



MESTARIYHTIÖIDEN
VASTUULLISUUSRAPORTTI
2019





MESTARIYHTIÖIDEN VASTUULLISUUSRAPORTTI 2019



VUODEN 2019 KOHOKOHDAT

MESTARIYHTIÖT

- 5 Mestariyhtiöt lyhyesti
- 7 Toimintaympäristö ja megatrendit
- 9 Hankintaketjut
- 10 Toimitusjohtajan katsaus

VASTUULLISUUDEN HALLINNOINTI

- 11 YK:n kestävän kehityksen tavoitteet
- 13 Toimintaperiaatteet
- 14 Vastuullisuuden johtaminen
- 17 Sidosryhmäyhteistyö

VASTUULLISUUSOHJELMA

- 21 Asiakas edellä
- 23 Mestarimeininki
- 26 Ympäristömyönteisyys
- 30 Mestarillinen liiketoiminta
- 33 GRI SISÄLTÖINDEKSI



VUODEN 2019 KOHOKOHDAT





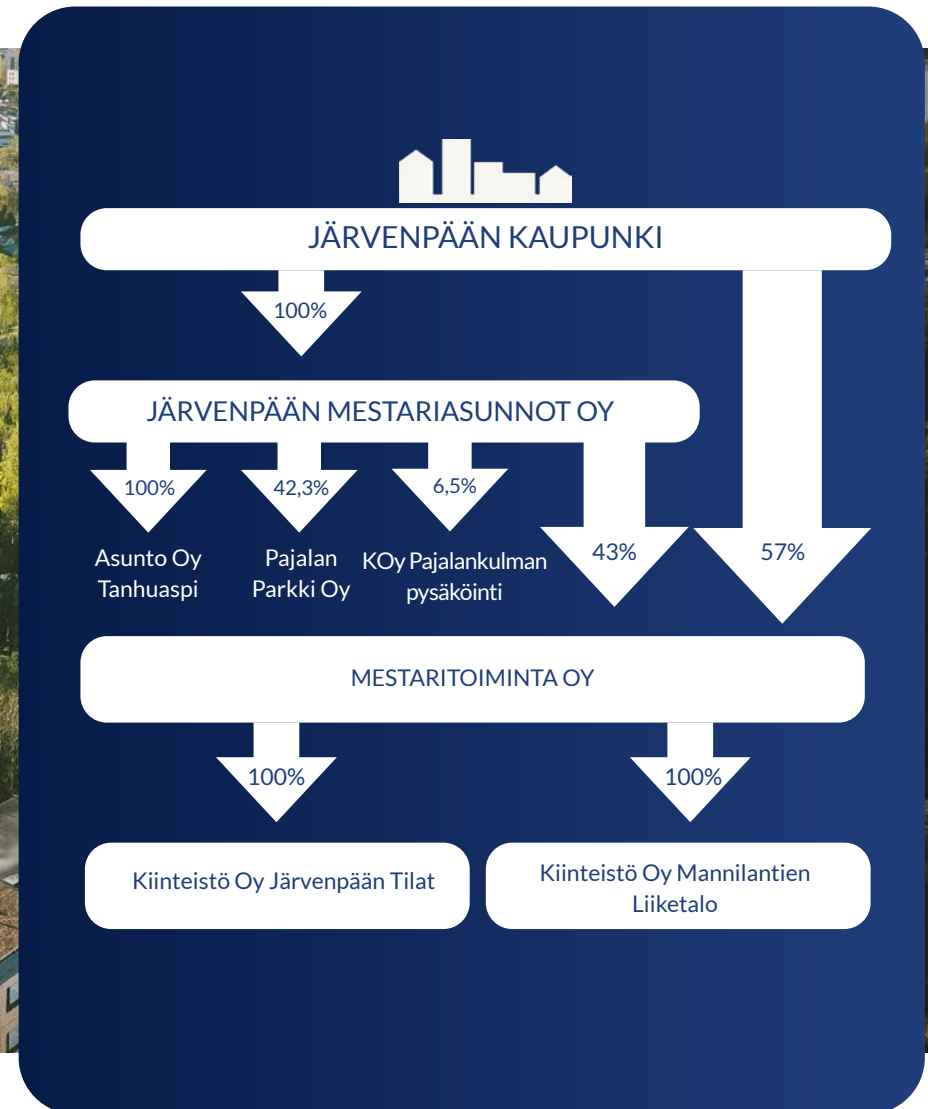
MESTARIYHTIÖT

Mestariyhtiöt muodostuvat Järvenpään Mestariasunnot Oy:stä ja Mestaritoiminta Oy:stä ja kuuluvat Järvenpään kaupunkikonserniin.

Mestariasunnot on Suomen edistyksellisimpiä vuokra-asuntoyhtiötä joka omistaa, vuokraa, ylläpitää ja rakennuttaa vuokra-asuntoja Järvenpään kaupungissa.

Mestaritoiminta tuottaa kiinteistöjen hallinta-, kehittämis-, ylläpito- sekä rakennuttamispalveluita. Asiakkainamme ovat asukkaat, kuntalaiset ja erilaiset tilojemme käyttäjät. Toimimme rakentamisen ja rakennuttamisen sektoreilla sekä vuokraustoiminnassa, kiinteistönomistuksessa ja -johdossa. Lähitulevaisuudessa emme odota merkittäviä muutoksia toiminnassamme tai omistusrakenteessa.

Kaupunkikiinteistöjä hallinnoidaan yhteistyössä kiinteistöallianssissa. Allianssi on kaupungin ja Mestaritoiminnan yhteinen organisaatio, joka on sitoutunut kaupungin kiinteistötavoitteisiin ja toimimaan kaupungin parhaaksi.





MESTARIYHTIÖT LYHYESTI

Mestariasukkaita, jotka vuonna 2019 asuivat asunossamme, oli tilikauden lopussa 3214. Mestari-toiminnalla oli useita hankkeita suunnittelussa ja rakenteilla, mm. Harjulan uusi koulu ja päiväkotikoti, Hyvinvointikampuksen päiväkotikoti sekä Välskärinkadun asuntohanke.

Tämä vastuullisuusraportti kokoaa yhteen Mestariyhtiöiden sekä niiden tytäryhtiöiden vastuullisuustyön ja vuoden 2019 vastuullisuussaavutukset yksiin kansiin. Raportti on laadittu GRI-standardin (Global Reporting Initiative) mukaisesti nyt ensimmäistä kertaa raportoituamme vapaamuotoisemmin vuoden 2018 vastuullisuustoimet helmikuussa 2019. Raportti päivitetään vuosittain ja kolmen vuoden välein varmistamme olennaiset vastuullisuusaiheet sekä sidosryhmien näkemykset niistä uudelleen. Olemme noudattaneet GRI-standardia liiketoimintaamme soveltuvien osien (Core option).



Mestarillinen liiketoiminta

45,7 M€
liikevaihto

179 t€
verojalanjälki

9-/10
toiminta-ajatuksen
toteutuminen

8,5/10
työturvallisuuden
arvosana



Mestarimeininki

70
henkilöstön määrä

80/100
tyytyväisyys

478
sairauspoissaolot

2
tyky-tapahtumaa
vuodessa



Asiakas edellä

8,5/10
asukastytyväisyys

2018
asuntojen määrä

3214
asukkaiden määrä

99,1 %
asuntojen
käyttöaste

17,5 %
asukkaiden
vaihtuvuus



Ympäristömyönteisyys

4324 kWh/as/v
ostoenergian
ominaiskulutus
(9400 kWh/as/v Suomi
keskimäärin)

9 kohteessa omaa
energiantuotantoa

137 l/as/vrk veden
ominaiskulutus
(140 l/as/vrk Suomi
keskimäärin)

0 g asuntojen
hiilidioksidipäästöt



Mestariyhtiöiden visio on olla asumisen paras kumppani ja tarjota asiakkaiden kiinteistöille paras tulevaisuus ylläpito- ja kehittämisspalveluilla

	2018	2019
Liikevaihto	43,7 M€	45,7 M€
Työntekijät	63	70
Asukkaita	3376	3214
NPS-luku	23	28

Lisätietoja liiketoimintamme luvuista vuoden 2019 tilinpäätök-
sistä: [Järvenpään Mestariasunnot Oy](#) ja [Mestaritoiminta Oy](#).

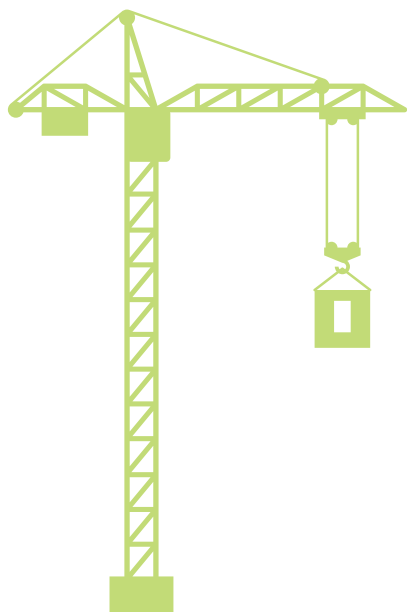
Työntekijät	2017	2018	Muutos* 2017- 2018	2019	Muutos 2018- 2019
Vakituiset	143	63	-56 %	70	+11 %
Naiset	103	21	-80 %	30	+43 %
Miehet	40	36	-10 %	40	+11 %
Määräaikaiset	9	12	+33 %	15	+25 %
Naiset	4	6	+50 %	10	+67 %
Miehet	5	6	+20 %	5	-17 %
Kokoaikaiset	122	49	-60 %	69	+41 %
Naiset	82	20	-76 %	20	-
Miehet	40	29	-28%	40	+38 %
Osa-aikaiset	2	2	-83 %	1	
Naiset	12				
Miehet		2		1	
Työntekijät, jotka eivät palkansaajia	0	0		0	

*) Vuonna 2017 siivoustyöntekijät siirtyivät Mestaritoiminnalta Jatsi Oy:hyn (Järvenpään ateria- ja siivouspalvelut).



TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA MEGATRENDIT

Maailma on jatkuvassa muutoksessa ja toimintaympäristössä vaikuttavien muutosvoimien tunnistaminen auttaa ennakoimaan ja muokkaamaan omaa toimintaamme. Toimintaympäristössä vaikuttaa useita globaaleja megatrendejä, joiden vaikutusta toimintaamme olemme analysoineet oheisen taulukon mukaisesti. Tunnistimme viisi megatrendiä, jotka vaikuttavat toimintaamme erityisen paljon: eriarvoisuuden kasvu, väestörakenteen muutos ja kaupungistuminen, ilmastonmuutos, digimurros ja uudet teknologiat sekä yhteisöllisyys ja jakamistalous.



Megatrendi	Vaikutus	Toimenpiteemme
Eriarvoisuuden kasvu	Yhteiskunnassa tulo- ja hyvinvointierot kasvavat.	Rakennutamme kiinteistöjä kodeiksi ja toimitaloiksi, joissa asumisen laatu on hyvää ja tilat ovat tarpeita vastaavia. Asiakkaiden ja asukkaiden yhdenvertainen kohtelu ehkäisee eriarvoisuutta.
Väestörakenteen muutos ja kaupungistuminen	Perhekoot pienevät ja väestö keskittyy kaupunkeihin. Pienten keskusta-asuntojen kysyntä kasvaa. Väestö vanhenee.	Lisäämme asumisen palveluita, muun muassa rakentamalla hissejä olemassa oleviin kiinteistöihin ja tuottamalla oikeankokoisia asuntoja. Uusia tontteja hankittaessa otetaan huomioon palvelujen läheisyys ja saavutettavuus.
Ilmastonmuutos	Sään ääri-ilmiöt aiheuttavat mm. kiinteistöjen jäähdytystarpeen lisääntymistä.	Kaikkiin uudiskohteisiin rakennetaan vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä ja energiatehokkääseen rakentamiseen panostetaan.
Digimurros ja uudet teknologiat	Asioita hoidetaan yhä enemmän internetin välityksellä. Rakennusten automaatio lisääntyy.	Seuraamme digitaalisesti sisäilman laatua ja energiatehokkuutta. Kiinteistöjen etäohjaus mahdollistaa tilojen laajemman käytön esimerkiksi iltaisin. Verkkopohjaisia asiakaspalvelu- ja varausjärjestelmiä otetaan enenevässä määrin käyttöön.
Yhteisöllisyys ja jakamistalous	Kansalaiset etsivät uusia tapoja toimia yhteisöllisesti ja jakamalla hyödykkeitä mieluummin kuin omistamalla.	Kehitämme uusia asumisen palveluita ja asukas-toimintaa yhteisöllisyyden tukemiseen. Jakamistalouteen liittyvät palvelut lisääntyvät, kuten yhteiskäyttöautot. Yhteisöllisyyteen keskittävää asunto-osuuskuntatoimintaa suunnitellaan parhaillaan.





EDISTÄMME SEURAAVIA PERIAATTEITA JA ALOITTEITA



KETS

Yhtiöidemme asiakkaat kuuluvat kuntien energiatehokkuussopimuksen piiriin.

Kaupunkistrategia ohjaa toimintaamme ja linjaa resurssiviisautavoitteen.

VAETS

Liitymme vuoden 2020 aikana vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan.

JÄSENYYDET JÄRJESTÖISSÄ JA EDUNVALVONTA-ORGANISAATIOISSA



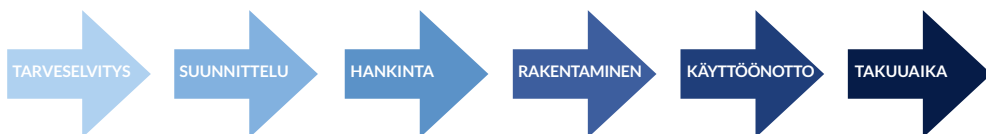
Yhteyshenkilö raporttia koskeviin kysymyksiin:
Nina Silvonen
Puh. 040 922 2020
nina.silvonen@mestari toiminta.fi



HANKINTAKETJUT

Rakennushankkeet

Yhtiöt vastaavat rakennushankkeen toteuttamisesta tai tilaamisesta asiakkaalle sekä rakennuksen käyttöönotosta. Hankintaketjuun kuuluu koko hanke suunnittelusta toteutukseen.



Selvitimme alkuvuodesta 2020 tärkeimpien hankintaketjujemme vastuullisuutta. Vastaajista vain 20 %:lla oli vastuullisuudesta vastaava henkilö ja jokin raportointitapa. 60 %:lla oli kuitenkin kirjattu politiikka koskien sosiaalista, taloudellista tai ympäristövastuuta. Omia toimitusketjuja ei pääsääntöisesti ollut arvioitu eikä toiminnan vaikutuksia. Vastanneiden henkilöstöä ei ollut koulutettu vastuullisuuden osalta. Hankintaketjut voivat muodostaa riskin yhtiölle, mikäli niiden toiminnan vastuullisuudesta ei ole riittävästi tietoa.

Vastauksia saimme pieneltä osalta toimittajiamme ja vuoden 2020 aikana teemme uuden laajemman selvityksen, jotta voimme varmistaa hankintaketjujemme vastuullisuustason. Kaikille uusille toimittajille lähetetään vastuullisuusarviointi osana tarjouspyyntöjä huhtikuusta 2020 alkaen. Arviointi vaikuttaa toimittajan valintaan.



Kiinteistöhoito: Huolto, korjausrakentaminen ja energian hankinta

Yhtiöt vastaavat kiinteistöjen ylläpidosta tai sen hankkimisesta asiakkaalle. Hankintaketjuun kuuluvat alihankkijoiden urakat, rakennustarvikkeet, työkalut ja -koneet sekä rakennuksen käyttämän energian hankinta tai tuottaminen.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Mestariyhtiöt jatkaa edelläkävijyyttä vastuullisuudessa ja erityisesti ympäristömyönteisessä toiminnassa. Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat keskeisiä tekijöitä kiinteistöjen arvon säilymisen ja taloudellisen arvon kehittymisessä. Mestariasuntojen vuonna 2019 saama Asumisen Raivaaja-tunnustus on jälleen yksi esimerkki sitoutumisestamme kestävään ja pitkäjänteiseen kehittämistyöhön.

Uudis- ja perusparannushankkeissa kiinnitetään huomiota terveelliseen rakentamiseen, energiatehokkuuteen sekä uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Tänä vuonna valmistunut Kinnarin uusi koulu on esimerkki energiatehokkaasta julkisesta rakentamisesta. Erityisen ylpeitä olemme rakennushankkeen rakennusjätteen kierrätyksessä onnistumisesta.

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n yhteisen kiinteistötoiminnasta vastaavan Kiinteistöallianssin toiminta jatkuu menestyksekkäästi. Kaupungin asettamaa kiinteistöjen säästötavoitetta on lähdetty kuluneen vuoden aikana toteuttamaan, samalla palvelun laatua parantaen. Kiinteistöallianssin sisäilmaongelmien ratkaisumallilla sisäilmahaasteisiin löydetään jatkuvasti kekseliäitä ratkaisuja, jolla varmistetaan sekä asiakkaiden että henkilöstön hyvinvointi.

Vastuullisen toimintamme lähtökohtana on tarjota asiakkaillemme vaivatonta ja kohtuuhintaista asumista ja laadukasta kiinteistönpitoa. Seuraamme tavoitteisiimme pääsemistä vuosittaisilla kyselyillä sekä asukkaiden että Kiinteistöallianssin yhteistyötahojen kanssa. Olemme tänä vuonna käynnistäneet systemaattisen kiinteistöjen ylläpidon pitkän tähtäimen suunnittelun, jolla tähtäämme pysyvästi kohtuuhintaisen asumisen lisäksi viihtyisiin ympäristöihin ja hyväkuntoisiin kiinteistöihin. Olemme panostaneet Kiinteistöallianssin johtamisen kehittämiseen. Haluamme entisestään syventää yhteistyötämme kaupungin kanssa, jotta voimme vastata asiakkaidemme tarpeisiin paremmin ja nopeammin. Vuoden 2019 aikana perustettiin myös ensimmäinen uusi asunto-osuuskunta Silkki. Asunto-osuuskuntamallin tavoitteena on mahdollistaa asuminen, joka tukee paremmin yhteisöllisyyden rakentumista kuin nykyiset käytännöt.

Mestariyhtiöiden uusi strategia astui voimaan vuonna 2019. Uudella strategiakaudella huomioimme entistä vahvemmin vastuullisen liiketoiminnan vaatimukset ja omistajan tahtotilan liiketoimintamme kehittämiseksi. Uuden strategian keskiössä on asiakas, jonka hyvinvointia haluamme strategiakaudella edelleen parantaa. Yksi uusi strategian mukainen



työkalu on GRI-standardin mukainen vastuullisuusraportointi. Vastuullisuusraportoinnin osana kartoitamme hankintaketjujemme vastuullisuutta sekä kysymme sidosryhmien näkemystä vastuullisuuden painopisteistä. Tämä työ mahdollistaa sidosryhmiemme tarpeiden ja näkemysten entistä paremman huomioimisen yhtiöidemme toiminnassa, sekä tämän ohjausvaikutuksen ulottamista hankintaketjujen kautta myös yhtiöidemme suoraa toimintaa laajemmin vaikuttavaksi.

Tähän raporttiin on koostettu Mestariyhtiöiden vuoden 2019 merkittävimmät tapahtumat sekä avoimesti ja läpinäkyvästi kerrottu liiketoimintamme vaikutus vastuullisuusraportoinnin vaatimusten mukaisesti.



VASTUULLISUUDEN HALLINNOINTI



YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals, SDG) on maailmanlaajuinen toimenpideohjelma (Agenda2030), jonka pyrkimyksenä on poistaa köyhyys maailmasta, torjua eriarvoisuutta ja ehkäistä ilmastonmuutosta. Tavoitteet tulivat voimaan alkuvuodesta 2016.



Mestariyhtiöt ovat sitoutuneet tukemaan YK:n kestävän kehityksen tavoitteita vastuullisuustyössään. Lisäksi olemme tunnistanee neljä olennaisinta tavoitetta toimintamme ja sidosryhmiemme kannalta.

Vuoden 2020 aikana tarkennamme osallistumisemme kestävän kehityksen tavoitteisiin, joihin Mestariyhtiöiden toiminta vaikuttaa ja julkaisemme ne vastuullisuusraportissamme 2020.

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



TAVOITE 11:
KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA
YHTEISÖT

12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION



TAVOITE 12:
VASTUULLISTA KULUTTA-
MISTA

13 CLIMATE ACTION



TAVOITE 13:
ILMASTOTEKOJA

16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS



TAVOITE 16:
RAUHA, OIKEUDENMUKAI-
SUUS JA HYVÄ HALLINTO



TOIMINTAPERIAATTEET MESTARIYHTIÖISSÄ

Toimintaamme ohjaavat itse kehittämämme eettiset toimintaperiaatteet, jotka ovat olleet käytössä jo vuodesta 2013. Periaatteista käytetään nimitystä Mestarien pelisäännöt ja niiden perustana ovat Mestariyhtiöiden arvot. Jokaisen Mestariyhtiöissä työskentelevän edellytetään noudattavan näitä pelisääntöjä työssään. Sääntöjä on 14 ja niillä määritellään muun muassa miten yritys ottaa huomioon ihmisoikeudet, tasavertaisuuden, harmaan talouden torjunnan ja ympäristön-suojelun.



TILAT TUOTTAVAT
KÄYTTÄJILLEEN
MIELENRAUHAA



PARAS
KIINTEISTÖALAN
PALVELUYRITYS



KAIKELLA
TEKEMISELLÄ ON
MERKITYS



SITOUDEMME REILUUN
TOIMINTAAN JA
VÄLTÄMME
ETURISTIRIITOJA



HAITALLISTEN
YMPÄRISTÖ-
VAIKUTUSTEN
MINIMOINTI



TOIMINTAMME
ON KAIKESSA
LÄPINÄKYVÄÄ



AVOIN, TÄSMÄLLINEN
JA JOHDON-
MUKAINEN VIESTINTÄ



OLEMME
LAHJOMATTOMIA



EDUSTAMME
TYLIKÄÄSTI



TORJUMME
KORRUPTIOTA



KOHELEMME
KAIKKIA
TASAVERTAISESTI



TURVALLISUUS JA
RISKENHALLINTA



SALAAMME
LUOTTAMUKSELLESET
TIEDOT



TUEMME
YHTEISÖLLISYYTTÄ
JA ARVOSTAMME
ERILAISUUTTA



VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Mestari toiminnan ja Järvenpään Mestariasuntojen arvot on lueteltu ohessa. Yritystemme toiminta perustuu näihin arvoihin ja ne määrittelevät tapamme toimia.



Vastuullisuusohjelman ylin päättävä taho on toimitusjohtaja talousjohtajan tukemana. Johtoryhmä muodostaa vastuullisuuden toimeenpanevan työryhmän ja jakaa operatiivisen työn kunkin olennaisen aiheen vastuuhenkilölle. Johtoryhmä käy kvartaaleittain läpi vastuullisuuden tavoitteet ja seuraa niiden edistymistä. Joka vuosi arvioidaan vastuullisuuden johtamisen tulokset sekä prosessin tehokkuus ja ne raportoidaan vastuullisuusraportissa.



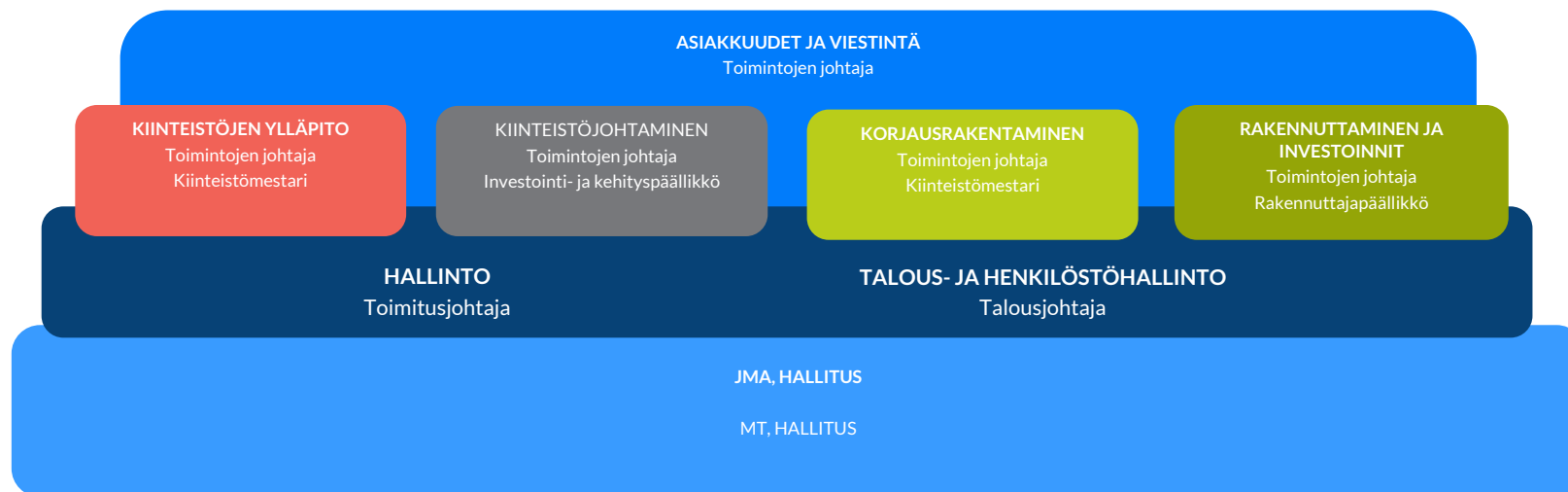


Mestariyhtiöillä on omat hallitukset, joiden jäseninä ovat omistajan edustajat. Yhtiöillä on myös omat johtoryhmät. Organisaation hallintorakenne koskien vastuullisuuden aiheita ei poikkea edellisestä vaan johtoryhmä on vastuullisuuden taho yritysvastuun suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kiinteistöallianssin toiminnasta tehdään vuotuinen auditointi. Auditoinnin toteuttaa ulkopuolinen toimija, Boost Brothers Oy. Auditoinnissa ovat mukana yhtiön ja tärkeimpien asiakkaiden sekä omistajien johto.

Järvenpään Mestariasunnot Oy

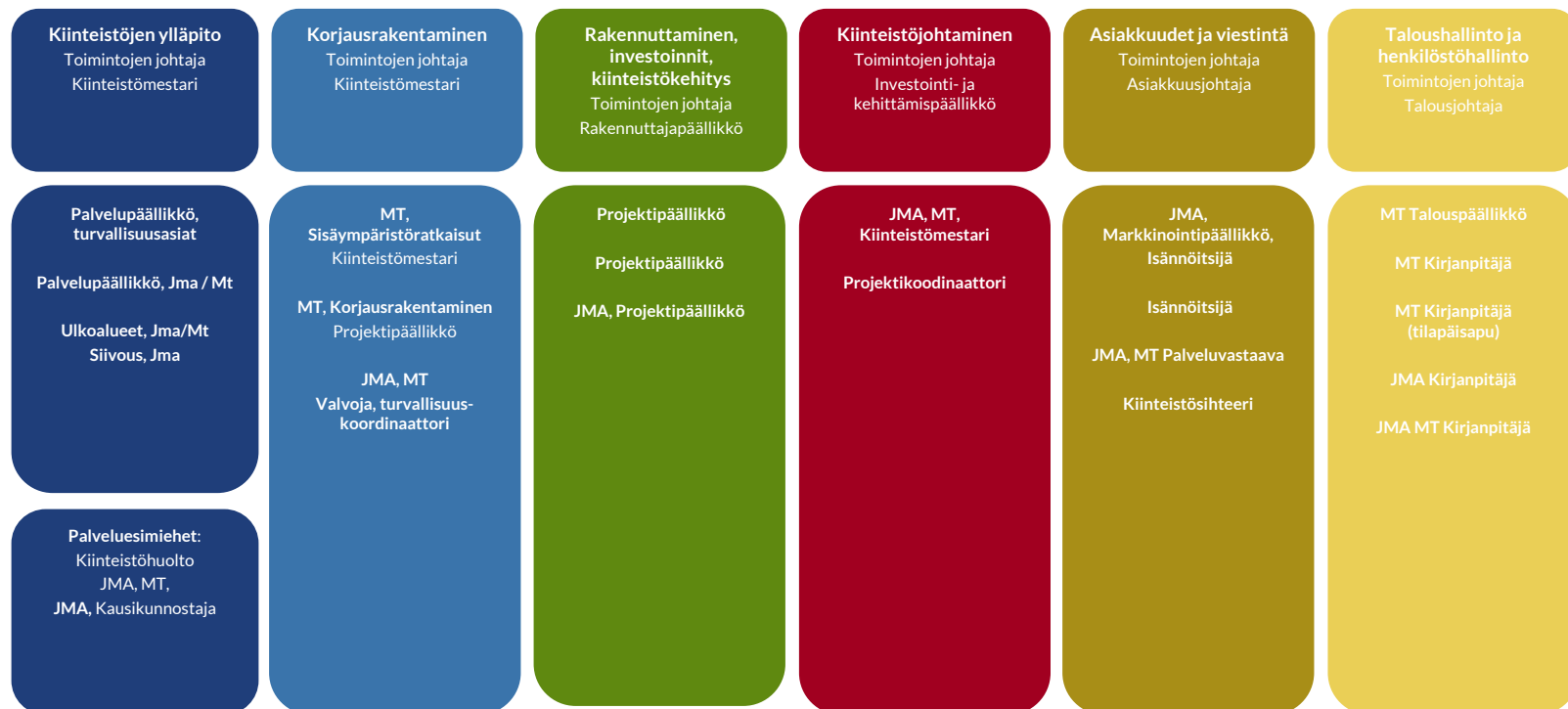
Organisaatio 2020





Mestaritoiminta Oy

Organisaatio 2020





SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

Sidosryhmät eli tahot, joiden kanssa olemme säännöllisesti tekemisissä, joihin toiminnallamme on vaikutusta tai joilla on vaikutusta yrityksemme toimintaan, on lueteltu ohessa. Kolme tärkeintä sidosryhmää toiminnassamme ovat omistajat, asiakkaat ja henkilöstö. Lisäksi teemme säännöllistä yhteistyötä rahoittajien, yhteistyökumppaneiden ja kaupunkilaisten kanssa.

Otamme sidosryhmiemme odotukset ja toiveet huomioon jokapäiväisessä toiminnassamme, minkä lisäksi teemme jatkuvasti töitä sidosryhmiemme kanssa vastuullisuuden kehittämiseksi. Avoin keskusteluyhteys ja toiminnan läpinäkyvyys vahvistavat molemminpuolista luottamusta.

Alkuvuodesta 2020 teimme sidosryhmillemme kyselyn koskien Mestariyhtiöiden vastuullisuutta ja valittuja painopisteitä. Kyselyn tulokset otetaan huomioon painopisteissämme, joissa painotukset kuulemisen jälkeen jonkin verran muuttuivat. Lisäksi sidosryhmät voivat kyselyssä kirjata muita huolenaiheitaan ja heille tärkeitä vastuullisuuden teemoja ja nämä olemme lisänneet työhömmme.





SIDOSRYHMÄ	TÄRKEIMMÄT TEEMAT	UUSIA AIHEITA
Omistajat 	Energia, työterveys ja -turvallisuus, hankinta-käytännöt, jätteet, työntekijöiden ja johdon väliset suhteet	Ilmastotavoitteet ja hiilineutraalius, kiertotalouden edistäminen, hankintojen arvoketjut ja ihmisoikeudet, työperäinen hyväksikäyttö
Asiakkaat 	Työterveys ja -turvallisuus, jätteet, energia	Kiinteistönkunnossapito, ilmastopolitiikka, vähäpäästöisyys, yritysyhteistyö, kierrätys, palvelun saatavuus, järjestelmien käytettävyys, asiakkaiden kuuleminen
Rahoittajat 	Taloudellinen suoriutuminen, energia, päätöt, työterveys ja -turvallisuus	Ympäristövastuu, rakennusten vähähiilisyys, vihreät arvot, sosiaalinen vastuu, yhteisöllisyys
Henkilöstö 	Työterveys ja -turvallisuus, taloudellinen suoriutuminen, energia	
Yhteistyökumppanit 	Taloudellinen suoriutuminen, energia, työterveys ja -turvallisuus	Läpinäkyvyys, kumppanuus, avoimuus, rakentava yhteistyö
Kaupunkilaiset 	Kaupunkilaisten kuuleminen suunnitellaan ja toteutetaan vuoden 2020 aikana	



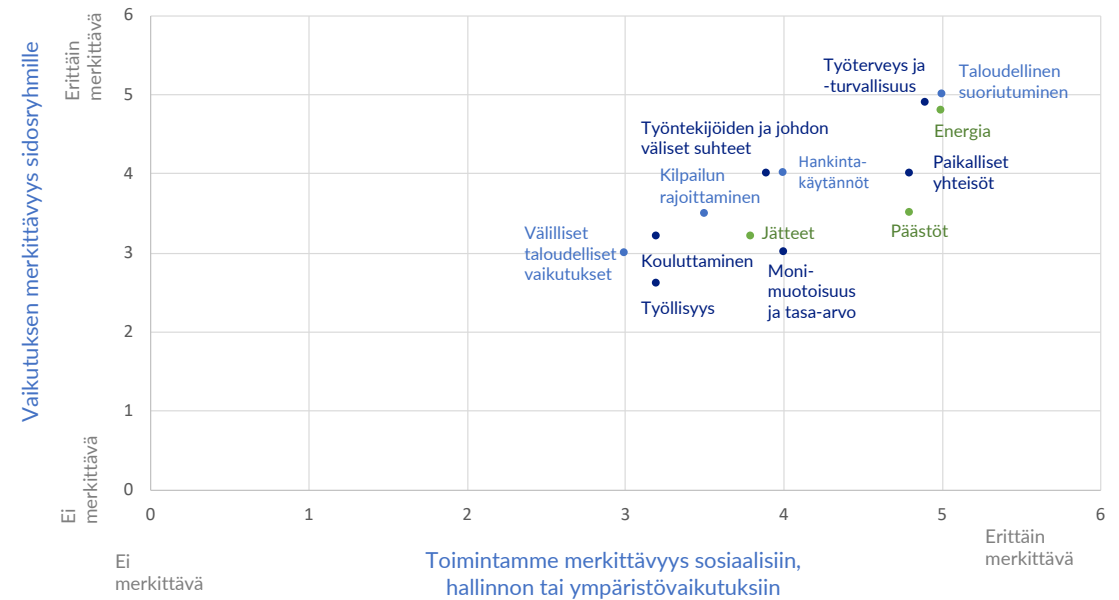
VASTUULLISUUSOHJELMA

Mestariyhtiöiden vastuullisuuden painopisteet arvioitiin osana vastuullisuusprosessia. Vastuullisuuden työryhmä kokoontui arviomaan yhtiön toiminnan vaikutuksia ympäristöön, henkilöstöön, yhteisöön sekä taloudelliseen kestävyteen. Arviossa huomioitiin mahdollisia tuotettuja riskejä sekä positiivisten vaikutusten vahvistamista. Lisäksi toimintaa peilattiin ajankohtaisiin globaaleihin ympäristövaikutuksiin kuten ilmastonmuutokseen sekä jätteen ja kiertotalouden kysymyksiin. Pohjana käytettiin myös aiempaa vuonna 2018 arvioituja vastuullisuuden painopisteitä.

Vastuullisuusryhmän oman arvioinnin jälkeen sidosryhmille lähetettiin kysely heidän näkemyksistään Mestariyhtiöiden vastuullisuuden työryhmän valitseisiin painopisteisiin ja pyydettiin myös lisäämään uusia mahdollisia aiheita heidän näkökulmastaan. Tämän kyselyn tulokset on esitelty osiossa Sidosryhmäyhteistyö (sivut 17-18).

Sisäisen arvion ja sidosryhmien kuulemisen jälkeen määriteltiin yhtiön lopulliset olennaiset aiheet. Nämä on esitelty oheisessa matriisissa. Jotta aiheita on ensi vaiheessa sopiva määrä aktiivisesti toimeenpantaviksi, vastuullisuusryhmä päätti syventyä niihin, jotka ovat painoarvoltaan merkittävimmät (arvoilla 3-5).

MESTARITOIMINNAN YHTEISKUNTAVASTUUN PAINOPISTEET





Merkittävimmät vastuullisuuden aiheemme ovat:

- Työterveys ja -turvallisuus
- Energia
- Taloudellinen suoriutuminen
- Paikalliset yhteisöt
- Päästöt
- Hankintakäytännöt
- Työntekijöiden ja johdon väliset suhteet
- Kilpailun rajoittaminen
- Jätteet
- Monimuotoisuus ja tasa-arvo
- Kouluttaminen
- Välilliset taloudelliset vaikutukset
- Työllisyys

Aiheet yhdistettiin edellisen vuoden pääpainoalueiden mukaisesti:



ASIAKAS EDELLÄ

Asiakkaiden viihtyvyys

Ensiluokkainen palvelu



MESTARIMEININKI

Osallistava tasa-arvoinen työyhteisö

Työhyvinvoinin ja osaamisen kehittäminen



YMPÄRISTÖ-MYÖNTEISYYS

Resurssiviisas toimintatapa

Hillijalanjäljen pienentäminen



MESTARILLINEN LIIKETOIMINTA

Läpinäkyvä ja kestävä liiketoiminta

Toimivat kumppanuussuhteet



ASIAKAS EDELLÄ

ASIAKKAIDEN VIIHTYVYYS

Mittaamme asumistyytyväisyyttä vuosittaisen **asukastyytyväisyyskyselyn** avulla, joka mittaa asukkaiden tyytyväisyyttä asiakas-, talonmies-, siivous- ja remonttipalveluihin. Kyselyn tulosten pohjalta teemme toimenpiteitä asukasviihtyvyyden ja -tyytyväisyyden parantamiseksi. Pääsääntöisesti tulokset paranivat kaikilla osa-alueilla ja erityisen tyytyväisiä asukkaat ovat henkilökunnan palveluhalukkuuteen. Huonoimmat arvostamat saimme lumitöiden ja hiekoituksen, yleisten tilojen korjaustöiden ja jätekatosten siisteyden suhteen. Kaikkien tulosten keskiarvoksi saimme 8,5 kouluasteikolla neljästä kymmeneen.

Kiinteistöallianssin tavoitteiden toteutumista seurataan **kyselyllä**, jolla mitataan palveluiden asiakaslähtöisyyttä, tarkoituksenmukaisuutta ja yleisesti kiinteistöpitoa. Käyttäjien yleinen tyytyväisyys kiinteistöihin on parantunut vuosi vuodelta ja erityistä kiitosta saimme 2019 kiinteistöjen ilmanlaadusta, ääniosuhteista, koko sisäympäristöstä ja turvallisuudesta. Kehittämistä vaativat vielä palvelupyyntöihin reagointi, pihapiirien huolto ja kunnossapito sekä kommunikointi kiinteistön osapuolten kesken.

Kehittämisen tarvetta on erityisesti tiedonkulun sujuvuudessa ja sisäilma-, äänieristys- ja valaistusolosuhteissa. Nettosuosittelemiseksi saimme 28 asteikolla -100...+100.

Mestariasuntojen vuokraus- ja kiinteistöhoitopalvelulla vaikutamme Järvenpään paikalliseen yhteisöön merkittävästi. Yhtiöiden hallitusten ja kiinteistöallianssin johtamisjärjestelmä ohjaa toimintaamme, samoin asiakaspalautekanavat ja vuotuinen auditointi. **Onnistumistamme arvioidaan liiketoiminnan tulosten pohjalta sekä tyytyväisyyskyselyiden kautta.**

Yhteisölliseen asumiseen on suunnitella asunto-osuuskunta Silkki, jossa panostetaan elämänlaatuun, tunnetaan naapurit ja pidetään asumisen kulut kurissa. Asukkaat valitaan asuntoihimme aina selkeällä avoimella prosessilla ARA:n kriteerien mukaisesti.

Yhtiöiden toimissa olennaiset vaikutukset paikallisiin yhteisöihin syntyvät kahdella tavalla: **kohtuuhintaisesta asumisesta** sekä **terveellisistä ja turvallisista toimitiloista**. Yhtiöt omistavat ja vuokraavat asuntoja Järvenpäässä. Tavoitteena on tarjota pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja ja toimia yleishyödyllisenä asuntotuottajana. Mikäli yhtiön asumisen hinta kasvaa, tarkoittaa se esim. haavoittuvien ryhmien osalta taloudellisia haasteita. Yhtiöt vastaavat julkisten rakennusten kunnosta Järvenpäässä. Mikäli julkisissa rakennuksissa on terveyteen vaikuttavia haasteita, vaikuttavat ne suoraan haavoittuviin ryhmiin (lapset, nuoret, vanhukset) sekä työntekijöihin. Vaikutukset terveyteen voivat olla merkittäviä.

Mestari toiminta ratkoo kaupungin sisäilmaongelmia ja vastaa niiden korjaustoimenpiteistä. Kohteita vuoden 2019 loppuun mennessä oli 13, joista selvityksessä oli 2, korjauksessa 5 ja seurannassa 6. Toimintaamme ohjaavat Järvenpään kaupungin tavoitteet 'Terveelliset ja turvalliset tilat'.





ENSILUOKKAINEN PALVELU

Yhteisöllisyyden ja asumisviihtyvyyden tukemiseen olemme kehittäneet erilaisia tapoja.

- Mestariasukashallinto antaa asukkaille mahdollisuuden osallistua kiinteistön hallintoon ja päätöksentekoon. Asukastoimikuntien, asukashallituksen ja sen ryhmien työskentely on ollut rakentavaa ja yhteistoiminta henkilökuntamme kanssa on vakiintunut. Asukashallitus tapaa kaksi kertaa vuodessa.
- Lisäksi henkilökuntamme pitää tiivistä yhteyttä asukkaisiin vieraillemalla talokohtaisissa kokouksissa.
- Asukastoimikunnilla on käytössään asukasmääräraha yhteisöllisyyden lisäämiseen, jonka voi käyttää esimerkiksi talkootoimintaan.
- Asukkaiden on mahdollista saada omatoimiremonttirahaa muuton yhteydessä sekä 7 ja 10 vuoden asumisen jälkeen. 12 vuoden asumisen jälkeen on mahdollista saada pitkäaikaisen asukkaan remontti.



Viestintä

Mestariasukkaita tavataan säännöllisesti asukastapaamisissa ja muita asiakkaita hanketilaisuuksissa.

Tiedottamista hoidetaan useiden kanavien avulla:

- Facebook-sivustolla kerrotaan vinkkejä asumiseen liittyvistä asioista sekä tapahtumista.
- Yhtiöiden www-sivuilla kerrotaan uutisia kiinteistöistä, ajankohtaisista asioista sekä vapautuvista asunnoista.
- Mestariasukas-lehti jaetaan kaikkien kaupunkilaisten postilaatikoihin.
- Jatkossa erilaisten asukastapahtumien ilmoittautuminen sekä palautekyselyt tehdään Lyyti-järjestelmän avulla.
- Mestari-toiminta julkaisee säännöllisesti tiedotteita rakennushankkeistaan ja toiminnastaan.

Tavoitteet

Asiakkaiden tyytyväisyys

- Toimitilojen käyttäjät ovat tyytyväisiä tilojen sisäolosuhteisiin
- Toimitilojen käyttäjät ovat tyytyväisiä tilojen kiinteistöpalveluihin

Ensiluokkainen palvelu

- Monipuoliset asumisen palvelut digitalisaatiota hyödyntämällä
- Toimivat markkinoinnin ja asiakkuuden prosessit
- Sisäilman työryhmien työn edistyminen ja ratkaisu- tujen sisäilmaongelmien määrä linjassa Järvenpään tavoitteisiin nähden

	2018	2019
Asukastyytyväisyys	8,5/10	8,5/10
Asukkaita	3376	3214
Asuntojen käyttöaste	99,7 %	99,1 %
Asukkaiden vaihtuvuus	16,7 %	17,5 %
Asiakastyytyväisyys (-3...+3)	+ 1,1	+ 1,0
Palvelualueen johdon tyytyväisyys (-3...+3)	+ 2,2	+ 1,9



MESTARIMEININKI

Mestariyhtiöt ovat merkittäviä paikallisia työllistäjiä. Toimimme TES:n prosessin ja linjauksien mukaisesti. Kokoaikaisilla ja osa-aikaisilla työntekijöillä on samat edut. Esimerkiksi vanhempainloman toteutumista ohjaa Avainta TES.



Rekrytoinnit*	2018	2019	Muutos / hlöä
Miehet	3	9	+ 6
Naiset	7	16	+ 9
< 30-vuotiaat		11	+ 11
30-50	4	11	+ 7
> 50-vuotiaat	1	3	+ 2

Lopettaneet	2018	2019	
Miehet		7	+ 7
Naiset	10	9	- 1
< 30-vuotiaat	9	8	- 1
30-50-vuotiaat		7	+ 7
> 50-vuotiaat	1	1	-

*Rekrytointien pääosa tulee vuosittaisista kausityöntekijöistä, jotka vastaavat ulkoalueiden hoidosta

Osuus hallinnosta/ johdosta	2018	2019
Naiset	2	2
Miehet	5	5
< 30-v.		
30-50-v.	4	4
> 50-v.	3	3

Osuus työntekijöistä	2018	2019
Naiset	27	41
Miehet	36	44
< 30-v.	10	13
30-50-v.	29	40
> 50-v.	24	32
Muut haavoittuvat ryhmät	-	-

OSALLISTAVA JA TASA-ARVOINEN TYÖYHTEISÖ

Mestariyhtiöllä oli vuonna 2019 töissä 70 henkilöä, joista 11 Järvenpään Mestariasunnoilla ja 59 Mestari-toiminnalla. Työntekijöiden ja johdon väliset hyvät suhteet haluamme varmistaa yhtiöiden sisällä mahdollistamalla laajan osallistuminen päätöksentekoon. Seuraamme onnistumistamme vuosittaisilla työtyytyväisyyskyselyillä. Tutkimuksella kartoitetaan omaa työtä, johtamista, organisaation toimintaa ja työhyvinvointia. Vuonna 2019 henkilöstön tyytyväisyys oli 80/100, kun se vuonna 2018 oli 75/100.

Monimuotoisuuden ja tasa-arvon varmistamme noudattamalla TES:n linjauksia. Palkat ja edut määräytyvät tämän mukaan koko henkilöstön osalta ja yhtiössä kaikki työntekijät saavat lähtökohtaisesti samasta tehtävästä samaa palkkaa. Myös työntekijärakenteemme on erittäin tasapainoinen sekä sukupuolittain että ikäryhmittäin.



TYÖHYVINVOINNIN JA OSAAMISEN KEHITTÄMINEN

Mestariyhtiöiden koko henkilöstö kuuluu tulospalkkausjärjestelmän piiriin. Järjestelmä on koettu henkilöstön ja yrityksen kannalta motivoivaksi ja tulokselliseksi. Se perustuu mm. asiakastyytyväisyyteen, työturvallisuuteen ja taloudelliseen tulokseen. Henkilöstöllä on mahdollisuus työllään vaikuttaa tulokseen.

Haluamme olla houkutteleva työnantaja henkilöstön näkökulmasta, joten **koulutus ja henkilöstön kehittäminen** on yksi vastuullisuuden merkittävistä aiheistamme, jota myös mittaamme. Koulutussuunnittelu tehdään yhtiön sisällä johtoryhmän ja esimiesten toimesta. Rekrytointien onnistumista sekä henkilöstön kompetenssia arvioidaan liiketoiminnan onnistumisen kautta.

Mestariyhtiöillä on laaja työterveys ja **turvallisuuteen panostetaan**. Hallinnoimme terveyttä ja turvallisuutta lakisääteisesti ja seuraamme toteutumia jatkuvasti. Työturvallisuus on osa hankintaketjua ja siinä onnistumisesta urakoitsijat saavat taloudellista hyötyä.

Mestari-toiminta tuottaa palveluja Järvenpään kaupungin omistamissa kiinteistöissä, joten niissä työntekijämme voivat kokea työturvallisuuteen liittyviä vaaroja. Vaikutuksia pyritään estämään sopimuksella yhteisestä työpaikasta Järvenpään kaupungin ja Mestari-toiminnan välillä.

Mestariyhtiöiden tavoitteena on **ehkäistä kaikki tapaturmat ja loukkaantumiset työmailla ja työpaikalla**. Työturvallisuudelle ulkopuolisen asiantuntija-arvion mukaan saatu kouluarvosana on 9-, jossa on parannusta edelliseen vuoteen, jolloin arvosana oli 8. Korjaustyömailla ja uudiskohteiden rakennustyömailla ei ole sattunut yhtään työtapaturmaa vuoden 2019 aikana.



Tapaturmat	2018	2019
Työntekijät	5	-
Työntekijät, jotka eivät palkansaajia	-	-
Tapaturmat suhteutettuna työntekijöiden määrään	0,06	0,00
Tapaturmien syyt		
Toimenpiteet riskien pienentämiseksi		Tapahtuneet tapaturmat käsitellään neljä kertaa vuodessa työsuojelu- ja luottamushenkilötapaamisissa

Sairauspoissaolot	2018	2019
Sairauspäivät	451	478
Sairauspoissaolot suhteutettuna työntekijöiden määrään	6 päivää / hlö	5,6 päivää / hlö



Tavoitteet

Osallistava ja tasa-arvoinen työyhteisö

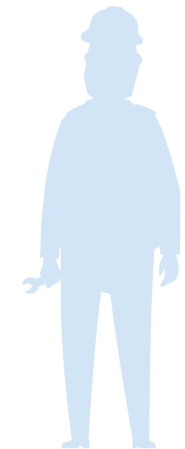
- Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö: työtyytyväisyyskyselyn tulokset
- Tasa-arvoinen tiedottaminen ja tasapuolinen kohtelu
- Yhdenvertaisuussuunnitelman mukainen palkka, TES:n mukainen

Työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen

- Esimiestyöllä tuetaan itsensä johtamista
- Kiinteistötoiminnan henkilöstö on hyvinvoivaa ja tähtää asiakkaan kiinteistötoiminnan tavoitteiden toteuttamiseen - työturvallisuusarvosana
- Yhtiöllä on toiminnan tuloksiin perustuva kannustava tulospalkitsemisjärjestelmä
- Koulutussuunnitelma koko henkilöstölle vuoden 2020 aikana kehityskeskusteluiden mukaisesti

Koulutustuntien määrä	2018	2019
Yhteensä	267 h	263,5 h
Työntekijää kohti keskimäärin	3,56 h	3,1 h
Koulutetut henkilöt	16	12
Naistyöntekijää kohti	7,1 h	5,4 h
Koulutetut naistyöntekijät	10	7
Miestyöntekijää kohti	1,8 h	1,0 h
Koulutetut miestyöntekijät	6	5

Kädyt kehityskeskustelut ja urasuunnitelmat	2018	2019
Osuus naistyöntekijöistä	23	41
Osuus miestyöntekijöistä	41	44





YMPÄRISTÖMYÖNTEISYYS

RESURSSIVIISAS TOIMINTATAPA

Mestariyhtiöiden rakennuttamisen tavoitteena on tarjota asukkailleen rakennuksia, joissa päästään hyvään **energia- ja elinkaaritehokkuuteen**.

Tilatehokkuus kouluissa ja päiväkodeissa parantui vuonna 2019 edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 13,9 brm2/käyttäjä. Tavoite alle 14 brm2/käyttäjä täyttyi siis hyvin. Tilatehokkuuteen vaikutti merkittävästi Harjulan, Kinnarin, Kytölän sekä Oinaskadun koulujen käytön lopettaminen. Uusi Kinnarin koulu otettiin käyttöön. Toimistojen tilatehokkuus on myös parantunut 40,9 brm2/käyttäjään. Vuonna 2018 laskennassa huomioitiin vielä osittain käytössä ollut kaupungintalon kiinteistö ja vertailuluku oli 57,4 brm2/käyttäjä. Vuoden 2019 laskennassa tätä kiinteistöä ei enää ollut.

Mestariasunnoilla aloitettiin **muovin erilliskeräys** 2018 ja viime vuoden aikana keräys laajennettiin jo 40%:iin kohteista. Tarkoitus on lisätä kiinteistöjä keräyksen piiriin edelleen vaiheittain. Ennen tätä erilliskeräyksessä on ollut jo metalli-, lasi-, paperi-, kartonki-, bio- ja sekajättejakeet. Yhtiöt tavoittelevat jatkuvaa parantamista jätemäärien vähentämisessä ja kierrätysmahdollisuuksissa. Arvioimme onnistumistamme oman toimintamme jätteen lajittelun ja määrän seurannalla sekä käsittelyn kehityksellä. Kiinteistökohteidemme asukkaiden jätteen kierrätyksestä vastaa Lassila & Tikanoja.

Jätteen tarkkaa jakaumaa kilomäärittäin omasta toiminnastamme emme vielä 2019 osalta ole saaneet. Vuoden 2020 aikana kehitämme seurantaa ja raportoimme jakaumat vuoden 2020 raportissa. Tämä sisältää mm. vaarallisen ja vaarattoman jätteen tyypeittäin.





KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

Mestariyhtiöillä on pitkä historia ympäristöystävällisessä rakentamisessa. Kaikissa uudiskohteissa seurataan energiatehokkuusohjeistusta ja otetaan käyttöön uusiutuvan sähkön ja lämmön tuotantoa. Uudisrakentamisessa lähtökohtana on elinkaariajattelu, mikä tekee energiatehokkuusinvestoinneista kannattavia.

CASE



SUOMEN ENSIMMÄINEN NOLLAENERGIAKERROSTALO

Mestariyhtiöt on rakennuttanut Suomen ensimmäisen nollaenergiakerrostalon jo vuonna 2011. Nollaenergiatalo tuottaa yhtä paljon energiaa kuin se kuluttaa. Jampankaarella käytetään maa- ja aurinkolämpöä, aurinkosähköä sekä hissien jarrutusenergian ja ilmanvaihdon lämmön talteenottoa.



SUOMEN ILMASTOYSTÄVÄLLISIN KERROSTALO

Mestariorppa voitti vuonna 2013 Rakennus- teollisuus RT:n ja Green Building Council Finlandin järjestämän Suomen ilmastoystävällisin kerrostalo -kilpailun. Kisassa mitattiin rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki, joka huomioi kaikki oleelliset materiaali- ja energiavirrat.



SUOMEN ENSIMMÄINEN JOUTSENMERKITY TALO

Mestariyhtiöt rakennutti Suomen ensimmäisen Joutsenmerkityn rakennuksen vuonna 2015. Joutsenmerkki takaa, että rakennuksessa on hyvä sisäilma, ilmanvaihto ja valaistus. Vaatimuksia on sekä energiankulutukselle että uusiutuvan energian käytölle.





HIILIJALANJÄLJEN PIENENTÄMINEN

Mestariyhtiöiden **hiilijalanjälki muodostuu pääasiassa asuin-kiinteistöjen energiankulutuksesta**. Muiden tilojen energiankulutusta, rakentamisen aiheuttamia sekä työmatkojen ja kilometrikorvausten perusteella laskettuja päästöjä ei ole otettu huomioon tässä raportissa. Näiden arviointia selvitetään vuonna 2020 ja raportoidaan vuonna 2021. Omaa uusiutuvaa sähkön- ja lämmöntuotantoa on ollut 9 kohteessa.

Kiinteistöissä käytetty sähkö on ostettu Nordic Green Energyltä ja lämpöenergia Fortum Oy:ltä. Nordic Green Energy myy vain uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettua hiilidioksidipäästötöntä sähköä ¹. Ostetun sähkön määrä vuonna 2019 oli 3 372 MWh (2018: 3 244 MWh), josta aiheutui 0g CO₂/kWh päästöjä. Fortumilta ostetun lämpöenergian määrä oli 13 989 MWh (2018: 14 068 MWh), jonka tuottaminen Fortumin omien tietojen mukaan aiheuttaa 0g CO₂/kWh Järvenpään alueella ². Ominaisenergiankulutus ostoenergian osalta oli 4 324 kWh (2018: 5 130 kWh/as/v), joka on huomattavasti pienempi kuin Suomessa keskimäärin, 9 400 kWh/as/v ³. Uudisrakentamisessa lämmitystapana on pääasiallisesti maalämpö. Kiinteistönpidossa sääkorjattu energitehokkuus oli 44,3 kWh/m³ (2018: 46,4 kWh/m³), joka täytti tavoitteemme <45 kWh/m³.

Vedenkulutus oli 160 398 m³ (2018: 151 908 m³). Asukaskohmainen vedenkulutus on noin 137 l/as/vrk (2018: 123 l/as/vrk). Tämä on alle suomalaisten keskimääräisen vedenkulutuksen (140l/as/vrk) ⁴.

¹ <https://www.nordicgreen.fi/yrityksille/sahkon-alkuperä/>

² <https://www.fortum.fi/yrityksille-ja-yhteisoille/lammitys-ja-jaahdytys/kaukolampo/kaukolampoa-yha-puhtaammin>

³ https://www.motiva.fi/files/10416/Kodin_Energia_Opas.pdf

⁴ https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/hyva_arki_kotona/vedenkulutus



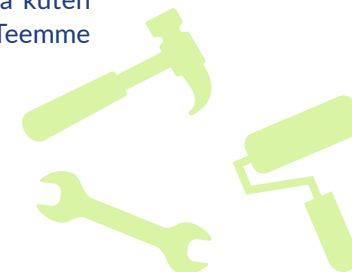
Asuntojen käytön CO₂-päästöt vuonna 2019 olivat 0g.

Lämmönkulutus on kasvanut 2 % 2018-2019.

Sähkönkulutus on kasvanut 4 % 2018-2019

Vedenkulutus on kasvanut 5,6 % 2018-2019

Mestariyhtiöt tavoittelevat jatkuvaa parantamista energiatehokkuudessa ja päästöjen osalta. Energiankulutusta seurataan jatkuvasti ja ratkaisuihin panostetaan investoinneissa. Materiaalitehokkuus ja muu päästöttehokkuus ovat 2020-luvun teemojamme. Arvioimme onnistumistamme energiankulutuksen ja päästöjen seurannan tuloksilla neljä kertaa vuodessa kuten muitakin vastuullisuuden merkittävimpiä painopisteitä. Teemme myös hankekohtaista päästölaskentaa.





MESTARIASUNNOT

Energiankulutus / vuosi	2017	2018	2019	Muutos 2018-2019	CO2 ekv (GHG) 2018	CO2 ekv (GHG) 2019
Sähkö MWh	3013	3244	3372	+ 3,9 %	0 g	0 g
Lämmitys MWh	14136	13637	13898	+ 1,9 %	0 g	0 g

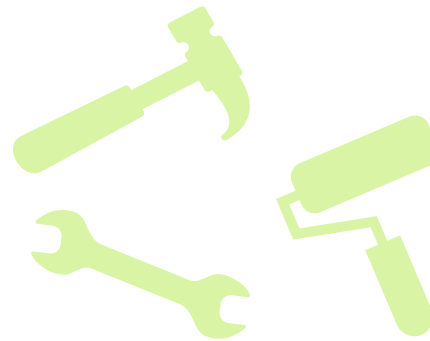
Itse tuotettu energia Aurinkopaneelit ja maalämpö: määrät raportoidaan vuoden 2020 raportissa

Energianlähteet (ostettu)	2017	2018	2019
Uusiutumattomat	0	0	0
Uusiutuvat	100 %	100 %	100 %

Vedenkulutus	2017	2018	2019	Muutos 2018-2019
Kokonaiskulutus/vuosi m ³	155442	151908	160398	+ 5,6 %
Asukaskohtainen kulutus litraa / vrk		123	137	+ 11 %



Kasvihuonekaasupäästöjen osalta luvut on laskettu ainoastaan omistuksessa olevien asuinkiinteistöjen energiankulutusten pohjalta, sillä liikkumisen päästöjen laskenta aloitetaan vuoden 2020 aikana.



Tavoitteet

Resurssiviisas toimintatapa

- Ympäristönäkökulman huomioiminen hankinnoissa – arvio kaikilta merkittäviltä toimittajilta vuoden 2020 aikana
- Kulutuksen pienentäminen viihtyvyyttä vähentämättä
- Jätteiden lajittelun tehostaminen ja muovijätteen keräyksen lisääminen
- Jätteiden määrien seurannan aloittaminen
- Asiakkaiden neuvonta kestävään toimintaan kiinteistöissään
- Veden ominaiskulutuksen seuranta ja pienentäminen kalusteilla, mittareilla ja aktiivisella tiedottamisella

Hiilijalanjäljen pienentäminen

- Oman toiminnan kasvihuonekaasupäästöt minimissä
- Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan
- Rakentajien hiilijalanjäljen seurantaan ja vaikuttamiseen kannustetaan
- Ostoenergian ominaiskulutus Energiatehokkuussopimusten tavoitteen 2025 (KETS)



MESTARILLINEN LIIKETOIMINTA

LÄPINÄKYVÄ JA KESTÄVÄ TOIMINTA

Mestariyhtiöiden liikevaihto oli vuonna 2019 yhteensä 45,7 miljoonaa euroa. Mestari toiminta maksoi veroja 178 900 euroa ja tulos oli 699 700 euroa. Järvenpään Mestariasunnot eivät yleishyödyllisenä toimijana ole verovelvollinen eivätkä tuota taloudellista voittoa. Mestariyhtiöt omistivat 58 asuinkiinteistöä, joissa oli yhteensä 2018 asuntoa ja 3214 asukasta. Lisäksi omistuksiin kuuluu viisi päiväkotia.

Mestariasunnoissa rakennutetaan keskimäärin 50 pääosin ARA-rahoitettua asuntoa vuodessa. Sen lisäksi toteutetaan vapaarahoitteisia rakennus- ja korjausprojekteja. ARA-rahoitus edellyttää toimimaan omakustanteisesti tuottamatta voittoa, mikä vaikuttaa vuokratason. Keskimääräinen neliövuokra oli 13,20€.

Lisää yhtiön taloudesta voit lukea vuoden 2019 tilinpäätöksistämme: [Järvenpään Mestariasunnot Oy](#) ja [Mestari toiminta Oy](#).

Mestarien pelisääntöjen mukaan jokainen työntekijä vastaa tiedon turvaamisesta pitämällä luottamukselliset tiedot salassa ulkopuolisilta, rajoittamalla pääsyn tietoihin vain niille, joille tieto kuuluu, ja välttämällä keskustelua luottamuksellisista asioista julkisissa paikoissa. Olemme järjestäneet henkilöstölle tietoturvakoulutusta, joka käsittelee luottamuksellisia tietoja. Myös asiakkaita on tiedotettu tietosuoja-asetuksen vaikutuksesta henkilötietojen käsittelyyn. **Mestariyhtiöiden toiminnassa ei tullut vuoden 2019 aikana esiin yhtään tapausta, jossa tietoturva olisi riskeerattu.**

Mestariyhtiöillä on merkittävää välillistä taloudellista vaikutusta Järvenpään talousalueella. Rakennushankkeet ja hankinnat tuottavat liiketoimintaa kumppanuusyhtiöille. Lisäksi ARA:n mahdollistamat edulliset vuokrat vaikuttavat positiivisesti alueen asukkaiden taloudellisiin mahdollisuuksiin ja elintason. Yhtiöt osallistuvat aktiivisesti kaupungin kehittämishankkeisiin ja investoivat mm. uusille alueille yhdessä sovitun mukaisesti. Arvioimme onnistumistamme välillisissä talousvaikutuksissa tuotettujen asuntojen ja investointihankkeiden volyymin avulla.

45,7 M€
liikevaihto

108 000
asuinneliötä

137 000
neliötä kau-
pungin omista-
mia rakennuksia





TOIMIVAT KUMPPANUUSSUHTEET

Mestariyhtiöt toimivat rakennuttajapalvelun tuottajana uudisrakennus- ja korjaushankkeissa. Rakentamisen hoitavat luotettavat kumppanit. Yhteistoiminta- ja allianssityyppisillä hankkeilla kasvatetaan rakentamisen tuottavuutta, madalletaan kustannuksia sekä parannetaan laatua.

Vuonna 2020 otamme käytäntöön vastuullisuusarvioinnin kaikissa kilpailutuksissamme.

Yhtiöt hankkivat merkittävän suuria hankkeita julkisten hankintojen kautta ja vastaavat kilpailutusten toteuttamisesta. Kilpailutuksissa huomioidaan sekä asiakkaiden strategian edellyttämiä että yhtiön omia laadullisia vaatimuksia. Arvioimme onnistu-

mistamme jokaisen hankkeen osalta hankkeen loppuselvityksen yhteydessä. Vuonna 2020 otamme käytäntöön vastuullisuusarvioinnin kaikissa kilpailutuksissamme.

Järvenpään kaupungin kanssa vuonna 2015 solmitun kiinteistöallianssiosopimuksen mukaisesti Mestaritoiminta hallinnoi ja vastaa kaupungin koko rakennuskannasta. Kiinteistöallianssi on Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n yhteinen kiinteistötoiminnasta vastaava organisaatio, jossa molemmat osapuolet sitoutuvat kaupungin kiinteistötaivoitteisiin ja toimimaan kaupungin parhaaksi. Allianssin perustamisen tavoitteena oli kustannussäästöjen lisäksi tehostaa päätöksentekoa ja parantaa palvelun tasoa. Tavoitteisiin pääsemistä arvioidaan vuosittain, ja vuoden 2019 arvosana toiminta-ajatuksen toteutumisesta oli ulkopuolisen asiantuntijalausannon mukaan kouluarvosanana 9. Kau-

punginjohdon arvio kiinteistöjohtamisen toiminnasta oli samoin kiitettävä, ja erityisesti palautteessa näkyy Mestariyhtiöiden merkittävyys kaupungin vaikean sisäilmatilanteen korjaamisessa.

Mestariyhtiöt ovat julkisomisteisia, joten osallistumme osaltamme kilpailuvastaisen toiminnan estämiseen. Yhtiöiden palveluiden tuottamista markkinoille arvioidaan osana strategiaa.

Tavoitteet

Läpinäkyvä ja kestävä toiminta

- Taloudellisen arvon turvaaminen ja kasvattaminen, liikevoitto Mestaritoiminta Oy + 2,5 %
- Viestitään avoimesti talon sisäisesti, asiakkaille ja muille sidosryhmille tilinpäätös ja toiminnasta
- Luottamuksellisista tiedoista pidetään huolta

Toimivat kumppanuussuhteet

- Työturvallisuuden panostetaan
- Toteutetaan vastuullista kilpailutusta ja hankintakäytäntöjä – hankintaketjujen laajempi vastuullisuus selvitys ja arviointi osaksi tarjouspyyntöjä 2020 aikana
- Merkittävimpien kumppanien säännölliset palaute- ja kehittämiskeskustelut kuukausittain sekä Mestaritoiminta että Mestariasunnot





GRI SISÄLTÖINDEKSI

	Sivu	Kommentit
GRI 102: YLEINEN PERUSSISÄLTÖ		
ORGANISAATION KUVAUS		
102-1 Organisaation nimi	4	
102-2 Tuotteet, palvelut ja tuotemerkit	4	
102-3 Yhtiön pääkonttorin sijainti	4	
102-4 Toimintojen sijainti	4	
102-5 Omistusrakenne ja yhtiömuoto	4	
102-6 Markkina-alueet, toimialat	4	
102-7 Organisaation koko	5	
102-8 Tietoa palkansaajista ja muista työntekijöistä	6	
102-9 Toimitusketju	9	
102-10 Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	4	
102-11 Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	7, 19	
102-12 Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuoliston toimijoiden periaatteet tai aloitteet	8	
102-13 Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	8	
STRATEGIA		
102-14 Toimitusjohtajan katsaus	10	
LIIKETOIMINNAN EETTISYYS		
102-16 Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	13-14	
HALLINTO		
102-18 Hallintorakenne ja valiokunnat	15-16	

	Sivu	Kommentit
SIDOSRYHMÄVUOROVAIKUTUS		
102-40 Organisaation sidosryhmät	17	
102-41 Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö		100% henkilöstöstä työehtosopimusten piirissä
102-42 Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	17	
102-43 Sidosryhmätoiminnan periaatteet	17	
102-44 Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	17-18	
RAPORTOINTIKÄYTÄNTÖ		
102-45 Tilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt	4	
102-46 Raportin sisällönmäärittely	5	
102-47 Olennaiset aiheet	19-20	
102-48 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa		Ei muutoksia
102-49 Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja aiheiden laskentarajoissa		Ei muutoksia
102-50 Raportointijakso	5	
102-51 Edellisen raportin päiväys	5	
102-52 Raportin julkaisutiheys	5	
102-53 Yhteystiedot raporttiin liittyviin lisätietoihin	8	
102-54 Raportin julkaisutiheys	5	
102-55 GRI-sisältöindeksi	33-34	
102-56 Ulkoinen varmennus		Ei ulkoista varmennusta raportille



	Sivu	Kommentit
GRI 103: JOHTAMISTAVAN KUVAUS		
103-1 Kuvaus näkökohdan olennaisuudesta ja rajaukset	19	
103-2 Johtamistavan kuvaus ja osa-alueet	14	
103-3 Johtamistavan arviointi	14	
GRI 200: TALOUDELLINEN VASTUU		
SUORAT TALOUDELLISET VAIKUTUKSET		
201-1 Tuotettu taloudellinen arvo	30	
201-4 Valtionhallinnolta saadut avustukset		Ei avustuksia tai kehitysrahaa vuonna 2019
EPÄSUORAT TALOUDELLISET VAIKUTUKSET		
203-2 Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	30	
HANKINTAKÄYTÄNNÖT		
204-1 Paikallisiin toimittajiin käytetty osuus hankinnoista	31	23% Keski-Uusimaa 100 suurimmasta toimittajasta
KILPAILUN RAJOITTAMINEN		
206-1 Lainsäädännölliset toimenpiteet koskien kilpailunvastausta toimintaa, kartelleja tai monopoliaseman väärinkäyttöä	31	Ei tapauksia
GRI 300: YMPÄRISTÖVASTUU		
ENERGIA		
302-1 Organisaation oma energiankulutus	29	
PÄÄSTÖT		
305-1 Omat suorat kasvihuonekaasupäästöt	29	
JÄTEVEDET JA JÄTTEET		
306-2 Jätteiden kokonaismäärä jätelajeittain ja käsittelytavan mukaan	26	Selvitetään vuoden 2020 aikana

	Sivu	Kommentit
GRI 400: SOSIAALINEN VASTUU		
TYÖLLISTÄMINEN		
401-1 Uusien työntekijöiden palkkaaminen ja vaihtuvuus raportointikaudella	23	
401-2 Kokoaikaisten etuudet verrattuna määrä- ja osa-aikaisten etuuksiin	23	
TYÖNTEKIJÖIDEN JA JOHDON VÄLISET SUHTEET		
402-1 Minimi-ilmoitusajat koskien toiminnallisia muutoksia		TES:n mukainen
TYÖTERVEYS JA -TURVALLISUUS		
403-1 Työterveys ja -turvallisuusjärjestelmä		Lakisääteinen
403-2 Vaarojen tunnistaminen, riskiarviointi ja tapahtumien tutkinta	24	
403-3 Työterveyshuolto		Lakisääteinen
403-4 Työntekijän osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä		Osana työterveyspalveluja
403-5 Työntekijöiden työterveys ja -turvallisuuskoulutus		Osana työterveyspalveluja
403-6 Työntekijöiden terveyden edistäminen		Osana työterveyspalveluja
403-7 Liikesuhteisiin liittyvien vaikutusten estäminen ja lieventäminen	24	
403-8 Työterveys ja turvallisuusjärjestelmän kattamat työntekijät		100% työntekijöistä järjestelmän piirissä
403-9 Työtapaturmat	24	
KOULUTUS JA HENKILÖSTÖN KEHITTÄMINEN		
404-1 Työntekijöiden keskimääräiset koulutustunnit	25	
404-3 Osuus työntekijäryhmistä, joiden kanssa käyty säännöllisesti kehityskeskustelu ja urasuunnitelma	25	
MONIMUOTOISUUS JA TASA-ARVO		
405-1 Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	23	
PAIKALLISET YHTEISÖT		
413-2 Toiminnot, joilla merkittävä negatiivinen tai mahdollinen vaikutus yhteistöön	21	