



ASUMISVUOSI 2017



Tampereen Vuokralosäätö sr
Vilusen Rinne Oy

Toiminnanjohtajan katsaus – Ahto Aunela



TOIMINNANJOHTAJAN KATSAUS

YLEISTÄ

Lähes 10-vuotisen hitaan kasvun aika näyttää Euroopassa loppuneen ja kasvu on nyt tarttunut Suomenkin talouteen. Viennin arvon nousu on jatkunut jo toista vuotta ja viime vuoden syksyllä työllisyystilanne alkoi meillä kääntyä parempaan suuntaan. Bruttokansantuote on selvässä kasvussa ja ihmisten luottamus omaan talouteen on ennätyshuipulla.

Maailmantalouden viime vuosien pahimmat riskitekijät, kuten USA:n kauppapolitiikka, Britannian brexit, Ukrainan/Krimin kriisi, Kiinan talouskasvun hiipuminen ja Syyrian sisällissota, eivät päässeet laajentumaan vaan niiden kanssa on ehkä jo opittu elämään. Kasvaneesta luottamuksesta talouden kasvuun kertoo EKP:n velkaelvytysohjelman supistaminen ja hiljalleen kohoava pitkien korkojen taso.

Lähialueiden asuntopolitiikkaan liittyvistä ongelmista päälimmäisemmäksi näyttää tulleen Tukholman seudun asuntojen mahdollinen hintakupla, jonka taustalla näyttää olleen tonttipula, liian pitkät laina-ajat ja pitkään jatkunut talouden kasvu Ruotsissa. Sillä voi olla heijastusvaikutuksia myös Suomeen.

ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA

Suomessa asuntotuotanto pysyi hyvin samansuuntaisena kuin edellisinä vuotena, markkina kasvoi tasaisesti. Asuntokauppa ja asuntojen vuokraus oli vilkasta erityisesti suurimmissa kasvukeskuksissa, tilanne oli päinvastainen muuttotappiopaikkakunnilla. Tästä syystä keskimääräiset asumisen hintatiedot eivät anna täydellistä

listaa kuvaa yleisestä hintakehityksestä. Tonttipulan lisäksi asuntotuotannon kasvun esteeksi erityisesti pääkaupunkiseudulla muodostui työvoimapula, joka näkyi mm. vuokra-asuntotuotannossa siten että tarjouksia yhtä urakkaa kohti saatiin entistä vähemmän. Asuntosijoittajien rooli vuokra-asuntomarkkinoilla ei enää kasvanut, vaan normaali kuluttajapohjainen asuntokauppa vilkastui.

Yksityinen vuokrataso koko maassa nousi maltillisesti, mutta hintaerot maan eri osien välillä kasvoivat entisestään. Poikkeuksena olivat edelleen KOVAN jäsenyhtiöt, joiden vuokrien edullisuus verrattuna yksityiseen vuokrataseen jatkoi kasvuaan suurimmissa kaupungeissa.

Valtion asuntopolitiikan jäykyydestä kertoo se, että samaan aikaan kun asukkaiden saamat asumistuet maksavat n. 2 miljardia euroa vuodessa, tuotantotukeen eli korkotukeen valtio käyttää vain n. 5 miljoonaa euroa. Tällä tavalla ei saada aikaiseksi riittävää tuotantoa, vaan asumistuki valuu kohoaviin vuokriin.

ASUNTOMARKKINAT TAMPEREELLA

Kaupunki jatkoi kasvuaan nopeaa tahtia, väestönkasvu nousi lähes 4000 hengellä ollen jo yli 230.000. Tampere ja sitä ympäröivät kehyskunnat ovat yhä selvemmin valtakunnan kakkoskeskus. Asuntoja valmistui koko seutukunnalle 4000, joista Tampereelle yli 3000. Huomionarvoista oli, että niin väestön kasvun kuin asuntotuotannon painopiste on siirtynyt takaisin ympäristökunnista keskusta-alueeseen Tampereelle. Tämä on seurausta kaupungin parantuneesta tonttitilanteesta ja kaupunkisuunnittelun muutoksesta, joka on alkanut suosia kaupunkirakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista joukkoliikenneväylien varrelle uusien lähiöiden avaamisen sijasta. Konkreettisenä piirteenä Tampereen asuntomarkkinoiden kehityksestä vuonna 2017 Tampereella oli, että sekä vuokra-asuntojen että omistusasuntojen kysyntä kasvoi tasaisesti koko vuoden.

Tampere asetti uudessa pormestariohjelmassaan entistä kunnianhimoisemman tavoitteen väestönkasvulle, joka onnistuakseen vaatii asuntotuotannon selvää lisäämistä. Jos näin ei tapahdu, se voi merkitä asuntopulan palaamista Tampereelle, niin vuokra- kuin omistusasumisen hinnan nousua ja Tampereen kilpailukykyä ja houkuttelevuuden laskua muihin keskuksiin verrattuna. Asuntojen hinnan suhteen Helsingin tie ei saa olla meidän tiemme.

VTS-KOTIEN TOIMINNAN TAVOITTEET JA TULOKSET

VTS-kotien talous jatkoi vahvistumistaan vuonna 2017. VTS-kotien vakavaraisuus on parantunut niin paljon ettei se enää ole lisärakentamisen rajoite ja alkaa saavuttaa kilpailijoiden tasoa.

Kaupungin asettamat tavoitteet, käyttöaste, kannattavuus ja korjausvelkalaskenta, saavutettiin kirkkaasti lukuun ottamatta Vilusen Rinne Oy:n käyttöastetta. Syynä Vilusen käyttöasteen heikkouteen oli yhden rakennushankkeen aloituksen viivästyminen.

Vuokratolasäätiön sääntöjen määrittelemät tehtävät ovat käytännössä edulliset vuokrat, vuokra-asuntotuotanto ja asukkaiden valinta asunnon tarpeen perusteella. VTS-kotien toiminnan vaikuttavuutta pitää arvioida sen mukaan miten näissä tehtävissä on onnistuttu.

Vuokrataso

VTS-kotien vuokrien hintakilpailukyky on jatkanut paranemistaan jo lähes kymmenen vuoden ajan vuonna 2009 vuokrien tasokorotuksen jälkeen. Sen jälkeiset hyvin maltilliset vuokrankorotukset ovat johtaneet siihen, että asukkaiden nauttima vuokraetu vastaa jo keskimäärin yli yhden kuukauden vuokraa

VTS-kotien tavoitteena on ollut että vuokraetu olisi kaikille asukkaille yhtä suuri ja mm. tämän vuoksi vuokranmuutokset, korotukset tai laskut, eivät ole aina perustuneet kiinteistökohtaisen kulujen muutokseen, vaan myös siihen että vuokrat vastaisivat asuntojen käyttöarvoa suhteessa VTS-kotien muihin asuntoihin.

Tärkeimmät syyt edulliseen vuokrahintakehitykseen ovat olleet samat kuin muutamana edellisenä vuotena, poikkeuksellisen alhainen korkotaso ja oman asuntotuotannon jääminen alle tavoitteiden heikon tonttitilanteen vuoksi sekä korjausrakentamisen onnistuneet kilpailutukset. Rakennuskustannukset ovat pysyneet yllättävän hyvin kurissa rakentamisen korkeasuhdanteen aikana. Tästä on saatu selviä säästöjä korjausmäärärahoissa. Tulevaisuudessa kasvava asuntotuotanto tulee kuitenkin nostamaan VTS-kotien keskimääräistä vuokratasoa nykyistä enemmän.

Asuntotuotanto

Useamman heikon vuoden jälkeen VTS-kotien asuntotuotanto on lähtenyt nopeutumaan, vuonna 2017 valmistui kaksi uutta kiinteistöä. Suomen Kuurosokeat ry:lle rakennettiin nykyaikainen ja uutta teknologiaa hyödyntävä korkeatasoinen toimintakeskus ARA:n investointiavustuksella. Kiinteistöön valmistui myös VTS-kotien omia asuntoja. Vastaavaa vain aistivammalaisille tarkoitettua palvelutaltoa ei ole rakennettu Suomeen 15 vuoteen.

VTS-kotien toinen uudisrakennuskohde, VTS-Puukoukku, Koukkurannankatu 10:ssä on ensimmäinen nykymuotoinen puukerrostalo Tampereella. Talo on rakennettu puisista tilaelementeistä, jotka on esivalmistettu kuivissa toimitiloissa elementitehtaalla. Hankkeen kustannukset pysyivät ARA:n hintapuitteissa, mikä oli tärkeää puukerrostalarakentamisen jatkuvuuden kannalta.

Peruskorjauksista valmistui Kuormaajankatu 2-4. Satamakadun 17 erittäin vaativa korjaus jatkui tarkistettujen suunnitelmien ja aikataulun pohjalta kasvaneista kustannuksista huolimatta.

Asukkaat

Asukastyytyväisyys pysyi edelleen hyvänä. Asukastoimikunnilta ja palauteryhmältä kysytty asukastyytyväisyys palveluihin pysyi ennallaan, mutta ulkoinen asukasvaihtuvuus laski hieman.

Kilpailijoihin verrattuna pienen asukasvaihtuvuuden taustalla on varmasti monta syytä, joista tärkeimpiä lienevät olleet edullisen ja turvallisen vuokrasuhteen lisäksi asukastoiminnan tukeminen, hyvä yhteistyö Tampereen kaupungin kanssa sekä sähköisten että asiakaspalvelujen kehittäminen. Asukastapahtumien järjestäminen saavutti suurta suosiota asukkaiden joukossa. Erityisryhmien asumisen onnistumiseen on ollut syynä sosiaalisen isännöinnin kehittyminen ja yhteistyö Tampereen kaupungin kanssa, mikä on osaltaan vaikuttanut asunnottomuuden väheneeseen Tampereella jopa muita isoja kaupunkeja enemmän.

TAAKSEPÄIN KATSOEN

Kolmen vuosikymmenen urani Tampereen Vuokralosäätöön palveluksessa on pian päättämässä. Moni iso asia on sinä aikana säätiössä ja sen toimintaympäristössä muuttunut, mutta on moni pysynytkin.

Mikä on muuttunut:

Asuntomäärä. Tampereen Vuokralosäätö sr ja Vilusen Rinne Oy, nykyään yhteisesti VTS-kodit, on kasvanut asuntomäärältään yli kaksinkertaiseksi. Vähän sen jälkeen kun olin aloittanut työni, Kalkunvuorenkadulle valmistui säätiön 4 000:s asunto. Viime syksynä valmistui Vuorekseen VTS-kotien ensimmäinen puukerrostalo ja

asuntoja on nyt yli 8700. Vuodenvaihteessa valmistui sitten samaisen Kalkunvuoren kadun perusparannus eli ympyrä on tältäkin osin sulkeutunut.

Vuokra-asuntomarkkinat. Toimivat vuokra-asuntomarkkinat syntyivät Suomeen sen jälkeen kun vuokrasääntely oli lopetettu 1990-luvun puolessa välissä. Samoihin aikoihin 90-luvun lama puski asuntomarkkinoille entisiä omistus-asuntoja vuokra-asunnoiksi ja vuokra-asunnontarvitsijoille vaihtoehtoja, joskin kalliimpia. VTS-kodit säilytti linjansa ja piti vuokratason edullisena sekä asukkaat kodeissaan.

Korkotaso laski merkittävästi Suomen liittyttyä Euroopan Unioniin ja Euroon ja niin laski valtion korkotuki. 1990-luvun lopulta lähtien näihin päiviin asti valtion asuntolainoihin eikä korkotukilainoihin ole sisällynyt enää tosiasiallista korkotukea. Näihin aikoihin Ympäristöministeriön asunto-osaston päällikkö Martti Lujanen soitti minulle ja kysyi kuinka paljon valtion lainojen korkoa pitäisi laskea, jotta emme enää vaihtaisi valtion lainoja pankkilainoihin. Kerroin, että kuuden prosentin taso voisi lopettaa lainakonservatiot. Sittenkin korot ovat tippuneet nollan pintaan ja valtio lopettanut lainanannon.

Kilpailukyky. Niihin aikoihin kuuli ennustuksia, että VTS-kodit ei tule pärjäämään kilpailussa asukkaista kun korkotuki on hävinnyt ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot vievät asukkaat. No, jotenkin olemme pärjänneet tässä kilpailussa, VTS-kodeilla on edelleen Tampereella isoista vuokranantajista halvimmat vuokrat, korkein käyttöaste ja pienin asukasvaihtuvuus.

Mikä ei ole muuttunut.

Asukasdemokratia. Orivedenkatu 13:n epävirallinen asukastoimikunta puheenjohtajansa Unto Vähäsen johdolla tuli tapaamaan minua 1990-luvun alussa ennen asukasdemokratialain voi-

maantuloa. He vaativat, että säätiössä on saatava asukkaiden ääni paremmin kuuluviin ja asukasdemokratia on otettava mukaan asukkaita koskevaan päätöksentekoon. He olivat kovin hämmästyneitä kun olin samaa mieltä heidän kanssaan. Siitä lähtien asukkaiden mielipiteet, mukanaolo säätiön päätöksenteossa ja asukasdemokratia ovat olleet säätiölle arvo sinänsä.

Yleishyödyllisyys, sekään ei ole muuttunut. Säätiön sääntöjen tarkoituksenyhtälön mukaan säätiön tehtävänä on vuokrata asuntoja mahdollisimman edullisesti ihmisten asunnon tarpeen perusteella. Asukkaiden saama vuokrahyöty kilpailijoihin nähden on vaihdellut jo parin vuosikymmenen ajan 8-18 % prosentin välillä vertailutavoista riippuen eikä ole näköpiirissä että tämä ero supistuisi. Asukkaaksi on valittu ne tavallisen vuokra-asunnon hakijat, joiden asunnontarve on ollut suurin. Ainoat välittömät hyötyjät säätiön toiminnasta ovat sen asukkaat ja asunnontarvitsijat.

Näin on ollut ja näin pitää olla tulevaisuudessaakin.

Tämän ollessa viimeinen toiminnanjohtajan katsaukseni, haluan kiittää teitä asukkaita, säätiön hallitusta, henkilökuntaa, Tampereen kaupunkia ja kaikkia muita yhteistyökumppaneita, siitä että olen saanut palvella teitä asuntoasioissa ja tehdä työtä, jolla on merkitystä.

Parasta menestystä Tampereen Vuokralosäätö sr:lle.

Tampereella 14.2.2018

Ahto Aunela
toiminnanjohtaja

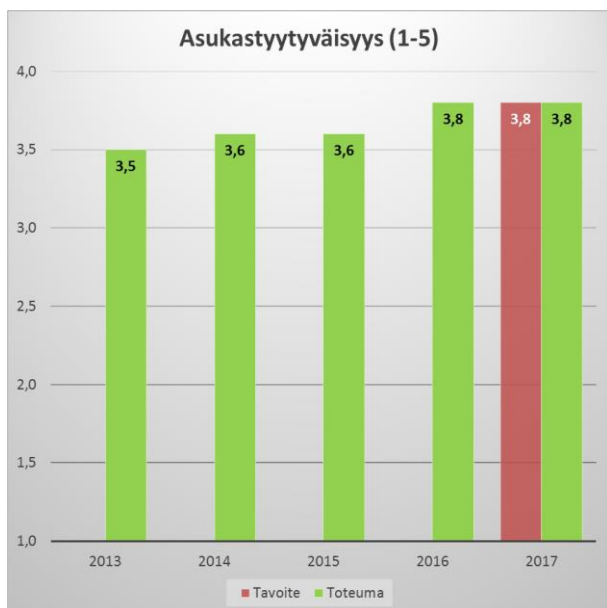
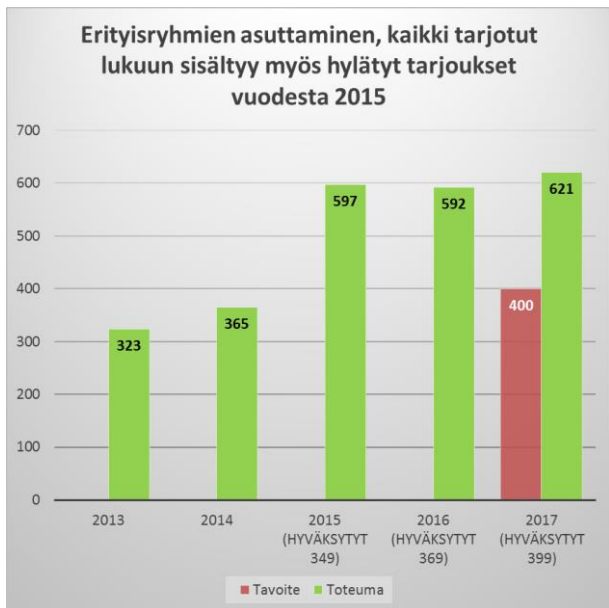
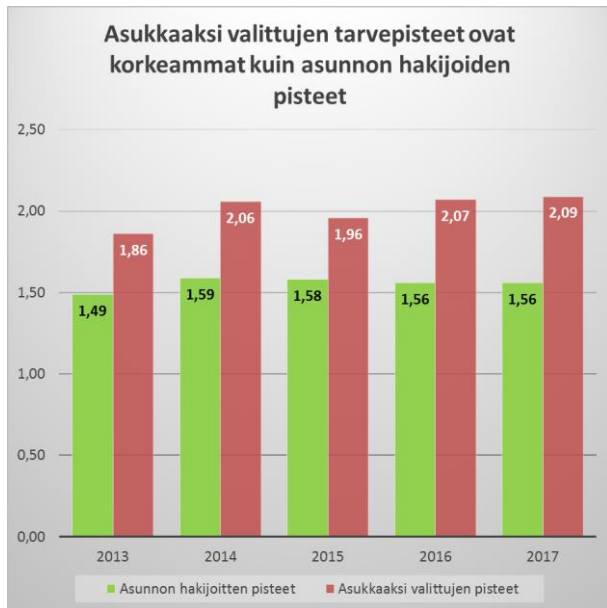
Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n ja Vilusen Rinne Oy:n hallitus

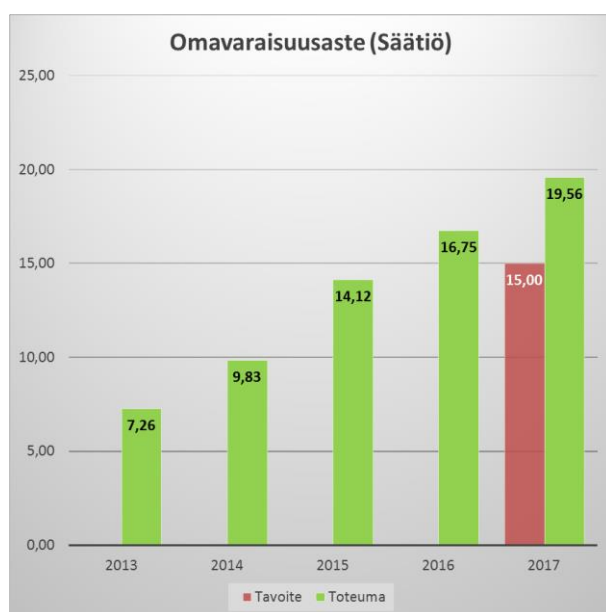
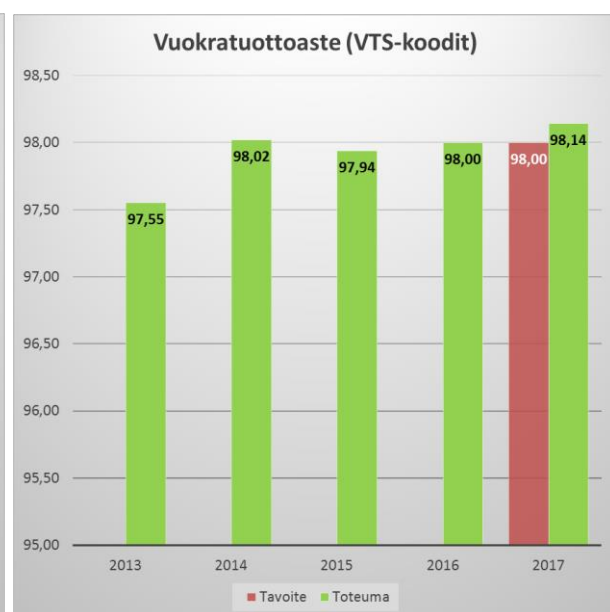
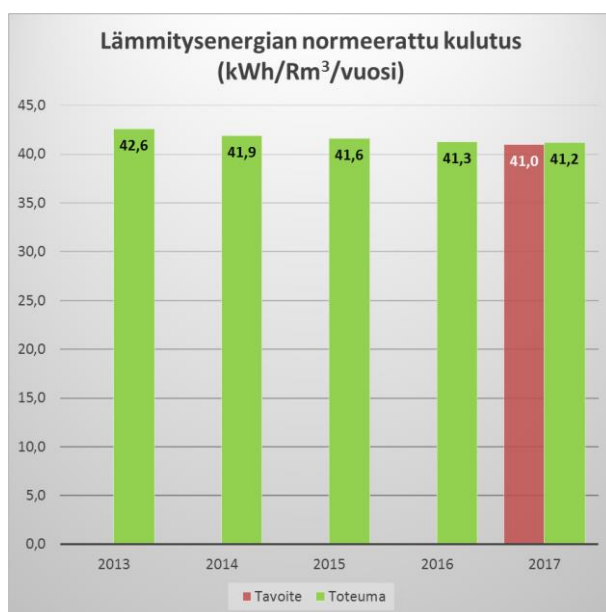
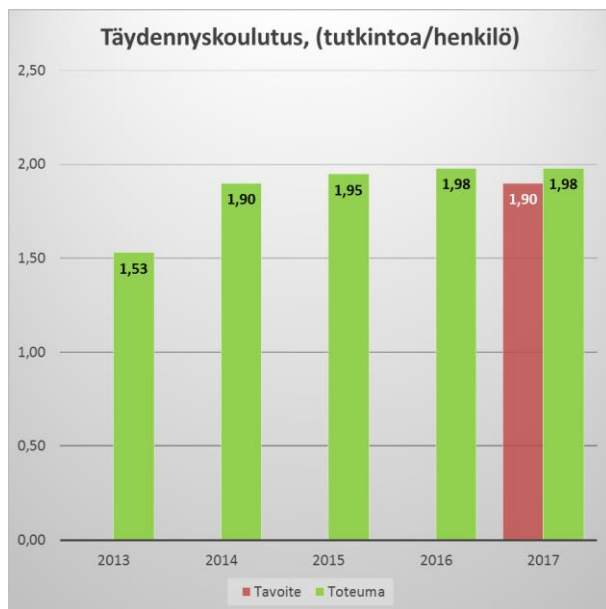


Aaltonen Taisto
Ahmala Kauko
Anttila Pekka
Aunela Ahto
Haanperä Ari
Kivistö Anneli
Markkanen Jouni
Mäntymäki Riitta
Nisumaa-Saarela Katja
Rantanen Seppo

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n asukasjäsen
Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen
hallituksen jäsen
toiminnanjohtaja
Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n asukasjäsen
hallituksen puheenjohtaja
hallituksen jäsen
Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen
hallituksen jäsen
hallituksen varapuheenjohtaja

Hallituksen tulokortti vuosille 2013 - 2017





Tampereen Vuokratalosäätiön henkilökunta

VUOKRAUSPALVELU

Linjamäki Päivi
Lehtinen Jaana
Karjalainen Birgitta
Löövi Kirsi
Bergius Mira (äitiysl.)
Korporanta Janne (sijainen)
Maja Tuomo
Sukkila Anna Marja
Janhunen Tarja
Lehtonen Marjukka
Mattila Satu
Nousiainen Samuli
Tuuri-Suurkoivu Laura
Viljanen Nina

markkinointipäällikkö
asukaskoordinaattori
asuntoesittelijä
markkinointiassistentti
markkinointi-isännöitsijä
markkinointi-isännöitsijä
markkinointi-isännöitsijä
markkinointi-isännöitsijä
projektsihteeri
markkinointisihteeri
markkinointisihteeri
markkinointisihteeri
markkinointisihteeri
palveluvastaava

ASUKASPALVELUT

Jantunen Reijo
Balk Jarmo
Lehtonen Neringa
Mäki-Tarkka Jouko
Palonen Pia
Salokanto Petri
Kuhmonen Taina
Suojanen Sari
Vasenius Päivi

Korpela Niina
Jokinen Veronika
Murawski Sanna
Kangasvieri Anna
Kurikka Maarit

Lehtonen Tiia (määräaik.)
Sointu Ilkka
Unkuri Kristian

asiakaspalvelupäällikkö
tori-isäntä
asukasisännöitsijä
asukasisännöitsijä
asukasisännöitsijä
asukasisännöitsijä
palveluisännöitsijä
palveluisännöitsijä
puhelinvaihteen hoitaja
/palveluneuvoja
vastaava palveluneuvoja
palveluneuvoja
palveluneuvoja
palveluneuvoja
palvelusihteeri
/projektkoordinaattori
sosiaali-isännöitsijä
sosiaali-isännöitsijä
vastaava sosiaali-isännöitsijä

KIINTEISTÖNPITOPALVELUT

Lindberg Eva
Virta Jussi
Koskinen Timo
Rajala Merja

kiinteistöpitoinsinööri
kunnossapitoinsinööri
kiinteistöpäällikkö
kiinteistö- ja rakennuttajasihteeri

TALOUSPALVELUT

Jortikka Isto
Helminen Eija
Peltonen Marja
Osmovaara Elise
Alanne Kirsi
Palonen Päivi

talouspäällikkö
kontrolleri
kirjanpitäjä
vuokralvoja
perintäneuvottelija
perintäneuvottelija

TIETOHALLINTO

Mattila Sanna
Rainio Totte
Aerikkala Juha

tietopalvelupäällikkö
kehitysassistentti
palvelusuunnittelija

YLEISHALLINTO

Aunela Ahto
Sundell Aija

toiminnanjohtaja
hallintosihteeri/HR-vastaava

JOHTORYHMÄ

Aunela Ahto
Sundell Aija
Jortikka Isto
Koskinen Timo
Mattila Sanna
Linjamäki Päivi
Jantunen Reijo

toiminnanjohtaja
hallintosihteeri/HR-vastaava
talouspäällikkö
kiinteistöpäällikkö
tietopalveluinsinööri
markkinointipäällikkö
asiakaspalvelupäällikkö



PUUKOUKKU

Alkusyksystä 2017 luovutetut Koukurannankadun kaksi nelikerroksista puutalot ovat Vuoreksen ja Tampereen ensimmäiset puukerrostalot. Vuokratalot toteutettiin ARA-hintaisina ja rakennustapana käytettiin tehdasolosuhteissa esivalmistettuja tilaelementtejä, joiden kantavana runkomateriaalina ovat ristikkäin laminoidut massiivipuiset CLT-levyt.

Hanke käynnistettiin suullisella sopimuksella ripeästi yli-insinööri Keijo Ullakon toimesta ja pääurakoitsijaksi valikoitui pohjanmaalainen Rakennus Mire. Rakennuslupa jätettiin sisään toukokuussa 2016 ja tilaelementtien tuotanto alkoi kuhmolaisen Elementti Sammon tehtaalla loppukesästä. Talon laskennallinen hinta täytti ARA-vaatimukset.

Maatyöt ja perustukset tehtiin samaan aikaan tilaelementtien valmistuksen kanssa. Tilaelementit varusteltiin tehtaalla hyvin pitkälle. Keittiöt, tekniikka, kiintokalusteet, ikkunat, sisäpinnat, ulkovuoraus ym. asennettiin kaikki tehtaalla valmiiksi, ennen toimitusta työmaalle. Sääsuoja-ut tilaelementit saapuivat Vuorekseen logistisesti järjestyksessä niin, että asentaminen rakennuksiin sujui vauhdilla, eikä työmaalla tarvinnut varastoida ylimääräisiä elementtejä.

Talojen katot oli suunniteltu siten, että ne nousivat kahdessa osassa rakentuvien kerrosten mukana. Rakennustyömaalla toteutettavaksi jäivät mm. käytävät ja julkisivujen viimeistely sekä pihajärjestelyt.

Puukoukun rakennesuunnittelusta vastaa A-insinöörien Toni Kekki; Suomen johtava puukerrostalojen ja vaativien puurakenteiden suunnittelija. Yhteistyö tilaelementtitehtaan ja työmaan välillä sujui hyvin, joskin työmaalla kului pitempään, kuin mitä ennalta oli osattu arvioida.

Itse elementtien asennus oli tehokasta, mutta kaikkeen muuhun työhön ja viimeistelyyn upposi aikaa ja resursseja. Tulevissa kohteissa myös käytävät saattaa olla järkevää toteuttaa tilaelementeistä.

Hankkeessa opittiin, että teollisesti valmistetun puukerrostalon suunnittelu poikkeaa merkittävästi perinteisen betonitalon suunnittelusta. Suunnittelutyön täytyy olla voimakkaasti etupainoista ja reaktiivista. Suunnittelijoiden keskinäinen kommunikointi täytyy olla tiivistä ja kunkin suunnittelutahon täytyy ymmärtää tilaelementtijärjestelmän periaatteet varhaisessa vaiheessa. Esivalmistettuja tilaelementtejä käytettäessä suuren mitta-

kaavan suunnittelua ei pitäisi enää olla käynnissä siinä vaiheessa, kun perustuksia tehdään työmaalla. Betonitalossa suunnittelua jatketaan usein yhtäaikaaisesti työmaan kanssa.

Puukoukun kerrostalojen kantavien CLT-levyjen vahvuus on 10 cm ja ulkovaipassa on lisäeristys. Silloisista rakennusmääräyksistä johtuen puuta ei ole sisätiloissa juurikaan näkyvillä, vaan massiivipuu on päällystetty kipsilevyillä. CLT mahdollistaisi kuitenkin myös yksiaineisen rakentamisen. Ulkoseinät voidaan toteuttaa puhtaasti massiivipuulla ilman lisäviljoja ja sisälläkin puu olisi hyvä jättää päällystämättä.

Yksiaineinen massiivipuinen kerrostalo on kaiketi terveellisin vaihtoehto tulevaisuuden asumiseen ja myös ekologisesti tehokkain.

Puukoukun kerrostalot osallistuvat omalta osaltaan suomalaisen puurakentamisen kehittämisen keskusteluun. Etenemme mielenkiintoista tietä, joka nojaa kansalliseen luonnonvaraamme – puuhun ja metsään. Tuo tie johtaa puurakennusteollisuuden kehittymiseen, terveempään asumiseen, moderneihin puukaupunkeihin, sekä osamisen ja tuotteiden vientiin ulkomaille.

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2017

SÄÄTIÖN TARKOITUS

"Säätiön tarkoituksena on sääntöjen 2 §:n mukaan hankkia asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan vähävaraisille, lapsiperheille, invalideille sekä nuorille pareille tai muuten sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa oleville henkilöille, joilla on vaikeuksia vuokrata tarvettaan vastaavaa asuntoa.

Tämän tarkoituksen toteuttamiseksi säätiö: vuokraa asuntoja 1. momentissa tarkoitettuille henkilöille

määrää asuntojensa vuokrat 15 §:n 1 momentin mukaisesti

- itsekannattavuusperiaatetta noudattaen
- voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuin kiinteistöjä ja
- asunto-osakkeita sekä muita asuin kiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja.
- voi rakentaa säätiön omaan käyttöön 1. momentissa tarkoitettuja rakennuksia.
- voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Säätiön tarkoituksena ei ole tuottaa toiminnallaan siihen osallisille taloudellisia etuja, vaan yleishyödyllisessä tarkoituksessa vuokrata asuntojaan 1. momentissa tarkoitettuille henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan."

Säätiö on toteuttanut tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan siten kuin hallituksen tulostarkastuksesta tarkemmin ilmenee.

Säätiö ei harjoita itse rakennustoimintaa.

Tampereen kaupunki on perustanut säätiön 29.1.1970 ja merkitty säätiörekisteriin 10.6.1970 rekisterinumerolla 1752. Säätiön voimassaolevat säännöt on vahvistettu PRH:ssa 7.4.2008

HALLINTO

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen mukaan säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa vähintään viisi- ja enintään seitsemänjäseninen hallitus, jonka Tampereen kaupunginvaltuusto valitsee toimikaudekseen kerrallaan.

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 21.1.2013 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallitukseen vuosiksi 2013 - 2016 seuraavat henkilöt:

Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Otto Auranen, Mervi Grönfors, Jouni Markkanen, Taisto Aaltonen ja Marika Mäkelä.

Yhteishallintolain mukaisesti Taisto Aaltonen ja Marika Mäkelä on valittu hallitukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina. Valtuustokausi jatkui poikkeuksellisesti 31.5.2017 asti.

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 19.6.2017 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallitukseen vuosiksi 2017 - 2021 seuraavat henkilöt:

Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Pekka Anttila, Jouni Markkanen, Katja Nisumaa-Saarela, Taisto Aaltonen ja Ari Haanperä.

Yhteishallintolain mukaisesti Taisto Aaltonen ja Ari Haanperä on valittu hallitukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina.

Säätiön hallituksen vuosikokous pidettiin 4.4.2017.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoonnut 17 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 90,18 %:sti. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, varapuheenjohtajana Seppo Rantanen ja sihteerinä Aija Sundell. Säätiön toiminnanjohtajana toimii Ahto Aunela ja toiminnanjohtajan varamiehenä on ollut kiinteistö-päälikkö Timo Koskinen. Säätiöllä on johtoryhmä, johon kuuluvat toiminnanjohtajan lisäksi talouspäälikkö Isto Jortikka, kiinteistö-päälikkö Timo Koskinen, asiakaspalvelupäälikkö Reijo Jantunen, markkinointipäälikkö Päivi Linjamäki, henkilöstövastaava Aija Sundell ja tietopalvelupäälikkö Sanna Mattila.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuodeksi 2017 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tilintarkastajiksi:

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Jukka Korin, KHT, sekä asukkaiden esittämänä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Hannu Lamberg, HT. Säätiön toiminnan sisäistä valvontaa hoitaa controller Eija Helminen, jolla on oikeus tutustua tehtyihin päätöksiin ja toimenpiteisiin. Controller tekee yhteistyötä tilintarkastajien kanssa ja raportoi havainnoistaan toiminnanjohtajalle ja hallitukselle.

TOIMINTAMUOTO

Tampereen Vuokratalosäätiö sr kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin ja noudattaa toiminnassaan Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymää Tampereen kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen konserniohjetta ja Hyvä johtamis- ja hallintotapa ja sisäinen valvonta -ohjetta (Corporate Governance -ohje).

Säätiö toimii emoyhteisönä konsernissa, jonka tytäryhtiöinä ovat VTS Kiinteistöpalvelu Oy (omistussuus 100 %), Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu (100 %) ja KOY Myllyn Pysäköinti (56,68 %).

Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Virontörmän Lämpö Oy (omistussuus 40,42 %) sekä Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %).

VTS Kiinteistöpalvelu Oy:llä on osakkuusyhtiönä Lännen Palveluyhtiö Oy (31,19 %).

Konsernista on laadittu konsernitiilinpäätös.

Em. omistuksen lisäksi säätiö omistaa

YH Kodit Oy:stä 17,07 %.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. Markkinoinnissa käytetään yhtenäistä nimeä VTS-kodit.

Säätiö ostaa VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä suurimman osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

Vilusen Rinne Oy on Tampereen kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö, joka toimii Kaukajärvellä.

Säätiön ja Vilusen Rinne Oy:n hallituksen jäsenet ovat samat lukuun ottamatta asukasjäseniä. Säätiön toiminnanjohtaja Ahto Aunela toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

Vilusen Rinne Oy ostaa tarvitsemansa isännöinti- ja hallinnointipalvelut Tampereen Vuokratalosäätiö sr:ltä. Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen ja kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa. Sopimuksen tarkoituksena on ylläpitää yhtenäistä kiinteistönpidotapaa molemmissa yhteisöissä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELTA JA SEN JÄLKEEN

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n toiminta on vuoden aikana ollut vakaata ja siinä on ollut vain vähäisiä muutoksia. Taloudellisesti vuosi toteutui ennakkosuunnitelmia paremmin. Käyttöaste nousi edellisvuodesta ja vaikka ulkoinen asukasvaihtuvuus kasvoi hieman. Uutena rakennusmuotona valmistui puukerrostalo Vuorekseen.

Vuoden aikana päätettiin kaksi talouspalveluiden kehitysprojektia: Tampereen kaupungin kanssa oli Sisäinen valvonta ja riskien hallinta VTS-kodeissa –projekti, missä luotiin prosessia ja dokumentointia riskienhallintaan. Säätiön hallitus hyväksyi dokumentoinnin 16.11.2017. Toisena projektina oli Pandia-budjetoinnin kehitys ja käyttöön otto elokuussa. Vuoden 2018 budjetointi tehtiin uudella Pandia-järjestelmällä, joka korvasi käytössä olleen Tampuuri-budjetoinnin.

Lyhytkestoisia lainoja suojattiin uusilla 2 vuoden kuluttua alkavilla (forward start) koronvaihotosopimuksilla 10 vuoden kiinteisiin korkoihin yhteensä 50 miljoonalla eurolla sekä jatkettiin yhden aikaisemman suojauksen kestoajaa. Suojausten tarkoituksena on pienentää korkoriskin vaikutusta vuokratarkastustarpeeseen ja turvata vakaa vuokrataso.

Säätiön säännöissä sanotaan, että säätiön tarkoituksena on hankkia asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan. Vuokrat pyritään pitämään edullisina rakentamalla tarkoituksenmukaisia perusvarusteltuja asuntoja, kilpailuttamalla merkittävät hankintasopimukset säännöllisesti, tarkalla kustannusseurannalla sekä riskienhallinnalla, esim. korkosuojaus. Vuokrat on onnistuttu pitämään selvästi markkinavuokria alhaisempina ja ajalla 2009-2016 tehdyn vuokratyöryhdyksen seurannan perusteella VTS-kotien keskivuokra (€/m²/kk) sisältäen vesiennakot on VTS:n asukkaiden vuokratyöryhty kasvanut 15 %:sta 19 %:iin verrattuna koko Tampereen vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin (Tilastokeskus).

Asiakaspalvelujen uudistaminen käynnistettiin keväällä 2016. VTS-kotien uusi Palvelukeskus avattiin 16.1.2017. Palvelukeskuksen henkilökunnan koulutuksella ja perehdytyksellä varmistettiin muutoksen onnistuminen. Palvelukeskus hoitaa asiakkaiden kaikki rutiiniasiat "kerralla kuntoon"-periaatteella, joita asiakasasioista on suurin osa. Palvelukeskus palvelee asiakasta monikanavaisesti: sähköiset itsepalvelut, sähköposti, puhelin, käyntipalvelut ja chatti. Lisäksi syksystä alkaen chatti palveli asunnonhakijoita Vuoraovi.comissa. Uusi puhelinjärjestelmä otettiin käyttöön 14.12.2017. VTS-kotien kotisivut on asiakkaiden tärkeä tiedonsaannin kanava. Käynnit kotisivuilla kasvoivat 15 % edellisvuoteen verrattuna. Asiakkaille jaettiin tietoa ajankohtaisista tapahtumista ja asioista myös VTS-kotien facebookissa. Palvelukeskuksen henkilökunnan tehtäviin kuuluu myös kiinteistöjen vesilaskutus. Avainhallinta siirtyi Palvelukeskukseen 21.8.2017. Loppuvuonna 2017 valmisteltiin avainten noutoautomaatin käyttöönottoa. Automaatti otetaan käyttöön maaliskuussa 2018.

Asukkaille järjestettiin Särkänniemi-päivä, Koiramäen Joulutapahtuma, alueellisia soppatykkitahtumia, peruskoulunsa päättävälle VTS-kotien nuorille kahden viikon työjakso puutarhoissa. Lastenhoitopalveluita järjestettiin seuraavilla alueilla: Käräjätörmä-Tohloppi-Lamminpää, Haukiluoma, Annala-Kaukajärvi-Levonmäki, Lielähti ja Hervanta.

VTS-kodit aloitti yhdessä kaupungin, Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n ja Tampereen Kotiliinnsäätiö sr:n kanssa sosiaalisen vuokra-asumisen prosessin, jonka tarkoituksena on asuttaa erityistä tukea asunnon saamisessa ja asumisessa tarvitsevia henkilöitä yhteensä enintään 200 asuntoon vuoden 2018 loppuun mennessä. Prosessin kautta tarjottiin vuonna 2017 VTS-kotien asuntoja 44 hakijalle. Yhteistyössä asutetaan mm. tukiasumisyksiköistä ja Tampereen vastaanottokeskuksesta eteenpäin muuttavia samoin kuin Tampereen kiintiöpakolaisia, asumishäiriöisiä ja luottotietonsa menettäneitä. Kaupunki vastaa asiakasohjauksesta, järjestää tarvittavaa tukea asukkaille ja myöntää 3 kk vuokraa vastaavan vakuusitoumuksen. Vuokranantaja tekee lopullisen asukasvalinnan. Vastuunjaosta eri tahojen kesken on sovittu prosessissa ja sen toteutumisesta on seurattu työryhmässä. Asuttamisprosessi on edennyt suunnitellusti.

Säätiö osallistui aktiivisesti kaupungin vetämään Oma-Tesoma aluekehityshankkeeseen. Valtakunnallista edunvalvontaa on hoidettu yhteistyössä Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry:n kanssa (KOVA). KOVA:n jäsenenä säätiö on osallistunut NBO:n (Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer) pohjoismaisiin tapahtumiin sekä pääsee osallistumaan eurooppalaisen yleishyödyllisten vuokratilayhteisöjen edunvalvontajärjestön, Housing Europe, toimintaan. Säätiö on uudistamassa sääntöjään uuden säätiölain (1.12.2015) mukaisiksi. Säännöt ovat Tampereen kaupungilla lausunnolla ennen patentti- ja rekisterihallitukseen vahvistusta.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Säätiön hallitus on valinnut helmikuussa 2018 uudeksi toiminnanjohtajaksi DI Satu Eskelinen. Hän aloittaa tehtävässä 15.3.2018.

ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asuttaminen

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin samoin sosiaalisen perustein rahoitusmuodosta riippumatta sekä arava- että vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttotulot nousivat 1530 euroon (1495 €). Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä kasvoi tasaisesti koko vuoden edellisene vuoteen verrattuna ja asuntojen kysyntä vilkastui. Uusia asuntoja valmistui Valtaraitti 9:ään ja Koukkurannankatu 10:een yhteensä 98 kpl. Ylitarjontaa oli edelleen hissitörmien lähiötalojen isoista perheasunnoista, mutta ylitarjonta väheni hieman edellisvuoteen verrattuna. Pienistä asunnoista oli edelleen pulaa.

Erityisasuttaminen

Erityisasuttaminen mahdollisti asunnon tarjotun 566 (592) erityisryhmiin lukeutuvalla kotitaloudella. Tehdyistä tarjouksista hylättiin 210 (223) kpl. Uudet asukkaat saatiin 356 (369) asuntoon. Erityisasutettujen määrää kasvatti Valtaraitti 9:ään valmistunut palvelutalo, joka on vuokrattu pääosin Suomen Kuurosokeat ry:lle. Asumisneuvontahanke jatkui yhdessä ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus), kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa vuoden loppuun asti ja tulokset olivat edelleen hyviä. Hankkeelle on haettu jatkoa siten, että uuteen hankkeeseen kaupunki laajentaa toimintamalliaan. VTS-kotien asukkaille toiminta jatkuu ennallaan. Erityisasuttamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaisia asunnontarvisijoita, jotka tarvitsevat henkilökohtaista apua asunnon hankkimisessa tai asumisessa.

Sosiaali-isännöinti

Sosiaali-isännöinnin keskimääräinen asiakasmäärä oli 117 henkilöä/kk (110). Palvelun piirissä oli vuonna 2017 kaikkiaan 266 (224) henkilöä. Häätöjen ehkäisemiseksi otettiin 21 (23) asukasta sosiaali-isännöinnin tuen piiriin.

Asukastoiminta

Asukastoimikuntia tai vastaavia on 92 %:ssa (93 %) taloja.

Asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 22 (24), joihin osallistui 548 (525) asukasta.

Lisäksi Asukaspalvelut – osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin. Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3). AD -ryhmä kokoontui 6 kertaa (5)

Asukastoiminta on parantanut asuinyhteisöjen asumisviihtyvyyttä ja vaikuttanut talokohtaisesti poismuuton määrään ja asumisaikoihin. Uusia asukastoiminnan muotojen kehittämistä on jatkettu. Yhteistyössä kolmannen sektorin seitsemän eri toimijan kanssa on järjestetty vuoden aikana 34 toimintailtaa, tapahtumaa tai kerhoa

KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistökanta

Tampereen Vuokratiloyhtiö sr:n omistuksessa oli vuoden lopussa 148 kiinteistöä yhteensä 7570 asuntoa. Asunnoista 5751kpl oli arava-ahoitteisia ja loput 1808 kpl vapaarahoitteisia. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella. Kaikki tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta.

Investoinnit

Kuluvana vuonna kiinteistöinvestoinnit kohdistuivat rakennuksiin 21,2 M€, kalustoon 1,3 M€ sekä keskeneräiseen rakennustuotantoon 11,5 M€. Lisäksi tehtiin vuosikorjausinvestointeja 10,0 M€.

Vuosikorjaukset

Kiinteistöjen kunnossapidon korjauksia on tehty laaditun PTS- suunnitelman mukaisesti. Töiden toteutuksesta on vastannut VTS Kiinteistöpalvelu Oy.

Uudisrakentaminen

Rakennuttamisen ohjauksesta vastasi kiinteistönpitopalvelut -osasto. Rakennuttajakonsulttipalvelut säätiö osti VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä.

2017 valmistui 2 kohdetta, Koukkurannankatu 10 ja Valtaraitti 9

Korjausrakentaminen

Kalkussa valmistui Kalkunvuorenkatu 2-4 koti kuntoon-remontti

Kiinteistönhoito

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu olemassa olevien kumppaneiden kanssa. Vuoden 2017 teemana oli edelleen asiakastytyväisyyden parantaminen. Asiakastytyväisyys pysyi 3,7 pisteessä ja laadunvarmistus parani 8716/10000 pisteeseen (vuonna 2016 8695/10000). Tärkeimmät palveluntuottajat ovat: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH- kiinteistöpalvelut Oy, SOL Palvelu Oy, Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,42 €/asm²/kk. Kiinteistöhuoltoyhtiöiden sopimusmalliin sisältyy laatupisteisiin perustuva bonusjärjestelmä, jossa tavoitteen ylittävältä osalta maksetaan lisäbonus tai alittavalta osalta pienennetään huoltoyhtiölle maksettavaa maksua.

Siivous

Vuoden 2017 teemana oli asiakastytyväisyyden parantaminen. Asiakastytyväisyys pysyi 3,5 pisteessä ja laadunvarmistus parani 8132 /10000 pisteeseen (vuonna 2016 8101/10000).

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Siivouspalvelu Oy, Winclean Oy, ISS-Palvelut Oy, HH-kiinteistöpalvelu Oy, SOL Palvelut Oy. Ylläpito- ja siivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,23 €/asm².

Ympäristökijät

Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna 2017 olivat suunnitelmallinen energiahallinta ja jätelajittelun parantaminen sekä jätemäärien vähentäminen. Jätemäärien vähentämisessä on pääpainona ollut sekajätteen vähentäminen ja lajittelun parantaminen asukastiedottamisen keinoin. Vuoden aikana oli käynnissä myös jätemäärien vähentämiseen liittyvä kilpailu,

johon Tampereen alueella osallistui 7 VTS-kotien kiinteistöä

Energiahallinnan tärkeimmät välineet ovat olleet huollettu ja uusittu talotekniikan laitekanta ja aktiivinen kulutusseuranta. Suunnitelmalliset energiainvestoinnit ovat kohdentuneet pääosin uusiutuvaa energiaa hyväksi käyttävään lämmityksen laitekantaan. Aloitettuja rakennushankkeita ovat rivitalokohde (Lintuhytti) lämmitysmuotona maalämpö aurinkokehäimillä täydennettynä ja palveluasumisen kohde (Piikahaka) jossa erityistilojen jäähdystarve toteutetaan energiakaivojen tuottamalla maaviilennyksellä. Lämmityskaudella viilennyksen energiakaivoja käytetään lämpökaivoina. Kokemukset vastaavasta tekniikasta ovat olleet erittäin myönteisiä ja energiatehokkaita. Mittareina näissä tavoitteissa ovat energiankulutusten säästö edelliseen vuoteen verrattuna (ominaiskulutus lämmityksessä -1,0 %, vesi -1 %, sähkö -1 %).

VTS-kodit oli mukana kiinteistöalan energia-
tehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa (VAETS), joka tähtää energiankäytön kokonaisvaltaiseen tehokkuuteen. Ohjelma päättyi vuoteen 2016 eikä uutta 2017 alkavaa ohjelmaa ole vielä allekirjoitettu, mutta VTS-kodit ovat siinäkin mukana

HENKILÖSTÖ

Säätiön henkilöstössä tai organisaatiossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Vakituksessa työsuhteessa oli 44 henkilöä ja määräaikaikes-
sa työsuhteessa neljä henkilöä. Yksi henkilö eläköityi. Liikevaihto henkilöä kohden oli 1,64 M€.

Asiakaspalvelun eli palvelukeskuksen uudista-
mista jatkettiin ja henkilöstön moniosaaminen laajeni tehtävämuutoksilla.

Sairaspoissaolot pysyivät edelleen maltillisina ja työtapatu-
rtilta vältyttiin. Työtyytyväisyyden-
kehityssuunnitelmaa jatkettiin suunnitellun ohjelman mukaisesti.

Henkilöstön koulutuksessa toteutettiin tehtyä osaamiskartoitusta ja koulutussuunnitelmaa. Henkilökunnan koulutukseen ja kehittämiseen painotetaan edelleen tulevaisuudessa huomio-
ta.

Työtyytyväisyydessä toteutettiin Tampereen kaupungin tytäryhteisölle järjestämään työty-
tyväisyyskyselyä, josta saatiin hyvät tulokset (4,05/6,0).

Tulospalkkion 163 000 € maksaminen perustui hallituksen tuloskortin sellaisten tavoitteiden toteutumiseen, joihin henkilökunta voi vaikut-
taa. Myös VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n tuloskortti perustui säätiön asettamiin tavoitteisiin.

ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEIS- TÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Säätiöllä on riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus ja riskiprofiili. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu sekä turvaaviin ja ennalta ehkäise-
viin toimiin on ryhdytty.

Säätiö on yhteistyössä Tampereen kaupungin sisäisen tarkastuksen yksikön kanssa päättänyt

sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan projektin, jossa säätiölle tehtiin Hyvän johtamis- ja hallin-
totavan prosessi ja dokumentaatio sekä riski-
analyysi, mitkä ovat yhdenmukaiset toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kans-
sa. Alkaneena vuonna käynnistetään tehdyn dokumentin pohjalta säätiön oma sisäisen tarkastuksen prosessin ja käytäntöjen toteut-
taminen.

Merkittävimmät riskit

Strategiset riskit

Tampereen kaupungin väkiluvun kasvuennuste on riski, koska Tampereen kaupunki on asetta-
nut säätiön asuntotuotannon kasvutavoitteet kaupungin asukasmäärän kasvuennusteen perusteella. Jos kasvuennuste ei toteudu, niin korkeampi asuntotuotannon määrä voi merkitä vuokrauksen vaikeutumista ja tyhjäkäynnin kasvu.

Säätiön kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin verrattuna muo-
dostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-
asuntojen kysyntä laskee sellaisilla kaupungin alueilla, joiden kehittäminen on jäänyt puutteeli-
seksi.

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on asuntojen kysyntätilanne. Asuntojen kysyntä kohdistuu enimmäkseen pieniin asuntoihin keskustassa, kun säätiön asuntojen keskikoko on suuri ja ne sijaitsevat enimmäkseen lähiöis-
sä.

Asukkaiden keskimääräinen pienituloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaaliin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä.

Lainat ja korot

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski. Korkotasoa on ollut pitkän aikaa alhainen ja vähitellen vuoden 2016 lopulta lähtien pitkät korot ovat olleet loivassa nousussa, mutta lyhyet korot ovat edelleen negatiivisia. Rahalai-
tokset ennustavat lyhyiden viitekorkojen nousun tulevan mahdollisesti noin 1-2 vuoden kuluessa. Tulevan koron nousun nopeus muo-
dostaa suuren taloudellisen riskin, koska säätiön lainakanta on noin 264 M€ ja asunto-
tuotanto on kasvamassa lähivuosina, mikä merkitsee paljon uutta lainarahoitusta.

Valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen takaisinmaksuohjelmien takapainotteisuus muodostaa rahoitusriskin, koska peruskorjauksen rahoitukseen tarvitaan lisälainaa, jota pitää lyhentää samanaikaisesti kohoavien korkotuki-
lainalyhennysten lisäksi.

Verovalitukset

Vuoden 2011 kiinteistöveroista on tehty valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen joulukuussa 2016 ja vuoden 2012 kiinteistöveroista on tehty valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen joulu-
kuussa 2017, jotka molemmat ovat vielä käsit-
telyssä. Saatavien ratkaisujen perusteella tehdään päätökset verovalitusten jatkotoimen-
piteistä. Vuoden 2011 verovalitukseen on saatu helmikuussa 2018 saatu Hämeenlinnan hallin-
to-oikeudelta vastaselityspyyntö koskien veron-
saajien oikeudenvalvontayksikön tekemää vastinetta.

Kiinteistökohtaiset riskit

Ritakatu 7:n palvelutalosta on vuokraerimieli-
syy Invalidiliiton Asumispalvelut Oy:n (Validia) kanssa. Vuokraerimielisyyttä selvitetään ARA:n kanssa. Erimielisyys koskee omakustannuspe-
riaatteen soveltamista ja ylijäämien käsittelyä. ARA oli antanut alustavan tarkastuskertomuk-
sen syksyllä 2017 ja säätiö on antanut siihen vastineensa joulukuussa 2017. ARA:n lopulli-
nen tarkastuskertomus valmistuneen vuoden 2018 aikana.

Säätiö on ostanut vuonna 2015 yhdessä Luja Oy:n kanssa Satamakatu 17 –kiinteistön Tam-
pereen kaupungilta. Kiinteistö on alun perin vanha teollisuuskiinteistö, jossa on myös käsitelty öljyä ja kemikaaleja. Näistä kemikaaleista on ollut jäänteitä kiinteistön sisällä väli-
pohjissa, minkä todellinen laajuus ei tullut esille kaupantekohetkellä. Väli-
pohjat on jouduttu purkamaan kokonaan ja rakennetaan uude-
leen suunnitellun alueittaisen puhdistuksen sijaan. Samalla uudelleenrakentamisen yhtey-
dessä tehdään muita muutoksia ja parannuksia alku-
peräiseen verrattuna. Tämän korjauksen tilinpäätöshetkellä arvioitu kokonaiskustannus Säätiölle on noin 7 M€, joista noin 40 % kohdis-
tuu rakennusteknisiin uudistuksiin ja parannuk-
siin. Loppuosan kustannusten käsittelystä on neuvottelut käynnissä Tampereen kaupungin kanssa, joiden odotetaan päättyvän kuluvan vuoden aikana.

Peurankatu 11 –kiinteistössä on todettu useita pistemäisiä käyttövesiputkiston vuotoja ja kiinteistössä tehdään yli 1 miljoonan putkire-
montti kuluvana vuonna. Vuotojen syiden tutkin-
nassa Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy (VTT) on todennut, että vuodot ovat aiheu-
tuneet putkistossa olleen käyttöveden ominai-
suuksista johtuen. Asian käsittelystä on sovittu Tampereen kaupungin kanssa erillisellä sopi-
muksella.

Liinakonkatu 1 –kiinteistöstä Turun Hovioikeu-
den päätös on saanut lainvoiman, missä kiin-
teistön yhden asunnon kosteus- ja sisäilmahai-
toista säätiö on määrätty maksamaan noin 22 t€ korvauksina mm. oikeudenkäynti- ja muista kuluista sekä vuokranalennuksesta.

Muut riskit

Johtoryhmän ikääntymisen on avainhenkilöris-
ki, jota pyritään välttämään Säätiön henkilöstön ikäohjelman ja henkilöstösuunnittelun avulla. Johtoryhmän jäsenille on määritelty varahenki-
löjärjestelmä, joka osittain lieventää avainhenkilöris-
kiä lyhyellä aikavälillä. Toiminnanjohtaja on eläköitymässä vuoden 2018 alkupuoliskolla ja uuden rekrytointi on käynnissä. Kiinteistö-
päällikön eläköityminen ja uuden rekrytointi on suunnitella vuoden 2019 aikana.

Sosiaali- ja terveydenhoito (sote-toiminta) on tulossa maakuntahallinnon vastuulle. Sosiaali- ja terveyskäytössä olevat kiinteistöt (sote-
kiinteistöt), jotka ovat vuokrattuna Tampereen kaupungille, muodostavat tällä hetkellä riskin, jonka suuruutta ei voida vielä arvioida, koska maakuntahallinnon muodostaminen ja lainsäädäntö on vielä kesken. Säätiön sote-kiinteistöjä ovat Juoksuhaudankatu 7, Koukkuaurankatu 6, Satamakatu 17 (tämä kiinteistö valmistuu alkuvuonna 2019).

TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT

Säätiön talouden kulmakivenä on omakustannusperiaate. Viime vuosien tavoitteena on ollut taloudellisen aseman vahvistaminen. Erityisesti painopisteenä on ollut kannattavuuden ja vakavaraisuuden parantaminen.

Ennakoitua parempi tulos on syntynyt talousarviota paremmin toteutuneista tuotoista, hoito- ja hoitojen alittumisesta erityisesti lämmityskustannuksissa sekä korjauksissa tapahtuneesta säästöstä että korkomenojen alittumisesta.

Käyttöaste nousi 98,24 hieman viime vuoden tasolta 98,13. Tyhjänä olon euromäärä laski edelliseen vuoteen verrattuna. Vaihtuvuus oli kasvanut hieman edellisestä vuodesta.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua noin 2,7 %-yksikköä (2,6 %-yks) ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Kuluneena vuotena maksettiin ylimääräisiä lainojen lyhennyksiä 2,7 M€. Lainojen keskipääte oli 1,14 % (1,28 %). Koronvaihtosopimusten avulla ns. suojaamattomien riskikorkojen (6-12 kk euribor) osuus lainasalkusta on 0 % (10,39 %). Lainojen määrä oli vuoden lopussa 264 M€ (259 M€), joista korkotuki- ja aravalainoja 139 M€ (135 M€).

TILIKAUDEN TULOS

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 12 434 762 € (13 519 676).

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 12 903 640 euron (9 626 110) suuruisena. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön yleishyödyllisyysstatuksesta ei ole saatua. Asuintalovarausten varat ovat sijoitettuna säätiön toimintaan investointeina pääasiansa pysyviin aineellisiin hyödykkeisiin (mm. tontit, kiinteistöt, kalusto), jossa suurin yksittäinen erä on rakennukset, sekä sen lisäksi varoja on sitoutunut erilaisiin saamisiin ja kassavaroihin.

Poistojen ja asuintalovarausten jälkeen kirjanpidon tulos on 26,03 € (23,79), joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

LÄHIPIIRI

Säätiö noudattaa säätiölain vaatimuksia lähipiiriliiketoimien seurannassa ja valvonnassa.

Lähipiiriin kuuluvat (suppea lähipiiri, jossa ei ole mukana muita lähisukulaisia tai heidän määräysvallassa olevia yhtiöitä) Tampereen kaupunki (säätiön perustaja), kaupungin tytäryhteisöt (Vilusen Rinne

Oy, sähkölaitos, vesilaitos, jätehuolto ym.), VTS Kiinteistöpalvelu Oy, Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu, KOY Myllyn pysäköinti sekä säätiön ja sen tytäryhteisöjen hallituksen jäsenet ja heidän perheenjäsenensä, toiminnanjohtaja / toimitusjohtaja ja hänen perheenjäsenensä, tilintarkastusyhtiöt, johtoryhmä ja heidän perheenjäsenensä sekä em. ihmisen tai

yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö.

Perheenjäsenellä tarkoitetaan aviopuolisoa ja avopuolisoa, omaa ja puolison lasta ja tämän puolisoa ja jälkeläistä sekä omaa ja puolison vanhempaa, isovanhempaa ja tämän vanhempaa.

Tampereen kaupunkia ei pidetä Säätiölain (SL 24.4.2015/487) 1 luvun 8 § 1 kohdan mukaisena yhteisönä, jonka hallituksen jäseniltä kerättäisiin lähipiiritiedot, eikä kaupungin tytäryhteisöjen hallituksilta. Tilintarkastusyhteisöiltä ei pidetä lähipiiriin kuuluvana, koska niitä koskevat tilintarkastuslain riippumattomuussäädökset.

Säätiö ylläpitää koko konsernin lähipiirirekisteriä, jotta se voi seurata luotettavasti lähipiiriin välisiä liiketoimia lain edellyttämällä tavalla. Rekisteriin merkittävät tiedot kerätään lähipiiriin kuuluvilta henkilöiltä itseltään vuosittain. Rekisteri ei ole julkinen eikä tietoja luovuteta kolmansille viranomaisistahoja ja tilintarkastajaa lukuunottamatta.

Säätiö ei ole antanut lähipiirimäärittelyn mukaisia lainoja, vakuuksia tai apurahoja kenellekään tai millekään yhteisölle. Sikäli, kun säätiön asiakkaat ovat säätiön lähipiiriin kuuluvissa tehtävissä (esimerkiksi hallituksen jäsenenä), he maksavat saamastaan suoritteesta yhdenmukaisesti muiden asiakkaiden kanssa. Vuoden aikana vaihtuneiden hallituksen jäsenten sitoumukset on huomioitu ajalta, milloin he ovat olleet hallituksessa.

Säätiön hallitus on kuluneen vuoden aikana ammatittaitonsa ylläpitämiseksi osallistunut seuraaviin koulutuksiin ja seminaareihin: Hallituksen ja johtoryhmän perehdytys- ja strategia-seminaari 3.-6.9.2017.

Merkittäviä yksittäisiä lähipiiritapahtumia ei ole ollut.

LÄHIPIIRITÄULUKKO

Lähipiirisuhteen luonne

1. Säätiön perustaja Tampereen kaupunki, sen tytäryhteisöt ja –säätiöt sekä säätiön tytäryhteisöt.
2. Säätiön ja sen tytäryhteisöjen hallitusten jäsenet, toiminnanjohtaja/toimitusjohtaja ja tämän sijainen mahdollisen sijaisuuden ajalta.
3. Säätiön johtoryhmä (ilman toiminnanjohtajaa / toimitusjohtajaa).
4. 2–3 kohdassa tarkoitettujen ihmisten perheenjäsen (aviopuoliso ja avopuoliso, oma ja puolison lapsi ja tämän puoliso ja jälkeläinen sekä oma ja puolison vanhempi, isovanhempi ja tämän vanhempi).
5. 2–4 kohdassa tarkoitettujen ihmisten tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Lyhyellä aikavälillä säätiön toimintaympäristö on vakaa. Pitkällä aikavälillä tärkein säätiön taloudelliseen menestykseen ja vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttava seikka on Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvu, joka näyttää jopa kiihtyvän nykyisestä.

Uudistustilanteessa nykyisten korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat, mutta eivät vakaata vuokragehitystä pitkällä aikavälillä. Nyt Ympäristöministeriön valmistelussa on korkotukilainojen ehtojen muutos, joka parantaisi sen ehtoja em. osalta. Jos uudistus toteutuu, parantaa se korkotukilainojen kilpailukykyä.

Vuoden 2016 alusta alkanut Tampereen kaupungin takausprovisio nosti rahoituksen hintaa vapaarahoitteisissa hankkeissa. Vaihtoehtoisena rahoitusmuotona jatkettiin valtion takauslainan käyttämistä, josta on myönteisiä kokemuksia.

Vanhassa asuntokannassa ei kokonaisuudessaan ole tarvetta vuokratason tasokorotuksiin. Omavaraisuusasteen nousu mahdollistaa uudet investoinnit. On mahdollista, että asuintalovarausten tasoa voidaan jopa alentaa, mikäli asuntojen uustuotanto ei kasva suunniteltua enempää.

Kaupungin kasvustrategiaan sekä kaupungin ja valtion väliseen MAL-sopimukseen (Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimus) perustuva uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamistarve nousee tasolle 570 asuntoa vuodessa, josta VTS-kotien osuus on noin 250-300 asuntoa.

Tonttipula on estänyt viime vuosina asuntotuotantotavoitteeseen pääsemisen. Tonttipula on helpottunut, mutta tarpeen mukaisiin tuotantolukuihin päästäneen vasta kuluvaan vuonna 2018.

Kiinteistöjen korjaustarve on pysyvää ja erityisesti lähiöiden korjaustarve on kasvava. Säätiön kiinteistöjen korjausvelan ollessa pieni, korjauskuluissa voidaan säästää väliaikaisesti, mutta korjausvelan kasvulle on määriteltävä taso, jota ei voida ylittää.

Asuntojen vuokrauksen kannattavuus on varmistettava myös pitkällä aikavälillä. Tärkein kannattavuuteen ja käyttöasteeseen vaikuttava seikka on kiinteistöjen sijainti sekä kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma, joka edellyttää pienempien asuntojen osuuden kasvattamista.

Korjausvelan kasvun rajoittamista ja tarvetta vastaavan asuntokannan lisäämistä on helpointa edistää kysyntää vastaamattoman kiinteistökannan myymisellä tai purkamisella. Tämä tulee merkitsemään joistain kiinteistöistä luopumista jo purkamalla tai myymällä.

Euroopan taloustilanteen vakiintuminen on jo alkanut nostaa pitkien korkojen tasoa. Säätiö tulee parantamaan lainasalkkunsaa vakautta korkosuojausilla niin kauan kuin korkotaso on nousussa.

YHTIÖN TARKOITUS

Vilusen Rinne Oy:n yhtiöjärjestyksen toisen pykälän mukaan yhtiön toimiala on:

1.vuokrata asuntoja ja muita tiloja
2.omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä apu- ja vuokratiloja
3.yhtiö voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla. ”

Vilusen Rinne Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.6.2017. Tampereen kaupunkia edusti controller Annina Nääppä (681 osaketta / koko osakemäärä).

Tampereen kaupunki omistaa kaikki Vilusen Rinne Oy:n osakkeet. Yhtiö kuuluu Tampere-konserniin.

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla.

HALLINTO

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.6.2017 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Pekka Anttila, Jouni Markkanen, Katja Nisumaa-Saarela, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 11 kertaa. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, varapuheenjohtajana Seppo Rantanen ja sihteerinä Aija Sundell.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ahto Aunela.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n KHT Jukka Korin Tampereen kaupungin ni meämänä ja tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy:n tilintarkastaja HT Hannu Lamberg asukkaiden nimeämänä. Vilusen Rinne Oy:llä ei ole omaa organisaatiota eikä työntekijöitä.

VTS-KODIT

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. VTS-kodit nimeä käytetään yhteisenä markkinointinimenä asiakkaisiin päin.

VTS Kiinteistöpalvelu Oy on Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n kokonaan omistama tytäryhtiö,

jolta säätiö ja Vilusen Rinne Oy ostavat suurimman osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

Vilusen Rinne Oy:n ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallituksen jäsenet ovat samat

lukuun ottamatta asukasjäseniä. Säätiön toiminnanjohtaja Ahto Aunela toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

Vilusen Rinne Oy:n hallintopalveluista on huolehtinut Tampereen Vuokratalosäätiö sr. Hinta on määräytynyt neliöperusteella ja on sama kuin Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n.

ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asuntojen vuokraus

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin samoin sosiaalisiin perustein rahoitusmuodosta riippumatta sekä arava- että vapaarahoitteisissa taloissa. Edellisvuoden lopulla otettiin käyttöön sosiaalisen vuokra-asumisen prosessi. Prosessi eteni vuoden aikana suunnitellusti. Käyttöaste oli normaalia huonompi, koska Kolunkatu 1:n asuntoja tyhjennettiin talon purkua varten. Asukkaille tarjottiin asunnot muista VTS-kotien taloista.

Asukastoiminta

asukastoimikuntia tai vastaavia on Vilusen Rinteen taloissa 23 kpl (21 kpl). Kuudessa talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta. Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3) ja AD -ryhmä kokoontui 6 kertaa (5)

Lisäksi Asukaspalvelut – osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.

KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 24 kiinteistöä yhteensä 1216 asuntoa, yht. 70809 as². Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärven kaupunginosassa. Kuluneena vuonna ei valmistunut yhtään uudistai korjausrakennushanketta.

Käynnissä on Riipuksenkatu 2 täydennysrakentaminen ja Solkikatu 7 koti kuntoon –korjaus. Lisäksi Annalassa on rakenteilla Kolunkatu 1 uudisrakennushanke puretun kiinteistön tilalle. Hikivuorenkatu 22 A-talon myynnistä on saatu ostotarjoukset, joiden käsittely jatkuu.

Kulutustilukkuja 2017 (2016):

- Lämpöindeksi 37,6 kWh/Rm3 (37,5 kWh/Rm3)
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 125,9 l/asukas/vrk (127,7 l/asukas/vrk)
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 5,4 kWh/Rm3 (5,2 kWh/Rm3)

Kiinteistöjen kunnossapito:

Kiinteistöjen kunnossapitokorjauksia on tehty laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti. Töiden toteutuksesta on vastannut VTS Kiinteistöpalvelu Oy.

Korjauskulut olivat keskimäärin 1,52 € / as² / kk, yhteensä 1294 t€ (1,50 € / as² / kk, yhteensä 1321 t€).

Kiinteistönhoito:

Huoltoyhtiönä jatkaa Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,30 €/as² (0,29 €/as²).

Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy neljää kiinteistöä lukuun ottamatta, joiden siivouksen hoitaa Kartanon Puhtauspalvelut Oy Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,21 €/ as² (0,21 €/ as²).

ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Yhtiön riskinhallinta hoidetaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr:ssä. Säätiöllä on riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu ja turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Vilusen Rinne Oy yhdessä Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n kanssa on päättänyt yhteistyössä Tampereen kaupungin sisäisen tarkastuksen yksikön kanssa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan projektin, jossa säätiölle tehtiin Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskianalyysi, mitkä ovat yhdenmukainen toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa. Alkaneena vuonna käynnistetään tehdyn dokumentin pohjalta säätiön oma sisäisen tarkastuksen prosessin ja käytäntöjen kehittäminen.

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

Lyhytkorkoisia lainoja suojattiin lisää 2 vuoden kuluttua alkavilla koronvaihotosopimuksilla 10 vuoden kiinteisiin korkoihin 20 miljoonalla eurolla korkoriskiä vastaan.

Valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen takaisinmaksuohjelmien takapainotteisuus muodostaa korjausvelkariskin samanaikaisesti kohoavien lainanlyhennysten ja peruskorjaustarpeen kanssa.

Vilusen Rinne Oy:n kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajien verrattuna muodostaa käyttöasteeriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla.

Asukkaiden keskimääräinen pienituloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli

valtion ja kuntien kyky sosiaaliin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä.

TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT

Liikevaihto oli 9 513 355 € (9 829 289 €). Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa. Käyttöaste laski ja koko vuoden keskiarvo oli 96,80% (97,23 %). Käyttöasteen lasku johtui pääasiassa Annalan Kolunkatu 1 – kiinteistön vuokrasopimusten päättymisestä liian aikaisin ennen vuonna 2017 tapahtuvaa kiinteistön purkamista ja uudisrakentamista. Vaihtuvuus laski 16 % (0,43 %). Maksuvalmius on hieman heikempi kuin edellisenä vuonna, quick ratio 3,11 (4,92). Täysien poistojen lisäksi yhtiö tekee asuintalovarauksen 1 813 150 € (2 022 540 €).

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ilmennyt olennaisia toimintaan vaikuttavia tapahtumia.

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tutkimus- ja kehitystoimintaa, mikä kohdistuu lähinnä kiinteistöjen elinkaaren ja ylläpidon hallinnan kehittämiseen ja tämä tehdään tietojärjestelmiä ja kiinteistöhuollon menetelmiä ja prosesseja kehittämällä.

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 26,28 € (22,96 €) jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Lyhyellä aikavälillä yhtiön toiminta on vakaalla pohjalla. Tärkein Vilusen Rinne Oy:n taloudelliseen menestykseen ja vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttava seikka on Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvu, joka näyttää jopa kiihtyvän nykyisestä.

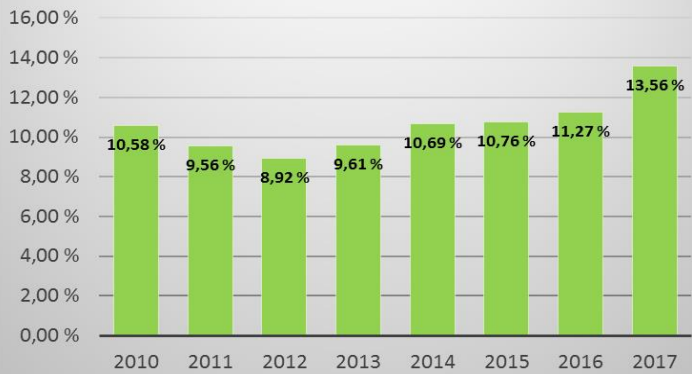
Riipuksenkadun kaavamuutos on valmistunut ja se mahdollistaa noin 100 uuden asunnon rakentamisen vuosina 2018-2019 Riipuksenkatu 3 ja 5 entiselle pysäköintialueelle.

Annalan peruskorjausta jatkuu. Kolunkatu 1 - kiinteistö on purettu kesällä 2017. Kolme kiinteistöä perusparannetaan ja rakennetaan uudestaan sekä kaksi kiinteistöä myydään, joista Hikivuorenkatu 22:n myynti toteutuu vuoden 2018 aikana. Projekti käynnistyi vuoden 2017 aikana.

Annalan perusparannus on Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuri hanke ja tulee rasittamaan yhtiön maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta merkittävästi. Vuokrataso tulee nousemaan yleistä vuokratasonousua enemmän, mutta vastaavasti asuntojen vuokrattavuus ja mukavuus paranevat sekä korjaustarve pienenee.

Tunnuslukuja

**VTS-kotien vuokrahyöty
vapaarahoitteisiin % (Tampere 3 -
vyöhyke)**



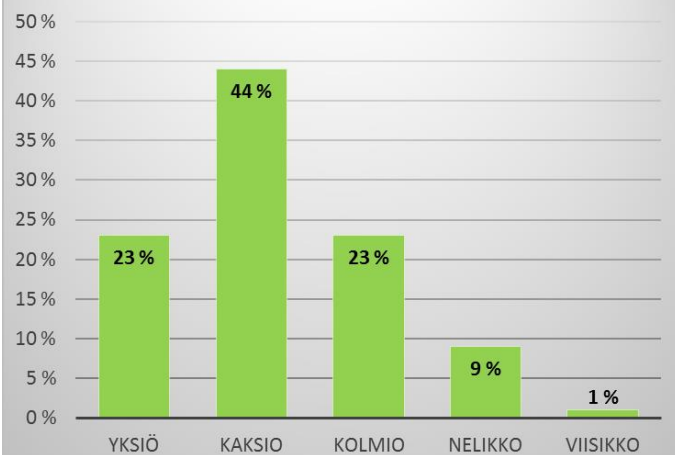
**VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty
suhteessa vastaaviin vapaiden
markkinoiden vuokriin M€ vuodessa**



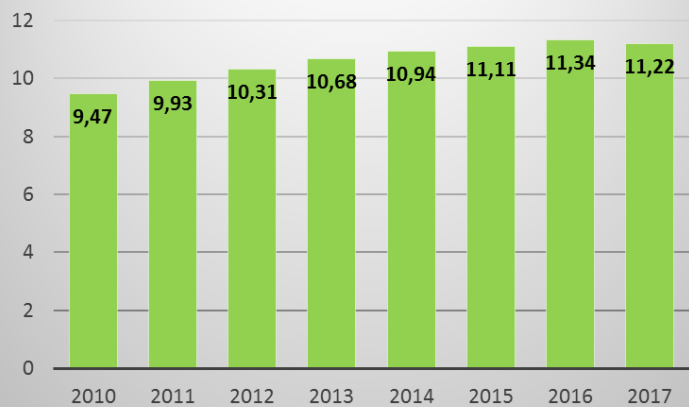
**VTS-kotien asuntojen lukumäärän
kehitys**

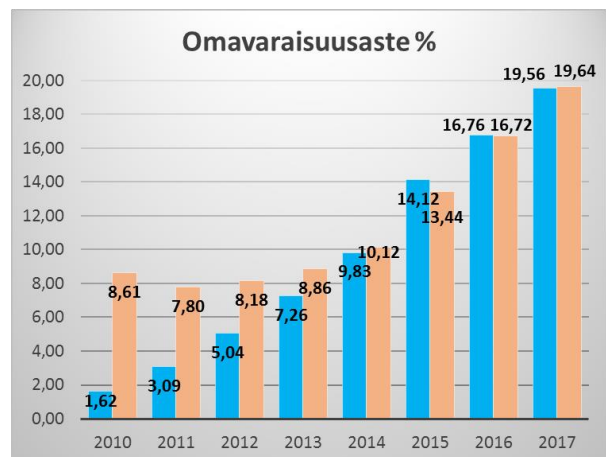
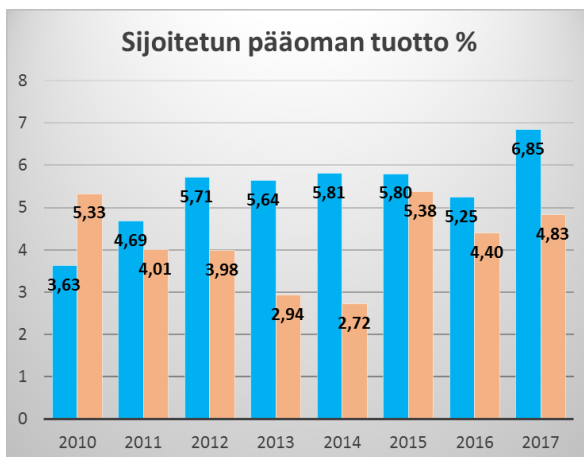
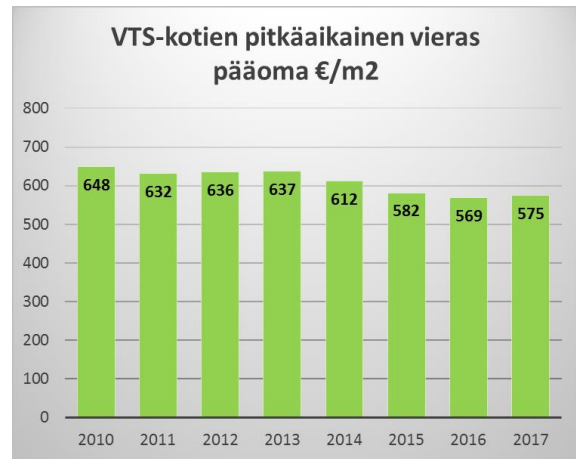
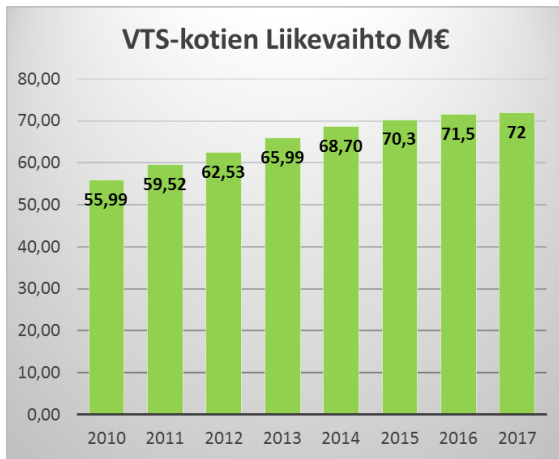


VTS-kotien huoneistojakauma

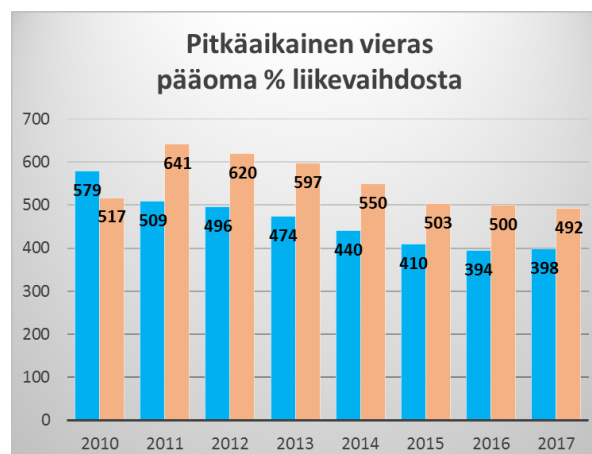


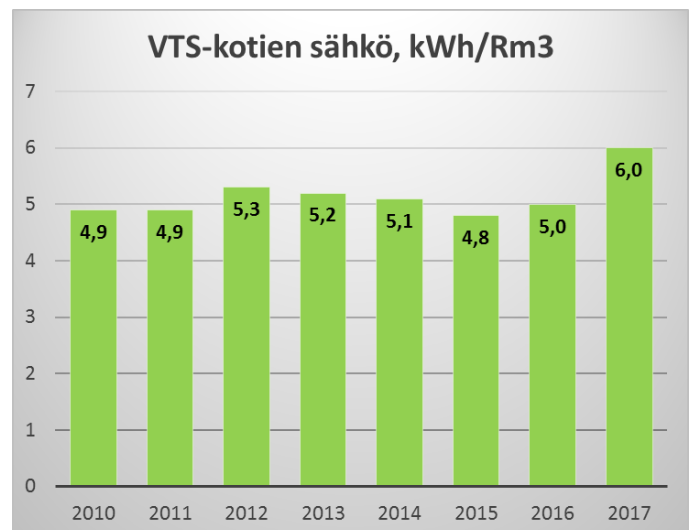
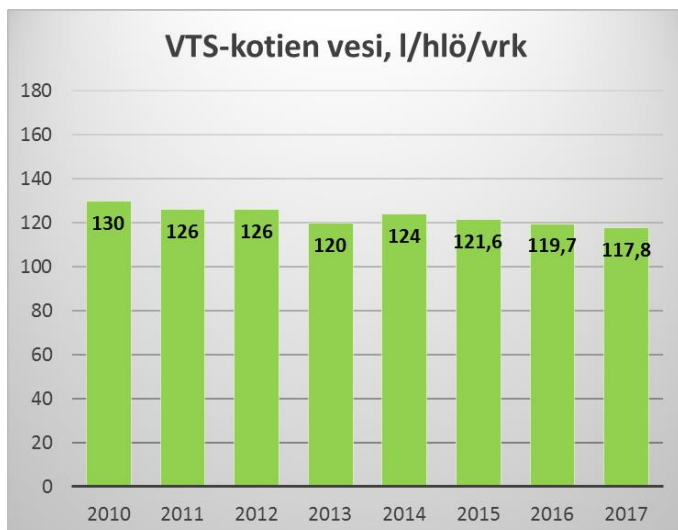
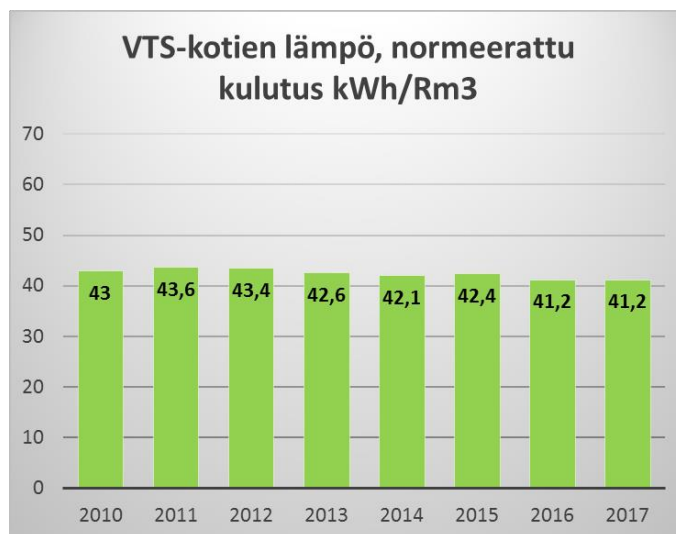
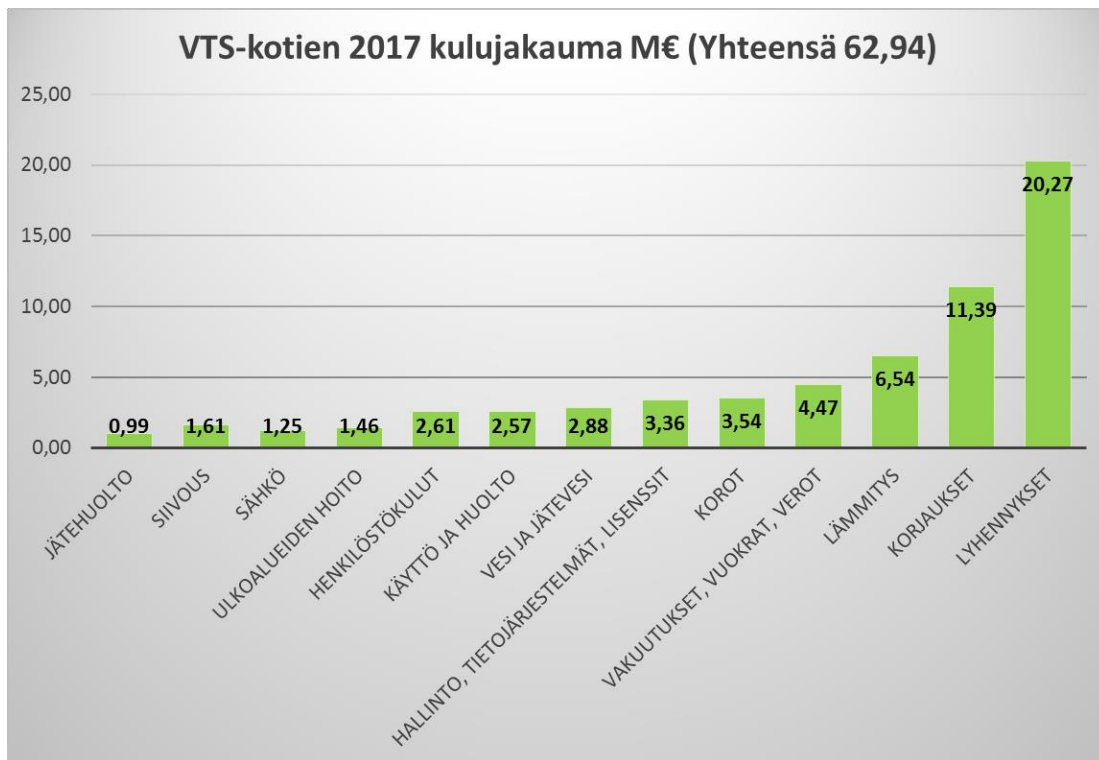
**VTS-kotien keskivuokra, sisältäen
vesiennakot, €/m2/kk**





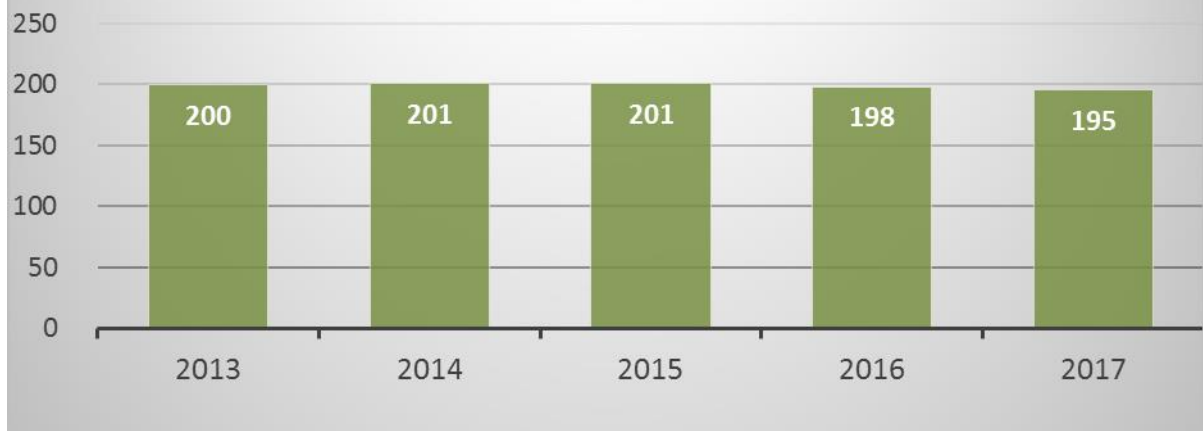
■ Tampereen Vuokratulosäätiö sr ■ Vilusen Rinne Oy



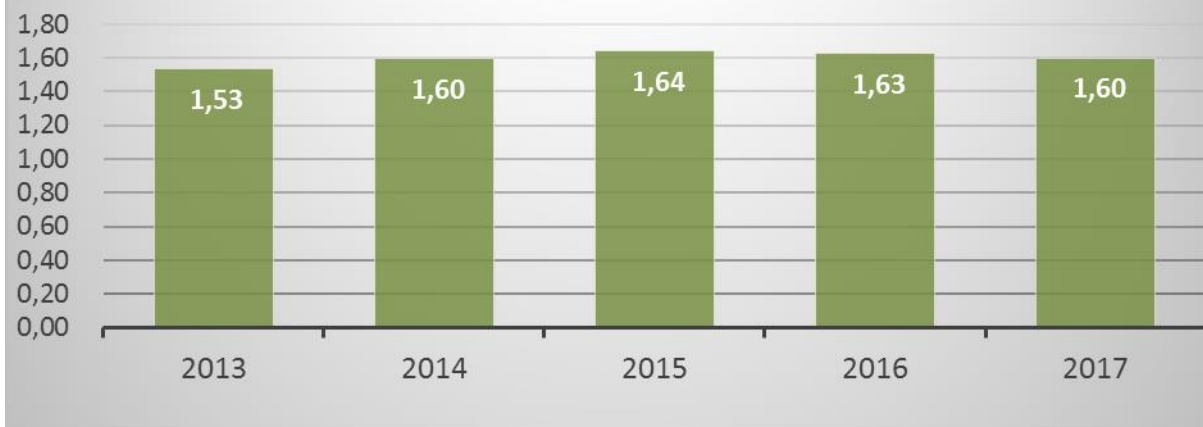


Henkilöstön tunnuslukuja

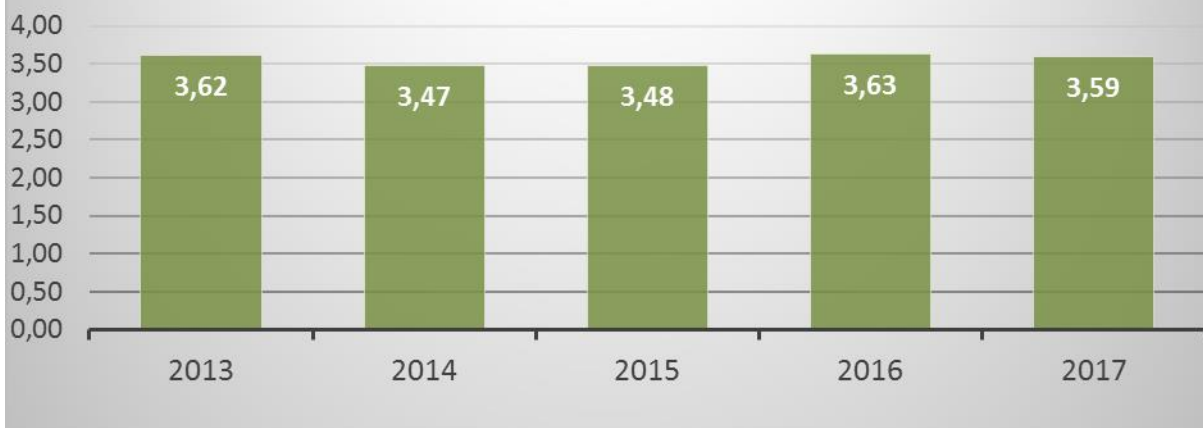
ASUNNOT/HENKIÖ



LIKEVAIHTO/HENKIÖ M€



HENKILÖSTÖKULUT/LIKEVAIHTO %



Tampereen Vuokratalosäätiö sr Tuloslaskelma

EUR	1.1.2017 - 31.12.2017	1.1.2016 - 31.12.2016
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	59 341 860,71	58 614 443,88
Käyttökorvaukset	2 585 835,86	2 507 661,29
Muut tuotot	639 233,74	629 815,97
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	62 566 930,31	61 751 921,14
Muut oikaisuerät	-59 836,80	-47 775,19
LIIVEVAIHTO	62 507 093,51	61 704 145,95
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 130 538,40	-2 095 347,92
Henkilösivukulut	-456 676,81	-501 756,92
Henkilöstökulut yhteensä	-2 587 215,21	-2 597 104,84
Hallinto	-2 658 006,74	-2 108 871,43
Käyttö ja huolto	-2 279 212,78	-2 258 857,37
Ulkoalueiden hoito	-1 312 768,90	-1 259 324,06
Siivous	-1 363 568,73	-1 298 414,84
Lämmitys	-5 687 698,52	-5 943 913,06
Vesi ja jätevesi	-2 460 789,10	-2 469 641,32
Sähkö	-1 040 982,68	-1 166 120,33
Jätehuolto	-859 743,62	-841 119,72
Vahinkovakuutukset	-342 871,13	-339 693,63
Vuokrat	-1 805 124,50	-1 775 549,93
Kiinteistövero	-1 576 042,34	-3 338 959,72
Korjaukset		
Muuttokorjaukset	-2 577 821,42	-2 575 928,35
Huoneistokorjaukset	-1 582 709,21	-1 407 325,93
Yleiset tilat	-1 017 489,67	-667 591,53
Rakennusten rakenteet	-2 326 462,65	-3 537 489,61
Ulkoalueet	-1 049 229,68	-1 000 715,00
LVI-järjestelmät	-1 146 304,57	-1 200 763,77
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-230 708,31	-297 557,42
Ilkivaltakorjaukset	-39 110,68	-44 847,85
Muut korjaukset ja hankinnat	-1 422 140,61	-1 174 910,95
Oikaisuerät	1 454 287,22	1 541 545,35
Liiketilat ja varastot	-102 107,53	-98 483,70
Korjaukset yhteensä	-10 039 797,11	-10 464 068,76
Oman käytön alv	-61 216,00	-62 094,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-34 075 037,36	-35 923 733,01
KÄYTTÖKATE	28 432 056,15	25 780 412,94
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-11 424 958,83	-11 281 898,81
Koneet ja kalusto	-960 350,11	-939 838,70
Muista pitkävaikutteisista menoista	-49 453,38	-1 297 938,57
POISTOT YHTEENSÄ	-12 434 762,32	-13 519 676,08
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	959 179,29	674 847,01
Rahoituskulut	-4 022 926,20	-3 260 569,21
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-3 063 746,91	-2 585 722,20
TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ, VARAUKSIA JA VEROJA		
	12 933 546,92	9 675 014,66
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ		
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		
	12 933 546,92	9 675 014,66
Asuintalovarauksen muutos	-12 903 640,00	-9 626 110,00
Välittömät verot	-29 880,89	-48 880,87
TILINPÄÄTÖSSIIROT YHTEENSÄ	-12 933 520,89	-9 674 990,87
TILIKAUDEN TULOS	26,03	23,79

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

Tase

	Loppusaldo	Loppusaldo
EUR	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	415 943,27	449 827,22
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 774 200,00	3 774 200,00
Liittymismaksut	2 828 544,88	2 612 544,19
Rakennukset ja rakennelmat	282 721 825,03	273 285 525,96
Koneet ja kalusto	3 454 297,45	3 069 482,20
Asfaltointi ja muu piha-alue	89 501,45	37 711,88
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	28 524 350,38	17 001 785,11
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	321 392 719,19	299 781 249,34
Sijoitukset	4 233 572,01	4 156 844,15
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	4 655 002,00	4 818 334,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	708 531,71	741 633,27
Lainasaamiset	8 398 400,87	10 082 423,53
Muut saamiset	666 360,16	520 124,96
Siirtosaamiset	77 786,55	71 027,04
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 851 079,29	11 415 208,80
Rahat ja pankkisaamiset	438 005,97	95 840,25
VASTAAVAA YHTEENSÄ	340 986 321,73	320 717 303,76
VASTATTAVA		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	822 621,54	822 621,54
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	120 336,23	120 312,44
Tilikauden yli-/alijäämä	26,03	23,79
Oma pääoma yhteensä	1 573 819,34	1 573 793,31
Varaukset	64 959 250,00	52 055 610,00
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat asuntorahastolta	74 189 860,58	79 776 972,00
Lainat rahoituslaitoksilta	173 587 925,52	159 383 503,24
Lainat Tampereen kaupungilta	16 673 955,93	19 439 272,56
Seuraavan vuoden lyhennykset	-15 491 415,05	-15 295 110,13
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	248 960 326,98	243 304 637,67
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 491 415,05	15 295 110,13
Ostovelat	4 863 075,19	3 300 625,06
Muut velat	3 054 495,67	3 074 630,62
Siirtovelat	2 083 939,50	2 112 896,97
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	25 492 925,41	23 783 262,78
Vastattavaa yhteensä	340 986 321,73	320 717 303,76

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne Oy

Tuloslaskelma

	EUR	1.1.2017 - 31.12.2017	1.1.2016 - 31.12.2016
LIKEVAIHTO			
Vuokrat		9 129 922,24	9 423 741,03
Käyttökorvaukset		383 432,78	405 547,85
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ		9 513 355,02	9 829 288,88
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot		-19 430,00	-15 300,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ		-19 430,00	-15 300,00
POISTOT		-2 115 568,16	-2 815 448,16
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Hallinto		-706 429,56	-543 694,88
Käyttö ja huolto		-292 226,55	-310 963,70
Ulkoalueiden huolto		-150 928,00	-158 479,45
Siivous		-245 635,68	-257 814,02
Lämmitys		-852 948,28	-900 535,07
Vesi ja jätevesi		-417 129,83	-426 548,45
Sähkö		-205 785,84	-243 551,09
Jätehuolto		-129 726,12	-136 043,00
Vahinkovakuutukset		-134 984,79	-127 221,74
Vuokrat		-323 941,06	-322 983,82
Kiinteistövero		-250 841,39	-230 986,67
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-348 662,13	-336 263,22
Huoneistokorjaukset		-192 197,30	-180 554,69
Yleiset tilat		-90 273,94	-64 693,86
Rakennusten rakenteet		-253 122,54	-346 330,83
Ulkoalueet		-138 702,37	-159 959,90
LVI-järjestelmät		-99 872,24	-103 989,33
Sähkö- ja tietojärjestelmät		-26 426,43	-39 468,55
Ilkivaltakorjaukset		-6 402,46	-9 817,55
Muut korjaukset ja hankinnat		-302 578,64	-160 343,45
Oikaisuerät		106 766,66	260 647,02
Korjaukset yhteensä		-1 351 471,39	-1 140 774,36
Luottotappiot		-24 949,07	-19 294,19
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		-5 086 997,56	-4 818 890,44
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		2 291 359,30	2 179 650,28
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		30 286,51	31 977,12
Rahoituskulut		-508 469,53	-189 064,44
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ		-478 183,02	-157 087,32
SATUNNAISET ERÄT			
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ			
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA		1 813 176,28	2 022 562,96
TILINPÄÄTÖSSIIRROT			
Asuinalovarauksen muutos		-1 813 150,00	-2 022 540,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		-1 813 150,00	-2 022 540,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		26,28	22,96

Vilusen Rinne Oy

Tase

	EUR	Loppusaldo 31.12.2017	Loppusaldo 31.12.2016
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Liittymismaksut		772 660,46	772 660,46
Rakennukset ja rakennelmat		45 095 913,09	46 941 349,47
Koneet ja kalusto		709 715,16	928 211,94
Enn.maksut ja keskener.hankinnat		5 744 944,61	448 604,64
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		52 323 233,32	49 090 826,51
Sijoitukset		206 149,18	206 149,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vuokrasaamiset		104 994,05	97 764,34
Lainasaamiset		9 468 213,94	12 854 444,28
Muut saamiset		69 806,72	57 046,16
Siirtosaamiset		6 104,64	6 626,69
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		9 649 119,35	13 015 881,47
Rahat ja pankkisaamiset		133 240,47	19 281,28
VASTAAVAA YHTEENSÄ		62 311 742,32	62 332 138,44
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma		114 535,98	114 535,98
Edell.tilik.voitto/tappio		-23 865,32	-23 888,28
Tilikauden voitto/tappio		26,28	22,96
Oma pääoma yhteensä		90 696,94	90 670,66
Varaukset		12 123 950,00	10 310 800,00
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		8 160 491,51	8 812 040,48
Lainat rahoituslaitoksilta		37 813 177,25	38 896 098,85
Lainat Tampereen kaupungilta		2 698 755,98	3 170 658,85
Seuraavan tilivuoden lyhennykset		-1 839 544,67	-1 734 470,56
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		46 832 880,07	49 144 327,62
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 839 544,67	1 734 470,56
Ostovelat		771 936,69	343 326,79
Muut velat		439 492,61	473 268,08
Siirtovelat		213 241,34	235 274,73
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		3 264 215,31	2 786 340,16
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		62 311 742,32	62 332 138,44

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

	TALOUSARVIO 2017	TALOUSARVIO 2018
Asuntoneliöt, m2	452 771	452 905
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	57 373 000	58 681 000
- perusparannus		
Autopaikoista	733 000	770 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	1 479 000	1 631 000
Tyhjänäolo	-1 140 000	-1 120 000
	58 445 000	59 962 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	2 450 000	2 938 000
MUU TOIMINTA	650 000	650 000
	3 100 000	3 588 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-200 000	-200 000
Jälkiperintätuotot	70 000	70 000
	-130 000	-130 000
LIIKEVAIHTO	61 415 000	63 420 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-2 192 000	-2 306 000
Henkilösivukulut	-511 000	-508 000
Hallintokulut	-1 956 000	-2 699 000
Käyttö- ja huolto	-2 054 000	-2 125 000
Ulkoalueiden huolto	-1 434 000	-1 473 000
Siivous	-1 266 000	-1 396 000
Lämmitys	-6 250 000	-6 300 000
Vesi	-2 490 000	-2 564 000
Sähkö	-1 106 000	-1 151 000
Jätehuolto	-1 078 000	-1 114 000
Vakuutukset	-430 000	-473 000
Vuokrat	-1 865 000	-1 921 000
Kiinteistövero	-1 505 000	-1 565 000
Korjaukset	-11 594 000	-12 297 000
Muuttokorjaukset	-2 444 000	-2 679 000
Huoneistokorjaukset	-1 637 000	-1 779 000
Yleiset tilat	-1 134 000	-1 093 000
Rakenteet	-3 240 000	-3 347 000
Viheralueet	-1 257 000	-1 177 000
LVI-järjestelmät	-1 084 000	-1 398 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-259 000	-365 000
Liiketilat ja varastot	0	0
Vahinkojen korjaukset / korvaukset	-61 000	120 000
PTS-korjaukset	-46 000	-137 000
Palo- ja vesivahinko	0	-961 000
Muut korjaukset	-432 000	-497 000
Oikaisuerät	0	1 016 000
Oman käytön alv	-60 000	-60 000
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-35 791 000	-37 952 000
HOITOKATE	25 624 000	25 468 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot, osinkotuotot	400 000	632 000
Korkokulut	-6 597 000	-5 180 000
RAH.TUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-6 197 000	-4 548 000
TULOS ENNEN POISTOJA	19 427 000	20 920 000
Taseinformaatio:		
Lainojen lyhennykset	-15 310 000	-17 300 000
TILIKAUDEN TULOS	4 117 000	3 620 000

VILUSEN RINNE OY

	TALOUSARVIO 2017	TALOUSARVIO 2018
Asuntoneliöt, m2	68 940	70 205
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	9 259 000	8 865 000
Autopaikoista	115 000	115 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	12 000	11 000
Tyhjänäolo	-194 000	-186 000
	9 192 000	8 805 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	401 000	403 000
MUU TOIMINTA	0	0
	401 000	403 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-60 000	-60 000
Jälkiperintätuotot	8 000	8 000
	-52 000	-52 000
LIIKEVAIHTO	9 541 000	9 156 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-15 000	-15 000
Henkilösivukulut	0	0
Hallintokulut	-720 000	-741 000
Käyttö- ja huolto	-282 000	-250 000
Ulkoalueiden huolto	-177 000	-146 000
Siivous	-240 000	-245 000
Lämmitys	-932 000	-810 000
Vesi	-404 000	-365 000
Sähkö	-244 000	-236 000
Jätehuolto	-164 000	-158 000
Vakuutukset	-145 000	-159 000
Vuokrat	-326 000	-343 000
Kiinteistövero	-242 000	-251 000
Korjaukset	-1 561 000	-1 869 000
Muuttokorjaukset	-371 000	-394 000
Huoneistokorjaukset	-255 000	-256 000
Yleiset tilat	-129 000	-134 000
Rakenteet	-432 000	-558 000
Viheralueet	-173 000	-154 000
LVI-järjestelmät	-82 000	-196 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-30 000	-53 000
Liiketilat ja varastot	0	0
Vahinkojen korjaukset / korvaukset	-16 000	-18 000
PTS-korjaukset	0	0
Palo- ja vesivahinko	0	-135 000
Muut korjaukset	-73 000	-80 000
Oikaisuerät	0	109 000
Oman käytön alv	0	0
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-5 452 000	-5 588 000
HOITOKATE	4 089 000	3 568 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot, osinkotuotot	25 000	25 000
Korkokulut	-1 312 000	-910 000
	-1 287 000	-885 000
TULOS ENNEN POISTOJA	2 802 000	2 683 000
Taseinformaatio:		
Lainojen lyhennykset	-1 920 500	-2 200 000
TILIKAUDEN TULOS	881 500	483 000