

Arviointikuuleminen 5:Kouvolan Asunnot Oy

7412/00.03.00.00/2024

Tarkastuslautakunta 19.11.2024

Valmistelija: arviointipäällikkö Vesa Huuskonen, puh. 020 615 5965, vesa.huuskonen(at)kouvola.fi.

Tarkastuslautakunnan työsuunnitelman mukaisesti arviointi kohteena on Kouvolan Asunnot Oy, jonka toimintaa esittelevät toimitusjohtaja Jari Niemi ja hallituksen puheenjohtaja Juhani Palmroos. Alla on kyseistä yhtiötä koskeva osa kaupungin talousarviosta ja -suunnitelmasta.

Kouvolan Asunnot Oy

Yhtiö on perustettu 1982 ja sen omistaa kaupunki. Kouvolan Asunnot Oy tarjoaa asuntoja erilaisiin elämäntilanteisiin. Noin 4 125 asunnon tarjonta ulottuu Utista Elimäelle ja Vuohijärveltä Anjalaan.

Toiminnan tavoitteet 2024

Tavoite	Mittari
Käyttöasteen säilyttäminen yli 92 %	Käyttöaste % vuokratuotoista laskettuna
Luottotappiot liikevaihdosta enintään 1 %	Luottotappioiden osuus liikevaihdosta %
Yhden uuden kohteen suunnittelun käynnistys	Suunnittelu on käynnistynyt/ei ole käynnistynyt
Halkotorille valmistuvasta uudesta kohteesta 10 asuntoa vuokrataan ensisijaisesti opiskelijoille	Opiskelijoille vuokrattujen asuntojen lkm
Vuokria korotetaan vuosittain omakustannusperusteisesti	Painotettu korotusprosentti
Asiakastyytyväisyysmittaustulos vähintään 25	NPS mittausasteikko asteikko 0-10 0-6 = arvostelijat 7-8 = passiiviset 9-10 = suosittelijat Suosittelijoiden prosenttiosuudesta vähennetään arvostelijoiden prosenttiosuus = NPS

Investoinnit 2024-2026

Investoinnit, 1000 e	TPE 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026
Peruskorjaus/Viialankatu 3	3 600	1 000	0	0
Uudisrakennus/Halkotori	6 000	3 800	0	0
Peruskorjaus	0	3 500	0	0
Peruskorjaus	0	0	3 500	0
Uudisrakennus	0	0	8 000	0
Peruskorjaus	0	0	0	3 500
Yhteensä	9 600	8 300	11 500	3 500

Perustelut merkittävimmistä investoinneista:

Kiinteistökannan suunnitelmallinen uudistaminen on aloitettu. Allianssina toteutettavan järjestykseltään toisen kohteen (Viialankatu 3, 48 asuntoa) peruskorjaus valmistuu keväällä 2024. Uudiskohde (Halkotorinkuja 4, 64 asuntoa) valmistuu syksyllä 2024. Muista investoinneista ei ole päätöksiä.

Yhtiön toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2023 ja toimitusjohtajan etukäteen lautakunnalle toimittama aineisto ovat **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: toimitusjohtaja Jari Niemi, puh. 020 615 8910, jari.niemi(at)kouvolanasunnot.fi.

Arviointipäällikön ehdotus:

Tarkastuslautakunta merkitsee esityksen tiedoksi.

Tarkastuslautakunnan päätös: