



Omistajaohjauskeskustelut 2023/ VAV Yhtymä Oy, 19.6.2023

VD/4512/02.01.02.02/2023

KK/K-ML/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi VAV Yhtymä Oy:n kanssa 19.6.2023 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskusteluun osallistuivat Vantaan kaupungin puolesta henkilöstö- ja konsernijohtaja, konserniohjauksen päällikkö ja erityisasiantuntija sekä yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja.

VAV-konserni on kaupungin kokonaan omistama yhteisö, johon kuuluu emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä tämän 100 %:sti omistamat tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy. VAV-konsernin tehtävänä on tuottaa laadukasta ja kohtuuhintaista vuokra-asumista vantaalaisille. Konsernin ensisijainen tarkoitus on tukea kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Omistajana kaupunki määrittelee omistajaohjauksen keinoin VAV-konsernin asuntomäärät sekä niiden sijainnit.

VAV konserni saavutti tilikauden 2022 aikana ensimmäistä kertaa yli 100 miljoonan euron liikevaihdon. Liikevaihdon kehitystä vauhditti tilikauden 2021 aikana perustettu uusi tytäryhtiö VAV Hoiva-asunnot Oy. Konsernin asunnoissa vuokrausaste on säilynyt erinomaisella tasolla, joskin hienoisesti laskenut (99% -> 98%).

Tulevaisuuden osalta hallitusohjelman asuntopoliittisten linjausten vaikutusten arviointi on käynnissä. Lähitulevaisuudessa toteutetaan myös **konsernijaoston** 7.12.2020 § 6 antaman suostumuksen mukainen osittaisjakautuminen, jonka ajankohta on vuodenvaihteessa 2023-2024. Osittaisjakautumisessa rajoituksesta vapautuneita kohteita siirtyy VAV Yhtymän asuntokantaan. Tulevien vuosien osalta myös korjaustoiminta jatkuu aktiivisena. Yhtiö pyrkii myös uudistuotantotavoitteiden saavuttamiseen yhteistyötä kaupungin kanssa tiivistämällä sekä osallistumalla kaavakehityshankkeiden myötä kaupunkikehittämiseen

Vuoden 2023 tavoitteiden osalta asuntotuotanto tulee saavuttamaan omistajapoliittisiin linjauksiin kirjatun asuntotuotantotavoitteen. Yhtiö on määrittänyt, että kuluvan vuoden aikana valmistuu 115 asuntoa. Yhtiöllä on käynnissä sekä Peltolantie 42:n että Retiisikuja 2:n uudisrakennushankkeet. Ensin mainittu on valmistumassa 31.12.2023 ja jälkimmäisen osalta on allekirjoitettu vuokrasopimus 7.6.2023. Yhtiöllä on suunnitteilla parhaillaan mm. Lipstikkakuja 2, Myyrmäentie 2 ja Tikkurilan asumiskeskuksen uudisrakennushankkeet.

Yhtiö ei tule myöskään saavuttamaan asiakastyytyväisyyden NPS-tavoitetta. Yhtiön asiakastyytyväisyyden NPS-lukua laskevat huoltotoiminnan ongelmat. Huoltotoimintaan liittyvä asiakastyytyväisyys on ollut laskussa vuodesta 2020. Yhtiö on ryhtynyt toimenpiteisiin ilmenneiden ongelmien johdosta ja tiivistänyt sopimusvalvontaa kiinteistönhuollon sopimuskumppaneiden osalta.

Muut tavoitteet liittyen talouteen, toiminnallisuuteen ja laatuun sekä henkilöstöön ennustetaan toteutuvan. Vuoden 2023 henkilöstön työtyytyväisyyskysely toteutetaan elokuussa. Vastuullisuuden osalta vuodelle 2023 on asetettu tavoitteeksi vastuullisuusohjelman toteuttamisen. Yhtiön vastuullisuusasioiden edistämistä varten on yhtiössä aloittanut uusi vastuullisuuspäällikkö keväällä.



Yhtiö raportoi Targetor Pro -strategiatyökalussa riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteon kaksi kertaa vuodessa, keväällä ja loppuvuonna. Konsernin riskikartoitus tehtiin uusiksi keväällä 2023. Konserni tunnisti merkittävimmiksi riskeikseen korkotason nousun, riittämättömän ARA-tuotannon puolesta toteutuskelpoisen tonttitarjonnan ja raskaasti korjausvelkaiset kiinteistöt. Yhtiön vanha kiinteistökanta muodostuu 90-luvun molemmin puolin valmistuneista kiinteistöistä, jotka ovat tulossa korjausikään.

Yhteenvedona yhtiön liiketoiminta on vakaalla pohjalla, vuokrausaste säilynyt erinomaisella tasolla ja toiminta kehittynyt oikeaan suuntaan. Yhtiössä tehdään toimia, jotta vuosille 2024–2027 tavoitteet voidaan saavuttaa. Merkittävin riski yhtiön toiminnassa on asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen. Myös riskikartoituksessa tunnistettuja riskejä pidetään silmällä.

Konsernijaosto 28.8.2023 § 9

Kaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys/ VAV Yhtymä Oy, 19.06.2023
- Yhtiön esitys/ VAV Yhtymä Oy, 19.06.2023 (Salassa pidettävä Julkl 24 § 1 mom. kohta 20)

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)