VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Lausunto VM/670/00.00.05/2018

28.3.2018

Osastopäällikkö Juha Sarkio
Valtionhallinnon kehittämisosasto

Eduskunnan tarkastusvaliokunta

Valtion vuokrajärjestelmän toimivuuden arviointi

Eduskunnan tarkastusvaliokunta edellytti mietinnössään (TRVM 5/2014 vp.), että hallitus selvityttää ulkopuolisella taholla uuden vuokrajärjestelmän ja tilankäyttöä koskevien toimenpiteiden vaikutukset vuokralaisten asemaan, toimitilatarpeisiin ja asiakastyytyväisyyteen. Valtioneuvosto käynnisti selvityksen osana valtion tutkimus- ja selvitystoimintaa syksyllä 2017. Deloitte Oy:n toteuttama valtion vuokrajärjestelmän arviointi -selvitys valmistui maaliskuussa 2018 (http://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=25001). Selvityksessä arvioitiin vuokrajärjestelmän toimivuutta valtion kokonaisedun, toimitila- ja kiinteistöstrategian tavoitteiden toteutumisen kannalta sekä omistusmallivalintaa kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta.

Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan uusi kustannusperusteinen vuokrajärjestelmä toimii aikaisempaa mallia paremmin ja vastaa pääosin niihin epäkohtiin, joita eduskunnan tarkastusvaliokunta mietinnössään esitti. Täysin ongelmaton uusi vuokrajärjestelmä ei ole. Uuteen järjestelmään siirrytään 1.1.2016 lukien vaiheittain, joten vaikutukset kokonaisuudessaan näkyvät vasta tulevina vuosina. Kaikissa virastoissa ei ole vielä tehty uuden vuokrajärjestelmän mukaisia vuokrasopimuksia. Selvityksen mukaan valinta omistamisen, vuokraamisen ja elinkaarimallin välillä on tehtävä aina tapauskohtaisesti. Tilojen omistamista puoltaa valtion halpa rahoitus ja erityiskiinteistöjen vähäinen tarjonta markkinoilla.

Uuden vuokrajärjestelmän etuja ovat sen selkeys (vähentää neuvottelutarvetta vuokrasta), tekninen helppous (ei vaadi vaikeita vuokralaskelmia) ja joustavuus (toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset 12 kuukauden irtisanomisajalla). Uusi vuokramalli mahdollistaa tilasalkun koordinaation valtion kokonaisuuden näkökulmasta. Vuokrajärjestelmän kustannusperusteisuus toteutuu valtiotasolla, mutta ei välttämättä tarkasti yksittäisen asiakkaan tai kiinteistön osalta. Malliin liittyy kaavamaisesti sovellettuna ns. kohdistusongelma, jossa runsaasti korjauskustannuksia vaativien tilojen käyttäjät maksavat todellisia kustannuksia vähemmän ja vähän korjauskustannuksia vaativien tilojen käyttäjät todellisia kustannuksia enemmän vuokraa. Selvityksessä ehdotettiin kohdistusongelman aiheuttamien budjetointivaikutusten tarkastelua tietyin väliajoin.

Valtion liikelaitos Senaatti-kiinteistöt omistaa ja vuokraa markkinoilta tiloja, jotka se puolestaan vuokraa valtioasiakkailleen ns. monopoliasemassa. Selvityksen mukaan Senaatin ns. monopoliasema vahvistaa sen neuvotteluasemaa markkinoilla suhteessa yksityisiin vuokranantajiin. Monopoliasemaan liittyy riski tehottomuuden lisääntymisestä, mikäli Senaatin valvonta ja

ohjaus eivät toimi tehokkaasti. Monopoliasemaan liittyvä valinnanvapauden pieneneminen aiheutti vuokralaisten taholta kritiikkiä.

Selvityksessä tuli myös esille, että siirtyminen uuteen vuokramalliin tekee näkyväksi vanhojen vuokrasopimusten mahdollisen alihinnoittelun. Vuokran korjaaminen kestävälle tasolle voi vuokralaisen näkökulmasta johtaa kohtuuttomalta tuntuvaan vuokrankorotukseen. Selvityksessä ehdotettiin erillisen arvion tekemistä ns. korjausvelan määrästä ja siitä seuraavasta mahdollisesta vuokrankorotuspaineesta. Senaatti-kiinteistöissä on käynnistetty asian selvittäminen. Valtion näkökulmasta tämä tarkoittaa toimitilamenojen nousupainetta varsinkin runsaasti erityiskiinteistöjä omaavissa virastoissa, mikäli samanaikaisesti ei toteuteta toimenpiteitä, joilla toimipaikkaverkostoa ja tilankäyttöä tiivistetään ja toimitilakustannuksia karsitaan. Vaihtoehtona on korjausvelan hyväksyminen ja jopa sen kasvu, mikä tarkoittaisi pitemmällä aikajänteellä kiinteistöjen kunnon heikentymistä.

Valtiovarainministeriö pyysi maaliskuussa 2018 kaikilta virastoilta palautetta Deloitte Oy:n tekemästä selvityksestä. Virastoilla oli mahdollisuus lausua valtion vuokrajärjestelmän toimivuudesta. Enemmistö kyselyyn vastanneista oli tyytyväinen uuteen vuokrajärjestelmään ja Senaatti-kiinteistöjen toimintaan. Kyselyssä erottui kriittisten vastaajien joukko, johon kuului virastoja, joilla on tyypillisesti paljon käyttösidonnaisia erityiskiinteistöjä. Eniten kritiikkiä sai Senaatin perimän edelleenvuokrauspalkkion (2 %) suuruus.

Valtiovarainministeriö järjesti maaliskuussa ”Kokemuksia valtion vuokrajärjestelmän toimivuudesta ja uusia eväitä 2020-luvulle” –tilaisuuden, jossa esiteltiin toteutettua selvitystä ja siitä saatua palautetta, keskusteltiin toimitilastrategian päivitystarpeista sekä tulevaisuuden odotuksista valtion toimitilahallinnon ja Senaatti-kiinteistöjen suuntaan. Vuokra- ja omistusmallien lisäksi valtion kiinteistö- ja toimitilastrategioissa asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen vaikuttavat vuokrajärjestelmän ohella mm. Senaatin sisäinen ja ulkoinen johtaminen, omistajaohjaus sekä virastoille asetettavat tavoitteet. Valtion toimitilastrategiassa tulisi tunnistaa nykyistä paremmin virastojen yhteiskäyttöisten tilojen ja toimitilasidonnaisten palvelujen lisääntyvä tarve sekä ottaa huomioon seuraavassa päivityksessä paremmin käyttösidonnaisten erityiskiinteistöjen tarpeet. Virastojen ja Senaatti-kiinteistöjen yhteistyössä tapahtuvaa pitkän aikavälin toimitilasuunnittelua tarvitaan nykyistä enemmän, jotta tilainvestoinnit osattaisiin kohdentaa tarkoituksenmukaisesti tulevaisuuden toimipaikkaverkostotarpeisiin nähden.

Valtiovarainministeriö toteaa lopuksi, että valtion tilaohjelmalla saavutetaan 100 milj. euron säästöt vuoden 2022 loppuun mennessä valtion toimitiloja ja työympäristöjä uudistamalla. Tämän edellytyksenä on ollut Senaatti-kiinteistöjen yhdessä asiakkaiden kanssa toteuttamat tilaratkaisuprojektit ja tarpeettomista tiloista luopumiset.