



# Asunto- ja kiinteistölautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelmaraportti

*Tammi-joulukuu 2021*

# Palvelu- ja vuosisuunnitelma

- Lautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelma on osa kaupungin strategista johtamisjärjestelmää, jolla tuetaan toiminnan strategian mukaista suunnittelua, kehittämistä ja johtamista.
- Palvelu- ja vuosisuunnitelma valmistellaan osana vuosittaista toiminnan ja talouden suunnittelua. Se tarkentaa ja toimeenpanee strategiaa, strategiaa täydentäviä ohjelmia ja suunnitelmia sekä vuosittaista talousarviota.
- Palvelu- ja vuosisuunnitelmaan kootaan keskeiset sisällöt lautakunnan alaista toimintaa ohjaavista strategisista tavoitteista ja linjauksista sekä niitä toteuttavista toimenpiteistä. Lisäksi palvelu- ja vuosisuunnitelma sisältää kuvauksen palveluryhmien ja -yksiköiden toiminnasta ja taloudesta sekä riskiprofiilin ja keskeiset sisällöt henkilöstö- ja koulutussuunnitelmasta.



# Palvelu- ja vuosisuunnitelman raportointi

*Toimenpidekokonaisuudet*



# Toimenpidekokonaisuuksien raportointi

- Toimenpidekokonaisuuksista raportoidaan siten, että kunkin toimenpiteen toteutuminen todetaan liikennevalovärein:

Toimenpide toteutui



Toimenpide toteutui osittain



Toimenpide ei toteutunut



Toimenpiteen toteutumista ei voida arvioida



- Mikäli toimenpide ei toteutunut, toteutui osittain tai toimenpiteen toteutumista ei voida arvioida, raportoidaan lautakunnalle poikkeamasta tarkemmin ja esitetään korjaustoimenpiteitä.
- Palvelualueet voivat halutessaan raportoida myös toteutuneista toimenpiteistä (liikennevalo vihreällä) tarkemmalla tasolla.
- Vuoden 2021 palvelu- ja vuosisuunnitelmien toimenpiteiden raportoinnissa huomioidaan koronatilanteen vaikutukset siltä osin, kuin se kunkin toimenpiteen osalta on mahdollista tai tarkoituksenmukaista. Lisäksi on perusteltua pohtia, missä määrin koronatilanteesta johtuen lautakunnalla on edellytyksiä edistää sille vuoden 2021 palvelu- ja vuosisuunnitelmassa asetettuja toimenpiteitä.

# Toimenpidekokonaisuuksien eteneminen 1-12/2021



## Toteumien poikkeamat ja korjaustoimenpiteet

- Elinkeinoelämän mahdollisuuksien vahvistaminen elinkeinopoliittisten linjausten mukaisesti maa- ja asuntopolitiikan keinoin - tavoite toteutui osittain. Yritysalueiden aluevisiotöiden edistyminen edellyttää työn verkostoon kuuluvien yksiköiden (elinkeino, asemakaavoitus) toimenpiteitä. Lahdesjärvellä Automiehenkadun pohjoispuolen tontinluovutus edellyttää asemakaavan valmistumista, kaavan valmistuminen edellyttää Lahdesjärven etäpuolen asemakaavan lainvoimaisuutta.
- Asunto- ja maapolitiikan linjausten päivittäminen/valmistelu suhteessa uuteen strategiaan 2021 – tavoite toteutui osittain. Asunto- ja maapolitiikan linjausten päivitystyö on käynnissä, mutta linjaukset eivät ole hyväksymiskäsittelyssä.
- Green Deal -sopimusten toteutusedellytysten selvittäminen palvelurakentamisen osalta –tavoite toteutui osittain. Päästöttömän työmaan ja Kestävän purkamisen Green Dealit ovat selvityksen alla. Tilapalvelut on käynyt em. Green Deal-sopimukseen liittyen markkinavuoropuhelut ja arvioinut kustannusvaikutukset. Lisäkustannukset on viety ilmastobudjettiin.
- Metsienhoidon toimintamallin toteuttaminen – tavoite toteutui osittain. Metsien hoidon toimintamalli oli lautakunnan hyväksymiskäsittelyssä 24.10.2021. Asia palautettiin valmisteluun. Toimintamallin valmistelu tilanne esiteltiin tammikuussa 2022 lautakunnalle ja tavoite hyväksymiskäsittelylle on maaliskuu 2022, jolloin myös KH käsittelee luonnon monimuotoisuus eli LUMO-ohjelmaa.
- Kaupungin kiinteistökannan ja kiinteistöjen käytön hiilijalanjälki lasketaan palvelurakennuksista – tavoite ei toteutunut. Organisaatiotason laskenta on käynnistetty, mutta laskenta valmistuu vasta vuoden 2022 alkupuolella.
- Palveluryhmän tuottavuusmittarit on määritetty – tavoite toteutui osittain. Määrittelytyö käynnistettiin ja tehtiin luonnosversio tuottavuusmittareista, lopullinen hyväksyntä niille puuttuu. Tuottavuusmittareiden määrittely jatkuu tarvittaessa vuonna 2022.

## Keskeiset onnistumiset ja perustelut

- Asuntopolitiikan linjausten vaikuttavuuden arviointityö on valmistunut. Asunto- ja maapolitiikan linjausten päivytystyö ml. osallistaminen on tehty. KH:n ponnien mukainen valmistelu on käynnissä ja tavoite linjausten hyväksymiskaudelle on alkuvuosi 2022.
- Tonttihaunohjelmointi on tehty, esitetty akilassa ja julkaistu kaupungin nettisivuilla. Tonttihaun ohjelmoinnissa esitetty, miltä alueilta tontteja tullaan luovuttamaan puurakentamiseen. Helmikuussa 2021 päättyneessä tonttihaussa oli haettavana viisi tonttia, yhteensä 27 100 k-m<sup>2</sup> puurakentamiseen. Lisäksi tonttihaun ohjelmoinnin mukaan edistetään ryhmä- ja osuuskuntarakennuttamista. Kesäkuussa järjestetyssä tonttihaussa oli haettavana kolme tonttia, yhteensä 12 625 k-m<sup>2</sup> pääosin puurakentamiseen. Joulukuun tonttihaussa oli haettavana yksi tontti, 7 600 k-m<sup>2</sup>, puurakentamiseen.
- Alueiden sosiaalisen kestävyuden tavoitteita on edistetty: mm. asumisen tavoitteita on asetettu asemakaavatoille, tonttihakujen ohjelmointiin ja tontinhakuehtoihin asuntokannan monipuolisuuden ja sosiaalisen kestävyuden varmistamiseksi. Prosessia on kehitetty ja kehitetään edelleen.
- Peltolammin ja Multisillan lähiöohjelmaa on toteutettu ja se on edennyt suunnitelmien mukaisesti.
- Alueellisen suoran vaikuttamisen menetelmiä on kehitetty ja otettu käyttöön yhdessä asukkaiden kanssa erityisesti Peltolammin ja Multisillan alueiden lähiöohjelmassa. Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelussa on kehitetty ja otettu käyttöön aiempaa huomattavasti vahvemmin asukkaiden ja toimijoiden osallisuuden vahvistamista monin eri keinoin. Palvelumuotoiluosaamista on hyödynnetty osallisuuden ja vaikuttamisen suunnittelussa.
- YM:n rahoittama Tampereen Ikäihmisten ”välimallin” asumisen hanke on loppusuoralla. Hankkeessa kehitetään mm. konsepti sekä palveluiden ja kiinteistöjen järjestämisen palvelukuvaukset ja –polut. Hanke on ikäihmisten palveluiden vetämä, ja Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka palveluryhmä osallistuu siihen. Kehittämishanke palvelee sekä Tamperetta että kannallisesti tarvetta kehittää ja luoda edellytyksiä nykyistä monipuolisemmille ikääntyneiden asumisen ja tuen ratkaisuille.
- Kolme puurakenteista päiväkotia on valmistunut, ja puurakenteisia asuinkerrostaloja rakennetaan Tampereelle merkittävästi kaupungin tontinluovutuksen kautta.
- Retkeilyn kehitysohjelman toteutus on edennyt suunnitelmien mukaan. Raportti retkeilyn karttapalvelun määrittelytyöstä ja demosta on valmistunut 30.4.2021. Sen pohjalta on valmius valmistella karttapalvelun tilaus. Karttapalvelun hankinta toteutetaan seutukunnan yhteishankintana. Niiden osalta esiselvitys valmistunut 05/2021.
- Elinkaarilaskentojen puitesopimusjärjestely on lainvoimainen, ja hiilijalanjälkilaskentoja on tehty merkittävässä osassa isojen talonrakentamisinvestointien tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheita.

- PALM-prosessin mukaiset tehtävät talouden vuosikellon mukaisesti ovat valmistuneet. Seuraavan vuoden työn valmistelu on aloitettu.
- Työntekijäkokemuksen parantaminen: Työntekijäkokemuskyselyn tuloksia käsitellään yksiköissä esimiesten johdolla. Työyhteisöjen kehittämiseksi ja tätä kautta työntekijäkokemuksen parantamiseksi on luotu käytännön toimenpiteitä, joiden etenemistä seurataan. Palveluryhmässä joulukuussa 2021 toteutetun kyselyn vastausprosentti oli 61,70 , QWL-indeksi 70,28% (vuoden 2020 joulukuun kyselyn QWL-indeksi oli 67,50 %). ”Tyytyväisyys työntaajaan” eNPS-arvo oli kyselyssä 17,24 ollen hyvä (vuoden 2020 viimeisin tulos 24).
- Monipaikka-työkulttuurin kehittäminen: Esimiehille sekä henkilöstölle tarjotaan jatkuvasti työkaluja ja tukea (mm. koulutusten ja coachingin muodossa) työn hallintaan, työtapoihin ja työkalukulttuurin kehittämiseen liittyen. Näillä toimenpiteillä tuetaan monipaikka-työkulttuurin kehittymistä.



# Palvelu- ja vuosisuunnitelman raportointi

*Tuottavuus*



# Tuottavuusmittarit

Tuottavuusmittarit, Asunto- ja kiinteistölautakunta	TP 2020	TP 2021	Tavoite 2021	Ero
<b>Päämittarit</b>				
Tilikauden tulos, euroa/asukas	431	535	429	106
Käyttökustannukset, euroa/asukas	-571	-591	-612	21
Työvoimakustannukset, euroa/asukas	-16	-17	-17	0
Palveluhankinnat, euroa/asukas	-220	-221	-217	-4
<b>Selittävät mittarit</b>				
Tilatehokkuus, htm2/htv	11,63	11,13	11,74	-0,61
Asukasmäärä	241 009	244 315	244 500	

Tavoite 2021 on muutettu talousarvio 2021. Ero on tilinpäätöksen 2021 ja tavoitteen 2021 välinen ero.

- Tuottavuusmittareilla analysoituna lautakunnan tuottavuustavoite on saavutettu.
- Asukaskohtaisen tilikauden tuloksen kasvua selittävät poikkeuksellisen suuret omaisuuden myyntivoitot.
- Edelliseen vuoteen nähden asukaskohtaiset käyttökustannukset ovat kasvaneet noin 3,5%, minkä taustalla keskeisimpänä tekijänä on vuokrakulujen kasvu.

# Palvelu- ja vuosisuunnitelman raportointi

*Talous*

*01-12/2021*



# Tuloslaskelma

Tuloslaskelma (1 000 euroa)	TP 2021	Muutettu TA 2021	Ero
<b>Toimintatuotot</b>			
Myyntituotot	1 168	910	258
Maksutuotot	13 845	12 197	1 648
Tuet ja avustukset	189	88	101
Vuokratuotot	210 444	209 507	937
Muut toimintatuotot	66 980	49 689	17 291
<b>Toimintatuotot yhteensä</b>	<b>292 626</b>	<b>272 391</b>	<b>20 235</b>
<b>Toimintakulut</b>			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-2 369	-2 570	201
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-1 578	-1 598	20
Muut henkilösivukulut	-92	-98	6
Palvelujen ostot	-54 040	-53 018	-1 022
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-474	-414	-60
Avustukset	-100	-408	308
Vuokrakulut	-43 353	-49 133	5 780
Muut toimintakulut	-294	-283	-11
<b>Toimintakulut yhteensä</b>	<b>-102 301</b>	<b>-107 521</b>	<b>5 220</b>
<b>Toimintakate</b>	<b>190 325</b>	<b>164 870</b>	<b>25 455</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-17 558	-17 558	0
<b>Vuosikate</b>	<b>172 767</b>	<b>147 312</b>	<b>25 455</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-42 157	-42 211	54
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>130 611</b>	<b>105 101</b>	<b>25 510</b>

- Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate vuoden 2021 tilinpäätöksessä oli 190,3 milj. euroa, joka on 25,5 milj. euroa muutettua talousarviota parempi. Toimintatuotot 292,6 milj. euroa, toteutuivat 20,2 milj. euroa budjetoitua suurempana.
- Maksutuotot muodostuvat asunto- ja kiinteistölautakunnan osalta maankäyttösopimuskorvauksista, ja niiden toteuma 13,8 milj. euroa oli 1,6 milj. euroa vuosisuunnitelmaa korkeampi. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat yhdyskuntarakentamisen toteutumisen mukaan. Vuokratuottojen toteuma 210,4 milj. euroa ylitti vuosisuunnitelman 0,9 milj. eurolla.
- Muihin toimintatuottoihin kirjattavat rakennusten ja tonttien myyntivoitot toteutuivat poikkeuksellisen suurina; lähes 67 milj. euroa joka ylitti vuosisuunnitelman noin 17,2 milj. euroa. Ylitykseen vaikutti etenkin sote-kiinteistöjen myynti, josta kirjattiin myyntivoittoa 29,1 milj. euroa. Myös tonttien myynnit ylittivät vuosisuunnitelman sisältäen mm. Tammelan stadion - korttelin tontit, Teivon tontit, Ratapihankadun toimistokorttelin, Ranta-Tampella SRV viimeisen maksuerän sekä Virastotalon apportin Palvelukiinteistöt Oy:lle.
- Toimintakulut alittivat vuosisuunnitelman 5,2 milj. eurolla. Keskeisin selitys on vuokrakuluissa, jotka toteutuivat 5,8 milj. euroa vuosisuunnitelmaa pienempänä. Näiden osalta budjetissa oli varauduttu myyntikohteiden takaisinvuokraukseen ja kohteiden myyntien viivästyessä myös takaisinvuokraus jäi suunnitellusta tasosta.
- Lautakunnan tuloslaskelmaan sisältyvä Hiedanrannan kehitysohjelman toimintakate 0,3 milj. euroa alitti talousarvion 0,5 milj. eurolla.

# Investoinnit

Investoinnit (1 000 euroa)	TP 2021	Muutettu TA 2021	Ero	Alkuper. TA 2021	KV:n muutokset	Muut muutokset
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät), nettoinvestoinnit	-8 075	-16 070	7 995	-16 020	-50	0
Talonrakennushankkeet, nettoinvestoinnit	-87 745	-114 558	26 813	-106 450	-8 108	0
Hiedanranta, nettoinvestoinnit	-7 833	-20 260	12 427	-15 660	-4 600	0
Viiden tähden keskusta, nettoinvestoinnit	-3 278	-5 335	2 057	-3 600	-1 735	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-106 930</b>	<b>-156 223</b>	<b>49 293</b>	<b>-141 730</b>	<b>-14 493</b>	<b>0</b>

Talonrakennushankkeiden tarkempi erittely on esitetty oheismateriaalissa (ote tilinpäätöskirjasta).

- Vuoden 2021 nettoinvestointien toteuma 106,9 milj. euroa alitti muutetun talousarvion noin 49 milj. eurolla.
- Talonrakennushankkeiden osalta budjetti alittui 26,8 milj. euroa. Alituksen merkittävin syy oli joidenkin investointihankkeiden aloituksen viivästyminen, minkä vuoksi osa vuodelle 2021 budjetoidusta määrärahasta on jäänyt käyttämättä. Vuonna 2021 alkaneiden ja edelleen vuonna 2022 jatkuvien hankkeiden osalta käyttämättä jääneet määrärahat on esitetty uudelleenbudjetoitaviksi.
- Maaomaisuuden investoinnit koostuivat pilaantuneiden maiden puhdistuksista, maa-alueiden perusparannuksista ja johtosiirroista. Toteuma 8,1 milj. alitti budjetin 8 milj. eurolla. Maaomaisuuden investoinneissa hankkeet viivästyvät, jos asemakaavan vahvistuminen suunnitellusta viivästy. Vuonna 2021 maanhankinta painottui asemakaavojen toteuttamiseen liittyvien alueiden hankintaan. Maata hankittiin yhteensä 3,7 milj. eurolla.
- Viiden tähden keskusta -kehitysohjelmalle kohdistui investointeja noin 3,3 milj. euroa. Investoinnit toteutuivat 2,1 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä. Hiedanrannan kehitysohjelmalle kohdistui investointeja noin 7,8 milj. euroa ja ne toteutuivat 12,4 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä.

# Palvelu- ja vuosisuunnitelman raportointi

*Riskienhallinta*



# Palveluryhmän riskiprofiili

- Palvelualueet ylläpitävät ajantasaista riskiprofiilia toiminnastaan, jotta keskeiset riskit hallitaan ja mahdollisuudet hyödynnetään suunnitelmallisesti.
- Riskienhallinnan tilaa ja tuloksellisuutta seurataan ja arvioidaan säännönmukaisesti talousarviovuoden aikana palveluryhmien ja palvelualueen johtoryhmässä. Palvelu- ja vuosisuunnitelmien osavuosisiraporteissa (huhtikuu, elokuu ja vuoden loppu) raportoidaan riskienhallinnan tilanne.
- Mikäli raportointiajanjaksolla tunnistetaan merkittäviä uhkia (riskiprofiilin matriisissa punaisella), kuvataan uhka ja sen hallinta. Jos palvelualueella on jo uusi riskienhallinnan tietojärjestelmä Granite ERM käytössä (tällä hetkellä käyttöönotto EKI:ssä ja Sotessa), kannattaa yhteenveto kriittisimmistä riskeistä ja niiden hallinnan tilanteesta ottaa suoraan Granitesta. Riskienhallinnan tietojärjestelmän käyttöönotto etenee palvelualueittain. Muutoin raportoinnissa hyödynnetään seuraavan sivun taulukkoa ja kuvataan tavoitteiden kannalta kriittisimpien riskien hallinnan tilanne informatiivisesti mutta tiiviisti.

# Riskiprofiili

Riskin lähde	Riski	Riskitaso ↓	Hallintakeinot	Omistaja	Riskin tila
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.	16	6 kpl	Rantanen Teppo	Seurannassa
Maanjalostuksen tulot	Riski, miten onnistutaan optimoidaan maanjalostuksesta ja kiinteistökehittämisestä saatavat tulot.	16	5 kpl	Rantanen Teppo	Seurannassa
Sisäilmaongelmat	Riskinä sisäilmakohteista aiheutuvat terveyshaitat, poikkeukselliset tilajärjestelytarpeet ja ennakoimattomien kustannusten aiheutuminen (toiminnan riski, vahinkoriski ja maineriski).	12	3 kpl	Rantanen Teppo	Seurannassa
Organisaatorakenne	Avainhenkilöriskit	9	2 kpl	Ekholm Virpi	Seurannassa
Pandemia	Covid-19 rajoitettu talouden toimintaympäristön vaikutus henkilöstöön	9	1 kpl	Ekholm Virpi	Seurannassa
Toimintavarmuus ja jatkuvuudenhallinta	Toimintavarmuus ja jatkuvuuden hallinta (infra ja ICT)	9	1 kpl	Ekholm Virpi	Seurannassa
Kasvatavat peruskorjaustarpeet ja korjausvelka	Riski, että peruskorjaus- ja uusinvestointien suunnittelu ja priorisointi ei onnistu riittävän pitkäjänteisesti ja ennakoivasti. Riskinä myös kasvavat peruskorjaustarpeet ja korjausvelan kasvu.	9	5 kpl	Rantanen Teppo	Seurannassa

- Palveluryhmän riskiprofiili on päivitetty säännöllisesti vuoden 2021 aikana. Viimeisin päivitys 21.1.2022.
- Kiinteistöomaisuuden ja maanjalostuksen tulot ja sisäilmaongelmat on palveluryhmän merkittävimmät riskit. Hallintakeinoja on näiden osalta tunnistettu useita ja niitä seurataan



# Jos Granite ERM jo käytössä (esim. EKI, ota sieltä koonti kriittisimmistä riskeistä suoraan joko riskinäköymästä tai pdf-raportilta, TOP -riskit)

Riskin lähde ↑↓	Riski ↑↓	Riskitaso ↑↓	Nykyinen hallinta ↑↓	Omistaja ↑↓	Riskin tila ↑↓	Valmiit hallintakeinot ↑↓	↑ ↓
Talouden rakenteellinen tasapaino	Talouden pysyvä, rakenteellinen alijäämäisyys palvelutarpeen voimakkaan kasvun ja verotulojen ja val...	16	Riittävä	Männikkö Jukka	Seurannassa	25%	
Vero- ja maksutulot	Kunnallis- ja yhteisöverotulojen ja valtionosuuksien voimakas väheneminen pääosin kaupungista riippu...	16	Riittävä	Männikkö Jukka	Seurannassa	33%	

## Riskienhallinnan tilannekuva, keskeiset nostot

Taulukon alle tiiviisti toimintaympäristön vaikutukset palveluryhmän riskiympäristöön ja keskeisten riskien hallintatoimiin (esim. covid-19 tilanteen vaikutukset, muut ajankohtaiset teemat, vain keskeiset nostot).