

Mikko Ahola

8.10.2021

SEN/1028/2015

Eduskunta
Hallintovaliokunta

Senaatin lausunto HaV 13.10.2021 HE 146/2021 vp

Senaatti-konsernin talousarvioesitys 2022

Senaatti-konsernin talousarvioesitys vuodelle 2022 perustuu Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen strategiaan sekä talouspoliittisen ministeriövaliokunnan syksyllä 2018 linjaamiin vuokrajärjestelmän muutoksiin.

Senaatti-konsernin talousarvioesityksessä on huomioitu valtion toimitilainvestointeihin tarvittavat valtuudet vuoden 2022 osalta, tärkeimpänä investointivaltuuden 700 milj. euron ja sitoumavaltuuden 700 milj. euron taso. Alustavan investointisuunnitelman mukaan 700 milj. euron investoinnit jakaantuvat Senaatti-konsernin liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 570 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 130 milj. euroa. Jakoa täsmennetään tarpeiden mukaan. Esitetyn investointitason vaatima nettolainanottovaltuus on 450 milj. euroa. Toimitilainvestointien suunnitelmallinen edistäminen edellyttää esitettyjä valtuuksia.

Senaatti-konsernin tavoitteena on ollut 100 milj. euron vuositason säästöjen aikaansaaminen virastojen ja laitosten tilakustannuksiin vuosina 2015–2022. Säästötavoite saavutettiin kaksi vuotta tavoitetta nopeammin. Vuoden 2021 ensimmäisen puoliskon aikana on konsernissa sovittu yhteensä 145 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat yhteensä 7,9 milj. euron vuotuiset säästöt toimitilakustannuksiin. Vuodelle 2021 asetettu 7 milj. euron säästötavoite on siis jo ylitetty. Senaatti-konsernin tulevan strategiakauden aikana (2022–2025) tavoitellaan 35 milj. euron uusia säästöjä.

Vuokrakustannusten laskentaperusteet

Talouspoliittisen ministeriövaliokunnan syksyllä 2018 linjaamien valtion vuokrajärjestelmän muutoksien johdosta Senaatin valtioasiakkaiden vuoraustoiminnan tulos laski käytännössä nollaan vuoden 2020 alusta. Valtioasiakkaiden vuokraustoiminnan oman pääoman tuoton tavoite on jatkossa 0,4 %, tämä tarkoitti 6 %:n vuokranalennusta (noin 30 milj. euroa) 1.1.2020. Valtion vuokrajärjestelmään tehdyt muutokset ovat johtaneet siis siihen, että virastojen vuokrilla katetaan vain kiinteistöistä aiheutuneet kustannukset.

Mikko Ahola

8.10.2021

SEN/1028/2015

Valtion vuokrajärjestelmän mukaan toimitilojen ylläpidon, kunnossapitokorjausten ja peruskorjausten kustannukset ovat Senaatin vastuulla, eikä näillä ole vaikutusta tilojen vuokriin. Perusparannukset eli tilojen virastojen tarpeista lähtevä laatutasoa parantava rakentaminen ja muutostyöt sekä uudisrakentaminen ovat virastolle vuokravaikutteisia investointeja. Uudisrakentaminen on kokonaan vuokravaikutteista. Valtaosassa suurissa vanhaan kiinteistökantaan tehtävissä investoinneissa on sekä Senaatin rahoittamaa peruskorjaus- että vuokravaikutteista perusparannusosuutta. Lähes kaikissa investoinneissa on mukana myös perusparannusosuutta, esim. sisäolosuhteiden ajanmukaistamiseen liittyvä rahankäyttö (kuten ilmastoinnin tehostaminen henkilömäärän kasvun vuoksi). Peruskorjaus- ja perusparannusjaon periaatteet on sovittu valtion vuokrajärjestelmässä.

Vuokrankorotusten budjetointi valtion talousarvioon

Senaatin 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.

Senaatti ja valtionvarainministeriön budjettiosasto ovat lisänneet yhteistyötä. Säännöllisissä palaverissa Senaatti esittelee valmisteltavana olevia valtion toimitilahankkeita sekä näkemyksen kokonaisinvestointitarpeista.

Poliisin toimitilakustannukset

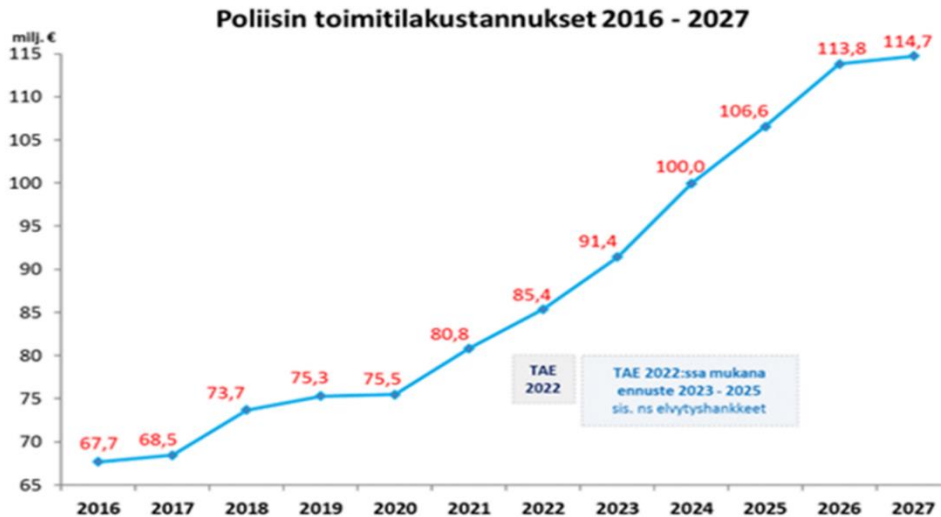
Poliisille on valmisteltu pitkän aikavälin toimitilasuunnitelma eli tiekartta (noin 10 vuotta) Poliisihallituksen ja Senaatin yhteistyönä. Tällä haetaan ennakoitavuutta ja suunnitelmallisuutta toimitilahankkeiden kokonaisuuteen. Toimitilasuunnitelmaan on nostettu kaikkiaan noin 60 toimitilahanketta. Poliisin tiloista noin 20 % on poliisin suoraan markkinoilta vuokraamia tiloja.

Poliisin toiminnan vaatimukset ovat muuttuneet, mm. autokalusto on moninaisempaa eikä mahdu nykyisiin autonsäilytystiloihin, poliisien varustemäärä on kasvanut ja vaatii isommat säilytystilat, turvallisuusvaatimukset aiheuttavat muutoksia ja lisävaatimuksia rakentamiseen ja toimintaan. Tällä hetkellä peruskorjataan putkatiloja nykymääräysten mukaisiksi. Poliisin nykyinen rakennuskanta on pääosin vuosilta 1960–1980 ja se on peruskorjauksen tarpeessa sekä myös suurelta osin perusparannuksia vailla kuten tason nosto ja toiminnalliset muutostarpeet. Yhdessä laadittua poliisitalokonseptia hyödyntämällä pyritään hankkeissa kustannustehokkuuteen ja varmistamaan toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen.

Mikko Ahola

8.10.2021

SEN/1028/2015



Arvio poliisin toimitilakustannusten kehittymisestä 2027 saakka. Esityksessä on huomioitu Senaatilta vuokratut, Senaatin kautta edelleen vuokratut ja poliisin yksityisiltä suoraan vuokraamat kohteet. Vuokrien lisäksi luvuissa on mukana myös muut toimitilakustannukset, kuten siivous, turvallisuus ja sähkö. Arvio perustuu poliisin ns. investointien tiekarttaan ja Senaatin proffajärjestelmään.

Poliisihallituksen ja Senaatin yhteistyönä on priorisoitu seuraavat toimitilahankkeet: Vantaan pääpoliisiaseman uudisrakennus ja poliisivankila kahdessa eri vaiheessa, Oulun pääpoliisiaseman uudisrakennus (poliisi, Oulun vankila ja käräjäsalali), Espoon pääpoliisiaseman peruskorjaus, Rovaniemen pääpoliisiaseman uudisrakennus, Tampereen pääpoliisiaseman uudisrakennus, Kuopion pääpoliisiaseman uudisrakennus, Kemin poliisin tilaratkaisu, Tornion poliisin tilaratkaisu (Tulli ja poliisi), Inarin uusi viranomaistalo (poliisitalo ja Rajavartiolaitos), Kemijärven poliisin peruskorjaus ja uusi tilaratkaisu, Salon poliisiaseman uudisrakennus, Helsinki-Vantaan lentoaseman tilaratkaisu, Järvenpään tilaratkaisu ja Raaseporin tilaratkaisu. Priorisoinnin tärkeimmät kriteerit olivat poliisiasemien toiminnallisten muutosten toteuttaminen, turvallisuus ja sisäolosuhteet. Vuosina 2020-2027 toteuttavien toimitilahankkeiden vaatima investointisumma on arviolta 420 milj. euroa, tämän investointiohjelman lisävuokrat on huomioitu ylläolevassa taulukossa.

Edellä olevien priorisoitujen hankkeiden lisäksi on käynnissä useita pienempiä peruskorjaus- tai muutosprojekteja. Senaatti osallistuu poliisihallituksen ja poliisilaitosten ohjauksen mukaisesti myös määrärahan sopeutustoimien vaatimaan suunnitteluun ja toteutukseen.

Julkisuudessa on viime aikoina esitetty virheellisiä tietoja poliisin ja Senaatin välisten vuokrasopimusten pituuksista. On mm. väitetty, että jotkin sopimukset olisivat yli 20:n vuoden pituisia. Tällaisia sopimuksia ei ole solmittu Senaatin kanssa. Valtion vuokrajärjestelmän mukainen irtisanomisaika on 12 kuukautta.

Mikko Ahola

8.10.2021

SEN/1028/2015

Suojelupoliisin päätoimipaikkahanke

Suojelupoliisin toimitilahanke tukee kokonaisvaltaista valtion turvallisuustarpeen toteutumista. Suojelupoliisin uudisrakennushanke on osa Kaartin korttelin kehittämishanketta. Kaartin kortteli tulee turvallisuussyistä kokonaisuudessaan säilyttää valtion turvallisuusviranomaisten käytössä. Suojelupoliisin uuden päätoimipaikan investoinnin kustannusarvio on n. 135 milj. euroa. Suojelupoliisin nykyinen Ratakadun päätoimipaikka on teknisen elinkaarensa lopussa. Kohteessa tehdään jatkuvia sisäilmaan liittyviä korjauksia, jotta toimintaa voidaan jatkaa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

Kaartin hankkeessa kaikki Suojelupoliisin päätoimipaikan henkilöt voidaan sijoittaa samaan kortteliin muiden turvakriittisten toimijoiden kanssa. Lisäksi Suojelupoliisi hyödyntää korttelin olemassa olevaa toimitilakantaa, joka muutoin olisi jäänyt käyttämättä.

Korttelin kaavoitus ja hankkeen rakennuslupaprosessi on aloitettu ja lupien jälkeen käynnistetään korttelin C- ja D- rakennusten purkutyöt. Varsinaiset rakennustyöt on tarkoitus käynnistää kevään 2022 aikana. Suojelupoliisin uuden päätoimipaikan arvioitu valmistumisajankohta on tammikuu 2025. Lisävuokratarve vuoden 2025 alusta lähtien on arviolta noin 9,3 milj. euroa vuodessa. Hankkeen vuokratrahoitus on varmistunut Suojelupoliisille, Suojelupoliisin ja Senaatin välinen vuokrasopimus allekirjoitettiin elokuussa 2020.

Rajavartiolaitoksen toimitilakustannukset

Rajavartiolaitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen yhdessä laatimassa investointiohjelmassa on priorisoitu strategisesti ja toiminnallisesti tärkeimmät sekä käyttäjien terveyden ja turvallisuuden varmistamat tilaratkaisutarpeet. Rajavartiolaitoksen toiminnan tiloille asetetut vaatimukset ovat muuttuneet mm. ajoneuvokaluston kehittymisen ja valmiuden vaatiman materiaalin säilyttämisen vuoksi. Rajavartioston henkilöstön varustemäärät ovat myös lisääntyneet merkittävästi ja vaativat isommat säilytystilat. Kasvaneet turvallisuusvaatimukset aiheuttavat muutoksia ja lisävaatimuksia rakentamiseen ja toimintaan. Rajavartiolaitos tarvitsee nykyiset toimitilat, jotta se voi vastata kansallisen turvallisuuden vaatimiin tehtäviin. Rajavartiolaitoksen toimitilaverkostoa on supistettu voimakkaasti viimeisten kahden vuosikymmenen aikana, eikä sen karsiminen ole enää mahdollista. Rajavartiolaitoksen kokonaistilakustannuksista neljännes aiheutuu viraston itse markkinoilta vuokraamistaan tiloista ja viraston omistamista partiomajoista ja muista rakenteista.

Kehysriihessä vuonna 2020 Rajavartiolaitoksen toimitilamenoihin on saatu 3,7 milj. euroa, joka kohdistuu lisätalousarviossa vuosille 2021-2024 ja jotka koskevat elvytyshankkeita Ivalon, Onttolan ja Immolan kasarmialueille.

Mikko Ahola

8.10.2021

SEN/1028/2015

Kehysrahoituksen ulkopuolelle jäi useita hankkeita, joiden tavoitteena on peruskorjata ja perusparantaa sisäilmaongelmallisia ja pitkäaikaisen korjausvelan takia huonokuntoisia rakennuksia. Osa rakennuksista joudutaan purkukuntoisina korvaamaan kokonaan uusilla tiloilla. Rajavartiolaitoksen ja Senaatin investointisuunnitelmassa on vuosien 2022–2026 aikana tehtäviä peruskorjaus-, perusparannus- ja uudisrakennushankkeita raja- ja merivartioasemilla mm. Nuijamaalla, Sallassa, Virpiniemessä, Hurpussa, Valgrundissa ja Kökarissa. Korjaamisesta ja uudisrakentamista aiheutuviin lisävuokriin ei ole kuitenkaan määrärahoja. Näiden hankkeiden yhteenlaskettu lisämäärärahararve on 1,6 milj. euroa kehysriihessä 2020 vahvistetun rahoituksen lisäksi. Hankkeiden vuokrasopimukset tulisi allekirjoittaa vuosien 2022-2024 aikana. Ilman lisärahoitusta hankkeet on keskeytettävä, kunnes rahoitus on varmistettu. Sisäilmakorjausten ohella tehostetaan tilankäyttöä ja otetaan huomioon muutostarpeet. Kaikissa hankkeissa pystytään parantamaan rakennusten energiataloutta ja siten vähentämään niiden aiheuttamia hiilipäästöjä.

Tiedossa olevien peruskorjauksien, perusparannusten ja uudisrakennusten mahdollistamiseksi vuodesta 2023 alkaen tarvitaan lisärahoitusta nykyiseen vuokratasoon seuraavan taulukon mukaisesti.

	2023	2024	2025	2026
Perusparannus, peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeiden lisävuokrantarve [t€]	330	1000	1200	1600

Maahanmuuttovirasto

Maahanmuuttovirasto ylläpitää valtakunnallista toimitilaverkostoa maahanmuuttoon liittyvän hallinnon, lupahallinnon, vastaanottotoiminnan ja säilöönottotoiminnan tarpeisiin.

Maahanmuuttoviraston toimipaikat toimivat Senaatilta ja viraston itse suoraan vuokramarkkinoilta vuokratuissa tiloissa. Maahanmuuttoviraston hallinnon ja lupahallinnon toimipisteitä on valtion toimitilastrategian mukaisesti keskitetty valtion (Senaatin) omistamiin kiinteistöihin.

Maahanmuuttovirasto on mukana valtion yhteiskäyttöisten tilojen hankkeissa.

Maahanmuuttoviraston toimii ns. turvallisuusvirastona, jonka toiminnan erityisenä piirteenä on maahanmuuttopalveluiden kysynnän vaihtelut kansainvälisen tilanteen mukaisesti.

Maahanmuuttoviraston strategisten vastaanottokeskusten ja säilöyksiköiden toimintaedellytykset on tunnistettu keskeisiksi.

Senaatti toimii yhteistyössä Maahanmuuttoviraston kanssa asianmukaisten toimitilojen ylläpitämiseksi, tarvittavien määrärahan sopeutustoimien toteuttamiseksi sekä nimettyjen rakennushankkeiden toteuttamiseksi.

Mikko Ahola

8.10.2021

SEN/1028/2015

Maahanmuuttovirastolla on suunnitteluvaiheessa yksi uudisrakennushanke: Maahanmuuttoviraston Helsingin säilöönottoyksikön uudisrakennus, jonka tavoiteltu valmistuminen on vuonna 2025. Vuokrasopimus on tarkoitus solmia vuonna 2022. Hankkeen kustannusarvio on 40 milj. euroa ja viraston vuokrarahoituksen tarve tulee kasvamaan nykyisestä. Uudisrakennuksella korvataan Helsingin säilöönottoyksikön nykyiset yksityiseltä markkinoilta vuokratut tilat, joiden käytettävyys on päättymässä peruskorjaustarpeiden ja omistajan toiveiden mukaisesti.

Pidämme erittäin tärkeänä, että virastoille osoitetaan riittävä toimintamenojen rahoitus sekä Senaatille vastaavasti riittävä valtuudet, jotta em. välttämättömät investoinnit voidaan toteuttaa.

Helsinki 11.10.2021

Mikko Ahola
Talousjohtaja

Riitta Juutilainen
Toimialajohtaja

Mikko Järvinen
Toimialajohtaja