

TILAPALVELUT-LIIKELAITOS

TOIMINTA- JA TALOUSSUUNNITELMA

2023–2025

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, valmistelelee myyntikohteet, hoitaa tilojen hankintaa, vuokraa tiloja käyttäjille sekä vastaa tilojen yhteiskäytöstä 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.

Suunnittelupalvelut palvelualue vastaa tilasuunnittelusta, valmistelelee 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.

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 toimitilojen aula- ja turvallisuus, kiinteistönhoito-, 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 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. Asiakaspääalliköt 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 2023 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. Hybridityö vaikutus toimitilojen käyttöön on selvitetty ja tarpeettomista tiloista luovutaan. Toimitilojen energiataloutta ja energian säästöä tehostetaan mm. KETS-toimintasuunnitelman (Kuntien energiatehokkuussopimus) avulla, uusiutuvan kaukolämmön optimointipalvelulla, kiinteistöjen etävalvonnalla ja ilmastonin säädöillä energiamanagerin tavoitteita ohjaamalla.

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 Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen toiminnan aloittaminen 1.1.2023 ja ns. siirtymäjakso 2023-2025. Yhteistyö uuden ulkoisen toimitilojen vuokralaisen kanssa alkaa talousarviokauden alussa. TakE:n mukaisten kiinteistöjen myyntisalkkujen valmistelu jatkuu. Tilojen yhteiskäytön pääperiaatteiden selkeyttäminen ja operatiivisen toiminnan aloittaminen jatkuu.

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 sisäilmakohteiden ja hätävaihtojen 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 vuokratuotannokset 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. 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 on aloittanut lisäkoulutuksen vuoden 2022 aikana.

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

Tulosityksikön merkittävimmät Patu-projektissa tuotteistetut kattavat noin 90 prosenttia tulosityksikön budjetista. Palvelutuotteet, tuotteiden kokonaiskustannukset sekä suoritemäärien ja yksikköhinnan kehitys ja tavoitteet vuosina 2023-2025 saadaan lopulliseen talousarvioesitykseen. Palvelutuotteiden sisältö ja laatutaso pidetään vakiona ja suoritemäärien kehitys esitetään vuosille 2023-2025.

Talous ja henkilöstö

Liikelaitoksen talouteen vaikuttaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen toiminnan aloitus 1.1.2023. Vuonna 2023 liikevaihdon arvioidaan olevan 286,6 milj. euroa. Sisäisten toimitilavuokratulojen osuus on 225,1 milj. euroa, ulkoisten vuokratuottojen 33,8 milj. euroa, sisäisten siivouspalveluiden 17,1 milj. euroa sekä sisäisten aula- ja turvallisuuspalveluiden 4,5 milj. euroa. Myyntituotot ovat 6,1 milj. euroa, joka sisältää erikseen laskutettavia käyttäjä-, suunnittelupalveluja sekä kiinteistöjen käyttömenoja. Muut tuotot ovat 2,3 milj. euroa, joka sisältää käyttöomaisuuden myyntivoittoa.

Sitovat tulostavoitteet vuodelle 2023

1. Liikelaitoksen vuoden 2023 tulostavoite on 21,4 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.

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

Toimintamenoihin on budjetoitu 182,6 milj. euroa. Materiaali- ja palvelujen ostot ovat 78,7 milj. euroa, josta 23,8 milj. euroa kohdistuu lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksuihin.

Henkilöstökuluihin on budjetoitu 24 milj. euroa. Materiaali- ja palvelujen ostoissa on mukana sisäiset palvelujen ostot, jotka ovat 6,2 milj. euroa ja sisältävät taloushallinnon, henkilöstöpalveluiden, tietotekniikan ja muiden asiantuntijapalveluiden ostot,

Vastike- ja vuokramenojen osuus on 78,8 milj. euroa, joka sisältää sisäistä maanvuokraa 15,7 milj. euroa sekä sisäisiä autojen- ja koneiden leasingvuokria 0,9 milj. euroa. Liiketoiminnan muut menot ovat 1,1 milj. euroa.

Vuosikorjauksiin on varattu 20,4 milj. euroa.

Tilapalvelut-liikelaitoksen vuoden 2023 tulostavoitteessa on huomioitu kiinteistöosakeyhtiöiden rahastoitavien rahoitusvastikeosuuksien 21,3 milj. euroa sekä TakE-ohjelman mukaisen säästötavoitteen 1,7 milj. euroa lisäksi hyvityksenä Metropolia AMK:n vuokratuki 0,8 milj. euroa sekä elme-maksujen siirto Tilapalvelut-liikelaitokselle 0,8 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, 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 21,3 milj. euroa, jotka kuuluvat investointimenoihin.

Investointiohjelman toteuttaminen

Vuonna 2023 on valmisteilla tai rakenteilla 5 koulua ja 7 päiväkotia sekä 8 muuta hanketta. Vuosille 2023–2025 liikevaihtoon on sisällytetty toimitilakannan muutoksesta johtuva arvioitu toimitilavuokran kasvu. Vuoden 2023 aikana tavoitteena on ottaa käyttöön 7 rakennusta.

Vuoden 2023 aikana edistetään mm. seuraavia investointihankkeita, joita ovat Tapiolan uimahalli, Sunan koulu, Hösmärinpuiston päiväkotia, Kaupunginpuutarhan puutyötyöhalli, Espoonlahden urheilupuiston tekojäähä huoltorakennus, Perkkanniityn kentän huoltorakennus ja Oittaaan uimarannan pukutilat. Myös Kulttuurikeskuksen teatterin ja Espoolaistentalon suunnittelua edistetään.

Rahoitus

Peruskaupunki rahoittaa liikelaitoksen investointeja tarvittaessa korollisen kaupungin sisäisen välitystilin kautta. Suunnitelmavuosille 2023–2025 liikelaitoksen tulorahoitus ei riitä investointien

rahoittamiseen ja peruskaupunki rahoittaa loppuosan välitystilin kautta. Rahoitustarve on 57,5 milj. euroa vuonna 2023, 36,5 milj. euroa vuonna 2043 ja 19,3 milj. euroa vuonna 2025.

Liikelaitos velkaantuu suhteessa kaupunkiin talousarviovuonna ja suunnitelmavuosina. Velka kaupungille kasvaa vuoden 2023 210,3 milj. eurosta 227,8 milj. euroon vuoteen 2025 mennessä. Rahoitustarpeeseen vaikuttavat investointiohjelman toteutuminen sekä kaupungin tilinpäätösjärjestelyt.

Henkilöstö

Henkilöstön työhyvinvoinnista huolehditaan henkilöstön kanssa yhdessä. Esimiesosaamista ja johtamista kehitetään Espoon tarinan ja Suuntaamon mallien mukaisesti huomioiden verkostojohtamisen ja hybridityön johtamisen tarpeet. Suoritusta johdetaan sovittujen mittareiden ja tavoitteiden mukaan Suuntamoa mallina käyttäen. Liikelaitoksessa toiminta on avointa, yhdenmukaista, tavoitteellista ja tiedon kulku toimii läpi koko organisaation.

Merkittäviä toiminnan muutoksia kaudella 2023-2025 ovat Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen aloittamiseen liittyvä toimitilojen vuokraus uudelle ulkoiselle vuokralaiselle.

Tilapalveluissa työskenteli tilanteen 9/2022 mukaan 473 vakinaista ja 20 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 50,5 % ja miehiä 49,5 %. Tilapalveluiden vakituisen henkilöstön keski-ikä on 51,93 vuotta.

Henkilöstön työhyvinvoinnista huolehditaan ja toteutetaan henkilöstösuunnitelman mukaan.

