

VAV OMISTAJAHOHJAUSKESKUSTELU

7.10.2021

Teija Ojankoski
Toimitusjohtaja

VAV-KONSERNIN YHTIÖT



- Vapaaarahoitteiset asunnot
- 691 asuntoa
- **Emoyhtiö**



- ARA-rahoitteisia
- 9 553 asuntoa
- Tytäryhtiö



- palveluasuntoja
- 661 asuntoa
- Tytäryhtiö



- palvelutalokiinteistöjä, jotka vuokrattu Vantaan kaupungille
- Neljä (4) kiinteistöä, joissa 191 asuntoa
- Tytäryhtiö

The word 'TALOUS' is centered in the middle of the image. It is written in a blue, sans-serif font. The text is overlaid on a semi-transparent blue rectangular area that has rounded corners. This area is positioned over the central part of the building's facade, which features glass balconies and windows. The background of the entire image is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a yellow and white facade and glass balconies. The building is viewed from a low angle, looking up. The sky is overcast and grey. There are some trees visible on the left side of the frame.



... 9 Kuuka...

6.1.2021 - 5.10.2021

Yritys - Nimi

- ☒ VAV Asunnot OY
☐ VAV Palvelukodit Oy
☐ VAV Yhtymä Oy

Euro €/ €/asm2/kk

- ☒ Euro
☐ Euro/Asm2/kk

Tuotot ja kulut simulointi

Liikevaihto

63,33 milj.!

Budjetti: 63,45 milj. (-0.19 %)
2021-10

Käyttöaste %

99,01 %!

Budjetti: 99,10 % (-0.09 %)
2021-10

Vuokrasaamiset

539,77 t.✓

Ed.vuosi: 636,24 t. (-15.16 %)
2021-10

Saamiset/LV

0,87 %!

Ed.vuosi: 1,09 % (-20.32 %)
2021-10

PTS-korjaukset

4,71 milj.✓

Budjetti: 11,50 milj. (-59.09 %)
2021-10

Huoneistokorjaukset

6,48 milj.✓

Budjetti: 11,41 milj. (-43.24 %)
2021-10

Kiinteistön hoitokulut

29,05 milj.✓

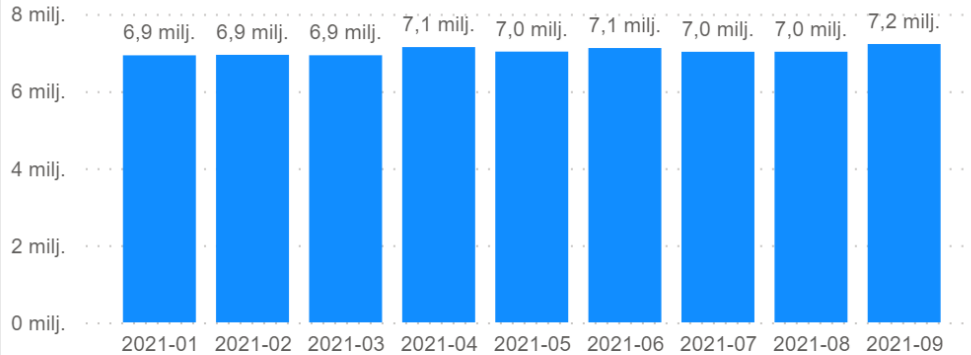
Budjetti: 32,93 milj. (+11.81 %)
2021-10

Liikevoitto

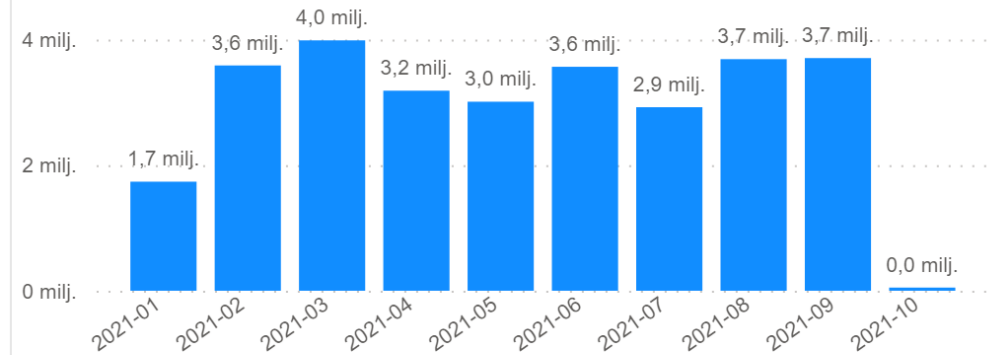
20,25 milj.✓

Budjetti: 18,75 milj. (+8.02 %)
2021-10

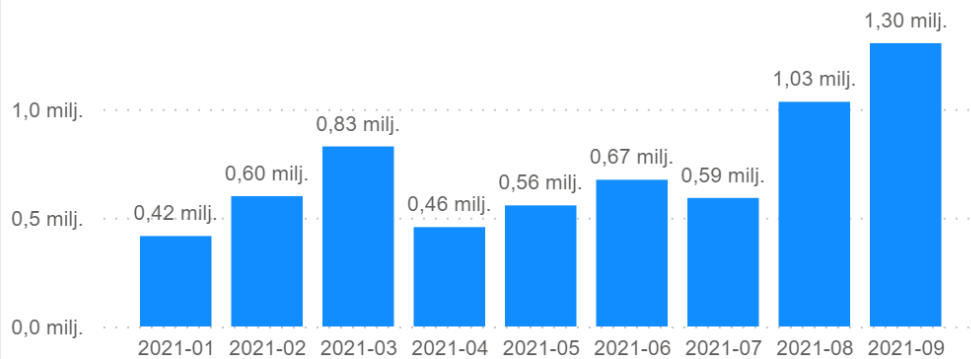
Liikevaihto-kausi €,



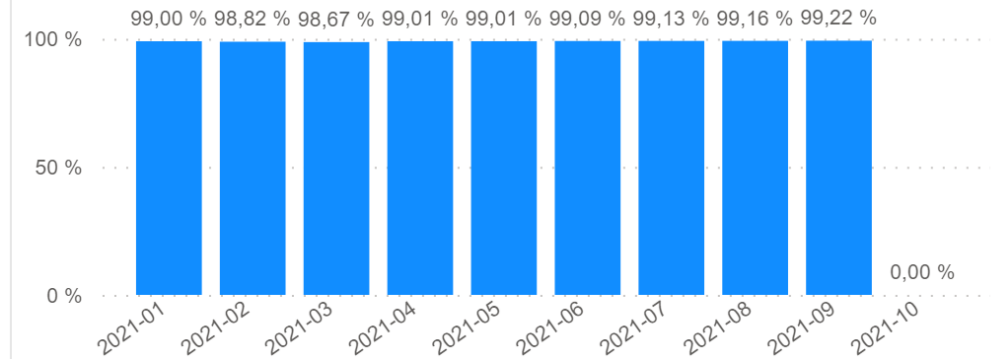
Kiinteistön hoitokulut-kausi €,



Huoneistokorjaukset-kausi €,



Käyttöaste % - kausi €,





... 9 Kuuka...

6.1.2021 - 5.10.2021

Yritys - Nimi

- ☐ VAV Asunnot OY
☐ VAV Palvelukodit Oy
☒ VAV Yhtymä Oy

Euro €/ €/asm2/kk

- ☒ Euro
☐ Euro/Asm2/kk

Tuotot ja kulut simulointi

Liikevaihto

4,84 milj.!

Budjetti: 4,92 milj. (-1.59 %)
2021-10

Käyttöaste %

97,26 %!

Budjetti: 99,10 % (-1.86 %)
2021-10

Vuokrasaamiset

51,08 t.!

Ed.vuosi: 43,47 t. (+17.49 %)
2021-10

Saamiset/LV

0,81 %✓

Ed.vuosi: 0,72 % (+13.11 %)
2021-10

PTS-korjaukset

406,13 t.✓

Budjetti: 454,35 t. (-10.61 %)
2021-10

Huoneistokorjaukset

733,88 t.!

Budjetti: 511,83 t. (+43.38 %)
2021-10

Kiinteistön hoitokulut

2,59 milj.!

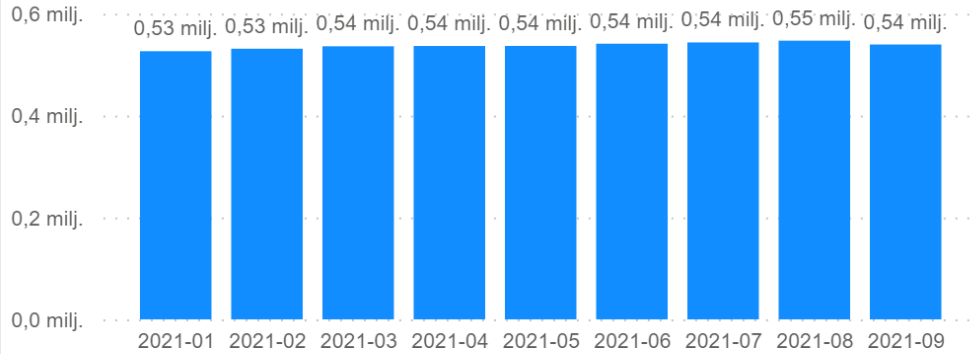
Budjetti: 2,50 milj. (-3.57 %)
2021-10

Liikevoitto

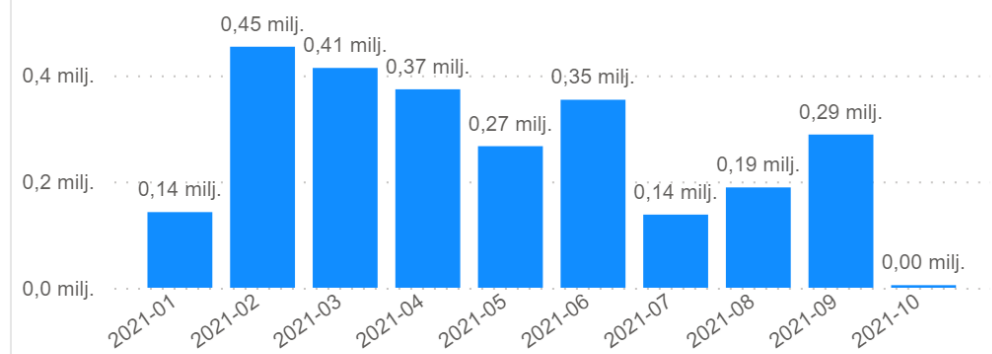
1,26 milj.!

Budjetti: 1,36 milj. (-7.51 %)
2021-10

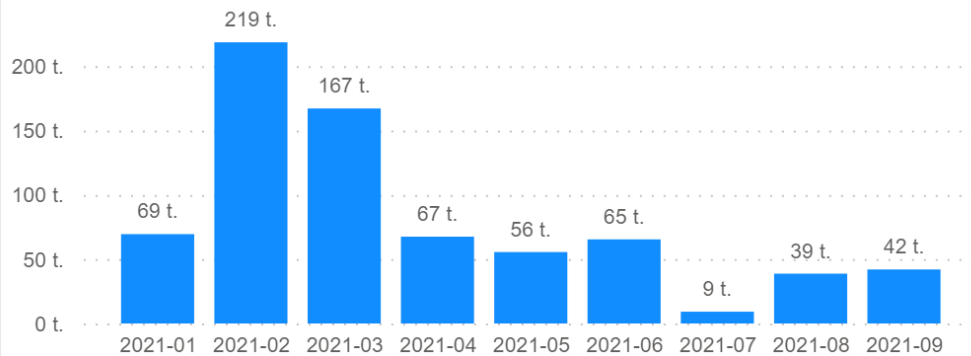
Liikevaihto-kausi €,



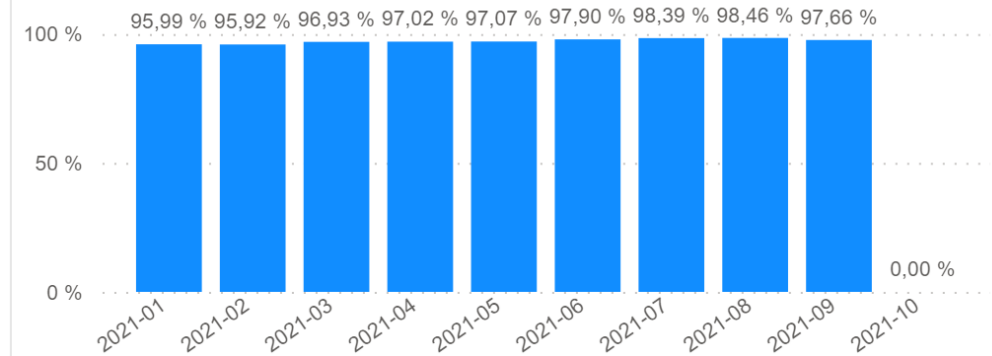
Kiinteistön hoitokulut-kausi €,



Huoneistokorjaukset-kausi €,



Käyttöaste % - kausi €,





... 9 Kuuka...

6.1.2021 - 5.10.2021

Yritys - Nimi

- ☐ VAV Asunnot OY
☒ VAV Palvelukodit Oy
☐ VAV Yhtymä Oy

Euro € / €/asm2/kk

- ☒ Euro
☐ Euro/Asm2/kk

Tuotot ja kulut simulointi

Liikevaihto

4,44 milj.✓

Budjetti: 4,42 milj. (+0.25 %)
2021-10

Käyttöaste %

99,99 %!

Budjetti: 100,00 % (-0.01 %)
2021-10

Vuokrasaamiset

524,58✓

Ed.vuosi: 1,31 t. (-60.04 %)
2021-10

Saamiset/LV

0,17 %!

Ed.vuosi: 0,21 % (-21.99 %)
2021-10

PTS-korjaukset

129,70 t.✓

Budjetti: 209,53 t. (-38.1 %)
2021-10

Huoneistokorjaukset

116,30 t.✓

Budjetti: 148,72 t. (-21.8 %)
2021-10

Kiinteistön hoitokulut

1,74 milj.!

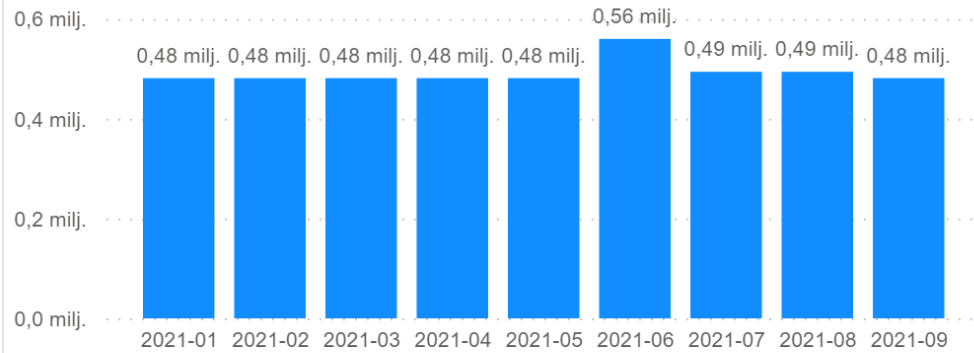
Budjetti: 1,38 milj. (-26.33 %)
2021-10

Liikevoitto

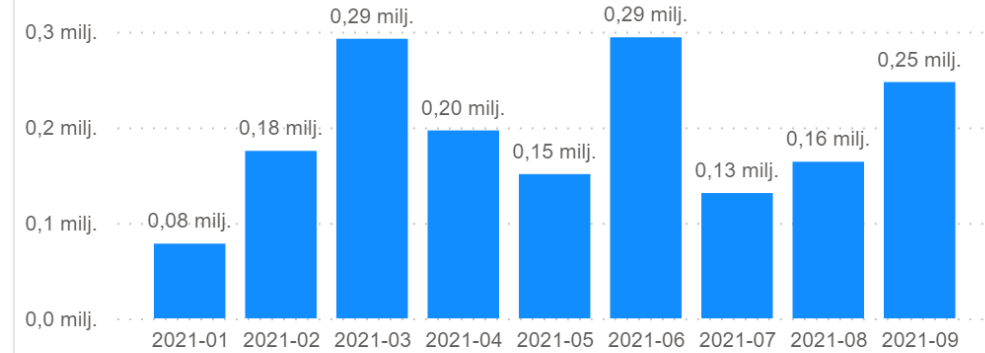
1,37 milj.✓

Budjetti: 1,35 milj. (+0.93 %)
2021-10

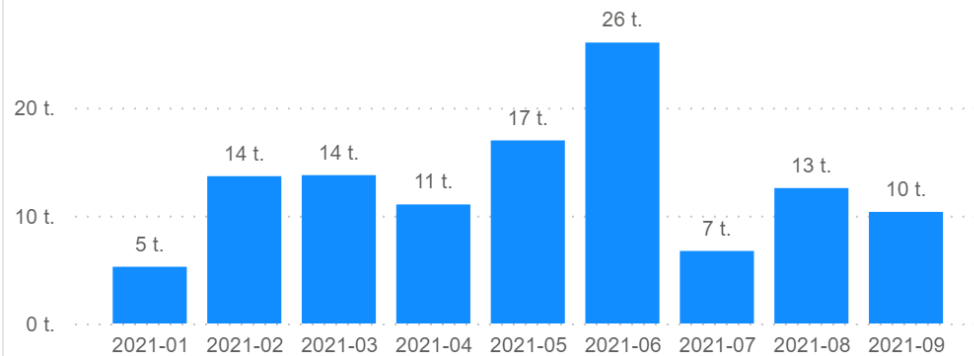
Liikevaihto-kausi €



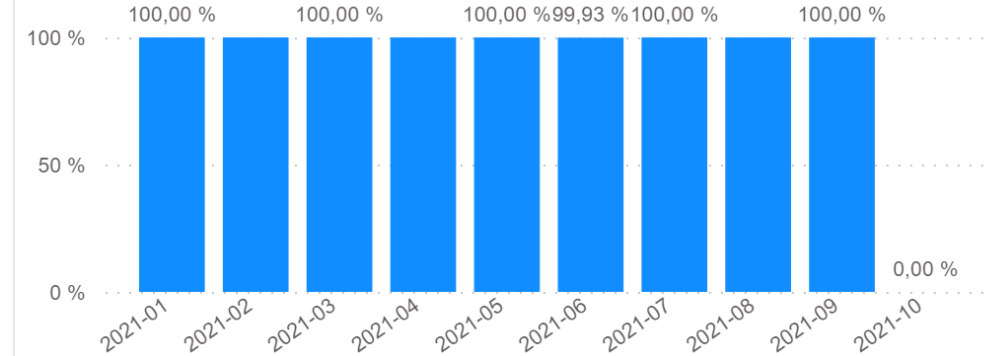
Kiinteistön hoitokulut-kausi €



Huoneistokorjaukset-kausi €



Käyttöaste % - kausi €



YHTIÖJÄRJESTELYT

VAV HOIVA-ASUNNOT OY

Kiinteistöjen kauppakirjat allekirjoitettu 23.6.2021

- Kauppahinta 32 283 000 €
- Lisäkauppahinta enintään 3 587 000 €
- Lisäkauppahinta maksettava vuoden loppuun mennessä.

Tilanne 7.10.2021

- Ramboll tekee kuntotutkimukset ja laatii PTS:t
- Kiinteistöhuollon sopimukset liitetään SOL:n ja ISS:n sopimukseen
- Isännöinti- ja hallinnointisopimus VAV Asunnot Oy:n kanssa solmittu
- Tilikauden ennuste: tulos max 400 000 euroa
- Verottajalta haetaan ennakkoratkaisua asuintalovarauksen tekemisestä, hakemus verottajalle jätetty 30.9.2021

YHTYMÄN VEROTUKSELLINEN ASEMA

- Ennakollinen keskustelu verottajan kanssa valmistelussa E&Y:n kanssa
- Eli selvitetään ennakoon, vaikuttaako kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myynti VAV Yhtymän verotukselliseen asemaan

EVL
vai
TVL

VEROTTAJAN VEROTUSPÄÄTÖS JA JATKOTOIMET

- E&Y lähettänyt oikaisupyynnön Verotuksen oikaisulautakuntaan
- Jos oikaisulautakunnan päätös on kielteinen, viedään asia Hallinto-oikeuteen (HAO)
- Tarvittaessa asia viedään korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ratkaistavaksi

Tilanne 7.10.2021:

E&Y ollut yhteydessä Verottajaan 8/2021.

- Verottaja ilmoitti, että tapaus on jälleen siirtynyt uudelle käsittelijälle ja jäänyt jonoon
- Laittavat käsittelijälle kiirehtimispyynnön
- Ratkaisu toivottavasti saadaan alkusyksyn aikana.



KORVAUSVAATEEN ESITTÄMINEN BDO:LLE

- **Kanne nostettu käräjäoikeudessa** syyskuun alussa
- Kun BDO on antanut vastauksen kanteeseen, ja jos BDO kieltää kanteen perusteet, pyydetään kanteen lepäämään jättämistä siihen asti kunnes saadaan verottajan päätös

Tilanne 7.10.2021:

- BDO antanut vastauksen käräjäoikeudelle 4.11.2020
- BDO vaatii asian käsittelyä heti
- BDO pyytänyt VAV-Kpi:n s-postiaineistoja (editiovaatimus)
- VAV-Kpi vastaus annettu 19.1.2021
- **Käräjäoikeus ei ole vastannut tiedusteluihin tilanteesta**



The background of the image is a photograph of a modern, multi-story apartment building. The building has a yellow and white facade with large glass windows and balconies. The balconies have glass railings. The building is set against a clear sky with some greenery visible on the left side.

KIINTEISTÖT

MYYR YORKIN SPORTTIKORTTELIT

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

- Kilpailuaika oli 1.6.2021 – 22.9.2021
- Ehdotuksia tuli 8 kpl
- Kilpailun jury antaa päätöksensä marraskuun lopussa.

” *Myyr Yorkin Sporttikorttelit on naapurusto, jossa asukkaiden hyvinvointi ja kannustus liikunnalliseen elämäntapaan on otettu huomioon suunnittelun alkuaskelista lähtien.*

” *Sporttikorttelit houkuttelevat eri-ikäisiä ihmisiä asumaan ympäristössä, jossa on mahdollisuus lähteä hiihtoladuille, lenkkipoluille, jalkapallotreeneihin tai skeittaamaan helposti omalta kotiovelta.*

” *Alueen leikkipuisto sekä korttelipihat houkuttelevat kokeilemaan omia voimia ja nauttimaan reippailusta ulkoilmassa. Sadesäällä kuntoa voi kohottaa alueen omalla pienellä kuntosalilla tai joogaryhmässä.*

” *Lyhyt matka juna-asemalle, päiväkotikortteleiden ytimessä sekä erinomaiset lähipalvelut antavat aidon mahdollisuuden arkiliikuntaan kävellen tai pyöräillen.*

LUHTIMÄKI 1 JA 2 KAAVAKEHITYYS

- Luhtimäki 1 on purettu
- Kaavamuutoshakemus jätetty kaupungille
1.10.2021



The background of the image is a photograph of a modern, multi-story apartment building. The building has a yellow facade and several balconies with glass railings. The balconies are arranged in a staggered pattern, and some have white railings. The building is set against a clear sky, and there are some trees visible on the left side. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the center of the image, containing the text 'RAKENNUTTAMINEN'.

RAKENNUTTAMINEN

RAKENNUTTAMINEN

Rakenteilla Kaupunginosa	Nimi/osoite	Asuntoja	Aloitus	Valmistuu (arvio)	Tilanne
Veromies	Perintökuja 9 (ent. Robert Huberin polku)	100	9/2019	VALMIS	Urakoitsijana YIT Suomi Oy. Kohde valmistunut 31.3.2021
Tikkurila	Veturikuja 8	120	5/2020	12/2021	Autopaikaton kohde. Urakoitsija NCC Suomi Oy. Työt etenevät sovitusti. 
Veromies	Perintötie 9	145	11/2020	6/2022	Urakoitsijaksi valittu Lujatalo Oy. Työt käynnissä. Tavarantoimituksissa viivästyksiä yleisen materiaaalipulan takia. 
Koivuhaka	Koisotie 6 (VAV Palvelukodit)	41	6/2021	10/2022	YIT Suomi Oy:n kanssa tehty urakkasopimus. Rahoitushakemus ARA:sta saatu. Rakennustyöt käynnistetty.

RAKENNUTTAMINEN

Suunnitteilla Kaupunginosa	Nimi/osoite	Asuntoja	Aloitus	Valmistuu (arvio)	Tilanne
Asola	Lipstikkakuja 2	54	7/2021	11/2022	Rakennuslupa 1.7.2021. Kohteen toteuttaa puukerrostalona Suomen Puukerrostalot Oy. Moduulien toimitus 12/2021. Työt tontilla aloitettu. 
Koivuhaka	Peltolantie 42	115	8/2021	2/2023	Rakennuslupa saatu 18.8.2020. Urakkakilpailussa kesällä saatiin yksi ylihintainen tarjous. Kilpailutuksessa uudestaan syys-lokakuussa.
Myyrmäki	Myyrmäentie 2	133	9/2021	4/2023	Rakennuslupa saatu 18.8.2020. Laitettu urakkakilpailuun teknisenä KVR-urakkana 3/2021. Ei tarjouksia. Neuvoteltu ARA:n kanssa 5/2021. Kilpailutus projektinjohtourakkana syys-lokakuussa. 

RAKENNUTTAMINEN

Kaavakehitys Kaupunginosa	Nimi/osoite	Laajuus k-m2	Aloitus (arvio)	Valmistuu (arvio)	Tilanne
Hiekkaharju	Retiisikuja 2	60 as. 3200 k- m2	2022	2023	Hiilineutraaliutta tavoitteleva kehittämishanke. Kilpailutetaan innovaatiohankintana (yhteistyökumppani ja urakka) 
Tikkurila	Simonkylä	11 150			Tikkurilan vanhustenkeskus Kaupunki päivittänyt hankesuunnitelman. VAV:n ja kaupungin välille laadinnassa rakennuttamissopimus 

PERUSKORJAUKSET

- Kannuskuja 5, 36 as.
- Kannuskuja 8, 47 as.
- Kannuskuja 10, 58 as. Yht. 141 as.
- Kannuskuja 8 mukana Vantaan kaupungin ja Tampereen yliopiston kehittämishankkeessa

”Tampereen yliopisto tekee virtuaalisia suunnitelmia rakennusten käyttöiän pidentämisistä / käyttötarkoitusten muuntamisista. Voisimme käyttää tässä esimerkkinä kuvitteellista rakennusta, mutta olisi hienoa, jos teillä olisi osoittaa jokin todellinen kohde, jota voisimme käyttää tarkastelussa. Suunnitteluvaihtoehdoissa lasketaan myös näiden hiilijalanjälkivaikutukset, jos siis pystyttäisiin purkamisen sijaan säilyttämään rakennus.”

- Suunnittelu käyntiin syksyllä 2021, toteutus 2023 – 2024



TONTTIEN HAKU VAPAILTA MARKKINOILTA

VAV Yhtymän hallitus päätti 6.10.2020 § 8, että

- ”VAV Asunnot Oy:lle annetaan lupa hankkia ARA-vuokra-asuntojen tuotantoon soveltuvia tontteja vapaasti kilpailuilta markkinoilta hankintalain ja ARA:n hyväksymien edellytyksin.”

VAV lähestynyt kirjeitse ja puhelimitse n. 30 toimijaa.

Yksi yhteydenotto saatu.

Tonttimäärä ei lisääntynyt tällä toimenpiteellä.

VAV:N INVESTOINNIT 2021-2025

EUR	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lainasalkku, loppupääoma	480 552 288	506 874 619	477 377 256	463 738 199	441 714 839	428 668 901
Investoinnit		39 404 000	55 055 000	16 817 000		
		546 278 619	571 836 256	575 014 199	552 990 839	539 944 901

ASUNTOTUOTANTOTAVOITTEEN TOTEUTUMINEN 2016-2024

Rak.vuosi	Valm.as.	Tavoite	Tot-%
2016	105	200	53
2017	355	320	111
2018	179	320	56
2019	357	320	112
2020	0	350	0
2021	220	350	63
2022	241	350	69
2023	175	350	50
2024	277	350	79
2025	0	350	0

The background of the image is a photograph of a modern, multi-story apartment building. The building has a yellow facade and several balconies with glass railings. The balconies are arranged in a staggered pattern, and some have white railings. The building is set against a clear sky, and there are some trees visible on the left side. A large, semi-transparent blue oval is overlaid on the center of the image, containing the text 'KORONAKATSAUS'.

KORONAKATSAUS

KORONATILANNE 7.10.2021

Asukkaat

- Saunat olleet käytössä 1.6.2020 alkaen
- Kerhotilat ja lenkkisaunat käytössä
- Kokoonnutumiset sallitaan viranomaisten suositusten mukaisesti

Kiinteistöt ja rakennuttaminen

- Uudet huoneistojen sisäpuoliset korjaustyöt alkaneet 1.6.2021
- Ulkopuoliset työt jatkuvat normaalisti
- **PTS-töistä jää v. 2021 toteutumatta n. 30 %**
- Suojausohjeistusta tarkennettu yhteistyökumppaneille
- Uudistuotanto jatkuu toistaiseksi normaalisti

Toimisto ja työntekijät

- Etätyöt jatkuvat lokakuun loppuun
- Toimistotyöskentelyä ei rajoiteta
- Käyntiasiakaspalvelu pysyy toistaiseksi suljettuna
- Henkilökunnasta yksi sairastanut koronan

Talous

- Häätöprosessiin ryhtymisessä edelleen korkeampi kynnys kuin aiemmin
- Maksuhäiriöt ovat hieman lisääntyneet v. 2021
- Asuntojen kysyntä ja markkinointi ennallaan

KORONASTA AIHEUTUNEET KUSTANNUKSET

Kiinteistöillä lisätty siivousta

- ylimääräisiä kustannuksia nyt jo 285 000 euroa

Rakennuksilla lisätty varotoimia

- esim. Veturikuja 8:ssa syntynyt lisäkuluja 42 000 € (0,32 %)

Keittiöremontteja pysähdyksissä materiaalipulan takia (mm. ovivalmistuksessa lastulevyissä toimitusvaikeuksia)

OMISTAJAOHJAUS

Tavoitteet vuodelle 2021

VAV-KONSERNIN TAVOITTEET 2021

	Tavoite	Mittari	Toteuma 2020	Tavoitetaso 2021	Tavoitetaso 2022	Tavoitetaso 2023	Tavoitetaso 2024	Mittarien tilanne 1.1. - 31.8.2021	Tila
1	Talouteen liittyvät tavoitteet								
2	Tulostavoite	VAV Yhtymä Oy (%:a liikevaihdosta) VAV Asunnot Oy (€ vähintään) VAV Palvelukodit Oy (€ vähintään.		2%	2%	2%	2%	2%	Toteutuu täysin 
				0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	
3	Asuntotuotanto	as/vuosi		220	416	133	350	100 asuntoa	Toteutuu täysin 
4	Käyttöaste	%		99	99	99	99	99 %	Toteutuu täysin 
5	Ylläpitokustannusten hillitseminen	Kiinteistönhuollon kustannusindeksi		Kiinteistön ylläpidon kustannusten nousu on pienempi kuin indeksin nousu.	Kiinteistön ylläpidon kustannusten nousu on pienempi kuin indeksin nousu.	Kiinteistön ylläpidon kustannusten nousu on pienempi kuin indeksin nousu.	Kiinteistön ylläpidon kustannusten nousu on pienempi kuin indeksin nousu.	Kiinteistön ylläpidon pienempi kuin indeksin nousu.	Toteutuu täysin

VAV-KONSERNIN TAVOITTEET 2021

	Tavoite	Mittari	Toteuma 2020	Tavoitetaso 2021	Tavoitetaso 2022	Tavoitetaso 2023	Tavoitetaso 2024	Mittarien tilanne 1.1. - 31.8.2021	Tila
6	Toiminnan laatuun liittyvät tavoitteet								
7	Korjaustoiminta (PTS)	Milj. €		14,3	15,9	15,3	16,3	3,4	Toteutuu osittain 
8	Asiakastyytyväisyys	NPS-indeksi		38	38,5	39	39,5	35,6	Toteutuu osittain 
9	Henkilöstöön liittyvät tavoitteet								
10	Työtyytyväisyys	Eläkeyhtiö Elon vertailu		Yli vertailuaineist on ka:n.	Yli vertailuaineist on ka:n.	Yli vertailuaineist on ka:n.	Yli vertailuaineist on ka:n.	Yli vertailuaineist on ka:n.	Toteutuu täysin 
11	Terveysperusteiset poissaolot	%:a henkilöstöstä /vuosi		3,5	3,5	3,5	3,5	1,5	Toteutuu täysin  1.11.2021

VAV-KONSERNIN TAVOITTEET 2021

	Tavoite	Mittari	Toteuma 2020	Tavoitetaso 2021	Tavoitetaso 2022	Tavoitetaso 2023	Tavoitetaso 2024	Mittarien tilanne 1.1. - 31.8.2021	Tila
12	Ympäristövastuuseen liittyvät tavoitteet								
13	Sähkön kulutus	kWh/rm3		4,6	4,7	4,8	4,8	3,1	Toteutuu osittain 
14	Lämpöenergia	kWh/rm3 (Normeerattu indeksi)		41,5 (-1,2%)	41 (-1,2)	40,5 (-1,2)	40,5 (-1,0)	19,07	Toteutuu täysin 
15	Veden kulutus	m3/ahm2		1,84	1,81	1,77	1,73	1,62	Toteutuu osittain 
16	Sekajätteen vähentäminen	suhteellinen osuus kokonaisjättemäärästä, %		80	78	77	75	77,1	Toteutuu täysin 

OMISTAJAOHJAUS

Tavoitteet vuodelle 2022-2025

Ehdotukset

Tavoite	Mittari	Toteuma 2020	Ennuste 2021	Tavoitetaso 2022	Tavoitetaso 2023	Tavoitetaso 2024	Tavoitetaso 2025
Talouteen liittyvät tavoitteet							
Kestävä ja vastuullinen taloudenpito	Verotettava tulos (€) VAV Yhtymä Oy	122 000	0	0	0	0	0
	Verotettava tulos (€) VAV Asunnot Oy (min)	0	0	0	0	0	0
	Verotettava tulos (€) VAV Palvelukodit Oy (min)	0	0	0	0	0	0
	Verotettava tulos (€) VAV Hoiva-asunnot Oy	N/A	XX	0	0	0	0
Asuntotuotanto	Asuntotuotanto (320 as./v.)	0	220	241	175	350	350
Ylläpitokustannusten hillitseminen	Kiinteistönhoidon ylläpidon kustannusindeksi (2015 =100, €/m²)	N/A	Max indeksin muutos	Max indeksin muutos	Max indeksin muutos	Max indeksin muutos	Max indeksin muutos
Toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet							
Asuntokannan arvon ja vuokrattavuuden säilyminen	Korjaustoiminnan PTS, M€	15,3	14,3	15,9	15,3	16,3	16,5
Asiakastyytyväisyys	NPS (Net Promote Score)	36,5	37,0	37,5	38,0	38,5	39,0
Henkilöstöön liittyvät tavoitteet							
Työtyytyväisyys	Yli vertailuaineiston keskiarvon (Työeläkevakuuttajan tutkimus)						
Terveysperusteiset poissaolot	%:a henkilöstöstä/v	1,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet							
Aurinkoenergiajärj:llä tuotettu kiinteistösähkö	%-osuus/v (uudet kiinteistöt)	-	16	20	21	22	23
Yhtiön resurssiviisauden tiekartan mukaiset toimenpiteet	Toimenpiteiden toteuttamisaste, % (tehdyt toimenpiteet / tarkasteluvuodelle suunniteltujen toimenpiteiden kokonaislukumäärä)	N/A	Tiekartan mukaiset toimenpiteet	100 %	100 %	100 %	100 %

The background of the image is a photograph of a modern, multi-story apartment building. The building has a yellow facade and several balconies with glass railings. The balconies are arranged in a staggered pattern, and some have white railings. The building is set against a clear sky, and there are some trees visible on the left side. A large, semi-transparent blue circle is overlaid on the center of the image, containing the text 'TULEVAT NÄKYMÄT'.

TULEVAT NÄKYMÄT

KESKUSTELUUN TOIVOTTAVAT ASIAT

Tontit uudistuotantoon puuttuvat

- Maankäyttö luvannut päivittää tonttiohjelman syksyllä 2021

Asuntosalkkujen myynti kaupungilta VAV:lle

- Neuvottelujen käynnistymisaikataulu?

Yhtiöjärjestyksen kirjaus raportoida vastuullisuudesta toimintakertomuksen yhteydessä

- Tuleeko kaupungilta raportin vähimmäissisältö – malli?
- Muu vastuullisuustyön ohjaus?
- Hiilijalanjälkitavoite?



010 235 1450



Veturikuja 7 (Tikkurila)
01300 Vantaa



www.vav.fi