



ARA - SEMINAARI

Joensuun Kodit Oy:n toimenpiteet
muuttuvissa markkinatilanteissa ja
toimenpide-ehdotuksia

Matti Martikainen

23.10.2013

”www.joensuunkodit.fi”

JOENSUUN KODIT

Kaupungin täysin omistama kiinteistöosakeyhtiö, rekisteröity v. 1972

- joka 10. joensuulaisen koti
- kaupungin suurin vuokranantaja, hallussa vuokra-asunnoista yli 30 %
- 4 700 asuntoa, joista kuntaliitosalueilla 900 asuntoa
- asuinpinta-alaa 26 ha, 180 kohdetta
- keskimääräinen vuokra 9,08 €/asm²/kk (1.1.2014 alkaen)
- v. 2012 kokonaisvuokrausaste 98,45 %, kuntaliitosalueilla 92 -97 %

Palvelut ostetaan ulkoa (isännöinti, vuokravalvonta, taloushallinto, kunnossapito, kiinteistönhuolto, rakennuttamiskonsultointi).

V. 2014 alusta alkaen yhteiset asukas- ja asiakaspalvelut Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin kanssa, yhtiöt säilyvät omina yhtiönään.

TAVOITTEENA ON PITÄÄ ASUKKAAT TYYTYVÄISINÄ.

Toiminnan lähtökohdat

**YHTIÖN ON TULTAVA TALOUDELLISESTI TOIMEEN OMILLAAN
eli perittäväillä vuokrilla.**

Ohjaus

- osakeyhtiö- ja aravalainsäädäntö ohjeineen
- kaupungin konserniohjeet 2013
- kaupungin omistajapolitiikka 2013 / yhtiölle annetut tehtävät
- tavoite- ja tulossopimus 2012-2013 (kaupunki /yhtiö)
- kaupungin päästrategia ja toimialastrategiat, erityisesti asumisen ja soten strategiat
- yhtiön strategia 2012 / toimeenpano-ohjelma

YHTIÖN STRATEGIAN PAINOPISTEET / TOIMENPITEET

KONSERNIN OMISTAJA- JA ASUNTOPOLITIIKAN TOTEUTTAMINEN

- omaisuudenhoito / rakennusten luokittelu pidettäviin ,
kehitettäviin, myytäviin ja purettaviin kohteisiin
- osallistuminen enenevästi erityisryhmien asumisen järjestelyihin
- ostopalvelujen käyttö

ASUKAS- JA ASIAKASLÄHTÖISET PALVELUT

- keskitetyt palvelut, sähköiset palvelut

VAKAA TALOUS

- hyvä käyttöaste
- asukasvaihtuvuuden vähentäminen (oikea-aikaiset korjaukset,
joustavuus, asukkaiden palkitseminen....)
- sopimusten hallinta, kilpailuttaminen
- lainasalkun hoitaminen

KIINTEISTÖJEN ARVON JA KUNNON SÄILYTTÄMINEN

- paino ylläpitokorjauksissa
- korjaus- ja kunnossapito-ohjelma (päivitys, seuranta)

ASUKASYHTEISTYÖ

- yt- elin ja asukastoimikunnat (tmk yli 60 %:ssa kohteista)

ASUNTOKANNAN LUOKITTELU / TEHDYT TOIMENPITEET

1. ASUNTOKANNAN SALKUTUSOHJELMA: PIDETTÄVÄT, KEHITETTÄVÄT, MYYTÄVÄT JA PURETTAVAT KOHTEET (jatkuva seuranta/päivitys)

2. UUSTUOTANNON JA PERUSKORJAUSTEN INVESTOINTIOHJELMA (päivitys vuosittain)

Lähtökohdat

- asunnot pidetään yhtiön omistuksessa / vuokra-asuntokäytössä, ellei kysynnän, sijainnin tai muiden erityisten syiden vuoksi muuta päätetä
- olemassa olevan asuntokannan alue- ja kohdekohtaiset analyysit
- uustuotantoa harkitusti vain sellaisille paikoille, että kohteilla on pitkällä aikavälillä riittävästi kysyntää

SALKUTUS / ALUE- JA KOHDEKOHTAINEN ANALYYSI

TAVOITE: asunnot oikeaan aikaan oikeassa paikassa

- kohteet käyty läpi kaupunginosittain
- jatkuva käyttöasteen seuranta
- ei –pidettävistä kohteista tehty kohdekohtaiset kysyntä- ja kilpailukykyarviot
 - huoneistojen kunto ja varustetaso
 - kiinteistön kunto ja tekninen kunto
 - kohteen kysyntä ja sijainti
- tehty kuntokatselmukset tai kuntoarviot niistä kohteista, jotka aiotaan peruskorjata, myydä tai purkaa

SALKUTUS / TEHTYJÄ TOIMENPITEITÄ KANTAKAUPUNGISSA v. 2005 -

- **luovuttu yksittäisistä** asuinhuoneistoista (13 kpl)
- **pidettävät kohteet** pidetään kunnossa **ylläpitokorjauksin ja peruskorjauksin**
 - varaus ylläpitokorjauksiin 1,09 €/m²/kk
 - 2- 4 kohdetta peruskorjataan / vuosi
- **uustuotanto** 30 – 50 as. / vuosi, osa erityisryhmille
- **muutettu tiloja** peruskorjauksen yhteydessä erityisryhmille sopiviksi
 - ryhmäkodit ja tehostetun palveluasumisen yksiköt kehitysvammaisille, vanhuksille, fyysisesti vaikeavammaisille / vuokrattu kaupungille välivuokrattavaksi edelleen asukkaille
- yksittäisiä isoja huoneistoja **määräaikaisesti päiväkotikäytössä**, jos asunnoille ei ole ollut kysyntää

SALKUTUS / TEHTYJÄ TOIMENPITEITÄ KUNTALIITOSALUEILLA v. 2005 -

- **myyty** haja-asutusalueiden kylillä olleet **vajaakäyttöiset** kohteet
 - 8 kohdetta / 36 as.
- myyty vajaakäyttöinen kirkonkylän rivitalo (20 as.)

- **myyty vaurioitunut** kirkonkylän **kerrostalo purettavaksi** (12 as.) ja **toiselle kohteelle** on saatu **ARA: n purkulupa** (28 as. rivitalo)

- **pidettävät** kohteet
 - varaus ylläpitokorjauksiin 1,09 €/m²/kk
 - peruskorjauskohteita keskimäärin yksi kohde / vuosi
- **uustuotantoa** purettavien tilalle ja toisaalta erityisryhmille

MUUT TOIMENPITEET v. 2000 -

Fuusiot

- 13 osakeyhtiötä fuusioitu emoyhtiöön
- 5 kantakaupungista, 8 kuntaliitosalueilta

Apportit

- kaupunki luovuttanut emoyhtiölle 5 kohdetta (87 as.)

SALKUTUKSEN OHELLA TARVITAAN

VARAUTUMISTA HYVISSÄ AJOIN ASUNTOKANNAN JÄRJESTELYIHIN

KOKO KAUPUNKISEUDUN / KUNNAN ASUNTOKANNAN
KÄYTTÖSUUNNITELMAA JA ANALYYSIÄ, ml. ARA- rajoituksista vapautuvat as.

YHTIÖN RISKIANALYYSIÄ JA RISKIEN TIEDOSTAMISTA

HOITOMENOJEN HALLINTAA

- palvelujen kilpailuttaminen
- uudet toimintatavat ja verkostoituminen, esim. Elli -yhteistyö
- energiatalous (luovutaan öljystä....)

PÄÄOMAMENOJEN HALLINTAA

- lainasalkun hoito

RISKIANALYYSI

- RISKIENHALLINNAN TEHTÄVÄNÄ ON TUNNISTAA, LUOKITELLA, ARVIOIDA JA HALLITA TOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ
- TAVOITTEENA ON VARMISTAA YHTIÖN TALOUTEEN JA TOIMINTAAN SEKÄ ASUKKAISIIN LIITTYVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN eli hyvä käyttöaste ja kohtuullinen, kilpailukyinen vuokrataso
- RISKIT: henkilö- ja omaisuusriskit, toiminnan ja liiketoiminnan riskit

LIIKETOIMINNAN TALOUDELLISISTA RISKEISTÄ

- ASUNTOJEN SIJAINTI / KYSYNTÄ
- VARALLISUUDEN HOITO (ennustettavuus, vakaus, korjausvelka)
- LAINASALKKU(ei spekulointia, vakaus ja ennustettavuus)
- SOPIMUKSET JA HANKINNAT (sisällön tuntemus)
- ASUKKAAT (maksukyky ja siitä huolehtiminen, vaihtuvuuden hallinta)
- YHTEISKUNNALLISET MUUTOKSET (mm. muuttoliike, kuntarakenteen muutokset, omistajan tuottotavoitteet, rakentamisen sääntely...)

YHTIÖT KUNTARAKENTEEN MUUTOKSESSA

Tavoitteena tulee olla, että kunnat / kuntien osakeyhtiöt ”perkaavat” yhtiön asuntokannan ja talouden ennen mahdollista kuntaliitosta.

1. VERTAILUT YHTIÖITTÄIN, TILANTEEN HAHMOTTAMINEN

- perustietojen keruu yhtenäisin kriteerein
- tulevaisuuden näkymät

2. KUNKIN YHTIÖN ASUNTOKANNAN SALKUTUSOHJELMA

- ohjelmaan sitoutuminen, epäkurantti omaisuus
- ao. yhtiö hoitaa toimeenpanon

3. PÄÄTÖS YHTEISTYÖSTÄ

- fuusio

tai

- erilliset yhtiöt, joilla yhteistyötä