

## Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

### 1. YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

#### 1.1 Yhtiön toimiala ja toiminnan 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.

#### 1.2 Toimintaympäristön muutostekijät

Yleinen epäluottamus tulevaisuuteen vaikuttaa myös asunto-markkinoihin. Asiakkaiden päätöksentekovalmius on alhainen. Vähäistä positiivista käännettä on parhaillaan havaittavissa. Huolimatta heikosta yleisestä markkinatilanteesta, on uusien Vaso-asuntojen kysyntä ollut hyvä. Vuonna 2014 ei Vasolle valmistu uusia asuntoja.

#### 1.3 Toiminnan kehittäminen – toimenpiteet ja tavoitteet

Käyttöasteen parantaminen: asuntojen markkinointitapoja kehitetään. Painopiste on netin kautta tapahtuvassa markkinoinnissa.

Kiinteistöjen arvon kasvattaminen: tehdään laajasti vuosikorjauksia sekä käynnistetään vanhimpien kiinteistöjen jaksottaisia korjauksia, uudistuotantoa hyville tonteille.

Palveluketjujen laadun parantaminen: kehitetään tietojärjestelmiä, kehitetään yhtenäisiä isännöinnin toimintatapoja, mitataan asiakastytyväisyyskyselyillä.

Henkilökunnan jaksaminen: tehdään vuosittain henkilökunnalle työtyytyväisyys- ja työilmapiirikyselyt, käydään kehityskeskustelut kaksi kertaa vuodessa, ylläpidetään koulutuksella henkilökunnan osaamista.

Vakaa talous: kiinteistöjen ylläpito-, korjaus- ja pääomakulut katetaan käyttövastiketuloilla, kassavaroja sijoitetaan riskittömästi, markkinatilanteen vaatiessa tyhjiä asuntoja vuokrataan.

## 2. KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

### 2.1 Korkea käyttöaste

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Käyttöaste, %		94,7 %	94,4 %	95,5	96,0	97,0

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: monipuolinen aso-asuntojen markkinoinnin kehittäminen, asuntojen haluttavuuden ja käyttöarvon ylläpito kiinteistö- ja asuntokorjauksin, myös vuokraamalla määräaikaisilla vuokrasopimuksilla.

### 2.2 Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen toivotulle tasolle

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Liikevaihto (1 000 €)	17 769 / 2011	18 902	19 423	20 400	21 000	21 850

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Käyttövastikkeita korotetaan vuosittain kustannustason ja pääomakulujen kehityksen mukaisesti. Jakson loppuun ei ole otettu mukaan mahdollista uudistuotantoa.

Liikevoitto (1 000 €)	3 495 / 2011	3 940	3 963	4 100	4 300	4 400
-----------------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Liikevoitto kattaa yhtiön rahoituskulut sekä varautumisen kiinteistöjen isojen korjausten rahoittamiseen, asuintalo/korjausvaraus. Varmistetaan, että toimitaan lainaehtojen mukaisesti ja että kiinteistökorjauksiin varaudutaan niiden kulumista ja ikääntymistä vastaten.

## 2.3 Asumisoikeusasuntojen riittävyys

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä	2484 / 2011	2460	2564	2564	2564	2584

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Strategiansa mukaisesti Vaso myös tuottaa laadukkaita aso-asuntoja. Syksyllä 2013 toteutetaan hankekilpailutus, jonka tuloksena hankitaan uusia hankkeita sekä hankitaan niille ARA-rahoitus. Laadukkaita tontteja hankitaan myös kunnilta. Ensimmäinen uudiskohde valmistunee 2016.

Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä suhteessa toiminta-alueella olevien ASO-asuntojen kokonaismäärään (%)	72,6	71,9	71,4	70,2	68,9	68,0
--	------	------	------	------	------	------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Hankekilpailutuksella ja tonttihankinnalla sekä ARA-rahoituksella varmistetaan kysyntää vastaavien asuntojen rakentaminen. Koska toiminta-alueella on useampia aso-yhtiöitä, Vason markkinaosuus saattaa pienentyä.

### 3. KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Toiminnalliset tavoitteet</b>							
Käyttöaste, %	96,7	95,7	94,7	94,4	95,5	96,0	97,0
Asukasvaihtuvuus, %	18,6	16,7	18,9	18,2	18,0	17,5	17,5
Yli/alikysyntä: tyhjät asunnot kauden lopussa	94	78	114	77	70	65	60
Uudet aso-nro-hakemukset kuntiin, kpl	3.737	3.465	2.936	2.800	2.850	2.900	3.000
Keskimääräinen käyttövastike (€/as-m <sup>2</sup> /kk)			9,53	9,77	10,06	10,36	10,68
Keskimääräiset hoitokulut (€/as-m <sup>2</sup> /kk)			4,55	4,68	4,97	5,17	5,38
<b>Toiminnan laajuus ja tulos</b>							
Liikevaihto (1.000 €)	17.376	17.769	18.902	19.423	20.400	21.000	21.850
Liikevoitto (1.000 €)	3.727	3.495	3.940	3.963	4.100	4.300	4.400
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	1.066	854	1.298	1.290	700	700	710
Nettoinvestoinnit (1.000 €)	6.856	6.400	9.865	13.641	1.000	1.000	10.000
<b>Pääoman tuotto ja tuloutus</b>							
Oman pääoman tuotto, %	3,2	2,4	3,6	3,4	2,5	2,5	2,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,4	2,3	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3
Vieras pääoma €/asunneliometri	775	740	755	767	750	735	740
Osinkotuotto kaupungille (1.000 €)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Vakavaraisuus</b>							
Omavaraisuusaste, %	19,8	20,9	21,0	21,1	21,0	21,0	21,0
Nettovelkaantumisaste, %	381	359	359	359	340	330	330

### 4. TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2014 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2014 – 2016 TALOUS-SUUNNITELMAAN

Kiinteistöjen hoitokulut ovat yhä inflaation ylittävässä nousussa. Sama kehitys on jatkunut jo vuosia. Se tulee jatkumaan, koska kiinteistönpidon ja asumisen kustannuksiin kumuloituvat yhteiskunnan veronkorotukset sekä rakennusalan että energia- ja työvoimakustannukset. Alhainen korkotaso jatkuneen pitkälle em. kautta, joten pääomakustannusten tuntuvaan nousuun ei tarvitse varautua. Pitkien kiinteiden korkojen alentuminen kompensoi merkittävästi korkotukilainojen lyhennyksiin tarvittavaa lisäystä. Valtion aravalainojen vuosimaksut nousevat vuosittain edeltävän heinäkuun inflaation mukaisesti. Ensi vuonna 1,6 %. Kiinteistökohtaiset ja koko Vason talousarvio vuodelle 2014 valmistuvat marraskuussa.

Odotamme asuntomarkkinatilanteen pysyvän tällä tasolla. Asumisoikeus toimii huonoina aikoina ihmisille "turvasatamana". Lähiöiden isojen perheasuntojen käyttöastetta parannetaan tarvittaessa vuokraamalla. Kysyntä ja Vason asuntokannan kehitys edellyttää myös hallittua uudisrakentamista. Syksyllä 2013 järjestetään uusista kohteista hankekilpailutus. Siitä valikoituva ensimmäinen

kiinteistö voi valmistua aikaisintaan vuoden 2015 lopussa. Kiinteistöjen ylläpidossa painopiste on ikääntyvän kiinteistökannan kunnossapidossa. Vuonna 2014 käynnistetään jaksottaisen kunnossapidon mukaiset toimenpiteet ensimmäisiin 1990-luvun alussa valmistuneisiin kiinteistöihimme.