SISÄMINISTERIÖ

Tarkastuskunta, kuuleminen 13.4.2016 klo 11.30, osastopäällikkö Jukka Aalto

K 10/2016 vp Hallituksen vuosikertomus 2015

TrVM 5/2014 vp Valtionhallinnon toimitilojen vuokraus Senaatti-kiinteistöiltä

Omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän käyttöönotto

Sisäministeriö pitää omakustannusperusteisen vuokrausjärjestelmän käyttöönottoa valtiokonsernin näkökulmasta katsottuna hyvänä ratkaisuna. Esimerkiksi Pelastusopistossa omakustannuspohjainen vuokrajärjestelmä nähdään hyvänä järjestelmänä erityisesti erikoistiloille ja kiinteistöille. Virastojen käytettävissä oleviin määrärahoihin järjestelmällä ei kuitenkaan ole vaikutusta, koska määrärahoja on leikattu vuokranalennuksia vastaavasti.

Sisäministeriön hallinnonalalla on toteutettu useita toimitilojen kehittämiseen ja toimitilaverkoston karsimiseen liittyviä hankkeita, joiden tuloksena hallinnonalan toimitilojen kustannustehokkuutta on lisätty. Toimintamenomäärärahoihin kohdistettavat toimitilasäästöt asettavat merkittäviä menopaineita virastojen toiminnalle.

Vuokramallit ja vuokrakustannukset

Jaetun vuokran malli edellyttää tällä hetkellä vuokralaiselta paljon osaamista, jotta vuokralaiselle kuulumattomia kustannuksia ei kohdisteta heille. Jaetun vuokran malli edellyttäisi Senaatilta vahvempaa otetta suunnittelussa, rakentamisessa ja käytön aikana ylläpidossa. Valitettavasti tilanne on tällä hetkellä se, että Senaatti johtaa ylätasolta ja konsultit tekevät työt. Senaatin tulisi ohjata suunnittelua siten, että ratkaisut ovat laadukkaita ja kustannustehokkaita. Kilpailutusasiakirjat tulee käydä huolella läpi urakkalaskentavaiheessa ja löytää sieltä ristiriitaisuudet ja epäjatkuvuuskohdat. Lisäksi vuokralaisen erityistarpeiden pitää olla huomioituna jo urakkalaskentavaiheessa. Senaatin tulee rakentamisvaiheessa tiukentaa selvästi omavalvontaa, jotta työmenetelmät ja toteutus vastaavat sopimusasiakirjojen mukaista laatutasoa.

Jaetun kokonaisvuokranmallin esitetään lisäävän sopimusten läpinäkyvyyttä ja antavan vuokralaiselle mahdollisuuden omalla toiminnallaan vaikuttaa ylläpitovuokran suuruuteen ja että tätä käytetään pääasiassa erikoiskiinteistöissä. Tämä on ristiriidassa sen kanssa, että esimerkiksi neuvoteltaessa Hätäkeskuslaitoksen muilta vuokrattujen kohteiden siirtämisestä Senaatille välivuokraukseen on Senaatti esittänyt kirjallisesti tavoitteeksi neuvotella kokonaisvuokran malliin siirtymistä.

Kiinteistökustannusten läpinäkyvyyttä tulisi lisätä eli kustannusten investointi / pääomakustannukset, hoito ja ylläpitokustannukset sekä muut kiinteistöön kohdistuvat kustannukset tulee olla vuokraajallakin nykyistä paremmin saatavilla.

Toimitilojen normaalit ylläpidon kustannukset osoitetaan vuokralaiselle, mutta poikkeavat kustannukset pitäisi osoittaa aiheuttajalle. Ylläpidon poikkeavia kustannuksia ovat esim.

kiinteistönhoidon huono laatu tai laiminlyönti, huono/keskeneräinen urakkasuoritus tai jokin muu kustannuserä, joka ei johdu vuokralaisen normaalista käytöstä kulumisena tai vanhenemisena.

Senaatin perimän kuukausikorvauksen vaihteluväli 2-6 % yksityisten markkinatoimijoiden vuokrasopimusten arvosta on hallinnonalan näkemyksen mukaan liian suuri. Myös pääoman tuottotavoitetta pidetään korkeana.

Toimitilastrategian mukaiset pitkät vuokrasopimusmallit, joissa hankkeen rakennuskustannukset tulevat pitkän vuokra-ajan kuluessa kokonaan kuoletetuiksi, mutta valtio jää ilman omistusoikeutta, voivat johtaa harhaan, koska jaetun vuokran mallissa pääomavuokrassa ei pääomaa kuoleteta vaan sillä ainoastaan pyritään säilyttämään sijoitettu pääoma ja pääomavuokra sisältää myös vastuita myös sen osalta, että kiinteistö säilyttää arvonsa ja kuntonsa esim. kattorakenteiden osalta.

Toimitilastrategia

Valtion uusi toimitilastrategia toimii hyvänä välineenä toimitilahallinnon kehittämisessä. Senaatti-kiinteistöt on aktiivisesti ollut yhteydessä virastoihin mm. toimitilastrategian toimeenpanoon liittyen. Myös valtiovarainministeriö on tukenut hallinnonalaa vuokrajärjestelmän uudistamiseen ja toimitilastrategian toimeenpanoon liittyen.

Yhteistyö Senaatti-kiinteistöjen kanssa

Senaatti-kiinteistöjen ja sisäministeriön hallinnonalan välinen yhteistyö on pääsääntöisesti hyvää ja toimivaa.

Senaatti-kiinteistöt ei kuitenkaan aina tunnista asiakkaan tarpeita riittävästi, eikä asiakastieto kulje organisaation sisällä. Tästä on esimerkkejä Poliisihallinnon hankkeissa. Asiakkuuden hallinta ja asiakaskokemuksen johtaminen näkyvät Senaatti-kiinteistöjen toiminnassa toimiala-tasolla. Yhteys asiakkaan toimitila-asioista vastaavaan asiakkaan hallintoon katkeaa joissain tapauksissa kun siirrytään toteutus- ja ylläpitovaiheeseen. Senaatti-kiinteistöjen alueorganisaatio tunnistaa vain paikallisen tilojen käyttäjän, joka ei ole vastuullinen sopimusosapuoli. Senaatti-kiinteistöjen alueorganisaatioiden toiminnassa on havaittu toimintatapaeroja.

Tilankäytön tehostamiseen liittyvien muutostöiden kustannusten jaosta tulisi luoda vakiokäytäntö, jota sovelletaan kaikissa kohteissa joihin ollaan sijoittamassa ulkopuolinen vuokralainen. Uuden vuokralaisen tarpeet huomioivat muutokset sekä turvallisuuteen liittyvien muutostöiden kustannukset tulisi vyöryttää uuden vuokralaisen maksettavaksi. Nykykäytäntö vaihtelee, pääasiassa kustannukset ovat siirretty vanhan vuokralaisen vuokraan.

Asiakkaat tarvitsevat muutosjoustavaa tilaa, joka on helposti muokattavissa rakennemuutoksiin. Senaatti-kiinteistöt tarjoaa asiakkaille räätälöityjä konsepteja, joiden toteutus tulee tarpeettoman kalliiksi ja syö suuren osan säästöpotentiaalista. Senaatti-kiinteistöjen fokus on sinänsä tärkeissä asioissa kuten tilahallintaohjelman käytössä, tilankäytön seurannassa ja

tehostamisessa, mutta sen pitäisi olla vuokramenojen alentamisessa ja kokonaistaloudellisuuden edistämisessä.

Sisäministeriön hallinnonalalle on asetettu toimitilaverkosto, jossa ovat edustettuina kaikki sisäministeriön tulosohjaamat virastot ja ministeriön edustajat. Toimitilaverkoston tavoitteena on parantaa ohjausta ja koordinointia hallinnonalan toimitilahallinnossa. Senaatti-kiinteistöt ja sisäministeriön hallinnonalan toimitilaverkosto ovat pitäneet tapaamisia, jotka on hallinnonalalla nähty erittäin hyödyllisinä.

Vaikka Senaatti-kiinteistöjen toiminnassa nähdään kehittämiskohteita, on Senaatti-kiinteistöjen toiminta sisäministeriön näkemyksen mukaan kehittynyt viime vuosien aikana.