

Kiinteistöosakeyhtiö Loimaan vuokra-asunnot

Omistus: Loimaan kaupunki 100 %

Toiminta-ajatus:

Omistamiensa huoneistojen vuokraaminen.

34 kiinteistöä ja 468 huoneistoa.

Tavoitteet vuodelle 2023

Vuokra-asuntojen käyttöaste vähintään 90 %.

Käyttöasteen tarkastelu ja kiinteistöjen hoitaminen PTS suunnitelmien mukaisesti. Asukasvaihdon yhteydessä toteutetaan välttämättömiä huoneistoremontteja, isommat korjaukset kuten ikkunoiden uusiminen, keskitetään Alastaron alueen kiinteistöihin.

Toimintaan liittyvät olennaisimmat riskit

- asuntojen tyhjäkäynti, alhainen käyttöaste
- tuholaiset
- tulipalot ja vesivahingot

Merkittäviä kehittämistoimia (strategiasta johdetut asiat)

Jätteen keräystä laajennetaan. Suuressa osassa taloyhtiöitä on muovijätteen lajittelu. Asukkaat saavat opastusta jätelajitteluun.

Veden ja sähkönkulutukseen pyritään vaikuttamaan opastamalla asukkaita järkevään huonelämpötilaan sekä vedenkäyttöön.

Korjausten toteuttaminen PTS mukaan.

Olennaiset talousarvioon vaikuttavat huomiot

Hyvän käyttöasteen seurauksena on pystytty toteuttamaan kiinteistöjen korjauksia. Yleisen kustannustason nousun vuoksi vuokrakorotuspaineita tulee olemaan talousarviovuotta seuraavinakin vuosina.

Toiminnalliset tavoitteet	TP2021	TA2022	30.6.TOT	TA2023
Käyttöaste, %	91	91	91,85	90
Vaihtuvuus, %	36	40	19,87	40
Keskivuokra / m ²	7,52	7,82	7,66	7,92
Taloudelliset tavoitteet				
Liikevaihto	2 480 000		1 261 473	2 620 000
Vakavaraisuus				
Velan määrä	4 352 000	3 652 000		3 352 000
<i>lainat rahoituslaitoksilta</i>	4 030 000	3 330 000		3 030 000
<i>lainat kaupungilta</i>	322 000	322 000		322 000
Omavaraisuusaste, %	15,71	22,0		22,0

Kaupunginvaltuusto edellytti aiemmin 24.5.2021 Loimijoen tie 97 -kiinteistön purkamista käsiteltäessä, että Loimaan Vuokra-asunnot Oy:tä selvittää uuden ja uusien vuokrarakennusten rakentamisen ja rahoituksen mahdollisuudet ja edellytykset.

Kaupunginhallituksen 5.9.2022 vuoden 2023 talousarvion ja asumisteema 2023-vuoden ohjauskeskustelussa oli esillä alustavia laskelmia 12 asunnon rivitalohankkeesta. Keskustelussa oli esillä, että yhtiö jatkaa hankkeen suunnittelua syksyn 2022 aikana mm. kustannusten, rahoitusvaihtoehtojen ja hankkeen aikataulun osalta. Tarkentuvien suunnitelmien pohjalta yhtiö jättää korkotulilainan hyväksymistä koskevan hakemuksen kaupungille.

Vuoden 2023 talousarvioesityksessä (KH 31.10.2022) ei ole erikseen varauduttu hankkeen rahoitukseen. Investointiosan käyttöomaisuusarvopaperit -kohdassa on varattu 100.000 euroa mahdollisiin osakehankintoihin / pääomasijoitukseen.