



Svar på ledamoten Jussi Saramos och flera andra ledamöters (21) motion om att utreda reparationsbyggande som utförs som kommunens eget arbete

HA/1257/00.02.00.03/2013

J-VN/PW/LL/KW

Ledamoten Jussi Saramo och flera andra ledamöter (21) lämnade in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

"Eftersom Vanda stad växer och anställda går i pension behöver staden fler anställda, trots att ekonomin anpassas. Konkurrensen om kompetent arbetskraft är hård och lönerna låga inom den kommunala sektorn och därför har Vanda framställt sig som en bra arbetsgivare genom löften om att trygga sina anställdas arbetsplatser.

Reparationsbyggnadsservicen lades ut på entreprenad till ISS Palvelut Oy som ett avtal om överlåtelse av rörelse och de anställdas arbetsförhållanden har i teorin varit tryggade genom avtal. I Praktiken har ISS ändå kringgått avtalet genom att permittera de som tidigare varit anställda hos staden.

Efter utläggningen kvarstod inom stadens reparationsbyggande s.k. grupper för snabb verksamhet som visat sig vara för små. Med tanke på ekonomin, effektiviteten, arbetets kvalitet, och sålunda även stadens fastighetsinnehav, skulle det vara viktigt att stärka stadens egna reparationsbyggande.

Vi undertecknade ledamöter föreslår att det till fullmäktige överlämnas en utredning över på vilket sätt kostnaderna för reparationsbyggande har utvecklats efter utläggningen. Fullmäktige bör samtidigt få en utredning över förändringarna i omfattningen på reparationsbyggandet efter utläggningen. Om kostnaderna har ökat, de anställdas ställning märkbart försämrats eller reparationskulden ökat, bör reparationsbyggandet återföras till Vanda stads egen verksamhet.

Stadsfullmäktige 4.3.2013 § 12

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

Fastighetscentralen inom verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö konstaterar följande som sitt svar:

Reparationsbyggnadsverksamheten lades ut på entreprenad sommaren 2011, varefter merparten av årsreparationerna i fastigheter, inomhusluftsreparationerna och de smärre ombyggnadsarbetena genomförts av ISS Palvelut Oy, utgående från ett fyraårigt ramavtal. Före detta var det stadens egen reparationsbyggnadsenhet som svarade för alla reparationer, dock så att utomstående entreprenörer anlätades i allt större utsträckning, särskilt vid specialarbeten och för att jämna ut bl.a. den arbetsmängd som ansamlades inför sommarperioden. Planeringen av reparationer genomfördes antingen som stadens eget arbete eller som köpt tjänst, men ändå på initiativ av en annan enhet. ISS Palvelut Oys ramavtal har även omfattat projektplaneringsuppgifter, där prissättningen bygggt på fakturering enligt antalet timmar.

Kostnaderna för reparationsbyggande kan granskas enligt projektgrupp. Smärre ombyggnadsarbeten som inte hör till de egentliga byggherreprojekten genomfördes innan reparationsbyggnadsverksamheten lades ut år 2010 till ett värde av cirka 8 miljoner euro på initiativ av den egna reparationsbyggnadsenheten. År 2011 genomfördes ombyggnadsarbeten till ett värde av sammanlagt 7,6 miljoner euro, av vilket ISS Palvelut Oy:s andel var cirka 2,8 miljoner euro när avtalet började gälla 1.6.2011. Under åren 2012–2014 uppgick det årliga värdet på ombyggnaderna till ett värde av sammanlagt 3,8–5,7 miljoner euro, av vilket ISS Palvelut Oy:s andel har varit omkring 3,3–4,2 miljoner euro. Den totala summa som årligen använts har tydligt underskridit nivån för 2010, vilket främst beror på att arbetsprojekten har minskat i storlek. Den årliga volymvariationen bestäms också delvis av om investeringsanslagen är tillräckliga för reparationer av den här storleken. Medelstora ombyggnadsprojekt har man låtit göra separat som konkurrensutsatt entreprenad eller



byggherreprojekt utgående från ramavtal för entreprenader inom reparationsbyggande efter utläggning av reparationsbyggnadsenheten. Andelen underleverantörsarbeten som ISS Palvelut Oy använder har uppgått till högst hälften i jämförelse med den egna reparationsbyggnadsenheten.

För inomhusluftsreparationer har årligen reserverats ett separat anslag på 2,0–2,5 miljoner euro. År 2010 användes endast 1,2 miljoner euro av detta anslag. År 2011 var utfallet 3,8 miljoner euro medan det åren 2012–2014 låg på 3–3,5 miljoner euro på årsnivå. Antalet inomhusluftsreparationer och omfattningen på reparationsprojekten har ökat, eftersom det gjorts allt fler begäranden om utredningar och därigenom mer exakta konditionsgranskningar utgående från upplevda symptom.

Programmerade årsreparationsarbeten som finansieras genom driftsekonomislag utfördes år 2010 till ett värde av cirka 1,2 miljoner euro. År 2011 uppgick den totala summan till 1,5 miljoner euro. Under åren 2012–2014 användes 1,2–1,7 miljoner euro på årsnivå till årsreparationer. Programmet för årsreparationer har vad antalet arbetsprojekt och uppgifternas karaktär beträffar i stort sett förblivit oförändrat, vilket huvudsakligen beror på den ytterst stramt fastställda driftsbudgeten.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det inte, utgående från kostnaderna för reparationsbyggandet under olika år, kan dras slutsatser om hur produktivt reparationsbyggandet är, eftersom arbetsprogrammets innehåll och arbetsprojektens karaktär alltid varierar, vilket betyder att arbetsmängden och resultaten i reparationsbyggandet inte kan jämföras på årsnivå.

Nyckeltalen för egendom, dvs. reparationsskulden, renoverings- och ombyggnadsbehovet har räknats ut utgående från värden som fastställts byggnadsvis som en differens mellan det nuvarande skicket och det skick som definierats som mål. Byggnadens tillståndsklass (Kla) fås genom förhållandet mellan tekniskt värde och återanskaffningsvärde och det beskriver byggnadens nuvarande skick i förhållande till en ny byggnad av motsvarande slag.

Före utgången av 2013 lyckades man återställa indexet för reparationsskulden, som beskriver ändringen i omfattningen på reparationsskulden, till samma nivå som 2005. Reparationsskulden var som högst år 2009, cirka 10 % över utgångsnivån. Den mest betydande förbättringen i omfattningen på reparationsskulden uppnåddes under granskningsperioden 2012–2013, då reparationsskulden i de byggnader som ägs av Vanda stad sjönk med knappa 9 % och ombyggnadsbehovet med närmare 15 %. Reparationsskulden och ombyggnadsbehovet sjönk, då arealen för de byggnader som är i behov av ombyggnad (Kla < 60 %) sjönk med omkring 19 000 m², dvs. cirka 16 % från år 2012 till år 2013. År 2012 var nivån för ombyggnadsinvesteringar (26,3 milj. euro) fortfarande hög i förhållande till slitaget på byggnaden (19,9 milj. euro). Försäljningar och rivningar av byggnader gjorde att reparationsskulden minskade med cirka 6,0 milj. euro och ombyggnadsbehovet med 14,2 milj. euro. Dessa åtgärder gjorde att tillståndsklassen förbättrades och både reparationsskulden och ombyggnadsbehovet minskade betydligt.

Omfattningen på reparationsskulden har således minskat efter år 2009, då den efter den senaste kalkylen (målnivån 75 %) var omkring 70 milj. euro och ombyggnadsbehovet (under 60 % då tillståndsklassen höjs till 120%) omkring 128 milj. euro.

I den externalisering av reparationsbyggandet som gjordes i form av överlåtelse av rörelse överfördes 50 anställda i ISS Palvelut Oy:s tjänst. Det är naturligtvis den nya arbetsgivaren som har ansvarat för att mäta hur tillfreds de anställda är med sitt arbete, men resultaten har behandlats öppet också vid de utvecklingsmöten som hållits med beställaren. Utgående från resultaten av mätningarna av hur tillfreds de anställda är har den överförda personalens tillfredsställelse varit god och nästan på samma nivå som det totala medelvärdet för ifrågavarande företag.

Kundtillfredsställelsen har också mätts genom projektvisa enkäter under hela avtalsperioden. Under åren 2011–12 var den 3,76–4,12 enligt delområde på skalan 1–5. År 2013 har tillfredsställelsen ökat till 4,27–4,35 och 2014 låg den till och med på 4,61–4,84, som kan anses vara en mycket hög nivå. I svaren gavs inga bedömningar under 4 poäng, vilket också visar på servicens jämna nivå.

Ramavtalet för reparationsbyggnadsservicen går ut 31.5.2015. Samtidigt eller något senare upphör också ramavtalen för separata entreprenader för enskilda byggnadsarealer. Därför har fastighetscentralen redan ifjol börjat bereda den konkurrensutsättning som gäller upphandlingen av underhåll och reparationsbyggande. Den nuvarande övergripande servicemodellen för reparationsbyggande kommer att delas upp i mera ändamålsenliga delar, så att planeringen och



reparationsarbetena inom olika områden konkurrensutsätts och upphandlas separat. Krävande inomhusluftsreparationer särskiljs till en egen anskaffningshelhet, där man kommer att kräva särskild kompetens och yrkesskicklighet både i planeringen och genomförandet av arbetena. För smärre reparationer av olika fel i fastigheter svarar enligt nuvarande praxis huvudsakligen Vantti Oy, i enlighet med det fastighetsserviceavtal som är i kraft och förlängs vid årsskiftet.

Fastighetscentralen strävar efter att inom ramen för givna resurser sköta beställaruppgifterna som ökat när det gäller fastigheternas underhåll och reparationsverksamhet. Enligt den gällande service- och upphandlingsstrategin samt ekonomiplanen och personalplanen anskaffas alla s.k. produktionsuppgifter, medräknat projektvisa tillståndsutredningar, reparationsplaneringsprojekt och reparationsbyggande genom upphandling av serviceproducenter och företag i branschen.

Stadsstyrelsen 23.3.2015 § 8

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge ledamoten Jussi Saramo och flera andra ledamöter som undertecknat motionen stadsstyrelsens svar i enlighet med fastighetscentralens förslag, och
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.4.2015 § 16

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisningar för sökande av ändring: 4.1 Besvärsförbud

Närmare information:

direktör för fastighetscentralen Pekka Wallenius, 040 7492592, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)