

2023
**VUOSI-
SUUNNITELMA**

Asunto- ja
kiinteistölautakunta

**ASUNTO- JA
KIINTEISTÖLAUTAKUNTA**
**Vuosisuunnitelman raportointi
tammi-joulukuulta 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



Keltainen (08/23) > Vihreä (12/23) ↑ Vihreä (08/23) > Keltainen (12/23) ↓

Yhdenvertaiset yksilöt

- Alueellisesti yhdenvertainen palvelutilaverkko
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaaminen
- Monipuoliset ja laadukkaat asumisen vaihtoehdot kaikkiin tarpeisiin
- Yhdyspinnat ja yhteistyö hyvinvointialueen kanssa

Tekevät yhteisöt

- Hyvinvoivat ja sosiaalisesti kestävät asuinalueet
- ↑ Yhteisöjen toiminnan mahdollistaminen kaupungin tiloissa

Tulevaisuuden edelläkävijyyttä

- Kestävän kasvun turvaaminen
- ↓ Rakennusten käytön ja ylläpidon edistäminen niistä kertyvän tiedon avulla
- Yritysten sijoittumisedellytysten varmistaminen

Hiilineutraaleja tekoja

- ↓ Asuin- ja palvelurakennusten hiilijalanjäljen pienentäminen
- Edellytysten luominen kestäville elämäntapavalinnoille ja kestäväälle asumiselle

Rohkeasti uudistuva palvelualue

- Asiakaskokemuksen ja palveluiden kehittäminen tiedolla johtamisen avulla
- Palvelutoiminnan kehittäminen asiakaskokemustiedon avulla
- Työntekijäkokemuksen parantaminen sekä henkilöstöressurssien ja osaamisen varmistaminen

[Linkki strategiaraportoinnin PowerBI -näkömään](#)

PAINOPISTE:

Yhdenvertaiset yksilöt

Keskeiset onnistumiset

- Vuoden 2024 talonrakennusohjelma on ohjelmoitu PALM-suunnitelman perusteella. Palvelutilaverkkosuunnitelman yhteensovitustyötä on toteutunut osittain, toteutetaan hankkeissa käyttäjien edellyttämällä ja mahdollistamalla tavalla hankkeissa.
- Asunnottomien ja pitkäaikaisasunnottomien määrä väheni edellisvuodesta. Pirkanmaan asunnottomuuden yhteistyöryhmän toiminta on käynnissä ja kaupunki osallistuu siihen. Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin mukainen toiminta vakiinnutettu.
- Tampereelle valmistui 4114 uutta asuntoa, Asunto- ja maapolitiikan linjausten tavoite 2388 asuntoa ylittyi. Yksiöiden osuus pieneni edellisvuosiin verrattuna.

Keskeiset poikkeamat

- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoite ei toteutunut: vuonna 2023 valmistui 635 kohtuuhintaista asuntoa (tavoite 716 kohtuuhintaista asuntoa).
- Asuntotuotanto oli sekä valmistuneiden että käynnistyneiden asuntojen osalta edelleen hyvin kerrostalovaltaista.
- Härmälän leirintäalueelle suunniteltua arkkitehtuurikilpailua ei valmisteltu 2023, koska asemakaavoituksella ei ollut osoittaa resurssia valmisteluun. Kilpailun valmistelu siirrettiin vuodelle 2024
- Kaupungin ja Pirkanmaan hyvinvointialueen yhteistyörakenteet ja -menetelmät maankäytön ja asuntopolitiikan osalta on valmisteltu hyvinvointialueuudistukseen mennessä. Kaupunki ja Pirha ovat jatkaneet vuoden 2023 lopulla yhteistyöprosessien ja -menetelmien kuvaamista asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen osalta. Yhteistyöprosessit eivät ole vielä täysin selkeät. Työ jatkuu vuonna 2024.

PAINOPISTE: Tekevät yhteisöt

Keskeiset onnistumiset

- Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelma on käynnistetty vuoden 2023 alusta. Kaupunginosavisio on muodostettu ja toimialarajat ylittävä yhteinen toimenpideohjelma koottu.
- Kaupunkitasoisen kaupunginosa kehittämisen työryhmän perustaminen on hyväksytty palvelualueiden johtoryhmissä ja pormestari on nimittänyt työryhmän.
- Peltolammin ja Multisillan alueiden kehittämistä on seurattu alueen toimijoita kokoavassa kaupunginosatyöryhmässä 2 x vuodessa.
- "Erialaisten alueiden Tampere" - raportti Tampereen alueellisesta eriytymisestä on julkaistu syksyllä 2023, ja sen tekemistä on ohjannut poikkihallinnollinen ohjausryhmä.

Keskeiset poikkeamat

- Ei raportoitava

PAINOPISTE: Hiilineutraaleja tekoja

Keskeiset onnistumiset

- Kaupungin palvelurakennushankkeita toteutettu puurakenteisina: Tasanteen päiväkodin rakentaminen käynnissä ja hanke valmistuu kesällä 2024. Ojalan päiväkoti ja koulu valmistui vuonna 2023.

Keskeiset poikkeamat

- Tampereen kaupunki on päättänyt olla liittymättä Kestävän purkamisen Green Dealiin, koska GD sitoumus voimassa vain 2025 saakka. Uusi rakentamislaki (1.1.2025) ottaa kantaa kestäväan purkamiseen, joten GD:n ei kannata liittyä enää tässä vaiheessa.
- Palvelutilaverkkosuunnitelman yhteensovitusyö on toteutunut osittain, toteutetaan hankkeissa käyttäjien edellyttämällä ja mahdollistamalla tavalla.
- Metsäsertifiointijärjestelmien soveltuvuuden arviointi Tampereen metsiin käynnistyi syksyllä 2023. Selvitys valmistuu talvella 2024. Retkeilyn karttapalvelun olosuhdetieto-osion toteutus siirtyi v. 2024 johtuen kahden muun osapuolen päätöksenteon viivästymisestä.

PAINOPISTE: Tulevaisuuden edelläkävijyyttä

Keskeiset onnistumiset

- Asunto-osakeyhtiöille järjestetyn tilaisuuden lisäksi uudistettiin tampere.fi/taydennysrakentaminen sivusto ja tehtiin video täydennysrakentamisesta.
- Maisansalon tontinluovutuskilpailu järjestetty. Saatiin yksi kilpailuesitys, jonka jättäjän kanssa tontinluovutuksen valmistelua jatketaan neuvottelumenettelyllä.
- Yritystontteja luovutettu vuonna 2023 yhteensä 153 632 k-m2.

Keskeiset poikkeamat

- Ei raportoitavaa

PAINOPISTE:

Lautakunnan oma
painopiste: Rohkeasti
uudistuva palvelualue

Keskeiset onnistumiset

- Edellisen esihenkilöarvioinnin tulokset on käsitelty ja esihenkilötyötä on pohdittu yhdessä. Tätä jatketaan myös 2024. Työntekijäkokemus ja K10 -tulokset on käsitelty sekä palvelualueen johtoryhmässä että kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmässä, jossa on laadittu kehittämistoimenpiteitä ja niihin on palattu vuoden aikana useampaan kertaan. Näiden toimeenpano ja seuranta jatkuu edelleen.

Keskeiset poikkeamat

- Ei raportoitavaa

Talous

1-12/2023

Käyttötalouden toteuma 1-12 2023

	TP 2022	VS 2023	Tot. 2023 1-12	Ero Tot. / VS 1-12 / 2023
	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR
Toimintatuotot	246 105	233 164	242 546	9 382
Myyntituotot	745	480	1 117	637
Maksutuotot	13 351	1 966	6 415	4 449
Tuet ja avustukset	353	153	299	146
Vuokratuotot	222 251	209 666	213 357	3 691
Muut toimintatuotot	9 404	20 900	21 358	459
Toimintakulut	-105 879	-89 051	-85 714	3 337
Henkilöstökulut	-4 249	-4 199	-3 736	463
Palkat ja palkkiot	-2 578	-3 369	-3 006	363
Henkilösivukulut	-1 671	-830	-730	100
Eläkekulut	-1 574	-701	-610	91
Muut henkilösivukulut	-97	-129	-120	8
Palvelujen ostot	-51 087	-53 222	-51 599	1 623
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-232	-378	-136	241
Avustukset	-7	-420	-14	406
Vuokrakulut	-49 999	-30 546	-30 107	439
Muut toimintakulut	-304	-287	-122	165
TOIMINTAKATE	140 227	144 113	156 832	12 719
Rahoitustuotot ja -kulut	-16 989	-15 125	-15 568	-443
VUOSIKATE	123 238	128 988	141 264	12 276
Poistot ja arvonalentumiset	-49 626	-48 733	-50 774	-2 041
TILIKAUDEN TULOS	73 612	80 255	90 489	10 234
Poistoeron muutos	112		112	112
TILIKAUDEN YLJÄÄMÄ (ALUJÄÄMÄ)	73 725	80 255	90 602	10 347

- **Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate toteutui 156,8 milj. euroa ja se on 12,7 milj. euroa muutettua talousarviota parempi.**
- **Toimintatuotot 242,5 milj. euroa, ovat 9,4 milj. euroa enemmän kuin muutettu talousarvio.** Maksutuotot muodostuvat asunto- ja kiinteistölautakunnan osalta maankäyttösopimuskorvauksista, ja niiden toteuma 6,3 milj. euroa oli 4,3 milj. euroa suurempi kuin muutettu talousarvio. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat yhdyskuntarakentamisen toteutumisen mukaan. Vuokratuottojen toteuma 213,4 milj. euroa ylitti talousarvion 3,7 milj. eurolla. Muiden toimintatuottojen toteuma oli yhteensä 21,4 milj. euroa, josta tonttien ja rakennusten myynneistä saatavia pysyvien vastaavien myyntivoittoja oli 21 milj. euroa. Myyntivoittojen toteuma ylitti talousarvion noin 0,1 milj. eurolla.
- **Toimintakulujen toteuma 85,7 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 3,3 milj. eurolla.** Henkilöstökulut toteutuivat 0,5 milj. euroa talousarviota pienempänä rekrytointien viivästymisien takia. Palvelujen ostot toteutuivat 51,6 milj. euroa, joka oli 1,6 milj. euroa muutettua talousarviota vähemmän. Esteettömän asumisen hissiavustuksia ei haettu vuonna 2023 lainkaan, joten avustusten toteuma jäi talousarvioon varatusta lähes kokonaan.
- Poistoja ja arvonalentumisia kirjattiin 2,0 milj. euroa talousarviota enemmän.
- Hiedanrannan kehitysohjelman toimintakate 0,9 milj. euroa alitti talousarvion 0,13 milj. eurolla.

Suunniteltu palvelutuotanto, toteuma 2023

Suunniteltu palvelutuotanto (1 000 euroa)	TP 2023	VS 2023	ERO
Maaomaisuuden hallinnointi	-5 284	-5 955	671
Tilavuokrauspalvelut	-78 369	-79 725	1 356
Asumisen kehittäminen ja viranomaistehtävät	-1 054	-2 106	1 052
Palvelutilaverkkojen kehittäminen	-1 007	-1 264	257
Yhteensä	-85 714	-89 051	3 337

Suunnitellun palvelutuotannon jaottelua muutettiin vuoden 2023 aikana, raportoidaan uudella jaolla.

- Suunniteltu palvelutuotanto sisältää toimintamenot

Investoinnit toteuma 1-12 2023

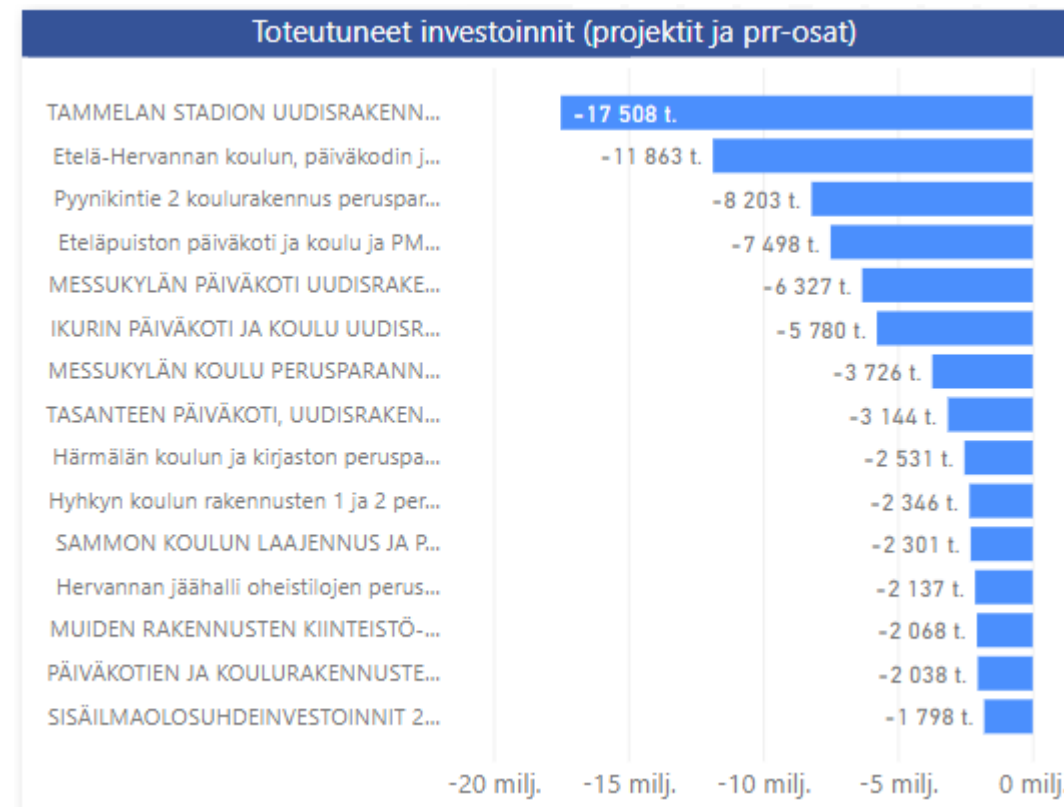
Nettoinvestoinnit, 1000 euroa	Tot 1-12 / 2023	TP 2022	Vs 2023	TP 2023	TP 2023 / Vs 2023
Asunto- ja kiinteistölautakunta	-111 808	-139 846	-148 724	-111 808	36 916
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-10 549	-15 112	-15 985	-10 549	5 436
Talonrakennushankkeet (pl. Hiedanranta)	-98 711	-108 407	-124 139	-98 711	25 428
Hiedanranta	-1 969	-15 088	-5 500	-1 969	3 531
Viiden tähden keskusta	-579	-1 240	-3 100	-579	2 521

- Asunto- ja kiinteistölautakunnan talousarvioon tehtiin yhteensä noin 21,6 milj. euron muutokset koskien vuodelta 2022 siirtyneiden hankkeiden uudelleen budjetoiteja ja talousarviomuutoksia (KV 20.2.2023 § 26) sekä talousarviomuutosta Tammelan stadionin rakentamisen loppuunsaattamisesta (KV 12.6.2023 § 94).
- Vuoden 2023 nettoinvestointien toteuma 111,8 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 36,9 milj. eurolla.** Alituksen merkittävin syy oli joidenkin investointihankkeiden aloituksen viivästyminen, minkä vuoksi osa vuodelle 2023 budjetoidusta määrärahasta on jäänyt käyttämättä. Vuonna 2023 alkaneiden ja edelleen vuonna 2024 jatkuvien hankkeiden osalta käyttämättä jääneet määrärahat esitetään uudelleenbudjetoitaviksi.
- Maaomaisuuden investointien (pl. sitovat erät) toteuma oli 10,5 milj. euroa ja se alitti budjetin 5,4 milj. eurolla.** Maaomaisuuden investoinnit koostuivat pilaantuneiden maiden puhdistuksista, maa-alueiden perusparannuksista ja johtosiirroista. Maaomaisuuden investoinneissa hankkeet viivästyvät, jos asemakaavan vahvistuminen suunnitellusta viivästy. Vuonna 2023 maan hankinnan toteuma oli yhteensä 5,7 milj. euroa, josta 4,7 milj. euroa oli maakäyttösopimuskorvauksina saatuja maa-alueiden kirjauksia.
- Talonrakentamisen nettoinvestoinnit (pl. Hiedanranta) toteuma 98,7 milj. euroa, alitti muutetun talousarvion 25,4 milj. eurolla.** Rahoitusosuuksia kirjattiin yhteensä 0,3 milj. euroa ja ne kohdistuivat Tammelan stadionin uudisrakennukseen sekä öljylämmityksestä luopumiseen
- Viiden tähden keskusta -kehitysohjelmalle kohdistui investointeja noin 0,6 milj. euroa. Investoinnit toteutuivat 2,5 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä. Hiedanrannan kehitysohjelmalle kohdistui investointeja noin 2 milj. euroa ja ne toteutuivat 3,5 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä.
- Pysyvien vastaavien luovutustuloja toteutui 33,5 milj. euroa, mikä on 4,1 milj. euroa enemmän kuin muutettu talousarvio.

Talonrakennusinvestoinnit

Vuoden 2023 toteumat, suurimmat kohteet:

- Isoja talonrakennushankkeita valmistui kahdeksan: Kaupunginarkisto, Leinolan päiväkodin perusparannus, Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon uudisrakennus, Hyhkyn koulun rakennusten 1 ja 2 perusparannus, Ikurin päiväkoti ja koulu, Pyynikintie 2 perusparannus, Messukylän uusi päiväkoti sekä Kisapuiston päiväkoti (toteutus vuokrahankeena).
- Talonrakennushankkeiden nettoinvestointien (pl. Hiedanranta) muutettu talousarvion määräraha vuodelle 2023 oli 124,1 milj. euroa ja toteuma oli 98,7 milj. euroa. Toteutuma oli noin 25,4 milj. euroa talousarviota pienempi. Rahoitusosuudet jäivät budjetoidusta ja toteuma oli noin 0,3 milj. euroa ja ne kohdistuivat öljylämmityksestä luopumiseen sekä Tammelan stadionin uudisrakennukseen. Vaikka sitovat nettoinvestoinnit yhteensä toteutuivat muutettua talousarviota pienempinä, joidenkin hankkeiden määrärahat ylittivät hankekohtaisen vuoden 2023 määrärahan.
 - Tammelan stadionin uudisrakennus hankkeen kustannukset ylittivät vuodelle 2023 varatun määrärahan 2,2 milj. eurolla.
- Vuodelle 2023 esitettiin uudelleenbudjetoitavia ja talousarviomuutoksina talonrakennushankkeita (pl. Hiedanranta) yhteensä noin 23,6 milj. euroa. Hiedanrannan perusparannukseen esitettiin uudelleenbudjetoitavaksi 1,4 milj. euroa.



Tuottavuus

Tuottavuusmittarit, Asunto- ja kiinteistölautakunta	TP 2022	TP 2023	Tavoite 2023	Ero
Päämittarit				
Käyttökustannukset, euroa/asukas	-624	-535	-551	16
Työvoimakustannukset, euroa/asukas	-17	-15	-17	2
Palveluhankinnat, euroa/asukas	-205	-202	-213	11
Selittävät mittarit				
Tilatehokkuus, htm2/htv	10,30	14,60	9,10	5,50
Asukasmäärä	249 009	255 066	250 000	5 066

Tavoite 2023 on muutettu talousarvio 2022. Ero on tilinpäätöksen 2023 ja tavoitteen 2023 välinen ero.

- Lautakunnan vuoden 2023 tuottavuustavoitteet saavutettiin asukaskohtaisilla talouden päämittareilla tarkasteltuna.
- Edelliseen vuoteen nähden asukaskohtaiset käyttökustannukset ovat laskeneet noin 14 %, jossa keskeisenä tekijänä on ulkoisten vuokratulujen lasku edelliseen vuoteen verrattuna.
- Tilatehokkuus on laskenut, koska aikaisempaan poiketen mukaan tiloihin on laskettu myös yhteiskäyttötiloja pelkkien toimistotilojen sijasta.

Riskienhallinta

1-12/2023

Riskiprofiili 12/2023

Riski	Riskitaso	Nykyinen hallinta	Riskin tila
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.	9	Riittävä	Seurannassa
Peruskorjaushanke ei onnistu suunnitellulla tavalla	9	Riittävä	Seurannassa
Ilkivalta kiinteistöissä ja vahingot tyhjiillään olevissa kiinteistöissä	8	Riittävä	Seurannassa
Investointien priorisointi (maa- ja tilaomaisuus) ja hallinta	6	Kehitettävää	Seurannassa
Kiinteän omaisuuden hallinta ja hyödyntäminen	6	Kehitettävää	Seurannassa
Riski, että peruskorjaus- ja uusinvestointien suunnittelu ja priorisointi ei onnistu riittävän pitkäjänteisesti ja ennakoivasti. Riskinä myös kasvavat peruskorjaustarpeet ja korjausvelan kasvu.	6	Riittävä	Seurannassa
Asunto- ja maapolitiikan tavoitteiden toteutuminen	6	Riittävä	Seurannassa
Hiilineutraali Tampere 2030 - tiekartan toteutuminen suunnitellusti	6	Riittävä	Seurannassa
Asumisneuvonnan työntekijöiden työturvallisuus	6	Kehitettävää	Seurannassa

- Tunnistettujen riskien hallintakeinot ovat pääosin riittäviä ja niitä seurataan sekä päivitetään vähintään 3 kertaa vuodessa. Elokuun päivityksen yhteydessä palveluryhmän riskitasot ovat laskeneet edellisestä päivityksestä ja riskien hallintakeinot ovat pääsääntöisesti riittäviä.
- Palveluryhmän riskiprofiilissa riskinä tunnistetaan kaupungin kiinteistöomaisuuden ja –salkun hallinta ja tilaratkaisut. Riskiä hallitaan eri hallintakeinoin joista mm. realisointien tilannekatsaus on päivitetty ja on asunto- ja kiinteistölautakunnassa 14.9.2023.
- Peruskorjaushanke ei onnistu suunnitellulla tasolla riskin hallintakeinoja ovat mm. riittävän laajat kuntotutkimukset peruskorjauksen suunnittelua varten ja väistötilaratkaisujen varmentaminen ja urakan aikataulut.