

# 2022 VUOSI- SUUNNITELMA

*Asunto- ja  
kiinteistölautakunta*

## ASUNTO- JA KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

### Vuosisuunnitelman raportointi tammi-joulukuulta 2022

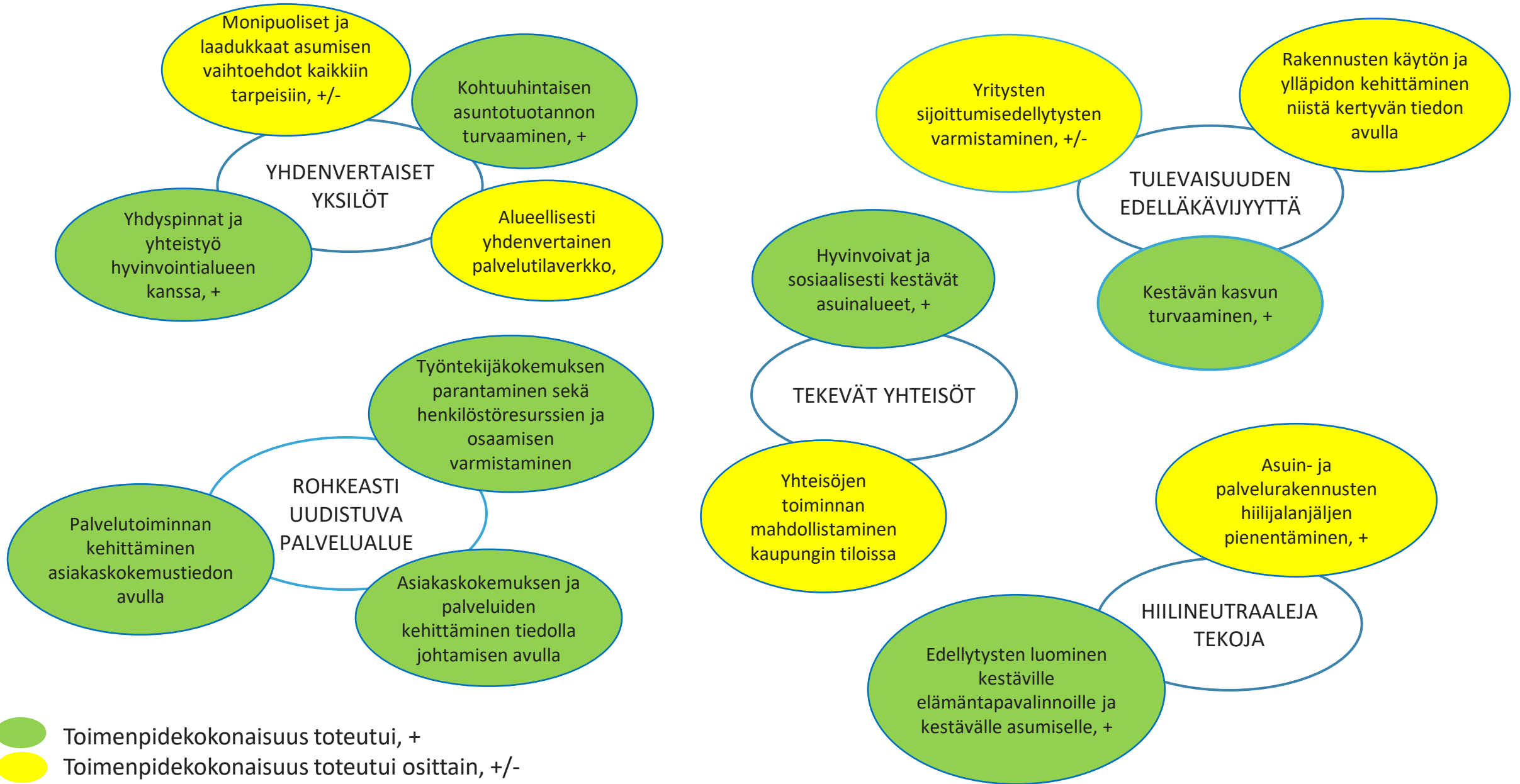
# Vuosisuunnitelma

- 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 1-12/2022



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

## PAINOPISTE: Yhdenvertaiset yksilöt

### Keskeiset onnistumiset

- Sosiaalisen asumisen kumppanuusmallin laadinnasta on järjestetty kaksi yhteiskehittämistyöpajaa ja vuoden 2023 alussa malli viimeistellään. Asumisen turvaamisen mallin laadinnasta on järjestetty useita työpajoja ja malli viimeistellään vuoden 2023 alussa, kun hyvinvointialueen loputkin yhteistyötahot ovat tiedossa.
- Vuonna 2022 käynnistyneen Asukas ensin -asumisneuvontahankkeen avulla on saatu asutetuksi asunnottomuustaustaisia henkilöitä ja tuettua asumisen onnistumista.
- Kaupungin ja hyvinvointialueen valmisteleminen yhdyspintojen yhteistyörakenteiden mallinnukset valmistuvat vuoden 2023 alkupuolella.
- Talonrakennusohjelman mukaiset hankkeet etenevät ohjelmoidusti.
- Tonttihakujen ohjelmointi on tehty ja sitä toteutetaan.

### Keskeiset poikkeamat

- Asuntotuotannon monipuolisuus: Yksiöiden osuus valmistuneista asunnoista on pysynyt ennallaan, mutta käynnistyneistä asunnoista yksiöiden osuus on pienentynyt selkeästi. Kolmen tai useamman huoneen asuntojen osuus valmistuneista asunnoista on laskenut, mutta käynnistyneistä nousut selkeästi. Kuitenkin kerrostaloasuntojen osuus asuntotuotannosta on säilynyt erittäin korkeana eikä asuntotuotanto toteudu talotyypeiltään monipuolisesti.
- Tontinluovutukseen on ohjelmoitu tontinluovutus, jonka kautta saadaan nimettyjä asuntoja sosiaalitoimen asiakkaille. Kuitenkin asumispäivystyksen ja tukiasumisyksikön tontin asemakaavoitus on viivästynyt, joten 40 lisäasunnon saaminen asunnottomuustaustaisille ei toteudu.
- Eri palvelualueiden palveluverkkosuunnitelmien koordinointi ja yhteensovittaminen käynnistyy vuonna 2023.

## PAINOPISTE: Tekevät yhteisöt

### Keskeiset onnistumiset

- Palvelualueet ovat sitoutuneet Kaukajärven ja Annalan lähiöohjelmaan 2023-2025. Toteutus päätös (P2-päätös) tehty. Esitelty lähiökehittämisen jatko kaikissa lautakunnissa.
- Peltolammin-Multisillan lähiöohjelma -projekti päättyi vuoden 2022 lopussa projektisuunnitelman mukaisesti. Sen yhteydessä valmistui Kaupunginosakehittämisen opas, PeltsuMultsun opit tuleville kaupunginosakehittäjille.

### Keskeiset poikkeamat

- Rollikkahallin kunto on odotettua huonompi, josta johtuen toimenpide "Rollikkahallin operaattori on kilpailutettu ja rakennukset tarvittavat korjaukset on tehty" ei toteudu vuonna 2022.

## PAINOPISTE: Hiilineutraaleja tekoja

### Keskeiset onnistumiset

- Päästöttömän työmaan Green Deal pilotoitu.
- Palvelurakennusten elinkaaren hiilijalanjäljen laskentaa tehdään isoissa investoinneissa ja laskennat ohjaavat osaltaan suunnittelua.
- Puurakenteiset Isokuusen päiväkotit ja koulu sekä Multisillan päiväkotit otettiin käyttöön. Rakenteilla on Ikurin päiväkotit ja koulu, ja suunnitteluaiheissa ovat Tasanteen ja Tahmelan päiväkodit.
- Kiertotaloussuunnitelma on valmistunut.
- Laaditun tonttihakujen ohjelmoinnin mukaisesti on asetettu tontteja haettavaksi niin, että Hiilineutraali Tampere 2030 tiekartan toimenpiteitä toteutetaan: v. 2022 edellytetään Ojalassa hiilijalanjäljen laskentaa, Kissanmaan kiertotaloustalo.
- Retkeilyä edistetään kehitysohjelman mukaisesti: Retkeilyn ja ulkoliikunnan karttapalvelu on otettu käyttöön, retkeilyn verkkoviestintää on uudistettu, suunnitellut kohteet toteutuvat pääasiassa suunnitellusti. Myös tarveselvitys esteettömistä palveluista valmistuu.
- Metsien hoidon toimintamalli on hyväksytty. Toimintamallin toimenpiteiden toteutus käynnistyy pääasiassa suunnitellusti.
- Aurinkovoimaloita on toteutettu osana isoja talonrakennusinvestointeja.

### Keskeiset poikkeamat

- Eri palvelualueiden palveluverkkosuunnitelmien koordinointi ja yhteensovittaminen käynnistyy vuonna 2023.
- Hiilijalanjäljen laskentojen tietokannan laadintaohjeistus ja raportointimalli ovat valmistelussa.
- Kintulammi-Pukalan välisen uuden retkeilyreitit toteutus ei käynnistyy v. 2022 aikana, koska Ely-keskus ei ole vielä vahvistanut ulkoilureittisuunnitelmaa.
- Metsätiedon julkaisu Oskari-karttapalvelussa on käynnissä, mutta hanke valmistuu vasta keväeseen 2023 mennessä. Joutomaiden metsitys siirtyy v. 2023.
- Toimenpide Keräysastiat ja niiden tarve selvitetty ja toimenpiteet määritelty 25 kohteessa toteutuu, mutta kaupunkitasoinen raportoinnin toteutuminen energian ja veden raportoinnin yhteyteen jää toteutumatta.

## PAINOPISTE: Tulevaisuuden edelläkävijyyttä

### Keskeiset onnistumiset

- Täydennysrakentamisen paikkoja pientalorakentamiselle on selvitetty kaupungin maalle ja asemakaavamuutoshakemuksia on jätetty.

### Keskeiset poikkeamat

- Rakennusten käytön ja ylläpidon edistämisen tavoite ei ole toteutunut kokonaisuutena, koska Tilapalvelut Oy:n järjestelmäkehitys on viivästynyt.
- Toimenpide ulkolaitemaisospaikat on kilpailutettu vuoden 2022 aikana ei toteutunut johtuen TuomiLogistiikan pitkien työjonojen johdosta. Kilpailutuksen valmistelu aloitettiin, kilpailutus tehdään vuonna 2023.

## PAINOPISTE:

Lautakunnan oma  
painopiste: Rohkeasti  
uudistuva palvelualue

## Keskeiset onnistumiset

- Aivoystävällisten työtapojen valmennus sekä haastavien asiakastilanteiden jatkovalmennus on pidetty. Valmennusten antia otetaan käyttöön palveluryhmän toiminnassa. Osa palveluryhmästä on osallistunut tiimi coachingiin.
- Työntekijäkokemuskyselyjen tulokset on saatu ja tuloksia on käsitelty palveluryhmässä.

## Keskeiset poikkeamat

- Esimiesarviointi toteutettu ja tulokset tulleet. Työstö palvelualueen johtoryhmässä tapahtuu vuoden 2023 alkupuolella.

# Talous

## 1-12/2022



# Käyttötalouden toteuma 1-12 2022

	TP 2021	VS 2022	TP 2022	Ero TP 2022 / VS TP 2022
Tuloslaskelma	* 1.000 EUR*	1.000 EUR*	1.000 EUR	* 1.000 EUR
Toimintatuotot	<b>292 627</b>	<b>252 927</b>	<b>246 105</b>	<b>-6 822</b>
Myyntituotot	1 168	1 090	745	-345
Maksutuotot	13 845	13 901	13 351	-549
Tuet ja avustukset	189	123	353	230
Vuokratuotot	210 444	221 955	222 251	296
Muut toimintatuotot	66 980	15 858	9 404	-6 454
Toimintakulut	<b>-102 301</b>	<b>-112 029</b>	<b>-105 879</b>	<b>6 151</b>
Henkilöstökulut	-4 039	-4 880	-4 249	631
Palkat ja palkkiot	-2 369	-3 067	-2 578	489
Henkilösivukulut	-1 670	-1 813	-1 671	142
Eläkekulut	-1 578	-1 697	-1 574	124
Muut henkilösivukulut	-92	-115	-97	18
Palvelujen ostot	-54 040	-53 052	-51 087	1 965
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-474	-388	-232	155
Avustukset	-100	-410	-7	403
Vuokrakulut	-43 353	-52 185	-49 999	2 186
Muut toimintakulut	-294	-1 115	-304	811
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>190 325</b>	<b>140 898</b>	<b>140 227</b>	<b>-671</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-17 558	-18 740	-16 989	1 751
<b>VUOSIKATE</b>	<b>172 767</b>	<b>122 159</b>	<b>123 238</b>	<b>1 079</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-42 157	-41 218	-49 626	-8 408
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>130 611</b>	<b>80 941</b>	<b>73 612</b>	<b>-7 329</b>

- **Toimintakate vuoden 2022 tilinpäätöksessä oli 140,2 milj. euroa, joka on 0,7 milj. euroa muutettua talousarviota pienempi.**
- Lautakunnan talousarvioon tehdyillä talousarviomuutoksilla (KV 21.2.2022 § 15, 14.10.2022 §163) toimintakate-tavoite pieneni 23,0 milj. euroa. Merkittävänä syynä alkuperäisen talousarvion muuttamiseen oli Hatanpään sairaalakiinteistöjen myynnin peruuntuminen loppuvuonna 2022. Myös osa suunniteltuja tonttien myyntejä jäi toteutumatta.
- **Toimintatuotot 246,1 milj. euroa, toteutuivat 6,8 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä.** Maksutuotot muodostuvat asunto- ja kiinteistölautakunnan osalta pääosin maankäyttösopimuskorvauksista, ja niiden toteuma 13,5 milj. euroa oli 0,5 milj. euroa pienempi kuin muutettu talousarvio. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat yhdyskuntarakentamisen toteutumisen mukaan. Vuokratuottojen toteuma 222,3 milj. euroa ylitti talousarvion 0,3 milj. eurolla. Ulkoisia maan- ja tonttivuokria kertyi 55,8 milj. euroa, joka on 5,3 milj. euroa enemmän kuin edellisvuonna. Muiden toimintatuottojen toteuma oli 9,4 milj. euroa ja se alitti muutetun talousarvion noin 6,5 milj. eurolla.
- **Toimintakulujen toteuma 105,9 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 6,2 milj. eurolla.** Henkilöstökulut toteutuivat 0,6 milj. euroa talousarviota pienempinä. Palvelujen ostot toteutuivat 51,1 milj. eurolla, joka oli 2,0 milj. euroa muutettua talousarviota vähemmän. Esteettömän asumisen hissivastuksia ei haettu vuonna 2022 lainkaan, joten avustusten toteuma jäi talousarvioon varatusta lähes kokonaan. Vuokrakulujen toteuma oli 50,0 milj. euroa ja kasvua edellisvuoteen nähden on 6,6 milj. euroa. Kasvu aiheutuu lähinnä myytyjen kohteiden takaisinvuokrauksesta. Talousarviossa oli varauduttu myyntikohteiden takaisinvuokraukseen ja kohteiden myyntien viivästyessä vuokrakulut toteutuivat 2,2 milj. euroa talousarviota pienempinä.
- Poistoja ja arvonalentumisia kirjattiin 8,4 milj. euroa vuosisuunnitelmaa enemmän. Poikkeamaa kasvatti mm. kiinteistöjen myyntien siirtyminen myöhemmäksi sekä Kannen valmistuminen, jonka osalta poistoja ei oltu huomioitu vuosisuunnitelmassa. Lisäksi arvonalentumisia (romutuksia) kirjattiin 2,5 milj. enemmän kuin vuosisuunnitelmassa.
- Hiedanrannan kehitysohjelman toimintakate 0,1 milj. euroa alitti talousarvion 0,2 milj. eurolla.



# Investoinnit

- Asunto- ja kiinteistölautakunnan talousarvioon tehtiin yhteensä 45,5 milj. euron muutokset koskien vuodelta 2021 siirtyneiden hankkeiden uudelleen budjetoiteja (KV 21.2.2022 § 15) sekä määräalojen hankintaa Pirkanmaan sairaanhoitopiiriltä (KV 31.1.2022 § 7).
- Vuoden 2022 nettoinvestointien toteuma 139,8 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 24,1 milj. eurolla.** Alituksen merkittävin syy oli joidenkin investointihankkeiden aloituksen viivästyminen, minkä vuoksi osa vuodelle 2022 budjetoidusta määrärahasta on jäänyt käyttämättä. Vuonna 2022 alkaneiden ja edelleen vuonna 2023 jatkuvien hankkeiden osalta käyttämättä jääneet määrärahat on esitetty uudelleenbudjetoitaviksi.
- Maaomaisuuden investointien vuoden 2022 toteuma (pl. erikseen sitovat erät) oli 15,1 milj. euroa ja se alitti budjetin 6,1 milj. eurolla.** Maaomaisuuden investoinnit koostuivat pilaantuneiden maiden puhdistuksista, maa-alueiden perusparannuksista ja johtosiirroista. Maaomaisuuden investoinneissa hankkeet viivästyvät, jos asemakaavan vahvistuminen suunnitellusta viivästyy. Vuonna 2022 maanhankinta painottui asemakaavojen toteuttamiseen liittyvien alueiden hankintaan. Maata hankittiin yhteensä 13,4 milj. eurolla, josta Pirkanmaan sairaanhoitopiiriltä hankittujen määräalojen osuus oli 9,9 milj. euroa.
- Talonrakentamisen nettoinvestointien (pl. Hiedanranta) toteuma 108,4 milj. euroa, alittaa muutetun talousarvion 11,1 milj. eurolla.** Rahoitusosuuksia kirjattiin yhteensä 0,255 milj. euroa ja ne kohdistuivat Tammelan stadionin uudisrakennukseen. Lisätietoa seuraavalla dialla.
- Viiden tähden keskusta -kehitysohjelmalle kohdistui investointeja noin 1,2 milj. euroa. Investoinnit toteutuivat 3 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä. Hiedanrannan kehitysohjelmalle kohdistui investointeja noin 15,1 milj. euroa ja ne toteutuivat 3,9 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä.

	TP 2021	TOT 1-12 / 2022	Muutettu TA 2022	TP 22 / Muutettu TA 22
<b>Nettoinvestoinnit, 1000 euroa</b>				
<b>Asunto- ja kiinteistölautakunta yhteensä</b>	<b>-106 930</b>	<b>-139 846</b>	<b>-163 911</b>	<b>24 065</b>
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-8 075	-15 112	-21 210	6 098
Talonrakennushankkeet (pl. Hiedanranta)	-87 745	-108 407	-119 451	11 044
Hiedanranta	-7 833	-15 088	-19 000	3 912
Viiden tähden keskusta	-3 278	-1 240	-4 250	3 010

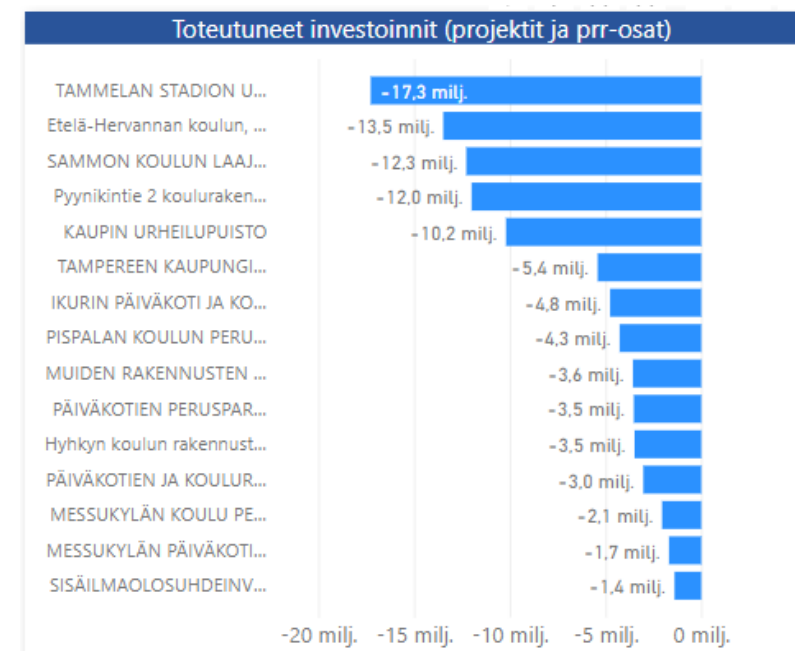
Erillisessä liitteessä on esitetty hankekohtaiset toteumatiedot investoinneista.

- Pysyvien vastaavien luovutustuloja toteutui 12,9 milj. euroa, mikä on 6,6 milj. euroa alle vuosisuunnitelman. Marraskuun tilinpäätösennusteen yhteydessä oli jo tiedossa, että Iskun alueen tontti Kalevassa, ei toteudu mikä selittää vuosisuunnitelman ja toteuman välisen eron. Pysyvien vastaavien luovutustuloja muutettiin talousarviomuutoksella -48,8 milj. euroa, koska Hatanpään sairaalakiinteistöjen kauppa ei toteutunut ostajan vetäytyttyä kaupasta aivan kaupan loppumetreillä. Rakennettujen ja rakentamattomien kiinteistöjen luovutuksesta kirjattujen pysyvien vastaavien luovutusvoittojen toteuma oli yhteensä 9 milj. euroa.

# Investoinnit / talonrakennus

- Isoja talonrakennushankkeita valmistui seitsemän: Olkahisen koulun uudisrakennus ja päiväkodin perusparannus, Pispalan koulun perusparannus, Ikurin päiväkodin perusparannus, Vellamon päiväkodin perusparannus, Sammon koulun laajennus ja päiväkodin uudisrakennus, Messukylän koulun rakennus 1 perusparannus sekä Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadion uudisrakennus.
- Talonrakennushankkeiden nettoinvestointien (pl. Hiedanranta) muutettu talousarvion määräraha vuodelle 2022 oli 119,5 milj. euroa ja toteuma oli 108,4 milj. euroa. Toteutuma oli noin 11,1 milj. euroa talousarviota pienempi. Rahoitusosuuksien toteuma oli 0,255 milj. euroa ja ne kohdistuivat Tammelan stadionin uudisrakennukseen. Vaikka sitovat nettoinvestoinnit yhteensä toteutuivat muutettua talousarviota pienempinä, joidenkin hankkeiden määrärahat ylittivät hankekohtaisen vuoden 2022 määrärahan.
  - Pispalan koulun perusparannus ylitti vuoden 2022 määrärahan 835 000 eurolla.
  - Kaupin urheilupuiston hankkeiden kustannukset ylittävät sille kokonaisuudessa varatun määrärahan yhteensä 1 610 000 eurolla. Vuodelle 2022 varattu määräraha ylittyi 1 554 000 eurolla.
  - Tammelan stadion uudisrakennus hankkeen kustannukset ylittivät vuodelle 2022 varatun määrärahan 4 824 000 eurolla ja hankkeen kustannuksia on kertynyt vuoden 2022 loppuun mennessä 24,2 milj. euroa. Vuodelle 2023 on varattu talousarviossa määrärahaa 14 780 000 euroa.
- Vuodelle 2023 esitettiin uudelleenbudjetoitavia ja talousarviomuutoksina talonrakennushankkeita (pl. Hiedanranta) yhteensä noin 10 milj. euroa. Hiedanrannan rakennusten perusparannukseen esitettiin uudelleenbudjetoitavaksi 1,5 milj. euroa.

Vuoden 2022 toteumat, suurimmat kohteet:



# Tuottavuusmittarien toteuma

- Lautakunnan tuottavuustavoite saavutettiin asukaskohtaisilla tuottavuusmittareilla tarkasteltuna osittain.
- Asukaskohtaisten käyttökustannusten tuottavuustavoitteen ylittävä kasvu aiheutuu mm. poistojen korkeasta tasosta sekä käyttöomaisuuden arvonalentumisista.
- Edelliseen vuoteen nähden asukaskohtaiset käyttökustannukset ovat kasvaneet noin 6 % kun poistojen ja arvonalentumisten lisäksi tilojen vuokratulot ovat kasvaneet myyjien kohteiden takaisinvuokrauksen myötä.
- Asukaskohtaisen tilikauden tuloksen pienenemistä selittävät poikkeuksellisen suuret omaisuuden myyntivoitot vuonna 2021.

Tuottavuusmittarit, Asunto- ja kiinteistölautakunta	TP 2021	TP 2022	Tavoite 2022	Ero
<b>Päämittarit</b>				
Tilikauden tulos, euroa/asukas	535	296	328	-32
Käyttökustannukset, euroa/asukas	-592	-624	-620	-4
Työvoimakustannukset, euroa/asukas	-17	-17	-20	3
Palveluhankinnat, euroa/asukas	-221	-205	-215	10
<b>Selittävät mittarit</b>				
Tilatehokkuus, htm2/htv	11,10	10,30	9,10	1,20
Asukasmäärä	244 223	249 060	247 000	

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

# Riskienhallinta

## 1-12/2022

# Granite ERM:n koonti palveluryhmän kriittisimmistä riskeistä

Riskin lähde	Riski	Riskitaso ↓	Hallintakein...	Nykyinen h...	Omistaja	Riskin tila
Organisaatorakenne	Avainhenkilöriskit	20	2 kpl	Kehitettävää	Ekholm Virpi	Seurannassa
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	Rantanen Teppo	Seurannassa
Henkilöstön työhyvinvointi	Hyvinvoiva henkilöstö	12	1 kpl	Riittävä	Ekholm Virpi	Seurannassa
Resurssien kohdentaminen	Kumppanuudet, verkosto-osaaminen ja verkostoissa toimiminen	9	2 kpl	Riittävä	Ekholm Virpi	Seurannassa
Maanjalostuksen tulot	Riski, miten onnistutaan optimoidaan maanjalostuksesta ja kiinteistökehittämisestä saatavat tulot.	8	5 kpl	Riittävä	Rantanen Teppo	Seurannassa
Sisäilmaongelmat	Riskinä sisäilmakohteista aiheutuvat terveyshaitat, poikkeukselliset tilajärjestelytarpeet ja ennakoimattomien kustannusten aiheutuminen (toiminnan riski, vahinkoriski ja maineriski).	8	3 kpl	Riittävä	Rantanen Teppo	Seurannassa
Muuttuva turvallisuusympäristö	Ukrainan sodan seurauksena syntyvät energiansaantivaikkeudet	8	1 kpl	Riittävä		Seurannassa

- Palveluryhmän organisaatio on perustamisestaan lähtien ollut työmäärään nähden kevyesti resursoitu. Rekrytointeja on tehty ja niitä jatketaan edelleen. Yhteinen hyvä työskentely- ja toimintakulttuuri ja panostaminen työhyvinvointiin. Henkilöresurssien suunnittelua tehdään siten, että myös tulevaisuuden kasvutavoitteisiin pystytään vastaamaan. Palvelutarve ja sen toteuttamistavat (fyysinen/digitaalinen) määrittelee palvelutilojen tarpeen. PALM-työssä suunnitellaan myös olemassa olevan kiinteistökannan perusparannusinvestoinnit ja uuden PALM-työn valmistelu on käynnissä. Realisointien tilannekatsaukset vuosittain.