



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 14.03.2019, klo 07:32 - 09:16

Paikka Järvenpää-talo, Aino-kabinetti

Käsitellyt asiat

§ 4 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

§ 5 Järvenpään Mestariasunnot Oy:n ehdotus Asunto-osuuskuntamallisen asuntotuotannon aloittamisesta

§ 6 Katsaus 2018 tilinpäätöksen laadintatilanteeseen

§ 7 Ilmoitusasiat



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Tero Rantanen, puheenjohtaja
Jarno Hautamäki, 1. varapuheenjohtaja
Mikko Taavitsainen
Riikka Reina
Mikko Päivinen

Muut saapuvilla olleet

Kirsi Rinne, talouspäällikkö, sihteeri
Helinä Perttu, hallituksen puheenjohtaja
Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja
Veikko Simunaniemi, Järvenpään Mestariasunnot Oy, § 5, saapui 07:34, poistui 08:30
Ansa Strandberg, Järvenpään Mestariasunnot Oy, § 5, saapui 07:34, poistui 08:30
Nina Silvonen, Järvenpään Mestariasunnot Oy, § 5, saapui 07:34, poistui 08:30
Tomi Passi, Järvenpään Mestariasunnot Oy, § 5, saapui 07:34, poistui 08:30

Allekirjoitukset

Tero Rantanen
Puheenjohtaja

Kirsi Rinne
Sihteeri



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 4

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Valmistelija / lisätiedot:

Kirsi Rinne

kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 15.3.2019 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 5

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n ehdotus Asunto-osuuskuntamallisen asuntotuotannon aloittamisesta

JARDno-2019-800

Valmistelija / lisätiedot:
Kirsi Rinne
kirsi.rinne@jarvenpaa.fi
talouspäällikkö

Liitteet

1 Osuuskuntamallin esittely

Taustaa

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n emoyhteisö on Järvenpään kaupunki, joka omistaa yhtiön koko osakekannan.

Yhtiön toimialana on omistus- tai vuokraoikeuden nojalla hallita Järvenpään kaupungissa vuokra-asuntotuotantoon osoitettuja kerros- ja pientalotontteja sekä niille rakennettuja tai rakennettavia vuokra-asuntotaloja ja ylläpitää niitä, harjoittaa rakennuttamistoimintaa sekä myös muiden kuin omistus- ja vuokraoikeuden nojalla hallitsemiensa kiinteistöjen ja asuntojen ylläpitoa ja vuokrausta.

Mestariasuntojen asuntokanta muodostuu 58 kiinteistöstä, joiden asuntomäärä on yhteensä 2 018 asuntoa. Asuntojen kysyntä on ollut korkealla tasolla viimeisen 10 vuoden aikana ja aktiivisia asuntohakemuksia oli 939 kpl vuonna 2018, kun samanaikaisesti asuntoja vapautui 337 kpl. Asuntojen vaihtuvuus oli 16,7 %.

Vuoden 2018 aikana valmistui vapaarahoitteinen Pajalan Kurki, jossa on 69 asuntoa sekä ARA rahoitteinen Lepolan Timantti, jossa on 54 asuntoa. Molempien asuntohankkeiden asunnot vuokrattiin ennen niiden valmistumista. Mestariasuntojen tavoitteena on rakentaa keskimäärin noin 50 asuntoa vuodessa.

Yhtiön kokonaislainasaldo / 31.12.2018 oli 140,3 miljoonaa €, josta ennen vuotta 2009 valmistuneisiin asuntoihin kohdistuu noin 42 % ja vuoden 2009 jälkeen valmistuneisiin asuntoihin 43 % sekä senioriasuntoihin 15 %. Lainoja lyhennettiin vuonna 2018 noin 4,4 miljoonaa €.

Vuokra-asumisen, omistusasumisen välimuodolle sekä pysyvästi kohtuuhintaiselle asumisvaihtoehdolle on tunnistettu tarvetta Järvenpäässä. ARA vuokra-asuntoihin on varallisuusrajat, joten ne eivät ole kaikkien saatavilla. Monipuolinen asuntotarjonta luo kaupungille veto- ja pitovoimaa.

Vuoden 2018 aikana selvitettiin asunto-osuuskuntamallia, jossa on kyse vuokra- ja omistusasumisen välimuodosta ja vaihtoehdosta. Asunto-osuuskunnan tavoite on sama kuin Mestariasunnoilla; "tuottaa pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja". Asunto-



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

osuuskuntamallissa asukkailla on päätösvaltaa ja vastuuta omasta asumisestaan enemmän kuin vuokra-asumisessa. Asukasomistajat maksavat vuokraa osuuskunnalle, jonka he itse pääosin omistavat.

Selvitystyön tuloksena on syntyneessä yleishyödyllinen osuuskuntakonsepti, jonka pilottikohteen kehittäminen on tarkoitus aloittaa 2019 Järvenpään Mestariasunnot Oy:n omistamalle kiinteistölle osoitteessa Harjutie 17. Hankkeen kehittämiselle on haettu ARA:ta avustusta.

Asunto-osuuskunnan kantavana ajatuksena on tuottaa pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja, jotka omistaa asunto-osuuskunta ja jonka pääosin omistaa asukasomistajat. Asumiskuluja ei tasata muiden kiinteistöjen välillä. Mestariasunnot tulisi olemaan ainut perustajajäsen, 5 – 25 % omistusosuudella.

Alustavia tavoitteita asunto-osuuskunnalle ja sen asuinkiinteistöille:

- Osuuskunta perustuu yhteisöllisyyteen ja yhteisön aktiivisuuteen
- Asukasomistajilla on vaikutusvaltaa hallintoon, omaan asuntoon sekä kiinteistön ylläpitopalvelun sisältöön.
- Asuntoon pääsee kiinni pienellä sijoituksella ja asumisen kustannukset ovat pysyvästi kohtuuhintaisia
- Asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asumisen kustannuksiin
- Ei tulo- ja varallisuusrajoituksia
- Asukasomistaja käyttää asuntoa ensisijaisesti omana vakituksena asuntona
- Asukasomistajalla on mahdollista hyödyntää asumisen lisäksi osuuskunnan tarjoamia muita asumispalveluja esimerkiksi kodinhoitopalveluita
- Asukasomistajat maksavat kuukausittain vuokraa, joka koostuu rahoitus- ja hoitokuluista sekä osuuskunnan hallinnon kuluista
- Mestariasunnot vastaa perustajajäsenenä ja rahoittajana ammattimaisesta hallinnosta, myynnistä ja markkinoinnista
- Osuuskunta voi omistaa useita kiinteistöjä
- Kiinteistöjen rahoitus voi poiketa toisistaan
- Osuuskunnan jäsenet ovat luonnollisia henkilöitä lukuunottamatta Mestariasuntoja
- Laina ja panttikirjat tulevat kiinteistön nimiin, joten asukkaalla ei ole henkilökohtaista riskiä kiinteistön lainasta

Ensimmäisen (Harjutie 17, noin 40 asuntoa) hankkeen rakentaminen on tarkoitus rahoittaa ARA:n takauslainalla, joka on valtion täytetakaamaa. Laina haetaan osuuskunnan omistamalle kiinteistölle ja lainamäärä on enintään 95% kiinteistön hankinta-arvosta. Omapääoman (vähintään 5%) rahoittaa perustajajäsenenä Mestariasunnot.

Mestariasuntojen omarahoitusosuus voidaan kattaa esimerkiksi:

- JMA:n luovuttamalla tontilla ja sen arvolla
- Pankkilainalla
- Mestariasunnoista kerätyillä oman pääoman korolla
- Vapaarahoitteisten asuntojen vuokratuotoilla



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asukkaan ja osuuskunnan välille tehdään jäsensopimus, jossa asukas sitoutuu noudattamaan osuuskunnan sääntöjä. Sopimukseen liittyy 1000 € osuusmaksu, jota ei palauteta.

Lisäksi osuuskunta perii 3 500 €:n huoneisto-osuuden, joka palautetaan osuuskuntalain mukaan, jos asukas luopuu asunnosta. Huoneiston hallinta perustuu AHVL:n mukaiseen vuokrasopimukseen, joka sisältää 1 500 €:n vuokravakuuden. Asunnon kuukausivuokra määritetään omakustannusperiaatteen mukaan ilman, että vuokria tasataan muiden kiinteistöjen kesken.

Mestariasuntojen sekä Kaupungin näkökulmasta Asunto-osuuskunta toimii itsenäisesti eikä se kuulu kaupunkikonserniin, koska Mestariasuntojen ja siten myös kaupungin omistusosuus rajoittuu 5 – 25 %:n omarahoitusosuuteen.

Kehittämisessä asiantuntijoina hankkeessa ovat mm. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA, Osuustoimintakeskus Pellervo, Kuluttajasuojavirasto, Boost Brothers, Asunto-osuuskunta Käpylä, Lohjan kaupunki, Suomen Asuntomessut ja Mestariasuntojen hallitus.

Selvitystyön edetessä on käynyt selväksi, se että Järvenpäässä on kysyntää ja tarvetta asunto-osuuskuntatyypilliselle asumismuodolle eikä se ole ristiriidassa muille asumisen vaihtoehdoille. Asunto-osuuskunta-asumismuodolla on hyvät mahdollisuudet tuottaa pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja. Toimivia asunto-osuuskuntia on Suomessa ja uusia vuokra-asunto-osuuskuntamalleja on valmisteluvaiheessa mm. Lohjan kaupungin toimesta asuntomessualueelle. Järvenpään Mestariasunnot Oy on halukas jatkamaan asunto-osuuskuntamallin kehittämistä ja aloittamaan ensimmäisen asunto-osuuskuntahankkeen ennakkomarkkinoinnin.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Talousjaosto

- merkitsee tiedoksi asunto-osuuskuntamallisen asumisvaihtoehdon selvitystilanteen ja linjaa, että Järvenpään Mestariasunnot Oy voi jatkaa asunto-osuuskuntamallin kehittämistä ja aloittaa ensimmäisen asunto-osuuskuntahankkeen ennakkomarkkinoinnin.

Käsittely

Veikko Simunaniemi, Ansa Strandberg, Nina Silvonen ja Tomi Passi (hall. pj) Järvenpään Mestariasunnot Oy:stä esittelivät kokouksessa asiaa.

Esittelijä muutti kokouksessa päätösehdotusta:

Talousjaosto merkitsee tiedoksi asunto-osuuskuntamallisen asumisvaihtoehdon selvitystilanteen ja linjaa, että Järvenpään Mestariasunnot Oy voi jatkaa asunto-osuuskuntamallin kehittämistä ja aloittaa ensimmäisen asunto-osuuskuntahankkeen ennakkomarkkinoinnin. Ennen kuin Järvenpään Mestariasunnot Oy tekee taloudellisia



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

sitoumuksia hankkeeseen liittyen, tulee osuuskunnan sääntömalli vahvistaa kaupunginhallituksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän tekemin muutoksin.

Tiedoksi

Mestariasunnot Oy



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 6

Katsaus 2018 tilinpäätöksen laadintatilanteeseen

JARDno-2019-792

Valmistelija / lisätiedot:

Kirsi Rinne

kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

Liitteet

1 Kaupungin TP 2018 esitysmateriaali

Tuloslaskelma

Tilinpäätöksen ennakkotietojen mukaan kaupungin (emon) käyttötalouden tulos toteutuu muutettua talousarviota heikompana.

- Toimintakatteen alijäämä kasvoi yli 7% ja ylittää talousarvion lähes 1,3 miljoonalla eurolla.
- Maanmyynnit ja maankäytösopimusten nettovoitot jäi tavoitteista, mikä suurimpana tekijänä selittää ylitystä.
- Palvelualueiden yhteenlaskutut toimintakatteet toteutuvat talousarviota parempina.
- Verotulot ja valtionosuudet kasvoivat 3,3 % edellisvuotisesta, mutta jäivät noin 735 te muutettua talousarviota pienemmiksi.
- Rahoitustuotot ja kulut toteutuivat 200 te talousarviota parempina.

Kaupungin vuosikate vuodelta 2018 oli n. 10,2 Me, kun se edellisenä vuonna oli n. 15,9 Me (muutos -35%).

Suunnitelman mukaiset poistot olivat 22,5 Me eli noin 4,5 Me talousarviota suuremmat. Poistoissa näkyy poikkeuksellisen suuri purettujen rakennusten alaskirjaukset.

Tilikauden alijäämä on noin 12 Me.

Rahoituslaskelma

Rahoituslaskelman mukaiset investoinnit olivat 68,24 Me. Nettoinvestoinnit olivat 68,1 Me ja ne kasvoivat lähes 39 miljoonalla vuodesta 2017. Investointien tulorahoitusaste vuonna 2018 oli 15% (v. 2017 54,3 %). Kaupunki otti nettolainaa vuonna 2018 noin 44,4 Me. Kaupungilla oli vuoden lopussa lainaa 135,7 Me.

Emon eli kaupungin tilinpäätöksen ennakkotiedoista laadittu kooste on esitetty listan liitteenä.

Konsernitilinpäätöksen laadinta on vielä kesken. Järvenpään kaupungin konsernitilinpäätös ja toimintakertomus käsitellään kaupunginhallituksessa 1.4.2019.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Talousjaosto

- merkitsee tiedoksi tilinpäätöksen laadintatilanteen.

Käsittely

Kirsi Rinne esitteli yhteenvedon tilinpäätöksen keskeisistä tunnusluvuista.

Päätös

Hyväksyttiin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 7

Ilmoitusasiat

Valmistelija / lisätiedot:

Kirsi Rinne

kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

Talousjaostolle tiedoksi seuraavat asiakirjat.

Sisäisen tarkastajan tilannekatsaus (materiaali salassapidettävä Julk.L. 24§ 1mom 15k)

Kevään 2019 kokoukset

To 11.4.

- Konserniyhteisöjen vuoden 2018 tavoitteiden toteumat

To 2.5.

- Tulevien vuosien kehityksen valmistelutilanne
- Vaihtoehtoiset keinot talouden tasapainottamiseksi

To 6.6.

- Konserniyhteisöjen tavoitteet vuodelle 2019 ja alustavasti vuodelle 2020

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti Järvenpää-talon Aino-huoneessa ja tavoitteena on, että kokouksen kesto on 7.30-9.00. Tarvittaessa kokouksia voidaan jatkaa pidempäänkin.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Merkitään tiedoksi

Päätös

Hyväksyttiin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§4, §5, §6, §7

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).