asumisen uudet mallit¹⁰ ja nk. hybriditalot, joissa ratkaisuja etsitään hyvään kotona asumiseen ikääntymisen kaikissa vaiheissa,
2. Digsyrjäytyminen ja samalla palvelusyrjäytyminen, joka asettaa haasteen ikääntyneiden digitaitojen ja -käyttömahdollisuuksien lisäämiseen,
3. Sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön näkökulmasta kestävä rakentaminen, mikä tarkoittaa panostuksia mm. energiankäytön vähentämiseen ja paikalla tuotettuun energiaan sekä samalla niiden keinojen etsimiseen, jolla asumisen kohtuuhintaisuus voidaan turvata,
4. Ikääntyneisiin kohdistuva hyvinvointityö ja yksinäisyyden haasteeseen vastaaminen yleisenä tavoitteena.

Keskusteluissa nousivat esille näiden teemojen ympärillä esimerkiksi tarve erilaisiin uusiin asumista ja palveluita yhdistäviin ratkaisuihin omaishoitotilanteissa, omasta kodista ympäristöön avautuvat yhteisölliset tilat ja asumiseen tiiviisti liitetyt palvelut, sekä toisaalta palvelutoiminnan lisääntyvä digitaalisuus, joka voi tuoda myös uusia käyttäjiä erityisesti ravintolapalveluihin. Yhtenä kehitettävänä alueena nähtiin vastuullisuusraportointi ja siihen sisältyvät teot, kuten hiilikädenjälkeen ja -jalanjälkeen liittyvät teot, ilmastokestävyys¹¹ ja kohtuuhintaisuus.

Hyvinvointityön osalta nähtiin mahdollisuutena säätiön avautuminen edistämään yleisesti lahtelaisten ikääntyneiden hyvinvointia. Tämä tukee säätiön yleishyödyllistä roolia. Erillisinä teemoina hyvinvointityössä nousivat strategiatyön pohjalta palveluohjaus, vapaaehtoistyö ja kummitoiminta, tapahtumat, ikääntyneiden mielenterveys ja yleisesti terveyteen ja toimintakykyyn liittyvät teemat. Tässä säätiöllä on edellytyksiä hyödyntää niin kumppanuuksia kuin omaa osaamista.

Uusia haasteita asettavat ikääntyneiden määrällisesti ja laadullisesti kasvavien palvelutarpeiden lisäksi myös asumisympäristöjen kokonaisvaltaisen esteettömyyden kehittäminen¹² sekä asumisen teknologian ja palveluiden digitaalinen kehitys. Ikääntyneiden omaan asumisen laatuun liittyvät vaatimukset ovat kasvaneet ja nykyiset sekä tulevat asukkaat ottavat ylipäätään aktiivisemmän toimijan roolin asumistarpeidensa ennakoinnissa ja siihen liittyvissä asumisen järjestelyissä.

Strategiatyössä nostettiin esille se, että tarinallisuus ja mielikuva säätiöstä on merkityksellistä – ja entistä arvokkaampaa on tehdä säätiön työtä näkyväksi erilaisissa medioissa, kuten erilaisissa sosiaalisen median kanavissa. Vastuullisuudesta raportointi liittyy myös säätiön viestinnän kehittämiseen.

¹⁰ Eurooppalaisessa keskustelussa (EFL, verkostotyö) on noussut esille käsitteet "empathic living" ja "buildings as caregivers", josta voidaan johtaa näkemys kodeista ja asuinympäristöistä muunakin kuin vain asuinrakennuksina.

¹¹ Tämä tarkoittaa ikääntyneiden asumisessa mm. asuntojen viilentämiseen liittyviä tarpeita ilmastonmuutoksen lisätessä pitkien lämpötilaltaan korkeita kausia, samoin yhteiskäyttöön tarkoitettut kulkuvälineet ja kierrätys nousivat teemoina strategjakeskustelussa esille.

¹² Kokonaisvaltainen tarkoittaa tässä yhteydessä paitsi fyysisen ympäristön esteettömyyttä, myös palvelujen saavutettavuutta, välineiden käytettävyyttä, tiedon ymmärrettävyyttä ja mahdollisuutta osallistua itseä koskevaan päätöksentekoon.

Säätiön toiminta

I. Kiinteistöt

Kiinteistöt muodostavat keskeisen tekijän toteutettaessa säätiön perustehtävää, ikääntyvän ihmisen ja muiden erityisryhmien laadukasta kotona asumista. Toimintaa ohjataan edelleen kiinteistöjen osalta palveluiltaan sekä esteettömyydeltään toimivaan uudisrakentamiseen kävelyetäisyydellä palveluista. Tavoitteena on, että säätiön kodit ovat saavutettavia asumisen ja palveluiden kortteleita, joissa ympäristö on esteetön, viihtyisä, älykäs ja ihmisten kohtaamiselle on tilaa.

Säätiön kiinteistö kantaa ylläpidetään, huolletaan ja korjataan jatkuvasti. Kiinteistöjen arvon säilyttäminen ja tilojen ajantasaisessa kunnossa pitäminen takaa korkean käyttöasteen. Asuntoja korjataan säätiölle suunnitellun konseptin mukaisesti ja pihaympäristöjen viihtyisyyteen sekä esteettömyyteen kiinnitetään huomiota. Kiinteistöjen sähköinen hallinta (huoltokirjat, PTS jne.) tukee toiminnan suunnitelmallisuutta.

Jotta kiinteistöjen kehittämisellä voidaan vastata toimintakyvyltään myös heikompi kuntoisen kotona asuvan ikääntyvän väestön tuomaan haasteeseen, tulee kiinteistönpidon keskeisinä tavoitteina olla esteettömyys, palvelevuus, turvallisuus ja kotona asumista tukevan teknologian käyttöönoton¹³ tukeminen. Kiinteistöjen kehittämisessä tulee huomioida jatkossakin liikkumisen sähköisten apuvälineiden lisääntymisen myötä tarvittava säilytys- ja lataamistila. Muita asetettuja tavoitteita ovat rakennuskannan ilmastokestävyys¹⁴ ja tilojen muuntojoustavuus. Samalla asumisen tulee olla mahdollista myös vähävaraisemmille ihmisille. Käytännössä tämä vaatii useimmiten uudisrakentamisessa ARA:n tukea. Kiinteistöjen ylläpidon ja kehittämisen tavoitteet voidaan kiteyttää seuraavasti:

- Kiinteistöt ja toimitilat ovat kunnoltaan, laatutasoltaan ja toimivuudeltaan hyvät, ajantasaiset sekä kilpailukykyiset,
- Kiinteistö kanta uudistuu hallitusti ja asuntotarjontaa on riittävästi kasvavan tarpeen mukaan,
- Kiinteistöt ovat ikäihmisten asumisen ja palveluiden vaatimukset täyttäviä, eli turvallisia, terveellisiä, esteettömiä, muuntojoustavia, yhteisöllisyyttä tukevia ja viihtyisiä niin ulko- kuin sisätiloiltaan,
- Kiinteistöt sijaitsevat keskeisillä paikoilla ja niissä on mahdollisuus palveluiden järjestämiseen,
- Kiinteistöissä hyödynnetään teknologiaa mm. turvallisuuden lisäämiseksi ja palveluiden saatavuuden helpottamiseksi.

Säätiö kehittää asutokantaansa näiden periaatteiden pohjalta ja ajanmukaistaa sitä jatkuvasti vastaamaan ikäihmisten yksilöllisiin tarpeisiin. Säätiö tekee kiinteistöjen kehittämisessä yhteistyötä laajan kehittäjä- ja ammattilaisverkoston kanssa.

Vuonna 2023 alkavan strategiakauden kiinteistökehittämiskohteita ovat Huovilankadun kortteliin tehtävä uudishanke ja Kauppakadun kortteliin rakentuva hybriditalo, jossa yhdistetään tilarajattomasti senioriasumista ja yhteisöllistä asumista.

¹³ Strategiatyöskentelyssä nousi esille mm. yksilölliset älytoiminnot asumisessa ja digitaalinen palveluiden tilaaminen.

¹⁴ Energiätehokkuus, talokohtainen energiantuotanto, kehittyvä talotekniikka, viilennysjärjestelmät jne.

2. Palvelut

Säätiön asumisen ympäristöt perustuvat joko lähipalveluihin (säätiön palvelukeskukset) tai vaihtoehtoisesti liikkuvien, eri palvelutuottajien tuottamiin palveluihin. Palveluina tärkeitä ikääntyneille ovat ainakin ruokailu-, kuntoutus- ja terveyspalvelut, kodinhoitoon ja hoivaan liittyvät palvelut, asiointipalvelut sekä puhtauteen ja virkistytymiseen liittyvät palvelut. Säätiö voi itse tuottaa palveluita, mutta perustava lähtökohta säätiön ajattelussa on, ettei sen itse tarvitse olla palveluiden tuottaja, vaan tärkeintä on mahdollistaa se, että palveluja ja toimintaa on helposti saatavilla. Säätiö tuottaa asumisen lisäksi ateriapalveluja. Muiden palveluiden osalta säätiö tekee yhteistyötä kumppaneidensa kanssa. Tavoite on, että jokaisessa asumisympäristössä on yhteisöllisyyttä ja liikunnallista elämäntapaa tukevia toimintatiloja.

Yhä huonokuntoisemmat ikääntyneet asuvat omissa kodeissaan ja heidän palvelutarpeensa kasvaa. Yhteistyössä kotiin vietävien palveluiden tuottajakumppaneiden kanssa rakennetaan toimivia asuinympäristöjä, joissa palveluita voidaan hankkia tarpeen mukaan. Säätiö on jo pitkään kehittänyt älykkäitä asumisympäristöjä ja voikin omalla toiminnallaan myös ehkäistä iäkkäiden ihmisten digisyrjäytymistä.

Säätiön jokaisessa neljässä palvelukeskuksessa toimii lounaskahvila, josta talon asukkaat voivat hankkia ateriapalveluita. Palvelutoiminnan kehittämisessä ateriapalveluiden osalta täytyy huomioida muuttuvat asiakastarpeet. Osaltaan tämä tarkoittaa mm. kotiin vietävien ateriapalveluiden kehittämistä sekä digitaalisten palveluiden korostumista tulevaisuudessa. Ravintolatoiminnan kehittämisessä kiinnitetään huomio hiilijalanjalan jälkeeseen ruokalista- ja reseptitoteutuksessa sekä hävikin hallinnassa.

Asukkaat kaipaavat oman hyvän kodin lisäksi mahdollisuutta osallistua ja olla yhteydessä. Ikääntyneiden yksinäisyys on ongelma, jota säätiö haluaa tiloillaan ja toimintakäytännöillään olla ehkäisemässä. Hyväksyvä yhteisöllisyys mahdollistaa osallisuutta ja toimijuutta, vastavuoroisuutta sekä keskinäistä tukea ja apua, eikä sulje pois erilaisuutta. Yhteisöllisyyttä edistävät yhteiset, toimivat ja esteettömät tilat. Strategiakaudella säätiö mm. aloittaa yhteisökoordinaatiotyön monisukupolisessa yhteisökorttelissa (Kartanonkulma) ja edistää tavoitetta yhteisöllisen asumisen uudisrakennushankeella.

Säätiön asukasohjaus keinona yhteisöllisyyden edistämisessä tarkoittaa asukastoiminnan organisointia ja omaehtoisen toiminnan tukemista, asukasdemokratian edistämistä ja asukastoimikuntien tukemista, asumisneuvontaa, palveluohjausta ja palveluiden tarjonnan organisointia, tilaisuuksien ja tapahtumien järjestämistä, harjoittelijoiden ohjausta sekä oppilaitos- ja sidosryhmäyhteistyötä. Tällä työllä, joka perustuu asukkaiden vapaaehtoiseen osallistumiseen, säätiö erottautuu muusta tavanomaisesta vuokra-asumisesta. Asukasohjaajien työn tavoitteena on yhteisöllisyyden tukeminen ja iäkkäiden asukkaiden hyvinvointi. Lisäksi säätiöllä korostetaan yleisesti asiakaspalvelun sekä sosiaalisen isännöinnin ja huoltopalveluiden merkitystä kokonaisviihtyvyyden kannalta.

Säätiön tavoitteena on paitsi perustoimintansa kautta, myös erilaisten kehityshankkeiden ja -projektien sekä vapaaehtoistoiminnan tukemisen avulla edistää ikääntyneiden aktiivista osallistumista yhteiskuntaan ja mahdollistaa näin paitsi osallisuus vanhenneille ikäryhmille, myös kotona asuminen mahdollisimman pitkään. Lahtelaisten ikääntyneiden hyvinvoinnin yleinen edistäminen sopii hyvin säätiön yleishyödyllisen työn luonteeseen.

¹⁵ Säätiöllä on neljä palvelukeskusta; Hyvinvointikeskus Wanha Herra, Palvelukeskus Onnelanpolku, Palvelutalo Puntari ja Lepolan palvelukeskus.

¹⁶ Kaikilla taloilla on seniorikuntosalit, kuntoiluhuoneet tai yksittäinen kuntoiluväline. Tulevaisuuden kerhohuoneet ovat olohuoneita, joissa perinteisen asukas- ja kerhotoiminnan eli toiminnallisten ryhmien, tilaisuuksien, kortinpelun, kahvittelun ja lehtien lukemisen lisäksi voidaan tarvittaessa lisätä virtuaalipelejä ja -matkustamista, elokuvien ja musiikin seuraamista, viherhuoneita, tavaroiden vaihtamista tms. Asukkaiden yksilöityvät toiveet toiminnasta on hyvä huomioida tilojen suunnittelussa.

¹⁷ Strategiatyöskentelyssä esiin nousivat mm. hävikkiruuan myynti, ateriapalvelupakettien kehittäminen, teemapäivien lisääminen, nopea kotiruokatoimitus, ruokaseuralaiset, ilmastoystävällinen ruokalista ja ohjelmallisuus.

3. Henkilöstö

Asiakaslähtöisyys asettaa säätiön henkilöstölle sopivan ammatillisen haasteen. Hyvä ikäihmisten palvelu perustuu ihmisen kunnioittamisen periaatteisiin. Ikääntyneiden palvelu on ihmissuhdetyötä, jossa yhdistyvät ihmisenä oleminen ja ammatillinen asiantuntemus. Työn eettinen ulottuvuus ilmenee siten, että työntekijä ymmärtää asiakasryhmän tuomat erityispiirteet omassa työssään ja pitää toimintansa lähtökohtana asiakkaan näkökulman huomioimisen.

Olenainen lähtökohta tälle kaikelle on, että henkilöstöllä on aito mahdollisuus tuottaa hyvää asiakaskokemusta. Säätiön henkilöstöpolitiikan ohjenuorana onkin työhyvinvointi. Työssä jaksaminen on tärkeä asia työntekijän itsensä lisäksi myös työnantajalle, sillä työhyvinvointi heijastuu työn tuottavuuteen ja laatuun.

Säätiön tavoitteena on terveellinen, turvallinen ja innostava työ, joka vastaa yksilön edellytyksiä ja johon liittyy aikaansaamisen tunne sekä oppimiskokemuksia. Työyhteisön sisäinen toimivuus ja hyvä ilmapiiri tukevat niin työorganisaation menestymistä kuin sen jäsenten hyvinvointia. Ammatillisen vuorovaikutuksen onnistumista tukee se, että yhteiseen jakamiseen kannustetaan ajan, tilan ja dialogin mahdollistamisella. Virheiden sieto ja kokeilut mahdollistavat oppimisen ja innovatiivisuuden. Keskinäinen avoimuus ja kunnioitus ovat tärkeitä tavoitteita.

Säätiön henkilökunnan työhyvinvointiin kiinnitetään huomiota mm. tasaamalla työn kuormituksia, poistamalla päällekkäisyyksiä, varmistamalla työn tekemisen välineiden ajantasaisuus sekä mahdollistamalla avoin vuorovaikutus ja tiedottaminen. Motivoivasta palkkauksesta ja osaamisen kehittämisestä pidetään huolta. Mahdollisuus jatkuvaan kouluttautumiseen, ammatilliseen verkostoitumiseen, työnohjaukseen, oman työn säännölliseen arviointiin, joustaviin työaikajärjestelyihin, kokoontumis- ja virkistyspäiviin sekä kattavaan terveydenhuoltoon tukevat työssä jaksamista.

Säätiön työyhteisön kehittämissuunnitelma päivitetään vuosittain toimintasuunnitelman päivityksen yhteydessä.

Strategian toteutuminen, organisointi ja vastuut

Strategiaproessin toteuttamiseksi laaditaan vuosittain toimintasuunnitelma, jonka hallitus hyväksyy vuoden viimeisessä kokouksessaan. Toimintasuunnitelmissa määritetään yksityiskohtaisesti ne vuosittaiset tavoitteet ja toimenpiteet, joiden avulla tässä strategiassa esitetty tahtotila toteutuu. Tavoitteiden toteutumista tarkastellaan määräajoin, erityisesti toimintasuunnitelmien toteutumisen seurannan yhteydessä.

Säätiön hallitus hyväksyy strategian ja sen mahdolliset muutokset. Toiminnanjohtaja vastaa strategian toimeenpanosta pääasiassa henkilöstön, toiminnan ja talouden osalta. Talousjohtaja vastaa talouden raportoinnista ja suunnittelusta yhdessä muun johdon kanssa. Kiinteistöjen osalta strategian toimeenpanosta vastaava kiinteistöpäällikkö raportoi säätiön hallitukselle. Ravintolatoiminnan johtaja vastaa strategian ja siitä johdetun toimintasuunnitelman toteutuksesta yhdessä ravintolapäälliköiden kanssa ravintolatoiminnan osalta.