

2024
**UOSI-
SUUNNITELMA**

Asunto- ja
kiinteistölautakunta

ASUNTO- JA KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

Vuosisuunnitelman raportointi tammi-joulukuu 2024

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 TOTEUMA 12/2024

Painopiste	Toimenpidelokonaisuus	Vastuutaho ▲	2024/08	2024/12
Hiilineutraaleja tekoja	Asuin- ja palvelurakennusten hiilijalanjäljen pienentäminen	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	+
	Edellytysten luominen kestäville elämäntapavalinnoille ja kestäväille asumiselle	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+/-	+/-
Rohkeasti uudistuva palvelualue	Asiakaskokemuksen ja palveluiden kehittäminen tiedolla johtamisen avulla	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	+/-
	Palvelutoiminnan kehittäminen asiakaskokemustiedon avulla	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	+
	Työntekijäkokemuksen parantaminen sekä henkilöstöresurssien ja osaamisen varmistaminen	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	+
Tekevät yhteisöt	Hyvinvoivat ja sosiaalisesti kestävät asuinalueet	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	+
	Yhteisöjen toiminnan mahdollistaminen kaupungin tiloissa	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+/-	+/-
Tulevaisuuden edelläkävijyyttä	Kestävän kasvun turvaaminen	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	+
	Rakennusten käytön ja ylläpidon kehittäminen niistä kertyvän tiedon avulla	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+/-	+/-
	Yritysten sijoittumisedellytysten varmistaminen	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	+
Yhdenvertaiset yksilöt	Alueellisesti yhdenvertainen palvelutilaverkko	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	+/-
	Kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaaminen	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+/-	+/-
	Monipuoliset ja laadukkaat asumisen vaihtoehdot kaikkiin tarpeisiin	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+	-
	Yhdyspinnat ja yhteistyö hyvinvointialueen kanssa	Asunto- ja kiinteistölautakunta	+/-	+/-

PAINOPISTE:

Yhdenvertaiset yksilöt

Keskeiset onnistumiset

- Käynnistyneistä asunnoista aiempaa suurempi osa on kohtuuhintaisia asuntoja sekä perheasuntoja.
- Opiskelija-asumisen parantamiseen tähtäävän työryhmän sekä opiskelijan arjen palvelut-foorumin tapaamiset ovat toteutuneet suunnitellusti.
- Asumisneuvonnan työmuoto ja yhteistyö hyvinvointialueen kanssa on vahvistunut. Hyvinvointialueen kanssa on olemassa vakiintuneet strategisen ja operatiivisen tason yhteistyörakenteet asunnottomuuden vähentämisen ja asumisneuvonnan osalta.

Keskeiset poikkeamat

- Tampere on tehnyt lukuisia toimia asunnottomuuden vähentämiseksi vuonna 2024 kuten asumisneuvonnan vahvistaminen omana sekä järjestöjen toteuttamana toimintana, kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edellytysten turvaaminen sekä yhteistyön tiivistäminen kaupunkikonserniin kuuluvien ja muiden vuokra-asunto toimijoiden kanssa ns. kumppanuusmallin myötä. Lisäksi Tampere on vahvistanut yhteistyötään Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa. Pirkanmaan laajuinen asunnottomuuden vähentämisen yhteistyöryhmä on toiminnassa. Asunnottomuus kuitenkin lisääntyi merkittävästi v. 2024 aikana, mihin ovat vaikuttaneet erityisesti sosiaaliturvaan tehty tiukannukset sekä se, että perustoimeentulotuessa huomioitavat asumiskustannukset eivät vastaa Tampereen tosiasiallista vuokra-asuntomarkkinatilannetta.
- Härmälän leirintäalueen arkkitehtikilpailu ei toteutunut v. 2024 aikana, mutta se julkaistiin tammikuussa 2025.
- Asuntotuotannon monipuolistumiseen tähtäävät toimenpiteet eivät täysin onnistuneet, sillä kerrostaloasuntojen osuus asuntotuotannosta on pysynyt suunnilleen ennallaan. Asuntoja valmistui 1984 kpl, eli asunto- ja maapolitiikan linjausten mukainen asuntotuotannon tavoite 2388 asuntoa jäi saavuttamatta.
- Tiedotuskampanja hissiavustusten markkinoimiseksi ja yhteistiloihin liittyvää selvitys siirtyvät vuodelle 2025, sillä resurssisyistä on priorisoitu muita töitä.
- Pirkanmaan palveluiden verkon, maankäytön ja kaavoituksen yhdyspintatyöryhmä toimii, mutta asumisen osalta tarvitaan asunnottomuusyhteistyön lisäksi muuta nykyistä tiiviimpää asumisen yhteistyötä, ja sen edistäminen on käynnissä. Pirkanmaan väkivaltatyön verkoston toimintaan ei ole osallistuttu.

PAINOPISTE:
Tekevät yhteisöt

Keskeiset onnistumiset

- Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelmaa toteutettu yhdessä asukkaiden ja toimijoiden kanssa, Haiharan yhteiskehittämisen konsepti luotu ja väliaikainen yhteisöpuutarha sekä Halloween-tapahtumakokonaisuus toteutettu ketterinä uusina avauksina.
- Kaupunginosakehittämisen toimintamallin ensimmäinen versio luotu kaupunginosaohjelmien työryhmän toiminnan kautta. Työhön liittynyt laajaa osallistamista ja tiedolla johtamista.

Keskeiset poikkeamat

- Asuntokannan monipuolistamisen selvitystä ei käynnistetty Kaukajärvellä ja Annalassa v. 2024 aikana.

PAINOPISTE:
Hiilineutraaleja tekoja

Keskeiset onnistumiset

- Kitia ja Tilapalvelut päivittivät Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan yhteistyössä. Edellisen päivityksen toimenpiteistä suurin osa todettiin siirtyneen perustyoiksi. Tiekarttaan lisätyt, uudet toimenpiteet ovat aiempaa vaikuttavampia ja konkreettisesti mitattavia.
- Kouluilla ja päiväkodeilla tehtiin vuoden 2024 aikana jäteastioiden ja niiden tyhjennysvälien optimointi, jonka avulla vähennettiin turhia tyhjennyskäyntejä kohteella, kuljetusten päästöjä sekä kustannuksia.
- Soiden ennallistamisen tarveselvitys on käynnissä ja valmistuu v. 2025.

Keskeiset poikkeamat

- Päästötön työmaa green dealiin liittyminen odottaa kaupunginhallituksen päätöstä.
- Vähähiilisen rakentamisen suunnitteluohjeen teko on aloitettu ja työ jatkuu vuonna 2025. Suunnitteluohjetta ei saatu valmiiksi vuonna 2024, koska rakennusten ilmastaselvityksestä määräävä rakentamislaki sekä siihen liittyvät asetukset astuivat voimaan vasta 19.12.2024 ja 31.12.2024. Suunnitteluohje liittyy olennaisesti uuteen lainsäädäntöön rakennusten päästöjen osalta.
- Teeren taival reitin toteutuksen käynnistyminen siirtyi vuoteen 2025 johtuen korkeimman hallinto-oikeuden käsittelystä.

PAINOPISTE: **Tulevaisuuden** **edelläkävijyyttä**

Keskeiset onnistumiset

- Rakennusten ylläpitotoiminnan laadun auditointikierroksilla ollaan saatu nostettua esille toiminnan kehityskohteita, jotka auttavat jatkossa myös järjestelmä- ja raportointikehitystä. Auditointeja tehty 10/23-12/24 välillä noin 60 kohteeseen. Lisäksi ajateltua toiminnan kehittämistä raportoinnin avulla on tehty nykyisillä järjestelmillä laajemmin ja sillä saavutettu toiminnan parantumista mm. kunnossapitorahojen kohdentamisessa ja käytössä.
- Vuoreksen liikekeskuksen alueen kehittämisen arkkitehtuurikilpailu pidetty. Saatiin 50 kilpailuesitystä. Tuomarointi käynnissä ja kilpailun voittaja ratkeaa kevään -25 aikana.
- Yritysalueisiin ja -tontteihin liittyviä asemakaavamuutoksia on haettu ja kaavoitusohjelmaan on ohjelmoitu vuosittain tärkeimmät yritysten toimintaedellytysten varmistamiseen tähtäävät asemakaavamuutokset
- Täydennysrakentamisen edistämiseen tähtäävä tilaisuus järjestettiin 1.10.2024. Tilaisuus oli suunnattu erityisesti taloyhtiöiden edustajille.
- Strategiayksikkö on järjestänyt useita työpajoja Kestävyyden muutosalueista ja kitia on osallistunut työpajoihin. Nämä korvaavat strategiayksikön kanssa sovitusti Kestävän kasvun turvaamisen foorumien järjestämiset.

Keskeiset poikkeamat

- Tilapalveluiden järjestelmäkehitys on edennyt vuoden -24 aikana ja järjestelmän tilannetta on esitelty noin neljän kuukauden välein. Uuden järjestelmän käyttöönotto on tarkoitus tehdä vuoden -25 alussa. Kitian käyttöliittymän valmistuminen tulee kuitenkin siirtymään vuoden -25 loppuun.

PAINOPISTE: **Lautakunnan oma** **painopiste: Rohkeasti** **uudistuva palvelualue**

Keskeiset onnistumiset

- Yritys-CRM on otettu käyttöön yritystonttien osalta.
- Yritystonttien prosessikuvaus laadittiin yhteistyössä eri yksiköiden kanssa. Prosessia selkiytettiin ja lisättiin ymmärrystä eri yksiköiden tehtävistä.
- PIMA-tietokannassa oleva virhe korjattiin, mutta visualisointiin liittyvät kehittämissuhteet jatkuvat vuoden 2025 aikana. Kehittämistyö jäi tekemättä paikkatieto-yksikön resurssien puutteen vuoksi.

Talous

1-12/2024

Käyttötalouden toteuma 1-12 / 2024

	TP 2023	Tot. 2024 1-12	VS 2024	Ero Tot. / VS 1-12 / 2024
	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR
Toimintatuotot	242 546	261 473	281 741	-20 268
Myyntituotot	1 117	857	480	377
Maksutuotot	6 415	15 501	12 701	2 800
Tuet ja avustukset	299	313	503	-190
Vuokratuotot	213 357	231 375	235 157	-3 782
Muut toimintatuotot	21 358	13 427	32 900	-19 473
Toimintakulut	-85 714	-89 539	-93 781	4 242
Henkilöstökulut	-3 736	-4 113	-4 599	486
Palkat ja palkkiot	-3 006	-3 331	-3 739	408
Henkilösivukulut	-730	-782	-859	78
Eläkekulut	-610	-692	-751	60
Muut henkilösivukulut	-120	-90	-108	18
Palvelujen ostot	-51 599	-53 377	-56 050	2 673
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-136	-149	-271	122
Avustukset	-14	-31	-427	396
Vuokrakulut	-30 107	-30 615	-32 229	1 613
Muut toimintakulut	-122	-1 254	-206	-1 048
TOIMINTAKATE	156 832	171 934	187 960	-16 026
Rahoitustuotot ja -kulut	-15 568	-16 910	-17 777	867
VUOSIKATE	141 264	155 024	170 183	-15 159
Poistot ja arvonalentumiset	-50 774	-60 062	-59 364	-698
TILIKAUDEN TULOS	90 489	94 962	110 819	-15 857
Poistoeron muutos	112	104		104
TILIKAUDEN YLÜÄÄMÄ (ALUÄÄMÄ)	90 602	95 067	110 819	-15 752

- Toimintakate toteutui 171,9 milj. euronä, joka on 16,0 milj. euroa muutettua talousarviota huonompi.
- Toimintatuotot 261,5 milj. euroa toteutuivat 20,3 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä. Maksutuotot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista, ja niiden toteuma 15,4 milj. euroa oli 2,7 milj. euroa suurempi kuin muutettu talousarvio. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat yhdyskuntarakentamisen toteutumisen mukaan. Vuokratuottojen toteuma 231,4 milj. euroa alitti talousarvion 3,8 milj. eurolla. Muiden toimintatuottojen toteuma oli yhteensä 13,4 milj. euroa, josta tonttien ja rakennusten myynneistä saatavia pysyvien vastaavien myyntivoittoja oli 10,2 milj. euroa, lisäksi muuta toimintatuottoa oli 3,2 milj. euroa. Muiden toimintatuottojen toteuma alitti talousarvion noin 19,5 milj. eurolla ja myyntivoittojen alitus oli 22,7 milj. euroa.
- Toimintakulujen toteuma 89,5 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 4,2 milj. eurolla. Palvelujen ostot 53,4 milj. euroa, alitti talousarvion 2,7 milj. eurolla. Vuokrakulut 30,6 milj. euroa toteutuivat 1,6 milj. euroa talousarviota pienempinä. Henkilöstökulut 4,1 milj. euroa, alitti talousarvion noin 0,5 milj. eurolla. Esteettömän asumisen hissiavustuksia ei haettu vuonna 2024 lainkaan, joten avustusten toteuma jäi talousarvioon varatusta lähes kokonaan.
- Hiedanrannan kehitysohjelman toimintakate 74 teuroa alitti talousarvion 0,9 milj. eurolla.

Suunniteltu palvelutuotanto toteuma 2024

Palvelu (toimintamenot, 1000 euroa)	TP 2024	Muutettu TA 2024	ERO
Tilavuokrauspalvelut	82 070	83 453	-1 383
Maaomaisuuden hallinta	5 323	5 624	-302
Asumisen kehittäminen ja viranomaispalvelut	1 344	2 392	-1 048
Palvelutilaverkkojen kehittäminen	729	1 292	-563
Akila, Hiedanranta	74	1 020	-946
Yhteensä	89 539	93 781	-4 242

Investointien toteuma 1-12 /2024

	TP 2023	VS 2024	TP 2024	TP 2024 / VS 2024
Nettoinvestoinnit, 1000 euroa				
Asunto- ja kiinteistölautakunta	-111 808	-175 710	-137 095	38 615
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-10 549	-13 800	-16 361	-2 561
Talonrakennushankkeet (pl. Hiedanranta)	-98 711	-151 494	-116 283	35 211
Hiedanranta	-1 969	-6 916	-3 821	3 095
Viiden tähden keskusta	-579	-3 500	-630	2 870

- Asunto- ja kiinteistölautakunnan talousarvioon tehtiin yhteensä noin 29,4 milj. euron muutokset koskien vuodelta 2023 siirtyneiden hankkeiden uudelleen budjetoiteja ja talousarviomuutoksia (KV 19.2.2024 § 26)
- Vuoden 2024 nettoinvestointien toteuma 137,1 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 38,6 milj. eurolla.** Alituksen merkittävin syy oli joidenkin investointihankkeiden aloituksen viivästyminen, minkä vuoksi osa vuodelle 2024 budjetoidusta määrärahasta on jäänyt käyttämättä.
- Maaomaisuuden investoinnit (pl. erikseen sitovat erät) toteuma oli 16,4 milj. euroa ja se ylitti 2,6 milj. euroa budjetoidun.** Maaomaisuuden investoinnit koostuivat pilaantuneiden maiden puhdistuksista, maa-alueiden perusparannuksista ja johtosiirroista. Vuonna 2024 maan hankinnan toteuma oli yhteensä 12,3 milj. euroa ja se ylitti talousarvion 8,8 milj. eurolla. Osa maanhankinnasta oli maankäyttösopimuskorvauksena saatua maa-aluetta.
- Talonrakentamisen nettoinvestoinnit (pl. Hiedanranta) toteuma 116,3 milj. euroa, alitti muutetun talousarvion 35,2 milj. eurolla.** Rahoitusosuuksia kirjattiin yhteensä 1,3 milj. euroa ja ne kohdistuivat Tammelan stadionin uudisrakennukseen sekä öljylämmityksestä luopumiseen.
- Viiden tähden keskusta –kehitysohjelmalle kohdistui investointeja 0,6 milj. euroa ja ne toteutuivat 2,9 milj. euroa suunniteltua pienempinä. Hiedanrannan kehitysohjelmalle kohdistui investointeja 3,8 milj. euroa ja ne toteutuivat 3,1 milj. euroa suunniteltua pienempinä.
- Pysyvien vastaavien luovutustuloja toteutui 12,3 milj. euroa, mikä on 55,1 milj. euroa vähemmän kuin muutettu talousarvio. Syynä alitukseen on mm. Tipotien sosiaali- ja terveysaseman myynnin siirtyminen.

Talonrakennusinvestoinnit 1-12 / 2024

- Isoja talonrakennushankkeita valmistui yhdeksän: Hervannan jäähallin oheistilojen perusparannus, Tammelan stadion, Messukylän koulujen perusparannus, Eteläpuiston päiväkotijä ja koulu, Raholan päiväkodin perusparannus, Tasanteen uusi päiväkotijä, Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadionin katsomon oheistilat, Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannus sekä Ojalan päiväkotijä ja koulu (toteutus vuokrahankkeena).
- Talonrakennushankkeiden nettoinvestointien (pl. Hiedanranta) muutettu talousarvion määräraha vuodelle 2024 oli 151,5 milj. euroa ja toteuma oli 116,3 milj. euroa. Toteutuma oli noin 35,2 milj. euroa talousarviota pienempi. Rahoitusosuudet ylittivät budjetoidun ja toteuma oli noin 1,3 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 2024 määrärahan.
- Vuodelle 2025 esitettiin uudelleenbudjetoitavia talonrakennushankkeita (pl. Hiedanranta) yhteensä noin 28,9 milj. euroa.

Toteutuneet investoinnit (projektit ja prr-osat)



Riskienhallinta

1-12/2024

Riskiprofiili 12/2024

Riski	Riskitaso ↓	Hallintak...	Nykyine...	Riskin tila
Rakennetun kiinteistöomaisuuden ja –salkun hallinta ei onnistu	9	2 kpl	Riittävä	Seurannassa
Riittävän asuntotuotannon varmistaminen	9	1 kpl	Riittävä	Seurannassa
Asunto- ja maapolitiikan tavoitteet eivät toteudu	9	1 kpl	Riittävä	Seurannassa
Kiinteän omaisuuden hallinta ja hyödyntäminen	6	2 kpl	Riittävä	Seurannassa
Peruskorjaushanke ei onnistu suunnitellulla tavalla	6	3 kpl	Riittävä	Seurannassa
Hiilineutraali Tampere 2030 - toimet eivät toteudu suunnitellusti	6	1 kpl	Riittävä	Seurannassa
Ilkivalta kiinteistöissä ja vahingot tyhjillään olevissa kiinteistöissä	6	1 kpl	Riittävä	Seurannassa

- Tunnistettujen riskien hallintakeinot ovat pääosin riittäviä ja niitä seurataan sekä päivitetään vähintään 3 kertaa vuodessa. Riskeihin tai niiden hallintakeinoihin ei ole tullut muutoksia.
- Palveluryhmän riskiprofiilissa riskinä tunnistetaan kaupungin rakennetun kiinteistöomaisuuden ja –salkun hallinnan epäonnistuminen. Riskiä hallitaan eri hallintakeinoin joista mm. yhtenä keinona on tarpeettoman tilaomaisuuden realisointi. Realisointien tilannekatsaus on käsitelty asunto- ja kiinteistö lautakunnassa 28.11.2024. Sovittuja myyntejä edistetään ja kohteita on saatu myytyä.
- Riittävää asuntotuotantoa varmistetaan ja kh on 8.4.2024 hyväksynyt suhdannetoimia, joilla asuntoaloituksia pyritään vauhdittamaan.
- Asunto- ja maapolitiikan linjausten tavoitteita seurataan ja raportoidaan. Vuoden 2024 asunto- ja maapolitiikan seurantaraportti on ollut asunto- ja kiinteistölautakunnassa 20.2.2025. Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelu vuosille 2026-2029 on aloitettu.