



VAV

Omistajaohjaus- keskustelu kevät 2025

Mirka Saarholma

7.3.2025



emoyhtiö, Vantaan kaupungin omistama
1 122 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa



9 597 Ara-vuokra-asuntoa



727
Ara-asuntoa
erityisryhmille



218
vapaa-
rahoitteista
asuntoa
erityisryhmille



VAV-konserni

VAV-konsernin avainluvut 2024/2025



VAV-konsernin avainluvut 2024/2025



Keskivuokra

13,62 €/m²/kk

(VAV Asunnot Oy)

*Vuokrantarkistus
vuodelle 2024*

3,6%

*Vuokrantarkistus
vuodelle 2025*

1,8%

Liikevaihto

111 milj. €



Taseen
loppusumma

727 milj. €



Uudistuotannon
vuositavoite

350+

50-100



Markkinaosuus

25%

Vantaan vuokra-
asunnoista

50%

Vantaan ARA-
ja korkotuki-
asunnoista



Omistajaohjauksen tavoitteiden toteutuminen 2024

Tavoite	Mittari	Tavoitetaso 2024	Mittarien tilanne 1.1. – 31.12.2024	Tila
Kestävä ja vastuullinen taloudenpito	Keskivuokra suhteessa markkinavuokraan (VAV Asunnot Oy)	Väh. 30% alle markkinavuokran	32% alle markkinavuokran	Toteutui täysin
	Omavaraisuusaste, konserni	20%	23,3%	Toteutui täysin
Asuntotuotanto	Asuntotuotanto (360 as./v)	360	62	Toteutui osittain
Ylläpidon hoitokulujen muutos	Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (2025=100), pienempi kuin indeksin nousu	Maks. indeksin nousua vastaava kustannusnousu	Suurempi kuin indeksin nousu	Ei toteutunut lainkaan
Asuntokannan arvon ja vuokrattavuuden säilyminen	PTS:n toteuttaminen	95-105%	77,5% (budjetoitua Kannuskujien perusparannusta lykätty. Ilman Kannuskujien perusparannus toteuma 95%)	Toteutui osittain
	Laajuus asuntolina ja kustannukset suhteessa budjetoituun (eur)	95 – 105%	87%	

Omistajaohjauksen tavoitteiden toteutuminen 2024

Tavoite	Mittari	Tavoitetaso 2024	Mittarien tilanne 1.1. – 31.12.2024	Tila
Asiakas-tyytyväisyys	NPS	38,5	32,8	Toteutui osittain
Paloturvallisuus	Kaupungin ja kaupunkikonsernin omistamissa asunnoissa tehdään paloturvallisuuskartoitus sekä vahvistetaan asukkaiden ohjausta ja paloturvallisuustyötä	Aloitetaan palovaroitinten asentaminen jokaiseen asuntoon saunallisista asunnoista. Saunalliset asunnot tarkastetaan paloturvallisuuden näkökulmasta. Asukasaktiiveita informoidaan painotetusti paloturvallisuudesta ja viestinnässä huomioidaan paloturvallisuusnäkökulmasta. Kohdekohtainen paloturvallisuuskartoitus hankitaan ulkopuoliselta konsultilta.	Paloturvallisuuskartoitus tehty syksyllä 2024, jonka tulosten mukaisesti informoitu asukkaita. Palovaroitinasennustyöt on aloitettu.	Toteutui täysin
Työtyytyväisyys	Yli vertailuaineiston keskiarvon	Yli vertailuaineiston keskiarvon (Työeläkevakuuttajan tutkimus)	4,01 (vertailuarvo 3,83)	Toteutui täysin
Terveysperustaiset poissaolot	:%a henkilöstöstä/v	3,5	2,7	Toteutui täysin

Omistajaohjauksen tavoitteiden toteutuminen 2024

Tavoite	Mittari	Tavoitetaso 2024	Mittarien tilanne 1.1. – 31.12.2024	Tila
SDG-tavoite 10: Eriarvoisuuden vähentäminen Torjumme segregatiota, tarjoamme kohtuuhintaista asumista ja tuemme asumisen haastavissa tilanteissa	VAV Asunnot Oy:n keskivuokra suhteessa markkinavuokraan	Väh. 30% alle markkinavuokran	32% alle markkinavuokran	Toteutui täysin
SDG-tavoite 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt sekä SDG-tavoite 13: Ilmastotekoja	Hiilineutraali VAV 2030	Ilmastotiekartta valmis	Ilmastotiekartta valmis	Toteutui täysin
SDG-tavoite 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt sekä SDG-tavoite 13: Ilmastotekoja	Lämmitysenergian kulutus, kwh/m3	39,7	37,5	Toteutui täysin
SDG-tavoite 17: Yhteistyö ja kumppanuus	VAV kehittää vastuullisia hankintoja yhdessä kumppaniverkostonsa kanssa	Vastuullisuuskriteeri käytössä kaikissa hankinnoissa	Vastuullisuuskriteeri käytössä kaikissa hankinnoissa	Toteutui täysin

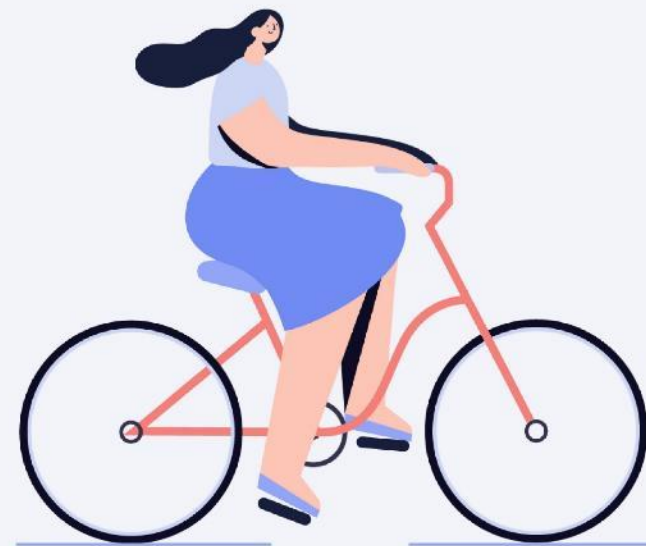
VAV (Lähi)tulevaisuuden näkymiä

- Uudiskohteissa työn alla saada 500 asunnon rakentaminen alkuun tänä vuonna!
 - Pysäköintiratkaisut haastavia kautta linjan, jotain etenemää kuitenkin
- Myös kiinteistökehitystä konsernin omilla tonteilla sijaitseville kohteille, joskin käytännössä kaikissa kiinteistökehityshankkeissa merkittäviäkin haasteita
- Korjaustoiminta jatkuu suunnitelmallisena ja aktiivisena, pääosin rakennusosakorjauksina
 - Vuonna 2025 yksi perusparannus jossa asukkaiden vuokrasopimukset irtisanotaan
- Valtion tukemaan asumiseen edennyt ja valmisteilla valtiotasolla isojaakin muutoksia
- Yhteistyö Vantaa-Keravan hyvinvointialueen kanssa jatkuu tiiviinä
- Käyttöasteen nostoon panostettu, saatu nousemaan lähes aiemmalle tasolle ollen nyt 98,7%
- Säädosmuutoksia paljon, nostona AHVL-muutos ja Omnibus-direktiivihanke -> omaksumista ja toimintaan soveltamista riittää
- VAV:n ja Vantaan Energian neuvottelut tiiviitä
- Panostamme asiakkaiden sähköisten palvelujen uudistukseen sekä kiinteistöjohtamisen järjestelmätarpeiden edistämiseen
- Strategiapäivitys tehtäneen loppuvuonna uuden hallituksen kanssa



Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset VAV:lle

- Uudet linjaukset hyväksytty valtuustossa tammikuussa 2025
- Nostoja ja linjausten toteutusta
 - 350 vuotuisen valmistuvan asunnon tavoite edelleen haastava, mutta mieluinen ja Vantaan kehitykselle tarpeen – kaupungin ja VAV:n tiivis yhteistyö sopivien tonttien varmistamiseksi keskeistä
 - Tuoton tuloutuksen selvitys tehdään syksyyn mennessä
 - Yhtymän erillisbrändäyksen valmistelu edistyneenä loppuvuonna
 - Vastuullisuusteemaan liittyen tapahtuu paljon, hämmennystäkin ilmassa mm. Omnibusin vuoksi – tavoitteet silti ennallaan
 - Hallitusten asiantuntijajäsenen valitseminen ylimääräisessä yhtiökokouksessa syksyllä



Investointi- ja rahoitussuunnitelma

- VAV:n keskeisimmät investoinnit liittyvät PTS-korjauksiin, uudisrakentamiseen ja kiinteistökehittämiseen omilla tonteilla
- Suunnitelmallinen korjaaminen jatkuu suunnilleen saman laajuisena kuin viime vuosina (suuruusluokka yhteensä n. 30 milj./vuosi), toteutetaan tulorahoituksella
- Uudiskohteiden toteutumisessa epävarmuustekijöitä, joiden vuoksi investointeja sille puolelle vaikea arvioida

Sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta

- Yleisesti voi todeta, että epävarmuus toimintaympäristössä on lisääntynyt
- VAV aikoo valmistella itselleen valmiussuunnitelman poikkeusoloja varten vuoden 2025 aikana
- VAV:lla käynnissä parhaillaan kaupungin sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukainen tietosuoja- ja tietoturva-aiheinen tarkastus

Helppoa
vuokra-asumista
suurella sydämellä.

VAV



@VAVasunnot



@VAVkonserni



@VAV-konserni

vav.fi

