

50

VOAS

1972-2022

Vuosikertomus

2022

Juhlavuoden humua  
uuden strategiakauden  
kynnöksellä



## Sisältö

VOASin vuoden kohokohdat	3
Opiskelija-asumisen tulevaisuutta luodaan tänään	4
VOAS-säätiö uudistuu – panostamme yhteisöllisyyteen ja viihtyvyyteen	5
VOASin strategia	6
2022 talous lukuina	7
Uudet tavat käytännön toiminnassa – taloushallinto 2022	7
VOASin asiakaspalvelun vuosi 2022: Ilo kohdata asukkaat jälleen kasvokkain	9
Viihtyvyysskorjauskonseptilla sujuvuutta asuntoremontteihin	11

# VOASin vuoden kohokohdat



## Asukastoimikunnan kehittäminen

Asukkaat ovat avainasemassa yhteisöllisyyden kehittämisessä. Toiminnan tulee olla asukkaiden näköistä ja avointa – me tarjoamme mahdollistavat puitteet!



## Viihtyvyysskorjaus

Viihtyvyysskorjausten avulla uudistamme asuntokantaamme nopeasti ja yhtenäistämme erilaisten kohteiden asuntoja – ja asukas saa nopeasti uudenveroisen kodin.



## 50-vuotisjuhlavuosi

Vuosi 2022 oli täynnä juhlaa! Juhlimme puolivuosisataista taivaltamme yhdessä asukkaidemme ja muiden opiskelijoiden kanssa.



## Ansiokasta työtä

Palkitsimme ansioituneita työntekijöitämme ansiomitalein vuosista VOASilla:  
Anna-Majja Ampiala 40 vuotta,  
Annika Strandberg 30 vuotta,  
Susanna Eerola 35 vuotta.

## Opiskelija-asumisen tulevaisuutta luodaan tänään

Jaber McBreen, puheenjohtaja

Vuoden 2022 myötä olemme vihdoin voineet suunnata katseemme akuutin koronapandemian sijaan tulevaisuuteen opiskelija-asumisen ammattilaisina. Pandemia opetti meille, että on yhä tavallisempaa vaatia asunnon muuttuvan käden käänteessä toimistoksi. Vaikka vaikutukset tapoihimme tehdä työtä jäivät vähäisemmiksi kuin alun hurjimmista skenaarioissa ennakoitiin, on muutoksia tapahtunut.

Vuoden aikana olemme kehittäneet viihtyvyyskorjauskonseptin ja ensimmäinen projekti on jo toteutettu. Samalla olemme tehneet paljon töitä suunnitellaksemme tulevaisuuden remontit oikein, niin laajuuden kuin aikataulutuksen osalta. Tämän ansiosta meillä on jo vuonna 2023 selvät askelmerkit kiinteistökantamme tehokkaalle kunnossapidolle tulevaisuudessa.

Loppuvuodesta päivitimme strategiamme vastaamaan koronanjälkeistä todellisuutta. Energiatohokkuuden lisäksi suuremmiksi teemoiksi nousivat asumisen yhteisöllisyys ja palvelullistuminen. Tiedämme, että asumiseen liittyy paljon enemmän kuin vain keskikokoinen yksiö keittomahdollisuudella. Tulevaisuudessa tulemme rohkeasti kokeilemaan siipiämme asumisen ympärille keskittyneissä palveluissa yhdessä asukastoimijoidemme kanssa.

Onneksi nykyopiskelijat vaativat ympäristöystävällisiä kiertämyspisteitä ja käteviä pyykkihuoltoratkaisuja. Meidän tehtävämme on ajatella yhdessä isommin ja tuoda lisäarvoa asukkaiden aikaan VOASilla. Tulemme yhdessä pohtimaan, tarvitaanko yhteistiloja lisää ja mikä olisi sopiva käyttäjäryhmä – yksi asuinalue, yksi talo vai yksi kerros. Voisiko kesäisin järjestää viikoittaisen puistocupin?

Viime vuonna esitimme ajatuksen tarjota asumista, joka voi toimia myöhemmin elämässä hyvän asumisen mittarina. Tämä ajatus kiteytyy nyt myös missiossamme: “Opiskelija-asumista, josta jää hyvät muistot!”

” Meidän tehtävämme on ajatella yhdessä isommin ja tuoda lisäarvoa asukkaiden aikaan VOASilla.





## VOAS-säätiö uudistuu – panostamme yhteisöllisyyteen ja viihtyvyyteen

Marko Ylimäki, toimitusjohtaja

Säätiö on läpikäynyt vahvan uudistumisen ajanjakson edellisten kolmen vuoden aikana. Vuodet 2020–2022 olivat toiminnan digitalisoimisen ja työtapojen kehittämisen aikaa. Näiden vuosien aikana tuotiin myös asukasta entistä vahvemmin toiminnan kehittämisen keskiöön. Tavoitteena vuonna 2019 oli olla ”nuorekas viisikymppinen”. Näissä strategisissa tavoitteissa onnistuttiin. Kiitos siitä kuuluu strategiaamme sitoutuneelle henkilökunnalle sekä hallitukselle, joka vankkumattomasti seisoi strategisten päätösten takana.

Nykypäivän ja lähivuosien strategisina painopisteinä on etsiä ja luoda vastauksia asumista haastaviin globaaleihin megatrendeihin. Tulevaisuus luodaan tämän päivän teoilla. Painottamalla asumisen yhteisöllisyyttä, asumisen palvelullistumista sekä ympäristövastuullista tapaa toimia, uskomme olevamme haluttu vuokranantaja myös tulevaisuudessa. Sisäisesti yhtenäinen säätiö on sitä myös ulkopuolisten asukkaiden ja yhteistyökumppaneiden silmissä. Olemme panostaneet paljon henkilöstömme hyvinvointiin ja työssä jaksamiseen. Yhdessä tekeminen ja samaan suuntaan kulkeminen ovat meidän arkisen työmme ehdottomia arvoja.

Vuoden 2023 aikana valmistuu säätiön historian ensimmäinen viihtyvyysskorjaus. Se on innovatiivinen tapa remontoida asunto siten, että asukkaan ei tarvitse muuttaa pois asunnosta remontin aikana. Yhteisöllisyyden kehittämiseksi luomme vuoden 2023 aikana täysin uuden VOAS Study & Chill -konseptin yhdessä asukkaidemme kanssa. Näkyväksi merkiksi tästä valmistuu alkusyksystä täysin remontoitu tila säätiön asukkaille toimistomme välittömään läheisyyteen. Tulevasta tilasta saadun palautteen perusteella kehitämme konseptia alueille, joissa meillä on merkittävästi asukkaita kuluvan strategiakauden aikana. Iso kiitos tämän konseptin synnyttämisestä kuuluu aktiivisille asukastoimikunnillemme.

”Yhdessä tekeminen ja samaan suuntaan kulkeminen ovat meidän arkisen työmme ehdottomia arvoja.

MISSIONME:

OPISKELIJA-ASUMISTA,  
JOSTA JÄÄ  
HYVÄT MUISTOT!

VISIONME:

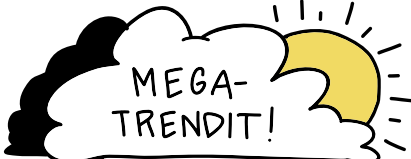
SUOMEN PARHAIDEN  
JOUKOSSA ASUMISEN  
YHTEISÖLLISYYDESSÄ,  
PALVELULLISTUMISESSA &  
ENERGIATEHOKKUUDESSA  
→ 2026!



ASUMISEN  
YHTEISÖLLISYYS

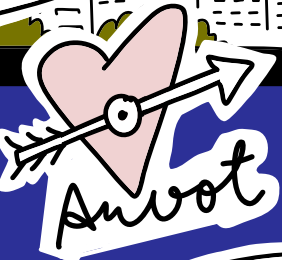
ASUMISEN  
PALVELULLIS-  
TUMINEN

YMPÄRISTÖ-  
VASTUU



ASIAKAS-  
KESKEISYYS

TEHOKKUUS



YHTEISTYÖ

VASTUULLISUUS

VOAS



## 2022 talous lukuina

<i>Kokonaistuotot</i>	<i>10 392</i>
<i>Hoitokate euroa</i>	<i>4 069</i>
<i>Hoitokate %</i>	<i>39,2 %</i>
<i>Taseen loppusumma</i>	<i>57 468</i>
<i>Investoinnit</i>	<i>3 901</i>
<i>Tilikauden tulos</i>	<i>1 100</i>
<i>Omavaraisuusaste</i>	<i>53,9 %</i>
<i>Pitkäaikainen vieras pääoma</i>	<i>22 195</i>

SÄÄTIÖ

## Taloushallinto

### Uudet tavat käytännön toiminnassa – taloushallinto 2022

Vuonna 2022 toteutimme talouden osalta hyväksi havaittuja toimintatapoja ja teimme pieniä uudistuksia. Edellisvuosien tapaan veimme läpi yhden fuusion, jossa toisen tytäryhtiön omistus siirtyi täysin VOASille. Oheiset tunnusluvut osoittavat VOASin talouden olevan vakaalla pohjalla.



Henkilöstön hyvinvointiin panostaminen näkyy arjessamme. Sitoutunut ja vahva porukkamme suuntaa yhdessä kohti uutta!



## VOASin asiakaspalvelun vuosi 2022: Ilo kohdata asukkaat jälleen kasvokkain

Asiakaspalvelussa pääsimme kohtaamaan asukkaamme kasvokkain parin vuoden poikkeusolosuhteiden jälkeen. Kohtaamiset ovat tuoneet päiviimme paljon iloa ja vilskettä!

Korkeakoulujen palaaminen lähiopetukseen houkutteli opiskelijoita Vaasaan, ja saimme kevään ja kesän aikana ennätysellisen määrän asuntohakemuksia. Aloittavien opiskelijoiden lisäksi ensimmäistä Vaasa-asuntoa hakivat nyt myös toisen ja kolmannen vuoden opiskelijat, jotka olivat aiemmin opiskelleet pääasiassa etänä. Olimme nyt ensimmäistä kertaa vuosiin tilanteessa, jossa vapaita asuntoja oli vähemmän kuin hakijoita. Huippusuositujen yksöiden lisäksi myös kaikki so-luasunnot menivät nopeasti kaupaksi. Asiakaspalvelussa piti kiirettä koko kevään, kesän ja alkusyksyn ajan.

Asumisen yhteisöllisyys on tärkeä teema myös asiakaspalvelutyössä. Olemme tiivistäneet yhteistyötä asukastoimikuntien kanssa ja pyrkinneet järjestelmällisesti lisäämään asukkaiden

” Ennätyksellinen määrä asuntohakemuksia piti asiakaspalvelutiimin kiireisenä.

yhteisöllisyyttä. Tarjosimme esimerkiksi ensimmäistä kertaa asukkaille mahdollisuuden viljelylaatikoiden käyttöön, ja kokeilun pilottikohteiden asukkaat muodostivat pienen ryhmän innokkaita puutarhureita.

VOASin 50-vuotisjuhla näkyi läpi vuoden myös asiakaspalvelussa. Alkusyksystä suuntasimme Vaasa Campus Festivalille tapaamaan nykyisiä ja tulevia asukkaitamme ja juhlimaan pyöreitä heidän kanssaan. Teetätimme juhluvuoden kunniaksi myös asukkaidemme suunnittelemaa VOAS-haalarimerkkejä.

Haluamme tavoittaa nykyiset ja tulevat asukkaat mahdollisimman tehokkaasti, joten otimme alkuvuodesta TikTakin käyttöön uutena viestintäkanavana. Sisällöntuotannosta ovat vastanneet tehtävään valitut opiskelijat, jotka ovat käsitelleet videoilla muun muassa asumiseen ja opiskelijaelämään liittyviä aiheita.

Asiakaspalvelutiimillä on ollut tapahtumarikas ja antoisa vuosi, ja jatkamme tästä samalla energialla kohti uusia kohtaamisia!



Asukastoimikunnat ovat avainasemassa yhteisöllisyyden tukemisessa. Yhteisöllisyyden myötä myös talojen ja alueiden kunto ja viihtyisyys kehittyvät, kun asukkaat ovat aktiivisesti mukana asumisen kehittämisessä.

## Viihtyvyysskorjauskonseptilla sujuvuutta asuntoremontteihin

Teppo Rasku, kiinteistöjohtaja

VOAS yhtenäistää ja uudistaa asuntokantaansa teettämällä vuosittain useita huoneistoremontteja. Jotta asunnot saadaan uudistettua tehokkaasti, täytyy remontti suunnitella huolellisesti. Tässä meitä auttaa viihtyvyysskorjauskonsepti, jota HOAS on käyttänyt menestyksekkäästi vuodesta 2015 lähtien.

Viihtyvyysskorjauskonseptin tavoitteena on remontoida asunto nopeasti ja sujuvasti ilman, että asukkaan tarvitsee muuttaa pois remontin ajaksi. Näin asukas saa uudistetun asunnon ilman asunnon vaihtamisen vaivaa ja asuntojen vuokrausasteikin säilyy korkeana remonteista huolimatta.


Konseptin mukaisessa remontissa asunnon tilat pintoineen ja kalusteineen uudistetaan. Laajassa viihtyvyysskorjausmallissa, jossa uusitaan myös kylpyhuone, yhden asunnon remontti kestää noin 12 työpäivää. Remontoitavissa kohteissa huoneistot ja kalusteet ovat pinnoiltaan kuluneita, mutta talojen on oltava tekniikaltaan hyvässä kunnossa, eikä esimerkiksi taloon, johon on lähivuosina tulossa putkiremontti, tällaista korjausta kannata tehdä.

Jotta remontti voidaan tehdä tehokkaasti, materiaalit tulee valita tarkasti ja työvaiheet on suunniteltava yhdessä urakoitsijan kanssa, jotta kaikilla on selvät sävelet siitä, mitä tehdään ja millä aikataululla. Myös tavarantoimittajien toimitusvarmuudella on merkittävä rooli korjausten onnistumisessa.

Asukkaille pidetään hyvissä ajoin tiedotustilaisuus ja jaetaan infovihko, jossa kerrotaan muun muassa mitä heidän tulee huomioida, kun oman asunnon remontti lähestyy. Lisäksi asukkaille perustetaan Facebook-ryhmä kysymyksiä ja nopeaa tiedotusta varten. Asukkaat pääsevät myös tutustumaan valmiiseen malliasuntoon ennen remonttia.

” Hyvä tiedottaminen on avainasemassa remontin onnistumisessa asukkaan näkökulmasta.



A photograph of a modern bathroom. The walls are covered in large, white rectangular tiles. On the left, there is a wooden vanity with two drawers and a white sink with a chrome faucet. Above the sink is a large mirror. To the right of the vanity is a shower area with a chrome showerhead and a handheld shower wand. In the foreground on the right is a white toilet. The floor is made of grey square tiles with a central drain. A white text box is overlaid on the right side of the image.

Viihtyvyysskorjauksessa työvaiheet on suunniteltu tarkkaan ja urakoitsijalla on selvät sävelet siitä, mitä tehdään ja millä aikataululla. Märkätilojen remontoinnissa käytetään ratkaisuja, joilla mahdollistetaan nopea eteneminen ilman pitkiä kuivumisaikoja.

*Mitä vuosi 2023*

*tuo tullessaan?*

Vuonna 2023 pääsemme selkeyttämään pitkän aikavälin kiinteistöstrategiaamme ja tulevan vuosikymmenen investointiohjelmaamme. Panostamme yhteisöllisyyttä tukevien tilaratkaisujen kehittämiseen yhdessä asukkaidemme kanssa.

# VOAS

*Opiskelija-asumista,  
josta jää hyvät muistot*



voasvaasa



VOAS

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