

Joensuun Elli Oy:n tavoite- ja tulossopimus vuosille 2022–2023

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.

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.

Opiskelija-asuntoja on tilanteessa 31.12.2021 2697 kpl (muutos 0 kpl), joissa asuu noin 4300 opiskelijaa tai heidän perheenjäsentään. Kiinteistöt sijaitsevat Joensuun kantakaupungin alueella.

Konsernistrategiaan pohjautuvat tavoitteet

Vakaan ja vastuullisen talouden Joensuu

- Yhtiö toteuttaa hankinnat laadukkaasti, tehokkaasti, kestävästi ja innovatiivisesti. Yhtiö huomioi kaikissa hankinnoissaan hankinnan sisällöstä riippuen innovatiiviset, sosiaaliset ja/tai ympäristökriteerit. Yhtiö käyttää ja hyödyntää hankinnoissaan Pohjois-Karjalan hankintatoimen asiantuntemusta.

Mittari: hankintatoimi raportoi: innovatiivisten, sosiaalisten ja/tai ympäristökriteerien huomiointi-% kilpailutuksissa

Seuranta:

Tulos: 0 %

Mika Purmonen 6.3.2023 ”Meiltä saa sitten tarvittaessa nuo mittaritiedot tämän vuoden osalta. Teidän tehtäväksi tietenkin jää, olla aktiivinen hankintojen suunnittelussa, että toteutus mahdollistaa sitten noiden asioiden huomioimisen. Hankkeiden suunnitteluvaiheessa voidaan hyvin ottaa kantaa sosiaalisiin ja ympäristötekijöihin.”

- Yhtiö parantaa palveluja ja tuottavuutta digitalisaation keinoin.

Mittari: varausjärjestelmät uudistetaan, on/off

Seuranta:

Tulos: off

Pieniä muutoksia tehty, uusi pesulan sähköinen varausjärjestelmä Noljaakankaareen (ELS-Vision), nykyiseen varausjärjestelmään pieniä muutoksia autopaikkojen varaukseen ja tehty englanninkielinen versio. Kokonaisuudistus yhä tekemättä.

- Yhtiö palvelee opiskelijoita kilpailukykyisin asumisratkaisuin. Yhtiö hoitaa omaisuuttaan vastuullisesti ja muokkaa sitä kysynnän mukaan. Soluasuntojen määrä sopeutetaan vastaamaan kysyntää.

Mittari: Soluasuntojen ja muiden asuntojen käyttöaste %

Seuranta:

- Yhtiön toiminta on kannattavaa. Pitkäaikaisten lainojen määrä laskee vuosittain.

Mittarit: Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja. Pitkäaikaisten lainojen määrä.

Seuranta:

Ks. taulukko

Talouden tavoitteet ja mittarit

1 000 €	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TP 2022
Liikevaihto	13.256	15.179	16.312	16.681	17.000	17.147
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja	1.651	1.279	663	1.137	1.400	1.297
Investointimenot	34.978	17.221	142	2.340	300	57
Pitkäaikaiset lainat	84.556	107.738	100.115	95.794	91.782	93.700
Pitkäaikaista lainaa €/htm2	820	973	877	840	805	821
Henkilöstömäärä, htv/joista määräaikaaisia	35	37	38	39/3	42/2	42/3

Elinvoiman, yrittäjyyden ja työllisyyden Joensuu

- Yhtiö huomioi kaikessa toiminnassaan työllisyysnäkökulman. Tämä tarkoittaa yhtiön osallistumista työllisyystoimenpiteisiin esimerkiksi työkokeilun, palkkatukityöllistämisen tai hankintojen keinoin.

Mittari: työllistämistoimenpiteiden määrä/vuosi

Seuranta:

Kaksi työkokeilussa ollutta kiinteistönhoitaja ja vuokranvalvonta.

Kestävän kaupunkiympäristön Joensuu

- Yhtiö huomioi ilmastovaikutukset kaikessa toiminnassa ja toteuttaa osaltaan kaupunkikonsernin vuoteen 2025 määriteltyä hiilineutraaliustavoitetta. Yhtiö kuuluu Joensuun kaupungin energiatehokkuusohjelmaan.

Mittari: Toteutetut ilmastotoimenpiteet, peruskorjaukset kpl, huoltokierrokset vähintään 750 asuntoa/vuosi

Seuranta:

- otettu käyttöön kuusi aurinkopaneelikenttää.
- ei peruskorjauksia
- huoltokierrokset tehtiin 157 asuntoon
- Yhtiö osallistuu omalta osaltaan Joensuun kehittämiseen kokonaisuutena monimuotoisesti, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden. Yhtiö mahdollistaa turvallisen ja toimivan arjen.

Kasvatuksen, opetuksen ja opiskelun Joensuu

- Yhtiö tukee opiskelijakaupunki Joensuun imagoa. Rakentamalla ja ylläpitämällä edistyksellisiä ja vuokratasoltaan kilpailukykyisiä opiskelija-asuntoja edistämme kaupungin ja oppilaitosten vetovoimaa.

Mittari: Keskiarvovuokra on kolmen edullisimman opiskelija-asuntoyhteisön joukossa

Seuranta:

Tulos: Vuonna 2021 Ellin keskivuokra 11,61 €/m², sijoitus kolmas. Halvempia Oulussa 9,90 €/m² ja Mikkelissä 10.00 €/m². SOAn keskivuokra 12,90 €/m².

- Yhtiö tarjoaa aktiivisesti opiskelijoille harjoittelu- ja kesätyöpaikkoja.

Mittari: Harjoittelu- ja kesätyöpaikkojen määrä. min 10 / vuosi

Seuranta:

- harjoittelijoita/työssäoppijoita yhteensä 8 kpl, vuokranvalvonta 2, kiinteistönhoito 3 kpl ja remontti 2 kpl.
- kesätyöntekijöitä 9 kpl

Osaavan ja innostuneen henkilöstön Joensuu

- Yhtiö edistää henkilöstön työssä kehittymistä, osaamista ja työhyvinvointia.

Mittari: Koulutuspäivät, sairaspöissaolat, tyhy-päivät, kpl

Seuranta:

- 1 koko henkilökunnan työturvallisuuskoulutus ½ päivää (17 henkilötyöpäivää)
- 1 koko henkilökunnan työhyvinvointi-iltapäivä, 20 henkilötyöpäivää
- SOAn koulutukset 4 henkilötyöpäivää
- sairaspöissaolat 373 työpäivää

- Yhtiö edistää toiminnassaan tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta.

Mittari: Tasa-arvo ja yhdenvertaisuus on osa yhtiön normaalia toimintaa.

Seuranta:

- Yhtiö kehittää toimintatapojaan asiakaspalautteen perusteella. Panostamme asiakaspalveluun huomioiden myös kansainväliset opiskelijat.

Mittari: asiakastyytyväisyyskyselyn yleisarvosana ja asiakastyytyväisyyskyselyn perusteella aloitetut kehittämiskohteet, kpl

Seuranta:

- asiakastyytyväisyyskysely tehdään joka toinen vuosi, vuonna 2021 yleisarvosana oli 4,1 (1-5 asteikolla)
- tämän perusteella toteutettiin/yhä kesken seitsemän parannusta

Osallisuuden, menon ja meiningin Joensuu

- Yhtiö edistää asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Mittari: Asukastyytyväisyyskyselyn toimenpiteet, nettisivuilta saadun palautteen määrä.

Seuranta:

- Ks. edellä
- palautetta palautesähköpostiin tuli vain 20 kpl

Toiminnalliset tavoitteet ja mittarit

	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TP 2022
Uudet asunnot	241	331	2	0	0	0
Asunnot yhteensä	2364	2695	2697	2697	2697	2697
Asuntojen käyttöaste %	94,5	94,7	91,6	93,8	94,4	93,9
Soluhuoneiden käyttöaste %	81,5	80,1	63,9	70,3	74,0	78,4

Sopimuksen seuranta

Tavoite- ja tulossopimuksen toteutumista seurataan konserniyritysten talouden ja toiminnan seurantaraaportilla maalisk., heinä- ja syyskuun lopun tilanteista sekä tarkemmalla tasolla tilinpäätöksen yhteydessä.