

Inbesparingsåtgärder och anhållan om tilläggsanslag för att täcka fastighetskostnader

653/02.02.00/2019

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 27.05.2020 § 51

Beredare Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
Föredragande Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 12.2.2020 § 10:

Den av stadsfullmäktige godkända driftbudgeten för tekniska stödtjänster för år 2020 styr verksamheten och de förminskade anslagen (jämfört med tidigare år) leder till åtgärder som syns i verksamheten under året på följande sätt. För att klargöra åtgärder som budget 2020 föranleder lyfts följande exempel fram:

Fastigheter

En förminskad fastighetsmassa har stor vikt i att nå budgetramen. En uppdaterad lista av fastigheter (lokalbanken) som kan säljas kommer att sammanställas (presenteras på sektionens möte 18.3.) och det behövs en effektiviserad försäljning av fastigheter som finns på listan. Fastigheterna Paraisten lukio, Sunnanbergs skola, Skräbbölebaracken och Träsk skola har tagits ur bruk under år 2019. Fastigheterna är stängda och har grundvärme på. De har överförts till lokalbanken. Dessa ändringar har beaktats i den minskade driftsbudgeten. Renoveringen av daghemmet Karusellen minskar likaså inkomsterna för 2020.

Budgeten föranleder även tryck på att effektivera stadens utrymmes användning. Noteras att budgeten 2020 innehåller en nerskärning i verksamhetskostnader (driften) för fastigheter om ca 730 000 €, vilket inte är möjligt att uppnå utan tydlig inverkan på användarna i fastigheterna.

Det kan noteras att reparationsskulden ökar. Reparationsskulden är för stor i förhållande till den ekonomiska bärkraften. Den stora reparationsskulden syns i form av begränsningar i användningen av byggnader.

Fastighetsserviceprogrammet Granlund Manager tas i bruk hos berörd ansvars- och servicepersonal, samt övriga användare.

Kosthåll

För att den fastställda kvalitetsnivån skall kunna uppnås krävs det uppföljning och samarbete med leverantören. Målet för budgetåret är att skapa ett förmånligt, men samtidigt övergripande koncept med kvalitetskontroll för att man skall kunna ingripa vid avvikelser i kvaliteten.

Städning

Köp av städtjänster har konkurrensutsatts och leverantörerna valts för

2020-2023. Ett centralt mål för budgetåret är att med det nya avtalet dämpa kostnadsökningen och få städtjänster med bra kvalitet.

Teknikenheten

Beträffande belysning bereds ärendet separat till sektionen gällande att släcka i glesbygden.

Dagvattenavgifter för hanteringen av dagvatten har införts. Dagvatten faktureras enligt godkänd taxa (detta förbereds vidare nu). Inkomsterna beräknas utgöra ca 120 000 €.

Gällande slussen och pumpstationen i Sysilaxviken. Driftkostnaderna bestående av el, underhåll, provtagning och försäkringar utgör enligt tidigare år ca 20 000 €. Anslag på ca 10 000 € finns i driftbudgeten efter att anslaget minskades i budgetprocessen. Risk för oväntade åtgärder pga slussens och pumpstationens höga ålder är stor.

Åtgärderna beträffande lekparkernas utveckling följer riktlinjerna i den handlingsplan som sektionen behandlat och godkänt 2019. I praktiken innebär detta att antalet lekparker minskas, lekutrustning återanvänds om skicket av dessa tillåter, samt att säkerheten prioriteras.

Tyngdpunkten i skötseln av allmänna grönområden som staden besitter kommer att ligga på centrala områden och följa fastslagna skötselklasser. För parker föranleder nedskärningarna i löneanslagen för säsongsarbetare att skötselnivån sjunker, vilket syns särskilt tydligt på försommaren och på hösten. Enbart stadens egna allmänna områden sköts, ej statens. Centrala områden som ägs av andra kan skötas enligt ersättning.

Behov av ytbeläggning av gator ökar kraftigt, men anslagen ger endast möjlighet till att ytbeläggningen saneras på enbart de allra sämsta gatuavsnitten. Under året utarbetas ett ytbeläggningsprogram för kommande år.

Att utveckla enligt stadens strategi blir utmanande då det inte varit möjligt att beakta detta i budgetramarna (tex Aktivare fritid i en grönare stad: 2. Aktiverande samlingsplatser, 3. Vi planerar grönområden och bevarar närskogsområden; Mera stadskänsla: 1. Välkommen till Skärgårdsstaden Pargas, 7. Ett centrum för människor i alla åldrar, 8. Centrum kännetecknas av hög kvalitet på miljön). Strategin kunde i framtiden kopplas ihop med budgeteringsprocessen för att bättre nå de strategiska målen.

Vattentjänster

Vattentjänster fortsätter arbetet för att förbättra ekonomin och vara självbärande, vilket de senaste boksluten för vattentjänster bekräftat. Bolagisering av vattentjänster utreds.

Förslag

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster tar del av åtgärderna som behöver vidtas för att undvika risk för ekonomisk överskridning. Åtgärderna som i beredningstexten lyfts fram, bereds som separata ärenden till sektionen under våren 2020.

Hänvisande till sektionens för tekniska stödtjänster beslut 12.2.2020 § 10 har följande **inbesparingsåtgärder och anhållan om tilläggsanslag för fastighetskostnader beretts:**

Bakgrund och information om situationen inom Fastigheter när budgeten 2020 fastslogs

Inkomstfinansieringen i budgeten har minskat under de senaste två åren. De objekt som har tagits ur bruk har överförs till lokalbanken, vilket gör att kostnaderna för dem kan minimeras. De fastigheter som har tagits ur bruk eller som används ineffektivt belastar dock stadens ekonomi då staden äger dem, varvid det enda effektiva sättet är att realisera fastigheterna eller att riva dem, men rivning utgör alltid en kostnad. Med tanke på serviceproduktionen är det svårt att skära ner på grundliga renoveringar eller ombyggnad av bebyggda områden. Det är en utmaning att åtgärda problemen med inomhusluften, men med hjälp av rätt riktade undersökningar kan byggnaderna hållas på en sådan nivå att personalen kan utföra sitt arbete och ge service till kunderna i dem. Renoveringarna för att förbättra inomhusluften och de grundliga renoveringarna behöver göras utan dröjsmål och trots grundlig planering är vi tvungna att anpassa planerna på årsnivå.

Den stora renoveringsskulden och den låga hyresnivån i Pargas stads fastigheter har medfört en situation där det har varit en stor utmaning att undvika sanitära olägenheter i stadens fastigheter. Användarna får reaktioner i större utsträckning och renoveringar måste göras rätt riktat och i ett större segment. Enligt Kuntamaisemas undersökning ligger hyresnivån i staden under genomsnittet och mätt med andra metoder är situationen ännu mer oroväckande. Tekniska stödtjänster kan inte använda kapitalhyra för renoveringar. Kapitalhyran utgör grovt taget ungefär hälften av den totala hyran.

Inom sektorn måste verksamheten upprätthållas hela tiden och estetiska renoveringar utförs inte. Behovet av nödvändiga renoveringar är alltså större än de budgeterade anslagen under de senaste åren.

Antalet kvadratmeter som är i användning per användare (m²/användare) är i genomsnitt större än i referenskommunerna.

Kuntamaisema, tekniska, totala utgifter i förhållande till andra, se bild 1 bland kompletterande material.

Kuntamaisema, tekniska, total kostnadsfördelning i förhållande till andra (Största posten är fastighetskostnader, se bild 2 bland kompletterande material. I Pargas är fastigheternas andel betydligt lägre än i medeltal).

Kuntamaisema, fastigheter, kostnader i förhållande till andra, se bild 3 bland kompletterande material (grafnen innehåller inte kapitalhyror för Pargas eller någon annan kommun, dvs detta är jämförbar data).

Jämförelse förverkligat 2019 vs budget 2020 inom ansvarsområdet Fastigheter

Utgifterna i budgeten för 2020 är 0,91 M€ mindre än i bokslutet för 2019. Det anslag som godkändes i slutskedet av budgeteringen 2020 meddelades den ansvariga för verksamheten utan att denna hade möjlighet att påverka anslaget. Denna budgetnivå är inte realistisk och ger inte längre förutsättningar för verksamheten att hålla byggnaderna i sådant skick att serviceproduktionen kan fortsätta i dem. De totala inkomsterna i budgeten för 2020 är 0,372 M€ mindre än i budgeten för 2019, inklusive inkomsterna från kapitalhyran. Inkomsterna minskar med 0,170 M€ om man jämför driftbudgeten för 2020 med bokslutet för 2019.

Nuläget inom ansvarsområdet Fastigheter

Att verksamheten från Sunnanbergs skola, Paraisten lukio, Skräbbölebaracken och Träsk skola har flyttats till tillfälliga lokaler och att dessa byggnader har överförs till lokalbanken eller rivningslistan medför en förändring på -157 000 € i inkomsterna för ansvarsområdet Fastigheter på årsnivå, utan kapitalhyra, om man jämför åren 2019 och 2020. Den interna hyran för byggnaderna intäktsförs inte då byggnaderna är i lokalbanken.

Utgifterna minskar med -159 000 € per år när dessa byggnader är placerade i lokalbanken.

Ser man på kostnaderna för 2020 under de tre första månadernas del ligger användningen på 31 % av kostnaderna i den totala budgeten, vilket i detta skede betyder en överskridning på 0,3 M€. En stor del av de nödvändiga renoveringsåtgärderna är ogjorda eller ofakturerade, vilket innebär att överskridningen ökar i takt med att året fortskrider.

Överskridningsrisk för år 2020

För att driftbudgeten för 2020 för ansvarsområdet Fastigheter ska kunna bringas till en sådan nivå att förutsättningarna för serviceverksamhet kan tryggas på en sådan nivå att det är möjligt att vistas i byggnaderna utan risk för sanitära olägenheter, krävs tilläggsfinansiering för utgifterna. Summan på den tilläggsfinansiering som behövs kan räknas ut baserat på skillnaden mellan bokslutet för 2019 och budgeten för 2020 med beaktande av en minskning av utgifterna med en andel som motsvarar utgifterna för de byggnader som tagits ur bruk. Summan blir 0,75 M€, och till denna summa ska också läggas kostnaderna för Nagu daghems tillfälliga lokaler, ca 20 000 €, och oplanerade renoveringar, 0,140 M€, med beaktande av de summor som är upptagna för renoveringarna i objektet.

När man beaktar en inbesparingspotential på 50 000 € från renoveringarna och inbesparingspotentialen från de övriga enheterna inom tekniska stödtjänster

(teknisk enhet och vattentjänstverket) är den totala inbesparingspotentialen 0,138 M€. Behovet av tilläggsanslag uppgår till 0,772 M€.

Vidtagna åtgärder före 1.6 och deras inverkan

- o Teknisk förvaltning
 - Enheten innehåller endast löner för tekniska chefen samt sekreterare. Enheten har länge drabbats av långtidsjukfrånvaron. Tekniska chefen tillträdde i januari 2020 och administrativa sekreteraren i februari 2020. Ej andra åtgärder vidtagna.
- o Fastigheter
 - o När inbesparingsmöjligheterna har kartlagts har de planerade renoveringsåtgärderna bedömts vara nödvändiga för att serviceproduktionen fortsättningsvis ska ha förutsättningar att fortsätta bedriva verksamhet i byggnaderna. Enstaka omdisponeringar kan göras främst gällande utvändiga konstruktioner, men akuta korrigeringar måste anpassas till innehållet. En renovering för att förbättra inomhusluften i familjehuset Ankaret har aktiverats med kort varsel och man har blivit tvungen att stänga en del av lokalerna. I högstadieskolans källare har man varit tvungen att stänga en del av rummen och man blir tvungen att göra en utvidgad delrenovering i Houtskärs daghem under hösten. I tandläkarnas rums utförs kompletterande renoveringar och renoveringar på grund av fuktolägenheter. Dessa renoveringar, som inte har planerats, leder till en ökning av utgifterna för renoveringarna med 190 000-200 000 € och det kan därför inte anses vara realistiskt att göra nedskärningar i anslagen för grundliga renoveringar.
 - o Vid en ytterligare bedömning av inbesparingsmöjligheterna konstateras det också att personalbudgeten överskrider och att energipriset stiger, varvid inbesparingarna är orealistiska. Personal behövs för att tillförsäkra förutsättningarna för serviceverksamheten i fråga om fastigheter och energi behövs för uppvärmning och verksamhet.
 - o En rivning av de tillfälliga lokalerna för Nagu daghem blir aktuell när daghemmet färdigställs. Kostnadseffekten för 2020 beräknas till 20 000 € i form av betalda hyror och rivningskostnader. Dessa kostnader har inte budgeterats för 2020.
 - o Som en inbesparingsåtgärd riktas en inbesparingspotential på 50 000 € i fråga om köptjänster till renoveringar.
 - o Dessutom har staden köpt en bebyggd fastighet på adressen Sandåkersgatan 13 som höjer utgifterna då den inte är budgeterad.
 - VVS-planeraren borde ha anställts redan, behövs som tillägg speciellt pga ökande inomhusluftsärenden, finns inte med i budgeten, skjuter upp anställandet till januari 2021.
- o Lokalbank
 - Separat beredning har gjorts för mötet 27.5 gällande lokalbanken.
 - Effektivisering av försäljning (se nedan, arbetsgrupp startad).
 - o Orsaken för överskridning inom lokalbanken är att kritiska underhållskostnaderna är större än budgeterat.
- o Servicetjänster (städning & kosthåll)

- Finns inte att spara i nuläget, däremot risker med ökade kostnader pga corona. Kostnadsinverkan per 15.5 är ca +17 000 €.
- Små inbesparingar på kosthållet pga lägre portionsmängder för en tid (inverkan i euro är låg eller obefintlig inom servicetjänster).
- o Teknisk enhet
 - Lediganslagna planskötaren har inte anställts i nuläget, inbesparing 20 000 € för hela året.
 - Stadsträdgårdsmästarelönen inbesparad januari, februari, mars, april (efter det säsongsträdgårdsmästare på viss tid), inbesparing ca 16 000 € för hela året.
 - Lappning av gatornas ytbeläggning har inte utförts som köptjänst, reparationer utförda av egen personal. Väntar på sommarens ytbeläggning.
 - Övertidsersättningar för snöplogning under januari-april 9 000 € mindre än ifjol.
 - Skötselklasserna för parker och grönområden godkända och är i bruk. Medför inbesparingar som redan är beaktade i budgeten för 2020.
- o Vattentjänster
 - o Enligt vattentjänstlagens 18 § skall vattentjänstverksamhetens avgifter vara sådana att de på lång sikt täcker vattentjänstverkets ny- och saneringsinvesteringar samt dess kostnader. Medel som samlats in från vattentjänstverkets kunder i form av fastställda avgifter bör inte användas för att lappa en annan verksamhets ekonomi mitt i en redovisningsperiod.
 - o Vattentjänstverksamheten klassas av Finlands regering för tillfället som en kritisk samhällsservice (coronakrisen). Vattentjänstlagens 15 a § talar om "Tryggande av vattentjänstverkets tjänster i störningssituationer". Vid rådande situation förefaller det svårt att införa kraftiga inbesparingsåtgärder.
 - Inbesparing genom att hålla tillbaka en processkötaranställning under januari-april 2020, inbesparing 16 000 €. Efter det har man varit tvungen att anställa en person.
 - Strävan efter små inbesparingar i diverse underhåll.

Åtgärder som kommer att vidtas efter 1.6 och deras inverkan

- o Teknisk förvaltning
 - Ej åtgärder
- o Fastigheter
 - Arbetsgrupp startad "för att öka utrymmeseffektivitet och effektivare avyttring/uthyrning av fastigheter", där följande personer ingår: Seppo Pihl, Jonas Nylund, Petra Palmroos, Daniel Backman, Peter Lindgren, Tomas Eklund, Miia Lindström, Ulrika Lundberg och Patrik Nygrén.
 - Hur/var kan vi täta användandet och/eller ta in externa hyresgäster
 - Effektivera lokalbanken (vilka fastigheter ska säljas osv., arbetsätt och effektiviserad process)
 - Utredning och beräkning på att höja kapitalhyran på sikt
 - Källdinge reningsverk, utredning om möjlighet för inbesparingar.

- Efterträdare efter tekniska disponentens pensionering, behov att anställa på hösten 2020, men skjuter upp till januari 2021.
- Efterträdare efter kanslistpensionering, ersättare borde anställas efter sommaren, men skjuter upp till januari 2021.
- Timmerman (obesatt, obudgeterad, behövs inte i nuläget).
- Fastighetssekreterare (obesatt, obudgeterad, behövs inte i nuläget).
- o Lokalbanc
 - Försäljning av de definierade objekten (se separat ärende i detta möte).
 - Effektivisering av försäljning (se arbetsgrupp).
- o Servicetjänster (städning & kosthåll)
 - Ej inbesparingsåtgärder. Åtgärder för att hålla budget trots inverkan av corona.
- o Teknisk enhet
 - En separat beredning görs för att överlåta belysning till väglag med belysningssubvention under några år (förväntad inbesparing 2020 blir då grovt uppskattat 10 000-15 000 € beroende på när eventuell verkställning kan ske).
 - Håller tillbaka på vägunderhåll, ingen summa pga oväntade skador kan uppstå, speciellt på hösten.
- o Vattentjänster
 - o Starta utredning om permitteringar möjliga inom vattentjänster (under coronakrisen) med tanke på vattentjänstlagens 15 a § "Tryggande av vattentjänstverkets tjänster i störningssituationer". Samarbetsförhandlingar och permitteringar pga ekonomiska orsaker i en vecka av vattentjänsters personal under hösten 2020 har en inbesparingseffekt på ca 10 000-14 000 €.

En övergripande metod för att minimera fastighetskostnaderna är en minskning av fastighetsytan, vilket behöver göras tillsammans med användarna. Ansvarsområdet Fastigheter har gjort en dokumenterad bedömning av utrymmeseffektiviteten och förtätningen fortsätter utgående från denna. En arbetsgrupp har startats för ändamålet.

Kompletterande material Utdrag ur Kuntamaisemas rapport

Förslag Beskrivna åtgärder för inbesparingar för hela tekniska stödtjänster vidtas för att uppnå förväntad inbesparingseffekt på 0,138 M€ för hela året 2020. Månatlig rapport om ekonomiläget per enhet avges till stadsdirektören och ekonomichefen.

Stadsstyrelsen informeras om ekonomiläget inom tekniska stödtjänster, specifikt med tanke på enheten Fastigheter.

På grund av överskridningsrisken bereder sektionen anhållan om tilläggsanslag om ca 0,772 M€ för ansvarsområdet Fastigheter, ärendet förs till behandling med preciserade summor via tekniska sektionen 26.8 till stadsstyrelsen 7.9.2020. Till samma behandling bereds om disponering av de inom andra enheter inbesparade medlen till Fastigheter.

Beslut

Under diskussionen påpekade stadsingenjören att vattentjänstlagen inte tillåter att pennigmedel används till annat än vattentjänstverkets verksamhet. Ledamot Dan-Peter Henriksson föreslog att punkten "Starta utredning om permitteringar inom vattentjänstverket" ska tas bort. Ordföranden föreslog remittering vilket sektionen omfattade.

Delgivning

Stadsstyrelsen, stadsdirektör PN, ekonomichef PP