

Ilmajoen
Vuokratilat Oy

Strategia 2017- 2021

Tulevaisuuden asumista

Strategian johdanto

- Tämä on ensimmäinen Ilmajoen Vuokratalot Oy:n strategia. Se on laadittu tilanteessa, jota ennen yhtiö on realisoinut vanhempaa asuntokantaa myymällä. Lisäksi yhtiö on sopinut Ilmajoen kunnan kanssa yhtiön ja kunnan välisten jäljellä olevien lainojen koron laskemisesta markkinoita vastaavalle tasolle. Tämä tuo yhtiölle kymmenien tuhansien eurojen säästöt vuosittain. Ratkaisut, joita yhtiössä on johdonmukaisesti tehty viime aikoina, ovat antaneet hyvän lähtökohdan valmistella toteuttamiskelpoinen strategia.
- Uusi strategia antaa yhtiön johdolle suuntaviivat tuleviin vuosiin ja henkilöstö pystyy toimimaan selkeiden yhteisten tavoitteiden eteen. Sidosryhmien luottamus yhtiötä kohtaan vahvistuu entisestään, kun on nähtävissä selkeä tahtotila ja suunta toiminnallisista asioista, joita tullaan painottamaan. Tämän strategian toteuttamisen avulla yhtiön uskotaan saavuttavan paremman asiakastyytyväisyyden ja tuloksellisuuden tulevaisuudessa.

Strategian laadinta

- Strategia laadittiin pääasiassa oman henkilöstön voimin ja sitä hiottiin vuoden 2016 jälkipuoliskolla tasaisesti kohti lopullista muotoaan. Henkilöstölle strategialuonnos esiteltiin joulukuussa ja henkilöstö pääsi sitoutumaan sekä vaikuttamaan itse valmisteluun. Strategian tausta-aineistoon sisältyy marras-joulukuussa 2016 laadittu asukaskysely.
- Strategian tarkoitus on elää ja muuttua laadinnan jälkeen, jos tilanne sitä vaatii.
- Ilmajoen Vuokratilat Oy:n hallituksessa strategialuonnosta käsiteltiin lokakuussa, jonka jälkeen tehtiin vielä hallituksen antamat lopulliset tarkennukset. Strategian laatiminen toteutui aikataulussaan ja hallitus hyväksyi yhtiön uuden strategian kokouksessa 9.2.2017.

Perustietoja Ilmajoen Vuokratalot Oy:stä

- Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 31.12.1990
- Ilmajoen Vuokratalot Oy kuuluu Ilmajoen kunnan 100 %:sesti omistamana tytäryhtiönä Ilmajoen kuntakonserniin
- Yhtiön toimialana on hankkia, omistaa ja antaa vuokralle asuntoja Ilmajoen kunnassa noudattaen Ilmajoen kunnan vahvistamia asukasvalinta-perusteita
- Tehtävänä tuottaa asukkaille asumistarpeet tyydyttävät palvelut voittoa tavoittelematta. Tavoitteena huomioida omistaja, asukkaat sekä talous.

- 16.11.2016 yhtiö omistuksessa oli seuraavat kiinteistöt:

Alue	Kiinteistöt kpl	Huoneistot kpl
Keskusta	18	245
Koskenkorva	6	78
Ahonkylä	4	43
Yhteensä	28	366

Toimintaympäristö

- Strategiaa laadittaessa toimintaympäristöä leimaa taloudellisen kehityksen epävarmuus tulevina vuosina. Heikohkot talousnäkymät ja olematon ostovoiman kehitys lisäävät kuluttajien varovaisuutta, mikä asettaa haasteita vuokraustoiminnalle.
 - Yhden hengen talouksien määrä kasvaa voimakkaasti. Tästä johtuen vuokra-asuntojen huoneistojakauma ei vastaa kysyntään kuten aikaisempina vuosikymmeninä. ARA-asuntoja jää tyhjäksi, kun hakijoiden määrä vähenee ja kotitalouksien koko pienenee lukuun ottamatta pääkaupunkiseutua ja kasvukeskuksia.
 - Suurin kysyntä vuokra-asuntomarkkinoilla on yksiöistä myös lähitulevaisuudessakin. Koska yksiöitä ei ole kysyntää vastaavaa määrää, myös pienten kaksioiden käyttöaste pysyy korkeana. Kolmioiden kysyntä puolestaan heikkenee, mikä aiheuttaa niiden vajaakäyttöä jopa väestöltään kasvavissa kunnissa.
- Ilmajoen Vuokratatolot Oy:n haasteena on käyttöasteen putoaminen vuoden 2012 tasosta nykyiseen
 - Käyttöasteen tippuminen vaikuttaa vuokratulojen pienenemisen kautta kulujen karsimiseen ja kohteiden remontointiin/huoltoon.
 - Kohteissa tehtävät vuosittaiset vuokrankorotukset (vuoden 2014 jälkeen vuokria ei ole korotettu), haasteellinen talous ja läheinen sijainti Seinäjokeen nähdään osasyinä vapaiden asuntojen lisääntymiselle.

Ilmajoen Vuokratalot Oy:n nykytilanne

- Yhtiöllä on paljon kiinteistöjä, joiden pohjaratkaisu ei ole enää vetovoimainen nykyisiin asumistrendeihin nähden. Suuret saunattomat kaksiot ja kolmiot eivät houkuttele asukkaita. Lisäksi niiden remontoiminen pohjaratkaisultaan houkuttelevammaksi ei useinkaan ole kannattavaa.
- Aukkaista yhä useampi asuu yksin, joten yksiöiden kysyntä tulevaisuudessa tulee kasvamaan.
- Rivitaloasunnoilla on hyvä kysyntä sijainnista riippumatta, kun taas kerrostaloasuntojen kysyntä on heikompi, vaikka sijainti olisi hyvä. Asumistrendinä ei ole asua kerrostalossa pienessä kunnassa.
- Kiinteistönhoito on ulkoistettu vuonna 2015. Hallinnolliset palvelut hankitaan Ilmajoen kunnan isännöintipalveluiden kautta ostopalveluna. Ilmajoen Vuokratalot Oy maksaa isännöintipalkkiot kunnalle.

Pitkän ajan visio ja suuntakehitys

- Yhtiön asuntokanta on markkinointikelpoisessa kunnossa
- Vuokra-asuntokanta vastaa vuokralaisten tarpeita ja luo turvallista asumista
- Yhtiön talous on terveellä pohjalla
- Asiakkaiden (asukkaiden) palvelukokemukset ovat kehittyneet myönteiseen suuntaan
- Ilmajoen Vuokratalot Oy on kunnan asumisen kehityshankkeiden aktiivinen ja innovatiivinen osapuoli
- Hinta-laatusuhteen kilpailukykyisyys hyvä
- Kestävän yhdyskuntarakenteen luominen



Arvot

1. Luotettavuus - Luotettava kumppani
2. Rohkeus uudistua ja uudistaa
3. Vastuullisuus - Yhteiskunta- ja ympäristövastuu
4. Turvallinen asuminen jokaisessa elämänvaiheessa

Tavoitteet

- Sitouttaa vuokralaiset asumaan mahdollisimman pitkäksi ajaksi
- Saavuttaa tarjonnan ja kysynnän tasapaino
- Tarjota vuokra-asuntoja kohtuuhintaan parantaen mielikuvaa kunnallisesta vuokra-asumisesta
- Luoda asukkaille eri elämäntilanteisiin turvallista asumista
- Kehittää asioiden käsittelyä ja tiedottamista sähköiseen muotoon
- Kehittää sosiaalisen median käyttöä tulevaisuuden tiedonjakokanavana
- Uudistaa kotisivut, imago ja visuaalinen ilme
- Huomioida vuokralaiset yksilöinä
- Huomioida tulevaisuuden asumistrendit
- Huomioida asukaskyselyt, palautteet ja kommentit sekä kehittää näiden perusteella omaa toimintaa



Toimenpiteet

- Laaditaan kiinteistökohtainen huollon, korjausten ja ylläpidon pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)
- Tarjotaan yksilöllisiä palveluita
- Kannattavuus turvataan sopeuttamalla vuokrattavaa asuntokantaa nykykysyntää vastaavaksi. Tämä toteutetaan siten, että vanhempaa asuntokantaa realisoidaan ja uudistuotanto vastaa asiakkaan nykytarpeita.
- Asuntokantaa kehitetään, kunnostetaan ja sopeutetaan kysyntää vastaavaksi kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla. Toiminnalla varmistetaan, että asunnot ovat asianmukaisessa ja vuokrattavassa kunnossa.
- Yhtiön imagoa kohotetaan luotettavalla toiminnalla kaikkiin yhteistyötahoihin kehittäen edelleen informatiivisuutta ja läpinäkyvyyttä.
- Toimintaa kehitetään energiatehokkaammaksi asumisviihtyvyyden huomioiden. Energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Samalla etsitään parempia keinoja ja toimenpiteitä energian ja luonnonvarojen säästämiseksi.
- Omien sosiaalisen median kanavien markkinointia lisätään ja niiden käyttöä tiedonjaossa tehostetaan
- Kotisivut ja visuaalinen ilme uudistetaan näyttämään nykyaikaiselta
- Järjestetään asukaskysely tasaisin väliajoin, jonka palautteet otetaan toiminnassa huomioon

Taloudelliset tavoitteet strategiakaudelle

Käyttöasteen nostaminen

- Käyttöaste pyritään saamaan mahdollisimman korkeaksi toimenpiteillä, jotka on kannattavaa suorittaa
 - Käyttöasteeseen vaikuttaviin toimenpiteisiin osallisena myös omistajan halu/tahto

Kannattava kasvu

- Uusista kiinteistöhankeistoista tarkka analyysi
- Peruskorjaukset ym. isot remontit suunnitellaan huolella ja perustellaan tarve ennen päätöstä

Liiketoimintatavoitteet

- Lainat maksetaan ajallaan
- Tulot ja menot ovat suhteessa toisiinsa terveellä pohjalla
- Vuokria nostetaan yleistä Suomen tasoa vähemmän
- Pyritään huoltamaan ja korjaamaan kiinteistöjä kassavaroilla (pois lukien peruskorjaukset)
- Menot optimoidaan hintavertailulla ja kilpailutuksella

Suosituksset

- Strategian seuranta on systemaattista ja tarvittaessa päivittyvä
- Uusi strategia laaditaan hyvissä ajoin ennen edellisen päättymistä
- Strategialla pyritään ennakoimaan tulevaisuuden asumistrendejä