ASIANTUNTIJALAUSUNTO EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNALLE

TOIMENPITEET MIETINNÖN TRVM 5/2014 VP JOHDOSTA / K 10/2016 VP

TIISTAI 12.04.2016 KLO 12:30

TOIMITUSJOHTAJA JARI SARJO
SENAATTI-KIINTEISTÖT

Senaatti
Teemme tilaa onnistumiselle

KESKEISIMMÄT TOIMENPIDEKOKONAISUUDET

1. **Valtion toimitilastrategian toimeenpano ja tilatehokkuustavoitteet**

2. **Omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän käyttöönotto ja keskitetty tilahallinta**

3. **Senaatti-kiinteistöjen uusi strategia**

4. **Valtion omaisuuden myyntitoiminta**

VALTION TOIMITILASTRATEGIAN TOIMEENPANO JA TILATEHOKKUUSTAVOITTEET

- Hallinnonalat ovat yhdessä Senaatti-kiinteistöjen kanssa laatineet vuoden 2015 aikana toimitilastrategian alustavat toimeenpanosuunnitelmat. Suunnitelmat sisältävät merkittävän säästöpotentiaalin toimitilakuluissa.
- Hallinnon tilahallintajärjestelmä (HTH) on siirretty kokonaan Senaatti-kiinteistöjen kustannukseksi.
- Senaatti-kiinteistöt on aktiivisesti mukana työn tekemisen tapoja uudistavassa Työ 2.0 ohjelmassa.

Tuloksia

- Valtion vuokrakustannukset laskivat 3,8 % (2014 - 2015)
- Senaatti-kiinteistöt sopi vuonna 2015 virastojen ja laitosten kanssa 17,7 milj. euron vuotuisista säästöistä tilakustannuksiin
- Valtion toimistotilatehokkuus parantunut ja oli 24 m2/htv vuonna 2015 (2014: 27 m2/htv).
- Hallinnon toimitilatietojen merkittävä paraneminen

OMAKUSTANNUSPERUSTEISEN VUOKRAJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖÖNOTTO JA KESKITETTY TILAHALLINTA

- Uutta vuokrajärjestelmää sovelletaan valtion omistamissa toimistotiloissa ja käyttösidonnaisissa tiloissa. Senaatti-kiinteistöt toimii valtion keskitettynä tilahankintayksikkönä.

- Vuokrien määrittelemisessä siirrytty omakustannusperiaatteen käyttöön
  - Vuokriin kohdistetaan Senaatti-kiinteistöjen kaikki kustannuserät ja omalle pääomalle määritelty vaihtoehtoiskustannus (1,5 %). Katetaan kustannukset, tuottotavoiteajattelusta luovuttu.
  - Vaihtoehtoiskustannus on asetettu vastaamaan valtion velanoton korkokustannuksen neljän vuoden keskiarvon tasoa. Kustannustaso määritellään 4 vuoden 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.

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN UUSI STRATEGIA

- Senaatti-kiinteistöt laati uuden strategian (2015-2018) perustuen tarkastusvaliokunnan mietintöön (5/2014 vp) ja valtion toimitilastrategiaan (VNp 18.12.2014) ja päivitti sen vastaamaan valtioneuvoston asetusta (242/2015, valtion uusi vuokrajärjestelmä)
- Valtion kokonaisetu asetettiin lähtökohdaksi, ei Senaatti-kiinteistöjen etu

Senaatti-kiinteistöjen strategian ydinkohdat

- Saamme vietyä uudet työnteon tavat ja uuden työympäristöajattelun koko valtionhallintoon
- Aikaansaamme 100 miljoonan euron vuosittaiset säästöt toimitila-kustannuksissa valtiolle kahdeksassa vuodessa
- Toimimme yhteiskuntavastuullisesti ja alan suunnannäyttäjänä

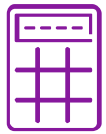
UUDEN STRATEGIAN JA TOIMINTAMALLIN TULOKSIA

- Senaatti-kiinteistöt muutti toimintamallinsa kiinteistölähtöisestä asiakaslähtöiseksi ja monipuolisti palveluvalikoimaansa sekä valmensi henkilöstöään asiakaskokemuksen parantamiseksi.

- Senaatti-kiinteistöt sopi vuonna 2015 virastojen ja laitosten kanssa 17,7 milj. euron vuotuisista säästöistä tilakustannuksiin, josta samana vuonna toteutui 7,5 milj. euroa.

- Säästöt muodostuvat:
  - virastoille toteutetuista uusista työympäristöratkaisuista
  - kiinteistöjen myynneistä
  - muiden toimitilakulujen kautta saatavista säästöistä

TUTKITUSTI TEHOKKAITA RATKAISUJA 2015



Asiakkaiden säästöt tilakuluissa keskimäärin

19% / henkilötyövuosi

Senaatin ratkaisun jälkeen

Kiinteistöjen hoitokustannukset yli

10%

markkinaa edullisemmin (*



Asiakkaidemme tilatehokkuus parani

28%

Senaatin ratkaisuissa, joissa tehtiin työympäristökehittämistä

Lähtökohtana toimitilastrategian mukaiset minimitavoitteet

15 m2/htv uudiskohteissa

18 m2/htv peruskorjauksissa



V. 2015 alkaen mittarina

tietotyön suorituskyvyn mittaus

monitilaympäristöön siirryttäessä

Senaatti

(* verrokkiyrityksiin nähden; KTI Benchmarking-tutkimus 2014

ASIAKASTYYTYVÄISYYS NOUSUSSA

PÄÄTÖKSENTEKIJÄT



66%
Erittäin tai melko tyytyväisiä

+ ammattitaito ja asiantuntemus
+ asiakaspalvelun sujuvuus
+ tavoitettavuus
+ toimitilojen sijainti
+ turvallisuuspalvelut

TILOJEN KÄYTTÄJÄT



74%
Erittäin tai melko tyytyväisiä

+ palveluasenne
+ toimitilojen sijainti
+ tilojen siisteys ja ilme
+ palvelut ja ulkoalueiden hoito

Senaatti

VALTION OMAISUUDEN MYYNTITOIMINTA

- Valtio myy kiinteistöstrategiansa mukaisesti ei-strategiset kiinteistöt ja muut kiinteistöt, joille valtiolla ei ole enää käyttöä
- Kehitämme valtion myytäväksi määriteltyä kiinteistövarallisuutta siten, että se on markkinakelpoista ja myytävissä käypään hintaan
- Myymme kohteet pääsääntöisesti tarjousten perusteella ja niistä ilmoitetaan julkisesti



Senaatti

VALTION OMAISUUDEN MYYNTITOIMINTA 2015

- Senaatti-kiinteistöt panosti kiinteistökehitys- ja myyntitoimintaan vahvistamalla resursointia ja uudistamalla kiinteistökehitys- ja myyntiprosessia
- Markkinointia tehostettiin merkittävästi

- Kiinteistöjen myynnit olivat yhteensä 325 milj. euroa sisältäen yliopistokiinteistöjen osakemyynnin (217 milj. euroa).
- Kiinteistökehityshankkeita oli käynnissä yli 80 kpl eri puolilla Suomea

Kiinteistömyynnin kehitys:

- 2012 80 M€
- 2013 61 M€
- 2014 72 M€
- 2015 108 M€ (ilman yliopistokiinteistöjä)
- 2016 135 M€ (tavoite)
- 2017 140 M€ (tavoite)

VISIOMME

”Suomen valtio on uusien työnteon tapojen ja työympäristöjen edelläkävijä”

Senaatti

Sennatti

Teemme tilaa onnistumiselle