13.4.2016

Eduskunta
Tarkastusvaliokunta

Viite: TrVM 5/2014 vp ”Valtionhallinnon toimitilojen vuokraus Senaatti -kiinteistöiltä”.

Maa ja metsätalousministeriön arvio toimenpiteistä, joita valtiovarainministeriö ja Senaatti-kiinteistöt ovat toteuttaneet valiokunnan mietinnön johdosta

Pyydettynä arviona maa- ja metsätalousministeriö esittää seuraavaa kerättyään näkemyksiä hallinnonalan virastoilta ja laitoksilta (Luonnonvarakeskukselta erillinen arvio ja puheenvuoro):

Omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän käyttöönotto

Hallinnonalalla perusajatusta omakustannusarvon paremmasta toteuttamisesta valtion sisäisessä vuokrajärjestelmässä pidetään kannatettavana. Aiempi toimintamalli, jossa virastoilta kerättiin markkinahinnoittelun kautta ylimääräistä pääomatuottoa ja tuloutettiin se takaisin valtiolle, tuntui mm. maksullista toimintaa harjoittavalle virastolle epätarkoituksenmukaiselta. Sinällään erikoista käyttöönotossa oli läpinäkyvyyden paljastuminen sen osalta, että virastot olivat keskimäärin maksaneet toimitilalaskuissaan 7,5 % puolustushallinnon alikatteen täydennystä.

Uuden vuokrajärjestelmän käyttöönotto vanhojen toimitilojen osalta on sujunut käytännössä kivuttomasti ja Senaatti -kiinteistöt on pitänyt asiakkaitaan hyvin asiasta tietoisena.

Hallinnonalan virastona Maanmittauslaitos kokee kuitenkin ongelmallisena käyttöönotetussa vuokrajärjestelmässä uusien vuokrakohteiden hinnoittelun. Esimerkiksi MML:n Pasilan tilahankkeessa omakustannusarvon (OKA) mukainen hinnoittelu nimittäin tarkoittaa neliövuokran voimakasta kasvua. Oka:n mukaisen peruskorjattavan toimitilastrategian mukaisen toimitilan hinnoittelun laskentakaava esitettiin vuokralaiselle seuraavasti: pohjana on vanhan vuokralaisen neliövuokra, jonka päälle lasketaan strategian mukaisen rakennusinvestoinnin toteutuksesta 90 % osuus pääomavuokrana. Käytännössä tämä tarkoittaa kokonaisneliövuokrana 25 eur/m2, jossa ylläpitokuluihin kohdistuu noin 5 eur/m2 ja poistojen kattamiseen noin 20 eur/m2. Maksuperustelain mukaisessa oka:ssa otetaan huomioon suoritteelle kohdistuvat poistot. Kun Pasilassa kyse on vanhasta ja kirjanpidollisesti jo kauan aikaan poistojen kohteena olevasta val-

MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ
PL 30, 00023 VALTIONEUVOSTO (Helsinki)
puh. 0295 16 001 faksi (09) 160 54202

JORD- OCH SKOGSBRUKSMINISTERIET
PB 30, 00023 STATSRÅDET (Helsingfors)
tfn 0295 16 001 fax (09) 160 54202

MINISTRY OF AGRICULTURE AND FORESTRY
PO Box 30, FI-00023 GOVERNMENT, Finland (Helsinki)
tel. +358 295 16 001 fax +358 9 160 54202

tion kiinteistöstä, uuden tilan neliövuokralla katettaisiin todennäköisesti merkittävästi myös muiden vuokrajärjestelmään kuuluvien kiinteistöjen kustannuksia. Vertailun vuoksi Senaatintorin laidalla olevista Arppeaneumin tiloista VNK/VNHY maksaa Senaatille saman neliövuokran ja Veron vastaavat monitoimitilat Vallilassa OP:n kiinteistössä maksavat 30 % vähemmän.

Keskitetty tilahallinta

Toimitilojen hallintaan liittyy virastoissa tarvetta monipuoliselle asiantuntemukselle alkaen rakennuttamisesta ja päätyen tilojen purkamiseen. Virastoissa ei ole tarkoituksenmukaista eikä edes mahdollista ylläpitää näin laajaa osaamista, joten keskitetty valtion tilahallinta on asiantuntemuksen johtamisen vuoksi tarpeen ja lähtökohdiltaan kannatettava. Maanmittauslaitoksella on esimerkiksi hyviä kokemuksia liittyen Senaatin toimitilaturvallisuuden asiantuntemuksen hyödyntämiseen. Kokonaisvaltaista tilahallintaa varten hyödynnetään mm. keskitettyä HTH -tilahallintajärjestelmää, jonka tiedot ovat avoimesti hyödynnettävissä virastossa ja Senaatissa.

Senaatilla on keskitetyssä tilahallinnassa kaksoisrooli toisaalta valtiokonsernitasoisena toimitila-asiantuntijana ja toisaalta vuokranantajana. Ristiriitaa voi esiintyä tapauksissa, joissa Senaatti-kiinteistöt toimii riippumattomana valtion toimitila-asiantuntijana heitä itseään koskevissa vuokrasopimuksissa.

Erikoistilojen osalta ongelma on, että Senaatti-kiinteistöllä ei välttämättä ole riittävää asiantuntemusta ja niiden osalta voidaan joutua tilanteeseen, että toteutetut tilaratkaisut eivät tue toimintaa parhaalla mahdollisella tavalla.

Valtion toimitilastrategia ja tilatehokkuustavoitteet

Valtion toimitilastrategia ja sen kautta asetetut tilatehokkuustavoitteet ohjaavat toimitilojen hallintaa aiempaa paremmin. Virastojen ennen valtion toimitilastrategian voimaantuloa vahvistetut omat toimitilalinjaukset ovat olleet hyvin linjassa niin strategian kuin tehokkuustavoitteiden kanssa. Valtiotasoinen linjaus selkiyttää ja tukee hyvin viraston omaa toimitilajohtamista.

Toimitilastrategian mukaisesti toimitilaratkaisuja ohjaa kokonaistaloudellisuus eli valtion kokonaisetu ja ensisijaisesti hyödynnetään valtion omia tai jo vuokraamia tiloja. Ristiriitaa voi kuitenkin syntyä tapauksissa, joissa toimitilojen valintaa tehdään valtion omistamien kohteiden ja ulkopuolisten toimijoiden toimitilojen välillä. Tällaisten tapausten osalta herää kysymys, miksi esim. Maanmittauslaitoksen asiakkaiden tulisi maksaa lohkomismaksussaan toimitilakustannuksia lisää valtion toimitilastrategian noudattamisen takia?

Yhteistyö Senaatti-kiinteistöjen kanssa

Yhteistyö Senaatti-kiinteistöjen ja virastojen välillä on Senaatti -kiinteistöjen roolin selkeytyksen myötä sujunut entistä paremmin. Positiivista kehitystä on edistänyt myös virastoissa toteutettu tilahallinnon keskittäminen. Ehkä osin vuokrajärjestelmän uudistukseen liittyen Senaatti-kiinteistöjen toiminta on muuttunut aiempaan nähden vielä enemmän asiakaslähtöiseksi, mikä sujuvoittaa arjen toimintaa ja samalla tuonut paremmin Senaatti -kiinteistöjen asiantuntemusta virastojen hankkeisiin.

Omaisuuden myyntitoiminta

Hallinnonalan virastojen toimipisteitä sijaitsee maakunnissa ympäri Suomea, mikä osaltaan asettaa haasteita Senaatti -kiinteistöille kiinteistöomaisuuden realisointiin. Esimerkiksi Luonnonvarakeskuksen kiinteistöstä huomattava osa sijaitsee paikkakunnilla, joilla kysyntä käytöstä poistuviin kiinteistöihin on vähäistä paitsi yleisen toimialan taantuneen tilanteen vuoksi niin myös erityistoimitilojen luonteesta johtuen. Tällöin Senaatti-kiinteistöjen taseessa olevat kiinteistöjen arvot ja todellinen odotettavissa oleva myyntihinta ovat kaukana toisistaan. Tämä luo tarpeen merkittäviin alaskirjauksiin ja epäilemättä hidastaa Senaatti -kiinteistöjen intressiä nopeisiin myyntiponnistuksiin. Toisaalta taas esim. Maanmittauslaitoksella on toimitiloja 37 paikkakunnalla, joissa 20 vuokrasopimus on toteutettu Senaatti -kiinteistöjen kanssa. Kohteiden määrä on vähentynyt, koska vuokrasalkun keskittämisen johdosta Senaatti-kiinteistöt on myynyt eteenpäin maakunnissa sijaitsevia kohteitaan. Virastolle on kuitenkin tärkeää, että toimitilan uusi omistaja on sitoutunut kiinteistön hallintaan. Pääsääntöisesti esim. Maanmittauslaitoksen kohteiden siirtyminen Senaatilta yksityisille omistajille on toteutunut hyvin, koska uusilla omistajilla on ollut intressi kehittää kiinteistöjä edelleen.

Talousjohtaja Jukka Nummikoski