

LÄHELLE MUTTA PAREMPI

Tervetuloa Taloherttuan vuosikertomuksen 2021 pariin. Vuosi, joka oli tavallaan jatkumoa koronapandemiavuodelle 2020 monine samoine haasteineen, muodosti lopulta ja onneksi ihan oman tarinansa, jota nyt lyhyesti avataan.

YLEISTÄ

Vuosi käynnistyi tapahtumarikkaana koronaepidemian yhä vaikuttaessa yhteiskuntaan. Epävarmuustekijöitä oli runsaasti, aina asukasliikkuvuudesta koronapandemian etenemiseen saakka.

Edellisvuoden hyvän loppukirin innoittamana noususuuntaisesti aloittanut käyttöaste jatkoi vahvaa etenemistä ja saavutimme lopulta vuoden aikana muutamankin virstanpylvään – kokonaiskäyttöaste nousi parhaaseen lukemaan viimeiseen viiteen vuoteen (94,2%) ja Kangasalla päästiin paikallisesti jo yli 97% käyttöasteeseen. Luvut eivät tulleet ilman muitakin positiivisia lieveilmiöitä – yhtiön taloustilanne mahdollisti talousarvion toteuttamisen kokonaisuudessaan ilman kompromisseja.

Tietojärjestelmä uudistus oli suuri ja keskeinen projekti tilikauden aikana. Migraatio järjestelmä tuotteesta toiseen alkoi jo maaliskuussa ja saavutti maalinsa vasta syys-lokakuussa.

Pian tämän jälkeen alkoi kuitenkin realisoitumaan merkittäviä korotuksia rakennusmateriaalien sekä energian hinnoille, rakennuskustannusindeksinkin lopulta noustessa yli viiteen prosenttiin. Katseen kääntyessä vuoden päättyessä tulevaan vuoteen oli silmäkulmassa siis harmaankin sävyjä.

RAKENTAMINEN JA KIINTEISTÖKEHITYS

Kangasalan ensimmäisen opiskelijavuokraohteen rakentaminen saavutti maalinsa kesäkuun alussa. Kesän aikana talo myös täyttyi asukkaista ja asuminen kaikkiaan on käynnistynyt hyvin.

Pääsiäisen tienoilla Kurvis-Höllin tie 8:n hankkeen rakentaminen alkoi työmaakokousten jatkuessa pääasiassa etämuotoisina. Ikäihmisten pitkäaikaisen asumisen yksikkö, joka on muuten 97-prosenttisesti suunniteltu kokonaan etätapaamisten voimalla, on valmistumassa Sahalahdelle terveyskeskuksen tuntumaan kesällä 2022. Hanke myös nimettiin syksyllä ja tunnetaan jatkossa nimellä *Höllinkoto*.

Timanttikorttelin hankkeen osalta suunnittelu ja sen ohjaus jatkuivat läpi koko vuoden. Hanke on erinomaisen haastava toteuttaa ja suunnitteluprosessi on heijastellut näitä samoja kamppailuja pitkin vuotta. Hankkeessa yhdistellään virasto- ja toimitilakiinteistöä ja liiketoimintojen samaan kortteliin laadukkaasti asumisen kanssa nykyaikaisella tavalla.

Peruskorjaustoimintamme henkiinherätys alkoi resurssilisäyksellä ja PTS-työllä. Ensimmäinen peruskorjaushanke aikoihin saatiin priorisoinnin kautta tunnistettua ja hankesuunnittelu vietyä läpi. Valitettavasti prosessin aikana kävi ilmi, että hanke on kannattamaton toteuttaa. Samalla päädyttiin myös käynnistämään hetken ensimmäinen kaavakehityshanke, jossa edellä mainittu kannattamaton korjaushanke voisi muuntua kaavamuutoksen myötä purkavaksi uudishankkeeksi. Ei siis pelkkää lunta tupaan.

Seuraavan mahdollisen peruskorjaushankkeen käynnistys on vielä kirjoitushetkellä selvityksessä. Vuoden 2022 PTS-suunnitelma saatiin kuitenkin kuntoon ja töille saatiin suorituslupa hallitukselta.

ASIAKKUUDET JA ASUNNOT

Syksyllä teimme jälleen asukaskyselyn tavoitteenamme ennen kaikkea saada hyvä ja tietoa antava otanta asumisesta meillä mutta toki myös selvittää NPS suosittelevuuden asiakkuuksistamme. Vastausprosentti jäi kuitenkin tavoitteesta ja vielä jopa alhaisemmaksi kuin edellisvuotena, eikä tulosten luotettavuus tämän myötä noussut lainkaan. Vuodelle 2022 jääkin pohdittavaksi, onko nykymuotoinen kyselymalli asiakastytyväisyyden selvittämiseksi kovin järkevä, koska viimevuotisten vastausprosenttien valossa se ei sitä ole.

2021 PÄHKINÄNKUORESSA

- ✓ Käyttöaste kiipesi parhaaseen tulokseen viiteen vuoteen (94,2%)
- ✓ Vuokrien tarkistukset jatkuivat suunnitellusti
- ✓ Päätettiin jatkaa asumisneuvontahanketta
- ✓ Puusepäntie 44 valmistui ja ollut kesän jälkeen asuttu täysin
- ✓ Kurvis-Höllin tie 8:n rakentaminen alkoi
- ✓ Timanttikorttelihankkeen suunnitteluvaihe käynnistyi
- ✓ Läpiviettiin tietojärjestelmä uudistus, minkä myötä mm. asuntohaku ja muut sähköiset palvelut saavuttivat viimein nykyajan

Vuoden lopussa Taloherttuan asukasmäärä oli noin 1600 asukasta noin 1100 asunnossa. Asunnoistamme vapaarahoitteisia on noin 260. Kaikista asunnoistamme suurin osa on kaksioita (45%) ja yksiöitä (30%) ja kiinteistöjemme keski-ikä alkuperäisestä valmistumisvuodesta laskettuna on hieman yli 30 vuotta.



Puusepantie 44 uudiskohde, valmistui 7.6.2021

TALOUS

Yhtiö noudattaa taloudessaan ja vuokranmäärityksessään omakustanneperiaatetta, mikä on tuttu yleishyödyllisistä, ns. ARA-vuokraloyhteisöistä – vuokria peritään vain sen verran kuin mitä yhtiön kustannusrakenne kulloinkin edellyttää. Taloherttualla on myös täysin vapaarahoitteisia kiinteistöjä, joissa ARA-rajoitteet sekä käyttöä että vuokranmääritystä koskien ovat jo päättyneet, mutta periaatetta ei ole lähdetty aggressiivisesti muuttamaan toiminnan pitkäjänteisen ja kuitenkin tasaisen luonteen vuoksi.

Kiinteistö Oy Taloherttua	TP 2020	TA 2021	TP 2021
<i>Liikevaihto</i>	6 725 269	6 550 000	6 915 532
<i>Tilikauden ylijäämä (alijäämä) (ennen veroja)</i>	141 915	50 000	143 580
<i>Taseen loppusumma</i>	34 955 712	35 500 000	37 051 611
<i>Lainat</i>	25 299 299	28 000 000	26 632 187
<i>Takaukset emolta</i>	20 570 362	28 500 000	20 527 402
Yhtiön informatiiviset tunnusluvut			
<i>Toiminnallinen käyttöaste %</i>	91,3	95,0	94,3
<i>Vaihtuvuus %</i>	16,67	17,00	16,54
<i>Omavaraisuusaste %</i>	25,07	19,00	25,53
<i>Velkaantumisaste %</i>	270,92	335,00	257,15
<i>Quick ratio, maksuvalmiussuhde</i>	0,31	0,30	0,88

Taloherttua, tilinpäätösluvut 2021

LÄHITULEVAISUUS

Tulevaisuudessa, sekä lähellä että kaukana, on näköpiirissä paljon sekä korjaus- että uudisrakentamista. Kiinteistökannan tasapainottaminen eri konstein on tarpeen, jotta tuleviin kustannushaasteisiin ja asuntomarkkinakilpailuun aiotaan vastata. Vaikka Taloherttua hallitsee edelleen Kangasalan vuokra-asuntomarkkinaa suurimpana ja edullisimpana alueellisena toimijana, ei ole järkevää jäädä vain odottelemaan, että tilanne säilyy sellaisena kuin itsestään.

VUONNA 2022

- ✓ Asumisneuvontaa jatketaan ja sen mahdollista laajentamista tuleville vuosille seurataan
- ✓ Höllinkoto valmistuu kesällä
- ✓ Ensimmäisen purkuhankkeen suunnittelu käynnistyy
- ✓ Timanttikorttelin suunnittelu etenee
- ✓ Vastuullisuusasiat jalostuvat
- ✓ Ensimmäisiä energiaremontteja suunnitellaan
- ✓ Rakennustarvikkeiden ja energian kustannusnousut vaikuttavat yhtiön toimintaan
- ✓ Vuokrien tarkistukset jatkuvat

Tulevissa hankkeissa näkyy hyvää kirjavuutta eri kehityssuuntiin, mutta samalla myös harmittaa, että tietyn ikäluokan, erityisesti 70-80-lukujen kiinteistökannan peruskorjausaika vaikuttaisi menneen ohitse. ARA-hankkeina peruskorjattavien kohteiden kannattavuus on laskennassa veitsenterällä ja joidenkin kohteiden osalta juna on jo mennyt. Näitä kohteita päivitetään yhtiön investointisuunnitelmassa lähivuosina eri suuntiin eteneviksi, mikä kaava- ja viitekehitykseen, mikä kuitenkin saneeraukseen, mikä purkutoimenpiteiden kohteeksi ja mikä sitten myyntikoriin.

Keskustan Timanttikortteli-hanke on pelkältä asuinosaaltaankin ylivoimaisesti suurin voimainponnistus yhtiön lähes 50-vuotisen olemassaolon aikana (Taloherttua täyttää pyöreitä 2023). Hanke on yhteistyöhanke, jossa Taloherttua lyö kehityspäät yhteen Kiinteistö Oy Kangasalan Timantin, kaupungin ja Herttuan Kiinteistöpalvelu Oy:n rakennuttajatiimin kanssa tarkoituksena luoda hieno yhdistelmäkortteli täynnä virasto- ja muuta toimitilaa sekä kohtuuhintaista asumista aivan kaupungin ytimessä.

Kesäksi odotamme Höllinkodon valmistumista Sahalahteen – 30 asuntoa, 32 asiakaspaikkaa käsittävä ikäihmisten pitkäaikaisen asumisen yksikkö, jossa on sekä tavallista että tehostettua palveluasumista tarjolla. Kiinteistö vuokrataan kokonaisuudessaan Kangasalan kaupungille, joka operoi palveluasumista kohteella.

Asumisneuvontaan panostaminen on suuremmalla tasolla kuin koskaan vaikka erilaisia haasteita riittää. Näkemyksemme on muuttumaton - tekemällä töitä ihmisten ja heidän haasteidensa kanssa osa asumisen murheista voidaan ennaltaehkäistä.

Rakennus- ja energiakustannusten raju nousu loppuvuodesta oli huolestuttavaa ja huoli on vuodenvaihteen jälkeen lisääntynyt.



Kompankaari 17, talvikuva

Lämmitykseen yhtiössä vielä monin paikoin käytetyn maakaasun hinta on noussut jopa holtittomasti ja 2022 alkanut sotatilanne Ukrainassa luo lisää epävarmuustekijöitä sekä kustannuksiin että erilaisten materiaalien saatavuuteen. Olosuhteet vaikuttavat myös normaali-inflaatioon, joka on lähes 30 vuoden takaisissa lukemissa tämän kirjoitushetkellä. Elämisen kustannukset ovat nousseet merkittävästi ja tämä luonnollisesti vaikuttaa ihmisten maksukykyyn myös asumisen osalta, jonka kustannukset nousevat kaiken tämän mukana. Taloudenpidon, energiankulutuksen ja oikea-aikaisten hankkeiden suhteen on syytä olla siis tarkkana.

Vastuullisuusteemat pysyvät mukana yhtiön strategisessa ajattelussa. Kohteita järkeistävät energialähdetarkastelut ovat käynnissä.

Vuokrantarkistukset toteutettiin maltillisina 1.6. lukien normaalin talousarviokäytännön mukaan.

Kangasalla kesäkuussa 2022,

Stefan Stortz
Stefan Stortz
toimitusjohtaja