

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 sekä tilaomaisuuden edunvalvonnasta. Asunto- ja kiinteistölautakunnan alaisuudessa Tredu on vastannut toimintaansa varten Tredu Kiinteistöt Oy:ltä tai muilta toimijoilta vuokratuista tiloista ja niiden ylläpidon järjestämisestä lautakunnan 21.8.2019 § 106 tekemän päätöksen mukaisesti. Elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueen organisaatiossa asunto- ja kiinteistölautakunnan järjestämät palvelut kuuluvat kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmään ja kaupunginhallituksen ohjauksessa toimiviin viiden tähden keskustan ja Hiedanrannan kehitysohjelmiin.

Toimintaympäristön muutokset

Tamperelaisia oli heinäkuun 2022 lopussa 245 439 ja kasvua edelliseen vuoteen on ollut 1 216 asukasta. Rakennuslupia myönnettiin vuoden 2022 ensimmäisen puoliskon aikana, kesäkuun 2022 loppuun mennessä, 1935 asunnolle, kun vuoden 2021 ensimmäisen puoliskon aikana rakennuslupia myönnettiin 3314 asunnolle. Vuoden 2022 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana käynnistyi 1746 uuden asunnon rakentaminen, kun vuoden 2021 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana käynnistyi 2984 uuden asunnon rakentaminen. Asuntoja valmistui vuoden 2022 ensimmäisellä puoliskolla 2213 asuntoa, kun vuoden 2021 ensimmäisellä vuosipuoliskolla valmistui 1005 asuntoa. Heinäkuun 2022 loppuun mennessä oli aloitettu 375 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakentaminen. Uusia asumisoikeusasuntoja ei aloitettu tammi-heinäkuussa 2022. Heinäkuun loppuun mennessä oli valmistunut 340 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja 39 asumisoikeusasuntoa.

Korona ja Ukrainan sota ovat vaikeuttaneet rakennustuotteiden saatavuutta, ja rakennustuotteiden saatavuus ja hinnat ovat vaikeasti ennustettavissa. Kohonnut inflaatio sekä korkojen nousu hillitsevät omistusasunnon vaihtoa harkitsevien toimimista. Merkittävimpiin kasvukeskuksiin, kuten Tampereelle, on viimeisten muutaman vuoden aikana valmistunut poikkeuksellisen paljon vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tällä hetkellä Tampereella on monenlaisten omistajatahojen tarjoamia vuokra-asuntoja aiempia vuosia huomattavasti enemmän, mikä alkanee hillitä sijoitusasuntojen tuotantoa. Tampereella sekä vapaarahoitteinen että valtion tukema asuntotuotanto jatkuvat vuoden 2022 vahvana, perustuen vuonna 2021 aloitettujen asuntojen rakentamisen poikkeuksellisen suureen määrään (5464 asuntoaloitusta).

Vuonna 2021 hyväksytty lakiesitys sosiaali- ja terveystalouden palveluiden järjestämisen siirtymisestä hyvinvointialueille on käynnistänyt muutoksen myös palvelutilojen osalta. Kaupunki on valmistellut vuonna 2022 kahden sote-kiinteistöjä sisältävän portfolion myyntiä. Myynnillä kaupungin on tarkoitus irtautua sote-kiinteistöjen omistamisesta ja kohdentaa myynnistä saatavat tulot kaupungin järjestämisvastuulle jäävien palveluiden investointeihin mm. koulut ja päiväkodit sekä kulttuuri- ja liikuntatilat. Edellä kerrottujen myyntien jälkeen jatketaan vuonna 2023 selvitystä siitä, kuinka siirtymäaikana voidaan hallitusti luopua jäljelle jäävistä sote-kiinteistöistä. Kaupunki on myös valmistautunut vuokraamaan omistukseensa jääviä tiloja hyvinvointialueelle hyvinvointialueuudistukseen liittyvän vuokra-asetuksen mukaisesti.

Toiminnan tavoitteet

Vuoden 2023 talousarvio ja sen sisältämät vuosittaiset sitovat toiminnan tavoitteet perustuvat Tampereen strategiaan 2030 ja sen pohjana olevaan Anna-Kaisa Iksen pormestariohjelmaan. Asunto- ja kiinteistölautakunnalle kohdistuu vuonna 2023 yhteensä viisi sitovaa toiminnan tavoitetta.

VALTUUSTOKAUDEN TAVOITE	NRO	TALOUSARVIOTAVOITE 2023
Alueiden väliset hyvinvointierot ovat kaventuneet	5	Asuinalueiden kehittämistyön organisointi on tehty ja toiminta käynnistetty
Tamperelaiset saavat tarvitsemansa palvelut ennaltaehkäisevästi	6	Asunnottomuus kokonaisuutena on vähentynyt ja pitkäaikaisasunnottomuus on kääntynyt laskuun yhteistyössä sidosryhmien* kanssa edelliseen vuoteen verrattuna
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	12	Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukainen asuntotuotantotavoite 716 asuntoa toteutuu
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	13	Yhtiömuotoiseen asumiseen on asetettu haettavaksi avoimessa menettelyssä tai neuvottelumenettelyssä tontteja 100.000 kem²
Esimiestyö on vahvistunut ja henkilöstön työhyvinvointi on parantunut	39	Työntekijäkokemus on parantunut edelliseen vuoteen verrattuna

* Hyvinvointialue ja vuokra-asuntotoimijat

Tuottavuus

Tuottavuuden tavoitteet ja tuottavuuskehityksen seuranta jatketaan vuonna 2023. Talousarvioesitykseen on sisällytetty tuottavuuden toimenpidekokonaisuudet, jotka tarkennetaan toimenpiteiksi vuosisuunnitelmassa.

Tuottavuuden toimenpidekokonaisuudet

1. Palveluiden järjestämisessä lisätään digitalisaatiota ja sähköisen allekirjoituksen käyttöä laajennetaan.
2. Palveluryhmän palvelujen ja prosessien kehittämistä jatketaan ja tässä työssä hyödynnetään monipuolisesti palvelumuotoilua.

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	TP 2021	Enn 2022	TA 2023
Päämittarit					
<i>Käyttökustannukset, euroa/asukas</i>	-627	-571	-592	-619	-527
<i>Työvoimakustannukset, euroa/asukas</i>	-14	-16	-17	-20	-17
<i>Palveluhankinnat, euroa/asukas</i>	-252	-220	-221	-215	-198
Selittävät mittarit					
<i>Tilatehokkuus, htm2/htv</i>	8,60	11,63	11,13	9,11	9,05

Talous

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate on 133,4 milj. euroa. Toimintatulot 218,7 milj. euroa muodostuvat pääosin tilaomaisuuden vuokratuotoista, maa-alueiden vuokratuotoista sekä maa-alueiden ja rakennusten pysyvien vastaavien myyntivoitoista. Pysyvien vastaavien myyntivoitot yhteensä 20,9 milj. euroa vähenevät kuluvan vuoden vuosisuunnitelmaan nähden 32,9 milj. euroa. Maksutuloihin kirjautuvat mm. maankäyttösovimuskorvaukset. Toimintamenot ovat yhteensä 85,2 milj. euroa ja niihin sisältyvät mm. Tampereen Tilapalvelut Oy:lta ostettavat tilojen ja kiinteistöjen hankejohtamis-, ylläpito- ja kunnossapitopalvelut. Vuoden 2023 alusta toimintansa aloittava hyvinvointialue vaikuttaa mm. tiloista saataviin vuokratuloihin, jotka pienevät noin 30 milj. euroa ja Tilapalvelut Oy:lta ostettaviin palveluihin.

Tuloslaskelma (1 000 euroa)	TP 2021	Muutettu TA 2022	TA 2023
Toimintatulot	292 626	275 527	218 662
Myyntitulot	1 168	1 090	480
Maksutulot	13 845	1 518	1 966
Tuet ja avustukset	189	123	153
Vuokratulot	210 444	219 000	195 164
Muut toimintatulot	66 980	53 796	20 900
Toimintatulot yhteensä	292 626	275 527	218 662
Toimintamenot	-102 301	-112 029	-85 227
Henkilöstömenot	-4 039	-4 880	-4 140
Palvelujen ostot	-54 040	-53 052	-49 413
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-474	-388	-378
Avustukset	-100	-410	-420
Vuokramenot	-43 353	-52 185	-30 589
Muut toimintamenot	-294	-1 115	-287
Toimintamenot yhteensä	-102 301	-112 029	-85 227
Toimintakate	190 325	163 498	133 435
Rahoitustulot ja -menot	-17 558	-18 740	-17 500
Poistot ja arvonalentumiset	-42 157	-41 218	-46 513
Tilikauden tulos	130 611	103 541	69 422
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	114	0	0
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	130 725	103 541	69 422

Investoinnit (1 000 euroa)	TP 2021	Muutettu TA 2022	TA 2023
Investointimenot	-107 792	-164 204	-125 701
Rahoitusosuudet	547	293	1 000
Nettoinvestoinnit	-107 245	-163 911	-124 701
Pysyvien vastaavien luovutustulot	101 298	68 300	29 400

Sitovat erät

Käyttötalous (1 000 euroa)	Toiminta- tulot	Toiminta- menot	Toiminta- kate	Rahoitus- tulot ja - menot	Poistot ja arvonalen- tumiset	Tilikauden tulos
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	218 662	-84 227	134 435	-17 500	-46 513	70 422
Hiedanranta		-1 000	-1 000			-1 000

Investoinnit (1 000 euroa)	Investointi- menot	Rahoitus- osuudet	Netto- investoinnit
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-14 660		-14 660
Talonrakennushankkeet	-107 241	1 000	-106 241
Viiden tähden keskusta	-1 800		-1 800
Hiedanranta	-2 000		-2 000

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän tehtäviä ovat kaupungin maa- ja asuntopolitiikan valmistelu ja toteutus, palvelutilaverkkojen suunnittelu yhteistyössä tiloissa toimivien palveluryhmien ja yksiköiden kanssa, luontovirkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettujen alueiden kehittäminen ja ylläpito sekä osaltaan kaupungin tilaomaisuuden hallinta.

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 painopisteet ja keskeiset muutokset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asunto- ja maapolitiikan linjaukset kesäkuussa 2022. Linjausten toimeenpano jatkuu vuonna 2023.

Uutta asumista mahdollistetaan maankäytön kehittämiseen liittyvillä sopimuksilla sekä maanluovutuksella. Yritysten toimintaedellytyksiä parannetaan yritysalueita kehittämällä elinkeinoelämän tarpeisiin ja niin, että riittävä määrä yritystonttitarjontaa on olemassa.

Kaupungin maalta etsitään täydennysrakentamispaiikkoja pientalorakentamiselle yhteensovittaan kestävä kehityksen neljää eri ulottuvuutta (ekologinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen ulottuvuus).

Kasvavassa kaupungissa huolehditaan lähivirkistysmahdollisuuksista ja retkeilyn viestinnän ja kohteiden kehittäminen on tärkeää.

Kaupungin tilankäytön tehostamista ja palvelutilaverkkojen kehittämistä toimialojen palveluverkkosuunnitelmien pohjalta jatketaan asetettujen tavoitteiden mukaisesti yhteistyössä sivistys- ja kulttuuripalveluiden, lukiokoulutuksen ja konsernihallinnon kanssa. Palveluverkossa

tarpeettomien ja valittujen sote-kohteiden realisointia jatketaan joko suoraan myyden tai rakennettua kiinteistöomaisuutta kehittäen.

Vuonna 2023 on käynnissä noin 19 ison tilainvestoinnin tarveselvitys-, hankesuunnitelma- ja toteutussuunnitelmavaihetta. Niiden suunnittelun yhteydessä lasketaan hankkeen hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, elinkaarikustannukset ja investointikustannukset. Puurakentamisen edistäminen huomioidaan kaupungin talonrakennushankkeissa ja tontinluovutuksessa. Kaupungin palvelurakennusten talonrakennusinvestointeihin liittyen sekä osana kaikkea palveluryhmän työskentelyä toteutamme päivitettyä Hiilineutraali Tampere 2030-tiekarttaa.

Maaomaisuuden investoinnit kohdentuvat vahvistuneiden asemakaavojen ja kaupungin sitoumusten mukaisesti johtosiirtoihin ja pilaantuneiden maiden puhdistamiseen sekä maan esirakentamisen kustannuksiin valikoiduilla alueilla. Johtosiirtoja toteutetaan vuonna 2023 mm. Hervannan pohjoisakselin alueella, Ratinan Voimakadun sekä Peltolammin hyvinvointikeskuksen alueella. Pilaantuneita maa-alueita puhdistetaan muun muassa Lakalaivan Sulkavuoressa, Takojankadulla sekä raitiotien rakentamisen alueella.

Hyvinvointialue vastaa vuoden 2023 alusta sote-palveluista. Vuoden 2022 loppuun mennessä valmistuvat kaupungin ja hyvinvointialueen yhdyspintojen ja yhteistyörakenteiden kuvaukset sekä niitä koskevat yhteistyösopimukset, perustaksi vuoden 2023 alusta alkavalle yhteistyölle.

Vuoden 2022 aikana on valmisteltu Kaukajärven ja Annalan lähiöohjelman käynnistämistä Peltolammin-Multisillan lähiöohjelman päättyessä vuoden 2022 lopussa. Kaikki palvelualueet ovat sitoutuneet olemaan mukana Kaukajärven ja Annalan lähiöohjelmassa ja projektin toteutus käynnistyy 1.1.2023. Koordinoimme alueellista ja poikkihallinnollista sekä alueen toimijoiden ja asukkaiden kanssa tehtävää yhteiskehittämistä. Vuonna 2023 käynnistetään myös kaupunkitasoinen lähiöohjelmatyöryhmä ohjaamaan ja seuraamaan lähiöohjelmatyötä sekä kehittämään toimintamallia alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi.

Kohdennamme työtämme asuntotuotannon monipuolistamiseksi, kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten varmistamiseksi sekä segregaatiokehityksen ehkäisemiseksi. Erityisesti tuotamme asumisen tavoitteet asemakaavoitusohjelmavaiheessa sekä asemakaavahankkeiden suunnittelun pohjaksi. Työskentelemme myös vuonna 2023 pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi ja muun asunnottomuuden puolittamiseksi.

Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilojen vuokrasopimusten siirtyessä hyvinvointialueelle ja kaupungin jäädessä vuokranantajaksi vielä joidenkin tilojen osalta, kehitämme tilaomaisuuden hallintaa muutoksen edellyttämään suuntaan vahvistamalla asiakaspalvelua ja sopimusosaamista uusilla ja korvaavilla rekrytoinneilla. Tarpeettoman tilaomaisuuden realisointi jatkuu edelleen. Realisointeja toteutetaan joko kohteita suoraan myymällä tai kiinteistökehityksen kautta.

Vuonna 2023 jatkamme ja kehitämme edelleen asiakaskokemustiedon keräämistä palvelutoimintamme kehittämisen pohjaksi. Toteutamme työntekijäkokemuksen parantamiseksi sovitut kehittämistoimenpiteet, reagoimme uusiin tarpeisiin sekä varmistamme osaltamme henkilöstöressurssien ja osaamisen riittävyyden.