

Purkulupa Tammitie 3 / KOy Jämsänmäki

Khall 23.08.2021 § 277
132/00.00.01/2021

Valmistelija: talousjohtaja Ari Luostarinen, puh. 040 593 4655

Kiinteistö Oy Jämsänmäki hakee purkulupaa kohteeseen Tammitie 3. Kiinteistö Oy Jämsänmäen tavoitteena on nostaa yhtiön asuntojen käyttöastetta. Yhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmissa on supistaa asuntokantaa noin 500 asuntoon. Tällä hetkellä asuntoja on 621. Pääperiaate on, että huonomman käyttöasteen ja/tai peruskorjausikään tulevista taloista luovutaan ensin.

Tammitie 3 -kohteen käyttöaste on viimeisen 12 kuukauden ajalta keskimäärin 63 %. Tämän hetken käyttöaste on 71 % kun koko yhtiön käyttöaste on 82 %. Kohteen vuokratuotto viimeiseltä kahdelta tilikaudelta on ollut 22.000 €. Pelkästään kohteen suorat käytön ja huollon kulut ovat olleet tätä suuremmat, joten kohteen kassavirta on negatiivinen. Hallinnon, rahoituksen sekä poistojen jälkeen tulos viime tilikaudella oli n 11.000 tappiollinen (2019 7.000 € tappiollinen). Yksi talon asunnoista on kokonaan purettu laajan vesivahingon vuoksi.

Kysyntää ei väestökadon johdosta paikkakunnalla riittävästi ole eivätkä myynnit poista asuntoja lopullisesti markkinoilta. Asuntorahaston (ARA) purkuavustuksen määrää on nostettu määräajaksi, vuoden 2022 loppuun avustus on jopa 90 % purkukuluista. Yhtiön edellisiin kohteisiin on saatu 70 %:n avustus. Purkaminen nähdään kokonaistaloudellisimpana vaihtoehtona purkuavustus huomioiden. Purkamisesta yhtiölle jäävä kulu on suuruusluokaltaan sama kuin kohteen vuotuinen tappio. Purkamalla estetään markkinoiden kautta vapaiden asuntojen markkinoille päätyminen ja tätä kautta käyttöasteen edelleen huonontuminen.

Nykyiset asukkaat pyritään ohjaamaan tehokkaasti yhtiön muihin kohteisiin, jolloin kiinteistöjen kuluja jää pois, mutta liikevaihto laskee vain vähän tai parhaassa tapauksessa ei lainkaan. Päätöksessä on huomioitu alueen väestönkehitys, jonka perusteella asunto-markkinoilla on ylitarjontaa, joka vain korostuu tulevina vuosina, joten Kiinteistö Oy Jämsänmäen hallitus esittää Tammitie 3 -kohteen kahden rivitalon (7 asuntoa) purkamista.

Yhtiön omistajapoliittisena tavoitteena on sopeuttaa asuntokantaansa toimintaympäristön (väestön määrä ja ikärakenne) muutoksessa tarvetta vastaavaksi, jotta käyttöaste olisi 92 - 95 %:n välillä. Liian isot asunnot, asuntokannan keskimäärin vaatimaton kunto ja asuntokannan sijainti ei-houkuttelevissa taajamissa ovat merkittävimmät haasteet ja riski yhtiön taloudelle. Omistajapolitiikan linjausten mukaan yhtiöltä edellytetään omakustannusperusteisuutta, asuntojen käyttöasteen parantamista ja sopeuttamista toimintaympäristön muutokseen.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Jämsän kaupungin hallintosääntö § 25

Ehdotus

Hallintojohtaja Auli Korhonen

Kaupunginhallitus päättää, että Tammitie 3:n osalta voidaan myöntää purkulupa ehdolla, että purkamiseen haetaan ARA:n purkuavustus.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Vs. kaupunginjohtaja Anna-Liisa Juurinen ilmoitti olevansa esteellinen eikä ollut läsnä asian käsittelyn aikana (yhteisöjäävi). Esittelijänä toimi hallintojohtaja Auli Korhonen.