VTS Kodit muodostuvat

- Tampereen Vuokratalosäätiö
  - Tampereen kaupungin v.1970 perustama säätiö
- Vilusen Rinne Oy
  - Tampereen kaupungin v. 1967 perustama osakeyhtiö
  - Tampereen Vuokratalosäätiön hallinnoima
- VTS Kiinteistöpalvelu Oy
  - tytäryhtiö, perustettu v. 2000

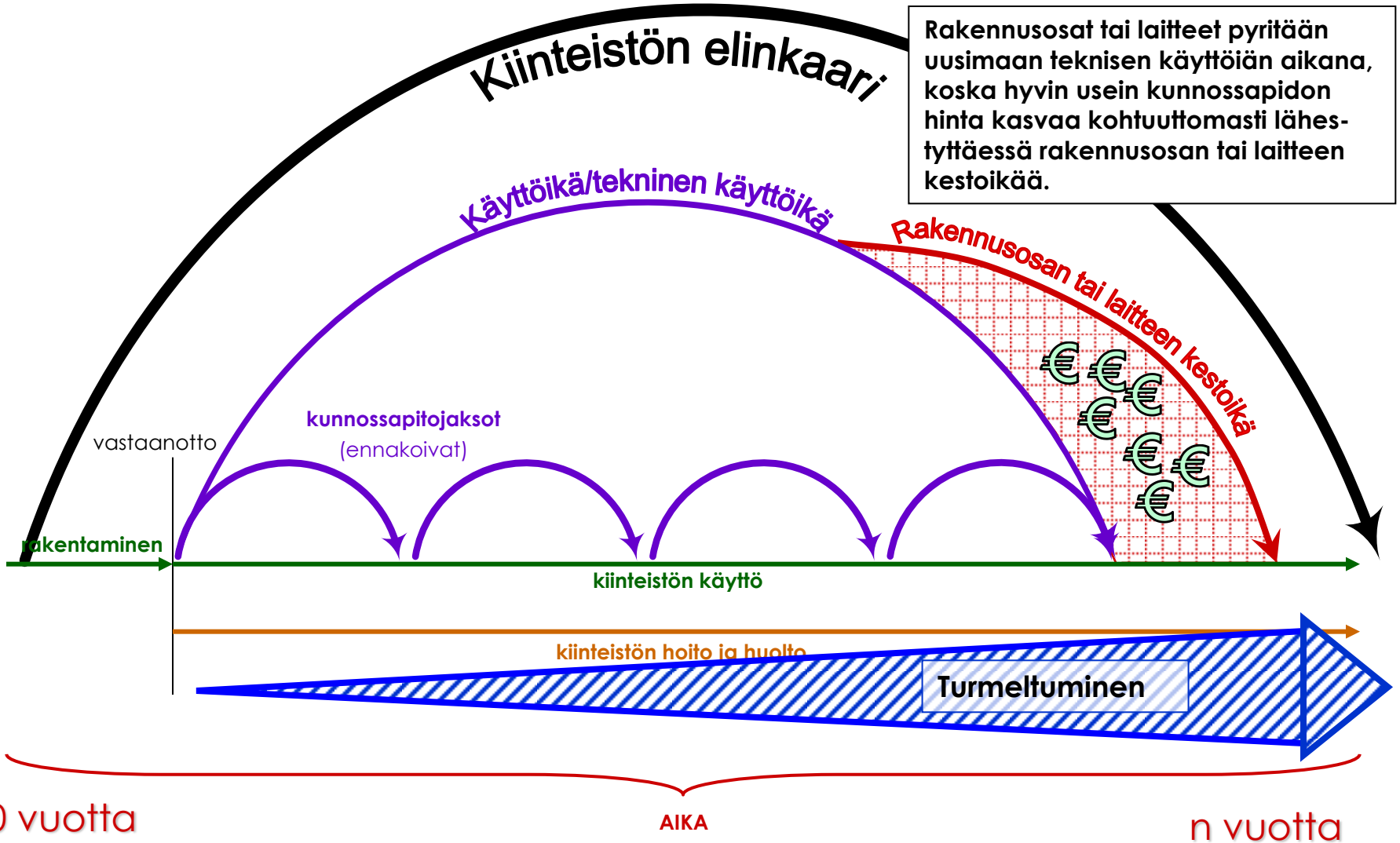
Kuulumme kaupunkikonserniin

VTS kodit 2013 (VTS ja VIRI yhteensä)

Asuntoja	8600
Kiinteistöjä	170
Asukkaita	16300
Liikevaihto	65,9 M€
Henkilöstö	40
Tase	379,9 M€

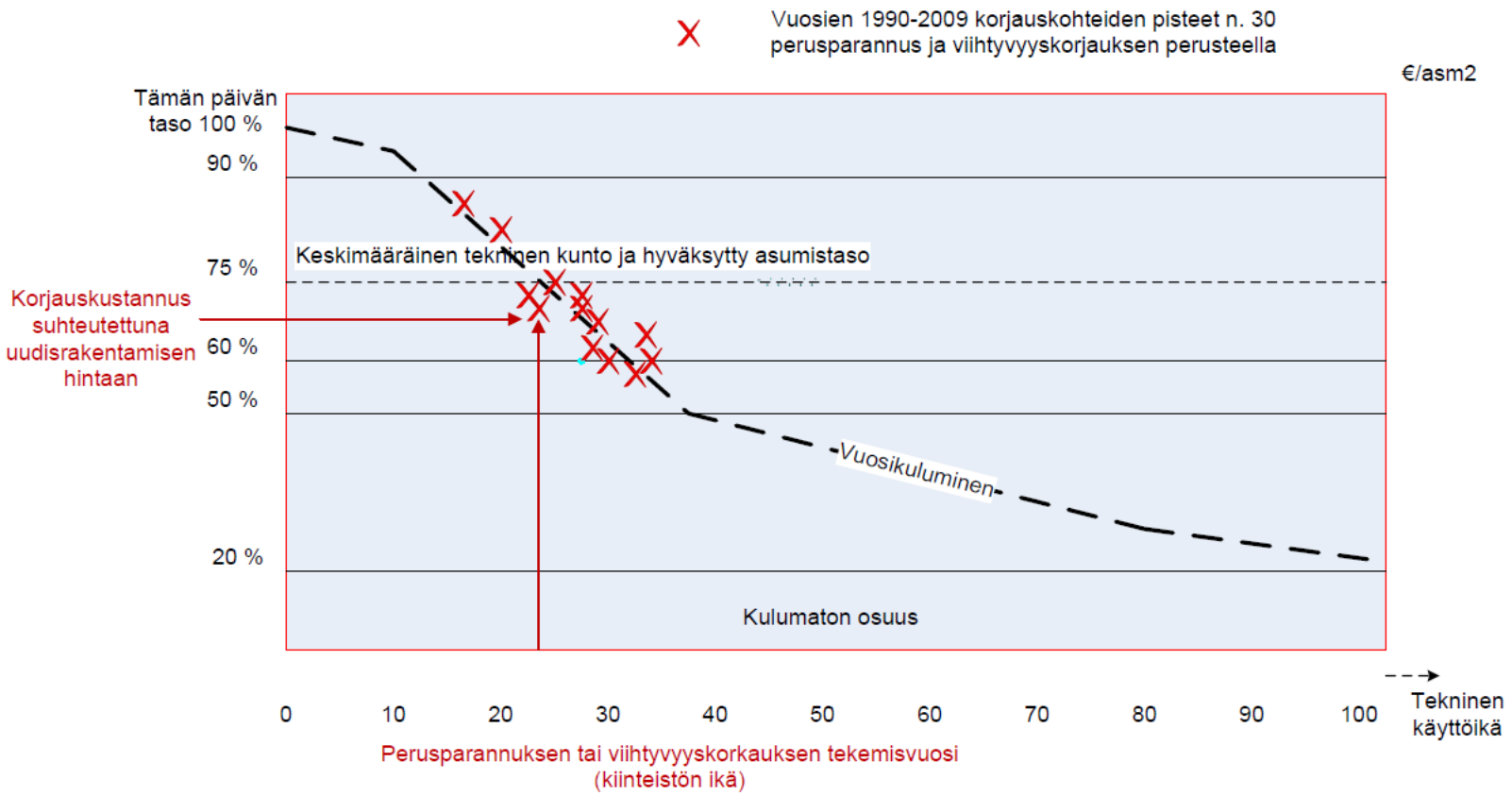
Säätiön *tarkoituksena* on hankkia asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan vähävaraisille, lapsiperheille, invalideille sekä nuorille pareille tai muuten sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa oleville henkilöille, joilla on vaikeuksia vuokrata tarvettaan vastaavaa asuntoa

ELINKAARITARKASTELU

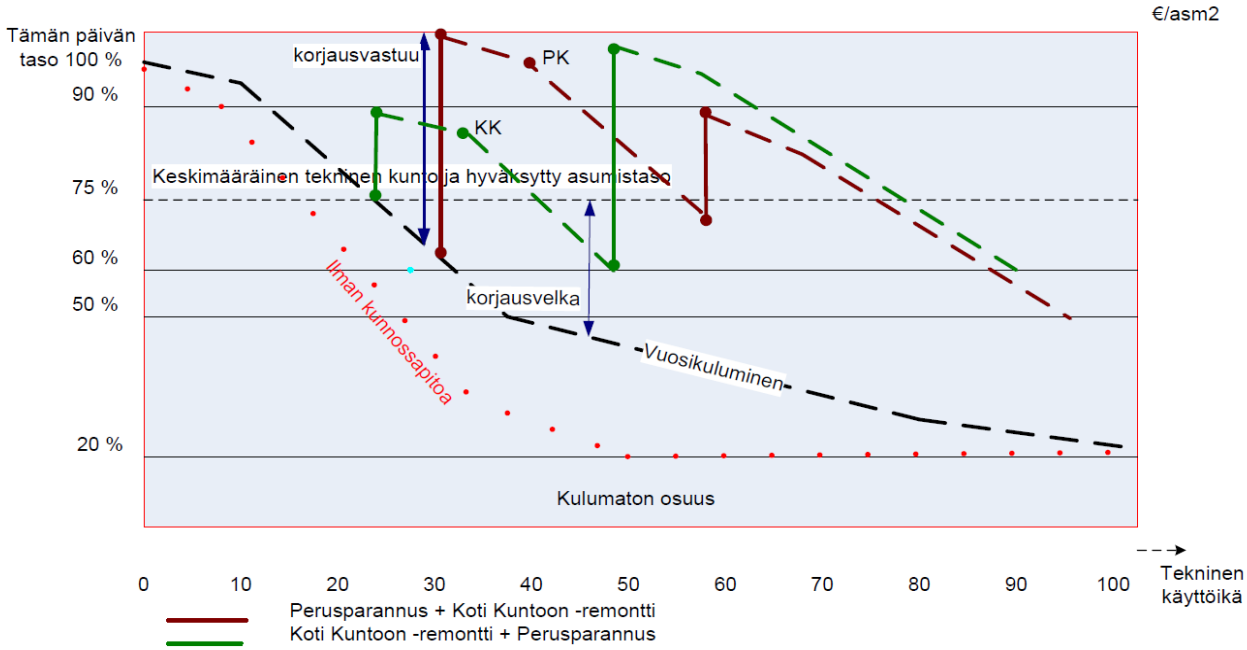


Rakennusosat tai laitteet pyritään uusimaan teknisen käyttöiän aikana, koska hyvin usein kunnossapidon hinta kasvaa kohtuuttomasti lähes-tyttäessä rakennusosan tai laitteen kestoikää.

Korjausvelka ja -vastuu
Vuosikulumisen määrittäminen keskimäärin
VTS kotien kohteissa vuosien 1990 – 2009 tietojen perusteella



Korjausvelka ja -vastuu 2014



Laskelman olettamuksia:

*Kiinteistön kulumaton osuus 20 %

*Kohtuullinen tekninen kunto ja asumistaso on 75 % uutta vastaavasta

*Kiinteistön uushankintahinta X €/asm2

*Vuosikuluminen
- -0 → 10 v yhteensä 5 %
- -10 → 40 v arvosta 95 % → 50%
- -40 → 80 v arvosta 50 % → 20 %

*Perusparannuksella nostetaan kiinteistön kunto tasolle 100%

*Koti kuntoon-remontilla nostetaan kiinteistön kunto ikään uusi +10 vuotta (=ikä korjattuna)

KORJAUSVELKA ON VUOSIKULUMISEN ERO KOHTUULLISEEN 75 %n KUNTOON
VTS:llä leikkauspisteraja on kokemusperäisesti n. 23 vuotta

KORJAUSVASTUU ON VUOSIKULUMISEN ERO 100 %:N KUNTOON

Historiatiedon ja sen pohjalta tehtyjen olettamusten perusteella syntyi Excel-pohjainen hybridilaskentamalli, joka perustuu:

- Tehtyjen korjausten historiatieto (=keskimääräinen vuosikulumistaso)
- Kiinteistön ikä ja remonttien tuoma ikäkorjaus
- Kiinteistöjen kuntotutkimukset (esim. julkisivut / parvekkeet)
- Kiinteistöjen kunnon aistinvarainen arviointi
  - Määräaikaistarkastukset 5 vuoden välein
  - Isännöinnin ja kunnossapidon kuntomääritykset
- PP- ja viihtyvyyskorjausten aikataulut (5-10 vuoden ajalle)

Laskentamallin yksittäiset euromääräiset korjausvelka tai -vastuuluvut ovat suuntaa antavia teknisisä lukuja, joiden perusteella voidaan seurata korjausvelan ja vastuun kehittymistä.

Niitä ei tule sellaisenaan käyttää korjausten budjetointilukuina

Excel-taulukko

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ

Päivitetty 1.9.2014

Vuosi 2015

Kust. paikka	Osoite	Valm. vuosi	Asun-toja	Asuin-neliöt	Perus-korjattu vuonna	Koti kuntoon vuonna	Ikä korjattuna	PK	KK	Korjaus-velka laskenta	Korjaus-velka €/m2 todellinen	Korjaus-velka euroa	Korjaus-vastuu euroa		Vuosi-korjaus 2014 euroa	Vuosi-korjaus 2014 €/m2
1001	Virontörmänkatu 4	1969	111	6960	1995	2015	10	20	0	-460,00	0,00	0	748 060	1001 Virontörmänkatu 4	52 340	8
1002	Multiojankatu 4	1969	75	4458	1998	x	17	17	0	-218,50	0,00	0	1 584 977	1002 Multiojankatu 4	4300	1
1003	Multiojankatu 2	1970	55	3797,5			22	22	0	-46,00	0,00	0	1 988 708	1003 Multiojankatu 2	20170	5
1004	Virontörmänkatu 13	1970	78	5113			12	12	0					1004 Virontörmänkatu 13	13670	3
	Käräjätörmä 6	1970	60	4105,5			18	18	0					1005 Käräjätörmä 6	44620	11
	Kalkun viertotie 11	1971	36	2277			16	16	0					1006 Kalkun viertotie 11	6880	3
	Kitiniitynkatu 2	1971	54	4645			10	10	0					1007 Kitiniitynkatu 2	15120	3
	Juurikatu 15	1972	81	4933,5			25	0	15					1008 Juurikatu 15	19540	4
	Virontörmänkatu 2	1972	87	5488,5			16	21	4	-253,00	0,00	0	1 729 197	1009 Virontörmänkatu 2	38100	7
	Multisillankatu 7	1972	125	8015			14	14	0	-322,00	0,00	0	1 995 685	1010 Multisillankatu 7		
1011	Orivedenkatu 15	1973	72	4639			29	0	19	195,50	169,40	785 835	3 453 260	1011 Orivedenkatu 15		
1012	Orivedenkatu 13	1973	88	5480	x	1996	29	0	19	195,50	165,51	906 980	4 057 980	1012 Orivedenkatu 13		
1013	Tarjanteenkatu 11	1973	64	3948	x	1996			19	195,50	185,24	731 334	3 001 434	1013 Tarjanteenkatu 11		
1014	Opiskelijankatu 21	1974	168	10084	2000	x			0	-287,50	0,00	0	2 764 580	1014 Opiskelijankatu 21		
1015	Opiskelijankatu 23	1974	72	4452	2001	x			0	-322,00			1 103 196	1015 Opiskelijankatu 23		
1016	Opiskelijankatu 19	1974	72	4452	2003	x			0	-391,00			790 808	1016 Opiskelijankatu 19	28360	6
1017	Ruovedenkatu 20	1975	90	5620,5	x	1997			18	161,00			3 982 008	1017 Ruovedenkatu 20	154680	28
1018	Sähkökatu 4	1976	45	2725	x	2000			15	57,50			1 685 223	1018 Sähkökatu 4	38340	14
1019	Atomikatu 7	1976	84	5426	2004	x			0	-425,50			792 967	1019 Atomikatu 7	18220	3
1020	Tohlopinkatu 21	1977	74	4588,5	2005	x			0	-460,00			490 168	1020 Tohlopinkatu 21	37510	8
1021	Atomikatu 3	1977	86	5925,5	2007	x			0	-529,00			523 096	1021 Atomikatu 3	22050	4
1022	Sähköraitti 4	1977	50	2742,5	2012	x			0	-701,50			92 436	1022 Sähköraitti 4	2180	1
1023	Nuijatie 31 A-B-talot	1971	87	4629	1991	x	24	24	0	23,00			2 731 842	1023 Nuijatie 31 A ja B- ta	36300	8
1024	Kauppamiehenkatu 4	1972	76	4741,5	1999	x	16	16	0	-253,00	0,00	0	1 518 333	1024 Kauppamiehenkatu	8430	2
1025	Runkokatu 12	1978	148	8873	x	2004	21	0	11	-80,50	0,00	0	4 222 689	1025 Runkokatu 12	165010	19
1026	Ollinojankatu 25	1979	132	7815,5	x	2001	24	0	14	23,00	12,69	99 197	4 593 109	1026 Ollinojankatu 25	80560	10
1027	Runkokatu 3	1980	28	2067	2004	x	11	0	0	-425,50	0,00	0	302 477	1027 Runkokatu 3	6540	3

Sininen väri= korjaus tehty tai tekeillä punainen väri =korjaus suunnittelussa

Syötetään pk- ja kk-vuodet vuodeksi eteenpäin investointi-suunnitel-man mukaan

Korjausvelan ja –vastuun arvo määräytyy kiinteistön iän ja korjatun iän sijoittautumisesta vuosikorjauskäyrälle

Syötetään korjattu ikä:
-PK →0v
-KK→10v
-ohjelma laskee vuosittain PK- ja KK sarakkeiden iän

Negat. korjausvelka= tilanne ennen 75 %:n tasoa -ei oteta huomioon → laskee luvun nollaksi

Vuosittaiset PTS – korjaukset otetaan huomioon

Korjausvelan kehittymistä seurataan vuositasolla ja siihen vaikuttavat:

- Uudisrakentamisen määrä
- Korjausrakentamisen määrä
- Tehdyt PTS korjaukset

Korjausvelka päivitetään vuosittain, kun hallitus hyväksyy seuraavan vuoden investointisuunnitelman.
VTS kotien korjausvelka 2014 on n. 1,0 %, kun koko asuntokannan uushankinta-arvo on n.1180 M€.

- *Miksi vain 1 % → VTS kodit on aloittanut suunnitelmallisen perusparannusohjelman 1990 ja vuoteen 2015 mennessä on ohjelman käynyt läpi 55 kiinteistöä eli n. 33 % Suunnitelmallinen vuosikorjaus- ja kiinteistönpidon laadunhallintamalli käytössä.*

Korjausvelan mittari: Vieraan pääoman ja korjausvelan vuosimuutos (ei saa kasvaa)
Korjausvelalle määritellään hallituskauden (4 vuotta) ajalle tavoitteet (2016 tavoite alle 1,4 %)

Korjausvelka VTS Kodit

Tarkasteluvuosi	2010	2011	2012	2013	2014	2015 tavoite	2016 tavoite
Korjausvelka %	0,67	0,71	0,67	0,88	0,99	1,09	alle 1,4
Korjausvelka M€	6,9	7,3	7	9,3	11,7	12,9	
Asm2	483057	483057	495529	506367	510807	514644	
Kiinteistöjen lukumäärä	164	164	168	168	170	171	
Tehtyjä Perusparannuksia/ Koti kuntoon -remontteja	2	2	1	1	2	2	

2014 tehty hintapäivitys; uudisrakentamisen kustanus muutettu
2015 laskelmiin otettu mukaan myös PTS:n mukaiset korjaukset