



LAHDEN VANHUSTEN
ASUNTOSÄÄTIÖ sr

VUOSIKERTOMUS

2022

Yleistä säätiöstä

Säätiö on hyväksytty säätiörekisteriin vuonna 1964. Kulunut tilikausi oli 58. toimintavuosi.

Säätiö on Lahden alueella toimiva ikäihmisten ja erityisryhmien asuntojen ja palveluiden tarjoaja. Säätiö toiminnallaan edistää ikääntyneen ihmisen laadukasta ja toimintakykyä tukevaa kotona asumista. Strategiansa mukaisesti säätiö tähtää esimerkin näyttämiseen ikäihmisten asumis- ja palveluympäristöjen kehittämisessä sekä ikääntyneiden hyvinvoinnin edistämisessä.

Säätiö ylläpitää monipuolista kotona asumista tukevaa toimintaa taloissaan sekä omana toimintana että tiloissa mahdollistettuna julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin järjestämänä toimintana. Säätiö tarjoaa ateriapalveluja Hyvinvointikeskus Wanhassa Herrassa (Laaksokatu 17), Palvelutalo Puntarissa (Sammonkatu 3), Palvelukeskus Onnelanpolussa (Harjulankatu 1) ja Lepolankadun palvelukeskuksessa (Lepolankatu 14 E).

Säätiön yleishyödyllisyys

Säätiön tarkoituksena ei ole tuottaa toiminnallaan voittoa, vaan yleishyödyllisessä tarkoituksessa toteuttaa säännöissä ja strategiassa määriteltyä tehtävää. Säätiön tehtävänä on kehittää asumisen sisältöjä ja tuottaa asumispalveluja ikäihmisille ja erityisryhmille sekä toiminnallaan tukea asuntojen kohtuuhintaista vuokraamista sosiaalisin perustein.

Säätiön toiminta ei kohdistu vain rajoitettuun piiriin. Säätiö tarjoaa tilojaan erilaisille yhdistyksille ja yhteisöille käyttöön myös korvauksetta. Vuoden aikana tiloja käyttivät mm. Lahden Eläkkeensaajat, Päijät-Hämeen AVH, Lahden sotaveteraanit, Lahden seudun sotaorvot, Lahden Lähimmäispalvelu sekä useita vapaamuotoisia yhteisöjä, kuten kuoroja, keskustelupiirejä, sukututkijoita tms.

Tilikauden olennaiset tapahtumat säätiön tarkoituksen toteuttamiseksi ja arvio tuloksellisuudesta vuonna 2022

- Ranta-Kartanoon toteutettiin senioritalona uudiskohde, Kartanonkulma, jossa on yhteensä 74 säätiön asuntoa sekä yhteiset tilat Avaimen ASO- ja vuokrataloyhtiön kanssa. Hanke sai ARA:lta yhteensä 2,75 milj. € investointiavustuksen. Hankkeen kokonaiskustannus oli säätiölle 12,2 milj. €. Kartanonkulman monisukupolvinen kortteli toteutettiin yhteistyössä rakennusyhtiö Varte Oy:n kanssa ja vuoden lopulla perustettiin hoitokunta, jossa on yksi edustaja kustakin kolmesta yhteisöstä. Kiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus päivitettiin marraskuussa.
- Säätiön kiinteistökannasta tehtiin markkina-arvon määrittäminen, jonka toteutti Retta Management Oy. Säätiön kiinteistökannan kokonaisarvoksi määriteltiin 123,7 milj. euroa.
- Osallistuttiin hankeyhteistyöhön kolmessa hankkeessa mm. ikääntyneiden yksinäisyyden ehkäisemiseksi: Lahden Lähimmäispalvelun Kiinni Elämässä -kaupunginosakerhotoiminta, Ikäinstituutin Yhdessä kotikulmilla -hanke ja Päijät-Hämeen hyvinvointipalveluiden kehitys ry:n Omanoloinen arkielo -hanke.
- Uudistettiin säätiön strategia yhteistyössä asiantuntijoiden, asiakkaiden, henkilöstön ja hallituksen kanssa. Mukana strategiatyötä fasilitoimassa oli Humap Oy. Strategian uusimisessa hyödynnettiin Howspace-alustaa sekä työpajoja.
- Tehtiin säätiön vuonna 2021 laaditun sijoitusstrategian mukaiset 1,25 M € sijoitukset.
- Sota Ukrainassa aiheutti aiempia vuosia selvempää hintatason nousua, johon säätiön vuokrien määräyksessä edellisen vuoden syksyllä ei täysimääräisesti varauduttu. Syksyllä 2022 tehtiin päätös vuokrien korottamisesta 9,5 %:lla vuoden 2023 alusta.

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

- Senioreiden vuokra-asumista ja uuden sosiaalihuoltolain mukaista yhteisöllistä asumista yhdistävän Kauppakadulla sijaitsevan kohteen suunnittelun aloittaminen ja ARA:n investointiavustuksen sekä korkotukilainan hakeminen hankkeen toteutukseen alustavan varauspäätöksen mukaisesti. Hankkeen liikkeellelähtö toteutuu alustavan arvion mukaan joko syksyllä 2023 tai keväällä 2024.
- Talohanketta on suunniteltu toteuttavan Huovilankatu 7-9 tontille. Hankkeen edellytyksenä on ARA:n avustus. Hankkeen toteuttaminen arvioidaan Kauppakadun hankkeen käynnistymisen jälkeen.

Arvio merkittävimmistä riskeistä ja niiden hallinnasta

- Säätiön toiminnan kannalta olellaista on asuntojen korkea käyttöaste. Riskinä ovat asuntokohteet, jotka eivät vastaa ikääntyneen asunnonhakijan tarpeita. Säätiön omistuksessa olevat kiinteistöt sijaitsevat keskeisillä paikoilla, lähellä palveluita. Muista kohteista säätiö on joko luopunut tai vastaavasti kehittää asumisympäristöä niin, että palveluita on lisätty, sekä kalusteita ja pintoja on ajantasaistettu. Tämä on vastaavasti lisännyt säätiön kiinteistöjen korjauskustannuksia. Lähes kaikki säätiön kiinteistöt on peruskorjattu esteettömiksi. Korjauksia Lepolankadulla jatketaan ja käytön rajoituksista luopumista harkitaan haettavaksi osasta Lepolankadun taloja. Perusteena tähän on käyttöasteen nostaminen vastaamaan muuta säätiön asuntokantaa. Muissa säätiön kiinteistöissä ei ole käyttöasteeseen liittyviä haasteita.
- Tilojen ja asuntojen käyttöasteen korkeana pitämiseksi säätiöllä on jatkuva korjaus- ja uudisrakennussuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan kiinteistöjen kehittämistä myös niiden houkuttelevuuden ja käytettävyyden suhteen. Olellaista on, että ikääntyneiden asumiseen liitetään myös muita sisältöjä, joita esteettömyyden ja palveluiden lisäksi ovat mm. toimivat yhteiset tilat sekä asumiseen sisältyvä asukasohjaus. Tiloja kehitetään muuttuva lainsäädäntö huomioiden.
- Säätiön kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvostaan ennakoimattomien kiinteistövahinkojen varalta.
- Säätiön lainakanta on suuri, sillä uudisrakennus- ja peruskorjausinvestoinnit rahoitetaan avustusten lisäksi lainoilla. Rahoituspohjasta johtuen korkoriski on säätiön toiminnassa merkittävä. Korkoriskiä pienentää se, että säätiön lainakanta on pääosin valtion korkotukemia lainoja, mikä leikkaa ns. ylisuurten korkojen mahdollisuutta. Merkittävä osa säätiön lainakannasta on lisäksi korkosuojattu sitomalla lainojen korot 5-10 vuodeksi. Rahoituksen ehtojen selvät muutokset voivat kuitenkin jossain määrin heikentää säätiön tavanomaisen toiminnan edellytyksiä, kun korkojen nousun vaikutukset näkyvät säätiön toiminnassa mm. korjausten vähentämisenä. Myös rahoituksen saatavuudessa on haasteita, koska kaikki rahalaitokset eivät tällä hetkellä tarjoa korkotukilainoja.
- Muuttuvat avustusten myöntämisehdot voivat jatkossa vaikuttaa säätiön uudisrakennushankkeiden käynnistymiseen. STEA ei nykyisillä linjauksillaan enää avusta erityisryhmien uudisrakennushankkeisiin ryhtymistä. Säätiön tulee toimia muuttuvien avustusehtojen mukaisesti. Rahoittajana ARA:n rooli säätiön toimintaan nähden siis edelleen vahvistuu, mutta myös vapaarahoitteisten hankkeiden mahdollisuuksia on pohdittava säilyttäen samalla säätiön yleishyödyllinen rooli.
- Säätiön ravintolatoiminnan riskinä on kannattavuuden heikkeneminen joko kilpailutilanteesta, ostopalvelujen vähenemisestä tai sopimuksien päättymisestä johtuen. Ateriapalvelutoiminnan riski hajautuu useiden toimintamuotojen ja -paikkojen vuoksi. Palveluiden digitaalista kehittämistä tuetaan.
- Säätiön henkilöstöriskeistä merkittävin on avainhenkilörisä, jota pienennetään selkeillä sijaisjärjestelyillä.

Säätiön ympäristövaikutukset ja vastuullisuus

- Säätiön toiminnassa korostuu kiinteistöjen rakentaminen ja ylläpito. Kiinteistöt ja niiden käyttö muodostavat merkittävän osan säätiön hiilijalanjäljestä. Säätiöllä on kiinnitetty huomiota uudisrakentamisessa paitsi matalaenergiarakentamiseen, myös uusiutuvan energian käyttöön, kuten aurinkopaneeleihin. Säätiön käyttämä kaukolämpö on ns. vihreää energiaa. Uudisrakennushankkeet toteutetaan huoneistokohtaisin vesimittarein.
- Asukkaille suunnatussa viestinnässä tuodaan esille jätteiden kierrättämisen sekä energiaa ja vettä säästävän asumisen merkitystä. Asukasviestinnän lisäksi ympäristötyön raportointiin kiinnitetään huomiota.
- Kestävän kehityksen periaatteisiin kuuluvan sosiaalisen ja taloudellisen kestävyuden periaatteiden mukaisesti säätiön asumisessa kiinnitetään erityistä huomiota yhteisöjen luomiseen, yksinäisyyden ja syrjäytymisen, joka sisältää myös digisyrjäytymisen, ennaltaehkäisyyn sekä kohtuuhintaisen asumisen varmistamiseen. Säätiö työskentelee yleishyödyllisenä toimijana myös ikääntyneiden lahtelaisten hyvinvointia tukevasti. Säätiö tarjoaa tilojaan maksutta muiden yleishyödyllisten toimijoiden käyttöön.

I. HALLITUS

Säätiön hallituksessa on kahdeksan jäsentä. Säätiön hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja muut toimihenkilöt.

Säätiön hallitukseen kuuluivat Lahden kaupungin valitsemina jäseninä 15.1.2022 - 14.1.2023:

Pertti Merenluoto, puheenjohtaja
Anita Kokkonen, varapuheenjohtaja
Terttu Pohjolainen
Jari Vanhanen

varajäsenet:

Markku Marjamaa
Sipsu Hyttinen
Anne-Maria Karjalainen
Vesa Halme

Säätiön hallitukseen kuuluivat Lahden Sydänyhdistys ry:n valitsemina jäseninä 15.1.2022 - 14.1.2023:

Maija-Liisa Lindqvist
Ahti Vappula

varajäsenet:

Liisi Rautto
Taisto Virtanen

Säätiön hallituksen vaaleilla valitut asukasedustajat olivat:

Erkki Nieminen
Anna-Maija Martikainen

varajäsenet:

Saila Ahtiainen
Hannu Tolmunen

Hallituksen kokouksia pidettiin 10 kertaa. Vuosikokous pidettiin 13.4.2022.

2. TILINTARKASTAJAT

Tilintarkastajana toimi JHT, HT Jukka Vuorio Talvea Oy:stä.

3. HENKILÖKUNTA

Henkilökuntaa oli vuoden aikana keskimäärin 30.

Säätiön hallintoon kuuluu kymmenen henkilöä; toiminnanjohtaja, kiinteistöjohtaja, talousjohtaja, kirjanpitäjä, asuntosihteri, henkilöstöasiantuntija, isännöitsijä sekä kolme asukasohjaajaa. Säätiöllä on yksi oma kiinteistöhoitaja. Ravintoloissa työskenteli vuoden aikana yhteensä 20 henkilöä.

3.1 PALKAT, PALKKIOT JA LÄHIPIIRITOIMET

Tilikauden henkilöstökulut, jotka sisältävät pakolliset henkilösivukulut ja työeläkemaksut, olivat tilikaudella 1,43 milj. € (edellinen vuosi 1,36 milj. €). Edellisvuotta korkeammat henkilöstökulut selittyvät pääasiassa TES:ien mukaisilla palkankorotuksilla.

Työsopimukset solmitaan pääosin sopimuspalkkoihin perustuen ja työehdot määräytyvät Yksityisen sosiaalipalvelualan ja Matkailu-, ravintola- ja vapaa-ajanpalveluita koskevien työehtosopimusten mukaan. Säätiöllä ei ole käytössä johdon palkitsemisjärjestelmää eikä lisäeläkejärjestelmää. Toiminnanjohtaja, kiinteistöjohtaja ja talousjohtaja saavat työstään korvauksena kuukausipalkkaa, kokouspalkkiot ja puhelinedun.

Hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja hallituksen jäsenten palkkioista päätetään vuosikokouksessa. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja hallituksen jäsenten palkkioiden suuruutta määriteltäessä käytetään perusteena soveltuvin osin Lahden kaupungin konserniohjetta. Vuonna 2022 hallituksen puheenjohtajalle maksettiin 4 500 euron suuruinen vuosipalkkio ja varapuheenjohtajalle 2 250 euron suuruinen vuosipalkkio. Hallituksen kokouspalkkiot vuonna 2022 olivat yhteensä 13 895 euroa.

Säätiö ei ole antanut lainoja tai vakuuksia lähipiirilleen eikä ole tehnyt muita säätiölain tarkoittamia toimia lähipiiriläisten kanssa. Säätiölain mukaiseen lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa on voimassa kaksi vuokrasopimusta tavanomaisin ehdoin.

4. HUONEISTOT JA ASUKKAAT

Vuokrattavissa olevien asuntojen käyttöaste oli 97,78 %. Asuntojen vuokraustilanne oli hyvä. Lepolankadun talojen osalta tyhjäksiä ratkaistiin vuoden aikana asuntoremonteilla. Lisäksi Ukrainan sodan pakolaiset asuvat säätiön kohteista Lepolankadulla, jolloin tavanomainen käyttöasteen vajaus käytännössä vuoden 2022 loppupuolella oli poissa.

Jonotusajat halutuimpiin kohteisiin eivät juuri muuttuneet. Uusille asunnonhakijoille ja jonossa jo ennestään olleille voitiin tarjota asuntoja toiveen mukaisista kohteista vain rajoitetusti. Laaksokadun taloihin ja Palvelukeskus Onnelanpolkuun kohdistui suurin kysyntä. Kartanonkulma valmistui Kyösti Kallionkadulle marraskuussa. Valmistuneeseen monisukupolvisen korttelin senioritaloon asutettiin lokakuusta alkaen kaikkiaan 83 asukasta. Asuntoihin kohdistui kolminkertainen määrä hakemuksia asuntojen määrään (74) nähden.

4.1 ASUNTOJEN MÄÄRÄ

Säätiöllä oli vuoden 2022 lopulla yhteensä 1253 asuntoa. Kartanonkulman valmistumisen myötä niitä tuli lisää 74. Asuntokannasta yksiöitä oli noin kaksi kolmasosaa, kolmasosa kaksioita ja lisäksi muutamia kolmioita. Lisäksi kaksi Lahden kaupungin omistamaa asuntoa oli säätiön hallinnoitavana As. Oy Mattilanmäessä. Näiden asuntojen hallinnoinnista säätiö luopuu asukasvaihdosten yhteydessä.

4.2 ASUKKAAT JA VUOKRALAISET

Asukkaita oli suorassa vuokrasuhteessa säätiöön, pääosin seniori- ja palvelutaloissa, yhteensä 1089 hlöä.

Muita asukasryhmiä ovat Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän (vuoden 2023 alussa hyvinvointialueen) asunnottomat osoitteessa Sammonkatu 3 (27 asuntoa) sekä vaikeavammaiset Aarrekodissa osoitteessa Hinaajakatu 2.

Päijät-Hämeen sosiaalipsykiatrisen säätiö sr:n eli Menten kautta mielenterveyskuntoutujien käytössä ovat osoitteet Lepolankatu 10, Lepolankatu 14 B ja Kannuskatu 6 sekä osa Palvelutalo Puntarista.

Palvelukeskus Onnelanpolun toisen ja kolmannen kerroksen 94:n tehostetun palveluasumisen asunnon palvelutoiminnasta vastasi Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä. Jyränkölän Settlementin vanhusten palveluasumisen yksikkö oli osoitteessa Sammonkatu 3 (27 asuntoa). Lepolankatu 14 E:n tehostetun

palveluasumisen toiminnasta vastaa Yrjö & Hanna Säätiön palveluyhtiö Yrjö ja Hanna Kodit. Kiinteistö on vuokrattu Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle, joka vuokraa asunnot ja muut tilat edelleen toimijalle.

Lahden Lähimmäispalvelu ry vuokraa toimistotiloja Laaksokatu 15:sta. Fysikaalinen Hoitopaikka Paavola järjestää toimintansa Wanhan Herran kuntoutus- ja allastiloissa. Sivina Kotipalvelut Oy:n toimisto sijaitsee osoitteessa Lepolankatu 14 D. Lisäksi yksittäisiä tiloja oli vuokrattu palveluyrityksille (kampaamo, jalkahoitaja jne.).

4.3 ASUNTOJEN HAKEMINEN JA ASUKASVAIHTUVUUS

Toimintavuoden aikana säätiön omista asukkaista kuoli 62 (edellisenä vuonna 40) asukasta ja tehostettuun palveluasumiseen tai sairaalahoitoon siirtyi 39 (56) asukasta. Muista syistä muutti säätiöltä pois 36 (30) asukasta. Määräaikaisia, noin 2-6 kuukautta kestäneitä asunnon vuokrauksia eläkeläisille, esim. heidän kodeissaan tehtyjen remonttien ajaksi tms. tehtiin 6 (8).

Asuntoja vapautui yhteensä 153 (edellisenä vuonna myös 153). Hyväksytyjä hakemuksia oli jonossa vuoden lopussa yhteensä 234. Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana yhteensä 423, joista 21 hakemusta oli vaihtohakemuksia jo säätiöllä asuvalta asukkailta.

Vuoden aikana solmittiin kaikkiaan 243 (edellisenä vuonna 201) vuokrasopimusta. Asukasvaihtuvuus säätiön suoraan vuokraamissa asunnoissa oli vuoden 2022 aikana 18,19 % (19,66 %).

4.4 KIINTEISTÖLUETTELO

	Osoite	Valmistunut	Peruskorjaus	Yht.
1	Kyösti Kallionkatu 9 B	25.11.2022		74
2	Saimaankatu 29 C	01.10.2021		64
3	Anttilankatu 1	15.11.2017	2017	47
4	Lepolankatu 14 A	01.06.1967	1995	20
5	Lepolankatu 12	01.08.1968	1995	20
6	Lepolankatu 10	01.08.1969	2006	34
7	Lepolankatu 14 B	16.12.1972	2007	33
8	Lepolankatu 14 C	15.12.1973	1999	39
9	Lepolankatu 14 D	15.12.1973	2002	33
10	Kannuskatu 6	01.01.1976	2009	67
11	Huovilankatu 9	01.12.1980	2019	54
12	Huovilankatu 7	18.12.1981	2018	54
13	Elokatu 2	01.09.1984	2020	32
14	Laaksokatu 21	01.09.1993		41
15	Laaksokatu 17	01.09.1993		50
16	Laaksokatu 15	01.05.1995		41
17	Laaksokatu 13	01.08.1998		34
18	Hinaajakatu 2	31.12.2000		34
19	Laaksokatu 19	01.06.2010		36
20	Sammonkatu 2	01.02.2011		104
21	Harjulankatu 1	01.07.2014		228
22	Lepolankatu 14 E	28.12.2015		60
23	Korkeakatu 2	15.12.2016		54

Yhteensä **1 253**

5. VUOSIKORJAUKSET JA KALUSTON UUSIMINEN

5.1 KIINTEISTÖJEN KORJAUKSET

Vuosikorjauksiin käytettiin yhteensä 1,1 milj. € (1,2 milj. €). Käytössä on ns. konseptiremontti, jolla säätiön vuokrattavien asuntojen tasoa nostetaan muutosten yhteydessä erityisesti niissä kohteissa, joissa joko peruskorjauksesta tai kiinteistön rakentamisesta on kulunut yli 20 vuotta.

5.2 KIINTEISTÖHUOLTOYHTIÖT JA SIIVOUSPALVELUT

Säätiön oma kiinteistöjen huoltohenkilöstö toimii Anttilankadun, Saimaankadun, Lepolankatujen, Sammonkadun ja Harjulankadun taloissa. Kiinteistöissä, joissa ei ole säätiön omaa kiinteistöhoitajaa, huollon hoitaa ISS Palvelut Oy, Sol Palvelut Oy sekä Kotikatu Oy, jotka ovat hoitaneet myös huollon sijaisuudet ja ulkopuolisen päivystyksen.

Oksman Ky on hoitanut osoitteiden Kannuskatu 6, Huovilankatu 7-9, Anttilankatu 1, Korkeakatu 2, Laaksokatu 13, 15, 17, 19 ja 21, Elokatu 2, Harjulankatu 1, Lepolankatu 10 ja 12, Lepolankatu 14 A, B, C, D, Hinaajakatu 2 ja Sammonkatu 3, samoin kuin Ravintola Wanhan Herran, Lounaskahvila Onnin ja Lounaskahvila Lepolan sekä säätiön toimiston siivouksen. Kyösti Kallionkadun siivouksen on hoitanut Kotikatu Oy.

6. TALOUS

Säätiön tuotot jakautuivat seuraavasti:

Kiinteistöt	8.357.619 €
Ravintolat	2.108.264€
Rahoitus	58.852€
<hr/>	
Yhteensä	10.524.735€

Säätiön alijäämä vuonna 2022 oli -80,6 t €, kun edellisvuoden satunnaisesta myyntituotosta puhdistettu ylijäämä oli 45 t €. Merkittävin syy alijäämäväliseen tulokseen oli Ukrainan sodan aiheuttama energian ja korkojen hinnannousu.

Poistot olivat lainanlyhennysten suuruiset, siltä osin kuin taseessa oli poistettavaa (Laaksokatu 21 ja Laaksokatu 15 talot ovat taseessa loppuun poistetut) ja tilikaudella poistojen määrä oli 1,8 milj. € (edellisvuonna 1,96 milj. €, sis. 390 t € Lautamiehenkadun myynnistä johtunutta kertapoistoa). Kokonaispoistoprosentti kiinteistöistä oli 2,58 (3,00 %). Koneista ja kalustosta tehtiin 25 %:n menojäännöspoisto.

Rakennuksia korjattiin 1,1 milj. Eurolla (-7,6 % edelliseen vuoteen nähden eli 92 t €). Vuonna 2021 maksettiin korkoja 853 t € ja edellisvuonna 720 t €. Korkokulujen nousu ennakoitaan jatkuvan edelleen.

Tilikaudella säätiön vastattavaksi tuli Kyösti Kallion katu 9 B:n rahoittamiseksi nostettua lainaa yhteensä 4,4 milj. €. Lainoja lyhennettiin 1,9 milj. eurolla. Lainakanta kasvoi 2,4 milj. eurolla. Lainoja oli tilikauden lopussa 81,7 milj. €.

Taseen loppusumma oli 87,7 milj. € eli 3,6 % (3 milj. €) suurempi kuin edellisenä vuonna. Taseeseen on aktivoitu Kartanonkulman rakennushankkeen lisäksi hissien modernisoinnit osoitteissa Laaksokatu 13, Hinaajakatu 2 ja Lepolankatu 14 D sekä Lepolankatu 14 D asuntojen muutostyö.

Rakennushankkeiden vähennykseksi kirjattiin tilikaudella saadut avustukset. STEA:n Elokatu 2:een myönnettyä peruskorjauksen perustamismenoihin myönnettyä avustusta saatiin tilikaudella 58,2 t €. Elokadun kohteeseen myönnetty avustus on määrältään 1,1 milj. € ja se on nyt loppuun maksettu. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA:lta saatiin vuonna 2022 avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi kohteessa Kyösti Kallion katu 7 yhteensä 1,8 milj. €. ARA-avustuksia on jäljellä tuleville tilikausille 528 t. €.

Asuntojen talokohtaisilla asuin-m²:llä painotettu keskivuokra oli 14,22 €/m².

7. TIEDOTTAMINEN

Säätiön asukkaille ja sidosryhmille suunnattu asukaslehti Lastu ilmestyi kaksi kertaa. Säätiön www-sivut ovat osoitteessa www.lvas.fi. Lisäksi säätiöllä ja Ravintola Wanhalla Herralla sekä Lounasravintola Puntarilla on omat Facebook -profiilit, joiden käyttöä on aktivoitu.

8. RAVINTOLATOIMINTA

Ravintolatoimintaan kohdistui rajoituksia 28.2.2022 asti, joista aukioloon, asiakasmääriin ja kokoontumisrajoituksiin liittyvät ovat vaikuttaneet toimintaan ravintolakohtaisesti.

8.1 RAVINTOLA WANHA HERRAN TOIMINTA-AJATUS JA PALVELUT

Ravintola Wanha Herra on kaikille avoinna oleva lounas-, kokous- ja tilausravintola, joka on osa Lahden vanhusten asuntosäätiön omistamaa hyvinvointikeskusta. Kulunut vuosi oli 29. toimintavuosi.

Ravintola tuottaa kotiateriapalvelua Lahden ja Hollolan alueelle n. 15-17 kilometrin säteellä Wanhalla Herralla sijainnista. Ateriapalvelua tuotetaan pääsääntöisesti Päijät-Hämeen hyvinvointialueen palveluseteliasiakkaille. Aterioiden kuljetuksen on hoitanut Kodinhoito Lempi Oy.

8.1.1 HENKILÖKUNTA JA OPISKELIJAT

Ravintola Wanha Herrassa työskenteli ravintolapäällikkö, kahdeksan kokoaikaista ja kaksi osa-aikaista työntekijää. Osa-aikaisena keittiöapulaisena oli työharjoittelija Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän kautta. Työssä oppijana oli kaksi henkilöä.

8.2 LOUNASRAVINTOLA PUNTARIN TOIMINTA-AJATUS JA PALVELUT

Lounasravintola Puntari on osa Lahden vanhusten asuntosäätiön omistamaa Palvelutalo Puntaria. Kulunut vuosi oli ravintolan 12. toimintavuosi.

Lounasravintola Puntari on kaikille avoinna oleva lounasravintola, jossa on mahdollisuus järjestää yksityislaisuuksia aukioloajan ulkopuolella. Viikonloppuisin ja arkipäivinä ravintola toimii vain tilauksesta.

Tammikuusta 2021 alkaen Puntari on tuottanut ateriat Jyränkölän Settlementti ry:n Lehmuskoti Puntarin tehostetun palveluasumisen ja palveluasumisen asukkaille. Ateriat valmistetaan keittiössä arkisin, viikonloppujen ja pyhäpäivien ateriat toimitetaan ryhmäkoteihin jäädytettynä ennakoon.

8.2.1 HENKILÖKUNTA JA OPISKELIJAT

Lounasravintola Puntari työllisti ravintolapäällikön ja yhden osa-aikaisen henkilön.

8.3 LOUNASKAHVILA ONNIN TOIMINTA-AJATUS JA PALVELUT

Lounaskahvila Onni on osa Lahden vanhusten asuntosäätiön omistamaa Palvelukeskus Onnelanpolkua. Lounaskahvila Onni aloitti toimintansa 1.7.2014. Onni on kaikille avoin lounaskahvila, joka tarjoaa arkisin lounasta ja kahvilapalveluita. Onni tuottaa täysihoidoateriapalveluita Päijät-Hämeen hyvinvointialueen palveluasumisen yksiköille vuoden jokaisena päivänä.

Viikonloppuisin ja arkipäivinä ei tarjolla lounasta, mutta silloin on mahdollista ostaa keittoannoksia mukaan ja käyttää kahvilapalveluita. Lounasaterioita toimitetaan talon asukkaille erillisveloituksesta myös kotiin. Onnin tiloissa järjestetään satunnaisesti yksityistilaisuuksia.

8.3.1 HENKILÖKUNTA JA OPISKELIJAT

Lounaskahvila Onni työllisti vakinaisesti ravintolapäällikön ja kolme henkilöä sekä osa-aikaisesti yhden henkilön.

8.4 LOUNASKAHVILA LEPOLAN TOIMINTA-AJATUS JA PALVELUT

Lounaskahvila Lepola aloitti toimintansa 15.1.2016. Lounaskahvila Lepola on osa Lahden vanhusten asuntosäätiön omistamaa, Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle vuokrattua palvelukeskusta. Tehostetun palveluasumisen toiminnasta vastaa Yrjö ja Hanna Kodit Oy, jonka noin kuudellekymmenelle asukkaalle keittiö valmistaa ja toimittaa täysihoidoateriat (täysihoidoateria sisältää aamupalan, lounaan, päiväkahvin, päivällisen ja iltapalan). Ateriat valmistetaan keittiössä arkisin, jolloin aamupuuro, lounas ja päivällinen toimitetaan lämpimänä. Viikonloppu ja pyhäpäivien ateriat toimitetaan ryhmäkoteihin jäädytettyinä ennakoon.

Lepolassa on ollut 9.5.2022 alkaen tarjolla noutolounas maanantaista perjantaihin klo 11-11:30. Halutessaan lounaan voi nauttia myös kahvilassa.

8.4.1 HENKILÖKUNTA JA OPISKELIJAT

Lounaskahvila Lepolassa työskenteli vuoropäällikkö, kokki sekä ravintolatoiminnan johtaja tarvittaessa.

8. ASUKASOHJAUS

Lahden vanhusten asuntosäätiöllä toimi vuoden aikana kolme päätoimista asukasohjaajaa.

9.1 ASUKASOHJAUKSEN TARKOITUS

Säätiön asukasohjaus koostuu asukkaiden asumisneuvonnasta, palveluohjauksesta, ryhmätoiminnan organisoinnista, yhteisötyöstä, vertaisohjaajien tukemisesta, tilaisuuksien ja tapahtumien järjestämisestä, harjoittelijoiden ohjauksesta, oppilaitos- ja sidosryhmäyhteistyöstä, asukasdemokratian edistämisestä sekä asukastoimikuntien tukemisesta.

9.2 TOIMINTA YHTEISTYÖKUMPPANEIDEN KANSSA

Monipuolisen ryhmä- ja virkistystoiminnan tuottamiseksi sekä asukkaiden hyvinvoinnin lisäämiseksi asukasohjaajat toimivat itse järjestämänsä toiminnan lisäksi yhteistyössä usean eri tahon, kuten seurakuntien, Lahden ammattikorkeakoulun, Koulutuskeskus Salpauksen, Lahden Lähimmäispalvelun, Menten, Yrjö ja Hanna -säätiön, Inkeri-projektin, Lahden kaupunginorkesterin, Kumppanuusverkoston, Lahden Eläkkeensaajat ry:n, Jyränkölän settlementin, Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän psykososiaalisten palveluiden, vanhuspalveluiden, kulttuuritoimen ja liikuntapalveluiden kanssa.

9.3 OPISKELIJAT ASUKASOHJAUKSESSA

Säätiön asukasohjaajilla on toimintavuoden aikana ollut ohjauksessaan 7 (edellisenä vuonna 5) opiskelija-harjoittelijaa Koulutuskeskus Salpauksesta sekä Metropolia Ammattikorkeakoulusta.

9.4 VUOSITILASTOJA

Ryhmätoimintaa asukkaille

Asukkaat kokoontuivat vuoden aikana säännöllisesti viidellätoista kerhohuoneella. Asukasohjaajan ryhmätapaamisia ja tilaisuuksia taloilla järjestettiin 332 (edellisenä vuonna 187) kertaa.

Asukkaiden omia säännöllisiä tiedotteilla ilmoitettuja ryhmiä ja tilaisuuksia järjestettiin taloilla 2104 (edellisenä vuonna 1927) kertaa. Yhteistyökumppaneiden ohjaamia ryhmiä ja tilaisuuksia taloilla järjestettiin 293 (edellisenä vuonna 142) kertaa.

Asumisneuvonta ja palveluohjauskäynnit

Asukasohjaajat tekivät asumisneuvontakäyntejä asukkaiden koteihin yhteensä 195 (edellisenä vuonna 174). Asumisneuvontaa tehtiin mm. asumisturvallisuuteen ja lisääntyneeseen palvelutarpeeseen perustuvista syistä.

Asukasdemokratia

Vuonna 2022 toiminnassa oli seitsemän asukastoimikuntaa ja tämän lisäksi taloilla oli viisi asukasedustajaa. Asukastoimikuntien puheenjohtajat ja säätiön edustajat kokoontuivat nk. puheenjohtajien kokoukseen vuoden aikana seitsemän kertaa. Lisäksi taloilla järjestettiin syksyn budjettikokoukset, joissa käytiin läpi talojen ja taloryhmien talouden kokonaisuutta, korjauksia sekä vuokrien muutoksia.