



08.05.2013

Tj/13

§ 78

Asuntotuotantotoimiston talousarvioehdotus vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmaehdotus vuosille 2014 - 2016

HEL 2013-000684 T 02 02 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä asuntotuotantotoimiston vuoden 2014 talousarvioehdotuksen ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2014 - 2016.

Lisäksi merkittiin tiedoksi, että esittelijä lisäsi esittelijän osuuden kohdan "Toimintaympäristön muutosten vaikutukset 2014 talousarvioon" viimeiseksi kappaleeksi: Vapaaarahoitteisten asuntojen osuus vuosituotannosta voi olla 10 %, mikäli se on kortteli- tai aluekokonaisuuksien tasapainoisuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027
elina.kotiranta(a)att.hel.fi
Markku Nyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyssola(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 2014 talousarvioehdotuksen liitteet, uusittu 8.5.2013
- 2 2014 talousarvioehdotuksen liitteet

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä asuntotuotantotoimiston vuoden 2014 talousarvioehdotuksen ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2014 - 2016.

Esittelijä

Toiminta-ajatus

Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa ja peruskorjaa AM-ohjelman ja asiakkaiden tavoitteiden mukaisesti laadukkaita ja elinkaarikustannukseltaan edullisia asuntoja. Asuntotuotantotoimiston asiakkaita ovat kaupungin asuntoja omistavat yhtiöt ja asuntojen ostajat. Asuinkiinteistöjen yhteyteen tuotetaan lisäksi palvelutiloja, kuten päiväkoteja ja myymälätiloja.



Asuntotuotantotoimisto ottaa rakennuttamissaan kohteissa laajemman vastuun kuin yksityiset rakennuttajakonsultit.

Viraston toimintaympäristön muutokset

Toimintaympäristön muutosten vaikutukset 2014 talousarvioon

Vuoden 2014 talousarvion lähtökohtana on pidetty tontinvarauspäätöksiä, joiden perusteella asuntotuotantotoimikunnan on mahdollista päättää 892 asunnon rakentamisesta vuonna 2014. Vuonna 2014 voitaneen päättää noin 650 asunnon peruskorjauksen toteuttamisesta.

Talousarvion toteutumisen edellytyksenä on AM-ohjelman mukaiseen tuotantoon soveltuvien tonttien saanti ja peruskorjauksen toimeksiantojen saanti. Uudisrakentamisen tavoitteista on jääty aikaisempina vuosina tuotantotavoitteita vastaavan tonttivarannon puutteesta johtuen.

Myytävien asuntojen markkinatilanne vaikuttaa talousarvion toteutumiseen, koska hankkeiden käynnistämispäätökset perustuvat kulloinkin vallitsevaan asuntojen markkinatilanteeseen. Tonttivarannon perusteella taloussuunnitelmakauden tuotannosta noin viidesosa on omistusasuntotuotantoa ja osa siitä sijoittuu täydennysrakentamisalueille. Kohteiden markkinointi tulee olemaan haastavaa. Kokonaan uusille alueille toteutettavien kohteiden aikatauluihin vaikuttavat myös muiden asuntotuottajien hankkeiden ajoitus sekä liikenne-, palvelu- ja muiden ympäristöön liittyvien järjestelyiden aikataulut.

Yleinen ARA -vuokratuotannon väheneminen ja vuokrien nousuvauhti muiden kuin kaupungin tuotannossa tulee lisäämään kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta ja tästä syystä kaupungin panos kohtuuhintaisten ARA -vuokra-asuntojen toteuttajana on merkittävä.

Hallituksen kehysriihen asuntopoliittisen toimenpidepaketin vaikutukset ulottuvat taloussuunnitelmakaudelle.

Asuntotuotantotoimiston rakennuttamien hankkeiden rakennus- ja peruskorjausmenot ovat noin 300 milj. euroa vuodessa käyntiin saatavasta tuotannosta riippuen. Asuntotuotantotoimiston talousarvioon sisältyvät hankkeiden ulosmaksettavat menot, jotka katetaan rakennuttajapalkkiolla. Ulosmaksettavien menojen arvioidaan olevan noin 54 % asuntotuotantotoimiston talousarviomenoista. Suurin osa on hankkeiden rakennusaikaisia korkomenoja. Talousarvion toteutumisen kannalta merkittävä tekijä tulee olemaan vuoden 2014 korkomenot, johon vaikuttaa yleisen korkotason kehittymisen lisäksi ARA -hankkeille valmisteilla oleva omavastuukorkojen alentaminen.



Korkotaso on ollut poikkeuksellisen alhainen viime vuosina ja sen muutokset ovat vaikeasti ennustettavissa.

Mikäli asuntotuotantotoimiston tuotantomäärät jäävät alle arvioidun tason, asuntotuotantotoimiston taloussuunnitelmakauden talousarvion hankemenot saattavat jäädä huomattavasti arvioitu alhaisemmiksi. Mikäli tuotantoa ei käynnisty suunnitellusti myös asuntotuotantotoimiston tulot saattavat pienentyä huomattavasti tulevina vuosina.

Arvio palvelujen kysynnän ja tuotantotapojen kehityksestä 2014-2016

Asuntotuotantotoimisto vastaa uudistuotannon lisäksi suurelta osin kaupungin asuntoja omistavien yhtiöiden peruskorjausten teettämisestä. Konserninohjauksen näkökulmasta on tärkeää, että asuntotuotantotoimistolla on kaupungin tavoitteiden toteuttamiseksi jatkossakin keskeinen rooli kaupungin asuntokannan peruskorjauksissa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Toteutettavilla korjauksilla on suuri merkitys kaupungin vuokra-asuntojen imagon ja kilpailukyvyn säilyttämisessä.

Kilpailuttaminen

Asuntotuotantotoimisto toimii rakentamispalveluiden eli rakentamisen, suunnittelupalveluiden ja rahoituksen kilpailuttajana. Lähtökohtaisesti kaikki rakentamispalvelut kilpailutetaan. Varsinaiset rakentamisen menot eivät sisälly asuntotuotantotoimiston talousarvioon. Talousarviossa merkittävimmät kilpailuun perustuvat menot ovat rakennusaikaiset korot, joiden arvioidaan olevan noin 29 % talousarviomenoista vuonna 2014.

Muun uudisasuntorakentamisen vähentyminen saattaa heijastua positiivisesti asuntotuotantotoimiston järjestämiin urakkakilpailuihin. Viime vuosina osallistumishalukkuus asuntotuotantotoimiston uudisrakentamista koskeviin urakkakilpailuihin on ollut laimeaa.

Talousarvio- ja taloussuunnitelmakaudella ei ole suunnitteilla muutoksia kilpailuttamisessa tai kilpailussa.

Riskienhallinta

Asuntotuotantotoimiston riskienhallinta perustuu riskienhallintasuunnitelmaan, jossa on luokiteltu toimintaan liittyvät riskit ja arvioitu niiden haittavaikutukset sekä riskien toteutumisen todennäköisyys. Toimiston toimintajärjestelmä ohjaa prosesseja ja asiakirjoja vakioidun käytännön mukaisiksi ja sillä on olennainen toiminnallisia riskejä vähentävä vaikutus. Merkittävimpinä toimintaan liittyvinä riskeinä voidaan pitää kohtuuhintaisten rakentamiskelpoisten



tonttien puutetta, urakkakilpailujen heikkoa toimivuutta ja omistustuotannon myyntiin liittyvää markkinointiriskiä.

Kaupungin strategiaohjelma viraston toiminnassa

Asuntotuotantotoimiston keskeisen strategiaperustan muodostavat kaupungin strategiaohjelma 2013 - 2016 ja asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012 (AM-ohjelma).

Asuntotuotantotoimiston osalta strategiaohjelman 2013 - 2016 tavoitteet liittyvät keskeisesti tavoitteisiin toimivasta kaupungista ja tasapainoisesta taloudesta sekä hyvästä johtamisesta.

Toimivan kaupungin toimenpiteinä asuntotuotantotoimisto osallistuu sekä uusien kaupunkimaisten asuinalueiden toteuttamiseen, että esikaupunkialueiden tiivistämiseen. Uusien asuinalueiden identiteettiä luodaan järjestämällä arkkitehtuurikilpailuja ja ohjaamalla suunnittelijoita luomaan kullekin uudelle alueelle omaleimaista arkkitehtuuria. Täydennysrakentamisella eheytetään kaupunkirakennetta ja varmistetaan palveluiden edellyttämää väestöpohjaa esikaupunkialueilla sekä vähennetään kaupungin sisäistä liikennettä. Toiminnallisen monipuolisuuden toteuttaminen asuntohankkeissa edellyttää hyvää yhteistyötä ja eri hallintokunnille asetettujen tavoitteiden yhdensuuntaisuutta.

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa hankkeissaan erilaisia uusia asumiskonsepteja ja laajaa asuntotyyppivalikoimaa. Tällä ja eri hallintamodoilla varmistetaan monipuolisten ja kohtuuhintaisten asumisvaihtoehtojen saatavuutta kaupungissa. Uudistuotannossa noudatetaan rakentamismääräyskokoelman mukaisia esteettömyysvaatimuksia. Peruskorjausten yhteydessä pyritään muuttamaan esteettömiksi olemassa olevat esteelliset ratkaisut asumista palvelevien tilojen ja asuntojen osalta silloin, kun se on rakenteellisesti ja taloudellisesti järkevää.

Asuntotuotantotoimisto kehittää hankkeissaan energia- ja materiaali-tehokasta rakentamista asettamalla hankinnoissaan näihin näkökulmiin liittyviä vaatimuksia. Asuntotuotantotoimisto käynnistää vuonna 2013 neljä puurakenteisten kerrostalojen hanketta kahdella eri alueella. Tavoitteena on kehittää materiaalineutraalia urakkakilpailumenettelyä. Energiatehokkuus luokaltaan (ET-luokka) asuntotuotantotoimiston uudisrakennukset suunnitellaan luokkaan A, peruskorjauksissa tavoitellaan C-luokkaa silloin kun se on toiminnallisesti, teknisesti ja taloudellisesti järkevää.

Strategian asuntotuotantoa koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi on tärkeää huolehtia koko asuntotuotantoketjun sujuvuudesta ja eri vaiheiden edellyttämistä investoinneista. Viime kädessä



asuntohankkeiden toteutusaikataulut ovat kiinni rakentamisedellytysten olemassa olost.

Uusien alueiden ja täydennysrakennushankkeidenkin suunnittelussa ja rakentamisessa tarvitaan tiivistä yhteistyötä kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä rakennusviraston kesken. Tätä hallintokuntien välistä yhteistyötä tiivistetään entisestään taloussuunnitelmakaudella.

Viraston toimenpiteet kaupungin tuottavuusohjelmassa 2014 - 2016

Viraston menokehitys ja hankinnat

Viraston yleiskulujen menokehitys ja hankinnat tulevat pysymään nykyisellä tasolla mahdollisesta toimipaikan muuttamisesta aiheutuvia menoja lukuun ottamatta.

Viraston henkilöstösuunnitelma 2014 - 2016

Suunnitelmakaudella 2014 - 2016 henkilöstön kokonaismäärä pysyy vakaana. Vuoden 2014 talousarvioon sisältyy 71 henkilön vakanssit. Tuotannon toteuttamiseen ja tuleviin eläkkeelle siirtymisiin on varauduttu henkilöstön rekrytoinnilla. Rekrytoinnit tehdään aina vain tarpeen mukaisesti. Toteutuneet henkilötyövuodet ovat olleet viime vuosina vakanssimäärää pienemmät. Palkka- ja muiden henkilöstömenojen osuus on edellä mainituilla tuotantomäärillä noin 37 % talousarviomenoista.

Viraston tilankäyttösuunnitelma 2014 - 2016

Asuntotuotantotoimiston toimitilat sijaitsevat Itä-Pasilassa samalla tontilla kuin Itä-Pasilan palvelutalo. Suunnitelmat palvelutalon laajentumisesta asuntotuotantotoimiston tilojen puolelle tai tontin käytön tehokkuuden lisäämisestä ovat vireillä. Asuntotuotantotoimisto valmistelee siirtymistä väistötiloihin talousarviovuoden aikana. Väistötiloissa voidaan saavuttaa parempi työtilojen tehokkuus henkilöä kohden. Asuntotuotantotoimisto on mukana kaupungin teknisten virastojen yhteisen toimitalohankkeen valmistelussa. Teknisten virastojen yhteinen toimitalohanke on ajoitettu vuodelle 2019.

Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

Tietotekniikkaohjelman toteuttaminen

Asuntotuotantotoimisto käyttää hankesuunnitteluun, rakennusaikaiseen hankeseurantaan ja johdon raportointiin teetettyä tietokantaa.

Asuntotuotantotoimisto on siirtynyt LASKE -järjestelmään vuoden 2012 alusta kaupungin muiden hallintokuntien kanssa. Toimiston sisäistä ja



ulkoista raportointijärjestelmää kehitetään edelleen vuonna 2014 LASKE -järjestelmän puitteissa.

Sähköisen asioinnin kehittämishankkeet

Sähköistä asiointia edistetään kehittämällä ja uudistamalla toimiston www-sivusto. Asuntotuotantotoimisto on kehittänyt sähköisen menettelyn Hitas-asuntojen hakua ja arvontaa varten.

Tavoitteet ja mittarit

Talousarvion seurannassa tarkasteltavat tavoitteet

Sitovat toiminnalliset tavoitteet

Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2014 on 892 asuntoa.

Toimisto rakennuttaa siltä tilattavat kaupungin kiinteistöyhtiöiden peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus.

Muut toiminnalliset tavoitteet

Määrä- ja taloustavoitteet sekä tuottavuuden seuranta

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, jonka sitova tavoite on toimintakate. Toimintakatetavoite vuodelle 2014 on 699.000 euroa. Asuntotuotantotoimiston tuottavuuden kehitys perustuu tuotettavien asuntojen ja peruskorjausten sekä henkilöstön määrään. Tuotannon käynnistymiseen vaikuttavat mm. tonttitilanne ja rakentamisen yleinen suhdannetilanne. Taloussuunnitelmakaudella korostuvat kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistavien tonttien saatavuus ja yleisen taloustilanteen epävarmuus. Taloussuunnitelmakaudella tulisi AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti aloittaa yhteensä 4500 asunnon toteuttaminen. Tavoitteeseen ei päästäne, mutta vuosina 2015 ja 2016 tuotantomäärien ennakoidaan lisääntyvän nykyisestä tasosta.

Asuntotuotantotoimikunnan vuosien 2013 - 2016 tonttivarauksista yli 30 % edellyttää kumppanuuskaavoitusta tai vastaavaa menettelyä, joten aikataulut kaavojen valmistumisen ja tonttien rakentamiskelpoisuuden saavuttamiseksi voivat vaihdella suuresti. Tonttien varauksesta rakentamisen alkamiseen kuluva keskimääräinen aika on ollut aiemmin noin kolme vuotta. Nykyisen tonttivarannon osalta aika näyttää olevan vieläkin pidempi. Kumppanuuskaavoitus edellyttää asuntotuotantotoimistolta huomattavaa lisäpanostusta ja resurssin varaamista jo kaavoitusvaiheessa. Resurssien sitominen kumppanuuskaavoitukseen heikentää ainakin kaavoitusvaiheessa



08.05.2013

Tj/13

asuntotuotantotoimiston tuottavuutta. Mikäli kumppanuuskaavoitus tuottaa paremmin toteutettavissa olevia kaavoja, projektien toteutusvaiheessa toiminnan tehokkuus ja tuottavuus saattavat vastaavasti parantua.

Asuntotuotantorahaston kartuttaminen

Asuntotuotantotoimistolla on laaja kymmenen vuoden vastuu rakennuttamistaan kohteista. Nämä vastuut on katettu asuntotuotantotoimiston toiminnan tuloksesta syntyneellä ylijäämällä, mikä siirrettiin asuntotuotantorahastoon sen perustamisen yhteydessä. Tämän jälkeen rahastoa on kartutettu vuosien 2006 - 2012 toimintakatetavoitteen ylittäneellä tuloksella. Asuntotuotantotoimiston arvion mukaan varat riittävät noin viideksi vuodeksi. Rahastoa tulee kartuttaa säännöllisesti asunto-tuotantotoimiston toiminnasta syntyvällä tuloksella, jotta vastuut voidaan kattaa rahaston varoista myös jatkossa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027
elina.kotiranta(a)att.hel.fi
Markku Nyysölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyysola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 2014 talousarvioehdotuksen liitteet