



Vastaus valtuutettu Jussi Saramon ja usean muun (21) valtuutetun valtuustoaloitteeseen kunnan omana työnä tehdyn korjausrakentamisen selvittämisestä

HA/1257/00.02.00.03/2013

J-VN/PW/LL

Valtuutettu Jussi Saramo ja useat muut valtuutetut (21) tekivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen aloitteen:

”Talouden sopeuttamisesta huolimatta Vantaa tarvitsee lisää työntekijöitä kaupungin kasvun ja kunnan työntekijöiden eläköitymisen seurauksena. Kilpailu osaavasta työvoimasta on kovaa ja kuntasektorin palkat pieniä, joten Vantaa on esiintynyt hyvänä työnantajana lupaamalla turvata työntekijöidensä työpaikat.

Korjausrakentamispalvelut ulkoistettiin ISS Palvelut Oy:lle liikkeenluovutussovituksena ja työntekijöiden työsuhteet ovat olleet teoriassa sopimuksella turvattuina. Käytännössä ISS on kuitenkin kiertänyt sopimusta lomauttamalla kaupungin entisiä työntekijöitä.

Kaupungille itselleen jäi ulkoistuksen jälkeen korjaustoimintaan ns. nopean toiminnan joukot, joiden koko on osoittautunut riittämättömäksi. Sekä talouden, tehokkuuden että työn laadun ja siten kaupungin kiinteistöomaisuuden arvon kannalta olisi tärkeää vahvistaa kaupungin omaa korjausrakentamista.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että valtuustolle tuodaan selvitys, kuinka korjausrakentamisen kustannukset ovat kehittyneet ulkoistamisen jälkeen. Valtuustolle on samalla selvitettävä muutokset korjausrakentamisen määrässä ulkoistamisen jälkeen. Mikäli kustannukset ovat nousseet, työntekijöiden asema merkittävästi huonontunut tai korjausvelka kasvanut, on korjausrakentaminen otettava takaisin kaupungin omaksi työksi.”

Kaupunginvaltuusto 4.3.2013 § 12

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilakeskus toteaa aloitteeseen vastauksena seuraavaa:

Korjausrakennustoiminta ulkoistettiin kesällä 2011, jonka jälkeen pääosa kiinteistöjen vuosikorjauksista, sisäilmakorjauksista ja pienemmistä peruskorjauksista on toteutettu ISS Palvelut Oy:n toimesta nelivuotiseen puitesopimukseen perustuen. Tätä ennen näiden korjaustöiden toteutuksesta vastasi kaupungin oma korjausrakennusyksikkö käyttäen kuitenkin ulkopuolisia urakoitsijoita yhä enenevässä määrin erityisesti erikoistöissä ja tasaamaan mm. kesäajalle painottuvaa työkuormaa. Korjaussuunnittelu toteutettiin joko kaupungin omana työnä tai ostopalveluna, mutta kuitenkin toisen yksikön toimesta. ISS Palvelut Oy:n puitesopimukseen ovat sisältyneet myös kohteiden suunnittelutehtävät tuntiveloitusperusteisesti hinnoiteltuna.

Korjausrakentamisen kustannuksia voidaan tarkastella hankeryhmittäin. Varsinaisiin rakennuttamishankkeisiin kuulumattomia pienempiä peruskorjauksia tehtiin ennen korjausrakennustoiminnan ulkoistamista vuonna 2010 yhteensä noin 8 miljoonan euron arvosta oman korjausrakennusyksikön toimesta. Vuonna 2011 peruskorjauksia tehtiin yhteensä 7,6 miljoonan euron arvosta, josta ISS Palvelut Oy:n osuus oli n. 2,8 miljoonaa euroa sopimuksen alkaessa 1.6.2011. Vuosina 2012-2014 peruskorjausten yhteen laskettu vuosittainen arvo oli 3,8 - 5,7 miljoonaa euroa, joista ISS Palvelut Oy:n osuus on ollut 3,3 - 4,2 miljoonaa euroa. Vuosittain käytetty kokonaissumma on jäänyt selvästi alle vuoden 2010 tasosta, johtuen ensisijaisesti työkohteiden koon pienenemisestä. Vuosittaisen volyyminvaihtelun määrää osittain myös investointimäärärahan riittävyys tämän kokoluokan korjauksiin. Keskisuuret peruskorjauskohteet on teetetty erikseen kilpailutettuina urakoina tai korjausrakennusurakoinnin puitesopimuksen perusteella rakennuttamishankkeina



korjausrakennusyksikön ulkoistuksen jälkeen. ISS Palvelut Oy:n käyttämän alihankinnan osuus on ollut korkeintaan puolet omaan korjausrakennusyksikköön verrattuna.

Sisäilmakorjauksiin on vuosittain varattu erillistä määrärahaa 2,0 - 2,5 miljoonaa euroa. Vuonna 2010 tätä määrärahaa käytettiin ainoastaan 1,2 miljoonaa euroa. Vuonna 2011 toteuma oli 3,8 miljoonaa ja vuosina 2012-2014 vuositasolla 3-3,5 miljoonaa euroa. Sisäilmakorjausten määrä ja korjauskohteiden laajuus on ollut kasvussa, koska selvityspyyntöjä ja sen myötä tarkempia kuntoselvityksiä koetun oireilun perusteella on tehty yhä enemmän.

Käyttötalousvaroin rahoitettavia ohjelmoituja vuosikorjaustöitä tehtiin vuonna 2010 n. 1,2 miljoonan euron arvosta. Vuonna 2011 kokonaissumma oli 1,5 miljoonaa euroa. Vuosina 2012-2014 vuosikorjauksiin käytettiin vuositasolla 1,2 – 1,7 miljoonaa euroa. Vuosikorjausohjelma on säilynyt sekä työkohteiden määrän että tehtävien luonteen osalta hyvin samanlaisena, mikä johtuu pääosin erittäin tiukkaan säädellystä käyttötalousbudjetista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että eri vuosien korjausrakentamisen kustannusten perusteella ei voida tehdä johtopäätöksiä korjausrakentamisen tuottavuudesta, sillä työohjelmien sisältö ja työkohteiden luonne on aina yksilöllinen, jolloin korjausrakentamisen työmäärä ja tulokset eivät ole vuositasolla vertailtavissa.

Omaisuuksien tunnuslukuja eli korjausvelkaa, peruskorjaus- ja perusparannustarvetta on laskettu rakennuskohtaisesti määriteltävien arvojen pohjalta nykykunnan ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena rakennusten arvonmäärittelyyn liittyen vuodesta 2005 lähtien. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen kuntoluokka (Kla), joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen.

Korjausvelan määrän muutosta kuvaava korjausvelkaindeksi saatiin palautettua vuoden 2013 loppuun mennessä vuoden 2005 tasolle. Korjausvelka oli korkeimmillaan vuonna 2009, noin 10 % yli lähtötason. Merkittävin parannus korjausvelan määrään saavutettiin tarkasteluperiodilla 2012 – 2013, jolloin Vantaan kaupungin omistamien rakennusten korjausvelka laski vajaat 9 % ja perusparannustarve peräti lähes 15 %. Korjausvelka ja perusparannustarve laskivat, kun perusparannustarpeessa (Kla < 60 %) olevien rakennusten pinta-ala laski noin 19 000 m² eli noin 16 % vuodesta 2012 vuoteen 2013. Vuoden 2012 perusparannusinvestointitaso (26,3milj.€) oli edelleen korkea rakennusten kulumiseen (19,9 milj.€) verrattuna. Myynnit ja purut alensivat korjausvelkaa n. 6,0 milj.€ ja perusparannustarvetta 14,2 milj.€. Näiden toimenpiteiden ansiosta omaisuuden kuntoluokka parani sekä korjausvelka ja perusparannustarve laskivat huomattavasti.

Korjausvelan määrä on siis laskenut vuoden 2009 jälkeen ollen viimeisimmän laskelman mukaan (tavoitetaso 75 %) n. 70 milj. € ja perusparannustarpeen (alle 60 % kuntoluokan nosto 120%:iin) n. 128 milj. €.

Korjausrakentamisen liikkeenluovutuksena tehdyssä ulkoistuksessa ISS Palvelut Oy:n palvelukseen siirtyi n. 50 työntekijää. Työntekijöiden tyytyväisyyden mittauksesta on luonnollisesti vastannut uusi työnantaja, mutta tuloksia on käsitelty avoimesti myös tilaajan kanssa pidetyissä kehityskokouksissa. Henkilöstötyytyväisyysmittaustulosten perusteella siirtyneen henkilöstön tyytyväisyys on ollut hyvää ja lähes samalla tasolla ko. yrityksen koko keskiarvoon verrattuna.

Myös asiakastyytyväisyyttä on mitattu kohdekohtaisilla kyselyillä koko sopimuskauden ajan. Tyytyväisyys vuosina 2011-12 oli osa-alueittain 3,76-4,12 asteikolla 1-5. Vuonna 2013 tyytyväisyys oli noussut välille 4,27-4,35 ja vuonna 2014 tyytyväisyys oli jopa tasolla 4,61-4,84, jota voidaan pitää erittäin korkeana. Vastauksissa ei annettu alle 4 pisteen arvioita, mikä kertoo myös palvelun tasaisesta laadusta.

Korjausrakentamispalveluiden puitesopimus on päättymässä 31.5.2015. Samaan aikaan tai hieman myöhemmin on päättymässä myös erilliset rakennusala-kohtaiset urakoinnin puitesopimukset. Tämän johdosta tilakeskus on valmistellut kunnossapidon ja korjausrakentamisen hankintojen kilpailutusta jo viime vuodesta alkaen. Nykyisen kaltainen korjausrakentamisen kokonaispalvelumalli tullaan purkamaan tarkoituksenmukaisempiin osiin siten, että suunnittelu ja eri alojen korjaustyöt kilpailutetaan ja hankitaan erikseen. Vaativat sisäilmakorjaustyöt erotetaan omaksi hankintakokonaisuudeksi, jossa tullaan edellyttämään erityistä osaamista ja ammattitaitoa niin suunnittelussa kuin töiden toteutuksessa. Kiinteistöjen pienemmistä vikakorjauksista vastaa



nykykäytännön mukaisesti pääosin Vantti Oy voimassa olevan ja vuoden vaihteessa jatkettavan kiinteistöhuoltosopimuksen mukaisesti.

Tilakeskus pyrkii annettujen resurssiensa puitteissa hoitamaan kiinteistöjen kunnossapidossa ja korjaustoiminnassa lisääntyneet tilaajan tehtävät. Voimassa olevan palvelu- ja hankintastrategian sekä taloussuunnitelman ja henkilöstösuunnitelman mukaisesti kaikki ns. tuotantotehtävät kohdekohtaiset kuntoselvitykset, korjaussuunnittelu ja korjausrakentaminen mukaan lukien hankitaan alan palveluntuottajilta ja yrityksiltä kilpailuttamalla.

Kaupunginhallitus 23.3.2015 § 8

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Jussi Saramolle ja usealle muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle tilakeskuksen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, 040 7492592, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi