

<b>VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY</b>	Toimitusjohtaja Pekka Peltomäki
---	---------------------------------

<b>Yhtiön toimiala ja pääasiallinen tarkoitus</b>	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:**

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

**Omistajapolitiikka 2009–2013:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (kaupungin omistus 56,67 %) ylläpitää asumisoikeusasuntoja.</li> <li>Yhtiötä käytetään seudulliseen elinkeino-poliittiseen asuntotuotantoon. Konsernitaseen vieraan pääoman ja liike-toimintarisikien 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.</li> <li>Kaupungin omistamat asuntoyhtiöt eivät harjoita vuokra-asuntojen uudistuotantoa ilman erillistä konserniohjetta, joka voidaan antaa joko liiketaloudellisin perustein tai mahdollisissa markkinahäiriötilanteissa.</li> <li>Vason osalta tämä tuottovaatimus asetetaan ainoastaan kaupungin sijoittamalle omalle pääomalle. Kaupungille tuloutettava osinko asuntoliiketoiminnasta päätetään yhtiöittäin talousarvion yhteydessä.</li> </ul>
--

**Asunto- ja maankäyttöohjelma 2009–2013:**

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

**Ilmasto ja ympäristöohjelma 2009–2013:**

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

**Yhtiön hallituksen näkemys/esitys toiminnan kehittämiseksi:**

Vaso päivittää strategiansa vuoden 2011 aikana. Sen keskeisenä tavoitteena on kehittää olemassa olevaa kiinteistökantaa ja palvella laadukkaasti asukkaita vastaten heidän asumistarpeisiinsa. Vanhemmaa 1990-luvulta olevaa asuntokantaa on ylläpidettävä ja toiminnan uusiutuminen edellyttää jossain määrin myös kohtuuhintaista uudistuotantoa hyvin sijaitseville tonteille.
---

**TOIMINNALLISET TAVOITTEET**

Arviointikriteerit	TP	TP	TP	TP	Tavoite	Toteutunut	
	2008	2009	2010	2011	2012	31.12.2012	
Käyttöaste, %	99,0	97,1	96,7	95,7	96,0	94,7	

Asukasvaihtuvuus, %	17,7	18,2	18,6	16,7	18,0	18,9	
Yli/alikysyntä: tyhjät asunnot kauden lopussa	12	64	94	78	65	114	
Uudet aso-nro-hakemukset kuntiin, kpl	2.846	2.609	3.737	3 465	2 800	2 936	
Keskimääräinen käyttövastike (€/as-m2/kk)					9,46	9,53	
Keskimääräiset hoitokulut (€/as-m2/kk)					4,59	4,55	

## TALOUDELLISET TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

Arviointikriteerit	TP	TP	TP	TP	Tavoite	Toteutunut	
	2008	2009	2010	2011	2012	31.12.2012	
Liikevaihto (1.000 €)	16.392	17.118	17.376	17 769	18 435	18 902	
Liikevoitto/tappio (1.000 €)	3.308	3.644	3.727	3 495	3 871	3 940	
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	688,9	961,9	1.066	854	671	1 298	
Sijoitetun pääoman tuotto % , ROI	2,3	2,4	2,4	2,3	2,2	2,5	
Oman pääoman tuotto %, ROE	2,2	3,1	3,2	2,4	1,8	3,6	
Osinkotuotto kaupungille (1.000 €)	0	0	0	0	0	0	
Vieras pääoma €/ asuinneliometri	836	796	775	740	753	755	

Nettoinvestoinnit (1.000 €)	339	981	6.856	6 400	6 420	9 865	
Gearing, % (nettovelkaantumisaste)	432	417	381	359	364	359	
Omavaraisuusaste %		18,5	19,8	20,9	19,0	21,0	

**Toimitusjohtajan yhteenveto toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta:**

Aso-markkinoilla vallitsi koko vuoden asiakkaiden varovaisuus ostopäätösten teossa. Käyttöasteen heikkeneminen johtui pääasiassa Pernon kerrostalokiinteistöstä ja isompien rivitalo-perheasuntojen kysynnän heikkenemisestä. Alhainen korkotaso lainamarkkinolla on lisännyt asukkaidemme omistusasuntojen hankintaa. Se on lisännyt myös vaihtuvuttamme. Pernon kerrostalo myytiin 1.12. perustetulle AsOy:lle. Keskipinta-alaltaan pienten uudiskohteiden kysyntä on ollut hyvä. Investoinien tavoitteen ylityksen taustalla on ARAn rahoituspäätösten syklisyys.