



Omistajaohjauskeskustelut 2025 / VAV Yhtymä Oy, 10.3.2025

VD/1939/02.01.02.02/2025

PT/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi VAV Yhtymä Oy:n kanssa 10.3.2025 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 va. konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen ja erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön toimitusjohtaja Mirka Saarholma ja hallituksen puheenjohtaja Jussi Särkelä.

VAV-konserni on neljän asuntoja omistavan yhtiön yhteisö, johon kuuluu Vantaan kaupungin kokonaan omistama 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.

VAV konsernin taloudellinen kehitys eteni vakaasti vuoden 2024 aikana. Konsernin liikevaihto jatkoi kasvua sen ollessa noin 111 miljoonaa euroa. Konsernin asunnoissa vuokrausaste on notkahtanut hieman vuoden 2024 aikana. Vuokrausasteen nostoon liittyvien toimenpiteiden avulla käyttöastetta on kuitenkin saatu nostettua. Koko vuoden 2024 toteuma vuokrausasteeksi oli 98 % ja helmi-maaliskuun taitteessa 2025 se on kehittynyt entisestään ollen 98,7 %. Konsernin hyvä taloudellinen tilanne on mahdollistanut maltilliset vuokrankorotukset. Vuokrankorotukset VAV Asunnot Oy:n kohteissa vuodelle 2024 olivat keskimäärin 3,6 % ja 1,8 % vuodelle 2025.

Vuoden 2024 tavoitteet saavutettiin suurelta osin. Esimerkiksi niin talouden kuin vastuullisuuden kannalta keskeinen VAV Asunnot Oy:tä koskeva keskivuokra suhteessa markkinavuokraan toteutui ollen 32 % alle markkinavuokran. Vuoden aikana valmistui yksi uusi ARA-kohde Retiisikuja 2, yhteensä 62 asuntoa. Asuntotuotantotavoite jäi näin ollen saavuttamatta. Myös ylläpidon hoitokulujen muutosta koskeva tavoite jäi toteutumatta. Tämän taustalla on erityisesti huoltotoiminnan kallistuminen. Konsernin kohteissa heikosti suoriutuneen huoltoyhtiön kanssa päätettiin yhteistyö vuonna 2023. Näiden kohteiden huoltotoiminta hankittiin kilpailutuksessa varalle jääneeltä yhtiöltä, joka oli huoltokumppanina jo osassa VAV:n kohteita.

Lopputuloksena on aiempaa kalliimmat huoltopalvelut, mutta huoltotoimintaan ollaan tyytyväisempiä. Toimintaan liittyvä asiakastyytyväisyystavoite toteutui osittain. NPS-luku kehittyi vuoden 2023 toteumasta, mutta jäi vuodelle 2024 asetetusta tavoitetasosta. Henkilöstö- ja vastuullisuustavoitteet toteutuivat täysin.

Lähitulevaisuuden osalta uudiskohteita tullee valmistumaan kiihtyvään tahtiin. Vuoden 2025 aikana on mahdollista saada jopa 500 asunnon rakentaminen alkuun, mikäli kaikki valmistelussa olevat hankkeet toteutuvat. Monissa kohteissa VAV:n hankkeiden toteuttamista haastavat rakenteelliset pysäköintiratkaisut sekä Aran uudet ohjeet/selvitykset pysäköintiratkaisuja koskien. Hankkeisiin ryhtyessään VAV:n onkin arvioitava ennalta tarkkaan pysäköintiratkaisun vaikutukset hankkeelle sekä ratkaistava pysäköintiratkaisuun liittyvät haasteet viimeistään hankesuunnittelun yhteydessä.

Korjaustoimintaa tehdään VAV-konsernin asuntoihin aktiivisesti ja suunnitelmallisesti. Vallitsevan taloustilanteen myötä hankkeisiin on saatu hyviä tarjouksia. Lisäksi yhteistyö Vantaan ja Keravan



hyvinvointialueen kanssa jatkuu tiiviinä, koska VAV on hyvinvointialueen suurin vuokranantaja. Esimerkiksi Raikukujan kohteessa valmistellaan muutostöitä yhteisölliseen asumiseen ja VAKE:n irtisanoma kohde Hakopolulla puretaan. VAKE-hyvinvointialue vuokraa VAV:lta pääosin kokonaisia kohteita ja hallinnoi kohteita sekä hoitaa niiden vuokraustoimintaa itsenäisesti, jolloin VAV:n roolina on toimia hankkeissa kiinteistönomistajan roolissa. Hyvinvointialueen kustannussäästöpaineeet ovat johtaneet keskusteluihin VAV:n ja hyvinvointialueen välillä myös omakustannusperiaatteella vuorattavien kohteiden vuokriin liittyen.

Muiden muutoksien, kuten lainsäädännön, vaikutuksia seurataan. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn toiminta itsenäisenä virastona on päättynyt ja sen toiminta järjestetään jatkossa osana ympäristöministeriötä. Huoneenvuokralakia ollaan uudistamassa ja sen odotetaan tulevan voimaan ensi vuonna. Näiden lisäksi EU:n komissio on julkaissut helmikuussa nk. Green Omnibus -paketin, jossa esitetään muutoksia mm. kestävyysraportointidirektiiviin.

VAV-konsernin omistajapoliittiset linjaukset on hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa 27.1.2025 (§ 8). Yhtiö katsoo, että vuotuinen 350 asunnon tuotantotavoite on edelleen haastava, mutta yhtiö jatkaa toimenpiteitään sen saavuttamiseksi. Yhtiö tekee aktiivista yhteistyötä yhdessä kaupungin kanssa sopivien tonttien löytämiseksi. Linjauksissa esitetty tuoton tuloutuksen selvitysprosessi tehdään syksyyn 2025 mennessä. Lisäksi VAV Yhtymä Oy:n erillisbrändäyksen valmistelu tulee etenemään loppuvuonna. Tavoitteena on kasvattaa ja kehittää yhtymän asuntokantaa tarjoamalla asuntoja hyviltä sijainneilta kaupungin näkökulmasta tärkeille kohderyhmille, kuten lapsiperheille. Sekä Yhtymän että Asuntojen hallitusta on tarkoitus vahvistaa ulkopuolisella asiantuntijajäsenellä. Hakuprosessi aloitetaan keväällä, jotta asiantuntijajäsenen valinta voidaan suorittaa samassa yhtiökokouksessa kuin uuden hallituksen valinta syksyllä.

Yhtiö raportoi Targetor Pro -strategiatyökalussa riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteon kaksi kertaa vuodessa, keväällä ja loppuvuonna. Lisäksi yhtiö vastaa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan itsearviointikyselyyn huhtikuuhun 2025 mennessä. Yhtiön hallitustyöskentelyn arvioinnin kysely järjestetään seuraavan kerran keväällä 2026.

Konsernijaosto 14.4.2025

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / VAV Yhtymä Oy, 10.3.2025

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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