



## § 76

### Asuntotuotantotoimiston talousarvioehdotus vuodelle 2013 ja taloussuunnitelmaehdotus v. 2013-2015

HEL 2012-005090 T 02 02 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 talousarvioehdotuksen ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2013 – 2015.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäälikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 2013 talousarvioehdotuksen liitteet
- 2 TAE 2013 jako hanke- ja yleiskustannuksiin

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 talousarvioehdotuksen ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2013 – 2015.

#### Esittelijä

##### Toiminta-ajatus

Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa ja peruskorjaa MA-ohjelman ja asiakkaiden tavoitteiden mukaisesti laadukkaita ja elinkaarikustannuksiltaan edullisia asuntoja. Asuntotuotantotoimiston asiakkaita ovat kaupungin asuntoja omistavat yhtiöt ja asuntojen ostajat. Asuntotuotantotoimisto tarjoaa kiinteistöyhtiöille myös hankesuunnittelupalveluja ja kiinteistöjen teknisen ylläpidon asiantuntijapalvelua. Asuinkiinteistöjen yhteyteen tuotetaan lisäksi palvelutiloja, kuten päiväkoteja ja myymälätiloja.

Asuntotuotantotoimisto ottaa rakennuttamissaan kohteissa laajemman vastuun kuin yksityiset rakennuttajakonsultit. Nämä vastuut katetaan asuntotuotantotoimiston toiminnasta syntyneellä tuloksella.



Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuonna 2008 vuosille 2008–2017 maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelman), joka nosti merkittävästi kaupungin oman tuotannon tavoitetta. Asuntotuotantotoimisto on sitoutunut toimintansa ja taloutensa suunnittelussa näihin tavoitteisiin ja luonut omalta osaltaan edellytykset MA-ohjelman mukaiselle 1 500 asunnon vuosituotannolle vuoteen 2012 mennessä. MA-ohjelman tavoitteet muodostavat kaupungin strategiaohjelman lisäksi asuntotuotantotoimiston toiminnan keskeisen strategiaperustan.

#### Toimintaympäristön keskeiset muutokset taloussuunnitelmakaudella

Talousarvion toteutumisen edellytyksenä on MA-ohjelman mukaiseen tuotantoon soveltuvien tonttien saanti ja peruskorjauksen toimeksiantojen saanti. Uudisrakentamisen tavoitteista on jääty useana vuotena tuotantotavoitteita vastaavan tonttivarannon puutteesta johtuen. Asuntotuotantotoimikunnalle varattiin vuosien 2005–2012 aikana keskimäärin noin 800 asunnon tonttivaranto vuosittain. Talousarviovuoden ja taloussuunnitelmakauden 2014-2015 tonttivaranto on noin 59 % MA-ohjelman mukaisesta tavoitteesta.

Myytävien asuntojen markkinatilanne vaikuttaa talousarvion toteutumiseen, koska hankkeiden käynnistämispäätökset perustuvat omistustuotannossa kulloinkin vallitsevaan asuntojen markkinatilanteeseen. Tonttivarannon perusteella taloussuunnitelmakauden tuotannosta merkittävä osa on markkinoitavaa tuotantoa ja suuri 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 tästäkin syystä kaupungin panos kohtuuhintaisten ARA-vuokra-asuntojen toteuttajana on merkittävä.

Uudisrakennuskohteiden aloituspäätökset ovat tämän hetkisen näkemyksen mukaan 828 asunnon tasolla vuonna 2013. Vuoden 2013 tuotantomäärä sisältää 19 kohdetta, joista kolmen kohteen asemakaava ei ole lainvoimainen (237 asuntoa). Erittäin suuren riskin kohteiden käynnistymiselle muodostaa heikko urakkakilpailutilanne, mikä saattaa nostaa kohteiden kustannukset sellaiselle tasolle, ettei niitä voida käynnistää. Asuntotuotannon kokonaiskustannuksia voivat nostaa lisäksi uusien alueiden vaikeat tonttiolosuhteet, energiatehokkuuden parantamiseen liittyvät määräykset sekä tiukat esteettömyysmääräysten tulkinnat. Kustannustasoon saattavat



vaikuttaa myös rakentamiseen liittyvien uusien tekniikoiden, kuten jäteputkijärjestelmien toteuttaminen. Uusien alueiden logistiikkajärjestelyt saattavat vaikuttaa kohteiden toteuttamisaikatauluihin.

Energiatehokkuusvaatimusten ja muiden rakentamiseen liittyvien määräysten tiukkeneminen vaikuttaa myös peruskorjauskustannusten nousuun.

Toiminnalliset ja palvelutasoon liittyvät muutokset ja niiden vaikutukset vuoden 2013 talousarvioon

Vuoden 2013 talousarvion lähtökohtana on pidetty tontinvarauspäätöksiä, joiden perusteella asuntotuotantotoimiston on mahdollista päättää 828 asunnon rakentamisesta vuonna 2013. Hallintamuotojakaumassa korostuu omistustuotannon suuri määrä, mikä lisää kohteiden käynnistymiseen liittyvää riskiä. Vuonna 2013 voitaneen päättää noin 860 asunnon peruskorjauksen toteuttamisesta.

ATT:n rakennuttamien hankkeiden rakennus- ja peruskorjausmenot ovat noin 300 - 400 milj. euroa vuodessa käyntiin saatavasta tuotannosta riippuen. Asuntotuotantotoimiston talousarvioon sisältyvät hankkeista aiheutuvat rakennuttajan ulosmaksettavat menot. Rakennuttajan ulosmaksettavien menojen arvioidaan olevan noin 56 % asuntotuotantotoimiston talousarviomenoista. Niistä suurin osa on rakennusaikaisia korkomenoja. Korkotason muutokset ovat olleet nopeita ja vaikeasti ennustettavissa viime vuosina.

Tuotannon toteuttamiseen ja tuleviin eläkkeelle siirtymisiin on varauduttu henkilöstön rekrytoinnilla. Vuoden 2013 talousarvioon sisältyy 67 henkilön vakanssit. Rekrytoinnit tehdään aina tarpeen mukaisesti. Henkilöstöressurssien lisääminen heikentää toimintakatetta, mikäli tuotannon määrä ei toteudu ennakoidulla tavalla. Palkka- ja muiden henkilöstömenojen osuus on edellä mainituilla tuotantomäärillä noin 34 % talousarviomenoista. Toimitilojen käyttöä on tehostettu viime vuosina huomattavasti, kun uusista rekrytoinneista huolimatta toiminta on jatkunut vanhoissa toimitiloissa.

Mikäli asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 tai 2013 tuotantomäärä jää alle arvioidun tason, asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 talousarvion hankemenot saattavat jäädä huomattavastikin talousarviossa arvioitua alhaisemmiksi. Mikäli tuotantoa ei käynnisty suunnitellusti, on riskinä, että asuntotuotantotoimiston tulot saattavat pienentyä huomattavasti myös tulevina vuosina.

Kaupungin strategiaohjelma viraston toiminnassa



Asuntotuotantotoimiston näkökulmasta merkittävien toimialarajat ylittävä prosessi on MA-ohjelman toteuttaminen. MA-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti asuntotuotantotoimiston, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen tavoitteena on ollut luoda yhdessä edellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1 500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä. Tavoitteeseen ei päästä vuonna 2012 ja arvioiden mukaan tavoitteita ei saavuteta lähivuosiinakaan, koska tontteja ei ole varattu eikä ole tämän hetkisen näkemyksen mukaan varattavissakaan asuntotuotantotoimistolle tavoitteiden edellyttämää määrää. MA-ohjelman tuotantotavoitteiden saavuttaminen kaupungin omassa tuotannossa edellyttää yhteistyön tiivistämistä edellä mainittujen virastojen kesken ja sitä, että kaavoitettuja ja rakentamiskelpoisia tontteja kohtuuhintaiseen tuotantoon on riittävästi saatavana. Erityisryhmien tuotannossa tullaan tiivistämään yhteistyötä terveys- ja sosiaaliviraston kanssa. Uusien alueiden tehokas rakentaminen edellyttää yhteistyön tiivistämistä mm. rakennusviraston kanssa. Tavoitteisiin pääseminen edellyttää myös projekti- ja täydennysrakentamisalueiden keskitettyä ohjausta, jota kautta eri osapuolilla on mahdollisuus saavuttaa omat tavoitteensa.

Asuntotuotantotoimistolle varattujen tonttien toteutusedellytyksiä seurataan yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Yhteistyöllä pyritään poistamaan toteutuksen esteitä ja ennen kaikkea löytämään keinoja kaupungin oman asuntotuotannon edistämiseksi. Hallintokuntarajat ylittävien prosessien tehostamisella on merkittävä vaikutus MA-ohjelman tavoitteiden saavuttamisessa.

Asuntotuotantotoimistolta edellytetään asiantuntijaroolia monissa asumiseen, rakentamiseen ja kaavoitukseen liittyvissä kehityshankkeissa. Se osallistuu mm. MA- sihteeristön työskentelyyn ja energiatehokkuustyöhön. Asuntotuotantotoimistolta odotetaan myös edelläkävijän roolia esimerkiksi puurakentamisen edistäjänä.

Asuntotuotantotoimiston toiminnan vaikuttavuutta on selvitetty useina vuosina mm. kiinteistöyhtiöille ja asuntojen ostajille suunnatuilla asiakaskyselyillä ja niistä tehdyillä analyyseillä. Saatu palaute on pääosin positiivista. Kehittämisen painopisteitä ovat aikataulujen hallinta ja laadunvarmistus rakennuttamisprosessin monimutkaistuesssa vuosi vuodelta.

Asuntotuotantotoimisto tuo näkemyksensä maankäyttöä ja asumista koskevien asioiden valmisteluun ja luo toiminnallaan edellytyksiä mielenkiintoisten, kauniiden ja toimivien asuinalueiden rakentamiseen. Asuinalueiden sosiaalisen toimivuuden ja eheyden saavuttamiseksi



asuntotuotantotoimisto huolehtii tuotantonsa monipuolisuudesta niin laadussa kuin hallinta- ja rahoitusmuodoissa. Näin luodaan edellytyksiä asukkaiden hyvinvointi- ja terveyserojen kaventumiselle eri kaupunginosissa.

Arkkitehtuurissa pyritään kohteiden korkeatasoisuuteen ja miellyttäviin asuinympäristöihin. Jokaiselle alueelle pyritään luomaan alueelle ominaista kaupunkirakentamistapaa. Arkkitehtuuri- ja rakenneratkaisut suunnitellaan tukemaan rakennusten matalaa energiankulutusta. Kestävää kehitystä toteutetaan tarkastelemalla asuinrakentamista kokonaisvaltaisesti esimerkiksi joustavan tilasuunnittelun ja rakennusmateriaalien osalta. Autottomien tai vähäautoisten kortteleiden konsepteja toteutetaan Jätkäsaarella ja Kalasatamassa. Samassa yhteydessä tutkitaan tapoja kohdentaa autopaikkojen kustannukset niiden käyttäjille.

Asuntotuotantotoimiston yhteistyö kaupungin asuinkiinteistöjä omistavien yhtiöiden kanssa on tiivistä. Yhteistyöllä pyritään varmistamaan kaupungin asuntotuotannolle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Asuntotuotantotoimisto on osallistunut rakennuttamisen prosessien kehittämiseen yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa.

Asuntotuotantotoimisto on luonut uusia menettelytapoja harmaan talouden torjuntaan ja tehnyt tiivistä yhteistyötä asiassa alan järjestöjen kanssa.

#### Kilpailuttaminen

Asuntotuotantotoimisto toimii rakentamispalvelujen eli rakentamisen, suunnittelupalvelujen ja rahoituksen kilpailuttajana. Lähtökohtaisesti kaikki rakentamispalvelut kilpailutetaan. Varsinaiset rakentamismenot eivät sisälly asuntotuotantotoimiston talousarvioon. Talousarviossa merkittävimmät kilpailuun perustuvat menot ovat rakennusaikaiset korot, joiden arvioidaan olevan noin 36 % talousarviomenoista vuonna 2013.

Muun uudisasuntorakentamisen lisääntyminen ja muutokset asuntokaupan markkinatilanteessa saattavat heikentää tarjoushalukkuutta asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa. Asuntotuotantotoimisto selvittää mahdollisuuksia parantaa kilpailutilannetta omilla toimillaan.

Asuntotuotantotoimisto vastaa uudiskohteiden lisäksi suurelta osin kaupungin asuntoja omistavien yhtiöiden peruskorjausten teettämisestä. Konserninohjauksen näkökulmasta on tärkeää, että asuntotuotantotoimistolla on kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamiseksi jatkossakin keskeinen rooli kaupungin asuntokannan



peruskorjauksissa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Toteutettavilla korjauksilla on suuri merkitys kaupungin vuokra-asuntojen imagon ja kilpailukyvyyn säilyttämisessä.

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

#### Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

Asuntotuotantotoimisto käyttää hankesuunnitteluun, rakennusaikaiseen hankeseurantaan ja johdon raportointiin teetettyä tietokantaa. Myös talousseuranta ja ennusteet perustuvat samaan tietokantaan.

Asuntotuotantotoimisto on siirtynyt LASKE-järjestelmään vuoden 2012 alusta kaupungin muiden hallintokuntien kanssa. Toimiston sisäistä ja ulkoista raportointijärjestelmää kehitetään sitä mukaa kuin LASKE-järjestelmä antaa siihen valmiudet.

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

#### Henkilöstö

Asuntotuotantotoimiston henkilöstön keskimääräinen lähtövaihtuvuus on vuosina 2012–2016 arviolta 8 % vuodessa, josta noin puolet johtuu eläkkeelle siirtävästä henkilöstöstä. Eläkkeelle siirtymisen aiheuttaman tiedonsiirron tarpeisiin valmistaudutaan palkkaamalla tarvittaessa uusia henkilöitä osittain samanaikaisesti eläkkeelle siirtyvien kanssa. Henkilöstön monipuolinen asiantuntemus ja kokemus ovat asuntotuotantotoimiston toiminnan perusedellytys ja vahvuus. Niitä pidetään yllä ja kehitetään osallistumalla alan koulutukseen.

Työhyvinvointia edistetään mm. henkilöstölle järjestetyillä koulutus- ja virkistyspäivillä ja tukemalla työpaikkaliikuntaa. Asuntotuotantotoimiston henkilöstö on tulospalkkauksen piirissä.

#### Riskien hallinta ja sisäinen valvonta

Asuntotuotantotoimiston riskienhallinta perustuu riskienhallintasuunnitelmaan, jossa on luokiteltu toimintaan liittyvät riskit ja arvioitu niiden haittavaikutukset sekä riskien toteutumisen todennäköisyys. Toimiston laaja toimintajärjestelmä ohjaa prosesseja ja asiakirjoja vakioituneen käytännön mukaisiksi, millä on olennainen toiminnallisia riskejä vähentävä vaikutus. Merkittävimpinä toimintaan liittyvinä riskeinä voidaan pitää kohtuuhintaisten rakentamiskelpoisten tonttien puutetta, urakkakilpailujen toimimattomuutta ja omistustuotannon myyntiin liittyvää markkinointiriskiä.



## Tavoitteiden yhteenveto

### Sitovat toiminnalliset tavoitteet

Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2013 on 828 asuntoa. Kohde luetaan tuotantotavoitteeseen, kun sen käynnistämisestä on tehty päätös käydyn urakkakilpailun jälkeen.

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

### Ympäristöä koskevat toiminnalliset tavoitteet

Suunnitteluratkaisuja valittaessa tavoitteena on myös kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen. Sekä peruskorjauksissa että uudisrakennuksissa hyvä energiatehokkuus on keskeinen tavoite. Asuntotuotantotoimisto sitoutuu toteuttamaan kaupungin omistajaohjauksessa kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksille asettamat energiatehokkuustavoitteet.

Uudiskohteiden tavoitteeksi on asetettu energiatehokkuusluokka A ja peruskorjauksissa tavoitteelliseksi energiatehokkuusluokaksi C. Tavoitteiden asettaminen edellyttää energiatehokkuuden huomioonottamista koko asuntotuotannon tuotantoketjussa kaavoituksesta asuntojen käyttöönottoon. Selvitys kiinteistön energiataseesta on peruskorjaushankkeiden suunnittelun olennainen lähtötieto. Korjausratkaisun valinnassa huomioidaan vaikutukset sekä energiatehokkuuteen että elinkaaritalouteen.

Energiatehokkuus tuo rakennuttamisprosessiin uuden näkökulman. Energiatehokkuuden hallitsemiseksi kehitetään laskentamenetelmiä, joilla energiatehokkuus tunnistetaan koko asuntotuotantoprosessin aikana.

### Määrä- ja taloudellisuustavoitteet sekä tuottavuuden seuranta

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, jonka sitova tavoite on toimintakate. Toimintakatetavoite vuodelle 2013 on 699 000 euroa. Asuntotuotantotoimiston tuottavuuden kehitys perustuu tuotettavien asuntojen ja peruskorjausten sekä henkilöstön määrään. Viime vuosina on ollut tyypillistä sekä uudistuotannon että peruskorjauksen määrien huomattava vaihtelu. Tuotannon käynnistymiseen vaikuttavat mm. tonttitilanne ja rakentamisen yleinen suhdannetilanne.

Taloussuunnitelmakaudella korostuvat kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistavien tonttien saatavuus sekä



toimintaympäristöön liittyvät epävarmuustekijät.

Taloussuunnitelmakaudella tulisi MA-tavoitteiden mukaisesti aloittaa yhteensä 4500 asunnon toteuttaminen. Kyseistä tuotantoa varten asuntotuotantotoimikunnalle on varattu tällä hetkellä kuitenkin vain noin 2 600 asunnon mahdollistava tonttivaranto. Vuonna 2012 saaduista tonttivarauksista 60 - 70 % edellyttää kumppanuuskaavoitusta ja aikataulut kaavojen vahvistumiseen ja tonttien rakentamiskelpoisuuden saavuttamiseksi voivat vaihdella suuresti. Tonttien varauksesta rakentamisen alkamiseen kuluva keskimääräinen aika on ollut aiemmin noin kolme vuotta. Nykyisen tonttivarannon osalta em. aika näyttää olevan vieläkin pidempi. Kumppanuuskaavoitus edellyttää asuntotuotantotoimistolta merkittävää lisäpanostusta ja resurssin varaamista jo kaavoitusvaiheeseen. Resurssien sitominen kumppanuuskaavoitukseen heikentää ainakin kaavoitusvaiheessa 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 rahaston perustamisen yhteydessä. Sen jälkeen rahastoa on kartutettu vuosien 2006–2011 toimintakatetavoitteen ylittäneellä tuloksella. Asuntotuotantotoimiston arvion mukaan varat riittävät noin viideksi vuodeksi. Rahastoa on perusteltua kartuttaa säännöllisesti asuntotuotantotoimiston toiminnasta syntyvällä tuloksella, jotta vastuut voitaisiin kattaa rahaston varoista myös jatkossa.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 2013 talousarvioehdotuksen liitteet
- 2 TAE 2013 jako hanke- ja yleiskustannuksiin