

Joensuun Kodit Oy:n tavoite- ja tulossopimus vuosille 2022–2023 (päivitetty 23.2.2024)

Johdanto

Joensuun Kodit Oy on Joensuun kaupunkikonserniin kuuluva kaupungin täysin 100 % omistama yhtiö.

Toimialana on Joensuun kaupungissa sijaitsevien osakehuoneistojen, kiinteistöjen ja vuokramaalla olevien rakennusten omistaminen, hallitseminen ja rakennuttaminen sekä ostaminen ja myyminen sekä rakennusten, asuntojen ja muiden huoneistojen vuokralle antaminen ja ottaminen.

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.

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

Seuranta:

Hankinnat on toteutettu kilpailutuksen kautta. Hankinnoissa käytetty kilpailutettuja sopimusurakoitsijoita ja tavaran toimittajia. Suuremmissa hankinnoissa on käytetty Pohjois-Karjalan hankintatoimea. Kriteerit on huomioitu mahdollisuuksien mukaisesti – toteutuneita prosentteja ei pystytty laskemaan.

- Yhtiö hoitaa omaisuuttaan vastuullisesti. Asuntojen käyttöaste pidetään korkealla ja korjausvelka alhaalla ennakoivalla vuosikorjaus- ja investointisuunnittelulla. Yhtiö sopeuttaa asuntokantaa kysynnän ja markkinatilanteen mukaan.

Mittari: Käyttöastetavoite koko asuntokannan osalta on vähintään 92 %. Päivitetään kiinteistösalkutus ja kehitetään sekä sopeutetaan asuntokantaa kysynnän ja yhtiön taloudellisen tilanteen mukaan (uudiskohteiden rakentaminen, purku, myynti).

Käyttöasteet alueittain v. 2021 ovat: **Tavoite v. 2023**

- kantakaupunki	92,15 %	93 %
- Pyhäselkä	86,19 %	87 %
- Kiihtelysvaara	88,49 %	89 %
- Tuupovaara	77,66 %	79 %
- Eno ja Uimaharju	83,57 %	
- Eno	83,15 %	
- Uimaharju	84,44 %	
o em. liitoskuntien keskiarvo	84,36 %	85 %
- koko asuntokannan keskiarvo	91,02 %	92 %

Seuranta:

Koko asuntokannan käyttöastetoteuma v. 2023 oli 92,63 %.

Käyttöasteet alueittain v. 2021 ovat:	Tavoite v. 2023	Toteuma v.2023
- kantakaupunki 92,15 %	93 %	94,44 %
- Pyhäselkä 86,19 %	87 %	87,35 %
- Kiihtelysvaara 88,49 %	89 %	88,25 %
- Tuupovaara 77,66 %	79 %	65,54 %
- Eno ja Uimaharju 83,57 %	83 %	79,58 %
- Eno 83,15 %		86,72 %
- Uimaharju 84,44 %		64,86 %
- Kaikkien liitoskuntien keskiarvo 84,36 %	85 %	81,61 %
- koko asuntokannan keskiarvo 91,02 %.	92 %	92,63 %

- Yhtiö laatii pidemmän aikavälin suunnitelman talouden kehityksestä, korjausvelan vähentämisestä ja tulevien uudisinvestointien toteuttamisesta.
- Yhtiön asuntokannan kehittämistä ja sopeuttamista on toteutettu päivitetyn kiinteistöselvitys/salkutusraportin mukaisesti. Vuosikorjaus-, PTS- ja investointisuunnitelmat on tehty. Asuntokantaa on sopeutettu purkamalla kohteita, joita ei ole ollut teknisesti ja taloudellisesti järkevä ylläpitää ja korjata. Purettuja kohteita oli yksi: Tornitie 4:n toinen vaihe. Käynnistettiin toinen purkuhanke, Erkkintie 7, jonka purku valmistuu v. 2024.

Mittari: Ohjelma on laadittu

Seuranta:

Yhtiö kehittää ja uudistaa asuntokantaa PTS-suunnitelman ja kiinteistöselvitys/salkutusraportin pohjalta vähentäen korjausvelkaa peruskorjaamalla 2–3 kohdetta vuosittain.

Talouden tavoitteet ja mittarit

1 000 €	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TP 2022	TP 2023
Liikevaihto	29.388 M€	29.319	28.505	28.545	31.080	29.806	32.095
Tilikauden tulos	187,005	501,178	-626,710	625,299	0	-0,307	0,004
Investointimenot	6.86 M€	9.95	13.68	15.94	11	8.404	5.213
Lainakanta	148.794 M€	147.602	147.638	155.514	156.109	155.020	150.495
Saamiset ja luottotappiot, €	521,760 240,799	582,709 139,162	588,099 95,932	641,503 68,896	600,000 63,379	664,995 170,154	734,405 150,018
Henkilöstömäärä, htv/josta määräaikaisia	1/0	1/0	1/0	1/0	1/0	1/0	1/0

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:

Yhtiö on osallistunut työllistämistoimenpiteisiin hankkimalla asukasisännöinnin, teknisen isännöinnin, asukasvalinta-, vuokranvalvonta- ja asiakaspalvelutehtävät ostopalveluna Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elliltä.

- Yhtiö tukee toiminnallaan Joensuun kasvua ja elinvoiman kehittymistä.

Mittari: Yhtiö kykenee tarjoamaan alueelle työn vuoksi muuttavalle asunnon vähintään kuukauden kuluessa, mikäli hakija täyttää asukkaan valintakriteerit.

Seuranta:

Yhtiö on tarjonnut 67 hakijalle asunnon. Sopimukset on tehty vähintään kuukauden kuluessa hakemuksen jättämisestä niiden kanssa, jotka ovat siihen olleet halukkaita. Kaikille valintakriteerit täyttäneille hakijoille on pystytty tarjoamaan asunto.

- Yhtiö tarjoaa asiakkaille nykyaikaisia, viihtyisiä ja myös pihaympäristöltään turvallisia koteja kilpailukykyisellä vuokralla.

Mittari: Yhtiön asunnot ovat laadullisesti ja hinnallisesti kilpailukykyisiä markkinoilla. Yhtiön asuntojen vuokrataso on n. 2 € m²/kk edullisempi kuin markkinahinta (ARA-asuntojen kohtuullinen vuokra)

Seuranta:

Yhtiön asunnot ovat olleet laadullisesti ja hinnallisesti kilpailukykyisiä markkinoilla. Yhtiön asuntojen keskimääräinen vuokrataso on ollut n. 3,70 € m²/kk edullisempi kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinahinta (ARA-asuntojen kohtuullinen vuokra).

Kestävän kaupunkiympäristön Joensuu

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

Mittari: Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja öljylämmityskohteista luopuminen silloin, kun se on teknisesti ja taloudellisesti järkevää. Asuntokannan korjaaminen PTS-suunnitelman mukaisesti (2–3 kohdetta/vuosi) hiilineutraaliustavoitteet huomioiden. Uusiutuvan energiatuotannon käytön lisääminen.

Seuranta:

Yhtiö on toteuttanut tytäryritysten ilmastobudjetin keskeisiä toimenpiteitä:

- öljylämmityksestä on luovuttu yhdessä kiinteistössä
- rakennusten energiatehokkuutta on parannettu rakennusautomaation korjausten yhteydessä seitsemässä kohteessa
 - o SAVE-järjestelmän purku
 - o LJK uusiminen
 - o rakennusautomaation uusiminen
 - o LJ-venttiilien ja termostaattien uusiminen
 - o LJ-tasapainotus
- uusiutuvan energian tuotantoa on lisätty yhdessä kohteessa
 - o Hirvolantie 2
 - öljylämmityksestä on siirrytty Ilma-Vesilämpöpumpputjärjestelmään
- sähköautojen latauspisteitä on rakennettu kahdessa kohteessa yht. 7 kpl.

Kasvatuksen, opetuksen ja opiskelun Joensuu

- Yhtiö edistää toiminnassaan tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta.

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

Seuranta:

Tasa-arvo ja yhdenvertaisuus on ollut osa yhtiön normaalia toimintaa. Tasa-arvo ja yhdenvertaisuus toteutuvat yhtiön toiminnassa ja operatiivisessa arjessa.

Osaavan ja innostuneen henkilöstön Joensuu

- Yhtiö edistää henkilöstön työssä kehittymistä, osaamista ja työhyvinvointia.

Mittari: Koulutus- ja työhyvinvointipalvelujen käyttö.

Seuranta:

Toimitusjohtaja on ollut yhteistyössä alan toimijoiden ja kollegoiden kanssa sekä osallistunut ammattitaidon kehittämiseksi ja tiedon saamiseksi alalta osallistumalla koulutuksiin, webinaareihin ja seminaareihin.

- Yhtiö kehittää toimintatapojaan asiakaspalautteen ja asiakastytyväisyyskyselyn perusteella.

Mittari: asiakastytyväisyyskyselyn tulokset

Seuranta:

Yhtiö on jatkuvasti kehittänyt toimintatapojaan ja asiakaspalvelujaan asiakkailta ja yhteistyökumppaneilta saamiensa palautteiden pohjalta. Yhtiö on parantanut asiakastytyväisyyttä mm. kehittämällä kiinteistönhuoltotoiminnan toimintaa ja sen laatua uudistamalla sopimuksia ja niiden laatuvalmiuksia.

Osallisuuden, menon ja meiningin Joensuu

- Yhtiö edistää asukkaiden sekä järjestöjen osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Mittari: Aukastuimikuntien toiminnan tukeminen vuosibudjetoinnilla (10.000 €/v)
Kerhotilojen antaminen kohteissa järjestöjen toimintaan mm. kerhotoiminnan järjestämiseksi sekä asukasviihtyvyyden lisäämiseksi ja kehittämiseksi (mm. Penttilänrannan monisukupolvikortteli).

Seuranta:

Yhtiö on tukenut Aukastuimikuntien toimintaa vuosibudjetoinnilla (10.000 €/v).
Yhtiö on edistänyt asukkaiden sekä järjestöjen osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia antamalla kohteiden kerhotiloja järjestöjen toimintaan mm. kerhotoiminnan järjestämiseksi sekä asukasviihtyvyyden lisäämiseksi ja kehittämiseksi.

Toiminnalliset tavoitteet ja mittarit

	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TA 2022	TP 2022	TP 2023
Asuntojen määrä	4.791	4.758	4.687	4.696	4.732	4.731	4.717
Asuntojen käyttöaste %	95,0	94,52	90,72	91,02	91,0	92,44	92,63
Asuntoja jonottavat yht.	1.186	1.080	1.060	1.170	1.170	1.248	986
Vaihtuvuus %	19,55	19,1	18,62	17,91	18,0	13,74	14,63

Sopimuksen seuranta

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