

Tarkastuslautakunta

Päätöspäivämäärä 22.08.2023 § 54

Lahden kaupunki, Tarkastuslautakunta, 22.08.2023

§ 54

Lahden Talot Oy

5951/00.04.00.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tarkastusjohtaja Reijo Ollikka, p. 050 559 4016

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Esittelijä

Tarkastusjohtaja Ollikka Reijo

Päätösehdotus

Lautakunta merkitsee saadut selvitykset tiedoksi.

Asian käsittely

Tarkastuslautakunnan puheenjohtaja Hannu Rahkonen poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi. Varapuheenjohtaja Oskari Päätalo toimi tällöin puheenjohtajana.

Lahden Talot Oy:n edustajina paikalla olivat toimitusjohtaja Jukka Anttonen, johdon assistentti Mari Barker, asiakkuusjohtaja Piia Jokiahho, talousjohtaja Petri Juvonen, kiinteistöjohtaja Harry Koskela, hankintajohtaja Matti Koskinen sekä hallituksen puheenjohtaja Pasi Karjalainen. Puheenvuoroissa ja keskustelussa tuli esiin seuraavaa:

- Lahden Talot Oy:n missio on: Tarjoamme asukkaillemme järkevän hintaisen, turvallisen ja laadukkaan asumiskokemuksen.
- Vuonna 2022 Lahden talot Oy:n henkilöstö oli yhteensä 38, joista 32 vakinaisia työntekijöitä. Yrityksen palkat olivat 2,7 milj. euroa vuodessa.

- Kassavirta Lahti konsernille Lahden taloilta on yhteensä 14,6 milj. euroa vuodessa (energia-, jäte, vesi, verot, tontinvuokrat, korot ja osingot).
- Asuntojen määrä on vähentynyt 10 % aikaisemmasta, tällä hetkellä yhtiöllä on 7100 asuntoa ja noin 10 000 vuokralaista. Asuntojen käyttöastetavoite pitkällä aikavälillä on 97 %. Asuntojen keski-ikä on 31 vuotta.
- Lahden kaupungin omistajastrategia:
 - o Lahden Talot Oy on luokiteltu Lahden kaupungin omistajasalkussa markkinaehtoiseksi toimijaksi.
 - o Lahden Talot Oy:n toimialana on rakennuttaa tai hankkia omistukseensa tai hallintaansa vuokra-, omistus- ja osaomistusasuntoja sekä tarjota niitä vuokrattavaksi – Lahden kaupungin omistamisen tarkoitus – strateginen, finanssi.
 - o Omistajastrateginen tahtotila: Lahden Talojen kaupungin strategiaa tukevaa roolia tulee lisätä, opiskelija-asunnot uusi strateginen rooli. Tehostuminen – osinkotuoton kasvattaminen.
 - o Omistamisen riskeiksi on luokiteltu strategisen roolin alikäyttö sekä omistaja-arvon kehitys; kannattavuuden ja kilpailukyvyn säilyttäminen.
 - o Kehittämistavoitteet: Vaparaahoitteisen asuntokannan osuuden kasvattaminen osingonjaon mahdollistajana, asuntopoliittisen ohjelman ohjaava vaikutus ja kaupunkistrategian toteuttaminen.
- MAL-sopimus on painottunut aiemmin maankäytön ja liikenteen asioihin, yhtiön toivomus on, että jatkossa asuminen olisi enemmän agendalla, etenkin lähiökehittäminen.
- Asukkaat pääsevät vaikuttamaan asioihin asukasdemokratian kautta, sen taustalla on yhteishallintolaki. Lahden Asunnot Oy:n hallituksessa on kaksi asukkaiden edustajaa sekä opiskelijaedustaja, lisäksi toimii asukkaiden vaalilla valitsema asukashallitus. Talokohtaiset asukastoimikunnat ovat yhtiön ja asukkaiden välinen merkittävin toimielin.

- Yhtiön käyttöastetta %, asukaskokemusta (NPS), vastuullisuutta (CO₂) ja liiketaloudellista tulosta (€) mitataan säännöllisesti. Varsinaisia mittauksen tuloksia ja tulosten kehitystä ei esitetty tarkastuslautakunnalle.

Perusteluosa

Lahden Talot Oy on kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö, joka on perustettu vuonna 1997. Tuolloin perustettuun yhtiöön fuusioitiin 62 kiinteistöosakeyhtiötä. Lahden Talot on seudun suurin vuokra-asuntoyhtiö, joka omistaa, rakennuttaa ja vuokraa vuokra-asuntoja. Yhtiö omistaa eri puolella Lahtea noin 7000 asuntoa.

Tarkastuslautakunta on tehnyt konserniohjauksen ja omistajan tavoitteiden saavuttamisen arviointiin kuuluvan vierailun yhtiöön viimeksi 15.11.2016.

Lahden Talot Oy on tasearvolla mitaten Lahden kaupungin toiseksi suurin yhtiö Lahti Energia Oy:n jälkeen. Sen liikevaihto vuonna 2022 oli 57 milj. euroa ja tasearvo 420 milj. euroa. Henkilökunnan määrä oli 38.

Lahden Talot -konsernin emoyhtiö on Lahden kaupungin kokonaan omistama Lahden Talot Oy. Sillä on kaksi tytäryhtiötä: Lahden Asunnot Oy ja Lahden Palveluasunnot Oy. Lahden Talot Oy omistaa konsernin vapaarahoitteisen kiinteistökannan, ja sen palveluksessa on myös konsernin henkilökunta. Lahden Asunnot Oy on aravalainsäädännössä tarkoitettu yleishyödyllinen yhtiö, ja se omistaa pääosan konsernin ARA-asuntokannasta sekä opiskelija-asunnot. Myös Lahden Palveluasunnot Oy on yleishyödyllinen yhtiö. Se omistaa erityisryhmille tarkoitettuja palvelutaloja ja erityisasuntoja.

Yhtiön hallinto

Lahden Talot Oyn hallituksen muodostavat:

Pasi Karjalainen, puheenjohtaja

Rami Lehto, varapuheenjohtaja

Saija Granlund, jäsen

Hanna Koskela, jäsen

Hannu Rahkonen, jäsen

Harri Rummukainen, jäsen

Minttu Murtomäki, riippumaton jäsen

Vuodesta 2016 yhtiön toimitusjohtajana toiminut Jukka Anttonen jää pois tehtävästä kuluvan vuoden lopussa. Uudeksi toimitusjohtajaksi nimitetty Sanna Karppinen aloittaa 1.10.2023

Kokouksessa on mukana hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan ohella yhtiön koko johtoryhmä.

Kaupungin tavoitteet yhtiölle vuoden 2023 talousarviossa

Lahden kaupungin vuoden 2023 talousarviossa Lahti-konserniin kuuluville yhteisöille ja säätiöille on asetettu seuraavat yleiset tavoitteet:

- Konserniyhtiöiltä edellytetään tervettä pitkäjänteistä taloudenpitoa ja kannattavuutta. Tavoitteeksi asetetaan, että tytäryhteisöjen taloudelliset tunnusluvut ovat edellisvuotta paremmat.
- Yhtiöt osallistuvat **vähähiilisen rakentamisen kehittämiseen omissa rakennushankkeissaan.**
- Tytäryhteisöjen tulee hankinnoillaan tukea alueen yritysten innovaatioita ja edistää niiden markkinoille pääsyä ja kilpailukykyä. Yhtiöt edistävät Lahden hiilineutraaliustavoitteen 2025 saavuttamista ja toteuttavat hiilineutraaliustavoitetta hankinnoissaan. Tavoitteeksi asetetaan, että tytäryhteisöjen hankinnat kohdentuvat vuonna 2023 alueen yrityksiin edellisvuotta enemmän. Hankinnoissa tulee soveltaa ympäristökriteerien lisäksi sosiaalisia ja eettisiä kriteerejä.
- Tytäryhteisöjen tulee madaltaa työttömien ja opiskelijoiden kynnystä siirtyä työelämään palkkaamalla tukityöllistettyjä, harjoittelijoita ja kesätyöntekijöitä. Tavoitteeksi asetetaan, että harjoittelijoita ja kesätyöntekijöitä palkataan edellisvuotta enemmän.
- Yhtiöt kehittävät omaa vastuullisuusraportointiaan YK:n kestävän kehityksen luokittelun mukaisesti, hyödyntäen GRI-standardin mukaisia mittareita. Yhtiöt raportoivat vähintään kolme GRI-standardin mukaista mittaria. Vastuullisuustyötä tulee kehittää auditointien suuntaan yhtiön valitsemassa aikataulussa ja muodossa.
- Yhtiöt tuottavat yhtiökohtaiset päästölaskelmat ja raportoivat mahdolliset päästökompensaatiot. Tavoitteena on hiilineutraalius Lahti-konsernin tasolla vuoteen 2025 mennessä.

Lahden Talot Oy:lle on vuoden 2023 talousarviossa asetettu seuraavat yhtiökohtaiset tavoitteet:

- Vuokra-asuminen on turvallista, kohtuuhintaista ja energiatehokasta.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 10 %.
- Osallistuminen MAL-sopimuksen toteuttamiseen.

Lahden Talot Oy:lle asetettu osinkotavoite vuoden 2023 talousarviossa on 500 000 euroa.

Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2023-28

Linjaukset (lähetetty sähköpostilla) tuodaan 4.9.2023 kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Asiakirjassa todetaan mm. että:

- *”Lahdessa ero ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan välillä on suurista kaupungeista pienin, vain 5,5 % vuonna 2021 (ARA asuntomarkkinaselvitys 1/2022). Eron kaventuminen johtuu osittain vilkastuneesta ARA-uudisrakentamisesta kaupungissa, mikä on nostanut ARA - asuntojen keskivuokria. Lisäksi Lahdessa on vapautettu ARA-rajoituksista ja myyty vanhempaa ARA-kantaa vapaille vuokra-asuntomarkkinoille, mikä on osaltaan laskenut vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokria ja lisännyt niiden määrää etenkin keskusta-alueen ulkopuolella.”*
- *”Viime vuosina Lahden Asunnot Oy on uudistanut asuntokantaansa, hakenut useille kohteille vapautuksia ARA-rajoituksista ja myynyt vapautettua keskustan ulkopuolella sijaitsevaa asuntokantaa yksityiselle sektorille. Asuntojen vapauttaminen ja myynti vaikuttavat osaltaan Lahden asuntomarkkinoihin lisäämällä yksityisen vuokra-asuntojen määrää alueella, jossa on jo entuudestaan matalampi kysyntä. Lähiöiden vetovoiman ja asuinalueiden eriytymisen ennaltaehkäisemisen (ks. luku 3.5) näkökulmasta on tärkeää pohtia toiminnan vaikutuksia kaupungin kokonaisuutensa pitävällä aikavälillä.”*

Kokouksessa käsiteltävät asiat:

- yleisesittely yhtiön toiminnasta
- kaupungin tavoitteet yhtiölle ja yhtiön kokemukset omistajaohjauksesta
- kaupungin asuntopolitiikka / tuore asunto- ja maapoliittinen ohjelma / yhtiön rooli asuntojen tarjoajana ja tuottajana
- muuta ?

Tarkastuslautakunta

Päätöspäivämäärä 22.08.2023 § 54

Lahden Talot Oy:n vuoden 2022 vuosikertomus löytyy internetistä osoitteesta: <https://vuosikertomus2022.lahdentalot.fi/>

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-