



NAL

ASUNNOT

VASTUULLISUUSRAPORTTI
2022

SISÄLLYS

1

**VASTUULLISUUS-
OHJELMA**

S. 6

2

**VIIHTYISIÄ
KOTEJA
NUORILLE**

S. 14

3

**ILMASTO-
YSTÄVÄLLISTÄ
ASUMISTA**

S. 21

4

**HYVINVOIVA
HENKILÖSTÖ**

S. 28

5

**REILU
LIIKETOIMINTA**

S. 34

NAL ASUNNOT

NAL Asunnot Oy on voittoa tavoittelematon yhtiö, joka vuokraa ja rakennuttaa kohtuuhintaisia koteja alle 30-vuotiaille nuorille aikuisille. Tarkoituksemme on, että jokaisella nuorella on koti, josta käsin voi rakentaa hyvää elämää. Omistamme lähes 2 200 asuntoa pääkaupunkiseudulla ja muissa isommissa keskuksissa, joissa kohtuuhintaiselle vuokra-asumiselle on kysyntää.

Tarjoamalla nuorille kohtuuhintaisia koteja sekä hyvän asumisen palveluja tuemme heidän itsenäistymistään ja työelämään siirtymistä sekä ehkäisemme syrjäytymistä ja asunnottomuutta.

Omistajamme on nuorten asumisen valtakunnallinen edunvalvoja ja kattojärjestö, Nuorisoasuntoliitto NAL ry. Nuorisoasuntoliitto on vuonna 1971 perustettu nuorten asumisen edunvalvoja. NAL on 22 paikallisyhdistyksen sekä kuuden jäsenjärjestön valtakunnallinen keskusliitto. Paikallisyhdistysten ja liiton lisäksi NAL-yhteisöön kuuluvat NAL Asunnot Oy, NAL Palvelut Oy sekä kuusi jäsenjärjestöä. Asuntomme ovat ARA-asuntoja, eli rakennutamme vuokra-asuntoja korkotukilainoituksella sekä valtion erityisryhmien investointiavustuksilla.

NAL Asuntojen vastuullisuustyö

Ensimmäinen vastuullisuusohjelmamme tehtiin vuonna 2021. Tuolloin linjasimme tärkeimmät vastuullisuusteamme ja -tavoitteemme, joiden avulla pyrimme kehittämään toimintaamme yhä kestävämmäksi.

Olemme tunnistaneet tärkeimmät teemat toimintaympäristöömme liittyvistä näkökohdista, megatrendeistä ja sidosryhmien odotuksista. Pääteemamme ovat Viihtyisiä koteja nuorille, Ilmastoystävällinen asuminen, Hyvinvoiva henkilöstö ja Reilu liiketoiminta.

Vastuullisuustavoitteemme linkittyvät läheisesti YK:n kestäväen kehityksen tavoitteisiin, joiden pohjalta olemme asettaneet jokaiselle teemalle vastuullisuuslupauksen. Lupauksiin pyrimme vuosittaisten vastuullisuustavoitteiden avulla. Kyseiset tavoitteet on koottu vastuullisuuden tiekarttaamme, joka löytyy raportin sivulta 13.

Tässä vastuullisuusraportissa käymme käpi vastuullisuustavoitteidemme toteutumista vuoden 2022 osalta. Raportissa kerrotaan saavutetuista tavoitteista jokaisen teeman alussa, jonka jälkeen käydään läpi tehdyt toimenpiteet ja saavutukset.

Raportin päiväys 15.11.2023

VASTUULLISUUDEN KOHOKOHDAT 2022



VIIHTYISIÄ KOTEJA NUORILLE

Asukaskyselyn keskiarvo **4,0**

Suositteluhaluus, NPS **45**

ILMASTOYSTÄVÄL- LISTÄ ASUMISTA

Hiilijalanjälki* **99,2
tCO₂e**

Hiilijalanjälkilaskenta kah-
delle tulevalle kohteelle **OK**



HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ

Työhyvinvointikyselyn
keskiarvo **3,5**

Henkilöstön koulutuspäiviä **26**

REILU LIIKETOIMINTA

Liikevaihto **14,7M€**

Uusia asuntoja
suunnitteilla **400**



* Laskennan tarkempi rajaus löytyy raportin sivulta 40

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODESTA 2022

Kolme edellistä vuotta ovat kaikki olleet omalta osaltaan poikkeusvuosia ja muun muassa nuorten yksinäisyys on lisääntynyt merkittävästi. Ensin koko maailmaa ravistelut koronapandemia sai ihmiset pysyttelemään kotonaan, jonka jälkeen Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan sai sekä raaka-aineiden että energian hinnat jyrkkään nousuun. Poikkeusvuosista huolimatta olemme jatkaneet toimintaamme strategian mukaisesti ja kulunut vuosi onkin ollut onnistunut. Käynnissä olevat rakennushankkeet ovat edenneet normaalisti ja olemme ottaneet valtavia harppauksia prosessien kehittämisessä.

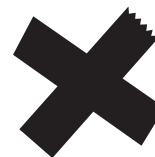
Menneenä vuonna meillä valmistui kaksi uutta kohdetta: Espoon Suvelan, Kirstinharju 4 B, kohteessa on 59 uutta asuntoa ja Helsingin Kruunuvuorenrantaan valmistui 109 asunnon kokonaisuus. Kirstinharjun kohteessa on erityisesti keskitytty yhteisöllisyyteen sekä alueen vetovoimaisuuden kehittämiseen, minkä ansioista kohde saikin Kuntarahoituksen yhteiskunnallisen hankkeen rahoituksen. Lisäksi kohde palkittiin Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan sekä Espoon rakennusvalvonnan myöntämällä HURRAA! -palkinnolla. Olemme myös saaneet varmistettua jälleen yhden uuden tontin, tällä kertaa Espoon Säterinkulmaan. Suunnittelu on nyt käynnissä yhdessä kortteleiden muiden toimijoiden kanssa. Strategian mukainen kasvumme siis on saamassa jatkoa tulevinakin vuosina.

Kulunut vuosi on ollut myös prosessien kehittämisen vuosi. Olemme ottaneet isoja harppauksia robotiikan ja automaatiikan saralla. Henkilöstömme apuna työskentelee meidän Pipsa-robottimme, joka auttaa henkilöstöämme monessa askareessa, kuten luoden tunnuksia varausjärjestelmiin uusille asukkaille. Viime vuonna robotiikan ja automaatiion hyödyt konkretisoituivat ja vahvistivat tahtotilaamme jatkaa näiden kehittämistä.

Vaikka vuosi oli poikkeuksellinen ja ihmisillä on ollut paljon haasteita vallinneiden poikkeusvuosien johdosta, paraniivat asukastyytyväisyyskyselymme tulokset. Tästä iso kiitos kuuluu ammattitaitoiselle henkilöstöllemme, yhteistyökumppaneillemme sekä asukkaillemme. Meille on tärkeää, että voimme tarjota asukkaillemme heidän näköisiään ja arkeaan helpottavia palveluita myös vaikeina aikoina. Yksi isoimmista kehittämisen kohteista meillä on vielä huoltoyhtiöiden toiminta. Kuluneena vuonna kilpailutimme ja vaihdoimme useiden kohteiden huoltoyhtiöitä. Toivomme vaihtojen avulla saavuttavamme paremmat tulokset huoltoyhtiöiden osalta seuraavassa asukastyytyväisyyskyselyssä.

Kuluneena vuonna olimme myös mukana asukaspalveluiden hankinta- ja tarjontamallien kehittämisen hankkeessa (ASU-hanke). Useiden eri alan toimijoiden kanssa selvitimme hankkeen aikana, millaisia asumisen palveluita tulevaisuuden vuokranantajien tulisi tarjota. Hanke oli tiukasti yhteydessä strategiaamme ja saimme hankkeesta ideoita konkreettisiin toimenpiteisiin. Hankkeen yhtenä antina oli myös aktiivinen ja avoin vuoropuhelu muiden alan toimijoiden kanssa.

Iso kiitos vielä kuluneesta vuodesta asukkaillamme ja henkilöstöllemme. Tulevana vuotena jatkamme asukkaiden näköisten palveluiden kehittämistä ja nuorten asunnottomuuden vähentämistä.



Samuli Killström

- NAL Asuntojen toimitusjohtaja
2018-2023



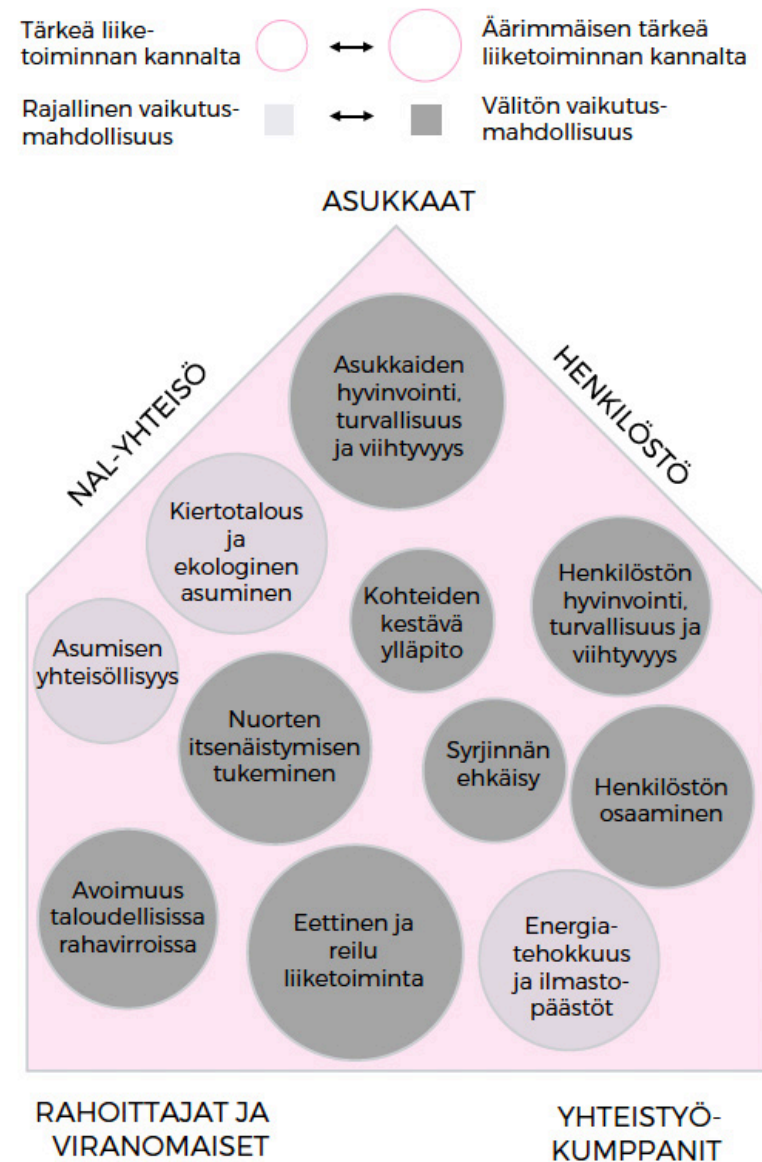
VASTUULLISUUS- OHJELMA

VASTUULLISUUDEN LÄHTÖKOHDAT - TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Turvallinen, viihtyisä ja sujuva asuminen on nuorelle tärkeä perusta oman elämän rakentamisessa. Siksi panostamme talojen ylläpitoon ja viihtyisyyteen. Asukkaillamme on myös mahdollisuus osallistua asukastoimintaan ja vaikuttaa oman kotitalonsa asioihin. Kuuntelemme nuorten toiveita ja seuraamme asumisen muutoksia ja kehitämme toimintaamme niiden mukaisesti. Asukkaille on lisäksi tarjolla tietoa ja tukea itsenäiseen asumiseen.

Tavoitteenamme on edistää kestävästä rakentamista ja asumista. Asukkaat odottavat NAL Asunnoilta konkreettisia ilmastotekoja. Niinpä panostamme ennen kaikkea asumisen ja ylläpidon aikaiseen kiertotalouteen sekä asumisen aikaisen hiilijalanjäljen pienentämiseen.

Olemme tunnistanee toimintamme sosiaaliset, taloudelliset ja ympäristövaikutukset sekä määritelleet meille tärkeimmät vastuullisuusnäkökulmat olennaisuusanalyysin kautta. Vastuullisuustyömme rakentuu näiden näkökulmien ympärille.





Digitalisaatio. Nuoret odottavat meiltä yhä nopeampaa ja helpompaa asioiden käsittelyä ja palvelua. Digitalisaation kehittyminen tuo uusia mahdollisuuksia palveluiden tuottamiseen.



Ilmastonmuutos ja kiertotalous. Ilmastonmuutoksen hillitseminen vaatii merkittäviä muutoksia niin rakentamisessa, kiinteistöjen ylläpidossa kuin asumisen arjessa. Asumisen aikaisen kiertotalouden ja energiatehokkuuden merkitys kasvaa entisestään.



Kaupungistuminen. Nuorten tarve kohtuuhintaisille asunnoille erityisesti kasvupaikkakunnilla on yhä suurempi, kun muuttoliike suuntautuu kaupunkeihin.



Yhteisöllisyys. Yksin asumisen lisääntyessä ja asumisen tiivistyessä jakamistalous yleistyy. Yksinäisyys luo uusia haasteita ja yhteisöllisyyden merkitys kasvaa.



Vastuullisuus. Vastuullisten toimintatapojen merkitys nousee entisestään. Asukkaat ovat yhä tietoisempia vastuullisuudesta ja toiminnalta odotetaan konkreettisia vastuullisuustekoja.

TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT

Toimintaamme vaikuttaa useita maailmanlaajuisia muutosvoimia eli megatrendejä, joilla odotetaan olevan suuria ja pitkäaikaisia vaikutuksia yhteiskunnassa. Megatrendejä on vaikea ennakoida, mutta niihin varautuminen auttaa vastaamaan paremmin tulevaisuuden haasteisiin.

Olemme tunnistaneet viisi toimintaamme suuresti linkittyvää maailmanlaajuista megatrendiä. Kiinteistöalalla merkittäviä megatrendejä ovat ilmastonmuutos ja kiertotalous sekä digitalisaatio. Näiden lisäksi olemme tunnistaneet kolme muuta megatrendiä, jotka vaikuttavat oleellisesti toimintaamme nyt ja tulevaisuudessa: kaupungistuminen, yhteisöllisyys ja vastuullisuus.

SIDOSRYHMÄ- YHTEISTYÖ

Vastuullisuustyömme perustuu avoimeen keskusteluun sidosryhmien kanssa. Monipuolisen yhteydenpidon avulla saamme tietää, mitä sidosryhmät meiltä odottavat. Sidosryhmäyhteistyö lisää myös toimintamme läpinäkyvyyttä sekä ylläpitää sen kehittämistä.

Olemme tunnistaneet viisi meille tärkeintä sidosryhmää, joiden kanssa keskustelemme säännöllisesti: asukkaat, henkilöstö, yhteistyökumppanit, rahoittajat ja viranomaiset sekä NAL-yhteisö. Näiden sidosryhmien odotukset ja toiveet toimivat vastuullisuustyömme lähtökohtana.



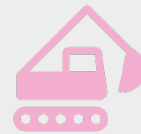
ASUKKAAT

Asukkaamme odottavat meiltä hyvää ja joustavaa palvelua sekä helppoa ja nopeaa asioiden hoitamista. Asukkaat arvostavat tasa-arvoista kohtelua sekä turvallista ja laadukasta asumista. Tieto ja tuki, jota asukkaamme voivat itsenäisen asumisen tueksi, on monille tärkeää.



HENKILÖSTÖ

Henkilöstö arvostaa vakaata ja turvallista työnantajaa, joka huolehtii työntekijöiden työhyvinvoinnista ja -turvallisuudesta sekä työviihtyvyydestä. Työnantajalta odotetaan lisäksi avoimuutta ja tasa-puolista kohtelua.



YHTEISTYÖ- KUMPPANIT

NAL Asuntojen yhteistyökumppaneita ovat muun muassa urakoitsijat sekä huolto- ja siivousyhtiöt. Yhteistyökumppanit odottavat luotettavaa ja reilua yhteistyötä. Yhteistyössä korostuu hyvä kumppanuus, jossa noudatetaan yhteisiä sääntöjä ja sopimuksia sekä viestitään selkeästi.



RAHOITTAJAT JA VIRANOMAISET

NAL Asuntojen toiminnan rahoittajat, kuten ARA, Kuntarahoitus, Valtionkonttori ja pankit sekä viranomaiset odottavat toiminnalta luotettavuutta ja läpinäkyvyyttä. Säännöllisen ja uskottavan raportoinnin merkitys rahoittajille ja viranomaisille on korostunut kuluneina vuosina.



NAL-YHTEISÖ

NAL Asunnot Oy on osa NAL-yhteisöä, joka tuottaa ja vuokraa koteja alle 30-vuotiaille nuorille, kehittää ja järjestää itsenäisen asumisen turvaavia palveluja ja toimii nuorten asumisen edunvalvojana. Yhteistyö, yhteisöllisyys, viestintä ja osaamisen jakaminen muiden NAL-yhteisön toimijoiden kanssa korostuu toiminnassa.

OLENNAISET VASTUULLISUUS- TEEMAT

Vastuullisuusohjelmamme perustuu toimintaympäristöömme liittyviin megatrendeihin, sidosryhmiemme odotuksiin ja eettisiin periaatteisiimme. Olemme tunnustaneet näiden lähtökohtien sekä toimintamme sosiaalisten, taloudellisten ja ympäristövaikutusten pohjalta meille neljä tärkeintä teemaa, joiden ympärille vastuullisuusohjelmamme rakentuu.

Seuraamme näitä vastuullisuusteemoja eri näkökulmien kautta. Jokaiselle teemalle ja näkökulmalle on määritelty omat vastuullisuustavoitteet, joiden avulla pystymme kehittämään toimintaamme entisestään.

VIIHTYISIÄ KOTEJA NUORILLE

Tarjoamalla kohtuuhintaisia koteja nuorille aikuisille, **tuemme nuorten itsenäistymistä**, työelämään siirtymistä sekä ehkäisemme syrjäytymistä ja asunnottomuutta. Huolehdimme asukkaiden hyvinvoinnista sekä **turvallisesta ja viihtyisästä asumisesta**. Lisäksi mahdollistamme asumisen yhteisöllisyyden.

Olemme nuorille **vastuullinen, välittävä ja joustava vuokranantaja**.

ILMASTO- YSTÄVÄLLISTÄ ASUMISTA

Teemme osamme hiilineutraalien kaupunkien saavuttamiseksi **edistämällä kiertotaloutta ja motivoimalla asukkaita ekologisempaan asumiseen**.

Tavoitteenamme on rakennuttaa ja ylläpitää kohteita kestävästi.

Edistämme energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä ja vähennämme näin ilmastopäästöjä.

HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ

Tytyväisten asukkaiden takana on hyvinvoiva henkilöstö. Huolehdimme **henkilöstömmme viihtyvyydestä ja tyytyväisyydestä** sekä varmistamme **terveelliset ja turvalliset työskentelyolosuhteet**. Annamme henkilöstöllemme myös **mahdollisuuden kehittää osaamistaan**.

REILU LIIKETOIMINTA

Vastuullisen toimintamme lähtökohtana on **eettinen ja reilu liiketoiminta**, joka luo lisäarvoa sidosryhmillemme. **Syrjinnän ehkäisy** on yksi tärkeimmistä liiketoimintaperiaatteistamme. Huolehdimme myös **avoimuudesta rahavirroissa**.



Edistämme nuorten henkistä terveyttä ja hyvinvointia tarjoamalla mahdollisuuden turvalliseen ja viihtyisään asumiseen.



Edistämme kestävää rakentamista ja olemme mukana siihen liittyvissä hankkeissa.



Tarjoamalla kohtuuhintaista asuamista nuorille aikuisille vähennämme eriarvoisuutta. Emme syrji ketään asukasvalinnassa.



Edesautamme riittävää, kohtuuhintaista ja turvallista vuokra-asumista alle 30-vuotiaille nuorille aikuisille.



Ohjaamme asukkaitamme kestäviin kulutustapoihin, minkä lisäksi edistämme kestäviä hankintakäytäntöjä.



Toimimme ilmastomuutosta vastaan tekemällä kestäviä valintoja muun muassa vihreän ostoenergian osalta.



Olemme aidosti voittoa tavoittelematon yhtiö ja toimimme läpinäkyvästi.



Olemme mukana monenlaisissa kumppanuuksissa, joiden tarkoituksena on tukea kestävän kehityksen toimeenpanoa.

YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

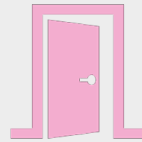
YK:n jäsenmaat sitoutuivat vuonna 2015 kestävän kehityksen toimenpideohjelmaan (Agenda 2030) ja sen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals), joiden pyrkimyksenä on ohjata kestävän kehityksen toteutumista vuosina 2016-2030.

Olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta. Vastuullisuusstyömme linkittyy erityisesti kahdeksaan tavoitteeseen, jotka olemme integroineet osaksi päivittäistä työtämme.

VASTUULLISUUSPERIAATTEET

Olemme määritelleet osana vastuullisuusohjelmamme rakentamista vastuullisuusperiaattemme, jotka ohjaavat yhtiömme toimintaa ja kehittymistä yhä vastuullisemmaksi.

Odotamme näiden periaatteiden noudattamista kaikilta työntekijöiltämme sekä soveltuvin osin myös muilta sidosryhmiltämme.



Työskentelemme, jotta kaikilla nuorilla olisi KOTI, josta käsin rakentaa hyvää elämää.



Noudatamme hyvää hallintotapaa ja olemme sitoutuneet reiluun liiketoimintaan.



Toimimme aina asukaslähtöisesti sekä viestimme avoimesti ja selkeästi.



Kannustamme työntekijöitä jatkuvaan kehittymiseen.



Kunnioitamme ympäristöä ja minimoimme hiilijalanjälkemme.



Kohtelemme kaikkia tasa-arvoisesti sukupuoleen, uskontoon tai etniseen taustaan katsomatta.



Toimimme luottamuksellisesti ja huolehdimme yksityisyyden suojasta.

VASTUULLISUUDEN TIEKARTTA

	VASTUULLISUUSLUPAUS 2030	TAVOITTEET VUOSILLE 2021-2023
VIIHTYISIÄ KOTEJA NUORILLE	<i>Olemme Suomen suurin kohtuuhintaisia koteja nuorille tarjoava vuokranantaja ja edelläkävijä vuokra-asumisen palveluissa</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Toteutamme vuosittain asukaskyselyn ja saavutamme siinä arvosanan 4,0. • Parannamme asukaskyselyn asuintaloa ja huoltoyhtiötä koskevien osioiden arvosanaa ja saavutamme niissä tavoitteen 4,0. • Kehitämme nuorten tarpeisiin suunnattuja käyttäjäystävällisiä digitaalisia palveluita. • Kehitämme palveluita, jotka auttavat huolehtimaan asunnoista ja oppimaan asumisen taitoja. • Panostamme asukasviestintään ja parannamme asukkaiden ohjeistamista muuttotilanteissa. • Puutumme vuokrarästeihin ja häiriötilanteisiin aktiivisesti: <ul style="list-style-type: none"> • Vuokrasaatavien määrä 0,11 €/m²/kk. • Häiriöiden vuoksi vuokrasopimuksen purkuun johtavien tapausten määrä on keskimääräistä alhaisempi kuin muilla vastaavilla toimijoilla.
ILMASTOYSTÄVÄLLISTÄ ASUMISTA	<i>Olemme ilmastoystävällisistä teoista tunnettu vuokranantaja</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Kehitämme asuntokohteiden jätteen lajittelua ja vähennämme syntyvän sekajätteen määrää vuosittain. • Aloitamme huoneistokohtaisen vedenkulutuksen seurannan, jolla tähdätään vedenkulutuksen vähenemiseen. • Lisäämme uusiutuvan energian tuotantoa kohteissamme. • Selvitämme aktiivisesti puurakentamismahdollisuuksia. • Laskemme uusien kohteiden hiilijalanjälkiluvun. • Seuraamme kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuslukemia vuositasolla. • Parannamme kiinteistöjen energiatehokkuutta mahdollisuuksien mukaan. • Kannustamme asukkaitamme ilmastoystävällisiin valintoihin asumisessa.
HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ	<i>Olemme haluttu työnantaja, jonka palveluksessa viihdytään</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Toteutamme vuosittain henkilöstötyytyväisyyskyselyn ja saavutamme siinä arvosanan 4,0. • Parannamme henkilöstötyytyväisyyskyselyn "Työssä jaksaminen" -osion arvosanaa ja saavutamme siinä tavoitteen 4,0. • Tarjoamme henkilöstöllemme laajat koulutusmahdollisuudet ja seuraamme koulutustunteja vuosittain. • Kehitämme sisäistä koulutusta ja tiedon jakamista sekä lisäämme esimieskoulutusta. • Varmistamme, että henkilöstöresurssit ovat riittävät suhteessa työn määrään. • Sairauspoissaoloja on vähän ja työntekijöiden vaihtuvuus on alan keskimääräistä pienempi vuosittain.
REILU LIIKETOIMINTA	<i>Olemme vastuullinen ja yhteiskunnallisesti arvostettu kumppani</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Toimimme taloudellisesti pitkäjänteisesti. • Edellytämme myös yhteistyökumppaneitamme reilua ja tasa-arvoa kunnioittavaa liiketoimintaa. • Vuoden aikana ei ilmene yhtään NAL Asuntojen toimintaan liittyvää korruptiotapausta tai epäiltyä väärinkäytöstä. • Seuraamme vastuullisuustyön toteutumista vuosittain. • Noudatamme asukasvalinnassa ARA:n kriteereitä ja edesautamme nuorten asunnottomuuden vähentämistä.



**VIIHTYISIÄ
KOTEJA NUORILLE**

VASTUULLISUUSTAVOITTEET

TAVOITE:

saavutettu
osittain saavutettu
ei saavutettu



Toteutamme vuosittain asukaskyselyn ja saavutamme siinä arvosanaksi 4	●
Parannamme asukaskyselyn asuintaloa ja huoltoyhtiötä koskevien osioiden arvosanaa ja saavutamme niissä tavoitteen 4,0	●
Kehitämme nuorten tarpeisiin suunnattuja käyttäjäystävällisiä digitaalisia palveluita	●
Kehitämme palveluita, jotka auttavat huolehtimaan asunnoista ja oppimaan asumisen taitoja	●
Panostamme asukasviestintään ja parannamme asukkaiden ohjeistamista muuttotilanteissa	●
Puutemme vuokrarästeihin ja häiriötilanteisiin aktiivisesti	●
<ul style="list-style-type: none">• Vuokrasaatavien määrä 0,11€/m²/kk• Häiriöiden vuoksi vuokrasopimuksen purkuun johtavien tapausten määrä on keskimääräistä alhaisempi kuin muilla vastaavilla toimijoilla	●

LUPAUS 2030: OLEMME SUOMEN SUURIN KOHTUUHINTAISIA KOTEJA NUORILLE TARJOAVA VUOKRANANTAJA JA EDELLÄKÄVIJÄ VUOKRA-ASUMISEN PALVELUISSA

TYTYTYVÄISET ASUKKAAT

Haluamme, että jokaisella nuorella on KOTI, josta käsin voi rakentaa hyvää elämää. Voidaksemme palvella asukkaitamme entistä paremmin, toteutamme vuosittain asukaskyselyn. Vuonna 2022 saimme kyselyn kaikkien osuuksien keskiarvoksi 4,0. Vuonna 2021 keskiarvo oli 3,9.

Asukaskyselyssämme on kuusi osiota: NAL Asunnot vuokranantajana, vaikutusmahdollisuudet, huoltoyhtiöiden toiminta, asuintalo, asunto ja viestintä. Näiden osioiden avulla saamme laajan näkemyksen toimintamme onnistumisesta sekä kehityskohdista.

Olimme asettaneet tavoitteeksemme saada arvosanan 4 asukaskyselyn asuintaloa ja huoltoyhtiötä koskevista osioista. Tavoitteeseen ei päästy tällä kertaa, vaan tulokset säilyivät samalla tasolla kuin edellisvuonna: kummankin osion keskiarvo oli 3,7. Kyseisten osioiden parhaimpiin pisteisiin ylsi talon yhteisten tilojen (saunatilat, kerhohuone, pesutupa) vastaavuus asukkaiden tarpeisiin 4,1 (3,9), huoltoyhtiön tavoitettavuus 3,9 (4,0) ja talojen piha-alueet 3,8 (3,7). Eniten parannettavaa on asuintalojen yhteishengessä 3,3 (3,4).

Kokonaisuudessaan eniten parannusta arvosanaan tuli osioista: talojen yleisten tilojen vastaavuus asukkaiden tarpeisiin 4,1 (3,9) sekä asukkaiden kuuleminen ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet talon asioihin 3,9 (3,7).

Tänäkin vuonna NAL Asunnot vuokranantajana sai arvosanaksi 4,4. Viestinnän arvosana nousi vuoden takaisesta 4,3:sta 4,4:ään. Myös suositteluhaluus (NPS) nousi, ollen 45 (43).



Asukkaamme ovat tyytyväisiä NAL Asuntoihin vuokranantajana



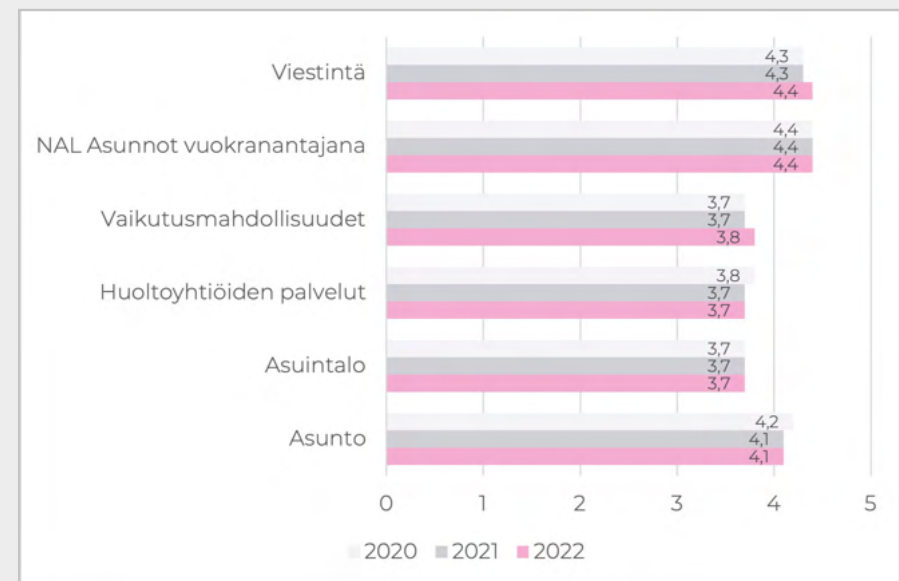
Asuintalojen yhteishengessä on vielä kehitettävää

Asukaskyselyn keskiarvo **4**

Viestintä **4,4**

Suositteluhaluus, NPS **45**

Asukaskyselyn osioiden tulokset



ASUKKAIDEN NÄKÖISET PALVELUT

Kehitämme jatkuvasti palveluitamme, jotta voimme vastata asukkaidemme tarpeisiin entistä paremmin. Olemme kehittäneet palveluita, jotka auttavat asukkaitamme huolehtimaan kodeistaan sekä oppimaan asumisen taitoja. Olemme muun muassa tehneet Reels- ja YouTube -videoita, joiden avulla asukkaat voivat huolehtia paremmin vuokra-asuntonsa kunnossapidosta.

Asukasymmärrysprojekti

Teetimme vuonna 2022 laajan asukasymmärrysprojektin, jossa keräsimme asukkaiden kokemuksia asumisen polun eri vaiheista. Projektin aikana asukkaat vastasivat arjessaan erilaisiin asumistaan koskeviin kysymyksiin ja osallistuivat haastatteluihin. Projektissa tunnistettiin eri asukastyyppejä, joiden avulla olemme saaneet uusia ajatuksia, miten palveluitamme tulisi toteuttaa ja kehittää. Osana projektia teimme myös asukaspolun, jonka kautta tunnistamme asukkaidemme elämänvaiheiden eri tarpeita paremmin.

Palveluiden digitalisointi

Olemme myös kehittäneet ja digitalisoineet palveluitamme. Kuluneena vuonna otimme käyttöön verkkosivuiltamme chatbotin, jonka avulla nuoret voivat löytää oikean tiedon äärelle ja saavat kysymyksiinsä nopeammin vastauksen. Asukkaamme tekevät tätä nykyä sekä muuttotarkastuksen että vika- ja häiriöilmoitukset sähköisesti.

Lisäksi olemme vuoden 2022 aikana uusineet asuntohakujärjestelmän. Uudessa asuntohakujärjestelmässä asunnonhakija voi hakea asuntoa NAL Asuntojen, NALin paikallisyhdistysten ja muiden nuorisotasuntoja tarjoavien organisaatioiden vuokraamia asuntoja. Hakujär-

jestelmässä on erityisesti panostettu käyttäjäystävällisyyteen, ja se auttaa myös vuokranantajaa löytämään hakijoille sopivan asunnon.

Asukasviestinnän kehittäminen

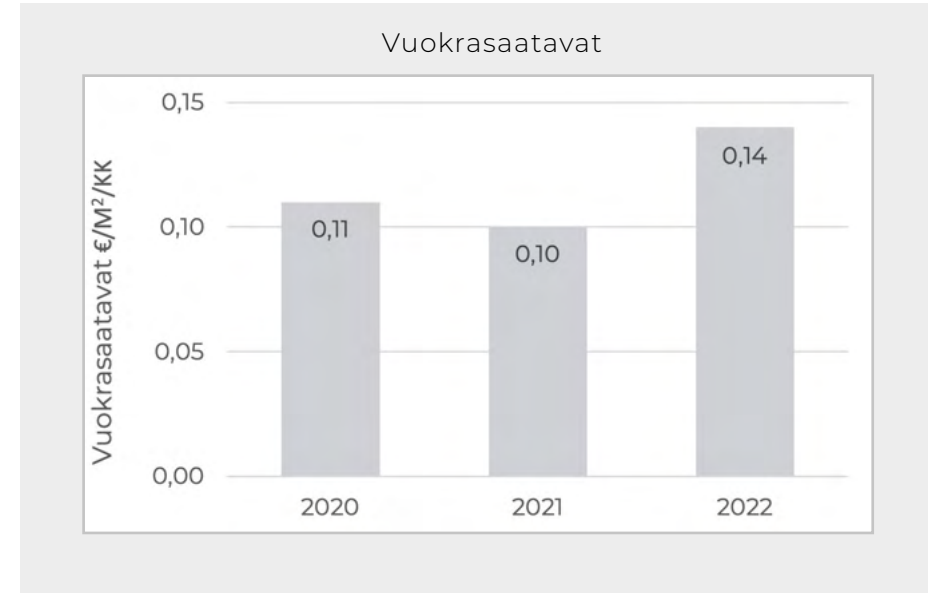
Jotta voisimme tukea asukkaidemme sujuvaa asumista entistä paremmin, olemme panostaneet asukasviestinnän kehittämiseen. Paransimme pois muuttavien asukkaiden ohjeistamista ottamalla käyttöön automaattiset infoviestit, joista asukas saa kaiken olennaisen muuttoon liittyvän informaation selkeässä visuaalisessa muodossa. Olemme parhaillaan ottamassa käyttöön myös vastaavaa palvelua sisään muuttaville asukkaille. Olemme myös panostaneet asukkaiden ohjeistamiseen sosiaalisen viestinnän kanavissamme.



ASUKKAIDEN NÄKÖISET PALVELUT

Haluamme pitää hyvää huolta asukkaistamme ja auttaa nuoria itsenäiseen elämään. Tarjoamme heille asumista tukevia palveluita, jotka kehittävät nuorten asumistaitoja. Tämän vuoksi pidämme tärkeänä seurata ja raportoida asukkaistemme vuokrasaatavia ja muita häiriötilanteita aktiivisesti. Pyrimme pitämään vuokrasaatavien määrän alle 0,11€/m²/kk. Vuosina 2020-2021 onnistuimme tavoitteessamme, kuitenkin vuonna 2022 jäimme hieman tavoitteesta luvun ollessa 0,14€/m²/kk. Luku ei ole vielä hälyttävä, mutta tulemme kiinnittämään tähän yhä enemmän huomiota.

Seuraamme myös häiriöiden vuoksi vuokrasopimuksen purkuun johtavien tapausten määrää ja pyrimme pitämään tapausten määrän keskimääräistä alhaisempana kuin muilla vastaavilla toimijoilla. Olemme pystyneet pitämään häiriöistä johtuvien häätöjen määrän matalana. Kun lukua suhteutetaan asuntokantaan ja verrataan alan muihin toimijoihin keskimäärin, olemme hiukan alle keskiarvon.



ASUMISTA TUKEVIA PALVELUITA

Talotuutorit

Talotuutorit ovat NAL Asuntojen, Pääkaupunkiseudun Nuorisoasuntojen ja Homma himaan -palvelun hanke, jossa yksi talon asukkaista tekee töitä koko taloyhteisön hyväksi. Talotuutorit kehittävät yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä omassa talossaan. Talotuutoreiden työtehtävät koostuvat esimerkiksi yhteisen toiminnan järjestämisestä, naapureiden auttamisesta, talon yleisilmapiirin silmälläpidosta ja uusien asukkaiden perehdytyksestä talon tavoille. Toiminnan avulla nuori saa lisätuloja ja arvokasta työkokemusta.

Asukastoimikunta

Taloissamme toimii asukastoimikunta, joka on vastuussa talon yhteisistä asioista, kuten siitä mihin talon rahoja käytetään. Asukkaamme voivat myös kysyä mitä tahansa asumiseen liittyvää asumisohjaajiltamme, jotka ovat säännöllisesti tavattavissa taloillamme.

Asukasraati

Asukasraadissa halukkaat NAL-yhteisön asukkaat pääsevät mukaan kehittämään nuorisoasumista ja ottamaan kantaa sitä koskeviin asioihin. Asukasraati on erityisesti mukana uudiskohteiden suunnittelussa. Asukasraati kokoontuu muutaman kerran vuodessa ja kokouksiin osallistumisesta jäsenet saavat kokouspalkkion. Raadin kautta jäsenet pääsevät antamaan merkittävän panoksen nuorten asumiseen, tutustumaan muihin nuoriin aikuisiin eri puolilta Suomea sekä saavat hyvää kokemusta työelämää varten. Raati on aloittanut toimintansa tammikuussa 2021.

Kiinteistöjen palvelut

Kaikissa kohteissamme on ilmainen 10M:n laajakaistayhteys. Useimmissa kohteissamme on ilmainen sauna, pesula sekä asukkaiden yhteistila eli ns. kerhohuone. Kerhohuonetta voi varata maksutta eri tapahtumia varten tai vaikkapa etätyöskentelyyn.

Hyvät kulkuyhteydet

Kaikki kohteemme sijaitsevat julkisen liikenteen varrella, jotta asukkaamme voivat kulkea vaivatta myös ilman autoa.



CASE



Asukkaiden muuttotarkastuslomake yhteistyössä Formupin kanssa

Tahdomme tuottaa asukkaillemme sellaisia palveluita, joita heidän on helppo käyttää siellä missä he ikinä liikkuvatkin. Kuluneen vuoden aikana kehitimme asukkaillemme muuttotarkastuslomakkeen yhdessä Formupin kanssa. Yhteistyön lähtökohdiana oli kehittää selkeä ja käyttäjäystävällinen lomake, jota voi käyttää älypuhelimella.

Lomake lähetetään asukkaalle kolme viikkoa ennen sopimuksen päättymistä. Tiedot päättyvistä sopimuksista toimitetaan Formupille robotin välityksellä, jonka jälkeen Formup lähettää poismuuttaville asukkaille linkin muuttotarkastuslomakkeelle. Lomakkeessa on tietyt pakolliset kentät, joihin asukkaan tulee vastata. Kysymyksissä pyritään kartoittamaan asunnon kunto sekä mahdolliset korjaustarpeet. Kysymyksissä voidaan esimerkiksi pyytää kuva uunista tai asukas voi jättää muita kommentteja asunnostaan. Asukkaan on myös mahdollista jättää vapaata palautetta NAL Asunnoista. Kun asukas on täyttänyt lomakkeen, se siirtyy Pipsa-robottimme tarkastukseen. Pipsa-robotti tarkistaa sille määritellyt kohdat, ja jos kaikki on kunnossa, ei muuttotarkastajien tarvitse käydä enää asunnossa. Näin ollen muuttotarkastuslomake vähentää muuttotarkastuskäyntejä, mikä puolestaan vapauttaa työaikaa sekä vähentää autolla ajettavia kilometrejä.

Yhteistyö Aalto-yliopiston nuorten yrittäjien kanssa sujui erinomaisesti. He tarjosivat onnistuneesti ja ammattimaisesti omaa osaamistaan. Lomakkeen onnistuneen käyttöönoton jälkeen muuttotarkastuslomake on nyt käytössä myös muilla vuokra-asuntoja tarjoavilla yrityksillä. Tavoitteena on jatkaa yhteistyötä ja kehittää lomake myös sisään muuttaville asukkaille.



**ILMASTOYSTÄVÄLLISTÄ
ASUMISTA**

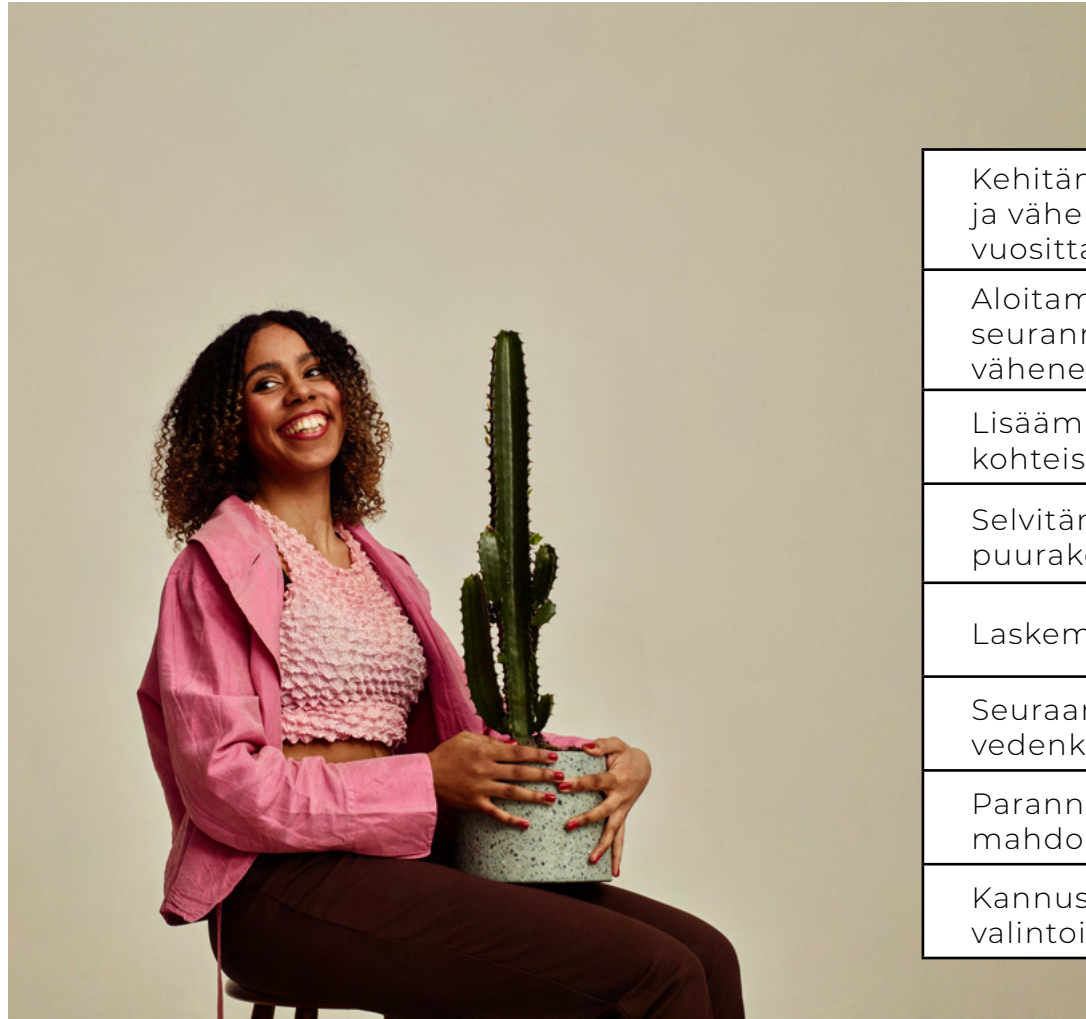
VASTUULLISUUSTAVOITTEET

TAVOITE:

saavutettu

osittain saavutettu

ei saavutettu



Kehitämme asuntokohteiden jätteen lajittelua ja vähennämme syntyvän sekajätteen määrää vuosittain	●
Aloitamme huoneistokohtaisen vedenkulutuksen seurannan, jolla tähdätään vedenkulutuksen vähenemiseen	●
Lisäämme uusiutuvan energian tuotantoa kohteissamme	●
Selvitämme aktiivisesti puurakentamismahdollisuuksia	●
Laskemme uusien kohteiden hiilijalanjälkiluvun	●
Seuraamme kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuslukemia vuositasolla	●
Parannamme kiinteistöjen energiatehokkuutta mahdollisuuksien mukaan	●
Kannustamme asukkaitamme ilmastoystävällisiin valintoihin asumisessa	●

LUPAUS 2030: OLEMME ILMASTOYSTÄVÄLLISISTÄ TEOISTA TUNNETTU VUOKRANANTAJA

EKOLOGINEN ASUMINEN

Energiatehokkuuden parantaminen

Haluamme pitää huolta kiinteistöistämme ja parantaa niiden energiatehokkuutta mahdollisuuksien mukaan. Vuonna 2022 vaihdoimme ikkunatiivisteitä sekä uusimme kuuden lämmönjakohuoneen koneita tehokkaimmiksi. Lisäksi nuohosimme useiden kohteidemme ilmanvaihtokanavia ja teimme samalla säätöjä ilmanvaihtoon. Asuntojemme lämpötilasta sekä niiden optimomisesta vastaa rakennusautomaattioratkaisuja tarjoava Ouman.

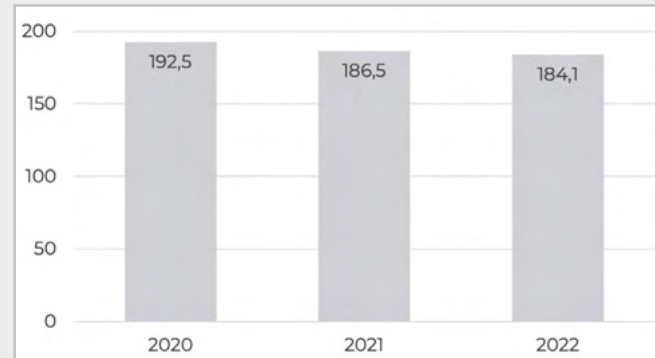
Kulutusten seuranta

Tavoitteenamme on aloittaa huoneistokohtainen vedenkulutuksen seuranta, jonka avulla voisimme vähentää vedenkulutuksen määrää. Olemme kartoittaneet asiaa sekä edistäneet tätä, mutta asiaa ei ole vielä saatu päätökseen. Uusissa kohteissamme on huoneistokohtaiset vedenkulutusmittarit, mutta kulutusta ei seurata vielä näin tarkasti. Tavoitteenamme on tarkentaa ja seurata kulutusta reaaliaikaisesti tulevina vuosina.

Laskimme vedenkulutuksen l/as/vrk, jotta voimme verrata vedenkulutustamme myös muihin toimijoihin. Vuonna 2022 vedenkulutus oli 184,1 l/as/vrk. Vedenkulutus on laskenut tasaiseen tahtiin menneinä vuosina. Vedenkulutuksen pienentämisen suhteen on vielä tekemistä.

Energian ominaiskulutusten laskennassa käytimme huoneistoalaa. Ominaiskulutukset ovat vaihdelleet vuosien välillä jonkin verran ja vuoden 2022 aikana ne laskivat vuodesta 2021 merkittävästi.

Vedenkulutus, l/as/vrk



Energian ominaiskulutukset, kWh/m²



ILMASTOYSTÄVÄLLISTÄ RAKENTAMISTA

Uusien kohteiden hiilijalanjälki

Tavoitteenamme on laskea kaikkien tulevien kohteidemme hiilijalanjälki. Tällä hetkellä laskennat on tehty kahdelle tulevalle kohteellemme: Vanha talvitie 25 ja Tihtaalinkatu 2. Laskennoissa on otettu huomioon kohteiden koko elinkaari: ennen käyttöä, käytön aikaiset ja käytön jälkeiset vaiheet ja niistä syntyvät päästöt. Laskentojen arviointit on tehty noudattaen Ympäristöministeriön laskentamenetelmää. Laskennat on tuotettu yhteistyössä A-insinöörit Oy:n kanssa. Päästöt vaihtelevat rakentamismateriaalien ja energianlähteiden mukaan. Esimerkiksi tulevan asuinkerrostalon, Vanha talvitie 25, päästöt ovat 20,49 kg/CO₂e/m²/a.

Uusiutuva energia

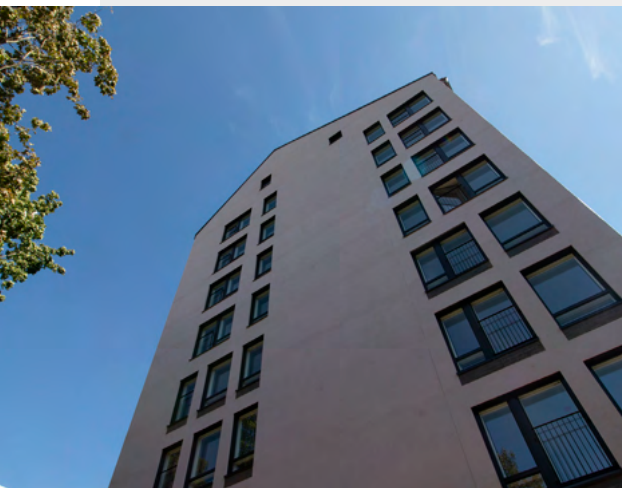
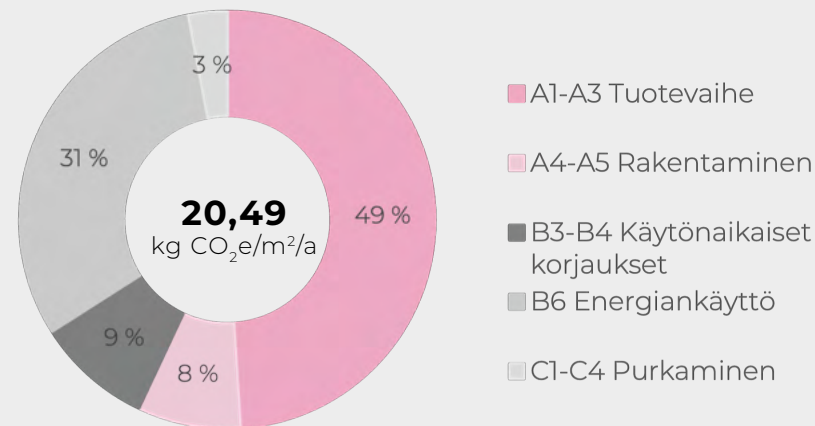
Olemme myös lisänneet uusiutuvan energian tuotantoa ja käyttöä kohteissamme. Tavoittelemme kaikkiin uusiin

kohteisiimme aina maalämpöä sekä aurinkopaneeleita. Kaksi vuonna 2022 valmistunutta kohdettamme lämpenevätkin maalämmöllä. Koemme, että maalämpö ja aurinkopaneelit ovat pidemmän aikavälin taloudellisia sijoituksia, joiden avulla olemme aina askeleen lähempänä hiilineutraalimpaa tulevaisuutta.

Puurakentaminen

Selvitämme aktiivisesti puurakentamismahdollisuuksia. Olemme esimerkiksi mukana Jätkäsaaren Kiertoalokortteli -kehityshankkeessa. Hanke on mukana ympäristöministeriön Kasvua ja kehitystä puusta -tukiohjelmassa, jonka tavoitteena on tutkia ja kehittää kiertäjäpohjaisia tuotteita rakentamisessa. Tukiohjelmassa edistetään myös puun käyttöä rakentamisessa.

Vanha talvitie 25, päästöjen jakautuminen



TOIMINNAN PÄÄSTÖT

Olemme tarkastelleet toimintamme päästöjä GHG-standardin mukaisesti. Standardin mukaisesti päästöt erotellaan luokittain perustuen meidän kykyymme vaikuttaa päästöjen syntymiseen. Vuonna 2021 teetimme ensimmäisen päästöraportimme, jossa käytiin laajasti läpi toimintamme suurimmat päästölähteet. Vuoden 2022 päästölaskenta mukailee vuoden 2021 laskentaa, paitsi vuoden 2022 osalta scope 3 -luokkaan kuuluvat jätteet on rajattu laskennan ulkopuolelle. Vuonna 2021 jätteet muodostivat 155 tCO₂e päästöt.

Scope 1 -luokan päästöt

Scope 1 -luokan päästöihin kuuluvat suorat päästöt, joihin voimme vaikuttaa välittömästi omalla toiminnallamme. Scope 1 päästöt koostuvat omien ajoneuvojemme päästöistä. Käytössämme on yksi pakettiauto ja kaksi työsuhdeautoa. Kaikki ovat dieselkäyttöisiä. Näiden autojen osalta ajokilometrejä syntyi yhteensä vuonna 2022 n. 55 200 km. Scope 1 päästöt olivat näin ollen 2022 vuonna 11,2 tCO₂e. Vuonna 2021 päästöt olivat 11,5 tCO₂e.

Scope 2 -luokan päästöt

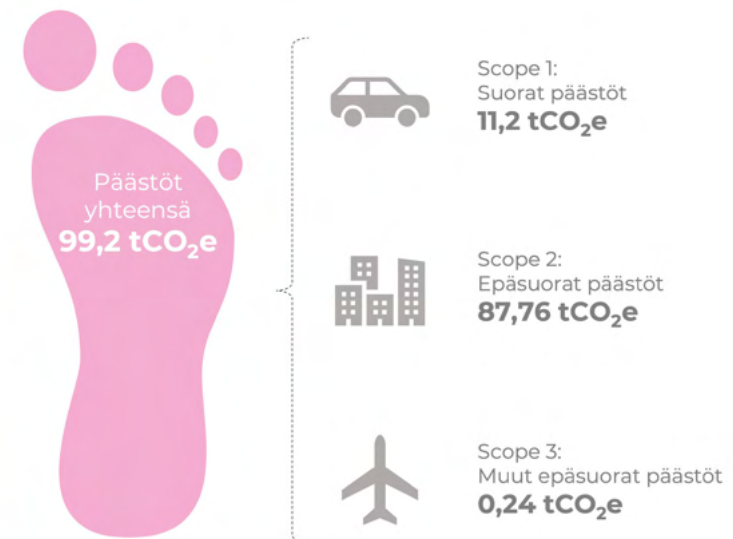
Scope 2 -luokan päästöt ovat puolestaan epäsuoria päästöjä. Tämä sisältää ostoenergian. Koska kaikki asuinkiinteistösähkömme on ollut 100 % uusiutuvalla energialla tuotettua jo vuodesta 2019 lähtien, ovat päästömme kiinteistöjen sähkön osalta 0 tCO₂e. Toimistomme kokonaisostonergia oli puolestaan vuonna 2022 5,6 MWh. Tämä tarkoittaa 5,8 tCO₂e päästöjä. Lämmön osalta toimistomme tuotti 2,2 tCO₂e päästöjä.

Vuonna 2021 siirryimme kaikkien mahdollisten kiinteistöjemme osalta lämmityksessä ympäristöystävälliseen kaukolämpöön, jolloin kohteidemme käyttämä kauko-

lämpö on 95 % uusiutuvaa. Tämä muodosti 79,79 tCO₂e päästöt vuonna 2022. Yhteensä scope 2 -luokan päästömme olivat siis 87,8 tCO₂e.

Scope 3 -luokan päästöt

Scope 3 -luokan päästöt sisältävät loput epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt. Meidän toimintamme kannalta tämä tarkoittaa hotellimajoittumisia. Vuonna 2022 emme lentäneet tai kulkeneet laivalla. Hotelliöitä vuoden aikana kertyi kotimaassa noin 20, jolloin scope 3 päästöiksi muodostui 0,24 tCO₂. Päästölaskennan tarkemmat rajaukset on koottu raportin loppuun. Tavoitteenamme on laajentaa ja tarkentaa päästölaskentaa myös jätteisiin tulevana vuosina.





VINKKEJÄ ILMASTO- YSTÄVÄLLISEEN ASUMISEEN

Jaamme aktiivisesti asukkaillemme vinkkejä ilmastoystävällisestä asumisesta. Olemme jakaneet esimerkiksi energiansäästövinkkejä, joiden avulla asukkaamme voivat itse vaikuttaa energiankulutukseensa. Aiheina on muun muassa ollut huoneiston sisälämpötilan laskeminen, veden säästäminen ja sähkösäästövinkkejä. Vinkkejä on jaettu flyereiden välityksellä, mutta myös NAL Asuntojen Instagramissa.

Olemme myös jakaneet asukkaillemme tuparilahjaksi esimerkiksi biopusseja sekä lisänneet kierrätysohjeita kohteidemme jättepisteille.

CASE

Panostamme ja kannustamme kierrättämiseen

Pyrimme tekemään kierrättämisestä asukkailllemme mahdollisimman helppoa. Olemme viestineet sosiaalisen median kanavissamme, kuinka kierrätyspisteillä tulisi toimia ja kuinka kierrättämättä jättäminen voi nostaa asumiskustannuksia. Tätä varten olemme tehneet muun muassa YouTube-videon, jossa käydään läpi, miksi jätepileille ei saa jättää sinne kuulumatonta tavaraa.

Olemme kehittäneet lajittelumahdollisuuksia asuntokohteissamme sekä pyrkineet vähentämään sekajätteen määrää vuosittain. Kaikissa kohteissamme lajitellaan kaikki muovia myöten. Olemme pyrkineet vähentämään erityisesti sekajätteen määrää ohjeistamalla asukkaitamme kierrätyksestä. Instagramistamme löytyy esimerkiksi kierrätysvisa, jonka avulla seuraajamme pääsevät testaamaan tietojaan kierrätyksestä.

Osassa vanhoissa kohteissamme on myös menossa pilotointi, jossa keittiöiden lajitteluastia vaihdettiin 3-4 lokeroiseksi lajittelun helpottamiseksi. Olemme lisäämässä näitä myös muihin kohteisiin. Olemme myös jo valmiiksi valmistautuneet pian voimaan tulevaan tekstiilien kierrätykseen lisäämällä kierrätyspisteitä.



4

HYVINVOIVA
HENKILÖSTÖ



VASTUULLISUUSTAVOITTEET



TAVOITE:

saavutettu
osittain saavutettu
ei saavutettu



Toteutamme vuosittain henkilöstötyytyväisyyskyselyn ja saavutamme siinä arvosanan 4,0	●
Parannamme henkilöstötyytyväisyyskyselyn "työssä jaksaminen" -osion arvosanaa ja saavutamme siinä tavoitteen 4,0	●
Tarjoamme henkilöstöllemme laajat koulutusmahdollisuudet ja seuraamme koulutustunteja vuosittain	●
Kehitämme sisäistä koulutusta ja tiedon jakamista sekä lisäämme esimieskoulutusta	●
Varmistamme, että henkilöstöressit ovat riittävät suhteessa työn määrään	●
Sairauspoissaolot vähenevät ja työntekijöiden vaihtuvuus on alan keskimääräistä pienempi vuosittain	●

LUPAUS 2030: OLEMME HALUTTU TYÖNANTAJA, JONKA PALVELUKSESSA VIIHDYTÄÄN

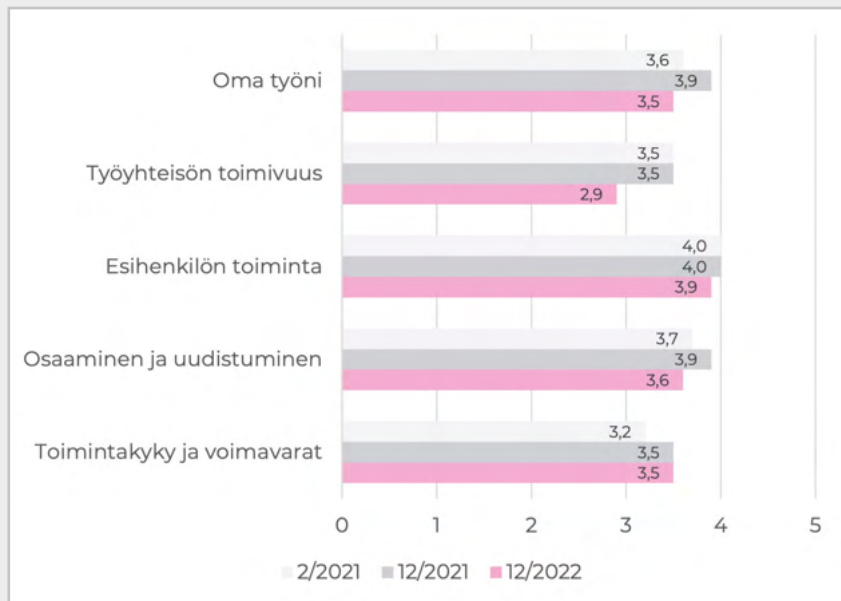
TYTYTYVÄINEN HENKILÖSTÖ

Haluamme, että henkilöstömme voi hyvin ja viihtyy meillä. Toteutamme säännöllisesti työhyvinvointikyselyn, jotta voimme seurata henkilöstömme hyvinvointia, työ-viihtyvyyttä ja tasa-arvoista kohtelua.

Työhyvinvointikyselymme sisältää viisi osiota: oma työni, työyhteisön toiminta, osaaminen ja uudistuminen, sekä toimintakyky ja voimavarat. Vuonna 2022 saimme kyselyn kokonaisarvosanaksi 3,5. Arvosana on hieman laskenut edellisvuoden arvosanasta 3,7. Työssä jaksami-nen -osion arvosanaksi muodostui 3,5. Emme päässeet tavoitteeseemme, vaan tulos säilyi samalla tasolla kuin vuonna 2021.

Henkilöstömme on erityisen tyytyväinen mahdollisuuk-siin kehittää omaa osaamistaan ja he tietävät, mitä hei-dän työltään odotetaan. Näissä nähtiinkin vähiten kehit-tämisen tarvetta. Kyselyn perusteella meidän tulee vielä kehittää työyhteisön toimivuutta.

Työhyvinvointikyselyn tulokset



Henkilöstö kokee esihenki-löiden olevan helposti lähes-tyttäviä



Työyhteisön hengessä ja kes-kustelun avoimuudessa on vielä kehitettävää

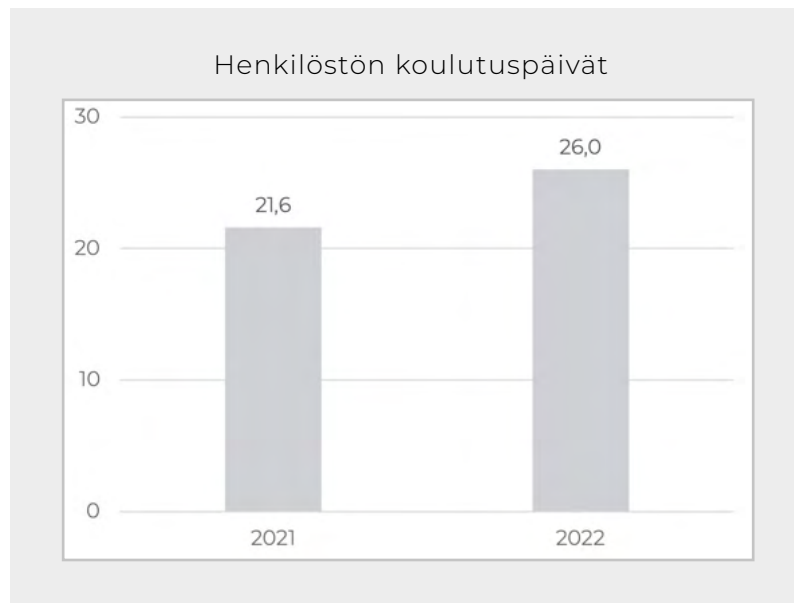
Kyselyn keskiarvo **3,5**

Esihenkilön toiminta **3,9**

HENKILÖSTÖN KOULUTUS

Koulutusten vuosi

Tarjoamme henkilöstöllemme laajat koulutusmahdollisuudet. Vuonna 2022 henkilöstömme suoritti yhteensä noin 26 koulutuspäivää. Koulutukset sisälsivät laajan kirjon eri aihepiirejä, riippuen aina työntekijän koulutustarpeesta. Vuoden aikana henkilöstömme kartutti osaamistaan esimerkiksi kirjanpidon perusteiden ja fasilointikoulutuksen osalta. Lisäksi kesäkuussa järjestettyyn puolen työpäivän mittaiseen turvallisuuskoulutukseen osallistui suurin osa työntekijöistä. Koko konsernin tasolla pidettiin myös ensiapukoulutus, jossa oli mukana työtehtävistä riippuen henkilöitä jokaisesta yksiköstä.



Tiedon jakaminen

Haluamme kehittää sisäistä koulutusta ja tiedon jakamista. Vuoden 2022 aikana talousjohtajamme piti budjetoitokoulutuksen, jonka tarkoituksena oli sisäinen tiedonjakaminen. Koulutuksella haluttiin antaa yleinen kuva budjetoinnista sekä lisätä tietoisuutta, mitä budjetoinnin taustalla on. Lisäksi kaikille uusille henkilöstön jäsenille pidetään viestintäkoulutusta osana perehdytystä.

Roadmap -päivä

Vuoden 2022 yksi kohokohdista oli, kun pääsimme pitkästä ajasta kokoontumaan kaikki saman pöydän ääreen Roadmap -päivän tiimoilta. Päivän aikana kävimme läpi sekä edistimme vastuullisuusteemojemme ja strategiaamme linkittymistä toisiinsa. Päivä oli onnistunut ja kauan odotettu.

NAL Asuntojen johtoryhmä

Vuoden 2022 aikana perustimme myös NAL Asuntojen johtoryhmän, jonka tarkoituksena on varmistaa käsiteltävien tietojen säännöllisyys. Johtoryhmän tarkoituksena on myös parantaa tiedonkulkua eri tiimien välillä sekä vähentää tiimien siiloutumista.

HENKILÖSTÖN HYVINVOINTI

Haluamme, että henkilöstömme voi hyvin. Olemme asettaneet tavoitteeksemme, että henkilöstöresurssimme ovat riittävät suhteessa työn määrään. Isommassa kuvassa olemme onnistuneet tässä tavoitteessa, vaikka esimerkiksi koronapandemia vaikutti sairauspoissaoloihimme.

Henkilöstölukuja

Vuoden 2022 lopussa henkilöstömäärä oli 15 henkilöä. Luku laski yhdellä vuodesta 2021. Kaikki työsuhteet ovat kokoaikaisia ja vakituisia. Työntekijöiden vaihtuvuus kasvoi hieman edellisvuodesta ollen 6,7 %. Henkilöstömäärän ollessa suhteellisen pieni, vaikuttavat pienetkin henkilöstövaihdokset keskimääräiseen vaihtuvuuteen selkeästi. Vaihtuvuus on kuitenkin normaalilla tasolla.

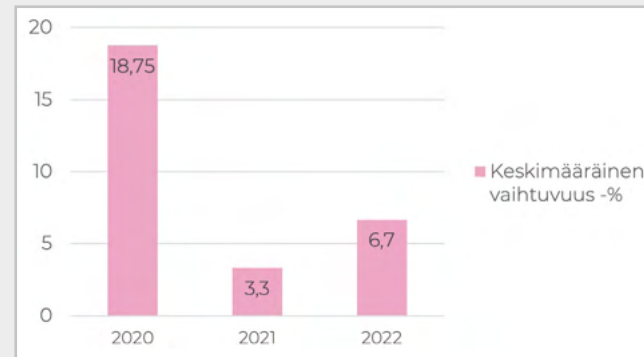
Pitkittynyt koronapandemia sekä pidempiaikainen sairauspoissaolo nostivat sairauspoissaolopäiviä vuoden 2022 osalta. Vuoden aikana sairauspoissaolopäiviä oli yhteensä 179 ja keskimäärin poissoloja kertyi 11,9 per työntekijä.

Henkilöstön joululahja- ja hyväntekeväisyysvapaat

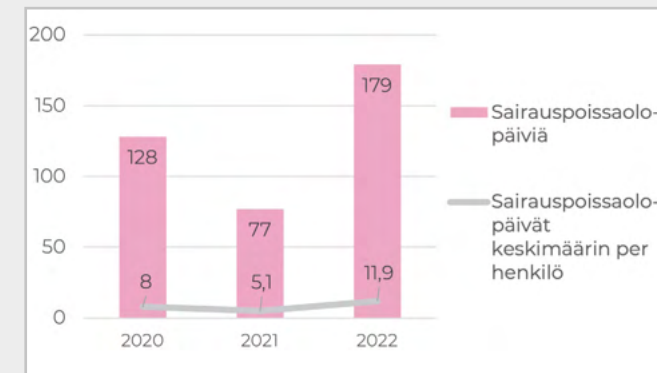
Olemme antaneet jo useamman vuoden ajan henkilöstöllemme joululahjaksi joululahjavapaan, eli palkallisen vapaapäivän. Vapaapäivän on voinut käyttää haluamaan ajankohtana.

Henkilöstöllä on myös mahdollisuus pitää yksi ylimääräinen palkallinen vapaapäivä, joka tulee käyttää hyväntekeväisyystyöhön. Tällä haluamme kannustaa henkilöstöämme tekemään tärkeää työtä hyväntekeväisyyden parissa.

Keskimääräinen vaihtuvuus -%



Sairauspoissaolot

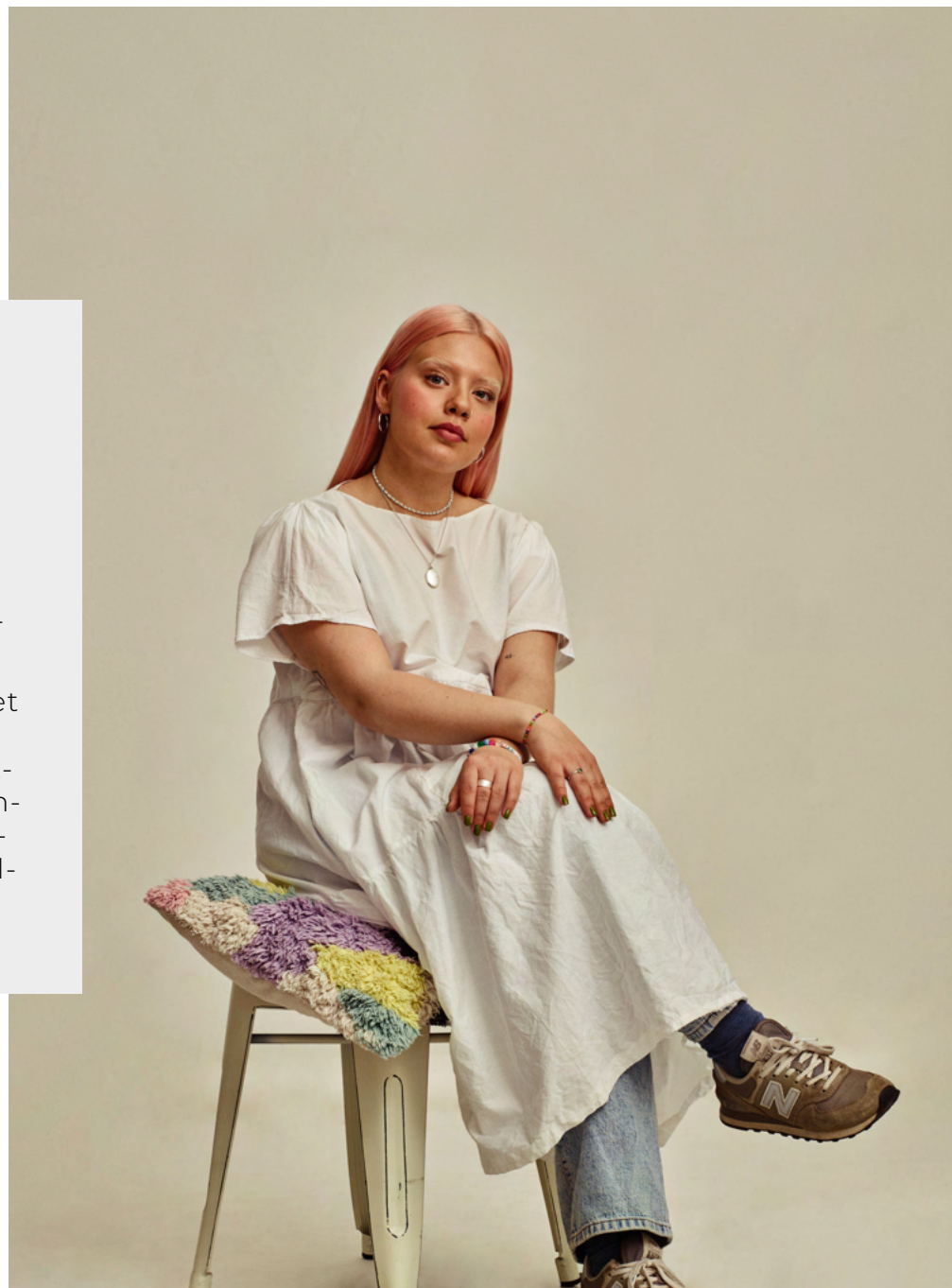


C A S E

Hierontaetu ja Edenred-etu

Olemme jo useamman vuoden tarjonneet henkilöstöllemme hierontaetua. Toimistollamme käy hieroja kaksi kertaa kuukaudessa. Koko toimiston väki on voinut varata hierojalle 30–45 minuutin hieronta-ajan, josta olemme maksaneet puolet. Hierontaetu on ollut pidetty ja sille onkin vakiintunut oma käyttäjäkuntansa.

Toimistohierojan lisäksi olemme ottaneet käyttöön myös Edenred-hierontaedun. Tämä mahdollistaa hierontaedusta nauttimisen myös heille, jotka eivät ole halunneet käydä toimistolla hierottavana. Hierontaedun lisäksi tarjoamme henkilöstölle lounas- ja virike-edun.





5

REILU LIIKETOIMINTA

VASTUULLISUUSTAVOITTEET



TAVOITE:

saavutettu
osittain saavutettu
ei saavutettu



Toimimme taloudellisesti pitkäjänteisesti	●
Edellytämme myös yhteistyökumppaneiltamme reilua ja tasa-arvoa kunnioittavaa liiketoimintaa	●
Vuoden aikana ei ilmene yhtään Nal Asuntojen toimintaan liittyvää korruptiotapausta tai epäilyä väärinkäytöstä	●
Seuraamme vastuullisuustyön toteutumista vuosittain	●
Noudatamme asukasvalinnassa ARA:n kriteereitä ja edesautamme nuorten asunnottomuuden vähentämistä	●

LUPAUS 2030: OLEMME VASTUULLINEN JA YHTEISKUNNALLISESTI ARVOSTETTU KUMPPANI

TALOUDELLINEN VASTUU

Vuosi 2022 on ollut poikkeuksellinen. Energiakriisi sekä Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan ovat vaikuttaneet hintoihin voimakkaasti, mikä on osaltaan vaikuttanut toimintaamme. Vuokrien korotuksen paine on ollut suuri ja olemmekin tehneet kompromisseja, jotta olemme voineet pitää vuokrien korotukset maltillisena. Tämä tarkoittaa kiinteistöjemme joidenkin korjauksien siirtämistä tuleviin vuosiin sekä tulevaisuuden korjausten varautumiseen kerättävän rahan pienentämistä. Näiden toimenpiteiden avulla pyrimme pitämään vuokrien korotukset maltillisena.

Vastuulliset yhteistyökumppanit

Haluamme omalla toiminnallamme edistää reilua ja tasa-arvoa kunnioittavaa liiketoimintaa, jonka vuoksi edellytämme näitä myös yhteistyökumppaneiltamme. Pyrimme varmistamaan tämän pitkällä yhteistyösuhteilla, jolloin voimme rakentaa pitkäjänteistä kumppanuutta. Emme myöskään aloita yhteistyötä epäilyttävien firmojen kanssa, vaan haluamme, että yhteistyökumppaneidemme liiketoiminta ja ajatusmaailma ovat linjassa omiemme kanssa.

Noudatamme ARA:n kriteereitä

Noudatamme kaikissa asukasvalinnoissamme ARA:n kriteereitä. ARA on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, jonka tavoitteena on kehittää kestävä, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Asukasvalinnoissa tämä tarkoittaa, että asukkaidemme valintaperusteita ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Tämä edesauttaa nuorten asunnottomuuden vähentämistä. Suunnitellaan myös aktiivisesti uusia asuntoja, jotta voimme tarjota kodin yhä useammalle nuorelle aikuiselle.

Vastuullinen toimija

Vuonna 2022 NAL-konserni lahjoitti joulukorttirahat Baltic Action Sea Groupin Itämeren suojelemaan työhön.

Vuoden 2022 aikana ei ilmennyt yhtään korruptiotapaa tai epäilyä väärinkäytöstä.

VUONNA 2022 ASUNTOJA

omistuksessa

2193

rakenteilla

84

suunnitteilla

400



Liikevaihto vuonna 2022

14,7 M€

Tilikaudelta maksettavat välittömät verot

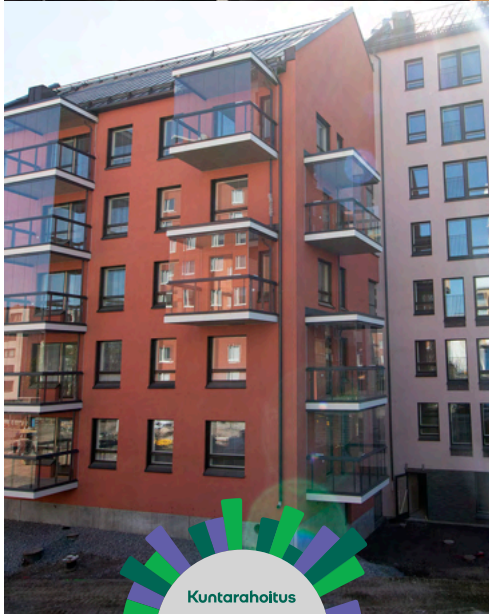
0,7 M€

TALOUDELLISET LUVUT

Liikevaihtomme oli vuonna 2022 yhteensä 14,7 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2021 oli 14,3 M€. Merkittävimmät suorat rahavirtamme syntyvät vuokratuotoista.

Koska toimimme Suomessa, maksamme kaikki veromme Suomeen. Emme toteuta verosuunnittelua tai järjestelyjä, joiden yksinomaisena tarkoituksena on verojen välttäminen. Vuonna 2022 maksoimme välittömiä veroja noin 0,7 M€. Lukuun on otettu mukaan tuloverot, työnantajamaksut sekä kiinteistöverot.

CASE



Kuntarahoituksen yhteiskunnallinen hanke

Pitkäkestoinen hanke saatiin lopulta päätökseen, kun Espoon Suvelan alueen kehittämiskokonaisuuteen kuuluva kehityshanke valmistui. NAL Asunnot sai hanketta varten yhteiskunnallisen hankkeen rahoituksen Kuntarahoitukselta. Rahoitus voidaan myöntää hankkeille, joilla on positiivisia vaikutuksia ympäristöön. Lisäksi hankkeiden tulisi edistää yhdenvertaisuutta, yhteisöllisyyttä, hyvinvointia sekä alueen elinvoimaa. Kuntarahoituksen Rami Erkkilän mukaan Kirstinharjun kohteessa korostui erityisesti yhteisöllisyys. Lisäksi kohde lisää alueen monipuolista ja monimuotoista asumista.

"Kohde on kokonaisuudessaan hieno ja kattavasti eri kestävän kehityksen näkökulmat huomioon ottava kokonaisuus, joka tukee arjen hallintaa ja elämistä" kiteyttää Erkkilä.

Rahoituksella NAL Asunnot rakensi alueelle energiatehokkaan ja yhteisöllisyyttä edistävän 59 asunnon kerrostalon. Talon energiatehokkuutta lisää kustannustehokas maalämpö. Kohde on myös NAL Asuntojen ensimmäinen kohde, jonka asuntojen vakiovarusteisiin kuuluu tiskikone. Talo sijaitsee alueen korkeimmalla kohdalla ja sen suunnittelussa on panostettu erityisesti asuntojen ja sisäpihan viihtyvyyteen. Kohde valmistui vanhalle asuinalueelle, joten palvelut ja julkinen liikenne ovat jo valmiiksi erittäin hyvällä mallilla.

Alueella on myös Espoon Asuntojen ja Asuntosäätiön kohteita, joiden kanssa on tehty yhteistyötä esimerkiksi talojen yhteistilojen osalta. Yhteistyö mahdollisti ison yhteisen tilan, jonka kaikki asukkaat voivat varata. Tilan voi jakaa pienempiin kokonaisuuksiin tarpeen mukaan ja tilassa on myös täysimittainen keittiö. Asukkaiden käytössä on myös kuntoilutila, jossa on muutamia kiinteitä laitteita sekä tilaa treenata esimerkiksi vapaapainoilla. Asukkaiden käytössä on lisäksi pesula. Yhteistyön ansiosta hankkeessa pystyttiin panostamaan laadukkaisiin tiloihin ja laitteisiin. Kaikki varaukset tiloihin ja palveluihin tehdään sähköisesti ja ne ovat ilmaiseksi kaikkien asukkaiden käytettävänä.

Hanke eteni kokonaisuutena sujuvasti. Kaikki osapuolet olivat erittäin sitoutuneita ja motivoituneita kehittämään aluetta. Hankkeen valmistuttua alue tarjoaa monipuolista asumista erilaisissa elämäntilanteissa oleville asukkaille.

RAPORTIN RAJAUKSET

Tässä vastuullisuusraportissa keskitytään NAL Asuntojen määräysvallassa oleviin asioihin. Raportti kattaa saatavilla olevat vastuullisuusluvut, jotka liittyvät suoraan yrityksen toimintaan. Ympäristölukujen vertailu on tehty vuoteen 2021. Vastuullisuusraportti on toteutettu yhteistyössä EcoReal Oy:n kanssa. Lisätietoja vastuullisuudesta saa ottamalla yhteyttä väliaikaiseen toimitusjohtajaan Jaakko Ruokolaan (jaakko.ruokola@nalasunnot.fi).

Päästölaskennan rajaukset

Vastuullisuusraportissa tarkastellut ympäristötunnusluvut ovat mitattuja kulutuslukemia. Päästölaskennassa on noudatettu soveltuvin osin GHG Protocol -ohjeistusta ja laskentaan on sisällytetty yrityksen hallinnassa olevien ajoneuvojen (scope 1) sekä sähkön ja lämmön epäsuorat (scope 2) päästöt. Scope 3 osalta laskennassa on mukana hotelliyöpymiset, joiden osalta on käytetty OpenCO2-työkalan kertoimia. Kaikki luvut on saatu NAL Asunnoilta.

Tässä raportissa päästöt on laskettu sähkön ja lämmön osalta sekä hankintaperusteisesti että sijaintiperusteisesti. Yhteenlasketuissa luvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Päästökertoimet ovat lähtöisin One Click LCA:sta, kaukolämpöyhtiöiltä, Tilastokeskukselta ja OPENCO2:sta.

Työsuhdeautoina ovat Ford Mondeo ja Skoda Superb, joista molemmat ovat dieselkäyttöisiä autoja. Vedenkulutuksen puutteellisten tietojen vuoksi joissakin kohteissa on käytetty vedenkulutuksessa Motivan¹ antamaa keskimääräistä arvoa 150 l/as/vrk. Lisäksi joidenkin kohteiden energiankulutuksissa on käytetty arvioita puutteellisten tietojen vuoksi. Kaukolämmön osalta on

käytetty Motivan keskimääräistä kerrointa olettaen, että käytetystä kaukolämmöstä 95 % on uusiutuvaa. Poiketen vuoden 2021 päästölaskennasta, scope 3 -luokan päästöt eivät sisällä jätteiden päästöjä.

Lähteet:

1. https://www.motiva.fi/koti_ ja_ asuminen/ hyva_ arki_ koto na/ vedenkulutus

DATA TAULUKOINA

Energian ja veden kulutukset

	LÄMPÖ		SÄHKÖ		VESI	
	MWh	kWh/m ²	MWh	kWh/m ²	m ³	l/as/vrk
2020	9 144,20	111,5	3 433,30	41,9	263 492,90	192,5
2021	10 987,50	134,0	3 436,0	41,9	323 580,0	186,5
2022	9 423,60	114,9	2 694,80	32,9	261 751,20	184,1

Henkilöstöön liittyvät luvut

	2020	2021	2022
Henkilöstöä*	15	16	15
josta naisia	11	12	12
josta miehiä	5	4	3
Sairauspoissaolot keskimäärin	8	5,1	11,9
Työtapaturmat (kpl)	0	0	0

Henkilöstön ikäjakauma (hlö)

	2020	2021	2022
20-29 vuotta	-	-	-
30-39 vuotta	6	6	7
40-49 vuotta	5	3	1
50-59 vuotta	4	6	7
60 tai yli	1	-	-

Taloudelliset luvut

	2021	2022
Liikevaihto (M€)	14,3	14,7

Tilikauden veroja

	2021	2022
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot*	671 287	665 300
Saadut avustukset**	4 871	8 357

* Sisältää tuloverot, työnantajamaksut sekä kiinteistöverot

** Saadut Kela-korvaukset

Suorat kokonaishiilidioksidipäästöt (Scope 1)

	2020	2021	2022
Työsuhteautojen päästöt, tCO ₂ e	11,4	11,4	11,2

Epäsuorat kokonaishiilidioksidipäästöt (Scope 2)

	2020	2021	2022
Sähkö (hankintaperusteinen), tCO ₂	5,0	5,3	5,8
Sähkö (sijaintiperusteinen)*, tCO ₂	233,46	233,65	183,25
Lämpö (hankintaperusteinen), tCO ₂	-	110,2	82,0
Lämpö (sijaintiperusteinen), tCO ₂	-	1703,1	1460,7
Yhteensä, tCO₂	-	115,5	87,8

Muut epäsuorat päästöt, (Scope 3)

	2020	2021	2022
Hotelliyöt	-	0,9	0,24
Jätteet	-	151,7*	-
Lennot	-	0	0
Yhteensä	-	155,4	0,24

* Luku vuonna 2021 teetetystä päästölaskentareportista.

Asukkaiden vaihtuvuus

	2020	2021	2022
Ulkoinen vaihtuvuus	29,40 %	28,13 %	32,18 %
Sisäinen vaihtuvuus	31,55 %	30,07 %	34,18 %



NAL

ASUNNOT

Malminkaari 9B,
00700 Helsinki

Yhteistyössä:

EcoReal^e
PART OF RAKSYSTEMS