

TILAPALVELUT-LIIKELAITOS

TOIMINTA- JA TALOUSSUUNNITELMA

2022–2024

TILAPALVELUT-LIIKELAITOS

Palvelut ja toiminnan kehittäminen

Tilapalvelut-liikelaitoksen tehtävänä on hankkia ja ylläpitää kaupungin toimitiloja kustannustehokkaasti ja pitää huolta niiden turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Tilapalvelut-liikelaitos tarjoaa lisäksi erilaisia tilapalveluja tilojen käyttäjille.

Liikelaitoksessa on toimitilajohtamisesta, suunnittelupalveluista, rakennuttamisesta, palvelutuotannosta ja toiminnan tuki- ja kehittämispalveluista vastaavat palvelualueet.

Tilapalvelut-liikelaitos tuottaa palvelunsa joko omalla organisaatiolla tai ostopalveluna peruskaupungin muilta yksiköiltä ja liikelaitoksilta tai ulkopuolisilta yrityksiltä. Ostopalvelujen osuus vaihtelee palveluittain.

Toimitilajohtamisen palvelualue vastaa kiinteistöjohtamisesta, laatii toimitilaverkon suunnitelmia ja kehittää tilaratkaisuja, valmistelee myyntikohteet, hoitaa tilojen hankintaa, vuokraa tiloja käyttäjille ja hoitaa isännöintitehtäviä. Kiinteistönhallintayksikkö vastaa kiinteistöjen energiahallinnasta, elinkaarikohteiden ja yhtiöiden hallinnasta. Vuokrausyksikkö hoitaa lisäksi vuokralaskennan ja -laskutuksen. Kiinteistötietojen hallintoyksikkö vastaa liikelaitoksen kiinteistötietojärjestelmien ylläpidosta ja kehittämisestä. Tilasuunnittelun keskittämisen osa siirtyi organisaatiomuutoksessa 2021 toimitilajohtamiseen.

Suunnittelupalvelut palvelualue valmistelee ja suunnitteluttaa kaupungin toimitilahankkeet siten, että laatu-, aikataulu- ja kustannustavoitteet toteutuvat. Palvelualueen tehtävät kattavat myös pienempien korjaus- ja muutostöiden suunnitteluttamisen, kohteisiin tehtävät kunto- ja sisäilmatutkimukset sekä tarvittavat kiinteistöjen purut. Lisäksi palvelualue toteuttaa kaupungin yhtiöiden tilaamat valmistelu- ja suunnitteluttamistehtävät osana rakennuttamisen kokonaisuutta.

Tilasuunnittelun keskittäminen liikelaitokseen liittyi organisaatio 2021 muutokseen. Muutoksen toimenpanon aloitetaan yhteistyössä henkilöstön kanssa.

Rakennuttamisen palvelualue toteuttaa kaupungin toimitilojen rakennuttamistehtävät, kustannuslaskentapalvelut sekä investointi- ja kunnossapito-ohjelman valmistelun. Palvelualue rakennuttaa kaupungin toimitilahankkeet siten, että laatu-, aikataulu- ja kustannustavoitteet toteutuvat. Lisäksi palvelualue toteuttaa kaupungin omistamien yhtiöiden tilaamat rakennuttamistehtävät.

Palvelutuotannon palvelualue tuottaa aula- ja turvallisuus, kiinteistöhoito-, kunnossapito- ja siivouspalveluja omana työnä tai ostopalveluna sekä vastaa näiden palvelujen laadusta. Lisäksi kaikki palvelualueet tuottavat kaupungin yksiköille käyttäjäpalveluja.

Toiminnan tuki ja kehittäminen -palvelualue vastaa liikelaitoksen tukitoiminnoista, joita ovat talous-, laki-, viestintä-, kehittämis- ja henkilöstöasiat, koulutussuunnittelu sekä toiminnan ja hankkeiden talouden seuranta. Yksikön vastuulla on myös liikelaitoksen asiakassuhteiden hoito ja niiden hallinnasta vastaaminen.

Tilapalvelut-liikelaitos kehittää toimintaansa asiakaspalvelulähtöisesti ja viestii toiminnastaan ja palveluistaan asiakkaille Espoo-tarinan, kaupunkiympäristön toimialan laatiman tarinan sekä Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman, Espoon kaupungin toiminnan talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman projektien ja toimenpiteiden pohjalta.

Toiminta ja tuotanto on järjestetty mahdollisimman tehokkaasti kehitetyt prosessit huomioiden ja tuottavuutta parannetaan osana toimintojen kehittämistä. Palvelutuotannossa lisätään hallitusti ostettujen palvelujen käyttöä ja seurataan oman ja ostotoiminnan laatua ja kustannuksia sekä kehitetään toimintaa koulutusta lisäämällä. Siivouksen hankintaa ja palveluntuottajien valvontaa kehitetään yhteistyössä hankintakeskuksen kanssa niin, että toiminnassa tavoitteemme on nollatoleranssi työsuhteisiin liittyviin väärinkäytöksiin, harmaaseen talouteen ja ihmiskauppaan. Palvelutoiminnan tuloksellisuutta ja vaikuttavuutta parannetaan kehittämällä asiakasyhteistyötä, kumppanuuksia, palveluprosesseja ja tietojärjestelmiä sekä hankintoja. Liikelaitoksen kaikissa hankinnoissa huomioidaan kestävä kehitys ja hiilineutraaliustavoitteet.

Yhteistyötä Tilapalvelujen ja asiakkaiden välillä lisätään aktiivisesti ja erityisesti viestintää kehitetään. Asiakaspäälliköt tapaavat säännöllisesti tilojen käyttäjiä ja käytössä on kerran vuodessa toteutettava asiakastytyväisyyskysely sekä vuosittaiset kehityskokoukset ja yhteistyöhaastattelut toimialojen johdon kanssa. Myös toiminnasta saadut palautteet ja reklamaatiot hyödynnetään toimintaa kehitettäessä.

Tiloissa ilmenevät sisäilmaongelmat ovat hallinnassa sekä vastuut ja roolit selkeät Tilapalvelujen ja käyttäjien kesken. Toiminta on menettelytapaohjeen mukaista. Tilapalvelujen edustaja toimii puheenjohtajana kaupungin moniammatillisessa sisäilmaryhmässä. Tiiviistä yhteistyötä tehdään ennakoivasti työterveyspalvelujen, kouluterveydenhoidon ja ympäristöterveyden ja kanssa. Ongelmatilanteista ja korjaavista toimenpiteistä viestitään avoimesti ja kattavasti päivitettyä viestintäsuunnitelmaa noudattaen. Useissa kohteissa on jatkuva sisäilmaolosuhteiden seurantamittaus, jota hyödynnetään kohteiden ennakoivan ylläpidon edistämiseen.

Kahdeksan kaupungin sisäilmaverkosto jatkaa toimintaansa yhteisten toimintamallien ja ohjeistuksen tekemiseksi. Vuoden 2022 ohjelma jatkuu olosuhdeongelmien vähentämiseksi sekä toiminnan kehittämiseksi ja yhtenäistämiseksi. Verkostossa on mukana myös Sisäilmayhdistys Ry ja kehitysyhteistyötä tehdään mm. VTT:n, Helsingin yliopiston, Aalto-yliopiston sekä Metropolia Ammattikorkeakoulun kanssa.

Toimitiloja hyödynnetään monipuolisesti ja tehokkaasti tilojen yhteiskäyttöä edistämällä. Etätyön vaikutus toimitilojen käyttöön on selvitetty ja tarpeettomista tiloista luovutaan. Toimitilojen energiataloutta ja energian säästöä tehostetaan mm. KETS-toimintasuunnitelman (Kuntien energiatehokkuussopimus) avulla, uusiutuvan kaukolämmön optimointipalvelulla ja ilmastoinnin säädöllä energiamanagerin tavoitteita ohjaamalla. Vuonna 2021 käyttöön otettu keskitetty kiinteistövalvomopalvelu tehostaa kunnossapitoa ja helpottaa ylläpidon ohjausta.

Tilapalvelujen roolia kiinteistöjen omistajan edustajana ja kiinteistöistä vastaavana painotetaan. Toimitilajohtamisen pääkehittämisalueet ovat toimitilaverkon laadinta toimialojen palvelujen järjestämisen tavoitteiden mukaisesti yhteistyössä toimialojen kanssa, kiinteistöjen salkutuksen kehittäminen ja kohteiden PTS-suunnitelmien laadinta. Muita merkittäviä kehittämisalueita on graafisen tilahallintajärjestelmän kaupunkitasoinen hyödyntämisen laajentaminen ja toimitilastrategian valmistelu. Tarkastelujaksoa leimaavat soteuudistuksen mittaviin toimitilajärjestelyihin liittyvät valmistelut sekä TakE:n mukaisten kiinteistöjen myyntiohjelmien nopeuttaminen. Tilojen yhteiskäytön pääperiaatteiden ja organisoinnin jälkeen toteutetaan organisointi ja operatiivisen toiminnan aloittaminen mahdollisine tietojärjestelmähankintoineen. Näihin kolmeen asiaan on suunniteltu lisäresurssointia.

Toiminnan lähivuosien tärkeimmät tavoitteet ovat rakentamisen investoinnit ja mittava korjausrakentaminen, Koulut kuntoon -tavoite, tilojen käytön tehostaminen ja toiminnan tuottavuuden parantaminen. Rakennuttamisen ja suunnittelun päätoimitilaprosessien kehittäminen jatkuu. Hankkeiden kustannusohjaukseen, toteuttamisen valvontaan sekä seurantaan panostetaan noudattamalla hankkeiden suunnittelua ohjaavia ominaistavoitteita. Hankkeissa suunnitteluohjauksella tavoitellaan hankkeiden kustannusten alentamista ja investointiohjelman toteutuksessa huomioidaan Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman tavoitteet huomioiden hankkeiden toiminnalliset vaatimukset.

Koulut kuntoon -ohjelmalla varmistetaan, että kouluilla ja päiväkodeilla on terveet ja toimivat tilat, ja sisäilma-kohteiden ja hätäväistöjen lukumäärä on nolla vuonna 2028. Tilaohjelmassa varmistetaan toimivat väistötilat käyttäjien tarpeisiin yhteistyössä toimialojen kanssa. Sisäilmaratkaisuja haetaan kansallisesti yhdessä muiden suurien kaupunkien kanssa. Kohteiden kuntoon saattaminen toteutetaan useilla eri ohjelman toimenpiteillä. Korjausvelkaa pienennetään kunnossapitomäärärahojen tehokkaalla kohdentamisella. Ikääntyvien kohteiden käyttökunto varmistetaan kohteiden kuntoarvioinneilla ja elinkaarta jatkavilla investoinneilla. Esteettömyys otetaan huomioon hankkeiden ja korjausten suunnittelussa.

Investointi- ja vuokratukustannukset ohjaavat toimitilahankkeiden toteuttamista. Toteuttamisessa hyödynnetään eri omistusmuotoja sekä erimuotoisia toteutusmalleja kuten vuokratiloja, elinkaarimalleja ja kumppanuushankkeita. Uusia toiminta- ja toteutustapoja kehitetään hankkeiden laadun ja kustannustehokkuuden parantamiseksi sekä aikataulujen nopeuttamiseksi hankkeiden koko elinkaaren kokonaistaloudellisuus huomioiden. Moduuliratkaisujen valmistelu aloitetaan ja tilasuunnittelussa hyödynnetään jo valmiissa kohteissa saatujen kokemusten avulla.

Uudis- ja peruskorjaushankkeissa on käytössä Kuivaketju 10 -toimintamallit. Hankkeissa huomioidaan digitaalisuuden tuomat mahdollisuudet kuten esimerkiksi tietomallinnus suunnittelussa, monitavoiteoptimoidut energiatehokkuusvaatimukset ja ympäristökriteerit. Kaikkiin uudishankkeisiin liitetään aktiivinen energiaohjaus ja todentamisen raportointia parannetaan. Jälkilaskentatiedot ja saatu palaute käytetään hyödyksi hankkeiden kehittämisessä.

Palvelutuotannossa jatketaan laadunseuranta- sekä olosuhdeongelmaprosessien kehittämistä. Tavoitteena on saada aikaan toimintamalli, jolla pystytään ennaltaehkäisemään ongelmien syntymistä ja varmistamaan, että prosessi toimii ongelmatilanteessa moitteettomasti. Kiinteistönhoidossa tavoitellaan myös toiminnan tehostamista, jossa tärkeimpänä tukena tullaan käyttämään henkilöstön kouluttamista. Tähän liittyvänä toimenpiteenä yhteensä 19 kiinteistöhoitajaa aloittaa lisäkoulutuksen, kun käynnissä olevat poikkeusasetukset lieventyvät ja lähiopiskelu on mahdollista.

Kunnossapidossa tavoitellaan edelleen toiminnan painopisteen siirtämistä vikakorjauksista ennakoiiviin vuosikorjauksiin. Tavoitteeksi on asetettu, että lähimmän viiden vuoden aikana korjauksista 70 prosenttia voidaan hoitaa suunniteltuina vuosikorjauksina ja vikakorjauksien määrä saadaan laskemaan 30 prosentin tasolle.

Palvelutuotteet

Tulosyksikön merkittävimmät Patu-projektissa tuotetut kattavat noin 70 prosenttia tulosyksikön budjetista. Palvelutuotteet, tuotteiden kokonaiskustannukset sekä suoritamäärien ja yksikköhinnan kehitys ja tavoitteet vuosina 2022-2024 saadaan lopulliseen talousarvioesitykseen. Palvelutuotteiden sisältö ja laatutaso pidetään vakiona ja suoritamäärien kehitys esitetään vuosille 2023-2024.

Talous ja henkilöstö

Vuonna 2022 liikevaihdon arvioidaan olevan 302,3 milj. euroa. Sisäisten toimitilavuokratulojen osuus on 260 milj. euroa, ulkoisten vuokratuottojen 10,9 milj. euroa, sisäisten siivouspalveluiden 19,3 milj. euroa sekä sisäisten aula- ja turvallisuuspalveluiden 6,4 milj. euroa. Muut myyntituotot ovat 4,3 milj. euroa sekä muut myyntituotot 5,4 milj. euroa, joka sisältää erikseen laskutettavia käyttäjä-, suunnittelupalveluja sekä kiinteistöjen käyttömenoja

Sitovat tulostavoitteet vuodelle 2022

1. Liikelaitoksen vuoden 2022 tulostavoite on 28 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.

2. Liikelaitoksen talonrakennusinvestointien hankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaan.

Toimintamenoihin on budjetoitu 193,2 milj. euroa. Materiaali- ja palvelujen ostot ovat 69,3 milj. euroa, josta 20,6 milj. euroa kohdistuu lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksuihin. Henkilöstökuluihin on budjetoitu 25,4 milj. euroa. Sisäiset palvelujen ostot ovat 5,5 milj. euroa ja sisältävät taloushallinnon, henkilöstöpalveluiden, tietotekniikan ja muiden asiantuntijapalveluiden ostot. Vuosikorjauksiin on varattu 19,4 milj. euroa.

Vastike- ja vuokramenojen osuus on 97,8 milj. euroa, joka sisältää sisäistä maanvuokraa 15,97milj. euroa sekä sisäisiä autojen- ja koneiden leasingvuokria 0,8 milj. euroa.

Tilapalvelut-liikelaitoksen vuoden 2022 tulostavoitteessa on huomioitu kiinteistöosakeyhtiöiden rahastoitavien rahoitusvastikeosuuksien 27,5 milj. euroa sekä TakE-ohjelman mukaisen säästötavoitteen 1,6 milj. euroa lisäksi hyvityksenä Metropolia AMK:n vuokratuki 0,7 milj. euroa ja Tilapalvelut-liikelaitokselle organisaatiomuutoksen 2021 yhteydessä siirtyvien henkilöiden palkkakustannukset 0,3 milj. euroa.

Liikelaitoksen tulos muodostuu ylijäämäiseksi, koska sisäisessä toimitilavuokrassa saadaan tulo Kiinteistö Oy Espoon koulu- ja päiväkotitilojen, Kiinteistö Oy Espoon Sotekiinteistöjen, Kiinteistö Oy Opinmäen Kampuksen, Kiinteistö Oy Espoon sairaalan, Espoon Elä ja Asu Oy:n, Kiinteistö Oy Suviniityn Pysäköinnin, Kiinteistö Oy Keskuskeittiön, Kiinteistö Oy Matinkylän uimahallin ja Kiinteistö Oy Matinkylän Lukion rahoitusvastikeosuudet rahoitusvastikkeiden maksua varten. Rahoitusvastikeosuudet lainojen osalta ovat 27,5 milj. euroa, jotka kuuluvat investointimenoihin.

Investointiohjelman toteuttaminen

Vuonna 2022 on valmisteilla tai rakenteilla 6 koulua ja 12 päiväkotia sekä 8 muuta hanketta. Vuosille 2022–2024 liikevaihtoon on sisällytetty toimitilakannan muutoksesta johtuva arvioitu toimitilavuokran kasvu. Vuoden 2022 aikana tavoitteena on ottaa käyttöön Kungsgårdsskola och daghem, Jousenkaaren koulu, Mankkaan päiväkotia, Metsolan päiväkoita, Vermon päiväkotia ja Keinumäen koulu.

Vuosi 2022 on lisäksi seuraavien hankkeiden käynnistämisyksi, Laurinlahden koulu, Keinumäen koulu sekä Perkkään kentän huoltorakennus.

Rahoitus

Peruskaupunki rahoittaa liikelaitoksen investointeja tarvittaessa korollisen kaupungin sisäisen välitystilin kautta. Suunnitelmavuosille 2022–2024 liikelaitoksen tulorahoitus ei riitä investointien rahoittamiseen ja peruskaupunki rahoittaa loppuosan välitystilin kautta. Rahoitustarve on 68 milj. euroa vuonna 2022, 40,4 milj. euroa vuonna 2023 ja 21,3 milj. euroa vuonna 2024.

Liikelaitos velkaantuu suhteessa kaupunkiin talousarviovuonna ja suunnitelmavuosina. Velka kaupungille kasvaa vuoden 2022 213,2 milj. eurosta 275,9milj. euroon vuoteen 2024 mennessä. Rahoitustarpeeseen vaikuttavat investointiohjelman toteutuminen sekä kaupungin tilinpäätösjärjestelyt.

Henkilöstö

Henkilöstön työhyvinvoinnista huolehditaan henkilöstöä osallistaen. Esimiesosaamista ja johtamista kehitetään Espoon tarinan mukaisesti huomioiden verkostojohtamisen ja etätyön johtamisen tarpeet. Suoritusta johdetaan sovittujen mittareiden ja tavoitteiden mukaan. Liikelaitoksessa toiminta on avointa, yhdenmukaista, tavoitteellista ja tiedon kulku toimii läpi koko organisaation.

Merkittäviä toiminnan muutoksia kaudella 2022-2024 ovat LU-hyvinvointialueen perustamiseen liittyvä toimitilojen vuokrauksen valmistelu sekä kaupungin organisaatiomuutokseen 2021 liittynyt tilasuunnittelun ja tilojen yhteiskäytön osan keskittäminen Tilapalveluihin ja sen aiheuttamat muutokset toiminnassa.

Tilapalveluissa työskenteli 8/2021 tilanteen mukaan 503 vakinaista ja 6 määräaikaista henkilöä. Henkilöstömäärään vaikuttaa kulloinkin menossa olevat rekrytoinnit. Liikelaitoksen suurimmat henkilöstöryhmät ovat laitoshuoltajat, kiinteistönhoitajat, vahtimestarit, palveluesimiehet ja hankepääälliköt. TakE-tavoitteiden mukaan liikelaitoksen vakanssien vähennystavoite on 5 vakanssia/vuosi viiden vuoden aikana.

Vakituisesta henkilöstöstä on naisia 50,2 % ja miehiä 49,8 %. Tilapalveluiden vakituisen henkilöstön keski-ikä on 51,47 vuotta.

Henkilöstön työhyvinvoinnista huolehditaan ja toteutetaan henkilöstösuunnitelman mukaan.

