ASIANTUNTIJALAUSUNTO EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNALLE

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

TIISTAI 19.04.2016 KLO 12:30

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA
JARMO VAITTINEN
SENAATTI-KIINTEISTÖT

Senaatti
Teemme tilaa onnistumiselle

ARVIOITA JA NÄKÖKOHTIA SENAATTI-KIINTEISTÖJEN TOIMINNASTA

1. **Arvioita Senaatti-kiinteistöjen toiminnasta 2014-2016**

2. **Arvioita asiakkaiden esittämistä näkökohdista**

3. **Miten työtä jatketaan**

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN TOIMINNASTA 2014-2016

Senaatti-kiinteistöt laati uuden strategian (2015- 2018), joka perustui tarkastusvaliokunnan mietintöön ja valtion uuteen toimitilastrategiaan. Uuden vuokrajärjestelmän tuomat muutokset on myös huomioitu. Lähtökohdaksi asetettiin valtion kokonaisetu, 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

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN TOIMINNASTA 2014-2016

- 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. Alkuvuonna 2016 on sovittu jo yli yhdeksän milj. euron säästöistä.

- 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 2015

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

UUDEN VUOKRAJÄRJESTELMÄN VAIKUTUKSIA

- Läpinäkyvä, omakustannusperusteinen vuokran määräytymisjärjestelmä ja samat säännöt kaikilla asiakkailla
- Joustavuus muutostilanteissa hyvä (12 kk irtisanomisaika)
- Jäännösarvovastuu estää ”moral hazard-tilanteet”
- Yhtenäiset valtion vuokrasopimuspohjat ja vastuunjakotaulukot
- Peruskorjauksen ja perusparantamisen rajanveto tarkennettu perustuen Talo 80-nimikkeistön mukaiseen määrittelyyn
- Vastuuta, riskiä ja työtä siirretty Senaatti-kiinteistöille
- ”Vanhoja” vuokria alennettiin 45 milj. eurolla
- Vuokrajärjestelmä mahdollistaa kuitenkin peruskorjausten tekemisen

ARVIOITA ASIAKKAIDEN ESITTÄMISTÄ NÄKÖKOHDISTA

- ”Vuokra voi nousta vaikka tilatehokkuus paranee”
  - Työympäristön uudistaminen edellyttää aina investointeja. Jos vanha vuokrataso on alhainen ja muutos tiloissa on merkittävä, voi vuokra investoinnin johdosta nousta.

- ”Vuokrakustannusten läpinäkyvyys vuokralaiselle”
  - Vuokran määräytymisperusteet on yksiselitteisesti määritelty ao. asetuksessa (242/ 2015) ja sen perusteluissa. Vuokralaskelma käydään läpi yhdessä asiakkaan kanssa.

ARVIOITA ASIAKKAIDEN ESITTÄMISTÄ NÄKÖKOHDISTA

- ” Miten määritellään peruskorjauksen perusparantamisen välinen ero”
  - Perusparannuksessa rakennuksen kunto palautetaan alkuperäisen laatutasoon. Laadun nostaminen ja kaikki muutokset ovat perusparantamista.
  - Senaatti-kiinteistöt on 1.4.2016 ottanut käyttöön tarkennetun jakoperusteen, joka perustuu rakennusalan yleiseen Talo 80-nimikkeistöön.

ARVIOITA ASIAKKAIDEN ESITTÄMISTÄ NÄKÖKOHDISTA

- ” Jäännösarvovastuu erityistilojen osalta”
  - 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. Jäännösarvovastuu määritellään koskemaan vain sitä osuutta, jota ei voida hyödyntää muussa käytössä. Yllätyksellisissä tilanteissa budjetissa voidaan osoittaa rahaa.
  - Tarkoitus on estää ”moral hazard-tilanteita”
  - Jäännösarvovastuu pienenee kirjanpidon poistoaikojen suhteessa. Senaatti-kiinteistö on lyhentämässä poistoaikoja, jolloin jäännösarvovastuun aika lyhenee.
  - Erityistiloja ei voi kaikissa tapauksissa lainkaan hyödyntää, jos valtiokäyttö loppuu, näin esim. puolustusvoimien suljetuilla varuskunta- ym. alueilla.

MITEN TYÖTÄ JATKETAAN

- Jatketaan hyvin alkanutta strategian toteuttamista
- Toimistopuolen säästöissä on ylitetty selvästi tavoitteet
- Painopistettä siirretään erikoistiloissa olevien asiakkaiden suuntaan
    - Vahvistetaan osaamista erityisesti turvallisuusviranomaisten ja muiden erikoistiloja käyttävien asiakkaiden prosessien ymmärtämisessä, jotta pystytään palvelemaan heitä paremmin
- Asiakaskokemuksen parantamista kehitetään systemaattisesti

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