



Omistajaohjauskeskustelut VAV Yhtymä Oy 30.3.2026

VD/2500/02.01.02.02/2026

PT/RK-K/HV/SE

Konserniohjaus kävi VAV Yhtymä Oy:n kanssa 30.3.2026 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 konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen ja erityisasiantuntija Harri Vuorialho sekä yhtiön toimitusjohtaja Mirka Saarholma ja hallituksen puheenjohtaja Kimmo Kiljunen.

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 oli vuonna 2025 edelleen vakaa. Konsernin liikevaihto oli 113,5 milj. euroa ja vuokrausaste 98,5 %. Keskimääräinen vuokrataso oli 13,29 euroa/m²/kk. Konsernin taloudellinen asema on mahdollistanut maltilliset vuokrantarkistukset: vuodelle 2025 tarkistus oli keskimäärin 1,8 % ja vuodelle 2026 1,5 %. VAV:n markkinaosuus oli noin 25 % Vantaan vuokra-asunnoista ja noin 55 % Vantaan ARA- ja korkotukiasunnoista.

Vuodelle 2025 asetettujen omistajaohjauksellisten tavoitteiden toteutumiseen vaikutti merkittävästi vaikea toimintaympäristö. Uudiskohteiden valmistelussa oli runsaasti aihioita ja urakkatarjousten hintataso oli pääosin kohtuullinen, mutta hankkeiden etenemistä vaikeuttivat erityisesti rahoitukseen liittyvät haasteet, kuten korkotukilainojen niukka valtuustaso Varken puolella. Lisäksi pysäköintiratkaisuihin liittyvän ennakkopäätöksen toimeenpano sekä kiinteistökehityshankkeisiin liittyvät rakenteelliset haasteet hidastivat tavoitteiden saavuttamista. Useita kohteita on myös purettu tai ne ovat purku-uhan alla kaupunkikehityshankkeiden seurauksena.

Korjaustoiminta jatkui suunnitelmallisena ja aktiivisena. Toiminta painottui pääosin rakennusosakorjauksiin. Mäyrätien perusparannushankkeen arvioidaan valmistuvan kesällä 2026, ja lisäksi valmisteilla ovat Kannuskuja 8–10:n sekä Satomäentie 13:n peruskorjaushankkeet.

Toimintaympäristöön liittyvä epävarmuus lisääntyi edelleen vuoden aikana. Valtion tukeman asumisen lähitulevaisuuteen liittyvä epävarmuutta, ja säästömuutoksia on ollut paljon. Keskeisimpänä muutoksena valmisteltiin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muutosta, jota koskeva hallituksen esitys annettiin eduskunnalle maaliskuussa 2026. Käyttöasteen nostamiseen on panostettu onnistuneesti, vaikka vuokramarkkinatilanne on edelleen haasteellinen.

Yhteistyö Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa jatkui merkittävänä, mutta siihen liittyi myös uusia haasteita. Hyvinvointialueen joulukuussa 2025 tekemät kolmen kohteen irtisanomiset käynnistivät vuokraneuvottelut, jotka jatkuvat edelleen.

Vuoden aikana konserni kohtasi myös poikkeuksellisen vakavan yksittäisen tapahtuman. Pähkinärinteentien kohteessa tapahtunut tulipalo johti viiden ihmisen menehtymiseen sekä merkittäviin taloudellisiin



vahinkoihin. Kohteen asukkaille järjestettiin uudet kodit, korjaustyöt käynnistettiin ja vakuutusyhtiö osallistui tilanteen hoitamiseen tiiviisti. Kohdetta ei ole päätetty purkaa.

Vastuullisuustyössä saavutettiin merkittäviä tuloksia. VAV:n kokonaishiilijalanjälki oli vuonna 2025 yhteensä 34 448 tCO₂e, mikä merkitsi 28 prosentin vähennystä. Lisäksi VAV:n ja Vantaan Energian väliset kehitysneuvottelut saatiin päätökseen, ja yhteisinä tavoitteina ovat päästö- ja kulutusvähennykset. Asiakkaiden sähköisten palvelujen kokonaisuudistus oli käynnissä, ja palvelujen käyttöönoton arvioitiin tapahtuvan syksyyn mennessä. Strategiapäivityksen arvioitiin valmistuvan kesäkuussa 2026.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset, jotka hyväksyttiin tammikuussa 2025, ovat toteutuneet VAV:n toiminnassa pääosin hyvin. Yhtiön arvion mukaan 350 vuotuisen valmistuvan asunnon tavoite ei kuitenkaan ole nykyisillä korkotukilainamäärillä realistisesti saavutettavissa, vaikka kohtuuhintaisen asuntotutannon tarve Vantaan kehityksen näkökulmasta säilyy edelleen merkittävänä. Tuoton tuloutusta koskeva selvitys oli valmistumassa keväällä 2026. Lisäksi VAV Yhtymän ja ARA-rajoituksista vapautuneiden asuntojen erillisbrändäystä valmisteltiin käynnistettäväksi vuoden 2026 aikana.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan osalta voidaan todeta, että epävarmuus toimintaympäristössä on lisääntynyt ja yhtiön valmiussuunnittelun merkitys on korostunut. VAV:n valmiussuunnitelman valmistelu oli edelleen kesken. Vuonna 2025 yhtiölle tehtiin kaupungin sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukainen tietosuoja- ja tietoturvatarkastus, jonka perusteella tietosuoja ja tietoturva arvioitiin hyvälle tasolle. Kehittämistarpeita tunnistettiin tietojärjestelmien vaikutustenarvioinnissa. Sisäisen valvonnan vuotuisen itsearvioinnin mittarit olivat samalla tai paremmalla tasolla kuin aiemmin.

Hallitustyöskentelyn arviointi oli raportointiajankohtana käynnissä ja arviointiin liittyvä kehittämistyöpa ja pidetään vielä ennen kesälomia. Uudet hallitukset aloittivat toimintansa syksyllä 2025, ja VAV:n neljäsä hallituksessa jäsenistö uusiutui merkittävästi.

Konsernijaosto 14.4.2026 § 15

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / VAV Yhtymä Oy, 30.3.2026

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)