



Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2024



Sisällysluettelo

VAV lyhyesti.....	3
VAV:n asunnot kartalla	4
Vuoden kohokohdat	5
Vuoden avainluvut	6
Toimitusjohtajalta.....	7
VAV:n strategia vuosille 2023–2027	9
Strategia	10
Strategiset tavoitteet ja voimavarat	11
VAV:n hallinto ja keskeiset toiminnot, organisaatiokaavio.....	12
Katsaus toimintaympäristöön	13
Riskikartoitus ja epävarmuustekijät	14
Vastuullisuusraportti 2024	15
Vastuullisuustyömme lähtökohdat.....	16
Sidosryhmien osallistaminen	17
Rakennamme yhdessä kestävää ja monimuotoista Vantaata.....	18
Vastuullisuus osana omistajaohjausta.....	19
Vastuullisuustyön johtaminen	20
Vastuullisuustyö vuonna 2024	21
Vastuullisuustyön kohokohdat 2024.....	22
Vastuullisuustyömme hyvä kehitys jatkui	23
Case: VAV-konsernille Ekokompassi-ympäristösertifikaatti	24
VAV:n ympäristölupaus	24
Vuonna 2024 laajensimme päästölaskennan kattavuutta	25
Tavoitteena merkittävät päästövähennykset	26
VAV-konsernin tie päästövähennyksiin	27
VAV-konsernin ilmastotiekartan tavoitteet	28
Henkilöstö	30
Hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset	31
Toimistoremontti synnytti yhteisölliset tilat.....	35

Asiakkaat	36
Kohtuuhintaista ja viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat.....	37
Vavilainen kertoo:	
Helposti lähestyttävä vuokravalvonta asukkaiden tukena.....	40
Tavoitteena kestävämpi asuminen	42
Case: Kierrätyslähettiläät kannustivat lajittelemaan	43
Asunnot	45
Kestävät kiinteistöt	46
Vavilainen kertoo:	
Vastuullinen rakentaminen sydämen asiana	48
Uudistuotanto	50
Kumppanuudet.....	52
Vastuullista yhteistyötä	53
Vavilainen kertoo: Tavoitteena vastuulliset kumppanuudet	54
Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa.....	56
Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit.....	59
GRI-raportointiperiaatteet.....	66
Ohjaavat periaatteet ja politiikat.....	68
Yleinen sisältö.....	69
Taloudelliset tunnusluvut	70
Sosiaaliset vaikutukset.....	72
Ympäristötunnusluvut	74
Saatavat.....	75
Kiinteistöjen ylläpitokulujen jakauma.....	75
Kiinteistöt.....	76
GRI-indeksi	78
Tilinpäätös.....	82
Tuloslaskelma	83
Tase	84
Rahoituslaskelma	85
Liitetiedostot.....	86

VAV lyhyesti

VAV-konserni on 1986 perustettu Vantaan kaupungin omistama vuokrataloyhtiö.

VAV:n ensisijainen tarkoitus on tukea Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. VAV:lla on erityinen vastuu laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille.

Turvaamme toiminnallamme asumismenojen vakaata kehitystä ja ennaltaehkäisemme asunnottomuutta Vantaalla. Tarjoamme asukkaille neuvovaa tukea asumisen haastavissa tilanteissa ja ehkäisemme häätöjä ennakoivilla toimillamme.

Rakennuttajana vaikutamme Vantaan kaupungin elinkeinopolitiikkaan ja työllisyyteen.

VAV-konsernilla on 11 664 (11 571) vuokra-asuntoa eri puolilla Vantaata. VAV-konsernin muodostavat emoyhtiö VAV Yhtymä Oy ja tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy.

VAV Yhtymä Oy rakennuttaa ja hallinnoi kohtuuhintaisia ara-rajoituksista vapaita asuntoja.

VAV Asunnot Oy rakennuttaa ja hallinnoi valtion tukemia ara-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta.

VAV Palvelukodit Oy rakennuttaa ja hallinnoi palveluasuntoja.

VAV Hoiva-asunnot Oy omistaa neljä palvelutalo-kiinteistöä, joissa Vantaan ja Keravan hyvinvointialue on vuokralaisena.

VAV:n toimisto sijaitsee Tikkurilassa, osoitteessa Veturikuja 7. Kaikki VAV-konsernin omistamat kiinteistöt sijaitsevat Vantaalla.

VAV-konsernin muodostavat

VAV Yhtymä

1 122 asuntoa

VAV Asunnot

9 597 asuntoa

VAV Palvelukodit

727 asuntoa

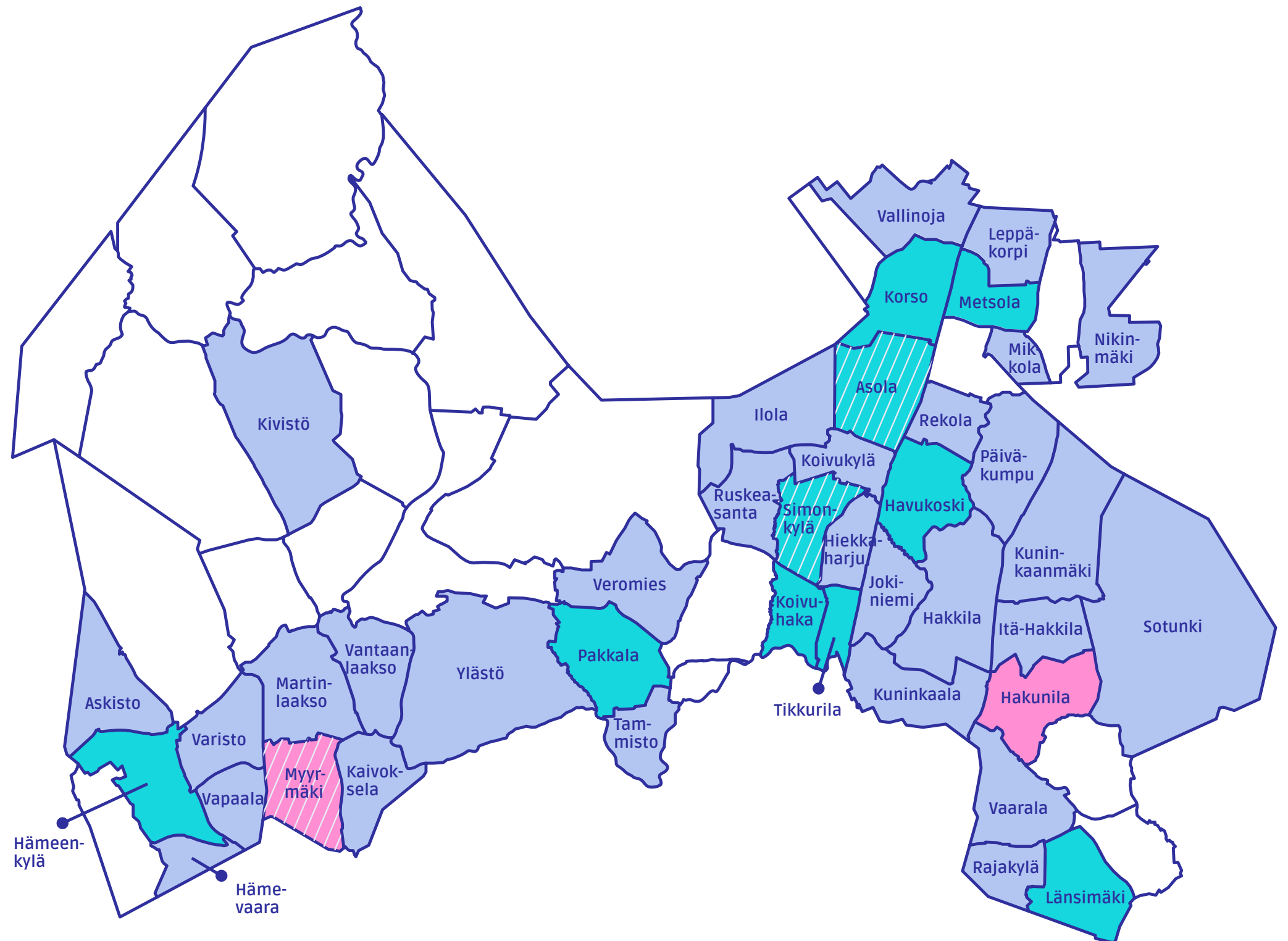
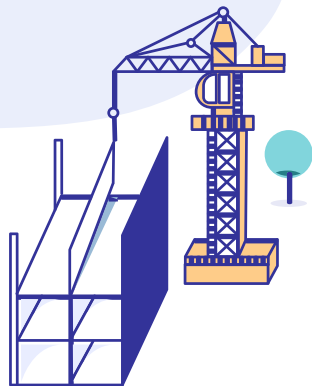
VAV Hoiva-asunnot

218 asuntoa

VAV:n asunnot kartalla

UUDISKOHTEET RAKENTEILLA

Myyrmäki
Simonkylä
Asola



yli 1000 asuntoa yli 400 asuntoa alle 400 asuntoa uudiskohde

Vuoden kohokohdat

VAV Asuntojen
Myyrmäentien ja
Lipstikkakujan
uudiskohteiden
rakentaminen alkoi.



Joutsenmerkitty
Retiisikujan uudiskohde
valmistui VAV
Asunnoille.



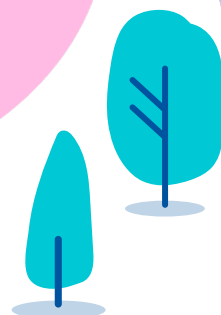
VAV Yhtymä osti
Asunto Oy Vantaan
Sepänpuiston.



Konsernin
toimitilat
uudistettiin.



Uusista vuokra-
sopimuksista
poistettiin
vuokravakuus.



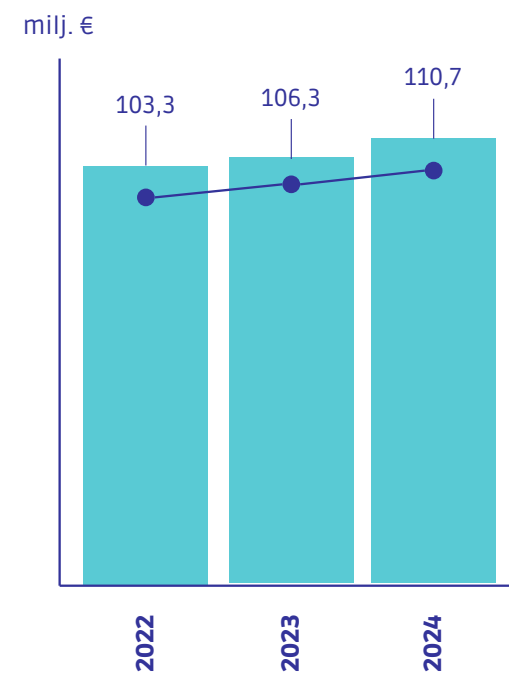
Asukastoiminnan
ohjeistus
uudistettiin.



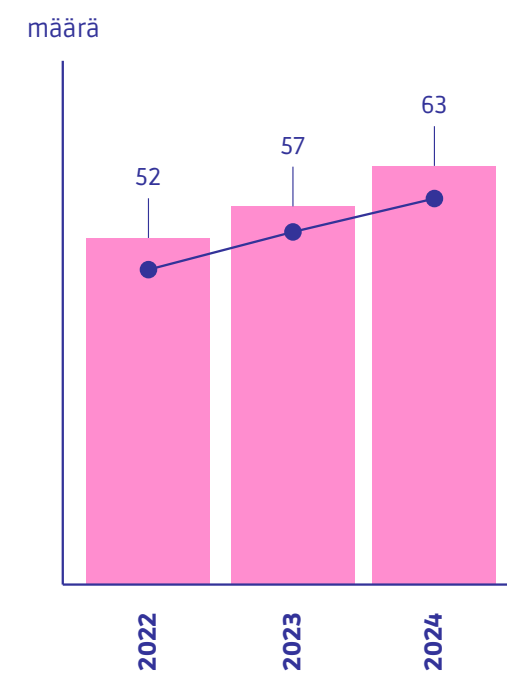
Vuoden avainluvut



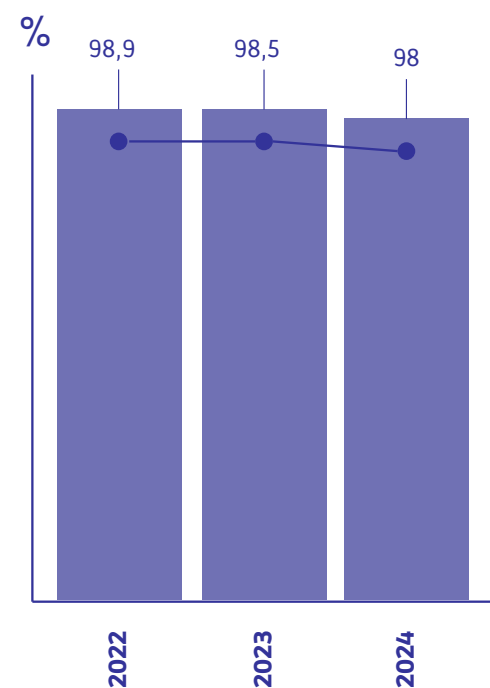
Liikevaihto



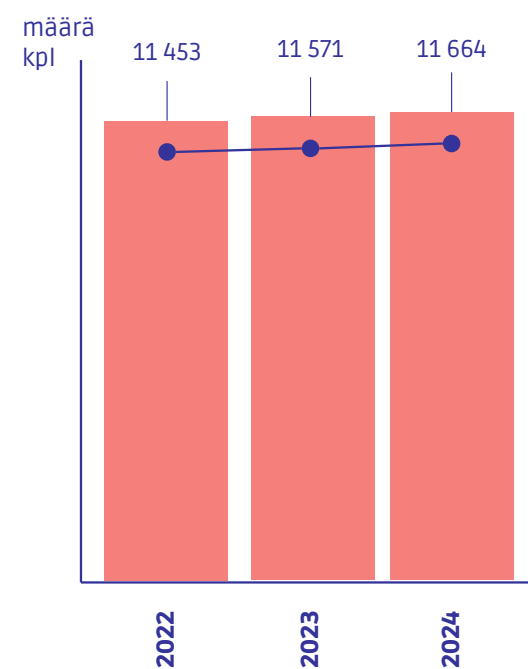
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana



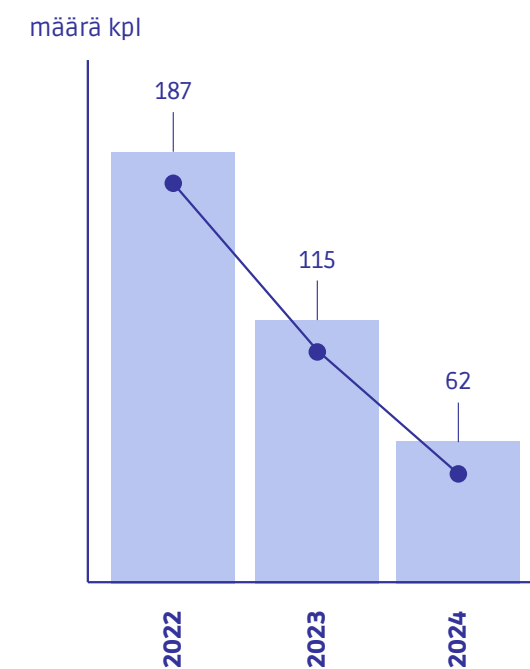
Käyttöaste



Asuntoja



Valmistuneet asunnot





Toimitusjohtajalta

Vuokra-asuntomarkkinat myllersivät myös vuonna 2024, mutta vastuullinen toimintatapamme kantoi hyvin, ja saavutimme asettamamme tavoitteet. VAV:n rooli asuntotoimijana Vantaalla pysyi merkittävänä, sillä kohtuuhintaisen asumisen tarve korostui asumisen tukiin tehtyjen muutosten myötä.

Toimialan muutokset heijastuivat meihin, kun valtion tukeman asumisen järjestelmää ryhdyttiin kehittämään. Kuntien rooli asumisessa tulee kasvamaan ja EU:n vaikutus jäsenmaiden asuntopolitiikkaan tulee voimistumaan. Yksi vuoden tärkeimmistä tehtävistä oli konserniamme koskevien Vantaan kaupungin omistajapoliittisten linjausten valmistelu 2025 alkavalle valtuustokaudelle.

Saimme vuoden aikana kantaamme yhden uudiskohteen, kun VAV Asunnoille valmistui Hiekkaharjun Retiisikujalle kerrostalo. Se on jo neljäs Joutsenmerkitty talomme. Tämä tarkoittaa, että rakentamisessa noudatettiin tiukkoja ympäristövaatimuksia esimerkiksi materiaalivalinnoissa ja energiatehokkuudessa.

Vuoden aikana aloitettiin 174 VAV-kodin rakentaminen kahteen

eri taloon. Rakennamme uutta Asolan Lipstikkakujalle, Peijaksen sairaalan läheisyyteen sekä Myyrmäen Myyrmäentielle, kivenheiton päähän juna-asemalta.

Aktiivisella korjaustoiminnallamme pidensimme myös tänä raportointivuonna usean kiinteistömme elinkaarta ja huolehdimme kiinteistöjen arvosta. Samalla pidimme asunnot turvallisina ja viihtyisinä asukkaillemme.

Yhteistyö Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa oli tiivistä erityisasumiseen liittyvissä teemoissa, sillä konserniimme kuuluu kaksi erityisasumiseen keskittyvää yhtiötä. Näistä toisen, VAV Palvelukotien, omistukseen tulevan Tikkurilan vanhustenkeskuksen rakennustyöt alkoivat tammikuun alussa 2025. Uudisrakennus valmistuu arviolta alkuvuonna 2027 ja muodostaa yhdessä Simonkylän vanhustenkeskuksen kanssa kokonaisuuden, joka vastaa kasvavaan erityisasumisen tarpeeseen.

"Sosiaalinen kestävyys on keskeinen osa toimintaamme. Asukkaiden näkökulmasta asuminen muuttuu yhä haasteellisemmaksi. Kulut ovat kasvaneet, hinnat nousseet ja asumiseen liittyviä tukia on pienennetty."

Taloudellisen vakautemme ansiosta pystyimme pitämään vuoden 2024 vuokrankorotukset kustannus-

nousuista huolimatta maltillisina, keskimäärin 3,3 prosentissa. Asukkaiden etu edellä luovuimme myös uusien vuokrasopimusten vakuusmaksuista sekä kehitimme palveluitamme. On hienoa huomata, että asukkaamme arvostavat tekemiämme ratkaisuja. Asiakastyytyväisyys nousi kaikilla mittaamillamme osa-alueilla vuoden aikana.

Vastuullisuus ja vihreä siirtymä ohjaavat vahvasti toimintaamme. Me haluamme, että asuminen on vastuullista ja kestävää jokaiselle. Teimme vuoden aikana paljon töitä sen eteen, että vastuullisuus läpäisisi kaiken toimintamme vastuullisuusohjelmamme mukaisesti. Saavutimme Ekokompassi-ympäristösertifikaatin ja laadimme ilmastotiekartan, joka ohjaa konserniamme kohti merkittäviä päästövähennyksiä vuoteen 2030 mennessä.

Lisäksi suunnittelimme ja toteutimme toimenpiteitä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Vuodelle 2025 muun muassa valmistelimme projektia, jossa kaikki VAV:n pihojen viheralueet kartoitetaan luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.

Vietimme vuonna 2024 jätteiden lajittelun ja kierrättämisen teemavuotta, jolloin esimerkiksi uusimme talojemme jätepisteiden lajitteluohjeet helpottamaan asukkaidemme arkea. Lisäksi koulutimme yhteistyössä HSY:n kanssa yli 60 asukasta kierrätyslähettiläiksi jakamaan lajittelutietoa omissa talois-

saan. Palaute lähettiläiden työstä oli erinomaista ja talojen kierrätysasteet paranivat. Teemavuodessa VAV:n arvot konkretisoituivat mielestäni hienolla tavalla. Haluamme luoda ratkaisuja, olla yhdessä tekeviä ja eteenpäin katsovia myös tulevaisuudessa – yhdessä asukkaidemme kanssa.

Vavilaisten työskentelyoloja paransi raportointivuonna toteutettu Tikkurilan toimitilojemme laaja saneeraus. Työskentelemme nyt ajanmukaisissa, viihtyisissä tiloissa sujuvasti yhdessä sekä läsnä että etänä.

Kiitän lämpimästi vavilaisia, asukkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme arvokkaasta yhteistyöstä kuluneen vuoden aikana!

Mirka Saarholma

Toimitusjohtaja

VAV:n strategia vuosille 2023–2027



Strategia

Työtämme raamittaa strategia vuosille 2023–2027. Strategia määrittelee kolme strategista tavoitetta sekä kolme voimavaraa, joilla etenemme kohti visiotamme. Vastuullinen toiminta on tärkeä osa strategiaamme.

ARVOT

Päivittäistä toimintaamme ohjaavat neljä arvoa: luotettava, ratkaisukeskeinen, yhdessä tekävä ja eteenpäin katsova.

VISIO

Helppoa asumista, suurella sydämellä, kestävästi ja kohtuuhinnalla

MISSIO

Tuotamme ja tarjoamme laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja vantaalaisten kasvavalle joukolle



Strategiset tavoitteet ja voimavarat

Tavoitteet

Asukkaat

Varmistamme asumisen viihtyisyyden kotien kohtuuhintaisuudella ja palveluiden sujuvuudella.

Asunnot

Kasvamme ja rakennamme uutta sekä kehitämme ja korjaamme kiinteistöjämme tavoitteellisesti.

Vastuullisuus

Huomioimme vastuullisuuden osana kaikkea toimintaamme.

Voimavarat

Talous

Vakaa taloutemme mahdollistaa investoinnit ja konsernin kasvun.

Henkilöstö

Meillä henkilöstö voi yleästi onnistua ja kehittyä.

Kumppanuus

Olemme arvostettu, osaava ja kehittävä kumppani.



VAV:n hallinto ja keskeiset toiminnot, organisaatiokaavio

VAV-konsernia johtaa toimitusjohtaja yhdessä yhtiön johtoryhmän kanssa. Toimintaa ohjaa yhtiökokouksilla valitut yhtiökohtaiset hallitukset, jotka valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. VAV:lla työskenteli vuoden 2024 lopussa 63 työntekijää.

VAV-konsernin toiminta jakautuu neljään liiketoimintayksikköön sekä hallintoon:

Asiakkuusyksikkö vastaa kiinteistöjen isännöinnistä, asuntojen vuokrauksesta, asiakaspalvelusta, asumisneuvonnasta sekä asukastoiminnasta.

Kiinteistöt ja kiinteistötekniikkayksikkö vastaa yhtiön omistamien kiinteistöjen teknisestä elinkaaresta, korjaustoiminnasta ja energianhallinnasta.

Rakennuttamisyksikkö vastaa uudistuotannosta ja rakennusluvan vaativista peruskorjauksista.



Taloushallintoyksikkö vastaa yhtiön kirjanpidosta, maksuliikenteestä, vuokrareskontrasta, perinnästä sekä asumisaikaisesta vuokrasopimusten hallinnosta. IT-päällikkö ja raportointiasiantuntija kuuluvat myös taloushallintoon.

Hallinto kehittää konsernin toimintaa ja tukee muita yksiköitä. Toimitusjohtajan alaisuudessa toimivaan hallintotiimiin kuuluvat hallintopäällikkö, hallintosihteeri, juristi, vastuullisuuspäällikkö sekä viestintä- ja markkinointipäällikkö.

Katsaus toimintaympäristöön

Toimintaympäristö säilyi vuokra-asuntotoimijoille haasteellisena vuonna 2024.

Vuokra-asuntojen tarjonta ylitti edelleen kysynnän, ja toimijat kilpailivat vuokralaisista.

Kohtuuhintaiselle asumiselle oli runsaasti kysyntää, vaikka markkinatilanne oli haastava. Valtion leikkaukset asumisen tukiin saivat monet hakemaan pienempiä ja edullisempia asuntoja, mikä piti VAV-konsernin asuntohakemusten määrän korkeana aiempien vuosien tapaan.

Tilastokeskuksen mukaan vuokra-asuntokuntien määrä ylitti Suomessa miljoonan asuntokunnan rajan vuonna 2023. Vuokralla asuminen on yleistynyt samalla, kun asuntokunnat ovat pienentyneet ja niiden määrä on kasvanut. Kasvu on tullut yksinomaan pienistä asuntokunnista: yhden hengen asuntokuntien määrä on kasvanut 28 prosentilla ja kahden hengen asuntokuntien kahdeksalla prosentilla verrattuna vuoteen 2010. Tämä suuntaus heijastuu myös haluttujen vuokra-asuntojen kokoon.

VAV:n asuntokanta vastaa hyvin kysyntää, lisäksi vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän korkeana pääkaupunkiseudulla. Liikevaihdon arvi-

oidaan kehittyvän vakaasti, ja asuntohakemusten määrän pysyvän suurena. Tavoitteenamme on pitää vuokrataso kohtuullisena ja oikeudenmukaisena talouden heilahteluista huolimatta.

Talousnäkymien ja kustannusten nousun vaikutukset näkyvät monien vuokralaisten maksukyvyssä, mikä korostaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarvetta. Asumisen tarpeet myös muuttuvat: etätyön yleistyminen, yksinasumisen lisääntyminen ja väestön ikääntyminen vaikuttavat asuntojen kysyntään ja asunnoilta toivottuihin ominaisuuksiin.

Rakentamisen heikko suhdanne on helpottanut ara-hankkeiden aloituksia verrattuna aiempiin vuosiin. VAV Asunnoilla on kuitenkin ollut haasteita toteutuskelpoisten tonttien saannissa.

Myös asumiseen liittyvä sääntely ja poliittiset päätökset muokkaavat

toimintaympäristöä. Aran itsenäinen toiminta päättyy vuonna 2025, ja sen tehtävät siirretään ympäristöministeriön alaisuuteen perustettavaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen. VAV:n ja muiden ara-rahoitusta käyttävien yhtiöiden toiminnan kannalta on elintärkeää, että Aran lakisääteiset tehtävät jatkuvat keskeytyksettä.

Rakentaminen ja asuminen ovat myös merkittäviä päästölähteitä, joten niihin kohdistuu kiristävää sääntelyä.



Riskikartoitus ja epävarmuustekijät

VAV-konsernissa tehdään kattava riskikartoitus vuosittain, jota päivitetään puolivuosittein. Riskikartoituksessa on määritetty konsernin strategiset, operatiiviset ja taloudelliset riskit.

Tunnistettujen riskien suuruutta on arvioitu riskin todennäköisyyden ja riskin toteutumisen seurausten näkökulmasta. Lisäksi riskikartoituksessa on määritetty kunkin riskin osalta konsernissa noudatettavat riskienhallinnan toimenpiteet.

Käyttöasteen pitäminen korkealla mahdollistuu varmistamalla talojen ja asuntojen kunnossapito, kohtuullinen vuokrataso ja hyvä palvelutaso. Kuitenkin suurempi häiriö yhtiön käyttöasteessa saattaisi vaikuttaa kiinteistöjen korjaustoiminnan viivästymiseen heikentäen kiinteistökannan kuntoa ja houkuttelevuutta.

Talousarvion mukainen liikevaihdon kertyminen mahdollistaa suunnitelmallisen kiinteistöjen korjaustoiminnan. Omakustannusperusteisessa toiminnassa käyttöasteen heikkeneminen voisi pahimmillaan lisätä vuokrien nousupaineita.

Vuokrasaamiset pysyivät raportointivuonna tavoitteiden sisällä, eikä merkittäviä luottotappioita ole jouduttu kirjaamaan. Vuokranmaksuvelasta

johtuvien häätöjen määrä ja häätöjen toimeenpanojen aiheuttamat kustannukset ovat kuitenkin olleet edelleen nousussa.

Asukkaiden taloudelliset ongelmat aiheuttavat yhtiölle luottotappioriskin kasvua. Inflaation vaikutukset näkyivät vuoden lopussa kasvuna saatavien määrässä suhteessa liikevaihtoon.

Ara-rahoituksen saatavuuden ehtoihin on suunnitteilla muutoksia valtakunnallisesti, jolla tulee olemaan luonnollisesti vaikutuksia myös VAV Asuntoihin. Suunnitteilla oleva uusien kohteiden rahoitusvaihtoehtojen kaventuminen tulee tulevaisuudessa nostamaan vuokratasoa.

Konsernin lainakanta on maltillinen ja suurin osa lainakannasta on korkotuettua, joten rahoitusmarkkinoiden muutokset eivät aiheuta nopeita rahoituksellisia riskejä toiminnalle.

Konsernin strategisiin riskeihin kuuluu kiinteistöomaisuuteen kohdistuvat vahingot, jotka voivat heikentää turvallisuutta ja asumisviihtyvyyttä. Näihin riskeihin varaudutaan huolehtimalla kiinteistöjen kunnosta ja opastamalla asukkaita asuimisturvallisuudessa. Kaikki konsernin kiinteistöt on vakuutettu omaisuus- ja vastuuvakuutuksin.

VAV Palvelukotien ja VAV Hoiva-asuntojen hoivakotikiinteistöt on vuokrattu Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Hyvinvointialue on maininnut, että muutaman kohteen vuokrasopimus voidaan irtisanoa tulevaisuudessa. VAV ja hyvinvointialue ovat tiivistäneet yhteistyötään löytääkseen yhteisiä ratkaisuja vuokrasuhteiden jatkumiseksi.

Vastuullisuusraportti 2024



Vastuullisuustyömme lähtökohdat

Vastuullisuustyötämme ohjaavat konsernin strategia ja vastuullisuusohjelma. Sitä raamittaa myös Vantaan kaupungin omistajaohjaus. Lisäksi sitä velvoittaa vastuullisuus- ja kestävyysteemaisten säädösten yhä nouseva vaatimustaso.

Vastuullisuus tarkoittaa meille enemmän kuin säädösten noudattamista. Visioomme kirjattu ”kestävästi” kuvaa toimintamme laaja-alaista vastuullisuutta. Se viittaa kestävyys huomioimiseen toiminnassamme ja asukkaidemme asuminen turvattuun jatkuvuuteen.

Strategiamme mukaisesti vastuullisuus näkyy johtamisessamme ja vuositavoitteissamme sekä osana kaikkea toimintaamme. Vastuullisuus on VAV:lla osa päätöksentekoa ja tämä näkyy esimerkiksi siinä, että hallituksen päätösesitysten vaikutukset arvioimme myös vastuullisuusnäkökulmasta.

Vastuullisuusohjelmassamme on viisi strategiaa tukevaa teemaa. Ohjelmassa jokaiselle vastuullisuusteemalle on määritelty lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet. Lisäksi siihen on kirjattu konk-

reettiset toimenpiteet ja mittarit, joiden kautta tavoitteiden toteutumista seurataan. Tutustu näihin sivulta 60 alkaen.

Tämä VAV-konsernin vastuullisuusraportti kattaa emoyhtiön sekä kolme tytäryhtiötä. Raportti on laadittu GRI-standardien (Global Reporting Initiative) mukaisesti. Se sisältää olennaisuusarvioon perustuvat tiedot sekä meille että sidosryhmillemme tärkeistä vastuullisuuteen liittyvistä teemoista. Kerromme raportointivuoden aikana tehdystä vastuullisuustyöstämme seurattavalla ja mitattavalla tavalla.



Missä olemme vuonna 2030:

VAV:lla on hyvinvoiva, tasa-arvoinen, yhdenvertainen ja monimuotoisuutta arvostava työyhteisö. Vastuullisuus on osa arkeamme.

VAV tarjoaa kohtuuhintaista asumista pienituloisille. Häättöjen määrä on mahdollisimman pieni ja asumiseen saa neuvovaa tukea. VAV:lla asukkaan on mahdollista asua kestävästi ja yhteisöllisesti.

VAV lähestyy hiilineutraaliutta suorien ja ostoenergian päästöjen kautta. 2030 mennessä hankitaan uusiutuvaa energiaa. Arvoketjun osalta tähdätään merkittäviin päästövähennyksiin.

VAV:n kumppanuudet ovat vastuullisia, ja teemme kestäviä, vaikuttavia hankintoja.

VAV:lla on vakaa talous. Asuntojemme kysyntä on korkeaa. Asunnoillamme ja toiminnallamme vastaamme Vantaan kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin.

Sidosryhmien osallistaminen

Meille on tärkeää kuunnella ja osallistaa sidosryhmiämme toimintamme kehittämisessä. VAV-konsernin toimitusketju sisältää laajasti kiinteistöalan eri toimijoita ja osapuolia.

Yhtiön merkittävimpiin sidosryhmiin kuuluvat omistajamme Vantaan kaupunki ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa tukeva Ara (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, 1.3.2025 alkaen Varke).

Tärkeitä sidosryhmiä ovat myös kilpailutusten kautta kumppaneiksemme valikoituneet toimijat sekä asukkaamme ja henkilöstömme.

Olemme KOVA ry:n, Raklin, Green Building Councilin ja Helsingin seudun kauppakamarin jäsen.

Omistaja – Vantaan kaupunki

VAV on vuokratalokonserni, jonka emoyhtiö VAV Yhtymä on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Omistajana Vantaan kaupunki asettaa konsernin toiminnalle tavoitteet ja raamit omistajaohjauksen mukaisesti. Lisäksi kaupungilla on keskeinen rooli maankäytön hallinnassa ja yhtiön rahoituksen järjestämisessä.

Asukkaat

Asunnoissamme asuu lähes joka kymmenes vantaalainen. Yksi tärkeimmistä VAV:n strategisista painopisteistä on asiakaskokemuksen kehittäminen.

Mittaamme jatkuvasti muun muassa asumisen aikaista asiakastyytyväisyyttä. Asiakastyytyväisyyttä mitataan asiakkaiden suosittelemuutta mittaavalla NPS-mittarilla ja osa-aluekohtaisilla kysymyksillä. Lisäksi kartoitamme asukasedustajilta tasaisin väliajoin heidän näkemyksiään asukasedustajien ja VAV:n yhteistyön toimivuudesta ja sen kehittämisestä.

VAV:n asukastoimintaa ohjaa laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa. Asukastoiminnalla on merkittävä rooli VAV:n toiminnassa sekä sujuvassa ja laadukkaassa asumisessa.

Tuemme asukkaidemme asumisen onnistumista antamalla neuvontaa asumisneuvojen ja vuokravalvonnan toimesta.

Yhteistyökumppanit

Yhteistyökumppaneihin kuuluvat VAV:n palveluista vastaavat ulkoiset yhteistyökumppanit, kuten rakennusurakoitsijat sekä huollon, siivouksen ja viherhoidon palveluyritykset.

Palveluyhteistyökumppanit kilpailutetaan määräajoin lakia julkisista hankinnoista noudattaen. Määrittelemme yhteistyölle ja palvelun laadulle yhteiset tavoitteet jo kilpailutusvaiheessa. Seuraamme tavoitteiden toteutumista yhteistyöpalavereissa kuukausi-, kvartaali- ja vuositasolla.

Yhteistyökumppaneihin voidaan lisäksi lukea myös muut vuokrataloyhtiöt.

Henkilöstö

VAV:n henkilöstö koostuu eri alojen asiantuntijoista. Huolehdimme aktiivisesti henkilöstömme hyvinvoinnista ja ammatitaidon kehittämisestä kannustamalla osaamisen kehittämiseen työn ohessa.

Henkilöstön työtyytyväisyyttä mitataan vuosittain ja tulokset käydään läpi henkilökunnan kanssa.

Ara (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), Varke (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus)

Ympäristöministeriön hallinnon alaan kuuluva Ara/Varke vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. VAV Asunnot Oy:n asunnot on rakennettu valtion tukemalla lainoituksella.

Ara-rahoitteisissa asunnoissa tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville hakijoille. Etusijalle asetetaan kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.



Edistämme näitä SDG-tavoitteita

Tavoite 10: Eriarvoisuuden vähentäminen liittyy suoraan VAV:n perustoimintaan. Torjumme segregatiota, tarjoamme kohtuuhintaista asumista ja tuemme asumisen haastavissa tilanteissa.

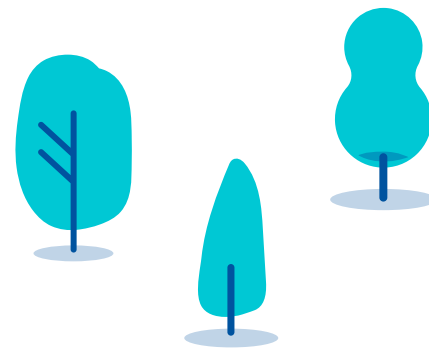
Tavoite 11: VAV kehittää ja ylläpitää olemassa olevaa kiinteistökantaa sekä luo kestävää ja vähäpäästöistä uudisrakentamista. Mahdollistamme ja kannustamme asukkaitamme kestävämpään asumiseen.

Tavoite 13: Ilmastotekona VAV suuntaa kohti hiilineutraaliutta. 2030 mennessä siirrymme hankimaan uusiutuvaa energiaa, parannamme jatkuvasti energiatehokkuuttamme ja tähtäämme merkittäviin päästövähennyksiin myös arvoketjussamme.

Tavoite 15: VAV tukee Vantaan Luontopositiivisuus 2030 -tavoitetta. VAV:n viheralueiden suunnitelmallinen kehittäminen monimuotoisemmaksi vahvistaa alueellista luonnon monimuotoisuutta.

Tavoite 17: Kestävän kehityksen tavoitteet saavutetaan yhdessä. Haluamme edistää vastuullisuutta kumppaniverkostomme kanssa, ja vaikutamme yhteiskunnallisesti muun muassa Kova ry:n sekä Raklin kautta.

Rakennamme yhdessä kestävää ja monimuotoista Vantaata



Vastuullisuus Osana kaikkea toimintaa

Vastuullisuus näkyy päätöksenteossa ja arjessamme konkreettisina kestävästä kehityksestä tukevinä tavoitteina ja toimenpiteinä. Työskentelemme tiiviinä tiiminä tunnistettujen tavoitteiden eteen.

Kumppanuudet Vastuullista yhteistyötä

Haluamme olla kehittävä, kehittyvä, arvostettu ja arvostava kumppani. Edistämme vastuullisia toimintatapoja kumppaniverkostossamme. Vantaan kaupunki raamittaa vastuullisuustyötämme omistajaohjauksen kautta.

Henkilöstö Hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset

Meillä henkilöstö voi onnistua ja kehittyä omana itsenään, arvostavassa työyhteisössä. Yhdessä kehitämme kestävästä asumista, kiinteistöjen ylläpitoa, rakennuttamista, kumppanuuksia sekä toimistoarkea.



Asiakkaat Viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat

Mahdollistamme kohtuuhintaisen ja turvallisen asumisen pieni- ja keskituloisille. Välitämme aidosti nykyisistä ja tulevista asukkaista, tuemme asukastoimintaa. Autamme asumisen haastavissa tilanteissa ja torjumme segregatiota.

**Helppoa asumista,
suurella sydämellä,
kestävästi ja
kohtuuhinnalla**



Asunnot Kestävät kiinteistöt

Tavoitteenamme on kestävä korjaus- ja uudisrakentaminen, kiinteistöjen ylläpito sekä luontoarvoltaan monimuotoisten pihajalueiden kehittäminen. Suuntaamme kohti hiilineutraaliutta ja arvoketjussamme pyrimme merkittäviin päästövähennyksiin.

Vastuullisuus osana omistajaohjausta

VAV-konserni toimii Vantaan kaupungin omistajapoliittisten linjausten mukaisesti. VAV:lla on keskeinen rooli kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa, pitkäaikaisen asumisen edistämisessä ja segregaaation ehkäisemisessä.

VAV osallistuu omalla toiminnallaan Vantaan kaupungin hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseen. Vastuullisuustyöllä on keskeinen rooli omistajaohjauksen kanssa sovittujen tavoitteiden mittaamisessa ja seurannassa.

Vastuullisuusohjelma ohjaa työtä organisaation eri tasoilla

Vastuullisuustyötämme ohjaa konsernin strategia ja siihen pohjaava vastuullisuusohjelma. Vastuullisuusohjelman taustalla vaikuttavat myös Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartta, jonka yksi tavoite on, että Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030.

VAV:n vastuullisuusohjelma kokoaa yhteen olennaiset vastuullisuusteemat, tavoitteet ja toimenpiteet. Vastuullisuustyömme konkretisoituu toimenpideohjelmassamme, jonka avulla tavoitteet ja toimenpiteet jalkautuvat henkilöstön toteutettavaksi organisaation eri tasoilla.

Vastuullisuustyötä seurataan ja arvioidaan konkreettisten mittarien avulla.

Vastuullisuustyön vastuut

Vastuullisuustyömme toteuttamisesta ja sisällyttämisestä liiketoimintaan vastaa viime kädessä VAV-konsernin ylin johto. VAV-konsernin organisaatiota johtaa toimitusjohtaja, joka vastaa vastuullisuustyön toteuttamisesta yhdessä muun johtoryhmän kanssa.

Toimintaa ohjaa yhtiökokouksilla valitut yhtiökohdaiset hallitukset, jotka valitaan kerralla aina kahdeksi vuodeksi. Hallitukset ohjaavat ja valvovat konsernin johtoa, hyväksyvät konsernin strategian ja valvovat sen toteuttamista, hyväksyvät riskienhallinnan periaatteet sekä varmistavat johtamis-

järjestelmän toiminnan. Hallitukset seuraavat operatiivista toiminnan kehitystä toimitusjohtajan katsausten avulla.

Käytännön vastuullisuustyön toteuttamisessa avainasemassa on konsernin operatiivinen taso ja konsernin vastuullisuuspäällikkö.

Riskienhallinta on osa vastuullisuustyötä

Yhtenä vastuullisuustyön tärkeänä osa-alueena on suunnitelmallinen riskienhallinta. Toimitusjohtaja tarkastelee yhdessä johtoryhmän kanssa kaksi kertaa vuodessa strategia- ja toimintasuunnittelun yhteydessä mahdollisia liiketoiminnan riskejä, jotka raportoidaan myös omistajalle.

Tunnistettujen riskien toteutumista ehkäistään suunnitelmallisella riskienhallinnalla. Näin voidaan tuottaa informaatiota päätöksenteon tueksi sekä varmistaa toiminnan jatkuvuus.

Vastuullisuustyön johtaminen

VAV-konsernin vastuullisuustyötä johdetaan ja toteutetaan moniportaisesti.



Vantaan kaupunki

Edellyttää omistajaohjauksen kautta VAV-konsernilta vastuullista toimintaa sekä Vantaan resurssi- viisauden tiekartan mukaisia tavoitteita hiilineutraaliuteen vuoteen 2030 mennessä.

VAV Yhtymä Oy:n hallitus

Hyväksyy yhtiön strategian ja riskienhallinnan periaatteet sekä valvoo ja ohjaa yhtiön johtoa ja yrityksen toimintaa. Vastuullisuudesta raportoidaan hallitukselle määräajoin. Jokaisessa tytäryhtiössä toimii oma hallituksensa.

Johtoryhmä

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä vastaavat vastuullisuustyön toteuttamisesta sekä raportoivat siitä hallituksille. Vuonna 2024 VAV Yhtymä Oy:n toimitusjohtajana toimi Mirka Saarholma ja hänen perhevapaansa aikana (24.1.2024 saakka) väliaikaisena toimitusjohtajana asiakkuusjohtaja Lasse Käck. Heidän lisäksi johtoryhmään kuuluvat kiinteistöjohtaja Jukka Aalto, rakennuttajajohtaja Antti Huurre ja talousjohtaja Jaana Schönberg.

Operatiivinen taso

Vastaa vastuullisuustyön käytännön toteuttamisesta, riskien tunnistamisesta sekä niiden esiin tuomisesta. Operatiivinen taso koostuu neljästä liiketoimintayksiköstä ja hallinnosta.

Vastuullisuusyö vuonna 2024



Vastuullisuustyön kohokohdat 2024

Ympäristöohjelmалlemme myönnettiin Ekokompassi-sertifikaatti

Ilmastotiekarttamme valmistui, sen avulla suuntaamme kohti merkittäviä päästövähennyksiä

Tarkennetun päästölaskentamme perusteella konsernimme kokonaispäästöt olivat

48 049 tCO₂e

Panostimme jätteiden lajittelun ja kierrättämisen edistämiseen järjestämällä teemavuoden

Tekstiilikeräyksemme laajeni 19 kiinteistöön: asukkaamme kierrättivät

13 600 kg tekstiilejä

Nurmikoista niityiksi: meillä on yhteensä 9 niittykokeilua käynnissä

110,7 M€

Liikevaihto

23,3 %

Omavaraisuusaste

62

uutta asuntoa Retiisikujan Joutsenmerkityssä kohteessamme

Lämmön ominaiskulutus

37,5 kWh/m³

-0,8 % vuodesta 2023

Sähkön ominaiskulutus

5,2 kWh/m³

+3,7 % vuodesta 2023

AURINKOPANEELIT

Oman päästöttömän energian tuotanto

153 MWh

+8,5 % vuodesta 2023

Veden ominaiskulutus

408 l/m³

-0,7 % vuodesta 2023

NPS 32,8

Asiakkaidemme suositteluhaluukkuus VAV:sta keskimäärin

eNPS 23

Henkilöstömme halukkuus suositella työnantajaansa

NPS 54,4

Asiakaspalveluissamme asioiden suositteluhaluukkuus

Vastuullisuustyömme hyvä kehitys jatkui

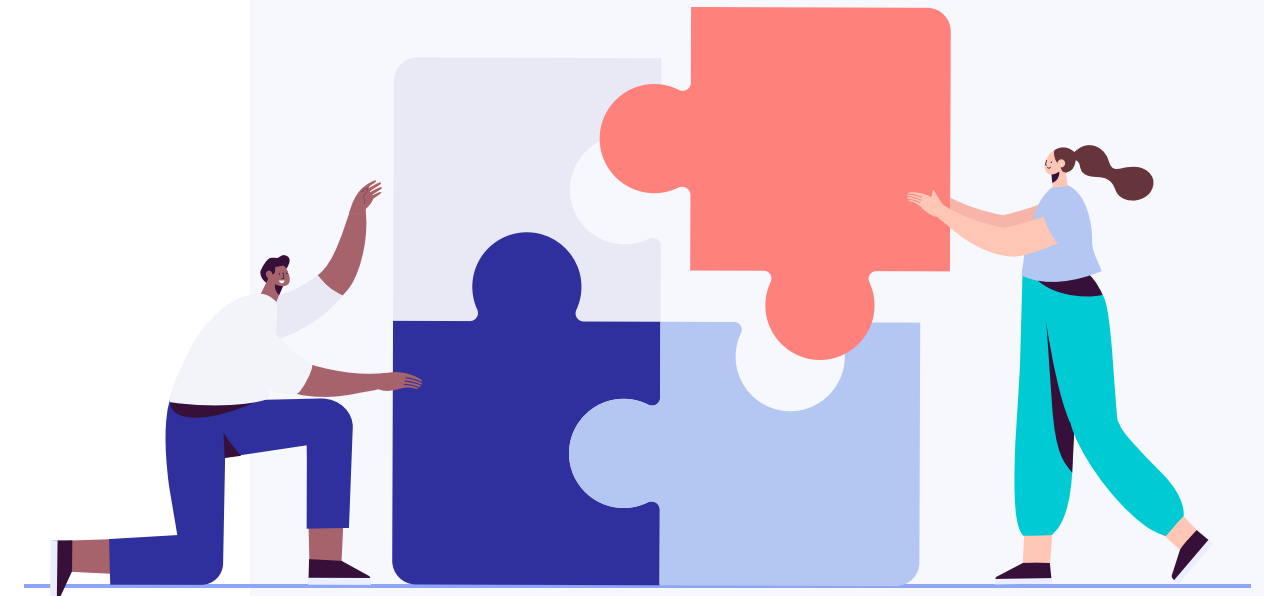
VAV:n vastuullisuustyötä on viime vuosina kehitetty tavoitteellisesti. Kehitettävää on paljon, mutta vastuullisuustyö on vakiintunut keskeiseksi osaksi toimintaamme.

Vuoden aikana loimme ilmastotiekartan, jonka ohjaamana tavoittelemme päästövähennyksiä vuoteen 2030 mennessä. VAV:n eri tiimit rakensivat tiekartan yhteistyössä. Raportointivuonna ympäristöohjelmamme sai myös Suomen Luonnonsuojeluliiton Ekokompassi-sertifikaatin.

Jatkoimme konkreettisia energiatehokkuustoi-
mia, suunnitelmallista ylläpitoa ja korjaus-
kentamista säilyttääksemme kiinteistöjen arvon
ja kotien viihtyisyyden. Panostimme kestävän
rakentamisen kehittämiseen, kun päivitimme
suunnitteluohjeitamme. Teimme monipuolisia
toimenpiteitä jätteiden kierrätysasteen nosta-
miseksi ja kannustimme samalla asukkaitamme
kestävään asumiseen.

Vastuullisten hankintojen kehittäminen yhdessä
kumppaniverkostomme kanssa on keskeinen osa
VAV:n kestävyystyötä. Tätä jatkoimme myös vuon-
na 2024.

Nostamme jatkossa ilmastotoimien rinnalle
myös luontotavoitteita. Tulemme huomioimaan
luonnon monimuotoisuuden suojelemisen ja
vahvistamisen viheralueiden kestävällä suun-
nittelulla. Näillä toimilla tuemme myös Vantaan
kaupungin Luontoposiitivinen Vantaa 2030 -ta-
voitteita ja vastaamme YK:n kestävän kehityksen
tavoitteeseen numero 15, jonka lisäsimme rapor-
tointivuonna meille merkittävien SDG-tavoittei-
den osaksi.



**"VAV:lla vastuullisuutta
kehitetään yhdessä yli
tiimirajojen. Henkilöstömme
on avainasemassa
vastuullisuustavoitteiden
saavuttamisessa. Kuluvana
vuonna henkilöstöä on ollut
mukana esimerkiksi Ekokompassi-
ympäristöjärjestelmän
rakentamisessa, ilmastotiekartan
suunnittelussa ja vastuullisten
hankintojen kehittämisessä."**

Miia Veltheim
Vastuullisuuspäällikkö

CASE

VAV-konsernille Ekokompassi-ympäristösertifikaatti

Ekokompassi-sertifikaatti on yksi todiste siitä, että VAV tekee työtä ympäristövastuunsa eteen. Sertifikaatti myönnetään organisaatioille, jotka rakentavat Ekokompassi-ympäristöjärjestelmän, täyttävät asetetut kriteerit ja läpäisevät riippumattoman asiantuntijan tekemän auditoinnin.

Ekokompassi ympäristöjärjestelmä pohjautuu ISO 14001-standardiin. Se on Suomen luonnonsuojeluliiton omistama.

Ekokompassi-sertifikaatti luovutettiin VAV:lle ympäristöohjelmamme hyväksytyn auditoinnin jälkeen. Auditoinnin teki riippumaton ulkopuolinen arvioitsija. Ekokompassi-sertifikaatti on osoitus siitä, että VAV tekee tavoitteellisesti töitä ympäristövastuunsa puolesta.

VAV:n ympäristöohjelma sisältää viisi osa-aluetta: energia- tehokas ja kestävä kiinteistönpito, kestävä korjaus- ja uudis- rakentaminen, vastuulliset hankinnat, kierrätysasteen nostaminen sekä kestävä asuminen. Niistä jokaisella on omat tavoitteensa, konkreettiset toimenpiteensä ja mittarinsa. Ohjelman avulla viemme ympäristötyötämme eteenpäin.



VAV:n ympäristölupaus

Ekokompassi-sertifiointiin yhteydessä luotu ympäristölupaus on tiivistelmä ympäristöohjelmastamme ja sen tavoitteista.

Energia

Parannamme jatkuvasti kiinteistökantamme energia- tehokkuutta arjen ylläpitotoimin, korjausrakentamalla sekä lisäämällä taloihin omaa uusiutuvaa energiatuotantoa.

Rakentaminen

Rakennamme uusia energiapihejä ja pienentyvän hiili- jalanjäljen taloja kestävästi ja kohtuuhinnalla.

Hankinnat

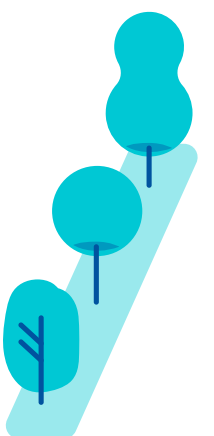
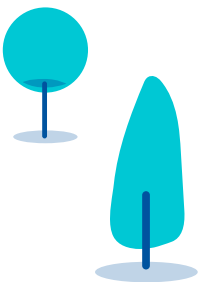
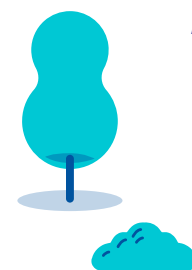
Hankinnoissa rohkaisemme ja sitoutamme sopimuskumppaneitamme yhä vastuullisempaan toimintaan. Käytämme hankintojen vastuullisuuskriteereitä ja yritys vastuuvaatimuksia.

Jätteiden kierrätys

Kierrätämme tavoitteellisesti ja mahdollisimman kattavasti niin työmailla, taloissa kuin toimistossammekin. Kohteesta riippuen kierrätysastetavoite on 60–80 prosenttia.

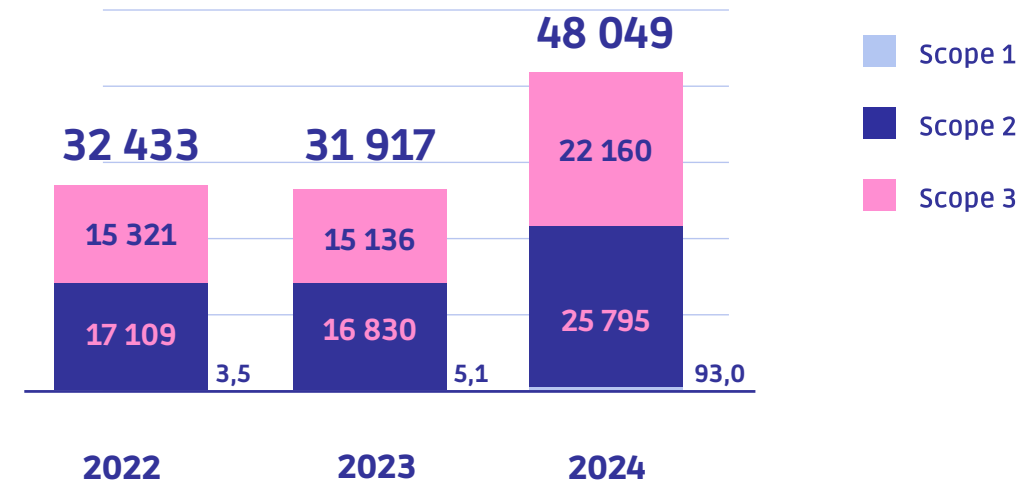
Asuminen

Kannustamme asukkaitamme ympäristön huomioivaan asumiseen ja teemme sen mahdollistavia tekoja.

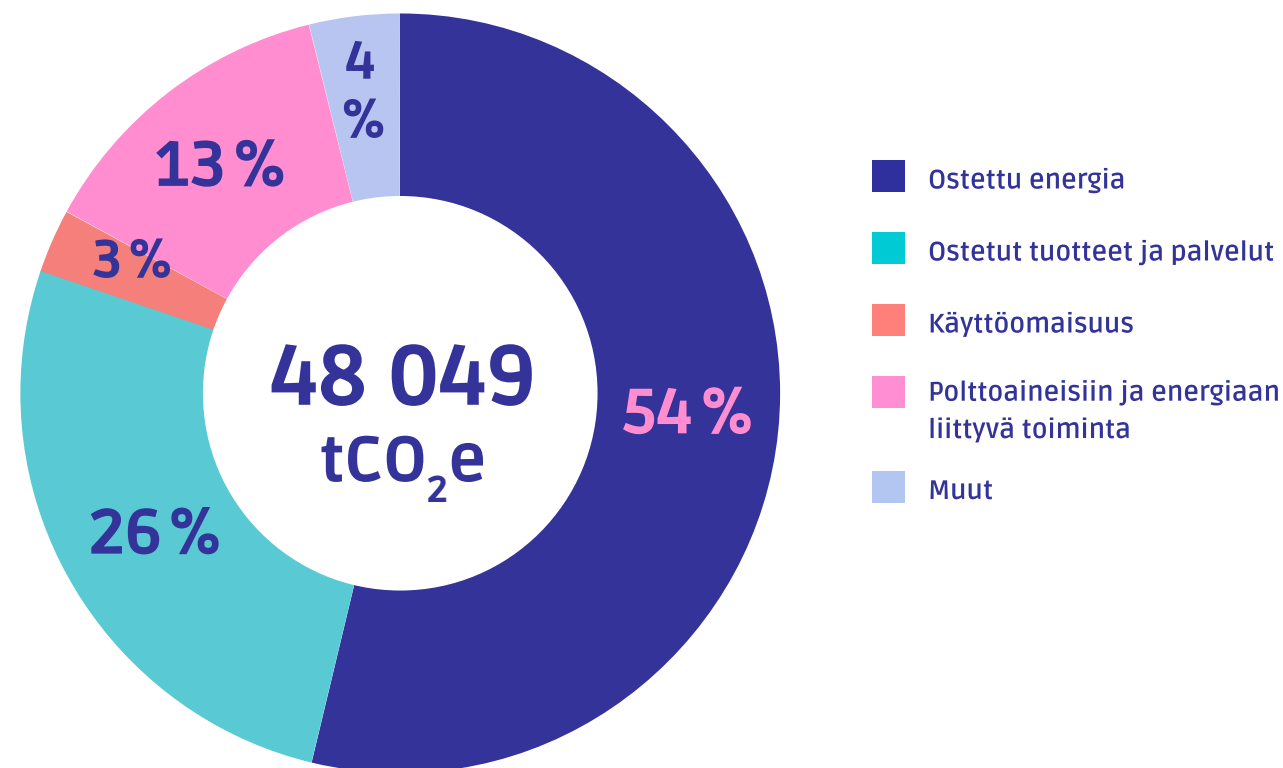


Päästökuvaajat

Kokonaispäästöt, tCO₂e



Päästöjen jakautuminen 2024



Vuonna 2024 laajensimme päästölaskennan kattavuutta

Kuluneena vuonna laajensimme päästölaskentamme kattavuutta. 2024 päästölaskenta toimii ohjaavana työkaluna tulevia päästövähennystavoitteita tavoitellessamme.

Uutena toimenpiteenä suorien päästöjemme (scope 1) laskennassa huomioitiin ensimmäistä kertaa kylmäaineiden haihtumisesta johtuvat päästöt. Epäsuorien päästöjen (scope 3) laskennassa huomioitiin ensimmäistä kertaa uudisrakentaminen, postitus ja kuriiripalvelut, liikematkustus, töihin matkustaminen, polttoaineiden tuotannon ja energian siirtohäviöiden päästöt, laite- ja järjestelmähankinnat sekä vuokralaisten sähkönkulutus. Vuokralaisten sähkönkulutuksen päästöt arvioitiin henkilömäärään perustuvan laskentavan mukaisesti (1400 kWh/henkilö/vuosi), sillä asukkaat tekevät omat sähkösopimuksensa, joiden tyyppiä, alkuperää ja kulutuksen määrää emme seuraa.

VAV-konsernin kokonaishiilijalanjälki on vuonna 2024: 48 049 tCO₂e. Laskennan kattavuuden huomattavan laajennuksen vuoksi edeltävät laskentavuodet ja vuosi 2024 eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Yhteenvedona vuoden 2024 päästöistä:

- Yli puolet (54 %) hiilijalanjäljestä syntyi ostetun energian päästöistä. Tämä sisälsi kaukolämmön ja kiinteistösähkön kulutuksen.
- Ostetut tuotteet ja palvelut (scope 3, kat. 1) muodostivat 26 % kokonaishiilijalanjäljestä. Tämä sisälsi mm. kiinteistöjen korjaus- ja huoltokulut, palvelujen tuotantokulut ja laitehankinnat.
- Polttoaineisiin ja energiaan liittyvä toiminta (scope 3, kat. 3) muodosti 13 % kokonaishiilijalanjäljestä. Se sisälsi energian tuotantoketjun alkupään päästöjä ja sähkön tuotannon siirtohäviöitä.
- Käyttöomaisuus (Scope 3, kat. 2) muodosti 3 % kokonaishiilijalanjäljestä. Tämä sisälsi uudisrakentamisen. Raportointivuonna valmistui yksi uudiskohde (yhteensä 62 asuntoa, alle uudistuotannon tavoitteen). Uudisrakentamisen päästöraportti toteutettiin ympäristöministeriön rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmällä.
- Ulos vuokrattu omaisuus (scope 3, kat 13) muodosti n. 2 % kokonaishiilijalanjäljestä. Tämä kategoria sisälsi vuokralaisten sähkönkulutuksen päästöt. Vuokralaisten sähkönkulutuksen päästöt arvioitiin henkilömäärään perustuvan laskentavan mukaisesti (1400 kWh/hlö/v).
- Muut kategoriat olivat huomattavasti pienempiä ja muodostivat n. 4 % kokonaishiilijalanjäljestä. Näihin sisältyvät suorat päästöt (scope 1), jätteet (scope 3, kat 5), liike- ja töihin matkustamisen (scope 3, kat 6 & 7), postitus ja kuriiripalveluiden päästöt (scope 3, kat 4).
- Yli puolet laskennasta on toteutettu toimittajakohtaisten (40 %) tai massaperusteisten (32 %) kertoimien avulla. Kustannusperusteisesti on laskettu 27 % ja ekstrapoloitu n. 2 % laskennasta.

Organisaatiomme hiilijalanjälkilaskenta kattaa nyt kaikki VAV:n toiminnan kannalta olennaiset päästölähteet ja on GHG-protokollan mukainen. Tulemme hyödyntämään tänä vuonna toteutetun päästölaskennan tuloksia ohjaavana työkaluna päästövähennyksiä tavoitellessamme. Kumppaniyhteistyön avulla pyrimme myös pienentämään kustannusperusteisen päästölaskennan osuutta ja kasvattamaan toimittajakohtaisiin sekä massaperusteisiin kertoimiin pohjautuvan laskennan osuutta.

Tavoitteena merkittävät päästövähennykset

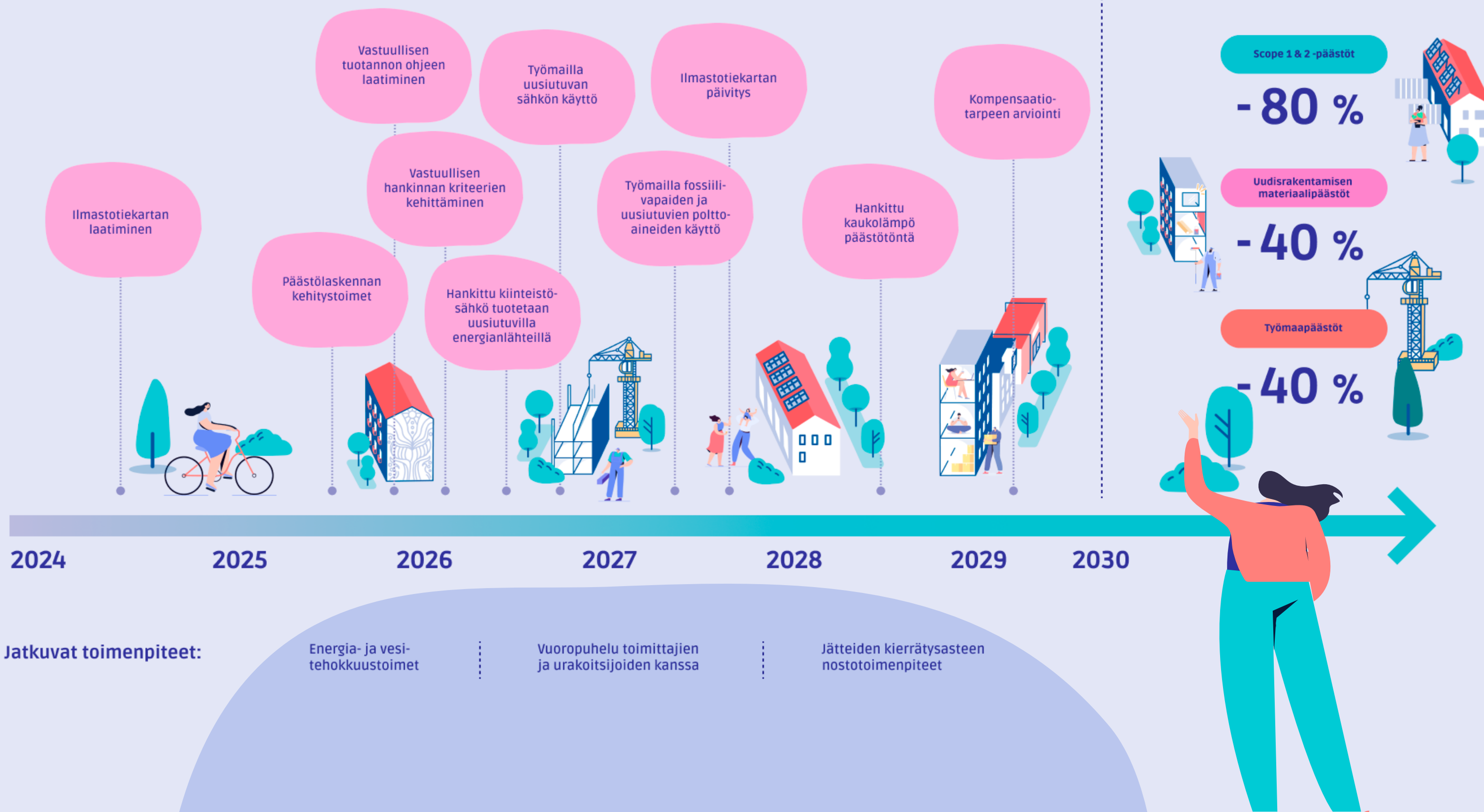
Suuntaamme omistajamme Vantaan kaupungin kanssa kohti hiilineutraaliutta. Vuonna 2024 valmistelimme VAV:n ilmastotiekartan. Karttaan määriteltiin konkreettiset toimenpiteet, joiden avulla tavoittelemme päästövähennyksiä.

Työskentelyn alussa totesimme, että emme saavuta hiilineutraaliutta ilman kompensointia. Tämän seurauksena keskityimme mahdollisimman vaikuttaviin ja saavutettavissa oleviin toimenpiteisiin. Tavoitteena on lähestyä hiilineutraaliutta suorien ja osatoenergian päästöjen kautta sekä saavuttaa päästövähennyksiä arvoketjussamme.

Ilmastotiekarttaa rakensi laaja ryhmä VAV:n asiantuntijoita. Tukena työssämme toimi konsulttiyritys Ramboll.



Konsernin tie päästövähennyksiin



VAV-konsernin ilmastotiekartan tavoitteet



Scope 1 & 2

Päästöjä vähennetään 80 % vuoden 2023 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Lähtötasona 2024. Päästö-
vähennystavoite on scope 1&2 -
päästöille yhteinen.

Uusiutuvaa energiaa hankkimalla
sähkö- ja lämpöenergian päästöt
nollaantuvat.



Asuminen ja ylläpito

**Toteutetaan energia- ja
vesitehokkuustoimia sekä
jätteiden lajittelun ja
kierrättämisen
edistämistoimia.**

Kaukolämmön ominaiskulutusta
pienennetään noin 10 % vuoteen
2030 mennessä (% tarkistetaan
vuonna 2027).

Veden ominaiskulutusta
pienennetään vuosittain 1,0 %
vuoteen 2030 mennessä.

Kierrätysaste VAV-taloissa 60 %
vuoteen 2030 mennessä.



Materiaalit

**Uudisrakentamisen
materiaalisidonnaisia
päästöjä vähennetään
40 % vuoteen 2030
mennessä.**

Lähtötasona 2024 aloitettujen
VAV:n uudiskohteiden
materiaalipäästöt.

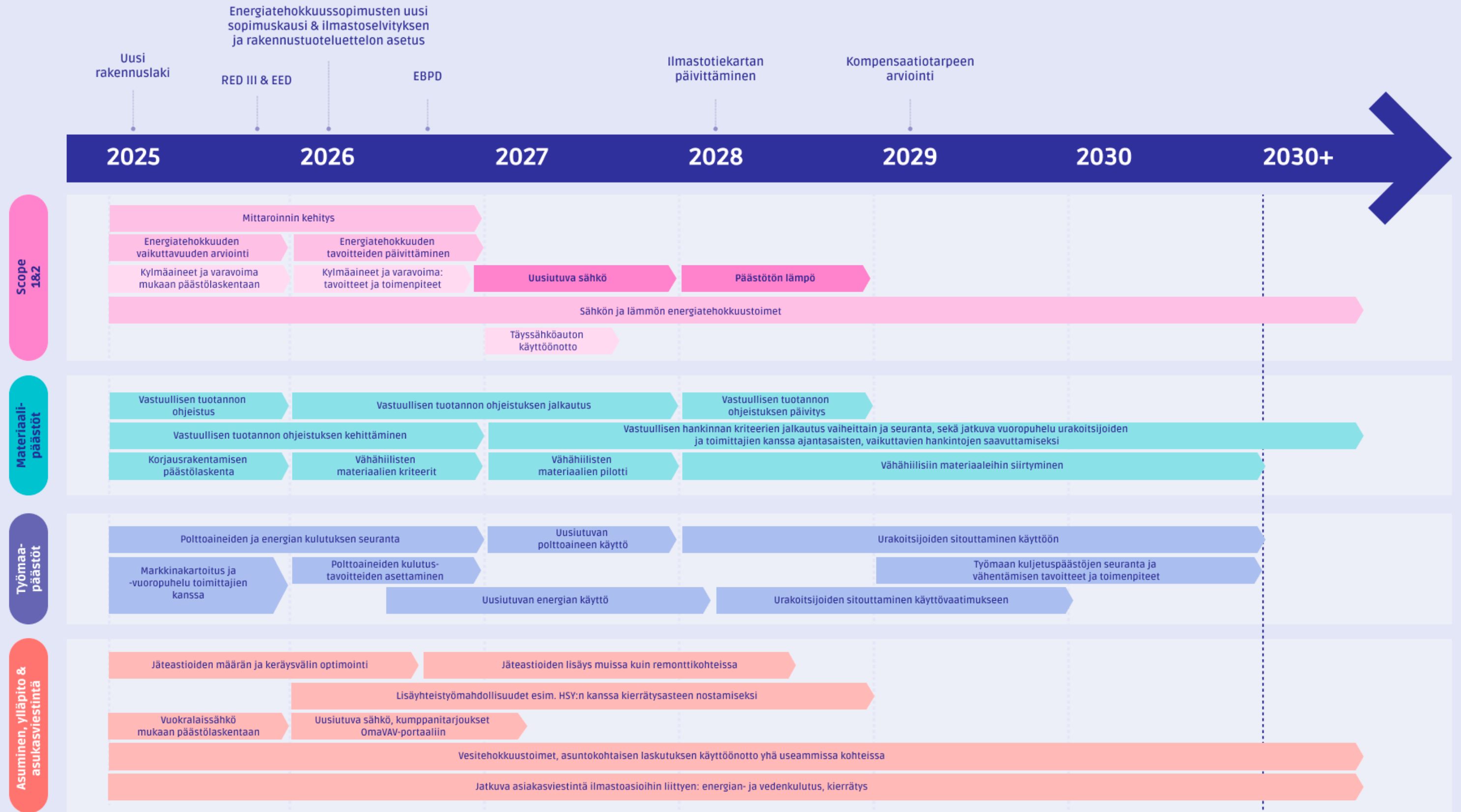
Korjausrakentamisen
päästölaskentaa kehitetään 2025
ja vastaava tavoite asetetaan
myöhemmin.



Työmaat

**Uudisrakentamisen
työmaapäästöjä
vähennetään 40 %
vuoteen 2030 mennessä.**

Ei vielä näkyvyyttä työmaa-
päästöihin, lähtötason selvitys
aloitetaan 2025.



Henkilöstö



Henkilöstö – hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset

Meille on tärkeää, että henkilöstömme voi hyvin. Haluamme, että he onnistuvat ja kehittyvät työssään.

VAV-konsernin työntekijät olivat tytäryhtiö VAV Asunnot Oy:n palveluksessa toimitusjohtajaa lukuunottamatta. Emoyhtiö VAV Yhtymä Oy ja tytäryhtiöt VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy ostivat isännöinti- ja hallintopalvelut VAV Asunnot Oy:ltä.

VAV-konsernissa työskenteli vuoden lopussa 63 henkilöä. Heistä 66 prosenttia oli naisia ja 34 prosenttia miehiä. Henkilöstön ikäjakauma vaihteli 25-vuotiaasta 67-vuotiaaseen. Henkilöstön keski-ikä oli 46 vuotta.

Kaikki VAV-konsernin työsuhteet ovat kokoaika-
sia. Työsuhteista 92 prosenttia on vakituisia.

Terveysperusteisia poissaoloja oli raportointivuoden aikana 4,0 päivää henkilötyövuotta kohden. Terveysperusteisten poissaolojen määrä on ollut viime vuosien aikana laskussa. Vuoden aikana ei tapahtunut yhtään työtapaturmaa.

Mittaamme työtyytyväisyyttä säännöllisesti ja vastuullisena työnantajana panostamme osaa-

vaan, motivoituneeseen ja hyvinvoivaan henkilöstöön. Vuoden 2024 työyhteisökyselyn mukaan henkilöstömme työkyky on hyvällä tasolla: 8,83 (asteikolla 1–10).

Myös henkilöstön työtyytyväisyyden kokonaisarvosana on hyvällä tasolla: 4,01 (asteikolla 1–5). Koulutuspäiviä järjestimme vuoden aikana koko henkilöstölle yhteisesti kaksi. Lisäksi kolme työntekijäämme suoritti tutkinnon tai pätevyyden.

Oman henkilöstömme kehittymisen lisäksi pidämme tärkeänä, että voimme tukea myös muita pääsemään kiinni työelämään. Raportointivuoden aikana meillä työskenteli muutamia harjoittelijoita, työkokeilija ja TET-harjoittelija.

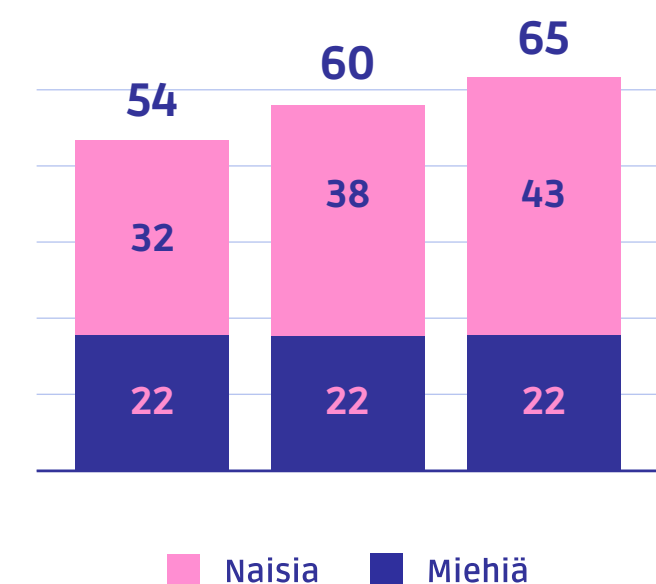
Noudatamme toiminnassamme monimuotoisuus-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaamme (MTY-suunnitelma). Toiminnassamme ei ole raportoitu teoista, jotka olisivat MTY-suunnitelman vastaisia.

Henkilöstön työtyytyväisyyden kokonaisarvosana

asteikolla 1–5

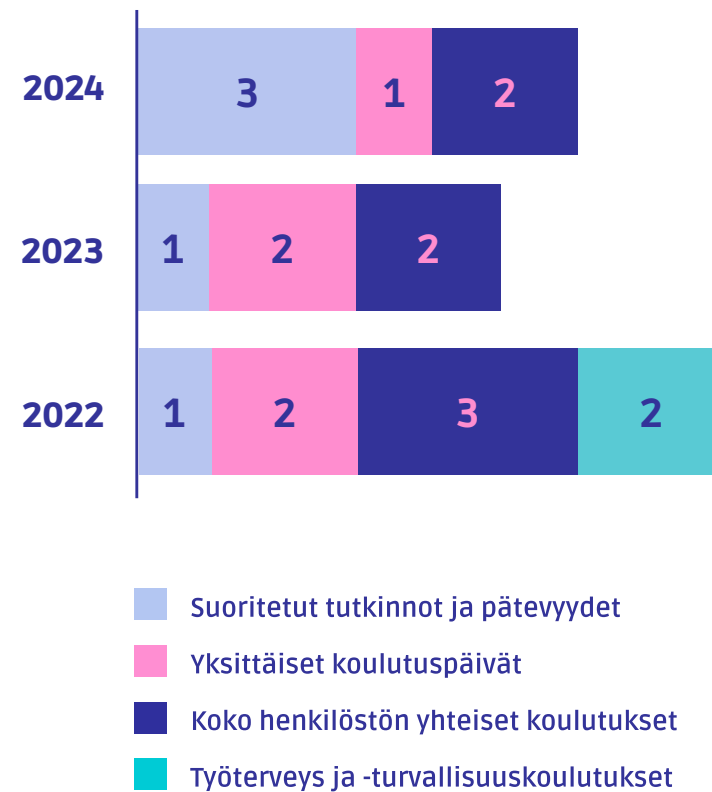


Henkilöstömäärä ja sukupuolijakauma*

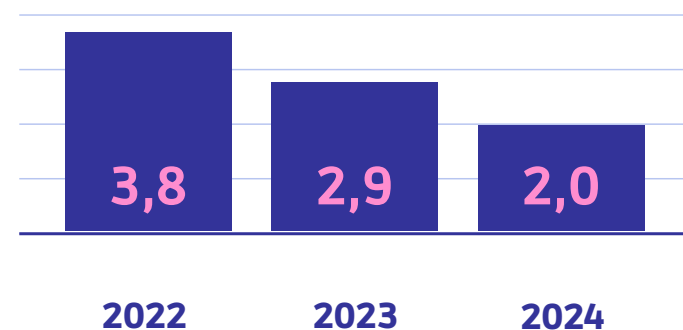


*31.12.2024 tilanne

Henkilöstön koulutukset, kpl



Koulutuspäivät, työpäivää, kpl



Yhdessä tekemisen edistämiseksi remontoimme toimistotilat yhteisöllisyyttä paremmin tukeviksi, päivitimme hybridityömallin kahteen pakolliseen toimistopäivään ja lisäsimme one-to-one-keskustelujen määrää esihenkilöiden kanssa. Näitä keskusteluja varten hankimme sähköisen järjestelmän, joka auttaa seuraamaan henkilöstötyytyväisyyttä, työhyvinvointia ja tavoitteiden saavuttamista entistä aktiivisemmin.

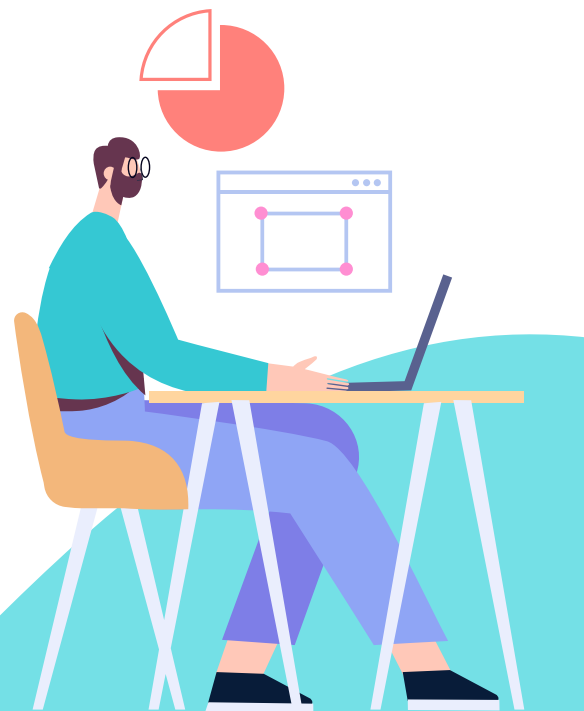
Fiilismittarin mukaan henkilöstömme työfii-
lis oli vuonna 2024 keskimäärin 78 (asteikoilla
1–100), ja parhaimmillaan se nousi jopa 83:een.
Muiden henkilöstötyytyväisyyskyselyiden tulok-
set olivat myös ilahduttavan hyviä.

Tietosuoja varmistetaan koulutuksin ja perehdyttämällä

Tietosuojatyön vuosikello ja toimintasuunnitelma ohjaavat vuosittain VAV:n tietosuojatyötä. Joka vuosi järjestetään vähintään yksi henkilöstön tietosuojakoulutus ja jokaiselle uudelle työntekijälle järjestetään tietosuojaperehdytys.

Tietosuojavastaava vierailee kerran vuodessa jokaisessa tiimissä, jolloin käydään läpi tiimin käytössä olevat henkilötietojen käsittelyjärjestelmät, mahdollisesti esiin nousseet ongelmat, päivitystarpeet sekä henkilötietojen käsittelyn perusteet. VAV:lla on kattavat tietosuojaa koskevat ohjeet.

Vuonna 2024 keskeisimmät uudistukset olivat uusien tietosuojaselosteiden ja säilytysaikadokumentin käyttöönotto. Vuonna 2025 keskitytään erityisesti vanhentuneiden henkilötietojen poistamiseen ja tietosuojaa koskevien ohjeiden täydentämiseen.



Tiimirajat ylittävää vastuullisuustyötä

Yksi vastuullisuusohjelmamme tavoitteista on tuoda vastuullisuus osaksi työntekijöidemme arkea. Vuonna 2023 perustettu vastuullisuus-työryhmämme koostuu eri tiimeistä tulevasta kahdeksasta työntekijästä sekä vastuullisuus-päälliköstä.

Työryhmän tehtävänä on kehittää kestäväyytyön jalkautumista organisaatiossa ja jakaa informaatiota kuukausitasolla yksiköiden vastuullisuustyön etenemisestä.

Raportointivuonna työryhmä osallistui Ekokompassi-ympäristöjärjestelmän rakentamiseen ja auditointiin sekä ilmastotiekartan suunnitteluun.

Vastuullisuustyöryhmä suunnitteli henkilöstölle jätteiden lajittelun oppimista tukevan jätevisan. Luontokuvahaasteessa puolestaan kannustettiin lähtemään kameran kanssa lähiluontoon ulkoilemaan.

Henkilökunnan kuvakisan voittaja, —————>
kuvaaja Jasmiina Pajunen

Työryhmä äänesti lukuisasta luontokuvajoukosta parhaan ja palkitsi kuvan ottajan elokuvalipuilla.

Vuonna 2025 työryhmän työn painopiste tulee olemaan vieläkin strategisempi. Tavoitteena on viedä vastuullisuusohjelman tavoitteita yhdessä eteenpäin.



Kertapalkkioita kokeiltiin

Raportointivuonna aloitettiin koko henkilöstöä koskeva kertapalkkiokokeilu. Kertapalkkioilla on tarkoitus palkita kertaluonteisesti työntekijä tai ryhmä erinomaisesta työsuorituksesta.

Kertapalkkio ei koske tavanomaisten tehtävien suorittamista, vaan se rohkaisee innovatiivisuuteen, uusiin ratkaisuihin ja nykyisten prosessien kehittämiseen. Kertapalkkiolla palkitaan tekoja, jotka konkreettisesti edistävät VAV:n tavoitteiden toteuttamista ja tuovat esimerkiksi kustannussäästöjä.

Kertapalkkiota voi esittää työntekijä itselleen, työkaveri kollegalleen tai esihenkilö alaiselleen. Kertapalkkion suuruus on 100–800 euroa. Palkkion suuruuteen vaikuttaa erityisesti palkittavan työn merkittävyys ja vaikutukset yhtiön toimintaan.

Kokeilu on saanut hyvää palautetta ja se jatkuu vuonna 2025.

Henkilökunnalta hyvä arvio Luottamus ja Maine -tutkimuksessa

T-Media toteutti VAV-konsernin maineanalyysin keväällä 2024. Analyysin yhteydessä myös henkilöstöltä kysyttiin, millaisen arvosanan he antavat VAV:lle eri kategorioissa. Arvioiden keskiarvoksi tuli 3,95/5,0, mikä lähentelee erinomaista arvosanaa.



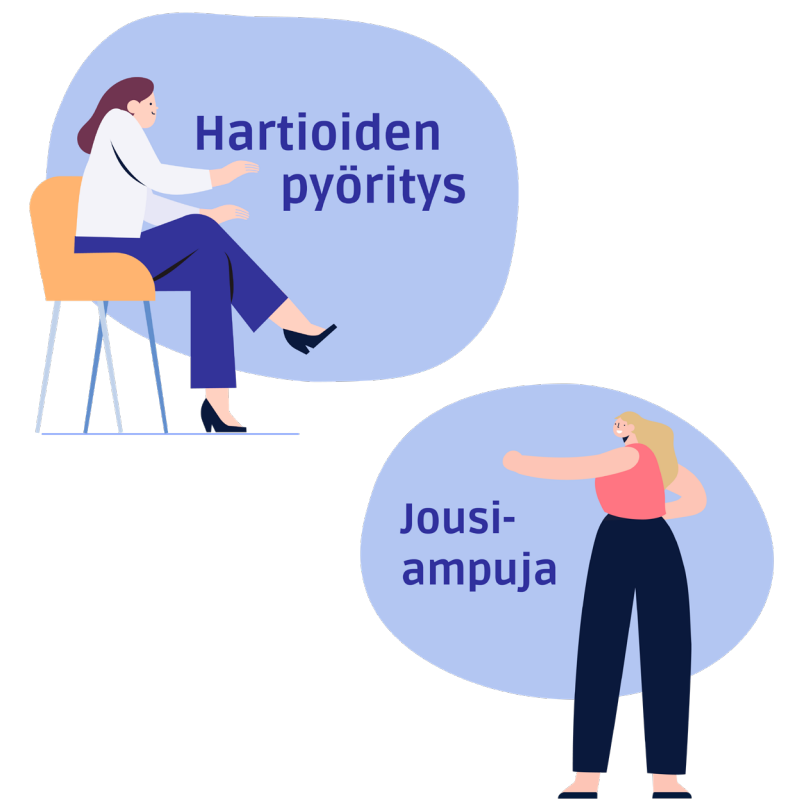
Polkupyöräetu henkilöstölle

VAV-konsernin työsuhde-etuja laajennettiin vuonna 2024, kun aloitimme polkupyöräedun tarjoamisen henkilöstölle. Verovapaa luontaisetu edistää kestävää liikkumista. Kumppanina toimii Etufillari Oy.

Virkisteri kävi puhumassa työhyvinvoinnista

Syksyn työhyvinvointipäivänä Virkisterin kouluttajat pitivät henkilökunnalle luennon kognitiivisesta suorituskyvystä, liikunnan tärkeydestä ja palautumisesta. Puheenvuoron innostamana kannustamme henkilöstöämme lisäämään fyysistä aktiivisuutta työpäiviin esimerkiksi lisäämällä esityksiinsä ohjeet lyhyisiin jumppahetkiin.

Esimerkit Virkisterin jumppaliikkeistä:



Toimistoremontti synnytti yhteisölliset tilat

VAV:n toimitilat Tikkurilan Veturikujalla uudistettiin täydellisesti vuonna 2024. Tilat tukevat nykytyöelämän tarpeita, jossa yhteistyötä tehdään sujuvasti sekä toimistolla että etänä.

Raportointivuosi oli henkilöstölle poikkeuksellinen, sillä toimitilaremontti oli käynnissä useamman kuukauden ajan. Tämä tarkoitti väistötiloissa ja etänä työskentelyä. Lopputulos oli kuitenkin kaiken vaivan arvoinen.

VAV:n työtilat tiivistettiin kolmesta kerroksesta kahteen. Kerroksista poistettiin esimerkiksi isot arkistotilat työpisteiden tieltä. Kun tilankäyttöä tehostettiin, vapautui talon ensimmäinen kerros lähes kokonaan ulosvuokrattavaksi. Remontissa ei kuitenkaan dramaattisesti vähennetty työpisteitä. Niitä riittää, vaikka koko VAV:n henkilöstö olisi toimistolla.

Remontin yhteydessä tehtiin suuria parannuksia kiinteistön ilmanvaihtoon ja energiatehokkuuteen.

Uusittujen tilojen ytimessä on toisen kerroksen Bistro, joka toimii kohtaamispaikkana, lounastilana ja avoimena kokoustilana yhdessä Vavila-seminaaritilan kanssa. Tiimikohtai-

set työtilat, kotipesät, suunniteltiin niin, että ne tukevat tiimityötä. Tiloihin lisättiin paljon erikokoisia kokoustiloja, joissa on toimivat IT-ratkaisut hybridikokouksia varten. Hiljaisuutta ja keskittymistä vaativat työt mahdollistettiin lukuisilla vetäytymistiloilla.

Remontin periaatteena oli, että kaikki vanha hyödynnettiin, jos se oli suinkin järkevää ja mahdollista. Remontissa huomioitiin kestävyysnäkökulma myös kierrättämällä huonekaluja laajasti. Kaikki huonekalut inventoitiin ja sopivat irtokalusteet hyödynnettiin joko sellaisenaan tai hieman muokattuina. Uusittuihin toimitiloihin sopimattomat huonekalut jatkoivat elämäänsä VAV:n talojen asukastiloissa, kuten kerhohuoneissa.

Huonekaluja tarjottiin myös henkilökunnalle, kun niistä järjestettiin sähköinen huutokauppa. Kerätyt varat käytettiin henkilökunnan iloksi.



Asiakkaat



Asiakkaat – kohtuuhintaista ja viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat

Asunnoissamme asuu lähes joka kymmenes vantaalainen. Visiomme on tuottaa helppoa asumista suurella sydämellä, kestävästi ja kohtuuhinnalla. Ihmislähtöinen ajattelutapamme ohjaa työtämme.

Haluamme pitää asiakastyytyväisyyden korkealla tasolla kehittämällä kehittämällä palveluitamme niin, että ne vastaavat asiakkaidemme tarpeisiin. Suunnitelmallinen toimintamme mahdollistaa kohtuuhintaisen vuokratason ylläpitämisen ja kiinteistöjemme säännöllisen remontoinnin.

Vuonna 2024 onnistuimme edelleen pitämään vuokratasomme kohtuuhintaisena. Keskivuokramme ara-asunnoissa oli 12,83 €/m².

Yhteistyö yli tiimirajojen nosti käyttöastetta

Asuntojen käyttöaste pääsi markkinoita mukailen notkahtamaan alkuvuodesta 2024, mutta saimme käännettyä sen nousuun tehostamalla vuokrauksen ja isännöinnin prosesseja.

Vuoden keskimääräinen käyttöaste oli 98,0 prosenttia, mikä jäi tavoitteesta 0,5 prosenttiyksikköä. Kuitenkin jo vuoden lopulla kuukausikohtainen käyttöaste saatiin nostettua tavoitteeseen.

Merkittävimpana vuokrausprosessia nopeuttavana toimenpiteenä oli vuokravakuudesta luopuminen uusissa vuokrasopimuksissa kesäkuusta 2024 alkaen.



Asiakastyytyväisyys nousussa

Asukkaidemme asiakastyytyväisyys nousi kaikilla mitatuilla osa-alueilla kuluneen vuoden aikana.

Paransimme selkeästi asiakkaiden suositte-
luhalukkuutta mittaavissa NPS-luvuissa. Asu-
misen aikaisen kyselyn, sisään- ja poismuut-
tokyselyn ja puhelukontaktikohtaisen kyselyn
NPS-keskiarvoksi tuli 32,8 (28,5).

Paransimme asiakastyytyväisyyttä myös kai-
killa osa-aluekohtaisilla mittareilla, kun mita-
taan tyytyväisyyttä kiinteistöhuoltoon, siivouk-
seen, isännöintiin ja vuokraukseen.

Osallistuimme KOVA ry:n toteuttamaan asu-
kastyytyväisyyskyselyyn, jossa asukkaidem-
me suositte-
luhalukkuus oli keskimääräistä
parempi, NPS-luvun ollessa 38. Käytännössä
tämä tulos osoittaa, että VAV:n asukkaat ovat
keskimääräistä tyytyväisempiä ja suositte-
luhalukkaampia.

Raportointivuoden lopussa asunnonhakijoita
oli rekisterissä hieman vajaa 4 500. Saapunei-
den asuntohakemusten määrä vaihteli kuu-

kausittain ollen keskimäärin noin 2 000. Keski-
määrin kuukaudessa vapautui vuokrattavaksi
112 asuntoa. Uusia vuokrasopimuksia alkoi
1 447. Vaihtuvuus oli 12,5 prosenttia asunto-
kannasta.

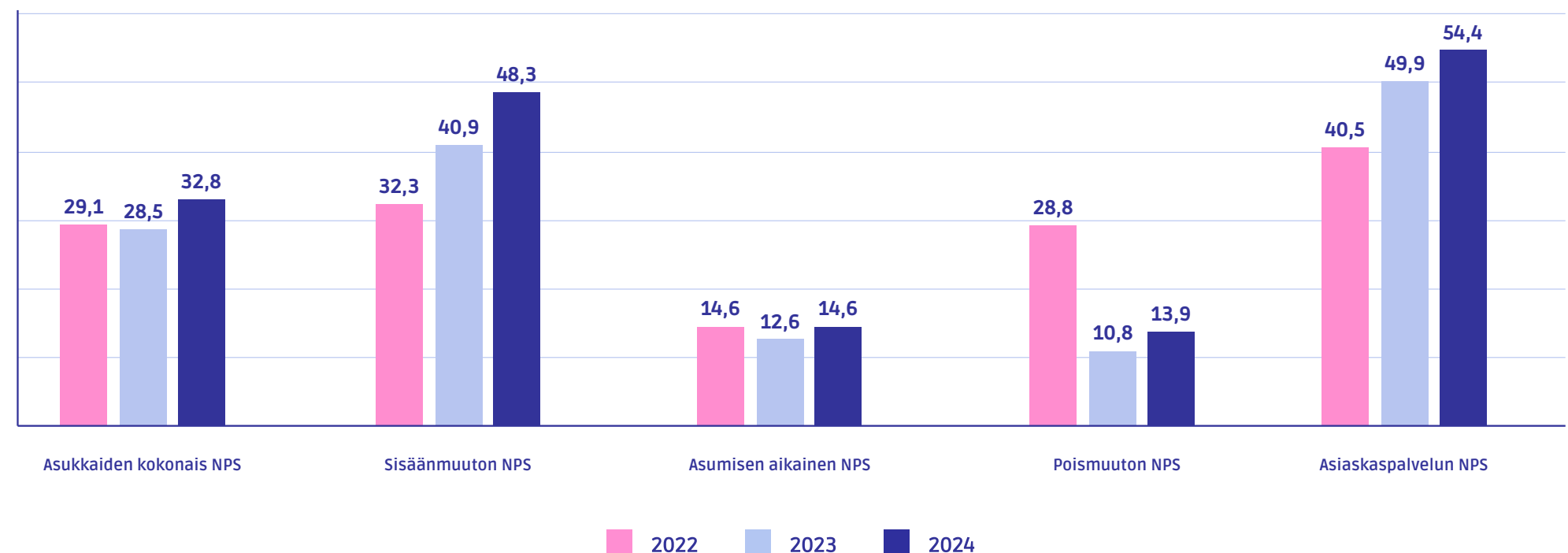
Yhtä sopimusta kohden teimme vuonna 2024
keskimäärin 3,5 tarjousta. Tämä liittyy siihen,
että asunnon hakijoilla on usein monia vaihto-
ehtoja, minkä vuoksi asuntotarjouksista myös
kieltäydytään aiempaa enemmän.

NPS 38

Kova ry:n
asiakastyytyväisyys-
kyselyssä



Asiakkaiden suositte- luhalukkuuden kehittyminen



Hyvä naapuruus on perusta turvalliselle asuinympäristölle

Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa talojen asukastoiminta on järjestäytynyt asukasdemokratiaksi. Tästä on säädetty laissa. Tarkoituksena on antaa asukkaille vaikutusmahdollisuuksia omaa asumista ja asuinympäristöä koskevissa asioissa.

VAV:lla tämä koskee erityisesti VAV Asuntojen omistamia taloja ja niiden asukkaita. Raportointivuonna VAV Asunnoilla oli yhteensä 170 arava- tai korkotukilainoitettua kohdetta. Näistä asukastoimintaa oli 142 kiinteistössä.

Yhdessä tekeminen ja sujuva viestinkulku edistävät myös talon kunnossapitoa, sillä VAV:n aktiiviset asukasedustajat ovat tärkeitä viestinvälittäjiä asukkaiden ja vuokranantajan välillä.

Vuosi 2024 käynnistyi asukastoiminnan ohjeistuksen lanseerauksella. Ohjeistus uudistettiin yhteistyössä VAV Asuntojen asukastoiminnan puheenjohtajiston kanssa. Se otettiin hyvin vastaan asukastoimijoiden keskuudessa ja siihen tehtiin ainoastaan pieniä tarkennuksia vuoden

aikana. Uudistetut ohjeistukset koulutettiin asukasedustajille toukokuussa.

Uudistettu asukastoiminnan ohjeistus toi muutoksia puheenjohtajiston kokoonpanoon. Uudistuksessa kahdentoista alueellisen yhteistyöelimen puheenjohtajan muodostama asukastoiminnan ylin elin, puheenjohtajisto, muuttui kahdeksan aluetoimikunnan puheenjohtajan muodostamaksi asukastoiminnan puheenjohtajistoksi.

Asukasedustajat olivat koolla, kun VAV:n Asumisen päivä kokosi asukasedustajat yhteen keskustelemaan syyskuussa. Siihen osallistui noin 60 asukastoimikunnan puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa sekä luottamushenkilöä.

Kaikki VAV Asuntojen asukkaat kutsuttiin vuokranmääritysinfoon lokakuussa. Etäyhteyksin järjestetyssä tilaisuudessa käytiin läpi yhtiön talousarvio ja vuokranmääritys. Kaikki VAV:n asukkaat kutsuttiin marraskuussa myös joulukonserttiin Vantaan Pyhän Laurin kirkkoon. Konserttiin osallistui lähes 200 asukasta ja VAV:n henkilökunnan jäsentä läheisineen.





VAVILAINEN
KERTOO

Helposti lähestyttävä vuokravalvonta asukkaiden tukena

Teemme vuokravalvontaa inhimillisesti ja asukaslähtöisesti. Vuokravalvonnan toimilla haluamme tukea asukkaita, jotta he saavat turvattua asumisensa jatkuvuuden. Useimmiten asiat ratkeavat, kun asukkaan kanssa yhdessä mietitään, miten maksut saisi hoidettua.

Vuoden 2024 aikana maksuvaikeudet ja häädöt lisääntyivät monilla kunnallisilla vuokranantajilla, myös VAV:lla. Taustalla on heikentynyt taloudellinen tilanne, elinkustannusten kallistuminen ja etuuskien kiristyminen. On päädytty tilanteeseen, jossa yhä useammalla menot ovat liian korkeat käytettävissä oleviin tuloihin nähden.

Vaikeassa taloudellisessa tilanteessa asumisen jatkuvuus on laitettava etusijalle ja jos mahdollista, muista menoista on karsittava. Vuokranantajan velvollisuus on valvoa, että vuokra tulee maksettua. Jos rästejä kertyy, asuminen on vaarassa päättyä.

VAV:n tavoitteena on inhimillinen, asukaslähtöinen ja helposti lähestyttävä vuokravalvonta. Jos maksuvaikeuksia ilmenee, vuokravalvontaamme kannattaa ottaa yhteyttä matalalla kynnyksellä. Useimmiten asiat ratkeavat, kun asukkaan kanssa yhdessä mietitään, miten maksut saisi hoidettua.

”Yhtä lailla kuin asukkaat, haluamme, että heidän asumisensa haasteet saadaan ratkaistua. Olemme apuna ja ohjaamassa asiakkaitamme.”

Olemme usein saaneet palautetta, että pelotti soittaa omista maksuongelmista, mutta olittekin mukavia ja asiat olivat sovittavissa.

–VAV:n vuokravalvonnasta kerrotaan.

Jos vuokra on maksamatta, vuokravalvonta pyrkii tavoittamaan asukkaat muistutuksilla ja puheluilla. ”Yleensä sovimme maksupäivistä, ja tilanne saadaan ratkaistua. Jos maksu vaikuttaa viivästyvän enemmän, mietimme yhdessä, miten maksu saadaan hoidettua. Tarvittaessa laaditaan maksusuunnitelma, jonka avulla asukas voi selvittää velkansa.”

Lisäksi VAV:n asumisneuvojat antavat henkilökohtaista palveluohjausta sosiaalietuuksien hakemisessa ja

ohjaavat tarvittaessa sosiaalitoimen palveluiden pariin. Jos asukas saa Kelan tukea asumiseensa, tilanetta helpottava ratkaisu voi olla esimerkiksi tukien ohjaaminen suoraan VAV:lle. Se on osa kokonaisuutta, jolla asukkaan asuminen saadaan turvattua.

Maksuvaikeudet voivat johtua monesta syystä

VAV:n vuokravalvonta pyrkii ennaltaehkäisemään maksuvaikeuksia tunnistamalla ennakkoon potentiaalisia ongelmia.

”Jos aiemmin vuokransa ajallaan maksanut asukas muuttaa maksukäyttäytymistään, taustalla saattaa olla talousongelmia. Toisaalta joskus asiakkaan asiointiin liittyy piirteitä, jotka saattavat herättää huolta ja ennakoida maksuvaikeuksia. Esimerkiksi muistisairaalla asiakkaalla voi olla vaikeuksia asiointissaan”, VAV:n vuokravalvonnasta arvioidaan.

VAV on äskettäin käynnistänyt projektin Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa. Ideana on tiivistää yhteistyötä, jotta voisimme yhdessä tukea velkaantumisvaarassa olevia asiakkaita. Hyvinvointialueen asiantuntijat voivat tarvittaessa auttaa asiakasta muissa elämäntilanteeseen mahdollisesti liittyvissä haasteissa.

VAV:lla perintä tapahtuu alusta loppuun saakka itse eli välissä ei ole perintätoimistoa. Sujuva ja asiakasta osallistava perintäprosessi edistää sitä, ettei asukkaalle pääse kertymään velkaa, josta on enää vaikea selvittää.



Tavoitteena kestävämpi asuminen

Asumisen jatkuvuuden ja hyvien palveluiden lisäksi haluamme mahdollistaa asukkaillemme kestävää arkea. Luomme kestävää asumista kumppaniyhteistyössä urakoitsijoiden ja palveluntarjoajien kanssa. Viestimme asukkaille eri kestävyysteemoista.

Tavoitteenamme on esimerkiksi se, että vuonna 2030 olemme saavuttaneet 60 prosentin kierrätysasteen taloissamme.

Vietimme jätteiden lajittelun ja kierrättämisen teemavuotta

Teemavuotemme tärkein päämäärä oli selkeyttää ja helpottaa lajittelua. Tätä tavoitetta tukeaksemme asensimme HSY:n suunnittelemat uudet, kuvalliset lajitteluohjeet kaikkien kiinteistöjemme jätetiloihin. Lisäksi viestimme asukkaille pitkin vuotta kierrätysteemaisia sisältöjä osana uutiskirjettämme. Kirjeen mukana asukkaille jaettiin muun muassa monikielinen lajitteluopas. Innostimme asukkaitamme myös pohtimaan lajittelupulmia informatiivisella lajitteluvisalla.

Jo aiemmin aloitettua tekstiilijätteiden keräystä laajennettiin. Tekstiilinkeräysastia on nyt jo 19 kiinteistössämme aiemman viiden sijaan. Raportointivuoden aikana näistä keräyspisteistä lähti tekstiilejä kiertoon yhteensä yli 13 600 ki-
loa eli lähes täyden rekkakuorman verran. Tekstiilinkeräys toteutetaan yhteistyössä Suomen tekstiilikierrätyksen kanssa.

Teemavuoden toimiin kuului lisäksi lajitteluas-
tiapilotti yhdessä kiinteistöistämme, SER-kerä-
yksen järjestäminen taloihin tarpeen mukaan
ja pihakirpputorien järjestämiseen kannusta-
minen.

Loppuvuodesta järjestettiin vielä asukkaiden
toivoma suunnittelukilpailu, jossa etsittiin rat-
kaisuja siihen, miten lajittelun voi hoitaa pie-



nessä tilassa. Kilpailuun saatiin yli 10 ehdotus-
ta. Voittaja valittiin verkkosivuilla julkaistussa
äänestyksessä ja palkittiin lahjakortilla. Teema-
vuoden vaikutuksia seuraamme vuonna 2025.

CASE

Kierrätyslähettiläät kannustivat lajittelemaan

Teemavuoden aikana kutsuimme asukkaitamme kierrätyslähettiläiksi osana HSY:n Kierrätyslähettiläs-kampanjaa. Kutsuimme kaikki aiheesta kiinnostuneet asukkaamme mukaan. Kierrätyslähettilääksi lähti hieno määrä ihmisiä: 62 asukasta 55 kiinteistöstä.

Kierrätyslähettiläät osallistuivat HSY:n järjestämään kierrätysinfoon tai tutustuivat materiaaleihin kotonaan. Kierrätyslähettiläs jakoi naapureilleen biojätepusseja ja jäteoppaita. Lähettiläät saivat myös itse ideoida toimia omaan taloonsa, jotka innostaisivat naapurustoa lajittelemaan.

Kierrätyslähettiläät olivat monin tavoin aktiivisia: he jakoivat materiaaleja, keskustelivat kierrätyksestä, tiedottivat somekanavissa ja raportoivat jätetilan puutteista. Yksi lähettiläs

jopa järjesti omassa talossaan aiheeseen liittyvän tapahtuman.

Kampanjasta saatiin hyvät tulokset. Biojätteen lajittelu lisääntyi erityisesti kohteissa, joissa sitä oli aiemmin tehty vähän. Sekajätteen määrä väheni keskimäärin seitsemän prosenttia. Yli puolet kierrätyslähettiläistä havaitsi muutoksia naapureidensa lajittelutavoissa kuukauden sisällä.

Kampanja sai erinomaiset arviot: asukkailta 4.2/5 ja kierrätyslähettiläiltä 4.6/5. Palautteissa toivottiin kierrätystä edistävien toimien jatkamista. Lähettiläät palkittiin leffalipuilla ja biojätepusseilla. Kampanjaan osallistuneiden talojen kesken arvottiin 400 euroa käytettäväksi asukastoimintaan.

62

kierrätys-
lähettilästä

55

kiinteistöstä

kattaen

3 200

VAV asuntoa

Keskimäärin

7 %

vähemmän
sekajätettä*

Keskimäärin

5 %

enemmän lajiteltua
biojätettä*

* Kampanjan kohteissa, joissa on syväkeräysjäteastiat.
Luku verrattuna edeltävän vuoden samaan ajanjaksoon.

13

asuinkohdetta,
joihin vaihdettu
energiatohokkaat
LED-valaisimet

27

uutta sähköautojen
latauspaikkaa
tarvekartoituksen
perusteella

185

uutta verkko-
varmistettua
palohälytintä

473

uutta etäluettavaa
vesimittaria

Tekstiilijätettä
kierrätettiin

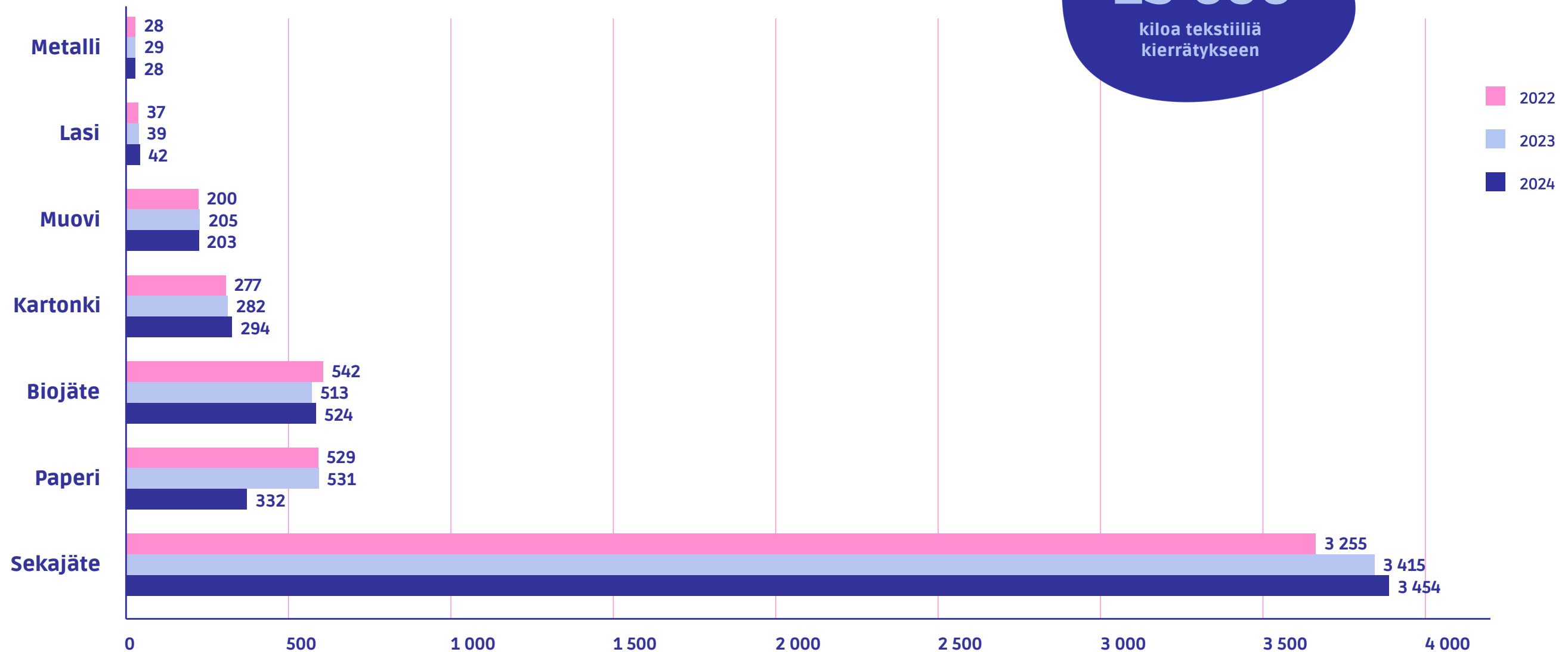
19

kiinteistöstä

13 600

kiloa tekstiiliä
kierrätykseen

Kiinteistöjen jätejakauma*, tonnia



* Tiedot perustuvat syväkeräyskohteissa painoon ja pintakeräyskohteissa arvioon.

Asunnot



Asunnot – kestävät kiinteistöt

Liiketoimintamme ytimessä on kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoaminen, rakentaminen ja kiinteistöjen arvon säilyttäminen. Tämä edellyttää huolellista suunnittelua, minkä vuoksi jokaiselle kiinteistöllemme on laadittu pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS). Ajantasaiset korjaukset varmistavat asumisviihtyvyyden ja tukevat kiinteistöjen arvon säilymistä.

Korjauksien yhteydessä tarkastelemme kiinteistöä aina kokonaisvaltaisesti. Tämän lisäksi arvioimme mahdollisuudet energiatehokkuuden parantamiseksi. Aktiivisella kiinteistönpidolla säilytämme kiinteistön arvon ja pidennämme sen elinkaarta sekä pidämme asunnot turvallisina ja viihtyisinä.

Energiatehokkuutta parannetaan muiden korjausten yhteydessä. Näin energiatehokkuuden edistämisen kulut pysyvät kohtuullisina ja korjaukset voidaan tehdä muiden töiden yhteydessä. Korjausten hinnan osalta tarkastelemme elinkaarenaikaista hintaa, eli muun muassa korjauksen vaikutusta kohteen ylläpitoon ja energiankulutukseen. Paremmalla energiatehokkuudella on myönteinen vaikutus kustannuksiin ja kestävyYTEEN.

Konsernin kiinteistöjen korjauskulut olivat 39,7 miljoonaa euroa vuonna 2024. Suunnitelmallisten korjausten osuus oli 22,8 miljoonaa euroa eli 57 prosenttia ja loput 16,9 miljoonaa olivat ylläpitokorjauksia.

Kiinteistöjen kunnossapitotyöt toteutettiin pitkän aikavälin korjaussuunnitelman mukaisesti. Raportointivuoden aikana suunnitellut pitkän aikavälin korjaukset toteutuivat 78 prosenttisesti. Suunnitelmasta jäätii, sillä yhden kohteemme perusparannushanke siirtyi eteenpäin.

Suunnitelmallisia korjauksia tehtiin eniten kylpyhuoneisiin

Kiinteistöjen suunnitelmallisia korjauksia tehtiin aiempien vuosien tapaan eniten asuntojen kylpyhuoneisiin (42 prosenttia). Ulkopuolisten rakenteiden osuus korjauksista oli 31 prosenttia, joista suurin osa kohdistui vesikattojen korjauksiin. Keittiökorjauksia tehtiin 20 prosenttia.



Palovaroittimet vuokranantajan vastuulle

Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa VAV-konsernin vuokrakodeissa on palovaroittimet, joista vuokranantaja huolehtii.

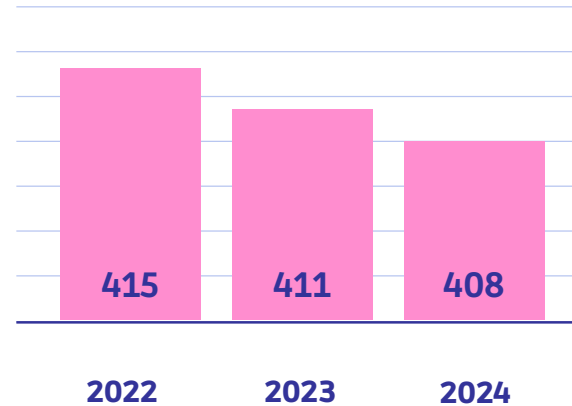
VAV on asentanut kaikkiin rakennuttamiinsa uusiin kohteisiin vuokranantajan vastuulla olevat kiinteät palovaroittimet jo vuodesta 2010. Kuitenkin tätä aiemmin valmistuneissa kiinteistöissä varoitin on ollut asukkaan vastuulla.

Nyt myös näiden talojen turvallisuus paranee. Aloitimme palovaroittimien asentamisen 170 asuinkiinteistöön syksyllä 2024. Asennusprojekti kestää vuoden 2025 loppuun.

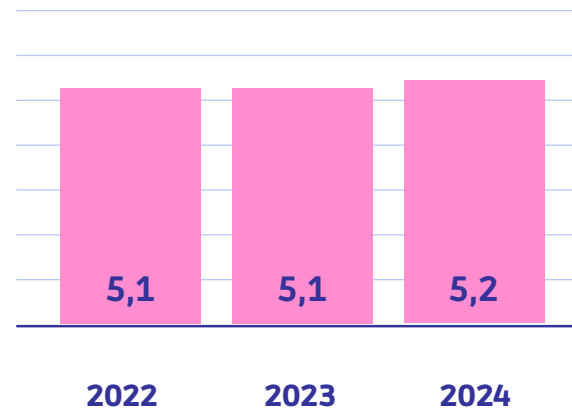
Projekti liittyy pelastuslain muutokseen, jonka tarkoituksena on lisätä kiinteistöjen paloturvallisuutta.

Ominaiskulutukset ja tuotot

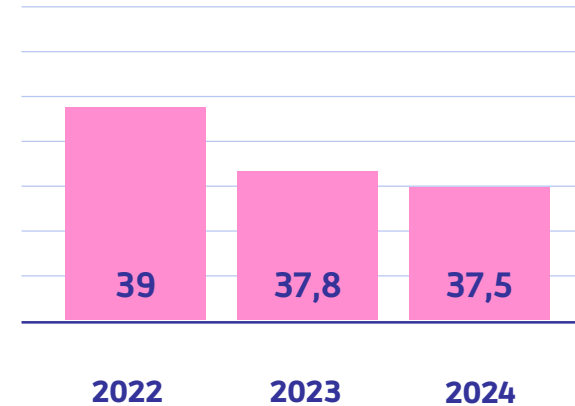
Veden ominaiskulutus (litraa/m3)



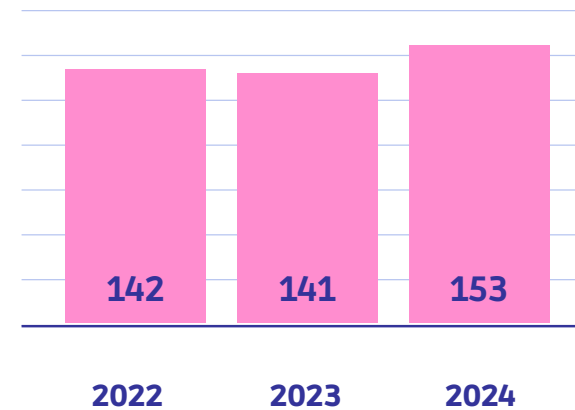
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/m3)



Lämmitysenergian ominaiskulutus (litraa/m3)



Aurinkosähkön ominaistuotto (kWh/Apm2*)



* Aurinkopaneelien tuottama energia

Muutos vuodesta 2023

Lämmön
ominaiskulutus

-0,8 %

Veden
ominaiskulutus

-0,7 %

Sähkön
ominaiskulutus

+3,7 %

Oman päästöttömän
energian tuotanto

+8,5 %

22,8

PTS-korjauksien M€

433

remontoitua keittiötä

473

remontoitua kylpyhuonetta

25

Julkisivuremonttia
kiinteistöissä



VAVILAINEN
KERTOO

Vastuullinen rakentaminen sydämen asiana

Suunnitelma hiilijalanjäljen pienentämiseksi VAV-konsernissa on tiivistetty ilmastotiekartaksi. Uudisrakentamisen osalta tavoitteenamme on, että materiaalisidonnaisia päästöjä ja työmaa-
päästöjä vähennetään nykytasosta 40 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Projektipäällikkö Ulla Kangasmaalle vastuullisuustyö on sydämen asia.

Ulla Kangasmaa työskentelee projektipäällikkönä VAV:n rakennuttamisyksikössä. Hän tekee työkseen suunnittelun ohjausta, pääasiassa uudiskohteiden parissa. Lisäksi Ulla on mukana urakojen kilpailutuksissa ja huolehtii siitä, että VAV:n asettamat tavoitteet täyttyvät rakennusprosessin aikana.

VAV:ssa kartoitettiin vuoden 2024 aikana konkreettisia toimenpiteitä, joiden avulla konsernin hiilijalanjälkeä voitaisiin pienentää. Lopputuloksena syntyi ilmastotiekartta, jossa on kuvattu tie päästövähennyksiin vuoteen 2030 mennessä. Uudisrakentamisen merkittävimpänä linjauksena määriteltiin, että materiaalisidonnaisia päästöjä vähennetään nykytasosta 40 prosenttia.

”Jatkossa tulemme asettamaan kohteillemme hiilijalanjälkirajan, joka kiristyy vuosittain. Samalla pyrimme optimoimaan uudiskohteen hiilikädenjäljen”, Kangasmaa kertoo.

Vastuullisuusvaatimukset sisällytetään jokaiseen hankintaan. Kultakin toimittajalta vaaditaan vastuullisuusselvitys, ja suurissa hankinnoissa käytetään erillisiä hankintakohtaisia vastuullisuuskriteereitä.

”Konkreettiset toteutusohjeet kiteytetään suunnitteluohjeisiin ja urakkasopimuksiin. Tärkeitä kriteereitä ovat ympäristöluokitus, A-energialuokka, hiilijalanjäljen enimmäisarvot ja kestävien rakennusmateriaalien käyttö. Urakoitsijat voivat itse valita, miten he täyttävät annetut kriteerit.”

Teen vastuullisia valintoja – koska voin!

Ullalle vastuullisuus on sydämen asia. ”Jos kerran voin tehdä ilmastonmuutoksen kannalta hyviä valintoja, miksi en niitä tekisi. Olen myös siinä mielessä onnekaassa tilanteessa, että pääsen työni kautta vaikuttamaan. Koen, että on etuoikeus olla mukana torjumassa ilmastonmuutosta”.

VAV:n suunnitteluohjeella liitteineen on keskeinen rooli vastuullisuuden toteuttamisessa. Ohje on ajuri, jonka avulla tavoitteet välittyvät suunnittelusta työmaille ja asumisen aikaisiin kiinteistönpidon ratkaisuihin.

”Suunnitteluohje määrittää VAV:n haluamat ominaisuudet uudiskohteille. Vaikka ohjeet antavat suunta-

viivat, kohteet ovat aina yksilöitä, joihin vaikuttaa esimerkiksi asemakaava, sijainti ja paikalliset olosuhteet. Pyrin valitsemaan ratkaisuja, jotka eivät ole hyviä vain rakennusvaiheessa tai valmistumisen hetkellä, vaan pitkäjänteisesti kestäviä. Vastuullisuus näkyy myös siinä, että asukkaat viihtyvät kohteissaan ja elävät laadukasta arkea”, Ulla summaa.

”Vastuullinen rakentaminen näkyy asukasviihtyvyytenä”



Uudistuotanto

Haluamme rakennuttaa mahdollisimman kestävästi, mutta kohtuuhintaista vuokratasoaamme vaarantamatta. Rakennuttamisessa meitä ohjaa suunnitteluohjeemme.

Tavoitteenamme on rakennuttaa uudistuotanto ympäristömerkittynä tai sen tasoisena.

Uudiskohteet rakennetaan pitkäikäisiksi, huomioiden rakennuksen elinkaari (50–100 vuotta). Ne toteutetaan A-energialuokassa, mahdollisuuksien mukaan omalla uusiutuvan energian tuotannolla (aurinkopaneelit) ja terveysturvallisuus edellä, minimoiden haitalliset kemikaalit. Lisäksi käytetään energiatehokkaita laitteita ja valoratkaisuja, vettä säästäviä kalusteita sekä huoneistokohtaisia vesimittareita ja -näyttöjä. Vuodesta 2024 alkaen asunnoissa on myös 6–7 jäteastiaa.

Vuodesta 2025 alkaen hyödynnämme ympäristömerkittyjä, hiilineutraaleja tai vähähiilisiä sekä kierrätettyjä ja uusiomateriaaleja aina, kun se vain on mahdollista.

Lisäksi luonnon monimuotoisuus pyritään huomioimaan rakennuttamisessa entistä paremmin. Tavoitteena on viheralueiden kestävä suunnittelu ja hoito sekä alueellisten ekologisten verkostojen vahvistaminen vahvistaminen. Näin toimien tuemme myös Vantaan kaupungin Luontoposiitivinen Vantaa 2030 -tavoitteita.

Toimintavuoden aikana VAV-konsernille valmistui yksi uusi kohde. Kesäkuussa 2024 valmistui Ara-tuotantona uudiskohde Retiisikuja 2, johon valmistui 62 asuntoa. Kohteen vuokraus käynnistyi hyvin ja kohde on vuokrattu täyteen.



Asuntokantamme laajeni Tikkurilassa

VAV Yhtymä Oy hankki vuonna 2024 omistukseensa Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston. Kiinteistö hankittiin Vantaan kaupungilta. Osoitteessa Taostie 2 sijaitsevassa vuokratalossa on 41 asuntoa. Talossa on pienempiä asuntoja yksin asuville ja suurempia perheasuntoja.

VAV Asunnot Oy aloitti ara-tuotantona kahden uudiskohteen rakentamisen osoitteisiin Lips-tikkakuja 2 ja Myyrmäentie 2c, joihin tulee valmistumaan yhteensä 174 asuntoa. Molempien kohteiden rakentaminen edistyy aikataulussa ja niiden arvioidaan valmistuvan syksyllä 2025.

VAV Asunnot Oy:llä on suunnitteilla aloittaa kaksi Ara-uudistuotantohanketta vuoden 2025 aikana, jotka sisältävät yhteensä 168 asuntoa.

VAV Palvelukodit Oy:llä on rakenteilla Tikkurilan vanhustenkeskus Vantaan Simonkylään. Kohteeseen on rakenteilla 144 palveluasuntoa ja kohteen arvioidaan valmistuvan alkuvuonna 2027. Kohteeseen tulee vuokralaiseksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.

VAV Yhtymä Oy:llä on tällä hetkellä aktiivisesti suunnitteilla kolme uudiskohdehanketta, joista osa päästäneen aloittamaan vuoden 2025 aikana. Kaikkien kolmen toteutuessa yhtiöön olisi tulevana vuosina tulossa yhteensä 206 uutta asuntoa.

RETIISIKUJA 2 Hiekkaharju

Retiisikujalle valmistui joutsenmerkitty kerrostalo

Rakennus noudattaa Joutsenmerkin ympäristövaatimuksia. Näin varmistettiin, että asuintalo on ympäristöystävällinen koko sen elinkaaren ajalta aina rakentamisesta materiaalien kierrätykseen asti.

Retiisikujan asuintalo valmistui Joutsenmerkin kriteerien mukaisesti A-energialuokkaan. Katolla on aurinkopaneelit. Rakentamisessa on huomioitu asukkaiden liikkumistarpeet polkupyöristä parkkipaikkoihin. Parkkipaikalla on sähköautojen latauspisteitä. Rakennusaikana varauduttiin myös niiden lisäämiseen jälkikäteen sähköautojen määrän kasvaessa.

Retiisikuja 2:n VAV-talossa on 62 vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 45 neliötä. Rakennuksessa on Aran vaatimusten mukaiset asukkaiden yhteiset tilat, kuten pesutupa, kerhohuone ja talosauna.

”Haluamme tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja kattavasti ympäri Vantaan. Kuten muutkin VAV:n kohteet, Retiisikuja sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella”

Antti Huurre
Rakennuttajajohtaja

Kiinteistö on VAV:n neljäs Joutsenmerkin saanut kiinteistö. Merkin sai ensimmäisenä Hakunilan Kaske-lantie 1 vuonna 2018. Toisena valmistui vuonna 2021 Veturikuja 8 Tikkurilassa. Kolmas kohde on Perintötie 9 Veromiehessä, joka valmistui vuonna 2022.

Kumppanuudet



Kumppanuudet – vastuullista yhteistyötä

Kumppanuus näkyy vahvasti strategiassamme. Tavoitteenamme on olla osaava, kehittyvä ja arvostettu kumppani. Vastuullisia toimintatapoja edistetään kumppaniverkostossa yhdessä kumppaneidemme kanssa. Yhteistyökumppaneidemme toiminta on merkittävä osa asiakkaidemme palvelukokemusta.

Kumppanuustoiminnan sujuvoittamiseksi meillä on käytössä kumppanuuksien johtamisen toimintamalli, joka on liitetty osaksi sopimusdokumenttejamme 2022 alkaen.

Mallissa jokaiselle yhteistyökumppanille on määritetty kumppanuusluokkakohtainen toimintamalli sekä kumppanuusvastaava ja omistaja. Yksi oleellinen osa kumppanuusmalliamme on aktiivinen vuorovaikutus. Kumppanuuspalavereja pidetään säännöllisesti sekä

operatiivisella että ohjaavalla tasolla. Lisäksi järjestämme keskeisten kumppaneiden kanssa kumppanuuspäiviä.

VAV-konserni tekee vuosittain hankintoja kumppaniverkostoltaan noin sadalla miljoonalla eurolla, joten hankintojen vastuullisuuden kehittäminen ja edistäminen kumppaniverkostossamme on tärkeää. VAV:lla on myös merkittävä työllistävä vaikutus kumppaneidemme kautta.

Käytössämme on vastuullisten hankintojen ohjeistus ja VAV:n yritysvastuuvaatimukset, jotka liitetään yli 10 000 euron hankintoihin. Käytämme hankintapäätösten tukena myös tarjoajien vapaamuotoisia vastuullisuusselvityksiä ja hankintakohtaisesti määriteltäviä vastuullisten hankintojen kriteerejä.

Hankintoja tekeväälle henkilöstölle järjestetään tasaisin väliajoin hankintaohjeiden käyttökoulutuksia. Näin tehtiin myös vuonna 2024.

Vaikutamme vastuullisemman kiinteistöliiketoiminnan kasvuun ja luomme kestävämpää

yhteiskuntaa omien tavoitteidemme sekä muun muassa KOVAN ja Raklin työryhmien kautta.

Markkinavuoropuhelut kestävyystyön tukena

Tavoitteemme on käyttää markkinavuoropuheluita niihin soveltuviin, merkittäviin hankinnoissa. Tietopyynnön avulla käytävä dialogi tarjoajien kanssa auttaa asettamaan hankinnoille oikeat vastuullisuuskriteerit, joihin tarjoajat pystyvät vastaamaan.

Tietopyyntöjen avulla olemme selvittäneet keinoja päästöjen vähentämiseen sekä kartoittaneet ympäristöystävällisiä menetelmiä, kuten kemikaalittomia siivousratkaisuja. Nykyisten toimintatapojen lisäksi haluamme ymmärtää kumppaniehdokkaiden tulevaisuuden suunnitelmia oman toimintansa kestävyyskehittämiseksi.

VAVILAINEN
KERTOO

Tavoitteena vastuulliset kumppanuudet

VAV:n tavoitteena on, että vastuullisuus on jatkossa mukana kaikissa hankinnoissa olipa kyseessä palvelu-, urakka- tai tavarahankinta. Kun vastuullisuuskriteerit ohjaavat hankintojen suunnittelua ja toteutusta, varmistetaan kestävyysnäkökulman huomioiminen kaikissa projekteissa. Käytännön työkaluna toimii vastuullisen hankinnan ohjeistus.

VAV-konserni tekee vuosittain hankintoja noin 100 miljoonalla eurolla, joten sillä on merkittävä rooli vastuullisten hankintojen edistämisessä. Tavoitteena on, että vastuullisuus on kiinteä osa kaikkia VAV:n hankintoja. Huolellisella suunnittelulla on tässä työssä keskeinen rooli. Koska esimerkiksi palvelusopimukset ovat tyypillisesti usean vuoden mittaisia, valmistellaan ne huolella, jotta myös esimerkiksi tulevat lakimuutokset ja EU-direktiivit tulevat huomioituksi.

”Aina kun hankintoja lähdetään suunnittelemaan, on vastuullisuus yksi huomioitava näkökulma. Vuonna 2024 uudistimme muun muassa viherhoitopalvelusopimukset ja yleisten tilojen siivoussopimukset. Lisäksi toteutimme VAV:n toimitiloissa laajan saneerauksen vastaamaan paremmin asiantuntijaorganisaation nykyaikaista hybridityötä”, kertoo VAV:n kehityspäällikkö **Antti Tikkanen**, joka työskentelee erityisesti palveluhankintojen parissa.

VAV:ssa on koettu hyväksi toimintatavaksi, että ennen varsinaista kilpailutusta käydään markkinavuoropuhelua kilpailutuksesta kiinnostuneiden kumppaneiden kanssa. Markkinavuoropuhelun avulla kartoitetaan toimijoiden näkemyksiä ja keinoja vastuullisuuden edistämiseksi. Vuoropuhelusta on myönteisiä kokemuksia tuoreimmissa hankinnoissa.

”Esimerkiksi viherhoito- ja siivouspalveluhankinnat suunniteltiin markkinavuoropuhelun avulla mahdollisimman tehokkaiksi ja vaikuttaviksi. Tämä johti muun muassa kemikaalittomien siivousmenetelmien sekä akkukäyttöisten työkalujen käyttöönottoon. Samalla kiinnitettiin huomiota luonnon monimuotoisuuden edistämiseen osana viherhoitoa: glyfosaattia ei sallita haitallisten vieraslajien torjunnassa, eikä kemiallisia lannoitteita käytetä”, Antti kertoo.

Vastuullisuusajattelun juurtuminen arkeen luo hyvät edellytykset kestävän kehityksen edistämiseksi VAV:n hankinnoissa

Käytännön työkaluna vastuullisen hankinnan ohjeistus

Vastuullisuuden toteuttaminen ei pääty hankintapäätökseen, vaan se jatkuu koko sopimuskauden. Sopimuskauden aikana seurataan esimerkiksi kaluston päästönormien täyttymistä ja sovittujen vastuullisuuskriteerien toteutumista. ”Esimerkiksi viherhoitokumppanien kanssa on yhteisesti pohdittu, miten VAV:n viheralueita voitaisiin vieläkin enemmän monimuotoistaa vuoden 2025 aikana”, Antti kertoo.

Käytännön työkaluksi VAV:ssa on laadittu vastuullisen hankinnan ohjeistus. Hankintaohjeistus kattaa laajan kirjon tärkeitä hankintoja, ja siten vaikuttaa laajasti yrityksen toimintaan. ”Viime vuoden aikana henkilöstö perehdytettiin uuteen hankintaohjeistukseen kattavasti VAV:ssa. Vastuullisesta hankinnasta on vähitellen tulossa osa VAV:n yrityskulttuuria”, Antti arvioi.

Työ vastuullisten hankintojen edistämiseksi jatkuu. VAV:ssa kehitetään vastuullista toimintaa ja seurataan aktiivisesti toimintaympäristössä käynnissä olevia sekä tulevia muutoksia. ”Vuosi 2025 näyttää lupaavalta vastuullisten hankintojen osalta. Vastuullisuusajattelun juurtuminen arkeen luo hyvät edellytykset kestävän kehityksen edistämiseksi VAV:n hankinnoissa”, Antti summaa.



Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa



Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa

Taloudellisen vastuun ja hallintotapamme osalta toiminnassamme ei tapahtunut suuria muutoksia vuonna 2024. Vakaa taloutemme mahdollistaa tarvittavat investoinnit, toiminnan kehittämisen ja konsernin kasvumahdollisuudet.

Tuemme toiminnallamme kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita ja ehkäisemme yhteistyössä kaupungin kanssa segregatiota. Päätehtävämme on mahdollistaa kohtuuhintainen ja laadukas asuminen vantaalaisten kasvavalle joukolle.

Kiinteistöjen salkutusmalli toimii työkalunamme strategisessa suunnittelussa. Kiinteistökantaa kehitetään linjaamalla rakennuttamista, korjaamista, myymistä ja purkamista. Kaupungin tonttitarjonta, pitkän tähtäimen kiinteistökorjaussuunnitelma ja lainatrendien tarkastelu tukevat kestävästä pitkän aikavälin suunnittelua. Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan kolmeen eri kategoriaan:

pidettäviin, kehitettäviin sekä realisoitaviin kiinteistösalkkuihin, jotka päivitetään oikeassa suhteessa vuosittain.

Raportointivuoden aikana voimaan astuneet uudet vuokrat määriteltiin syksyllä 2023, jolloin nähtävissä oli kustannustason nousua. Lisäksi rahoitusmarkkinoiden ennusteet korkojen nousun taitumisesta olivat epävarmat.

Kustannusten nousupaineesta huolimatta vuokrantarkistustarpeemme vuodelle 2024 pysyi maltillisena. Keskimääräinen vuokrankorotus oli 3,3 prosenttia. Alhainen vuokratason nousu pystyttiin toteuttamaan käyttämällä aikaisempien vuosien varautumisia sekä ylijäämiä. Vuoden 2024 toteuma tuottojen ja kulujen osalta pysyi hyvin laaditun talousarvion puitteissa.



Tärkeimmät taloudelliset mittarimme

Asuntojen käyttöaste, omavaraisuusaste ja kustannustason tasapaino ovat tärkeimmät taloudelliset mittarimme. Näillä turvaamme perustehdävämme eli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamisen.

Vuoden 2024 keskimääräinen käyttöaste säilyi edelleen korkealla tasolla 98,0 prosentissa, joskin se laski hieman edellisen vuoden 98,5 prosentin käyttöasteesta. VAV:ssa ryhdyttiin toimenpiteisiin käyttöastetavoitteen (98,5) saavuttamiseksi ja siinä onnistuttiinkin loppuvuoden aikana.

Konsernin omavaraisuusaste on säilynyt hyvänä ollen vuonna 2024 23,3 (23,3). Pitkäjänteisen ja suunnitelmallisen taloudenpidon myötä olemme onnistuneet säilyttämään vuokrat kohtuullisena sekä samaan aikaan korjaamaan kiinteistöjä tavoitteellisesti.

Asumisen tukien pieneneminen ja yleinen kustannustason nousu johti kasvaviin vuokranmaksuvaikeuksiin. VAV:lla se nosti vuokrasaatavien määrää 0,2 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen

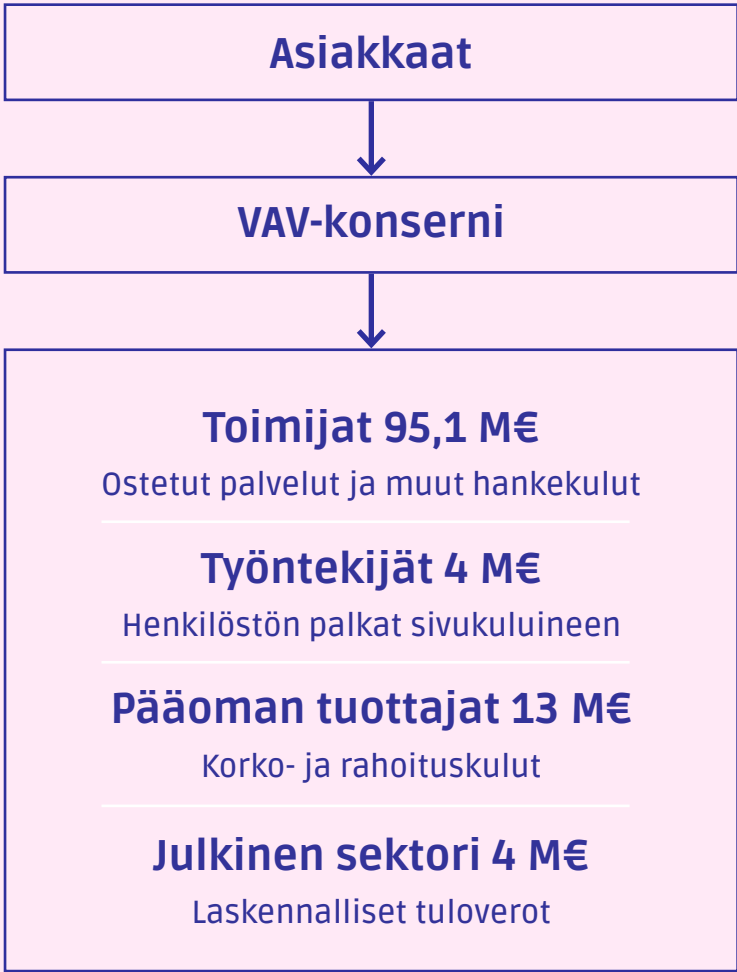
verrattuna. Erääntyneet vuokrasaatavat olivat raportointivuoden lopussa 1,1 miljoonaa euroa. Häätöjen määrä oli 55, mikä oli 12 edellisvuotta enemmän. Pyrimme parantamaan prosessejamme oikea-aikaisen tuen varmistamiseksi ja asukkaidemme asumisen turvaamiseksi.

Liikevoitto oli 6,3 (9,95) miljoonaa euroa eli 5,7 % liikevaihdosta. Suunnitelman mukaisesti kyettiin kattamaan kiinteistöjen hallinto-, huolto- ja ylläpito- sekä korjauskulut ja lainojen korkokulut.

VAV-konsernin lainakanta pysyi samalla tasolla edelliseen vuoteen verrattuna. Lainoja lyhennettiin lyhennysohjelmien mukaisesti ja uutta korkotukilainaa nostettiin 10,4 miljoonaa euroa Retiisikujan uudiskohteen valmistumisen myötä.

Pitkäaikaisen lainan määrä oli päättyneen vuodenlopussa 489 (492) miljoonaa euroa. Lainakanasta 82 prosenttia oli korkotukilainaa, jonka korkosuoja suojaa yhtiötä suurelta korkotason nousulta.

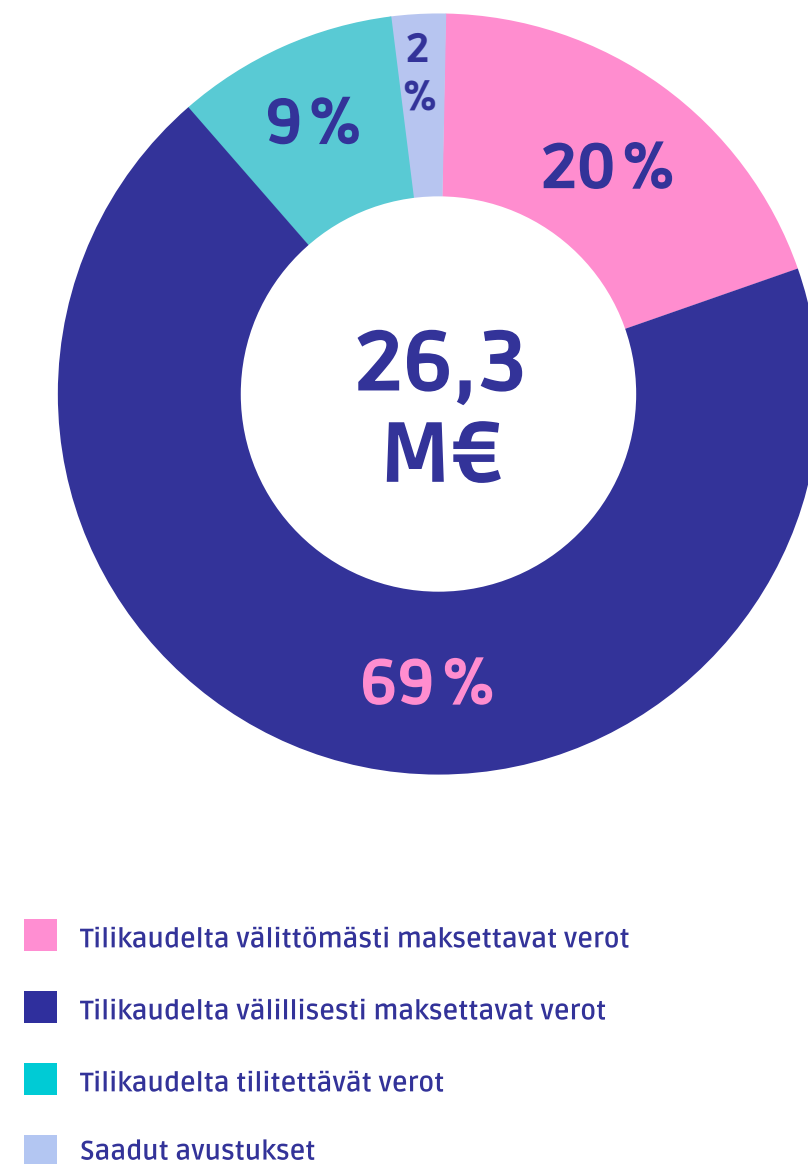
Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakauttaminen



Talouden lukuja 2024



Verojalanjälki 2024



Toimimme eettisesti

Sitoudumme toiminnassamme viranomaisten ohjeiden ja suositusten, lakien ja asetusten sekä hyvän vuokratavan ja vuokravälitystavan sekä isännöintitavan noudattamiseen.

Emme hyväksy toiminnassamme epäeettisiä kauppatapoja, lahjusten vastaanottamista tai maksamista. Emme myöskään osallistu poliittisen toiminnan rahoittamiseen tai taloudelliseen tukemiseen. Pidämme huolta siitä, että hallinnon edustajilla, kuten hallituksen jäsenillä tai johtoryhmällä, ei ole eturistiriitoja suhteessa yrityksen toimintaan.

Käytössämme on EU:n whistleblower-direktiivin mukainen anonyymi ja kolmannen osapuolen ylläpitämä väärinkäytösten ilmoituskanava. Sen välityksellä kuka tahansa yrityksen henkilöstöstä ja sidosryhmistä voi ilmoittaa huomatuista väärinkäytöksistä tai eettisten toimintaohjeiden vastaisesta toiminnasta.

VAV-konsernin johto käsittelee ilmoitukset ja tekee päätökset mahdollisista seuraamuksista. Kuluneena vuonna kanavalle ei tullut yhtään väärinkäytösilmoitusta.

Maksamme veromme Suomeen

Toimimme Suomessa ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Emme toteuta verosuunnittelua tai järjestelyjä, joiden tarkoituksena on yksinomaan verojen välttäminen. Vuonna 2024 maksoimme noin 26 miljoonaa euroa veroja, joista yli puolet muodostui maksettavista välillisistä veroista, kuten vähennyskeltottomista arvonalisäveroista. Verojen maksun kautta osallistumme välillisesti yhteiskunnan toimintojen ylläpitämiseen.

Tuemme Vantaan kaupungin tavoitteita

Tuemme Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita rakentamalla laadukkaita ja kohtuuhintaisia asuntoja. Emme saavuttaneet asuntotuotantotavoitettamme, joka on 350 ara-vuokra-asuntoa ja 50 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa vuodessa. Kaavakehityshankkeiden ja rakennuttamisen kautta meillä on tärkeä rooli segregatiion eli alueellisen eriytymisen ja eriarvoistumisen ehkäisemisessä.

Vakaan taloutemme ansiosta voimme tarjota vantaalaisille taloudellista asumisturvallisuutta ja pyrimme lisäksi ennaltaehkäisemään häätöjä asumisneuvonnallamme.

Vastuullisuusteemat, tavoitteet ja mittarit

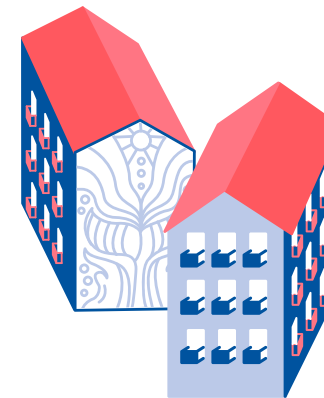
VAV:n vastuullisuusohjelman viisi teemaa perustuvat VAV:n viiteen strategiseen tavoitteeseen. Jokaiselle vastuullisuusteemalle on asetettu konkreettiset tavoitteet. Tavoitteiden toteutumista seurataan mittareilla ja edistetään vastuullisuusohjelman mukaisilla toimenpiteillä.



Henkilöstö



Asiakkaat



Asunnot



Kumppanuudet



Taloudellinen vastuu ja
hyvä hallintotapa

2023–2027 vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet Henkilöstö

Vastuullisuus-ohjelman teema 2023-2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2024 tavoitearvo*)	Missä olemme vuonna 2030?
Henkilöstö – hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset  	- Huolehdimme, että henkilöstötyytyväisyys pysyy korkealla tasolla ja edistämme työyhteisössämme yhteistyötä, monimuotoisuutta ja hyvää johtamista - Noudatamme koulutussuunnitelmaamme, jota päivitämme vuosittain - Meillä toimii aktiivinen vastuullisuustyöryhmä, jolla on oma vuosisuunnitelma	- Henkilöstön tyytyväisyyskysely (yli vertailuarvon, työeläkevakuuttajan tutkimus) terveysperusteiset poissaolot (<3,5 % työajasta) ja järjestämme kaksi työhyvinvointia ylläpitävää tyhy-tilaisuutta vuosittain - Henkilöstökyselyt: johtamisen osio ja työyhteistyötä koskevat tulokset (tulos molemmissa vähintään 3,8 asteikolla 1–5) - Monimuotoisuuden, tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutuminen (henkilöstön kyselyssä olevan osion tulosten keskiarvo vähintään 3,6 asteikolla 1–5) - VAV:n koulutussuunnitelma (on käytössä, päivitys vuosittain ja suunnitelmallinen noudattaminen) - Vastuullisuustyöryhmän vuosisuunnitelman toteutuminen (100 % vuotuisista tavoitteista)	VAV:lla on hyvinvoiva, tasa-arvoinen, yhdenvertainen ja monimuotoisuutta arvostava työyhteisö, jolle vastuullisuus on osa arkea.



2023–2027 vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

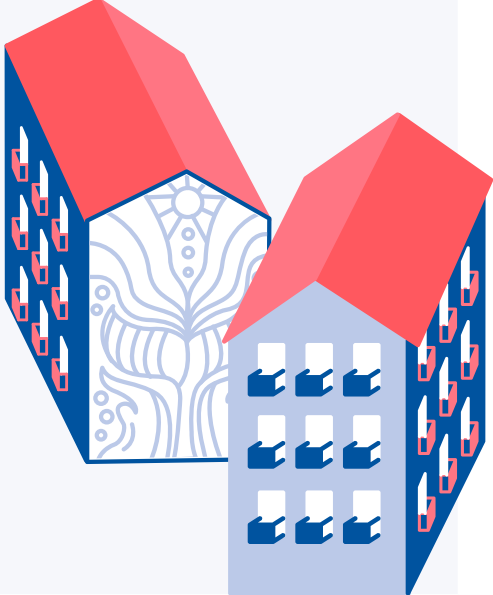
Asiakkaat

Vastuullisuus-ohjelman teema 2023-2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2024 tavoitearvo*)	Missä olemme vuonna 2030?
Asiakkaat – kohtuuhintaista, viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat 	- Asiakastyytyväisyys on meillä hyvällä tasolla ja mahdollistamme asukkaillemme kohtuuhintaisen asumisen - Tuemme asukkaitamme asumisen haasteissa - Ehkäisemme häätöjä ja segregatiota - Vuokramme ovat pysyvästi alle markkinavuokrien - Mahdollistamme kestävän asumisen ja kannustamme asukkaitamme siihen - Asukastoiminnalla voi vaikuttaa asuinyhteisön viihtyisyyteen	- Asiakastyytyväisyyskysely NPS (38,5) ja vaihtuvuus suhteessa markkinoihin (alle vertailuryhmän vaihtuvuuden) - Asumisneuvontapalvelu (käytössä), vuokrasaatavien kokonaismäärä (<1,2 % liikevaihdosta) ja vuokravalvonnan kontaktien NPS (50,0) - Häätöjen määrä (sama tai pienempi määrä, kuin edeltävänä vuotena) ja on henkilökohtaisesti kontaktoitu kaikki kolmoskirjeen vastaanottaneet (100 %) - Yhteistyö kaupungin kanssa (vähintään kaksi palaveria), ara-talojen rakentaminen myös hyvätuloisille alueille, monimuotoisuuden lisäämiseksi ja segregatiota ehkäisemiseksi - VAV Asunnot Oy:n keskivuokra suhteessa markkinavuokraan (kaksioden vuokra 30 % alle markkina-arvon) - Kiinteistöjen korjaustoiminnan PTS (laajuus ja kustannukset 95–105 % suunnitellusta) - Vastuullisuusviestinnän toteutuminen (vuosisuunnitelma toteutunut) - Asukastoimijoille suunnattu kysely asukastoiminnan toimivuudesta (on toteutettu)	VAV tarjoaa kohtuuhintaista asumista pienituloisille. Häätöjen määrä on mahdollisimman pieni ja asumiseen saa neuvovaa tukea. VAV:lla asukkaan on mahdollista asua kestävästi ja yhteisöllisesti.



2023–2027 vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

Asunnot

Vastuullisuus-ohjelman teema 2023–2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2024 tavoitearvo*)	Missä olemme vuonna 2030?
Asunnot – kestävät kiinteistöt 	- Pidämme kodit kunnossa suunnitelmallisella ja aktiivisella ylläpidolla ja korjauksin - Parannamme energia- tehokkuuttamme tavoitteellisesti - Kasvatamme omaa uusiutuvaa energiantuotantoamme, ja siirrymme hankkimaan uusiutuvaa energiaa - Uudistuotannon rakennutamme ympäristöä kunnioittaen ja A-energialuokkaan - Edistämme luonnon monimuotoisuutta viheralueiden suunnittelulla ja hoidolla - Sertifioitu ympäristöohjelma kirittää ympäristötyötämme - Ilmastotiekarttamme vie kohti merkittäviä päästövähennyksiä	- Kiinteistöjen korjaustoiminnan PTS (laajuus ja kustannukset 95–100 % suunnitellusta) ja ylläpitokorjauksien toteuma (90–105 % budjetoiduista eur ja 100 % kpl-määristä) - Sähkön-, lämmön ja vedenkulutus (vähenee edellisestä vuodesta) - Uudiskohteissa aurinkopaneelit aina, kun mahdollista (2024 yksi uudiskohde ja yksi olemassa oleva kiinteistö) - Suunnitteluohjeissa energiatehokkaat laitteet ja LED-valaisimet (toteutumisen seuranta) - Ympäristömerkitty uudisrakentamismahdollisuus määritellään kohdekohtaisesti (2024 yksi Joutsenmerkitty kohde) - Vuosittainen sähköautojen latauspisteiden määrän kasvu per tarvekartoitus: tarvemäärä/vuosi (2024: 27 uutta latauspistettä) - Luonnon monimuotoisuutta tukevat mittarit asetetaan vuosittain (2024 haitallisten vieraslajien torjunta, kaksi uutta niittyä perustettu, uudiskohteessa niittyalue sekä linnunpöntöt ja hyönteishotellit) - Ekokompassi-ympäristösertifiointi (2024: sertifikaatti saavutettu, ulkoinen auditointi 3 vuoden välein) - Ilmastotiekartta (2024 valmis)	Suuntaamme kohti hiilineutraaliutta 2030. Hankimme uusiutuvaa energiaa ja tähtäämme merkittäviin päästövähennyksiin arvoketjussamme. 

2023–2027 vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

Kumppanuudet

Vastuullisuus-ohjelman teema 2023–2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2024 tavoitearvo*)	Missä olemme vuonna 2030?
Kumppanuudet – vastuullista yhteistyötä 	- Johdamme ja mittaroimme keskeisiä kumppanuuksiamme - Palkitsemme asukkaidemme palvelujen korkean laadun saavuttamisesta - Sisällytämme kaikkiin kilpailutuksiimme vastuullisuusvaatimuksia - Kehitämme vastuullisia hankintoja yhdessä kumppaniverkostomme kanssa	- Kumppanuuksien johtamisen mallin mittarit, yhteistyökysely (tavoitearvo 3,5) sekä kumppanien kartoitus (tehty) - Palvelutuotannon asiakastyytyväisyyskyselyt (tavoitearvo 6,5) - Vastuullisuuskriteerien ja yritys vastuuvaatimusten käyttö (100 %) - Kestävyysnäkökulman esiin nostaminen hankintoihin liittyvissä merkittävissä tietopyynnöissä (tavoitearvo 100 %)	VAV:n kumppanuudet ovat vastuullisia, ja teemme kestäviä, vaikuttavia hankintoja.



2023–2027 vastuullisuusohjelman tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä 2030 tavoitteet

Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa

Vastuullisuus-ohjelman teema 2023–2027	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mittarit (sulkeissa 2024 tavoitearvo*)	Missä olemme vuonna 2030?
Talous – taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa 	- Omavaraisuusasteemme pysyy vakaana - Investoimme tulevaisuuteen - Kehitämme kiinteistöjämme tavoitteellisesti - Käyttöasteemme on mahdollisimman korkea - Kestävyystyön ja -raportoinnin velvoitteiden noustessa huomioimme tämän myös strategiassamme	- VAV Asunnot Oy:n ja Yhtymä Oy:n omavaraisuusaste (20 % Asunnot Oy, 30 % Yhtymä Oy) - Vuosittaiset asuntotuotantotavoitteet (Ara 350 asuntoa, vapaarahoitteiset 50 asuntoa) - Konsernin asuntojen käyttöaste (tavoitearvo 98,5 %) - VAV Asunnot Oy:n keskivuokra suhteessa markkinavuokraan (kaksioiden vuokra 30 % alle markkina-arvon) - CSRD-kestävyysraportoinnin vaatimustason tavoittaminen (2024 raportoinnin valmistelu, 2025 alkaen vuosiraportointi)	VAV:lla on vakaa talous. Asuntojemme kysyntä on korkeaa. Asunnoillamme ja toiminnallamme vastaamme kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin.



GRI-raportointiperiaatteet

Tässä VAV Yhtymä Oy:n vastuullisuusraportissa kuvataan yhtiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset tilikaudelta 1.1.2024–31.12.2024. Raportissa käsitellyt olennaiset vastuullisuusteemat ja -näkökohdat perustuvat GRI-standardien mukaisesti olennaisuusarvioon, jonka pohjalta on määriteltä VAV Yhtymä Oy:n vastuullisuustyön toimenpideohjelma. Tässä raportissa kuvataan toimenpideohjelma tavoitteineen sekä vuonna 2024 tehdyt vastuullisuustoimenpiteet.

Yhtiön edellinen GRI vastuullisuusraportti julkaistiin vuonna 2023. Tätä vastuullisuusraporttia ei ole varmennettu ulkoisesti.

Lisätietoja VAV Yhtymä Oy:n vastuullisuustyöstä ja -raportista saa ottamalla yhteyttä VAV-konsernin vastuullisuuspäällikköön tai toimitusjohtajaan.

Raportissa keskitytään vain VAV Yhtymä Oy:n mää räysvallassa oleviin asioihin eli se kattaa vastuullisuusluvut, jotka liittyvät suoraan organisaation omaan toimintaan. Tiedot on kerätty tilikaudelta 2024 ja vertailuvuotena on käytetty pääosin tilikautta 2023.

Muutokset aiemmin raportoituihin tietoihin

Päästölaskenta laajennettiin käsittämään kaikki konsernille olennaiset päästölähteet. Laskennan kattavuuden huomattavan laajennuksen vuoksi edeltävät laskentavuodet ja vuosi 2024 eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Taloudelliset tunnusluvut

Raportissa esitetyt taloudelliset tunnusluvut perustuvat kirjanpitoon ja tilinpäätökseen, minkä lisäksi ne ovat tilintarkastettuja.

Sosiaaliset tunnusluvut

- Henkilöstötunnuslukujen laskentaa ohjaa yleisohje. Henkilömäärällä tarkoitetaan sitä henkilöstömäärää, joka on ollut voimassa tilikauden päättyessä. Raportissa on esitetty myös tilikauden keskimääräinen henkilöstömäärä.
- Henkilöstön kouluttautumista on seurattu keskimääräisillä koulutuspäivillä ja työajalla. Laskennassa on käytetty VAV-konsernin työaikaa 7,5 h/päivä. Koulutuspäivät henkilöä kohden on laskettu tilikauden päättyessä voimassa olleelle henkilöstömäärälle.

- Terveysperusteisilla poissaoloilla tarkoitetaan poissaoloa, jonka aiheuttaa työntekijän sairastuminen tai tapaturma. Keskimääräiset poissaolot on laskettu tilikauden päättyessä voimassa olleelle henkilöstömäärälle.
- Työtapaturmat on raportoitu ilmoitettujen tapaturmien mukaisesti
- Työtyytyväisyystaso perustuu vuosittain tehtävään työyhteisökyselyyn, jonka kokonaistulosta mitataan asteikolla 1–5. Tutkimuksen toteuttaa ulkopuolinen toimija.
- Asiakastyytyväisyyttä seurataan ainoastaan VAV Asunnot Oy:n osalta. Asiakastyytyväisyyttä mitataan asteikolla 1–10 asiakaspalvelun, isännöinnin, siivouksen, kiinteistöhuollon ja asunnon yleiskunnon osalta. Asumisaikainen kysely tehdään kerran vuodessa, jonka lisäksi asiakastyytyväisyyttä seurataan sisään- ja poismuuton yhteydessä. Kyselyn toteuttaa VAV-konsernin kumppani Call Waves.

Ympäristötunnusluvut

Laskenta on rajattu koskemaan ainoastaan VAV-konsernin omistamia kiinteistöjä. Kulutukset vastaavat mitattuja arvoja ja ne on toimitettu VAV Yhtymä Oy:n toimesta.

- Raportoitu energian- ja vedenkulutus sisältää VAV Yhtymä Oy:n sekä kaikkien tytäryhtiöiden kokonaiskulutukset. Raportoitu lämpöenergian ominaiskulutus on sääkorjattu (normitettu).
- Ilmoitetut jätemäärät perustuvat HSY:n tietoihin.
- Hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol -ohjeistusta hyödyntäen. Päästöt on jaettu ohjeistuksen mukaisesti suoriin ja epäsuoriin päästöihin (scope 1–3). Kaukolämmön osalta päästölaskennassa on käytetty absoluuttisia kulutuslukemia. Tarkemmat laskennan lähtötiedot on koottu alle.

Laskennassa on hyödynnetty seuraavia lähtötietoja:

- **Scope 1:** Öljyn ja kylmäaineiden kulutus perustuu mitattuun litramäärään. Ajoneuvon päästöt on laskettu arvioiduista kilometreistä keskikokoisen hybridihenkilöauton mukaan. Ajoista 85 % on sisällytetty työajoksi. Päästökertoimet Tilastokeskus / Defra / OpenCO2.net
- **Scope 2:** Sähkön ja kaukolämmön osalta kulutuslukemat perustuvat mitattuihin lukuihin. Kaukolämmön kulutustiedot ovat absoluuttisia, ja ne sisältävät veden lämmittämiseen käytetyn energian.
 - Hankintaperusteinen: Sähkön päästöjen osalta on huomioitu tuotettu aurinkosähkö, jonka ominaispäästöt ovat 0 kgCO₂/kWh. Muutoin sähkön päästöt on laskettu Suomen keskimääräisen sähköntuotannon mukaisesti. Kaukolämmön päästöt on laskettu paikallisen Vantaan Energian lukemia hyödyntäen. Päästökertoimet Tilastokeskus / Paikallisvoima Ry / OpenCO2.net
 - Sijaintiperusteinen: Laskennassa on käytetty maakohtaisia keskimääräisiä sähkön ja kaukolämmön tuotannon ominaispäästökertoimia (energiamenetelmä). Päästökertoimet Tilastokeskus / OpenCO2.net

• Scope 3:

- Ostetut tuotteet ja palvelut: Lähtötiedot ostetuista tuotteista ja palveluista euro-määräisellä tasolla. Päästökertoimet DEFRA / One Click LCA
- Jätteiden keräys-, käsittely- ja loppupalvelut HSY:n ilmoittamista jätemääristä (tonnia). Päästökertoimet WWF:n Green Office -ilmastolaskuri
- Liikematkat: Henkilöstön työaikana tehdyt liikematkat matkojen, kilometrimäärien ja Suomen keskimääräisen henkilöauton (NECD mukaan). Päästökertoimet Traficom / OpenCO2.net
- Vedentuotanto ja jätevedenpuhdistus: Kulutuslukemat perustuvat mitattuihin lukuihin. Päästökertoimet HSY / OpenCO2.net.
- Käyttöomaisuus: uudisrakentamisen päästöt ympäristöministeriön hiilijalanjäljen arviointimenetelmän mukaan.
- Ulosvuokrattu omaisuus: vuokralaisten sähkönkulutus laskettiin henkilömäärän mukaan arvioimalla 1400 kWh/asukas/vuosi.

Ohjaavat periaatteet ja politiikat

Vastuullisuusteema	Strateginen tavoite	Ohjaavat periaatteet ja politiikat muun muassa
Henkilöstö – hyvinvoivat ja onnistuvat vavilaiset	Meillä henkilöstö voi yleästi onnistua ja kehittyä	- Henkilöstön kehittämissuunnitelma - Monimuotoisuus-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma - Vastuullisuustyöryhmän toimintasuunnitelma - Henkilöstön tyytyväisyyskysely - Työterveyden työpaikkaselvitys
Asiakkaat – kohtuuhintaista, viihtyisää asumista, tyytyväiset asukkaat	Varmistamme asumisen viihtyisyyden kotien kohtuuhintaisuudella ja palveluiden sujuvuudella	- Kiinteistöjen korjaussuunnitelma - Asukastyytyväisyyskysely - Asukastoiminnan ohjeistus
Asunnot – kestävä kiinteistöt	Kasvamme ja rakennamme uutta sekä kehitämme ja korjaamme kiinteistöjämme tavoitteellisesti	- Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartta - Kiinteistöjen ylläpito- ja korjaussuunnitelma - Asukastyytyväisyyskysely - Kulutustavoitteet - Suunnitteluohjeet - Viheralueiden suunnittelu- ja hoito-ohjeet
Kumppanuudet – vastuullista yhteistyötä	Olemme arvostettu, osaava ja kehittävä kumppani	- Tilajavastuulaki - Palvelutuotannon asiakastyytyväisyyskyselyt - Vantaan kaupungin hankintojen strategiset tavoitteet
Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa	Vakaa taloutemme mahdollistaa investoinnit ja konsernin kasvun	- Hyvä hallinto ja johtamistapa Vantaan kaupungin tytäryhteisöissä -ohje - Hankintaohje - Hankintasuunnitelma

Yleinen sisältö

VAV Yhtymä Oy:n hallitus

Jäsenen nimi	Rooli	Syntymävuosi	Sukupuoli
Särkelä Jussi	hallituksen puheenjohtaja	1951	Mies
Orlando Carita	hallituksen varapuheenjohtaja	1970	Nainen
El Issaoui Naima	hallituksen jäsen	1983	Nainen
Hammar Noora	hallituksen jäsen	1992	Nainen
Koivuniemi Petri	hallituksen jäsen	1972	Mies
Koskinen Janne	hallituksen jäsen	1972	Mies
Männikkö Ari	hallituksen jäsen	1973	Mies
Paukku-Sani Sari	hallituksen jäsen	1967	Nainen
Sipiläinen Heikki	hallituksen jäsen	1949	Mies
Weckman Markku	hallituksen jäsen	1944	Mies
Karhu Suvi	hallituksen jäsen	1985	Nainen

Lakien ja määräysten noudattaminen

	2024	2023	2022
Tapaukset, joista on määrätty sakkoja	0	0	0
Tapaukset, joissa on määrätty ei-rahallisia seuraamuksia	0	0	0

VAV Yhtymä Oy:n johtoryhmä

Jäsenen nimi	Rooli	Syntymävuosi	Sukupuoli
Aalto Jukka	kiinteistöjohtaja	1961	Mies
Huurre Antti	rakennuttajajohtaja	1968	Mies
Käck Lasse	asiakkuusjohtaja	1966	Mies
Saarholma Mirka	toimitusjohtaja	1982	Nainen
Schönberg Jaana	talousjohtaja	1981	Nainen

Vuosittaisen kokonaiskorvauksen suhde

	2024	2023	2022
Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion suhde	3,09	2,23	2,48
Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion muutos	5,67	2,52	-3,22

Työehtosopimukset

	2024	2023	2022
Työehtosopimusten piiriin kuuluvien työntekijöiden %-osuus	100	100	100

Taloudelliset tunnusluvut

Tärkeimmät taloudelliset luvut

Jäsenen nimi	2024	2023	2022
Liikevaihto, M€	110,7	106,3	103,2
Liikevoitto, M€	6,3	9,95	14,4
Liikevoitto-%	5,7 %	9,4 %	13,9 %
Omavaraisuusaste (konserni), %	23,3 %	23,3	22,8
VAV Asunnot Oy	29 %	29 %	30,1 %
Vuokrausaste, % (käyttöaste)	98,0 %	98,5 %	98,9 %
Saatavien hallinta suhteessa liikevaihtoon, %	1,0 %	0,9 %	0,8 %
Keskivuokra €/m2	13,39	12,88	12,56
Kiinteistöjen ylläpitokulut €	75,3	70,1	63,0
Kiinteistöjen suunnitelmalliset korjaukset, M€	22,79	21,2	18,8
Kiinteistöjen ylläpitokorjaukset, M€	16,90	14,7	13,0

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen

Jäsenen nimi	Selitys	Rahavirrat M€		
		2024	2023	2022
Asiakkaat		110,5	106,4	103,1
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen		110,5	106,4	103,1
Toimittajat	Ostetut palvelut, muut hankekulut	95,1	81,1	77,5
Työntekijät	Henkilöstön palkat sivukuluineen	4,0	3,7	3,4
Pääoman tuottajat	Korko- ja rahoituskulut	13,0	11,3	4,6
Julkinen sektori	Laskennalliset tuloverot	4	4	4
Yhteisöt	Investoinnit yhteisöllisiin tarkoituksiin	0	0	0
Taloudellisen lisäarvon jakautuminen		116,49	100,13	89,47
Taloudellisen lisäarvon säilyminen		-5,96	6,27	13,59

Verojalanjälki

Yhteenveto (tuhatta euroa)	2024	2023	2022
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	5 271	4 876	4 345
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	18 118	15 290	13 338
Tilikaudelta tilitettävät verot	2336	2 363	383
Saadut avustukset	620	3 575	1 460
Verojalanjälki yhteensä	26 345	26 104	19 526
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot (tuhatta euroa)			
Tuloverot	432	209	48
Työnantajamaksut	837	830	720
Kiinteistöverot	3923	3 837	3 554
Varainsiirtoverot	79	0	23
Maksettavat välittömät verot yhteensä	5 271	4 876	4 345
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot			
Kiinteistökannan laskennalliset sähkö- ja energiaverot	346	327	328
Vähennyskelvottomat arvonlisäverot	17 772	14 963	13 011
Maksettavat välilliset verot yhteensä	18 118	15 290	13 338
Muut			
Tilikaudelta tilitettävät arvonlisäverot	2 336	2 363	383
Tilikaudella saatu ara-avustus	620	3575	1 460

Rahavirrat

Tulevat rahavirrat (M€)	2024	2023	2022
Asiakkaat			
Vuokratuotot	106,22	103,49	99,07
Käyttökorvaukset	4,51	4,13	3,99
Kiinteistöjen myynnit	0	0	0
Julkinen sektori			
Saadut avustukset	0,62	3,58	1,46
Omistajat ja rahoittajat			
Lainanotto	14,45	19,18	29,01
Muut tuotot			
Muut rahoitustuotot (osingot ja korkotuotot)	5,49	4,53	0,4

Menevät rahavirrat (M€)	2024	2023	2022
Toimittajat			
Palveluiden ostot	95,1	81,1	77,5
joista investointeja	26,6	15,9	19,0
Henkilöstö			
Maksetut palkat	3,36	3,09	2,82
Omistajat ja rahoittajat			
Lyhennykset	17,14	29,03	24,12
Korkokulut	13,06	10,61	4,53
Julkinen sektori			
Verot	6,7	7,2	4,73

Anonyymi ilmoituskanava	2024	2023	2022
Anonyymin ilmoituskanavan käyttö, kpl	0	0	0

Sosiaaliset vaikutukset

Henkilöstötunnusluvut	2024	2023	2022
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa, yhteensä*	65	60	54
Miehiä	22	22	22
Naisia	43	38	32
Muu sukupuoli	*	*	*
Henkilöstön määrä keskimäärin, yhteensä*	63	57	53
Miehiä	42	22	22
Naisia	21	35	31
Muu sukupuoli	*	*	*
Vakituisten työsuhteiden määrä, yhteensä	60	56	51
Miehiä	21	20	21
Naisia	39	36	30
Muu sukupuoli	*	*	*
Määräaikaisten työsuhteiden määrä, yhteensä	5	4	3
Miehiä	1	2	1
Naisia	4	2	2
Muu sukupuoli	*	*	*
Nollatuntisopimusten työsuhteiden lukumäärä, yhteensä	2	1	1
Miehiä	1	1	1
Naisia	1	0	0
Muu sukupuoli	*	*	*
Kokoaikaisten työsuhteiden määrä, yhteensä	65	60	53
Miehiä	22	22	21
Naisia	38	38	32
Muu sukupuoli	*	*	*
Osa-aikaisten työntekijöiden lukumäärä, yhteensä	0	0	1
Miehiä	0	0	1
Naisia	0	0	0
Muu sukupuoli	*	*	*

Uuden henkilöstön* palkkaaminen ja henkilöstövaihtuvuus	2024	2023	2022
Työsuhteita alkoi (%)	9,5 %	22,8 %	15,1 %
Naisia alle 30 v.	1	1	0
Naisia 30-49 v.	1	4	2
Naisia yli 50 v.	3	2	0
Miehiä alle 30 v.	0	2	1
Miehiä 30-49 v.	1	1	3
Miehiä yli 50 v.	0	3	2
Työsuhteita päättyi (%)	1,6 %	12,3 %	15,1 %
Naisia alle 30 v.	0	0	0
Naisia 30-49 v.	0	0	0
Naisia yli 50 v.	1	1	2
Miehiä alle 30 v.	0	1	1
Miehiä 30-49 v.	0	1	3
Miehiä yli 50 v.	1	4	2
Kokonaisvaihtuvuus (%)	11,1 %	35,1 %	30,2 %

* Muu sukupuoli ei tiedossa

Työterveys ja -turvallisuus	2024	2023	2022
Terveysperusteiset poissaolot (% / vuosi)	2,7 %	2,0 %	3,0 %
työpv yhteensä	252	282	397
keskimäärin pv per työntekijä	4,0	4,9	7,6
Palkattomat sairauspäivät, kpl	0	0	141
Sairaspäivät omalla ilmoituksella	203	132	171
Sairaspäivät lääkärin todistuksella	226	150	226

Työtapaturmat	2024	2023	2022
Työtapaturmat	0	2	1
työmatkalla sattuneet	0	0	0
kuolemaan johtaneet tapaturmat	0	0	0
muut vakavat työtapaturmat (toipuminen kestää yli 6 kk)	0	0	0
poissaoloon johtaneet	0	1	0

Henkilöstön kouluttautuminen	2024	2023	2022
Koulutuspäivät (pv/vuosi/työntekijä), kpl			
työajasta (%)	0,8%	1,14 %	1,51 %
työpäivää (kpl)	2,01	2,87	3,82
Suoritettut tutkinnot ja pätevyydet	3	1	1
Yksittäiset koulutuspäivät	1	2	2
Koko henkilöstölle yhteiset koulutukset	2	2	3
Työterveys ja -turvallisuuskoulutukset	0	0	2

Työtyytyväisyys	2024	2023	2022
eNPS	23	29	34
Henkilöstön työtyytyväisyys (kokonaisarvosana asteikolla 1-5)	4,01	4,12	4,18

Syrjimättömyys	2024	2023	2022
Tietoon tulleet syrjintätapaukset	0	0	0

Asiakkaiden yksityisyydensuoja	2024	2023	2022
Tietovuotoepäilyt, kpl	0	0	
Ulkopuolisilta tahoilta saadut ilmoitukset	0	0	
Viranomaisilmoitukset	0	0	
Tunnistetut tietoturvaloukkaukset*, kpl	3	3	
Tietosuojakoulutukset (koko henkilöstö)	1		

* Tietoturvaluodot ja -varkaudet

Ympäristötunnusluvut

Vedenkulutus	2024	2023	2022	Muutos-% 2023–2024
Kokonaiskulutus, m3	1 188 675	1 184 030	1 176 979	0,4 %
Ominaiskulutus, l/m3	408	411	415	-0,7 %

Energian kokonaiskulutus, MWh	2024	2023	2022	Muutos-% 2023–2024
Sähkö, yhteensä	15 439	14 717	14 644	4,9 %
Ostettu sähkö	15 286	14 576	14 502	4,9 %
Tuotettu aurinkosähkö	153	141	142	8,5 %
Lämpö, yhteensä	107 215	105 449	107 353	1,7 %
Ostettu kaukolämpö	107 203	105 435	107 339	1,65 %
Öljy	11,8	14,3	13,9	-17,5 %
Energia, yhteensä	122 654	120 166	121 997	2,07 %

Energian ominais- kulutus, kWh/m3	2024	2023	2022	Muutos-% 2023–2024
Sähkö*	5,2	5,06	5,12	3,7 %
Sääkorjattu lämpö	108 822	108 780	110 518	0,04 %
Lämpö**	37,5	37,8	39,0	-0,8 %

* Sisältää ainoastaan ostetun kiinteistösähkön
** Laskettu sääkorjatusta lämmönkulutuksesta

Kiinteistöissä syntyneet jätteet*, t	2024	2023	2022	Muutos-% 2023–2024
Sekajäte (hyödynnetään energiana)	3454	3 415	3 255	1,14 %
Paperi	332	531	529	-37,48 %
Biojäte	524	513	542	2,14 %
Kartonki	294	282	277	4,26 %
Muovi	203	205	200	-0,98 %
Lasi	42	39	37	7,69 %
Metalli	28	29	28	-3,45
Vaaralliset jätteet**	0	0	0	N/A
Yhteensä	4877	5 014	4 867	- 2,73 %
Jättemäärä suhteessa asukasmäärään, kg/asukas	245	253	N/A	-3,16 %

*Tiedot perustuvat syväkeräyskohteissa painoon ja pintakeräyskohteissa arvioon
**Kiinteistöissä ei ole vaarallisen jätteen keräystä

Saatavat

	2024	2023	2022
Saatavat, €	1 255 077	1 074 349	934 702
Saatavat vuokraliikevaihdosta, %	1,00 %	0,95 %	0,80 %
Vahingonkorvaussaatavat kaikista saatavista, €	369 835	293 232	265 300
Vahingonkorvaussaatavat kaikista saatavista, %	29 %	24 %	24 %
Maksumuistutuksia (kpl/kk)	1944	2047	2047
Haasteita, kpl	283	254	236
Häätöjä, kpl	53	41	31
Kirjatut luottotappiot €	285 275	228 026	219 682
Luottotappiot vuokraliikevaihdosta, %	0,30 %	0,23 %	0,20 %
Jälkiperinässä saatavia, €	1 952 057	1 968 840	2 117 832
Saatavien ikäjakauma, VAV Asunnot Oy			
yli 14 vrk	0,4 %	0,2 %	0,2 %
yli 60 vrk	14 %	10 %	16 %
yli 180 vrk	17 %	16 %	14 %
yli 360 vrk	16 %	14 %	10 %

Kiinteistöjen ylläpitokulujen jakauma

Kiinteistöjen ylläpitokulut, €	2024	2023	2022
Hallinto	1 699 381	1 495 231	1 536 918
Käyttö- ja huoltopalvelut	4 644 282	3 850 135	3 339 538
Ulkoalueiden hoitopalvelut	1 432 526	1 284 429	1 150 516
Siivouspalvelut	2 157 259	2 282 332	2 065 153
Lämmitys	10 094 576	9 235 217	8 298 911
Vesi ja jätevesi	5 533 575	4 894 309	4 616 695
Sähkö	1 835 574	2 031 248	1 943 310
Jätehuolto	2 354 934	2 273 665	2 052 296
Vahinkovakuutukset	704 066	598 193	552 051
Vuokrat	665 044	678 607	397 120
Kiinteistövero	3 910 392	3 837 170	3 636 488
Korjaukset	39 688 350	35 946 611	31 842 181
Muut hoitokulut	588 066	1 670 580	1 545 840
Yhteensä	75 308 024	70 077 726	62 977 017

Kiinteistöt

Uudisrakentaminen	2024	2023	2022
Valmistuneet asunnot	62	115	187
Asuntojen kokonaismäärä (31.12.)	11 664	11 571	11 453
Joutsenmerkittyjä asuntoja (31.12.)	454	392	392
Asuinhuoneistöneliöt	660 059	657 379	652 992

Korjaukset	2024	2023	2022
Verkkovarmistetut palohälyttimet, kpl	185	70	N/A
Sähköautojen latauspaikat uusiin kiinteistöihin, kpl	5	30	N/A
Sähköautojen latauspaikat vanhoihin kiinteistöihin, kpl	22	134	N/A
Etäluettavat vesimittarit, kpl	473	430	156
Kylpyhuoneremontit, kpl	473	456	689
Keittiöremontit, kpl	433	689	334
Lajitteluastioiden lisäys keittiöremontin yhteydessä, %-osuus	~99%	~99%	~99%
Kohteet, joihin uusittu led-valaisimet, kpl	13	20	23
Linjasaneeraukset	1	1	1
Tehdyt lämmitystapamuutokset	0	0	0
Vaihdetut IV-koneet	103	102*	122*
Suoritetut kohdekatselumukset (ETJ+-mukaiset)	10	13	0
Hissit	2	9	18

*Mukana vaihdetut huoneistokohtaiset LTO:t

Kiinteistöjen suunnitelmallisten korjausten jakautuminen	2024		2023		2022	
	Kiinteistöt	%*	Kiinteistöt	%*	Kiinteistöt	%*
kylpyhuoneet	11	44 %	8	38 %	10	48 %
vesikatot	15	14 %	16	16 %	11	22 %
keittiöt	8	20 %	14	24 %	12	12 %
julkisivut	25	13 %	22	14 %	10	9 %
hissit	1	0,3 %	5	2 %	12 (17 kpl)	4 %
muut		9 %		5 %		5 %

*Prosenttiosuudet viittaavat käytettyihin euroihin suhteessa suunnitelmallisten korjausten kokonaismäärään

Kiinteistöt

Asukkaat ja asuntojen saatavuus	2024	2023	2022
Asukasmäärä (hlö, Yhtymä ja Asunnot Oy)	18 675	18 003	N/A
alle 25 -vuotiaita	5 391	5 173	N/A
26–45 vuotiaita	6 334	6 076	N/A
46–65 vuotiaita	4 655	4 571	N/A
yli 65 -vuotiaita	2 295	2 256	N/A
Asuntohakemuksien määrä (kpl)*	23 600	22 855	N/A
Uusia hakemuksia kuukausittain (Yhtymä ja Asunnot Oy)	1 967	1 905	N/A
Asunnon saa keskimäärin, % (Yhtymä ja Asunnot Oy)	6,1 %	6,0 %	N/A
Keskivuokra (€/m2/kk, Ara)	12,83	12,36	12,07
Vuokrien vaihteluväli (€/m2/kk, Ara)	10,30-16,97	9,91-16,94	9,66-16,60

*Yhtymä ja Asunnot Oy, tilanne 31.12

Asiakastyytyväisyys (Yhtymä ja Asunnot Oy)	2024	2023	2022
Keskimääräinen asumisaika voimassa olevissa vuokrasopimuksissa (vuosia)	7,7	8,3	N/A
Vuokrasopimusten irtisanomisia, kpl	1 320	1 357	N/A
Vuokrasopimusten irtisanomisia (vaihtuvuus), %	12,5 %	12,4 %	11,2 %
Kokonais-NPS (sisäänmuutto, asuminen, poismuutto)	32,8	28,5	29,1
sisäänmuutto	48,3	40,9	32,3
asuminen	14,6	12,6	14,6
poismuutto	13,9	10,8	28,8
asiakaspalvelu VAV	54,4	49,9	40,6
Asukastapahtumat (kpl)			
asukkaille järjestetyt koulutukset	2	2	1
asukasillat	10	15	11
OmaVAV-palvelun käyttäjät (kokonaismäärä 31.12.)	7 398	9 041	N/A
Yhteydenotot asumisneuvontaan	1 709	1 414	N/A

GRI-indeksi

GRI2: Yleinen sisältö		
Organisaatio ja sen raportointikäytännöt	Sivu	Huomiot
2-1 Organisaation kuvaus	3 ja 12	
2-2 Organisation vastuullisuusraportointiin kuuluvat kokonaisuudet	16, 18 ja 60-65	Raportin tiedot perustuvat tilinpäätökseen sekä VAV-konsernin toimittamiin lukuihin.
2-3 Raportointijakso, tiheys ja yhteystiedot lisätiedoille	66 ja 67	
2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	66	Raportti on päivitetty vastaamaan uusia GRI-standardeja.
2-5 Ulkoinen varmennus	66	Raporttia ei ole ulkoisesti varmennettu.
Toiminta ja työntekijät		
2-6 Toimialat, arvoketju ja muut liikesuhteet	3,4 ja 12	
2-7 Henkilöstö	30-34 ja 61	
2-8 Muut työntekijät		VAV-konserni ei käytä organisaation ulkopuolista työvoimaa.
Hallinto		
2-9 Hallintorakenne ja kokoonpano	12, 18, 19 ja 20	
2-10 Ylimmän hallintoelimen nimittäminen ja valinta	12, 19 ja 20	
2-11 Korkeimman hallintoelimen puheenjohtaja	69	VAV Yhtymä Oy:n hallituksen puheenjohtaja ei ole yhtiön organisaation jäsen.
2-12 Ylimmän hallintoelimen rooli vaikutusten hallinnassa	14, 16, 19 ja 20	
2-13 Vastuunjako vaikutustusten hallinnassa	12, 19 ja 20	
2-14 Ylimmän hallintoelimen rooli yritys vastuun raportoinnissa	19 ja 20	
2-15 Eturistiriidat	59	
2-16 Väärinkäytöksistä viestiminen	59	
2-17 Ylimmän hallintoelimen yleinen tietoisuus vastuullisuudesta	16, 19 ja 20	
2-18 Ylimmän hallintoelimen toiminnan arviointi	19 ja 20	
2-19 Palkitsemisjärjestelmä		VAV-konsernilla ei ole palkitsemisjärjestelmää.
2-20 Palkitsemisjärjestelmän prosessi		VAV-konsernilla ei ole palkitsemisjärjestelmää.
2-21 Vuotuinen kokonaiskorvaussuhde	69	

Strategia, politiikat ja käytännöt		
2-22 Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	7, 8 ja 18	
2-23 Poliittiset sitoutumiset		VAV on poliittisesti sitoutumaton.
2-24 Poliittisten sitoutumisten jalkauttaminen		VAV on poliittisesti sitoutumaton.
2-25 Prosessit negatiivisten vaikutusten korjaamiseksi	14, 19 ja 20	
2-26 Mekanismit neuvojen saamiseen ja huolenaiheiden nostamiseen	59	
2-27 Lakien ja määräysten noudattaminen	59 ja 69	VAV-konserni noudattaa kaikessa toiminnassaan Suomen lakia. Vuoden 2024 aikana ei tullut esiin rikkomuksia.
2-28 Jäsenyydet	17	Rakli, KOVA ry, Green Building Council ja Helsingin seudun kauppakamari.
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29 Lähestymistapa sidosryhmien osallistamiseen	17	
2-30 Työehtosopimus	69	100 % työntekijöistä kuuluu työehtosopimusten piiriin.
GRI 3: Olennaiset näkökohdat		
3-1 Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat (process to determine material topics)	16, 26, 66 ja 67	
3-2 Listaus olennaisimmista näkökohdista	16–18 ja 60–65	
3-3 Näkökohtien hallinta	16, 17, 60–65 ja 68	
200 - Taloudelliset vaikutukset		
Taloudelliset vaikutukset		
201-1 Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	58 ja 70	
Oma näkökohta – Rahavirrat	70, 71 ja 85	
Oma näkökohta – Verojalanjälki	59 ja 71	
Korruptionvastaisuus		
205-2 Korruption vastaisiin toimintatapoihin liittyvä tiedonanto ja koulutus	59	
205-3 Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	59 ja 69	
Oma näkökulma – Kiinteistöjen ylläpitokulut	70 ja 75	
Oma näkökulma – Saatavat	75	

300 - Ympäristövaikutukset		
Energiankulutus		
302-1 Organisaation oma energiankulutus	47 ja 74	
302-3 Energiaintensiteetti	47 ja 74	Suhteutettu rakennustilavuuteen, kWh/m3.
Oma näkökohta – Energiankulutusta laskevat toimenpiteet	46 ja 50	
Vedenkulutus		
303-1 Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	47 ja 74	
Oma näkökulma – Vesi-intensiteetti	74	Suhteutettu rakennustilavuuteen, l/m3.
Oma näkökohta – Vedenkulutusta laskevat toimenpiteet	46 ja 50	
Kasvihuonekaasupäästöt		
305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 1)	25, 26 ja 67	
305-2 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	25, 26 ja 67	
305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 3)	25, 26 ja 67	
305-4 Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	25, 26, 67 ja 80	Organisaation hiili-intensiteetti (scope 1-3), 16,6 kgCO2e/m3
Jätteet		
306-3 Jätteiden kokonaismäärä	44 ja 74	Sisältää kiinteistöissä muodostuvat jätteet. Toiminnan muut jätteet tarkastelun ulkopuolella.
306-4 Jätteiden hyödyntäminen	44 ja 74	
306-5 Jätteiden loppusijoitus	44 ja 74	
Toimittajien ympäristöarvioinnit		
308-1 Uudet toimittajat, jotka arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti (jos on käytetty yhtä ympäristökriteeriä arvioinnissa, kattaa vaatimuksen)		Seuranta aloitetaan vuonna 2025.
400 - Sosiaaliset vaikutukset		
Työsuhteet		
401-1 Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstönvaihtuvuus	71	

Työterveys ja -turvallisuus		
403-3 Työterveyspalvelut	31 ja 73	Lakisääteinen työterveyshuolto. Lisäksi VAV:n työntekijät (vähintään 6 kk määräaikaisissa työsuhteissa) on vakuutettu sairaskuluvakuutuksella.
403-5 Työntekijöiden työterveys- ja työturvallisuuskoulutus	73	
403-6 Työntekijöiden terveyden edistäminen	31, 32 ja 34	
403-9 Työhön liittyvät tapaturmat	73	
Koulutukset		
404-1 Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden	73	Tietoja koulutuksesta ei ole jaoteltu sukupuolen tai työntekijäkategorian mukaan.
404-2 Henkilöstön osaamisen kehittäminen ja muutokoulutusohjelmat	32 ja 73	Vuonna 2024 suoritettiin 3 tutkintoa tai pätevyyttä
404-3 Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	32 ja 81	100 % työntekijöistä kuuluu kehityskeskustelujen piiriin.
Monimuotoisuus ja yhdenvertaiset mahdollisuudet		
405-1 Hallinnon ja henkilöstön monimuotoisuus	31, 68 ja 72	
Syrjimättömyys		
406-1 Syrjintätapaukset ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	31 ja 73	Ei ilmenneitä syrjintätapauksia.
Asiakkaat		
418-1 Asiakkaiden yksityisyyden suoja	32 ja 73	Kolme tunnistettua tietoturvaepäilyä
Oma näkökohta – Asiakastyytyväisyys	37, 38 ja 77	
Oma näkökohta – Aukkaat ja asuntojen saatavuus	37 ja 77	

Tilinpäätös

Tuloslaskelma (1 000 €)

	Konserni		Emo	
	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023
Liikevaihto				
Vuokratuotot	105 921	101 962	11 062	7 471
Käyttökorvaukset	4 508	4 132	509	299
Rakennuttamistuotot	226	180		
Isännöintituotot	6	4		
Liikevaihto yhteensä	110 661	106 278	11 571	7 771
Muut kiinteistön tuotot	330	806	39	5 624
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 389	-3 143	-161	-117
Eläkekulut	-568	-510	-21	-11
Muut henkilösivukulut	-75	-90	-2	-2
Henkilöstökulut yhteensä	-4 032	-3 743	-184	-131
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-24 490	-23 485	-2 803	-1 873
Liiketoiminnan muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1 699	-1 495	-867	-558
Käyttö- ja huoltopalvelut	-4 644	-3 850	-460	-294
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-1 433	-1 284	-156	-65
Siivouspalvelut	-2 157	-2 282	-258	-217
Lämmitys	-10 095	-9 235	-1 022	-626
Vesi ja jätevesi	-5 534	-4 894	-617	-365
Sähkö	-1 836	-2 031	-137	-107
Jätehuolto	-2 355	-2 274	-213	-138
Vahinkovakuutukset	-704	-598	-80	-49
Vuokrat	-565	-419	-115	-15
Kiinteistövero	-3 910	-3 837	-400	-286

	Konserni		Emo	
	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023
Korjaukset	-40 229	-36 887	-2 455	-1 901
./ Saadut esinevahinkokorvaukset	540	940	66	35
Muut hoitokulut	-588	-525	-41	-32
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-75 208	-68 673	-6 756	-4 616
Luottotappiot	-313	-304	-94	-23
Muut kiinteistön kulut	-677	-918		
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-76 198	-69 894	-6 850	-4 639
Liikevoitto (tappio)	6 270	9 961	1 772	6 752
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	1 628	1 666		
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 865	2 862	404	216
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-13 042	-11 330	-1 009	-825
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 550	-6 801	-604	-609
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja tuloveroja	-1 280	3 160	1 168	6 143
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos			-1 729	-229
Tuloverot				
Ennakkoverot	-432	-124		
Laskennallisen verovelan muutos	194	-616		
Tuloverot yhteensä	-239	-740		
Muut välittömät verot				
Jäännösverot	0			
Muut välittömät verot yhteensä	0			
Tilikauden voitto (tappio)	-1 518	2 420	-561	5 915

Tase

Tase 1 000 € vastaavaa	Konserni		Emo	
	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023
Pysyvät vastaavat				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	130 796	129 107	13 776	12 087
Rakennukset ja rakennelmat	485 787	497 387	39 266	42 062
Koneet ja kalusto	56	76	7	11
Muut aineelliset hyödykkeet	931	964	40	44
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	25 288	10 671		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	642 858	638 204	53 090	54 204
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			20 585	18 545
Muut osakkeet ja osuudet	7 031	6 980	324	273
Muut saamiset	12 761	12 566	1 277	1 277
Sijoitukset yhteensä	19 792	19 546	22 186	20 095
Pysyvät vastaavat yhteensä	662 650	657 750	75 276	74 299
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 255	1 074	167	146
Saamiset konsernin yrityksiltä			465	96
Siirtosaamiset	330	273		
Saamiset yhteensä	1 586	1 347	632	242
Rahat ja pankkisaamiset	62 483	71 518	11 171	10 997
Vaihtuvat saamiset yhteensä	64 069	72 865	11 803	11 239
Vastaavaa yhteensä	726 719	730 615	87 079	85 538

Tase vastaavaa	Konserni		Emo	
	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023
Oma pääoma				
Osakepääoma	7 659	7 659	7 659	7 659
Muut rahastot	3 092	3 092	3 092	3 092
Ylikurssirahasto	15 929	15 929	15 929	15 929
Edell.tilik. voitto/ tappio	143 415	140 995	18 615	12 700
Tilikauden voitto / tappio	-1 518	2 420	-561	5 915
Oma pääoma yhteensä	168 576	170 095	44 733	45 294
Tilinpäätössiirtojen kertymät				
Verotusperusteiset varaukset			17 487	15 759
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	434 349	438 801	19 476	20 237
Velat saman konsernin yhteisöille	54 110	52 839	2 651	1 089
Laskennalliset verovelat	36 738	36 122		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	525 197	527 762	22 127	21 327
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	12 201	12 002	764	1 639
Saadut ennakot	2 201	1 881	233	210
Ostovelat	6 918	7 776	592	422
Velat saman konsernin yrityksille	2 566	2 274	582	254
Siirtovelat	4 618	3 225	203	266
Muut velat	4 636	4 984	358	369
Laskennalliset verovelat	-194	616		
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	32 946	32 759	2 731	3 159
Vieras pääoma yhteensä	558 143	560 520	24 858	24 486
Vastaavaa yhteensä	726 719	730 615	87 079	85 538

Rahoituslaskelma

	Konserni		Emo	
	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Vuokraustoiminnan rahavirta				
Vuokrauksesta saadut maksut	110 314	106 464	11 622	7 712
Vuokraustoiminnna muista tuotoista saadut maksut	330	806	39	19
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-79 574	-73 778	-7 204	-4 960
Vuokraustoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	31 070	33 492	4 456	2 770
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-13 071	-10 724	-1 051	-736
Saadut korot vuokraustoiminnasta	116	94	15	7
Maksetut verot	-432	-124		
Vuokraustoiminnan rahavirta	17 683	22 738	3 420	2 041
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-29 144	-15 618	-1 689	
Investoinnit muihin sijoituksiin	-51		-2 091	
Muut saamiset	-208	2 437		
Investointien rahavirta	-29 403	-13 181	-3 780	
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	14 450	19 185	2 010	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-17 140	-29 029	-1 865	-844
Saadut osingot	1 628	1 666		
Saadut korot	3 748	2 768	389	209
Rahoituksen rahavirta	2 686	-5 410	534	-635
Rahavarojen muutos lisäys (+)/ vähennys (-)	-9 034	4 148	174	1 407
Rahavirrat tilikauden alussa	71 518	67 370	10 997	9 590
Rahavirrat tilikauden lopussa	62 483	71 518	11 171	10 997

Liitetiedot

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2024

Konsernin emoyhtiön VAV Yhtymä Oy:n omistaa Vantaan kaupunki.

VAV Konsernin tilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy, VAV Hoiva-asunnot Oy ja Asunto Oy Sepänpuisto.

VAV Yhtymä Oy laatii konsernitilinpäätöksen.

VAV Yhtymä Oy:n kotipaikka on Vantaa ja konsernitilinpäätös on saatavilla osoitteesta Veturikuja 7, 01300 Vantaa.

Asunto Oy Vantaan Sepänpuisto on hankittu 31.1.24. Fuusio VAV Yhtymä Oy:öön on vireillä ja se tulee toteutumaan vuoden 2025 aikana.

Konserniin kuuluvia osakkuusyhtiöitä Asunto Oy Viljapelto, Martinlaakson Autopaikoitus Oy, Kiinteistö Oy Myyrinsärki ja Metsolan Pysäköinti Oy, Koy Vantaan Rubiiniparkki Oy, Ruukkukujan autopaikat Oy, Koy Vantaan Ruusuparkki Oy, Koy Vantaan Kaskelanparkki ja Koy Vantaan Koivuparkki ei ole konsolidoitu.

Osakkuusyhtiöiden tilinpäätökset on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätös käsittää konsernituloslaskelman, konsernitaseen sekä konsernin rahoituslaskelman. Yhtiöiden sisäiset liiketapahtumat on peruutettu ja keskinäiset saamiset ja velat eliminoitu hankintamenomenetelmää käyttäen.

Tilikaudella OP:n konsernitilin yksikkötilien 41 876 271,07 eur (ed. vuosi 52 300 892,41) esittämistapaa on muutettu siten, että ne on siirretty vaihtuvien vastaavien konsernitilisaamisista rahoihin ja pankkisaamisiin. Muutos on tehty, koska OP:n konsernitilin yksikkötilien osalta yhtiö on suorassa pankkisuhteessa pankkiin. Vastaava muutos on tehty vertailuvuoden taseeseen ja rahoituslaskelmaan.

Yhtiö noudattaa korkotukilain säännöksiä. Vuokranmääritys perustaa ara-kohteiden osalta korkotukilain 13 §:n mukaiseen omakustanneperiaatteeseen.

Konsernissa toteutettiin 31.12.2023 osittaisjakautuminen, jossa VAV Asunnot Oy:n ara-rajoituksista vapautuneiden kahdeksan kiinteistön vuokraustoiminta, varat ja velat osittaisjakautuivat uuteen tytäryhtiöön.

Osittaisjakautumisen jälkeen toteutettiin 31.12.2023 tytäryhtiösulautuminen, jossa VAV Kiinteistöt 1 Oy sulautui VAV Yhtymä Oy:öön.

Arvostusperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn välittömään hankintamenuon. Pysyvien vastaavien arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Poistosuunnitelma

Taseeseen merkittyjen aineellisten hyödykkeiden hankintamenosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

Hankintameno on luettu hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenon vähennykseksi. Suunnitelman mukaiset poistot on tehty hyödykkeen käyttöönotto­kuukaudesta alkaen.

Asuinrakennukset	40 v. tasapoisto
Rakennelmat	4 % meno­jäännöspoisto
Väestönsuojat	25 % meno­jäännöspoisto
Koneet ja laitteet	25 % meno­jäännöspoisto
Asfaltointi	10 % meno­jäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 % meno­jäännöspoisto

Tilikauden poistot ja arvonalentumiset

Poistot eriteltynä:	2024	2023
suunnitelmapoistot		
rakennukset ja rakennelmat	24 366 180,54	23 353 018,82
koneet ja kalusto	20 018,80	25 396,65
muista aineellisista hyödykkeistä	103 425,45	107 058,77
	24 489 624,79	23 485 474,24
Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavia suunnitelmapoistoja käyttäen on yhtiön poistoalitus 310 411 euroa (ed. vuosi alitus 396 960 €)		

Oman pääoman muutokset

	2024	2023
Osakepääoma tilikauden alussa	7 658 866,11	7 658 866,11
* Saldo tilikauden lopussa	7 658 866,11	7 658 866,11
Ylikurssirahasto tilikauden alussa	15 928 832,62	15 928 832,62
* Saldo tilikauden lopussa	15 928 832,62	15 928 832,62
Vararahasto tilikauden alussa	3 091 578,12	3 091 578,12
* Saldo tilikauden lopussa	3 091 578,12	3 091 578,12
Voitto ed.tilikausilta tilikauden alussa	143 415 328,35	140 994 978,72
Tilikauden voitto/tappio	-1 518 404,38	2 420 349,63
* Saldo tilikauden lopussa	141 896 923,97	143 415 328,35
Oma pääoma tilikauden lopussa	168 576 200,82	170 094 605,20

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Tilinpäätössiirtojen kertymä yhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta sekä asuintalovarauksesta. Konsernitilinpäätöksessä vapaaehtoiset varaukset on jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. Huomioiden yhtiön poisto- ja asuintalovarauksen muodostusmahdollisuudet veromaksun toteutuminen on epätodennäköistä.

	2024	2023
Laskennalliset verovelat tilinpäätössiirroista	36 544 381,84	36 737 884,33

PYSYVÄT VASTAAVAT

	Maa-alueet
Hankintameno 1.1.2024	145 214 338,66
Lisäykset	1 689 200,00
Hankintameno 31.12.2024	146 903 538,66
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-16 107 672,00
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-16 107 672,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	130 795 866,66
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	129 106 666,66
	Rakennukset ja rakennelmatt
Hankintameno 1.1.2024	820 342 152,13
Lisäykset	12 766 110,18
Hankintameno 31.12.2024	833 108 262,31
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-322 955 341,99
Tilikauden poisto	-24 366 180,54
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-347 321 522,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	485 786 739,78
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	497 386 810,14
	Koneet ja kalusto
Hankintameno 1.1.2024	1 912 186,24
Hankintameno 31.12.2024	1 912 186,24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-1 835 996,25
Tilikauden poisto	-20 018,80
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-1 856 015,05
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	56 171,19
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	76 189,99

	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2024	2 696 427,72
Lisäykset	70 725,17
Hankintameno 31.12.2024	2 767 152,89
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-1 732 898,18
Tilikauden poisto	-103 425,45
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-1 836 323,63
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	930 829,26
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	963 529,54
	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat
Hankintameno 1.1.2024	10 670 752,15
Lisäykset	25 588 389,49
Vähennykset	-10 970 764,08
Hankintameno 31.12.2024	25 288 377,56
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	25 288 377,56
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	10 670 752,15
	Muut osakkeet
Hankintameno 1.1.2024	6 980 122,23
Lisäykset	50 768,57
Hankintameno 31.12.2024	7 030 890,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	7 030 890,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	6 980 122,23
	Muut saamiset
Hankintameno 1.1.2024	12 565 766,97
Lisäykset	195 147,61
Hankintameno 31.12.2024	12 760 914,58
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	12 760 914,58
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	12 565 766,97

	Pysyvät vastaavat yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	1 000 381 746,10
Lisäykset	40 360 341,02
Vähennykset	-10 970 764,08
Hankintameno 31.12.2024	1 029 771 323,04
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-342 631 908,42
Tilikauden poisto	-24 489 624,79
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-367 121 533,21
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	662 649 789,83
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	657 749 837,68

SIJOITUKSET

Muut saamiset	2024	2023
Liittymismaksut	12 760 914,58	12 565 766,97

KONSERNIN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET

		osuus-%	kp-arvo
Huoltoyhtiöiden osakkeet	kpl		
Pähkinähoito Oy	556	3,6	5 624,20
Martinlaakson Huolto Oy	1774	1,4	74,84
Koivu-yhtiöt Oy	874	6,3	3 132,77
			8 831,81
Autopaikkayhtiöiden osakkeet		osuus-%	
Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkki, A-osake 38 ja B-osake 38		55,1	
Asunto Oy Viljapelto	21	23,3	2 628,04
Martinlaakson Autopaikoitus Oy	53	11,8	295,00
Ruukkukujan Autopaikat Oy	22	1,1	178 790,49
Kiinteistö Oy Myyrinsärki Autopaikoitus	750	33,3	4 431,75
Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki	39	17,7	1 052 392,46
Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki	45	9,4	877 500,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki	738	16,2	1 386 878,85
Metsolan Pysäköinti Oy	17 732	35,5	661 202,10
			4 164 118,70
Muut osakkeet ja osuudet			
Kuntarahoitus Oyj	963 048		1 891 415,49
Kivistön Putkijäte Oy, B-osake	10 841	8,8	649 592,92
Yhtiö omistaa 4 asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet			316 931,88
			2 857 940,29

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN TAI SITÄ PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA

	2024	2023
Korkotukilainat	346 135 140,32	346 455 783,99
Vantaan kaupungin lainat	45 267 294,73	44 494 956,50
Muut rahalaitoslainat	19 422 683,22	22 686 290,44
	410 825 118,27	413 637 030,93
Lyhennysohjelma määritetään vuosittain:		
Valtiokonttorin yhtenäislainat 31.12.	37 873 849,15	42 238 172,77

SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

	2024	2023
Arvonlisäverosaaminen uustuotannosta	62 071,63	
Palvelutuottosaamiset	36 267,94	
Vahingonkorvauslaskusaamiset	166 355,05	
Muut siirtosaamiset	65 776,67	272 983,93
	330 471,29	272 983,93

MUIDEN SAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

	2024	2023
Pitkäaikaiset saamiset		
Liittymismaksut	12 760 914,58	12 565 766,97
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 255 077,28	1 074 349,10
Saamiset yhteensä	14 346 463,15	13 913 100,00

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

	2024	2023
Korkojaksotusvelat	2 014 338,86	2 043 345,21
Muut siirtovelat	2 603 566,48	1 181 678,76
Yhteensä	4 617 905,34	3 225 023,97

MUIDEN VELKOJEN OLENNAISET ERÄT

	2024	2023
Lomapalkkavelat	649 677,01	598 906,34
Saadut lyhytaikaiset vakuudet	3 481 532,11	3 807 144,68
Muut velat	504 544,29	578 224,04
Yhteensä	4 635 753,41	4 984 275,06

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2024	2023
Muut tuotot	329 539,47	806 163,13
Yhteensä	329 539,47	806 163,13

HENKILÖSTÖ

	2024	2023
Konsernin palveluksessa oli keskimäärin	63	57
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksettiin yhteensä	200 287,11	157 836,51

KONSERNISAAMISET JA -VELAT

Pitkäaikaiset velat	2024	2023
Vantaan kaupungin lainat	56 675 518,72	55 112 569,83
- lyhytaikainen osuus	2 565 593,26	2 273 855,06

TILINTARKASTUKSEN PALKKIOT

	2024	2023
Lakisääteinen tilintarkastus	33 486,54	33 032,76
Muut palvelut	85 685,19	4 217,82
	119 171,73	37 250,58

Riita-asiat

Ei avoimia riita-asioita

VASTUUSITOUMUKSET

	2024	2023
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys:		
Lainat rahoituslaitoksilta	442 936 949,37	446 194 620,02
Vantaan kaupungin lainat	33 226 820,14	30 760 045,84
Annetut kiinnitykset	776 652 200,00	745 270 735,00
Velat, joissa Vantaan kaupungin takaus	3 612 903,04	4 608 135,07

Johdannaissopimukset

Yhtiön vaihtuvakorkoisia korkotukilainoja, joiden omavastuukorko on 3,4 %, on suojattu korkoriskiltä koronvaihtosopimuksin. Korkotason ollessa negatiivinen aiheuttaa myös negatiivinen korkoero maksuvelvoitteen. Sopimukset noudattavat lainojen ehtoja ja siksi ne esitetään taseen ulkopuolisena vastuuna.

Korkojohdannaiset	2024
Koronvaihtosopimukset 1 - 4	
Korkotukilainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12.	18 162 539 €
Sopimusten erääntyvät 2025	
Vaihtuva korko	12 kk Euribor
Kiinteä korko	1,034 % - 1,096 %
Käypä arvo 31.12. (pankin ilmoituksen mukaan)	283 875 €
Koronvaihtosopimukset 5 - 10	
Korkotukilainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12.	22 146 512 €
Sopimusten erääntyvät 2025	
Vaihtuva korko	6 kk Euribor
Kiinteä korko	0,937 % - 0,952 %
Käypä arvo 31.12. (pankin ilmoituksen mukaan)	326 812 €

Muut taloudelliset vastuut
Autopaikkavastuut
Rakentamattomia autopaikkoja on 231 kappaletta.

VASTUUSITOUMUKSET

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut yhtiöittäin	2024	2023
VAV Palvelukodit Oy	4 986 906	6 020 924
VAV Asunnot Oy	389 374	539 868
VAV Hoiva-asunnot Oy	395 262	540 893
Maa-alueiden vuokravastuu		
VAV Hoiva-asunnot Oy	8 992 739	9 342 430
VAV Asunnot Oy	7 098 059	7 259 031
Muut vastuusitoumukset		
Kiinteistökiinnitykset, jotka ovat maanvuokrasopimuksen vakuutena	180 096	
Takaussitoumus: Vantaan kaupunki/ Kunnallistekniikan rakentamissopimus	929 360	929 360

Autopaikkaosakkeisiin liittyvä arvioltaan 1 850 000 euron merkintävastuu.

Seuraaviin VAV Asunnot Oy:n ara-asuntokohteisiin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia

Aamutie 8, Iltatie 16–18	Kerokuja 7	Loiskekuja 1	Ojahaantie 1	Santamäentie 20	Viidakkokuja 3
Antaksentie 21	Kirvelitie 2	Luhtimäki 2	Ollaksentie 29–31	Satukuja 1	Viidakkokuja 4
Apajakuja 7	Kirvisenkuja 1	Lummetie 11	Orvokkirinne 4	Saturnuksenkuja 2,4	Viidakkokuja 7
Arinatie 7	Kiulukuja 7	Maalinauhantie 19	Osmankäämintie 25	Siilireitti 10	Viikinkikuja 2
Arinatie 9	Kolohongankuja 6	Maalinauhantie 10	Otavantie 11	Siilireitti 8	Viikinkikuja 3
Asolantie 22	Kolohonganreitti 4	Maalinauhantie 13–15	Otavantie 20	Sorakuja 4	Viikinkitie 6
Asterintie 24	Konttitie 4	Maalinauhantie 14	Otavantie 9	Suitsikuja 1	Viljo Sohkasen katu 16
Auringonkierto 2	Konttitie 6	Maalinauhantie 8	Paimenenkatu 19	Tahtitie 24	Virsupolku 1
Avaintie 2	Korennontie 39,	Maarinkunnaantie 13	Pakkalanrinne 6	Talvikkirinne 4	
Eppiläntie 1–3	Kiitäjäntie 2–6,	Maarinkunnaantie 19	Pallastunturintie 3 b	Tammistonkatu 25	
Esikkotie 7	Mehiläisenpolku 17	Maarukanrinne 5	Peijaksentie 31	Tammistonkatu 9	
Eteläinen Rastitie 11	Kortetie 1	Maitikkapolku 10	Peijaksentie 69	Tanhukuja 4	
Evästie 5	Krakankuja 2	Maratonkuja 6	Peijaksentie 67	Tanhurinne 5	
Hakunilantie 58	Krakankuja 4	Markkulantie 24	Peltolantie 42	Tanssijantie 2	
Hansinkatu 1-3	Kukinkuja 8	Marsinkuja 1	Perintökuja 9	Taoskuja 1	
Helmikuja 1	Kuninkaanmäentie 104	Martinlaaksonkuja 2 b	Perintötie 9	Tarhurintie 1–3,	
Herttuantie 6	Kunnaantie 20	Merkkipuuntie 14	Ponikuja 4	Kurpitsakuja 3 LPA	
Huddingenpolku 2	Kylväjänkuja 7	Merkkipuuntie 2	Pähkinärinteentie 22	Terhotie 6	
Husbackankuja 1	Kyläkaskentie 2–6	Metsolantie 3	Pähkinärinteentie 24	Tukkilaisentie 9	
Hyrräkuja 10	Kylämiehenkuja 2	Metsänhoitajankuja 2	Pähkinärinteentie 26	Tykkikuja 9	
Hämeenkylläntie 77	Laaksotie 20	Mikaelintie 11	Rajakentänkuja 5	Urheilutie 10 a	
Immonkuja 2, Kyllikintie 29	Laukkarinne 8	Mikaelintie 7–9	Rajatie 5a	Uusiniityntie 1	
Jaspiskuja 7 a	Laulurastaanpolku 1–2	Minkkitie 11	Rautkallionkatu 10	Uusiniityntie 6	
Jäniksenkäpälä 11	Laurantie 11	Minkkitie 16	Rautkalliontie 3	Uusiraja 13	
Jänönhäntä	Laurintie 41	Minkkitie 9	Retiisikuja 2	Vaijeritie 1	
Kallioimarteentie 10	Lehmuspolku 3	Mäyräkuja 4	Riimukuja 4, 6, 8, 13	Vallikuja 6	
Kannuskuja 10	Lehtikallio 2	Mäyräkuja 6	Rosendalinrinki 1	Valtuustokatu 1	
Kannuskuja 5	Leikkitie 1	Niittäjäntie 13	Rumpalintie 4	Vankkurikuja 6	
Kannuskuja 8	Leikkitie 2	Nissaksentie 15	Ruukkukuja 1	Varpusenkuja 1	
Karhunkierros 1a	Leiritie 6	Norkkokuja 2	Ruukuntekijäntie 10	Vartiokuja 1	
Kaskelantie 1	Linnustajankuja 1	Normannikuja 6	Ruukuntekijäntie 12	Vaskikuja 2	
Keikarinkuja 2	Lippukuja 2	Nyyrikintie 1	Ruusuvuorenkuja 3	Vaunukalliontie 2	
Kerkkäkuja 3	Lipputie 14	Nyyrikintie 7	Saagatie 9	Vellamonkuja 1, 2	
Kerokuja 2	Loikkokuja	Näätäkuja 1	Sahatie 2	Veturikuja 9	

Seuraaviin VAV Palvelukodit Oy:n ara-asuntokohteisiin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia

- Heporinne 1
- Karsikkokuja 13
- Kastanjakuja 1
- Kielotie 25
- Koisotie 1
- Koisotie 6
- Metsotie 25
- Näätäkuja 4
- Osmankäämintie 28
- Pyykuja 1
- Pähkinärinteentie 31
- Raikukuja 12
- Raikukuja 14
- Ruukkukuja 7
- Uusiniityntie 3

Takaisinperintävastuuluettelo avustuksia saaneista kiinteistöistä

VAV Asunnot Oy	Investointiavustus	Vastuun päättymispäivä
Hämeen kyläntie 77	148 170,00	25.11.2034
Lehtikallio 2	295 375,00	23.2.2035
Martinlaaksonkuja 2 b	619 234,00	16.2.2037

VAV Palvelukodit Oy	Investointiavustus	Vastuun päättymispäivä
Karsikkokuja 13	3 727 564,00	4.3.2031
Kastanjakuja 1	2 895 218,00	28.6.2025
Koisotie 1	328 964,00	27.11.2028
Koisotie 6	2 436 800,00	3.6.2042
Osmankäämintie 28	488 917,00	15.2.2032
Pähkinärinteentie 31	1 181 300,00	8.3.2033
Ruukkukuja 7	6 427 120,00	12.3.2038
Uusiniityntie 3	2 917 880,00	20.5.2034

Emoyhtiön liitetiedot 31.12.2024

Laadintaperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn välittömään hankintamenuon. Pysyvien vastaavien arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen. Konsernissa toteutettiin 31.12.2023 osittaisjakautuminen, jossa VAV Asunnot Oy:n ara-rajoituksista vapautuneiden kahdeksan kiinteistön vuokraustoiminta, varat ja velat osittaisjakautuivat uuteen tytäryhtiöön. Osittaisjakautumisen jälkeen toteutettiin 31.12.2023 tytäryhtiösulautuminen, jossa VAV Kiinteistöt 1 Oy sulautui VAV Yhtymä Oy:öön.

Edelliseen tilikauteen kohdistuvan virheen oikaisu:

Konsernissa toteutettiin 31.12.2023 osittaisjakautuminen, jossa VAV Asunnot Oy:n ara-rajoituksista vapautuneiden kahdeksan kiinteistön vuokraustoiminta, varat ja velat osittaisjakautuivat uuteen tytäryhtiöön, VAV Kiinteistöt 1 Oy:öön, joka samalla hetkellä sulautui tytäryhtiösulautumisena VAV Yhtymä Oy:öön. VAV Yhtymä Oy:öön tästä kirjattua sulautumisvoittoa 6 662 638,20 euroa, on kohdistettu VAV Yhtymä Oy:ssä VAV Asunnot Oy:n tytäryhtiöosakkeiden arvoon 1 057 157 euroa. Oikaisu on kirjanpitoon merkitty edellisten tilikausien voitto/tappio -tilille tilikaudella 2024 ja oikaistu vertailutaseella ja vertailutuloslaskelmalla 2023.

Tilikaudella OP:n konsernitilin yksikkötilin (7 864 448,17 eur, ed. vuosi 7 861 917,32 eur) esittämistapaa on muutettu siten, että se on siirretty vaihtuvien vastaavien konsernitilisaamisista rahoihin ja pankkisaamisiin. Muutos on tehty, koska OP:n konsernitilin yksikkötilin osalta yhtiö on suorassa pankkisuhteessa pankkiin. Vastaava muutos on tehty vertailuvuoden taseeseen ja rahoituslaskelmaan.

Poistosuunnitelma

Taseeseen merkittyjen aineellisten hyödykkeiden hankintamenuosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Hankintamenuon on luettu hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenuon vähennykseksi. Suunnitelman mukaiset poistot on tehty hyödykkeen käyttöönotto-kuukaudesta alkaen.

Asuinrakennukset	40 v. tasapoisto
Rakennelmat	20 % menojäännöspoisto
Väestönsuojat	25 % menojäännöspoisto
Koneet ja laitteet	25 % menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 % menojäännöspoisto

Tilikauden poistot

Poistot eriteltynä:	2024	2023
suunnitelmapoistot		
rakennukset ja rakennelmat	2 795 242,20	1 865 781,99
koneet ja kalusto	3 748,56	3 208,41
muista aineellisista hyödykkeistä	4 445,49	4 149,95
	2 803 436,25	1 873 140,35
Vantaan kaupunki -konsernissa sovellettavia suunnitelmapoistoja käyttäen on yhtiön poistoalitus 2 142 736 euroa (ed. vuosi alitus 1 772 083 €)		

TILINTARKASTUKSEN PALKKIOT

	2024	2023
Lakisääteinen tilintarkastus	8 432,72	8 234,47
Muut palvelut	62 083,32	3 245,82
	70 516,04	11 480,29

PYSYVÄT VASTAAVAT

	Maa-alueet
Hankintameno 1.1.2024	12 087 107,82
Lisäykset	1 689 200,00
Hankintameno 31.12.2024	13 776 307,82
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	13 776 307,82
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	12 087 107,82
	Rakennukset ja rakennelmat
Hankintameno 1.1.2024	257 727 101,22
Hankintameno 31.12.2024	257 727 101,22
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-215 665 491,16
Tilikauden poisto	-2 795 242,20
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-218 460 733,36
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	39 266 367,86
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	42 061 610,06
	Koneet ja kalusto
Hankintameno 1.1.2024	1 689 550,34
Hankintameno 31.12.2024	1 689 550,34
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-1 678 442,41
Tilikauden poisto	-3 748,56
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-1 682 190,97
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	7 359,37
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	11 107,93

	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2024	1 205 043,96
Hankintameno 31.12.2024	1 205 043,96
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-1 160 589,06
Tilikauden poisto	-4 445,49
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-1 165 034,55
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	40 009,41
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	44 454,90
	Osuudet saman konsernin yrityksistä
Hankintameno 1.1.2024	19 601 986,74
Lisäykset	2 040 150,00
Vähennykset	-1 057 157,00
Hankintameno 31.12.2024	20 584 979,74
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	20 584 979,74
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	19 601 986,74
	Osakkeet ja osuudet
Hankintameno 1.1.2024	273 263,47
Lisäykset	50 768,57
Hankintameno 31.12.2024	324 032,04
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	324 032,04
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	273 263,47
	Muut saamiset
Hankintameno 1.1.2024	1 276 638,61
Hankintameno 31.12.2024	1 276 638,61
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	1 276 638,61
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	1 276 638,61

	Pysyvät vastaavat yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	293 860 692,16
Lisäykset	3 780 118,57
Vähennykset	-1 057 157,00
Hankintameno 31.12.2024	296 583 653,73
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-218 504 522,63
Tilikauden poisto	-2 803 436,25
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-221 307 958,88
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	75 275 694,85
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	75 356 169,53

SIJOITUKSET

Muut saamiset	2024	2023
Liittymismaksut	1 276 638,61	1 276 638,61

		osuus-%	kp-arvo
Tytäryhtiöosakkeet	kpl		
VAV Palvelukodit Oy	2500	100	414 262,65
VAV Asunnot Oy	5000	100	18 128 067,09
VAV Hoiva-asunnot Oy	2500	100	2 500,00
As Oy Vantaan Sepänpuisto	18 165	100	2 040 150,00
			20 584 979,74
Huoltoyhtiöiden osakkeet			
Koivu-yhtiöt Oy	14	0,1	40,37
Autopaikkayhtiöiden osakkeet			
KOy Oy Viljapelto	21	23,3	2 628,04
Kiinteistö Oy Myyrinsärki Autopaikoitus	750	33,3	4 431,75
			7 059,79
Muut osakkeet ja osuudet			
Yhtiö omistaa 4 asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet			316 931,88

LASKELMA JAKOKELPOISESTA VAPAASTA OMASTA PÄÄOMASTA

	2024	2023
Voitto edellisiltä tilikausilta	18 614 751,00	12 699 882,60
Tilikauden voitto/tappio	-560 849,44	5 914 868,40
Yhteensä	18 053 901,56	18 614 751,00

Oman pääoman muutokset

Sidottu oma pääoma	2024	2023
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	7 658 866,11	7 658 866,11
* Saldo tilikauden lopussa	7 658 866,11	7 658 866,11
Ylikurssirahasto tilikauden alussa	15 928 832,62	15 928 832,62
* Saldo tilikauden lopussa	15 928 832,62	15 928 832,62
Vararahasto tilikauden alussa	3 091 578,12	3 091 578,12
* Saldo tilikauden lopussa	3 091 578,12	3 091 578,12
Sidottu oma pääoma yhteensä	26 679 276,85	26 679 276,85
Vapaa oma pääoma		
Voitto ed. tilikausilta tilikauden alussa	19 671 908,00	12 699 882,60
Korjaus ed. tilikausien voittovaroihin	-1 057 157,00	
Tilikauden voitto/tappio	-560 849,44	6 972 025,40
* Saldo tilikauden lopussa	18 053 901,56	19 671 908,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	18 053 901,56	19 671 908,00
Oma pääoma tilikauden lopussa	44 733 178,41	46 351 184,85

VASTUUSITOUMUKSET

	2024	2023
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	17 336 426	18 016 284
Vantaan kaupungin lainat	1 884 375	
Annetut kiinnitykset	25 437 631	23 251 200
Velat, joissa Vantaan kaupungin takaus	2 904 009	3 859 858

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN
TAI SITÄ PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA

	2024	2023
Vantaan kaupungin lainat	1 349 604,20	280 062,60
Muut rahalaitoslainat	13 937 136,00	16 331 717,00
	15 286 740,20	16 611 779,60

SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

	2024	2023
Muut siirtosaamiset	106,50	208,88
	106,50	208,88

MUIDEN SAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

	2024	2023
Pitkäaikaiset saamiset		
Liittymismaksut	1 276 638,61	1 276 638,61
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset konsernin yrityksiltä	464 916,75	96 267,34
Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset	99 106,00	106 364,48
Muut saamiset kiinteistön tuotoista	67 815,55	39 641,67
	1 908 476,91	1 518 912,10
Saamiset yhteensä	1 908 583,41	1 519 120,98

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

	2024	2023
Korkojaksotusvelat	151 296,56	193 213,13
Muut siirtovelat	51 367,49	72 456,22
	202 664,05	265 669,35

MUIDEN LYHYTAIKAISTEN VELKOJEN OLENNAISET ERÄT

	2024	2023
Lomapalkkavelat	37 065,45	34 089,87
Saadut lyhytaikaiset vakuudet	311 256,14	334 230,48
Muut velat	9 245,95	277,93
	357 567,54	368 598,28

VARAUKSET

Vapaaehtoiset varaukset	2024	2023
Asuintalovaraus	17 487 300,35	15 758 788,49

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2024	2023
Fuusiovoitto		6 662 638,20
Muut tuotot	38 828,67	18 705,10
	38 828,67	6 681 343,30

HENKILÖSTÖ

	2024	2023
VAV Yhtymä Oy:n palveluksessa oli keskimäärin	1	1
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksettiin yhteensä	168 547,11	127 636,51

KONSERNISAAMISET JA -VELAT

	2024	2023
Saamiset		
Konsernisaamiset	464 916,75	96 267,34
Velat		
Konsernivelat	259 433,70	150 264,45
Ostovelat konserni	64 967,12	
Pitkäaikaiset velat		
Vantaan kaupungin lainat	2 973 827,20	1 193 392,34
josta lainojen lyhytaikainen osuus	322 919,34	103 940,14

Riita-asiat

Ei avoimia riita-asioita



vav.fi