

Senaatti-kiinteistöjen lausunto hallintovaliokunnalle 19.5.2020 HE 31/2020

Tämä lausunto täydentää eduskunnan hallintovaliokunnalle 14.5.2020 HE 31/2020 annettua Senaatti-kiinteistöjen lausuntoa

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan valiokunnan olisi hyvä pyytää valtiovarainministeriön budjettiosaston lausuntoon 14.5.2020 vastine valtiovarainministeriöstä, missä lainsäädäntö on myös valmisteltu.

Senaatti-kiinteistöt korostaa, että Puolustusvoimilla on Puolustuskiinteistöjen pääasiakkaana merkittävä asiakasohjaajan rooli ja asema. Vuokra- ja palvelusopimusten sekä esimerkiksi osapuolten välille laadittavien turvallisuus- ja yhteistyösopimusten kautta Puolustusvoimilla on huomattava ohjausrooli Puolustuskiinteistöjen käytännön toimintaan. Tämän asiakasohjauksen lisäksi Puolustushallinnolla on olennainen rooli Puolustuskiinteistöjen operatiivisen toiminnan ohjaamisessa hallitusenemmistön kautta.

Senaatti-kiinteistöillä ei ole muuta lisättävää hallintovaliokunnalle 14.5.2020 antamaansa lausuntoon liittyen HE 31/2020.

Valtion toimitilajärjestelmän toimivuus

Senaatti-kiinteistöt on muuttunut voittoa tavoittelevasta liikelaitoksesta konsernietuja tavoittelevaksi palvelukeskukseksi. Taustalla tässä kehityksessä ovat olleet mm. seuraavat tekijät

- Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö 2014
- Senaatti-kiinteistöjen strategian muutos 2015, toimitilasäästöt keskiöön

- Uusi valtion omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä 1.1.2016
- Talouspoliittisen ministerivaliokunnan linjaukset vuokrajärjestelmään 25.9.2018, Senaatin valtion vuokraustoiminnan tulos laskee käytännössä nollaan
- Vuokraperusteiden ja toimintatapojen edelleen kehittäminen valtionvarainministeriön työryhmässä vuonna 2019 (VM:n julkaisuja 2019: 47). Valtion vuokrakäsikirja päivitettiin. Useita kehitysasioita, esimerkiksi vuokralaskennan läpinäkyvyyttä lisättiin

Valtiontalouden tarkastusvirasto (VTV) ja Deloitte julkaisivat raportit vuonna 2018 (valtioneuvoston tutkimus- ja julkaisusarja), joissa otettiin kantaa mm. Senaatin toimintaan ja valtion vuokrajärjestelmään. VTV:n tarkastuksen mukaan Senaatin toiminta on avointa, toimintamuoto liikelaitoksena on sen tehtävän näkökulmasta perusteltu ja liikelaitosmuotoisuus tuottaa valtiolle myös konsernitason hyötyjä. Deloitteen mukaan uusi vuokrajärjestelmä vastaa pääosin niihin eduskunnan tarkastusvaliokunnan vuonna 2014 esittämiin epäkohtiin, joiden perusteella vuokramalli päätettiin uudistaa.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta totesi mietinnössään 26.2.2019 eduskunnan kannanoton vuokrajärjestelmän muutoksiin liittyen tulleen toteutetuksi.

Valtion toimitilajärjestelmä, valtion omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä ja Senaatti-kiinteistöjen rooli ovat Senaatti-kiinteistöjen mukaan toimivat ja kunnossa. Esimerkiksi lausunnoissa esiin noussutta läpinäkyvyys-teemaa sekä peruskorjaus- ja perusparannusjaon periaatteita on molempia kehitetty olennaisesti valtion toimitilajärjestelmässä viime vuosina. Muutokset on viety valtion vuokrakäsikirjaan, josta valtionvarainministeriö julkaisi uusimman version kesällä 2019.

Senaatti-kiinteistöt kiinnittääkin jatkossa enemmän huomioita em. asioiden viestintään, jotta uudistuneet toimintamallit ovat laajasti ymmärretty eri osapuolten kesken riittävässä määrin. Vuokrajärjestelmän kehitystarpeena on tunnistettu väistötiloihin liittyvien kustannusten kattamisperiaatteet.

Valtion toimitilojen soveltuvuus toimintaan

Valtion käytössä olevissa kiinteistöissä on viivästyneiden toimitilahankkeiden vuoksi syntynyt korjausvelkaa erityisesti erityiskiinteistöjen osalta. Viivästyneet toimitilahankkeet saattavat johtaa sisäolosuhderiskien toteutumiseen. Tästä aiheutuu pahimmillaan henkilöstön altistumista terveysriskeille sekä haittaa toiminnalle. Suunnitelmallinen hankkeiden toteuttaminen on myös taloudellisesti edullisin vaihtoehto. Senaatti-kiinteistöt katsoo, että sillä on hyvä ja tiivis yhteistyö lausunnon antaneiden oikeus- ja sisäministeriöiden virastojen kanssa toimitilajohtamisessa ja sen kehittämisessä. Yhteistyössä em. toimijat ovat tehneet toimitila- ja investointisuunnitelmat, joita toteuttamalla virastojen tärkeimmät toimitilat voidaan saattaa toiminnan edellyttämällä tasolla ja myös sisäolosuhdeongelmat korjattua. Sekä poliisin että Rajavartiolaitoksen toimitilakustannukset ovat noin 9 % virastojen

kokonaismenoista. Virastot tarvitsevat kuitenkin vuokriinsa merkittävästi lisärahoitusta tuleville vuosille välttämättömien toimitilahankkeiden toteuttamiseksi.

Valtaosassa suurissa vanhaan kiinteistökantaan tehtävissä investoinneissa on sekä Senaatin rahoittamaa peruskorjaus- että vuokravaikutteista perusparannusosuutta. Perusparannusosuutta on esim. sisäolosuhteiden ajanmukaistamiseen liittyvä rahankäyttö (kuten ilmastoinnin tehostaminen henkilömäärän kasvun vuoksi). Peruskorjaus- ja perusparannusjaon periaatteet on sovittu valtion vuokrajärjestelmässä. Vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämistyöryhmän raporttiin (VM:n julkaisu 2019: 47) sisältyy yhdessä virastojen kanssa laadittu kuvaus asiasta.

Senaatti-kiinteistöt korostaa, että Senaatti-kiinteistöjen investointivaltuuden lisäksi keskeistä on, että toimitilainvestoinneista aiheutuvien lisävuokrien rahoitus on huomioitu virastojen rahoituksessa. Mikäli näin ei tehdä, joutuu virasto rahoittamaan kasvavat toimitilavuokrat muista toimintamenoistaan. Usealle virastolle toteutettavassa yhteisessä hankkeessa tulee kaikilla osapuolilla olla rahoitus varmistettuna samanaikaisesti. Hankkeiden ja niiden rahoituksen onnistumiseksi tulee jo varhaisessa vaiheessa läpikäydä toimitilahankkeiden perusteita ja rahoitustarpeita. Läpikäynnissä on tärkeää huomioida valtion eri toimijoiden tarpeet asiaan liittyen.

Helsingissä 18.5.2020

Senaatti-kiinteistöt

Mikko Ahola

Riitta Juutilainen

Jari Panhelainen

Talousjohtaja

Toimialajohtaja

Toimialajohtaja