

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 19.06.2023 § 45

§ 45

## Tilapalvelut-liikelaitoksen selvitys vuoden 2022 arviointikertomuksen havaintoihin

Valmistelijat / lisätiedot:  
Turunen Päivi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2022 arviointikertomuksen.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Valtuusto on 15.5.2023 kokouksessaan merkinnyt tiedoksi arviointikertomuksen vuodelta 2022 ja velvoittaa kaupunginhallituksen pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä, sekä antaa kaupunginhallituksen tehtäväksi huomioida seuraavassa talousarviovalmistelussa ja tilinpäätöksen laadinnassa arviointikertomuksessa tehdyt havainnot.

### Tarkastuslautakunnan arvio vuoden 2022 tulostavoitteiden poikkeamista.

Tarkastuslautakunnan arvion mukaan seuraava Tilapalvelut-liikelaitoksen tulostavoite ei toteutunut. *Talonrakennusinvestointihankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti.*

Tilinpäätöksen mukaan tulostavoite toteutui. Uudisrakennusinvestointien toteuma oli 52 milj. euroa, joka oli 49,3 milj. euroa talousarviota alempi (TA 101,3 milj. euroa). Investointeja raportoidaan viivästyneen mm. Ukrainan sodan ja rakennusalan suhdannetilanteen vuoksi.

Vastaus: Tulostavoitteen toteutumisella tarkoitetaan sitä, että investointiohjelman toteutettiin valtuuston päätöksen mukaisesti mutta hankekohtaisia poikkeamia tapahtui johtuen rakennusalan poikkeavasta tilanteesta sekä materiaalien ja palvelujen kustannustasojen noususta.

### 1.3.3 KESTÄVÄ ESPOO

#### *Tarkastuslautakunnan suositus*

*Kestävä Espoo -ohjelman lisäksi koko kaupunkiyhteisöllä on vastuu kestävä kehityksen edistämisestä ja ohjelman lisäksi koko linjaorganisaation tulee jatkaa ja edistää kehitystyötä.*

Vastaus: Tilapalvelut-liikelaitos edistää kestävä Espoon toteutumista kaikilla palvelualueilla ja useilla eri tavoilla. Toteutamme KETS-sopimuksen toimintasuunnitelman mukaisia tavoitteita. Edistämme energiasäästötoimiamme käytössä olevien kiinteistöjen lämmityksen ja sähkönkulutuksen seurannalla ja manageroinnilla sekä lisäämällä kohteita etävalvomoon. Suunnittelemme toimitilamme hiilineutraaleiksi (E-luku alle 80 kWh/m<sup>2</sup>/v) ja saavutettaviksi (esteettömyys). Lisäämme lajittelua palvelutuotannossa ja kiertotaloutta rakennuttamisen toiminnassa. Osallistumme Green Deal Päästötön työmaa ja Päästötön purkutyömaa kehityshankkeisiin. Kehitämme myös hankintojamme niin, että ne tukevat kestävä Espoon tavoitteita. Olemme ohjeistaneet henkilöstön käyttämään kaupungin dieselmoottorilla toimivissa autoissa My-Diesel polttoainetta.

### 2.3 HENKILÖSTÖÖN LIITTYVÄT SEURANTATIEDOT

#### *Tarkastuslautakunnan suositukset*

*Toimialojen tulee jatkaa kehittämistoimenpiteitä kaupungin työpaikkojen veto- ja pito-voimasta huolehtimiseksi.*

*Kunta10-kyselyn eri osa-alueiden tuloksia tulee kattavasti hyödyntää yksiköissä, jotta voidaan pitää huolta kaupungin henkilöstövoimavarasta.*

Vastaus: Tilapalvelut-liikelaitos on mukana Espoon kaupungin työvoiman saatavuushankkeessa. Kehitämme rekrytointejamme ja työntekijöiden perehdyttämistä. Kunta 10-tulokset on käsitelty kattavasti henkilöstön kanssa ja päätetty palautteen perusteella useista toiminnan kehittämisen tavoitteista. Jatkossa painotetaan toiminnan kehittämisessä esihenkilöosaamista ja esihenkilöiden ja johdettavien yhteistyötä. Yhteisöllisyyden kokemiseen ja tiedon kulun parantamiseen on suunnitteilla erilaisia toimienpiteitä yhteistyössä henkilöstön kanssa.

### 2.4 KAUPUNGIN TOIMIALOJEN ICT-HANKKEET

*Tarkastuslautakunnan suositukset ICT-projektinhallinnan välineitä ja resurssienhallintaa on edelleen kehitettävä aika-tauluviiveiden ja budjettilylysten minimoimiseksi.*

*Tulosityksiköiden on pidettävä digihankkeissa huolta niiden käyttäjäystävällisyydestä digitalisaation hyötyjen maksimoimiseksi ja mahdollistettava kuntalaisille ei-digitaalisten palvelukanavien käyttö sähköisten palvelujen rinnalla myös jatkossa.*

Vastaus: Tilapalvelut-liikelaitoksen vanhat tietojärjestelmät ovat menossa kilpailutuksessa vuosien 2023-2024 aikana. Tällaisia vanhentuneita tai tuesta poistuvia järjestelmiä ovat kunnossapidon toiminnanohjausjärjestelmä ja kiinteistötietojärjestelmä, joiden kilpailutus on jo valmisteilla. Olemme myös käynnistäneet kiinteistönhoidon pääjärjestelmän, huoltokirjan, kilpailutuksen valmistelun yhteistyössä hankinnan ja ICT:n kanssa. Teemme järjestelmien kilpailutuksessa yhteistyötä hankintakeskuksen ja tietohallinnon kanssa. Merkittävimpiä hankkeita on lykätty tai ne ovat viivästyneet JOTO –hankkeen takia.

Päähuomiomme hankinnoissa on käyttäjäystävällisyys, joka huomioidaan kilpailutuksen vaatimuksissa ja joka varmistetaan kokeiluilla kilpailutuksen aikana.

### 5.3.1 TOIMITILOJEN HANKINTAMALLIT JA RAKENNUTTAMINEN

#### ***Tarkastuslautakunnan johtopäätökset***

*Espoo on toteuttanut tilahankkeita eri malleilla. Vertailutietoja uusimmilla malleilla toteutettavien hankkeiden elinkaaren kokonaiskustannuksista ei vielä ole saatavilla, koska ensimmäiset kohteet ovat vasta valmistuneet. Toteutusmallia valittaessa on tärkeää, että päätöksenteossa esitetään määritellyt kriteerit ja vertailutiedot sekä eri mallien riskitasot rakennuksen kunnossa ja kustannuksissa koko elinkaaren ajalla. Kustannusvertailun lisäksi arviointiin vaikuttavat myös tilojen tarve, käytettävyys ja saatavuus hankintatilanteessa.*

*Elinkaarimallilla toteutettujen kohteiden vuokratkustannukset sisältävät myös elinkaariajalle lasketut ylläpito- ja kunnossapitomaksut, joten vuokratkustannukset ovat perinteisellä mallilla toteutettuja investointeja kalliimmat palvelujaksolla. Ylläpitoajan päätyttyä rakennus palautuu sopimuksen mukaisesti hyväkuntoisena kaupungille.*

*Suurimmat investointihankkeet olivat Kalajärven koulu ja päiväkotit, Jousenkaaren koulu, Kungsgårdenskolan och daghem sekä Vermon ja Metsolan päiväkodit.*

*PPP-hankkeina toteutettavat kohteet edistyivät sopimuksen mukaisesti. Seitsemästä kohteesta vuonna 2022 valmistui neljä ja kolmen sopimuksen mukaisen kohteen toteuttaminen aloitettiin vuonna 2022 ja niiden on määrä valmistua vuoden 2023 loppuun mennessä.*

Vastaus:

Espoon tyypisellä ja kokoisella kaupungilla pitää olla osaamista ratkaista tilakysymyksiä monilla, vaihtoehtoisilla toteutusmalleilla. Toteutamme toimitiloja erilaisilla malleilla kuten omaan taseeseen, vuokrahteina, elinkaarimallilla (perinteinen ja PPP) ja yhtiöhankkeina.

Eri tavat toteuttaa hankkeita on myös tapa jakaa kiinteistöriskejä kaupungin ulkopuolelle. Riskien jako nostaa jonkin verran vuokratkustannuksia.

Ennen uusien tapojen käyttöönottoa on aina tehty vertailulaskelmia kohteiden edullisuudesta. Verrattaessa omiin kohteisiin, sisäiset vuokrat ovat kalliimmat juuri kiinteistöriskin jakautumisen perusteella.

Käytettävyyssanktioinnit ovat näissä myös aina mukana, joka hyödyntää käyttäjiä kustannusten alenemisella, mikäli tilat eivät ole käyttökelpoiset.

Elinkaarimallilla ja PPP-hankkeella haetaan lähinnä:

- Korjausvelkavapaita toteutusmuotoja
- Kiinteistöriskin jakamista
- Kohteiden laadukasta ylläpitoa
- Palveluntuottajien, yritysten osaamista ja innovatiivisuutta
- Hankeaikataulujen toteutumista ja nopeutumista
- Rakentamisen laatua ja tilojen käytettävyyttä
- Kokonaistaloudellisuutta, sopimuksen kustannukset tiedossa etukäteen, pitkä budjetoitihorisontti
- PTS-korjaukset tulee tehtyä eikä korjausvelkaa kerry: elinkaaren pituus kasvaa
- Rakennus palautuu palvelujakson jälkeen hyväkuntoisena kaupungille

### 5.3.2 KAUPUNGIN RAKENNUSOMAISUUDEN KUNNOSSAPITO

#### *Tarkastuslautakunnan johtopäätökset*

*TakE-ohjelman toimenpiteillä voidaan vastata Espoon nopean väestönkasvun aiheuttamaan palvelu- ja investointitarpeen kasvuun, joka on erityisen voimakasta Kasvun ja oppimisen toimialalla. Kaupungin kiinteistökannan ylläpitämisen lasketaan edellyttävän vuosittain keskimäärin 45 milj. euron panostusta korjauksiin. Kasvaneeseen investointitarpeeseen vastaamiseksi tarvittavaa lisäystä investointikannan vuosittaiseen korjausohjelmaan ei ole esitetty. Kiinteistöjen hoidossa on päästy ennakoivaan kiinteistönhoitoon ja kiinteistönhoidon osaaminen on parantunut. Tavoite, jonka mukaan lähimmän viiden vuoden aikana korjauksista 70 prosenttia voidaan hoitaa suunniteltuina vuosikorjauksina ja vikakorjauksien määrä saadaan laskemaan 30 prosentin tasolle on oikeansuuntainen. Rakennetun ympäristön oikea-aikainen korjaaminen kuntoarvioihin perustuen vähentää kustannuksia. Valmistelut Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen toimitilojen vuokrauksen ja Tilapalveluliikelaitoksesta siirtyvän henkilöstön osalta valmistuivat aikataulussa. Espoon sairaalan myynti toteutui alkuvuonna ja kolme paloasemaa myytiin joulukuussa 2022. Lisäksi TakE-tavoitteen mukaisesti vuonna 2022 myytiin yhteensä 11 tilapankin kohdetta. Tilapalveluissa edistettiin hiilineutraaliustavoitetta ja toteutettiin KTES-toimenpidesuunnitelma. Toimitiloihin liittyviä energiansäästötoimenpiteitä otettiin käyttöön loppuvuonna. Lisäksi toteutettiin valtuuston asettamaa Koulut kuntoon - tavoitetta ja sisäilmaongelmien määrä väheni eikä hätävaihtoja tehty.*

#### *Tarkastuslautakunnan suositus*

*Kaupungin toimitilojen perus- ja vuosikorjausohjelmien aikataulujen pitävyyteen tulee löytää nykyistä paremmat ratkaisut ja ohjelmien toteuttamista tulee nopeuttaa vastaamaan tarvetta kiinteistökannan vuosittaisen ylläpitämisen lisäksi.*

Vastaus: Tilapalvelut on mukana kaupungin työvoiman saatavuusprojektissa. Tilapalveluissa olemme kehittäneet rekrytointia ja uusien työntekijöiden perehdytystä. Näillä toimenpiteillä varmistetaan henkilöstöresurssien riittävyys ja pysyvyys, ja sitä kautta myös kunnossapitotöiden edistyminen kunnossapidon vuosiohjelman mukaan. Olemme myös harkitsemassa joissakin kunnossapidon työkokonaisuuksissa ostopalvelun lisäämistä töiden edistämiseksi. Joissain korjaustöissä tarvitaan myös suunnittelua ja kilpailutusta, joka usein hidastaa toteutusta. Kunnossapidon töiden suunnitteluprosessia kehitetään. Haasteeksi voivat muodostua käyttötalouden säästöt, jotka kohdistetaan kunnossapitoon kustannustason noustuaja vastaavasti sisäisten tulojen leikkauksien takia.

### 5.3.3 SISÄILMAN LAADUN HALLINTA

#### *Tarkastuslautakunnan johtopäätökset*

*Espoossa sisäilmaongelmia ratkotaan Tilapalveluliikelaitoksen 11.5.2022 käyttöön ottaman menettelytapaohjeen mukaisesti. Ohjeen mukainen olosuhdeongelmien ratkaisemisprosessi on jaettu viiteen vaiheeseen, joista jokainen vaihe tähtää sisäilmaongelman korjaamiseen. Sidosryhmiä tiedotetaan toimenpiteistä prosessin jokaisessa vaiheessa. Tilojen käyttäjien ja asiantuntijoiden havainnot sekä kuntoarvioiden tuloksia huomioidaan mahdollisuuksien mukaan myös kunnossapidon vuosiohjelman valmistelussa. Työterveyden sisäilmakontaktit ovat kääntyneet kaupungissa laskuun vuosien 2020 ja 2021 tilanteisiin*

*verrattuna. Myös viitearvot ylittäviä radonpitoisuuksia mitataan kaupungin kiinteistöissä vähän ja ylitykset ovat olleet maltillisia. Espoolaisten oppilaiden yhtäläistä oikeutta turvallisiin ja terveellisiin tiloihin on toteuttamassa valtuustokaudelle 2021–2025 jatkunut Koulut kuntoon - ohjelma. Menettelytapaohjeen mukainen sisäilmaongelmien korjausprosessi koetaan paljon kaupungin kiinteistöjä käyttävällä Kasvun ja oppimisen toimialalla toimivaksi, mutta peruskorjaustahti sekä korjausten lykkääntyminen on herättänyt huolen tilanteen kriisiytymisestä korjausta vaativissa kohteissa.*

*Tarkastuslautakunnan suositus*

*Tilapalvelut-liikelaitoksen on huolehdittava, että kaupungin rakennusten peruskorjaustahti mahdollistaa käyttäjille terveet tilat.*

Vastaus: Tilapalvelut-liikelaitos valmistelee kunnossapidon ohjelman määrärahojen mukaisesti. Viime aikoina vikakorjausten osuus kunnossapidon korjauksista on saatu kääntymään laskuun. Kunnossapidon määrärahojen lisääminen ei olisi nyt mahdollista ilman, että henkilöstöresurssia myös lisätään.

#### **5.3.4 KASVUN JA OPPIMISEN TOIMIALAN PALVELUVERKKO JA TULEVAISUUDEN HAASTEET**

Kasvun ja oppimisen toimialan yhteisenä tavoitteena on tukea yhtenäistä kasvun ja oppimisen polkua ja varmistaa jokaiselle lapselle hänen kasvuaan ja oppimistaan tukevan opin polku varhaiskasvatuksesta toisen asteen loppuun. Tavoitteena on lapsen ja nuoren eheän oppimispolun varmistaminen. Tässä on haettu Espoo tarinan mukainen asiakas- ja asukaslähtöinen tapa järjestää kasvun- ja oppimisen palvelut. Espoon kouluverkkoa kehitetään TakE-tavoitteen mukaisesti tavoittelemalla nykyistä suurempia kouluyksiköitä sekä luopumalla väistötiloista ja pienistä kouluyksiköistä. Tavoite on edennyt suunnitellusti. Toimenpiteiden toteuttaminen jatkuu koko valtuustokauden.

##### **Tarkastuslautakunnan johtopäätökset**

Kasvun ja oppimisen toimialan palveluverkkoa kehitettäessä on huomioitava väestönkasvun aiheuttama toimitilarpeen kasvu sekä toimitilakannan vanhenemisesta johtuva korjaustarve sekä siitä aiheutuva väistötilojen tarve. Palveluverkon riittävyys turvaamiseksi kaupungin investointiohjelman 2020–2030 mukaisten peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeiden toteuttaminen suunnittelussa aikataulussa on tärkeää.

Vastaus: Tilapalvelut-liikelaitos toteuttaa valtuuston vuosittain päättämää investointiohjelmaa. Ohjelma laaditaan aina yhteistyössä toimialojen johdon ja kasvun ja oppimisen toimialan tilat yksikön kanssa. Investoinnille annetut määrärahat asettavat rajat toimitilojen totuttamiseen.

#### **6.2 KOY ESPOON KOULU- JA PÄIVÄKOTITILAT**

##### **Tarkastuslautakunnan johtopäätökset**

*KOY Espoon Koulu- ja päiväkotitilat -yhtiön ensimmäisten kohteiden toteuttaminen alkoi vuonna 2009. Nykyiset sopimuskaudet ulottuvat 2040-luvun alkuun. Yhtiölle ei ole enää toistaiseksi osoitettu uusia hankkeita. Ensimmäisten kohteiden toteuttaminen alkoi vuonna 2009. Elinkaarimallilla tuotettujen toimitilojen sisäisiä vuokria on kritisoitu korkeiksi. Yhtiön käyttämälle hankemallille ei ole tarkastuslautakunnan käyttöön ollut*

*saatavilla väliarviointia eikä kokonaiskustannusvertailua esimerkiksi kaupungin taseeseen rakennettuun hankkeeseen. Koulu- ja päiväkotihankkeissa on käytetty ensimmäisen kerran vuonna 2021 uutta PPP-mallia, joka lakimuutoksen jälkeen on mahdollistanut myös rahoituksen sisällyttämisen palveluntuottajilta kilpailutettuun elinkaarihankkeeseen. PPP-mallilla kilpailuttaminen hallinnoidaan Tilapalvelut-liikelaitoksessa.*

*Tarkastuslautakunnan suositus  
Suositellaan, että KOY Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen käyttämälle hankemallille tehdään ajantasainen väliarviointi verrattuna kaupungin taseeseen rakennettuihin hankkeisiin.*

Vastaus: Tilapalvelut laadituttaa väliarvioinnin käytetylle hankemallille verrattuna kaupungin taseeseen rakennettuihin hankkeisiin.

## **Päätöshistoria**

## **Litteet**

## **Oheismateriaali**

- Arviointikertomus 2022

## **Tiedoksi**