

**VOAS**

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ  
STIFTELSEN VASA STUDIEBOSTÄDER

*Vuosikertomus*

2021

# Hallinnon kehittämisen vuosi





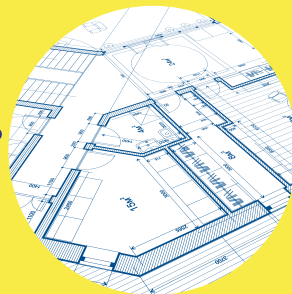
# Sisältö

Voasin vuoden kohokohtat	3
Voasin vuosi 2021 lukuina	4
Sopeutumiskykyinen suunnannäyttäjä	5
Hallinnon kehittämisen vuosi	6
2021 talous lukuina	8
Uudet tavat käytännön toiminnassa – taloushallinto 2021	8
Voasin asiakaspalvelun vuosi 2021	10
Panostusta turvallisuuteen ja sujuvuuteen rakennuksissa ja toimistolla	12
Mitä vuosi 2022 tuo tullessaan?	13
Voasin strategia	14

# Voasin vuoden kohokohdat



Solmittu 45 vuoden  
vuokrasopimus  
uudesta tontista  
osoitteessa  
Wolffintie 24



Ahventien opiskelijakylän  
kaava eteni  
luonnosvaiheesta  
ehdotusvaiheeseen



Säätion hallitus päätti,  
että VOAS kehittää oman  
viihtyvyysskorjauskonseptin



Olympiakorttelissa  
päätettiin muuttaa  
35 kahden hengen  
soluhuonetta 70  
uudeksi yksiöksi

# Voasin vuosi 2021 lukuina



49. toimintavuosi



Asukkaita  
2 297



Vuokraustoiminnan tuotot  
10.5 milj. euroa



Omavaraisuusaste  
49,6 %



Huoneistojen  
lukumäärä 1 685



Asuinpaikkoja  
2 631



Huoneisto-  
remontteja 126



Korjauskustannukset  
1.13 milj. euroa

## Sopeutumiskykyinen suunnannäyttäjä

Jaber McBreen, puheenjohtaja

Vuosi 2021 on ollut niin säätiössä kuin maailmassa ladattu odotuksilla ja toiveilla paremmasta, normaalista. Eläesämme tietynlaista suvantovaihetta on ollut otollinen aika tarkastella suuntaa, johon olemme säätionä menossa. Ala ajaa meidät ajattelemaan pitkälle tulevaisuuteen: millaista on opiskelu tulevaisuudessa? Millaiset asumisen trendit ottavat jalansijaa?

Vuoden aikana olemme päässeet hieman lähemmäs normaalia arkea, ja toimintamme on vaatinut vain kohtuullista sopeuttamista esimerkiksi kontaktittomuuden suhteen. Kiitos tästä kuuluu niin ammattitaitoiselle ja joustavalle henkilökunnallemme kuin luotettaville ja yhteistyökykyisille kumppaneillemme. Teidän ansiostanne voimme jatkaa työtä paremman opiskelija-asumisen puolesta rauhallisin mielin tietäen, että meillä on resilienssiä selvitä yllättävistäkin haasteista.

Olemme tehneet hartiavoimin töitä viihtyvyyskorjauskonseptin luomiseksi ja jalkauttamiseksi. Siirrymme viihtyvyyskorjauksissa yksittäisen asunnon tarkastelusta malliin, jossa käymme läpi kokonaisen kohteen kerrallaan ja toteutamme

korjaukset ilman tyhjäkäyttöä. Tämä tulee johtamaan tehokkaampiin, taloudellisempiin ja laadukkaampiin korjauksiin, minkä odotamme näkyvän keskipitkällä aikavälillä entistä korkeampana asiakastytyväisyytenä. Tehokkaan valmistelutyön tuloksena pääsemme aloittamaan työt asiantuntevien kumppanien kanssa jo vuoden 2022 toisella puoliskolla.

Mitä opiskelijat tänään, sitä kansa huomenna. Opiskelija-asuntosäätiönä meillä on etuoikeus tarjota koteja ihmisille, jotka todennäköisesti ottavat itsenäisen elämänsä ensiaskeleita. Tämä asettaa meille tietynlaisen moraalisen kasvatustehtävän, jonka otamme vastaan avosylin. On velvollisuutemme ja ilomme tarjota asumista, jota myöhemmin elämässä käytetään hyvän asumisen mittarina. Samalla voimme toiminnallamme vaikuttaa siihen, mitä asukkaamme tulevaisuuden asumisratkaisuiltaan odottavat. Toimivat kierrätyspisteet, tiiviit naapuriyhteisöt, laadukkaat yhteisilat ja mahdollisuus vaikuttaa yhteisiin asioihin – näitä ja monia muita hyvinvointia ja ekologisuutta lisääviä teemoja haluamme jatkossakin toiminnassamme korostaa.



## Hallinnon kehittämisen vuosi

Marko Ylimäki, toimitusjohtaja

Säätiössä tehtiin iso uudistustyö liittyen säätiön sääntöihin vuoden 2021 aikana. Säätiön hallituksen jäsenistä koostuva sääntötyöryhmä valmisteli säätiön uusia sääntöjä aktiivisesti vuoden 2021 ensimmäisen puoliskon aikana.

Kaikessa pyrkimyksenä oli kirjoittaa mahdollisimman selkeät, yksiselitteiset ja läpinäkyvät säännöt. Tarve läpikäydä sääntöjä oli syntynyt, kun uuden säätiölain voimaantulosta oli kulunut runsaat kuusi vuotta, ja toiminta oli vakiintunut vuonna 2016 jalostettujen sääntöjen mukaiseksi.

Talven ja kevään aikana syntyi hyvällä yhteistyöllä malli, jonka työryhmä luovutti säätiön hallitukselle elokuussa 2021.

Eräs keskeisimmistä muutoksista oli valtuuskunnan toiminnan päättymisen. Valtuuskunnan rooli säätiön toiminnassa oli jäänyt uuden säätiölain myötä niukemmaksi, koska sillä ei ollut enää lainkaan toimielinstatusa. Näin ollen ainoaksi varsinaiseksi tehtäväksi oli jäänyt hallituksen jäsenten nimeäminen.

Säätiölain mukaan sääntömuutokseen tarvitaan kaikkien taustaorganisaatioiden suostumus. Kannatus sääntöuudistukselle oli yksimielistä, minkä johdosta säätiön valtuuskunnan histo-

rian viimeiseksi kokoukseksi jäi sääntömääräinen syyskokous, joka pidettiin 29.11.2021.

Taustaorganisaatiot nimittivät hallituksen jäsenet historiallisesti suoraan säätiön hallitukseen vuosille 2022–2023. Sääntömuutoksen yhteydessä hallituksen kokoa kasvatettiin kymmenen henkilöön.

Sääntöjen hyväksymisen jälkeen päivitettiin myös säätiön toimintaohjeet sekä hankintaohjesääntö. Näin ollen keskeisimmät säätiön toimintaa ohjaavat dokumentit uudistettiin kokonaisuudessaan vuoden 2021 aikana.

99 *Taustaorganisaatiot nimittivät hallituksen jäsenet historiallisesti suoraan säätiön hallitukseen vuosille 2022–2023.*



### Toiminnan yleinen kuva

Säätiön toiminta jatkui vakiintuneena. Korona rajoitti edelleen koko vuoden ajan asiakkaiden ja osin myös henkilöstön kohtaamisia. Vaasassa osa kampuksen ovista pidettiin edelleen tiukasti kiinni, minkä vaikutukset heijastuivat myös säätiön huoneistojen käyttöasteisiin.

Taloudellinen kokonaiskuva säilyi kuitenkin vakaana, ja säätiö ylitti taloudelliset tavoitteensa.

Säätiössä saatettiin myös päätökseen vuonna 2019 aloitetut tytäryhtiötä koskeneet yritysjärjestelyt. Viimeinenkin fuusioitavaksi päätetty yhtiö fuusioitui säätiöön suunnitellusti vuoden viimeisenä päivänä.

Vuoden päättymisen jälkeen on koronan osittainen väistyminen jo heijastunut positiivisella tavalla säätiön asuntojen käyttöasteisiin. Paluu normaalimpaan on selkeästi alkanut.

Säätiön alkanut vuosi 2022 on säätiön viideskymmenes toimintavuosi. Vuotta tullaan juhlistamaan niin asukkaille järjestettävillä tapahtumilla kuin varsinaisella juhalla marraskuussa 2022.



Sätiön valtuuskunnan viimeiset puheenjohtajat Sami Korpela ja Anssi Juvela kopauttamassa nuijaa valtuuskunnan viimeiseksi jääneessä kokouksessa 29. marraskuuta 2021.

## 2021 talous lukuina

<i>Kokonaistuotot</i>	<i>11 512 t €</i>
<i>Hoitokate euroa</i>	<i>5 287 t €</i>
<i>Hoitokate %</i>	<i>45,9 %</i>
<i>Taseen loppusumma</i>	<i>57 587 t €</i>
<i>Investoinnit</i>	<i>1 916 t €</i>
<i>Tilikauden tulos</i>	<i>1 601 t €</i>
<i>Omanvaraisuusaste</i>	<i>52 %</i>
<i>Pitkäaikainen vieras pääoma</i>	<i>23 379 t €</i>

SÄÄTIÖ

## Taloushallinto

### Uudet tavat käytännön toiminnassa – taloushallinto 2021

Vuosi 2021 oli taloushallinnossa rauhallisempi edellisvuoden suurten uudistusten jälkeen. Mitään isompia muutoksia vuosi ei pitänyt sisällään, vaan keskityimme toteuttamaan uusia toimintatapoja ja miettimään niihin vielä tarvittavia parannuksia. Taloushallinnon kehittäminen on toki jatkuvasti käynnissä oleva prosessi.

Vuokrareskontran siirtyminen uuteen käyttöjärjestelmään Tampuuriin vaikutti tietysti osaltaan myös talouteen. Järjestelmät keskustelevat hienosti keskenään, ja tiedonsiirto Tampuurista Lemonsoftiin onnistui vaivattomasti heti alkumetreiltä lähtien.

Osa vuodesta tehtiin etänä vuoroviikoin, mutta nyt on taas palattu normaaliin päivärytmiin, toivottavasti pysyvästi. Tänä vuonna vietämme säätiön 50-vuotisjuhlaa, mikä näkyy toiminnassamme vuoden aikana monin eri tavoin.





Ammattitaitoinen henkilökuntamme selvitti uudistusten kiemurat hyvän yhteistyön avulla ja onnistui palvelemaan asukkaitamme erinomaisesti ja joustavasti pitkästä poikkeustilanteesta huolimatta.

## Voasin asiakaspalvelun vuosi 2021

Asiakaspalvelun vuoden teemana oli vahvasti uuden oppiminen, niin koulutuksen kuin kantapäänkin kautta. Edeltävän vuoden aherrus käyttöjärjestelmän vaihdon parissa onneksi kuitenkin palkittiin, kun asiakaspalvelun eri prosessit tehostuivat huomattavasti; esimerkiksi mahdollisuus vuokrasopimuksen sähköiseen allekirjoittamiseen ja sähköiseen irtisanoutumisilmoitukseen helpottivat paitsi asiakkaan asiointia niin vähensivät ne myös huomattavasti jokapäiväistä paperityötä. Kierrätykseen kaapeista pääsivät yhä useammat tarpeettomat mapit, mutta aika oli uusia myös asiakaspalvelun väen pitkään iskostuneet, jo hieman vanhanaikaiset työskentelytavat – saatiinpa siis varsinainen eko- ja digiteko samalla kertaa!

Aivan ongelmitta ei uuden oppiminen kuitenkaan aina suju. Työn flow-tilassa surffatessa pärskähdettiin aallonharjalta useamman kerran alas, kun kaikki prosessin vaiheet eivät aina toimineetkaan toivotulla tavalla. Useamman käden sormin ovat laskettavissa ne kerrat, kun oli aika kokoontua porukalla yhteen pätkäilemään, miten tämäkin ongelma nyt ratkaistaan. Onneksi yhteistyössä on voimaa ja uuden järjestelmän solmut ja kiemurat aukesivat kaikki yksitellen, pala kerrallaan.

**99** *Asiakaspalvelun vuoden teemana oli vahvasti uuden oppiminen, niin koulutuksen kuin kantapäänkin kautta.*

Liikaa ei käy asukkaitamme kiittäminen kärsivällisyydestä, kun pienet kömmähdykset asiakaspalvelutilanteissa olivat läsnä eritoten alkuvuodesta. Näistä onneksi kuitenkin selvittiin, loppujen lopuksi jopa hymyssä suin.

Keskustan uudet toimitilat pääsivät hetkellisesti toimintaan ennen kuin koronakurimus nosti taas päätään syksyn tullen. Onneksi asiakaspalvelun muistissa olivat viime vuoden opit onnistuneesta etätyöskentelymallista, jossa päivittäinen asiakaspalvelutyö saadaan rullaamaan avainnutoineen ilman kontakteja. Harmiksemme Palosaaren kampusalueen tilojen käytävät ammottivat tyhjyyttään vielä syksyn tullen, kun olimme valmiita avaamaan Vaasan yliopiston toimitiloissa sijaitsevan toimipisteemme CampusVOASin. Tilasta saatiin kuitenkin näppärä väliaikainen etätyöpiste, ja nykyään käytäviä onneksi

värittää jo tuttu riemukas puheensorina. Halusimme parantaa tavoitettavuuttamme opiskelijoiden keskuudessa, joten nykyään asuntoasiat hoituvat näppärästi luentojen lomassa CampusVOASilla, toimistollamme Palosaarella vaasalaisten korkeakoulujen välittömässä läheisyydessä.

Asiakaspalvelussa haluamme jatkossakin pitää huolen siitä, että apu asuntoasioissa on vain puhelinsoiton päässä, olipa kyse sitten kärähtäneestä sulakkeesta, vuotavasta keittiön hanasta tai ihan vain ajatusten vaihdosta mahdolliseen uuteen asuntoon liittyen. Uusi vuosi tuokoon myös mukanaan enemmän tuttuja ja turvallisia kohtaamisia niin asuntotoimistolla, kampuksella kuin opiskelijakodeissakin. Ihanan tavallinen arki ja arkiset askareet – täältä tullaan!

Asumispalvelut lähelle opiskelijan arkea – CampusVOAS aloitti Palosaaren kampusalueella syyskuussa 2021.



## Panostusta turvallisuuteen ja sujuvuuteen rakennuksissa ja toimistolla

VOASin kiinteistöpuolen työläimpiä ponnistuksia vuonna 2021 oli VOASin sadan rakennuksen piirustusten kaivaminen arkiston kätköistä ja niiden perkaaminen sekä digitalisointi.

Isompia rakennusprojekteja ei vuoden 2021 aikana toteutettu, mutta suunnittelu Olympia II:n 35 soluasunnon muuttamisesta yksiöksi sekä Wolffintie 24:n uudisrakennuksen suunnittelu aloitettiin syksyllä ARAn myönnettyä näille alustavan korkotukilaina- sekä avustusvarauksen.

Vuoden 2021 aikana alettiin myös systemaattisemmin huoltaa rakennusten talotekniikkaa ja parantaa turvallisuutta taloissa. Suurimpaan osaan kohteista asennettiin uudet kattoturvatuotteet ja myös käytävien valaistusta ja opasteita parannettiin kohteissa. Myös VOASin toimistoa laajennettiin viereiseen asuntoon, jolla saatiin tiloihin suihku ja toinen uloskäynti.

Kesän aikana satsattiin myös pihan kunnostustöihin esim. Puuvillassa ja Olympiakorttelissa. Lokakuun alusta aloittivat Lassila&Tikanoja ja Are kiinteistöjen huollon kaupungin kohteissa. Muita kohteita hoitaa Luotsi Kiinteistöpalvelut.

Päivittäistä avainrumbaa helpotettiin kolmella avainten päivytyspisteellä, joissa esim. maalari voi käydä päivittämässä avaimen, jotta pääsee sillä työkohteenaan olevaan asuntoon käymättä erikseen toimistolla.

Yksittäisiä remontteja toteutettiin 124 asuntoon. Näiden ohella kehitettiin VOASin huoneistokonsepti, jossa huomioitiin asukkaiden toiveet asuntojen värimaailmassa, materiaaleissa ja varustetasossa. Tämän myötä teimme sopimuksen Novafloorin kanssa ainoastaan VOASin käyttöön suunnitellusta vinyylilankkumallista.

**99** *Vuoden 2021 aikana rakennusten talotekniikkaa alettiin huoltaa entistä systemaattisemmin.*



*Mitä vuosi 2022  
tuo tullessaan?*

**50**  
**VOAS**  
*1972-2022*

Vuonna 2022 vietämme säätiön 50-vuotisjuhlaa. Se näkyy toiminnassamme itse juhlan lisäksi myös esimerkiksi asukkaille järjestettävänä tapahtumina. Vuonna 2022 aloitamme työt viihtyvyyskorjauskonseptin jalkauttamiseksi, ja sen ansiosta pääsemme tehokkaampiin, laadukkaampiin ja taloudellisempiin korjaustuloksiin. Asukastyytyväisyys on kaikki kaikessa, joten panostamme hyvinvointiin asumisratkaisuissa: kierrätyspisteet, naapuriyhteisöt ja laadukkaat yhteistilat kehittyvät yhteistyössä asukkaidemme kanssa.

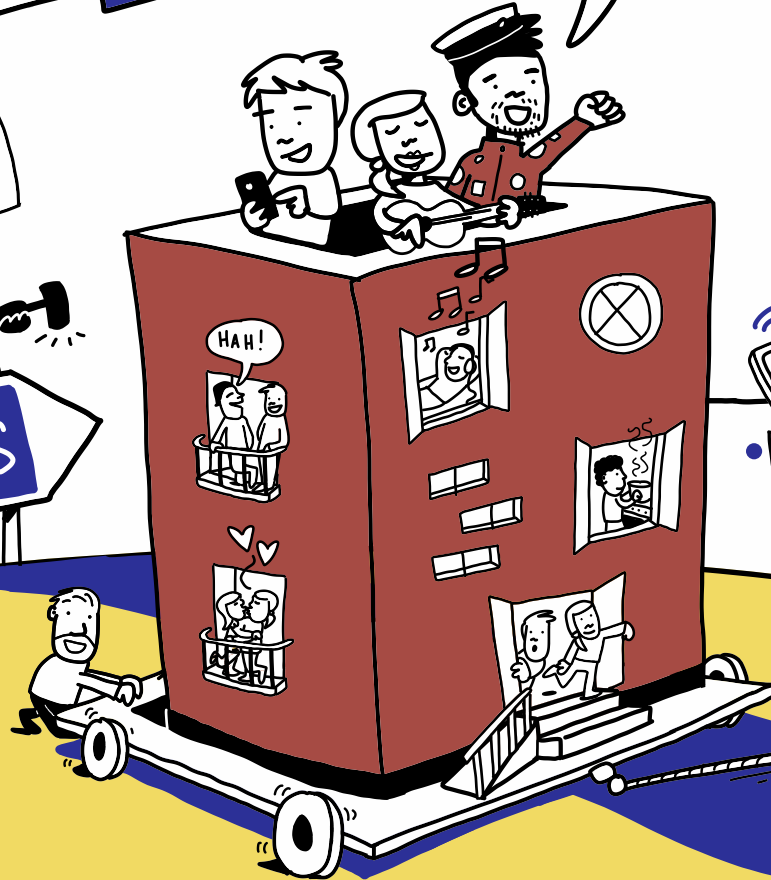
OPISKELIJA-ASUMISTA,  
JOSTA JÄÄ SINULLE  
HYVÄT MUISTOT!

OPISKELIJA-  
ASUNTOSÄÄTIÖ!

TULEVAISUUS

1.

ASUNTOJA  
OPISKELIJOILLE  
& VAIHTAREILLE!



DIGITALISAATIO

KUMPPANUUDET

KIINTEISTÖ-  
JOHTAMINEN

ASUMISKOKEMUS &  
KUSTANNUSTEHOKKUUS

ASIAKKAIDEN  
KOHTAAMINEN

KOKEILUT

VISIO:

HALUAMME OLLA

## EDELLÄKÄVIJÄ

YHTEISÖLLISYYTTÄ TUKEVIEN  
ASUMISKONSEPTIEN TOTEUTTAJANA  
SUOMESSA JA TARJOTA

## MAAN PARASTA PALVELUA OPISKELIJA-ASUMISESSA

NIIN JA  
VARAIN-  
HANKINTAA!

2.

# VOAS

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ  
STIFTELSEN VASA STUDIEBOSTÄDER

  voasvaasa  VOAS [www.voas.fi](http://www.voas.fi)