Opetus- ja kulttuuriministeriö 13.04.2016

Talouspäällikkö Tiina Heikkinen
Rakennusneuvos Liisa Munsterhjelm

Eduskunta
Tarkastusvaliokunta

ASIA: K 10/2016 vp Hallituksen vuosikertomus (ennakkokäsittely)

Asiantuntijalausunto
Teema:
TrVM 5/2014 vp Valtionhallinnon toimitilojen vuokraus Senaatti-kiinteistöiltä/
Kommentit toimenpiteistä, joita valtiovarainministeriö ja Senaatti-kiinteistöt ovat toteuttaneet mietinnön johdosta

Vastaus koskee opetus- ja kulttuuriministeriön alaisten virastojen ja toimijoiden Senaatti-kiinteistöiltä vuokrattuja toimitiloja, joista valtaosa katsotaan erityiskiinteistöiksi eikä niihin voida soveltaa suoraan toimistoluonteisiin kiinteistöihin kohdistuvia tilamäärittelyjä.

Omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän käyttöönotto ja sen vaikutukset

Vuoden 2016 alussa tuli voimaan valtion uusi vuokrajärjestelmä, jolla pyritään entistä parempaan joustavuuteen vuokrasopimusten osalta ja läpinäkyvyyteen kustannusten muodostumisessa. Senaatti-kiinteistöjen vuokralaisena olevien valtion virastojen ja laitosten vuokrat määräytyvät uuden järjestelmän mukaan omakustannusperiaatteen pohjalta. Tämä on merkinnyt opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalan virastojen ja kulttuurilaitosten vuokrien alenemista noin 13 milj. eurolla.

Vuokrasopimusten joustavuutta on lisätty helpottamalla virastojen ja laitosten irtautumista tarpeettomista tiloista. Uuden järjestelmän mukaisissa, joustavissa vuokrasopimuksissa irtisanomisaika on 12 kk ja voimassaolo toistaiseksi. Vanhat, pitkät sopimukset saattavat muodostua ongelmallisiksi. Mikäli vuokralainen sanoutuu irti ennen kuin sen toimeksiannosta tehtyjen muutosten aiheuttamat pääomakustannukset on loppuun maksettu vuokrassa, joudutaan ns. jäännösarvo maksamaan Senaatti-kiinteistöille. Tämä on selkeä käytäntö, mikäli kustannukset saadaan kohtuullisessa ajassa katettua pääomavuokralla.

Keskitetty tilahallinta

Senaatti-kiinteistöt on kehittänyt edelleen valtionhallinnon tiloja koskevaa tietopohjaa ja sen päivittämistä HTH-järjestelmällään, johon ovat liittyneet kaikki OKM:n hallinnonalan toimijat. Viime vuonna HTH-järjestelmästä ja sen käytöstä virastoissa tuli ilmainen, mikä sinänsä on edistänyt sen hyödyntämistä.

Myös Valtiovarainministeriön asettaman toimitilahallinnon neuvottelukunnan toiminta on osoittautunut tarpeelliseksi ja hyväksi välineeksi eri ministeriöiden toimintatapojen kehittämisessä samansuuntaisiksi sekä yhteistyön edistämiseksi Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Vuoden 2015 huhtikuussa toimintansa aloittaneelle valtioneuvoston kanslian yhteydessä toimivalle valtioneuvoston hallintoyksikölle siirrettiin mm. ministeriöiden toimitilojen hallinta ja niitä vastaavat määrärahat.

Keskittäminen parantaa pitkällä aikavälillä tilatehokkuutta, kun vuokrasopimusten umpeutuessa voidaan tarkastella tilatarpeita koko valtioneuvoston tasolla.

Valtion toimitilastrategia ja sen mukaiset tilatehokkuustavoitteet

Valtion uusi toimitilastrategia ja sen tavoitteet ovat olleet kantavana periaatteena kaikille toimitilojen kehittämishankkeille OKM:n hallinnonalalla. Toimitilastrategia on ollut esillä kaikissa tulosneuvotteluissa ja –keskusteluissa, ja virastojen ja laitoksien on edellytetty päivittävän toimitilastrategiansa sen mukaisesti.

Huolimatta toimitilojen varsin suurestakin tiivistämisestä ja siirtymisestä monitilaympäristöihin eivät toimitilatilakulut useimmiten juuri lainkaan pienene. Tämä johtuu tilojen muutostöiden aiheuttamista vuokrankorotuksista. Lisäksi tulevat kustannukset uuden konseptin edellyttämistä uusista kalusteista ja varusteista sekä muuttokuluista.

Myös Senaatti-kiinteistöjen taholta on valtion toimitilastrategian periaatteita pyritty noudattamaan yhteistyössä OKM:n ja virastojen kanssa. Vanhojen kiinteistöjen, erityisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen kohdalla strategian edellyttämien tilatehokkuustavoitteiden saavuttaminen on kuitenkin hankalaa ja usein mahdotontakin. Näitä vanhoja rakennuksia ei voi joustavuudeltaan verrata tavanomaisiin toimistotiloihin, joten myös tehokkuudet jäävät alhaisemmiksi.

Yhteistyö Senaatti-kiinteistöjen kanssa

Senaatti-kiinteistöjen toimintaa on kehitetty aktiivisemmaksi ja sen roolia valtion toimitilahankkeissa painotettu myös muutoin kuin vain vuokranantajana. Senaatti-kiinteistöt on panostanut hankesuunnittelussa myös yhteistoimintaan tulevien vuokralaisten kanssa ja eri vaihtoehtojen suunnitteluun aiempaa enemmän. Erinomaisena esimerkkinä voidaan mainita Hakaniemenranta 6 -hanke, jossa kiinteistössä jo sijainneet kolme virastoa tiivistivät tilojaan siten, että samoihin tiloihin saatiin mahtumaan vielä kaksi muuta virastoa. Näin muodostettiin myös strategioiden mukainen ”virastokampus”, jossa on pelkästään opetus- ja kulttuuriministeriön alaisia toimijoita. Tässä Senaatti-kiinteistöjen rooli oli huomattavan tärkeä myös edistäessään viiden viraston yhteistoimintaa ja -tiloja yhteisillä työpajoilla yms. Kyseisessä hankkeessa saatiin myös pienennettyä sekä vuokrapinta-aloja että vuokrakustannuksia, mikä oli mahdollista etenkin sen vuoksi, että kyseiset virastot tarvitsevat lähinnä vain toimistotilaa, eivät erikoistiloja.

Senaatti-kiinteistöjen rooli vuokraus- ja kiinteistöpalvelujen tuottajana on parantunut ja uusi edelleenvuokrausjärjestelmä soveltuu etenkin pienehköille toimijoille, joilla ei ole omaa kiinteistöosaamista jolloin palvelun hinta, noin 2 %, jää pienemmäksi kuin oman henkilöstön palkkaaminen tehtävään.

Valtion kiinteistöomaisuuden myyntitoiminta

Senaatti-kiinteistöt on hallitusohjelman mukaisesti ryhtynyt aktiivisesti myymään valtion omistamia kiinteistöjä ulkopuolisille omistajatahoille ja investoreille. Opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalla myyntitoiminta on kohdistunut etenkin Museovirastolta vuodenvaihteessa 2015 Senaatti-kiinteistöille siirrettyihin, ei-strategisiksi omistuksiksi luokiteltuihin kiinteistöihin. Näihin lukeutuvat muutamat vanhat kartanot ja maatilat sekä muut museo- ja nähtävyyskohteina toimineet kiinteistöt, joista Museoviraston on ollut välttämätöntä luopua pystyäkseen hoitamaan riittävällä tasolla varsinaiset strategisiksi katsotut museot sekä kulttuuri- ja nähtävyyskohteet.