VALTIOVARAINMINISTERIÖ

TrVM 5/2014 vp: Valtion toimitilojen vuokraus Senaatti-kiinteistöiltä: Toimenpiteet

7.4.2016 budjettineuvos Tomi Hytönen / VM

Eduskunnan tarkastusvaliokunta



Henkilöstö- ja hallintopolitiikkaosasto

Keskeisimmät toimenpidekokonaisuudet

- Otettu 1.1.2016 käyttöön uusi omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä ja keskitetty tilahallinta
  - VM työryhmämietintö (26.6. - 5.12.2014, VM 29/2014). Valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoidosta (242/2015). Hyväksytty 19.3.2015 ja tullut voimaan 1.1.2016.
- Otettu käyttöön uusi Valtion toimitilastrategia ja tilatehokkuustavoitteet (VNp 18.12.2014)
  - Tilat tukevat tuloksellista toimintaa, parempia työsuorituksia ja parempaa kustannustehokkuutta; yhteiskunta- ja ympäristövastuu; säästöt tilakustannuksissa.
  - Toimeenpanosuunnitelmat valmisteltu ja toimeenpano alkanut 2015.
- Senaatti-kiinteistöt päivittänyt strategiaansa ja toimintaperiaatteita 2015
  - Huomioitu uusi vuokrajärjestelmä ja uusi valtion toimitilastrategia.
  - Valtion työympäristön kehittäjä ja työnteon tapojen kehittäjä, suunnannäyttäjä; ratkaisut auttavat virastoja tehostamaan toimintaa ja säästämään toimitilakustannuksissa; yhteiskuntavastuullinen toimija, valtion kiinteistövarallisuudesta ja sen tehokkaasta käytöstä huolehtiminen.
  - Yhteiskuntavastuuraportti 2015, http://yhteiskuntavastuuraportti2015.senaatti.fi/vuosi-2015/
- Omaisuuden myyntitoiminta

Valtion uusi tehokkaampi ja joustavampi vuokrajärjestelmä

- Uutta vuokrajärjestelmää sovelletaan valtion omistamiin toimistotiloissa ja käyttösidonnaisissa tiloissa.
- Vuokrien määrittelemisessä siirrytty omakustannusperiaatteen käyttöön
  - Vuokriin kohdistetaan Senaatti-kiinteistöjen kaikki kustannuserät ja omalle pääomalle määritelty vaihtoehtoiskustannus (1,5 %). Katetaan kustannukset, tuottotavoite ajattelusta luovuttu.
  - Vaihtoehtoiskustannus on asetettu vastaamaan valtion velanoton neljän vuoden keskiarvon tasoa. Kustannustaso määritellään 4 v. välein.
- Virastot voivat irrottautua vuokrasopimuksista joustavasti ja huomattavasti aikaisempaa nopeammin.
  - Uudessa järjestelmässä sopimukset voimassa toistaiseksi ja viraston yksipuolisesti irtisanottavissa 12 kk irtisanomisajalla mikä helpottaa reagointia mm. rakennemuutoksissa. Aikaisemmin kiinteä sopimuskausi keskimäärin 10-15 vuotta ja irrottautuminen oli vaikeaa.
  - Irtisanomisen jälkeen tila jää Senaatti-kiinteistöjen vastuulle ja se etsii uutta käyttöä.
  - Jos tilaan tehty viraston tarpeisiin perustuva investointi, virasto voi irtautua maksamalla tehdyn investoinnin jäännösarvon. Jos investointi voidaan kokonaan hyödyntää uudella käyttäjällä, jäännösarvoa ei yleensä muodostu. Yllätyksellisissä tilanteissa budjetissa voidaan osoittaa rahaa.
- Valtion tiloissa vuokralaisena olevien virastojen ja laitosten vuokrat alenivat 15 %.
  - Vuokranalennus toteutettu 1.1.2016 alkaen (TA 2016). Vuokranalennuksen vaikutus talousarvioon budjettineutraali.
- Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoiminnan tulos ja tuloutus talousarvioon alenevat 1.1.2016 alkaen n. 45 milj. eurolla/vuosi.

Valtion uusi tehokkaampi ja joustavampi vuokrajärjestelmä

- Valtion omien tilojen käyttö säädetty ensisijaiseksi.
  - Tehostaa omien tilojen käyttöä sekä parantaa hallinnointia ja tilojen pitkäjänteistä arvon säilyttävää hoitoa. Virastot keskittyvät ydintehtäviinsä.
- Tilojen hankinta ja hallinta keskitetty Senaatti-kiinteistöille. Markkinoiden tilatarjontaa hyödynnetään silloin, kun valtiolla jo oleva tila ei sovellu tarkoitukseen.
  - Ulkopuolelta vuokratuissa tiloissa (kustannus n. 150 milj. euroa) on tehostamispotentiaalia, johon päästään kiinni.
- Erimielisyyksien ratkaisua varten säädetty valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsittelyyn perustuvasta menettelystä.
  - Valtion kokonaisetu arvioidaan ja varmistetaan.
- Virastoilla ja laitoksilla tilatietojen toimittamista koskeva velvoite.
  - Valtion tiloja koskeva tieto kootaan valtion tilatietojärjestelmään. Tiedolla johtamisen, raportoinnin ja muutosten seurannan edellytykset parantuvat. Käytössä on riittävän kattava tieto tilamäärästä, kuluista, tilankäytöstä ja kehittämismahdollisuuksista.
- Tilan käyttötietoja ja tilakustannuksia raportoidaan ja seurataan säännönmukaisesti.
  - Valtion tilankäytön ja tilakustannusten raportointi ja seuranta mahdollista (ml. Tilatietojärjestelmän ja Netra tietojen yhteenajo). Kattavuus on jo melko hyvä. Julkinen raportointi tilankäytöstä (mm. internet).

Valtion toimitilastrategian toimeenpano

- Tehokkuutta ja tuottavaa työtä edistävät työympäristöt.
  - Senaatti laatinut 2015 yhdessä hallinnonalojen kanssa työympäristöratkaisuja uudistavat, tilatehokkuutta ja säästöjä toteuttavat suunnitelmat. Työ jatkuu ja suunnitelmat konkretisoituvat vielä 2016.
  - Rinnalla työn tekemisen tapoja uudistava Työ 2.0 ohjelma (yhteishanke VM, VK, Valtori ja Senaatti).
- Tilatehokkuustavoite toimistotiloissa 18 m2/htv / uudistilat 15 m2/htv.
- Säästötavoite 100 milj. euroa 8 vuoden aikana (2015-2022).

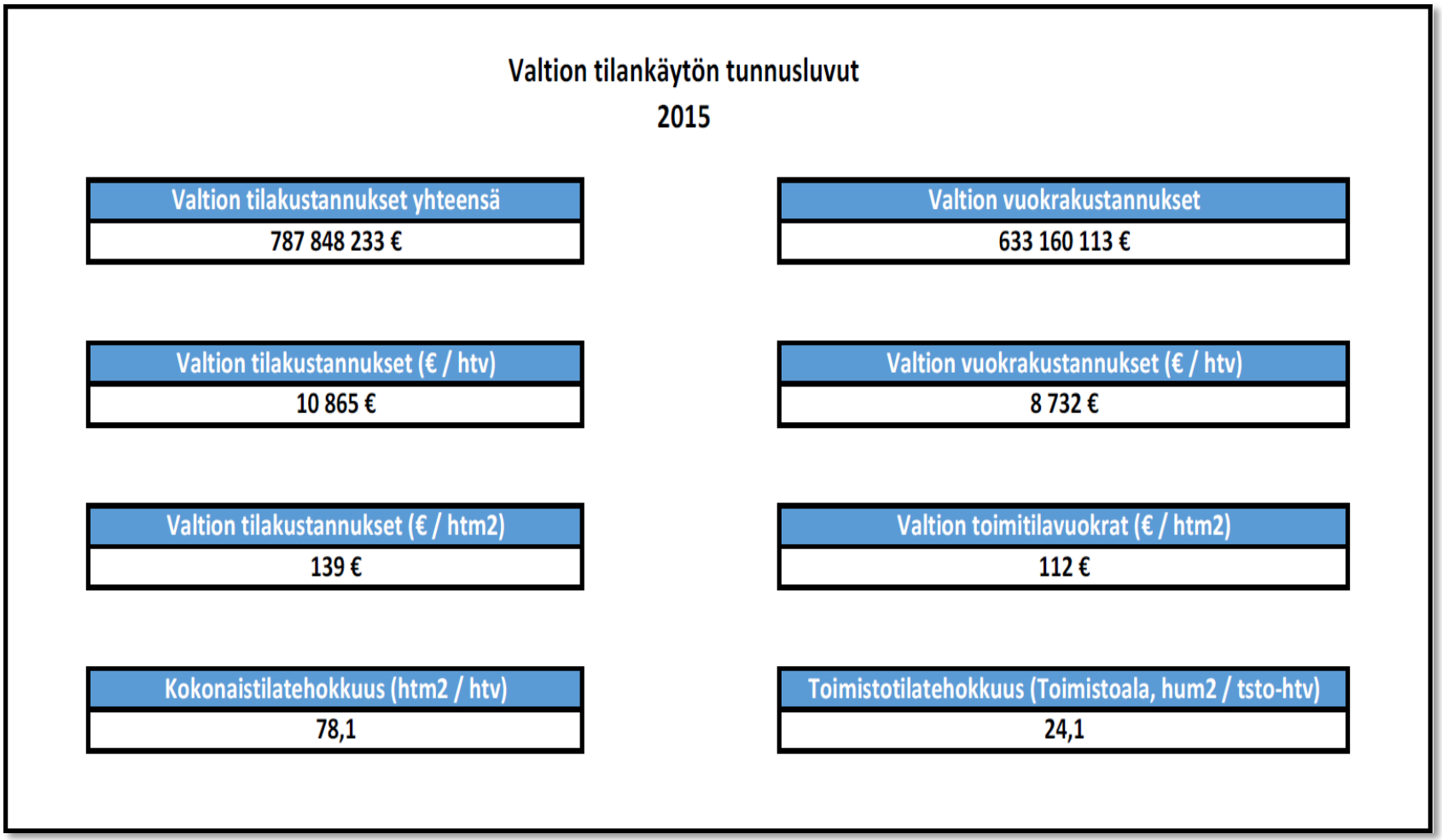
Tuloksia mm.:

- V. 2015 aikana sovittu virastojen ja laitosten kanssa 17,7 milj. euron vuotuisista säästöistä tilakustannuksiin, josta samana vuonna toteutui 7,5 milj. euroa.
  - Muodostuvat virastoille toteutetuista ratkaisuprojekteista (uudet työympäristöratkaisut), kiinteistöjen myynnistä ja muiden toimitilakulujen kautta saatavista säästöistä.
    - Vuonna 2015 sovittujen toimistotilatehokkuusprojektien toteutuksen jälkeen ko. asiakkaiden toimistotilatehokkuus paranee 29 % (19 m2/htv) ja henkilötyövuosikohtaiset tilakustannukset laskevat 19 % ja vuokrat laskevat 21 %.
    - Tilatehokkuusprojektien toteutus vaatii 48 milj. euron investoinnin, tilatehokkuusinvestoinnin takaisinmaksuaika keskimäärin n. 5 vuotta.
  - Valtion toimistotilatehokkuus parantunut 24 m2/htv (2014 27 m2/htv).

Myyntitoiminta: Yliopistokiinteistöyhtiöt ja muu kiinteistöomaisuus

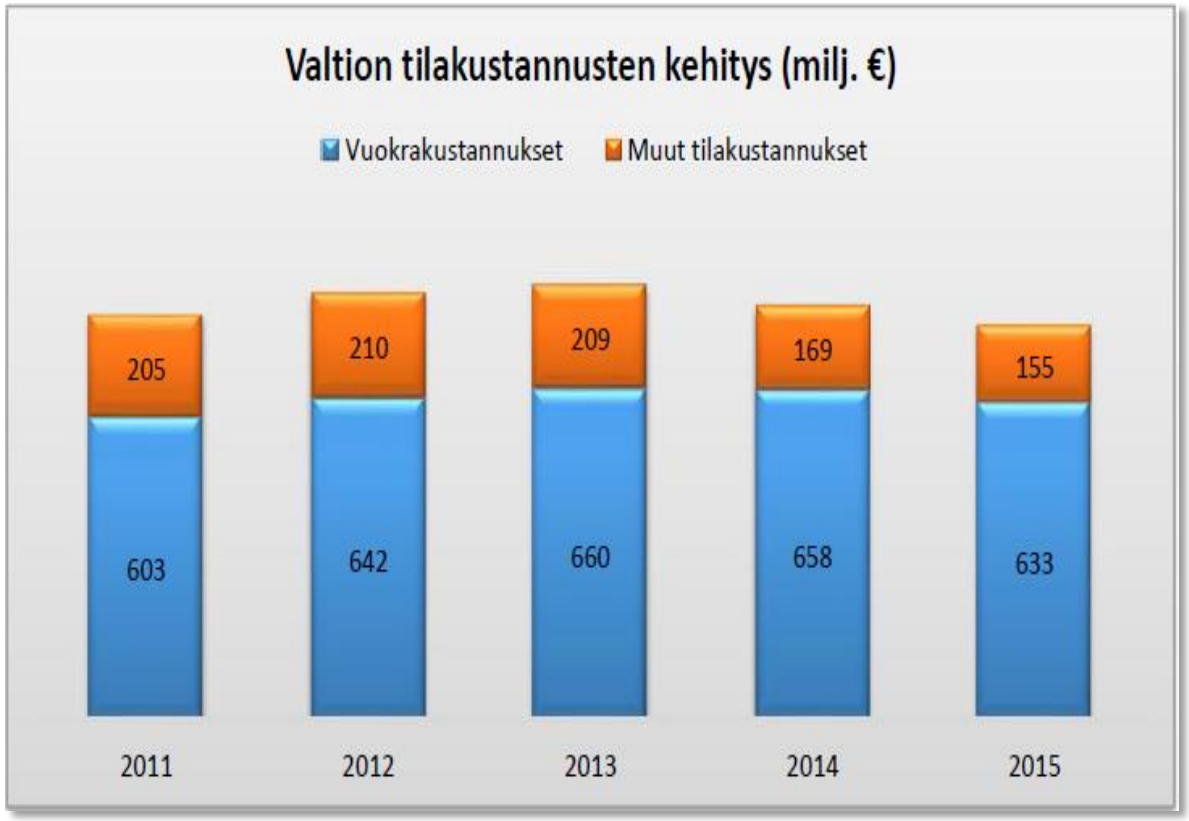
- Valtio myi koko vähemmistöomistusosuuden Helsingin yliopistokiinteistöt Oy ja Aalto yliopistokiinteistöt Oy:n osakekannasta yhtiöiden enemmistöomistajayliopistoille
  - Pääministeri Stubbin hallitusohjelman tavoite. Myyntiprosessissa haettiin yliopistojen ohella ulkopuolisia ostajatahoja. Ostajiksi valikoitui yliopistot. Myynnistä päätettiin maaliskuussa 2015 (talpol). Senaatti-kiinteistöt toteutti kaupan saatuaan valtuudet eduskunnalta (LTA II 2015).
  - Myynnin koko tulos 217 milj. euroa tuloutettiin talousarvioon marraskuussa 2015.
- Valtio jäi vähemmistöomistajaksi Suomen yliopistokiinteistöt Oy:öön, josta ei saatu ostotarjousta.
  - Yhteistyö yliopisto-omistajien kanssa sujuu hyvin ja yliopistot ovat olleet tyytyväisiä valtioon vähemmistöomistajana.
- Muuta tarpeetonta kiinteistökantaa myyty v. 2015 n. 108 milj. eurolla.
- Kiinteistöjen myynti v. 2015 yhteensä 325 milj. euroa sisältäen yo-kiinteistöjen osakemyynnin (2014 72 milj. euroa). Vuoden 2016 tavoite 135 milj. euroa.

VALTION TILANKÄYTÖN TUNNUSLUVUT 2015



Senaatti

VALTION TILAKUSTANNUKSET 2011-2015



Raportoidut tilakustannukset:

Vuokrakustannukset:
- 4202 Muiden rakennusten vuokrat
- 4200 Maanvuokrat

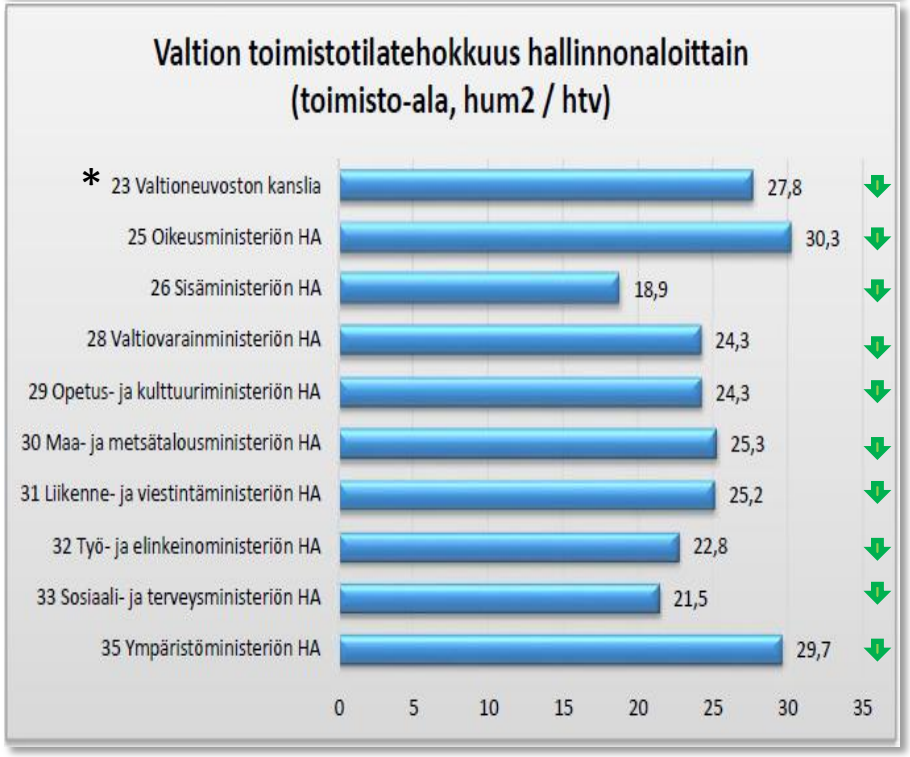
Muut tilakustannukset:
- 4007 Lämmitys, sähkö ja vesi (toimitilat)
- 4301 Muiden rakennusten korjaus- ja kunnossapitopalvelut
- 4340 Siivouspalvelut
- 4342 Ympäristönhoito- ja ylläpitopalvelut
- 4391 Vartiointi- ja turvallisuuspalvelut

Senaatti

VALTION TOIMISTOTILATEHOKKUUS HALLINNONALOITTAIN

27 → 24 → 18/15

m^2/htv	m^2/htv	m^2/htv
Keskimääräinen tilatehokkuus valtiolla v. 2014 toimistoissa	Keskimääräinen tilatehokkuus valtiolla v. 2015 toimistoissa	Valtion tilatehokkuustavoite toimistotiloissa

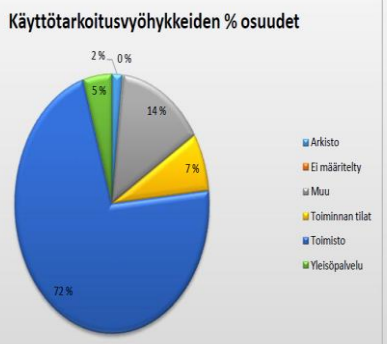


Senaatti

*Valtioneuvoston kanslia pitää sisällään valtioneuvoston kanslian ja muiden ministeriöiden toimitilat 1.3.2015 alkaen.

VALTION TILANKÄYTTÖ 31.12.2015

VNK+ministeriöt

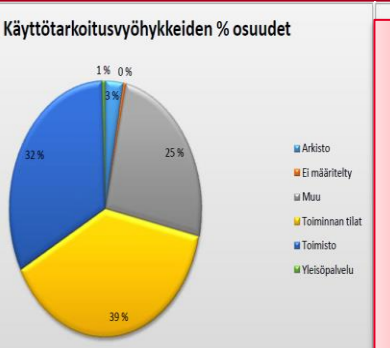


UM:n hallinnonala

UM:n kotimaan toimipaikat ja niiden tilakustannusvastuu siirtyi VNK:lle 1.3. alkaen.

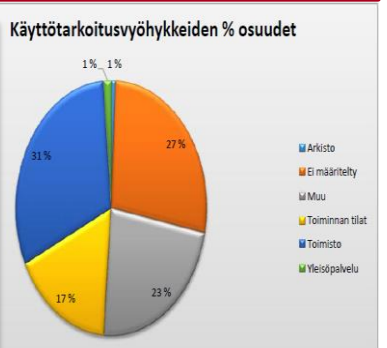
Ulkomaan edustustot eivät ole HTH-tietopalvelussa mukana.

OM:n hallinnonala



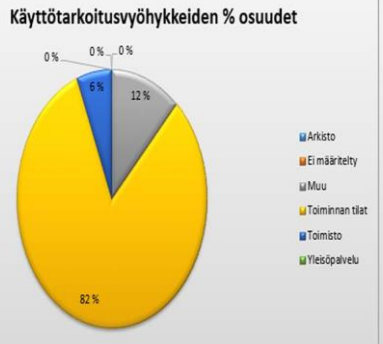
SM:n hallinnonala

RVL:n tiedot ei määriteltyjä, koska HTH-käyttöönotto on kesken.

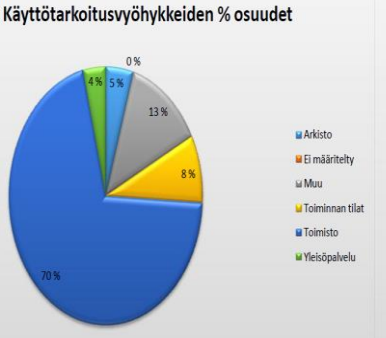


PLM:n hallinnonala

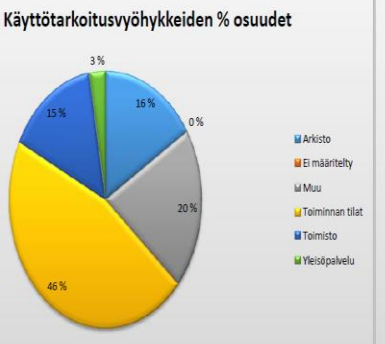
Ennakkoarvio



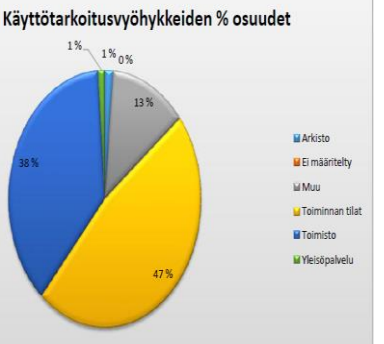
VM:n hallinnonala



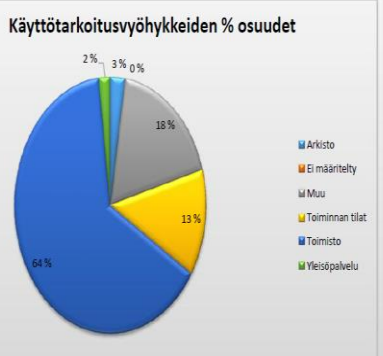
OKM:n hallinnonala



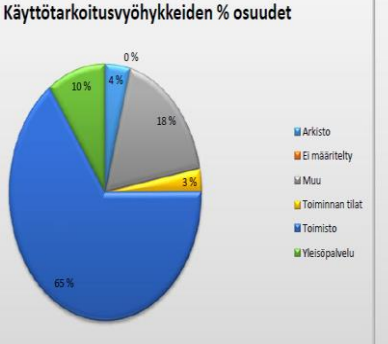
MMM:n hallinnonala



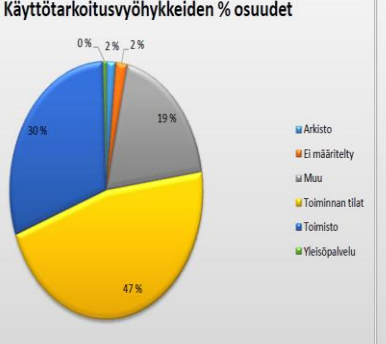
LVM:n hallinnonala



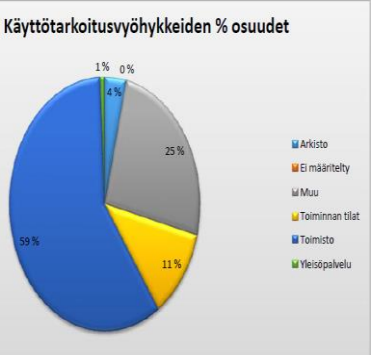
TEM:n hallinnonala



STM:n hallinnonala



YM:n hallinnonala



VALTION TILANKÄYTTÖ 2015

	Hallinnonala	Toimisto	Toiminnan tilat	Muu	Arkisto	Yleisö-palvelu	Ei määritelty	Kaikki yhteensä
	Valtioneuvoston kanslia	111 822	11 270	33 562	2 576	7 515	430	167 175
	Oikeusministeriön HA	215 003	257 013	166 162	19 694	3 440	3 201	664 515
*	Sisäministeriön HA	209 527	113 051	156 739	4 877	9 187	**162 627**	656 008
**	Puolustusministeriön HA	**160 000**	**2 200 000**	**320 000**				2 680 000
	Valtiovarainministeriön HA	275 174	32 972	49 767	17 849	14 860	521	391 143
	Opetus- ja kulttuuriministeriön HA	43 193	133 176	58 726	46 651	7 923		289 669
	Maa- ja metsätalousministeriön HA	92 925	116 976	31 872	3 471	2 691		247 935
	Liikenne- ja viestintäministeriön HA	53 839	11 219	15 144	2 104	1 560		83 865
	Työ- ja elinkeinoministeriön HA	175 617	7 774	48 028	11 268	26 330		269 016
	Sosiaali- ja terveysministeriön HA	40 979	63 659	26 189	2 150	783	2 666	136 425
	Ympäristöministeriön HA	18 562	3 618	7 993	1 158	228		31 559
	Kaikki yhteensä	**1 396 641**	**2 950 728**	**914 182**	**111 798**	**74 517**	**169 445**	**5 617 310**
	Senaatti	**25 %**	**53 %**	**16 %**	**2 %**	**1 %**	**3 %**	**100%**

* Sisäasiainministeriön hallinnonalan tiedoissa Rajavartiolaitoksen tilojen laajuus on ”ei määritellyissä”, koska HTH käyttöönotto on kesken ja ennakkoarviota ei ole.

**Puolustusministeriön hallinnonalan tiedot ovat tässä ennakkoarvion mukaiset. Puolustushallinnon käyttötarkoitusvyöhyketiedot tarkentuvat HTH käyttöönottoprojektissa.