



VASTUULLISUUSRAPORTTI 2023



JVA:N VASTUULLISUUS

VASTUULLISUUS VUONNA 2023

3

TOIMITUSJOHTAJAN SANAT

4

VASTUULLISUUDEN LÄHTÖKOHDAT

Toimintaympäristömme
Toimintaan vaikuttavat muutosvoimat
Yhteistyö sidosryhmien kanssa

5

6

7

VASTUULLISUUSOHJELMA

Yritysvastuun teemat
Vastuullisuusperiaatteet
Kestävän kehityksen tavoitteet
Vastuullisuustavoitteet

8

9

10

11

VASTUULLISUUSTYÖ VUONNA 2023

OSALLISTAVAA ASUMISTA

Asukastyytyväisyys 12
Asukasdemokratia 14
Asukkaiden palkitseminen 15

HYVINVOINTIA YHTEISKUNNALLE

Kohtuuhintaista asumista 16
Eriarvoisuuden ehkäiseminen 18
Luotettava ja eettinen toiminta 19

YMPÄRISTÖN SUOJELUA

Kestävä elinkaariajattelu 20
Kulutusten seuranta 22
Ilmastopäätöt 23

HENKILÖSTÖN ARVOSTAMISTA

Työtyytyväisyys ja hyvinvointi 24
Työterveys ja turvallisuus 26
Osaamisen kehittäminen 27

VASTUULLISUUS LUKUINA

Laskennan lähtötiedot 28
Data taulukoina 29

VASTUULLISUUS VUONNA 2023



OSALLISTAVAA ASUMISTA

4,3

asukastyytyväisyys asteikolla 1-6



Useita asukastoimikuntia, joissa asukkaat pääsevät vaikuttamaan

378 kpl

asukaskokouksia ja asukastoimikunnan kokouksia

565 000 €

asukkaiden palkitsemiseen

HYVINVOINTIA YHTEISKUNNALLE

11 700

asukasta

7 066

asuntoa eri puolilla Jyväskylää

77

uutta Ara-asuntoa

21 %

vuokrahyöty suhteessa markkinavuokriin

YMPÄRISTÖN SUOJELUA

- 10 %

energian ominaiskulutus vuodesta 2016

- 6 %

veden ominaiskulutus vuodesta 2016

100 %

uusiutuvan sähkön osuus

6 249 tCO₂

energiankulutuksen hiilidioksidipäästöt

HENKILÖSTÖN ARVOSTAMISTA

39

työntekijää

Henkilöstön keski-ikä

47

vuotta

3,7

työtyytyväisyyden keskiarvo asteikolla 1-6

14 000 €

panostus henkilöstön koulutukseen



Tie omaan kotiin

Vuonna 2023 tuli päätökseen vuonna 2019 alkanut strategiakausi. Yksi kauden tärkeimmistä painopisteistä on ollut kohtuuhintaiset, monipuoliset asumisratkaisut. Tämän painopisteen ohella myös Jyväskylän kaupunki JVA:n omistajana on asettanut meille tavoitteeksi uusien asumisratkaisujen ja -mallien kehittämisen yhdessä kaupungin ja yksityisten toimijoiden kanssa. Tästä on alkanut kehittämistyö, joka huipentui vuonna 2023 JVA Minulle -mallin lanseeramiseen.

Uudessa JVA Minulle -mallissa asukas tekee vuokrasopimuksen lisäksi Minulle-sopimuksen ja maksaa Minulle-maksun, joka on noin 15 prosenttia asunnon hinnasta. Asukkaan vuokrissaan maksamat lainan lyhennysosuudet pienentävät asunnon lunastushintaa, jos asukas päättää käyttää lunastusoptiotaan ja ostaa asunnon omaksi ARA-rajoitusten päätyttyä noin 10 vuoden kuluttua asunnon valmistumisen jälkeen. Konsepti tarjoaa asukkaalle mahdollisuuden hankkia oma koti pienellä alkupääomalla ja vähentää siten taloudellista eriarvoisuutta.

Näin strategiakauden viimeisenä vuotena myös ensimmäinen JVA Minulle -rakennushanke valmistui Kankaan alueelle. Saimmekin kokonaisuudessaan tämän tärkeän painopisteen toteutettua. Onnistumisten myötä oli ilo päivittää strategiatyötä vuonna 2024 alkavalle uudelle kaudelle.

”Asukkaiden rooli korostuu tulevalla strategiakaudella yhä enemmän.”

Vastuullisuusyö uudistuu

Vuotta 2023 varjosti edelleen epävarmuus ja erilaiset rahoitusmarkkinoiden muutokset kuten korkeana jatkunut inflaatio. Markkinatilanteesta huolimatta JVA:n hyvä kilpailukykyisyys kuitenkin säilyi. Saavutimme myös muita pitkäaikaisia vastuullisuustavoitteita, sillä olemme panostaneet vastuullisuuteen jo useamman vuoden ajan.

Uusi strategiamme valmistui vuoden 2023 aikana. Sen myötä uudet painopisteet vuosille 2024-2028 ovat hyvinvoiva henkilöstö, laadukas asumisen palvelukokemus sekä kiinteistökannan kehittäminen. Vastuullisuus on keskeinen osa strategiaamme ja päivittäistä toimintaamme. Varsinkin yhteiskuntavastuumme välittyvästi.

Uusi strategiamme antaa raamit myös vastuullisuusyölle. Uudistamme vastuullisuusohjelman tavoitteineen vuoden 2024 aikana ja kerromme vastuullisuusyön etenemisestä seuraavassa vastuullisuusraportissamme. Pidetään yhdessä huolta ympäristöstämme ja hyvinvoinnistamme myös jatkossa.

Timo Hyttinen,
Jyväskylän vuokra-asuntojen toimitusjohtaja

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy (JVA) omistaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja sekä tarjoaa niihin liittyvää palvelutoimintaa Jyväskylässä. Yhtiö on 100% Jyväskylän kaupungin omistama.

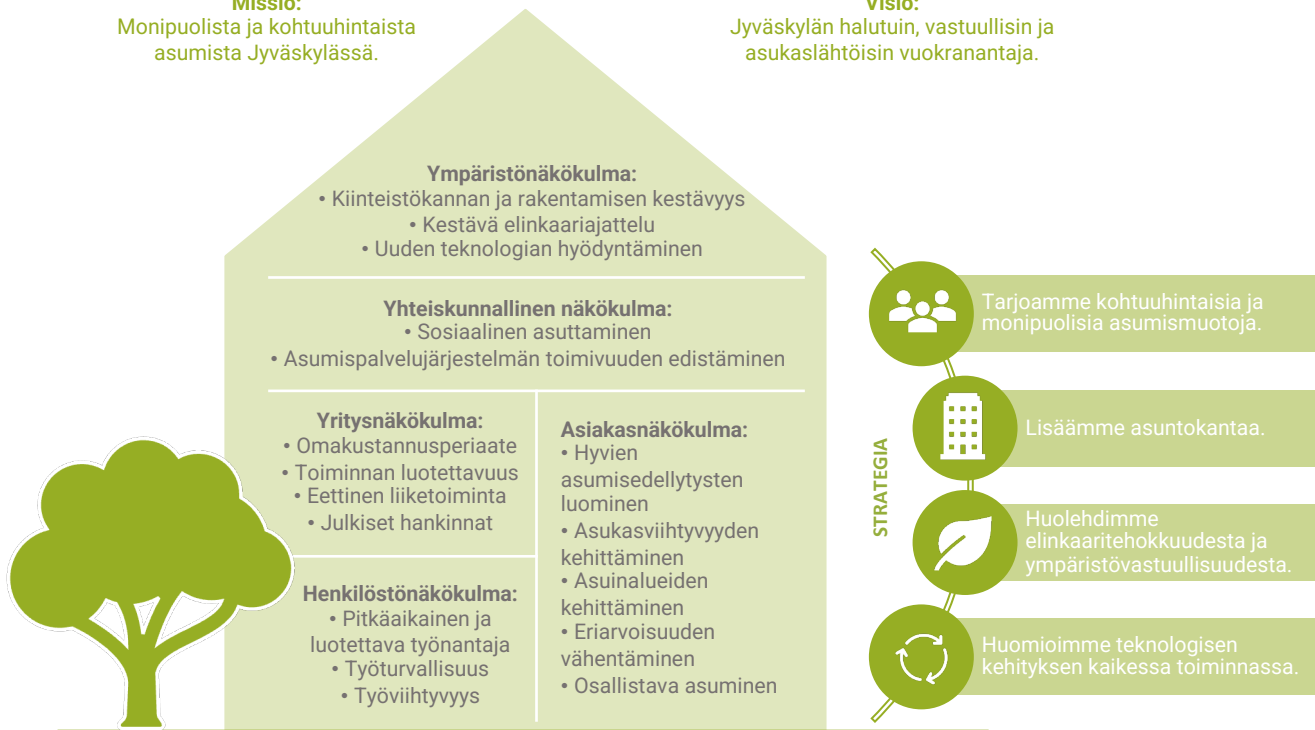
Toimintamme tarkoituksena on luoda puitteet monipuoliselle ja kohtuuhintaiselle asumiselle tarjoamalla viihtyisiä ja eri elämäntilanteisiin sopivia koteja sekä mahdollisuuksia osallistuvaan asumiseen. Toimimme yhteistyössä Jyväskylän kaupungin peruspalveluiden kanssa palveluasumisen suunnittelussa sekä rakennuttajana palveluasumisen hankkeissa.

Palvelumme perustuu jatkuvuuteen, tasapuolisuuteen ja asiakaslähtöisyyteen. Strategisina painopistealueinamme vuosille 2019-2023 ovat kohtuuhintaisten monipuolisten asumismuotojen tarjoaminen, asuntokannan lisääminen, ympäristövastuun kehittäminen sekä teknologisen kehityksen huomioiminen kaikessa toiminnassamme.

Toimintaamme vaikuttaa useita muutosvoimia eli globaaleja megatrendejä, joista olemme tunnistanee kahdeksan merkittävintä. Megatrendien tunnistaminen auttaa meitä ennakoimaan ja muokkaamaan toimintaa tarvittaessa.

Missio:
Monipuolista ja kohtuuhintaista asumista Jyväskylässä.

Visio:
Jyväskylän halutuin, vastuullisin ja asukaslähtöisin vuokranantaja.



TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MUUTOSVOIMAT



Ympäristövaatimusten kasvu: Toiminnalta odotetaan jatkuvaa kehittymistä ympäristökestävyyden varmistamiseksi ja ilmastomuutoksen torjumiseksi erityisesti energiatehokkuuden keinoin.



Teknologian kehittyminen: Digitalisaatio avaa rakennussuunnitteluun ja kiinteistön ylläpidon automatisointiin uusia mahdollisuuksia, minkä lisäksi eri asiointikanavien määrä kasvaa.



Kaupungistuminen: Yhä suurempi osa ihmisistä muuttaa kaupunkeihin, esimerkiksi Jyväskylään, mikä lisää erilaisten asuntojen ja jaettujen tilojen tarvetta.



Väestön ikääntyminen: Ikääntyvien osuus kasvaa eliniän pidentyessä, mikä lisää pienten esteettömien asuntojen ja palveluasumisen tarvetta.



Työmarkkinoiden muutos: Työelämä muuttuu vauhdikkaasti ja pätkätöiden määrä lisääntyy. Tämä lisää muuttoa työn perässä ja näin ollen vuokra-asuntojen tarvetta.



Alueellinen ja sosiaalinen eriarvoistuminen: Eriarvoisuus lisääntyy edelleen, mikä kasvattaa myös kohtuuhintaisen asumisen tarvetta.



Ennakoimattomuus asuntopolitiikassa: Asuntopolitiikkaa on vaikea ennakoida, mikä vaikeuttaa investointien ja uudisasuntotuotannon suunnittelua.



Jakamis- ja alustatalouden kasvu: Tuotteiden ja palveluiden lainaus ja vuokraus kasvaa, mikä lisää asumiseen liittyvien palveluiden kysyntää.

YHTEISTYÖ SIDOSRYHMIEN KANSSA



Tavoitteenamme on tasapuolisuus kaikkia sidosryhmiämme kohtaan. Sidosryhmät ovat tahoja, joiden kanssa olemme säännöllisesti tekemisissä ja joihin toiminnallamme on vaikutusta tai joilla on vaikutusta meidän toimintaamme. Olemme tunnustaneet seitsemän meille tärkeintä sidosryhmää, joiden kanssa teemme töitä lähes päivittäin. Lisäksi olemme tunnustaneet näiden sidosryhmien tärkeimmät odotukset ja huolenaiheet.

Teemme jatkuvasti töitä sidosryhmiemme kanssa vastuullisuuden kehittämiseksi. Jatkuva vuoropuhelu sidosryhmiemme kanssa sekä heidän toiveidensa huomioon ottaminen toimivat lähtökohtana vastuullisuustyöllemme. Pyrimme ylläpitämään avointa keskustelua ja läpinäkyvyyttä kaikessa toiminnassamme luottamuksen rakentamiseksi.

 ASUKKAAT	 ASIAKKAAT	 HENKILÖSTÖ	 JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI	 TOIMITTAJAT	 VIRANOMAISET	 VERKOSTOYHTEISTYÖ
Asukkaat odottavat kohtuuhintaista, turvallista, viihtyisää ja häiriötöntä asumista sekä ympäristöasioiden huomioon ottamista. Vastaamme odotuksiin varmistamalla kohtuuhintaisen asumisen ja annamme mahdollisuuden vaikuttaa asioihin asukasdemokratian avulla.	Asuntoa hakevat asiakkaat odottavat meiltä asukkaiden odotusten lisäksi nopeaa asunnon saantia sekä helppoa tavoitettavuutta ja tiedon löytämistä. Vastaamme odotuksiin kehittämällä verkkosivujamme sekä huolehtimalla näkyvyydestä eri viestintäkanavissa.	Henkilöstömme odottaa meiltä varmuutta, tasapuolisuutta, joustavuutta, vaikutusmahdollisuuksia sekä työhyvinvointiin ja työturvallisuuden kehittämistä. Toimintamme perustuu yhteisiin pelisääntöihin ja arvoihin. Lisäksi kehitämme työturvallisuutta ja -hyvinvointia jatkuvasti.	Omistajamme odottaa meiltä valtuuston asettamien tavoitteiden saavuttamista sekä sujuvaa ja omistajan tarpeita ymmärtävää yhteistyötä esimerkiksi sosiaalitoimen kanssa. Pidämme huolta hyvästä käyttöasteesta sekä osallistumme kaupungin tai muiden tahojen kanssa asumisen kehittämiseen.	Urakoitsijat ja muut toimittajat odottavat selkeyttä ohjeistuksissa ja käytännöissä, jatkuvuutta ja luotettavuutta, hyvää yhteistyötä sekä nopeaa reagoitukykyä. Käytössämme on hyvin säännellyt hankintakäytännöt sekä omat asiointikanavat toimittajille sujuvuuden varmistamiseksi.	Viranomaiset, kuten Jyväskylän kaupunki sekä rahoittajat odottavat meiltä ohjeistusten noudattamista, raportointia ja erilaisten kyselyiden toteuttamista toiminnan eri osa-alueisiin liittyen. Huolehdimme säännöllisestä raportoinnista sekä ylläpidämme yhteistyötä eri sidosryhmien kanssa.	Teemme verkostoyhteistyötä mm. sosiaalitoimen, mielenterveyspalveluiden, vuokralaisjärjestöjen ja kolmannen sektorin kanssa. Verkostot odottavat meiltä yhteistyön jatkuvuutta ja nopeaa reagoitua. Luomme hyviä käytäntöjä ja ratkaisuja yhteistyössä kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla.

YRITYSVASTUUN TEEMAT

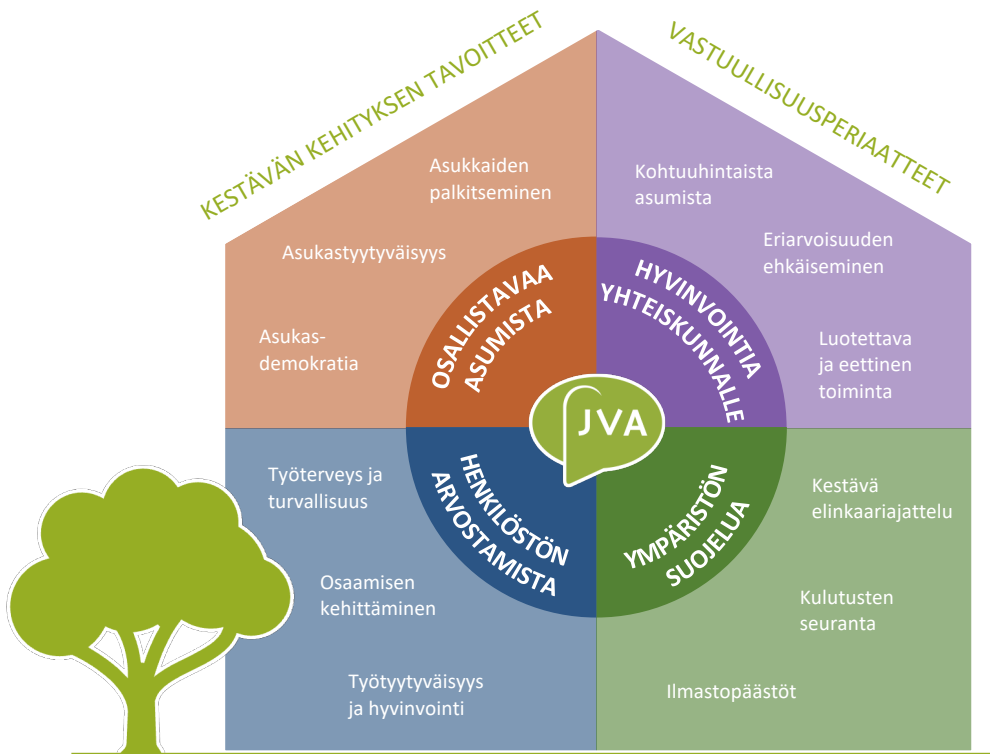


Vastuullisuustyömme lähtökohtina toimivat yrityksemme arvot, sidosryhmien odotukset sekä toimintaympäristöömme vaikuttavat megatrendit. Olemme tunnistaneet näiden lähtökohtien sekä toimintamme sosiaalisten, ympäristöllisten ja taloudellisten vaikutusten pohjalta meille neljä tärkeintä teemaa, joiden ympärille vastuullisuusohjelmamme rakentuu.

Tärkeimmät vastuullisuusteemamme ovat **osallistavaa asumista**, **hyvinvointia yhteiskunnalle**, **ympäristön suojelua** ja **henkilöstön arvostamista**, joita seuraamme erilaisten näkökulmien kautta. Jokaiselle teemalle ja näkökulmalle on määritelty omat vastuullisuustavoitteet, joiden avulla pystymme kehittämään toimintaamme entisestään. Tavoitteet auttavat meitä myös arvioimaan toimintaamme jatkossa.

Omien vastuullisuustavoitteidemme lisäksi olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta, joista olemme tunnistaneet kuusi meille olennaisinta tavoitetta.

Olemme määritelleet JVA:n yleiset vastuullisuusperiaatteet, joita odotamme kaikkien yhtiön työntekijöiden noudattavan. Nämä periaatteet ohjaavat yhtiömme toimintaa ja sen kehitystä yhä vastuullisemmaksi.



VASTUULLISUUSPERIAATTEET



Määrittelimme syksyllä 2019 Jyväskylän Vuokra-asuntojen yleiset vastuullisuusperiaatteet, jotka ohjaavat yhtiömme toimintaa ja sen kehitystä yhä vastuullisemmaksi. Odotamme näiden periaatteiden noudattamista kaikilta työntekijöiltämme sekä soveltuvin osin myös muilta sidosryhmiltämme.



Kannustamme asukkaita sosiaaliin suhteisiin



Pyrimme vähentämään eriarvoisuutta



Tarjoamme turvallisen kodin sitä tarvitseville



Tarjoamme turvallisen ja oikeudenmukaisen työympäristön



Kannustamme työntekijöitä jatkuvaan kehittymiseen



Käsitlemme tietoja luottamuksellisesti



Noudatamme luotettavaa ja hyvää hallintotapaa



Minimoimme ympäristövaikutuksemme



Taistelemme ilmastonmuutosta vastaan

KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET



YK:n jäsenmaat sitoutuivat vuonna 2015 kestävän kehityksen toimenpideohjelmaan (Agenda 2030) ja sen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals, SDG), joiden pyrkimyksenä on ohjata kestävän kehityksen toteutumista vuosina 2016-2030. Olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta. Lisäksi olemme tunnistanee kuusi olennaisinta tavoitetta toimintamme ja sidosryhmiemme kannalta:

- Ei köyhyyttä
- Edullista ja puhdasta energiaa
- Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua
- Eriarvoisuuden vähentäminen
- Kestävät kaupungit ja yhteisöt
- Vastuullista kuluttamista



TAVOITE 1: Poistaa köyhyyden kaikissa muodoissa

Tavoitteenamme on tukea köyhyyseriskissä olevia asiakkaita tarjoamalla kohtuuhintaisia asumista ja näin tukea Suomen valtiota vähentämään kansallisten määritelmien mukaan köyhyydessä elävien määrää.



TAVOITE 7: Varmistaa edullinen, luotettava ja uudenaikainen energia kaikille

Jyväskylän kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030 ja uusiutuvien energialähteiden osuuden odotetaan kasvavan. Tavoitteenamme on lisätä uusiutuvan energian osuutta mahdollisuuksien mukaan.



TAVOITE 8: Edistää kaikkia koskevaa kestävää talouskasvua, täyttää ja tuottavaa työllisyyttä sekä säällisiä työpaikkoja

Tavoitteenamme on varmistaa säällinen työ ja sama palkka samanarvoisesta työstä kaikille työntekijöillemme.



TAVOITE 10: Vähentää eriarvoisuutta maiden sisällä ja niiden välillä

Tavoitteenamme on ehkäistä syrjäytymistä ja vähentää eriarvoisuutta kohtuuhintaisella asuttamisella ja edistämällä asukkaiden sosiaalista, poliittista ja taloudellista osallistumista muun muassa asukasdemokratian avulla.



TAVOITE 11: Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinyhdyskunnat

Yhä suurempi osa ihmisistä asuu kaupungeissa. Tavoitteenamme on edesauttaa riittävän, turvallisen ja kohtuuhintaisen asunnon saamista kaikille Jyväskylässä.



TAVOITE 12: Varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys

Pyrimme saavuttamaan luonnonvarojen kestävän ja tehokkaan käytön edistämällä kestäviä julkisia hankintakäytäntöjä.

VASTUULLISUUSTAVOITTEET



Ensimmäinen vastuullisuusohjelmamme tuli vuonna 2022 päätökseen. Seuraavaksi käynnistämme uuden vastuullisuusohjelman tavoitteineen, jotka edistävät vastuullisuustyötämme tuleville vuosille.

Otamme uuden vastuullisuusohjelman käyttöön vuoden 2024 aikana ja se esitetään seuraavassa vastuullisuusraportissa. Vuoden 2023 saavutukset on raportoitu vanhan ohjelman mukaisesti.

VASTUULLISUUS-TEEMA	TAVOITTEET VUOSILLE 2020-2022	TILANNE 2023
OSALLISTAVAA ASUMISTA	<ul style="list-style-type: none"> Pisteet kotiin -asukasetujärjestelmän kehittäminen sekä perusasukkaiden kannustaminen etupisteiden kerryttämiseen Vuosittaisen asukastyytyväisyystason saavuttaminen sekä asiakaspalvelun laadun kehittäminen Asukasdemokratian parempi organisointi sekä perusasukkaiden ja nuorten kannustaminen asukastoimintaan 	<ul style="list-style-type: none"> Kannustusta lisättiin tuttuun tapaan mm. Pistemessuun, jossa henkilökuntamme kertoi miten "Pisteet kotiin" –asukaspistejärjestelmä toimii Asukastyytyväisyys pysyi hyvällä tasolla edellisvuoden tapaan Asukastoiminta oli aktiivista ja erilaiset koulutukset houkuttelivat uusia henkilöitä mukaan asukastoimintaan
HYVINVOINTIA YHTEISKUNNALLE	<ul style="list-style-type: none"> Alhaisen vuokratason säilyminen suhteessa markkinavuokriin sekä uuden asutokannan ja uudenmuotoisen kohtuuhintaisen asumisen lisääminen Sosiaalisen osallistumisen edistäminen asukasdemokratian avulla sekä segregaatoin vähentäminen Toiminnan eettisyyden ja luotettavuuden seuraaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Uusi kohtuuhintaisen asumisen malli JVA Minulle otettiin käyttöön. Malli tarjoaa kustannustehokkaan vaihtoehdon asunnon vuokraamiselle ja omistusasumiselle. Rakennutimme yhteensä 77 uutta Ara-asuntoa Vuokrahyöty säilyi hyvällä tasolla Vuoden 2023 aikana ei ilmennyt rikkomuksia
YMPÄRISTÖN SUOJELUA	<ul style="list-style-type: none"> Kestävien julkisten hankintakäytäntöjen edistäminen sekä vihreän rahoituksen linjausten saavuttaminen Kulutusten vähentäminen, VAETS-tavoitteiden saavuttaminen ja jätehuollon kehitysprojekteihin osallistuminen Ilmastopäästöjen vähentäminen ja seuraaminen, energiatietämyksen lisääminen, Ekokompassi-järjestelmään osallistuminen 	<ul style="list-style-type: none"> Ei uusia vihreän rahoituksen kohteita vuonna 2023 Olimme aktiivisesti mukana Resurssiviisas Jyväskylä 2040 –ohjelmassa Kulutukset pysyivät samansuuntaisina kuin edellisinä vuosina ja näin ollen myös päästöt. Päästöihin on kuitenkin vaikuttanut laskentatavan tarkentuminen Vuosi 2023 oli teemaltaan energiatietoisuuden vuosi. Keskityimme lisäämään asukkaiden tietoisuutta siitä, miten omilla valinnoilla voi vaikuttaa energiankulutukseen
HENKILÖSTÖN ARVOSTAMISTA	<ul style="list-style-type: none"> Työterveyden ja turvallisuuden seuraaminen sekä työturvallisuusorganisaation luominen Ammattiosaamisen kehittämisen mahdollistaminen Vuosittaisen työtyytyväisyystason saavuttaminen, tyhy-toiminnan kehittäminen sekä työnohjauksen lisääminen asiakastehtävissä toimiville 	<ul style="list-style-type: none"> Mahdollistimme osaamisen kehittämistä erilaisin koulutuksin Työhyvinvointi pysyi hyvällä tasolla pienestä laskusta huolimatta

OSALLISTAVAA ASUMISTA



Jyväskylän vuokra-asunnot tarjoaa kodin vuosittain noin 11 700 asukkaalle. Visionamme on olla Jyväskylän halutuin, vastuullisin ja asukaslähtöisin vuokranantaja, joten pyrimme jatkuvasti parantamaan asukkaidemme tyytyväisyyttä niin asumiseen kuin asiakaspalveluun.

Asukastyytyväisyys hyvällä tasolla

Kuuntelemme asukkaitamme asukaskyselyiden ja asukasdemokratian avulla. Vuonna 2023 toteutetun asukastyytyväisyystutkimuksen mukaan olemme onnistuneet toiminnassamme melko hyvin. NPS-suosittelemme oli 21 asteikolla -100 – 100, kun edellisvuonna indeksi oli 22.

4,3

asukas-
tyytyväisyys
asteikolla 1-6

21

NPS-
suosittelemme

Tutkimuksen kaikkien tekijöiden kokonaisarvosanaksi muodostui 4,3 asteikolla 1-6 (vuonna 2022 kokonaisarvosana oli 4,25). Tulos pysyi aiempien vuosien tapaan hyvällä tasolla. Kiitosta saivat edellisvuoden tavoin etenkin kierrätykseen, sähköiseen asiointiin ja ystävälliseen asiakaspalveluun liittyvät tekijät. Avoimissa palautteissa kiiteltiin muun muassa asukkaiden huomioimista, asunnon löytymisen helppoutta ja nopeutta. Palautteissa esitettiin kehittämistoiveita koskien esimerkiksi OmaJVA:n toimivuutta, asukastoimikuntien toimintaa ja tiedottamista. Vastaamisaktiivisuus säilyi edellisvuoden tapaan erinomaisella tasolla. Oma asuminen koetaan läheiseksi ja tärkeäksi, joten siitä halutaan antaa palautetta.

Yhdessä tekemistä

Haluamme rakentaa kestäviä asuinyhdyskuntia, joissa asukkaiden yhdessä tekeminen on yksi asumisen osa-alue. Meillä onkin pitkät perinteet erilaisten tapahtumien ja koulutusten järjestämisestä asukkaillemme. Tapahtumien tarkoituksena on osaltaan lisätä asukkaiden sosiaalista osallistumista ja ehkäistä syrjäytymistä.

Vuonna 2023 toteutimme erilaisia koulutuksia ja tapahtumia kasvotusten. Vuoden aikana tapahtui muun muassa seuraavaa:

- Alkuvuodesta käynnistyi poikkeuksellisen suosittu energiaeksperttikoulutus.
- Alueelliset Kuukausikahvit nimettiin vuoden teeman mukaan Energiakahveiksi. Asukkaat pääsivät tutustumaan palveluisännöinnin henkilökuntaan ja keskustelemaan energiateemoista.
- Asukastoimikuntien osaamista kehitettiin koulutusten avulla. Koulutukset mahdollistivat asukastoimikuntien käytännön toiminnan pyörittämisen.
- Yksi vuoden kohokohdista oli tuttuun tapaan asukkaiden toukokuiset Pistemessut. Henkilökuntamme kertoi miten ”Pisteet kotiin” – asukaspistejärjestelmä toimii ja yhteistyökumppanimme esittelivät toimintaansa.
- Järjestimme myös esimerkiksi asukasristeilyn aktiivisille toimikuntien jäsenille, kesäretken Ähtärin eläinpuistoon, kesäteatteriesityksen Naissaareissa, ruskaretken Leivonmäen kansallispuistoon ja joulunavauksen.



ASUKASDEMOKRATIA



Asukkaiden kuuntelu on ensisijaisen tärkeää, mikäli haluamme kehittää toimintaamme vastaamaan heidän tarpeitaan. Kuuntelemme asukkaitamme vuosittaisen asukaskyselyn avulla, mutta vielä tärkeämpänä pidämme toimivaa asukasdemokratiaa. Sen tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevista asioista.



Asukkailla mahdollisuus vaikuttaa

Asukasdemokratian avulla asukkaat pääsevät itse vaikuttamaan asumisen laatuun ja viihtyvyyteen. Toiminta perustuu täysin asukkaiden vapaaehtoisuuteen ja aktiivisuuteen. Mukaan pääsee osallistumalla asuintalon asukaskokoukseen tai muuhun JVA:n järjestämään toimintaan. Asukasdemokratiaa ohjaa laki yhteishallinnosta aravavuokrataloissa.

Energietietoisuuden vuosi 2023

Asukastoiminnalla on suuri merkitys sille, miten hyvin asukkaat viihtyvät JVA:lla. Se lisää asukkaiden sosiaalista, poliittista ja taloudellista osallistumista ja ehkäisee osaltaan syrjäytymistä.

Vuosi 2023 oli teemaltaan energietietoisuuden vuosi. Keskityimme lisäämään asukkaiden tietoisuutta siitä, miten omilla valinnoilla voi vaikuttaa energiankulutukseen ja sitä kautta asumiskuluihin. Pidimme teemaan liittyen myös erilaisia arvontoja, joiden palkintoina oli esimerkiksi mittareita sähkönkulutuksen ja huonelämpötilan seurantaan. Lisäksi järjestimme vierailut Olkiluodon ydinvoimalaitokseen sekä Alvan Rauhalahden voimalaitokseen. Vierailut oli suunnattu energiaeksperteille sekä talo-oppaina toimiville asukkaille. Alueelliset kuukausikahvit oli nimetty vuoden teeman mukaisesti Energiakahveiksi, ja niissä keskusteltiin erityisesti energiankulutuksesta ja erilaisista tavoista säästää energiaa.



CASE

Vierailu Alvan voimalaitokseen

JVA ekspertit ja talo-opaat pääsivät marraskuussa tutustumaan Alvan Rauhalahden voimalaitokseen Jyväskylässä. Rauhalahden voimalaitos on vuonna 1986 valmistunut voimalaitos ja se tuottaa Jyväskylän alueelle sähköä sekä kaukolämpöä kustannustehokkaasti yhteistuotannossa.

Rauhalahden vierailulle osallistui parisenkymmentä innokasta aktiivia. Vierailun aikana saimme kuulla tehtaan toiminnasta ja tutustuimme tuotantolaitokseen sekä valvomoon. Kierroksen aikana oli myös mahdollisuus kysellä ammattilaisilta laitoksen toiminnasta. Oli paljon mielenkiintoista!



565 000 €

Rahaa asukkaiden palkitsemiseen vuonna 2023

Toivomme, että asukkaat viihtyvät meillä pitkään. Niinpä palkitsemme asukkaitamme pitkäaikaisesta asumisesta ja aktiivisesta asukastoiminnasta. Meillä asumalla tienaa siis rahanarvoisia etuja.

Pisteet kotiin -asukasetupistjärjestelmä

Käytössämme on ollut jo vuodesta 2007 asti kaikkia asukkaita koskeva asukasetupistjärjestelmä, jonka avulla voimme palkita pitkäaikaisia asukkaita ja asukasaktiiveja. Pisteiden kertyminen alkaa heti vuokrasopimuksen solmimisesta ja jatkuu koko JVA:lla asumisen ajan.

Pisteiden määrä kasvaa progressiivisesti vuosittain ja ne säilyvät myös asuntoa vaihdettaessa JVA:n sisällä. Asukkaamme voivat lisätä pisteiden määrää maksamalla vuokran ajallaan ja osallistumalla asukastoimintaan. Kaksi vuotta asunnossaan asunut ja vuokran ajallaan maksanut asukas saa 50 pistettä kuukausittain. Mikäli hän toimii lisäksi asukastoimikunnan jäsenenä, saa hän vuodessa jopa 900 pistettä.

Etupisteitä voi lunastaa heti vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen vähintään 500 pistettä kerralla. Pisteet on tarkoitettu käyttämään ensisijaisesti oman asunnon kunnon ja varustetason kohentamiseen tai palveluihin, kuten siivoukseen ja tekstiilien pesuun. Erillisessä hankinta-ohjeessa on linjattu, mihin kaikkeen pisteitä voi hyödyntää.

Tapahtumia asukasaktiiveille

Arvostamme aktiivista asukastoimintaa, sillä se on keskeinen voimavara palvelujemme kehittämisessä. Niinpä palkitsemme asukkaitamme aktiivisesta asukastoiminnasta erilaisilla koulutuksilla, tapahtumilla ja kertyvillä asukasetu-pisteillä.

Toimikuntien reipas asenne takasi vuoden 2023 aktiivisen toiminnan. Asukaskokouksia ja asukastoimikunnan kokouksia järjestettiin yhteensä 378 kappaletta. Tämä on 12 % enemmän vuoteen 2022 verrattuna. Muuta vapaamuotoista toimintaa järjestettiin 765 kirjattun tapahtuman verran, mikä on samaa tasoa kuin edellisvuonna.



CASE

Hulvatonta kesäteatteria

JVA palkitsi asukastoimikuntien jäseniä tarjoamalla liput kesäteatteriin Vaajakosken Naissaareen. Kesän 2023 näytelmäksi valikoitui hulvaton Pokka pitää -komedia. Mukaan mahtui ensimmäiset 200 ilmoittautunutta.

Esitystä nautittiin silmät kynnelissä ja näytelmän jälkeen näyttelijät kutsuttiin useamman kerran estradille voimakkain taputuksin. Kiitos Naissaaren Näyttämö ja kiitos te asukasaktiivit, jotka tulitte kanssamme teatterista nauttimaan! Asukasaktiivien palaute esityksestä oli erittäin positiivista.

"Tämä oli kyllä kesän paras! Onneksi tuli lähdettyä!"

HYVINVOINTIA YHTEISKUNNALLE



Toimintamme tarkoituksena on luoda puitteet monipuoliselle ja kohtuuhintaiselle asumiselle. Kohtuuhintaisen asumisen tarkoituksena on helpottaa vaikeimmassa asuntotilanteessa olevia, kuten pitkäaikais-asunnottomia ja mielenterveyskuntoutujia. Lisäksi tarkoituksena on ehkäistä nuorten asunnottomuutta ja syrjäytymistä.

Terveellisiä ja turvallisia asuinympäristöjä

Toimimme yhteistyössä Jyväskylän kaupungin peruspalveluiden kanssa palveluasumisen suunnittelussa sekä rakennuttajana palveluasumisen hankkeissa. Kehitämme olemassa olevaa kiinteistökantaa ja rakennamme uutta siten, että se vastaa asukkaidemme nykyisiä tarpeita. Laaja asuntokantamme mahdollistaa sopivan kodin kaikissa elämänvaiheissa. Meillä on myös ikääntyville omia kohteita, joissa senioreiden erityistarpeet otetaan huomioon.

Huolehdimme asumisen turvallisuudesta ja terveellisistä olosuhteista sekä asukkaiden sujuvasta arjesta vastaamalla kohteiden toimivuudesta ja kunnossapidosta. Olemme huolehtineet kiinteistöjen kunnossapidosta järjestelmällisesti yhtiön perustamisesta lähtien. Pitkäjänteisen ja suunnitelmallisen korjaamisen tavoitteena on pitää asunnot ja kiinteistöt kunnossa sekä edesauttaa asumisviihtyvyyden säilymistä. Asukkaiden vaihtuvuus on noin 20 % vuosittain, mikä on keskimääräistä alhaisempi. Vuonna 2023 vaihtuvuus oli 18,71 %.

Uudistuotantoa asukkaiden ehdoilla

Tavoitteenamme on lisätä uutta asuntokantaa ja uudenmuotoista kohtuuhintaista asumista. Uudistuotannossa on vallitsevana pientalokantien rakentaminen, koska vuokra-asuntojen kysyntä on tällä hetkellä pieniin asuntokokoihin painottuvaa. Uudiskohteissa keskeinen sijainti lähellä palveluita on myös tärkeä tekijä. Laadukkailla materiaaleilla ja hyvällä varustetasolla varmistamme, että uudet asunnot ovat kaikilta osin hakijoiden toiveiden mukaisia.

11 700
asukasta vuonna 2023

21 %
vuokrahyöty suhteessa
markkinavuokriin vuonna 2023



Aktiivinen asukastoiminta luo paljon hyvää

Kuokkalan Pohjanahon pihapiirissä kaikki tuntevat toisensa. Naapureita moikataan ja jokainen asukas otetaan mukaan talon toimintaan ja pihan kehittämiseen. Ketään ei pakoteta, mutta kaikkia pyydetään mukaan. Aktiivinen talotoimikunta onkin yhteisen toiminnan ydin, mutta vielä sitäkin tärkeämpää on aidot kohtaamiset asukkaiden kanssa. Hyväntahtoisuus lisää hyvää, ja alueelle on syntynyt kiva yhteishenki. Tämä näkyy esimerkiksi siinä, miten piha-aluetta käytetään, huolletaan ja rakennetaan yhdessä. Tilaa on niin lapsille, aikuisille kuin nuorisollekin. Yhteinen piha myös opettaa vastuun kantamista jokaiselle sen käyttäjälle.

JVA on ollut mukana rakentamassa pihasta toimivaa ja viihtyisää. Esimerkiksi taloyhtiöille annetaan vuosittain toimintarahaa ja JVA tarjoaa taloille myös kesäkukat ja puut grillikatokseen. Toimintaraha kannustaa talotoimikuntia kehittämään oman talon toimintaa, josta Pohjanaho on mitä mainioin esimerkki.

ERIARVOISUUDEN EHKÄISEMINEN



Yksi Jyväskylän kaupungin yhdyskuntasuunnittelun tärkeimmistä tavoitteista on edistää asuinalueiden sosiaalista hyvinvointia ja yhdenvertaisuutta sekä vähentää segregatiota. Tavoitteena on ehkäistä asuinalueiden eriytyminen toisistaan omille alueilleen kaupungin sisällä siten, että eri sosiaaliset ryhmät asuisivat erillään toisistaan. Hyvällä suunnittelulla voidaan ehkäistä eri asuinalueiden leimautuminen hyvä- tai huono-osaisten alueiksi. JVA on mukana vähentämässä segregatiota.



Monipuolista asumista ympäri Jyväskylää

Tavoitteenamme on vähentää asuinalueiden sosiaalista eriytymistä ja eriarvoisuutta rakentamalla monipuolisia asumismuotoja eri puolille kaupunkia. Rakennamme asuntoja, jotka vastaavat erilaisten ihmisten asumistarpeisiin sekä takaavat asuinalueiden monipuolisen asukaskunnan. Kiinnitämme huomiota myös asukasvalintaan siten, että jokaiseen asuintaloon saataisiin mahdollisimman monipuolinen asukasrakenne.

Osallisuudella syrjäytymistä vastaan

Osallisuuden edistäminen on osa Suomen hallituksen ja Euroopan unionin tavoitteita. Se on yksi keskeinen keino eriarvoisuuden ja syrjäytymisen vähentämisessä. Mahdollisuus vaikuttaa omaa elämää koskeviin asioihin on olennainen osa yhteiskunnallista osallistumista ja yhteisöön kiinnittymistä.

JVA:n kattava asukastoiminta ja -demokratia ovat yksi keskeisimmistä keinoista lisätä asukkaiden osallistumista ja sitä kautta ehkäistä syrjäytymistä. Toimiva asukasdemokratia ja aktiivinen asukastoiminta antavat asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa omaa asumista koskeviin asioihin. Lisäksi ne kannustavat asukkaita osallistumaan erilaisiin tapahtumiin ja vapaa-ajan toimintaan, jolloin yhteisöllisyys kasvaa. Pyrimme edistämään myös maahanmuuttajien osallistumismahdollisuuksia ja sitä kautta integroitumista yhteiskuntaan. Olemme osallistuneet muun muassa erilaisiin kotoutumista edistäviin hankkeisiin.



CASE

JVA Minulle –konsepti mahdollistaa oman kodin yhä useammalle

Toimme vuonna 2023 markkinoille uuden asumisen konseptin, jossa asukas voi 10 vuoden vuokralle-asumisen jälkeen lunastaa asunnon omakseen. Konseptissa asukas maksaa kuukausittain vuokraa, jolla katetaan myös huoneistoon kohdistuvan lainan korot ja lyhennys. Kun asukas lunastaa asunnon omakseen, huomioidaan vuokrasuhteen aikaiset lainanlyhennykset lunastushinnassa.

Kohteen rakentaminen rahoitetaan JVA:n antamalla lainalla sekä ARAn lyhytaikaisella korkotukilainalla, johon liittyy 10 vuoden käyttö- ja luovutusrajoitusaika. ARA-rajoitusten päätyttyä rakennuksesta tulee vapaarahoitteinen, jolloin asukas voi lunastaa asunnon itselleen.

JVA Minulle –konsepti tarjoaa asukkaalle mahdollisuuden hankkia oma koti pienellä alkupääomalla. JVA Minulle on potentiaalinen vaihtoehto esimerkiksi asumistaipaleltaan aloittavalle nuorelle perheelle tai patkuyöläisille. Asukkaan ei tarvitse sitoutua pitkään vuokrasuhteeseen tai asunnon myöhempään lunastamiseen. Halutessaan asukas voi irtisanoa vuokrasopimuksen samaan tapaan kuin tavanomaisessa vuokra-asunnossa ja asukkaalle palautetaan JVA Minulle -maksu takaisin.

LUOTETTAVA JA EETTINEN TOIMINTA



Vastuullisen toimintamme lähtökohtana on luotettava ja eettinen liiketoiminta, joka luo lisäarvoa sidosryhmillemme. Toimintaa ohjaavat JVA:n vastuullisuusperiaatteet, joita odotamme kaikkien työntekijöidemme ja soveltuvin osin myös muiden sidosryhmiemme noudattavan. Seuraamme toimintamme luotettavuutta ja eettisyyttä jatkuvasti.

Tasapuolisuus lähtökohtana

Tasapuolisuus on yksi liiketoimintaamme ohjaavista arvoista. Kohtelemme kaikkia asiakkaitamme tasapuolisesti ihmisten taustasta tai tarinoista riippumatta. Emme tee poikkeuksia toimintatapoihimme vaan seuraamme kaikkien asiakkaiden kohdalla lakeja ja määriteltyjä toiminta-periaatteita.

Jatkovaa uudisrakentamista

Liikevaihtomme oli vuonna 2023 yhteensä 54,0 miljoonaa euroa. Vuonna 2023 omistimme yhteensä 7 143 asuntoa, joissa asui noin 11 700 asukasta. Vuonna 2023 asuntojen käyttöstaste oli 96,7 %, mikä oli samalla tasolla edellisten vuosien kanssa.

Rakennuttamiemme asuntojen lukumäärä vaihtelee vuosittain. Vuonna 2023 JVA konserni rakennutti yhteensä 77 uutta Ara-asuntoa ja 90 palveluasumisen paikkaa.

Vuonna 2023 ei tullut esiin yhtään tapausta, jossa tasapuolisuutta oltaisiin laiminlyöty.

54 M€

liikevaihto vuonna 2023

7 066

asuntoja vuonna 2023

352 222 m²

asuineliöt vuonna 2023



Rakentamisessa viritellään uutta

Haastavan taloussuhdanteen vuoksi uusien kohteiden aloitukset ovat edenneet vuonna 2023 verkkaisesti, mutta useat rakenteilla olleet kohteet on saatu valmiiksi. Vuonna 2023 valmistui esimerkiksi JVA:n hybridikohde osoitteeseen Hjalmarinraitti 8. Kohteessa on vuokra-asuntoja sekä uuden JVA Minulle –konseptin asuntoja. Talot sijaitsevat Kankaan aukion laidalla, josta aukeaa upeat ulkoilumaastot Tourujokilaaksoon. Myös kauppa, päiväkotiki ja yhteissauna sijaitsevat aivan vieressä eikä keskustaankaan ole kuin kilometrin matka.

Toinen mielenkiintoinen vastavalmistunut kohde on ikäihmisten tarpeisiin suunniteltu ja rakennettu JVA Kauramäenkylä. Kauramäenkylän viihtyisät rakennukset ovat pääosin puurakenteisia ja ne tarjoavat kodin 90 ikääntyneelle. Palvelutalon hyvinvointipalveluista vastaa Keski-Suomen hyvinvointialue.

YMPÄRISTÖN SUOJELUA



Kestävän kiinteistökannan ja rakentamisen lähtökohtana on ottaa huomioon ympäristö- ja kustannusvaikutukset rakennusten koko elinkaaren ajalta. Merkittävimmät päätökset rakennusten elinkaaren aikaisista ympäristövaikutuksista tehdään jo suunnitteluvaiheessa, sillä tehtyjä valintoja ei voi aina muuttaa käytön aikana.

Rakennamme kestävästi

Tehtävänä on rakentaa kestäviä ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Rakennamme kestävä kehityksen periaatteiden ja kysynnän mukaisesti vastataksemme asukkaiden tarpeisiin. Otamme rakentamisessa huomioon laadun, jotta voimme investoida kerralla pitkäikäisiin ratkaisuihin. Edistämme oman uusiutuvan energian käyttöä mahdollisuuksien mukaan.

Minimoimme päästömme

Pyrimme vähentämään ilmastopäästöjämme energiansäästötoimilla ja uusiutuvien energialähteiden käytöllä. Olemme siirtyneet 100 % uusiutuvan sähkön käyttöön jo alkuvuodesta 2019. Lisäksi tulemme hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan omaa aurinkosähköä uudiskohteissamme.

Pyrimme tehokkaaseen energian käyttöön

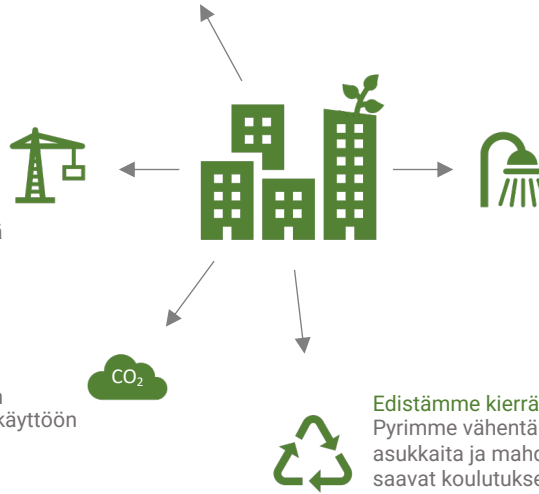
Seuraamme kiinteistöjemme energiankulutuksia aktiivisesti ja huomioimme PTS:ssä merkittävän määrän energiankulutuksen pienentämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Olemme mukana Kiinteistöalan energiätehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa (VAETS), jonka kausi on 2017-2025. Sen mukainen säästötavoite on -1 % vuodessa. Koulutamme taloyhtiöihimme energiaeksperttejä, jotka haluavat edistää energiansäästöä ja asumismukavuutta omassa talossaan.

Pyrimme kestäväan veden käyttöön

Hyödynnämme valtaosassa kiinteistöjämme huoneistokohtaisia vesimittareita, joiden avulla voimme laskuttaa veden toteutuneen kulutuksen mukaan. Tämä kannustaa asukkaita kestäväan veden käyttöön. Etävalvontajärjestelmät myös ilmoittavat mahdollisista vedenkulutuksen poikkeamista, jolloin voimme ruveta välittömiin toimenpiteisiin häiriötilanteissa. Pyrimme myös lisäämään asukkaidemme tietoa kestävästä veden käytöstä muun muassa kouluttamalla taloyhtiöiden energiaeksperttejä myös vedenkulutukseen liittyvistä asioista.

Edistämme kierrätystä

Pyrimme vähentämään asumisessa syntyvää jätteiden määrää tiedottamalla asukkaita ja mahdollistamalla jätteiden syntypaikkalajittelun. Energiaeksperttimme saavat koulutuksessa tietoa myös kierrätyksen edistämisestä. Olemme myös mukana erilaisissa jätehuollon kehitysprosesseissa.



Seuraamme säännöllisesti kiinteistöjemme energian- ja vedenkulutuksia ja pyrimme saavuttamaan niille asetetut vuosittaiset tavoitteet. VAETS:n mukainen tavoitteemme on vähentää energiankulutusta vähintään prosentin verran vuosittain.

- 10 %

energian
ominaiskulutus
vuodesta 2016

- 6 %

veden
ominaiskulutus
vuodesta 2016

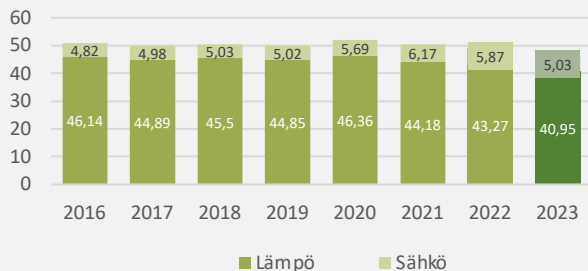
Energiankulutus laskussa

Vuonna 2023 energiankulutuksemme oli noin 62 030 MWh, josta lämmönkulutus muodosti noin 89 %. Kiinteistökantaan suhteutettu energian ominaiskulutus oli 45,98 kWh/rm³, mikä on jopa 10 % vuotta 2016 vähemmän. Sähkön ominaiskulutus oli 5,0 kWh/rm³ ja lämmön 41,0 kWh/rm³. Lämmön osalta ominaiskulutus on laskenut noin 11 % vuoteen 2016 verrattuna, kun taas sähkön ominaiskulutus on kasvanut noin 4 %.

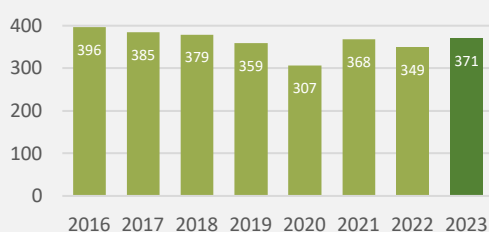
Vedenkulutus laskenut arviolta 6 prosenttia vuodesta 2016 Vuonna 2023 veden kokonaiskulutus oli noin 514 817 m³ ja kiinteistökantaan suhteutettu kulutus oli noin 371 l/rm³. Vuonna 2023 ominaisvedenkulutus kasvoi noin 6 % edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoteen 2016 verrattuna ominaiskulutus putosi 6 %.

Kulutustietojen saatavuudessa on ollut vuonna 2023 haasteita. Näin ollen luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia edellisiin vuosiin nähden, joten tuloksia kannattaa tarkastella suuntaa-antavina.

Energian ominaiskulutus, kWh/rm³



Veden ominaiskulutus, l/rm³



Tavoitteenamme on toimia kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti ja vähentää toiminnastamme syntyviä ilmastopäästöjä. Olemme tunnistanee toimintamme ilmastovaikutukset sekä tekijät, joiden avulla voimme pienentää hiilijalanjälkeämme.

Merkittävin osa päästöistämme syntyy kiinteistöjemme energiankulutuksista, ja hiilijalanjälkilaskenta on tehty kiinteistöjen sähkön- ja lämmönkulutuksen pohjalta. Hyödynnämme kiinteistöissämme uusiutuvan energian alkuperätakuilla katettua sähköä. Lisäksi pyrimme lisäämään omaa uusiutuvaa energiantuotantoa mahdollisuuksien mukaan.

Kasvihuonekaasupäästömme olivat noin 6 249 tCO₂ vuonna 2023 ja kiinteistökantaan suhteutetut ominaishiilidioksidipäästöt olivat noin 4,9 kgCO₂/rm³.

Laskennan tuloksia on syytä tarkastella suuntaa-antavasti, sillä kulustietojen saatavuudessa on ollut vuoden 2023 osalta haasteita. On myös hyvä huomioida, että laskentatapaa on tarkennettu vuonna 2022. Tätä aiemmin kaukolämmön tuotannosta aiheutuvat epäsuorat päästöt on laskettu keskimääräisillä Suomen energiantuotantoa kuvaavilla päästökertoimilla, kun vuodesta 2022 alkaen on käytetty energiatoimittajakohtaisia päästökertoimia. Lisäksi vuonna 2023 on korjattu edellisvuonna käytettyä dataa ja päästöt on päivitetty vuosien 2022 ja 2023 osalta.

Hiilijalanjälkilaskennan tarkentaminen on vähentänyt lämpöenergian liittyviä päästöjä, sillä JVA:n alueen kaukolämpöyhtiöt Alva ja Loimua panostavat voimakkaasti hiilineutraaliuteen. Molemmilla yhtiöillä on tavoitteena 100 % hiilineutraali kaukolämmöntuotanto vuoteen 2030 mennessä.



Uudiskohteita parhaimpaan A-energialuokkaan

Suunnitellamme Vaajakosken keskustassa sijaitsevalle Väkkärätielle rakennuskokonaisuutta, johon kuuluu 8-kerroksinen kirkotuettu vuokra-asuintalo ja 2-kerroksinen palvelutalo. Palvelutalo tulee ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan ja kehitysvammaisten asumisyksikön käyttöön.

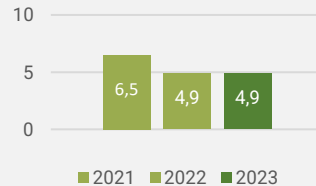
Kokonaisuus tullaan rakentamaan parhaaseen A-energialuokkaan. Kiinteistön energialuokka määritellään asteikolla A-G, jossa A on paras ja G huonoin. Energialuokan tarkoitus on kertoa rakennuksen ominaisuuksista ja energiantarpeesta. Energiatohokkaan rakennuksen pohjana on hyvä suunnittelu, jossa huomioidaan muun muassa rakennuksen tiiveys, paikallisen energiantuotannon mahdollisuudet sekä ilmanvaihto, lämmitys, viilennys, käyttöveden lämmitys ja valaistuksen energiatehokkuus. Väkkärätien kokonaisuuden rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2024 ja se valmistuu loppuvuodesta 2025.

Energiankulutuksen kokonaishiilidioksidipäästöt



Energiankulutuksen päästölaskennassa on käytetty vuonna 2021 keskimääräisiä Suomen energiantuotantoa kuvaavia kertoimia ja vuodesta 2022 lähtien energiatoimittajakohtaisia päästökertoimia. Tämä on vaikuttanut päästöjen pienentymiseen.

Energiankulutuksen ominaishiilidioksidipäästöt, kgCO₂/rm³



HENKILÖSTÖN ARVOSTAMISTA



TYÖTYTYVÄISYYS JA HYVINVOINTI



Meille on tärkeää, että työntekijämme voivat hyvin ja ovat tyytyväisiä työhönsä. Vuonna 2023 JVA:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 39. Henkilöstön keski-ikä oli 47 vuotta.



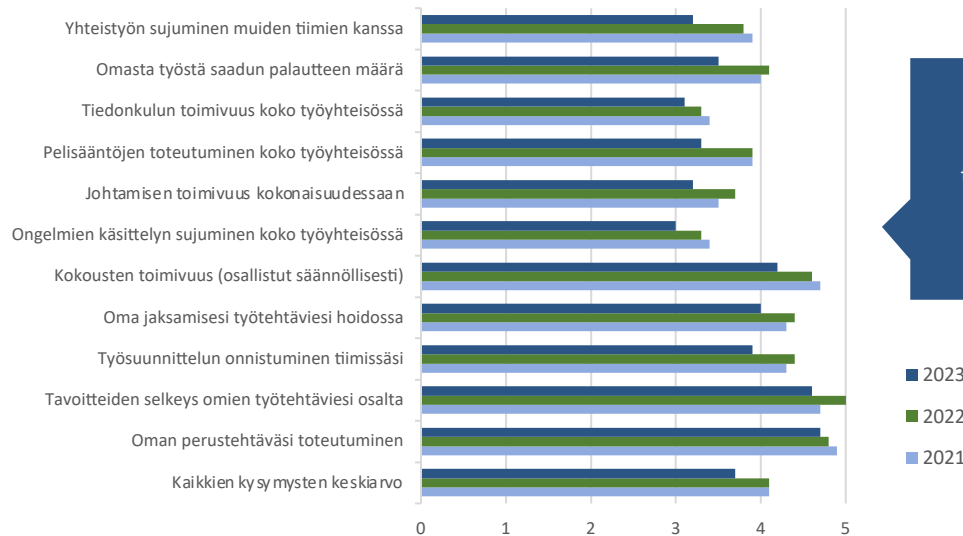
Yhteisöllinen yrityskulttuuri

Tarjoamme työntekijöillemme hyvät ja tarkoituksenmukaiset työolosuhteet, joissa ergonomia-asiat on otettu huomioon sekä useita työsuhte-etuja, kuten liikunta- ja kulttuuriedun. Käytössämme on lisäksi liukuva työaika, etätyöt sekä taukoliikuntaan kannustava sovellus. Tavoitteenamme on yhteisöllinen yrityskulttuuri, joten järjestämme vuoden aikana useita yhteishenkeä ylläpitäviä tilaisuuksia, kuten tyhy-päiviä, askarteluiltapäiviä ja pikkujoulu.

Työtyytyväisyys hyvällä tasolla

Kuuntelemme työntekijöitämme ja seuraamme työtyytyväisyyttä vuosittaisella työtyytyväisyyskyselyllä. Vuonna 2023 työtyytyväisyyden keskiarvosanaksi saatiin 3,7 asteikolla 1-6. Verrattuna edellisiin vuosiin arvosanassa on tapahtunut laskua. Muutoksena edellisiin vuosiin esihenkilöille on vuonna 2023 tehty oma kysely ja raportointi.

Työntekijät kokevat edellisen vuoden tapaan erityisen onnistuneiksi tekijöiksi oman perustehtävän toteutumisen, tavoitteiden selkeyden sekä kokousten toimivuuden. Matalimmat keskiarvot saivat edellisen vuoden tapaan ongelmien käsittelyn sujuminen koko työyhteisössä ja tiedonkulun toimivuus.



3,7
työtyytyväisyyden
keskiarvo
asteikolla 1-6
vuonna 2023



Tavoitteenamme on luoda turvallinen ja viihtyisä työympäristö henkilöstöllemme. Panostamme ennalta ehkäiseviin käytäntöihin yhdessä työterveyshuollon kanssa. Meillä on normaalia kattavampi työterveyshuolto, johon kuuluu määräaikaistarkastukset ja erikoislääkärien vastaanotto.

Kehitämme työturvallisuutta

Vuonna 2018 aloitimme turvallisuusprojektin, jonka tuotoksena saimme työturvallisuuskäsikirjan. Projekti aloitettiin ulkopuolisen konsultin tekemällä kartoituksella ja sitä jatkettiin erilaisten toimintamallien sekä tilojen turvallisuuden kehittämiseksi. Tavoitteena oli luoda oma työturvallisuusorganisaatio, joka kehittää ja huolehtii työntekijöiden turvallisuudesta myös jatkossa.

Meillä on käytössä työturvallisuuden kehittämisessä JVA Turva-mobiilisovellus. Sovellus toimii työkaluna työturvallisuuden parantamiseen ja ylläpitämiseen. Sovelluksen avulla työtaturmien ennakoiminen ja ehkäiseminen helpottuu ja raportointi on käy vaivattomammin. Vuosi 2023 oli kokonaisuudessaan rauhallinen, eikä mitään erityistä ilmennyt.

Työtaturmat harvinaisia

Seuraamme työhyvinvointia tyytyväisyyskyselyiden lisäksi sairauspoissaolojen ja työtaturmien avulla. Vuonna 2023 poissaoloon johtaneita työtaturmia ei esiintynyt. Sairauspoissaoloja oli yhteensä 396 päivää (vuonna 2022 yhteensä 618).

OSAAMISEN KEHITTÄMINEN



Koulutustarpeita seurataan jatkuvasti

Meille on tärkeää kehittää henkilöstömme osaamista jatkuvasti. Erilaiset koulutukset pitävät työntekijöiden ammattitaitoa ajan tasalla ja tuovat uusia ideoita toiminnan kehittämiseen.

Vielä tällä hetkellä emme seuraa koulutuspäivien lukumääriä työntekijäkohtaisesti, mutta vuodesta 2024 alkaen seuraamme koulutukseen käytettyä aikaa. Mahdolliset koulutustarpeet käydään läpi vuosittaisissa kehityskeskusteluissa, joita pidetään koko henkilöstölle. Vuonna 2023 panostimme koulutukseen 14 000 €.

Koulutukset ovat pääsääntöisesti Kiikon, ARA:n tai KOVA:n järjestämiä oman alan koulutuksia. Koko henkilöstön yhteisiä koulutuksia järjestämme aina tilanteen mukaan. Kannustamme työntekijöitämme osallistumaan myös ammattitutkintoon johtavaan koulutukseen, mikäli koulutus tukee työntekijän tehtävien hoitoa.

14 000 €

panostus henkilöstön koulutukseen

Mielen hyvinvointia tuetaan

Viime vuosina olemme panostaneet työterveydessä erityisesti mielen hyvinvointiin. Työterveyskumppanimme Terveystalo tarjoaa henkilöstöllemme työssäjaksamisen palveluita, kuten Mielen sparrin ja työpsykologin vastaanoton. Mielen sparrin on matalan kynnyksen mielenterveyttä vahvistava, ennaltaehkäisevä palvelu. Palvelun tarkoituksena on tarjota työntekijälle kanava mielen kuorman purkamiseen mahdollisimman vaivattomasti, vaikka kotisohvalta käsin. Mielen sparrissa voi keskittyä vahvistamaan esimerkiksi stressinsäätelykeinoja, tunteiden tunnistamis- ja säätelytaitoja sekä paineisten tilanteiden hallinta- ja purkukeinoja.



Vuokrauskoordinaattorista asumisneuvojaksi

Muutama työntekijämme suorittaa vuosittain ammattitutkintoon johtavaa koulutusta töiden ohella. Syksyllä 2023 vuokrauskoordinaattorimme Kaisa Rusanen aloitti asumisneuvojan koulutuksen. Koulutuksen järjestää Kiinteistöalan koulutuskeskus Kiinko ja koulutus kestää yhteensä kahdeksan kuukautta.

Kaisa on oppinut asumisneuvojan koulutuksessa paljon erilaisista asiakasryhmistä ja heidän tarpeistaan. Koulutuksessa on käsitelty esimerkiksi sosiaalipalveluja asumisneuvonnan tukena, naapurussovittelua, asukastoimintaa ja asukkaiden osallistamista sekä asumisneuvonnan toimenkuvan moninaisuutta.

"Olen työskennellyt kiinteistöalalla jo pidempään ja haluaisin jatkossa työskennellä asumisneuvojana. Asumisneuvojan koulutus on tukenut hyvin myös nykyistä vuokrauskoordinaattorin työtäni, jossa teen jo paljon asunnon hakemiseen ja vuokrasopimuksiin liittyvää neuvontaa ja ohjeistusta. Opinnoissani on ollut erityisen mielenkiintoista kuulla, miten asumisneuvontaa hoidetaan muissa kaupungeissa."

LASKENNAN LÄHTÖTIEDOT



Tässä vastuullisuusraportissa keskitytään ainoastaan Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n määräysvallassa oleviin asioihin. Raportti kattaa saatavilla olevat vastuullisuusluvut, jotka liittyvät suoraan yhtiön omaan toimintaan. Ympäristötunnuslukujen osalta vertailu on tehty vuoteen 2016, muutoin vertailuvuotena on käytetty vuotta 2022. Lisätietoja vastuullisuudesta saa ottamalla yhteyttä toimitusjohtaja Timo Hyttiseen, timo.hyttinen@jva.fi

Raportin yhteistyökumppani:



Ympäristötunnuslukujen laskenta

Kulutusten ja ilmastopäästöjen osalta luvut eivät sisällä asunto-osakeyhtiöitä, pientaloja, sähkölämmityskohteita, palvelutaloja, kaupungilta välivuokrattuja kohteita tai JVA:n tytäryhtiöitä. Päästölaskennan ulkopuolelle on lisäksi jätetty toimiston ja työmaiden energian- ja vedenkulutukset sekä liikkumisen päästöt. Kulutukset vastaavat kiinteistöissä mitattuja arvoja. Raportoitu lämpöenergian kulutus on sääkorjattu (normitettu) lämmitystarveluvulla normaalivuoteen. Vertailuvuotena on käytetty vuotta 2016.

Kaikki energiankulutus on oletettu olevan epäsuoraa energiankulutusta. Kasviuonekaasupäästöistä merkittävien on hiilidioksidipäästöt. Muut päästöt on siten rajattu raportoinnin ulkopuolelle. Raportissa tarkastellaan ainoastaan ostetun kiinteistösähkön ja lämmön epäsuoria (Scope 2) hiilidioksidipäästöjä GHG Protocolin mukaisesti. Laskenta perustuu energiankulutuksen seurantaan.

Hiilidioksidipäästöt on laskettu sähkön osalta sekä hankintaa sijaintiperusteisesti. Yhteenlasketuissa luvuissa käytetään sähkön osalta hankintaperusteista lukua.

Kaukolämmölle ei ole saatavissa hankintaperusteista päästökerronta, joten kaukolämmön osalta hiilidioksidipäästöt on laskettu ainoastaan sijaintiperusteisesti. Laskennassa on käytetty seuraavia oletuksia ja päästökertoimia:

- Lämmöstä 100 % on kaukolämpöä vuosina 2016-2022. Kaukolämmön sijaintiperusteisena CO₂-päästökertoimena on käytetty Motivan julkaisemia kaukolämmön erillistuotannon keskimääräisiä CO₂-päästökertoimia vuosina 2016-2021. Kertoimet perustuvat ennen vuotta 2022 kaukolämmön yhteistuotannon hyödynjakomenetelmällä kolmen viimeisen vuoden keskiarvona määriteltyihin CO₂-päästökertoimiin ja vuoden 2020 osalta viiden viimeisen vuoden keskiarvona määriteltyihin CO₂-päästökertoimiin (taulukko 1). Vuodesta 2022 eteenpäin Motiva on siirtynyt käyttämään yleisemmin käytössä olevaa energiamentelmällä laskettua päästökerronta. JVA:n laskentaa on samaan aikaan tarkennettu ja kaukolämmön tuotannosta aiheutuvat epäsuorat päästöt on laskettu tarkoilla energiatoimittajakohtaisilla päästökertoimilla. Vuosien 2022 ja 2023 päästölaskenta perustuukin uusiin käytössä oleviin energiatoimittajien ilmoittamiin ominaispäästökertoimiin.
- Sähköstä alkuperätakuilla katettua uusiutuvaa sähköä on 100 % vuosina 2019-2022, 70 % vuosina 2018 ja 2017 sekä 30 % vuonna 2016. Alkuperätakuilla varmennetulle sähkölle on käytetty hankintaperusteisena ominaispäästökertoimena 0 gCO₂/kWh. Tämän hankinnan ulkopuoliselle sähkölle on käytetty hankintaperusteisena päästökertoimena Energiaviraston julkaisemaa jäännösjakaumalaskennan ympäristöprofiilia (taulukko 2).
- Sähkön sijaintiperusteisena päästökertoimena on käytetty Motivan julkaisemia keskimääräisiä CO₂-päästökertoimia eri vuosilta (taulukko 1).

Kertoimet perustuvat viiden vuoden liukuvaan keskiarvoon ja vuosien 2022 ja 2023 osalta kolmen vuoden liukuvaan keskiarvoon.

Taulukko 1. Sähkön ja kaukolämmön sijaintiperusteiset CO₂-päästökertoimet (gCO₂/kWh)

	Sähkö (gCO ₂ /kWh)	Lähde	Kaukolämpö (gCO ₂ /kWh)	Lähde
2023	77	Tilastokeskus 2021, Motiva 2023 mukaan	158	Tilastokeskus 2021, Motiva 2023 mukaan
2022	89	Tilastokeskus 2020, Motiva 2022 mukaan	177	Tilastokeskus 2020, Motiva 2022 mukaan
2021	131	Tilastokeskus 2019, Motiva 2021 mukaan	148	Tilastokeskus 2019, Motiva 2021 mukaan.
2020	141	Tilastokeskus 2018, Motiva 2020 mukaan	154	Tilastokeskus 2018, Motiva 2021 mukaan.
2019	158	Tilastokeskus 2017, Motiva 2019 mukaan	164	Tilastokeskus 2017, Motiva 2019 mukaan.
2018	164	Tilastokeskus 2016, Motiva 2018 mukaan	188	Energiateollisuus 2016, Motiva 2018 mukaan
2017	181	Tilastokeskus 2015, Motiva 2017 mukaan	176	Energiateollisuus 2015, Motiva 2017 mukaan
2016	209	Tilastokeskus 2014, Motiva 2016 mukaan	183	Energiateollisuus 2014, Motiva 2016 Mukaan

Taulukko 2. Energiaviraston julkaisemat jäännösjakaumalaskennan ympäristöprofiilit

Sähköntuotannon keskimääräiset CO ₂ -ominaispäästöt (gCO ₂ /kWh)		
2018	264,04	Energiavirasto 2018, jäännösjakauma vuodelta 2017
2017	287,81	Energiavirasto 2017, jäännösjakauma vuodelta 2016
2016	277,78	Energiavirasto 2016, jäännösjakauma vuodelta 2015

Taulukko 1. Energian- ja vedenkulutukset vuosina 2021-2023

	LÄMPÖ		VESI		SÄHKÖ	
	MWh	kWh/rm ³	m ³	l/rm ³	MWh	kWh/rm ³
2021	60 099	44,18	501 012	368	8 399	6,17
2022	59 393	43,27	479 311	349	8 059	5,87
2023	55 055	40,95	514 817	371	6 971	5,03

Taulukko 2. Henkilöstöön liittyvät tunnusluvut

	2021	2022	2023
Henkilöstöä	37*	37*	39*
Keski-ikä	47	47	47
Sairauspoissaolot	329	618	396
Työtaturmat	0	1	0

*Työntekijöiden määrä joulukuussa.

Taulukko 3. Liikevaihto vuosina 2021-2023

	2021	2022	2023
Liikevaihto (M€)	49,1	50,7	54,0

Taulukko 4. Asukkaisiin liittyvät tunnusluvut

	2021	2022	2023
Asukkaiden lukumäärä	12 500	12 185	11 700
Asuntojen käyttöaste	95,6 %	96,9 %	96,3 %
Asukkaiden vaihtuvuus	19,3 %	18,65 %	18,71 %
Asukkaiden palkitseminen	506 000 €/a	557 000 €/a	565 000 €/a
Vuokrahyöty	20,6 %	21,0 %	20,6 %
Asuntojen lukumäärä	6 978	7 038	7 066
Asuinneliöt	346 338 m ²	346 731 m ²	350 745 m ²

Taulukko 5. Epäsuorat kokonaishiilidioksidipäästöt (scope 2)

	2021		2022		2023	
	tCO ₂	kgCO ₂ /r m ³	tCO ₂	kgCO ₂ /r m ³	tCO ₂	kgCO ₂ /r m ³
Sähkö (hankintaperusteinen)	0	0	0	0	0	0
Sähkö (sijaintiperusteinen)*	1 100	0,8	717	0,5	537	0,4
Lämpö (sijaintiperusteinen)	8 895	6,5	6 741	4,9	6 249	4,9
Yhteensä	8 895	6,5	6 741	4,9	6 249	4,9

*Yhteenlasketuissa päästöissä käytetään sähkön hankintaperusteista lukua.



Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy
Vapaudenkatu 48-50 (3.krs)
40100 Jyväskylä