

| | |
|---|---------------------------------|
| 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 | Toteutumat | | | Tavoitteet | | | |
|--|------------|-------|-------|------------|-------|-------|-------|
| | 2010 | 2011 | 2012E | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Arviointikriteerit | | | | | | | |
| Käyttöaste, % | 96,7 | 95,7 | 94,7 | 97,0 | 98,0 | 98,0 | 98,0 |
| Asukasvaihtuvuus, % | 18,6 | 16,7 | 18,5 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 |
| Yli/alikysyntä: tyhjät asunnot kauden lopussa | 94 | 78 | 100 | 65 | 40 | 40 | 40 |
| Uudet aso-nro-hakemukset kuntiin, kpl | 3.737 | 3.465 | 2.900 | 2800 | 2800 | 2800 | 2800 |
| Keskimääräinen käyttövastike (€/m ² /kk): euroa/as-m ² /kk | 8,80 | 8,96 | 9,53 | 9,77 | 10,16 | 10,57 | 10,98 |

| | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| Keskimääräiset hoitokulut (€/m ² /kk): euroa/as-m ² /kk | 3,94 | 4,19 | 4,59 | 4,78 | 4,97 | 5,17 | 5,38 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|

| TALOUDELLISET TAVOITTEET | Toteutumat | | | Tavoitteet | | | |
|---|------------|--------|--------|------------|--------|--------|--------|
| | 2010 | 2011 | 2012E | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Arviointikriteerit | | | | | | | |
| Liikevaihto (1.000 €) | 17.376 | 17 769 | 18.892 | 19 791 | 20 781 | 21 404 | 22 046 |
| Liikevoitto/tappio (1.000 €) | 3.727 | 3 495 | 4 105 | 4 008 | 4 364 | 4 494 | 4 629 |
| Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €) | 1.066 | 854 | 1 340 | 1 167 | 657 | 776 | 785 |
| Sijoitetun pääoman tuotto % , ROI | 2,4 | 2,3 | 2,6 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 |
| Oman pääoman tuotto %, ROE | 3,2 | 2,4 | 3,6 | 2,9 | 1,6 | 1,8 | 1,7 |
| Osinkotuotto kaupungille (1.000 €) | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 15 | 15 |
| Vieras pääoma €/ asuinneliometri | 775 | 740 | 755 | 780 | 780 | 786 | 795 |
| Nettoinvestoinnit (1.000 €) | 6.856 | 6 400 | 9 915 | 13 600 | 8 000 | 9 000 | 10 000 |
| Gearing, % (nettovelkaantumisaste) | 381 | 359 | 347 | 342 | 340 | 326 | 321 |
| Omavaraisuusaste % | 19,8 | 20,9 | 21,4 | 21,9 | 22,5 | 23,0 | 23,4 |

Yhteenveto (tj:n katsaus/näkemyks vuodelle 2013 talousarvioon ja vuosien 2014 – 2016 taloussuunnitelmaan):
 Turun telakan työllisyystilanne ja yleinen epävarmuus taloudessa alensivat kysyntätilannetta. Kehitystrendi on kääntynyt ja kansalaisten päätöksentekohalukkuus asuntoratkaisuissa on parantunut. Myös aso-asunnon vaatima pieni oma pääoma ja turvattu asumismalli sekä 55 vuotta täyttäneille suunnatut edut puoltavat järjestelmäämme. Odotamme kysyntätilanteen vielä paranevan tavoitekauden aikana. Valmistuneet uudet kiinteistöt ovat olleet kysytyjä. Tavoitteena on 1 – 2 keskikokoisen kiinteistön valmistuminen vuodessa. Johtuen ARAn rahoitusjärjestelmän piirteistä vuonna 2011 ei rahoitettu yhtään. Vasta vuoden 2012 syksyllä käynnistyy kolme kiinteistöä. Lisäksi vuoden 2010 rahoituskiintiöstä oleva passiivitalo valmistuu vuoden 2013 alussa. Em. syistä investointimme kasaantuvat vuodelle 2013. Peruskorjaustyyppiset parannukset käynnistyvät vanhimmissa kiinteistöissämme. Niistä ensimmäinen Halisissa keväällä 2013. Asuinkiinteistöjen ylläpitokulut jatkavat tuntuvaa nousua kaikissa hallintamuodoissa ja myös meillä. Ympäristöasioissa olemme sitoutuneet mm. asuinkiinteistöalan VAETS - ohjelmatavoitteisiin.