

Tilapalvelut-liikelaitoksen osavuosisikatsaus II 2023

Yleistä

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimintaympäristössä on tapahtunut vuoden vaihteen jälkeen muutoksia. Yhteistyötä on jatkettu ulkoiseksi vuokralaiseksi muuttuneen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa. Rakennusalan tilanne näyttää tasaantuneen julkisen rakentamisen osalta samalla kun asuntorakentaminen on hidastunut. Tarjouksia on saatu koulu- ja päiväkotitilojen kilpailutuksissa niin hankkeisiin kuin myös suurempiin korjausurakoihin. Tarjousten kustannustaso on maltillistunut viime vuoteen verrattuna. Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen myynti- ja ostotoiminta ovat hiljentyneet, ja tämä saattaa jatkossa vaikuttaa myös Tilapalvelujen toimitilojen ja tilapankin tilojen myyntisuunnitelmiin. Edelleen inflaatio ja hintojen nousu ovat vaikuttaneet palvelujen ja tarvikkeiden kustannuksiin. Rakennusalan konkurssien määrä on lisääntynyt ja tämä aiheuttaa meille hankkeiden ja korjauksissa riskejä, joiden ennakointiin varaudutaan.

Olemme käyneet neuvotteluja Espoon sairaalan ostaneen LähiTapiolan Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n kanssa kauppakirjassa olleesta kohdasta, jossa myyjä vastaa rakennushankkeen oikeusprosessista ja prosessissa väitettyjen virheiden korjaamisesta. Kaupunginhallitus hyväksyi 7.8.2023 sopimusesityksen.

TakE-tavoitteiden toteuttaminen ja TakE:n mukainen kohteiden realisointi jatkuu. Seuraavaa myyntisalkkua valmistellaan. Espoon kaupunki luopuu kohteista, joissa kaupungin palveluja ei tarjota. Tilapankin myyntikohteita on julkisessa myynnissä tavoitteiden mukainen määrä, mutta ostajien valmiudet tehdä päätöksiä ovat muuttuneet entistä varovaisemmiksi Q2:n aikana pääasiassa mm. korkotasosta johtuen. Yksi osakehuoneisto on myyty Q2:n aikana, vaikka välittäjämyynnissä ja suoramyyynnissä on useita kohteita.

Tilapalvelujen kunnossapidon nykyisen toiminnanohjausjärjestelmän käytöstä poistuvan korvaavan järjestelmän hankinta etenee kilpailutukseen yhteistyössä tietohallinnon ja hankintakeskuksen kanssa. Kilpailutuksessa hyödynnetään Espoon kaupungin puitesopimusta, jonka sisällä kilpailutus järjestetään. Tämän lisäksi kiinteistötietojärjestelmän ja huoltokirjan hankinnan esiselvitykset on aloitettu. Tavoitteena on julkaista tarjouspyyntö syyskuun puolivälissä.

Digikannustinhanke, jossa edistetään kiinteistöjen ennakoivan kunnossapidon sekä olosuhde- ja energiaseurannan kehittämistä digitalisaation ja automaation avulla, on päättymässä tämän vuoden lokakuussa. Hankkeessa on keskeisessä roolissa kaupungin tietovarasto-ympäristön hyödyntäminen sekä kiinteistöjen teknisen mittausdatan kokoaminen sinne.

Tilapalvelut liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet vuodelle 2023 ovat

1. Liikelaitoksen vuoden 2023 tulostavoite on 18,9 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.

Tulostavoitteen ennustetaan toteutuvan.

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

Osavuositarkastus 1:ssä myönnettiin määrärahalisäys vuoden 2023 investointeihin Hyökyvuoren pysäköintilaitoksen osalta 6,2 milj. euroa.

Tämän lisäksi esitetään Tilapalvelut-liikelaitoksen osakeinvestointeihin Tapiolan terveysaseman osakkeiden hankintaan lisämäärärahaa 16,5 milj. euroa. Kaupunginhallitus päätti 19.12.2022 Kiinteistö Oy Tapiolan Louhen osakekannan osto-oikeuden käyttämisestä nykyisen terveystieteiskeskuskiinteistöä koskevan sopimuksen mukaisesti. Osakkeiden hankintameno, varainsiirtovero sekä muut hankintamenot ovat yhteensä 16,5 milj. euroa. Hankintaan ei ole erillistä määrärahaa vuoden 2023 talousarviossa. Päätöksen selostustekstissä todetaan, että tarvittava määrärahamuutosesitys tehdään vuoden 2023 osavuositarkastusten yhteydessä. Kauppa on sitouduttu tekemään vuoden vaihteessa.

Investoinnit

	muutettu KS	Ennuste	erotus
Toimitilojen rakentamisprojektit	114,4	100,4	13,9
- Uudisrakentaminen	105,4	91,4	13,9
- Perusparantaminen	9,0	9,0	
Muut investointiprojektit			
- Osakkeet ja osuudet	21,3	37,3	16,0

Tilapalvelut-liikelaitoksen käynnissä olevat investointihankkeet etenevät pääosin normaalisti. Alkuvuoden aikana kaksi yhteistyökumppania ovat tehneet konkurssin. Konkurssilla on vähäistä vaikutusta hankkeiden toteuttamiseen.

Investointien ennuste tässä vaiheessa on 137,7 milj. euroa (muutettu KS 135,7 milj. euroa). Uudisrakentamisen ennuste on 91,4 milj. euroa (muutettu KS 105,4 milj. euroa).

Osavuositarkastuksen yhteydessä esitetään investointiohjelman osakkeisiin 16,5 milj. euroa lisämäärärahaa Tapiolan terveysaseman ostoon vuodelle 2023

Seuraavat hankkeet ylittävät vuosittaisen määrärahan:

- Kalajärven koulu- ja päiväkotihanke vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 3 milj. eurolla urakan kustannusjakauman tarkennuttua.
- Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 0,6 milj. eurolla urakan kustannusjakauman tarkennuttua vuosille 2022-2024.

- Mankkaan päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 1,2 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi. Mankkaan päiväkoti on valmistumassa elokuun aikana.
- Perkkaan kentän huoltorakennuksen vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 0,1 milj. eurolla urakan ajoituksen täsmennyttyä.
- Tähystäjän päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 0,5 milj. eurolla.

Seuraavat hankkeet alittavat vuosittaisen määrärahan:

- Tapiolan uimahallin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 14,0 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman käynnistymisen vuoksi.
- Viherkallion päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 2,7 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman käynnistymisen vuoksi.
- Laurinlahden koulu ja uusi päiväkoti -hankkeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 2,4 milj. eurolla. Toteutusta selvitetään.
- Espoonlahden tekojään huoltorakennus-hankkeen vuotuinen määräraha tullaan alittamaan 0,2 milj. eurolla

Hyökkyvuoren pysäköintilaitoksen aloituksen viivästymisen vuoksi hankkeen kustannukset vuodelle 2023 ovat arviolta 4 milj. euroa ja vuodelle 2024 13 milj. euroa.

Muiden investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Muita pienempiä alituksia arvioidaan kertyvän kuitenkin niin, että tässä vaiheessa investointiohjelman kokonaissuunnitelma pidetään talousarvion mukaisena.

Tilapalvelut-liikelaitos rakennuttaa lisäksi yhtiöhankkeita kuten Matinkylän lukio, Espoonlahden terveysaseman peruskorjaus ja Laajalahden koulu. Laajalahden koulu on vastaanotettu kesällä 2023 ja on koulukäytössä syyslukukaudesta alkaen. Matinkylän uimahallin osalta on menossa takuu aika.

PPP-hankkeen kohteista Kuitinmäen koulu on vastaanotettu 1.8.2023 ja on koulukäytössä syyslukukaudesta alkaen. Kilon koulun ja päiväkodin sekä Perkkaan päiväkodin rakentaminen jatkuu ja ne valmistuvat suunnitellusti loppuvuonna 2023.

Investointiohjelman Kurttilan koulu, Jupperin koulu, päiväkoti ja kirjasto sekä mahdollisesti Olarin 2 päiväkotihanke toteutetaan yhteistoiminnallisena vuokrahankkeena, kun valtuusto on hyväksynyt hankesuunnitelman.

Esisuunnittelussa olevista hankkeista voidaan nostaa esiin Kulttuurikeskuksen teatteri, jonka ehdotussuunnittelu etenee sekä ennen kesää päättynyt Espoolaistentalon arkkitehtuurikilpailu ja suunnittelun käynnistäminen alkusyksystä 2023.

Käyttötalous

Tilapalvelut liikelaitos	Toteuma	Käyttösuunnitelma	Toimialaennuste	Muutos
Toimintatuotot	164,1	293,4	293,0	-0,5
Ulkoiset tuotot	19,5	44,9	42,9	-2,0
Sisäiset tuotot	144,5	248,5	250,0	1,5
Valmistus omaan käyttöön	0,0	0,1	0,1	
Toimintakulut	108,0	189,7	189,2	-0,5
Henkilöstökulut	14,9	25,4	24,1	-1,3
Ulkoiset ostot	39,3	79,3	79,7	0,3
Ulkoiset vuokratulut	41,2	62,3	62,8	0,5
Sisäiset palvelut	3,1	6,0	6,0	
Sisäiset vuokrat	9,6	16,6	16,6	
Toimintakate	56,1	103,9	103,8	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-17,3	-28,6	-28,6	
Poistot ja arvonalentumiset	32,4	56,3	56,3	
Satunnaiset tuotot ja kulut	0,0			
Poistoeron muutos	0,0	5,0	5,0	
Tulos	6,4	23,9	23,9	0,0

Tilapankkien myynnin ennustetaan jäävän 2 miljoonaa käyttösuunnitelmasta. Sisäisiä tuottoja on kertymässä uusien kohteiden myötä sen verran, että toimintatuotot ennustetaan jäävän käyttösuunnitelmasta vain 0,5 miljoonaa. Henkilötyövuosia näyttää kertyvän suunnitellulla tavalla, mutta henkilöstökustannusennuste näyttää tarkentuvan noin 1,3 miljoonaa käyttösuunnitelmassa arvioitua alemmalle tasolle. Kun ennusteessa on tarkennettu ulkoisia ostoja 0,3 ja rakennusten vuokria 0,5 miljoonaa käyttösuunnitelmaan nähden, on toimintakate käyttösuunnitelman mukainen.

Palvelutuotannon toiminta on edennyt suunnitelmien mukaan ja osavuositarkastuksen laatimishetkellä ei ole tiedossa kustannusylityksiä. Alkaneella tilikaudella on kilpailutettu ja kilpailutuksien perusteella vaihdettu palveluntuottajaa yhdellä alueella kiinteistönhoidon ja yhdellä alueella siivouksen osalta. Palvelujen ostossa ei olla ylittämässä talousarvion tasoa.

Kunnossapidon osalta toiminta etenee käyttösuunnitelman mukaisessa tasossa. Ennakoivan kunnossapidon osuutta pystyttiin kasvattamaan edellisen tilikauden aikana. Tavoitteena on edelleenkin lisätä ennakoivaa kunnossapitoa ja laskea vikakorjauksien osuutta.

Kunnossapidon vuosiohjelma suunnitellaan tuotavaksi päätettäväksi aiemmin kuin normaalisti. Perustelut tälle on mm. se, että ohjelman töiden suunnittelu voidaan aloittaa aikaisemmin ja tällä varmistetaan töiden aikataulutuksen pysyvyys.

Ulkoiset vuokramenot - siis pääoma- ja ylläpitovuokrat – ovat nousseet ennakoitua enemmän indeksikorotusten ja muiden kulujen nousun takia. Erityisesti energian yksikköhinnat ovat nousseet, vaikka energiakulutuksen lasku on loiventanut kustannusnousua. Suoraomisteisissakaan tiloissa (runsaat 60% kannasta) ei ole säästyty kustannuspaineilta.

Energian järkevän käytön ohjaustoimenpiteet jatkuvat tavoitteiden mukaisesti. Ilmanvaihdon hyvin tutkituilla jaksotuksilla, kohteittain segmentoiduilla tavoilla, odotetaan saatavan säästöjä vuonna 2023.

Henkilöstö

Vakituinen henkilöstömäärä on osavuosisikatsauslaadinnan aikana 432 ja se on merkittävästi viime vuoden tasoa alhaisempi (499), johtuen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle siirtyneiden 50 työntekijän vuoksi sekä TakE tavoitteiden mukaisista vakanssivähennyksistä. Vähennyksiä on toteutettu eläköitymisten ja muun luonnollisen poistuman kautta. HTV määrien ennuste vuodelle 2023 on 425,44.

Vakanssien määrän ennustetaan olevan sama vuoden loppuun mennessä.