

LAHDENTALOT

Kaupungin vuokrataloyhtiö
asuntopolitiikan työkaluna

Sanna Karppinen
Lahden Talot

Valtakunnalliset asumisneuvojen verkostoitumispäivät, Lahti 07112024

Lahden Talot Oy -konserni

Lahden kaupunki omistaa 100 %

- tehtävä kaupunkikonsernissa on vuokra-asumispalvelujen tuottaminen omistamalla, rakentamalla, ylläpitämällä ja vuokraamalla asuntoja
- toimii Lahden kaupungin strategian mukaisesti

Omistajan asettamia tavoitteita:

- turvallinen, kohtuuhintainen ja energiatehokas vuokra-asuminen.
- oman pääoman tuotto vähintään 10 %.
- osallistuminen MAL-sopimuksen toteuttamiseen.
- omistajalle maksettava osinko 550 teur vuonna 2024
- vastuullisuus/kestävyystavoitteet

LAHDENTALOT



Me ollaan Lahden Talot!

Perustettu
vuonna 1998

Omistuksessa
7 113 asuntoa
(1/2024)

Liikevaihto 2023
58,2 milj. euroa,
tase 414 milj. euroa

*Seudun suurin vuokraloyhtiö
ja vuokranantaja*



Lahden Talot Oy -konserni 1.1.2024

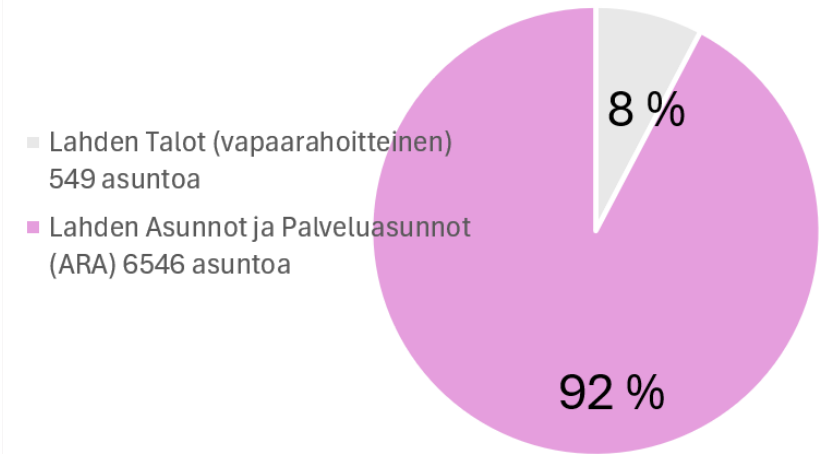
Lahden Talot Oy

(v. 1998)

Lahden kaupunki 100 %

- *vapaarahoitteiset asunnot ja liikehuoneistot (yht. 549)*

Lahden Talot konserni



Lahden Asunnot Oy

(v. 2007)

Lahden Talot Oy 100 %

- *arava- ja korkotuki-asunnot (yht. 5 078)*
- *opiskelija-asunnot (yht. 580)*
- *asukasdemokratia mm. Asukashallitus*

Lahden Palveluasunnot Oy

(v. 2007)

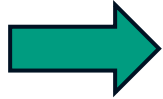
Lahden Talot Oy 100 %

- *palvelu- ja erityisasunnot (yht. 906)*

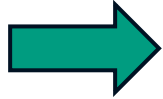
Strategiset painopisteet



Paras
asiakaskokemus



Kestävä kehitys ja
vastuullinen toiminta



Arvoa omistajalle
ja kaupunkiympäristölle



Hoidettu ja kehittyvä
kiinteistökanta



Hyvinvoiva ja
osaava henkilöstö



Missio

Tarjoamme sujuvasti
**sopivia koteja
elämän eri vaiheisiin.**
Kehitämme asumista
sekä kestäviä ja
turvallisia asuin-
ympäristöjä
Lahden seudulla.

*Ara-vuokra-asunnot ovat
valtion tuella rakennettuja
vuokra-asuntoja, joilla
pyritään turvaamaan
kohtuuhintainen asuminen
kiireellisessä
asunnontarpeessa oleville ja
pientuloisille.*

*Omistajan intressit mm.
asunnottomuuden torjunta ja
negatiivisen alueellisen
eriytymisen ehkäisy.*

Arvot

Haluamme palvella!
Onnistumme yhdessä!
Kehitymme kestävästi!



Toimintaympäristö strategiatyössä xx/2024

Eliniät pidentyvät ja ikääntyneiden määrä kasvaa. → esteettömyyden ja palveluiden läheisyyden vaatimukset lisääntyvät.

Pätkätyöt lisääntyvät, työvoimasta on pulaa, **maahanmuutto lisääntyy, työt ja palvelut keskittyvät kaupungistumisen myötä.** → vuokra-asuntojen tarve (oikeilla sijainneilla) kasvaa, alueiden monipuolisuudesta on huolehdittava ja estettävä haitallista segregatiota.

Lahdessa opiskelijoiden määrä kasvaa. → pienten, nuorille sopivien asuntojen tarve (oikeilla sijainneilla) kasvaa

Teknologia kehittyä ja **digitalisaation mahdollisuudet lisääntyvät.** → Kehityksen hyödyntäminen: kiinteistöjen ylläpidon uudet mahdollisuudet, asiointikanavat, kommunikointi asiakkaan / asukkaan kanssa, potentiaalisten asiakkaiden tavoittaminen

Ympäristövaatimukset kasvavat ja kiristyvät. → toimintaa on parannettava kaikilla osa-alueilla jatkuvasti, olla entistä energiatehokkaampi ja ympäristökestävämpi. **Vastuullinen toiminta DNA:ssamme.**

Sosiaalinen eriarvoisuus näyttää yhä lisääntyvän. → kohtuuhintaisen asumisen tarve kasvaa

Asuntopolitiikka mahdollisesti murroksessa? → jos asuntopolitiikka ei pysty ennakoimaan, sillä on merkittävä vaikutus ihmisten arkeen. Yhtiössä se vaikeuttaa investointien suunnittelua

Lahden alueella vuokra-asuntojen tarjonta on yhä kysyntää suurempi. Ylitarjontaa on tietyillä alueilla, toisilla jopa pulaa asunnoista.



Lahden Talot on Lahden kaupungin työkalu

- Kaupungin asuntopoliitiikan tehtävänä on huolehtia siitä, että kaupungissa on riittävästi asukkaiden tarpeita vastaavaa asuntotuotantoa ja asuntomarkkinat ovat tasapainoiset.
- Asuntopoliitiikalla varmistetaan, että tarjolla on riittävästi kohtuuhintaisia ja esteettömiä asumisen vaihtoehtoja.
- Yhä suurempi merkitys asuntopoliitiikalla on asuinalueiden eriytymiskehityksen hillitsemisessä.

- Lahden kaupungin strategian, tavoitteiden ja asuntopoliittisen ohjelman toteuttaminen ja tukeminen.
- Asuntotarjonnan varmistaminen kaupungille strategisesti tärkeille kasvaville segmenteille, esim. opiskelija-asuminen.
- Sopivan asuntotarjonnan varmistaminen erityisryhmille, kuten ikäystävälliset ja esteettömät asunnot.
- Kaupungin asuntokannan uudistamisen työkalu; panostamalla asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti erityisesti purkavaan uudistamiseen.
- Osinkojen tulouttaminen kaupungille
- Ekologisesti kestävää asumista → vähähiilistä rakentamista ja nykyisen kiinteistökannan korjaamista.
- **Sosiaalisesti kestävää asumista:** jokaiselle lahtelaiselle maksukykyään ja tarpeitaan vastaava koti. Lahden Talot tarjoaa asuntoja niitä eniten tarvitseville noudattaen asukasvalintaan liittyviä säädöksiä.
- **Asunnottomuuden kasvun torjuminen.**
- Alueellisen **negatiivisen eriytymisen torjuminen** ja ennaltaehkäisy.
- **Tarvetta ja kysyntää vastaava asuntokanta** kaupungissa, erityisryhmät huomioiden.

Kaupungin ja Lahden Talojen välinen asumisneuvontayhteistyö

- **Yhteistyösopimuksen puitteissa** asumisneuvojat rinnastetaan vuokrataloyhtiön työntekijöiksi.
 - Tietosuojakysymykset ja tietojärjestelmien käyttö sovitulla tavalla.
- **Tiivis yhteistyö** Lahden Talojen eri tiimien kanssa, erityisesti vuokravalvonta ja asuntojen vuokraus, myös isännöinti tarpeen mukaan.
 - Sovitut työmallit, säännölliset tapaamiset/palaverit.
 - Helppo tehdä yhteistyötä asiakasasioissa sovitulla toimintatavoilla ja välineillä.
- **Yhteistyön** kautta ”varma asiakasvirta”, Lahden Taloilla on asukkaana yli 7000 lahtelaista kotitaloutta.

- **Merkittävää asunnottomien tavoittaminen - asunnottomuustyö!**
 - Kaupungin rooli asunnottomuuden ennaltaehkäisytyössä. Asunnottomia asunnon hakijoita tavoitetaan paljon vuokrataloyhtiön kautta ja sitä kautta ohjaus asumisneuvojille.

Työn painopisteet – Toimintamallit

- Vuokranmaksuun liittyvät vaikeudet, velkaantumisen puheeksi ottaminen ja häätöjen ennaltaehkäisytyö.
- Asunnon hakijoiden haastattelu erityistilanteissa. Asumis- ja kokonaistilanteen kartoittaminen, palveluohjaus.

LAHDENTALOT

