

Tavoite- ja tulossopimus 2020 - 2021

Johdanto

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli on Joensuun kaupungin 100 % omistama tytäryritys, joka vuokraa asuntoja Joensuussa opiskeleville.

Yhtiön toimialana on yleishyödyllisenä yhteisönä toimien asuntojen ja asuinkiinteistöihin liittyvien liiketilojen rakennuttaminen, omistaminen, hallitseminen ja vuokraus. Yhtiö voi omistaa toimialaansa kuuluvia kiinteistöjä, asunto-osakkeita ja arvopapereita. Yhtiö harjoittaa omistamiensa asuinkiinteistöjen huolto- ja hoitotoimintaa sekä isännöintiä. Yhtiö voi harjoittaa kesähotellitoimintaa.

Opiskelija-asuntoja on tilanteessa 31.12.2020 2697 kpl (muutos +2 kpl), joissa asuu noin 4300 opiskelijaa tai heidän perheenjäsentään. Kiinteistöt sijaitsevat Joensuun kantakaupungin alueella.

Talouden tavoitteet

Tunnusluvut, eurot 1000 €	TA 2020	Tot 2020	TA 2021 alkuperäinen	TA 2021 täsmennetty
Liikevaihto	16500	16 312	16 800	16 974
Tulos	0	1	0	0
Pysyvät vastaavat	107 000	119 018	103 000	103 000
Oma pääoma	479	479	479	479
Vieras pääoma pitkäaik.	108 957	100 115	105 853	93 112
Henkilöstö	34	37	35	39
Investoinnit	0	30	2 000	2 000
Uudet asunnot	0	2	0	0
Asunnot yhteensä	2 695	2 697	2695	2697
Asuntojen käyttöaste	95,0	91,6	96,0	95,5
Soluhuoneiden käyttöaste	82,5	63,9	85,0	70,0
Luottotappiot % lv:sta	0,05	0,08	0,05	0,05

Pitkäaikaisista lainoista 50,9 % 1.1.2021 (47,7 % 1.1.2020) on suojattu 1,7 % ylittävältä korkotasolta.

Joensuun kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2016 alussa lisätä Joensuun opiskelija-asuntokantaa huomattavasti. Sen jälkeen on jo valmistunut yli 700 uutta asuntoa. Tällä hetkellä kysyntä ja tarjonta ovat hyvin tasapainossa, lukuun ottamatta soluasuntoja, joita on lähes koko ajan muutamia vapaana.

Tavoitteet elinvoiman kannalta

- Kaikissa hankinnoissa luodaan edellytykset paikallisille vastuullisille yrityksille tarjota tuotteitaan ja palveluitaan. Osallistuttu Pohjois-Karjalan hankintatoimen kilpailutuksiin.
- Toteutetaan innovatiivisia julkisia hankintoja ja investointeja kaupungin kasvusopimuksen tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteet kaupunkiympäristön kannalta

- Pidetään kiinteistöt hyvässä kunnossa ja kannustetaan korjaushankkeissa suunnittelijoita päivittämään asuntoja tämän hetken vaatimustasoa vastaaviksi. 1.2.2021 alkoi Niskakatu 16:sta peruskorjaus. Palkattu omaan henkilöstöön yksi maalarin lisää.
- Huolehditaan, että opiskelija-asunnot sijoittuvat kaupunkirakenteeseen hyvin sopiville paikoille.
- Poistamme tai muunnamme asuntoja, joille ei ole kysyntää, paremmin opiskelijoiden tarpeisiin sopiviksi.

Tavoitteet hyvinvoinnin kannalta

- Pidetään kiinteistöt hyvässä kunnossa, viihtyisinä ja turvallisina asukkaille.
- Kiinteistöjen ylläpidon helpottamiseksi kiinteistöt ryhmitellään mm. kunnan mukaan.
- Käytetään M1 vähäpäästöisiä rakennusmateriaaleja.

Vetovoiman tavoitteet

- Rakentamalla edistyksellisiä opiskelija-asuntoja edistämme kaupungin ja oppilaitosten vetovoimaa opiskelupaikkakuntana.
- Vuokrataso pidetään kilpailukykyisenä muihin opiskelija-asuntoyhtiöihin nähden. Vuonna 2020 ei ollut vuokrankorotusta, 1.7.2021 alkaen vuokria korotetaan 20 senttiä/m².
- Panostamme asiakaspalveluun ja kehitämme toimintaamme asiakaspalautteen perusteella huomioiden myös kansainväliset opiskelijat. Suomenkieliset nettisivut uusittu entistä käyttäjäystävällisemmiksi ja esteettömiksi.
- Automatisoimme asunnon vuokrausprosessia nopeammaksi. Robotiikan avulla tarkistetaan luottotiedot ja siirretään hakijat oikeille jonoille.

Kestävä kaupunki tavoitteet

- Olemme sitoutuneet energian kulutuksen vähentämiseen energiatehokkuussopimuksessa
- Olemme mukana kehittämässä älykkäitä energiansäästö ja asumisen ratkaisuja.
- Investoimme lisää aurinkoenergiaan
- Otamme toiminnassamme huomioon hankintojemme ympäristövaikutukset
- Laadimme riskienhallintasuunnitelman vuonna 2020. **Laadittu 7.9.2020.**

Yhdessä tekemisen tavoitteet

- Osallistumme oppilaitosten kehityshankkeisiin ja tarjoamme opiskelijoille harjoittelu- ja kesätyöpaikkoja. **Vuonna 2020 oli seitsemän työssäoppijaa Ellillä.**
- Ennakoimme tulevaisuuden opiskelija-asumista mm. kuulemalla opiskelijoita
- Jaamme osaamistamme kaupungin ja muiden konserniyritysten kesken ja täydennämme osaamisiamme kaupungin ja konserniyritysten asiantuntijuudella
- Kehitämme kiinteistökantaa huomioiden koko konsernin kiinteistöjen tarpeet.
- Hallituksemme tekee vuosittain itsearviointia konsernin yhteisen mallin mukaisesti. **Toteutettu ja tulokset käyty lävitse hallituksessa 28.1.2021.**