



05.11.2019

Asia/11

## § 554

### Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2019 toteutumisennuste 3/2019 ja osavuosikatsaus

HEL 2019-004291 T 02 02 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2019 kolmannen talousarvion toteutumisennusteen.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli talous- ja suunnittelupäällikkö Leena Sute-la. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristön toimialan toteutumisennuste 1 pdf
- 2 Käyttömenojen ennustetaulukot 2
- 3 Strategian toimenpideohjelma\_2018-2021\_seuranta 3
- 4 Sitovien tavoitteiden toteutuminen 4
- 5 Määrä ja taloustavoitteet 5
- 6 Yhteenvetotaulukko investoinnit 6

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Talousarvion 2019 noudattamishojjeiden mukaan toimialojen on annettava lautakunnille talousarvion toteutumisennuste, joka laaditaan kolme kertaa vuodessa. Toteutumisennuste on laadittu talousarviokohdittain. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2019 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.



Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalous jakautuu kolmeen osaan:

- 1) kaupunkirakenne TA- kohta 31001 (brutto)
- 2) rakennukset TA-kohta 31002 (netto)
- 3) asuntotuotanto TA-kohta 31003 (netto)

Talousarviokohdan 31001 lautakuntaan nähden sitovana on käyttötalouden menot. Talousarviokohdissa 31002 ja 31003 lautakuntaan nähden sitovana on toimintakate.

## Käyttötalous

### 31001 Kaupunkirakenne

Kaupunkirakenteen kolmannen ennusteen mukaan käyttötalouden tulotavoite 461,4 milj. euroa arvioidaan ylittyvän noin 53,6 milj. euroa, ennusteen ollessa näin ollen 515 milj. euroa. Tuloja arvioidaan kertyvän ennakoitua enemmän maanmyynneistä ja maanvuokrista sekä rakennusten ja osakehuoneistojen myynneistä.

Käyttötalouden tulosbudjetissa asetetun sitovan menotavoitteen 192,1 milj. euroa arvioidaan ylittyvän noin 2,8 milj. euroa, ennusteen ollessa näin ollen 194,8 milj. euroa. Ylitys johtuu talven ennätysellisten lumisateiden aiheuttamista liikennealueiden lumenpoistotöiden merkittävästä kustannusten kasvusta sekä pysäköinninvalvonnan luottotappiokirjauksista vuosilta 2012 ja 2013.

Pysäköinninvalvonnan todelliset luottotappiot yhteensä 3,2 milj. euroa vuosilta 2012 ja 2013 kirjataan jälkikäteen kuluvan vuoden menoiksi. Luottotappioiden määrä on perustunut aiemmin arvioon ja tappiot on arvioitu liian alhaisiksi.

Palvelujen ostojen arvioidaan koko kaupunkirakenteen osalta ylittyvän yhteensä noin 0,7 milj. euroa ja muut toimintakulut noin 4,5 milj. euroa. Säästöjä arvioidaan kertyvän henkilöstömenojen osalta noin 1,8 milj. euroa ja vuokrista sekä avustuksista yhteensä noin 0,6 milj. euroa.

| 1 000 €                        | Tubu 2019        | Ennuste 3/2019   |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>TOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ</b> | <b>461 416 €</b> | <b>515 045 €</b> |
| <b>TOIMINTAKULUT YHTEENSÄ</b>  | <b>192 050 €</b> | <b>194 845 €</b> |
| TOIMINTAKATE                   | 269 366 €        | 320 200 €        |
| POISTOT                        | 88 739 €         | 89 170 €         |
| TULOS                          | 180 627 €        | 231 030 €        |
| TUOTTOTAVOITE                  | 0 €              | 0 €              |
| YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ              | 180 627 €        | 231 030 €        |



Ennustetun menoilytyksen johdosta toimialalla on laadittu lumen aiheuttamista lisäkustannuksista erillisselvitys, talven tilanneraportti ja jatkotoimenpiteet. Selvityksen mukaan talvihoidon lisäkustannukset (lumenkuljetus, kaluston lisäykset) ovat noin 6,5 milj. euroa. Tähän toimialasta riippumattomaan lisäkustannukseen haettaneen erillisrahoitusta varautumissuunnitelman mukaisesti.

Pysäköinninvalvonnan luottotappioiden todellinen määrä saadaan vuodesta 2014 alkaen käyttönotetusta pysäköinninvalvontajärjestelmästä.

#### 31002 Rakennukset

Rakennukset talousarviokohdan kolmannen ennusteen mukaan tulosbudjetissa asetetun sitovan toimintakatetavoitteen 238,7 milj. euroa arvioidaan alittuvan noin 13,8 milj. euroa, ennusteen ollessa näin ollen 224,9 milj. euroa. Käyttömenojen arvioidaan ylittävän noin 7,2 milj. euroa ja tulojen alittuvan noin 6,6 milj. euroa.

Käyttömenojen osalta lämmityksen oston kustannukset ovat noin 5 milj. euroa aikaisempia vuosia korkeammalla tasolla, johtuen pääasiassa kaukolämmön hinnan noususta. Kaukolämmön hintaa korotettiin vuoden 2018 syksyllä 19 %. Sähkön oston kustannukset ovat nousseet noin 1 milj. euroa. Sähkön kulutusta ovat lisänneet useat perusparannustyömaat, uudet kohteet kuten Oodi, sekä lisä- ja väistötilat. Lämmön ja sähkön osalta vuoden 2019 talousarviossa ja tulosbudjetissa oli varauduttu vain 2,1 % ylläpitoindeksiin mukaisiin korotuksiin.

Vuokra- ja vastikekulut nousevat normaalien indeksikorotusten lisäksi erityisesti kesällä valmistuneiden kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisä- ja väistötilojen vaikutuksesta noin 4 milj. euroa ennakoitua enemmän.

Asuntovuokrauksen ylläpitokustannukset ovat 0,3 milj. euroa aikaisempia vuosia korkeammalla tasolla johtuen tarkastusten ja remonttien ruuhkautumisesta vuoden 2018 lopulla.

Näiden lisäksi ylimääräisiä kuluja on syntynyt runsaslumisen talven johdosta kiinteistöjen kattolumien pudotuksista ja lumen kuljetuksesta kiinteistöiltä noin 1,2 milj. euroa aikaisempia vuosia enemmän.

Vuokratuottoja alentavat kohteiden sisäilmaongelmat, peruskorjaukset ja päätökset rakennusten myynneistä ja purkamisista. Vuokratuloja vähentäviä kohteita ovat mm. Pirkkolan jäähallin vuokrasopimuksen päättyminen, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan luopuminen Stadin am-



mattiopiston Latokartanontien toimipisteestä sekä sosiaali- ja terveystoimialan toiminnan loppuminen Killinmäessä. Vuokratuottojen vähennys on yhteensä noin 2 milj. euroa. Lisäksi myytäväksi päätettävät kohteet sekä toimialojen toimitilamuutokset vähentävät vuokratuloja noin 3 milj. eurolla. Asuntovuokrauksessa on haasteita asuntojen uudelleen vuokrauksessa. Asuntovuokraus on jäämässä vuokratuottotavoitteeseen noin 1,5 milj. euroa.

| 1 000 €                 | Tubu 2019        | Ennuste 3/2019   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| TOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ | 522 000 €        | 515 400 €        |
| TOIMINTAKULUT YHTEENSÄ  | 283 345 €        | 290 500 €        |
| <b>TOIMINTAKATE</b>     | <b>238 655 €</b> | <b>224 900 €</b> |
| POISTOT                 | 160 000 €        | 150 000 €        |
| TULOS                   | 78 655 €         | 74 900 €         |
| TUOTTOTAVOITE           | 0 €              | 0 €              |
| YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ       | 78 655 €         | 74 900 €         |

Toimintakatetavoitteeseen pääsemiseksi on tehostettu vähentämällä tyhjäksi jääneiden tilojen määrää muun muassa purkamalla useita kohteita. Myös Helsingin kaupungin asuntojen (Heka) kanssa on käynnistetty prosessi, jossa Hekan omistamien, tyhjien tai vaikeasti vuokrattavien sekä edelleen vuokrattavien kohteiden osalta pyritään edistämään rakennusten purkua tai uuden käyttötarkoituksen löytämistä. Lisäksi korvaavien uudishankkeiden osalta on siirrytty käytäntöön, jossa jo väistötilavaiheessa vuokra määräytyy todellisten tilakustannusten mukaan vanhan kohteen purkamisen vuoksi. Sisäisten vuokrien osalta on lisätty resursseja vuokrasopimusten ja laskutuksen ajantasaistamiseksi. Asuntovuokrauksen osalta on edistetty uudelleenvuokrauksessa kierron nopeuttamista mm. kehittämällä vuokralaisen vaihtumiseen liittyvien asuntojen muutos- ja korjaustöiden prosessia.

### 31003 Asuntotuotanto

Asuntotuotanto talousarviokohdan kolmannen ennusteen mukaan tulosbudjetissa asetetun sitovan toimintakatetavoitteen 3,7 milj. euroa arvioidaan ylittyvän noin 5 milj. eurolla, ennusteen ollessa 8,7 milj. euroa. Käyttömenojen arvioidaan alittuvan noin 5 milj. euroa johtuen pääasiassa siitä, että rakentamisaikaisten lainojen korot ovat pysyneet ennakoitua matalampina. Tulojen ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisesti.



Tulosbudjetissa on varauduttu korkotason mahdolliseen kaksinkertaistamiseen vuoden 2019 aikana. Toteuman osalta korkotaso on ollut marginaalin mukainen eli n. 0,6-0,7% - euriborin ollessa edelleen miinuksella.

| 1 000 €                 | Tubu 2019      | Ennuste 3/2019 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| TOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ | 23 460 €       | 23 460 €       |
| TOIMINTAKULUT YHTEENSÄ  | 19 758 €       | 14 758 €       |
| <b>TOIMINTAKATE</b>     | <b>3 702 €</b> | <b>8 702 €</b> |
| POISTOT                 | 45 €           | 45 €           |
| TULOS                   | 3 657 €        | 8 657 €        |
| TUOTTOTAVOITE           | 0 €            | 0 €            |
| YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ       | 3 657 €        | 8 657 €        |

31004 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet

Maksuosuuksien ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaan 202 milj. euroa.

31006 Tuki HKL liikelaitokselle

Tuen ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaan 22,9 milj. euroa.

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden toimintasuunnitelman toteutumisennuste on esitetty liitteessä 1.

#### Investoinnit, tulot

Talousarviossa on arvioitu myytävän tontteja noin 100 milj. eurolla vuonna 2019. Kauppoja lokakuun puoleen väliin mennessä tehty 44, ja niiden kauppahinnat yhteensä ovat noin 103 milj. euroa. Tonttimyynnin painopiste on Jätkäsaaren-Hietalahden, Kalasataman ja Pasila-Postipuiston projektialueilla. Myynneistä arvioidaan saatavan vuonna 2019 noin 153 milj. euro, mikäli kaikki alustavasti vuodelle 2019 sovitut kaupat toteutuvat suunnitelman mukaan.

Talousarviossa arvioidaan myytävän rakennuksia ja osakehuoneistoja noin 8 milj. eurolla. Rakennusten ja huoneistojen myyntiarvio vuodelle 2019 on yhteensä noin 43,2 milj. euroa.

#### Investoinnit, menot



05.11.2019

Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitetusta investointimäärärahoista 472,9 milj. euroa ylitysoikeuksineen ennustetaan käytettävän noin 414 milj. euroa.

Kaupunkiympäristön toimialan investointien toimintasuunnitelman toteutumisenennuste on esitetty liitteessä 1 ja investointiennusteen yhteenvetotaulukko liitteessä 5.

**Esittelijä**

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kaupunkiympäristön toimialan toteutumisenennuste 1 pdf
- 2 Käyttömenojen ennustetaulukot 2
- 3 Strategian toimenpideohjelma\_2018-2021\_seuranta 3
- 4 Sitovien tavoitteiden toteutuminen 4
- 5 Määrä ja taloustavoitteet 5
- 6 Yhteenvetotaulukko investoinnit 6

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 20.08.2019 § 377

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 223