

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

- Yhtiö parantaa palveluja ja tuottavuutta digitalisaation keinoin.

Mittari: varausjärjestelmät uudistetaan on/off

Seuranta:

Hankinnat kilpailutettu hankintatoimen avulla tai pienhankintaportaalisissa. Kilpailutuksissa on huomioitu erityisesti ympäristökriteerejä, myös sosiaalisia kriteerejä on käytetty.

Joensuun Kotien saunavuorot ollaan siirtämässä sähköiseen varausjärjestelmään, kaikki Ellin ja Kotien autopaikkojen ja saunavuorojen varaukset ovat lähiaikoina sähköisessä järjestelmässä. Pesulojen varausjärjestelmä on uusiutunut peruskorjausten ja pesularemonttien myötä.

- 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:

Soluasuntoja vähennetty Mäntyläntien peruskorjauksessa.
Soluasuntojen käyttöaste 78,4 % -> 89,5 %.

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

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

Seuranta:

Yhtiötoiminta on ollut kannattavaa pitkällä aikavälillä, korkojen noususta johtuen vuosi 2023 oli tappiollinen.
Pitkäaikaisten lainojen määrä on laskenut.

Talouden tavoitteet ja mittarit

1 000 €	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TP 2022	TP 2023
Liikevaihto	13.256	15.179	16.312	16.681	17.000	17.300
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja	1.651	1.279	663	1.137	1.297	-278
Investointimenot	34.978	17.221	142	2.340	174	7.675
Pitkäaikaiset lainat	84.556	107.738	100.115	95.794	93.700	91.599
Pitkäaikaista lainaa €/htm2	820	973	877	840	821	803
Henkilöstömäärä, htv/joista määräaikaaisia	35/4	37/5	38/4	39/3	42/2	44/3

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:

Kestävän kaupunkiympäristön Joensuu

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

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

Seuranta:

Siirrytään pienissä huoltoautoissa kokonaan sähköautoihin, hankinta kilpailutettu 2023, autojen toimitus kesäkuussa 2024. Syksyllä 2023 kilpailutettu kahden aurinkopaneelikentän hankinta toteutus kesällä 2024.

Perusparannus tehty 56 asuntoon.

Huoltokierrosten määrä ei ole toteutunut.

- Yhtiö osallistuu omalta osaltaan Joensuuta kokonaisuutena monimuotoisesti, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden. Yhtiö mahdollistaa turvallisen ja toimivan arjen.

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

Mittari: vuokra kolmen edullisimman opiskelija-asunto yhteisön joukossa

Seuranta:

[Kolmanneksi edullisin vuonna 2022.](#)

- Yhtiö tarjoaa aktiivisesti opiskelijoille harjoittelu- ja kesätyöpaikkoja.

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

Seuranta:

[Harjoittelijoita 10, kesätyöntekijöitä 6 vuonna 2023.](#)

Osaavan ja innostuneen henkilöstön Joensuu

- Yhtiö edistää henkilöstön työssä kehittymistä, osaamista ja työhyvinvointia. Tämä on lisäys, joka pohjautuu konsernistrategiaan (s. 12).

Mittari: Koulutuspäivät. sairauspoissaolot, tyhy-päivät kpl

Seuranta:

[Koulutuspäiviä ei ole tilastoitu, yksi on toteutettu koko henkilökunnalle.](#)
[Sairauspoissaolot vuonna 2022 636 työpäivää, vuonna 2023 191 työpäivää.](#)

- Yhtiö edistää toiminnassaan tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta.

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

Seuranta:

[Kaikki toiminta tasa-arvoista ja yhdenvertaista.](#)

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

Mittari: asiakastyytyväisyyskyselyn yleisarvosana ja asiakastyytyväisyyskyselyn perusteella aloitetut kehittämiskohteet kpl

Seuranta:

[NPS 56.](#)
[Yksittäisten saunavuorojen pilotointi syksyllä 2024.](#)
[Jatkuva palautteiden kerääminen ja läpikäyminen.](#)

Osallisuuden, menon ja meiningin Joensuu

- Yhtiö edistää asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Mittari: Asukastyytyväisyyskyselyn toimenpiteet, nettisivuilta saadun palautteen määrä.

Seuranta:

Nettisivuilta saadaan palautetta harvoin, noin yksi kuukaudessa. Kaikkeen palautteeseen on vastattu.

	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TP 2022	TP 2023
Uudet asunnot	241	331	2	0	0	25
Asunnot yhteensä	2364	2695	2697	2697	2697	2722
Asuntojen käyttöaste %	94,5	94,7	91,6	93,8	93,9	94,6
Soluhuoneiden käyttöaste %	81,5	80,1	63,9	70,3	78,4	89,5

Sopimuksen seuranta

Sopimuksen toteutumista tarkastellaan sopimuksen puolivälissä, tilinpäätöksen 2022 valmistuttua.