

Senioriasumisen kehittämishanke / Jämsän Vanhaintuki ry:n tilanne

Khall 06.06.2022 § 172
416/02.05.02/2021

Valmistelija: talousjohtaja Ari Luostarinen, puh. 040 593 4655.

Jämsän Vanhaintuki ry on yleishyödyllinen yhteisö, joka toimii yhteistyössä Jämsän kaupungin kanssa vanhusten asuin- ja elinolojen parantamiseksi. Vanhaintuen palvelutaloissa hoivapalvelun järjestää Jämsän kaupunki ja tuottaa Jämsän Terveys Oy. Jämsän Vanhaintuki ry:llä on ollut kolme Jämsän kaupungin myöntämää lainaa, joista vuoden vaihteessa yhdistys pystyi maksamaan vain osan tiukan taloustilanteen vuoksi. Tiukka taloustilanne on johtanut pitemmällä aikavälillä myös siihen, ettei yhdistyksellä ole ollut varaa tehdä asuntoihin pintaremontteja, jolloin nuhraantuneita asuntoja ei ole saatu vuokrattua ja se on syventänyt kierrettä.

Kaupunginhallitus myönsi tammikuussa 2022 Jämsän Vanhaintuki ry:lle lyhytaikaisen maksuvalmiuslainan summaltaan 15.000 euroa. Samalla kaupunginhallitus velvoitti, että yhdistyksen rahoitustilannetta selvitetään kokonaisuutena ja aloitetaan neuvottelut järjestelyistä, joilla Jämsän Vanhaintuki ry selviää velvoitteistaan.

Kaupunginhallitus on 26.04.2021 § 136 on myöntänyt omarahoitusosuuden senioriasumisen kehittämishankkeelle. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 130.000 euroa, johon on saatu ympäristöministeriön avustusta 78.000 euroa, kaupungin omarahoitusosuudeksi on 52.000 euroa. Jämsän hankkeen tarkoituksena on lisätä ikäihmisille soveltuvaa asuntotarjontaa ja parantaa tarjonnan laatua. Tarjonnan lisäämiseksi ja laadun parantamiseksi toteutetaan seuraavat toimenpiteet:

1. Osallistavan asumisen yhteiskehittämisen työkalun luominen ja testaus
2. Nykyisen asuntokannan kartoittaminen ja ikäystävällisyyttä parantavien kohtuukustannuksilla toteutettavien kehittämistoimenpiteiden selvittäminen
3. Ikääntyneille suunnatun osuuskuntamallisen uudiskohteen toteutettavuus selvitys
4. Asumisviestinnän kehittäminen ikäihmisten tietotarpeita vastaavaksi
5. Hankkeen tulosten levittäminen ja dokumentointi

Hankkeelle tuottaa asiantuntijapalveluja FCG/Pelaron.

Kun huomioi em. kaupunginhallituksen päätöksen on päädytty ratkaisuun, jossa senioriasumisen kehittäminen tehtäisiin nykyisten rakennusten puitteissa, eikä rakennettaisi lisää asuntoja, koska se johtaisi entistä vaikeampaan tilanteeseen kaupunkikonsernin eri yhteisöjen rahoituksessa, vaikkakin ukrainalaisten asuttaminen on tilapäisesti parantanut Kiinteistö Oy:n Jämsänmäen taloutta vuonna 2022.

Jämsän kaupungin vuokratoyhtiön Kiinteistö Oy Jämsänmäen ja Vanhaintuki ry:n asuntojen käyttöaste on liian matala. Myös talouden ongelmat ovat samankaltaisia sekä yhdistyksellä että vuokratoyhtiöllä.

Vanhaintuen taloudelliset ongelmat ovat vakavia. Niiden korjaaminen vaatii toimintamallin muuttamista. Näistä syistä hankkeen valmistelussa on päädytty selvittämään, olisiko hankkeen esille nostama esteettömien asuntojen tarve mahdollista täyttää olemassaolevaa kiinteistökantaa peruskorjaamalla. Peruskorjauksen kohteena voisi olla Kiinteistö Oy Jämsänmäen tai Vanhaintuki ry:n omistama kiinteistökokonaisuus.

Päätös on merkinnyt sitä, että uudiskohteen toteutettavuuden selvittäminen on keskeytetty. Projektisuunnitelman muutos on hyväksytty Ympäristöministeriössä, joka on rahoittanut hanketta.

Pelarcon on laatinut selvityksen, joka on oheisena. Selvityksessä on käyty lävitse Vanhaintuki ry:n taloustilanne, omaisuus ja toiminnot. Erityisesti siinä on kiinnitetty huomiota mm. seuraaviin seikkoihin:

- eri kiinteistöjen käyttöasteet ja vajaakäyttö kohteittain, käyttöasteen olennainen romahtaminen on tapahtunut viime vuosina
- kiinteistöjen korjaustarpeet ja niiden arviot
- asuntojen vuokraus- ja asukasvalintajärjestelmä (SAP-ryhmä)
- asuntojen vuokrataso ja tukijärjestelmät sekä vuokrien jyvitysjärjestelmät
- kohteiden ylläpidon kustannukset ml. energiatehokkuus ja siihen saatavat tuet
- yhdistyksen tase ja lainojen määrä
- toiminnan kustannusten vaihtoehtokustannukset sekä kassavirtaanalyysi tilanteen korjaamiseksi

Selvityksessä on päädytty neljään eri vaihtoehtoon, jotka ovat toisensa poissulkevia. Tilanneanaalysin pohjalta on käyty keskusteluja ja niiden pohjalta on mietitty eri vaihtoehtoja ja niiden yhdistelmiä. Vaihtoehto 1. toiminnan jatkaminen nykymallilla voidaan sulkea pois suoraan, koska se ei ole taloudellisesti relevantti, vaan johtaa kaupungin jatkuvaan tukeen yhdistykselle. Vaihtoehto ei ole myöhkään kaupunginhallituksen toimeksiannon mukainen. Myös vaihto 4. toiminnan lopettaminen on kaupunginhallituksen päätöksen vastainen ja johtaa kaupungin tukeen yhdistykselle.

Keskusteluissa onkin ideoitu 2. ja 3. vaihtoehtojen yhdistelmää tarkkanevan suunnitelman mukaisesti, jossa apuna käytetään myös mm. kiinteistöjen myyntiä yhdistyksen aseman parantamiseksi. Tavoitteena on ensivaiheessa yhdistyksen taloustilanteen tasapainottaminen ja toiminnan jatkuvuuden varmistaminen mahdollisimman vähällä kaupungin tuella.

Kiinteän omaisuuden osalta voidaan todeta sosiaali- ja terveysministeriön päätös (STM 2066/2017) 16.8.2017 jossa todetaan, että Jämsän Vanhaintuen saamia raha-automaattiyhdistyksen avustuksia ei peritä takaisin, mikäli omaisuutta siirretään Jämsän kaupungin omistamalle

kiinteistöyhtiölle. Avustukset ovat olleet vuosien 1998-2005 yhteensä noin 836.000 €. Päätös mahdollistaa mm. jonkin Vanhaintuen kiinteistön käyttämisen senioriasumisen yksikkönä mahdollisen peruskorjauksen jälkeen. Tarve senioriasumisen yksikölle koemarkkinoidaan alkukesästä.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Jämsän kaupungin hallintosääntö § 22-25

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää seuraavista toimenpiteistä tilanneanalyysin pohjalta:

1. asuntojen vuokrauksen ja palvelun tuottamisen eriyttämisen mallin valmistelu aloitetaan
2. vuokrien korotuksen valmistelu aloitetaan huomioiden Kelan asumistuen rajat eläkkeensaajille
3. ulosvuokrattujen tilojen tarkistusmittaus ja vuokrien tarkistus sekä yleisten tilojen jyvitys.
4. kiinteistöhuolto ja siivous kilpailutetaan sekä laaditaan kattava korjaussuunnitelma eri kohteille
5. energian kulutuksen seuranta tehostetaan ja osallistutaan kaupungin puitejärjestelyihin ja liitytään niihin, joissa se on mahdollista
6. selvitetään mahdollisuudet lunastaa kaupungille yhdistyksen kiinteistöjen tontit (Koskentie)
7. järjestetään yhtiön lainoitus pitkällä tähtäyksellä vuoden 2022 loppuun mennessä
8. selvitetään Koskentien ja Terveyskujan soveltuvuus mahdolliseen senioriasumisen investointiin. Terveyskujan osalta aloitetaan ennakkomarkkinointi.

Edellä mainitut kohdat annetaan Jämsän Vanhaintuki ry:n hallituksen jäsenille konserniohjeena toteutettavaksi yhteistyössä kaupunkikonsernin kanssa. Kohdat 1-6 on oltava valmiina syyskuun aikana, jotta lainoitus pystytään järjestämään vuoden loppuun mennessä.

Päätös

Esittelijä teki kokouksessa seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen:
Tilanneanalyysi luovutetaan johtokunnan käyttöön.

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.