

Vuosikatsaus 2009



Laadustaan palkittu vuokra-asuntoyritys





Tervetuloa kotiin!

VVO:lla on noin 39 000 vuokra-asuntoa lähes 50 paikkakunnalla. Konsernin VVO-kotikeskukset palvelevat asiakkaita paikallisesti eri puolella Suomea.

- 04 Taloudellinen kehitys
- 06 Toimitusjohtajan katsaus
- 08 Strategia ja toimintaympäristö
- 11 Vastuullisuus
- 16 Henkilöstö
- 18 Asiakkaat
- 24 Kiinteistöt
- 28 Hallinto
- 30 Yhteystiedot

Taloudellisesti kaksijakoinen vuosi

Vuoden 2009 toimintaympäristöä leimasi alkuvuonna rahoituskriisiä seurannut taantuma ja loppuvuonna hidas toipuminen. Myös VVO:lle vuosi oli taloudellisesti kaksijakoinen. Alkuvuodesta tilanne näytti ennätysellisen vaikealta; ensimmäiseltä kvartaalilta ei rakennuttamislukemien tappioiden vuoksi kertynyt tulosta lainkaan, mutta sen jälkeen tuloskehitys parani tasaisesti vuoden loppua kohti. Koko vuoden tulos olikin jopa edellistä vuotta parempi.

Vuonna 2008 alkanut rahoitusmarkkinakriisi syveni Suomessa talouden taantumaksi alkuvuodesta 2009. Erityisesti kiinteistötoiminnassa ja rakennusalalla pitkäaikaisen rahoituksen saanti loppui ja käyttöpääoman rahoituksen saatavuus heikkeni oleellisesti. Vain Kuntarahoitus rahoitti edelleen korkotuettua tuotantoa. Uusien asuntojen myynti oli lähes pysähdyksissä. Myös VVO:lle kertyi myymättöntä asuntovarantoa. Se yhdessä tonttivarannon kanssa sitoi pääomaa ja korkorasitteen kautta heikensi konsernin tuloskehitystä.

Tilanteeseen reagoitiin VVO:ssa päättämällä luopua omistusasuntoliiketoiminnasta, keskeyttämällä omaan omistukseen tulevien kohteiden suunnittelu ja lykkäämällä harkinnanvaraisia korjauksia ja tehostamalla toimintaa. Tammikuussa käynnistettiin myös koko konsernia koskevat yt-neuvottelut. Niiden ja muun kehityksen seurauksena henkilöstön määrä väheni vuoden aikana 10 prosenttia. Rahoitustilanteen vakiinnuttua käynnistettiin nopeasti uudelleen vuokra-asuntotuotanto, ja aloitusten määräksi muodostui 1 115 asuntoa.

Vuokraustoiminnan tunnusluvut ovat säilyneet hyvällä tasolla. Käyttöaste oli 98,2 (98,8) prosenttia ja vaihtuvuus 22,6 (21,2) prosenttia. Keskimääräinen vuokrankorotus oli 6,4 (3,7) prosenttia ja keskivuokra 10,44 (9,82) euroa/m²/kuukausi.

Konsernin liikevaihto oli 343 (327) miljoonaa euroa ja taseen loppusumma 2 171 (2 150) miljoonaa euroa. Tulosta ennen veroja kertyi 41 (33) miljoonaa euroa. Oman pääoman tuotto oli 9,2 (8,0) prosenttia ja omavaraisuusaste 15,3 (14,5) prosenttia. Konsernin 1,7 miljardin euron lainasalkussa on 985 yksittäistä lainaa. Niistä 428 kappaletta (860 M€) on valtion myöntämiä tai korkotukemia ja takaamia.

Rakennuttajayhtiön alasajo on edennyt ennakoitua nopeammin. Vaihto-omaisuuden määrä supistui vuoden aikana noin 30 prosenttia. Asuntoja myytiin 242 (202) kappaletta. Myymättömiä asuntoja oli vuoden vaihteessa 199 (220) kappaletta, niistä 113 (62) asuntoa oli vuokrattuna. Rakennuttajayhtiön vaihto-omaisuuden määrä vuoden vaihteessa oli 135 miljoonaa euroa. Siitä tonttivarannon osuus on 66 miljoonaa euroa. Pääosa tonttivarannosta tullaan hyödyntämään omaan omistukseen tulevassa vuokra-asuntotuotannossa. Rakennuttajayhtiön tappio viime vuodelta oli 11,0 (10,8) miljoonaa euroa.

VVO:n taloudellinen tila ja näkymät ovat vakaat. Mikäli poikkeuksellisen alhainen korkotaso jatkuu, vuoden 2010 tuloksesta näyttäisi tulevan aiempiakin vuosia parempi.



”Viime vuoden alhainen korkotaso paransi koko toimialan tulosta.”

Raimo Vehkaluoto, talousjohtaja

Onnistuneet säästötoimet auttoivat hyvään tulokseen

VVO:n vuoden 2009 tulos oli yleisestä talouden taantumasta huolimatta selvästi ennakoitua parempi, sillä pääliiketoiminnan asuntovuokrauksen tuloskehitys oli hyvä. Viime vuoden historiallisen alhainen korkotaso on vaikuttanut koko toimialan tulokseen.

– Hyvää tulosta selittävät onnistuneet säästötoimet kaikissa kuluissa. Urakkahintojen lasku alensi korjauskuluja, ja alun perin alkuvuodelle ajoitettuja korjauksia siirrettiin loppuvuoteen, kertoo talousjohtaja **Raimo Vehkaluoto**.

Tammikuussa tehtiin päätös omistusasuntotuotannon hallitusta lopettamisesta ja siihen liittyvästä tonttivarannon sopeuttamisesta. Niiden toteutus on edennyt hyvin. Alkuvuonna finanssikriisi vaikeutti rahoituksen saatavuutta, mutta vuoden edetessä konsernin rahoitusasema vahvistui merkittävästi. Konsernin maksuvalmius on hyvä.

– Loppuvuonna omistusasuntojamme myytiin oleellisesti enemmän kuin mitä vuoden alussa olimme arvioineet. Samoin omistusasuntojen tuotantoon tarkoitettua tonttivarannon sopeuttamisessa olemme onnistuneet ennakoitua paremmin ja nopeammin.

Kahden liiketoimintasegmentin konserni

VVO-konsernin muodostamaa taloudellista kokonaisuutta raportoidaan seuraavasta osavuositarkastuksesta lähtien kahteen segmenttiin jaotellen. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite. Seuraavassa on kuvattu segmenttien muodostumista ja taloudellista tilannetta.

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sekä ne aravalainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat aravalainsäädäntöön ja jatkorajoituksiin liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset. Ne päättyvät pääosin vuoteen 2014 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös vaihto-omaisuuden tonttivaranto ja myytävät asunnot kuuluvat VVO Vapaa -liiketoimintaan.

VVO Vapaa -segmentin liikevaihto oli tilikauden päättyessä 206,0 (199,7) miljoonaa euroa, tulos ennen

satunnaisia eriä oli 23,0 (19,9) miljoonaa euroa ja taseen loppusumma 1,2 (1,2) miljardia euroa. Segmentin tunnusluvut olivat: oman pääoman tuotto prosentti 6,4, sijoitetun pääoman tuotto prosentti 5,0 ja omavaraisuusaste 20,7 prosenttia.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat vuokra-asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO Arava -segmentin liikevaihto oli 148,1 (137,3) miljoonaa euroa, tulos ennen satunnaisia eriä 17,9 (12,9) miljoonaa euroa ja taseen loppusumma 1,1 (1,0) miljardia euroa. Segmentin tunnusluvut olivat: oman pääoman tuotto prosentti 16,0, sijoitetun pääoman tuotto prosentti 5,2 ja omavaraisuusaste 8,5 prosenttia.

Paluu juurille yhden liiketoiminnan yhtiöksi

Neljä vuosikymmentä kasvatti VVO:sta monipuolisen asumispalveluita tarjoavan konsernin, joka asuntovuokrauksen lisäksi tarjosi rakennuttamispalveluja ja omistus-asuntoja. Vuoden 2009 alussa lähtökohdat erityisesti omistusasuntojen tuottamiselle olivat huonot, sillä rahotuskriisin aiheuttama yleinen taloustilanne jähdytti asunto-kaupan ja käytännössä sulki rahamarkkinat.

Tarkensimme strategiaamme ja sen seurauksena lopetimme rakennuttamisen erillisenä liiketoimintona ja keskityimme VVO:n alkuperäiseen ydinliiketoimintaan – asuntovuokraukseen. Samassa yhteydessä madalsimme toiminnallista organisaatiotamme ja muutimme toimintamalliamme asiakasläheisen perustrategiamme mukaiseksi.

Jyrkän laskukauden jälkeen alkusyksyllä virinnyt taloudellinen optimismi avasi rahamarkkinoita, mikä puolestaan heijastui asuntokauppaan. VVO:n asuntokaupan osuus nousi ennakoitua suuremmaksi, mikä tuki loppuvuoden positiivista tulosta. Asuntovuokrauksen myönteistä kehitystä voidaan kuitenkin pitää pätekinä VVO:n hyvään tulokseen.

Valtiohallan toimenpiteet asuntotuotannon tukemiseksi mahdollistivat myös poikkeuksellisen suuren vuokra-asuntotuotannon. Omaan omistukseen jäävien vuokra-asuntojen määrällä mitattuna vuosi oli VVO:n historian paras.

Alkuvuoden haasteista huolimatta säilytimme asemamme asuntoalan johtavana kehittäjänä. Siitä on osoituksena erinomainen menestyksemme Suomen laatupalkintokilpailussa.

Vaikka lähtökohdat tulevaan näyttävät nyt positiivisemmilta kuin vuosi sitten, ei tulevaisuutta pysty ennustamaan kovin pitkälle. On kuitenkin varmaa, että jatkossa niin toimintaympäristön kuin taloudenkin muutokset tulevat olemaan yhä nopeampia ja rajumpia. Siksi VVO:nkin on

Jatkossa toimintaympäristön ja talouden muutokset tulevat olemaan yhä nopeampia ja rajumpia. Kilpailussa pärjätäkseen on ylläpidettävä valmius muutoksiin.

kilpailussa pärjätäkseen ylläpidettävä valmiutensa muutoksiin. Strategiatyömme tähtää lähivuosien toiminnan systemaattiseen suunnitteluun, mutta visioi samalla tulevaa vuosikymmenen päähän.

Vuonna 2009 aloittamallamme systemaattisella riskikartoituksella pyrimme ennakoimaan asioita yhä tarkemmin ja tulkitsemaan heikkojakin signaaleja. Riskienhallinta tullaan jalkauttamaan osaksi koko henkilöstön työtehtäviä.

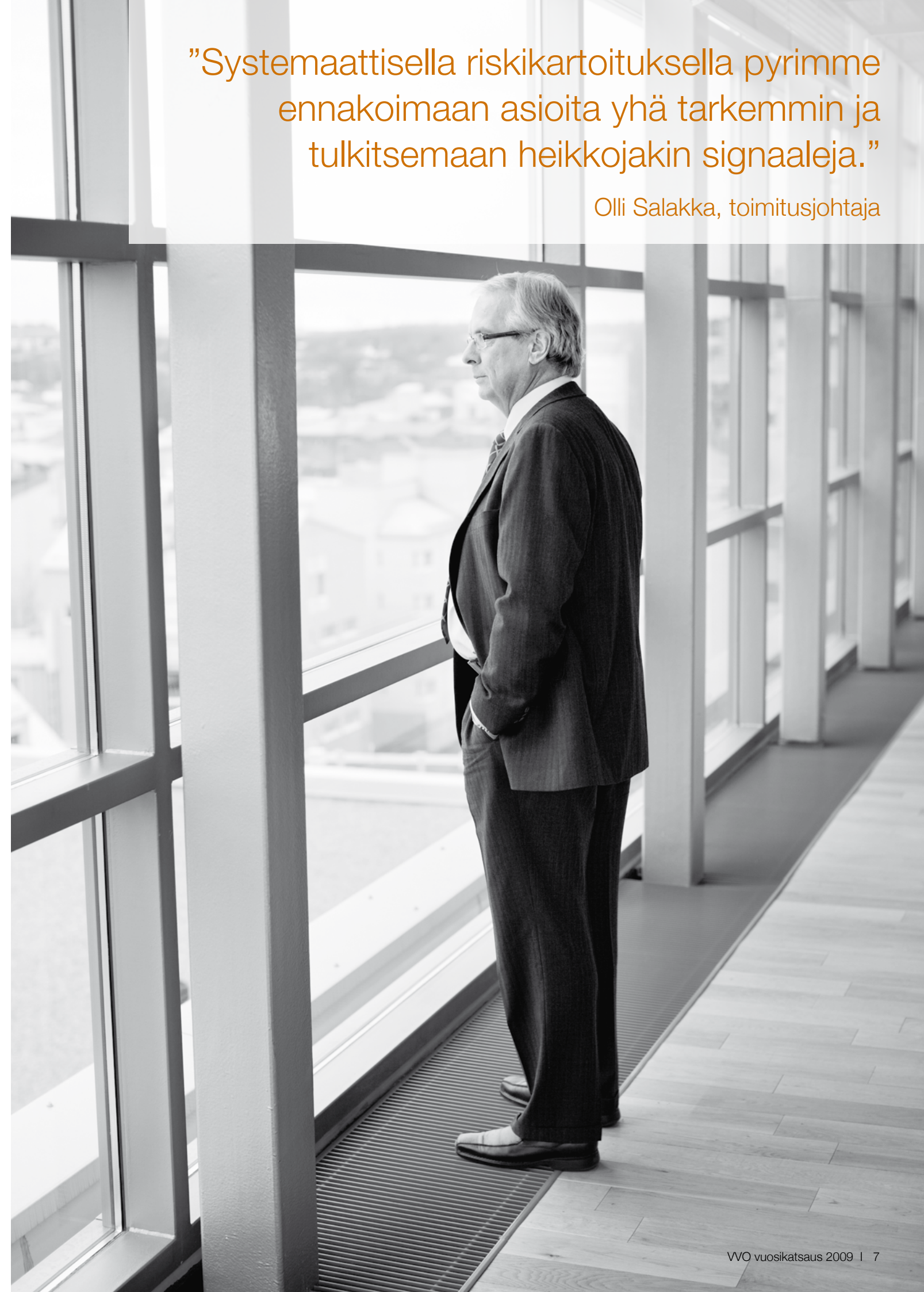
VVO:n tarkoituksena on tulevaisuudessakin pitää oman vuokra-asuntotuotannon volyyymi mahdollisimman korkealla. Mikäli kuitenkin maan työllisyyden kehitys ei käännä positiiviseksi, sillä voi olla negatiivinen vaikutuksensa myös vuokra-asuntojen kysyntään.

Kiitokset asiakkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme. Olemme jälleen yhdessä tehneet menestyksekkästä työtä hyvän asumisen puolesta. Erityisen suuret kiitokset lausun henkilöstöllemme vaikean vuoden menestyksekkästä läpiviennistä. Suomen suurin vuokra-asuntoyritys on Recognised for Excellence -tunnustuksensa ansainnut.

Olli Salakka
toimitusjohtaja

”Systemaattisella riskikartoituksella pyrimme ennakoimaan asioita yhä tarkemmin ja tulkitsemaan heikkojakin signaaleja.”

Olli Salakka, toimitusjohtaja



Strategia

1. Varmistamme VVO:n kannattavuuden positiivisen kehityksen huolehtimalla yrityksen kassavirran riittävydestä ja kiinteistökannan elinkaaritaloudellisesta kehittämisestä.
2. Parannamme asiakkaan palvelukokemusta ja VVO-mielikuvaa.
3. Kehitämme prosessejamme ja toimintamalliamme asiakasohjautuvasti entistä kustannustehokkaammiksi ja asiakaslupauksemme mukaisiksi.
4. Huolehdimme henkilöstön, organisaatiokulttuurin, tietämyksen hallinnan ja yrityksen innovaatiokyvyn kehittämisestä sekä käyttäydymme yhteiskuntavastuumme mukaisesti.

Missio Luomme turvallista ja parempaa vuokra-asumista.

Visio Olemme maamme merkittävin ja asiakkaiden parhaaksi arvostama vuokra-asuntoyritys.

Arvot

Luotettavuus Teemme, minkä lupaamme. Toimintamme perustuu avoimuuteen, rehellisyyteen, oikeudenmukaisuuteen sekä ihmisten tasa-arvoiseen kohteluun.

Asiakastyytyväisyys Palvelumme perustuu asiakkaiden tarpeisiin. Keskeiset tavoitteemme ovat arvon tuottaminen asiakkaillemme ja heidän odotustensa ylittäminen. Luomme asiakkaille mahdollisuuden hyvään asumiseen erilaisissa elämäntilanteissa.

Tuloksellisuus Tuotamme palvelumme tehokkaasti, tarkoituksenmukaisilla toimintatavoilla ja kannattavasti ottaen huomioon omistajien ja muiden sidosryhmien odotukset ja tarpeet. Uudistamme ja ylläpidämme kiinteistöjäme kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti ja varmistamme niiden arvon kehittymisen myös pitkällä aikavälillä.

Innovatiivisuus 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.

”VVO hakee kilpailuetua hoitamalla keskeisimmät osat prosesseistaan ja asiakasrajapinnastaan omalla henkilökunnalla.”

Urpo Piilo, strateginen kehitys ja liikkeenjohdon tukipalvelut, varatoimitusjohtaja



Asiakas on kaiken ydin

Vuoden 2009 alussa VVO reagoi nopeasti taloustaantumien aiheuttamaan ympäristömuutokseen. Omistusasuntomarkkinoiden romahtaessa ei tehty pelkästään normaalia matalasuhdanteeseen liittyvää jarrutusta, vaan päätettiin luopua asuntorakennuttamisen liiketoiminnasta kokonaan ja keskittyä ydinliiketoimintaan eli asuntojen vuokraukseen. Tavoitteena on tulevaisuudessakin olla maan merkittävin ja asiakkaiden parhaaksi arvostama vuokra-asuntoyritys.

Uuden strategian toteuttaminen ja toiminnan sopeuttaminen leimasivat koko alkuvuotta. VVO:n organisaatio uudistettiin ja tuotannollis-taloudellisista syistä jouduttiin irtisanomaan 29 henkilöä.

– Kannattavuuden varmistamiseksi ja toiminnan rahoituksen turvaamiseksi jouduimme tekemään näinkin radikaaleja strategiamuutoksia. Arvioimme, että pitkällä tähtäyksellä keskittyminen ydintoimintaan on VVO:lle ja sen asiakkaille viisainta, toteaa konsernin strategisesta kehityksestä vastaava varatoimitusjohtaja **Urpo Piilo**.

Tunnustus kannustaa

VVO haluaa profiloitua alan merkittävimpänä toimijana. Palveluprosessin laatu ja niiden jatkuva kehittäminen tähtäävät yhä parempaan asiakkaan palvelukokemukseen.

– Kilpailuetua VVO hakee hoitamalla keskeisimmät osat prosesseistaan ja asiakasrajapinnastaan omalla henkilökunnalla. Näin opimme asiakkailtamme ja meidän on helpompi kehittää laadukkaampaa toimintamallia verrattuna ulkoistettuihin palveluihin. Toki edellytämme myös, että käyttämämme kumppaniverkosto toimii kriteeriemme mukaisesti.

Vuosi 2009 huipentui VVO:n saamaan Suomen laatupalkinto -kilpailun Recognised for Excellence -tunnustukseen.

– Asiakkaamme tietysti viime kädessä arvioivat toimintamme laadun. Suomen laatupalkintokilpailuun osallistumalla haimme toiminnallemme myös ulkopuolista arviointia ja vertailua toisiin organisaatioihin. Saamamme kiitos ja julkinen tunnustus kannustavat meitä ja ohjaavat työtämme jatkossakin, Urpo Piilo summaa.

”Nyt kun toimintamalli on luotu, lähdetään riskitietoisuutta ja sisäisen valvonnan merkitystä levittämään koko organisaatioon.”

Tiina Heinonen, lakiasianjohtaja
Jouni Heikkinen, Business Controller



Riskienhallinta ja sisäinen valvonta osaksi jokapäiväistä toimintaa

Riskienhallinnan merkitys on korostunut finanssikriisin myötä. Suunnitelmallisen riskienhallinnan päämääränä on varmistaa strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutuminen.

– VVO:n on toiminnassaan tunnistettava merkittävimmät liiketoimintaansa liittyvät riskit voidakseen varautua niihin mahdollisimman hyvin. Käynnistimme viime vuonna VVO-konsernin riskienhallintaprojektin, jonka tavoitteena on saada riskienhallinta integroitua osaksi jokapäiväistä toimintaamme, kertoo lakiasianjohtaja **Tiina Heinonen**.

Konsernin liiketoimintaan liittyviä merkittävimpiä riskejä ovat esimerkiksi rahoituksen saatavuus ja sen hinta, tonttivarantoon liittyvät riskit tai vuokramarkkinoilla tapahtuvat muutokset. Lisäksi jokaiseen liiketoiminnan osa-alueeseen liittyvät omat epävarmuus- tai riskitekijänsä.

– Riskien tunnistaminen ja arvioiminen oli projektin ensimmäinen etappi. Sen jälkeen käynnistimme riskienhallintapolitiikan laatimisen, jossa määrittelimme periaatteet riskienhallinnalle, tavoitteet, vastuut sekä keskeiset toimintatavat, hän linjaa projektin jatkoa.

Jalkauttaminen henkilöstölle on tärkeää

Nyt kun toimintamalli asioiden eteenpäin viemiseksi on luotu, lähdetään riskitietoisuutta ja sisäisen valvonnan merkitystä levittämään koko organisaatioon.

– Tavoitteena on lisätä henkilöstön ymmärrystä riskienhallinnasta sekä sisäisestä valvonnasta, sillä jokainen voi työssään vaikuttaa näihin. Riskienhallinta on muun muassa yksi sisäisen valvonnan osa-alueista. Sisäinen valvonta on yrityksen hallituksen, johdon ja henkilökunnan toteuttama prosessi, jolla halutaan varmistaa VVO:n tavoitteiden toteutuminen, business controller **Jouni Heikkinen** toteaa.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tason riittävyttä arvioidaan puolestaan sisäisillä tarkastuksilla. Sisäinen tarkastus on uusi, vuoden 2009 alussa käynnistetty toiminto VVO-konsernissa.

– VVO:n eri yksiköissä jatketaan riskien tunnistamista, niiden todennäköisyyksien arviointia ja vaikutusta liiketoimintaan. Merkittävimmille riskeille laaditaan hallintakeinot, joiden tarkoituksena on pienentää riskiä.

Tuotamme yleishyödyllistä
asuntokantaa muuttuviin
arkipäivän tarpeisiin

Vastuullista asumista uusilla energiaratkaisuilla

VVO tiedostaa oman ympäristövastuunsa ja jatkaa tekemäänsä työtä energiansäästötavoitteiden saavuttamiseksi. Tavoitteet voidaan saavuttaa ainoastaan kiinnittämällä huomiota sekä uudisrakentamiseen että olemassa olevan kiinteistökannan energiankulutukseen.

VVO:n ensimmäinen matalaenergiakerrostalo valmistui vuonna 2009 Helsinkiin. Seuraavat kaksi nousevat jo Espoon Suurpellossa. Näissä taloissa ei ole lainkaan perinteistä lämmitysjärjestelmää, vaan riittävä lämpö syntyy laitteiden ja ihmisten tuottamasta energiasta ja ilmanvaihtojärjestelmän lämmön talteenotosta.

Matalaenergiarakentamista VVO pääsee toteuttamaan myös Helsingin Jätkäsaarella. VVO on Sitran kumppanina energia- ja innovaatiokorttelin kehittämishankkeessa. Vuonna 2009 korttelin rakennusratkaisuista järjestettiin kansainvälinen Low2No-suunnittelukilpailu.

Kilpailulla haettiin innovatiivisia ja kokonaisvaltaisia energiankulutuksen vähentämiseen tähtäviä ratkaisuja. Suunnittelukilpailussa huomioitiin myös kestävä kehitys, sosiaaliset ja taloudelliset näkökannat sekä laadukas arkkitehtuuri.

Pitkäjänteistä työtä energiatehokkuuden edistämiseksi

Kansallisten ilmastotavoitteiden saavuttamisessa vanhan rakennuskannan energiankäytön tehostaminen on keskeisessä roolissa. VVO jatkaa tulevinakin vuosina tuntuva

kulutuksen ja päästöjen vähentämistä kuulumalla valtiovallan ja Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto Rakli ry:n solmimaan kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen.

Energian hinta nousee tulevina vuosina yleistä kustannuskehitystä nopeammin. Kiinteistöjen hoitokuluista merkittävä osa menee energiaan. Energiatehokkuuteen onkin kiinnitettävä huomiota, jotta vuokrat pysyvät maltillisina myös tulevina vuosina.

Asetetut tavoitteet ovat haastavat, mutta ne pystytään saavuttamaan. Korjaustoiminnassa energiatehokkuuteen kiinnitetään entistä enemmän huomiota kuten myös lämmitysjärjestelmien säätöihin. Lisäksi jatketaan vettä säästävien vesikalusteiden asennuksia.

Energiamuodon valinnalla voidaan myös oleellisesti vaikuttaa päästöjen määrään. VVO:n kiinteistöt lämmitetään pääsääntöisesti kaukolämmöllä ja niissä käytetään vihreää sähköä.

Kansainvälistä kehittämissyhteistyötä CECODHASin kautta

VVO kuuluu eurooppalaiseen yleishyödyllisten asuntotarjoajien yhteistyöjärjestöön CECODHASiin. Järjestö edustaa noin 25 miljoonaa kotia 19 Euroopan maassa. CECODHASin ydintehtävänä on toimia sosiaalisen asuntosektorin keskitettynä asiantuntijatahona ja edunvalvojana alan toimintaympäristöön vaikuttavien EU:n ohjelmien ja politiikkojen valmistelussa ja seurannassa.

Vaikka asuntopolitiikka kuuluukin unionissa kansallisen toimivallan piiriin, siihen kohdistuvat yhteiskunnalliset muospaineet ovat hyvin samankaltaisia eri jäsenmaissa. Väestön muuttumisen trendejä ovat väestön ikääntyminen ja sinkkuuntuminen sekä maahanmuuttajaväestön kasvava osuus. Muita rakenteellisia tekijöitä ovat julkisen talouden väistyvä rooli ja vanhojen lähiöiden kasvava korjausvelka.

– Meidän vastuullisuuttamme on tuottaa yleishyödyllistä asuntokantaa muuttuviin arkipäivän ja työelämän tarpeisiin ja odotuksiin. VVO:n omalle kehittämistyölle kokemusten vaihto ja vertailu eurooppalaisten kollegoiden kanssa tarjoaa arvokkaita näköaloja, tutkimuspäällikkö **Niina Savolainen** kertoo.

Myös energiakysymykset yhdistävät kansainvälistä toimijajoukkoa. Vuonna 2009 CECODHAS osallistui aktiivisesti Kööpenhaminan ilmasto- kokoukseen. Se teki esityksen yleishyödyllisen asuntosektorin roolista tulevissa päästötalkoissa.

”Tutkimusten mukaan kumppanimme sekä nykyiset ja potentiaaliset asiakkaamme pitävät meitä luotettavana ja vastuullisena toimijana. Tärkeä osa vastuullisuuttamme on tuottaa yleishyödyllistä asuntokantaa muuttuviin arkipäivän ja työelämän tarpeisiin ja odotuksiin.”

Markku Kylli, kehittämisspääällikkö

Niina Savolainen, tutkimuspäällikkö

Päivi Raami, laatupäällikkö



VVO palkittiin asuntovuokrauksen pitkäjänteisestä kehitystyöstä

VVO on kehittänyt toimintaansa pitkäjänteisesti. Euroopan laatupalkintokilpailun arviointimallin mukaiset itsearvioinnit käynnistettiin VVO:ssa vuonna 2006. Viime vuonna VVO osallistui Suomen laatupalkintokilpailuun asuntojen vuokrausliiketoiminnan osalta. Jo pelkkä kilpailuun osallistuminen on hyvä työkalu yrityksille kehittää toimintaansa, mutta palkinnollakin on merkitystä, sillä esimerkiksi VVO:n henkilökunta on kokenut kunniamaininnan todistuksena hyvin tehdystä työstä.

Jokainen kilpailuun kelpuutettu hakijaorganisaatio saa koulutetun ja riippumattoman arvioijaryhmän tekemän kirjallisen raportin organisaation vahvuuksista ja parantamisalueista. Raporttia ja muita kilpailun aikaisia havaintoja ja kokemuksia hyödyntämällä luodaan edellytyksiä yrityksen jatkuvalla kehittämiselle.

Arvioinnissa toiminnan ja tulosten painoarvo on yhtä suuri. Tulosten osalta huomioidaan suorituskykytulosten (muun muassa taloudelliset tulokset) lisäksi henkilöstö- ja asiakastulokset sekä yhteiskunnalliset tulokset (yrityskansalaisuus, yhteiskunnallinen vaikuttavuus, yhteiskuntavastuu ja ympäristöasiat). Toinen puoli arvioinnista koostuu toiminnan tarkastelusta – siitä, miten yritystä johdetaan, miten sen strategiset tavoitteet välitetään organisaatiolle, miten sen henkilöstöä kohdellaan ja koulutetaan tai miten se hoitaa kumppanuuksiaan.

VVO:n vahvuuksina nähtiin muuntautumiskykyisyys ympäristön vaatimusten mukaiseksi, toiminta omien arvojen mukaisesti ja suorituskyvyn selkeä mittaaminen. VVO:ta kiitettiin myös sen tiiviistä asukasyhteistyöstä ja työhyvinvoinnista huolehtimisesta. VVO on muun muassa sitoutunut henkilöstönsä jatkuvaan kehittämiseen.

Laatupalkintokilpailun arvioinnissa käytetään EFQM Excellence -mallia, jonka avulla pystytään kartoittamaan toiminnan vahvuuksia ja parantamisalueita. Tunnistettujen tarpeiden pohjalta voidaan synnyttää tarvittavia parantamistoimenpiteitä.

Kaikkea tekemistä peilataan strategiaa ja tavoitteita vasten. Toistuuko tekeminen sovitusti vai satunnaisesti ja johtaako tekeminen aidosti kohti päämääriä ja löytyykö tavoitteiden saavuttamisesta näyttöä. Kilpailussa arvioitiin VVO:n kykyä huomioida muun muassa sidosryhmiensä näkemykset ja tarpeet. Arvioinnin mukaan VVO tarjoaa asiakkailleen mahdollisuuden pitkäaikaiseen ja hyvään vuokra-asumiseen kaikissa elämäntilanteissa.

Kilpailu kirittää parantamaan toimintaa

VVO menestyi Suomen laatupalkinto -kilpailussa asiakasläheisyyden, läpi organisaation sisäistetyn strategian ja muuntautumiskyvyn ansiosta. Nämä ovat asioita, joita pidetään yleisesti osoituksena liiketoiminnan kilpailukykyisyydestä.

– Hyvän tuloksemme perustana on yli neljänkymmenen vuoden historia ja kokemus asunnonvuokrauksesta. Tutkimusten mukaan kumppanimme sekä nykyiset ja potentiaaliset asiakkaamme pitävät meitä luotettavana ja vastuullisena toimijana. Keskeisimpiä vahvuuksiamme onkin jo 1970-luvulla aloitettu laaja asukasyhteistyö. Lyhyesti sanottuna yrityksillä, joilla ei ole tyytyväisiä asiakkaita, ei ole tulevaisuuttakaan, kertoo laatupäällikkö **Päivi Raami**.

Kilpailun kriteeristöä on käytetty VVO:lla vuodesta 2006 itsearviointiin. Kilpailussa useiden eri yritysten laatuasiantuntijoista muodostunut raati teki arvioinnin.

– Suomalainen kansanluonne on sellainen, että usein arvioidaan oma tekeminen hieman todellisuutta huonommaksi. Ulkopuoliset näkevät, että meille arkipäiväiset käytännöt ovat oikeasti hyviä ja poikkeuksellisia.

Jo pelkästään kilpailuun osallistumisesta on ollut hyötyä.

– Sisäiset itsearvioinnit ovat kannustaneet toiminnan kehittämiseen, ja ne ovat auttaneet ymmärtämään paremmin käytännön toiminnan ja strategian välistä yhteyttä. Kilpailu toimi laajempaan benchmarkkauksena. Kilpailuhakemus on hyvä käsikirja siitä, mitä asuntovuokraus on VVO:lla.

VVO sai ensimmäisenä asuntoalan yrityksenä Recognize for Excellence -tunnustuksen.

Kilpailun tuloksia on analysoitu esimerkiksi kehityshankkeiden ja prosessien näkökulmista.

– Johtoryhmä on miettinyt painopisteitä tulevaisuuden näkökulmasta. Mitkä ovat vahvuksiamme ja menestymisemme kulmakiviä viiden vuoden kuluttua? Osa parantamisalueista on tiedostettu jo aikaisemmin. Asiakaspalautteen hallinta, kiinteistöhuollon laadun parantaminen, henkilöstön johtaminen ja kehittäminen ovat ensimmäisiä konkreettisia toimia, jotka ovat tällä hetkellä käynnissä, kertoo kehittämispäällikkö **Markku Kylli**.



Henkilöstön
voimavarakartoituksella
mitataan työntekijöiden
hyvinvointia

Uusi palkkausjärjestelmä
perustuu vaativuuden
arviointiin.

Henkilöstö on ykkösasia sopeuttamisen jälkeenkin

Viime talvena tehdyssä strategiamuutoksessa VVO päätti luopua toisesta liiketoiminta-alueestaan, rakennuttamisluketoiminnasta. Tämän seurauksena henkilökunnan määrää jouduttiin vähentämään keväällä. Syksyllä valmistui työehtosopimuksessa sovittu vaativuuden arviointiin perustuva uusi palkkausjärjestelmä. Vuoden lopussa saavutettiin neuvottelutulos uudesta kaksivuotisesta työehtosopimuksesta Palvelualojen ammattiliiton ja Toimihenkilöunionin kanssa.

VVO mittasi työntekijöidensä hyvinvointia joka toinen vuosi toteutettavalla henkilöstön voimavarakartoituksella. Tulokset olivat positiivisia: vaikeasta vuodesta ja henkilöstön vähentämisestä huolimatta työntekijöiden vireystila ja mieliala olivat parantuneet edellisestä mittauksesta.

Hyvinvointitempauksilla ja osastojen virkistyspäivillä kannustettiin kiinnittämään huomiota terveellisiin elintapoihin ja liikuntaan. Henkilöstöllä on käytössään liikuntaseteleitä, ja talon omaa ryhmäliikuntatarjontaa monipuolistettiin. Ohjatuilla tunneilla ja VVO:n kuntosalilla käytiin aktiivisesti vuoden 2009 aikana.

Johtamiskulttuuri kehittyi

VVO:n asuntovuokrausliiketoiminto menestyi Suomen laatupalkintokilpailussa. Myönteiset arvioinnit saatiin muun muassa henkilöstön hyvinvoinnin huolehtimisesta ja johdon arvojen mukaisesta toiminnan ohjauksesta. Arvioiden mukaan johto on onnistunut luomaan yritykseen avoimen ja keskustelua mahdollistavan ilmapiirin.

Loppuvuodesta VVO päätti käynnistää ihmisten johtamisen ja työhyvinvoinnin kehittämishankkeen käyttämällä viitekehystenä kansainvälistä Investors in People -standardia (IIP).

Turvallisuus ja keskinäinen luottamus
luovat pitkiä asukassuhteita





Hatanpäänhovissa vanha yhdistyi uuteen

Täydennysrakentamisessa ensisijaista on alueen vanhan rakennuskannan huomioiminen ja asukkaiden tarpeiden ja toiveiden kuunteleminen. VVO sai hyvää palautetta laajamittaisesta täydennysrakentamiskohteestaan Tampereen Hatanpäänhovissa.

Tampereen Rantaperkiössä sijaitsevan Hatanpäänhovin laajentaminen valmistui kesäkuun lopussa 2009. Kolmionmuotoisen korttelin 1950- ja 1960-luvulla rakennettujen kerrostalojen rinnalle nousi neljä uutta kerrostaloa. Hanke toi alueelle yhteensä 180 uutta kotia ja elintarvikekaupan.

Täydennysrakentamisessa on tärkeää, että uudet rakennukset sopivat vanhaan rakennuskantaan. Hatanpäänhovin kohteessa alueen historiallinen asuntokanta huomioitiin suunnitteleamalla uudisrakennukset ulkoasultaan 1950-luvun punatiiliseen talorivistöön sulautuviksi.

Täydennysrakentamisesta kannustavia kokemuksia

Suunnittelussa panostettiin myös viihtyvyyteen piilottamalla jätehuolto syväkeräyspisteisiin, lapsiystävällisyyteen

rakentamalla uusia leikkipaikkoja ja turvallisuuteen siirtämällä pysäköintipaikat korttelin ulkolaidoille. Onnistunut hanke kannustaa VVO:ta etsimään jatkossakin täydennysrakennuskohteita. Vanhat asukkaat ovat olleet tyytyväisiä lopputulokseen: korttelin melutaso on laskenut oleellisesti ja jo olemassa olevia rakennuksia on peruskorjattu muun muassa uusimalla saunat, talopesulat ja muuttamalla sisäänkäyntejä esteettömiksi.

Hatanpäänhovin täydennysrakennuskohde toteutettiin ripeällä aikataululla: kaavasunnittelu alkoi vuoden 2003 alussa ja rakentaminen toteutettiin vuosina 2007–2009. Pääsuunnittelijana toimi **Kalevi Näkki** KSOY Arkkitehtuurista, ja kaavamutoksista vastasivat **Sakari Leinonen** ja **Jalo Virkki** Tampereen kaupungilta.

Asiakastyytyväisyys ohjaa toimintaa

VVO pyrkii erottumaan toimialallaan erityisesti asiakasläheisyyden kautta. Hyvä palvelu, turvallinen asuminen ja keskinäinen luottamus ovat asioita, jotka auttavat luomaan pitkiä asiakassuhteita.

VVO:n palveluiden perusta on monipuolinen asuntokanta – kaikilla toimintapaikkakunnilla on tarjolla eri kohderyhmille sopivia asuntoja. Tavoitteena on löytää asukkaalle heidän elämäntilanteeseensa sopiva koti, jossa arjen toiminnot sujuvat hyvien liikenneyhteyksien, koulujen ja muiden palveluiden ansiosta.

– Arjen on sujuttava ja palveluidemme on toimittava päivittäin niin kuin on luvattu, jotta asiakkaiden toiveet täyttyisivät. Se edellyttää meiltä kykyä kuunnella asiakasta ja hoitaa hänen asuntoasioitaan lupaamallamme tavalla, kiteyttää asiakkuusjohtaja **Matti Niinimäki**.

Tavoitteena kanta-asiakkaat

Liiketoiminnan onnistumisen kannalta on tärkeää löytää sellaiset asiakkaat, joilla on tavoitteena asua pitkään VVO:lla. Viime vuoden aikana yrityksen palvelumalli uudistettiin vastaamaan paremmin myös tähän haasteeseen. Käytännössä se on tarkoittanut tehtävien keskittämistä tiukemmin oman henkilöstön käsiin.

– Otimme 13 VVO-kotikeskuksessamme käyttöön uudistetun myynnin prosessin. Oma henkilökuntamme esittelee asunnot, tekee vuokrasopimukset ja hoitaa yhteyksiä asukkaisiin. Tämä on parantanut asiakaspalvelua, mutta tuonut myös henkilökunnan työhön lisää sisältöä.

Aiemmin huoltoliikkeet tekivät suurelta osin huoneistotarkastukset, nyt ne tehdään oman henkilökunnan voimin ja uusilla työvälineillä heti kun asunto on irtisanottu. ▶



”Tehtävien keskittäminen tiukemmin oman henkilöstön käsiin on parantanut asiakaspalvelua ja tuonut myös henkilökunnan työhön lisää sisältöä.”

Matti Niinimäki, asiakkuusjohtaja

Pienten asuntojen tarpeen ja tarjonnan välillä on jatkuva ristiriita, jota VVO yrittää osaltaan ratkaista.

- Tämä on nopeuttanut prosessia paljon. Saamme myyntihenkilökunnalle tiedot asunnon markkinoitavuudesta ja mahdollisesti tarvittavista korjauksista saman tien. Voitamme tällä tavoin aikaa ja vähennämme asuntojen tyhjäkäyttöä, Niinimäki toteaa.

Kysynnän ja tarjonnan tasapaino

Jatkuvana haasteena VVO:lla on reagoida asiakkaiden asumistarpeiden muutoksiin ja pyrkiä tarjoamaan heille muita vaihtoehtoja asumiseen elämäntilanteen muuttuessa. Painopistettä pyritään siirtämään yhä enemmän pitkäaikaisiin asukkaisiin seuraamalla asumiseen liittyviä muutostarpeita.

– Meidän tehtävänä on selvittää ja analysoida kysyntää ja siinä tapahtuvia muutoksia. Esimerkiksi sinkkupalouksien määrän kasvaminen on trendi kaikissa länsimaissa. Siitä johtuen pienten asuntojen tarpeen ja tarjonnan välillä on jatkuva ristiriita, jota mekin yritämme osaltamme ratkaista. Myös ikääntyvän väestön asuminen tuo tulevaisuudessa haasteita, kertoo Niinimäki.

VVO aikoo tulevaisuudessa suunnata yhä enemmän kiinteistömarkkinoille sinne, missä joukkoliikenteen yhteydet toimivat hyvin.

– Kun asiakkaidemme on helppo liikkua työpaikoilleen ja saada palvelut läheltä, heistä tulee pitkäaikaisia asiakkaita. Jokainen muutto maksaa paitsi asiakkaalle myös VVO:lle, joten on tärkeää pystyä ennakoimaan muuttuvia elämäntilanteita ja vastata niihin.

Yksi seuraavista tavoitteista on huoltopalveluiden tason nostaminen, joka asukkaiden päivittäisessä elämässä on erittäin tärkeä tyytyväisyyteen vaikuttava asia. VVO:lla on ollut lähes 100 huoltoliikettä hoitamassa kiinteistöhuoltoa ympäri maan. Vuonna 2010 otetaan käyttöön vuoden 2009 aikana pilotoitu järjestelmä huollon laadun varmistamiseksi ja sitä kautta asiakastytyväisyyden takaamiseksi.

Suurpellon esikuvana aito puutarhakaupunki

Vuoden 2009 kesällä käynnistyi yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuin- ja yrityshankkeista Espoon Suurpellossa. Alueen ympäristöä säästetään innovatiivisella ja tiiviillä yhdyskuntasuunnittelulla sekä suosimalla matalaenergiarakentamista.

Juhlijoiden hymy oli herkässä peruskivenmuurauksjuhlissa Espoon Suurpellossa 2009 elokuun lopussa. Alkukesästä käynnistyneen asuin- ja yritysrakennushankkeen seurauksena uusia koteja syntyy Suurpeltoon lähes kymmenen tuhatta ja työpaikkoja useita tuhansia.

Suurpeltoon nousee noin miljoona kerrosneliometriä 325 hehtaarin alueelle. Tästä 89 hehtaaria pyhitetään virkistämiseksi. Alueen asutustuotanto on monimuotoista vuokratuotosta omistus- ja asumisoikeusasuntoihin. Yhdyskuntasuunnittelussa panostetaan ekologisuuteen ja yleiseen viihtyvyyteen: alue rakennetaan tiiviiksi ja eheäksi kokonaisuudeksi, jossa kodit, työpaikat, päiväkodit, koulut ja muut palvelut ovat kaikki kävelymatkan päällä. Jätehuolto hoidetaan erityisen imutejärjestelmän kautta. Roskat heitetään pihojen syöttöpisteisiin, joista ne kulkeutuvat putkea pitkin jäteterminaaliin Kehä II:n varteen.

Suurpellossa roska-autojen ei siis tarvitse tyhjentää jäteastioita talojen pihalla.

Ekotehokasta asumista

Suurpellon alueella VVO:n kohteista saadaan tulevaisuudessa konkreettisia tuloksia eri lämmitysenergiaa käyttävien rakennusten energiankäytön kustannuksista: VVO:n kohteeseen Klariksentielle rakennetaan kaksi A-energialuokan matalaenergiataloa ja kaksi jätetään niin sanotuksi tavalliseksi kerrostaloiksi. Tämä mahdollistaa tarkan energiatehokkuuden mittaamisen, kun energiankäyttöä erilaisten kohteiden välillä voidaan verrata keskenään.

VVO:n ensimmäinen kiinteistö valmistuu vuoden 2010 lopussa ja seuraavat kaksi muuta ovat jo rakennuslupa- vaiheessa. Kokonaisuudessaan Suurpelto valmistuu 10–15 vuoden sisällä.

Keskitämme asuntojemme omistuksen kasvu- keskuksiin



”Viime vuonna aloitimme 1 115 asunnon rakennustyöt. Omaan omistukseen jäävien asuntojen määrällä mitattuna vuosi oli VVO:n historian paras.”

Eero Saastamoinen, kiinteistöjohtaja

Hyväkuntoinen kiinteistökanta on menestyvän vuokra-asuntoyrityksen elinehto

Vuokra-asuntoja tarvitaan siellä missä työpaikat ovat. Siksi VVO halua keskittää asuntojensa omistusta yhä selvemmin kasvukeskuksiin eli niille paikkakunnille, missä väestönkehitys on pitkällä aikavälillä positiivinen ja vuokra-asutoksyntä riittävää.

Kiinteistöjohtaja **Eero Saastamoisen** johtama kiinteistö-osasto vastaa VVO:n kiinteistöomaisuuden arvon kehityksestä ja kustannustehokkuudesta. VVO kehittää kiinteistöomaisuuttaan rakennuttamalla uusia vuokra-asuntoja, ostamalla valmiita kiinteistöjä, korjaamalla ja ylläpitämällä aktiivisesti vanhaa kiinteistökantaansa sekä myös realisoimalla kiinteistöomaisuuttaan. Kiinteistöjen realisointia harjoitetaan pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti. Niistä kertyneet varat käytetään uusien asuntojen rakentamiseen sellaisille paikkakunnille, missä asutoksyntä on riittävää myös tulevana vuosikymmeninä.

– Tällä hetkellä noin puolet asutokannastamme on itse rakennutettu ja puolet ostettu valmiina. Vuonna 2009 aloitimme 1 115 asunnon rakennustyöt ja koko uustuotantomme arvo oli 160 miljoonaa euroa. Omaan omistukseen jäävien asuntojen määrällä mitattuna vuosi oli VVO:n historian paras, Saastamoinen kiteyttää.

– Alentuneet urakkahinnat toivat meille viime vuonna selvää etua. Urakkakilpailujen purevuuteen oli taloudel-

lisen tilanteen lisäksi syynä kilpailutettujen kohteiden suuri koko. Suuret rakennusliikkeet halusivat voittaa näitä kilpailuja. Tämä heijastui suoraan hintatasoon, Saastamoisen jatkaa.

Myös korjaustoiminnassa urakkahinnat alentuivat merkittävästi ja urakoitsijoiden tarjoushalukkuus kasvoi. Alentunut urakkahintataso sekä valtion oikein mitoittamat suhdanneluontoiset tukitoimet alensivat yhdessä merkittävästi kustannustasoa. Ne vaikuttavat keskeisesti yksittäisten kohteiden ja pitkällä aikavälillä myös koko VVO:n kannattavuuteen.

Energiätehokkuusvaatimukset kiristyvät

Viimeisen kymmenen vuoden aikana VVO on panostanut korjaustoimintaan noin 600 miljoonaa euroa. Korjauspanostuksista merkittävä osa on ollut myös sellaisia toimenpiteitä, jotka parantavat VVO:n kiinteistöjen energiatehokkuutta. Samaan aikaan VVO on rakennuttanut ▶

Kymmenessä vuodessa VVO on vähentänyt vedenkulutusta lähes 30 prosenttia, lämmönkulutusta lähes 15 prosenttia ja kiinteistösähkönkulutusta noin seitsemän prosenttia.

► uusia asuntoja 4 600 kappaletta, joihin on käytetty rahaa noin 380 miljoonaa euroa.

– Alati kiristyvät energiatehokkuusmääräykset asettavat teknisiä ja taloudellisia haasteita, ja niiden seurauksena korjaustoiminnan sekä uustuotannon nykytasolla pitäminen on ongelmallista. VVO on yhteiskuntavastuullisena toimijana sitoutunut ilmastonmuutoksen vastaiseen taisteluun, Saastamoinen sanoo.

Uustuotannossa kiristyneet energiatehokkuusmääräykset astuivat voimaan vuoden 2010 alussa. Muutaman vuoden kuluttua vaaditaan myös olemassa olevalta asutuskannalta nykyistä selvästi suurempaa energiatehokkuutta. Suunnitelmallisilla ja oikein kohdennetuilla toimenpiteillä uudetkin vaatimukset pystytään täyttämään sekä uustuotannossa että peruskorjauksissa.

VVO:lla on pitkät perinteet energiankulutuksen seurannasta. Aloitimme lämmöntarkkailun ja lämmönkulutuksen seurannan jo 1970-luvulla. Tuntitasoinen seuranta on nyt käytössä jo yli 90 prosentissa VVO:n kiinteistöjä. Tämä on mahdollistanut lähes aukottoman vikojen löytämisen. Tämä on ollut vesikalusteiden uusimisen ja kulutustottumusten muutosten lisäksi keskeisin energiansäästäjä, Saastamoinen toteaa.

Kymmenessä vuodessa VVO on vähentänyt vedenkulutusta lähes 30 prosenttia, lämmönkulutusta lähes 15 prosenttia ja kiinteistösähkönkulutusta noin 7 prosenttia. VVO allekirjoitti ensimmäisten joukossa vuoden 2009 joulukuussa kiinteistöalan uuden energiatehokkuussopimuksen vuosille 2010–2016. Sopimuksen myötä VVO on sitoutunut parantamaan energiatehokkuuttaan seitsemän prosenttia verrattuna vuoden 2009 kulutukseen.



Kauaskatseista uudisrakentamista Aerolassa

VVO on aloittanut mittavan uudisrakennushankkeen. Helsinki–Vantaan lentokentän läheisyyteen Aviapoliksen Aerolaan rakennetaan ripeällä aikataululla yli 500 uutta asuntoa. Pääkaupunkiseudun nopeasti kasvava Aviapoliksen alue työllistää jo kymmeniä tuhansia henkilöitä.

VVO on aloittanut 153 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentamisen Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevalle Aerolan alueelle. Uudet asunnot valmistuvat alkuvuonna 2011 osoitteeseen Pyhtäänkorventie 21. Asunnot sopivat niin sinkuille kuin pienille perheille: keskipinta-alaltaan asunnot ovat 53 neliometriä.

Aerola on osa Aviapoliksen nopeasti kasvavaa yritys- ja asuinalueita. Päivittäin kymmeniä tuhansia ihmisiä käy töissä alueella. Järkevä uudisrakentaminen huomioi ympäristön lisäksi myös ihmisten tarpeet. VVO onkin päättänyt tarjota osan rakenteilla olevista vuokra-asunnoistaan yritysten käyttöön työsuhteasunnoiksi, sillä lyhyet etäisyydet työpaikan ja kodin välillä säästävät aikaa, rahaa ja ympäristöä. Alueen suurista työllistäjistä erityisesti Helsinki–Vantaan lentoaseman henkilökunta nähdään VVO:lla tärkeänä asiakasryhmänä.

Asuntojen rakentamisen lisäksi liikenneyhteydet paranevat uuden Kehäradan myötä lähivuosina. Samalla Aviapolis saa oman asemansa, Aviapoliksen aseman.

Aerola – asuinympäristö keskellä kaikkea

Aerolan sydämenä ovat kolme Alvar Aallon vuonna 1954 suunnittelemaa rakennusta, jotka on suojeltu kaavamuu-
toksen yhteydessä vuonna 2008. Asumisviihtyvyyttä pyritään parantamaan säilyttämällä osa alueella olevasta kalliimetsästä. Ulkoilumahdollisuuksia löytyy muun muassa Aviapoliksen eteläosasta Vantaanjoen luonnon- ja kulttuurimaisemasta.

VVO aloitti Aerolan uudisrakentamisen vuoden 2009 syyskuussa. Laajennuksen toinen vaihe starttaa kesällä 2010, ja kolmatta kaavallaan alkavaksi vuonna 2011.



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

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: Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry,
puheenjohtaja

Markku Koskinen

s. 1953, yo-merkonomi, hallintotieteen yo
Päätoimi: Rakennusliitto ry, taluspäällikkö

Juha Majalahti

s. 1961, sosionomi
Päätoimi: Julkisten ja hyvinvointialojen
liitto JHL ry, taluspäällikkö

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

Olli Salakka

toimitusjohtaja
s. 1952
diplomi-insinööri

Urpo Piilo

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

Matti Niinimäki

s. 1949
ekonomi
asiakkuusjohtaja

Eero Saastamoinen

s. 1950
valtiotieteiden maisteri
kiinteistöjohtaja

Raimo Vehkaluoto

s. 1952
ekonomi
talousjohtaja

WVO-kotikeskukset

Espoo ja Helsinki

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

Hämeenlinna

Sibeliuksenkatu 2
13100 Hämeenlinna
puh. 020 508 4200

Jyväskylä

Väinönkatu 15
40100 Jyväskylä
puh. 020 508 4160

Järvenpää

Rantakatu 3 a
04400 Järvenpää
puh. 020 508 4100

Kuopio

Maljalahdenkatu 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, 5. krs
01300 Vantaa
puh. 020 508 3860

WVO-yhtymä Oyj

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



Asuntojen lukumäärä alueittain 2009

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





VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00300 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

www.vvo.fi