

KOUVOLAN
Asunnot Oy

ARA:n ja Valtionkonttorin alueseminaari

Kouvola, 29.10.2014

Auvo Viiru

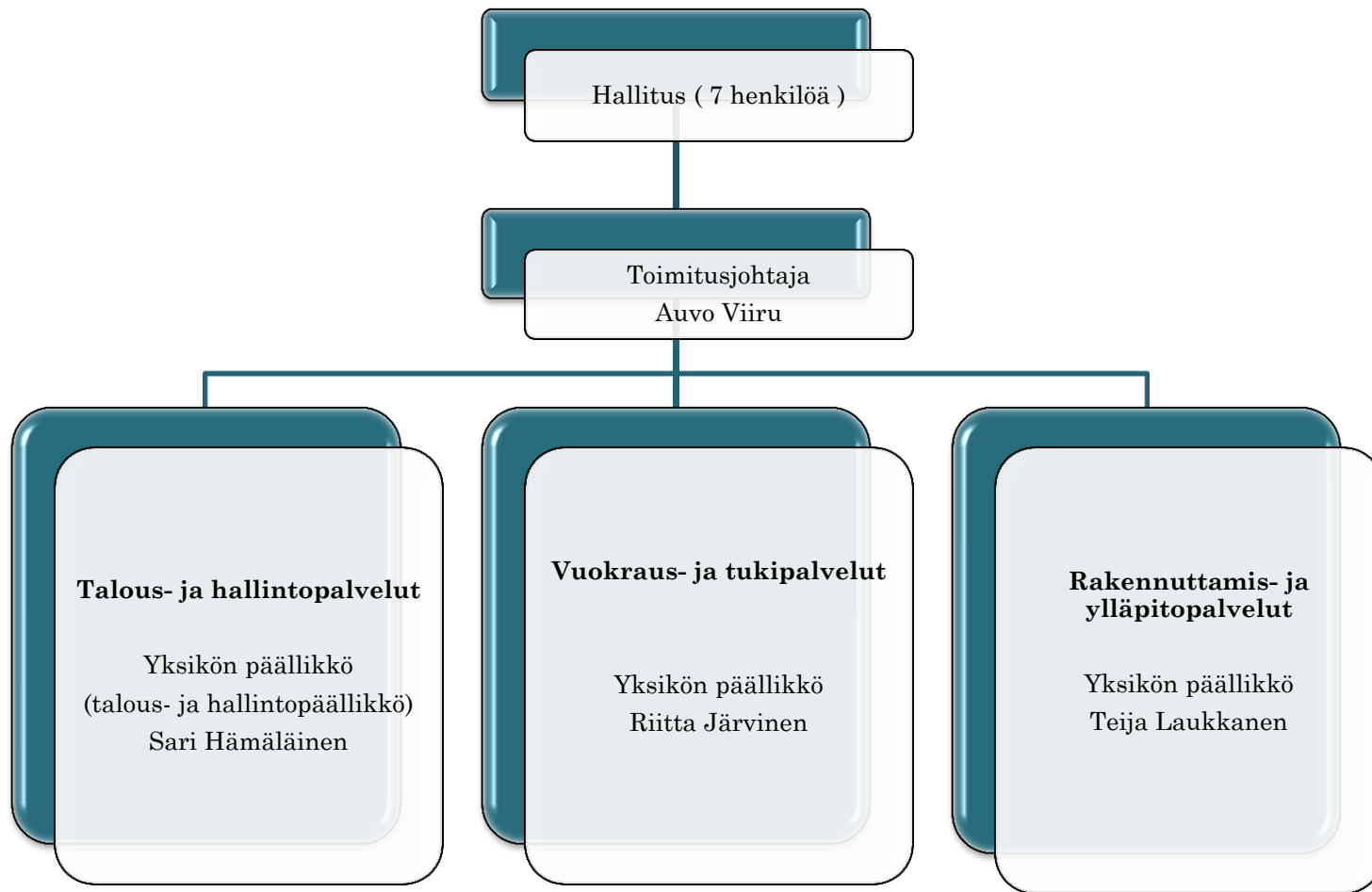


YHTIÖ

- Yhtiön liikevaihto n. 23 M euroa
- Muodostettu 2010 kuntaliitoksen jälkeen
- Yhtiön tase-arvo n. 128 M euroa
- Huoneistoja n. 4 350 kpl
- Kiinteistöjen määrä n. 200 kpl
- Omistaja Kouvola kaupunki (100%)
- Henkilökuntaa 24 henkilöä
- Asuntojen käyttöaste 93 - 95 % (vuositasolla)
- Painotettu keskivuokra 8,8 euroa / neliö



SISÄINEN ORGANISAATIO

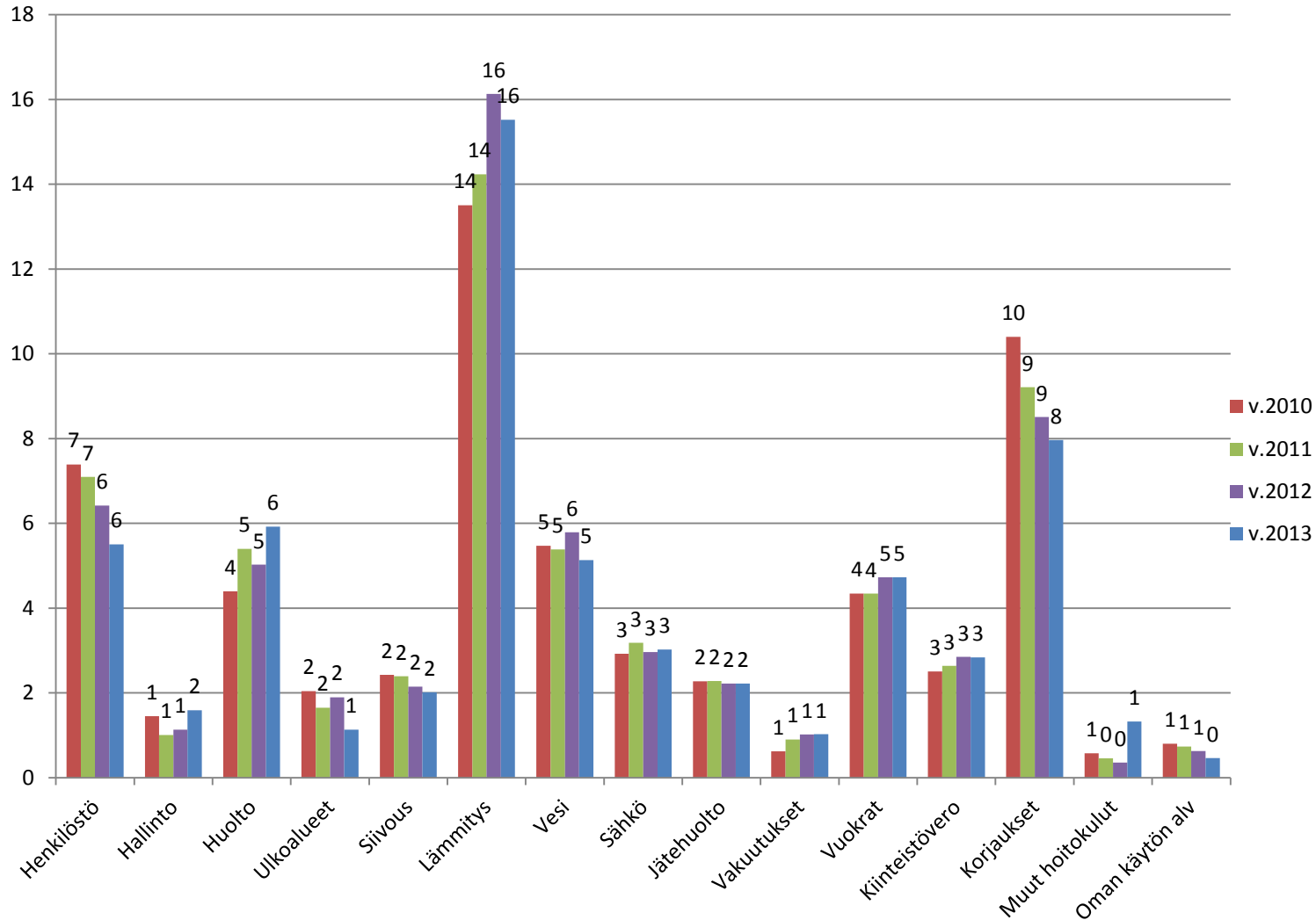


TASE JA PÄÄOMAT (VERTAILU)

2010 - 2013				
	2013	2012	2011	2010
Taseen loppusumma	127 720 142	129 588 106	131 155 080	132 570 489
Vieras pääoma 31.12. (Lainat)	103 966 302	107 295 011	110 932 885	113 281 336
Lainan nostot	1 714 140	1 654 648	3 348 747	6 385 000
Lainan lyhennykset	5 412 960	5 292 523	5 697 198	5 198 232
Henkilökunnan määrä 31.12.	24	37	42	44
Käyttöaste	93,5	96,3	95,2	93,5



Kouvolan Asunnot Oy - hoitokulut % liikevaihdosta



TEHTYJÄ TOIMENPITEITÄ 1/2

- Yksiköiden yhteistyötä ja keskittymistä ydinliiketoimintaan täsmennettiin (tekniset palvelut, talous, vuokraus)
- Tarkka talouden seuranta ja kulukuri
- Rahoituksen uudelleenjärjestelyt (mm. konvertoinnit)
- Kiinteistöhuolto- ja siivousyhteistyökumppanit kilpailutettiin, samalla luovuttiin omasta palvelutuotannosta (painoarvo laadussa)
- Henkilöstön kokonaiskoulutuspäivien määrää nostettiin useaan kymmeneen
- Laskujen sähköinen käsittelyprosessi otettiin käyttöön



TEHTYJÄ TOIMENPITEITÄ 2/2

- Yhteistyökumppaneita sitoutettu ja haettu kumppanuuksia (win – win vs 0-summapeli)
- Palvelutoiminnan prosessien kuvaukset – ERP:n hyödyntäminen (ERP projekti 2013 – 2014)
- Yrityskuvaa ja mainetta kehitetty (palvelutaso, ulkoinen ilme, sähköiset palvelut, uudet internet sivut, markkinointi.)
- Riskienhallintapolitiikka ja suunnitelmat implementoitiin käytäntöön (jatkuu prosessina)
- Kiinteistökantaa lähdetty sopeuttamaan ja kehittämään voimakkaasti
- Asukastyytyväisyys analysoitiin tarkasti



ASUKASTUTKIMUKSEN TAUSTAT

ROOLI	2013
asukas	98,4% (443)
asukas/pj (asukasyhtiön puheenjohtaja)	1,6% (7)
Yhteensä	100,0% (450)

IKÄ	2013
alle 18	0,2% (1)
18-24	15,8% (71)
25-34	20,9% (94)
35-44	15,6% (70)
45-54	15,1% (68)
55-64	15,8% (71)
65 tai yli	16,7% (75)
Yhteensä	100,0% (450)

TALOUDEN MUOTO	2013
yhden aikuisen talous	59,1% (266)
kahden tai useamman aikuisen talous, ei lapsia	16,9% (76)
yhden aikuisen lapsiperhe	11,3% (51)
kahden tai useamman aikuisen lapsiperhe	11,8% (53)
muu	0,9% (4)
Yhteensä	100,0% (450)

ASUMISEN KESTO	2013
alle vuoden	43,8% (197)
2-5	33,6% (151)
5-10	11,8% (53)
10-20	7,3% (33)
yli 20	3,6% (16)
Yhteensä	100,0% (450)

MIKSI MUUTITTE POIS? (entiset asukkaat)	2013
muutin suurempaan asuntoon	42,1% (8)
muutin laadukkaampaan asuntoon	10,5% (2)
muutin viihtyisämpään asuin ympäristöön	5,3% (1)
muu syy	47,4% (9)
Yhteensä	105,3% (20)

HUONEISTON KOKO	2013
1	19,1% (86)
2	50,9% (229)
3	26,0% (117)
4 tai yli	4,0% (18)
Yhteensä	100,0% (450)

ELÄMÄNTILANNE	2013
työssä	33,8% (152)
työtön	22,0% (99)
opiskelija	8,7% (39)
eläkeläinen	28,9% (130)
muu	6,7% (30)
Yhteensä	100,0% (450)

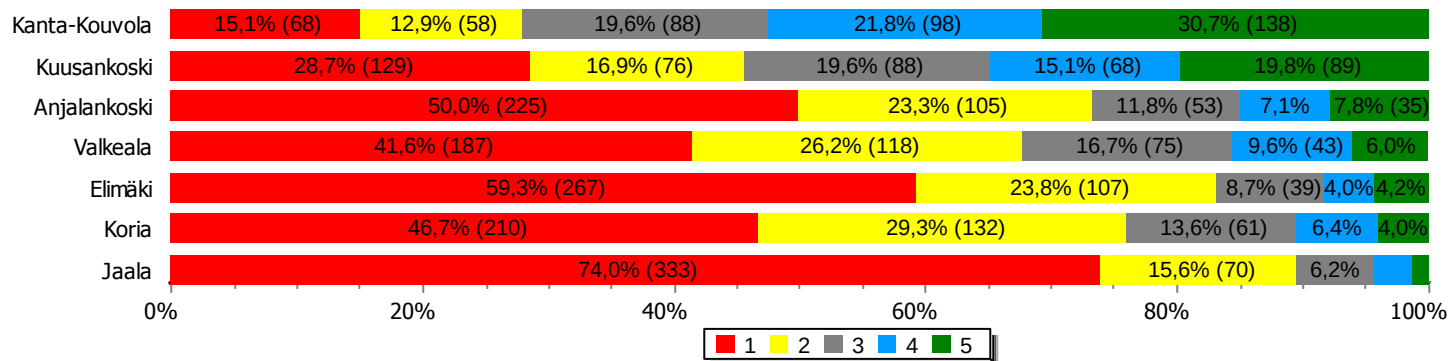
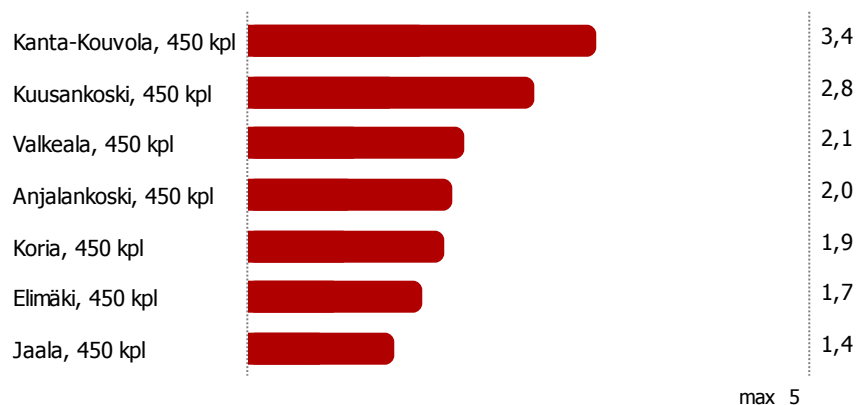
POSTINUMERO JA -TOIMIPAIKKA	2013
45100 Kouvola	3,2% (14)
45130 Kouvola	2,3% (10)
45140 Kouvola	0,2% (1)
45150 Kouvola	6,5% (29)
45160 Kouvola	15,1% (67)
45200 Kouvola	3,8% (17)
45360 Valkeala	6,8% (30)
45370 Valkeala	2,9% (13)
45410 Utti	0,5% (2)
45610 Koria	3,6% (16)
45610 Kouvola	0,2% (1)
45700 Kuusankoski	8,8% (39)
45700 Y-Säätiö	1,8% (8)
45720 Kouvola	0,2% (1)
45720 Kuusankoski	6,5% (29)
45740 Kuusankoski	6,5% (29)
45910 Voikkaa	4,7% (21)
46140 Vekaranjärvi	0,9% (4)
46400 Kaipiainen	0,5% (2)
46710 Sippola	0,9% (4)
46800 Myllykoski	7,9% (35)
46810 Ummeljoki	0,5% (2)
46860 Keltakangas	2,0% (9)
46900 Inkeroinen	6,3% (28)
46910 Anjala	3,2% (14)
47200 Elimäki	2,7% (12)
47710 Jaala	1,4% (6)
47900 Vuohijärvi	0,2% (1)
Yhteensä	100,0% (444)



ASUKASTUTKIMUS 1/3

Kuinka houkuttelevina pidätte seuraavia asuinalueita?

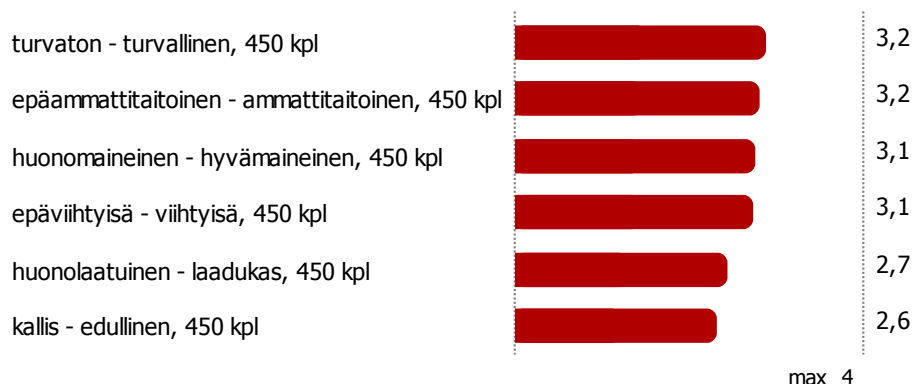
Asteikko: 1 = ei lainkaan houkuttelevana ... 5 = erittäin houkuttelevana



ASUKASTUTKIMUS 2/3

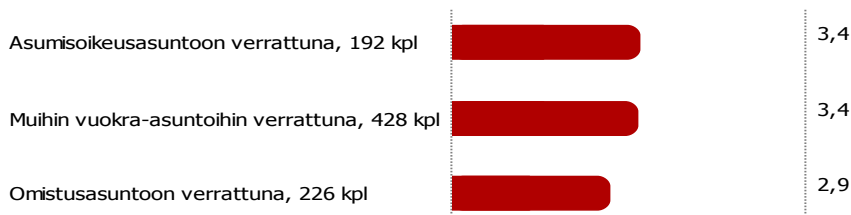
Arvioikaa Kouvolan Asunnot Oy:tä seuraavien sanaparien kautta. Valitkaa mielikuvanne mukainen vaihtoehto.

Asteikko: 1 = kuvaa erittäin paljon ensimmäistä sanaa ... 4 = kuvaa erittäin paljon toista sanaa



Kuinka edullisena asumismuotona pidätte Kouvolan Asunnot Oy:n vuokra-asuntoja pitkällä tähtäimellä verrattuna alla oleviin vaihtoehtoihin.

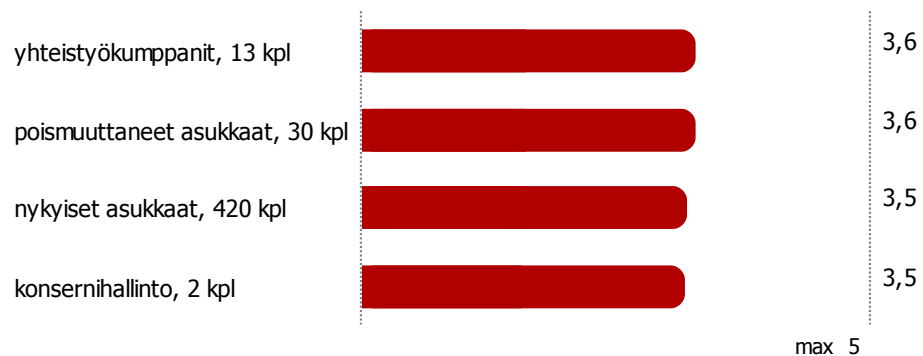
Asteikko: 1 = selvästi kalliimpi ... 5 = selvästi edullisempi



ASUKASTUTKIMUS 3/3

Kokonaisarvosana Kouvolan Asunnot Oy

Asteikko: 1 = onnistunut erittäin huonosti ... 5 = onnistunut erittäin hyvin



JOHTOPÄÄTÖKSET ASUKASTYYTYVÄISYYSKYSELYSTÄ

- Tiedottaminen, tiedonsaanti ja yrityskuva ovat onnistuneet sekä asukkaiden että yhteistyökumppaneiden näkökulmasta
- Asukkaiden näkökulmasta parannettavaa on erityisesti asunnoiden hoitamisen osalta
 - Kriittisimmät tekijät: asunnoista pidetään huolta, toimiva kiinteistöhuolto ja toimiva kiinteistön siivous.
- Asukkaiden vastauksissa korostuu palvelun tärkeys
 - Tärkeimpiä tekijöitä mm. palveluiden saatavuus, ystävällisyys, palvelualttius, luotettavuus ja avoimuus
- Yhteistyökumppaneiden näkökulmasta suurimmat haasteet liittyvät laskutukseen
 - Laskujen maksun viiveettömyys ja oikeellisuus
- Vastaajaryhmien arviot olivat keskenään hyvin samansuuntaisia.



LYHYEN AJAN (1-2 v) MISSIO

- Yhtiö tehostaa voimakkaasti sisäistä toimintaansa ja keskittyy palvelujen laatuun
- Uusia vuokrasuhdekumppaneita etsitään
- Muuttotappio näkyy käyttöasteessa, sen vaikutuksen eliminointi
- Sisäinen muuttoliikenne vaikuttaa käyttöasteeseen
- Kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa – vaatii kiinteistökannan kehittämistä / salkuttamista / jalostamista / sopeuttamista
- Yhtiö keskittyy 2015 uuden toimintamallin implementointiin (palvelu etusijalla)



TOIMENPIDE EHDOTUKSIA

- Avoin neuvotteluyhteys on tärkeässä asemassa
- Erilaisten käytännön asioiden proaktiivinen työ on tärkeää (luvat, tukianomukset yms.) – säästää aikaa ja vaivaa molemminpuolisesti
- Aina kannattaa kysyä – turha ”ujostelu” pois
- Poikkeamiin ja havaittuihin muutoksiin kannattaa tarttua pikaisesti – ne harvoin hoituvat itsestään toivottuun suuntaan





KIITOS !

” Muutoksen maailmassa yksi asia on muuttumaton: taukoamaton muuttuminen”
-- Herakleitos (n. 535 – 475 eKr.) --

