

## Tilapalvelut-liikelaitoksen OVK I 2022 toimialaraporttiin

### Tilapalvelut-liikelaitos

#### Tilapalvelut-liikelaitoksen toiminnan ja talousarvion toteutuminen

Merkittäviä koronan vaikutuksia Tilapalvelujen toimintaan ei ole havaittu alkuvuoden aikana. Koronataartuntoja on ollut kuitenkin aiempaa enemmän sekä henkilöstöllä että myös palveluntuottajilla ja työmailla, mutta ne eivät ole vaikuttaneet toimintaamme.

Tilapalvelut-liikelaitoksen käynnissä olevat investointihankkeet etenevät pääosin normaalisti. Maaliskuun lopussa vastaanotettiin Jousenkaaren koulu. Matinkylän uimahalli, jossa Tilapalvelut toimi rakennuttajana, otettiin käyttöön 4.4.2022.

PPP (Public Private Partnership) -hankkeessa Pohjois-Tapiolan, Perkkaan ja Nauriskasken koulujen sekä Nöykkiönniityn päiväkodin rakentaminen etenee ja kohteet otetaan käyttöön kesällä 2022. Kuitinmäen koulun ja Kilon koulun ja päiväkodin rakentaminen alkoi vuoden 2021 aikana. Perkkaan päiväkodin rakentaminen alkaa kesällä 2022, kun Perkkaan koulu valmistuu. Myös Perkkaan koulun kentän rakentaminen alkoi kesällä 2021.

TakE-tavoitteiden mukainen kohteiden realisointi jatkuu. Espoon kaupunki luopuu kohteista, joissa kaupungin palveluja ei tarjota. Huhtikuun loppuun mennessä on myyty neljä tilapankin kohdetta, joiden yhteenlaskettu myyntihinta oli 1,068 milj. euroa. KOy Espoon sairaalan omistajavaihdos tapahtui 10.3. Sairaalan ylläpito jatkuu Tilapalveluissa. Espoon sairaalan myyntihinta oli 295,127 milj. euroa. Myyntivoitto 74 milj. euroa on kirjattu satunnaisiin tuloihin.

Palvelutuotannon kustannusten ennustetaan ylittävän kokonaisuudessaan budjetoidun noin 2,5 miljoonalla eurolla. Taustalla on siivouksen ja vartioinnin aikaisempaa kalliimmat sopimushinnat ulkoisesta palvelutuotannosta. Molempien osalta palveluntuottajat irtisanoivat sopimukset taloudellisesti kannattamattomina. Uusien kilpailutuksien tuloksena hintatasot nousivat. Siivouksen osalta kilpailutukset on tehty jo 2020 vuoden alkupuolella, mutta hinnanmuutosten vaikutus näkyy vasta alkaneen vuoden puolella. Kahden edellisen vuoden aikana palvelujen ostoa rajoitettiin pandemiatilanteen vuoksi merkittävästi vastaamaan palvelutarvetta. Alkaneen vuoden aikana palveluiden ostot ovat toteutuneet täysimääräisinä. Vartiointisopimus astui voimaan 1.9. ja hintojen nousu näkyy täydessä vaikutuksessa vasta kuluvan tilikauden aikana.

Kunnossapidon korjaustoiminta on keskitetty vuosikorjausohjelman toimeenpanoon ja vikakorjauksiin. Kunnossapidon toteutuneet kokonaiskustannukset ovat 4,7 milj. euroa. Kunnossapidon osalta ollaan käyttösuunnitelman tasossa, ellei mitään yllättävää korjaustarvetta nouse esille.

Arvio saatavista hankeavustuksista vuodelle 2022 on 0,5 milj. euroa. Toteuma on 0,2 milj. euroa. Hankeavustuksia on saatu Tiistilän kouluun, Matinraitin päiväkotiin ja Rehtorintien koulun peruskorjaukseen.

#### **Tilapalvelut liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet vuodelle 2022 ovat**

1. Liikelaitoksen vuoden 2022 tulostavoite on 27,818 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.

KOy Espoon sairaala myytiin ja omistajavaihdos tapahtui 10.3.2022. Sairaalan myynnistä tuloutui Tilapalvelut-liikelaitokselle 74,8 milj. euroa, joka kirjattiin satunnaisiin tuottoihin. Sairaalan ylläpito jatkuu Tilapalvelut-liikelaitoksessa siihen asti, kun sairaala siirtyy Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Alkuperäinen Tilapalvelujen tulostavoite vuodelle 2022 on 27,818 milj. euroa.

Asuntopalvelujen palvelussuhdeasuntojen vuokrauksen siirryttyä Tilapalvelut-liikelaitokseen, tulostavoitetta esitetään tarkistettavaksi siirtyvän palvelun toimintakatteella, joka on -0,8 milj. euroa.

Espoon sairaalan myyntiin liittyen tulostavoitetta esitetään tarkennettavaksi 7,2 milj. euroa. Kaupungin omistuksessa rahoitusvastikkeista kirjattiin taseeseen lainanlyhennyksen osuus, jota talousarviossa 2022 on 7,2 milj. euroa. Myynnin jälkeen vastaava kustannus kirjataan tilikauden kuluksi uuden omistajan veloittamina vuokrina.

Määrärahamuutosesityksenä Tilapalvelut liikelaitoksen tulostavoitetta alennetaan 7,2 miljoonaa euroa ja osakeinvestointeja vähennetään 7,2 miljoonaa euroa.

Tulostavoite ei toteudu alkuperäisen tulostavoitteen mukaisesti.

Osavuositarkastuksen yhteydessä esitetään tulostavoitteen tarkastamista 8,0 milj. eurolla niin, että muutettu tulostavoite on 19,760 milj. euroa.

Tällä tulostavoitteella ennustetaan tavoitteen toteutuvan.

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

Investointien ennuste on 105,2 milj. euroa (TA 137,950 milj. euroa), joka on 37,2 milj. euroa talousarviota alempi.

Uudisrakentamisen ennuste on 75,8 milj. euroa (TA 101,333 milj. euroa), joka on 25,5 milj. euroa talousarviota alempi. Osakkeiden määrää alennettiin 7,2 milj. euroa johtuen KOy Espoon sairaalan myynnistä.

Rakennusalan tilanne ja materiaalien, erityisesti puun ja teräksen hinnan nousut ovat vähentäneet tarjousintoa ja nostaneet tarjottujen urakoiden hintaa. Euroopan turvallisuustilanne vaikuttaa materiaalien saatavuuden kautta urakkahintoihin. Hankkeiden ajoitusta tarkastellaan vuoden aikana.

## **Tilapalvelut-liikelaitoksen Patut analyysi**

Vakituinen henkilöstömäärä 499 ja se on merkittävästi viime vuoden tasoa alhaisempi (521). HTV määrä on 491 (HTV:ssa muuttui mittaustapa). Henkilöstömäärän ennustetaan olevan vähintään sama vuoden loppuun mennessä edellyttäen, että rekrytoinnit onnistuvat. Kiinteistönhoidon rekrytointivaikeuksien vuoksi ulkoistettua palvelua lisätään ja se alentaa henkilöstömäärää 8 henkilötyövuotta. Muutoksessa huomioidaan myös eläköityvät.

Organisaatio 2021 muutoksessa tilasuunnittelun keskittämisen yhteydessä kasvun ja oppimisen toimialalta siirtyy viisi vakanssia Tilapalveluihin. Tämä henkilöstökustannuksen nousu esitetään huomioitavaksi tulostavoitteen alentamisella myöhemmin tarvittaessa.

Toimitilajohtamisen koko toimitilakanta on kasvanut viime vuodesta 1,2 %. Vuokratilojen ja saketilojen määrä on lisääntynyt, mutta oma rakennuskanta on pysynyt samana. Ulosmaksettavien vuokrien ja vastikkeiden kasvu on kasvattanut toimitilajohtamisen suhteellista yksikköhintaa, koska kasvu on vuokraltaan korkeammassa segmentissä (133 e/m<sup>2</sup>).

Siivouksessa yksikköhinta (22,4 e/m<sup>2</sup>). Vuosien 2020-2021 aikana koronan vaikutuksesta toimintaa sopeutettiin vastaamaan tavanomaista alhaisempaa palvelutarvetta. Tilanteen normalisoiduttua aiemmin kilpailutettujen siivouspalvelusopimusten korkeammat hinnat näkyvät täysimääräisesti kokonaiskustannuksissa.

Kiinteistönhoidon yksikköhinta (8,94 e/m<sup>2</sup>) on edellisen vuoden tasolla.

Turvallisuuspalvelujen yksikköhinta (30,9 e/h). Turvallisuuspalvelut kilpailutettiin ja yksikköhinta kasvoi edellisen vuoden arvosta 19,8 %.

Korjauspalvelujen yksikköhinta (17,4 e/m<sup>2</sup>). Kunnossapidon yksikköhinta vaihtelee tehtyjen korjausten mukaisesti. Edellisenä vuonna määräraha alitettiin, koska vuokratuottojen ennakoitiin jäävän alkuperäisen talousarvion tasoa alhaisemmaksi.

#### Tilapalvelut-liikelaitoksen investoinnit

**Investointien ennuste** on 105,2 milj. euroa (TA 137,950 milj. euroa), joka on 37,2 milj. euroa talousarviota alempi.

Uudisrakentamisen ennuste on 75,8 milj. euroa (TA 101,333 milj. euroa), joka on 25,5 milj. euroa talousarviota alempi. Osakkeiden määrää alennettiin 7,2 milj. euroa johtuen KOy Espoon sairaalan myynnistä.

Rakennusalan tilanne ja materiaalien, erityisesti puun ja teräksen hinnan nousut ovat vähentäneet tarjousintoa ja nostaneet tarjottujen urakoiden hintaa. Euroopan sotatilanne vaikuttaa materiaalien saatavuuden kautta urakkahintoihin. Hankkeiden ajoitusta tarkastellaan vuoden aikana.

Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 2,0 milj. eurolla urakan kustannusjakauman tarkennuttua vuosille 2022-2024.

Kungsgårdsskolan och daghem -hankkeen vuosittainen määräraha ylittyy 1,8 milj. euroa, koska hankkeen kustannukset edellisvuonna jäivät ennakoitua alemmiksi. Kungsgårdsskolan och daghem hanke valmistuu toukokuussa.

Keinumäen koulun tekniikan eriytyshankkeen vuosittainen määräraha ylittyy 0,25 milj. eurolla johtuen halvimman tarjouksen ennakoitua suuremmasta hinnasta vallitsevan hintatason noustua.

Tähystäjän päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 4,4 milj. eurolla, koska hankkeen kustannusohjaus on ollut vallitsevassa markkinatilanteessa ennakoitua vaikeampaa ja urakan aloitus on viivästynyt.

Viherkallion päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 3,0 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Aarrekartan päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 2,2 milj. eurolla, koska hankkeen kustannusohjaus on ollut vallitsevassa markkinatilanteessa vaikeampaa ja urakan aloitus on viivästynyt.

Mankkaan Päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 0,3 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Metsolan päiväkodin vuotuinen määräraha ylittyy 0,25 milj. eurolla urakan ennakoitua nopeamman etenemisen vuoksi.

Tapiolan ja Espoonlahden uimahallien vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 15,5 milj. eurolla hankkeiden aikatauluviiveiden vuoksi.

Espoonlahden tekojäärädan huoltorakennuksen vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 0,6 milj. eurolla hankkeen siirryttyä syksyyn 2022 markkinatilanteen aiheuttaman vähäisen tarjoushalukkuuden vuoksi.

Luukin leirikeskukseen peruskorjauksen vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 0,8 milj. eurolla, koska hankkeen kustannukset edellisvuonna jäivät ennakoitua alemmiksi.

Muiden investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Tilapalvelut-liikelaitos rakennuttaa lisäksi yhtiöhankeita kuten Matinkylän lukio, Espoonlahden terveysaseman peruskorjaus, Laajalahden koulu, Tuomarilan koulu ja Viherlaakson koulu ja lukio.

### **Osavuositarkastuksen yhteydessä esitetään tehtäväksi vuoden 2022 investointimäärärahojen siirrot seuraavissa hankkeissa**

Tänä vuonna hankkeille kohdistettavia ja käyttämättä jääviä määrärahoja siirretään 3,12 milj. euroa seuraaville hankkeille:

Kungsgårdsskolan och daghem -hankkeelle 1,8 milj. euroa  
Luukin leirikeskukseen peruskorjaushankkeelle 0,8 milj. euroa  
Metsolan päiväkotihankkeelle 0,27 milj. euroa  
Keinumäen koulun tekniikan eriytyshankkeelle 0,25 milj. euroa.

### **Osavuositarkastuksen yhteydessä esitetään tulostavoitteen alentamista**

Osavuositarkastuksen yhteydessä esitetään tulostavoitteen alentamista 8,0 milj. eurolla niin, että muutettu tulostavoite on 19,760 milj. euroa.