

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY	Toimitusjohtaja Pekka Peltomäki
---	---------------------------------

Yhtiön toimiala ja pääasiallinen tarkoitus	Asumisoikeusasuntojen omistaminen, ylläpito ja tuottaminen sekä asumisoikeuksien luovuttaminen käyttäjille voimassa olevien säännösten mukaisesti Turussa ja lähikunnissa. Yhtiö toimii yleishyödyllisenä yhtiönä tavoittelematta liiketaloudellista voittoa.
---	---

Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009–2012:

Tasapainoinen talous	<ul style="list-style-type: none"> Kaupunkikonsernin kaikilla tasoilla etsitään aktiivisesti tuottavuutta ja toiminnan taloudellisuutta edistäviä kehittämistoimenpiteitä. Asuntoliiketoiminta organisoidaan uudelleen ja sovitaan yhteiset pelisäännöt. Määritellään yhtiöille tuottotavoite, joka tuloutetaan kaupungille.
-----------------------------	--

Omistajapolitiikka 2009–2013:

<ul style="list-style-type: none"> Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (kaupungin omistus 56,67 %) ylläpitää asumisoikeusasuntoja. Yhtiötä käytetään seudulliseen elinkeino-poliittiseen asuntotuotantoon. Konsernitaseen vieraan pääoman ja liike-toimintariskien keventämiseksi kaupungin omistusosuutta yhtiössä voidaan pienentää yhteistyössä naapurikuntien tai yleishyödyllisten asuntotoimijoiden kanssa. Yhtiön ja TVT Asunnot OY:sta ja Kiinteistö Oy Lehtolaaksosta fuusioitavan yhtiön väliset yhteistyömuodot selvitetään.
<ul style="list-style-type: none"> Kaupungin omistamat asuntoyhtiöt eivät harjoita vuokra-asuntojen uudistuotantoa ilman erillistä konserniohjetta, joka voidaan antaa joko liiketaloudellisin perustein tai mahdollisissa markkinahäiriötilanteissa.
<ul style="list-style-type: none"> Vason osalta tämä tuottovaatimus asetetaan ainoastaan kaupungin sijoittamalle omalle pääomalle. Kaupungille tuloutettava osinko asuntoliiketoiminnasta päätetään yhtiöittäin talousarvion yhteydessä.

Asunto- ja maankäyttöohjelma 2009–2013:

<ul style="list-style-type: none"> Asuntoliiketoiminnalta edellytettävän vuosittaisen tuloutuksen tulee vastata markkinoilla asuntoliiketoimintaa harjoittavien yleishyödyllisten yhtiöiden vastaavaa tuottotasoa.



Ilmasto ja ympäristöohjelma 2009–2013:

<ul style="list-style-type: none"> Konserniyhtiöihin osoitetaan vähintään yksi ekotukihenkilö v. 2013 mennessä.
--

Yhtiön hallituksen näkemys/esitys toiminnan kehittämiseksi:

Vason 2012-2017 strategian mukaan Vaso omistaa, ylläpitää ja tuottaa laadukkaita asumisoikeuskoteja kaikkiin elämäntilanteisiin. Yhtiö kehittää olemassa olevaa kiinteistökantaa ja palvelee laadukkaasti asukkaita vastaten heidän asumistarpeisiinsa. Vanhempaa 1990-luvulta olevaa asuntokantaa uudistetaan perusparannuksen tai siihen rinnastettavalla ylläpidolla. Yhtiön kehittäminen ja uusiutuminen edellyttää jossain myös kohtuuhintaista uudistuotantoa hyvin sijaitseville tonteille.
--

TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Arviointikriteerit	TP 2009	TP 2010	TP 2011	TP 2012	Tavoite 2013	Toteutunut 31.12.2013	
Käyttöaste, %	97,1	96,7	95,7	94,7	97,0	94,3	
Asukasvaihtuvuus, %	18,2	18,6	16,7	18,9	18,0	15,0	

Yli/alikysyntä: tyhjät asunnot kauden lopussa	64	94	78	114	65	82	
Uudet aso-nro-hakemukset kuntiin, kpl	2.609	3.737	3.465	2.936	2.800	3.162	
Keskimääräinen käyttövastike (€/m2/kk): euroa/as-m2/kk				9,53	9,77	9,77	
Keskimääräiset hoitokulut (€/m2/kk): euroa/as-m2/kk				4,55	4,78	4,90	

TALOUDELLISET TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT							
Arviointikriteerit	TP 2009	TP 2010	TP 2011	TP 2012	Tavoite 2013	Toteutunut 31.12.2013	
Liikevaihto (1.000 €)	17.118	17.376	17.769	18.902	19.791	19.553	
Liikevoitto/tappio (1.000 €)	3.644	3.727	3.495	3.940	4.008	3.856	
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	961,9	1.066	854	1.298	1.167	1.395	
Sijoitetun pääoman tuotto % , ROI	2,4	2,4	2,3	2,5	2,3	2,4	
Oman pääoman tuotto % , ROE	3,1	3,2	2,4	3,6	2,9	3,6	
Osinkotuotto kaupungille (1.000 €)	0	0	0	0	0	0	
Vieras pääoma €/ asuinneliömetri	796	775	740	755	780	743	
Nettoinvestoinnit (1.000 €)	981	6.856	6.400	9.865	13.600	13.294	

Gearing, % (nettovelkaantumisaste)	417	381	359	359	342	338	
Omavaraisuusaste %	18,5	19,8	20,9	21,0	21,9	22,0	

Toimitusjohtajan yhteenveto toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta:

Vuoden käyttöaste laski hieman. Asukkaiden vaihtuvuus kuitenkin aleni tuntuvasti. Molemmat tekijät kertovat asiakkaiden varovaisuudesta päätöksenteossa ja asuntomarkkinoiden hiljaisuudesta. Positiivista oli, että vuoden lopussa oli myymättömänä vähemmän asuntoja kuin vuoden alussa. Viime vuonna yhtiön talous kehittyi hieman alentuneesta käyttöasteesta ja nousseista kiinteistöjen korjauskuluista huolimatta myönteisesti ja pääosin laaditun talousarvion mukaisesti. Kiinteistöjen julkisivujen korjauksiin, muuttoremontteihin ja leikkialueiden kunnossapitoon käytettiin rahaa yli budjetoidun. Poistot ja varukset kiinteistöjen jaksottaiseen kunnossapitoon tehtiin vuodelle laaditun talousarvion mukaisina.