

2023
**VUOSI-
SUUNNITELMA**

Asunto- ja
kiinteistölaakunta

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

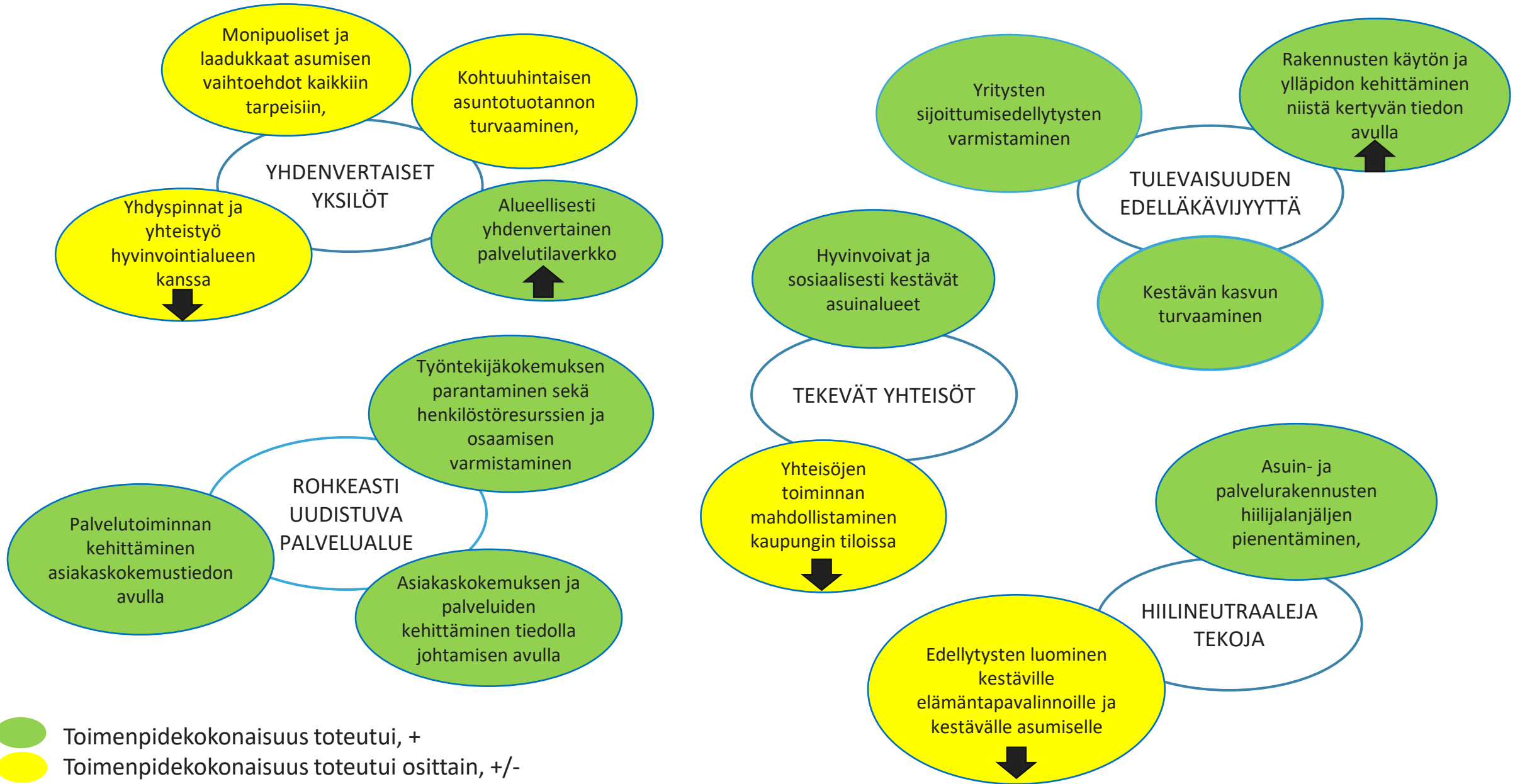
Vuosisuunnitelma

- 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 1-8/2023



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

PAINOPISTE:

Yhdenvertaiset yksilöt

Keskeiset onnistumiset

- Kohtuuhintaisin asumisen kumppanuusmallin mukainen toiminta on käynnistynyt ja yhteistyötapaamisia järjestetty vuosikellon mukaisesti.
- Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukainen asuntotuotannon kokonaistavoite on saavutettu vuoden 2023 osalta.
- Tonttihaun yhteydessä järjestettiin uudenlainen konseptihaku, jonka avulla edistetään laadukkaiden, joustavien ja toimivien asuntojen syntymistä.

Keskeiset poikkeamat

- Härmälän leirintäalueen arkkitehtuurikilpailu toimenpide ei toteudu.
- Asumisen turvaamisen mallin mukainen toiminta on osittain käynnissä, mutta joiltain osin vielä käynnistymässä.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteen arvioidaan jäävän saavuttamatta vuoden 2023 osalta perustuen käynnissä olevien kohtuuhintaisten hankkeiden rakentamisaikatauluun.
- Asuntotuotannon monipuolisuus: yhden ja kahden huoneen asuntojen osuus valmistuneista asunnoista oli pienempi ja perheasuntojen osuus suurempi kuin viime vuosina. Aloitetuissa asunnoissa yksiöiden osuus on kuitenkin aiempia vuosia korkeampi. Kerrostaloasuntojen osuus sekä valmistuneista että aloitetuista asunnoista pysyi ennallaan.
- Osana Siirtoja-projektin osaprojektia Yhteistyö yhdyspinnoilla, ja sen osassa Maankäyttö, palveluverkko ja asuntopolitiikka, kirjasimme VATE-valmistelun/Pirhan kanssa yhdyspinnot ja yhteistyörakenteet. Yhteistyö on toteutunut vain asunnottomuustyön osalta, jossa on yhteistyöryhmä ja osallistumme kutsuttuina palveluverkkosuunnitelman laatimiseen.

PAINOPISTE:

Tekevät yhteisöt

Keskeiset onnistumiset

- Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelma on käynnistynyt vahvalla viestinnällä, kyselyillä ja osallisuuden vahvistamisella. Kaupunginosaan visiotyö on toteutusohjelmavaiheessa. Kaikki palvelualueet ja strategiyksikkö ovat sitoutuneet osallistumaan kaupunkitasoisen kaupunginosakehittämisen työryhmän työhön.
- Kulunsallinnan kytkeminen osaksi Varaamo-järjestelmää on käynnistynyt 06/23. Projekti aloitetaan Timecon Flow-järjestelmästä ja käytön kokemusten myötä laajennetaan seuraavin valittaviin järjestelmiin.
- Tiloja osoitettu välitilamallin käyttöön Pyynikin uimahallin liiketila, Voimakatu 11, Kalevan halli ja Lielahden Kartanolta 2 tilaa.

Keskeiset poikkeamat

- Kulunsallinnan edistäminen jatko kiinni Varaamo-projektin jatkosta, joka katkolla syyskuussa. Jos Varaamo-projekti saa suunnitellun jatkon vuoden loppuun, niin uusi riski jatkosta vuodenvaihteessa.

PAINOPISTE: Hiilineutraaleja tekoja

Keskeiset onnistumiset

- Metsätietojen julkaisun ensimmäinen vaihe Oskari-palvelussa on valmis.

Keskeiset poikkeamat

- Jätehuollon keräysastioiden ja raportoinnin kehittäminen: yhteistyössä Pirkanmaan jätehuollon ja Tampereen Tilapalvelut Oyn kanssa on tehty pilottikohderyhmälle (10kpl) jäteastioiden täyttöasteseurantaan kevään ja kesänaikana. Täyttöasteseurannalla saatiin muutettua astoiden määrää sekä tyhjennysten väliä. Pilottia laajennetaan n. 20 lisäkohteella syksyn ja loppuvuoden aikana. Täyttöasteen seurannan helpottamiseksi Pjh lisäsi kuljetusyritysten autojen järjestelmiin raportointipainikkeen aiemman manuaalisen seurannan sijaan. Lisäksi kesällä kiinni olevien palvelukohteiden jätekuljetuksia keskeytettiin kesän ajaksi.
- Metsäsertifiointijärjestelmien soveltuvuusarviointi käynnistyy tänä vuonna, ja selvitys valmistuu 2024 alkupuolella.
- Retkeilyn kehitysohjelman päivitystyö on käynnistynyt ja valmistuu 2023. Työ olosuhdetietojen lisäämiseksi karttapalveluun ei ole käynnistynyt, koska osallistuvat tahot eivät ole varmistuneet.

PAINOPISTE: Tulevaisuuden edelläkävijyyttä

Keskeiset onnistumiset

- Täydennysrakentamisen tilaisuus asunto-osakeyhtiöille valmistelussa yhdessä kiinteistöliiton kanssa to 23.11.2023
- Käyttö- ja ylläpitoraportoinnin kehittäminen on edennyt yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy:n kanssa. Esimerkiksi loppuvuodesta saadaan pilottikäyttöön Kota-järjestelmän kehitysversio, lisäksi on kehitetty pienten investointien ja kunnossapitorahan käytön raportointia.
- Maisansalon tontinluovutuskilpailu saatiin yksi kilpailuehdotus. Neuvottelut kilpailuesityksen toteuttamisedellytyksistä aloitettu.
- Yritystontteja luovutettu 2023/1-8: 150 600 k-m2.
- Yrityskäyttöön tarkoitettuja asemakaavamuutoksia on haettu ja kaavoitusohjelmaan on ohjelmoitu tärkeimmät yrityskäyttöön tehtävät asemakaavamuutokset

Keskeiset poikkeamat

- Ei raportoitavaa

PAINOPISTE:

Lautakunnan oma
painopiste: Rohkeasti
uudistuva palvelualue

Keskeiset onnistumiset

- Edellisen esihenkilöarvioinnin tulokset on käsitelty ja esihenkilötyötä on pohdittu yhdessä. Työntekijäkokemus ja K10 -tulokset on käsitelty sekä palvelualueen johtoryhmässä että palveluryhmissä, joissa on laadittu kehittämistoimenpiteitä. Näiden toimeenpano ja seuranta on käynnissä.

Keskeiset poikkeamat

- Ei poikkeamia

Talous

1-8/2023

Käyttötalous, toteuma 1-8 2023 ja tilinpäätösennuste

	Tot. 2023 1-8	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	161 283	246 105	233 164	245 767	12 603
Myyntituotot	725	745	480	880	400
Maksutuotot	3 371	13 351	1 966	6 555	4 589
Tuet ja avustukset	83	353	153	153	
Vuokratuotot	141 060	222 251	209 666	212 485	2 819
Muut toimintatuotot	16 044	9 404	20 900	25 694	4 794
Toimintakulut	-53 216	-105 879	-89 051	-87 708	1 343
Henkilöstökulut	-2 425	-4 249	-4 199	-3 947	252
Palkat ja palkkiot	-1 942	-2 578	-3 369	-3 165	203
Henkilösivukulut	-483	-1 671	-830	-781	49
Eläkekulut	-406	-1 574	-701	-661	40
Muut henkilösivukulut	-76	-97	-129	-120	9
Palvelujen ostot	-31 841	-51 087	-53 222	-52 435	787
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-97	-232	-378	-378	
Avustukset	-14	-7	-420	-120	300
Vuokratulot	-18 836	-49 999	-30 546	-30 541	4
Muut toimintakulut	-3	-304	-287	-287	
TOIMINTAKATE	108 067	140 227	144 113	158 059	13 946
Rahoitustuotot ja -kulut	-9 972	-16 989	-15 125	-15 125	
VUOSIKATE	98 095	123 238	128 988	142 934	13 946
Poistot ja arvonalentumiset	-32 525	-49 626	-48 733	-48 733	
TILIKAUDEN TULOS	65 570	73 612	80 255	94 201	13 946
Poistoeron muutos	75	112			
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	65 644	73 725	80 255	94 201	13 946

- Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate toteuma on elokuun lopun tilanteessa 108,1 milj. euroa ja se eroaa kauden muutetusta talousarviosta 12 milj. euroa. Toimintatuotot 161,3 milj. euroa, ovat 5,8 milj. euroa enemmän kuin kauden budjetti. Toimintakulut 53,2 milj. euroa, ovat toteutuneet 6,2 milj. euroa kauden suunnitelmaa pienempinä. Toimintatuottojen poikkeaman taustalla ovat alkuvuonna toteutuneet pysyvien vastaavien luovutusvoitot. Lahdesjärvellä sijaitsevan Metson tontin kauppa sekä Frenckellin kauppa ovat toteutuneet tammi-elokuun välisenä aikana ja kasvattaneet myyntivoittojen toteuman yli kauden budjetin. Myös maankäyttösopimuskorvaukset ovat toteutuneet muutettua talousarviota paremmin.
- Tilinpäätösennusteen toimintakate, 158,1 milj. euroa, on 13,9 milj. euroa vuosisuunnitelmaa parempi. Toimintatuotot ovat toteutumassa 12,6 milj. euroa suunniteltua suurempina ja toimintakulut 1,3 milj. euroa suunniteltua pienempinä.
- Maankäyttösopimuskorvauksia arvioidaan tuloutuvan 6,6 milj. euroa, joka on 4,6 milj. euroa budjetoitua enemmän. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat yhdyskuntarakentamisen toteutumisen suhteessa.
- Vuokratuottojen ennuste on 212,5 milj. euroa ja ne ovat toteutumassa 2,8 milj. euroa budjetoitua suurempina. Taustalla on maa-alueiden vuokratuottojen arvioitua suurempi kasvu arvioitua suurempien indeksikorotusten myötä.
- Pysyvien vastaavien myyntivoittojen ennuste 25,7 milj. euroa on 4,8 milj. euroa muutettua talousarviota parempi.
- Toimintakulujen ennusteessa henkilöstökulut ovat alittamassa budjetin 0,3 milj. euroa ja palvelujen ostot 0,8 milj. euroa.

Investoinnit, toteuma 1-8 2023 ja tilinpäätösennuste

Nettoinvestoinnit, 1000 euroa	Tot 1-8 / 2023	TP 2022	VS 2023	TP 2023 Enn	TPEnn 23 / VS 23
Asunto- ja kiinteistölautakunta	-73 257	-139 846	-148 724	-119 675	29 049
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-8 078	-15 112	-15 985	-12 940	3 045
Talonrakennushankkeet (pl. Hiedanranta)	-63 743	-108 407	-124 139	-102 135	22 004
Hiedanranta	-1 340	-15 088	-5 500	-3 300	2 200
Viiden tähden keskusta	-96	-1 240	-3 100	-1 300	1 800

- Asunto- ja kiinteistölautakunnan investoinnit muodostuvat talonrakennushankkeista, maanhankinnasta, vahvistuneiden asemakaavojen ja kaupungin sitoumusten mukaisista johtosiirroista sekä pilaantuneiden maiden puhdistuksista. Erikseen valtuustoon nähten sitovien kehitysohjelmien Viiden tähden keskusta ja Hiedanranta investointimenoja sisältyy lautakunnan vuosisuunnitelmaan yhteensä 8,6 milj. euroa.
- Tammi-elokuussa investointeja on toteutettu yhteensä 73,3 milj. eurolla. Talonrakennushankkeita on toteutettu 63,7 milj. euroa. Investointien toteuma maaomaisuuden investoinneista muodostuvan asunto ja kiinteistölautakunta pl. erikseen sitovat erät osalta on 8,1milj. euroa.
- Nettoinvestointien tilinpäätösennuste, 119,7 milj. euroa, on 29,0 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 2,718 milj. eurolla. Hankkeen päivitetty toteutuskustannusarvio on 42,2 milj. euroa.
 - Lamminpään koulun rakennus 2 uudisrakennushankkeen aloitus siirtyy elokuusta 2023 maaliskuulle 2024, joten vuoden 2023 määräraha alittuu noin 2,96 milj. eurolla.
 - Tampereen Lyseon lukion perusparannus -hankkeen aloitus siirtyy elokuusta 2023 tammikuulle 2024, joten vuoden 2023 määräraha alittuu noin 5,15 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.

Tuottavuus

Tuottavuusmittarit, Asunto- ja kiinteistölautakunta	31.8.2022	31.8.2023	Muutos	Muutos%	TA 2023*
Päämittarit					
Tilikauden tulos, euroa/asukas	196	259	63	32,1 %	321
Käyttökustannukset, euroa/asukas	-402	-339	63	-15,6 %	-551
Työvoimakustannukset, euroa/asukas	-12	-10	2	-17,2 %	-17
Palveluhankinnat, euroa/asukas	-126	-126	0	-0,1 %	-213
Selittävät mittarit					
Tilatehokkuus, htm2/henkilötyövuosi	9,11	14,87	-5,76	-63,2 %	13,80
Asukasmäärä	247 120	252 872	5 752	2,3 %	250 000
* TA 2023 on päivitetty talousarvio					

- Asukaskohtaisen tilikauden tuloksen positiivista kehityssuuntaa selittävät omaisuuden myyntivoitot alkuvuonna 2023.
- Edelliseen vuoteen nähden asukaskohtaiset käyttökustannukset ovat laskeneet 15,6 %, jossa taustalla keskeisimpänä tekijänä on ulkoisten vuokratulujen lasku.
- Tilatehokkuus on laskenut, koska aikaisempaan poiketen mukaan neliöihin on laskettu myös yhteiskäyttötiloja pelkkien toimistotilojen sijasta.

Riskienhallinta

1-8/2023

Riskiprofiili 8/2023

Riskialue	Riskin lähde	Riski	Riskitaso ↓	Hallintakeinot	Nykyinen h...
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.	9	5 kpl	Riittävä
2.2.1. Operatiiviset riskit	Kasvatavat peruskorjaustarpeet ja korjausvelka	Peruskorjaushanke ei onnistu suunnitellulla tavalla	9	2 kpl	Riittävä
2.4.1. Vaatimustenmukaisuus ja vahinkoriskit	Toimintavarmuus ja jatkuvuudenhallinta	Ilkivalta kiinteistöissä ja vahingot tyhjillään olevissa kiinteistöissä	8	1 kpl	Riittävä
2.3.1. Taloudelliset riskit	Investointien priorisointi ja hallinta	Investointien priorisointi (maa- ja tilaomaisuus) ja hallinta	6	2 kpl	Kehitettävää
2.3.1. Taloudelliset riskit	Kiinteistöomaisuuden optimointi	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja hyödyntäminen	6	2 kpl	Kehitettävää
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 ja korjausvelan kasvu.	6	3 kpl	Riittävä
2.1.1. Strategiset riskit	Muu	Asunto- ja maapolitiikan tavoitteiden toteutuminen	6		Riittävä
2.1.1. Strategiset riskit	Toimintamalli	Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan toteutuminen suunnitellusti	6	1 kpl	Riittävä
2.4.1. Vaatimustenmukaisuus ja vahinkoriskit	Työturvallisuus	Asumisneuvonnan työntekijöiden työturvallisuus	6	1 kpl	Kehitettävää

- 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.