

Tilapalvelut-liikelaitoksen OVK II 2021 toimialaraporttiin

Tilapalvelut-liikelaitos

Toiminnan ja talousarvion toteutuminen

Tilapalvelut-liikelaitoksen käynnissä olevat investointihankkeet etenevät pääosin normaalisti. Poikkeustilanne on vaikuttanut vain yhden hankkeen, Monikko Leppävaaran koulukeskuksen valmistumiseen, joka viivästyi noin kaksi viikkoa. Joidenkin hankkeiden käynnistymiseen on syntynyt pientä viivettä ja suunnittelun aikataulu on venynyt, kun on kehitetty Take-tavoitteita toteuttavia ja määrärahabudjettiin sopivia suunnitelmia. Tilapalvelujen suunnitteluvaiheessa olevien hankkeiden suunnittelu jatkuu normaalisti.

PPP (Public Private Partnership) -hankkeessa Pohjois-Tapiolan, Perkkaan ja Nauriskasken koulujen rakentaminen on alkanut ja niiden on määrä valmistua syyslukukauden 2022 alkuun mennessä. Kuitinmäen koulun, Nöykkiönniityn päiväkodin ja Kilon koulun ja päiväkodin rakentaminen alkaa vuoden 2021 aikana ja Perkkaan päiväkodin 2022 kesällä, kun Perkkaan koulu valmistuu. Myös Perkkaan koulun kentän rakentaminen alkaa kesällä 2021.

Ulkoinen vuokralaskutus on koronakevään jäljiltä jäämässä hieman jälkeen käyttösuunnitelmasta. Ulkoisten vuokrien ennustetaan olevan 11,0 milj. euroa. Tavoitetta asetettaessa on uskottu vahvaan elpymiseen ja vuositason toteutumaan.

Kaupunginhallituksen 16.4.2021 päättämiä ulkoisia vuokranalennuksia on myönnetty heinäkuun loppuun mennessä ajalta 1.4.-30.6.2021 yhteensä noin 35 000 euroa. Hakuaikaa on elokuun loppuun.

Alkuvuonna on myyty neljä tilapankin kohdetta, joiden yhteenlaskettu myyntivoitto on 0,9 milj. euroa. Syksyn aikana valmistellaan viiden asunto-osakehuoneiston myyntiä. Näistä arviolta saatava myyntivoitto on noin 1,0 milj. euroa.

Lämmön, sähkön ja veden laskutusjaksotuksesta johtuen vuoden 2020 kulut olivat vain 11 kuukaudelta ja vastaavasti vuonna 2021 ne toteutuvat 13 kuukauden laskutuksena ollen noin 2 milj. euroa ennakoitua suuremmat. Kaikkia energiasopimuksiin liittyviä myönnettyjä avustuksia ei olla vielä saatu, joten niillä voi olla pienentävä vaikutus ennakoituihin kuluihin.

Kaukolämmön optimointi- ja energiahallintasopimusten ansiosta todellisissa energiakulutuksissa on kuitenkin aikaansaatu selviä säästöjä vuoteen 2019 verrattuna. Vuosien 2020 ja 2021 todellisiin kulutuksiin vaikuttavat koronasta johtuvat säädöt ja poikkeukselliset sääolot. Kuntien energiatehokkuussopimuksen tavoitteet ollaan saavuttamassa.

Erityisesti poikkeustilanne on vaikuttanut palvelutuotannossa siivoukseen ja vahtimestaripalveluun.

Palvelutuotannossa palattiin kevään kuluessa lähemmäksi normaalia, kun rajoituksia purettiin. Kevään aikana yläasteiden ja lukioiden etä- ja lähiopetuksen jaksottaminen aiheutti muutostarpeita palveluiden tuottamiseen. Kouluissa, joissa paikalla oli vain henkilökuntaa, sopeutettiin toimintaa vastaamaan pienempää tarvetta. Kouluissa, joissa oli lähiopetus käynnissä, tehtiin kosketuspintojen osalta tehostettua siivousta. Niissä kouluissa, joissa toteutettiin sekä lähi- että etäopetusta, siivous oli pääosin normaalilla tasolla.

Liikuntapaikkojen osittainen avautuminen edellytti myös palvelutarpeen uudelleen arviointia ja mukautusta tilanteeseen. Kirjastojen ja kulttuuritilojen osalta palvelutarve sulun aikana oli erittäin pieni.

Kiinteistönhoito jatkui normaalitasolla, erityisesti panostettiin pintavesien ohjaukseen liittyviin huoltotoimenpiteisiin. Voimassa olleen maskisuosituksen noudattaminen aiheutti valvontatarvetta, koska osalla henkilökunnasta ja palveluntuottajien henkilökunnasta suojautuminen jäi ajoittain riittämättömäksi.

Puhtaanapidon palvelujen ostot ovat ylittämässä talousarvion mukaisen tason. Osittain taustalla on kuluneen vuoden aikana kasvanut palvelutarve verrattuna vuoden takaiseen, jolloin epidemiatilanteen edellyttämät sulkutoimet olivat huomattavasti mittavampia. Palvelujen ostossa näkyy myös rokotuspisteiden vahtimestaripalvelujen lisätyövoimatarve. Palvelutuotanto on ostanut tarvittavat aulapalvelut ulkopuolisilta toimittajilta. Palvelutuotannon em. kustannusten ennustetaan ylittävän kokonaisuudessaan budjetoidun noin kahdella miljoonalla eurolla.

Kunnossapidon korjaustoimintaa jatkettiin pääosin normaalilla tasolla. Ainoastaan vanhuspalveluihin liittyvissä tiloissa pyrittiin tekemään vain sellaiset korjaukset, joiden tekemättä jättäminen vaarantaisi rakennuksen tai käyttäjien turvallisuutta jo lyhyelläkin aikavälillä. Hankkeiden käynnistymisessä ja toteutumisessa on ollut jonkin verran viivettä. Viivettä on aiheuttanut rakennusalan noususuhdanne, jonka vuoksi tarjouksien saaminen on ollut aikaisempaa vaikeampaa. Korjauskustannuksien nousu on aiheuttanut hankintojen keskeytyksiä, kun ennakoitu arvo on ylittynyt jopa kymmenillä prosenteilla.

Kunnossapidon toteutuneet kustannukset ovat 7,3 milj. euroa ja noudattavat edellisen osavuositarkastuksen mukaista tasoa. Kunnossapidon osalta ollaan käyttösunnitelman tasossa, ellei mitään yllättävää korjaustarvetta nouse esille.

Tilapalvelut liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet vuodelle 2021 ovat

1. Liikelaitoksen vuoden 2021 tulostavoite on 23,929 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia

Tulostavoite ennustetaan toteutuvan.

2. Liikelaitoksen talousrakennusinvestointien hankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti.

Investointiohjelman toteuttaminen etenee normaalisti mutta Tilapalvelut-liikelaitoksen uudisrakentamisessa ennustetaan jäävän käyttämättä 23,1 milj. euroa (TA 99,6 milj. euroa).

Tulostavoite ei toteudu.

Patut analyysi

Vakituinen henkilöstömäärä 531 on viime vuoden tasolla, mutta järjestelmän muutoksesta johtuva mittaustavan muutos nostaa henkilöstömäärää kesäkuukausina. Lähtövaihtuvuus on viime vuotta korkeammalla tasolla. Henkilöstömäärän ennustetaan olevan vuoden lopussa 517. Organisaatio 2021 muutoksessa tilasuunnittelun keskittämisen yhteydessä kasvun ja oppimisen toimialalta siirtyy viisi vakanssia Tilapalveluihin. Tämä henkilöstökustannuksen nousu esitetään huomioitavaksi tulostavoitteen alentamisella.

Henkilötyövuodet ovat nousseet johtuen terveysperusteisten poissaolojen merkittävästä vähentymisestä.

Toimitilajohtamisen koko toimitilakanta on kasvanut viime vuodesta. Vuokratilojen määrä on lisääntynyt ja oma rakennuskanta sekä osaketilat ovat hieman vähentyneet suunnitelman mukaisesti. Ulosmaksettavien vuokrien ja vastikkeiden kasvu on kasvattanut toimitilajohtamisen yksikköhintaa.

Patu-tuotteet on raportoitu tarkemmalla tasolla tuloskortissa.

Siivouksessa yksikköhinta (19,9 e/m²) on kasvanut edellisestä vuodesta koronan vaikutuksesta. Sosiaali- ja terveystoimen osalta siivoustarve lisääntyi ja vuosihuoltoja tehtiin normaalia enemmän omana työnä.

Kiinteistönhoidon yksikköhinta (8,7 e/m²) on pysynyt samalla tasolle edelliseen vuoteen verrattuna.

Korjauspalvelujen yksikköhinta on viime vuotta alaisempi.

Investoinnit:

Investointien ennuste on 108,3 milj. euroa (TA 131,4 milj. euroa). Toteuma 31.7.2021 on 51 milj. euroa, joka on 38,8 %.

Uudisrakentamisen ennuste on 76,5 milj. euroa (TA 99,6 milj. euroa). Toteuma on 31.7.2021 33,6 milj. euroa, joka 33,7 %.

Investointiohjelman toteuttaminen etenee lähes normaalisti, mutta Tilapalvelut-liikelaitoksen uudisrakentamisessa ennustetaan jäävän käyttämättä vuonna 2021 23,1 milj. euroa.

Rakennusalan kuumentunut tilanne ja materiaalien erityisesti puun ja teräksen hinnan nousut ovat vähentäneet tarjousintoa ja nostaneet tarjottujen urakoiden hintaa. Tämän vuoksi muutamia hankkeita on uudelleen kilpailutettu ja investointimäärärahoja jää käyttämättä. Kalajärven koulun ja päiväkodin, Espoonlahden tekojääradan huoltorakennuksen ja Oittaaan puku- ja pesutilarakennuksen toteuttaminen siirtyy.

Korona ei ole vaikuttanut kuin Monikon työmaan aikatauluun, joka siirtyi noin kaksi viikkoa. Viivästymisellä ei kuitenkaan ole vaikutusta kohteen toiminnan alkamiseen syyslukukauden alussa 2021.

Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 7,7 milj. eurolla, koska toteutusta on siirretty käyttäjätoimialan esittämän väistösuunnittelun vuoksi. Monikon koulukeskus -hankkeen vuosittainen määräraha alittuu 4,9 milj. eurolla, koska hankkeen toteutus eteni edellisenä vuotena nopeammin. Kungsgårdsskolan och daghem -hankkeen vuosittainen määräraha alittuu 2,0 milj. euroa, koska viime vuonna ylitettiin vuosittainen määräraha samalla rahamäärällä. Kalajärven koulun, päiväkodin ja nuorisotilan vuotuinen määräraha alittuu 9,1 milj. eurolla suunnittelun ja uudelleen kilpailutuksen vuoksi. Metsolan päiväkodin vuotuinen määräraha alittuu 1,2 milj. eurolla urakan ennakoitua myöhäisemmän aloituksen vuoksi. Tapiolan ja Espoonlahden uimahallien vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 1,4 milj. euroa suunnittelun viiveiden vuoksi. Espoonlahden tekojääradan huoltorakennuksen ja Oittaaan puku- ja pesutilarakennuksen vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 1,2 milj. eurolla hankkeiden siirryttyä pääosin vuoteen 2022. Matinraitin päiväkodin vuotuinen määräraha ylittyy 0,595 milj. eurolla ennakoitua useamman

maksuerän siirryttyä vuodenvaihteen yli. Päiväkoti on otettu käyttöön ja asukaspuisto otetaan käyttöön tämän vuoden aikana.

Muiden investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Tilapalvelut-liikelaitos rakennuttaa yhtiöhankkeita kuten Matinkylän lukio, Matinkylän uimahalli, Espoonlahden terveysasema, Laajalahden koulu, Tuomarilan koulu ja Viherlaakson koulu ja lukio.

Esitetään tehtäväksi vuoden 2021 investointimäärärahojen siirrot seuraavissa hankkeissa:

Siirtokelpoisten toimitilojen perustuskustannukset ja pihatyöt kustannuspaikalle 71981 (TA 2,0 milj. euroa) siirretään 4,7 milj. euroa. Määrärahan kasvuun ovat vaikuttaneet Veräjäpellon siirtokelpoisen koulun siirto- ja perustuskustannukset sekä Keran siirtokelpoisen päiväkodin perustamiskustannukset.

Takuuajan korjaukset ja viivästyneet maksuerät kustannuspaikalle 71984 (TA 1,5 milj. euroa) siirretään 0,9 milj. euroa.

3017 Tapiolan päiväkotihankkeen ennustetaan ylittyvän 53 000 eurolla, 3752 Vermon päiväkotihankkeen 108 000 eurolla ja 3745 Matinraitin päiväkotihankkeen ja asukaspuistohankkeen 0,595 milj. eurolla. Hankkeelle 3017 Tapiolan päiväkotihankkeelle siirretään 53 000 euroa suojellun rakennuksen ennakoitua suurempien suunnittelukustannusten kattamiseksi ja hankkeelle 3752 Vermon päiväkotihankkeelle 108 000 euroa rakennusurakan ennakoitua nopeamman etenemän takia sekä hankkeelle 3745 Matinraitin päiväkotihankkeen ja asukaspuiston 595 000 euroa, kun joulukuussa 2020 vastaanotetun urakan maksuja siirtyi ennakoitua enemmän vuodelle 2021.

Uudisrakentamisinvestointien määrärahamuutokset talousarviokohdassa 7192 ovat yhteensä 6,356 milj. euroa. Määrärahaa esitetään siirrettäväksi hankkeelta Kalajärven koulu, päiväkotihankkeelle ja nuorisotilalle (TA 10,0 milj. euroa, ennuste 0,9 milj. euroa). Kalajärven koulu, päiväkotihankkeelle ja nuorisotilalle -hankkeen toteutus siirtyy uudelleen kilpailutuksen vuoksi loppuvuoteen ja määrärahaa jää käyttämättä.

Tarvittavat määrärahatarkistukset tuleville vuosille huomioidaan investointiohjelman päivityksessä.