



Y-SÄÄTIÖ

Vastuullisuus-  
raportti

2020



# Sisällys

## Y-Säätiö

Toimitusjohtajan katsaus ..... 3

Y-Säätiö lyhyesti ..... 4

## Vastuullisuus Y-Säätiössä

Vastuullisuustyötä ohjaa strategia ..... 6

Toimintaa kohdistettu olennaiseen ..... 7

Läpinäkyvyys taloudessa ..... 8

Vastuullisuuden arvoketju ..... 9

## Vuosi 2020

Vuosi 2020 lyhyesti ..... 11

## Jotta jokaisella olisi koti

Monimuotoinen asuntokantamme ..... 13

Kohtuuhintaisia koteja moniin tarpeisiin ..... 14

Asuntojen vuokrausta voittoa tavoittelematta ..... 14

Kehittämistyötä asunnottomuuden poistamiseksi ..... 15

Asumisneuvonta ..... 16

Asiakaspalvelu ..... 16

Uuras-työllistymisohjelma ..... 16

Asukastoiminta ..... 16

## Motivoitunut ja osaava henkilöstö

Hyvinvointi ja osaaminen ..... 18

Työntekijöiden osallistaminen ..... 18

Syrjimättömyys ja moninaisuus ..... 18

## Tavoitteena hiilineutraali Y-Säätiö

Kiinteistöjen energiankulutuksen minimointi ..... 21

Kiinteistöjen hiilidioksidipäästöt ..... 22

Rakentamisen hiilidioksidipäästöt ..... 22

Lämmityksen optimointi ..... 22

Kierrätyksen tehostaminen ..... 22

Purkumateriaalit kiertoon ..... 23



## Toimitusjohtajan katsaus

Tämä on Y-Säätiön ensimmäinen vastuullisuusraportti. Y-Säätiön kaltaisella toimijalla vastuullisuus on syvästi juurtuneena organisaation DNA:han. Erillistä vastuullisuusraportointia ei ole aiemmin tehty, koska koko säätiön toiminta on yhteiskuntavastuun toteuttamista. Nyt on kuitenkin aika lisätä vastuullisuus osaksi vuosiraportointiamme.

Yleishyödyllisen toimijan vastuullisuutta arvioivat jatkuvasti sekä rahoittajat että viranomaiset. Vastuullisuustyön itsestään selviä perusteita ovat ulkoisesta arvioinnista saatu palaute sekä lakien ja viranomaisten määräysten noudattaminen. Nämä eivät kuitenkaan riitä. Ratkaisevassa roolissa on vastuullisuustyö, jota organisaatiossa tehdään oma-aloitteisesti. Täydellisyyttä ei tavoitella, vaan organisaation kyky oppia nousee erityiseen arvoon.

Tässä raportissa kuvataan Y-Säätiön vastuullisuustyön nykytilaa ja kehittämistavoitteita uuden strategiamme keskeisten tavoitteiden kautta. Lisäarvo, jota Y-Säätiö voi tuottaa asukkailleen, sidosryhmilleen ja yhteiskunnalle, syntyy pitkälti vastuullisista



Kuvaaja: Lasse Lecklin

kumppanuuksista. Kuten strategian tavoitteista näkyy, myös ilmastonmuutoksen torjuntaan keskittyvien toimijoidemme merkitys korostuu lähivuosina. Vastuullisuus on vastuuta tulevillekin sukupolville.

**Juha Kaakinen**  
toimitusjohtaja

## Y-Säätiö lyhyesti

Y-Säätiö-konserni on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja. Olemme yhteiskunnallinen toimija ja asunnottomuustyön asiantuntija. Emme tavoittele toiminnallamme voittoa, ja olemme poliittisesti riippumaton. Haluamme, että jokaisella on Suomessa oma koti. Meillä on jo yli 17 000 vuokra-asuntoa 55 paikkakunnalla. Asuntoppe jakaantuvat M2-Kotien vuokra-asuntoihin ja Y-Koteihin. Vuokrakodeissamme asuu 24 000 asukasta, joiden taloudellisesta ja sosiaalisesta hyvinvoinnista kannamme vastuuta.

Vuokra-asuntoa  
**17 000**

**55**  
Paikka-  
kuntaa

Asukasta  
**24 000**

A photograph of a child's legs in maroon pants and striped socks, with a white circle overlaid containing the text 'Vastuullisuus'.

Vastuullisuus

# Vastuullisuus Y-Säätiössä

## Vastuullisuustyötä ohjaa strategia

Y-Säätiölle on vakiintunut 35 toimintavuotensa aikana merkittävä tehtävä asunnottomuuden ratkaisemisen suunnannäyttäjänä Suomessa. Toimintamme ydin ja arvomme pohjautuvat ihmisoikeuksien puolustamiseen, jossa peräänkuulutamme jokaisen oikeutta asuntoon ja ihmisarvoiseen elämään.

Noudatamme toimialamme velvoittavan lainsäädännön ohella säätiölain, säätiön sääntöjen ja viranomaisten määräyksiä. Noudatamme myös säätiöiden ja rahastojen neuvottelukunnan Säätiön hyvä hallinto-ohjetta. Viestimme avoimesti toiminnastamme siltä osin kuin yksilöiden tietosuoja tai ammattisalaisuudet eivät sitä estä.

Hyvän hallinnon edistämiseksi olemme viimeisten vuosien aikana keskustelleet tiimeissä toimintamme eettisistä lähtökohdista. Henkilöstön näkemysten innoittamana laadimme säätiön hallituksen hyväksyttäväksi säätiön vastuullisuusperiaatteet. Toimintamme vastuullisuutta peilaamme ISO 26000 -standardiin. Henkilöstö on ohjeistettu korruption ja lahjonnan vastaisista periaatteista, henkilötietojen turvallisesta käsittelystä, hankintamenettelyistä ja yhdenvertaisesta kohtelusta.



Toimintaympäristön jatkuva ja nopeutuva muutos asettaa korkeat vaatimukset vastuulliselle ja sääntösten mukaiselle toiminnalle. Sääntelyn lisääntyminen muun muassa energiatehokkuuden alalla edellyttää oman osaamisemme aktiivista kartuttamista. Haluamme myös olla alamme suunnannäyttäjät, mikä edellyttää voimavarojen suuntaamista palvelujemme ja tuotteidemme kehitykseen.

Olemme valinneet kolme päätavoitetta ohjaamaan vastuullisuustyötämme vuodesta 2021 lähtien uusitun kymmenen vuoden strategiaamme mukaan. Vähennämme toimintamme ympäristövaikutuksia matkalla kohti hiilineutraalia Y-Säätiötä. Tarjoamme asukkaillemme parhaimmat edellytykset onnistua asumisessa. Edistämme hallituksen tavoitetta poistaa asunnottomuus Suomesta vuoteen

2027 mennessä ja teemme vaikuttamistyötä vähentääksemme asunnottomuutta kansainvälisesti. Strategiseksi viitekehikseksi olemme valinneet YK:n kestävä kehityksen 11 tavoitetta.

Arvomme

Rohkeus

Luotettavuus

Ihmisarvoinen asuminen

## Toimintaa kohdistettu olennaiseen

Tähän olennaisuusympyrään on nostettu Y-Säätiö-konsernin kestävä kehityksen oleellisia toiminnan muotoja, joilla edistämme vastuullisuustavoitteitamme suhteessa ympäristöön, ihmisiin ja voittoon tavoittelemattomaan toimintaamme.

Y-Säätiö on sitoutunut tukemaan YK:n kestävä kehityksen tavoitteita toimintansa eri osa-alueilla ja edistämään niihin liittyvää aktiivista vuoropuhelua sidosryhmiensä kanssa.



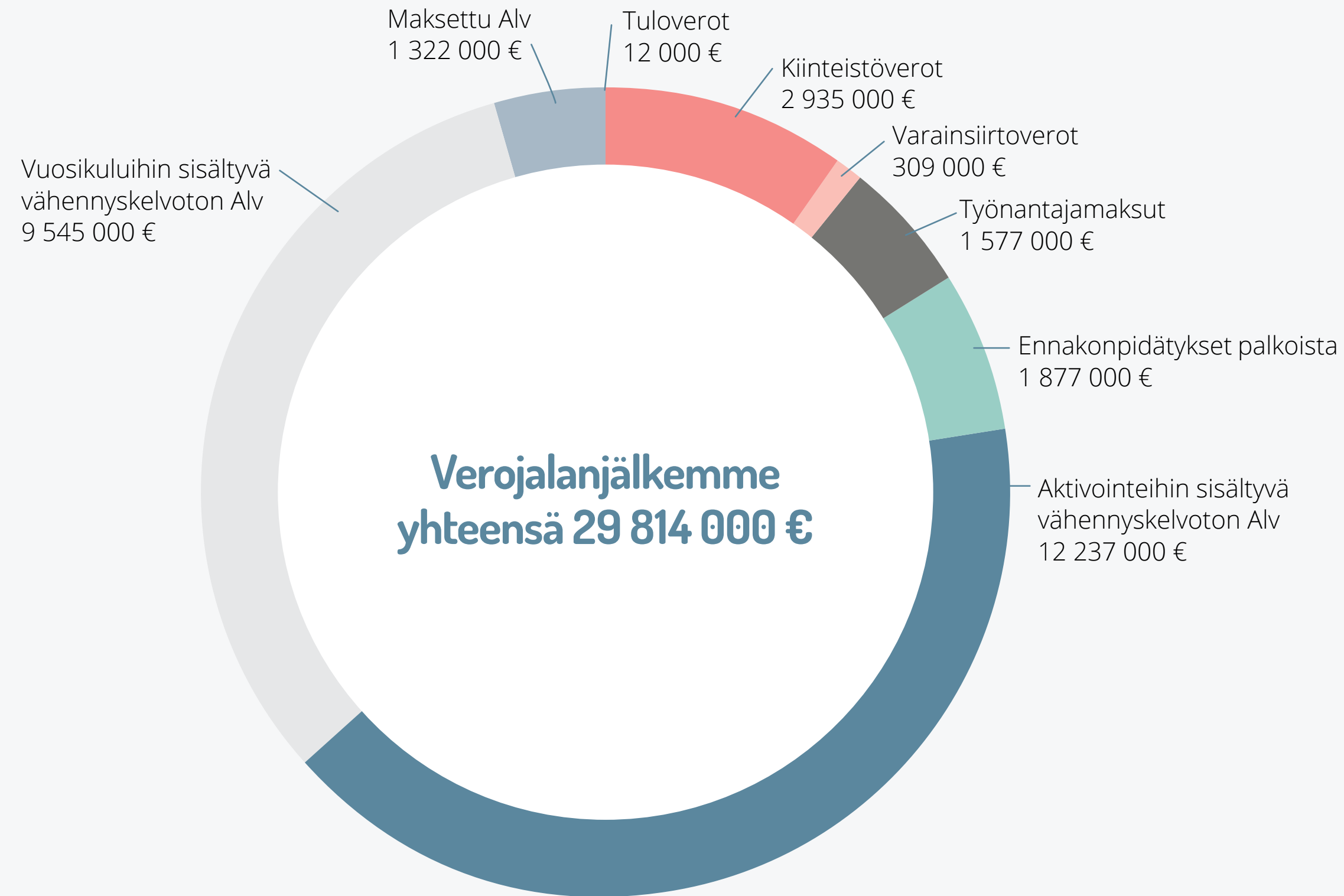
## Jäsenyytemme:

Arvo ry  
FEANTSA  
FIBS ry  
Helsingin seudun kauppakamari  
Isännöintiliitto ry  
Kiinteistöyönantajat ry  
Kova ry  
Kriminaalihuollon tukisäätiö sr  
Rakli ry  
SOSTE ry  
Valo-Valmennusyhdistys ry  
GBC Finland ry

## Läpinäkyvyys taloudessa

Rahoitamme säätiön perustehtävän toteuttamista omalla toiminnallamme sekä Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskuskuksen STEAn ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn avustuksilla. Yhteiskunnan taloudellinen tuki edellyttää vastuullista varojen käyttöä. Huolehdimme siitä, että säätiölle ohjatut yhteiskunnan tuet käytetään läpinäkyvästi säännösten ja tukiehtojen mukaiseen tarkoitukseen. Toimimme Suomessa ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Maksoimme veroja kertomusvuonna yhteensä 29,8 miljoonaa euroa.

- Asuntovarallisuutemme kertomusvuoden lopussa 1 165 (1 139) M€
- Liikevaihto 135,7 (133,2) M€
- Liiketulos 31,8 (26,9) M€
- Tulos ennen veroja 19,0 (13,6) M€
- Taloudellinen käyttöaste 96,9 (97,2) %
- Omavaraisuusaste 30,7 (30,2) % ja käyvin arvoin 42,8 (41,8) %





# Vastuullisuuden arvoketju kiinteistön elinkaaressa

## Suunnittelu

- Tavoitteenamme kiinteistöjen A-energialuokka vuoden 2021 alusta alkaen
- Suunnittelussa tarkastamme seuraavat osa-alueet: energiatehokkuus, hiilijalanjäljen minimointi, vähähiilinen lämmitysjärjestelmä, kestävät materiaalit, pitkä käyttöikä, sosiaalinen toiminnallisuus
- Suunnittelemme rakennukset 100 vuoden elinkaaren mukaan
- Haemme tontteja hyvien liikenneyhteyksien varrelta
- Toimimme tilaajavastuulain edellyttämällä tavalla
- Kehitämme rakennusprojekteja eri yhteistyöhankkeissa
- Hyödynnämme aurinkosähköä ja lisäämme sähköautojen latausmahdollisuuksia

## Korjaaminen

- Huomioimme materiaalienvälinnassa elinkaarikestävyyden
- 25–30 vuoden ikäisissä asunnoissa teetämme Koti kuntoon -remontin
- Painotamme urakoitsijan valinnassa yhteiskunnallisten velvoitteiden noudattamista, hyvää asiakaspalvelua ja kykyä yhteistoimintaan asukkaiden kanssa

## Rakentaminen

- Urakkatarjoukset pyydetään tilaajavastuulain mukaisesti
- Urakkaohjelmassa asetamme vaatimuksia ympäristövastuullisuudelle

## Käyttö ja huolto

- Lämmön, veden ja sähkönkulutusta seuraamme Leanheat-palvelun avulla
- Kiinteistömme lämpiävät joko kauko- tai maalämmöllä
- Hankkimamme sähkö on uusiutuvaa tai päästötöntä

## Purku

- Pidämme huolta, että purkujakeiden materiaalien hyötykäyttöaste on mahdollisimman korkea

## Rakennustuotteet

- Suunnitteluohjeessa painotamme materiaalien pitkäikäisyyttä ja käyttökestävyyttä
- Ohjaamme suunnittelijoita ja rakentajia valitsemaan kestäviä ja ympäristöä säästäviä materiaaleja

A photograph of a brown sofa in a living room. The sofa has several pillows: one with a black and white grid pattern, one with a black and white polka dot pattern, and a folded white blanket with a black grid pattern. A white circular overlay is centered on the sofa, containing the text "Vuosi 2020" in a blue, sans-serif font. The background shows a light-colored wall and a window with white trim on the left.

Vuosi 2020

# Vuosi 2020 lyhyesti

Purkukohteenjätejakeista  
hyötykäyttöön

97 %

Kierrätysaste

59 %

Energiankulutuksen  
CO<sub>2</sub>-päästöt vähenivät

14,6 %

M2-Kotien NPS-luku

41,5

Uuras-työkeikkoja asukkaille yli

2 000

Asunto ensin  
-koulutuksissa

1300

osallistujaa

44

paikkakunnalta

Housing First  
Europe Hub  
-verkostossa  
jäseniä

32

eri maasta

Paikkakuntia

55

Asukkaita

24 000

Asuntoja yhteensä

17 374

Asuntomäärä  
kasvoi

190

Asuntoja  
rakenteilla

790

Keskineliövuokra

13,45 €/kk

Työntekijöitä

168



Saavutimme  
kertomusvuonna  
VAETS-energiatehokkuus-  
tavoittemme 5 vuotta  
ennenaikaisesti.



Rakennutimme  
Suomen ensimmäiset  
massiivipuukerrostalot  
Jyväskylään

[Lue lisää hankkeesta](#)

Pilotoimme  
kahdessa kohteessa  
harmaanveden  
lämmön talteen  
ottamista.

Aurinko-  
energiapaneeleita  
tulossa kahteen  
rakenteilla olevaan  
kohteeseemme.

Toinen sija Vastuullisin  
kesäduuni -kampanjassa

[Lue lisää kesätyöntekijöidemme kokemuksista](#)

A close-up photograph of a person's hand resting on a surface covered in a repeating pattern of grey, stylized, wavy lines on a light background. The hand is positioned on the left side of the frame, with fingers slightly curled. A white circular graphic is overlaid in the center of the image, containing the text 'Jotta jokaisella olisi koti' in a dark blue, sans-serif font. The background is a plain, light-colored wall.

**Jotta jokaisella  
olisi koti**

# Jotta jokaisella olisi koti

Strategiakauden aikana meillä on tavoitteena rakentaa ja hankkia 5 500 asuntoa. Painopisteemme on aktiivisessa kaupunkiyhteistyössä ja tontinhankinnassa. Käytämme monipuolisia rahoitusmalleja sekä huomioimme investoinneissamme asunnottomuustilanteen ja alueelliset painotukset.

## Monimuotoinen asuntokantamme

Vuoden 2020 lopussa Y-Säätiö-konsernilla oli 17 374 (17 327) asuntoa. Ne jakautuvat M2-Kotien ja Y-Säätiön vuokra-asuntoihin.

### Y-Kodit

Y-Koteja on 6 850 (6 746) 52 (52) paikkakunnalla. Asuntokantamme pitää sisällään pääsääntöisesti STEA ja ARA-rahoituksella hankittuja osakehuoneistoja ja palvelutaloja. Y-Kodit on suunnattu erityisryhmien vuokra-asumiseen, joista noin 80 % on jälleenvuokrattu kumppanitahoillemme. Näitä ovat yleensä kunnat, kaupungit ja järjestöt.

- Yksittäisiä osakehuoneistoja on 5 465
- Palvelutaloja on 34, joissa 1 385 asuntoa.

Palvelutalomme ovat kohdistettu eri tarpeisiin:

- 15 kiinteistöä mielenterveys- ja päihdekuntoutujille
- 14 kohdetta asunnottomana oleville
- 4 muistisairaille vanhuksille
- 1 kohde kehitysvammaisille

Y-Säätiö-konsernilla on 5 integroitua vuokra-asuntokiinteistöä, joista löytyy sekä M2-Koteja että erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

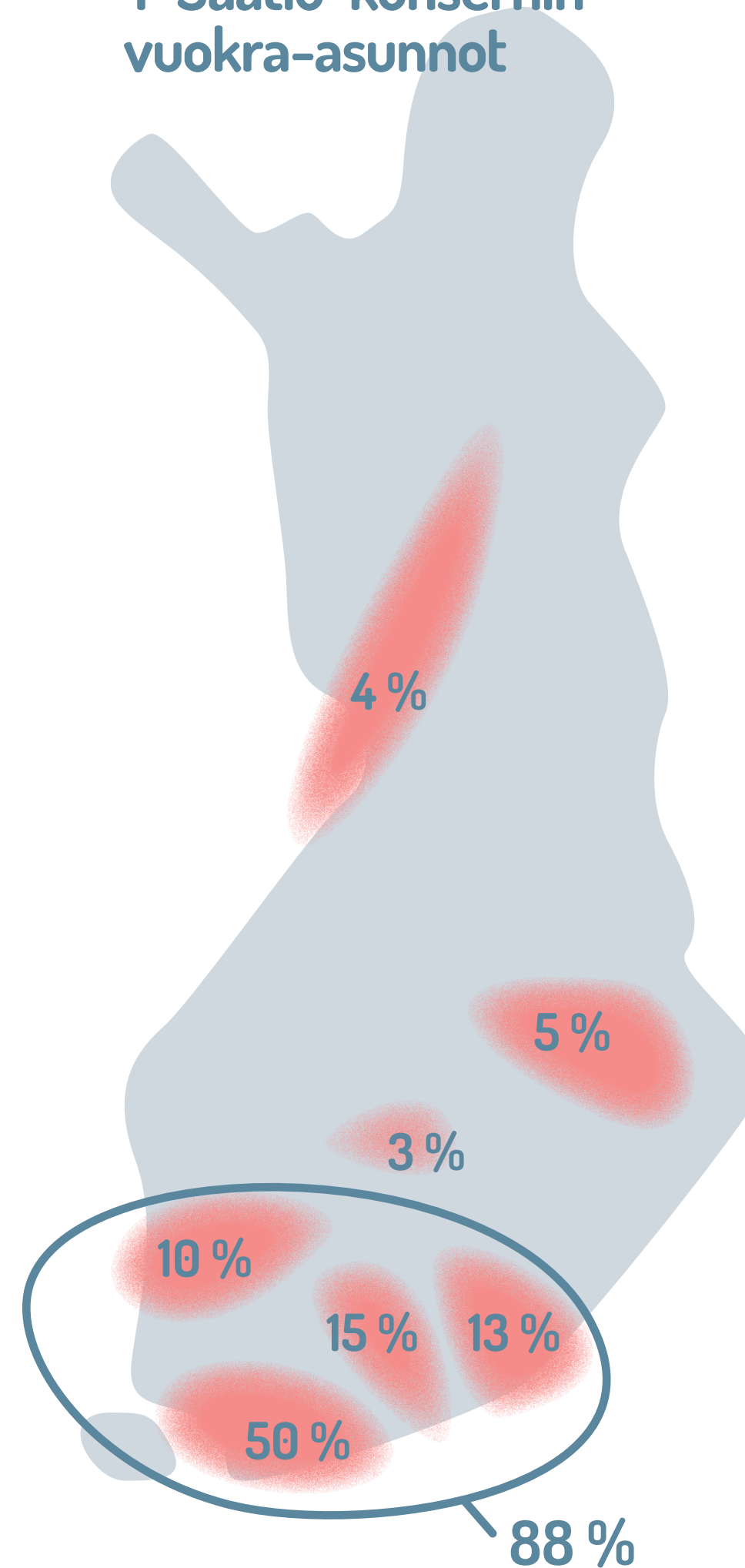
### M2-Kodit

M2-Koteja on 10 524 (10 581) 30 (30) paikkakunnalla. M2-Kodit ovat valtion tukemaa ARA-asuntokantaa, jonka asukasvalinta perustuu asunnontarpeen kiireellisyyteen.

Suurin osa M2-kohteistamme on kaikille suunnattua vuokra-asumista, mutta kuuden kiinteistömme asunnot vuokrataan yli 55-vuotiaille ja yksi kohde on tarkoitettu alle 35-vuotiaille nuorille.

Kaksi kiinteistöämme on rakennettu yhteistyössä Elmu -säätiön kanssa tarjotaksemme kulttuurialan ammattilaisille yhteisöllistä asumista.

## Y-Säätiö-konsernin vuokra-asunnot



Asuntojen keskimääräiset neliöt

**50 m<sup>2</sup>**

M2-Kodeissa

**57 m<sup>2</sup>**

Y-Kodeissa

**38 m<sup>2</sup>**

Suomen seitsemällä kasvukeskusalueella asuu nyt 54 % väestöstä. Vuoteen 2040 mennessä niillä arvioidaan asuvan yli 65 % suomalaisista (Tilastokeskus).

## Kohtuuhintaisia koteja moniin tarpeisiin

Y-Säätiö-konserni tarjoaa kohtuuhintaisia, laadukkaita ja turvallisia koteja erilaisiin elämäntilanteisiin. Rakennutamme ja hankimme ihmisille koteja kysynnän mukaan. Suurin kysyntämme on kohdistunut pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Huomioimme myös hankkeissamme, että olemme ajan tasalla asukkaiden muuttuvista asumistarpeista.

Vuonna 2020 rakennutimme uusia kiinteistöjä 2 (4), joihin valmistui 139 (266) asuntoa. Samana vuonna käynnistimme kymmenen uutta rakennushanketta, joissa on rakenteilla 790 asuntoa. Arvioimme, että vuonna 2021 käynnistyvän uudistuotantomme määrä ylittää 500 asuntoa. Hankimme kertomusvuonna yksittäisiä osakehuoneistoja yhteensä 51 (85) ja myimme 38 (21) asuntoa.

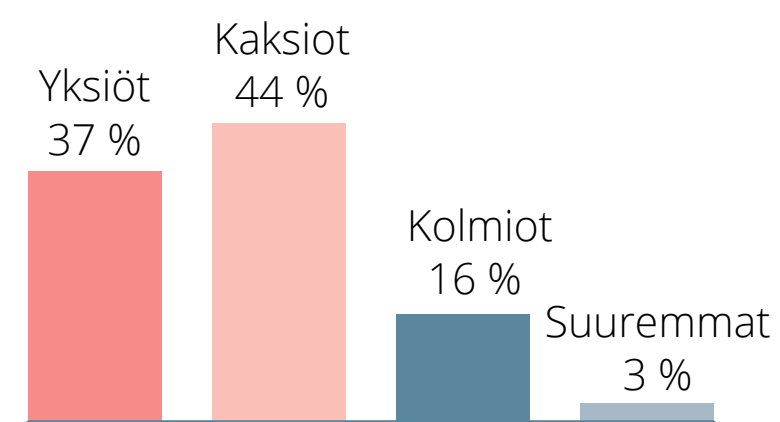
## Asuntojen vuokrausta voittoa tavoittelematta

Y-Säätiö-konserni ei tavoittele toiminnallaan voittoa. Omakustannusperiaatteen mukaisilla vuokrilla katamme kiinteistöjen ylläpitokulut ja pääomamenoerät.

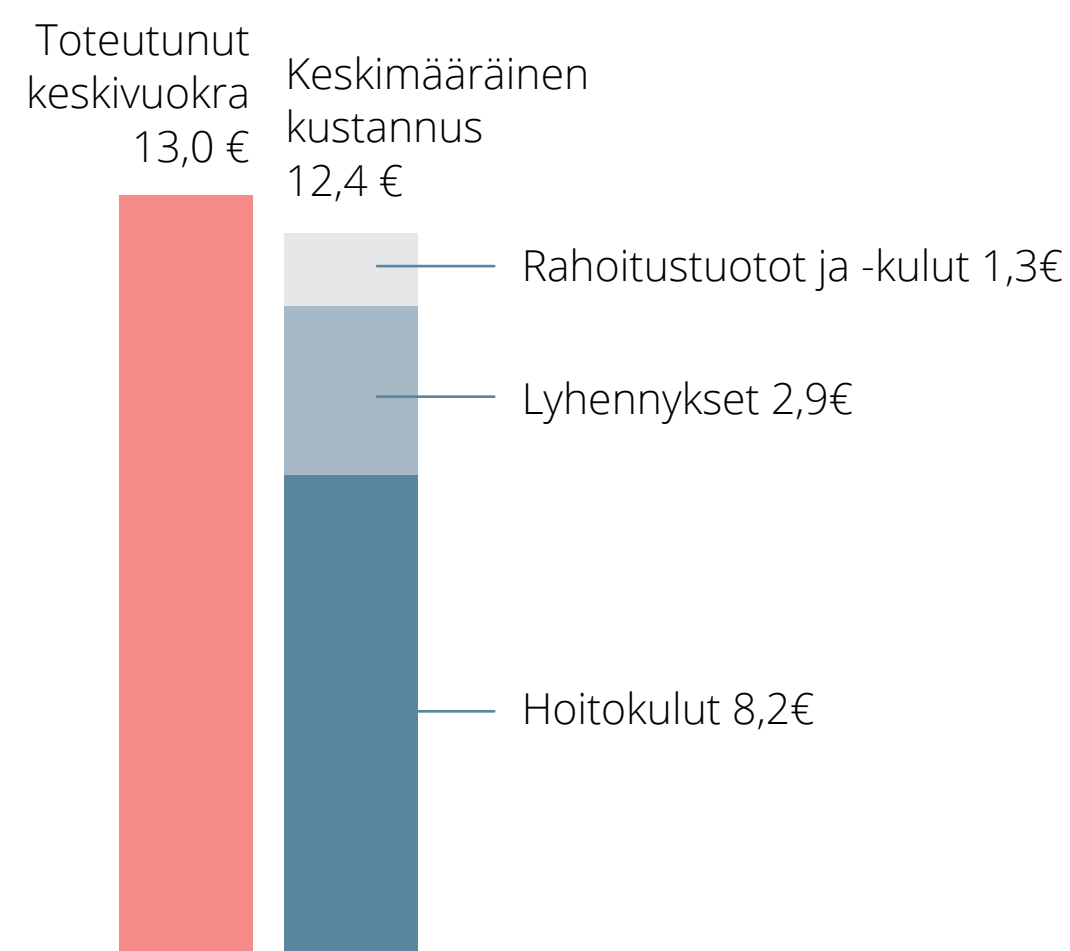
Keskineliövuokramme katsauskauden lopussa oli 13,45 €/m<sup>2</sup>/kk koko konsernin asuntokannassamme. Vaparahoitteisten toimijoiden keskineliövuokra valtakunnallisesti tarkasteluvuoden lopussa oli 16,0 €/m<sup>2</sup>/kk ja ARA-vuokra-asuntojen 11,9 €/m<sup>2</sup>/kk (Tilastokeskus).

Vuokria ei korotettu M2-Kotien asuntokannassa vuonna 2020, edellisenä vuonna vuokrankorotusprosentti oli 1,5. Y-Säätiön asuntokannassa vuokrat nousivat keskimäärin 2,6 (1,5) prosenttia.

### Asuntokantamme 17 374 (17 327)

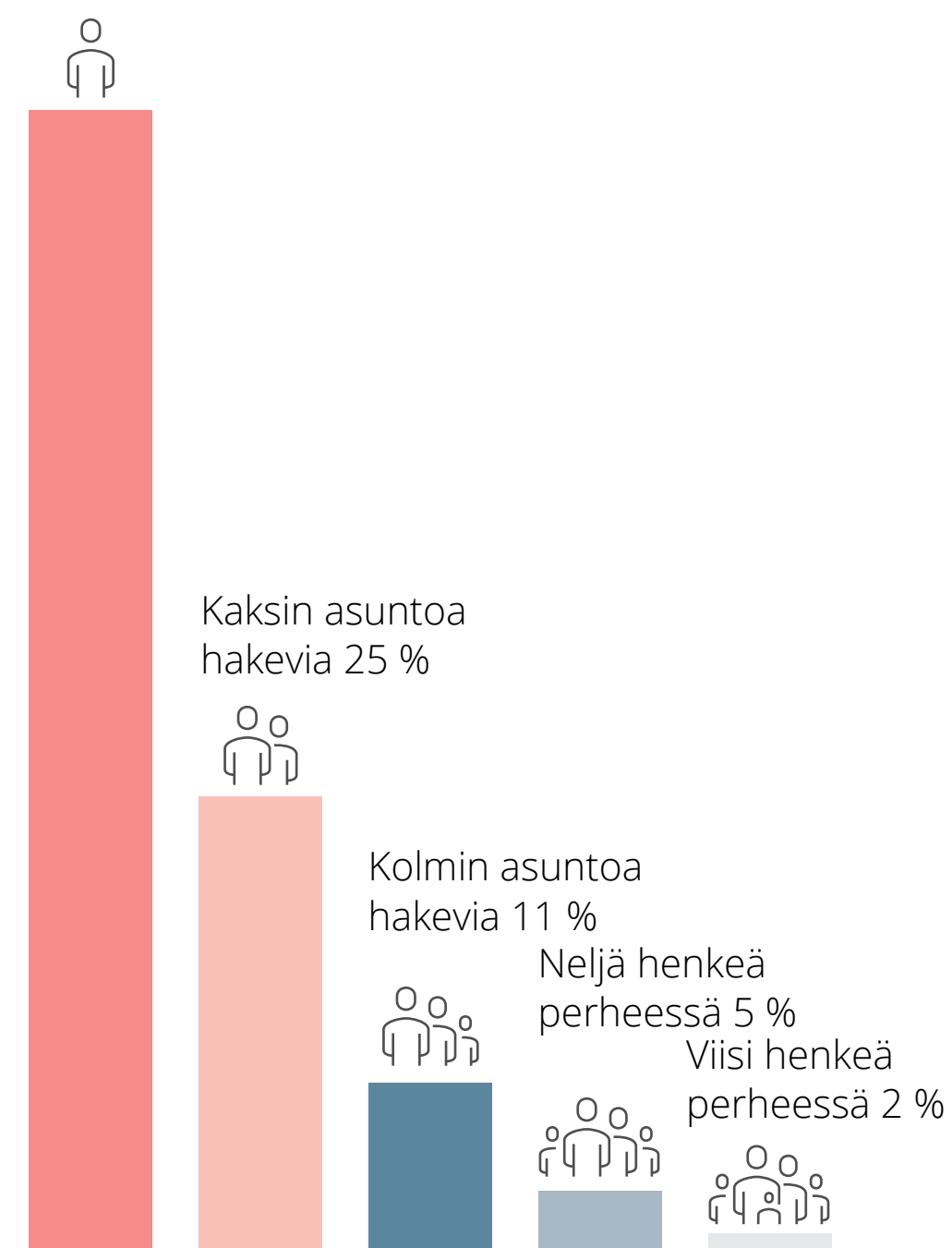


### Toteutunut keskivuokra (keskineliövuokra - tyhjäkäyttö) suhteessa kustannuksiin €/m<sup>2</sup>/kk



### Vuokra-asuntohakemuksia kertomusvuonna yhteensä 67 800

Yksin asuntoa hakevia 57 %



Asukkaita  
24 000

Keskimääräinen perhekoko  
1,4

Vaihtuvuus koko konsernissa

15,8 (16,0) %

Keskimääräinen asumisaika

Y-Kodit  
7 v 8 kk

M2-Kodit  
5 v 8 kk



## Kehittämistyötä asunnottomuuden poistamiseksi

YK arvioi maailmassa olevan 150 miljoonaa asunnotonta. ARAn asunnottomuustilastojen mukaan vuoden 2020 lopussa Suomessa oli 4 341 yksinelävää asunnotonta ja 201 perhettä tai pariskuntaa. Asunnottomuus on kuitenkin poistettavissa. Suomi on tästä loistava esimerkki olemalla ainoa Euroopan unionin maa, jossa asunnottomuus on vähentynyt jo kahdeksatta vuotta peräkkäin.

Y-Säätiö koordinoi Asunto ensin Verkosto-kehittäjät -toimintaa, jossa koulutamme työntekijöitä, kehitämme asumissosiaalista työtä ja rakennamme yhteistyötä asunnottomuuden poistamiseksi. Verkosto on avoin kaikille asunnottomuustoimijoille Suomessa. Asunto ensin Verkostokehittäjät järjestivät kertomusvuonna koulutuksia ja muita tilaisuuksia etäyhteyksin 16 (21) kappaletta, joissa oli osallistujia 1 272 (903). [Lue lisää Asunto ensin Verkostokehittäjistä](#)

Y-Säätiö-konsernin kehittämishankkeiden osalta nostamme esiin asunnottomuustyön eri kohderyhmien tarpeita ja ilmiöitä, kuten yksinäisyys ja nais erityisyys asunnottomuudessa. Konsernin omalla tutkimustyöllä tuotamme tietoa muun muassa asukkaiden hyvinvoinnin kokemuksista ja asumissosiaalisesta työstä.

Y-Säätiön toiminta ja Asunto ensin -malli herättävät kiinnostusta kotimaan lisäksi myös kansainvälisesti. Olemme antaneet kertomusvuonna haastatteluja asunnottomuudesta 23 (28) eri mediaan ja 10 (15) maahan.

Koordinoimme yhdessä Brysselissä sijaitsevan Euroopan asunnottomuustoimijoiden kattojärjestön FEANTSA:n kanssa kansainvälistä Asunto ensin - Housing First Europe Hub -verkostoa, jonka jäseneksi on liittynyt 32 pääosin eurooppalaista kumppanitahoa. Hub-verkostossa on myös asiantuntijajäseniä USA:sta ja Kanadasta. Kertomusvuoden aikana Y-Säätiön toimintaan kävi tutustumassa 18 (39) eri kansainvälistä ryhmää ja 102 (196) henkilöä ennen koronarajoitteita. [Lue lisää Housing First Europe Hub -verkostosta](#)

“Y-Säätiön tuki antaa meille voimaa ja tietoa, joiden avulla pystymme paremmin edistämään tehokkaita ratkaisuja asunnottomuuden poistoon Puolassa.”

Julia Wygnańska,  
Housing First Poland -säätiön  
varapuheenjohtaja

# Olemme asukastamme varten

Asunnottomuudella on monet kasvot, eikä se koske nykypäivänä vain tiettyjä erityisryhmiä. Se on turvatonta arkipäivää monille ihmisille, jotka eivät ikinä voineet edes ajatella jäävänsä kodittomiksi. Asunnottomuus on tilanne, jossa moni muu elämää vakauttava perustekijä lipsuu otteesta, kuten työ, ihmissuhteet ja elämänhallinta. Koti toimii siis ihmisarvoisen elämän peruspilarina.

Y-Säätiö haluaa kantaa asukkaistaan laajaa sosiaalista vastuuta turvaamalla onnistuneen asumisen sellaisilla palveluilla ja yhteisöillä, jotka rakennetaan yhdessä asukkaita varten.

## Asumisneuvonnassa ennätysmäärä asiakkaita

Y-Säätiö-konsernin valtakunnallisen asumisneuvontatyön tarkoituksena on onnistunut asuminen. Asumisneuvontatyössä painottuu asukasohjaus eri elämäntilanteissa. Tämän lisäksi asumisneujamme tekevät Y-Kotien asukasvalintaa yhteistyökumppaneiden kanssa. Kertomusvuonna asumisneuvontaa hyödynsi ennätysmäärä asukkaita 853 (662).

Katsauskautena käynnissä ollut talousneuvonnan kehittämishanke VelatOn jatkuu vuoden 2021 loppuun. Hankkeessa kehitettiin malli, jossa pyritään löytämään vuokravelkaantuneelle asukkaalle tulotasoon nähden sopivan hintainen asunto. Pilottoimme myös naapurisovittelun mallia. Pilotoinnin ongelmatilanteista 86 % saatiin ratkaistua, eikä ongelma enää uusiutunut.

## Asiakaspalvelu palvelee monikanavaisesti

Asiakaspalvelumme vastaanotti yli 63 000 yhteydenottoa asiakkailtamme sähköpostilla, chatissä ja puhelimesta. Sähköpostiin vastaamme kahden päivän sisällä. Tavoitteenamme on vastata sähköpostilla saapuneisiin yhteydenottoihin viimeistään seuraavana arkipäivänä.

Olemme mitanneet asiakaskokemuksen kehittymistä nettosuositteluhaluukkuudesta kertovalla NPS-arvolla. Kertomusvuonna NPS-lukumme oli 41,5. Asiakaskokemuksen parantamiseksi panostamme digitaalisiin palveluihin ja vapautuvien asuntojen kuntoon ja siisteystasoon. Asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstön osaamista vahvistetaan jatkuvasti.

OmaM2-asiointipalvelu lanseerattiin toukuussa 2020. Palvelussa asukkaamme voivat muun muassa tarkistaa vuokratietonsa, kotitalonsa tietoja tai suunnitella asunnonvaihtoa asunnonvaihtopörssissä. OmaM2-palvelun käyttäjiä oli 7 600, ja palvelua käytettiin 15 000 kertaa kertomusvuoden aikana.

“Aivan mahtava juttu, että pääsee haastavasta elämäntilanteesta töihin ja saa vielä koulutustakin.”

Tuija 40 v,  
M2-Kotien asukas

## Uuras-työllistymisohjelma asukkaiden käytettävissä

Uuras-työllistymisohjelma tarjoaa asukkaillemme työmahdollisuuksia sekä Y-Säätiö-konsernissa että yhteistyökumppaniyrityksissä. Vuoden aikana Uuras-toiminnassa ohjasimme ja valmensimme työelämään 60 (98) asukasta.

Y-Säätiössä aikaisemmin hankittuja ostopalvelutehtäviä on Uuras-työllistymisohjelman kautta muutettu keikkatöiksi, joita on tarjottu ensisijaisesti asukkaille. Asukkaamme tekivät 2 043 (712) työkeikkaa kuluneen vuoden aikana, mikä vastaa ajassa mitattuna 5,5 (2,2) henkilötyövuotta. Asukkaallamme voivat niin halutessaan suunnata työkeikan palkansa suoraan vuokranmaksuun. Tätä ominaisuutta käytettiin noin joka kymmenennellä työkeikalla.



## Asukastoiminta edistää asukademokratiaa ja yhteisöllisyyttä

Asukastoiminnalla edistämme asukkaidemme yhteisöllisyyttä, asumisviihtyvyyttä ja asukademokratian toteutumista. M2-Kotien asukashallinto muodostuu asukasneuvostosta, alueryhmistä ja talotoimikunnista.

Vuoden lopussa 183 (187) M2-kiinteistöllä oli oma asukastoimikunta. Asukastoimikunnat saavat asukastoimintaa ja asukasyhteisön hyvinvoinnin edistämistä varten vuosittaisen määrärahan, joka on 0,046 €/m<sup>2</sup>/kk tai vähintään 500 €/v.

M2-Kotien asukastoiminnassa on 12 alueryhmää. Alueryhmät ja talot järjestävät yhteistyössä M2-Kotien kanssa tapahtumia, yhteistä tekemistä ja koulutusta alueen kaikille asukkaille.

Koronaepidemia vaikutti myös asukastapahtumiin. Niitä järjestettiin kuluneen vuoden aikana kaksi: talotoimikuntien puheenjohtajille suunnattu M2-päivä helmikuussa ja striimattu joulukonsertti kaikille asukkaille joulukuussa. Vuonna 2019 tapahtumia oli 37 ja niihin osallistui yli 3 000 asukasta.





# Henkilöstö

## Motivoitunut ja osaava henkilöstö

Työnantajana pidämme tärkeänä, että työ muokkautuu ja joustaa työntekijän tilanteen mukaan. Näin henkilön suorituskyky, luovuus ja työn tuottavuus ovat tasapainossa muun elämäntilanteen kanssa. Työyhteisön hyvinvointi, motivaatio ja osaamisen kehittäminen ovat menestyvän organisaation avaintekijöitä, joihin panostamme.

### Tuemme henkilöstön hyvinvointia ja osaamista

Vuosi 2020 oli poikkeuksellinen vällinnee koronapandemian vuoksi. Työntekijöille annettiin työhyvinvointia tukevia vapauksia tehdä työtä omaan tilanteeseen soveltuvin tavoin. Laajennettua etätömahdollisuutta jatketaan myös poikkeusajan jälkeen. Henkilöstölle laadittiin varautumissuunnitelma koronatilanteen edetessä. Huolellisella varautumisella olemme voineet minimoida henkilöstömme laajan altistumisen ja tartunnat.

Työtapaturmien seurannassa olemme huomanneet vahinkojen tapahtuvan pääosin arjen liikkumisen yhteydessä. Tarjoamme rahallisen henkilöstöetu nasta- tai kitkakenkien hankintaan on ennaltaehkäissyt tapaturmien määrää.

Tuemme työntekijöiden työssäjaksamista erilaisilla henkilöstötapahtumilla, kuten virkistyspäivillä ja viettämällä Unelmien työpäivää. Lisäksi tarjoamme henkilöstöllemme monipuoliset työsuhte-edut: kattavan työterveyshuollon sekä lounas-, liikunta- ja työmatka-edun. Panostamme myös työergonomiaan siihen sopivin työvälinein.

Vuoden 2021 keskeinen tehtävämme on kartoittaa laaja-alaisesti henkilöstömme osaamis- ja koulutustarpeita ja laatia niistä yksilö- ja tiimikohtaisia koulutussuunnitelmia. Toteutamme näitä strategiakautemme aikana monin tavoin. Järjestämme jatkuvaa sisäistä tietoisuuskäymistä ja teemallista koulutusta. Tuemme yksilöllistä koulutustamista työnantajan kustantamina kursseina. Mahdollistamme myös omaehtoista tutkimukseen tähtäävää alan koulutusta.

### Osallistamme työntekijöitämme

Pidämme tärkeänä, että työntekijät pääsevät vaikuttamaan organisaation tulevaisuuden linjauksiin. Syksyllä 2020 julkaistussa säätiön uudessa strategiassa näkyy nuorista työntekijöistämme kootun haastajaryhmän kädenjälki.

Haluamme tehdä hyvää, kerätä ja vaihtaa kokemuksia muiden asunnottomuustyössä toimivien yleishyödyllisten organisaatioiden kanssa. Tarjoamme vuonna 2021 jokaiselle työntekijällemme mahdollisuuden tehdä viikon ajan palkallista työtä yleishyödyllisten järjestökumppaniemme hyväksi. Vapaaehtoistyö on vastavuoroisesti oppimiskokemus oman työn kehittämiseksi.

### Syrjimättömyys ja moninaisuus rekrytoinnissa

Henkilökunnan valinnassa toimimme syrjimättömästi ja jatkossa tavoittelemme entistä moninaisemmista taustoista tulevia hakijoita avoimiin tehtäviimme. Jos hakija asuu Y-Säätiö-konsernin asunnoissa, pidämme sitä etuna.

Työllistimme poikkeusvuodesta huolimatta sekä toimistotehtäviin että vihertöihin 31 (31) kesätyöntekijää. M2-Kodit palkittiin toiseksi parhaana Vastuullisin kesätyönantaja -kampanjassa pienten ja keskisuurten organisaatioiden sarjassa. Positiivista palautetta saimme muun muassa kattavasta perehdytyksestä tehtäviin ja hyvästä hakijakokemuksesta.



Työtapaturmia

5 (6)

Poissaolot pvä/hlö

7 (7)

Poissaoloprosentti

2,9 (2,9) %

Työntekijöitä yhteensä

**168**  
(159)

Esimiehiä

**18**  
(10)

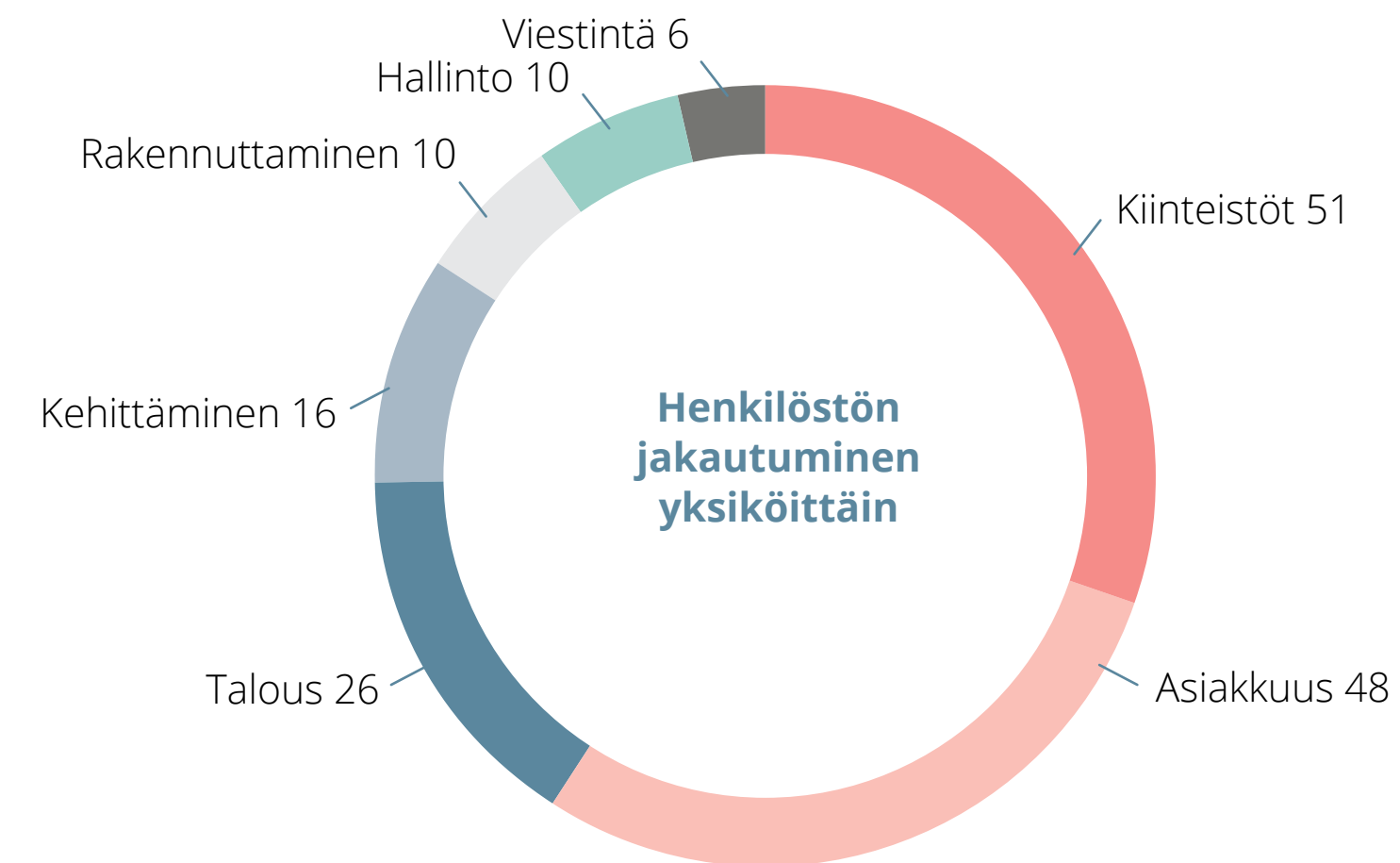
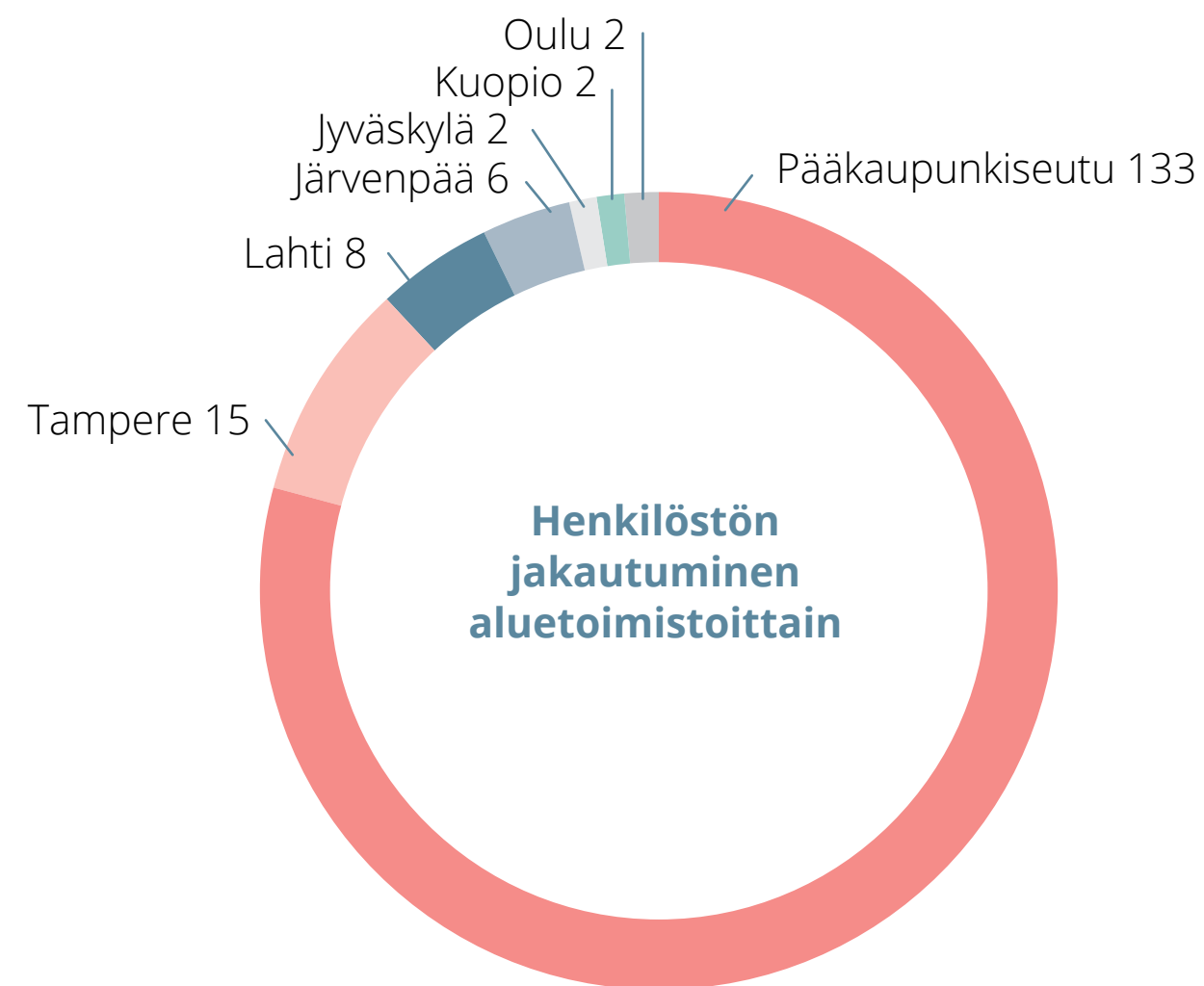
joista johtoryhmässä

**8**  
(8)

Toimihenkilöitä

**150**  
(141)

- Uusia työsuhteita solmittu 16 (18)
- Päättyneet työsuhteet 9 (14)
- Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus 10,4 (10,0) %
- Keskimääräinen työsuhteen pituus 4,4 (3,9) vuotta
- Henkilöstön keski-ikä 46 (46) vuotta



#### Työsuhteen muoto naiset ja miehet

	Vakituiset	Määräaikaiset	Yhteensä	%
Naiset	100	17	117	70 %
Miehet	47	4	51	30 %
Yhteensä	147	21	168	
%	88 %	12 %		

#### Henkilöstön ikä- ja sukupuolijakauma

Sukupuoli	alle 30 v	30-50 v	yli 50 v	Yhteensä	%
Miehet	2	23	26	51	30 %
Naiset	12	61	44	117	70 %
Yhteensä	14	84	70	168	
%	8 %	50 %	42 %		



# Ympäristö

# Tavoitteena hiilineutraali Y-Säätiö

Haluamme olla mukana edistämässä Suomen ilmastotavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Tavoitteenamme on saattaa toimintamme mahdollisimman vähähiiliseksi strategiakauden aikana ja saavuttaa lopulta kokonaan hiilineutraali toiminta vuoteen 2035 mennessä.

Y-Säätiön suurimmat ympäristövaikutukset syntyvät rakennustemme asuminen aikaisesta energiankulutuksesta. Ympäristövaikutuksiemme vähentämiseksi panostamme päästöttömään energiaan, energiatehokkuuteen, uusiin innovatiivisiin ratkaisuihin ja teknologioihin.

## Tulevien ja nykyisten kiinteistöjen energiankulutus minimiin

Y-Säätiö-konserni on mukana Ekokompassi-ympäristöjärjestelmässä, jonka tavoitteet ovat jaettu kahteen toiminnalliseen osaan: konsernin toimistot ja kiinteistöt. Kiinteistöissämme tavoitteena on energiankulutuksen pienentäminen sekä jätteiden lajittelun ja kierrätyksen tehostaminen. Toimistoissamme tavoitteena on jätteiden lajittelun ja kierrätyksen edistäminen sekä hankintojen ohjaaminen nykyistä kestävämpään suuntaan.

Olemme solmineet VAETS-energia-tehokkuussopimuksen kaudelle 2017–2025. Y-Säätiö-konsernin tavoitteena on tuottaa 4,0 %:n (4 873 MWh/a) energiansäästö vuoteen 2020 mennessä ja 7,5 %:n säästö (kokonaissäästötavoite 9 137 MWh/a) vuoteen 2025 mennessä verrattuna perusvuoteen 2016.

Motivan vahvistaman laskelman perusteella vuonna 2019 säätiön kokonaistavoitteesta oli täynnä jo 82 % (7 519 MWh/a) ja vahvistamattomien laskelmien mukaan olemme saavuttaneet kokonaistavoitteemme jo vuonna 2020.

Olemme portaittaisesti ottaneet käyttöön tekoälyyn ja sääennusteeseen perustuvan Leanheat-palvelun kulutuksen seurantaan ja optimointiin. Seuraamme Leanheatin avulla kiinteistöjemme lämmön-, veden- ja sähkönkulutusta sekä energiakulutuksen CO<sub>2</sub>-päästöjä. Järjestelmällä optimoidaan myös kiinteistöjemme lämmönkulutusta. Näin saamme vähennettyä kohteidemme energiakulutusta ja huoltokustannuksia ja samalla

parannamme asumismukavuutta pitämällä kotien lämpötilan tasaisena. Vuoden 2021 aikana otamme seurantapalvelun lisäksi käyttöön myös jäteraportoinnin. Leanheat-kulutussenseurantapalvelu on käytössä kaikissa omistamissamme 268 kiinteistössä. Lämmönsäätö- ja valvomoratkaisu ovat käytössä 248 kiinteistöissä.

Kertomusvuonna kokonaissähkönkulutuksemme oli 14 391 MWh (15 019 MWh) ja ominaiskulutus oli 4,8 kWh/Rm<sup>3</sup> (5,1 kWh/Rm<sup>3</sup>). Kiinteistöjemme kokonaissähkönkulutus laski -4,2 % edellisestä tarkasteluvuodesta. Säästimme sähkönkulutuksessamme yli 400:n kerrostalossa yksin asuvan asukkaan sähkönkulutuksen verran. Kaikki kiinteistöihimme hankkimamme sähkö on uusiutuvaa ja päästötöntä.

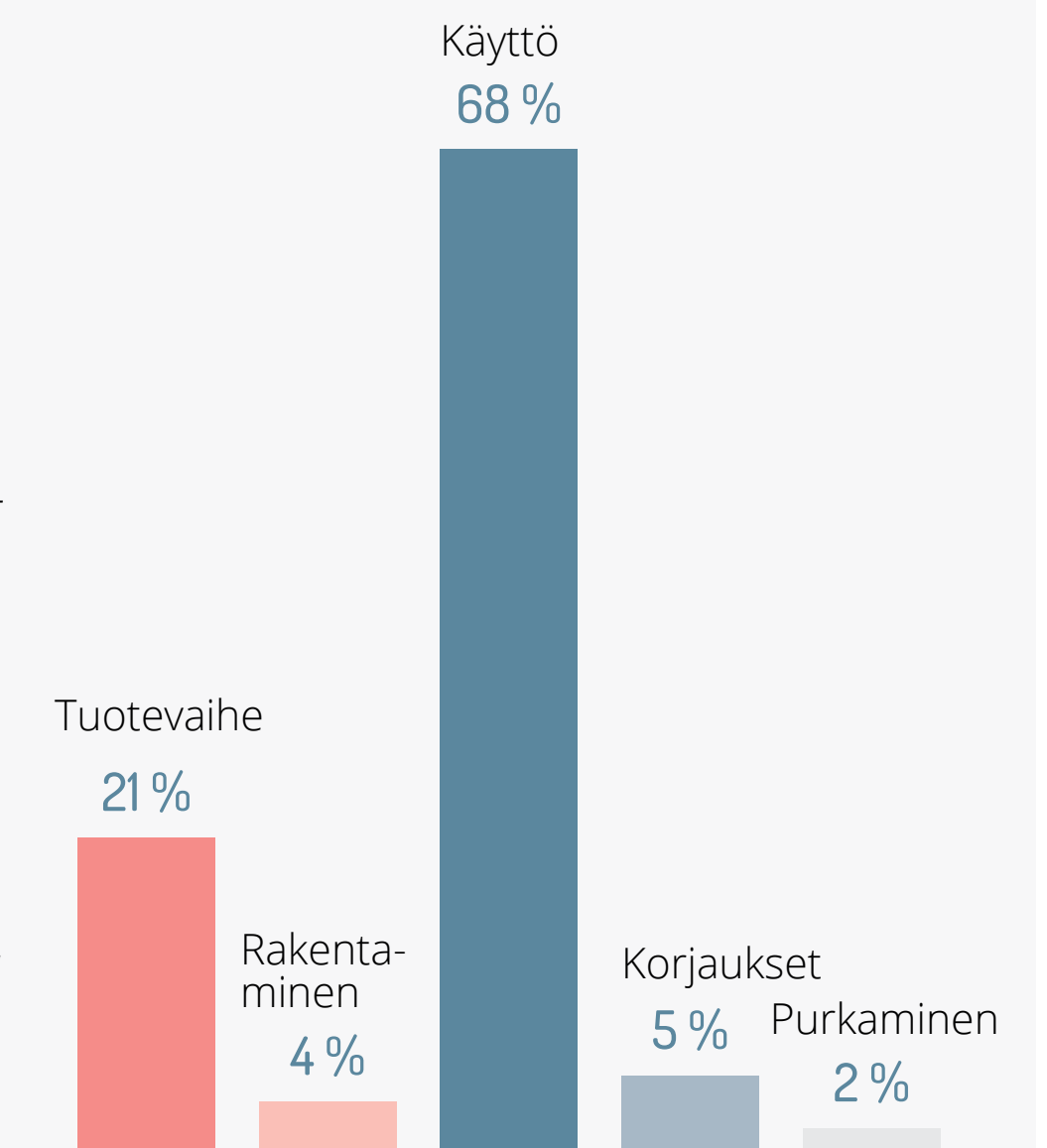
Säästimme sähkönkulutuksessamme yli 400:n kerrostalossa yksin asuvan asukkaan sähkönkulutuksen verran. Kaikki kiinteistöihimme hankkimamme sähkö on uusiutuvaa ja päästötöntä.

Rakennettu ympäristö aiheuttaa kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakennuksissa käytetään lähes 40 % kaikesta Suomessa kulutettavasta energiasta.

Rakennusten päästöjen vähentämisessä tuleekin tarkastella rakennusten energiankäytön ohella rakennuksen koko elinkaaren aikaisia päästöjä eli valmistuksen, rakentamisen, käytön ja purkamisen muodostamaa kokonaisuutta.

Olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen on kustannustehokkain keino ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siinä ovat suurimmat mahdollisuudet. (Rakennusteollisuus)

Asuinrakennuksen hiilijalanjälki jaettuna elinkaaren eri vaiheisiin



Lähde: Ympäristöministeriö 2019a, 8

## Kohti hiilineutraaliutta

### Hiilidioksidipäästöt kiinteistöjen ylläpidossa

Leanheatin tuottaman laskelman mukaan kiinteistöjemme käytönaikaisen absoluuttisen energiankulutuksen hiilidioksidipäästöt vähenivät vuodessa noin -14,6 %. Lisäsimme uusiutuvan energian käyttöä, mikä vaikutti huomattavasti päästövähennyksiimme. Kiinteistöjen energiankulutuksen CO<sub>2</sub>-kokonaispäästöimme olivat kertomusvuonna 13 225 tonnia (15 483). Kokonaispäästö määrä on laskettu kertomalla absoluuttinen lämmönkulutus energiayhtiöiden päästökertoimella. Ominaishiilidioksidipäästöt olivat kertomusvuonna 4,5 (5,2) kg/Rm<sup>3</sup>/v. Ominaispäästö kuvaa syntyvää päästö määrää suhteessa yhteen rakennuskuutioon vuoden tarkastelujaksolla.

### Hiilidioksidipäästöt uudisrakentamisessa

Valmistuneiden asuntojemme määrä vaihtelee suuresti vuosittain. Vuosi 2020 ei ole päästölaskennan osalta vertailukelpoinen, sillä tuolloin Y-Säätiö-konsernissa valmistui vain kaksi kohdetta (yht. 139 asuntoa). Näistä toinen kiinteistö on massiivipuorakenteinen, ja siksi sen rakennusvaiheen päästöt ovat huomattavan vähäiset. Olemme tästä syystä laskeneet strategian päästövähennyksen lähtöarvoksi keskiarvon vuosien 2018–2020 neliökohtaisista päästöistä ja suhteuttaneet sen asuntotavoitteesemme. Strategian yli 500 asunnon tavoitteen mukaiset päästöt olivat tuolloin yhteensä n. 7 000 tonnia CO<sub>2</sub>e.

Kuvassa alla on ympäristöministeriön laskentamenetelmää soveltaen esitetty uudisrakennuskohteidemme kokonaishiilidioksidipäästöt ja tuotettu hiilikädenjälki vuosilta 2018–2020.

Jokaista uudiskohdetta suunniteltaessa käymme läpi päästöjen vähentämismahdollisuudet. Laskemme Y-Säätiö-konsernin koko toiminnan hiilidioksidipäästöt ja suunnitellamme päästövähennystiekartan vuoden 2021 aikana.

Tavoitteenamme on lisätä hiilikädenjälkeä tuottamalla vihreää sähköä aurinkoenergialla. Kahteen rakenteilla olevaan kohteeseemme asennetaan aurinkoenergiapaneeleita, ja lisää on suunnitteilla useaan kohteeseen.

Lisäämme sähköautojen latausmahdollisuuksia uudisrakennuksissa ja kiinteistöjen isojen peruskorjausten yhteydessä. Yhteiskäyttöautoja on tulossa kolmeen rakentuvaan kohteeseen, ja lisää on suunnitteilla.

Uusiutuvaa  
kaukolämpöä  
hyödynnetään 26  
kiinteistössämme.

## Lämpöä myös maasta ja jätevedestä

Kiinteistöjemme lämpiävät kaukolämmöllä lukuun ottamatta 12 kohdettamme, jotka lämpiävät energiatehokkaalla maalämmöllä. Uusiutuvaa kaukolämpöä hyödynnetään 26 kiinteistössämme. Absoluuttinen kokonaislämmönkulutuksemme oli kertomusvuonna 99 924 MWh (107 753 MWh). Lämmönkulutuksen laskua oli edellisvuoteen verrattuna -7,3 %. Lämmitysjärjestelmän optimoinnin tuottama säästö vastaa yli 1 500 kaksion lämmityksen tarvetta.

Absoluuttinen ominaiskulutus kiinteistöissämme oli 33,2 kWh/Rm<sup>3</sup> (36,2 kWh/Rm<sup>3</sup>). Normeerattu kokonaiskulutuksemme kertomusvuonna oli 115 812 MWh (114 429 MWh). Lämpöindeksi pysyi samana verrattuna edelliseen tarkasteluvuoteen 38,6 kWh/Rm<sup>3</sup> (38,6 kWh/Rm<sup>3</sup>). Normeerattu kulutus kuvaa sääkorjattua kulutusta, jolla tehdään eri vuosien kulutustiedoista keskenään vertailukelpoisia.

Pilotoimme kahdessa kohteessamme jäteveden lämmön talteen ottamista energiatehokkuuden parantamiseksi. Kartoitamme

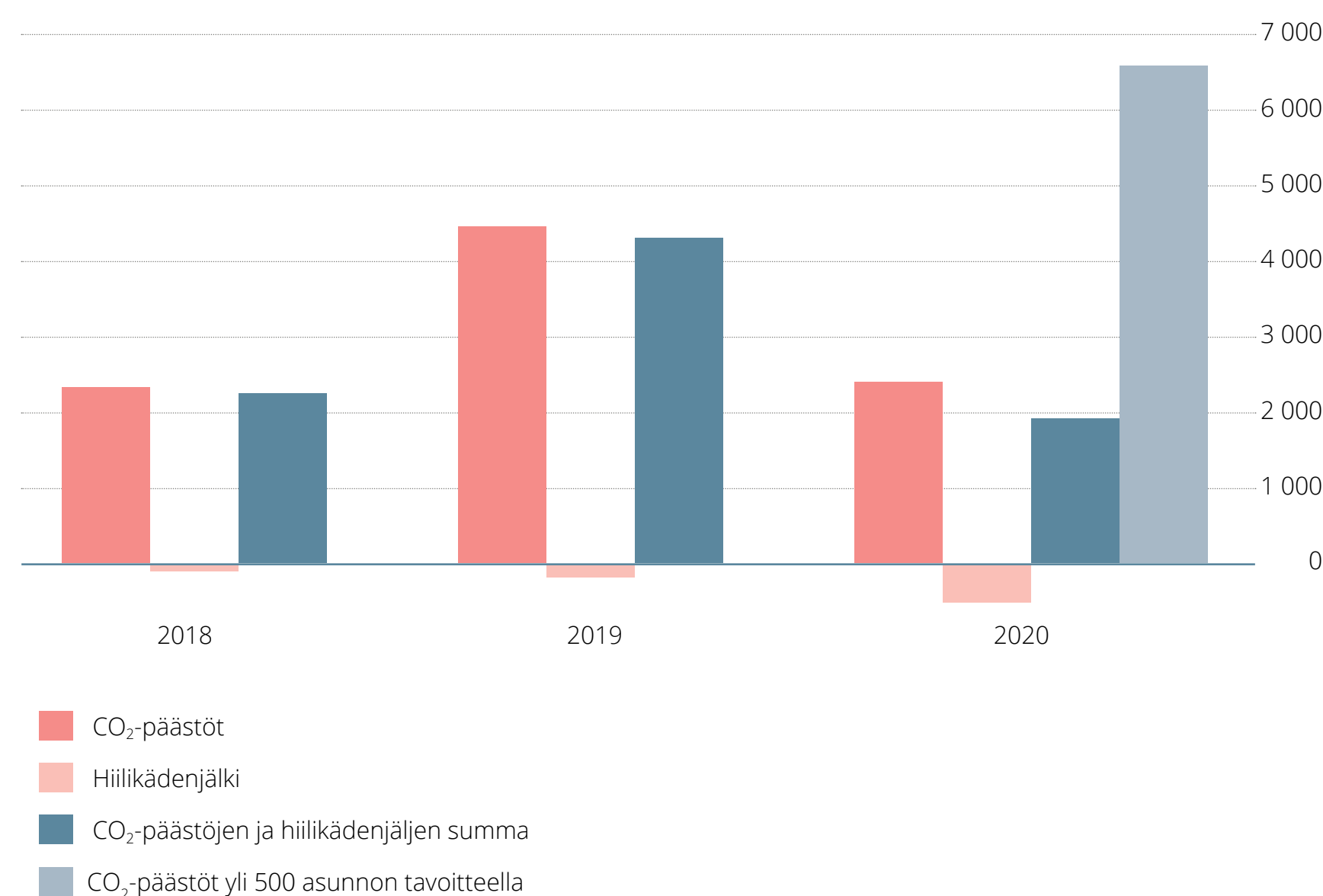
maalämmön hyödyntämisen laajentamista ja ilmalämpöpumppujen käyttöönottamisen kannattavuutta.

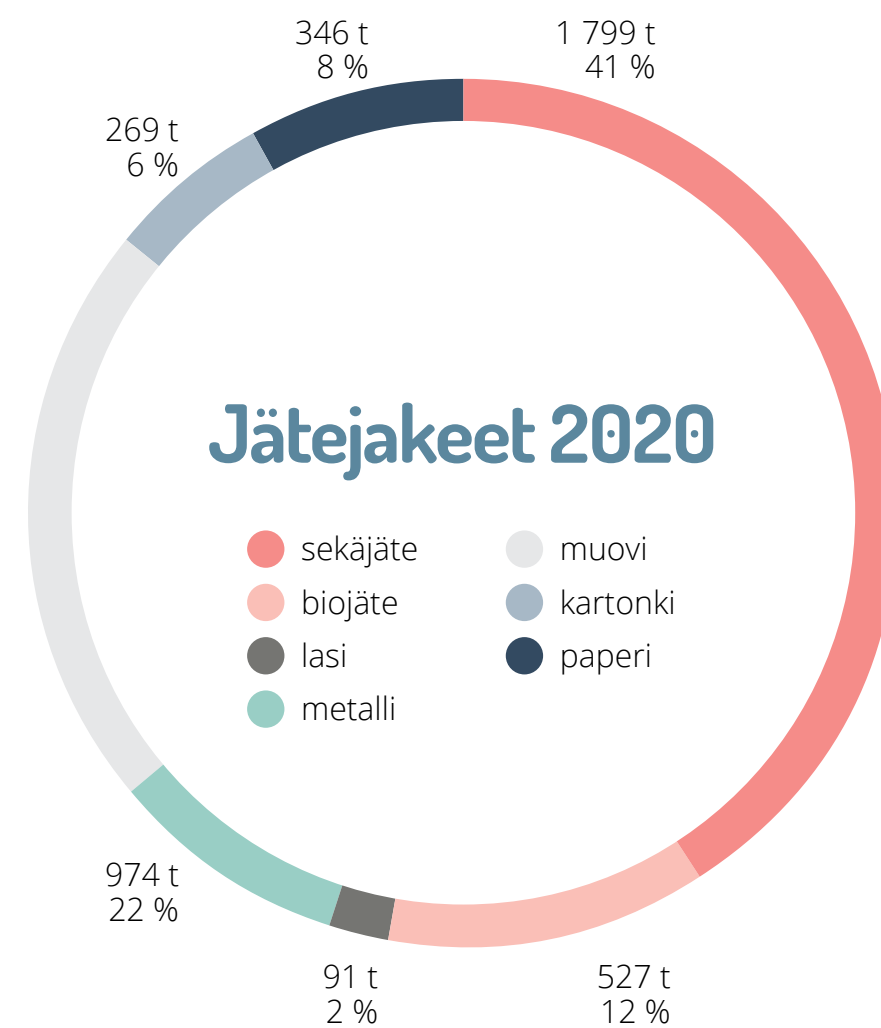
## Asukkaiden kierrätys-halukkuus keskiössä

Strategisena tavoitteenamme ja yhtenä kärkihankkeena on nostaa asukkaidemme kotitalousjätteiden kierrätysastetta 80 %:iin seuraavan 10 vuoden aikana.

Yhdyskuntajätteen määrä on Suomessa ollut kasvussa. Vuonna 2019 keski-vertomaalainen tuotti 565 kiloa jätettä (Tilastokeskus), josta reilu puolet syntyy kotitalouksissa (kivo). Kiinteistöissämme syntyi kotitalousjätettä kertomusvuonna yhteensä 4 388 (4 801) tonnia mikä vastaa noin 240 kg/asukas/v. Paransimme kohteissamme muovinkeräysmahdollisuuksia, mikä on vaikuttanut sekajätteen huimaan vähenemiseen 1 799 (3 146) tonnia ja kierrätysasteen nousuun 59 (34) %.

Y-Säätiö-konsernin uudisrakentamisen hiilijalan- ja kädenjälki t CO<sub>2</sub>e





Biojätteen kierrättämistehokkuus on haasteena yhteiskunnassamme. Asukkaidemme biojätteen kierrätysinnostus on vähentynyt edellisestä vuodesta 15 %. Olemme hankineet suurimpaan osaan pääkaupunkiseudun kiinteistöistä biojätteen lajittelua helpottavat ja keräykseen innostavat muoviset asuntokohtaiset korit ja kestäviä paperisia biojätepusseja.

Innoivimme kertomusvuonna asukastoinnin ja konsernimme henkilöstöstä koostuvan vastuullisuusryhmän avulla toimenpiteitä kierrätysasteen nostamiseksi tulevina vuosina. Osallistumme vuonna 2021 HSY:n Kierrätys lähtee käsistä -pilottiin, jonka tarkoitus on löytää uusia tapoja edistää kotitalouksien kierrätystä.

Y-Säätiön toimistojen jätteenkierrätystä edistetään muun muassa lajittelumahdollisuuksia lisäämällä. Y-Säätiön kestävästä ja vastuullisista hankinnoista on laadittu ohjeistus,

jota on jalkautettu käytäntöön esimerkkihankintojen osalta.

Koronan vaikutuksesta ihmiset viettävät enemmän aikaa kotona, minkä takia asukkaidemme vedenkulutus lisääntyi +5,2 %. Kokonaiskulutus kiinteistöissämme oli 1 044 216 m<sup>3</sup> (992 402 m<sup>3</sup>). Vedenkulutus per asukas oli 156 l/vrk (150 l/vrk). Keskiwertto suomalainen kuluttaa vettä keskimäärin 120 l/vrk/asukas (Motiva). Kiinnitämme perusparannuskohteidemme materiaalivalinnoissa huomiota vesikalusteiden vedensäästöominaisuuksiin. Aloitamme vuonna 2021 Järvenpään aluetoimiston alueella yhteistyössä Ramboll Oy:n kanssa Vastuullinen vedenkäyttö -kampanjan. Ramboll Oy osallistuu kampanjaan osana Energiamarkkinaviraston alueellista energianeuvontaa.

## Purkujätteet tehokkaasti kiertoon

Puntaroimme tarkkaan iäkkäiden kiinteistöjemme ympäristövaikutuksia ja asumismukavuutta peruskorjauksen tai purkupäätöksen tarveharkinnassa. A-Insinööreillä (2020) teettämämme tutkimuksen mukaan pitkällä aikavälillä purkavalla täydennysrakentamisella syntyy peruskorjauksista pienempi hiilijalanjälki asukasta kohden. [Lue lisää tutkimuksesta](#)

Purimme kertomusvuonna Vantaan Martinlaaksossa kiinteistökokonaisuuden, joka sisälsi 105 asuntoa. Purun yhteydessä purkujätteet kierrätettiin mahdollisimman tehokkaasti. Purkujätteestä 97 % saatiin kierrättämällä hyötykäyttöön.

Parannamme kiinteistöjen sisätilojen asumisviihtyvyyttä ja laitteiden energiatehokkuutta Koti kuntoon -remonteilla. Remontteja tehtiin tarkasteluvuoden aikana kahdeksassa eri kohteessa. Laaja julkisivuremontti tai muu iso kiinteistön ylläpitokorjaus vie tiin päätökseen kahdessa kiinteistössä. Kertomusvuoden aikana aloitettuja ylläpitokorjauskohteita on kolme.

Oman Uuras-työllistymisohjelmamme muuttoapu auttoi asukkaita, joilla oli haasteita järjestää hankkeiden aikaiset muutot väestöasuntoon ja takaisin omin voimin. Tarjoamme pilotinomaisesti muutamassa perusparannuskohteessa muuttoapua kaikille asukkaillemme. Kaikissa Koti kuntoon -kohteissamme asukkaille perustetaan myös muuttoapulainaamo, josta saa lainaksi muun muassa muuttolaatikoita ja nokkakärryt.

Siirrymme pala kerrallaan kohti hiilineutraalia toimintaa mutta pidämme huolta, ettemme kuormita ympäristövastuullisilla toimenpiteillä asukkaidemme vuokria.

Siirrymme pala kerrallaan kohti hiilineutraalia toimintaa mutta pidämme huolta, ettemme kuormita ympäristövastuullisilla toimenpiteillä asukkaidemme vuokria.





Y-Säätiö  
PL 322 | Pitkäsillanranta 3A  
00531 Helsinki | [ysaatio.fi](http://ysaatio.fi) | [m2kodit.fi](http://m2kodit.fi)  
09 7742 5540