

2024
VUOSI-
SUUNNITELMA

Asunto- ja
kiinteistölautakunta

ASUNTO- JA KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

Vuosisuunnitelman raportointi tammi-huhtikuu 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



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 kehittäminen 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 -näkymään](#)

PAINOPISTE:

Yhdenvertaiset yksilöt

Keskeiset onnistumiset

- Valmistuneisiin päiväkotij- ja koulukohteisiin liittyvä käyttäjäkysely valmistunut ja esitelty lautakunnissa. Palvelurakennusten investoinnit toteutuvat vuosisuunnitelman mukaan.
- Rakennuskustannusten arvioinnin laskentatyökalun edistäminen projektoimisen merkeissä aloitettu.
- Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin toimintaa jatkettu useammalla rakentamisella ja asumiseen liittyvällä tilaisuudella.
- Opiskelijoiden arjen palvelut ja hyvinvointi-foorumien toiminta on käynnistynyt.
- Härmälän leirintäalueen asemakaavamuutoksen aloituskokous pidetty ja kilpailu suunnitteilla.
- Asukas ensin -hanke toimii tuloksellisesti osana kaupungin palveluja.
- Yhteistyömallia hyvinvointialueen kanssa on alettu kehittämään ja yhteinen kokousrakenne vakiinnutettu. Vuokranantajien kanssa tehdään heidän ja heidän asukkaidensa tarpeisiin perustuvaa yhteistyötä.

Keskeiset poikkeamat

- Asuntoja arvioidaan valmistuvan tänä vuonna noin asunto- ja maapolitiikan linjausten tavoitteen (2388 asuntoa) verran, mutta uusia asuntoja käynnistyy niin vähän, että seuraavan vuoden tavoitteesta jääetään reilusti. Valmistuneen ja käynnistyneen asuntokannan osalta kohtuuhintaisten asuntojen osuus on kasvanut. Vähäisistä aloituksista johtuen käynnistyneen asuntotuotannon monipuolisuutta on vaikea arvioida. Valmistunut asuntokanta on asunto- ja talotyypeiltään samankaltaista kuin viime vuosina.
- Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin mukainen toiminta on vakiinnutettu, mutta asumisen turvaamisen malli on vakiintumatta. Asumisen turvaamisen mallin 2.0 toiminta on tavoitteena käynnistää vuonna 2025.
- Asunottomuuslaskenta tehdään vasta loppuvuonna. Asunottomuuden vähentämisen yhteistyöryhmä on toiminnassa, ja on aloitettu pitkäaikaisasunottomuuden poistamisen toimenpideohjelma, johon liittyen laaditaan kunnan ja hyvinvointialueen välistä toimenpidesuunnitelmaa.

PAINOPISTE: Tekevät yhteisöt

Keskeiset onnistumiset

- Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelmassa toteutettu asukaskysely liittyen keskeisiin käynnistyviin toimenpiteisiin. Haiharan kartanon yhteiskehittäminen toteutettu yhdessä kaupunkikulttuuriyksikön kanssa. Erityishuomioitu osallisuudessa lapset, nuoret, ikääntyneet ja vieraskieliset.

Keskeiset poikkeamat

- Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelmassa on päätetty olla edistämättä tässä kohtaa asuntokannan monipuolistamisen selvitystä, koska alueella ei ole tällä hetkellä tarpeeksi täydennysrakentamisen paikkoja.

PAINOPISTE: Hiilineutraaleja tekoja

Keskeiset onnistumiset

- Palvelurakennusten kustannustarkastelu ja suunnitteluohjeiden tarkistus toteutuksen, tilankäytön tehokkuuden ja kustannusten näkökulmasta: selvitys tehty ja esitelty lautakunnissa 04/2024
- Työsuunnitelma kirjanpainajatuhojen torjunnasta vuonna 2024 alkaen on valmistunut. Soiden ennallistamisen tarveselvityksen valmistelu on käynnistynyt opinnäytetyönä.

Keskeiset poikkeamat

- Päästötön työmaa Green Deal:iin liittyminen on päätösprosessissa ILY:n johdolla. Lopullista päätöstä liittymisestä odotetaan vuoden 2024 lopulla. KITIA on pilotoinut ja valmistautunut GD:n liittymiseen.
- Teeren taipaleen ulkoilureittisuunnitelmasta tehtyjen valitusten käsittely hallinto-oikeudessa on edelleen siirtynyt. Todennäköisesti töitä ei päästä aloittamaan tänäkään vuonna.

PAINOPISTE:
**Tulevaisuuden
edelläkävijyyttä**

Keskeiset onnistumiset

- Vuoreksen liikekeskuksen alueen kehittämisen arkkitehtuurikilpailun järjestämisen taustaselvitykset on aloitettu (mm. kaupallinen selvitys).
- Yritysalueisiin ja -tontteihin liittyviä asemakaavamuutoksia on haettu ja kaavoitusohjelmaan on ohjelmoitu vuosittain tärkeimmät yritysten toimintaedellytysten varmistamiseen tähtäävät asemakaavamuutokset

Keskeiset poikkeamat

- Tilapalvelut Oy:n järjestelmäprojekti käyttö- ja ylläpitoraportoinnin kehittämiseksi on viivästynyt eikä toteutusta ole päästy aloittamaan.

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

Keskeiset onnistumiset

- Prosessikuvaus yritystonttien luovuttamisesta on tehty yhteistyössä muiden kaupungin yksiköiden kanssa (kito, ysu, rava ja asemakaavoitus). Kuvauksen mukaista toimintamallia toteutetaan yhteistyössä yksiköiden kanssa, joka tarjoaa parempaa asiakaskokemusta yritystontteja etsiville asiakkaille.
- Työtekijäkokemuskyselyn tuloksista on tulossa työpaja jossa valitaan uudet kehittämistoimenpiteet. Samalla käydään läpi aikaisemmin sovittujen toimenpiteiden tilanne. Kiinteistötoimi -yksikön prosessikuvausten päivittäminen on aloitettu ja ne valmistuvat syksyyn 2024 mennessä.

Keskeiset poikkeamat

- CRM:n käytön arviointi ja kytkentä johtoryhmän KPI Dashboardiin ei ole edistynyt ja toteutuminen tällä hetkellä epävarmaa. Toimenpide on koko elinvoiman palvelualueen yhteinen ja sen vetovastuu palvelualueen esikunnalla.

Talous

1-4/2024

Käyttötalous, toteuma 1-4 / 2024 ja tilinpäätösennuste

	Tot. 2024 1-4	TP 2023	VS 2024	TP 2024 Enn.	Ero Enn. / VS TP 2024
	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR
Toimintatuotot	87 928	242 546	281 741	258 860	-22 881
Myyntituotot	205	1 117	480	680	200
Maksutuotot	5 498	6 415	12 701	16 401	3 700
Tuet ja avustukset	62	299	503	503	
Vuokratuotot	77 339	213 357	235 157	231 232	-3 925
Muut toimintatuotot	4 825	21 358	32 900	10 044	-22 856
Toimintakulut	-31 127	-85 714	-93 724	-96 392	-2 668
Henkilöstökulut	-1 215	-3 736	-4 542	-4 542	
Palkat ja palkkiot	-980	-3 006	-3 692	-3 692	
Henkilösivukulut	-235	-730	-850	-850	
Eläkekulut	-208	-610	-742	-742	
Muut henkilösivukulut	-27	-120	-108	-108	
Palvelujen ostot	-19 422	-51 599	-56 050	-59 250	-3 200
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-39	-136	-271	-271	
Avustukset	-10	-14	-427	-427	
Vuokratulot	-9 886	-30 107	-32 229	-31 257	971
Muut toimintakulut	-554	-122	-206	-645	-439
TOIMINTAKATE	56 801	156 832	188 017	162 469	-25 548
Rahoitustuotot ja -kulut	-5 621	-15 568	-17 777	-17 777	
UUOSIKATE	51 180	141 264	170 240	144 692	-25 548
Poistot ja arvonalentumiset	-18 540	-50 774	-59 364	-59 364	
TILIKAUDEN TULOS	32 640	90 489	110 876	85 328	-25 548
Poistoeron muutos	35	112			
TILIKAUDEN YLJÄÄMÄ (ALJÄÄMÄ)	32 674	90 602	110 876	85 328	-25 548

- Toimintakatteen toteuma huhtikuun lopun tilanteessa on 5,9 milj. euroa kauden suunnitelmaa huonompi. Toimintatuotot 87,9 milj. euroa ovat 6,0 milj. euroa kauden suunnitelmaa heikkomat. Toimintakulut 31,1 milj. euroa ovat toteutuneet 0,1 milj. euroa kauden suunnitelmaa pienempinä.
- Tilinpäätösennusteen toimintakate 162,5 milj. euroa on 25,5 milj. euroa muutettua talousarviota heikempi. Toimintatuottojen ennuste 258,9 milj. euroa on 22,9 milj. euroa suunniteltua heikempi. Toimintakulujen ennuste 96,4 milj. euroa on 2,7 milj. euroa suunniteltua heikempi.
- Maankäyttösopimuskorvauksia ennustetaan tuloutuvan 16,4 milj. euroa, joka on 3,7 milj. euroa suunniteltua enemmän.
- Vuokratuottojen ennuste 231,2 milj. euroa on 3,9 milj. euroa suunniteltua vähemmän. Vuokratuotot pienenevät sekä maa- ja vesialueiden että tilavuokrien osalta. Maa- ja vesialueiden vuokratuottoja arvioitiin vuoden 2024 talousarvion laadintavaiheessa suuremmalla inflaatio-odotuksella kuin lopulta on toteutunut.
- Pysyvien vastaavien myyntivoittojen ennuste 10,0 milj. euroa on 22,9 milj. euroa suunniteltua vähemmän Tipotien ja muutamien tonttien myynnin siirtyessä seuraavalle vuodelle.
- Palvelujen ostojen ennuste 59,3 milj. euroa on 3,2 milj. euroa suunniteltua suurempi Tilapalvelujen lisälaskutuksen takia.
- Vuokratulot ovat alittamassa 1,0 milj. euroa budjetoidun.

Investoinnit, toteuma 1-4 / 2024 ja tilinpäätösennuste

	Tot 1-4 / 2024	TP 2023	VS 2024	TP 2024 Enn	TP Enn 24 / VS 24
Nettoinvestoinnit, 1000 euroa					
Asunto- ja kiinteistölautakunta	-27 538	-111 808	-175 710	-145 864	29 846
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-4 462	-10 549	-13 800	-13 800	0
Talonrakennushankkeet (pl. Hiedanranta)	-22 323	-98 711	-151 494	-121 864	29 630
Hiedanranta	-681	-1 969	-6 916	-6 700	216
Viiden tähden keskusta	-72	-579	-3 500	-3 500	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 10,4 milj. euroa
- Tammi-huhtikuussa investointeja on toteutettu yhteensä 27,5 milj. eurolla. Talonrakennushankkeita on toteutettu alkuvuoden aikana 22,3 milj. euroa. Investointien toteuma maaomaisuuden investoinneista muodostuvan asunto ja kiinteistölautakunta pl. erikseen sitovat erät osalta on 4,5 milj. euroa.
- Nettoinvestointien tilinpäätösennuste 145,9 milj. euroa, on 29,8 milj. euroa muutettua talousarviota pienempi.
- Vuoden 2024 hankekohtaisissa määrärahoissa merkittävimmät erot muutetussa talousarviossa kohdistuvat seuraaviin hankkeisiin:
 - Ahvenisjärven koulun uudisrakennus -hankkeen toteutuskustannukset ovat pienentyneet 6,18 milj. eurolla, joten vuoden 2024 määräraha alittuu noin 3,94 milj. eurolla.
 - Hervannan vapaa-aikakeskuksen perusparannus -hankkeen aloitus on siirtynyt elokuusta 2023 kesäkuulle 2024, joten vuoden 2024 määräraha alittuu noin 6,38 milj. eurolla. Hankkeen toteutuskustannukset ovat nousseet 12,60 milj. euroon.
 - Hatanpään Jukolan perusparannus ja muutostyöt -hankkeen aloitus siirtyy elokuusta 2024 tammikuulle 2025, joten vuoden 2024 määräraha alittuu noin 2,98 milj. eurolla.
 - Härmälän koulun ja kirjaston perusparannus -hankkeen kustannukset vuonna 2024 ovat ennakoitua pienemmät, joten vuoden 2024 määräraha alittuu noin 3,0 milj. eurolla.

Riskienhallinta

1-4/2024

Riskiprofiili 4/2024

Riski	Riskitaso ↓	Hallintakeinot	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	4 kpl	Seurannassa
Peruskorjaushanke ei onnistu suunnitellulla tavalla	9	3 kpl	Seurannassa
Ilkivalta kiinteistöissä ja vahingot tyhjiillään olevissa kiinteistöissä	8	1 kpl	Seurannassa
Kiinteän omaisuuden hallinta ja hyödyntäminen	6	2 kpl	Seurannassa
Asunto- ja maapolitiikan tavoitteiden toteutuminen	6	1 kpl	Seurannassa
Hiilineutraali Tampere 2030 - tiekartan toteutuminen suunnitellusti	6	1 kpl	Seurannassa
Asumisneuvonnan työntekijöiden työturvallisuus	6	1 kpl	Seurannassa

- Tunnistettujen riskien hallintakeinot ovat pääosin riittäviä ja niitä seurataan sekä päivitetään vähintään 3 kertaa vuodessa. Toukokuun päivityksen yhteydessä palveluryhmän riskitasot on pysyneet pääsääntöisesti samoina ja riskien hallintakeinot ovat riittäviä.
- Palveluryhmän riskiprofiilissa riskinä tunnistetaan kaupungin kiinteistöomaisuuden ja –salkun hallinta ja tilaratkaisut. Riskiä hallitaan eri hallintakeinoin joista mm. yhtenä keinona on tarpeettoman tilaomaisuuden realisointi. Realisointien tilannekatsauksen päivitystyö on meneillään ja tarkoitus käsitellä lautakunnassa syksyllä 2024. Sovittuja myyntejä edistetään ja kohteita on saatu myytyä.
- Peruskorjaushanke ei onnistu suunnitellulla tasolla riskin hallintakeinoja ovat mm. riittävän laajat kuntotutkimukset peruskorjauksen suunnittelua varten ja väistötilaratkaisujen varmentaminen ja urakan aikataulut.