

Tilapalvelut-liikelaitoksen OVK 3 2021 toimialaraporttiin

Tilapalvelut-liikelaitos

Toiminnan ja talousarvion toteutuminen

Tilapalvelut-liikelaitoksen käynnissä olevat investointihankkeet etenevät pääosin normaalisti. Markkinatilanne ja rakennusmateriaalien hintojen nousu ovat vaikuttaneet kilpailutusvaiheessa olevien hankkeiden tarjousten saantiin sekä myös tarjoushintoihin korottavasti. Tilapalvelujen suunnitteluvaiheessa olevien hankkeiden suunnittelu jatkuu normaalisti.

PPP (Public Private Partnership) -hankkeessa Pohjois-Tapiolan, Perkkaan ja Nauriskasken koulujen sekä Nöykkiönniityn päiväkodin rakentamiset etenevät aikataulussa ja niiden on määrä valmistua syyslukukauden 2022 alkuun mennessä. Kuitinmäen koulun, Nöykkiönniityn päiväkodin ja Kilon koulun ja päiväkodin rakentamiset ovat alkaneet vuoden 2021 aikana. Kuitinmäen koulun ja Kilon koulun ja päiväkodin purkutyöt ovat lähes valmiit ja kohteiden on määrä valmistua syyslukukauden 2023 alkuun mennessä. Perkkaan koulun kentän rakentaminen on aloitettu kesällä 2021.

Ulkoinen vuokralaskutus on koronakevään jäljiltä jäämässä hieman jälkeen käyttösuunnitelmasta. Ulkoisten vuokrien ennustetaan olevan 11,0 milj. euroa, joka on 2,0 milj. euroa talousarviota alempi.

Kaupunginhallituksen 16.4.2021 päättämiä ulkoisia vuokranalennuksia on myönnetty lokakuun loppuun mennessä ajalta 1.4.-31.10.2021 yhteensä noin 40 718 euroa. Hakuaikaa oli elokuun loppuun.

Alkuvuonna on myyty viisi kohdetta, joiden yhteenlaskettu myyntivoitto on noin 1,0 milj. euroa. Myyntitoimeksiantoja edistetään.

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 186 780 euroa vuoteen 2019 verrattuna. Vuosien 2020 ja 2021 todellisiin kulutuksiin vaikuttavat koronasta johtuvat säädöt ja poikkeukselliset sääolot. Kuntien energiatehokkuussopimuksen tavoitteet ollaan saavuttamassa. Energiamanagerointipalvelu on pienentänyt sähkön kulutusta 200 000 euroa verrattuna vuoteen 2019.

Palvelutuotannossa on palattu normaaliin toimintaan. 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 aulapalvelujen lisätövoimatarve. Palvelutuotanto on ostanut tarvittavat aulapalvelut ulkopuolisilta toimittajilta. Palvelutuotannon em. kustannusten ennustetaan ylittävän kokonaisuudessaan budjetoidun noin kahdella miljoonalla eurolla.

Kunnossapidon vuosi- ja vikakorjaustöissä jouduttiin siirtymään terveellisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvien töiden priorisointiin. Korjaushankkeiden käynnistymisessä ja toteutumisessa on ollut jonkin verran viivettä, jota 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 12.5 milj. euroa ja noudattavat edellisen osavuosisiksauskuksen mukaista tasoa. Kunnossapidon osalta ollaan käyttösuunnitelman tasossa, ellei mitään yllättävää korjaustarvetta nouse esille.

Lisäksi Tilapalvelut on mukana LU-hyvinvointialueen valmistelussa tilajärjestelyiden osalta.

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 taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti.

Investointiohjelman toteuttaminen etenee normaalisti mutta Tilapalvelut-liikelaitoksen uudisrakentamisessa ennustetaan jäävän käyttämättä 29,9 milj. euroa (TA 99,6 milj. euroa). Kolmen hankkeen aloittamista on siirretty vuodelle 2022 ja useampia hankkeita on kilpailutettu uudelleen, joiden aikataulu hieman viivästyy mutta ohjelma tulee toteutumaan.

Tulostavoite toteutuu.

Investoinnit

Investointien ennuste on 101,5 milj. euroa (TA 131,4 milj. euroa). Toteuma 31.10.2021 on 71,7 milj. euroa, joka on 54,5 %.

Uudisrakentamisen ennuste on 69,7 milj. euroa (TA 99,640 milj. euroa). Toteuma on 31.10.2021 46,104 milj. euroa, joka 46,3 %.

Investointiohjelman toteuttaminen etenee lähes normaalisti, mutta Tilapalvelut-liikelaitoksen uudisrakentamisessa ennustetaan jäävän käyttämättä vuonna 2021 29,9 milj. euroa.

Rakennusalan markkinatilanne ja materiaalien erityisesti puun ja teräksen hinnan nousut ovat nostaneet tarjottujen urakoiden hintaa, mikä on johtanut hankkeiden aloituksen siirtymiseen.

Espoonlahden tekojääradan huoltorakennuksen ja Oittaaan puku- ja pesutilarakennuksen sekä Pitkänotkon päiväkodin toteuttaminen siirtyy.

Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 7,7 milj. eurolla, koska toteutusta on siirretty käyttäjätoimialan esittämän väistösuunnittelun vuoksi.

Pitkänotkon päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 2,2 milj. eurolla, koska hankinta siirtyy seuraavaan vuoteen.

Monikon koulukeskus -hankkeen vuosittainen määräraha alittuu 5,3 milj. eurolla, koska hankkeen toteutus eteni edellisenä vuotena nopeammin.

Kungsgårdsskolan och daghem -hankkeen vuosittainen määräraha alittuu 3,3 milj. euroa, koska viime vuonna ylitettiin vuosittainen määräraha samalla rahamäärällä.

Kalajärven koulun, päiväkodin ja nuorisotilan vuotuinen määräraha muutetun talousarvion mukaan alittuu 2,7 milj. eurolla suunnittelun ja uudelleen kilpailutuksen vuoksi.

Metsolan päiväkodin vuotuinen määräraha alittuu 2,2 milj. eurolla urakan ennakoitua myöhäisemmän aloituksen vuoksi.

Mankkaan päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha alittuu 0,7 milj. eurolla ja Jousenkaaren koulun vuosittainen määräraha alittuu 1,3 milj. eurolla vuodenvaihteen hankeaikataulun tarkastamisen vuoksi.

Tapiolan ja Espoonlahden uimahallien vuotuiset suunnittelun määrärahat alittuvat yhteensä 1,0 milj. euroa suunnittelun hankintaan tulleiden viiveiden vuoksi.

Aarrekartan päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 0,2 milj. eurolla.

Espoonlahden tekojääradan huoltorakennuksen ja Oittaaan puku- ja pesutilarakennuksen vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 0,6 milj. eurolla hankkeiden siirryttyä pääosin vuoteen 2022.

Vermon päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 0,5 milj. eurolla, koska urakka on edennyt hieman ennakoitua nopeammin.

Muiden investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

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

Vuokrakohteina toteutetaan Niipperin siirtokelpoinen liikuntasalirakennus ja Uusikummun koulun liikuntatila.

Esitetään tehtäväksi vuoden 2021 investointimäärärahojen siirto seuraavassa hankkeissa:

3752 Vermon päiväkotihankkeelle siirretään 0,5 milj. euroa päiväkodin rakennusurakan ennakoitua nopeamman etenemän takia. Hanke pysyy investointiohjelman määrärahojen puitteissa.

Uudisrakentamisinvestointien määrärahamuutokset talousarviokohdassa 7192 ovat 0,5 milj. euroa. Määrärahaa esitetään siirrettäväksi hankkeelta Kalajärven koulu, päiväkotihankkeen nuorisotila (TA 3,644 milj. euroa, ennuste 0,9 milj. euroa). Kalajärven koulu, päiväkotihankkeen nuorisotila -hankkeen toteutus siirtyy uudelleen kilpailutuksen vuoksi loppuvuoteen ja määrärahaa jää käyttämättä.

Tarvittavat määrärahatarkistukset tuleville vuosille huomioidaan investointiohjelman päivityksessä.

Patut analyysi

Henkilöstömäärä on alhaisempi kuin viime vuonna johtuen viime vuotta suuremmasta lähtövaihtuvuudesta. Henkilöstömäärän ennustetaan olevan vuoden lopussa 520. Vaihtuvuus 8,85 % on kuitenkin koronavuotta edeltävän vuoden tasolla. Lyhyet poissalot ovat laskeneet viimevuoteen nähden, mutta toisaalta pitkät poissaolot ovat kasvaneet. Organisaatio 2021 muutoksessa tilasuunnittelun keskittämisen yhteydessä kasvun ja oppimisen toimialalta siirtyi Tilapalveluihin viisi vakanssia, joista täytettynä siirtyi yksi, yksi rekrytointi on avoinna.

Kiinteistönhoidon hoidettavana olevien kohteiden pinta-alat ovat pienentyneet purkujen vaikutuksesta ja se kasvattaa yksikköhintaa (9,2 e/m²). Toimintaa sopeutetaan pitkällä aikavälillä vastaamaan muuttunutta tilannetta. Suunnittelupalvelujen yksikköhintaa kasvattaa yhtiöhankkeisiin tehtävien suunnittelu- ja rakennuttamistehtävät, joista saatavia tuloja ei ole huomioitu laskennassa. Lisäksi suunnittelupalveluille kohdistuvat purkukustannukset ylittivät 1,1 milj. eurolla. Kunnossapidossa keskitytään turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviin korjaustöihin.

Toimitilajohtamisen koko toimitilakanta on kasvanut viime vuodesta. Vuokratilojen määrä on lisääntynyt ja oma rakennuskanta sekä osaketilat ovat hieman vähentyneet suunnitelman mukaisesti.

Siivouksessa yksikköhinta (19,8 e/m²) on korkeampi edellisen vuoden tasoon nähden. Vuosi 2020 oli poikkeusvuosi mm. koulujen ja päiväkotien pitkäaikaisten sulkujen vuoksi. Sosiaali- ja terveystoimen osalta siivoustarve lisääntyi ja vuosihuoltoja tehtiin normaalia enemmän omana työnä.

Patu-tuotteet on raportoitu tarkemmalla tasolla tulokortissa.