

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy / Salkutusperiaatteet

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 20.05.2024 § 74
226/00.01.07/2024

Valmistelija

Controller Jenni Sinkkonen

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy on Kokkolan kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö. Yhtiön tavoitteena on tarjota hyväkuntoisia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Kokkolan alueella. Lisäksi yhtiön tavoitteeksi on määritelty suunnitelmallinen korjauvelan hallinta ja uudisrakennushankkeiden toteuttaminen paikkakunnan asuntotarpeen mukaan. Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto on hyväksynyt Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n omistajakortin kokouksessaan 20.11.2023 § 115.

Tällä hetkellä useat Kokkolan Vuokra Asuntojen kiinteistökohteet ovat painuneet alijäämäisiksi ja kiinteistöjen korjausvelka kasvaa. Yhtiön kiinteistökannasta 80 % on valmistunut 1970- ja 1990-luvuilla ja 14 % 1980-luvulla. Varsinkin 1990-luvulla valmistuneet kiinteistöt ovat peruskorjausvaiheessa. Yhtiön laskennallinen korjausvelka oli v. 2021 laaditun selvityksen mukaan 15,5 M€ (alv 0) ja todellinen korjausvelka on vielä huomattavasti suurempi. Korjausvelka kasvaa joka vuosi, koska nykyisessä tilanteessa yhtiöllä ei ole mahdollista vuosittain budjetoida korjauksiin riittävästi. Keskittymällä kannattaviin kiinteistökohteisiin yhtiön maksuvalmius ja mahdollisuudet korjausvelan pysäyttämiseksi paranevat.

Kokkolan Vuokra Asunnot pyrkii tehtävänsä mukaisesti tarjoamaan asuntoja koko Kokkolan alueelta, mutta kaukana keskustasta olevissa kohteissa asunnoista on ollut jo pitkään ylitarjontaa. Kiinteistöjen kannattavuus on kaikilla alueilla toiminnan lähtökohta. Yhtiölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi Vuokra Asunnot Oy:n hallitus on päättänyt kiinteistökohteiden salkuttamisesta, jossa huomioidaan kiinteistöjen kannattavuus, korjaustarve, asuntoalueen houkuttelevuus ja käyttöaste. Salkuttamisen avulla yhtiö pyrkii keskittämään vuokratarjontaa alueille, joille on eniten kysyntää.

Salkutuksessa Kokkolan Vuokra Asuntojen kiinteistöt on jaettu neljään eri kategoriaan: pidettävät, kehitettävät, realisoitavat ja selvitettävät. Salkutuksen perusteella kiinteistökohteille tehdään tarvittavat jatkotoimenpiteet. Yhtiön tavoitteena on luopua kannattamattomista kohteista, jotta voidaan mahdollistaa uudistuotannon rakentaminen ja nykyisen kiinteistökannan peruskorjaaminen. Yhtiön hallitus tulee seuraamaan alueiden kehittymistä, kiinteistökohteiden taloudellisessa tilanteessa ja teknisessä kunnossa tapahtuvia muutoksia sekä aravarajoituksista vapauttamisen tuomia uusia mahdollisuuksia vuosittain.

Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto puoltaa kiinteistökohteiden jatkokehittämistä sekä kiinteistöistä luopumista salkutusperiaatteiden mukaisesti.
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.