

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Lautakunta vastaa asunto- ja maapolitiikan valmistelusta ja toteutuksesta sekä kaupungin tilaomaisuuden hallinnasta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Asuntopolitiikan osalta lautakunta vastaa lisäksi edunvalvonnasta ja asumisen kehittämisestä. Lautakunta huolehtii asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisista viranomaistehtävistä ja käyttää näissä asioissa viranomaiselle kuuluvaa ratkaisuvalltaa. Maapolitiikan osalta lautakunta vastaa lisäksi kaupungin maaomaisuuden kehittämisestä, maanomistajan tavoitteiden asettamisesta ja kaupungin maa- ja vesialueiden edunvalvonnasta.

Toimintaympäristön muutokset

Tamperelaisia oli heinäkuun 2021 lopussa 242 457 ja kasvua edelliseen vuoteen on ollut 1448 asukasta. Rakennuslupia myönnettiin vuoden 2021 ensimmäisen puoliskon aikana yli 4400 asunnolle.

Heinäkuun 2021 mennessä käynnistyi noin 3433 uuden asunnon rakentaminen. Tämä on 1623 asuntoa enemmän kuin edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Heinäkuun loppuun mennessä on valmistunut noin 1230 asuntoa, mikä on noin 89 asuntoa edellisvuotta vähemmän. Kasvanut asuntoaloitusten määrä ennakoi valmistuvien asuntojen merkittävää kasvua vuonna 2022. Heinäkuun 2021 loppuun mennessä oli aloitettu 584 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon ja 109 asumisoikeusasunnon rakentaminen. Heinäkuun loppuun mennessä oli valmistunut 322 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja 95 asumisoikeusasuntoa.

Vuonna 2021 hyväksytty lakiesitys sosiaali- ja terveystalouden järjestämisen siirtymisestä hyvinvointialueille on käynnistänyt muutoksen myös palvelutilojen osalta. Elokuussa 2021 kaupunki myi ensimmäisen 7 kiinteistön kokonaisuuden ja käynnistää uusien sosiaali- ja terveystalouden rakennusten myynnin syksyn 2021 aikana. Palveluverkossa tarpeelliset tilat vuokrataan uusilta omistajilta kaupungille ja edelleen vuokrasopimukset tullaan siirtämään hyvinvointialueelle. Kaupunki myös valmistautuu vuokraamaan omistukseensa jääviä tiloja tulevalle hyvinvointialueelle.

Toiminnan painotukset

Vuoden 2022 talousarvio ja sen sisältämät vuosittaiset sitovat toiminnan tavoitteet perustuvat Tampereen uuteen, valmisteilla olevaan strategiaan ja sen pohjana olevaan Anna-Kaisa Iksen pormestariohjelmaan. Tavoitteet valmistuvat pormestarin talousarvioesitykseen.

Lautakunnan talousarvioesitykseen sisältyvät kaupunginhallituksen 26.4.2021 linjaamat toiminnan painotukset, jotka huomioidaan talousarvion toiminnan tavoitteiden valmistelussa. Vuonna 2022 asunto- ja kiinteistölautakunnan toiminnassa painottuu kaupungin voimakkaaseen kasvuun vastaaminen niin asuntotuotannossa kuin yritystonttitarjonnassakin. Kaupungin kasvu merkitsee lisäksi palvelurakennuksiin kohdistuvien investointitarpeiden ja kunnossapidettävien rakennusten ja tilojen määrän kasvun kriittistä tarkastelua. Myös palveluita ja palveluprosesseja tulee kehittää edelleen hyödyntäen digitalisaatiota sekä toteuttamalla mm. retkeilyn kehittämissuunnitelman ja metsien hoidon toimintamallin toimenpiteitä.

Talousarvion toiminnan tavoitteet tarkentuvat toimenpiteiksi lautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelmassa.

Tuottavuus

Tuottavuuden tavoitteet ja tuottavuuskehityksen seuranta aloitettiin vuonna 2021 ja sitä jatketaan vuonna 2022. Tuottavuutta mitataan talouden päämittareilla, jotka on suhteutettu asukasmäärään. Selittävät mittarit kuvaavat toimintoja, joilla on vaikutusta tuottavuuteen. Tuottavuusmittareiden kehittämistä jatketaan.

Tuottavuusmittarit, Asunto- ja kiinteistölautakunta	TP 2019	TP 2020	Enn 2021	TAE 2022
Päämittarit				
<i>Tilikauden tulos, euroa/asukas</i>	430	431	492	422
<i>Käyttökustannukset, euroa/asukas</i>	-627	-571	-611	-619
<i>Työvoimakustannukset, euroa/asukas</i>	-14	-16	-17	-20
<i>Palveluhankinnat, euroa/asukas</i>	-252	-220	-223	-214
Selittävät mittarit				
<i>Tilatehokkuus, htm2/htv</i>	8,60	11,60	10,56	9,11

Talous

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate on 164,3 milj. euroa. Toimintatulot 276 milj. euroa muodostuvat pääosin tilaomaisuuden vuokratuotoista, maa-alueiden vuokratuotoista sekä maa-alueiden ja rakennusten pysyvien vastaavien myyntivoitoista. Pysyvien vastaavien myyntivoitot yhteensä 53,8 milj. euroa kasvavat kuluvan vuoden vuosisuunnitelmaan nähden 4,1 milj. euroa. Maksutuloihin kirjautuvat maankäyttösopimuskorvaukset. Toimintamenot ovat 111,7 milj. euroa, joihin sisältyvät mm. Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat tilojen ja kiinteistöjen hankejohtamis-, ylläpito- ja kunnossapitopalvelut.

Tuloslaskelma (1 000 euroa)	TP 2020	Muutettu TA 2021	TA 2022
Toimintatulot			
Myyntitulot	1 156	910	1 090
Maksutulot	17 886	12 197	1 518
Tuet ja avustukset	311	88	123
Vuokratulot	205 658	209 507	219 468
Muut toimintatulot	18 932	49 689	53 796
Toimintatulot yhteensä	243 943	272 391	275 995
Toimintamenot			
Henkilöstömenot	-3 780	-4 266	-4 880
Palkat ja palkkiot	-2 152	-2 570	-3 068
Henkilösivumenot	-1 628	-1 696	-1 811
Eläkemenot	-1 554	-1 598	-1 696
Muut henkilösivumenot	-74	-98	-115
Palvelujen ostot	-52 976	-53 018	-52 741
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-215	-414	-388
Avustukset	-23	-408	-410
Vuokramenot	-39 690	-49 133	-52 185
Muut toimintamenot	-1 138	-283	-1 115
Toimintamenot yhteensä	-97 822	-107 521	-111 718
Toimintakate	146 121	164 870	164 277
Rahoitustulot ja -menot	-2 266	-17 558	-18 740
Poistot ja arvonalentumiset	-39 862	-42 211	-41 218
Tilikauden tulos	103 993	105 101	104 320

Investoinnit (1 000 euroa)	TP 2020	Muutettu TA 2021	TA 2022
Investointimenot	-90 473	-156 723	-121 774
Rahoitusosuudet	3 230	500	293
Nettoinvestoinnit	-87 243	-156 223	-121 481
Pysyvien vastaavien luovutustulot	41 068	76 388	68 300

Sitovat erät

Käyttötalous (1 000 euroa)	Toiminta- tulot	Toiminta- menot	Toiminta- kate
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	275 995	-111 418	164 577
Hiedanranta		-300	-300

Investoinnit (1 000 euroa)	Investointi- menot	Rahoitus- osuudet	Netto- investoinnit
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-12 310		-12 310
Talonrakennushankkeet	-100 264	293	-99 971
Viiden tähden keskusta	-2 200		-2 200
Hiedanranta	-7 000		-7 000

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toteuttaa osaltaan kaupungin väestönkasvun, asuinrakentamisen ja elinkeinoelämän sijoittumisen edellytyksiä. Lisäksi edistetään asuntotuotannon kilpailun syntymistä ja asumisen kohtuuhintaisuutta. Yhdessä muiden palvelualueiden kanssa laaditaan ja toteutetaan palveluiden, asumisen, liikenteen ja maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelman (PALM) -ohjelmaa.

Toiminnan keskeiset muutokset

Retkeilyalueiden hallinnoinnin ja kehittäminen kokonaisuuden budjetointi on toista vuotta kokonaisuutena palveluryhmässä. Retkeilyalueiden rakennusten hallinnointi siirtyi palveluryhmään Liikuntapalveluilta, rakennusten varaaminen ja maksaminen digitalisoitiin. Tulevaa kehityspolkua selvitetään syksyn 2021 aikana laadittavalla järvi- ja luontomatkailun tiekartalla, joka yhteensovitetään jo aiemmin hyväksytyyn retkeilyn kehitysohjelman toimeenpanon kanssa.

Tontteja luovutetaan pientalorakentamiseen (1-3 asuntoa), sekä yhtiö-, osuuskunta- ja ryhmärakennuttamismuotoiseen asuntorakentamiseen huomioiden kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tavoitteet, sekä yritys- ja palvelutilatuotantoon. Tontteja luovutetaan asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Kaupunki asettaa haettavaksi vuonna 2022 yhtiömuotoisia tontteja vapaarahoitteiseen asumiseen sekä MAL 4-sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen asumiseen muun muassa Ojalasta, Vuoreksesta ja Niemenrannasta. Asemakaavaohjelman pohjalta laadittavassa tonttihakujen ohjelmoinnissa määritetään erillistavoitteet tontinluovutuksen osalta mm. hiilijalanjäljen laskenta, puurakentaminen.

Kaupungin tilankäytön tehostamista jatketaan asetettujen tavoitteiden mukaisesti yhteistyössä sivistys- ja kulttuuripalveluiden, sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä konsernihallinnon kanssa. Tilojen tehokas käyttö, uudenlainen palveluiden ja tilojen käytön muotoilu sekä kaupunkiympäristön hyödyntäminen oppimisympäristönä ovat lähtökohtana palvelutilojen uudisrakentamisen, perusparannusten ja väistötilojen suunnittelussa. Palveluverkossa tarpeettomien ja valittujen sote-kohteiden realisointia jatketaan joko suoraan myyden tai rakennettua kiinteistöomaisuutta kehittämällä.

Vuonna 2022 lasketaan kaupungin palvelukiinteistöjen vuonna 2021 toteutuneen energiakulutuksen ja valmistuneiden talonrakennusinvestointien perusteella kiinteistökönnän hiilijalanjälki jatkuvan seurannan ylläpitämiseksi. Vuonna 2022 on käynnissä noin 35 ison tilainvestoinnin tarveselvitys-, hankesuunnitelma- ja toteutussuunnitelmavaihetta. Niiden suunnittelun yhteydessä lasketaan hankkeen hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, elinkaarikustannukset ja investointikustannukset. Puurakentamisen edistäminen huomioidaan kaupungin omien talonrakennushankkeissa.

Maaomaisuuden investoinnit kohdentuvat vahvistuneiden asemakaavojen ja kaupungin sitoumusten mukaisiin johtosiirtoihin ja pilaantuneiden maiden puhdistamiseen sekä maan esirakentamisen kustannuksiin valikoiduilla alueilla. Johtosiirtoja toteutetaan vuonna 2022 mm. Hipposkylässä ja Hervannan pohjoisakselin alueella. Pilaantuneita maa-alueita puhdistetaan muun muassa Lakalaivan Sulkavuorella, Takojankadulla sekä raitiotien rakentamisen alueella.

Vuonna 2022 jatketaan valmistautumista sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuun siirtymiseen tulevalle hyvinvointialueelle. Yhteistyö hyvinvointialueen kanssa edistää kaupunkilaisten hyvinvointia ja kaupunki osaltaan mahdollistaa järjestämisvastuun joustavan siirtymän. Yhteistyötä hyvinvointialueen valmistelijoiden kanssa tehdään sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä olevien tilojen myyntiin ja vuokraukseen sekä palvelutilojen tarvitsemien tonttien luovutukseen ja erityisryhmien asumispalveluiden ARA-rahoitukseen liittyen.

Peltolammin ja Multisillan lähiöohjelma jatkuu vuoden 2022 loppuun. Projektin koordinointi, asukkaiden osallisuus, viestintä ja monialainen yhteiskehittäminen etenee laadittujen suunnitelmien mukaisesti. Palveluryhmä huolehtii siitä, että lähiöohjelmassa kehitetyt kokonaisvaltaisen ja poikkihallinnollisen lähiökehittämisen ja osallisuuden hyvät käytännöt hyödynnetään laajasti mm. asuinalueiden negatiivisen eriytymisen ehkäisemiseksi. Alueellisen erilaistumisen tietoaieisto päivitetään koko kaupungin osalta vuonna 2021 saatavilla olevalla Tilastokeskuksen aineistolla ja sitä hyödynnetään mm. asemakaavoitettavien alueiden tavoiteasetannassa ja tontinluovutuksessa asuntorakentamiseen.