



MESTARIYHTIÖIDEN  
VASTUULLISUUSRAPORTTI  
2021



# MESTARIYHTIÖIDEN VASTUULLISUUSRAPORTTI 2021



4	<b>UUODEN 2021 KOHOKOHDAT</b>
6	<b>MESTARIYHTIÖT</b>
8	Mestariyhtiöt lyhyesti
10	Toimintaympäristö ja megatrendit
12	Hankintaketjut
13	Toimitusjohtajan katsaus
14	<b>VASTUULLISUUDEN HALLINNOINTI</b>
15	YK:n kestävän kehityksen tavoitteet
17	Toimintaperiaatteet Mestariyhtiöissä
17	Vastuullisuuden johtaminen
19	Sidosryhmäyhteistyö
21	<b>VASTUULLISUUSOHJELMA</b>
24	Asiakas edellä
28	Mestarimeininki
32	Ympäristömyönteisyys
39	Mestarillinen liiketoiminta
42	GRI Sisältöindeksi



## VASTUULLISUUSVISIONimme

*Vaikuttavaa vastuullisuutta ja yhteisöllisyyttä edistävä, kestävää kaupunkia ja sen ympäristöä rakentava haluttu työnantaja*

Mestariyhtiöiden vastuullisuusvisio toteutuu jo tänä päivänä. Vision myötä haluamme vahvistaa positiivista vaikutustamme jokaisessa päätöksenteossa.

Mestariyhtiöt koostuvat Mestari-toiminnasta ja Mestari-asunnoista. Kummallekin yhtiölle olemme laatineet tarkemman vision.



Mestariasukkaille pysyvästi kohtuuhintainen, turvallinen ja viihtyisä asuminen, toimivat asumisen palvelut sekä kestävä elämäntavan mahdollistaminen

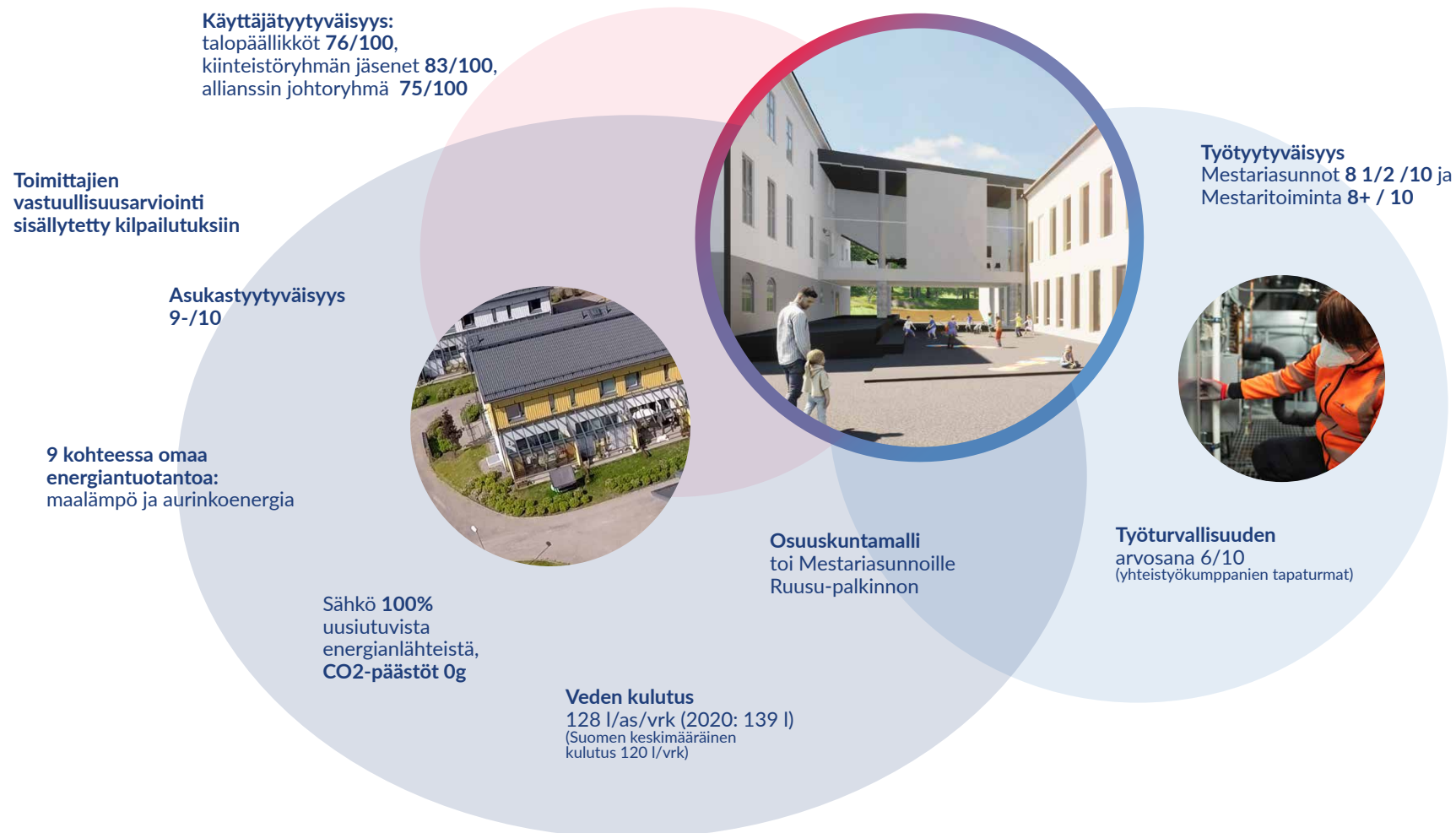


Tuemme ja kehitämme asiakkaidemme vastuullista toimintaa kiinteistönpidossa sekä sujuvaa arkea





## VUODEN 2021 KOHOKOHDAT





## OSALLISTUMME AJANKOHTAISIIIN HAASTEISIIN

### Ilmastonmuutos:

- Nollaenergiatalo - tuottaa energiaa yli omankin tarpeen naapurikiinteistöön
- Maalämpö – kaikessa uudisrakentamisessa ensisijainen energianlähde
- Energiaprojekti - osaan kaupunkikiinteistöistä tehty energia- ja elinkaarikustannusten arviointi tavoitteena energiansäästön maksimointi
- Hiilineutraalius – pyrimme hiilineutraaliksi Järvenpään kaupungin tavoitteiden mukaisesti vuoteen 2035 mennessä
- Hiilijalanjälki - kaikissa uudishankkeissa hiilijalanjälkilaskelma

### Lajikato:

Lajikatoon vaikuttavat monet tekijät kuten esimerkiksi ilmastonmuutos

Omalta osaltamme olemme tehneet askelia lajikadon vähentämiseksi:

- Pölyttäjät – nurmien reuna-alueita niittämättä ja asukkaiden kannustus pörriäisheinikoille, rikkaruohojen kemiallista torjuntaa vähennetty
- Kesäkukat – pihasuunnittelussa suositaan pörriäis- ja perhosystävällisiä perennoja
- Viherkatot – ensimmäinen viherkatto jo 2012, uusin 2021
- Lahopuut – pihojen laitojen joutomaalle jätetään lahoppuuta ja risuja

### Kiertotalous:

- Materiaalikierto - uusien asuntojen sähköiset ilmoitustaulut materiaalikierron edistämisessä
- Kierrätyskärryt - kiinteistöissä kiertävät kierrätyskärryt uusiokäytön tukemiseksi
- Jätteidenhallinta – sujuva jätteidenhallinta asunnoissa ja kiinteistöissä, tavoitteena jätteiden toimittaminen uudeksi resurssiksi ja siten luonnonvarojen säästäminen

### Kaupunkiympäristö

- Kestävät viheralueet – Luodaan 2022-24 ohjeistus, jonka avulla ohjataan toteutusta luonnon monimuotoisuutta tukevaan suunnitteluun.

### Muovi

- Muovinkeräys - toteutettu muovinkeräys kaikkiin Mestariyhtiöiden kohteisiin



# MESTARIYHTIÖT



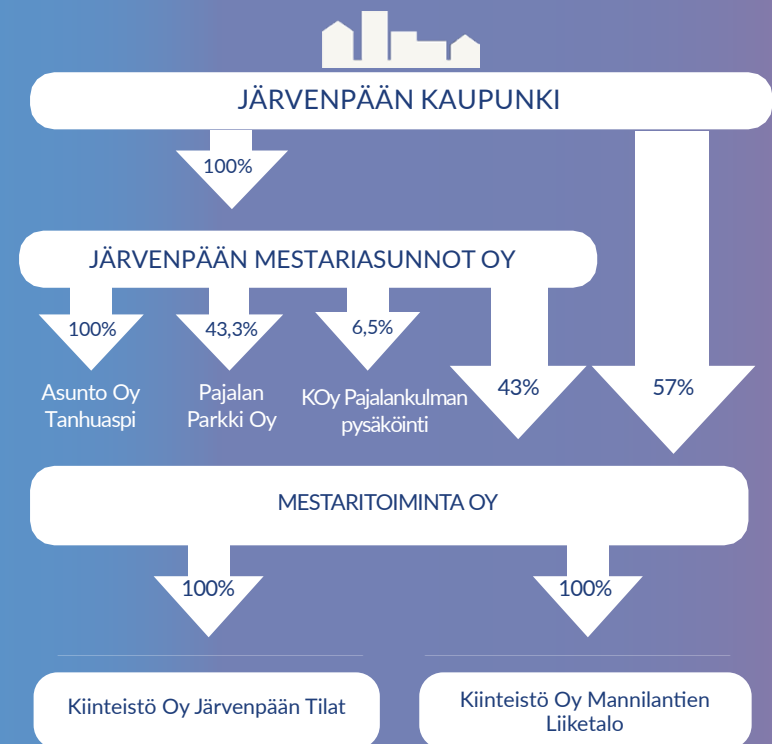
# MESTARIYHTIÖT

Mestariyhtiöt muodostuvat Järvenpään Mestariasunnot Oy:stä ja Mestari-toiminta Oy:stä ja kuuluvat Järvenpään kaupunkikonserniin.

Mestariasunnot on Suomen edistyksellisimpiä vuokra-asuntoyhtiöitä, joka omistaa, vuokraa, ylläpitää ja rakennuttaa vuokra-asuntoja Järvenpään kau-pungissa.

Mestari-toiminta tuottaa kiinteistöjen hallinta-, kehittämis-, ylläpito- sekä ra-kennuttamispalveluita. Asiakkainamme ovat asukkaat, kuntalaiset ja erilaiset tilojemme käyttäjät. Toimimme rakentamisen ja rakennuttamisen sektoreilla sekä vuokraustoiminnassa, kiinteistönomistuksessa ja -johdossa. Lähitulevai-suudessa emme odota merkittäviä muutoksia toiminnassamme tai omistus-rakenteessa.

Kaupunkikiinteistöjä hallinnoidaan yhteistyössä kiinteistöallianssissa. Allians-si on kaupungin ja Mestari-toiminnan yhteinen organisaatio, joka on sitoutun-ut kaupungin kiinteistötavoitteisiin ja toimimaan kaupungin parhaaksi.





## MESTARIYHTIÖT LYHYESTI

Mestariasukkaita, jotka vuonna 2021 asuivat asunnoissamme, oli tilikauden lopussa 3089. Mestari-toiminnalla oli useita hankkeita suunnittelussa ja rakenteilla, (Cooper valmistui jo 2020 jouluna ja käyttö alkoi 1/2021).

Tämä vastuullisuusraportti kokoaa yhteen Mestariyhtiöiden sekä niiden tytäryhtiöiden vastuullisuustyön ja vuoden 2021 vastuullisuussaavutukset yksin kansiin. Raportti on laadittu GRI-standardin (Global Reporting Initiative) mukaisesti perustasolla. Raportti päivitetään vuosittain ja kolmen vuoden välein varmistamme olennaiset vastuullisuusaiheet sekä sidosryhmien näkemykset niistä uudelleen.

	2020	2021
Liikevaihto	33 M€	31,4 M€
Työntekijät	79	77
Asukkaita	3072	3089

This report has been prepared in accordance with the GRI Standards: Core option

**Mestari**  
liiketoiminta

31 M€  
liikevaihto

76 t€  
verojalanjälki

9+/10  
toiminta-ajatuksen  
toteutuminen

6/10  
työturvallisuuden  
arvosana \*\*\*

**Mestari**  
meini

77  
henkilöstön määrä

Työtyytyväisyys  
Mestariasunnot  
8 1/2 /10  
Mestari-toiminta  
8+/10

835  
sairauspoissaolot\*

1 tyky-tapahtumaa  
vuodessa \*\*

**Mestari**  
asiakas

9-/10  
asukastytyväisyys

2018  
asuntojen määrä

3089  
asukkaiden määrä

98,95 %  
asuntojen käyttöaste

24,1 %  
asukkaiden vaihtuvuus

**Mestari**  
ympäristö

5578 kWh/as/v  
ostoenergian  
ominaiskulutus (2020:  
5368 kWh/as/v)

9 kohteessa omaa  
energiantuotantoa

Veden kulutus  
128 l/as/vrk  
(2020: 139 l)  
(Suomen keskimääräinen  
kulutus 120 l/vrk)

0 g asuntojen  
hiilidioksidipäästöt

\* Kohonneet sairauspoissaolot Covid-19 suosituksesta jäädä kotiin vähäisestäkkin oireesta  
 \*\* Työyksiköittäin pidettyjä  
 \*\*\* Mestari-toiminnan tapaturmia 2021: 3 kpl vrt.2020: 5 kpl





Työntekijät	2019	2020	2021	Muutos % (2021-2020)
Vakituiset	70	65	76	17 %
Naiset	30	38	37	-3 %
Miehet	40	38	39	3 %
Määräaikaiset	15	14	15	7 %
Naiset	10	7	9	29 %
Miehet	5	7	6	-14 %
Kokoaikaiset	69	77	77	0 %
Naiset	29	34	37	9 %
Miehet	40	43	40	-7 %
Osa-aikaiset	1	3	0	-100 %
Naiset				
Miehet	1	3		-100 %
Työntekijät, jotka eivät palkansaajia		3	2	-33 %

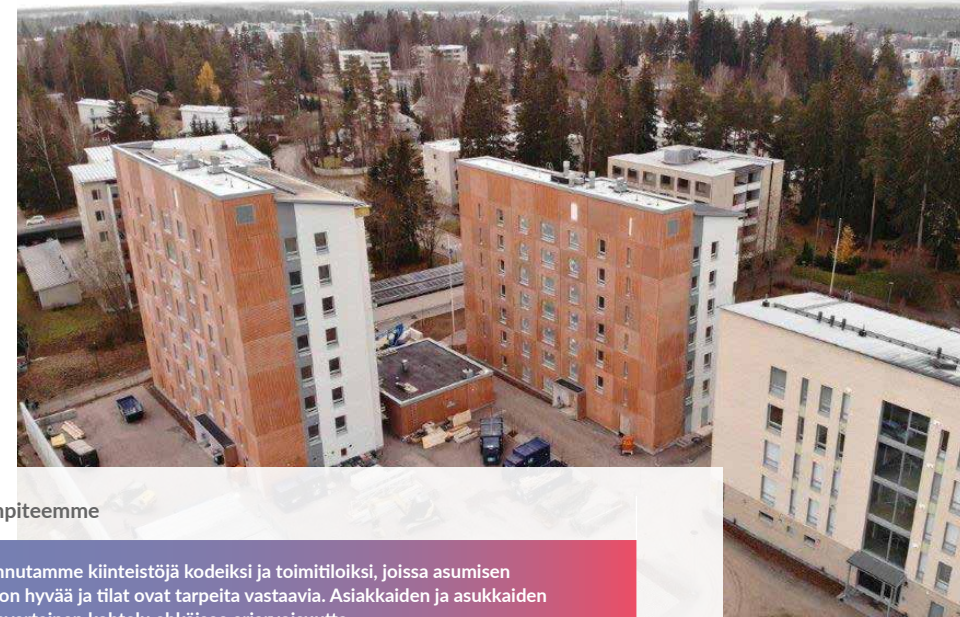
Lisätietoja liiketoimintamme luvuista vuoden 2021 tilinpäätöksistä: [Järvenpään Mestariasunnot Oy](#) ja [Mestaritoiminta Oy](#).





## TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA MEGATRENDIT

Maailma on jatkuvassa muutoksessa ja toimintaympäristössä vaikuttavien muutosten 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 toimitiloiksi, 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 jäädytystarpeen lisääntymistä.	Kaikkiin uudiskohteisiin rakennetaan vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä ja energiatehokkaaseen rakentamiseen panostetaan. Nykyisiä kiinteistöjä kehitetään.
Digimurros ja uudet teknologiat	Asioita hoidetaan yhä enemmän internetin välityksellä. Rakennusten automaatio lisääntyy.	Verkkopohjaisia asiakaspalvelu- ja varausjärjestelmiä otetaan enenevässä määrin käyttöön.  Seuraamme digitaalisesti sisäilman laatua ja energiatehokkuutta. Kiinteistöjen etäohjaus mahdollistaa tilojen laajemman käytön esimerkiksi iltaisin.
Yhteisöllisyys ja jakamistalous	Kansalaiset etsivät uusia tapoja toimia yhteisöllisesti ja jakamalla hyödykkeitä mieluummin kuin omistamalla.	Kehitämme uusia asumisen palveluita ja asukastoimintaa yhteisöllisyyden tukemiseen. Jakamistalouteen liittyvät palvelut lisääntyvät, kuten yhteiskäyttöautot. Yhteisöllisyyttä tukeva asunto-osuuskuntamalli vuokra-asumiseen on valmistunut ja ensimmäinen rakennus otetaan käyttöön huhtikuussa 2022.



## EDISTÄMME SEURAAVIA PERIAATTEITA JA ALOITTEITA



### KETS

Mestari toiminnan kaupunkiasiakas kuuluu kuntien kuntien energiatehokkuussopimuksen piiriin.

Kaupunkistrategia ohjaa toimintaamme ja linjaa resurssi- ja saavutavoitteet.

### JÄSENYYDET JÄRJESTÖISSÄ JA EDUNVALVONTAORGANISAATIOISSA:

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry



Yhteyshenkilöraporttia koskeviin kysymyksiin:

Nina Silvonon

Puh. 040 922 2020

nina.silvonen@mestari.fi

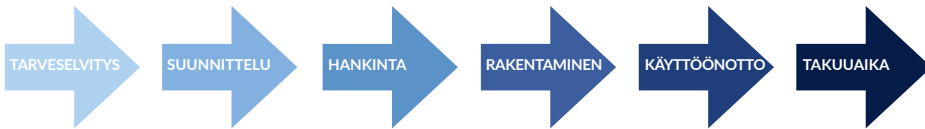
Yritysvastuun ja raportoinnin asiantuntijana on toiminut  
Lucrativo Sustainable Solutions Oy



## HANKINTAKETJUT

### Rakennushankkeet

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



#### TOIMITTAJIEMME VASTUULLISUUS

66 % yritys vastuun politiikka kirjattu  
25 % julkaisee vastuullisuusraportin  
37 % tunnistaneet toiminnan vaikutukset ja on suunnitella niiden lieventämiseen  
30 % vastuullisuuskoulutus henkilöstölle

Selvitimme 2019-2021 tärkeimpien hankintaketjujemme vastuullisuutta. Vastanneista toimittajistamme yli puolella on vastuullisuudesta vastaava henkilö ja neljäsosalla julkaistu raportti. Vuonna 2021 raporttoineita ja vastuullisuusvastaavan nimenneitä oli selkeästi enemmän kuin vuonna 2019. Kaikilla osa-alueilla on ollut edistystä vuosien 2019 ja 2021 välisenä aikana eli yritys vastuuseen on kiinnitetty selkeästi enemmän huomiota. Hankintaketjut voivat muodostaa riskin yhtiölle, mikäli niiden toiminnan vastuullisuudesta ei ole riittävästi tietoa.

Vastauksia olemme saaneet noin puolelta merkittävimmistä toimittajistamme. Vuoden 2022 aikana tarkennamme toimitusketjujemme arviointia entisestään syventymällä nimenomaan niihin tuotteisiin ja palveluihin, joita toimitetaan omaan toimintaamme. Kaikille uusille toimittajille on huhtikuusta 2020 alkaen lähetetty vastuullisuusarviointi osana tarjouspyyntöjä. Vuoden 2021 aikana arviointi lisättiin osaksi digitaalista tarjouspyyntöjen prosessia. Laaditut pisteytykset saatetaan voimaan vuoteen 2024 mennessä.



### Kiinteistöhoito: huolto, korjausrakentaminen ja energian hankinta

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



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vastuullisuus on osa Mestariyhtiöiden toimintaa. Lähtökohtana on tarjota vaivatonta ja kohtuuhintaista asumista sekä laadukasta kiinteistöpitoa ja rakennuttamista. Vetovoima, pitovoima sekä terveelliset ja turvalliset tilat ohjaavat toimintaamme. Seuraamme tavoitteisiin pääsemistä auditoinneilla ja käyttäjäkyselyillä, joiden perusteella kehitämme toimintaa. Käyttäjä- ja asukastyytyväisyys ovat hyvällä tasolla.

Mestariyhtiöiden strategia pohjautuu Järvenpään kaupungin strategiaan. Toimintamme keskiössä on aina asukas ja yhtiöiden visiot "Asukas edellä" ja "Askel edellä" kuvaavat toimintaamme. Harjulan koulukampus sekä Välskärinkadun ja Harjutien asuntohankkeet ovat tästä viimeisimmät esimerkit.

Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat tekijöitä, joiden avulla varmistamme kiinteistöjen arvon säilymisen. Hankkeita ohjaa käytettävyys, terveellinen rakentaminen, energiatehokkuus sekä uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen. Toimintamalli lisää myös energiaomavaraisuutta. Kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS) sekä huoltokirjat ohjaavat kiinteistöjen ylläpitoa.

Vastuullisuusraportoinnin osana kartoitamme myös hankintaketjujemme vastuullisuutta sekä sidosryhmien näkemyksiä vastuullisuuden painopisteistä.

Mestariasuntojen perustaman Asunto-osuuskunta Silkin ensimmäinen talo valmistuu huhtikuussa 2022 Harjutielle. Silkki on hyvä esimerkki käyttäjälähtöisestä rakentamisesta, joka tähtää pysyvästi kohtuuhintaiseen asumiseen. Osuuskuntaa johtaa asukasomistajat sekä Mestariasunnot perustajajäsenen roolissa.

Maaliskuussa 2022 valmistui Mestariasuntojen Välskärinkadun uudishanke, johon muuttaa suurin osa Auertieltä purattavaksi suunnitellun talon asukkaista. Ukrainan kriisin takia päätettiin kaupunkitasoisesti, että Auertien rakennusten purkaminen siirretään ja asunnot tarjotaan pakolaisten väliaikaiseen käyttöön. Auertielle tullaan myöhemmin toteuttamaan kiinteistökehittämisen kautta nykyistä enemmän asuntoja.

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n yhteisen kiinteistötoiminnasta vastaavan Kiinteistöallianssin sopimusrakennetta aloitettiin kehittämään, jotta se kuvaisi paremmin nykyistä toimintaa. Allianssi toimii Järvenpään parhaaksi yhteistyössä käyttäjien kanssa. Esimerkiksi kaupungin tilojen sisäilmaongelma on saatu lähes hallintaan ja sisäilmaongelmien vaatimat resurssit voidaan jatkossa käyttää muuhun toimintaan.

Vaikka Mestariyhtiöiden oman toiminnan työturvallisuus on parantunut ja hyvällä tasolla, on rakennushankkeiden toteuttajille sattunut "läheltä piti" -tilanteita. Tapaukset on tutkittu ja yhteistyökumppanien työturvallisuusohjeita on tarkistettu.

Keväällä 2020 alkanut Korona-pandemia jatkui edelleen. Ennakoivalla toiminnalla ja hyvällä yhteistyöllä olemme selviytyneet hyvin pandemian aiheuttamista ongelmista.

Mestariyhtiöissä on panostettu strategian mukaisesti myös digitaalisuuteen ja työhyvinvointiin. Pandemian takia useat ovat työskennelleet etänä erilaisten digitalisten, voimakkaasti kehittyneiden alustojen kautta. Työhyvinvointiin olemme panostaneet muun muassa koulutuksilla. Työtyytyväisyyskyselyn perusteella työhyvinvointi on parantunut ja on hyvällä tasolla.



Tämä vastuullisuusraportti on strategian työkalu ja se on GRI-standardin mukainen. Tähän raporttiin on koostettu Mestariyhtiöiden vuoden 2021 merkittävimmät tapahtumat sekä avoimesti ja läpinäkyvästi kerrottu liiketoimintamme vaikutus vastuullisuusraportoinnin vaatimusten mukaisesti.

Veikko Simunaniemi, toimitusjohtaja

# VASTUULLISUUDEN HALLINNOINTI





## 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 ilmastomuutosta. Tavoitteet tulivat voimaan alkuvuodesta 2016.

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



11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt

11.1 Taata vuoteen 2030 mennessä kaikille riittävä, turvallinen ja edullinen asunto ja peruspalvelut sekä parantaa slumialueita.

11.6 Vähentää vuoteen 2030 mennessä kaupunkien haitallisia ympäristövaikutuksia kiinnittämällä erityistä huomiota esimerkiksi ilmanlaatuun sekä yhdyskunta- ja muiden jätteiden käsittelyyn.

11.7 Taata vuoteen 2030 mennessä yhtäläinen pääsy turvallisiin, osallistaviin, vihreisiin ja julkisiin tiloihin erityisesti naisille ja lapsille, ikääntyneille sekä vammaisille.

Mestariasunnot: Tavoitteenamme on vähentää segregatiota eli taasoittaa väestörakennetta. Olemme luoneet uuden asumismuodon vuokra-asumiseen, asunto-osuuskuntamallin. Suunnittelusta lähtien huomioidaan monipuoliset asumismuodot, jotta yksipuolisia alueita ei syntyisi. Koko asutokantamme on kohtuuhintaista, asukasvalinta tukee tasapainoista asukasrakennetta. Mestari-toiminta: Tavoitteenamme terveelliset ja turvalliset toimitilat ja kohtuuhintaiset asunnot kaupunkilaisille.

Käytämme vihreää energiaa eli sulutuvista energialähteistä peräisin olevaa energiaa päästöttömyyden tukemiseksi. Jätteidenhallinnan ja kierrätyksen optimointiin paneudumme erityisesti vuosina 2022-23.

Asiakaspalvelumme on siirretty kaupungin palveluiden kanssa yhteiseen palvelukeskukseen. Kaikki palvelut tulevat näin samasta pisteestä. Kaupunkisuunnittelu vastaa yleisistä viheralueista ja esteettömyys viheralueille pääsyssä ei vielä Mestariyhtiöissä tarkkailun alla.



12 Vastuullista kuluttamista ja tuotantoa

12.2 Saavuttaa vuoteen 2030 mennessä luonnonvarojen kestävä ja tehokas käyttö.

12.5 Vähentää vuoteen 2030 mennessä merkittävästi jätteiden syntymistä ennaltaehkäisyn, kierrätyksen ja uudelleenkäytön keinoin.

12.7 Edistää kestäviä julkisia hankintakäytäntöjä kansallisten lakien ja prioriteettien mukaisesti.

Asuntojen korjauksessa käytämme tuotteet loppuun ja huollamme vialliset kohteet mieluummin kuin vaihdamme välittömästi. Hankintojen ja arvoketjun arviointi ja toimenpiteet on käynnissä oleva prosessi vuosille 2021-24. Tavoitteenamme enenevässä määrin on käyttää kestäviä materiaaleja ja vahvistaa niiden tehokasta kiertoa. Kaupungin toimitilakiinteistöjen osalta on voimassa Energiätehokkuusopimus (KETS). Mestariasuntojen kiinteistöissä otetaan käyttöön energiahallintajärjestelmä, jolla pyritään maksimoimaan energiasäästö tavoitteet.

Olemme saaneet lisää resurssia ja jätteiden entistä parempaan käsittelyyn ja suunnitteluun vuoden 2021 lopussa. Kaupungin resurssiviisauden tiekarttaan liittyy myös jätteiden vähentämisen ja kiertotalouden parantamisen tavoitteita, joissa olemme mukana. Tähtäämme tarkempiin tietoihin jätemäärissä ja käsittelyssä. Mestariasuntojen välillisten jätteiden osalta siirrymme järjestelmäpohjaiseen jäteseurantaan.

Noudatamme



13 Ilmastotekoja

13.3 Parantaa ilmastomuutoksen hidastamiseen, sopeutumiseen, vaikutusten lievittämiseen ja ennakkovalmiuksiin liittyvää koulutusta, tietämyksen lisäämistä sekä kansalaisten ja instituutioiden valmiuksia.

Järjestämme vuonna 2022 henkilöstön vastuullisuuskoulutuksen ja jatkossa vähintään vuosittain. Asukkaille lähetetään käytäntönä uutiskirjeet ja pidetään vuosittainen asukasaktiivipahtuma, jossa aiheena esim. lajittelu, viheralueet, monimuotoisuus, ääri-ilmiöt, energian käyttö.



16 Rauha, oikeudenmukaisuus ja hyvä hallinto

16.6 Kehittää tehokkaita, vastuullisia ja läpinäkyviä instituutioita kaikilla tasoilla.

16.7 Varmistaa joustava, kaikkia koskeva, osallistava ja edustava päätöksenteko kaikilla tasoilla.

Toimimme läpinäkyvästi mm. hankinnoissa. Päätöksemme ovat julkisia.

Henkilöstöllä luottamusmiesta-paamiset ja whistleblow-kanava otettu käyttöön henkilöstölle ja sidosryhmille. Työhyvinvointihanke toteutettu 2021, ryhmien työohjaukset käynnissä ja kehityksessä. Koko henkilöstön tapaamiset verkossa tai lähitapaamisina toteutuvat säännöllisesti.





## 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 Mestariyhtiössä työskentelevän edellytetään noudattavan näitä pelisääntöjä työssään. Sääntöjä on 14 ja niillä määritellään muun muassa, miten yritys ottaa huomioon ihmisoikeudet, tasavertaisuuden, harmaan talouden torjunnan ja ympäristönsuojelun.



## VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Mestari toiminnan ja Järvenpään Mestariasuntojen arvot on lueteltu ohessa. Yritystemme toiminta perustuu näihin arvoihin ja ne määrittelevät tapamme toimia. Arvokeskustelu on avattu työhyvinvointihankkeemme yhteydessä ja jatkamme niiden parissa työskentelyä.

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.

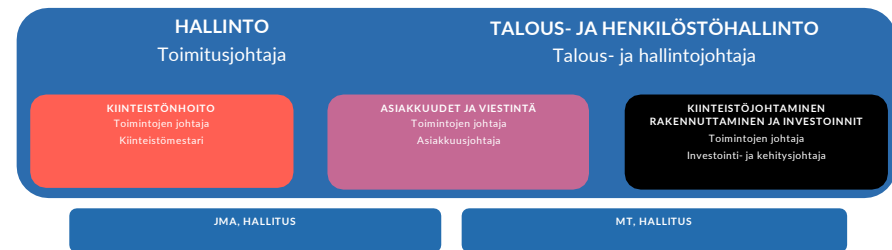


Mestariyhtiöillä on omat hallitukset, joiden jäseninä ovat omistajan edustajat. Lisäksi Mestariasuntojen hallitukseen kuuluu jäseninä 2 asukasedustajaa. Yhtiöillä on yksi yhteinen johtoryhmä. Organisaation hallintorakenne koskien vastuullisuuden aiheita ei poikkea edellisestä vaan johtoryhmä on vastuullinen taho yritys vastuun suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kiinteistöallianssin toiminnasta tehdään vuotuinen tutkimus, jonka toteuttaa osittain ulkopuolinen toimija. Tutkimuksessa ovat mukana yhtiön ja tärkeimpien asiakkaiden sekä omistajien johto. Lisäksi Mestari toiminnalle tehdään toiminta-ajatuksen toteuttamisen auditointi.



ORGANISAATIO 2021





## 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.



### RAHOITTAJAT

Yhteydenpito rahoittajien kanssa tapahtuu pääasiassa normaalilla pankkikanssakäymisellä. Rahoittajat edellyttävät turvallista rahoituskohdetta ja luotettavaa toimintaa, mikä taataan ammattimaisella kiinteistönhallinnalla ja kiinteistönpidolla sekä kannattavalla liiketoiminnalla.



### HENKILÖSTÖ

Henkilöstöä kuullaan säännöllisillä osastopalavereilla, työtyytyväisyyskyselyllä ja kehityskeskusteluilla. Henkilöstölle on tärkeää tarjota mukava ja viihtyisä työpaikka, josta maksetaan kilpailukyistä palkkaa. Viestinnän avoimuutta ja vaikutusmahdollisuuksia omaan työhön arvostetaan.



### ASIAKKAAT

Asiakkaisiin pidetään yhteyttä asiakastilaisuuksien avulla, vuosittaisilla asukas- ja käyttäjätyytyväisyyskyselyillä sekä sosiaalisen median ja sähköisen uutiskirjeen kautta. Asiakkaiden odotuksiin vastataan tarjoamalla kohtuuhintaista ja vaivatonta asumista, toimivia tiloja ja ammattimaista kiinteistöjen ylläpitoa ja rakennuttamista.



### YHTEISTYÖKUMPPANIT

Yhteistyökumppaneihin pidetään yhteyttä säännöllisten tapaamisten avulla. Rakennuttamisessa ja ylläpidossa on käytössä yhteistoimintamallit. Hankkeiden yhteydessä järjestetään markkinavuoropuheluita ja hankeinfoja. Yhteistyökumppaneille oleellista on hyvä kumppanuus ja kilpailulainsäädännön takaama avoin kilpailutus.



### KAUPUNKILAISET

Suuri osa kaupunkilaisista käyttää jotain Mestariyhtiöiden tarjoamista palveluista. Mestariyhtiöt toimii kaupungin hankkeissa kumppanina ja osallistuu asiantuntijana keskusteluun. Kaupunkilaisten odotuksissa on laadukkaat koulut, päiväkodit, asunnot ja julkiset tilat.



### OMISTAJAT

Pidämme omistajamme Järvenpään kaupunkiin yhteyttä tiiviin allianssiyhteistyön ja suorien kontaktien avulla. Yrityksen hallituksessa on kaupungin edustaja. Omistajille tärkeintä on, että kiinteistöt ovat terveellisiä ja turvallisia ja tarjolla on taloudellista, tehokasta ja ammattitaitoista palvelua.



Olemme tehneet sidosryhmillemme kyselyn koskien Mestariyh-tiöiden 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, hankintakäytännöt, jätteet, työntekijöiden ja johdon väliset suhteet	Ilmastotavoitteet ja hiilineutraalius, kiertotalouden edistäminen, hankintojen arvoketjut ja ihmisoikeudet, työperäinen hyväksikäyttö
Asiakkaat	Työterveys ja -turvallisuus, jätteet, energia	Kiinteistön kunnossapito, ilmastopolitiikka, vähäpäästöisyys, yritys yhteistyö, kierrätys, palvelun saatavuus, järjestelmien käytettävyys, asiakkaiden kuuleminen
Rahoittajat	Taloudellinen suoriutuminen, energia, päästöt, 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 2022 aikana	



VASTUULLISUUSOHJELMA

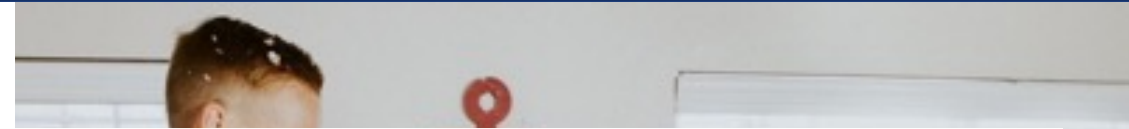


# VASTUULLISUUSOHJELMA

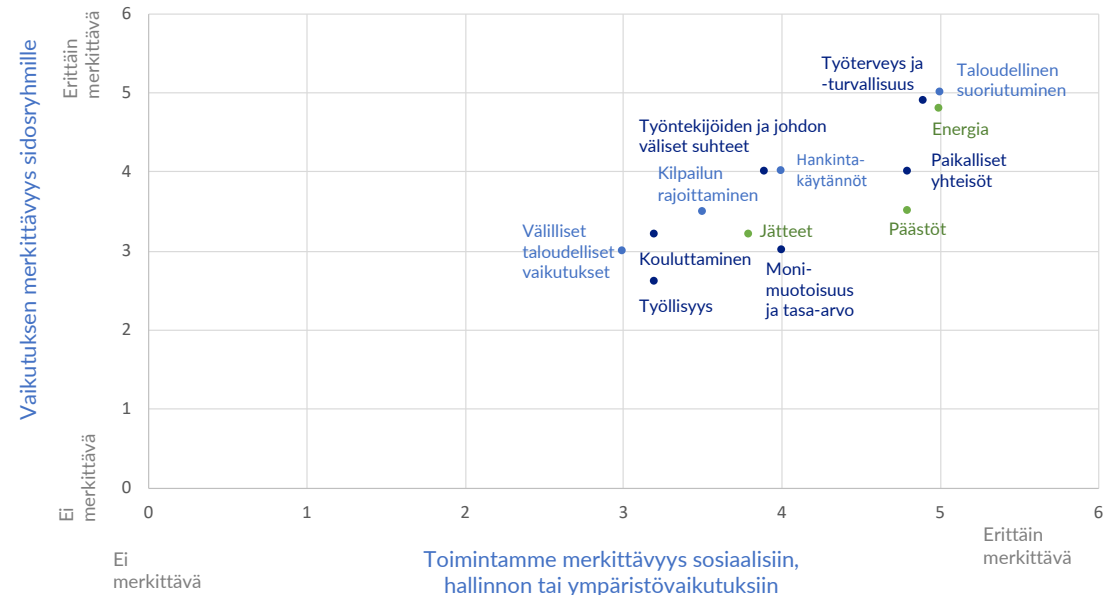
Mestariyhtiöiden vastuullisuuden painopisteet on arvioitu osana vastuullisuusprosessia. Vastuullisuuden työryhmä kokoontui arvioimaan yhtiön toiminnan vaikutuksia ympäristöön, henkilöstöön, yhteisöön sekä taloudelliseen kestävytyteen. Arviossa huomioitiin mahdollisia tuotettuja riskejä sekä positiivisten vaikutusten vahvistamista. Lisäksi toimintaa peilattiin ajankohtaisiin globaaleihin ympäristövaikutuksiin kuten ilmastonmuutokseen sekä jätteen ja kiertotalouden kysymyksiin.

Vastuullisuustyöryhmän oman arvioinnin jälkeen sidosryhmille lähetettiin kysely heidän näkemyksistään valittuihin painopisteisiin ja pyydettiin myös lisäämään uusia mahdollisia aiheita heidän näkökulmastaan. Tämän kyselyn tulokset on esitelty osiossa Sidosryhmäyhteistyö (sivut 19-20).

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, vastuullisuustyöryhmä päätti syventyä niihin, jotka ovat painoarvoltaan merkittävimmät (arvoilla 3-5). Painopisteet arvioidaan uudelleen kolmen vuoden välein eli seuraavan kerran vuonna 2022.



## 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

Työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen



### YMPÄRISTÖ-MYÖNTEISYYS

Resurssiviisas toimintatapa

Hiilijalanjäljen pienentäminen



### MESTARILLINEN LIIKETOIMINTA

Läpinäkyvä ja kestävä liiketoiminta

Toimivat kumppanuus-suhteet



## ASIAKAS EDELLÄ

### ASIAKKAIDEN VIIHTYVYYS

Mittaamme asumistyytyväisyyttä vuosittaisen **asukas-tyytyväisyyskyselyn** 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.

**Kiinteistöallianssin** tavoitteiden toteutumista seurataan kyselyllä, jolla mitataan palveluiden asiakaslähtöisyyttä, tarkoituksenmukaisuutta ja yleisesti kiinteistönpitoa. Käyttäjien yleinen tyytyväisyys kiinteistöihin on parantunut vuosi vuodelta ja erityistä kiitosta saimme palveluiden nopeasta vasteajasta, investointisuunnittelusta ja sisäympäristöstä. Kehittämistä vaatii vielä viestintä kiinteistön osapuolten kesken.

Vuokraus- ja kiinteistönhoitopalvelullamme vaikuttamme Järvenpään paikalliseen yhteisöön merkittävästi. Yhtiöiden hallitusten ja kiinteistöallianssin johtamisjärjestelmä ohjaa toimintaamme, samoin asiakaspalautekanavat ja vuotuinen auditointi. Onnistumistamme arvioidaan liiketoiminnan tulosten pohjalta sekä tyytyväisyyskyselyiden kautta.

Yhtiöiden toimissa olennaiset **vaikutukset paikallisiin yhteisöihin** syntyvät kahdella tavalla: kohtuuhintaisesta asumisesta sekä terveellisistä ja turvallisista toimitiloista. Mestariasunnot omistaa ja vuokraa 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. Mestari toiminta vastaa 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 koordinoi raportoitujen **sisäilmahaittojen "Tavoitteena Terveet Tilat"-ratkaisumallin** toteutumista. Kaupungin omistamien kiinteistöjen sisäilmahaasteita ratkotaan yhdessä hyväksi todetulla moniammatillisella kokoonpanolla. Kohdekohtaisissa työryhmissä on mukana Mestari toiminnan, tilojen käyttäjien ja työsuojelun edustajat; terveydenhuollon ja rakennusterveyden asiantuntijat sekä usein myös terveysviranomaisen. Rakennuksen kunto ja sisäilmahaittojen mahdolliset syyt selvitetään perusteellisesti rakennusterveysasiantuntijan johdolla. Tarvittavat korjaustoimenpiteet suunnitellaan ja toteutetaan yhdessä alan asiantuntijoiden kanssa.



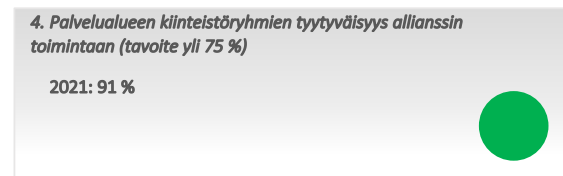
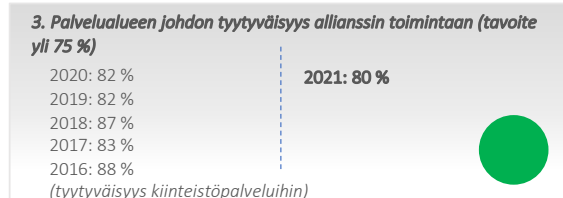
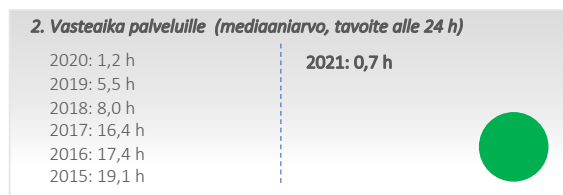
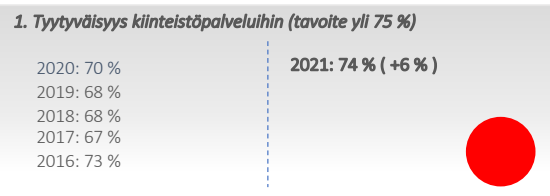




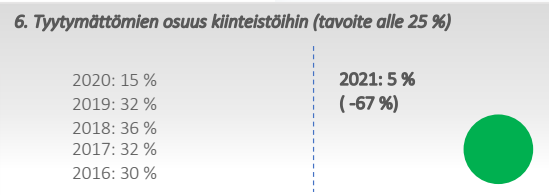
## YHTEENVETO KIIINTEISTÖALLIANSIN LAADULLISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISESTA 2021



### Asiakaslähtöisyys



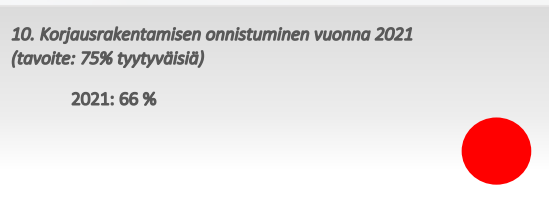
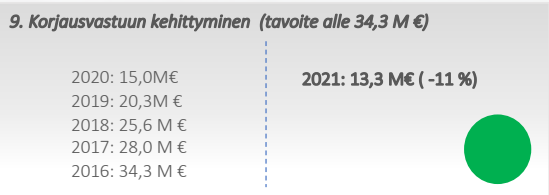
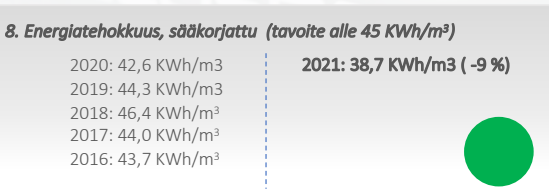
### Tarkoituksenmukaisuus



**Selitteet**

- Tavoite saavutettiin
- Tavoitetta ei saavutettu
- Positiivinen muutos verrattuna edellisvuoteen 2020
- Negatiivinen muutos verrattuna edellisvuoteen 2020

### Kiinteistönpito





## 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 vähintään kaksi kertaa vuodessa.
- Lisäksi henkilökuntamme pitää tiivistä yhteyttä asukkaisiin vierailamalla 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.

Viestintää on lisätty merkittävästi vuoden 2021 aikana. Tiedottamista hoidetaan useiden kanavien avulla:

- Facebook, Instagram ja Linked'In -sivustoilla kerrotaan vinkkejä asumiseen liittyvistä asioista sekä tapahtumista. Avasimme myös blogit osaksi viestintää.
- Yhtiöiden www-sivuilla kerrotaan uutisia kiinteistöistä, ajankohtaisista asioista sekä vapautuvista asunnoista. Mestariyhtiöiden sivut antavat hyvät mahdollisuudet sähköisiin palveluihin.
- Mestariasukas-lehti uudistettiin vuoden 2021 aikana ja nimettiin Tilat&asuminen -lehdeksi. Julkaisu jaetaan kaikkien kaupunkilaisten postilaatikoihin.
- Sähköinen uutiskirje tavoittaa noin 12 kertaa vuodessa noin 1500 mestarikotia.
- Mestaritoiminta julkaisee 6 kertaa vuodessa tiedotteen rakennushankkeistaan ja toiminnastaan.





## ASIAKAS EDELLÄ

Tavoitteet

Toimenpiteet 2021

### ASIAKKAIDEN JA ASUKKAIDEN TYYTYVÄISYYS

Allianssikiinteistöjen toimitilojen käyttäjät ovat tyytyväisiä tilojen sisäolosuhteisiin

73 % ilmoittanut toimivuudesta

Allianssikiinteistöjen toimitilojen käyttäjät ovat tyytyväisiä tilojen kiinteistöpalveluihin, joita Mestari toiminta tuottaa

Talopääliikkeitä 77/100  
Allianssin johtoryhmä 75/100  
Kiinteistöryhmän jäsenet 84/100

Mestariasuntojen asiakkaiden kokonaistyytyväisyys

Asukastyytyväisyyden arvosana 9-

### ENSILUOKKAINEN PALVELU

Mestariasunnoilla monipuoliset asumisen palvelut digitalisaatiota hyödyntämällä

Digitaalisia palveluita otettu käyttöön, toiminnanohjausjärjestelmien avulla työt ja vikojen hoito nopeutuvat ja järjestelmä tukee henkilöstön työskentelyä tuottaen entistä parempaa palvelua. Sähköinen asunnonhaku ja asumisen hallinta avattu.

Mestariyhtiöiden toimivat markkinoinnin ja asiakkuuden prosessit

Toiminnanohjausjärjestelmien osa-alueiden kehittäminen jatkuu

Mestari toiminnan sisäilman työryhmien työn edistyminen ja ratkaistujen sisäilmaongelmien määrä linjassa Järvenpään tavoitteisiin nähden

Suuntaus hyvä, asiat edenneet ja tapaukset vähenneet, jatkuva prosessi

Asiakas edellä	2019	2020	2021
Asukastyytyväisyys	8,5/10	8,5/10	9-/10
Asuntojen määrä	2018	2018	2018
Asukkaiden määrä	3214	3072	3089
Asuntojen käyttöaste %	99,7	99,1	98,95
Asukkaiden vaihtuvuus %	17,5	20,3	24,1





## 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	2019	2020	2021	Muutos % (2021-2020)
Miehet	9	11	7	-36 %
Naiset	16	6	15	150 %
<30-v	11	9	5	-44 %
30-50-v.	11	6	8	33 %
>50-v.	3	2	9	350 %
Lopettaneet	2019	2020	2021	Muutos % (2021-2020)
Miehet	7	7	6	-14 %
Naiset	9	6	10	67 %
<30-v	8	7	5	-29 %
30-50-v.	7	5	4	-20 %
>50-v.	1	1	7	600 %

\*Rekrytointien pääosa tulee vuosittaisista kausityöntekijöistä, jotka vastaavat ulkoalueiden hoidosta





Osuus hallinnosta / johdosta	2019	2020	2021	Muutos % (2021-2020)
Miehet	5	5	5	0 %
Naiset	2	2	2	0 %
<30-v	0	0	0	0 %
30-50-v.	4	3	3	0 %
>50-v.	3	4	4	0 %
Osuus työntekijöistä	2019	2020	2021	Muutos % (2021-2020)
Miehet	44	34	39	15 %
Naiset	41	45	38	-16 %
<30-v	13	13	7	-46 %
30-50-v.	40	36	38	6 %
>50-v.	32	30	32	7 %
Muut haavoittuvat ryhmät	-	-	-	-

Henkilöstön tyytyväisyys: Mestariasunnot 8 1/2 ja Mestaritoiminta 8+ (vuonna 2020 8-)

## OSALLISTAVA JA TASA-ARVOINEN TYÖYHTEISÖ

Mestaryhtiöllä oli vuonna 2021 töissä 77 henkilöä, joista 12 Järvenpään Mestariasunnoilla ja 65 Mestaritoiminnalla. Työntekijöiden ja johdon väliset hyvät suhteet haluamme varmistaa yhtiöiden sisällä mahdollistamalla laajan osallistumisen päätöksentekoon. Seuraamme onnistumistamme vuosittaisilla työtyytyväisyyskyselyillä. Tutkimuksella kartoitetaan omaa työtä, johtamista, organisaation toimintaa ja työhyvinvointia.

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. asiakastytyväisyyteen, työturvallisuuteen ja taloudelliseen tulokseen. Henkilöstöllä on mahdollisuus työllään vaikuttaa tulokseen. Vuosien 2020-21 **työhyvinvointihanke** esimiesten ja asiantuntijoiden osalta päättyi keväällä 2021, mutta hanketta laajennettiin myös huoltohenkilöstölle. Näin ollen suurin osa henkilöstöstä on saanut valmennuksen ja ollut mukana kehittämässä yhteisiä toimintamalleja.

Haluamme olla houkutteleva työnantaja henkilöstön näkökulmasta, joten koulutus ja henkilöstön kehittäminen on yksi vastuullisuuden merkittävistä aiheistamme, jota myös mittaamme. Koulutussuunnittelua tehdään yhtiön sisällä johtoryhmän ja esimiesten toimesta.

Rekrytointien onnistumista sekä henkilöstön kompetenssia arvioidaan liiketoiminnan onnistumisen kautta.

Mestariyhtiöillä on laaja työterveys ja turvallisuuden 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 asiakkaiden omistamissa kiinteistöissä, joten niissä työntekijöiden turvallisuuteen panostetaan merkittävästi ja työpaikkaselvityksiä tehdään säännöllisesti. Vaikutuksia pyritään estämään sopimuksella yhteisestä työpaikasta Järvenpään kaupungin ja Mestari toiminnan välillä.

Mestariyhtiöiden tavoitteena on ehkäistä kaikki tapaturmat ja loukkaantumiset työmailla ja työpaikalla.

Työturvallisuuden ulkopuolisen asiantuntija-arvion mukaan saimme arvosanan 6/10 (vuonna 2020: 8 1/2). Arvosana muodostuu subjektiivisesta arvioinnista, jonka lähde on tapaturmissa ja läheltä piti -tilanteissa, joita yhteistyökumppaneillamme esiintyi. Olemme jo 2021 aikana lisänneet työturvallisuuden mm. varusteita ja jatkamme kehitystyötä vuonna 2022.

Vuosittaisissa kehityskeskusteluissa sovitaan henkilökohtaisesta koulutus- ja kehitystarpeesta.



Tasavertaisesta viestinnästä huolehditaan vähintään kerran viikossa jaettavalla Mestari tiedotteella, jossa kerrotaan henkilöstölle ajankohtaisista asioista. Tämän lisäksi verkkosivujen uutisista lähtee henkilökunnan sähköposteihin linkkiviesti.

Käytössä on kulttuuri- ja liikuntapassi.

Vuositain järjestetään yhteisiä työhyvinvointitapahtumia.

Tapaturmat	2019	2020	2021	Muutos % (2021-2020)
Työntekijät	-	5	3	-40 %
Työntekijät, jotka eivät palkansaajia	-	-	-	
Tapaturmat suhteutettuna työntekijöiden määrään	-	0,06	0,04	
Tapaturmien syyt		Käsivamma ja liukastumiset	Pieniä ruhjeita ja venähdyksiä	
Sairauspoissaolot (pv)	478	853*	835*	-2 %
Sairauspoissaolot suhteutettuna työntekijöiden määrään (pv/hlö)	5,6	10,8	10,8	
Toimenpiteet riskien pienentämiseksi	Tapahtuneet tapaturmat käsitellään neljä kertaa vuodessa työsuojelu- ja luottamus- henkilötapaamisissa			



## MESTARIMEININKI

### Tavoitteet

### Toimenpiteet 2021

#### OSALLISTAVA JA TASA-ARVOINEN TYÖYHTEISÖ

Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö: työtyytyväisyyden tulokset

Työtyytyväisyysarvosana Mestariasunnot 8 ½ ja Mestari toiminta 8+

Tasa-arvoinen tiedottaminen ja tasa-arvoinen kohtelu

Mestari tiedote toimitetaan vähintään kerran viikossa koko henkilöstölle ja intran aktiivinen hyödyntäminen ns. ohjepankkina. Intraa päivitämme vuoden 2022 aikana. Tavoitekeskustelut pidetään kaikille samalla sisällöllä.

Palkkausjärjestelmän mukainen yhdenvertainen palkka, TES

Voimassa

#### TYÖHYVINVOINNIN JA OSAAMISEN KEHITTÄMINEN

Esimiestyöllä tuetaan itsensä johtamista

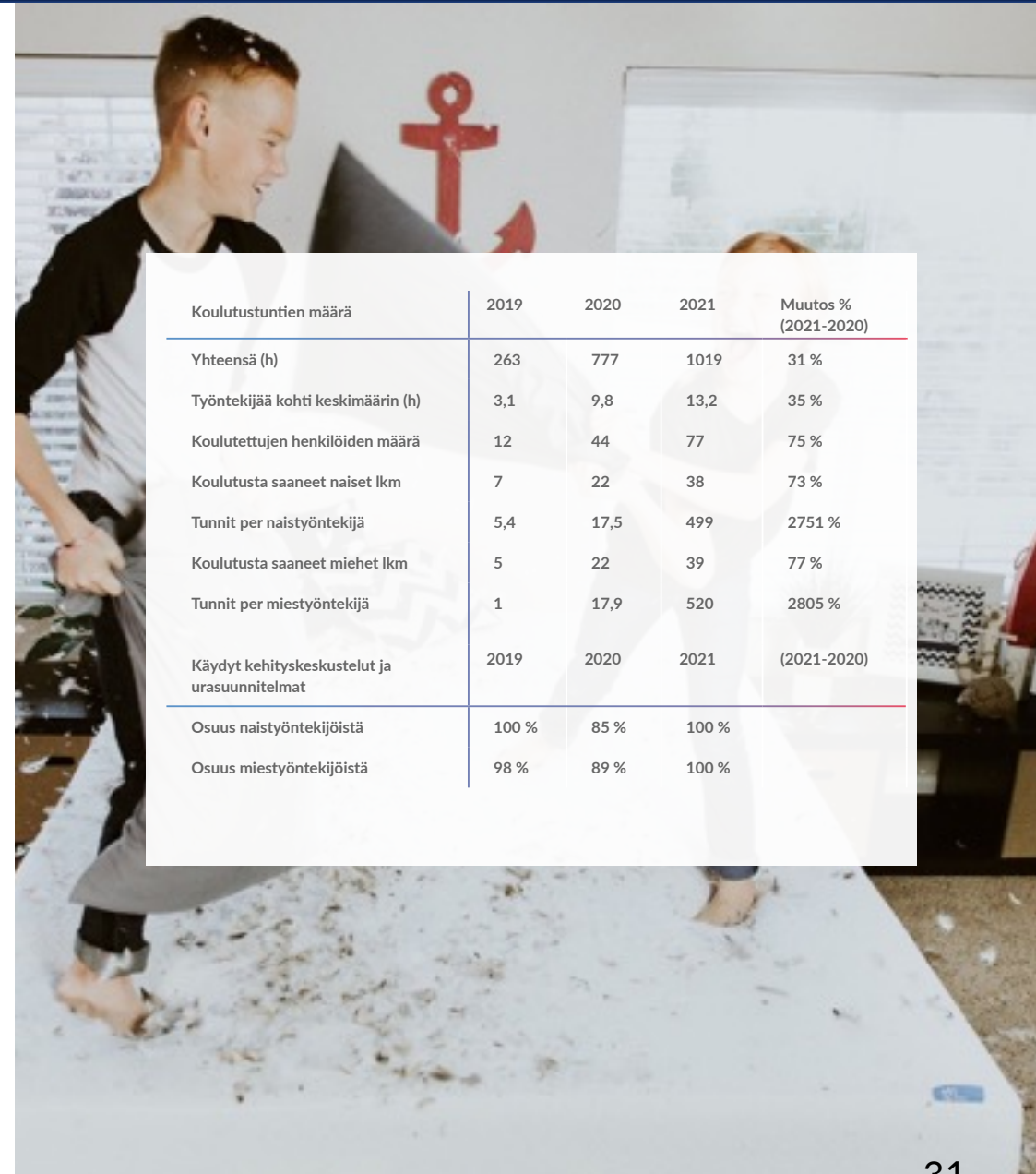
Työhyvinvointihanke toteutettu vuonna 2021 esimiehille ja asiantuntijoille sekä pidetty tiimikohtaiset työnohjaukset.

Kiinteistötoiminnan henkilöstö on hyvinvoivaa ja tähtää asiakkaan kiinteistötoiminnan tavoitteiden toteuttamiseen - työturvallisuusarvosana

Työhyvinvointihanke toteutettu vuonna 2021. Asiakaspalvelukoulutus toteutettu asiakasrajapinnassa olevalle henkilöstölle. Osallistujia yhteensä noin 60. Mestari toiminnan työturvallisuusarvosana 6/10

Koulutussuunnitelma henkilöstölle vuoden 2021 aikana

Tavoitekeskustelussa 2021 käyty läpi koulutustarpeet. Koulutussuunnitelman uusi aikataulu 2023.



Koulutustuntien määrä	2019	2020	2021	Muutos % (2021-2020)
Yhteensä (h)	263	777	1019	31 %
Työntekijää kohti keskimäärin (h)	3,1	9,8	13,2	35 %
Koulutettujen henkilöiden määrä	12	44	77	75 %
Koulutusta saaneet naiset lkm	7	22	38	73 %
Tunnit per naistyöntekijä	5,4	17,5	499	2751 %
Koulutusta saaneet miehet lkm	5	22	39	77 %
Tunnit per miestyöntekijä	1	17,9	520	2805 %
Käytyt kehityskeskustelut ja urasuunnitelmat	2019	2020	2021	(2021-2020)
Osuus naistyöntekijöistä	100 %	85 %	100 %	
Osuus miestyöntekijöistä	98 %	89 %	100 %	



## YMPÄRISTÖMYÖNTEISYYS

### RESURSSIVIISAS TOIMINTATAPA

Mestariyhtiöiden rakennuttamisen tavoitteena on tarjota asukkailleen ja käyttäjilleen rakennuksia, joissa päästään hyvään energia- ja elinkaarihokkuuteen.

**Mestariyhtiöiden materiaalien käyttö ja jätteet syntyvät suurimmaksi osaksi välillisesti.** Mestari-toiminta rakennuttaa kiinteistöjä ja huolehtii niiden huollosta ja siivouksesta. Mestariasunnot puolestaan omistaa ja vuokraa kiinteistöjä ja asuntoja. Eniten materiaaleja kuluu ja jätteitä syntyy näin ollen arvoketjussa rakentajakumppaneilla ja toisaalta asukkailla ja käyttäjillä eli välillisesti. Mestariyhtiöiden luonnonvarojen käyttö sekä omat suorat jätteet ovat vähäisiä ja syntyvät lähinnä siivouksesta, huollosta, toimistosta ja hallista.

Ympäristöpalvelut ovat siirtyneet Jatsi Oy:ltä 1.11.2021 Mestari-toiminnalle. Tavoitteena tälle vuodelle on pyrkiä siirtymään **järjestelmäpohjaiseen jäteseurantaan**, jotta voimme raportoida eri jätelajien kertymistä arvoketjussamme. Seurannan kautta pystymme myös vaikuttamaan tehokkaammin jätteiden vähentämiseen ja niiden mahdollisimman korkeaan jatkoohdyntämiseen uudeksi materiaali-resurssiksi. Ongelmajätteiden **kierrätyskärry** on ollut Mestarien kiinteistöissä käytössä jo pitkään.

Järvenpään kaupungin valikoituneisiin kohteisiin toteutettiin energiakartoitus. AI-Energiakartoituksen yhteydessä:

- varioitiin ulkoseinien, yläpohjan ja ikkunoiden U-arvoja, mahdollisen poistoilmavaihdon muuttamista tulopoistojärjestelmäksi
- potentiaalisille kohteille simuloitiin maalämpö- ja poistoilmalämpöpumppujen kannattavuus
- kaikille skenaariolle laskettiin investointi-, energia- ja elinkaarikustannukset sekä CO<sub>2</sub>-päästövähennykset

Tarkastelun tavoitteena oli selvittää kustannustehokkaimmat energiansäästötoimenpiteet sekä toimenpiteiden CO<sub>2</sub>-päästövaikutukset.

Muovin erilliskeräys kiinteistöissä aloitettiin vuonna 2018 ja keräystä laajennetaan joka vuosi. Vuonna 2021 muovinkeräys on käynnissä kaikissa asuin-kiinteistöissä. Metallia, lasia, paperia, kartonkia, bio- ja sekajätteet ovat jo erilliskeräyksen piirissä kaikissa kohteissa. Yhtiöt tavoittelevat jatkuvaa parantamista jätemäärien vähentämisessä ja kierrätysmahdollisuuksissa. Arvioimme onnistumistamme oman toimintamme jätteiden lajittelun ja määrän seurannalla sekä käsittelyn kehityksellä.







## MESTARIYHTIÖIDEN JÄTEJAKEET

Omat suorat jätteet, vaarattomat, 1000 kg	2021	Palveluntuottaja	Hyötykäyttöön	Hävitettäväksi	Jätteenkäsittelijän toimenpiteet
Seka	1,2	Lassila & Tikanoja Oyj		1,2	
Bio	1,0	Lassila & Tikanoja Oyj	1,0		Muu hyödyntäminen
Muovi	0,0	Lassila & Tikanoja Oyj			
Lasi	0,0	Lassila & Tikanoja Oyj			Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Metalli	0,0	Lassila & Tikanoja Oyj			Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Kartonki	0,1	Lassila & Tikanoja Oyj	0,1		Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Paperi	2,2	Lassila & Tikanoja Oyj	2,2		Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Yhteensä	4,5		3,3	1,2	
Välilliset, kiinteistöjen käyttäjien jätteet, vaarattomat, 1000 kg					
Seka	683,6	Kiertokapula		683,6	
Bio	86,7	Kiertokapula	86,7		Muu hyödyntäminen
Muovi	5,8	Kiertokapula		5,8	
Muovi	0,1	Lassila & Tikanoja Oyj		0,1	
Lasi	74,8	Lassila & Tikanoja Oyj	74,8		Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Metalli	28,2	Lassila & Tikanoja Oyj	28,2		Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Kartonki	152,3	Lassila & Tikanoja Oyj	152,3		Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Paperi	91,0	Lassila & Tikanoja Oyj	91,0		Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Yhteensä	1122,5				





## Kestävä rakentaminen

Mestariyhtiöllä 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.



### Suomen ensimmäinen nollaenergiakerrostalo

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



### Suomen ilmastoystävällisin kerrostalo

Mestaritorppa voitti vuonna 2013 Rakennusteollisuus 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 Joutsenmerkitty 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.



### Asunto-osuuskunta Silkki

Ensimmäinen asunto-osuuskuntamallin vuokratulo on rakenteilla. Asunto-osuuskunta Silkki on talo, jossa tunnetaan naapurit ja pidetään asumisen kulut kurissa. Asunto-osuuskunta Silkki on ARA-yleishyödyllinen.



## HIILIJALANJÄLJEN PIENENTÄMINEN

Mestariyhtiöiden hiilijalanjälki muodostuu pääasiassa asuinkiinteistöjen energiankulutuksesta. Muiden tilojen energiankulutusta tai rakentajakumppanin aiheuttamia päästöjä ei ole otettu huomioon tässä raportissa. Sitä vastoin työtehtävien liikkumisen päästöt raportoidaan nyt ensimmäistä kertaa. Omaa uusituvaa sähkön- ja lämmön-tuotantoa on ollut 9 kohteessa.

Kiinteistöissä käytetty sähkö on ostettu Nordic Green Energyltä ja lämpöenergia Vantaan Energialta. Nordic Green Energy myy vain uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettua hiilidioksidipäästötöntä sähköä <sup>1</sup>. Vantaan Energialle vuonna 2021 Fortumilta siirtynyt lämpöenergia on peräisin suurelta osin uusiutuvista energianlähteistä kuten biomassasta (76 %), mutta sisältää myös fossiilisia polttoaineita (12 %, lähinnä maakaasu). Vantaan Energian tavoite on luopua fossiilisista polttoaineista vuoteen 2026 mennessä. Lisäksi asuinkiinteistöistä 38 kohteessa on Leanheat optimointi, jonka avulla käytössä on kokonaan hiilineutraali kaukolämpö. Vain kahdessa kohteessa siis fossiilienergiaa 12 %, jolla kasvihuonekaasupäästöjä 41,04 kg/MWh. Uudisrakentamisessa lämmitystapana on pääsääntöisesti maalämpö.

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

Kiinteistönpidossa sääkorjattu energiatehokkuus oli 42,6 kWh/m<sup>3</sup> eli parantui 3,8 % edellisestä vuodesta. Tämä täytti hyvin tavoittemme <45 kWh/m<sup>3</sup>.

1 <https://www.nordicgreen.fi/yrityksille/sahkon-alkuperä/>  
2 [https://www.motiva.fi/koti\\_ ja\\_ asuminen/hyva\\_ arki\\_ kotona/vedenkulutus](https://www.motiva.fi/koti_ ja_ asuminen/hyva_ arki_ kotona/vedenkulutus)

### MESTARIASUNNOT

Energiankulutus / vuosi	2019	2020	2021	Muutos * 2021-2020	Päästöt kg CO <sub>2</sub>
Sähkö MWh	3372	3252	3469	+ 6,7 %	0 g
Lämmitys MWh	13898	13237	15 083	+ 13,9 %	**
Yhteensä	17270	16489	18 552	+ 12,5 %	Vuoden 2021 aikana lämpöenergia siirtyi Vantaan Energialle, joten kahdessa kiinteistöissä 12 % fossiilisia polttoaineita energianlähteenä. Arvio päästöistä jatkoksa 31 tkg/vuosi.
Itse tuotettu energia	Aurinkopaneelit ja maalämpö			* Vuosi 2021 oli selkeästi kylmempi kuin 2020.	
Energianlähteet (ostettu energia)	2019	2020	2021		
Uusiutumattomat	0	0	0		
Uusiutuvat	100 %	100 %	100 %		
Vedenkulutus	2019	2020	2021	Muutos 2021-2020	
Kokonaiskulutus/vuosi m <sup>3</sup>	155442	151908	158 272	+ 5,6 %	
Asukaskohtainen kulutus litraa / vrk	137	139	128	+ -8 %	
Suomalaisten keskimääräinen vedenkulutus: 120 l/as/vrk 2					

Parannamme vuoden 2022 aikana energiaraportointiamme entistä tarkemmaksi. Parannukset kohdistuvat seuraaviin tietoihin: oma suora energiankulutus, uusiutuvan ostetun energian alkuperä ja itse tuotetun energian määrä.

### MESTARITOIMINTA

Polttoaineiden kulutus	2021 litraa	Päästöt kg CO <sub>2</sub>
Bensiini	267	625
Diesel	31636	82254
Polttoöljy	2410	6045
Yhteensä	34313	88923



## YMPÄRISTÖMYÖNTEISYYS

Tavoite

Toimenpiteet 2021

Tavoite 2022

### RESURSSIVIISAS TOIMINTATAPA

Ympäristönäkökulmien huomioiminen hankinnoissa - arvio kaikilta merkittäviltä toimittajilta, valintapisteytys 2021

Kulutuksen pienentäminen viihtyvyyttä vähentämättä, asiakkaiden neuvonta kestävään toimintaan

Jätteiden lajittelun tehostaminen ja muovijätteen keräyksen lisääminen

Jätteiden määrien seurannan aloittaminen

Veden ominaiskulutuksen seuranta ja pienentäminen kalusteilla, mittareilla ja aktiivisella tiedottamisella

Valintapisteytys tehty ja sisällytetty kilpailutusprosessiin. Tavoitteena tulla voimaan vuoteen 2024 mennessä.

Asiakkaiden neuvonta kestävään toimintaan jatkuvaa, tehdään aina erityistarpeen mukaan. Tuotamme 2 x vuodessa Tilat & asuminen -lehteä, jonka painatus on hiilivapaata.

Jätelajittelu kaikissa kohteissa, myös muovinkeräys. Kierrätyskärry ongelmajätteille on ollut käytössä pitkään.

Jätteiden järjestelmällinen seuranta aloitettu. Vaatii jatkokehitystä ja automatisointia.

Jatkuvaa, veden kulutuksen reaaliaikaisen seurannan vaihtoehtojen kartoitus aloitettu.

Ympäristönäkökulmien huomioiminen hankinnoissa - toimittaja-arviota kehitetään edelleen

Asukasviestinnän vakiinnuttaminen kestävydestä mm. asukkaiden muuttopakettien muodossa

Jätteiden lajittelun tehostaminen ja kiinteistöjen katosten muokkaus laajemman lajittelun mahdollistamiseksi kohteissa, myös muovinkeräys.

Jättemäärien vähentämisen ja seurannan jatkokehitys

Uuden energiankulutushallintajärjestelmän käyttöönotto Mestariasuntojen veden ominaiskulutuksen hallintaan.

### HIILIJALANJÄLJEN PIENENTÄMINEN

Oman toiminnan kasvihuonekaasupäästöt minimissä

Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan

Rakentajien hiilijalanjäljen seurantaan ja vaikuttamiseen kannustetaan

Mestari-toiminnan ostoenergian ominaiskulutus kaupunkiasiakkaan Energiatehokkuussopimusten tavoitteen 2025 (KETS) mukainen

Kaukolämpö ja sähkö uusiutuvista energianlähteistä.

Jatkuvaa; 2021 aloitettu seurannan järjestelmien kehittäminen tavoitteena kustannustehokkaimmat energiansäästötoimenpiteet.

Jatkuvaa; 2021 on kehitetty resurssiviisas-tiekartan mukaista kattavaa hankeohjetta, joka otetaan käyttöön 2022. Lisäksi kaikissa uudisrakennushankkeissa on tehtävä hiilijalanjälkilaskelma. Kaikki julkisen rakentamisen kohteet toteutetaan vähintään A-energialuokkaan.

Laadittu energiansäästötoimenpiteitä tukeva AI-energiakartoitus. Järvenpään kaupungin resurssiviisas-tiekarttaa tukevan suunnitelman ja hankeohjeen laadinta yhdenmukaistamaan uudis- ja korjausrakentamista.

Oman toiminnan kasvihuonekaasupäästöt minimissä

Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan, uuden energiankulutusseurannan käyttöönotto Mestariasuntojen kohteiden energianhallintaan.

Resurssiviisas-tiekartta käyttöönotettu, hiilijalanjälkilaskelma uudisrakennushankkeissa

Tuotamme palvelua Energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden mukaisesti (KETS)



### Hiilijalanjälkeä pienentämässä

Mestaritoiminta Oy on mukana 'Puurakentamisen tasavertaiseksi' -hankkeessa, jossa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Lisäksi uudishankkeisiin on teetetty hiilijalanjälkilaskennat Järvenpään kaupunkikiinteistöissä ja teetetään myöhemmin Auertie 9 kohteeseen. Uudisrakentamisessa:

- toteutamme rakennuttamisessa Järvenpään kaupungin strategiaa pyrkiä hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä
- kehittämämme malli projektijohtorakennuttamiseen ja energiatehokkaat rakentamisen ratkaisut ovat tuottaneet merkittäviä säästöjä rakennusten koko elinkaaren ajalle
- 2021 on kehitetty resurssiviisas-tiekartan mukaista kattavaa hankeohjetta, joka otetaan käyttöön 2022
- huomioidaan mm. kaikki julkisen rakentamisen kohteet ja toteutetaan vähintään A-energialuokkaan
- Plus-energialuokan ratkaisun toteutettavuus tulee tutkia hankekohtaisesti, julkisten hankkeiden energialähteeksi käytetään ainoastaan uusiutuvaa energiaa
- energiaratkaisuissa tulee aina olla taloudellinen peruste, hybridijärjestelmiä tutkitaan tapauskohtaisesti.



## Pölyttäjästä on syytä pitää huolta

Hyönteisten määrä on romahtamassa maailmanlaajuisesti. Huomattava osa ekosysteemien toiminnoista on riippuvaisia hyönteisistä ja muun muassa ihmisen ruuantuotanto on vaarassa, mikäli hyönteiskatoa ei saada pysäytettyä. Tutut pöriäiset ovat ihmiselle korvaamattoman tärkeitä.

Luonnonvaraiset kimalaiset pölyttävät merkittävän osan ihmisen ravintokasveista. Tärkeitä pölyttäjiä kimalaisten ohella ovat myös mehiläiset ja kukkakärpäset sekä jossain määrin ampiaiset ja tietyt perhoset ja kovakuoriaiset.

Kimalaisia uhkaavat etenkin maatalouden tuholaistorjuntamyrkyt sekä sopivien elinympäristöjen katoaminen. Kimalaisten suosimat, luonnonvaraisia kukkia kasvavat pientareet, avo-ojat, niityt ja laitumet ovat vähentyneet maankäytön muutosten myötä. Laajat viljelymaat, joissa kasvaa vain yhtä tuotantokasvilajia ja joissa tuholaista torjutaan kemiallisesti, eivät juuri sovellu kimalaisten elinympäristöiksi.

Varhaiskevällä kukkivat pajut ovat heräilevien kimalaiskuningattarien tärkeimpiä ravinnonlähteitä, ja "maiseman siistiminen" pajukoita poistamalla vaarantaakin kuningattarien selviytymisen ja siten koko kimalaispesien syntymisen. Kimalaiset tarvitsevat kevästä syksyyn kukkivia monilajisia ympäristöjä.

Yksittäinenkin ihminen voi auttaa pöriäisiä esimerkiksi ylläpitämällä läpi kesän kukkivaa parveketta tai pihamaata, perustamalla hyönteishotellin, jättämällä pihalle lahpuuta ja hoitamaton aluetta sekä välttämällä torjuntamyrkkyjen käyttöä.

(Lähde: Luonto-Liitto)



Mestari toiminta Oy osallistuu pöriäisten pelastamiseen omalta osaltaan, jättämällä nurmia leikkaamatta esimerkiksi Järvenpään Mestariasuntojen muutamassa kohteessa ja kaupungin omistamissa kohteissa. Leikkaamatta on jätetty lähinnä ojan varsia ja muita reuna-alueita. Kohteet on niitetty myöhään syksyllä kerran.

Asukkaita on myös opastettu jättämään pöriäisheinikoita tai kylvämään kukka-alueita pihoiheen. Kemiallista rikkaruohontorjuntaa on pyritty myös vähentämään ja siirretty käyttämään pöriäisystävällistä torjunta-ainetta. Emme käytä glyfosaattia.

Vuonna 2022 lisätään leikkaamattomia nurmikohteita ja pihojen suunnittelussa myös tullaan esimerkiksi käyttämään pöriäis- ja perhosystävällisiä monivuotisia perennoja. Lisäksi pyritään jättämään pihoihin joutoalueita lahpuille ja risuille. Asukkaille voidaan myös mainostaa valeampiaispesien käyttöä parvekkeilla ja terasseilla, jotta ampiaisten myrkyttämisen niiden pesiessä kohteissa voisi lopettaa, kuten myös päiväkodeilla, missä usein ongelmaa ilmenee. Tämä on hankalaa lasten allergioiden takia.



## MESTARILLINEN LIKETOIMINTA

### LÄPINÄKYVÄ JA KESTÄVÄ TOIMINTA

Mestariyhtiöiden liikevaihto oli vuonna 2021 yhteensä 31,4 miljoonaa euroa. Mestari toiminta maksoi veroja 76 000 euroa ja tulos oli 474 000 euroa. Järvenpään Mestariasunnot eivät yleishyödyllisenä toimijana ole verovelvollinen eivätkä tuota taloudellista voittoa. Mestariasunnot omistaa 58 asuinkiinteistöä, joissa oli yhteensä 2018 asuntoa ja 3089 asukasta. Lisäksi Mestari toiminta omistaa viisi päiväkotia.

Mestariasunnoissa rakennutetaan keskimäärin 58 pääosin ARA-rahoitettua asuntoa vuodessa. Sen lisäksi toteutetaan vapaarahoitteisia rakennus- ja korjausprojekteja. ARA-rahoitus edellyttää toimimaan omakustanteisesti tuottamatta voittoa, mikä vaikuttaa vuokratasoon. Keskimääräinen neliövuokra oli 13,41 €.

Saimme avustuksia vuoden 2021 aikana yhteensä 712 500 €. Tästä 690 000 € ARA VK25 käynnistysavustusta ja 22 500 € ARA Silkki -avustusta.

Lisää yhtiön taloudesta voit lukea vuoden 2021 tilinpäätöksistämme: [Järvenpään Mestariasunnot Oy](#) ja [Mestari toiminta Oy](#).

31,4 M€	108 456	5891	4 688
liikevaihto	asuineliöitä	kiinteistöneliöitä	päiväkotineliöitä

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 2021 aikana esiin yhtään tapausta, jossa tietoturva olisi riskeerattu.

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



## 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.

Yhtiöt hankkivat merkittävän suuria hankkeita julkisten hankintojen kautta ja vastaavat kilpailutusten toteuttamisesta. Kilpailutuksissa huomioidaan sekä asiakkaiden strategian edellyttämiä että yhtiön omia laadullisia vaatimuksia. Arvioimme onnistumistamme jokaisen hankkeen osalta hankkeen loppuselvityksen yhteydessä.

Järvenpään kaupungin kanssa vuonna 2015 solmitun kiinteistöallianssisopimuksen mukaisesti Mestari toiminta hallinnoi ja vastaa kaupungin koko rakennuskannasta. Kiinteistöallianssi on Järvenpään kaupungin ja Mestari toiminta Oy:n yhteinen kiinteistötoiminnasta vastaava organisaatio, jossa molemmat osapuolet sitoutuvat kaupungin kiinteistötavoitteisiin ja toimimaan kaupungin parhaaksi. Allianssin perustamisen tavoitteena oli kustannussäästöjen lisäksi tehostaa päätöksentekoa ja parantaa palvelun tasoa. Tavoitteisiin pääsemistä arvioidaan vuosittain. Kaupunginjohdon arvio kiinteistöjohtamisen toiminnasta oli kiitettävä, ja erityisesti palautteessa näkyy Mestariyhtiöiden merkittävyys kaupungin sisäilmatilanteen korjaamisessa.

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

*Vuonna 2021 sisällytimme vastuullisuusarvion kaikkiin kilpailutuksiimme. Pisteytykset tulevat voimaan vuoteen 2024 mennessä*

## MESTARILLINEN LIIKETOIMINTA

### Tavoitteet

#### LÄPINÄKYVÄ JA KESTÄVÄ TOIMINTA

Taloudellisen arvon turvaaminen ja kasvattaminen, liikevoitto Mestari toiminta Oy +2,5 %

Viestitään avoimesti talon sisäisesti, asiakkaille ja muille sidosryhmille tilinpäätös ja toiminnasta

Tietosuoja on GDPR-asetuksen mukainen ja luottamukselliset tiedot turvataan. Vuonna 2021 tietoturvan parannus ulkopuolisen tukipalvelun avulla.

### Toimenpiteet 2021

Liikevoitto 2020: 412 600 ja 2021: 474 000 eli kasvua 14,9 %

Voimassa

Käynnissä tietosuoja päivitysprojekti, valmistuu vuoden 2022 aikana. Anonyymi palautekanava, Whistleblow, perustetaan 2022 alussa.

#### TOIMIVAT KUMPPANUUSSUHTEET

Työturvallisuuteen panostetaan

Toteutetaan vastuullista kilpailutusta ja hankintakäytäntöjä - hankintaketjujen laajempi vastuullisuus selvitys ja arviointi käytännöksi sekä valintapisteytys 2021 käyttöön

Merkittävimpien kumppaneiden säännölliset palaute- ja kehittämiskeskustelut kuukausittain sekä Mestari toiminta että Mestariasunnot (toimittajat ja urakoitsijat)

Voimassa, työturvallisuusohjeiden päivitys normaalkäytäntönä. Asennettu kattoturvallaitteita sekä järjestetty koulutusta ja lisävälineitä. Ulkoalueiden hoitoon otettu käyttöön akkukäyttöisiä laitteita polttomootorin sijaan (melu ja energialähteet). Työpaikkaselvityksiä toteutettu mm. hallille, kohteisiin ja toimistolle. Myös työntekijöitä osallistettu tähän. Täsmällisen korona-ohjeistuksen jatkaminen. Luottamusmiehen työsuojelukeskustelut 4 x v.

Valmistunut. Pisteytyksen vaikutuksen jatkosuunnittelu, tavoite toteutukseen 2022-24. Toimittajilla yritys vastuun toteuttaminen vielä kehittymässä. Kysytään kuitenkin kilpailutuksessa aina vastuullisuustasosta.

Voimassa, jatkuva. Pyritään yhdessä käymään läpi erityisesti tulevaisuuden näkymät, esim. korjauskohteet, toteutus aikataulut ja muut tulevat hankkeet. Kehitys laajemmalle näkökulmalle mietinnässä.









## GRI SISÄLTÖINDEKSI

	Sivu	Kommentit
<b>GRI 102: YLEINEN PERUSSISÄLTÖ</b>		
<b>ORGANISAATION KUVAUS</b>		
102-1 Organisaation nimi	7	
102-2 Tuotteet, palvelut ja tuotemerkit	7	
102-3 Yhtiön pääkonttorin sijainti	7	
102-4 Toimintojen sijainti	7	
102-5 Omistusrakenne ja yhtiömuoto	7	
102-6 Markkina-alueet, toimialat	7	
102-7 Organisaation koko	8-9	
102-8 Tietoa palkansaajista ja muista työntekijöistä	9	
102-9 Toimitusketju	12	
102-10 Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	7	
102-11 Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	12, 22	
102-12 Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuoliston toimijoiden periaatteet tai aloitteet	11	
102-13 Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	11	
<b>STRATEGIA</b>		
102-14 Toimitusjohtajan katsaus	13	
<b>LIIKETOIMINNAN EETTISYYS</b>		
102-16 Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	17	
<b>HALLINTO</b>		
102-18 Hallintorakenne ja valiokunnat	18	

	Sivu	Kommentit
<b>SIDOSRYHMÄVUOROVAIKUTUS</b>		
102-40 Organisaation sidosryhmät	19	
102-41 Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö		100% henkilöstöstä työehtosopimusten piirissä
102-42 Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	19	
102-43 Sidosryhmätoiminnan periaatteet	19	
102-44 Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	19-20	
<b>RAPORTOINTIKÄYTÄNTÖ</b>		
102-45 Tilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt	7	
102-46 Raportin sisällönmäärittely	22	
102-47 Olennaiset aiheet	22-23	
102-48 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa		Kiinteistöallianssin tulosluvut muuttuneet
102-49 Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja aiheiden laskentarajoissa		Ei muutoksia
102-50 Raportointijakso	8	
102-51 Edellisen raportin päiväys	8	7.5.2021
102-52 Raportin julkaisu tiheys	8	
102-53 Yhteystiedot raporttiin liittyviin lisäetoihin	11	
102-54 GRI Standardin mukainen raportointi	8	
102-55 GRI-sisältöindeksi	42-43	
102-56 Ulkoinen varmennus		Ei ulkoista varmennusta raportille



	Sivu	Kommentit
<b>GRI 103: JOHTAMISTAVAN KUVAUS</b>		
103-1 Kuvaus näkökohdan olennaisuudesta ja rajaukset	22	
103-2 Johtamistavan kuvaus ja osa-alueet	17	
103-3 Johtamistavan arviointi	17	
<b>GRI 200: TALOUDELLINEN VASTUU</b>		
<b>SUORAT TALOUDELLISET VAIKUTUKSET</b>		
201-1 Tuotettu taloudellinen arvo	8,39	
201-4 Valtionhallinnolta saadut avustukset	39	
<b>EPÄSUORAT TALOUDELLISET VAIKUTUKSET</b>		
203-2 Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	39	
<b>HANKINTAKÄYTÄNNÖT</b>		
204-1 Paikallisiin toimittajiin käytetty osuus hankinnoista	31	29% Keski-Uusimaa 100 suurimmasta toimittajasta
<b>KILPAILUN RAJOITTAMINEN</b>		
206-1 Lainsäädännölliset toimenpiteet koskien kilpailuvastausta toimintaa, kartelleja tai monopoliaseman väärinkäyttöä	31	Ei tapauksia
<b>GRI 300: YMPÄRISTÖVASTUU</b>		
<b>ENERGIA</b>		
302-1 Organisaation oma energiankulutus	35	
<b>PÄÄSTÖT</b>		
305-1 Omat suorat kasvihuonekaasupäästöt	35	
<b>JÄTEVEDET JA JÄTTEET</b>		
306-2 Jätteiden kokonaismäärä jätelajeittain ja käsittelytavan mukaan	33	

	Sivu	Kommentit
<b>GRI 400: SOSIAALINEN VASTUU</b>		
<b>TYÖLLISTÄMINEN</b>		
401-1 Uusien työntekijöiden palkkaaminen ja vaihtuvuus raportointikaudella	28	
401-2 Kokoaikaisten etuudet verrattuna määrä- ja osa-aikaisten etuuksiin	28	
<b>TYÖNTEKIJÖIDEN JA JOHDON VÄLISET SUHTEET</b>		
402-1 Minimi-ilmoitusajat koskien toiminnallisia muutoksia		TES:n mukainen
<b>TYÖTERVEYS JA -TURVALLISUUS</b>		
403-1 Työterveys ja -turvallisuusjärjestelmä		Lakisääteinen
403-2 Vaarojen tunnistaminen, riskiarviointi ja tapahtumien tutkinta	30	
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	30	
403-8 Työterveys ja turvallisuusjärjestelmän kattamat työntekijät		100% työntekijöistä järjestelmän piirissä
403-9 Työtapaturmat	30	
<b>KOULUTUS JA HENKILÖSTÖN KEHITTÄMINEN</b>		
404-1 Työntekijöiden keskimääräiset koulutustunnit	31	
404-3 Osuus työntekijäryhmistä, joiden kanssa käyty säännöllisesti kehityskeskustelu ja urasuunnitelma	31	
<b>MONIMUOTOISUUS JA TASA-ARVO</b>		
405-1 Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	29	
<b>PAIKALLISET YHTEISÖT</b>		
413-2 Toiminnot, joilla merkittävä negatiivinen tai mahdollinen vaikutus yhteistöön	24, 26, 39	

