

2023
**VUOSI-
SUUNNITELMA**

Asunto- ja
kiinteistölautakunta

**ASUNTO- JA
KIINTEISTÖLAUTAKUNTA**
**Vuosisuunnitelman raportointi
tammi-huhtikuulta 2023**

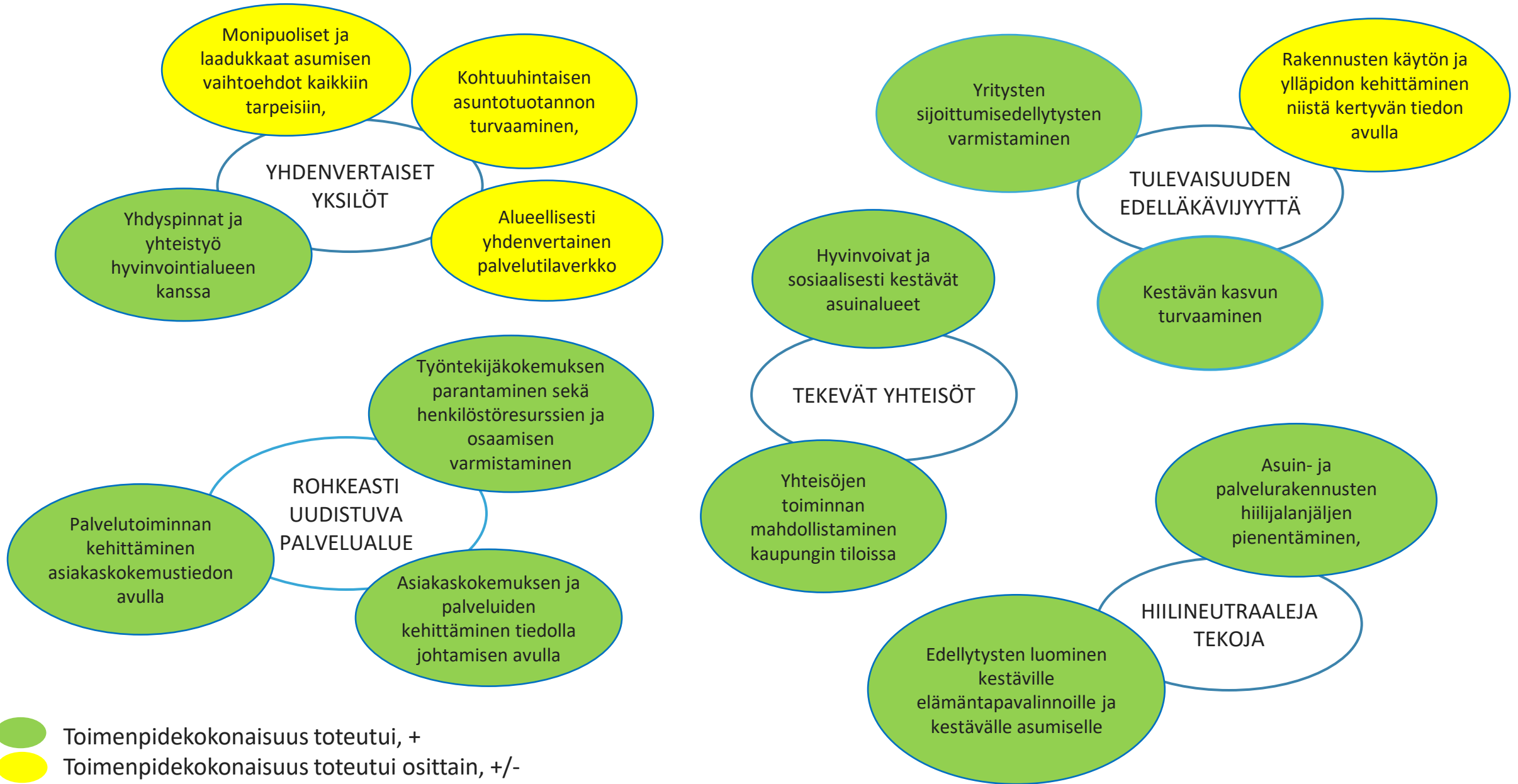
Vuosisuunnitelma

- Lautakunnan vuosisuunnitelma on osa kaupungin strategista johtamisjärjestelmää. Vuosisuunnitelmalla tarkennetaan ja toteutetaan palvelusuunnitelmaa sekä vuosittaista talousarviota. Lisäksi vuosisuunnitelmalla toimeenpannaan pormestariohjelman sisältöjä.
- Vuosisuunnitelma sisältää kuvauksen kyseisenä vuonna toteutettavista toimenpiteistä, taloudesta, riskeistä, hankinnoista sekä henkilöstö- ja koulutussuunnitelmasta.
- Vuosisuunnitelma laaditaan syksyisin osana toiminnan ja talouden prosessia ja hyväksytään lautakunnassa vuoden loppuun mennessä.

PORMESTARIOHJELMA



ASUNTO- JA KIINTEISTÖLAUTAKUNNAN PALVELUSUUNNITELMA 2022-2025 – TOIMENPIDEKOKONAISUUKSIEN ETENEMINEN 1-4/2023



- Toimenpidekokonaisuus toteutui, +
- Toimenpidekokonaisuus toteutui osittain, +/-
- Toimenpidekokonaisuus ei toteutunut, -
- Toimenpidekokonaisuuden toteutumista ei voida arvioida, ?

PAINOPISTE: Yhdenvertaiset yksilöt

Keskeiset onnistumiset

- Talonrakennusohjelman mukaiset kohteet pääsääntöisesti toteutettu.
- Valmistuneiden palveluverkkosuunnitelmien mukaiset investoinnit nostettu PALM-ohjelmaan, toteutusvuodet tarkistetaan alueellisen tarpeen ja vuosittain hyväksyttävän talousarvion mukaan.
- Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin toiminta on vakiinnutettu. Alkuvuonna on järjestetty Asumisen aamukahvit ja kevään aikana järjestetään kohtuuhintaisen asumisen yhteistyötapaaminen sekä kaupunkikonsernin asuntorakentamisen yhteistyöryhmä.
- Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Tampereen kaupungin välillä on kuvatut ja toimivat yhteistyörakenteet sekä -menetelmät tarvittavilta osin, ja yhteistyö on käynnissä.

Keskeiset poikkeamat

- Härmälän leirintäalueen alueen kehittämisen arkkitehtuurikilpailu järjestetään asemakaavamuutoksen pohjaksi –toimenpiteen ei arvioida toteutuvan vuonna 2023
- Palvelutilaverkkosuunnitelmien yhteensovitystyötä tehdään valmistuneiden ja vuonna 2023 valmistuvien palveluverkkosuunnitelmien pohjalta, yhteensovituksen lähtökohtana vuonna 2021 päivitetty palveluverkkosuunnittelun periaatteet.
- Asuntotuotannon monipuolisuus ja määrä: Yksiöiden osuus valmistuneista ja käynnistyneistä asunnoista on tammi-maaliskuussa 2023 pienentynyt ja perheasuntojen osuus kasvanut, mutta asuntotuotanto on entistä kerrostalovaltaisempaa. Asuntoja valmistuu paljon, mutta uusia asuntoaloituksia on hyvin vähän. Kohtuuhintaisia asuntoja arvioidaan vuonna 2023 valmistuvan 534 asuntoa, joten tavoite 716 asuntoa ei täytyne.

PAINOPISTE: Tekevät yhteisöt

Keskeiset onnistumiset

- Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelma on käynnistynyt.

Keskeiset poikkeamat

- Ei raportoitavaa

PAINOPISTE: Hiilineutraaleja tekoja

Keskeiset onnistumiset

- Kaikista talonrakennushankkeista on laskettu elinkaarikustannukset ja hiilijalanjälki
- Tonttihakujen ohjelmoinnissa on huomioitu Hiilineutraali Tampere 2030 tiekartan toimenpiteitä.
- Kaupungin palvelurakennushankkeita toteutetaan puurakenteisena suunnitelman mukaisesti
 - Tahmelan päiväkoti sekä Ojalan päiväkoti ja koulu (vuokrahanke) toteutussuunnitelmat valmiit, Tasanteen päiväkodin rakentaminen käynnissä ja Ikurin päiväkoti ja koulu valmistuu vuonna 2023.

Keskeiset poikkeamat

- Palvelumallityössä yhteensovitettujen palveluverkkojen pohjalta käynnistetty palvelutilaverkkosuunnitelman laadinta – toimenpiteen arvioidaan toteutuvan osittain

PAINOPISTE: Tulevaisuuden edelläkävijyyttä

Keskeiset onnistumiset

- Yritystonttien tontinluovutustavoite toteutui jo vuoden 2023 alussa, koska Lahdesjärvellä sijaitseva "Metson" tontin omistusoikeus siirtyi.
- Päiväkotien ja koulujen investointikustannusten seurantajärjestelmä on luotu ja investointien analysointi valmistuu vuoden 2023 aikana.

Keskeiset poikkeamat

- Rakennusten käytön ja ylläpidon edistäminen niistä kertyvän tiedon avulla –toimenpiteet on määritelty, mutta Tilapalvelut Oy:n järjestelmätoimituksen aikataulu on siirtymässä vuodelle 2024. Toimenpiteen arvioidaan toteutuvan osittain.

PAINOPISTE:

Lautakunnan oma
painopiste: Rohkeasti
uudistuva palvelualue

Keskeiset onnistumiset

- Työntekijäkokemuksen parantaminen sekä henkilöstöressurssien ja osaamisen varmistaminen: Kunta10- tulokset on käsitelty yhdessä henkilöstön ja kehityskohteet on valittu sekä näiden eteen on lähdetty tekemään toimenpiteitä.
- Pientalotonttien haku- ja arvontajärjestelmä on päivitetty vastaamaan hyväksytyjä asunto- ja maapolitiikan linjauksia ja on käytössä lokakuun tonttihaun yhteydessä.
- Vuokra-alueiden paikkatieto on Qgisjärjestelmässä.
- Asunto- ja maapoliittisten linjausten mukaiset tonttien ostomahdollisuuden eLomakkeet on käytössä ja ohjeistus on julkaistu tampere.fi-sivustolla.

Keskeiset poikkeamat

- Ei raportoitavaa

Talous

1-4/2023

Käyttötalous, toteuma 1-4 2023 ja tilinpäätösennuste

	Tot. 2023 1-4	TP 2022	VS 2023	TP 2023 Enn.	Ero Enn. / VS TP 2023
	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR
▼ Toimintatuotot	83.308	246.105	233.164	245.063	11.899
▪ Myyntituotot	175	745	480	880	400
▪ Maksutuotot	2.700	13.351	1.966	9.801	7.835
▪ Tuet ja avustukset	33	353	153	153	
▪ Vuokratuotot	70.488	222.251	209.666	213.438	3.773
▪ Muut toimintatuotot	9.913	9.404	20.900	20.791	-109
▼ Toimintakulut	-27.175	-105.879	-88.999	-87.284	1.716
▼ Henkilöstökulut	-1.062	-4.249	-4.147	-3.947	200
▪ Palkat ja palkkiot	-848	-2.578	-3.326	-3.165	160
▼ Henkilösivukulut	-214	-1.671	-821	-781	40
▪ Eläkekulut	-181	-1.574	-692	-661	31
▪ Muut henkilösivukulut	-33	-97	-129	-120	9
▪ Palvelujen ostot	-17.334	-51.087	-53.222	-51.715	1.507
▪ Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-33	-232	-378	-378	
▪ Avustukset	-10	-7	-420	-420	
▪ Vuokratulot	-8.814	-49.999	-30.546	-30.537	9
▪ Muut toimintakulut	78	-304	-287	-287	
▼ TOIMINTAKATE	56.133	140.227	144.165	157.780	13.615
▸ Rahoitustuotot ja -kulut	-3.798	-16.989	-15.125	-15.125	
▼ VUOSIKATE	52.335	123.238	129.040	142.655	13.615
▸ Poistot ja arvonalentumiset	-15.853	-49.626	-48.733	-48.733	
▼ TILIKAUDEN TULOS	36.482	73.612	80.307	93.922	13.615
▸ Poistoeron muutos	37	112			
▪ TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	36.519	73.725	80.307	93.922	13.615

- Toimintakate toteuma huhtikuun lopun tilanteessa on 8,1 milj. euroa budjetoitua parempi. Toimintatuotot 83,3 milj. euroa, ovat 5,6 milj. euroa suurempina kuin kauden budjetti. Toimintakulut 27,4 milj. euroa, ovat toteutuneet 2,6 milj. euroa kauden suunnitelmaa pienempinä. Toimintatuotoissa näkyvät alkuvuonna toteutuneet pysyvien vastaavien luovutusvoitot. Lahdesjärvellä sijaitsevan Metson tontin kauppa sekä Frenckellin kauppa ovat toteutuneet tammi-huhtikuun välisenä aikana. Myös maankäyttösopimuskorvaukset ovat toteutuneet vuosisuunnitelmaa paremmin.
- Tilinpäätösennusteen toimintakate, 157,8 milj. euroa, on 13,6 milj. euroa vuosisuunnitelmaa parempi. Toimintatuotot ovat toteutumassa 11,9 milj. euroa suunniteltua suurempina ja toimintakulut 1,7 milj. euroa suunniteltua pienempinä.
- Maankäyttösopimuskorvauksia arvioidaan tuloutuvan 9,8 milj. euroa, joka on 7,8 milj. euroa budjetoitua enemmän. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat yhdyskuntarakentamisen toteutumisen suhteessa.
- Vuokratuottojen ennuste on 213,4 milj. euroa ja ne ovat toteutumassa 3,8 milj. euroa budjetoitua suurempina. Taustalla on maa-alueiden vuokratuottojen arvioitua suurempi kasvu arvioitua suurempien indeksikorotusten myötä.
- Pysyvien vastaavien myyntivoittojen ennuste 20,8 milj. euroa on 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota pienempi.
- Toimintakulujen ennusteessa henkilöstökulut ovat alittamassa budjetin 0,2 milj. euroa ja Tilapalvelujen palvelujen ostot 1,5 milj. euroa.

Investoinnit, toteuma 1-4 2023 ja tilinpäätösennuste

Nettoinvestoinnit, 1000 euroa	Tot 1-4 / 2023	TP 2022	VS 2023	TP 2023 Enn	TPEnn 23 / VS 23
Asunto- ja kiinteistölautakunta	-33 026	-139 846	-143 242	-120 935	22 307
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-5 731	-15 112	-15 985	-15 985	0
Talonrakennushankkeet (pl. Hiedanranta)	-26 615	-108 407	-118 657	-97 250	21 407
Hiedanranta	-653	-15 088	-5 500	-4 600	900
Viiden tähden keskusta	-27	-1 240	-3 100	-3 100	0

- Asunto- ja kiinteistölautakunnan investoinnit muodostuvat talonrakennushankkeista, maanhankinnasta, vahvistuneiden asemakaavojen ja kaupungin sitoumusten mukaisista johtosiirroista sekä pilaantuneiden maiden puhdistuksista. Erikseen valtuustoon nähden sitovien kehitysohjelmien Viiden tähden keskusta ja Hiedanranta investointimenoja sisältyy lautakunnan vuosisuunnitelmaan yhteensä 7,7 milj. euroa.
- Tammi-huhtikuussa investointeja on toteutettu yhteensä 33,3 milj. eurolla. Talonrakennushankkeita on toteutettu alkuvuoden aikana 26,6 milj. euroa. Investointien toteuma maaomaisuuden investoinneista muodostuvan asunto ja kiinteistölautakunta pl. erikseen sitovat erät osalta on 5,7 milj. euroa.
- Nettoinvestointien tilinpäätösennuste, 120,9 milj. euroa, on 22,3 milj. euroa muutettua talousarviota pienempi.
- Vuoden 2023 hankekohtaisissa määrärahoissa merkittävimmät erot muutetussa talousarviossa kohdistuvat seuraaviin hankkeisiin:
 - Tammelan stadion uudisrakennus -hankkeen vuoden 2023 määräraha ylittyy noin 4,55 milj. eurolla. Hankkeen päivitetty toteutuskustannusarvio on 39,482 milj. euroa. Esitetään talousarviomuutosta valtuuston päätettäväksi.
 - Lamminpään koulun rakennus 2 uudisrakennushankkeen aloitus siirtyy elokuusta 2023 tammikuulle 2024, joten vuoden 2023 määräraha alittuu noin 3,2 milj. eurolla.
 - Tampereen Lyseon lukion perusparannus -hankkeen aloitus siirtyy elokuusta 2023 marraskuulle 2024, joten vuoden 2023 määräraha alittuu noin 3,8 milj. eurolla.
 - Kaupin pesäpallostadionin oheistilat -hankkeen vuoden 2023 määräraha alittuu noin 3,0 milj. eurolla, koska työt voidaan aloittaa vasta pesäpallokauden jälkeen lokakuussa.
 - Hervannan vapaa-aikakeskuksen perusparannus -hankkeen aloitus siirtyy elokuusta 2023 joulukuulle 2023, joten vuoden 2023 määräraha alittuu noin 1,5 milj. eurolla.

Riskienhallinta

1-4/2023

Riskiprofiili 4/2023

<input type="checkbox"/>	Riskialue	Riskin lähde	Riski	Riskitaso ↓	Hallintakeinot	Nykyinen h...
<input type="checkbox"/>	2.1.1. Strategiset riskit	Organisaatorakenne	Avainhenkilöriskit	20	2 kpl	Kehitettävää
<input type="checkbox"/>	2.2.1. Operatiiviset riskit	Kasvatavat peruskorjaustarpeet ja korjausvelka	Peruskorjaushanke ei onnistu suunnitellulla tavalla	15	2 kpl	Riittävä
<input type="checkbox"/>	2.3.1. Taloudelliset riskit	Kiinteistöomaisuuden optimointi	Riski, että kaupungin kiinteistöomaisuuden ja -salkun hallinta ja tilaratkaisut eivät ole optimaalisia, josta aiheutuu merkittäviä taloudellisia ja toiminnallisia riskejä. Myös riski, että hidas kaavoitusprosessi hankaloittaa kiinteistökehitystä ja projektien etenemistä.	12	5 kpl	Riittävä
<input type="checkbox"/>	2.2.1. Operatiiviset riskit	Henkilöstön työhyvinvointi	Hyvinvoiva henkilöstö	12	1 kpl	Riittävä
<input type="checkbox"/>	2.1.1. Strategiset riskit	Muu	Asunto- ja maapolitiikan tavoitteiden toteutuminen	8		Riittävä
<input type="checkbox"/>	2.4.1. Vaatimustenmuutokset ja vahinkoriskit	Työturvallisuus	Asumisneuvonnan työntekijöiden työturvallisuus	8	1 kpl	Kehitettävää
<input type="checkbox"/>	2.3.1. Taloudelliset riskit	Investointien priorisointi ja hallinta	Investointien priorisointi (maa- ja tilaomaisuus) ja hallinta	6	2 kpl	Kehitettävää
<input type="checkbox"/>	2.3.1. Taloudelliset riskit	Kiinteistöomaisuuden optimointi	Kiinteän omaisuuden hallinta ja hyödyntäminen	6	2 kpl	Kehitettävää
<input type="checkbox"/>	2.2.1. Operatiiviset riskit	Kasvatavat peruskorjaustarpeet ja korjausvelka	Riski, että peruskorjaus- ja uusinvestointien suunnittelu ja priorisointi ei onnistu riittävän pitkäjänteisesti ja ennakoivasti. Riskinä myös kasvatavat peruskorjaustarpeet	6	3 kpl	Riittävä

- Tunnistettujen riskien hallintakeinot ovat pääosin riittäviä ja niitä seurataan sekä päivitetään vähintään 3 kertaa vuodessa.
- Palveluryhmän riskiprofiilissa merkittävänä riskinä tunnistetaan edelleen avainhenkilöriskit, johon on palveluryhmässä edelleen pyritty varautumaan mm. lisäkrytoinneilla mutta soveltuvien hakijoiden puuttuminen erityisesti kiinteistöpuolen tehtäviin on haastavaa. Vuoden 2023 alussa palveluryhmässä toteutettiin organisaatiouudistus. Henkilöstösuunnittelu on osana talousarviosuunnitteluprosessia.
- Peruskorjaushanke ei onnistu suunnitellulla tasolla riskin hallintakeinoja ovat mm. riittävän laajat kuntotutkimukset peruskorjauksen suunnittelua varten ja väistötilaratkaisujen varmentaminen ja urakan aikataulut.