



Omistajaohjauskeskustelut 2022/ VAV Yhtymä Oy, 9.8.2022 / RV

VD/9242/02.01.02.02/2022

RV/K-ML/RK-K/TK

Konserniohjaus kävi VAV Yhtymä Oy:n kanssa 9.8.2022 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. Keskustelussa olivat läsnä Vantaan kaupungin puolesta henkilöstö- ja konsernijohtaja, konserniohjauksen päällikkö ja controller sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja.

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.

Toimintaympäristön muutoksista johtuen VAV-konserni tulee päivittämään strategiaansa syksyn 2022 aikana. Koronapandemia sekä Ukrainan sota ovat vaikuttaneet ja vaikuttavat myös jatkossa VAV:n toimintaan. Korkea inflaatio vaikuttaa yhtiön rakentamisen kustannuksiin ja asukkaiden elinkustannuksiin. Strategiatyön rinnalla yhtiössä varaudutaan niin energiakriisiin kuin vuokranmaksuongelmiinkin. Asukkaille on viestitty vuokranmaksun tärkeydestä ja asumisneuvontaa valmistaudutaan antamaan aiempaa laajemmin.

Omistajapoliittisiin linjauksiin kirjatun asuntotuotantotavoitteen onnistumisen edellytyksenä on kaupungin osalta riittävästä tonttitarjonnasta huolehtiminen. Nykyisen tarjonnan riittämättömyys aiheuttaa erittäin merkittävän riskin tulevien vuosien asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiselle. Rakentamishankkeet ovat kestoaltaan pitkiä, joten tasaisen uustuotannon takaamiseksi konsernilla tulisi olla jatkuvasti eri vaiheissa eteneviä rakennushankkeita, mikä tulisi kaupunkikehittämisen toimilla pystyä takaamaan. Lisäksi monet tonttipaikat, jotka ovat VAV:lle osoitettu, ovat ilmenneet kalliiksi rakentaa, jolloin niitä ei saada ARA:n asettamiin hintarajoihin. Tämänhetkisessä markkinatilanteessa urakoitsijat hinnoittelevat tarjouksiinsa runsaasti riskimarginaalia, joten hankkeet viivästynevät myös kustannustason merkittävästä noususta johtuen. Näin ollen VAV:lle asetettu asuntotuotantotavoite ei tule toteutumaan.

Lisäksi asiakastytyväisyyystavoitteessa yhtiö ei tule pääsemään tavoitteeseen, mikä johtuu kiinteistöhuollon toimimattomuudesta. Toimitusjohtaja kertoi, että kiinteistöhuolto oli kilpailutettu onnistuneesti viime kevään aikana siten, että laatutekijöihin oli kiinnitetty huomiota entistä enemmän. Odotettavissa on, että marraskuussa uusien kiinteistöhuollon toimijoiden aloittaessa myös asiakastytyväisyys paranee.

Henkilöstöön liittyvät tavoitteet ovat ennusteen mukaan toteutumassa. Yhtiössä on tulossa avainhenkilörekrytointeja. Tällä hetkellä yhtiön edustajien näkemyksen mukaan henkilöstön niukkuus hidastaa operatiivista toimintaa.



VAV:lla on ollut hyvin tavoitteellinen resurssiviisauden tiekartta, jonka tavoitteet VAV on myös ansiokkaasti pystynyt toteuttamaan. VAV tulee päivittämään resurssiviisauden tiekarttaansa kaupungin resurssiviisauden tiekartan päivityksen huomioiden vuoden 2023 aikana.

Osavuosisiraportissa 1/2022 raportoidun Lipstikkakujan urakkasopimuksen purku on urakkasopimussaatavan ja vakuuden maksun osalta vielä kesken, mutta toimitusjohtajan näkemyksen mukaan yhtiö selviää taloudellisesti sen aiheuttamista menetyksistä. Urakkakohteesta on käynnistetty kaupungin sisäisen tarkastuksen toimesta tarkastus, jota tehdään tällä hetkellä tiiviissä yhteistyössä. Yhtiö oli tunnistanut toiminnassaan erityiset koerakentamiseen liittyvät riskit, jotka erityisesti puurakentamishankkeissa korostuvat tällä hetkellä muun muassa sen vuoksi, että kyseiseen rakentamiseen erikoistuneita urakoitsijoita on markkinoilla hyvin vähän.

Toimitusjohtaja kertoi vielä, että yhtiö on antanut lausuntonsa koskien korkotukilain uudistusta. Uudessa laissa oltaisiin mm. lisäämässä pysyvästi korkotuen määrää ja madaltamassa koron määrää. Lisäksi säännellään aiempaa tarkemmin pysäköintitalojen asemaa osana korkotukilainan vakuudeksi kelpaavaa omaisuuskokonaisuutta ja mahdollistettaisiin asuntojen yhteydessä toteutettavia yhteispalveluita. Päätöksentekoa asukasvalinnassa tultaisiin muoto- ja muutoksenhakumääräysten osalta myös sääntelemään jatkossa entistä tarkemmin.

Konsernijaosto 29.8.2022 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Yhtiön esitys / VAV Yhtymä Oy, 9.8.2022

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Controller Teija Kauhanen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)