

Vuosikatsaus 2008

VVO



40 vuotta
hyvää
asumista



Tervetuloa
omaan kotiin!



Asuntoalan moniosaaja WO on monipuolinen asuntoalan konserni, joka rakennuttaa, vuokraa sekä myy asuntoja. WO omistaa lähes 38 000 vuokra-asuntoa noin 50 paikkakunnalla. Konsernin 12 WO-kotikeskusta eri puolilla Suomea palvelevat asiakkaita paikallisesti.

- 04 Taloudellinen kehitys
- 06 Toimitusjohtajan katsaus
- 08 Strategia
- 10 Vastuullisuus
- 14 Asuntovuokraus
- 19 Asuntorakennuttaminen
- 24 Hallinto
- 26 Yhteystiedot

Vuokra-asuntojen kysyntä hyvällä tasolla

VVO:n vuokra-asuntojen kysyntä oli viime vuonna hyvä ja vahvistui loppuvuotta kohti. Tulos olikin asuntovuokrauksen osalta ennakoitu, mutta koko konsernin tulos jäi odotettua pienemmäksi rakennuttamisen tappiollisen tuloskehityksen vuoksi.

Finanssikriisin seuraukset heijastuivat viime vuoden loppupuolella asuntomarkkinoille. Uusien omistusasuntojen myynti ja tuotanto ovat lähes pysähdyksissä, ja vuokra-asuntojen kysyntä on vahvistunut. VVO:n asuntovuokrauksen tunnusluvut ovat toimialan parhaimmista. Käyttöaste on lähes 99 % ja vaihtuvuus laski parilla prosenttiyksiköllä 21,6 %:iin. Maaliskuun alussa vuokria korotettiin keskimäärin 3,7 %. Vuoden lopulla keskivuokrat tuoteryhmittäin olivat 8,10–11,15 (7,61–10,73) €/m²/kk. Kiinteistöalan kustannukset nousivat viime vuonna selvästi yleistä kustannustason nousua nopeammin. Syyskuun lopulla oli kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin vuositason nousu noin 10 %. VVO:lla on kiinteistönpidon kustannuskehitys ollut hyvin hallinnassa. Kiinteistöjen hoitokulut nousivat 3,1 % edellisestä vuodesta. Korkotasoa oli viime vuoden syksyllä korkeimmillaan yhteisvaluutta euroon kuulumisen aikana. Keskimääräinen korkokustannus VVO:n lainakannassa oli 3,8 (3,8) %. Korkotasoa kääntyi viime lokakuusta alkaen nopeaan laskuun, mikä pienentää vuonna 2009 merkittävästi markkinaehtoisten lainojen korkokuluja. Valtion myöntämien lainojen korot sen sijaan nousevat edelleen ja korkotukilainoihin ei odotettavissa olevalla korkokehityksellä sisälly lainkaan korkotukea.

Asuntokaupan pysähtyminen lykkäsi uusinvestointeja ja korjaushankkeita

Omistusasuntojen kysyntä heikkeni kevään jälkeen nopeasti. Uusien asuntojen myynti on ollut Suomessa siitä lähtien lähes pysähdyksissä. Konsernin rakennuttajayhtiöllä on jo yli 200 myymätöntä valmista asuntoa, joista osa on vuokrattu. Myymättömät asunnot ja tonttivaranto ovat sitoneet konsernin rahoitusresursseja. Samaan aikaan yritysrahoitus on ollut viime syksystä lähtien poikkeustilanteessa. Käyttöpääoman rahoitusta on ollut erittäin vaikeata saada. VVO:ssa tilanteeseen on reagoitu lykkäämällä uusinvestointeja ja korjaushankkeiden käynnistyksiä. Uusien omistusasuntokohteiden suunnittelu on lopetettu kokonaan. Kuluvaan kevään aikana toteutetaan rakennuttamisen uudelleenaseointi konsernin liiketoiminnassa. Jatkossa VVO tulee keskittymään ydinliiketoimintaansa,

asuntojen vuokraukseen. Kuluvaan vuoden helmikuun alussa käynnistettiin koko konsernia koskevat yt-neuvottelut.

Ydinliiketoiminnalla kohtuullisen hyvä tulos

Konsernin liikevaihto vuonna 2008 oli 327,2 (356,7) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta 79,9 (70,9) % tuli asuntovuokrauksesta, 19,4 (26,2) % asuntorakennuttamisesta ja 0,7 (2,9) % muusta toiminnasta. Liikevaihdon lasku johtui omistusasuntojen myynnin vähentymisestä ja muun toiminnan osuuden lasku johtui VVO-sähkö Oy:n liiketoiminnan lopettamisesta. Nettorahoituskulut kasvoivat 12,5 %:ia ja olivat 58,7 (48,8) miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja oli 32,8 (42,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 14,8 (5,8) miljoonaa euroa realisointitoiminnan myyntivoittoja. Tässä tilinpäätöksessä on rakennuttamisen kaikki korot kirjattu kuluiksi, yhteensä 8,4 (2,8) miljoonaa euroa. Asuntovuokrauksen tulosta voidaan pitää kohtuullisen hyvänä ja se toteutui ennakoitun suuruisena. Koko konsernin tulos jäi selvästi odotettua heikommaksi rakennuttamisen tappiollisen tuloskehityksen vuoksi.

Konsernin omistuksessa vuoden 2008 lopussa oli 38 224 vuokra-asuntoa kirjanpitoarvoltaan 1,6 miljardia euroa. Asuntokantaa on vuosittain kehitetty asuntokysyntää vastaavaksi talojen laatutason ylläpito- ja realisointitoiminnalla. Vuonna 2008 kiinteistöjen suunnitelmalliseen korjaustoimintaan käytettiin 42 (41) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen investointien määrä oli 153,3 (123,4) miljoonaa euroa ja realisoinnit 21,6 (14,6) miljoonaa euroa.

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2008 oli 2 149,6 (2 046,1) miljoonaa euroa. Lainoja investointeihin nostettiin 70,7 (113,3) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 48,8 (54,1) miljoonaa euroa. Konsernin oman pääoman tuotto oli 8,0 (11,4) % ja omavaraisuusaste 14,5 (13,1) %.

Tuloksen arvioidaan vuonna 2009 toteutuvan edellisen vuoden tasoisena. Omistusasuntojen hintakehitykseen tai korkotasoon liittyvät riskit voivat kuitenkin realisoitua pudottaen tulosta edellisestä vuodesta. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan vuoden 2008 tuloksesta 0,6 (1,10) euroa osakkeelta, yhteensä 4,1 miljoonaa euroa.

Vakaata kassavirtaa asuntovuokrauksesta

– Asuntovuokraus on vakaata liiketoimintaa ja tuo hyvin ennustettavissa olevaa kassavirtaa. Asuntovuokrauksen tunnusluvut ovat hyvät, samoin näkymät, toteaa talousjohtaja **Raimo Vehkaluoto**.

Rakennuttamisen painopiste on viime vuosina ollut omistusasunnoissa. Omistusasuntomarkkinat heikkenivät dramaattisesti viime vuonna, joten jo silloin siirryttiin käytännössä rakennuttamaan vain vuokra-asuntoja.

– Haasteen rakennuttamiselle tuovat häiriintyneet rahoitusmarkkinat. Vaikka uusille vuokra-asunnoille olisi kysyntää, pitkäaikaisen luototuksen saaminen on hankaloitunut.

VVO-konsernin maksuvalmius on kohtuullisen hyvä. Kiinteistöjen ylläpitokulujen yleistä kustannustasoa nopeampi kasvu on tuonut painetta vuokrien korotuksiin.



”Asuntovuokrauksen tunnusluvut ovat hyvät, samoin näkymät.”

Talousjohtaja Raimo Vehkaluoto

WO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat 31.12.2008

WO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 68 kpl, joista 10 suurinta ovat:

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 203 960	17,53 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varna	779 550	11,35 %
Metallityöväen Liitto ry	650 280	9,47 %
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	588 240	8,57 %
Rakennusliitto ry	527 980	7,69 %
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry, Undervisningssektorns Fackorganisation rf	506 868	7,38 %
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	466 700	6,80 %
Toimihenkilöunioni TU ry	447 740	6,52 %
Kemianliitto - Kemifacket ry	320 240	4,66 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	3,75 %
Muut	1 118 142	16,28 %
Kaikki yhteensä	6 866 880	100,00 %

Taludellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	2008	2007	2006	2005	2004
Liikevaihto	327 221	356 651	328 764	307 904	324 987
Liiketulos	91 483	92 033	86 030	80 791	73 611
% liikevaihdosta	27,96	25,80	26,17	26,24	22,65
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	32 788	42 471	40 858	38 572	33 469
% liikevaihdosta	10,02	11,91	12,43	12,53	10,30
Taseen loppusumma, M€	2 150	2 046	1 902	1 831	1 715
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	8,01	11,36	11,04	10,92	11,72
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,02	5,49	5,33	5,20	5,10
Omavaraisuusaste, %	14,47	13,06	13,75	13,34	13,15
Tulos/osake, € ¹⁾	3,34	4,94	4,61	4,25	4,19
Osinko/osake, € ¹⁾²⁾	0,60	1,10	4,05	1,00	0,95
Osinko/tulos % ²⁾	17,95	22,29	87,80	23,50	22,67
Asuntokanta	38 224	37 788	37 739	38 101	37 472
Henkilöstö vuoden lopussa	388	400	388	379	377

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

²⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 0,60 €/osake.

40 vuotta hyvää vuokra-asumista

Turvallisen ja pitkäaikaisen vuokra-asumisen mahdollisuuksien luominen on ollut VVO:n perustehtävä jo neljän vuosikymmenen ajan. Tässä ajassa yhtiöstä on kasvanut Suomen suurin vuokra-asuntoyritys. Viime vuoden osalta juuri ydinliiketoiminnan eli asuntovuokrauksen tulos oli kohtuullisen hyvä, vaikka rakennuttamisen tappiollisen tuloskehityksen vuoksi koko konsernin tulos jäi asetetusta tavoitteesta ja selvästi odotettua pienemmäksi.

Vuokra-asuntojen kysyntä pysyi viime vuoden erittäin korkeana ja käyttöaste oli koko vuoden lähes 100 prosenttia. Täysi käyttöaste kertoo osaltaan onnistumisestamme prosessien kehittämisessä, joissa on painotettu muun muassa kotikeskusten entistä nopeampaa ja ammattitaitoisempaa palvelua asuntojen välityksessä. Toimialalla on yleisesti ottaen ulkoistettu paljon asiakaspalveluun liittyviä toimintoja, mutta meille VVO:ssa on tärkeää säilyttää kosketus asiakkaisiin. Oma henkilökuntamme tulee jatkossakin hoitamaan esimerkiksi asuntojen vuokrauksen ja isännöinnin.

Toimintojen kehittämisen kannalta on ollut tärkeää saada käyttöön uusi toimitalo. Ennen kolmeen eri osoitteeseen jakautunut henkilöstö toimii nyt saman katon alla.

Vaparaahoitteen asuntomyynnin pysähtyminen johti siihen, että VVO ei saavuttanut asetettua tulostavoitetta. Tilanne on johtanut vaparaahoitteen asuntotuotannon

määrän ja aseman uudelleenarvointiin konsernissa. Tätä työtä tullaan tekemään koko vuoden 2009 ajan.

Viranomaisyhteistyö on toiminut vuonna 2008 erittäin hyvin. Ensimmäistä kertaa Suomen historiassa meillä on ministeriö, joka on keskittynyt asumiseen ja rakentamiseen. Tämä on osoittautunut asuntopoliittikan kehittämisen kannalta toimivaksi ratkaisuksi. On tärkeää, että tulevaisuudessakin tehdään sellaisia asuntopoliittisia ratkaisuja, että niiden tuella voidaan rakentaa uusia asuntoja

"Vuokra-asuntojen kysyntä pysyi viime vuoden erittäin korkeana ja käyttöaste oli koko vuoden lähes 100 prosenttia."

vastaamaan asunnonhakijoiden tarpeisiin. Erityisen tärkeitä asuntopoliittiset linjaukset ovat kasvupaikkakunnilla, joissa vuokra-asuntojen tarve on kaikin suurin.

Tulevaisuuden haaste asuntotuotannolle tulee olemaan myös ikääntyvälle väestölle rakennettavat asunnot. VVO:lla on eri yhteistyökumppaneiden kanssa useita senioriasuntohankkeita suunnitteilla ja rakenteilla.

Jatkossakin pyrimme merkittävään vuokra-asuntojen uudistuotantoon, sillä asuntojen kysyntä kasvaa tulevaisuudessa entisestään.

Parhaat kiitokset henkilöstöllemme, asiakkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme. Yhdessä olemme tehneet menestyksekkästä työtä hyvän asumisen puolesta.

Olli Salakka, toimitusjohtaja



"Pyrimme jatkossakin merkittävään vuokra-asuntojen uudistuotantoon."

Strategia

1. Parannamme asiakkaan palvelukokemusta.
2. Parannamme VVO-mielikuvaa ja yleistunnettuuttamme.
3. Kasvamme kannattavuudesta huolehtien.
4. Parannamme kustannustehokkuuttamme.
5. Huolehdimme kiinteistökannan elinkaariedullisuudesta ja arvon kehityksestä.



Missio

Luomme turvallista ja parempaa asumista.

Arvot

Luotettavuus

Asiakastyytyväisyys

Tuloksellisuus

Innovatiivisuus

Visio

Olemme maamme merkittävin ja asiakkaiden parhaaksi arvostama vuokra-asuntoyri-tyys.

Strategia

- Teemme, minkä lupaamme. Toimintamme perustuu avoimuuteen, rehellisyyteen, oikeudenmukaisuuteen sekä ihmisten tasa-arvoiseen kohteluun.
- Palvelumme perustuu asiakkaiden tarpeisiin. Keskeiset tavoitteemme ovat arvon tuottaminen asiakkaillemme ja heidän odotustensa ylittäminen. Luomme asiakkaille mahdollisuuden hyvään asumiseen erilaisissa elämäntilanteissa.
- Tuotamme palvelumme tehokkaasti, tarkoituksenmukaisilla toimintatavoilla ja kannattavasti ottaen huomioon omistajien ja muiden sidosryhmien odotukset ja tarpeet. Uudistamme ja ylläpidämme kiinteistöjämme kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti ja varmistamme niiden arvon kehittymisen myös pitkällä aikavälillä.
- Uskallamme kyseenalaistaa alalla itsestään selvinä pidettyjä ja totuttuja toimintatapoja. Näin kykenemme etsimään parempia ja tehokkaampia tapoja tuottaa palveluja. Menestyminen edellyttää jatkuvaa kehittymistä; se on haaste ja mahdollisuus koko henkilöstölle.

Matkalla yhä modernimmaksi palveluyritykseksi

Määrätietoisen toiminnan kehittämisen ja palveluiden parantamisen avulla VVO pyrkii maan merkittävimmäksi ja asiakkaiden parhaaksi arvostamaksi vuokra-asuntoyritykseksi. Sen missiona on luoda turvallista ja parempaa asumista.

– VVO:n perustrategiana on olla asiakasläheinen palveluntuottaja. Tästä emme ole tinkineet, vaikka kysyntä on vilkasta ja asunnot saataisiin täyteen pienemmälläkin kehityspanostuksella, kertoo VVO:n strategisesta kehityksestä ja liikkeenjohdon tukipalveluista vastaava varatoimitusjohtaja **Urpo Piilo**.

Se, että asiakkaat tulevat mahdollisimman hyvin huomioiduksi, vaatii jatkuvaa panostusta sekä toimintamallien että palveluasenteen parantamiseen. Palveluprosessejaan kehittämällä VVO tavoittelee yhdenmukaista toimintatapaa, parempaa laatua sekä kustannustehokkuutta.

– Tavoittelemme koko organisaatiolle sellaista osaamista, että työntekijästä riippumatta asiakkaamme saisivat kotikeskuksissa ympäri maan yhtä hyvää ja mutkatonta palvelua asumiseen liittyvissä asioissa, Urpo Piilo kiteyttää.

– Toimintamallit on tarkoitettu auttamaan käytännön tilanteissa ja toistuvien rutiinien hoitamisessa. Asiakaspalvelutilanteissa tarvitaan aina myös luovuutta ja henkilökohtaista vastuunottoa.

Prosessien tehostamiseksi VVO uudisti ja yksinkertaisti viime syksynä organisaatiotaan ja keskeiset liiketoiminnan tukitoiminnot keskitettiin samalle osastolle.

Muutosta tuetaan valmennuksella

VVO:lla on takana 40-vuotinen historia, jonka aikana se on kehittynyt aravakiinteistöjen omistajasta asiakasläheiseksi palveluyritykseksi. Viime vuonna VVO siirsi strategista painopistettään kasvun tavoittelusta kannattavuuden parantamiseen. Samalla kun prosesseja kehitetään palve-



“Tavoittelemme koko organisaatiolle sellaista osaamista, että työntekijästä riippumatta asiakkaamme saisivat kotikeskuksissa ympäri maan yhtä hyvää ja mutkatonta palvelua asumiseen liittyvissä asioissa.”

Strateginen kehitys ja liikkeenjohdon tukipalvelut, varatoimitusjohtaja Urpo Piilo

lemaan asiakkaita paremmin, huolehditaan myös niiden kustannustehokkuudesta.

Koska jokainen asukkaan vaihtuminen maksaa, on VVO:n järkevää panostaa pitkäaikaisiin ja luottamussuhteisiin asiakassuhteisiin. Asiakaspalvelun parantamisen haasteeseen se vastaa paitsi jatkuvan valmennuksen avulla, myös rekrytoimalla lisää myyntineuvottelijoita huolehtimaan asuntoesittelyistä.

– Kaikki muutokset vaativat tuekseen myös valmennusta, jotta me kukin yksilöinä motivoitumme tekemään asioita eri tavalla, hän pohtii.

Matkalla kohti visiotaan – maan merkittävintä ja asiakkaiden parhaaksi arvostamaa vuokra-asuntoyritystä – VVO käyttää toimintansa kehittämiseen Suomen laatupalkintomallin kriteereitä.

Haluamme
vaikuttaa asunto-
alan yhteisten
toimintatapojen
kehittämiseen.



Turvallista asumista erilaisissa elämäntilanteissa

Aktiivisella sidosryhmäyhteistyöllä

WO haluaa vaikuttaa erityisesti vuokra-asumisen imagon parantamiseen sekä asuntoalan yhteisten toimintatapojen kehittämiseen. Viime vuonna toteutetun laajan sidosryhmätutkimuksen mukaan yli 90 prosenttia vastaajista piti WO:ta merkittävä-
nä tai erittäin merkittävänä asuntopoliittisena vaikuttajana Suomessa.

WO toteuttaa yhteiskunnan kannalta merkittävää peruspalvelua tarjoamalla asiakkailleen mahdollisuuden hyvään ja pitkäaikaiseen vuokra-asumiseen erilaisissa elämäntilanteissa.

Asukasyhteistyö on keskeinen osa WO:n yhteiskuntavastuuta

Aktiivinen vuorovaikutus asiakkaiden kanssa on keskeinen osa VVO:n toimintatapaa. Jatkuvan suoran kanssakäymisen ansiosta asukastoiminnan muotoja ja sisältöä on aina pystytty joustavasti uudistamaan asiakkaiden muuttuviin tarpeiden mukaisesti. Talo- ja aluetasolla järjestetään monenlaista toimintaa virallisista asukaskokouksista vapaamuotoiseen juhla- ja harrastustoimintaan. Valtakunnallisella tasolla kaikkia VVO:n asukkaita edustava asukashallitus ottaa kantaa VVO:n palvelujen kehittämiseen ja halutessaan myös julkisesti ajankohtaisiin asuntopoliittisiin kysymyksiin. Asuntojen vuokraustoimintaa ohjaamaan on yhdessä asukashallituksen kanssa laadittu Hyvän vuokratavan toimintaperiaatteet, joiden keskeisenä lähtökohtana on läpinäkyvä vuokratolitiikka ja ennakoitava vuokrahittys. Vuoden 2008 lopussa kolmeen neljäsosaan VVO:n asunnoista kohdistui asukasvalintoja ja vuokranmäärittystä koskevia, valtion lainaehtoihin liittyviä lakisääteisiä rajoituksia.



Energia- tehokkuudella ilmastonmuutosta vastaan

- VVO:n toiminnan merkittävin ympäristövaikutus on laajan asuntokannan energiankäytöstä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. Niiden pienentämiseksi yhtiö on sitoutunut haasteelliseen energiatehokkuuden parantamisohjelmaan osana vapaaehtoista asuin-kiinteistöalan AESS-energiasäästösopimusta.
- Vuodelle 2008 asetetut energiansäästön välitavoitteet saavutettiin hyvin. Tehostamista jatketaan edelleen korjaustoimenpiteiden ja ylläpitoprosessin tehostamisen avulla. Samalla kehitetään myös rakennusten muita elinkaari-, terveys- ja ympäristöominaisuuksia, joiden kartoitus PromisE -ympäristöluokitustyökalua hyödyntäen saatiin päätökseen toimintavuoden aikana.
- Viime vuonna tehdyn päätöksen mukaisesti VVO siirtyi asuntotuotannossaan asteittain matalaenergia- ja passiivirakentamiseen.
- Päästöjä minimoidaan myös käytettävän energiamuodon valinnalla. VVO:n kiinteistöt lämmitetään pääsääntöisesti tehokkaalla kaukolämmöllä ja kiinteistösähköä käytetään CO₂-vapailta tuotantotavoilla tuotettua energiaa.



Tavoitteena motivoitunut ja ammattitaitoinen henkilökunta

VVO panostaa pitkäaikaisiin työsuhteisiin tarjoamalla haastavia työtehtäviä sekä hyvät koulutusmahdollisuudet henkilökohtaisten tavoitteiden pohjalta. Hyvästä työstä myös palkitaan: koko henkilökunta kuuluu tasapainotettuun tulokorttiin sidotun palkitsemisjärjestelmän piiriin.

Työhyvinvointia edistetään säännöllisellä työntekijöiden, konsernin ja työterveyshuollon välisellä TYHY-yhteistyöllä. Työssä jaksamiseen panostetaan myös esimerkiksi lakisääteistä laajemmilla työterveyspalveluilla, joustavilla työaika- ja työjärjestelyillä sekä liikuntaharrastusten tukemisella.

Henkilöstön työhyvinvointiin liittyviä tarpeita korotetaan säännöllisesti joka toinen vuosi toteutettavalla henkilöstön hyvinvointikartoituksella sekä kerran vuodessa toteutettavalla organisaatiotutkimuksella.

Vuoden 2008 organisaatiotutkimuksen tulokset olivat edellisten vuosien tapaan myönteiset. Erityisesti kiitosta saivat hyvä työilmapiiri ja yhteistyökyky, esimiestoiminta sekä hyviin työvälineisiin ja työhyvinvointiin panostaminen. Lisää kaivattiin avointa keskustelua ja vieläkin haastavampia työtehtäviä. Henkilöstön viihtymisestä kertoo myös se, että keskimääräinen työsuhteen pituus VVO:lla on 8,5 vuotta.

Yhteiskuntavastuun tunnuslukuja on esitetty hallituksen vuosikertomuksessa ja tarkempaa tietoa VVO:n internet-sivuilla www.vvo.fi/yhteiskuntavastuu.

Riskien hallitseminen mahdollistaa tavoitteiden saavuttamisen

VVO:n tavoitteena on liiketoiminnassa ja toimintaympäristössä piilevien merkittävimpien riskien tunnistaminen ja arviointi. Suunnitelmallisella riskienhallinnalla varmistetaan liiketoiminnallisten ja strategisten tavoitteiden toteutuminen. Pyrkimyksenä on sisällyttää riskienhallinta tiiviimmäksi osaksi VVO:n johtamis- ja raportointijärjestelmää.

– Yleinen taloudellinen epävarmuus heijastuu myös VVO:n riskitilanteeseen. Meidän on päivittäisessä toiminnassamme pohdittava miten resurssit kohdennetaan ja mihin investoidaan, mutta myös yritettävä ennakoita kaikki toimintaympäristössä tapahtuvat asiat, jotka mahdollisesti vaikuttavat epäsuotuisasti toimintaamme, kuvailee hallintojohtaja **Timo Niemi** riskienhallinnan ydintä.

Merkittävimmät riskit asuntovuokrauksessa ja -myynnissä liittyvät kysynnän muutoksiin ja rahoituspuolella lainarahan saatavuuteen ja sen hintaan. Omistusasuntojen kysynnän heikkenemisen johdosta uusien RS-kohteiden suunnittelu on keskeytetty ja siirretty myymättömiä omistusasuntoja sekä RS-kohteiksi suunniteltuja asuntoja vuokra-asuntokäyttöön. VVO:lla on lisäksi tutkittu eri rahoitus- sekä hallintamuotoja omistusasuntomyynnin vauhdittamiseksi. Rahoitusriskiä hallitaan sopeuttamalla lainojen suojausaste ja käytettävät välineet vallitsevaan markkinatilanteeseen sekä monipuolistamalla likviditeetin turvaavia käytäntöjä kasvattamalla muun muassa limiittijärjestelyjä.

– Talouden taantuma tulee näkymään tuloksessa lyhyellä tähtämellä nimenomaan omistusasuntomyynnin osalta, mutta se luo mahdollisuuksia pitkällä tähtämellä erityisesti asuntovuokrauksen näkökulmasta. Edellytyksenä luonnollisesti on rahoitusmarkkinoiden normalisoituminen, toteaa Niemi.



“Asuntovuokrauksessa ja -myynnissä riskit liittyvät kysynnän muutoksiin.”

Riskienhallinta, hallintojohtaja Timo Niemi



Kasvatamme
asuntokantaa
kasvu-
keskuksissa.

Vuokrahinnalle vastinetta

Vuokra-asuntojen kysyntä oli viime vuonna poikkeuksellisen korkea erityisesti kasvukeskuksissa. Kun asukas löytää mieleisensä kodin ja kokee saavansa vuokraansa vastaavaa laatua, syntyy pitkä ja kiinteä asiakassuhde.

– Vuokra-asunnoilta vaaditaan tänä päivänä paljon. Asunon laadun on vastattava asiakkaan odotuksia ja tarpeita mahdollisimman hyvin, jotta asukas voisi kokea saavansa maksamalleen vuokralle vastinetta, kiteyttää asuntovuokrauksesta vastaava liiketoimintajohtaja **Eero Saastamoinen** toimialansa haasteen.

VVO:n asuntovuokrauksen tavoitteena on tuottaa ja ylläpitää laadukkaita vuokra-asuntoja niillä paikkakunnilla, jotka ovat vetovoimaisia. Lähes 90 prosenttia vuokra-asunnoista sijaitsee kasvavissa kaupungeissa.

– Asuntojemme täytyy olla hyvässä käytössä ja tuottavia. Siksi tarkoituksemme on kasvattaa asuntokantaa kasvukeskuksissa ja luopua siitä niillä paikkakunnilla, joilla pitkällä tähtäimellä ei näyttäisi olevan kysyntää. Valtakunnallisena toimijana meillä on hyvä tuntuma siihen, mitä asuntomarkkinoilla tapahtuu eri puolilla maata. Se tukee menestystämme, hän linjaa.



“Valtakunnallisena toimijana meillä on hyvä tuntuma siihen, mitä asuntomarkkinoilla tapahtuu.”

Asuntovuokraus, liiketoimintajohtaja Eero Saastamoinen

WO omistaa lähes

38 000 vuokra-asuntoa lähes 50 paikkakunnalla.

Asuntovuokraus on WO:n ydinliiketoimintaa, sen osuus konsernin liiketoiminnasta on noin 80 prosenttia. Asuntojen vuokrauksen ja isännöinnin hoitavat WO-kotikeskukset, joita on 12 ympäri maata.



Taloyhtiön teräsmuori

Anne-May Kontkanen muutti VVO:n rivitaloyhtiöön Vartiokylään Helsinkiin 11 vuotta sitten yhtenä talon ensimmäisistä asukkaista. Siitä alkoi asukkaiden yhteinen toiminta, jonka tuloksena on muun muassa voitettu kaupungin pihakilpailu ja järjestetty asukasjuhlia. Edelleen Anne-May paistaa pullat ja kakut yhteisiin tilaisuuksiin.

Kun 71-vuotias Anne-May Kontkanen kertoo viikko-ohjelmastaan niin nuorempia-kin hengästyttää. Aamukahvin jälkeen hän pelaa erän pasianssia, mutta sen jälkeen alkavat vauhdikkaammat harrastukset; vitosen lenkki, ystävävanhusten auttaminen kotiaskareissa, lastenlasten ja parin muun lapsen noutaminen koulusta, Martoissa pääemäntänä toimiminen, näytelmäharrastus, eläkeläiskerho ja iltapäivätanssit.

– Olen kai levoton sielu, koko ajan täytyy tapahtua. Miksi pitäisi jäädä paikoilleen, Anne-May nauraa heläyttää ja kertoo televisiota katsoessaankin kutovan sukkia.

Rivitaloelämää ja puutarhanhoitoa

Alun perin Porvoosta kotoisin oleva Anne-May asui monta kymmentä vuotta Puotilassa ja ensin vähän epäili muuttoa Vartiokylään.

– Olin aina asunut kerrostalossa ja aluksi minua pelotti muuttaa rivitaloon maan tasalle. Pelko häveni pian ja olen nauttinut jo 11 vuotta omasta pihasta. Sinne olen istuttanut hedelmäpuita ja marjapensaita, pensasmustikoita ja syksylläkin toista sataa kukkasipulia, hän kertoo.

Pieneen, mutta toimivaan asuntoon-
sa hän on tyytyväinen ja kehuu asioiden

sujuneen aina VVO:n kanssa niin kuin on sovittu.

– Joskus vähän liiankin hyvin. Kun asuntooni ehdotettiin uutta hellaa, en meinannut sitä ensin haluta ottaa. Vaikka onhan sillä kyllä ollut käyttöä, hän iloitsee.

Yhteisössä on voimaa

Taloyhtiön yhteishengen Anne-May kertoo alkaneen rakentua heti ensimmäisessä asukaskokouksessa ja edelleenkin tehdään paljon yhdessä. Asukkaat tekevät muun muassa itse osan pihan hoitoon ja kunnossapitoon liittyvistä töistä.

– Vaikka osa asukkaista on vaihtunut, näkyy yhteisöllisyys edelleen vahvasti. Asukkaat ovat sitoutuneita ja tuntevat vastuuta yhteisistä asioista. Minä sitten laitan ruuat ja paistan pullat, kun on yhdessä tehty hommia tai kun vietetään juhlia.

”Meidän intresseis-
sämme on panos-
taa asukkaidemme
tyytyväisyyteen.
On kuunneltava
herkillä korvilla, mitä
asiakkaat haluavat,
ja taattava kaikkien
palveluiden
korkea laatu.”



Asiakaspalvelu omiin käsiin

VVO pyrkii strategiansa mukaisesti toimimaan mahdollisimman lähellä asiakkaitaan. Asuntojen vuokrauksen ja isännöinnin hoitavat VVO:n omat kotikeskukset, ja yhteistyökumppaneilta ostettaviin palveluihin, kuten siivoukseen ja huoltoon on valittu parhaat kumppanit.

– Meidän intresseissämme on panostaa asukkaidemme tyytyväisyyteen. On kuunneltava herkillä korvilla, mitä asiakkaat haluavat, ja taattava kaikkien palveluiden korkea laatu. Siksi pyrimme pikemminkin karsimaan yhteistyökumppaneiden määrää ja kehittämään palveluita yhdessä laatukriteerit parhaiten toteuttavien kanssa.

Tulevaisuudessa asiakkaita palvellaan entistä tiiviimmin VVO:n omin voimin, kun myyntiesittelijät ryhtyvät tekemään asuntotarkastuksia ja -esittelyitä myös vuokra-asuntojen osalta.

VVO:n vuokra-asuntojen käyttöaste on lähellä 99 prosenttia eli käytännössä kaikki asunnot ovat jatkuvasti vuokrattuina. Viime vuonna asukkaiden vaihtuvuus aleni entisestään, vain noin joka viidennessä asunnossa vaihtui vuokralainen.

– Tämä kertoo korkeasta asiakastyytyväisyydestä. Se heijastuu aina asuntojen korkeana käyttöasteena ja pienenä vaihtuvuutena.

VVO tutkii asukkaiden tyytyväisyyttä asuntopalveluitaan kohtaan vuosittain. Näiden tutkimusten mukaan asiakkaat pitävät erityisen hyvinä asioina VVO:n ammatitaitoa, asiantuntemusta ja sen tiedottamista asumiseen liittyvissä.

– Asukkaamme antavat kiitosta meille erityisesti asioinnistaan vuokranmaksuun liittyvissä asioissa, kertoo Eero Saastamoinen tuloksista.



Tuttu naapurusto luo turvallisuutta

Merja Lehtinen muutti VVO:n Hämeentielle juuri valmistuneeseen taloyhtiöön ensimmäisenä asukkaana, kinalossaan vanha kissansa. Nyt hän iloitsee 10-vuotisen asumisensa kunniaksi laitetusta uudesta lattiasta.

Helsinkiläisessä taloyhtiössä vietettiin kesällä 10-vuotisjuhlia ja Merjan lisäksi yhtiössä asuu edelleen kymmenkunta alkuperäistä perhettä.

– Tässä talossa on ollut melko pieni vaihtuvuus. Asukkaina on sekä yksineläjiä että lapsiperheitä – kaikki sulassa sovussa, kertoo **Merja Lehtinen**.

– Naapurusto tuntee hyvin toisensa, ainakin useimmat ovat kasvotuttuja. Se luo turvallisuuden tunnetta asukkaille.

Oivia tilaisuuksia naapureihin tutustumiseen ovat olleet yhteiset tapahtumat

ja juhlat. Pelkästään vuoden sisällä on 10-vuotisjuhlien lisäksi vastaanotettu yhdessä uutta vuotta, vietetty halloweenia, grillattu ja pidetty pihatalkoita. Korttelin lapsille järjestettiin pikku-olympialaiset.

Aktiivisuudella luodaan viihtyisyyttä

Merja itse on talotoimikunnan puheenjohtaja ja kokee tärkeänä yhteisten asioiden hoitamisen.

– Olemme kiinnostuneita talon asioista ja haluamme toimia aktiivisesti. Pidämme viikoittain yhteyttä isännöitsijän kanssa ja olemme tehneet yhteistyötä esimerkiksi lähipoliisin kanssa, jos on ollut aiheita. Taloyhtiön aikuisista suurin osa on kiinnostuneita lasten turvallisuudesta, vaikkei kaikilla omia lapsia olisikaan. Korttelin yhteispihalla on aina aikuisia ulkoilemassa lasten kanssa, Merja toteaa.

Talon yhteiset tilat – kerhuhuone, pyykkitupa ja saunat – ovat ahkerassa käytössä ja mahdollisista kiinteistön huolto- tai remonttitarpeista ollaan aktiivisesti yhteydessä isännöitsijään. Merjan mielestä kiinteistön kunnostustarpeista on helppo keskustella kiinteistön omistajan kanssa, kun asukkaat ovat itse selvillä asioista ja tietävät miten ne etenevät. VVO tarjoaa vuokralaisille tiettyjä uudistuksia näiden asuttua tietyn aikaa asunnossa. Remonttitarpeet perustuvat pisteisiin, joita asukkaille kertyy asunnon koon ja asuinvuosien mukaan.

– Kun minulla täyttyi 10 vuotta asunnossani, sain uuden laminaattilattian haluamani sävyisenä. Vaihtoehtona olisi ollut myös lasitus parvekkeelle tai suihku-kaappi kylpyhuoneeseen.



Palvelumme
perustuu
asiakkaiden
tarpeisiin.

Toiveiden mukaisia asuntoja



“VVO:n etuna on se, että omistusasunnoiksi suunnitellut asunnot voidaan muuttaa vuokra-asunnoiksi.”

Asuntorakennuttaminen, liiketoimintajohtaja Arto Hiltunen

Tämän päivän asuntorakentaminen lähtee asukkaiden tarpeiden kartoittamisesta. VVO:n vahvuus kiristyneessä asuntomarkkinatilanteessa on se, että omistusasunnot ovat muutettavissa vuokra-asutokäyttöön.

– VVO:n perustehtävänä on tarjota kohtuuhintaisia ja pitkäaikaisia asuntoja kasvupaikkakunnilla, määrittelee asuntorakennuttamisesta vastaava liiketoimintajohtaja **Arto Hiltunen**.

VVO:n asuntorakennuttamisessa keskeisissä roolissa ovat tonttien ja maa-alueiden hankinta sekä uusien alueiden kehittäminen ja kaavoittaminen. Asuntojen myynnin osalta viime vuoden alkupuoli oli hyvä, loppuvuotta leimasivat taloudellisen taantuman vaikutukset ja asuntokaupan hyytyminen käytännössä kokonaan. VVO:n etu haastavassa markkinatilanteessa on kuitenkin se, että omistusasunnoiksi suunnitellut asunnot voidaan muuttaa vuokra-asunnoiksi.

– Tulonäkymät ovat ensi vuoden osalta heikentyneet. Silloin kun omistusasunnot eivät mene kaupaksi, pystymme rakennuttamaan edullisia vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntojen kysyntähän kasvaa tulevaisuudessa entisestään, Hiltunen kiteyttää.

VVO:lla on käytössään asuntorakennuttamisen sertifioitu laatujärjestelmä ISO 9001:2000 jonka avulla varmistetaan, että toimintatavat täyttävät määritellyt kriteerit.

– Laatujärjestelmä on ollut käytössämme reilun vuoden ja sen avulla olemme onnistuneet parantamaan, tehos-

WVO rakennuttaa vuokra-asuntoja omaan omistukseensa. Asuntoja rakennutetaan vuosittain noin 1 000,

tamaan ja itse auditoimaan toimintaamme. Se on ollut tärkeässä roolissa pyrkiessämme noudattamaan jatkuvan parantamisen ideologiaa.

Haasteena uudet rakentamisen konseptit

Mitä VVO:n kohderyhmään kuuluva kuluttajakunta sitten asunnoltaan haluaa?

– Pääasiassa keskitymme kerrostalojen rakentamiseen ja erityisesti pienten asuntojen, yksiöiden ja kaksioiden,

tuotantoon. Loppuvuoden asuntokaupan pysähtyminen näkyy isojen perheasuntojen heikkona kysyntänä – sen sijaan yksiöt, kaksiot, kolmiot kävivät samaan aikaan hyvin kaupaksi, Hiltunen kertoo.

Asuntomarkkinoilla lähes kaikki asiakkaat haluavat samaa: hyvää sijaintia, väljyyttä, hyvää pohjaratkaisua ja mahdollisuutta valita itse materiaalit. Kukaan ei halua maksaa turhista neliöistä.

– Muunneltavuus on vallitseva trendi, asiakkaat haluavat räätälöidä itse asuntonsa ja vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Heidät pitäisi saada mahdollisimman varhaisessa vaiheessa mukaan. Nykyrakentaminen onkin menossa siihen, että ensin etsitään asiakkaat ja kartoitetaan heidän tarpeensa ja vasta sitten tehdään päätökset mitä ja minne rakennetaan, hän toteaa.

Tulevaisuuden rakentamisen haasteet VVO uskoo kohtaavansa kustannustehokkailla tuotantotavoilla. Se toteuttaa systemaattista maanhankintaohjelmaa ja noudattaa kestäväen kehityksen periaatteita. Asiakkaat ja kumppanit on tunnettava jatkossakin hyvin.

Talouden taantuman ja kysynnän laskun johdosta konsernissa on käynnistetty suunnitelmat asuntorakentamisen uudelleenorganisoinniseksi.

– Uudet rakentamisen konseptit ja selkeämpi segmentointi erilaisille kohderyhmille korostuvat jatkossa yhä vahvemmin. Edullisemman vuokra-asuntorakentamisen ratkaisut, senioriasuminen sekä asumis- ja hyvinvointipalveluiden yhdistäminen ovat tulevaisuuden haasteita alan toimijoille, visioi Hiltunen.



Hyväkuntoiset vuokra-asunnot luovat myönteistä kuntakuvaa

Pirkanmaalainen Pirkkalan kunta päätti viime vuoden alussa, että se myy omistamansa vuokra-asunnot luotettavalle kotimaiselle toimijalle. Keväällä solmitun kaupan tuloksena 268 kunnan vuokra-asuntoa päätyi VVO:n omistukseen.

– Pirkkalan kunnan päätöksentekoi-
missä asuntojen myymistä oli pohdittu jo
2000-luvun alussa ja muutama vuosi sit-
ten asiaa alettiin selvittää uudella innolla,
kertoo kunnan talousjohtaja **Anssi Koski**

Asuntojen myynnissä muullekin kuin
rahalle annettiin arvoa. Asukkaiden
asema haluttiin turvata muun muassa
vuokrasopimusten jatkumisella, ja myös
vuokratason kehittymisen kunta halusi
pysyvän maltillisena.

– Pirkkalan asukasmäärä kasvaa
vuosittain 300–400 uudella asukkaalla,
olemme prosentuaalisesti mitattuna
toiseksi nopeimmin kasvava kunta
Suomessa. Kasvuun liittyviin haasteisiin
kuuluu myös asuntotarpeisiin vastaami-
nen. Asuntojen myynti auttaa meitä tur-
vaamaan kasvavalle kuntalaisten jouk-
kole yhä paremmat peruspalvelut ja kunnassa
tehtävät uudet investoinnit.

Kunnostamalla kilpailukykyiseksi

Myyntipäätökseen vaikutti keskeisesti
myös halu säilyttää Pirkkalan vuokra-
asuntokanta hyväkuntoisena ja kilpailu-
kykyisenä.

– Tunnistimme kyllä, että myymiemme
vuokrakiinteistöjen kunto ei vastannut

nykyistä vaatimustasoa. Niinpä keskeise-
nä intressinä oli myydä asunnot taholle,
joka pystyy ammattimaisesti toteut-
tamaan kiinteistöjen remontoinnin ja
pitkäjänteisesti huolehtimaan asuntojen
kunnossapidosta. Ainoastaan hyväkun-
toiset kiinteistöt houkuttelevat hyviä ja
sitoutuneita vuokralaisia, toteaa Anssi
Koski.

Asuntojen omistajanvaihdos kunnalta
VVO:lle sujui asukkaiden näkökulmasta
rauhallisesti. Ennen kuin kiinteistöjen
myynnistä päätettiin, asukkaille järjes-
tettiin tiedotustilaisuus ja sen jälkeenkin
asioista on viestitty avoimesti. VVO uute-
na ja aktiivisena asuntojen omistajana on
luonut puitteet myös entistä tiiviimmälle
asukasyhteistyölle.

Haluamme
olla asiakkaiden
parhaaksi
arvostama
vuokra-asunto-
yritys.



*Kuvissa vasemmalta Erkki Kangasniemi, Ann Selin, Tomi Aimonen ja Risto Murto.
Alarivissä vasemmalta Markku Koskinen, Riku Aalto, Juha Majalahti ja Antti Rinne.*



Hallitus

Riku Aalto

S. 1965, hallintotieteiden maisteri
hallituksen puheenjohtaja
Päätoimi: Metallityöväen Liitto ry, puheenjohtaja

Tomi Aimonen

S. 1973, diplomi-insinööri
Päätoimi: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö
Ilmarinen, kiinteistöjohtaja

Erkki Kangasniemi

S. 1945, voimistelunopettaja
Päätoimi: OAJ, puheenjohtaja

Markku Koskinen

S. 1953, Yo-merkonomi, hallintotieteen yo
Päätoimi: Rakennusliitto ry, talouspäällikkö

Juha Majalahti

S. 1961, sosionomi
Päätoimi: Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL
ry, talouspäällikkö

Risto Murto

S. 1963, kauppatieteiden tohtori
Päätoimi: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö
Varma, johtaja sijoitustoiminto

Antti Rinne

S. 1962, OTK
Päätoimi: Toimihenkilöunioni TU ry,
puheenjohtaja

Ann Selin

S. 1960, Ay-toimihenkilötutkinto
Päätoimi: Palvelualojen ammattiliitto PAM ry,
puheenjohtaja

Johtoryhmä 31.12.2008

Olli Salakka

toimitusjohtaja
s. 1952
diplomi-insinööri

Arto Hiltunen

s. 1956
diplomi-insinööri, MBA
liiketoimintajohtaja,
asuntorakennuttaminen,
toimi liiketoimintajohtajana
30.1.2009 saakka

Eero Saastamoinen

s. 1950
valtiotieteiden maisteri
liiketoimintajohtaja, asuntovuokraus

Urpo Piilo

s. 1948
diplomi-insinööri
varatoimitusjohtaja,
strateginen kehitys ja
liikkeenjohdon tuki

Timo Niemi

s. 1966
oikeustieteen kandidaatti,
varatuomari
hallintojohtaja

Raimo Vehkaluoto

s. 1952
ekonomi
talousjohtaja

WO-kotikeskukset

Espoo ja Helsinki

Salomonkatu 5 B, 2. krs
00100 Helsinki
puh. 020 508 3400

Hämeenlinna

Sibeliuksenkatu 2
13100 Hämeenlinna
puh. 020 508 4200
04/2009 alkaen

Jyväskylä

Väinönkatu 15
40100 Jyväskylä
puh. 020 508 4160

Järvenpää

Rantakatu 3 a
04400 Järvenpää
puh. 020 508 4100

Kuopio

Majalahdenkatu 25
70100 Kuopio
puh. 020 508 4700

Lahti

Aleksanterinkatu 7 A, 3. krs
15110 Lahti
puh. 020 508 4300

Lappeenranta

Ainonkatu 7
53100 Lappeenranta
puh. 020 508 4260

Oulu

Saaristonkatu 2
90100 Oulu
puh. 020 508 4900

Rovaniemi

Koskikatu 9
96200 Rovaniemi
puh. 020 508 4800

Tampere

Kyllikinkatu 15 b
33500 Tampere
puh. 020 508 4400

Turku

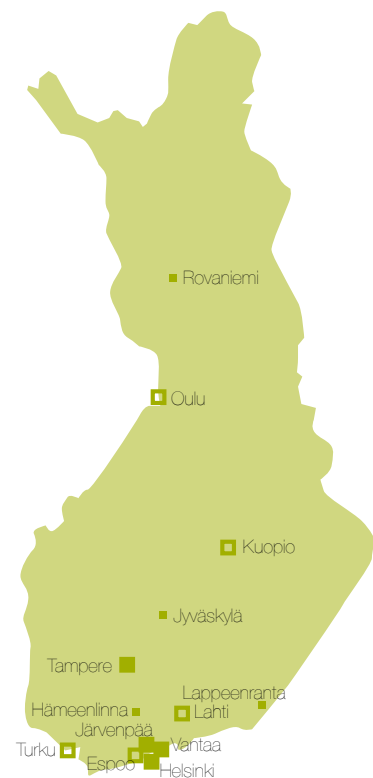
Tuureporinkatu 6
20100 Turku
puh. 020 508 4500

Vantaa

Vernissakatu 1, 3. krs
01300 Vantaa
puh. 020 508 3860

WO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a, PL 40
00300 Helsinki
puh. 020 508 3300
faksi 020 508 3290
etunimi.sukunimi@wo.fi
www.wo.fi



Asuntojen lukumäärä alueittain 2008

- 0-2 000
- 2 000-4 000
- 4 000-6 000



Suunnittelu ja toteutus:
VVO/Markkinointi ja viestintä
Viestintätoimisto Pohjoisranta
D sign Graphics, Riikka Kontio

Valokuvat:
Riku Isohella

Paino:
Kalevaprint

Tilinpäätös 2008



VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00300 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

www.vvo.fi