

Ehdotus valtion vuokrajärjestelmän uudistamiseksi

Valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän muistio

Valtiovarainministeriön julkaisu 29/2014

Valtiovarainministeriö pyysi 8.12.2014 lausuntoja työryhmän ehdotuksesta valtion vuokrajärjestelmän uudistamiseksi seuraavilta tahoilta: ministeriöt, Senaatti-kiinteistöt, Eduskunta, Tasavallan presidentin kanslia, Suomenlinnan hoitokunta, Liikennevirasto ja Metsähallitus. Lausunnot pyydettiin toimittamaan 9.1.2015 mennessä ja ministeriöitä pyydettiin kokoamaan lausuntonsa omalta hallinnonalaltaan. Lausunnot saatiin oikeusministeriöltä, sisäministeriöltä, puolustusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, opetus- ja kulttuuriministeriöltä, maa- ja metsätalousministeriöltä, sosiaali- ja terveysministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, Eduskunnalta, Tasavallan presidentin kanslialta, Liikennevirastolta, Metsähallitukselta ja Senaatti-kiinteistöiltä. Pyydetyistä tahoista valtioneuvoston kanslia, ulkoasiainministeriö, ympäristöministeriö ja Suomenlinnan hoitokunta jättivät vastaamatta lausuntopyyntöön.

Tässä lausuntoyhteenvedossa lausuntopyyntöön saadut vastaukset on jaoteltu aiheittain työryhmän keskeisten ehdotusten mukaisesti.

1. Omakustannusperiaate

Vuokrien määrittelyssä siirryttäisiin omakustannusperiaatteen käyttöön. Vuokriin kohdistetaan kaikki Senaatti-kiinteistöjen kustannuserät ja omalle pääomalle määritelty vaihtoehtoiskustannus (omakustannus), joka vastaa valtion velanoton korkokustannusten neljän vuoden keskiarvoa. Vaihtoehtoiskustannuksen taso päätettäisiin neljän vuoden välein osana julkisen talouden suunnitelmaa.

Oikeusministeriö: Yhtenä toimintaa vaikeuttavana linjauksena on riskin hinnan nostaminen käyttösidonnaisten tilojen osalta yhdestä prosentista kahteen prosenttiin. Tämä vaikuttaa suoraan oikeusministeriön hallinnonalan tulevien vuokrasopimusten hinnoitteluun ja tätä kautta toimitilamenoihin. Mikäli edellä mainittu riskin hinnoittelu jää pysyväksi toimintatavaksi vuokrajärjestelmään, tulee voida sitovasti sopia siitä, että tämä lisäys katetaan määrärahalisäyksenä talousarviokäsittelyissä.

Sisäministeriö: Työryhmän ehdotusta omakustannusperiaatteeseen siirtymisestä sisäministeriö pitää periaatteessa hyvänä ja kannatettava. Sisäministeriö katsoo, että laskentamallissa noudatettavat periaatteet ja kustannuslaskenta samoin kuin ylläpito- ja pääomavuokrien laskentaperusteet (ml. kaksiportaiseen riskimalliin siirtyminen) edellyttävät vielä selkiinnyttämistä ja läpinäkyvyyden lisäämistä.

Työryhmän raportin sivulla 25 todetaan, että valtiovarainministeriö ja puolustusministeriö ovat erikseen keskustelleet Puolustusvoimien tilojen vuokratason tarkistamisesta kestäväälle tasolle. Senaatti-kiinteistöjen laskelman perusteella puolustushallinnon kehystä tulisi nostaa 36 milj. eurolla ja huomioida samalla korotus käyttökiinteistöjen pääomavuokran tasoon. Sisäministeriö katsoo, että vastaava tarkastelu tulisi tehdä kaikille hallinnonaloille eikä ainoastaan puolustusvoimien hallinnonalalle.

Pelastusopisto

Omakustannusperiaate on lähtökohtaisesti järkevä vuokrien määrittelyn perusta. Tässä mallissa on kuitenkin erityisesti huomioitava seuraavat asiat:

Pääoman lähtötason tulee perustua alkuperäisen pääoman jäljellä olevaan arvoon 2015 ilman laskennallista 4-7 %:n tuottovaatimusta. Useassa kohteessa pääomaa ei varmastikaan ole enää ollenkaan, vaan alkuperäinen pääoma on jo kuoletettu aiemmilla tuottoprosesseilla ja pääoman lyhennyksillä kokonaisuudessaan.

Mallissa on esitetty, että liikelaitoslain mukaisesti Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tulisi olla edelleen taloudellisesti kannattavaa ja että toiminta on organisoitu ja palvelutuotanto järjestetty siten, että palveluiden myynnistä saatavat tulot kattavat niiden tuottamisesta ja kehittämisestä aiheutuvat menot. Näiden periaatteiden mukaisessa toiminnassa olisi kuitenkin myös tarkasteltava Senaatti -kiinteistöjen nykyistä, yritystoiminnan periaatteisiin pohjautuvaa tulospalkkiojärjestelmää muuttaen se valtionhallinnon tulospalkkausjärjestelmään soveltuvaksi.

Poliisihallitus

Työryhmän ehdotus siirtymisestä omakustannusperiaatteeseen vuokrien määrittelyssä, jossa Senaatti-kiinteistöt luopuu markkinavuokraperiaatteesta myös käyttäjäsidonnaisten tilojen osalta, nähdään hyvänä uudistuksena. Kokonaisuudessa on kuitenkin huomioitava työryhmän ehdotuksessa sivulla 21. mainittu Senaatti-kiinteistöjen palvelutuotanto ja sen maksullisuus. Palvelutuotannon kustannustehokkuus ja hinnoittelun läpinäkyvyys on varmistettava Senaatti-kiinteistöjen toimiessa käytännössä ainoana mahdollisena palveluntuottajana virastoille ja laitoksille. Palvelujen tuotoista ei saa muodostua mahdollista puskuria Senaatin muun toiminnan rahoittamiselle.

Rajavartiolaitos

Ehdotuksessa pääomavuokran vuokran rakenne ei ole muuttunut oleellisesti, sillä oman pääoman tuottovaatimus (taulukko 3, 3,0 %) on nimetty uudestaan oman pääoman vaihtoehtokustannukseksi (1,7 %, vastaa valtion velanoton korkokustannustasoa) ja Senaatti-kiinteistön pääomavuokraan kohdistuvat oman toiminnan kulut on erotettu omaksi eräkseen (0,3 %).

Lisäksi työryhmä ehdottaa siirtymistä kaksiporaiseen riskin määrittelyyn. Muuntojoustava ja keskeisellä sijainnilla olevan toimitilan riskiksi katsottaisiin tekniset riskit kuten tulipalo, vesivahinko tai sisäilmaongelma ja se olisi suuruudeltaan 1 %. Kaikissa muissa tiloissa riskin suuruus olisi 2 % sisältäen tekniset riskit sekä tilan jatkokäyttömahdollisuuteen sekä sijaintiin liittyvät riskitekijät. Nykymallissa riskin osuudeksi on kohdekohtaisesti katsottu 1 % ylöspäin oleva luku.

Ehdotetun kaksiporaisen riskimallin perusteella Rajavartiolaitoksen toimitilat olisivat pääasiassa toisella portaalla eli riskipreemio olisi 2 %.

Tämä on Rajavartiolaitoksen ehdotuksen vastaista ja tarkoittaa sitä, että pääomavuokran määräytymisperuste olisi taulukon 3 periaatteiden mukaisesti 7,5 % eli pääomavuokrat olisivat käyttäjäsidonnaisissa toimitiloissa suuremmat kuin nykyisessä jaetussa kokonaisvuokramallissa.

Rajavartiolaitoksen mielestä käyttösidonnaisten toimitilojen kuten rajavartio- ja -tarkastusasemien vuokrat pitäisi oikeasti olla omakustannusperiaatteiden mukaisia siten, että vuokra koostuu läpinäkyvästä toteutuman mukaisesta ylläpitovuokrasta ja pääomavuokrasta, joka sisältää poistot, rahoituskulut ja läpinäkyvät hallintokulut.

Ehdotuksessa ylläpitoluokra lienee osa kokonaisvuokraa ja lasketaan Senaatti-kiinteistöjen määrittämän pitkänaikavälin kokonaiskustannustason mukaisesti. Ehdotuksessa ei käy ilmi sitä, mitä riskivaroja ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kustannuksia ylläpitoluokra sisältää.

Tulkitsemme omakustannusvuokramallin olevan kiinteä indeksisidonnainen kokonaisvuokra, jonka läpinäkyvyys on lähes olematon ja vuokramallin muuttuessa Rajavartiolaitoksen vuokrakustannukset voivat jopa nousta.

Puolustusministeriö: Puolustusministeriö puoltaa siirtymistä omakustannusperiaatteen käyttöön vuokrien määrittämisessä. Valtiovarainministeriö ilmoittaa ehdotuksen toteutuksen alentavan laitosten ja virastojen vuokraa noin seitsemällä prosentilla. Puolustusministeriö suhtautuu varauksella esitettyihin vuokran määrittämismallin perusteisiin ja ehdotetun uudistuksen kokonaisvaikutukseen puolustushallinnon käytössä olevan kiinteistökannan vuokratasoon. Seuraavassa on esitetty kustannuslajeittain kritiikkiä esitetyistä arvioista:

- 1) Ehdotuksessa lähdetään siitä, että omalle pääomalle maksettaisiin edelleen korkoa ns. vaihtoehtoiskustannusmallin pohjalta. Tältä osin kyse ei olisi kustannusperusteisesta mallista, vaan nykyistä pienempää voittoa tulottavasta mallista. Todelliseen omakustannusmalliin siirtyminen edellyttäisi, että omasta pääomasta ei lainkaan maksettaisi korkoa. Enintään voitaisiin hyväksyä, että oman pääoman korko vastaisi yleistä inflaatiotasoa, jotta voitaisiin aidosti puhua puhtaasti kustannusperusteisesta mallista.
- 2) Ehdotuksen sivun 23 taulukossa 3 lähdetään siitä, että vieraan pääoman kustannus olisi Senaatti-kiinteistöjen nykyisen lainakannan keskikorko. Puolustusministeriö katsoo, että vieras pääoma tulisi mahdollisimman nopeasti korvata edullisemmalla valtionlainalla, jolloin laskentaperusteena voitaisiin käyttää selvästi esitettyä kolmea prosenttia alhaisempaa lukua.
- 3) Kuluminen eli poistojen osalta puolustusministeriö katsoo, että esitetyn 3,0 - 3,5 prosentin sijasta tulisi käyttää selvästi laajempaa vaihteluväliä, esim. 2,0 - 3,5 prosenttia. On sekä käyttäjän että omistajan edun mukaista, että poistotaso on määritelty riittäväksi. Puolustushallinnolla on kuitenkin merkittävä määrä käyttäjäsidonnaisia erityistiloja kuten räjähdesarastoja, joiden osalta kulumisen on erittäin vähäistä ja käyttöajat hyvin pitkiä. Puolustusministeriö katsoo, että esitetty vuokramalli olennaisesti poikkeaa omakustannushinnasta, sillä esitetyillä laskentaperusteilla puolustushallinto maksaa varastot käyttöikänsä aikana enemmän kuin kolmeen kertaan. Tämä johtuu erityisesti siitä, että omalle pääomalle maksetaan korkoa, mutta myös siitä, että tavanomaiselle kiinteistökannalle arvioitu poistoprosentti ei sovellu tämänkaltaisen erityistilan kulumisen arviointiin.
- 4) Riskin osalta puolustushallinto ei voi hyväksyä erityistilojen korkeampaa riskitasoa. Puolustushallinto on pitkäjänteinen ja luotettava vuokralainen, joka maksaa vuokrat ajallaan, eikä yllättävästi luovu kiinteistöistä. Lisäksi ehdotuksen mukaan tilanteissa, joissa virasto yllättävästi luopuisi kiinteistöistä, sijoitettu pääoma korvattaisiin omistajalle. Näin ollen ei voida hyväksyä sitä, että omistajalle vielä erikseen - toiseen kertaan - korvattaisiin luopumiseen liittyvää riskiä.
- 5) Toiminnan (Senaatti-kiinteistöjen) kuluihin liittyviin tekijöihin puolustusministeriöllä ei sinänsä ole huomautettavaa, mutta kustannusten seurannan osalta puolustusministeriö katsoo, että Senaatti-kiinteistöjen toiminta- ja raportointikulttuuria sekä valtiovarainministeriön ohjausta tulee kehittää nyt tehtyjen linjauksien edellyttämällä tavalla. Senaatti-kiinteistöjen toiminta muistuttaa jatkossa selvästi enemmän virastoa kuin yritystä (tai yrityksen kaltaisesti toimivaa liikelaitosta) ja tämä edellyttää mm. kustannusten läpinäkyvyyden selvää lisäämistä.

Puolustusministeriö viittaa edellä mainittujen seikkojen osalta myös liitteenä oleviin Puolustushallinnon rakennuslaitoksen ja Pääesikunnan lausunnoissaan esittämiin perusteluihin.

Puolustushallinnolla on merkittävä määrä erityisesti sen tarpeisiin kehitettyjä tiloja, joilla ei ole laajoja markkinoita. Puolustusministeriö katsoo kustannusperusteisen hinnoittelun soveltuvan puolustushallinnon kiinteistöille selvästi nykyistä järjestelmää paremmin. Kuitenkin vaikuttaa siltä, että nyt esitetyillä laskentaperusteilla puolustushallinnon erityiskiinteistöjen vuokrataso ei laskisi lainkaan. Eräissä tilanteissa se voisi jopa nousta.

Puolustushallinto haluaa lisäksi tuoda esille, että sen näkemyksen mukaisesti tärkein peruste valtion sisäisen vuokrajärjestelmän ylläpitämiselle on luoda edellytykset kestäväälle kiinteistön pidolle (muitakin tärkeitä perusteita on, kuten insentiivien luominen järkevään tilankäyttöön). Työryhmän ehdotuksessa ei ole riittävän selkeästi tuotu esille, miten omistajalähtöinen, vuokravaikutukseton peruskorjaus varmistettaisiin uudessa mallissa. Senaatti-kiinteistöjen edustajat ovat suullisesti esitelleet uutta toimintamallia korjausrakentamisessa, mutta koska kyseessä on aivan keskeinen osa järjestelmää, se tulisi avata ja selittää työryhmän raportissa sekä siihen liittyvissä säädösmuutoksissa ja niiden perusteluissa selvästi nykyistä tarkemmin.

Puolustusministeriö on ymmärtänyt asian niin, että uudessa järjestelmässä tasearvon poistoja vastaava määrä peruskorjauksia olisi vuokravaikutuksetonta ja alkuperäisen tasearvon ylittävä osuus korjausinvestointia olisi vuokravaikutuksellista. Tällöin ei enää tarvitsisi rakennusteknisesti määritellä, mitkä rakennuksen osat ovat omistajan peruskorjausvastuulla, vaan peruskorjausvastuuta arvioitaisiin taloudellisesti. Tämä helpottaisi ja yksinkertaistaisi jokapäiväistä toimintaa ja on siten ajatuksena kannatettava. Järjestelmän muutos kuitenkin korostaisi poistotason määrittämistä rakennustyyppin mukaisesti oikein.

Pääesikunta

Työryhmä ehdottaa siirtymistä kaksipuolaiseen riskin määrittelyyn, mikä puolustusvoimissa merkitsisi pääsääntöisesti riskivarausprosentin nousua yhdestä kahteen prosenttiin. Riskiprocentin nostamista kahteen prosenttiin puolustusvoimien tilojen jatkokäyttömahdollisuuksiin tai sijaintiin liittyvien riskitekijöiden takia ei voida pitää perusteltuna, koska poliittiset päätökset valtion ydintoiminnalle tarpeettomiksi käyneistä tiloista luopumisesta, kuten varuskuntien lakkauttamiset, on aina tehty valtion kokonaisedun perusteella. Omistajalle turvataan työryhmän ehdotuksen mukaan investointien jäännösarvo ja omistajan hyödyksi jää lisäksi omaisuuden myyntituotot. Tasearvon alentumisen ja saamatta jäävien tulevaisuuden tuottojen voidaan katsoa sisältyvän valtion kokonaisedun arviointiin.

Puolustushallinnon rakennuslaitos

Puolustushallinnon rakennuslaitos on tutustunut Valtion vuokrajärjestelmän uudistamista selvittäneen työryhmän ehdotukseen ja esittää vaihtoehtolaskelman pääomavuokran määräytymisestä perusteluineen.

Pääomavuokran määräytyminen:

OPOkustannus (va		
VPOkustannus		
Däänman kustannu		

Oman pääoman tuottovaatimus (vaihtoehtoiskustannus)

Työryhmä ehdottaa, että jatkossa valtio-omistaja luopuu liikelaitokselle asetetusta oman pääoman tuottovaatimuksesta. Laki valtion liikelaitoksista (1062/2010) edellyttää liikelaitoksen toimivan liikeloudellisten periaatteiden mukaisesti. Työryhmä on katsonut liikelaitoslain liikeloudellisten periaatteiden täyttyvän määrittämällä Senaatti-kiinteistöjen tuotto Valtiokonttorin laskeman pitkäaikaisen lainanoton korkokustannustasoa vastaavalle tasolle (vaihtoehtoiskustannus).

Tällaista vaihtoehtoiskustannusta voidaan pitää omakustannushinnoitteluun kuulumattomana tuottovaatimuksena, joka jatkaa Senaatti-kiinteistöjen tuloutusta valtion talousarvioon. Jatkossa tulisi selvittää mahdollisuudet luopua kokonaan tällaisesta oman pääoman tuottovaatimuksesta. Selvityksen piiriin tulisi sisällyttää tarvittavat säädösmuutokset ja -tulkinnat.

Vieraan pääoman kustannus

Työryhmä on käyttänyt laskelmassaan vieraan pääoman kustannuksena 3 prosenttia. Raportissa viitataan vireillä olevaan muutokseen, jonka jälkeen liikelaitosten kuten Senaatti-kiinteistöjen lainanotto tapahtuisi Valtiokonttorin lainanoton yhteydessä. Tämä merkitsisi pitkällä aikavälillä Senaatti-kiinteistöjen vieraan pääoman kustannusten merkittävää alentumista. Valtion lainanoton korkokustannusten neljän edeltävän vuoden keskiarvo vuosina 2010 – 2013 oli 1,7 %.

Kuluminen eli poistot

Puolustushallinnon käyttäjäsidonnaisissa kohteissa kuten luolat ja maapeitteiset räjähdesarastot tulisi voida käyttää pitempiä poistoajoja kuin työryhmä on laskelmissaan käyttänyt. Tämä merkitsee, että poistoprosenttien vaihteluväli puolustushallinnon kohteissa on 2,0 – 3,5.

Riskit

Työryhmä ehdottaa siirtymistä kaksiporaiseen riskin määrittelyyn, mikä puolustushallinnossa merkitsisi pääsääntöisesti riskivarausprosentin nousua yhdestä kahteen prosenttiin. Perusteltuna voidaan pitää yhden prosentin suuruista riskivarausta, jolla katettaisiin tekniset riskit kuten tulipalo, vesivahinko tai sisäilmaongelma. Riskiprosentin nostamista kahteen prosenttiin puolustusvoimien tilojen jatkokäyttömahdollisuuksiin tai sijaintiin liittyvien riskitekijöiden takia ei voida pitää perusteltuna, koska poliittiset päätökset valtion ydintoiminnalle tarpeettomiksi käyneistä tiloista luopumisesta, kuten varuskuntien lakkauttamiset, on aina tehty valtion kokonaisedun perusteella. Omistajalle turvataan työryhmän ehdotuksen mukaan investointien jäännösarvo ja omistajan hyödyksi jää lisäksi omaisuuden myyntituotot. Tasearvon alentumisen ja saamatta jäävien tulevaisuuden tuottojen voidaan katsoa sisältyvän valtion kokonaisedun arviointiin.

Toiminnan kulut

Työryhmän ehdotus Senaatti-kiinteistöjen pääomavuokraan kohdistuvien toiminnan kulujen läpinäkyvyyden parantamiseksi on tarkoituksenmukainen ja kannatettava.

Valtiovarainministeriö:

Verohallinto

Verohallinnolla on laaja koko Suomen kattava toimipaikkaverkosto. Toimitilamme ovat normaalia toimistotilaa, pääsääntöisesti toimimme edelleen huonetoimistoissa mutta kaikissa suurissa uusissa tilahankinnoissa ja -muutoksissa vuodesta 2005 alkaen on toimitilat pyritty toteuttamaan monitilaympäristönä.

Uusi ehdotettu malli toisi useita haasteita nykytilanteeseen verrattuna. Koska omakustannusperusteinen hinnoittelu koskisi vain valtion omistamia tiloja, luotaisiin toimistotilojen osalta monimutkainen erilaisia hinnoitteluperiaatteita sisältävä kokonaisuus, jossa valtion tiloilla ja Senaatti-kiinteistöjen virastoille edelleen vuokraamalla tiloilla olisi erilaiset hinnoitteluperiaatteet ja -ehdot. Eri tilanteissa väistämättömät siirtymiset valtion tiloista yksityisiin ja toisin päin, tulisivat erittäin haastaviksi tilakustannusten budjetoinnin ja rahoittamisen osalta. Valtion omistamat toimistotilat eivät muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta täytä nykyisellään toimitilastrategian tavoitetta ja niiden muuttaminen monitilaympäristöksi vaatii mittavia muutostöitä ja investointeja. Valtion kiinteistöstrategiassa tavanomaiset toimistotilat on luokiteltu ei-strategiseksi omaisuudeksi, jota valtion ei välttämättä tarvitse itse omistaa. Nämä näkökohdat huomioiden voinee olettaa, ettei valtion omistama toimistotilakanta tulevaisuudessa laajene, vaan jatkossa virastojen toimistotilat muissa kuin valtion omistamissa kiinteistöissä kasvavat. Nykytilanteessa markkinahintoihin vertautuvat kiinteät vuokrat toimistotilojen osalta tuo Senaatti-kiinteistöjen hinnoitteluun ja muutostöiden kustannusvaikutukseen läpinäkyvyyttä ja vaatimuksen tehokkaasta ja ammattitaitoisesta toteuttamisesta. Mahdolliset kustannusten ylitykset eivät jää käyttäjäviraston riskiksi vaan riskin kantaa Senaatti-kiinteistöt eli se taho joka voi siihen vaikuttaa.

Tulli

Ehdotuksessa on useita avoimia asioita. Riskin jako Senaatti-kiinteistöjen ja virastojen ja laitosten välillä jää epäselväksi mm. irtisanomistilanteissa. Omakustannusperiaatetta ei sovelleta yksityisiltä markkinoilta valtiolle vuokrattuihin tiloihin, jolloin valtion sisällä toimivat kahdet erilaiset vuokramarkkinat. Kaksiportaisen riskin määrittelyn vaikutus vuokraan ja jäännösarvoon jää epäselväksi.

Valtiokonttori

Työryhmä ehdottaa, että vuokrien määrittelemisessä siirrytään omakustannusperiaatteen käyttöön ja valtio kiinteistönomistajana luopuu oman pääoman tuottovaatimuksesta ja siirtyy oman pääoman vaihtoehtoiskustannuksen käyttöön. Ehdotus kuulostaa periaatteelliselta kannalta merkittävältä, mutta yksittäisen viraston näkökulmasta sen tosiasiallinen merkitys on vähäinen, koska vaihtoehtoiskustannus sidotulle omalle pääomalle edustaa vuokran määräytymisessä tuottovaatimuksen tavoin laskennallista kustannuserää, ja toisaalta koska esitys ehdotetaan toteutettavaksi budjettineutraalisti. Perusteen muutoksesta aiheutuvat säästöt vähennettäisiin virastojen toimintamenoista. Mikäli vähennys tehdään vuokrauskohteittaiseen laskentaan perustuvana, riskiä siitä, että operaatio vaikuttaisi viraston toimintamenoäärä rahaa reaalisesti alentavana, ei kuitenkaan pitäisi olla.

Omakustannusperiaatteeseen sisältyvä 0,3 %:n toiminnan kulujen määrä absoluuttisena euromääränä ei ilmene työryhmämuistiosta, joten toiminnan kulujen tason arviointi ei ole mahdollista. Muistiosta ei myöskään ilmene nouseeko vai laskeeko toiminnan kulujen määrä nykytilaan verrattuna. Epäselväksi muistiossa jää myös se, miten ylläpitovuokraan sisältyvät ”hallinto- yms” -kulut suhtautuvat pääomavuokraan sisältyviin 0,3 %:n toiminnan kuluihin.

Valtori

Valtori pitää oikean suuntaisena ratkaisuna esitystä, jonka mukaan Senaatti-kiinteistöt luopuu markkinavuokraperiaatteesta ja siirtyy omakustannusperiaatteen käyttöön. Omakustannusperiaatteen käyttöönotto olisi työryhmän esityksen mukaisesti tehtävä talousarviossa budjettineutraalisti siten, että vuokranalennus otetaan huomioon vastaavan suuruusena vähennyksenä toimintamenoihin. Valtori kiinnittää huomiota siihen, että osalla palvelukeskuksina

toimivista virastoista vuokramenot rahoitetaan asiakasmaksuilla eikä toimintamenomäärärahan kautta, joten leikkausta ei tule tehdä kauttaaltaan yhdenmukaisesti.

Valtori toimii koko valtakunnan kattavana palveluorganisaationa. Esityksessä ei oteta kantaa tai avata tarkemmin, mitä käyttöön otettava omakustannusmalli tarkoittaa vuokrien määräytymiseen alueellisesti esim. alueellisten vaihtelujen osalta ts. tuleeko käyttöön puhtaasti yksihintajärjestelmä.

Lisäksi Valtori toivoo, että Valtion konesali- ja kapasiteettistrategiassa mainitut kannanotot tulisivat esille myös tämän uudistuksen toteuttamisessa – työryhmä ei ole linjannut näitä asioita laisinkaan esittämässään raportissa. Valtion konesaleihin sisältyy myös valtava säästöpotentiaali. Valtorin näkemyksen mukaan myös valtion konesalit ovat työryhmäraportissa mainittuja käyttösidonnaisia tiloja, jotka kuuluvat valtion vuokrajärjestelmän piiriin ja ovat siten merkittävä osa tavoiteltavaa uudistusta.

Muilta osin työryhmän ehdotukset vuokrajärjestelmästä ja vuokrien määräytymisestä ovat selkeitä ja kannatettavia.

Valtion taloudellinen tutkimuskeskus

Työryhmä ehdottaa, että jatkossa valtio-omistaja luopuu liikelaitokselle asetetusta oman pääoman tuottovaatimuksesta ja toimintaan sidotulle omalle pääomalle lasketaan kustannus, joka vastaa valtion velanoton korkokustannusta (vaihtoehtoiskustannus).

VATT ei pidä ehdotusta kannatettavana siltä osin, kuin valtio-omistaja luopuu liikelaitokselle asetetusta oman pääoman tuottovaatimuksesta. Työryhmän ehdotus perustuu virheelliselle tilojen omistamisen ja vuokraamisen kustannusvertailulle (ks. esim. ehdotuksen s. 20). Toimitilasta valtiolle koitua kustannus ei nimittäin riipu siitä, omistaako valtio toimitilan itse vai vuokraako valtio sen vapailta markkinoilta.

Senaatti-kiinteistöjen tiloissa sijaitsevan valtion viraston tilakustannus on se vuokra, jonka Senaatti-kiinteistöt saisi, jos vuokraisi tilan vapailla markkinoilla. Jos virasto ei sijaitsisi kyseisissä tiloissa, Senaatti-kiinteistöt voisi nimittäin vuokrata tilat eniten tarjoavalle eli saisi tiloista markkinavuokran. Tämä vuokra on tietenkin sama, jonka virasto puolestaan joutuisi maksamaan samanlaisesta tilasta, jos se ei olisi valtion vuokralaisena.

Valtiolle kokonaisuutena koituvat tilakustannukset eivät siis riipu siitä, kuka tilan omistaa eikä siitä, minkä suuruisen sisäisen vuokran virasto maksaa. Jos virasto maksaa markkinavuokran, niin tilakustannus näkyy kokonaisuudessaan kyseisen viraston menoissa. Jos taas vuokra on markkinavuokraa alhaisempi, osa tilakustannuksesta näkyy viraston menoissa ja osa Senaatti-kiinteistöjen alentuneina vuokratuloina.

Markkinavuokran periminen on kuitenkin parempi vaihtoehto ainakin kahdesta syystä. Ensimmäinen on kustannusten ja tuottojen läpinäkyvyys, mikä mahdollistaa todellisten kustannusten havaitsemisen sekä eri virastojen kustannusten vertailun. Verrataan esimerkiksi kahta samanlaisissa naapuritaloissa sijaitsevaa muuten samanlaista virastoa, mutta joista toinen vuokraa toimitilansa vapailta markkinoilta ja toinen Senaatti-kiinteistöiltä. Koska virastot sijaitsevat samanlaisissa naapuritaloissa, ovat niiden tilakustannukset tietenkin samat. Jos nyt Senaatti-kiinteistöt alentaa toisen viraston vuokraa, näyttävät tämän viraston kulut pienemmiltä kuin toisen, vaikka näin ei tosiasiassa ole.

Lisäksi Senaatti-kiinteistöjen toiminnan arviointi vaikeutuisi ehdotuksen toteutuessa entisestään, koska tuoton perusteella olisi aiempaa vaikeampi arvioida, hallinnoidaanko valtion kiinteistöomaisuutta tarkoituksenmukaisesti.

Toinen syy markkinavuokriin perustuvan järjestelmän paremmuuteen liittyy viraston johdon kannustimiin viraston sijaintipäätöstä tehtäessä. Jos virasto maksaa markkinavuokraa, viraston johdon on tarkemmin otettava huomioon, että tilakustannukset ovat poissa virastojen varsinaisista toiminnoista.

VATT ei pidä ehdotusta kannatettavana, koska se ei tuo säästöjä, vähentää läpinäkyvyyttä ja heikentää kannustimia. Mikäli päädytään siihen, että ehdotus hyväksytään, tulisi pitää huolta siitä, että todelliset markkinahintoihin perustuvat tilakustannukset kuitenkin raportoidaan jossakin. Ne tulisi myös ottaa huomioon rahoitusta tai kustannuksia arvioitaessa. Samalla on huolehdittava siitä, että eri paikoissa sijaitsevien virastojen määrärahat eivät uudistuksen myötä muutu mielivaltaisesti riippuen siitä, onko niiden vuokranantaja yksityinen vai Senaatti-kiinteistöt.

Aluehallintovirastot (Lounais-Suomen AVI) ¹

Työryhmän ehdotuksen mukainen malli merkitsee, että Senaatti-kiinteistöjen vuokralaisina olevien virastojen ja laitosten vuokrat alenisivat noin 40 miljoona euroa. Tämä laskee valtion tuloja vastaavalla summalla. Muutos tulee huomioida julkisen talouden suunnitelmaa laadittaessa. Omakustannusperiaatteeseen siirtyminen ei merkitse budjettitaloudessa säästöä eli vuokranalennuksen vaikutus talousarvioon toteutettaisiin budjettineutraalisti.

Omakustannusmalliin siirryttäessä kertaluonteinen vuokranalennus ja sen toteuttaminen budjettineutraalisti merkitsee vähennystä toimintamenoihin. Tämä myös merkinnee aluehallintovirastojen kannalta edelleen henkilöresurssiin käytetyn talousarvio-osuuden korostumista, myös tuottavuustavoitteiden saavuttamisen kannalta.

Hallitus päätti vuosia 2015 - 2018 koskevan julkisen talouden suunnitelman yhteydessä, että virastojen ja laitosten toimintamenojärärahöihin tehdään vuosittain toimitilamenojen indeksikorotuksia vastaava laskennallinen lisäys. Käytäntö on syytä säilyttää ja huomioida aidosti muutkin toimitilaan liittyvät menot kuin vuokramenot.

Työryhmä ehdottaa, että valtion tilojen käyttö säädetään ensisijaiseksi ja valtion tilojen hankinta ja hallinta keskitetään yhdelle hankintayksikölle, kun myös omakustannusperiaatteella toimittaessa tilojen hankinta ja hallinta on perusteltua järjestää keskitetysti. Lähtökohtana on, että virastot ja Senaatti-kiinteistöt toimivat yhteisymmärryksessä toimitilojen hankinnassa ja vuokrauksessa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö: Opetus- ja kulttuuriministeriö kannattaa työryhmän ehdotuksia omakustannusperiaatteelle pohjautuvasta vuokramallista ja tukee mahdollisimman läpinäkyvää kustannusrakennetta. Samalla valtionsisäinen rahankierrätys vähenee merkittävästi.

Budjettineutraali malli katsotaan hyväksi ratkaisuksi. Opetus- ja kulttuuriministeriö esittää kuitenkin, että se toteutetaan momenttipohjaisesti, jotta vuokranalennukset kohdistuisivat oikein.

Tänä vuonna toteutuva päätös toimitilamenojen indeksikorotuksia vastaavasta täysmääräisestä lisäyksestä toimintamenojärärahöihin jatkuu ehdotuksessa edelleen, mikä on erittäin merkittävää hallinnonalan virastoille ja laitoksille. Kuitenkin huomattavilla säästöpäätöksillä vähennetyt indeksikorotuslisät jäävät jälleen tänäkin vuonna vajaiksi, jolloin muodostuu vaikutelma piiloleikkauksista. Opetus- ja kulttuuriministeriö edellyttää, että tulevat indeksikorotusten korvaukset myönnetään budjetissa täysimääräisinä ilman niihin kohdistuvia säästöjä, eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietinnön mukaisesti.

¹ Lounais-Suomen aluehallintoviraston antama lausunto edustaa kaikkien AVI:n ja maistraattien lausuntoa.

Maa- ja metsätalousministeriö: Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että työryhmän esittämät ehdotukset ovat pääosin perusteltuja ja kannatettavia. Työryhmän ehdotus omakustannusperiaatteeseen siirtymiseen liittyvän kertaluonteisen vuokrien alennuksen toteuttamisesta budjettineutraalisti huomioimalla valtion tulojen aleneminen tekemällä vastaavan suuruinen vähennys toimintamenoihin on sinänsä perusteltu. Virastojen ja laitosten toimitilavuokrien pienenemisestä syntyvien säästöjen käyttämiseen kokonaan virastojen muihin toimintamenoihin ei olisi valtion kokonaistalouden kannalta tarkoituksenmukaista.

Siirtymävaiheessa tehtävissä toimintamenojen vähennyksessä tulee kuitenkin ottaa huomioon vuokramenojen indeksikorotusten useamman vuoden aikana aiheuttamat vuokramenojen lisäykset, joita aiemmin ei ole otettu riittävästi huomioon toimintamenojen lisäyksiä.

Jatkossa virastojen ja laitosten toimitilojen käytön tehostamisella aikaansaattavia säästöjä tulee voida hyödyntää myös niiden toimintamenoissa hallinnonalan tulosoikeuden puitteissa tarkoituksenmukaisella tavalla.

Hallinnonalan laitosten rahoituksesta vain osa tulee talousarviorahoituksen kautta. Näiden osalta toimintamenojen vähennykset tulee laskea vain talousarviorahoitukseen kohdistuvien toimintamenojen osalta.

Elintarviketurvallisuusvirasto Evira

Raportissa ehdotetaan Senaatin tuottovaatimuksesta luopumista. Tämä voisi raportin mukaan tarkoittaa seitsemän prosentin vuokranalennuksia virastoille. Evira kannattaa tätä toimintamallin muutosta, muttei kuitenkaan sellaisena kuin työryhmä ehdottaa. Ehdotus nimittäin tarkoittaisi sitä, että toisella kädellä vuokria alennetaan ja toisella kädellä viraston toimintamenojärjestäjä alennettaisiin vastaavalla summalla.

Evira muistuttaa, että toimitilojen vuokria on korotettu vuosittain ilman, että toimintamenojärjestäjien on saatu minkäänlaista lisäystä. Vuoden 2015 talousarvioesityksessä Evira on saamassa 4000 euroa indeksikorotuksiin. Eviran vuokramenot ovat vuodessa yli 7 milj. euroa. Indeksikorotus on siis noin 0,6 promillea. Edes kymmenkertaisena tuo korotus ei kattaisi keskimääräistä vuosittaista vuokrien korotusta.

Nyt kun vuokraa oltaisiin alentamassa, vastaava summa oltaisiin vähentämässä viraston toimintamenojärjestäjästä. Jos tuo vuoden 2015 ”korotus” ei vielä sitä tehnyt, tämä muutos viimeistään asettaa kyseenalaiseksi koko järjestelmän.

Evira kannattaa siis raportissa esitettyä muutosta, mutta siten, että vuokranalennus on aito ja virastoja hyödyttävä eikä sitä leikata pois virastolta, vaan se kompensoi niitä vuokrankorotuksia, joita viime vuosikymmenet virastot ovat joutuneet maksamaan ilman määrärahojen lisäystä.

Luonnonvarakeskus Luke

Omakustannusperiaatteen käyttöönotto on tarkoituksenmukainen ja se tukee in house -ajattelua, jonka pitäisikin perustua omakustannusperiaatteeseen. Lukella ei ole huomauttamista omakustannusperiaatteeseen sinällään, mutta omakustannusperiaatteen käyttöönottoon liitetyn vuokranalennuksen vastapainoksi suunniteltu leikkaus toimintamomenttiin ei ole oikeudenmukainen. Tämä johtuu siitä, että vuokrat ovat tähän asti nousseet virheellisin perustein, ja vuokranalennus on kohtuulliseksi katsottava kompensatio tästä jo tapahtuneesta liukumasta. Vuokrat ovat liukuneet ylöspäin ainakin seuraavista syistä johtuen:

1. Vuokralainen on maksanut toimitiloihin tehty muutostyöt määräaikaiseksi sovitun (tyypillisesti 10 tai 15 v) lisävuokran muodossa. Määräaikaisuudesta huolimatta lisävuokrat eivät ole poistuneet 11. ja 16. vuonna, eivätkä koskaan myöhemminkään vaan ne ovat siirretty käytännössä perusvuokraan. Tämä on kumuloitunut vuosikymmenten aikana korkoa koron päälle -periaatteella.
2. Kun muutostöitä/investointeja on maksettu annuiteettiperiaatteella, määritelmän vastaisesti tämän päälle on lisätty vielä indeksikorotukset jolloin rahanarvon muutos on otettu huomioon kahteen kertaan.
3. Toimitiloihin tehtyjen investointien tuottovaatimus on ylittänyt useilla prosenttiyksiköillä VM:n suosittaman 7 %:n.
4. Mihinkään em. vuokrankorotuksiin ei ole osoitettu lisärahoitusta budjetissa, ei edes indeksitarkistusten tuomiin vuokrankorotuksiin. Tämä on johtanut siihen, että toimitilakustannuksen nousu on maksettu leikkaamalla muuta toimintaa, käytännössä henkilöstöä.

Jos esitetyn kaltainen ”kustannusneutraali” siirtyminen omakustannusperiaatteeseen toteutettaisiin, aiemmassa järjestelmässä ollut ”korkoa korolle” -ongelma jäisi ratkaisematta. Tämä heijastuisi myös tilanteisiin, joissa luovutaan tilasta niin, että maksetaan kuolettamaton osuus investoinnista. Indeksikorotukset ovat syöneet merkittävän osan tehdyistä poistoista, eivätkä investoinnit laskennallisesti ole juurikaan kuoleentuneet. Siksi ”kustannusneutraali siirtyminen” on laskettava ottaen huomioon järjestelmän valuvikojen aiheuttamat lisäkustannukset.

Luke esittää, että omakustannusperiaatteen kustannusneutraalissa toteutuksessa otetaan huomioon vuokrajärjestelmän valuviat. Tutkimuksen edellytykset ovat vaaravyöhykkeessä. Jos em. historian tuomaa ongelmaa ei nyt oteta huomioon, uudistus ei helpota Luken toimintaedellytyksiä, jotka nyt ovat vakavan haasteen edessä tutkimuksen rahoitusrakenteen muutoksen johdosta.

Maanmittauslaitos

Omakustannusarvoa laskettaessa kiinteistökohtaisuus tulee ottaa huomioon erityisesti kiinteistöissä, joissa tasearvo ja poistojen määrä ovat vähentyneet. Lisäksi Maanmittauslaitos tuo esille ristiriitaisuuden poistoihin kohdistuvan inflaatiotarkistuksen osalta, sillä poistoihin vaikuttava alkuperäinen hankintameno säilyy vakiona. Maanmittauslaitos katsoo, että virastot ja laitokset eivät voi tehdä vastaavia inflaatiotarkistuksia omien maksulliseen toimintaan kuuluvien poistojen osalta.

Sosiaali- ja terveysministeriö: Kysyttäessä hallinnonalan virastojen näkemyksiä on tuotu esiin, että virastoilla on huomattavaakin maksullista toimintaa. Säteilyturvakeskus on katsonut, että talousarviossa tulisi vähentää vain se osuus alentuneista tilakustannuksista, joka vyöryy budjettirahoitteiselle substanssitoiminnalle.

Liikenne- ja viestintäministeriö: Omakustannusperiaatteeseen siirtymisen hyödyn tulisi koitua aidosti vuokralaisten hyväksi niin, että vastaavia toimintamenojen leikkauksia ei toteuteta tulevissa talousarvioissa. Muussa tapauksessa muutos on ministeriön ja sen hallinnonalan virastojen näkökulmasta hyödytön.

Metsähallitus: Metsähallituksen mielestä työryhmän ehdotusta voidaan pitää yhtenä kannatettavana vaihtoehtona. Myös eduskunnan tarkastusvaliokunta (TrVM 5/2014 vp.) on pitänyt Senaatti-kiinteistöjen tekemää keinoitekoista voitontuloutusta perusteettomana ja virastojen toimintamenoihin kohdistettuna piiloleikkauksena, vuokrausjärjestelmää joustamattomana, vuokrasopimuksia pitkinä ja vaikeasti irtisanottavina ja tilatehokkuuden parantamista perusteltuna.

2. Kokonaisvuokrien alentuminen

Omakustannusperiaatteen seurauksena Senaatti-kiinteistöjen vuokralaisena olevien virastojen ja laitosten kokonaisvuokrien arvioidaan alentuvan 7 prosentilla eli noin 40 milj. eurolla vuoden 2016 alusta lukien. Vuokranalennuksen vaikutus talousarvioon toteutettaisiin budjettineutraalisti.

Liikenne- ja viestintäministeriö: Ilmatieteen laitos kiinnittää huomiota siihen, että ehdotuksessa käsitellyt kiinteistöjen ylläpitokulujen vastuut on järjestetty eri tavoin vuokralaisten ja Senaatti-kiinteistöjen kesken. Laitos on saavuttanut merkittäviä etuja järjestämällä itse osan näistä ostopalveluista. Mahdollisten vuokraperusteiden muutosten osalta tulee erityisesti huolehtia siitä, että erilaisista ylläpitojärjestelyistä riippumatta kukin vuokralainen maksaa vain aiheuttamansa kustannukset, eikä niitä kohdenneta koko vuokratantaan.

Tilatietojen keräämisen osalta nykyistä HTH-järjestelmää pidetään riittävänä, eikä tarkempien tietojen keräämistä pidetä taloudellisesti perusteltuna.

Pelastusopisto: Esityksessä mainitaan, että valtionvarainministeriö ja puolustusministeriö ovat erikseen keskustelleet Puolustusvoimien tilojen vuokratason tarkistamista kestäväälle tasolle, jonka mukaan PV:n kehystä tulisi nostaa 36 milj. eurolla ja huomioida samalla korotus käyttökiinteistöjen pääomavuokran tasoon. Tämä samainen tarkastelu pitää tehdä myös Pelastusopiston ja muiden käyttösidonnaisten vuokrakohteiden osalta. Käytännössä PV:n kehyksen nosto 36 milj. eurolla näyttää kehysiirolta puolustushallintoon (vrt. arvioitu 40 milj. euron vuokrasäästö ja budjettineutraalius).

Esityksessä puhutaan rakennuksista. Suuri osa Pelastusopiston harjoitusalueen vuokrakohteista on kuitenkin käyttösidonnaisia rakennelmia (= kohteet eivät sovellu uudelleen vuokrattaviksi), ei rakennuksia. Katsomme, että on kohtuutonta käyttää esityksessä olevaa budjettineutraalia mallia vuokrasopimuksia tarkasteltaessa (vrt. kohta 2). Pelastusopiston ongelma budjetoinnin suhteen on täysin vastaava kuin Puolustusvoimilla.

Rajavartiolaitos: Työryhmän ehdotuksessa ei ole tarkemmin esitetty omakustannusperiaatemallin 40 miljoonan euron säästön laskentaperusteita. Vuokramalliehdotuksen mukaan siirretään asiakasvirastoilta edelleen toimintamäärärahoja takaisin valtionvarainministeriölle.

Pääesikunta: Ehdotettuun puolustusvoimien vuokratason 36 M€ korotukseen liittyy riski rahoituksen turvaamisen kyvystä puolustusvoimien kehykseen tulevaisuudessa. Pääesikunta esittää, että puolustusministeriö pyrkisi neuvotteluissaan vaikuttamaan riskivarausprosentin pitämisenä nykyisenä 1 %:na. Puolustusvoimilla ei ole maksukykyä maksaa tiloistaan nykyistä suurempaa vuokraa.

Maanmittauslaitos: Maanmittauslaitoksen rahoituksesta alle puolet tulee talousarviorahoituksen kautta ja loput kertyy erilaisista asiakasmaksuista. Siksi Maanmittauslaitos edellyttää, että mahdolliset toimintamenojen leikkaukset lasketaan vain talousarviorahoitukseen kohdistuvien toimintamenojen osalta. Omakustannusarvon mukaan asiakasrahoitteisen toiminnan vuokranalennusten tulee siirtyä asiakasmaksuihin, eikä toimintamenon leikkauksen katteeksi. Tämä nettobudjetoinnin ongelma on esiintynyt myös useissa aikaisemmissa valtiovarainministeriön linjapäätöksissä, kuten muun muassa ICT -menosäästöjä ja palkkaliukumasäästöjä koskevissa.

Maaseutuvirasto Mavi: Valtion vuokrajärjestelmän uudistaminen on valtion kokonaisedun kannalta varmasti perusteltua. Tavallisen viraston kannalta merkittävin uudistuksen tuoma muutos olisi vuokrakustannusten lasku. Ehdotuksen mukaan valtion omistamien tilojen vuokrat laskisivat uudistuksen seurauksena keskimäärin noin 7 %. On kuitenkin huomattava, että vuokrien lasku koskee nimenomaisesti ainoastaan valtion omistamia tiloja, eikä esimerkiksi ns. välivuokrausmallin

tiloja, joissa Senaatti-kiinteistöt toimii vuokranantaja, ikään kuin kiinteistön omistajan ja kiinteistön käyttäjän (virasto) välissä.

Maaseutuviraston toimitilakustannuksiin uudistus ei tulisi vaikuttamaan kovinkaan merkittävästi, sillä Seinäjoen toimitilat eivät ole valtio-omisteiset, vaan edustavat välivuokrausmallia. Maaseutuviraston alueellistamisen seurauksena alkanut virastotalon rakennusprojekti päätettiin toteuttaa siten, että valtio ei tule suoraan kiinteistön omistajaksi. Nämä kyseiset tilat muodostavat Mavin vuokrakustannuksista noin 80 %, eikä kyseinen uudistus tule vaikuttamaan näihin kustannuksiin. Seinäjoella ei ole mahdollisuuksia siirtää valtion omistamiin tiloihin, toisin kuin pääkaupunkiseudulla tai suuremmissa kaupungeissa. Voidaankin kysyä, että millä tavalla maakunnissa sijaitsevat valtion toimijat voivat säästää toimitilakustannuksissa ja tehostaa tilankäyttöään, kun valtion omistamia tiloja ei ole tarjolla? Yhteydenpidon järjestämiseksi ja matkustuskustannusten alentamiseksi virastollamme täytyy olla lisäksi lukuisia videoneuvottelutiloja. Tämä vaikeuttaa omalta osaltaan tilatehokkuustavoitteiden saavuttamista.

Edellä esitettyyn liittyy myös valtion vuokrajärjestelmäuudistuksen tavoite helpottaa turhista tiloista luopumista. Tavoite on tärkeä ja kannatettava, mutta uudistus koskisi ainoastaan uusia sopimuksia, jotka kohdistuisivat valtion omistamiin tiloihin. Näiden tilojen osalta irtisanomisajaksi määriteltäisiin jatkossa 12 kuukautta. Myös tämä uudistus asettaa maakunnissa sijaitsevat virastot heikompaan asemaan, eikä tue tilatehokkuusvaatimusten saavuttamista heidän osaltaan. Maaseutuviraston toimitilaneliöt muodostuvat pääosin tiloista, jotka eivät ole valtion omistamia, joten irtisanomisajat näiden osalta säilyvät ennallaan.

Valtion kokonaisedun kannalta on tärkeää kiinnittää huomiota myös Senaatti-kiinteistöjen ja yksittäisen viraston välisiin laskutuskäytäntöihin. Maksuaikojen tulisi noudattaa Valtiokonttorin määrittelemiä valtion maksuehtoja, ja yksittäisiä pieniä laskuja olisi pyrittävä kokoamaan yhdelle laskulle. Tällä hetkellä yhdestä vuokrakohteesta saattaa virastolle tulla lukuisia pienehköjä laskuja valtion maksuehtoja lyhyemmillä maksuajoilla. Tämä työllistää virastoja kohtuuttoman paljon verrattuna tilanteeseen, jossa yhden vuokrakohteen laskut olisi koottu yhdelle tai enintään kahdelle laskulle. Uudistuksen yhteydessä on tarkoitus ottaa käyttöön Valtion yleiset vuokrasopimusehdot, joissa toivottavasti huomioidaan edellä mainitut asiat. Oleellista on myös miettiä Senaatti-kiinteistöjen roolia suhteessa kiinteistön käyttäjiin erityisesti välivuokrauskohteissa. Mikä on todella se lisäarvo, jonka yksittäinen virasto saa maksaessaan vuokransa Senaatti-kiinteistöille kiinteistön omistajan sijasta? Senaatti-kiinteistöjen edelleenvuokrauspalkkio on 3 prosenttia kokonaisvuokrasta. Tämä tarkoittaa Seinäjoen toimitilojen osalta lähes 25 000 euroa (alv0) vuodessa.

Valtion vuokrausmallin uudistamisen seurauksena tapahtuu varmasti paljon myönteistä kehitystä, mutta se voi samalla vaikeuttaa mittaamista erityisesti tilakustannusten ja tilatehokkuusasioiden osalta. Osalla virastoista ei ole mahdollisuuksia päästä valtion omistamiin tiloihin, ja tämä asia pitäisi huomioida tarkasteltaessa yksittäisten virastojen tilojen käytön tehokkuutta ja tilakustannuksia.

Maaseutuvirasto toivoo, että valtion toimitilapolitiikkaa uudistettaessa ja tilatehokkuutta mitattaessa huomioidaan maakunnissa sijaitsevien virastojen erilainen tilanne suhteessa pääkaupunkiseutuun ja isoihin kaupunkeihin edellä esitetyn perusteiden.

3. Tilojen hallinnan keskittäminen Senaatti-kiinteistöille

Valtion tilojen hankinta ja hallinta keskitettäisiin yhdelle hankintayksikölle (Senaatti-kiinteistöt). Valtion omien tilojen käyttö säädettäisiin ensisijaiseksi. Markkinoiden tilatarjontaa hyödynnetään silloin kun valtiolla jo oleva tila ei sovellu tarkoitukseen. Virastoille ja laitoksille säädetään

tilatietojen toimittamista koskeva velvoite. Erimielisyyksien ratkaisua varten säädettäisiin valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsittelyyn perustuvasta menettelystä.

Oikeusministeriö: Oikeusministeriön hallinnonalalla pääomavuokrien osuus on merkittävä. Keskeinen kokonaisuus on Rikosseuraamuslaitos, joka maksaa Senaatti-kiinteistöille vuositasolla noin 40 miljoonaa euroa pääomavuokrana ilman luotettavaa ajantasaista tietoa vuokrattavan kiinteistökannan teknisestä tai edes tasearvosta. Markkina-arvoa ei Rikosseuraamuslaitoksen käytössä olevalla kiinteistökannalla juuri ole.

Nykyisen toimintamallin merkittävänä heikkoutena on ollut se, että perusparannushankkeiden vuokravaikutuksista sopiminen on ollut vuokralaisen näkökulmasta katsottuna vaikeaa selkeiden pelisääntöjen puuttuessa. Yleensäkin omistajavastuun ja käyttäjävastuun rajanveto on ollut ongelmallinen eikä järjestelmä ole tältä osin ollut riittävän läpinäkyvä. Mietinnössäkään ei selkeästi oteta kantaa siihen, sisältyykö ehdotettavaan pääomavuokraan minkään tasoista omistajalähtöistä korvausinvestointivelvoitetta (kiinteistön ylläpitäminen) Senaatti-kiinteistöille.

Järjestelmä ei ole tarjonnut vuokralaisen käyttöön riittäviä ja luotettavia tietoja vuokrattavan kiinteistökannan arvon kehittymisestä, mitä aidot ja oikeaan tietoon perustuvat vuokraneuvottelut olisivat edellyttäneet. Vuokrajärjestelmän läpinäkyvämmäisyys on aiheuttanut osapuolten välille tarpeettomia näkemyseroja. Mietinnössä ehdotetaan, että vuokralaiselle asetettaisiin velvoite toimittaa vuokratiedot valtiovarainministeriölle tai sen määräämälle taholle. Tavoite on kannatettava. Myös Senaatti-kiinteistöille tulisi asettaa vastaava tietojenluovuttamisvelvoite eritoten käyttösidonnaisten tilojen arvon kehittymisestä. Tämä lisäisi merkittävästi järjestelmän läpinäkyvyyttä ja yksinkertaistaisi vuokratason oikeellisuuden arviointia.

Pääomavuokrien indeksitarkistusten peruste jää mietinnössä epäselväksi. Pääomavuokrien osalta indeksikorotukset ovat ristiriidassa omakustannusperiaatteen kanssa, ellei pääomavuokran perusteena olevaa sidotun pääoman arvoa samalla koroteta esimerkiksi omistajalähtöisillä korvausinvestoinneilla. Kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitovuokran osalta indeksitarkistukset sen sijaan ovat perusteltuja.

Ehdotuksessa pääomavuokra muodostuu sitoutuvan pääoman korosta, poistoista, riskikertoimesta sekä toiminnan kuluista. Ehdotus on hyvä ja läpinäkyvä. Ehdotuksen mukainen käyvän korkotason vahvistaminen neljän vuoden välein varmistaa pääomavuokran ajantasaisuuden. Mietinnössä ei kuitenkaan esitetä, miten pääomavuokran on tarkoitus kehittyä investoinnin koko elinkaaren ajan rakennuksen teknisen arvon alentuessa poistojen seurauksena. Tämä olisi syytä linjata selkeämmin ennen kuin uusia vuokrasopimuksia voidaan solmia.

Työryhmän esityksessä ei tarkemmin myöskään määritellä, miten kiinteistön jäännösarvon on tarkoitus määräytyä. Jotta tavoiteltu joustavuus kiinteistöjä irtisanottaessa toteutuisi, tulisi virastolle taata investoinnin jäännösarvon kattava lisämääräraha talousarviossa, mikäli irtisanominen tehdään esim. hallituksen päätöksistä johtuvien yllätyksellisten syiden, kuten sopeuttamistoimenpiteiden vuoksi.

Nykyinen käytäntö mm. indeksitarkistuksissa, omistajalähtöisten investointien määrästä ja kohdentumisesta on sotkenut kiinteistöjen arvoja sekä pääomavuokrien määräytymistä siinä määrin, että Rikosseuraamuslaitoksen sopimukset tulisi tarkistaa kohdekohtaisesti, jotta pääomavuokrauksen omakustannusperiaatetta voitaisiin alkaa soveltaa. Sopimukset tulisi uudistaa kohdekohtaisesti rakennusten todellisten teknisten käyttöarvojen mukaisesti. Markkina-arvoja vankiloilla ei ole. Uusien sopimusten lähtökohtana ei voi olla nykyinen pääomavuokra. Kohdekohtaista tarkastelua edellyttää myös siirtyminen määräaikaisista sopimuksista toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin.

Sisäministeriö: Työryhmän ehdotusta valtion kokonaisuutena toteuttavan toimitilahallinnon käyttöönotosta sisäministeriö pitää periaatteessa kannatettavana. Työryhmä ehdottaa, että valtion tilojen hankinta ja hallinta keskistetään yhdelle hankintayksikölle (Senaatti-kiinteistöt). Ehdotuksen toteuttaminen edellyttää sitä, että käytännössä monopoliasemassa toimivan Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tulee olla kustannustehokasta, läpinäkyvää ja asiakaslähtöistä. Lisäksi Senaatti-kiinteistöillä tulee olla riittävät resurssit ja osaamista toiminnan hoitamiseen.

Rajavartiolaitoksen kiinteistövarallisuuden vaiheittaisen hallinnansiirron yhteydessä 1.1.2008 alkaen todettiin, että on Rajavartiolaitoksen ja valtion kokonaisedun mukaista, että Rajavartiolaitos on haltijavirasto ja sen omistajahallintaan jäävät pääasiassa rakennettujen kiinteistöjen ulkopuolella erämaa- ja saaristo-olosuhteissa sijaitsevat rajavalvontatehtävissä tarvittavat partiomajat, valvontatornit, sillat, laiturit ja muut vastaavat rakennelmat. Jos Rajavartiolaitoksen haltijavirasto asema poistetaan, joudutaan tämä kiinteistövarallisuus vuokraamaan Senaatti-kiinteistöltä kokonaisvuokralla, mikä ei ole tarkoituksenmukaista ja johtaa toimitilakustannusten nousuun. Sisäministeriö esittää, että Rajavartiolaitoksen haltijavirastoasema säilytetään.

Pelastusopisto

Tilojen hankinnan keskittäminen Senaatti -kiinteistölle on perusteltua ja tarkoituksenmukaista.

Poliisihallitus

Poliisin toiminnan edellyttämät erityistilat sisältävät poikkeuksetta suuria investointeja. Työryhmän ehdotuksessa oleva 12 kuukauden irtisanomisaika, jossa vuokralaiselle jäisi investoinnin takaisinmaksuvaatimus, muodostaisi kohtuuttoman raskaan velvoitteen poliisin osalta mahdollisten irtisanomisten myötä. Poliisitoiminnan vaatimat erityistilat muodostuvat mm. vapautensa menettäneiden tiloista, ampumaradoista sekä teknisen tutkimuksen tiloista, jotka eivät sellaisenaan sovellu muille mahdollisille vuokralaisille. Riski pitkäaikaisista investoinneista jäisi pelkästään tilan käyttäjälle tilanteessa, jossa käyttäjä ei voi vaikuttaa uusien investointien toteutuksesta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Senaatti-kiinteistöjen tulisi ottaa nykyistä vahvempi rooli tarpeettomaksi jääneiden toimitilojen edelleen vuokrauksessa riippumatta siitä, ovatko toimitilat valtion tai yksityisten omistamia.

Ehdotuksessa toimitilojen hallinnoimisen keskittämisessä Senaatti-kiinteistöille, on otettava huomioon ne erityisosaamistarpeet, joita edellytetään poliisin toimitilojen uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa sekä toimitilojen ylläpitoon liittyvissä asioissa. Ehdotuksen mukaisessa keskittämisessä on huomioitava Senaatti-kiinteistöjen osaaminen sekä resurssien riittävyys.

Lisäksi ehdotuksen riskinä voidaan nähdä Senaatti-kiinteistöjen kaksoisrooli toimitilojen vuokranantajana, sekä vuokralaisten edustajana asioissa, jotka liittyvät toimitilojen vuokraamiseen ja hallintaan. Nämä kaksi roolia tulisi pitää erillään, kun kuitenkin kustannukset ja niiden riskit jäävät pääasiassa vuokralaisen kannettavaksi. Toimitilat ja niiden hallinnointi tulee tukea vuokralaisen ydintoimintaa, eivätkä ne saa kuluttaa tarpeettomasti sen resursseja.

Rajavartiolaitos

Rajavartiolaitoksen kiinteistövarallisuuden vaiheittaisen hallinnansiirron yhteydessä 1.1.2008 alkaen todettiin, että on Rajavartiolaitoksen ja valtion kokonaisedun mukaista, että Rajavartiolaitos on haltijavirasto ja sen omistajahallintaan jäävät pääasiassa rakennettujen kiinteistöjen ulkopuolella erämaa- ja saaristo-olosuhteissa sijaitsevat rajavalvontatehtävissä tarvittavat partiomajat, valvontatornit, sillat, laiturit ja muut vastaavat rakennelmat. Jos Rajavartiolaitoksen haltijavirasto

asema poistetaan, niin tämä kiinteistövarallisuus joudutaan vuokraamaan Senaatti-kiinteistöltä kokonaisvuokralla, joka ei ole tarkoituksenmukaista ja johtaa toimitilakustannuksien nousuun

Työryhmän ehdotuksessa ei selviä mitä tarkoitetaan valtion yleisillä vuokrasopimusehdoilla Senaatti-kiinteistöjen jälleenvuokratessa ulkopuolisilta vuokrattuja toimitiloja asiakasvirastoille. Sisältyykö sisäiseen vuokraan hallintokuluja ja onko vuokra läpinäkyvä?

Työryhmän ehdotus sitoutumisesta vuokrasopimukseen ja erimielisyyksien ratkaisu valtion kokonaisuuteen huomioiden on kannatettava.

Vuokratietojen kerääminen ja hyödyntäminen: Ehdotuksen tavoitteet ovat kannatettavat, mutta Senaatti-kiinteistöt on velvoittava oikeasti ottamaan vastuu kiinteistötietojärjestelmän tavoitteiden mukaisesta toimivuudesta eikä siirtää vastuuta järjestelmätoimittajalle. Vastuun siirto järjestelmätoimittajalle nostaa kustannuksia. Lisäksi se vähentää mahdollisuuksia vaikuttaa kulujen syntymiseen mm. tulevien järjestelmän kehityshankkeiden osalta. Järjestelmän pitää palvella myös asiakasvirastojen tarpeita.

Uudessa esitetyssä omakustannevuokramallissa tämä valtion kokonaisedun mukaisen tiedonkeruun kustannukset on ehdotettu järjestelmäkustannuksien osalta jyvitettyä asiakasvirastoille osana kokonaisvuokraa.

Puolustusministeriö: Puolustusministeriö kannattaa valtion tilojen hankinnan ja hallinnan keskittämistä yhdelle hankintayksikölle. Myös valtion tilojen käytön ensisijaisuus on järkevää. Asetusluonnoksen 11 § tulisi kuitenkin muotoilla uudelleen siten, että siinä huomioitaisiin myös Metsähallituksen rooli alueiden vuokraajana. Perustelumuistiossa puhutaan tiloista, mutta itse säädöstekstissä puhutaan kiinteistövarallisuudesta. Tältä osin myös Metsähallitus on keskeinen toimija eikä puolustusministeriön mukaan ole tarkoituksenmukaista, että aluehankintojen osalta toimittaisiin Senaatti-kiinteistöjen kautta. Lisäksi puolustusministeriö huomauttaa, että puolustushallinnolla on käytössä pääomavuokramalli, jossa Puolustushallinnon rakennuslaitos tuottaa kiinteistöjen ylläpidon puolustusvoimille. Uudistuksen säädösmuutokset eivät saa vaikeuttaa toimintaa tällä vuokramallilla.

Pääesikunta

Työryhmä ehdottaa säädettäväksi, että virastojen tai laitosten käyttöönsä tarvitsemat tilat vuokrataan ensisijaisesti valtion omistamista tiloista tai valtion aiemmin ulkopuolisilta vuokraamista tiloista. Virastot tekisivät jatkossa vuokrasopimuksia vain Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Pääesikunta pitää ehdotusta tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana. On kuitenkin arvioitava, onko valmisteltu asetusta riittävä siihen, että voidaan luovuttaa ulkopuolisten kanssa tehtyjen vuokrasopimusten tiedot Senaatti-kiinteistöille. Lisäksi on arvioitava aiheutuvat konsultointipalveluiden aiheuttamat lisäkustannukset.

Toimeenpano/esityksen mukaisesti: *"Ehdotetut muutokset valtion toimitilojen vuokrasopimusten kesto on mahdollista toteuttaa uusissa vuokrasopimuksissa kun valtioneuvoston asetusta on tullut hyväksytyksi. Vanhoissa sopimuksissa muutos tehtäisiin asiakkaan ja Senaatti-kiinteistöjen erikseen sopiessa asetuksen voimaantulon jälkeen."*

Jos sopimusmuutoksia ei toteuteta kaikkiin voimassaoleviin sopimuksiin, niin uudistuksella ei kyetä vaikuttamaan sopimuksista irtaantumiseen. Sopimuksista irtaantumisen helpottaminen on kannatettava asia.

Puolustushallinnon rakennuslaitos

Työryhmä ehdottaa säädettäväksi, että virastojen tai laitosten käyttöönsä tarvitsemat tilat vuokrataan ensisijaisesti valtion omistamista tiloista tai valtion aiemmin ulkopuolisilta vuokraamista tiloista. Virastot tekisivät jatkossa vuokrasopimuksia vain Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Ehdotusta voidaan pitää tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana.

Työryhmä ehdottaa, että tilakustannusten ja tilankäytön seurannan parantamiseksi tarpeelliset tilatiedot (tila, tehokkuus, kustannukset, energia jne.) ja vuokrasopimustiedot myös ulkopuolisilta vuokrattujen tilojen osalta kerätään keskitetysti. Vuokrasopimustietojen julkisuudessa huomioidaan yksittäistapauksissa viranomaisten tietoturva.

Senaatti-kiinteistöjen tietopalvelu on tarkoitettu julkisten ja tietoturvallisuudesta valtionhallinnosta annetun valtioneuvoston asetuksen (681/2010) tarkoittamien IV-suojaustason tietojen käsittelyyn. Tällä perusteella huomattava osa puolustushallinnon tilatiedosta jäänee tietopalvelun ulkopuolelle.

Puolustushallinnolla on valmiudet tuottaa valtiokonsernin ohjauksen kannalta tarpeelliset tiedot valtiovarainministeriölle tai sen määräämälle toimijalle.

Puolustushallinnon rakennuslaitos katsoo, että vuokrajärjestelmän uudistamisen tavoitteeksi tulisi asettaa mahdollisimman vähäinen tuloutus valtion talousarvioon.

Valtiovarainministeriö:

Verohallinto

Valtion kokonaisedun huomioimiseksi vuokrajärjestelmässä ja päällekkäisyyksien välttämiseksi esitetään toimitilahallinnan ja -hankinnan keskittämistä kokonaan Senaatti-kiinteistöille. Tämä ratkaisee ulkoisiin markkinoihin nähden Senaatti-kiinteistöjen nykyisen kaksijakoisen roolin sekä valtion kiinteistöomaisuuden hallinnoijana ja arvon ylläpitäjänä että valtiokäyttäjien toimitilahallinnan asiantuntijana. Virastojen suuntaan ongelma säilyy edelleen. Ristiriitatilanteissa valtiovarainministeriötä esitetään ratkaisijan rooliin rahakuntarajan ylittävissä hankkeissa ja pienissä hankkeissa viraston hallinnonalan vastuuministeriötä. Tämä edellyttäisi toimitila- ja työympäristöosaamista kaikkiin ministeriöihin eri vaihtoehtojen aidon vertailun varmistamiseksi.

Senaatti-kiinteistöt tarjoaa nykyisin jo useita asiantuntijapalveluita toimitilojen hallintaan liittyen. Tämä on johtanut siihen, että nykyisellään palvelut eivät vastaa virastojen erilaisia tarpeita eivätkä aidosti huomioi erilaisia toiminnan haasteita. Pienten, yhdellä paikkakunnalla toimivien virastojen tarpeet ovat hyvin erilaiset verrattuna useilla paikkakunnilla koko Suomessa toimiviin isoihin virastoihin. Senaatti-kiinteistöille ehdotettu monopolirooli valtion toimitilahankinnan ja -hallinnan toimijana edellyttäisi läpinäkyvän ja avoimen toiminnan arviointimenettelyn luomista. Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tehokkuutta ja tuottavuutta tulisi säännöllisesti verrata muihin kiinteistöalan toimijoihin ja tulisi luoda menettelyt kuinka vuokralaisina toimivat virastot pystyisivät vaikuttamaan Senaatti-kiinteistöjen palvelujen, asiakaspalvelun ja toimintatapojen kehittämiseen.

Tulli

Erityistiloihin liittyy yleensä suuria investointeja ja pitkäaikaisia riskejä. 12 kuukauden irtisanomisoikeuteen liittyy koko jäljellä olevan investoinnin takaisinmaksuvaatimus, joka on nykyistä raskaampi velvoite varsinkin erityistilojen käyttäjille. Tämä käytännössä johtaa myös siihen, että uudet tilahankkeet laitetaan helposti jäihin virastojen toimesta tarpeista riippumatta. Nykyisessä turbulentissa tilanteessa, jossa valtiontalous on vaikeuksissa, ennakoimattomia säästöjä tai rakennejärjestelyjä voi lähivuosina olla edessä monellakin virastolla. Venäjän rajan rajanylityspaikkojen uudistamistarpeet ovat samoin epävarmoja johtuen Venäjän pakotteista ja

ruplan heikkenemisestä. Tällaisissa tilanteissa on vaikea sitoutua pitkiin sopimuksiin, kun edes lähivuosia ei kyetä ennakoimaan kovin varmasti.

Riski investoinnista siirtyy entistä enemmän tilan käyttäjälle, joka ei toimi hankintayksikkönä eikä pysty vaikuttamaan uuden investoinnin toteutuskustannuksiin. Toisaalta tilan käyttäjän asiantuntemusta tarvitaan siinä, että varsinkin erityistilojen tarve harkitaan huolella eikä ylimääräistä tilaa rakenneta.

Ehdotus ei merkittävästi helpota virastojen ja laitosten mahdollisuutta luopua tarpeettomista tiloista ja niihin liittyvistä kustannuksista. Suuri osa tarpeettomista tiloista on vuokrattu yksityisiltä markkinoilta ja niihin sisältyy investointeja. Senaatti-kiinteistöjen pitäisi pystyä virastoa tai laitosta tehokkaammin pääsemään eroon tarpeettomasta tilasta, mutta kustannukset jäävät virastolle tai laitokselle, ja tilojen myynti tai vuokralaisen löytäminen syrjässä sijaitseville erityistiloille on jo nyt osoittautunut vaikeaksi myös Senaatti-kiinteistöille.

Säästöt saadaan aikaan luopumalla turhista hankkeista ja rakentamisesta, luopumalla turhista erityisvaatimuksista tilojen suhteen ja tehostamalla tilankäyttöä sekä toimintaa. Läpinäkyvän seurannan avulla voidaan verrata sekä hanke-, ylläpito-, vuokra- että palvelukustannuksia ns. markkinatasoon. Entistä vahvemman monopoliaseman myötä myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaa tulee valvoa nykyistä tehokkaammin.

Virastoilla ja laitoksilla on suuri tarve Senaatti-kiinteistöjen asiantuntemukselle luotettuna InHouse-yksikkönä. Senaatti-kiinteistöjen asiantuntemusta ja osaamista erityisesti rakennushankkeiden läpiviennissä, ylläpitokustannusten hallinnassa, ulkoistamisen valvonnassa ja palvelujen tehokkaassa toteuttamisessa pitää vahvistaa. Valvonta ja asiantuntemus jää nykyisin liikaa tilan käyttäjien vastuulle. Pitää myös varmistaa, että vuokrajärjestelmän muutoksen toteuttaminen ei vie Senaatti-kiinteistöjen resursseja sen ydintoiminnan kehittämisestä.

Ehdotuksessa viitataan erimielisyyksien ratkaisemistapoihin, mutta päätöksentekoprosessi jää avoimeksi. Kuka määrittelee valtion kokonaisedun? Senaatti-kiinteistöjen vastuulla on valtion kiinteistöomaisuuden hallinta, ja ehdotus antaa mahdollisuuden järjestellä kiinteistöomaisuutta tuottavasti. Valtion toimitilat ovat kuitenkin olemassa vain ydintoimintaa varten. Toiminnalle haitalliset ratkaisut pitää kyetä mittaamaan tilasäästöjen rinnalla. Tähän tarvitaan virastojen ja laitosten erityisasiantuntemusta.

Valtiokonttori

Valtiokonttorin toimitilojen hankinnassa ja vuokraamisessa on menetelty jo kymmenisen vuotta muistiossa esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja yhteistyö Senaatti-kiinteistöjen kanssa on toiminut hyvin. Näin ollen suhtaudumme ehdotukseen myönteisesti.

Mitä tulee toimitiloissa piilevään säästöpotentiaaliin, sitä tulee määrätietoisesti hyödyntää. Samalla Valtiokonttorin mielestä on kuitenkin huolehdittava siitä, ettei säästöjä realisoitaessa päivittäisestä toiminnasta toimitiloille aiheutuvat tarpeet jää tilatehokkuustavoitteiden varjoon. Etenkin työympäristön terveellisyyteen, käytettävyyteen ja viihtyisyyteen tulee voida panostaa jatkossakin. Mikäli toimitilat nähdään pelkkänä kulurasitteena ja säästöpotentiaalina, kuten valtion uuden toimitilastrategian kirjauksista voisi päätellä, on vaikea samaan aikaan luoda toimivia ja houkuttelevia työympäristöjä uusien nuorten työntekijöiden rekrytoinnin edistämiseksi ja ikääntyvien työntekijöiden työurien pidentämiseksi.

Valtiokonttori ja Senaatti-kiinteistöt ovat tähän saakka kyenneet valitsemaan yhdessä ja hyvässä yhteisymmärryksessä parhaat mahdolliset toimitilat kulloisistakin vaihtoehtoista. Senaatti-kiinteistöt on arvioinut kohteet tilojen kunnon, hinta-laatusuhteen sekä teknisten ja rakenteellisten

ominaisuuksien pohjalta, kun taas Valtiokonttori on tarkastellut kohteen soveltuvuutta ja käytettävyyttä ensisijaisesti siitä näkökulmasta, miten hyvin kohde tukee ja edistää viraston varsinaisten tehtävien hoitamista ja työyhteisön toimivuutta. Lopullinen valinta on tapahtunut aina ilman erimielisyyksiä, joskin viimeinen sana päätöstä tehtäessä on ollut aina asiakkaalla, Valtiokonttorilla.

Tähän asiakastarpeita myötäilevään käytäntöön työryhmä on nyt ehdottamassa muutosta. Vaikka kirjattuna lähtökohtana on, että virastot tai laitokset ja Senaatti-kiinteistöt toimivat edelleenkin yhteisymmärryksessä toimitilojen hankinnassa ja vuokrauksessa, työryhmä varautuu myös mahdollisiin erimielisyyksiin ja esittää ristiriitojen käsittelyä varten kaksivaiheista ratkaisumenettelyä, joka vahvistaa päätöksentekoprosessissa merkittävästi Senaatti-kiinteistöjen ja valtiovarainministeriön roolia ja samalla pienentää viraston toiminnasta vastuullisen ylimmän johdon toimivaltaa.

Yksittäisen viraston näkökulmasta muutos on epätoivottava. Työryhmän kaavailema uusi ristiriitojen käsittely- ja ratkaisumalli heikentää olennaisesti viraston harkinta- ja päätäntävaltaa sen suhteen, missä ja minkälaisissa fyysissä puitteissa viraston vastuulla olevia palveluja tuotetaan. Suoranaisena riskinä ehdotetussa menettelytavassa saattaa olla se, että valtion kokonaisedusta huolehtiva uusi vuokrausjärjestelmä tuottaa lähivuosina säästöjen ohella yksittäisille virastoille rakenteeltaan ja sijainniltaan soveltumattomia tilaratkaisuja, jotka eivät pitkällä aikavälillä tue ja edistä viraston perustehtävien ja asiakaspalvelun toteuttamista eikä henkilökunnan hyvinvointia. Valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimivien virastojen osalta kaksivaiheisen erimielisyyksienmenettelyn käytännön toteuttamismalli jää muistion perusteella vielä arvailujen varaan.

Työryhmä ehdottaa, että tilakustannusten ja tilankäytön seurannan kannalta tarpeelliset tilatiedot (tila, tehokkuus, kustannukset, energia jne.) ja vuokrasopimustiedot kerätään keskitetysti. Virastoille ja laitoksille säädetään tietojen toimittamista koskeva velvoite.

Valtiokonttorissa on ollut jo vuosia käytössään Optimaze-tilanhallinta-järjestelmä (nyk. HTH-tietopalvelu), jonka tilatehokkuus-, tilakustannus- ja vuokrasopimustiedot ovat olleet myös Senaatti-kiinteistöjen seurattavissa. Ehdotus ei siten tuo Valtiokonttorille käytännön toimintaan muutoksia.

Valtori

Työryhmän ehdotukset tilojen hankkimiseksi ja vuokraukseksi ovat tervetulleita uudistuksia, erityisesti valtion yleisten vuokrasopimusehtojen käyttöönotto on tarpeellinen ja itsessään sisäistä hallintobyrokratiaa vähentävä toimenpide. Samoin erimielisyyksien ratkaisusta säädyttäminen on kannatettavaa. Toimiessaan ehdotettu malli vähentää myös tarpeetonta hallintobyrokratiaa.

Vuokratietojen keräämiseen, tiedon eheyteen ja hyödyntämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta tietopohja on jo lähtökohtaisesti vertailukelpoista ja toimitettu yhdenmukaisin tiedoin, jolloin sen käytettävyyksikin on parhain. Valtori nostaa esille, että Kieku-virastojen valmista liittymää HTH-järjestelmään tulee kehittää ja hyödyntää myös tässä työssä. Samassa yhteydessä on myös harkittava HTH-järjestelmän keskitettyä pääkäyttäjäyyttä Senaatti-kiinteistöihin (vrt. Rondo ja M2 Palkeissa), jolloin virastojen ei tarvitse sitoa tähän omia resurssejaan, ja se voisi keskittyä tietojen tuottamiseen määrämuotoisesti ja kynnys järjestelmän käyttöönottoon olisi matala.

Aluehallintovirastot (Lounais-Suomen AVI)

Aluehallintouudistuksen 2010 jälkeen aluehallintovirastot ovat tehneet vuokrasopimuksia vain Senaatti-kiinteistöjen kanssa, joko valtion tiloista tai edelleenvuokratuista tiloista: Senaatti-kiinteistöt on ollut luotettava ja asiantunteva, aluehallintovirastojen kesken yhdenmukaista ja yhtenäistä linjaa edistävä vuokranantajaosapuoli, jonka kanssa esim. kiinteistön ylläpitoa

koskevista asioissa viraston on ollut selkeämpi keskustella kuin kasvottomien sijoitusyhtiöiden kanssa. Aluehallintovirastojen ydintoimintaa tukeva toimitila - yleensä tavanomainen toimistotila - järjestyy yksinkertaisimmin konsernipalveluiden tarjonnan kautta, mukaan lukien kokonaisuutena mm. tilatarve- ja muuttosuunnittelu, investointi- ja muutostarpeet sekä toimitilaan liittyvät käyttäjäpalvelut. Aluehallintovirastojen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat toimitilat edellyttävät edelleen erityishuomiointia, kun esim. rakenteet rajoittavat tehokkuusvaatimuksia sekä työympäristön kehittämistä.

Ehdotettu kaksivaiheinen valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan menettely olisi todennäköisesti poikkeustapaus valtiovarainministeriön ohjauksessa olevalle aluehallintovirastokokonaisuudelle, mutta toisaalta on hyvä, että ministeriöiden ohjaava rooli myös asetusluonnoksen 2§ mukaisesti selvennetään. Uudistus vahvistaa myös valtion toimitila-asiantuntijan kokonaisnäkemystä. Aluehallintovirastojen osalta toimitilahallintoa on jo viety eteenpäin hyvässä kolmikantayhteistyössä Senaatti-kiinteistön, ohjaavan ministeriön sekä itsenäisten AVI-virastojen kesken. Senaatti-kiinteistöt on myös sitoutunut strategiassaan, arvoissaan ja toimintavoissaan asiakasvirastojen toimitilaratkaisujen kokonaisvaltaiseen käsittelyyn.

Tilatehokkuuteen sisältyvän säästöpotentiaalin tavoittelu on valtion kokonaisedun mukaista ja samalla työryhmän ehdotus siitä, että tilankäytön tuomat säästöt jäisivät viraston käyttöön, on selkeä signaali myös virastotasolle yhteisten tavoitteiden palkitsevuudesta myös paikallistasolle. Huomioitava myös, että esim. monimuotoistuneen työnteon tehostumista ei toistaiseksi tähän asti ole ollut kvantitatiivisesti helppo mitata tai todentaa yksittäisissä valtionhallinnon toimitiloissa. Kuuden itsenäisen aluehallintoviraston kokonaisuudessa säästöjen ja säästetyn erän oikeudenmukainen kohdistaminen tehostamistyötä tehneen hyväksi on erityinen haaste.

Tilankäyttötiedon kerääminen on olennainen osa toimitilastrategian toteuttamista. Vuokra- ja tilatietojen keräämiseen aluehallintovirastot ovat osallistuneet toimintansa käynnistymisestä asti, VNp 4.2.2010 mukaisesti. Hallinnon tilahallintajärjestelmä antaa virastotasolta kokonaiskuvaa, mutta joitakin epäluotettavuustekijöitä raportoinnissa on ollut jatkuvasti mm. tilankäyttäjätiedon keruuongelmien ja ajantasaisuuden, talousjärjestelmäintegraation ja eri vuokranantajien toimintavalmiuksien suhteen. Myös tarkastusvaliokunta oli (TrVM 5/2014 vp) todennut, että raportoinnin tietopohjaa ja sisältöä on olennaisesti parannettava. Aluehallintovirastoilla on valmius toimittaa jatkuvasti muuttuviakin tilatietoja (tila/henkilöt = tehokkuus, kustannukset), mutta esim. täsmällisten energialukemien saaminen ei aina ole vuokralaiselle mahdollista. Asetustasolle kirjattuna velvollisuus toimittaa tietoja vaikuttaisi muuttavan liikelaitoksen asemaa tarkastus-/valvontatoiminnan suuntaan, kun kenties riittävä velvoite olisi esim. maininta HTH-palvelusopimukseen, mikäli (puite)sopimusjärjestelyitä hallinnonaloittain yhä jatketaan.

Opetus- ja kulttuuriministeriö: Työryhmä ehdottaa asetuksen uudistamista tukemaan valtion tehokkaampaa toimitilojen hallintaa ja käyttöä. Opetus- ja kulttuuriministeriö toteaa, että valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoidosta ja vuokraamisesta annettua asetusta uudistettaessa olisi tarkoituksenmukaista tarkastella rinnatusten sekä em. asetusta että lakia oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta, jotta muodostuisi mahdollisimman selkeä ja tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Toimitilojen tarpeen vähentyessä joko tilapäisesti tai pidemmäksi aikaa tulisi virastolla tai laitoksella edelleen olla mahdollisuus itse vuokrata osaa tilastaan eteenpäin, esimerkiksi toiselle valtion toimijalle tai toimialaansa liittyvälle yhteistyökumppanille. Tästä olisi hyvä mainita muistiossa selkeästi.

Sitoutuminen vuokrasopimuksiin ja erimielisyyksien ratkaisu valtion kokonaiseksi huomioiden: Opetus- ja kulttuuriministeriö kannattaa nykyisenkaltaista raha-asianvaliokuntamenettelyä

vähintään 5 miljoonan euron suuruisissa vuokrasopimuksissa, samoin valtion kokonaisedunkannalta merkittävän muun seikan kannalta.

Myös työryhmän ehdotus kaksivaiheiseksi erimielisyyksien ratkaisumenettelyksi on periaatteessa hyvä. Opetus- ja kulttuuriministeriö ehdottaa kuitenkin ensimmäisen vaiheen kohdalle myös lisättäväksi ministeriön mukanaolo, jotta kokonaistilanne säilyy aina tiedossa virastoa hallinnoivalla ministeriöllä. Usein tilanne laukeaa silloin ja mikäli ei, niin pyydetään lausunto valtiovarainministeriöltä ja edetään ehdotetusti.

Liikenne- ja viestintäministeriö ja Liikennevirasto: Liikenne- ja viestintäministeriö pitää ehdotusta oikeasuuntaisena. Liikennevirasto suhtautuu pääasiassa myönteisesti esitettyyn ehdotukseen. Ministeriön ja sen hallinnonalan virastojen näkemys on, että ehdotuksessa on kuitenkin joitakin kohtia, joihin olisi suotavaa tehdä tarkennuksia.

Liikennevirasto esittää, että menettelyn ulkopuolelle tulee jättää väyläalueilla (maantie- rautatie- ja vesiväyläalueet) olevan ja niihin kiinteästi liittyvän kiinteistövarallisuuden hallinta, hankkiminen ja luovuttaminen. Myös muiden väylänpitoon liittyvien alueiden ja tilojen (varastot, valvomot, ohjauskeskukset, laitesuojat yms. tekniset tilat) hankinta, hallinta ja luovutus tulee jättää Liikenneviraston tehtäväksi. Tarvittaessa näissäkin voidaan turvautua Senaatti-kiinteistöjen apuun esimerkiksi jos ko. tila tulisi osaksi suurehkoa tilahanketta. Etenkin liikenteen ohjaukseen liittyvissä tiloissa pitää huomioida erityisesti viranomaisyhteistyön mahdollistavat tilaratkaisut (yhteiset tilat poliisin, pelastuslaitosten ja Rajavartiolaitoksen ja muiden toimijoiden kanssa). Lisäksi näissä tiloissa määrävänä on tekninen tarkoituksenmukaisuus (päivystystarkoitukseen soveltuva tila) ja osittain myös sijainti väyläalueen välittömässä läheisyydessä. Teknisissä tiloissa tilakustannus on vain pieni osa tilan kokonaiskustannuksia. Usein on myös vaikeaa vetää rajaa tilan ja väyläinfraan välille, kuten esimerkiksi laitesuojien osalta. Väyläalueet hankitaan useimmiten lunastustoimituksella ja niitä luovutettaessa pitää ottaa huomioon vaikutukset väyläinfraan. Tilojen vuokraus ulkopuolisille on vaikeaa ja vaatii usein monimutkaisia selvittelyjä tilojen sisältämän väylätekniikan suojaamiseksi ja käytön turvaamiseksi.

Liikennevirastolla on tällä hetkellä noin 900 kpl pääasiassa rautatiealueilla olevaa maanvuokrasopimusta. Näiden määrää pyritään pienentämään. Liikennevirasto on muutenkin aktiivisesti pyrkinyt etsimään ja luovuttamaan toiminnalleen tarpeetonta kiinteistövarallisuutta pois käytöstään. Osaan vuokrasopimuksista liittyy myös tilavuokrausta. Suuri osa näistä vuokra-alueista on sellaisia, jotka joudutaan ottamaan mahdollisesti myöhemmin väylänpidon käyttöön tai ne sisältävät sellaista väylätekniikkaa, ettei hallinnan muuttaminen ole järkevää/mahdollista. Sopimusten vuokraoikeus suunnitellaan siirrettäväksi valtion palvelukeskus Palkeille v. 2015

Eräs Liikennevirastolle erityinen toimitilojen vuokrauskohde on väyläprojektien työtilojen, ns. työmaatoimistojen, vuokraus väylähankkeen toteutuksen ajaksi. Nämä vuokraukset voidaan periaatteessa toteuttaa myös Senaatti-kiinteistöjen kautta. Tällaisten tilojen pitää kuitenkin sijaita työmaan välittömässä läheisyydessä, jolloin ei yleensä pystytä turvautumaan valtion kiinteistöihin. Ominaista on myös sopimuksen määräaikaisuus (projektin keston ajaksi).

Tilahallintaan liittyvissä vaihtoehtoistarkasteluissa yhtenä kriteerinä otettaisiin työryhmän esityksen mukaan huomioon tilatehokkuus, jonka ohjaavana asiakirjana toimisi valtion toimitilastrategia. Tilatehokkuus ja sen yhteiskäyttöisiä tiloja suosiva laskentamalli eivät kuitenkaan saa lyödä laimin toimitilaturvallisuuteen liittyviä erityistarpeita, jotka liittyvät valtion eräiden erityisvirastojen, kuten Viestintäviraston tilaratkaisuihin esimerkiksi tilojen itsenäiseen hallintaan liittyen.

Eduskunta: Mahdollisissa vuokratilatarpeissaan (joiden tarve tosin eduskuntakiinteistöjen peruskorjauksen jälkeen tulee selkeästi vähenemään) eduskunnan kanslia luonnollisesti selvittää yhdessä Senaatti-kiinteistöjen kanssa valtion omistamien tai muualta vuokraamien tilojen

soveltuvuuden eduskunnan tarpeisiin sekä on tarvittaessa kiinnostunut hyödyntämään Senaatti-kiinteistöjen asiantuntemusta myös muissa tilahallinnon kysymyksissä.

Metsähallitus: Metsähallituksen mielestä se, että valtion virastojen ja laitosten on käytettävä valtion tiloja, on pääsääntöisesti tarkoituksenmukaista valtion kannalta. Tämä ei kuitenkaan saa estää aidosti kilpailevien tilojen käyttämistä silloin, kun se on katsottava tarkoituksenmukaiseksi valtion kokonaisedun arvioinnin kannalta. Asiaa olisi voitu tarkastella laajemmin myös kilpailuneutraliteetin näkökulmasta.

Raportissa on käsitelty valtion tilahallintaa ja vuokrajärjestelmää Senaatti-kiinteistöjen toimesta tapahtuvaa toimitilojen vuokrausta laajemminkin. Metsähallitus pitää hyvinä ja valtion kokonaisedun mukaisina tilahallinnan kokonaislinjauksia ja Metsähallituksen ja Senaatin toimimista ”haltijavirastoina”, joille tilahallinta keskitetään. Keskittäminen on alueiden osalta edelleen jokin verran kesken ja keskittämistä tulisikin edistää siltä osin, kun se ei vielä ole toteutunut. Metsähallitus pitää hallinnassaan olevien alueiden ja muiden valtion organisaatioiden välisiä alueiden vuokraamista koskevia nykyisiä käytäntöjä hyvinä ja toimivina eikä näe niissä muutostarpeita. Metsähallituksen tulkinnan mukaan esitykseen ei tällaisia muutoksia sisälly.

Elintarviketurvallisuusvirasto Evira: Evira kannattaa sitä, että vuokrajärjestelmän kehittämisen lähtökohtana on valtion kokonaisedun tavoittelu. Eviran kokemus on kuitenkin toistaiseksi se, että valtion kokonaisetuo voi olla ristiriidassa yksittäisen viraston edun kanssa. Evira etsi viitisen vuotta sitten uutta toimitilaa Oulusta. Toimimme Oulun seudulla kolmessa eri osoitteessa, vanhoissa tiloissa. Pyysimme tarjouksia uudesta toimitilasta usealta toimijalta. Senaatti ehdotti meille puolustusvoimien käytöstä poistunutta tilaa, jonka muuttaminen meidän tarkoitukseen olisi tullut erittäin kalliiksi. Päädyimme halvempaan Technopoliksen tarjoamaan tilaan.

Evira hyödyntää mielellään valtion olemassa olevaa kiinteistöomaisuutta, mutta meillä ei ole mahdollisuutta maksaa sen käytöstä ylihintaa. Evira esittää muutosta raportissa esitettyyn toimintatapaan sitä, että viraston on käytävä Senaatin kanssa keskustelu mahdollisuuksista hyödyntää valtion kiinteistöjä, mutta jos Senaatilla ei ole mahdollisuutta tarjota käyttöön soveltuvaa kustannustehokasta tilaa, virasto voi hankkia toimitilat myös itse. Evira ei siis kannata Senaatille ehdotettua yksinoikeutta toimia ainoana valtion toimitiloja hankkivana yksikkönä.

Evira kannattaa työryhmän esitystä siitä, että vuokramenoissa saavutetut säästöt jäävät viraston käyttöön. Tilatehokkuutta ei saada lisättyä pakolla, vaan jokaisen viraston on itse pystyttävä ymmärtämään muutosten taloudelliset ja toiminnalliset hyödyt.

Luonnonvarakeskus Luke: Ehdotuksen sisältämä vaatimus kaikkien toimitiloihin liittyvien tietojen toimittaminen VM:n määräämälle toimijalle, Senaatti-kiinteistöille, on perusteltu ja tukee toimitilojen kokonaisseurantaa. On kaikkien edun mukaista, että keskitetyssä järjestelmässä on tiedot kaikista tiloista ja niiden ylläpitoon liittyvistä kustannuksista riippumatta siitä, mistä ne on vuokrattu. Siksi on tärkeää, että HTH-järjestelmän kehittämisessä otetaan riittävästi huomioon tilojen monipuolinen luonne ja erityyppiset hallintasuhteet ja rohkaistaan virastoja monipuolisesti hyödyntämään järjestelmää, paitsi oman toiminnan seuraamiseksi myös kattavien vertailutietojen saamiseksi.

Esityksen mukainen valtion tilojen hankinnan ja hallinnan keskittäminen Senaatti-kiinteistölle ei ole perusteltua, ellei Senaatti-kiinteistöt kykene koko maassa tarjoamaan vuokrapalveluja yhtä kustannustehokkaasti kun muut vuokranantajat. Malli voi esityksen kaltaisella muotoilulla tuoda mukanaan jäykkyyttä sekä johtaa epätarkoituksenmukaiseen toimintaan, josta mainituissa ehdotuksissa pyritään pääsemään pois. Sinällään on tarkoituksenmukaista, että valtiolla toimintaa pyritään keskittämään. Kuitenkin nykyisen muotoilun mukaan toimittaessa tulee tilanteita, joissa ei käytännössä toimita kustannustehokkaasti ja virastojen toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella

tavalla. Lukella on paljon toimintoja, joissa Senaatti-kiinteistöt ei välttämättä ole paras asiantuntija. Lukeen kohdistuu merkittäviä budjettileikkauksia, ja siksi toiminnan kehittämisessä on voitava hyödyntää markkinoilta saatavia edullisimpia ratkaisuja. Oletettava raskas järjestely muiden kuin valtion keskitetyn järjestelmän tarjoamien ratkaisujen hyödyntämisessä estää tarkoituksenmukaisen kehittämisen. Tutkimuslaitokselle on myös olennaista synergia muiden tutkimustoimijoiden kanssa, ja ratkaisuihin tulee painaa myös näiden synergiaetujen tavoittelu.

Siksi työryhmän ehdotuksen velvoittavaa muotoilua on lievennettävä niin, että kyseessä on pääsääntöinen menettely, mutta riittävillä perusteilla voidaan menetellä toisinkin, jos se on kokonaistaloudellisesti kannattavampaa. Tähän vaikuttaa mm. markkinatilanne ja maantieteellinen sijainti. Ei ole valtion intressin mukaista haalia kohtuuttomasti kiinteistöomaisuutta, vaan pääoman tehokkaamman käytön kannalta pitäisi enemmän painoa olla ratkaisuihin, joita markkinoilta on saatavissa. Tämä luonnollisesti koskee tilanteita, joissa on olemassa muita ratkaisuja. Kokemusten mukaan Senaatti-kiinteistöt ei välttämättä ole ollut aina kilpailukelpoisin ja joustavin palvelun tarjoaja. Siksi ei ole kannatettava ehdotus, jossa sidonnaisuutta Senaatti-kiinteistöjen palveluun lisätään ja siten parhaiden mahdollisuuksien löytymistä rajoitetaan. Tämä koskee myös keskitettyä vuokrasopimusten tekemistä tilanteissa, joissa Senaatti-kiinteistöllä ei ole erityistä asiantuntemusta. Ennemmin olisi kannatettavaa, että Senaatti-kiinteistöt kehittäisi palvelua, joka tukisi virastojen sopimusvalmistelua ja -neuvotteluja. Viime kädessä virasto on kuitenkin vastuussa tekemästään sopimuksesta, oli se tehty suoraan tai Senaatti-kiinteistön kautta. Siksi kohtuuttomien sidonnaisuuksien luominen ei paranna vuokrauskäytäntöjen toimivuutta. Senaatti-kiinteistöt on toki tärkeä toimija, mutta ehdotukseen sisältyy riskejä ja muotoilua olisi tarkennettava, jotta sinällään hyvää tarkoittava ehdotus joustavuuden tuomisesta vuokrauskäytäntöihin ei käänny itseään vastaan.

4. Vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen

Vuokrasopimusten joustavuutta lisättäisiin helpottamalla virastojen ja laitosten irtautumista tarpeettomista valtion omistamista tiloista. Vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen tila jää kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöjen vastuulle.

Oikeusministeriö: Oikeusministeriön toimitiloista noin 30 % on HTH-tietojärjestelmän mukaan toimitilatilaa ja 70 % käyttösidonnaista tilaa. Työryhmän ehdotus vuokrajärjestelmän uudistamiseksi kuvaa käyttösidonnaisten tilojen vuokrasopimusten jouston seuraavasti:

”Tiloissa, joissa on tehty asiakkaan tarpeisiin perustuva investointi, irtautuminen vuokrasopimuksesta on mahdollista maksamalla lisäksi investoinnin jäännösarvo tilanteessa, jossa tehtyä investointia ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää seuraavan tiloja vuokraavan toimesta. Jos virasto tai laitos joutuu hallituksen päätöksestä johtuvien, sille yllätyksellisten syiden vuoksi luopumaan osasta tiloistaan kesken vuokrauksen, on tarkoituksenmukaista, että virastolle tai laitokselle esitetään edellytysten täytyessä kohtuulliseksi katsottava investoinnin jäännösarvoa kattava lisämääräraha talousarviokäsittelyssä.”

Edellä mainittu linjaus johtaa oikeusministeriön näkemyksen mukaan siihen, ettei vuokrajärjestelmän uusimisen pääajatuksena ollut joustavuus toteudu pääosassa oikeusministeriön hallinnonalan toimitilavuokrasopimuksia. Investointien jäännösarvot ovat käyttösidonnaisissa tiloissa korkealla tasolla vielä 15–20 vuoden kuluttua. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa hallinnonalojen toimitilarakenteen kehittämistä ohjaavat osin investointien jäännösarvot toiminnallisten näkökulmien kustannuksella. Oikeusministeriön toimintasektorit tekevät pitkäjänteistä toimitilakannan suunnittelua, mutta 25–30 vuoden aikajänne (investointien jäännösarvo pienenee 25–30 vuoden aikajänteellä niin pieneksi, ettei se vaikuta enää suunnitteluun) on liian pitkä ottaen huomioon toimintaympäristön muutokset.

Sisäministeriö: Työryhmän ehdotusta vuokrasopimusten joustavuuden lisäämisestä sisäministeriö pitää kannatettavana.

Pelastusopisto

Vuokrasopimusten joustavuuden lisäämistä pidetään hyvänä asiana. Tässä yhteydessä huomioitavaa olisi kuitenkin seuraavaa:

Mitä termi "edelleen luovutettava kokonaisuus" tarkoittaa? Voidaanko esimerkiksi katsoa, että osa kiinteistöstä (esimerkiksi toimistorakennuksen kerros) on myös edelleen luovutettava kokonaisuus? Uusien vuokrasopimusten 12 kk irtisanomisaika on perusteltu. Kuitenkin mikäli virastolla on olemassa vanhoja vuokrasopimuksia, joissa irtisanomisaika on alle 12 kk, olisi nämä vuokrasopimukset kuitenkin säilytettävä entisellä irtisanomisajalla. Oletamme, että tilanteessa, jossa vuokratilakohde ei ole edelleen luovutettavissa (esim. käyttösidonainen tila), Senaatti-kiinteistöt vastaa mahdollisesta rakennuksen/rakenteen/rakennelman purkukustannuksesta. Oletus perustuu siihen, että esityksen mukaisesti vuokraajan vastuulla on maksaa jäljellä oleva pääoma, muu jää Senaatti -kiinteistöjen vastuulle. Tätä asiaa ei kuitenkaan ole selkeästi esityksessä määritelty.

Rajavartiolaitos

Työryhmän ehdotus vuokrasopimusten joustavuuden lisäämisestä on kannatettava.

Puolustusministeriö: Puolustusministeriö puoltaa tiloista luopumisen joustavuutta lisäävää periaatteellista linjausta. Puolustusministeriö kuitenkin katsoo, että työryhmän ehdotus ei tosiasiallisesti juurikaan lisäisi joustavuutta. Luopumista rajoittaisi edelleen erityisiä ehtoja mm. koskien rakennuksen irrotettavuutta kokonaisuudesta. Mikäli erityiskiinteistöiltä edellytettäisiin korkeampaa riskitasoa, tulisi omistajan myös kantaa riski ja luopumisen tulisi olla nykyistä helpompaa myös silloin kuin rakennuksilla ei olisi yksiselitteistä jatkokäyttökohdetta.

Investoinnin jäännösarvo tulisi maksaa vain jos investoinnin ei voida katsoa kasvattaneen rakennuksen tai kiinteistön jälleenmyyntiarvoa. Jos Senaatti-kiinteistöt saa rakennuksen tai kiinteistön myydessään investoinnin jäännösarvoa vastaavasti korkeamman hinnan, ei jäännösarvoa tulisi enää korvata. Lisäksi tilanteissa, joissa virasto on pakotettu ennakoimattomasti luopumaan tiloista esimerkiksi poliittisten päätösten seurauksena, jäännösarvon maksamiseksi tulisi osoittaa erillisiä rahotuksia.

Pääesikunta

Pääesikunnan näkemyksen mukaisesti puolustusvoimien toimitiloista vain n. 5 % on toimistotilaa ja n. 95 % käyttösidonnaista tilaa. Työryhmän ehdotus vuokrajärjestelmän uudistamiseksi kuvaa käyttösidonnaisten tilojen vuokrasopimusten jouston seuraavasti:

"Tiloissa, joissa on tehty asiakkaan tarpeisiin perustuva investointi, irtautuminen vuokrasopimuksesta on mahdollista maksamalla lisäksi investoinnin jäännösarvo tilanteessa, jossa tehtyä investointia ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää seuraavan tiloja vuokraavan toimesta. Jos virasto tai laitos joutuu hallituksen päätöksestä johtuvien, sille yllätyksellisten syiden vuoksi luopumaan osasta tiloistaan kesken vuokratilakauden, on tarkoituksenmukaista, että virastolle tai laitokselle esitetään edellytysten täytyessä kohtuulliseksi katsottava investoinnin jäännösarvoa kattava lisämääräraha talousarviokäsittelyssä."

Edellä mainittu linjaus johtaa pääesikunnan näkemyksen mukaan siihen, ettei vuokrajärjestelmän uusimisen pääajatuksena ollut joustavuus toteudu pääosassa hallinnonalan

toimitilavuokrasopimuksia. Investointien jäännösarvot ovat käyttösidonnaisissa tiloissa korkealla tasolla vielä 15–20 vuodenkin kuluttua. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa hallinnonalojen toimitilarakenteen kehittämistä ohjaa osin investointien jäännösarvot, eikä toiminnalliset näkökulmat.

Valtiovarainministeriö:

Verohallinto

Vuokrasopimusten jouston lisääminen on tarpeellista. Ehdotettu malli, jossa valtion kiinteistöihin tehtävät vuokrasopimukset olisivat toistaiseksi voimassa 12 kk irtisanomisajalla, on periaatteessa hyvä. Irtisanomisehdon tulisi kuitenkin koskea ainoastaan vuokralaista. Nyt kun myös Senaatti-kiinteistöille on ehdotettu mahdollisuutta irtisanoa viraston tilat 12 kk varoitusajalla, se tarkoittaa että milloin vain, toiminnan tilanteesta riippumatta, on mahdollista että virastoa voidaan vaatia muuttamaan toiseen osoitteeseen joko toisten virastojen muutostilanteiden tai Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöjärjestelyjen vuoksi. HTH-tietojen keskittäminen Senaatti-kiinteistöille tukee myös tätä toimintamallia. Senaatti-kiinteistöjen mahdollisuus aidosti arvioida ja ymmärtää virastojen toiminnan haasteita on puutteellinen ja siksi riskinä on kiinteistönäkökulman ja toimitilasäästöjen korostuminen tilajärjestelyissä.

Valtori

Valtori pitää vuokrasopimusten irtisanomisaikaa (12 kk) liian pitkänä nykyisessä toimintaympäristökentässä, esim. nopeita toiminnan sopeuttamistarpeita saattaa ilmetä muualtakin taholta kuin vain hallituksen taholta. Lisäksi kone- ja kapasiteettistrategian toimeenpanon ripeä eteneminen näillä ehdoin saattaa vaarantua. Investoinnin jäännösarvon takaisinmaksu on niin ikään liian tiukka ja rajoittava niissä tilanteissa, joissa tehtyä investointia ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää seuraavan vuokraavan toimesta. Ehdotettua kohtaa tulee avata ja tarkastella uudelleen, kun kuitenkin toisaalla Senaatti-kiinteistöjenkin tavoitteena on työympäristöjohtamisen uudistaminen ja yhdenmukaistaminen virtuaaliryöryön mahdollistajana.

Hiukan epäselväksi jää myös toimeenpanon osalta tehdyt ehdotukset vanhoihin sopimuksiin: Senaatti-kiinteistöt toteuttaa yksipuolisella sopimusmuutoksella vuokrien alennuksen, mikä sinänsä on hyvä ratkaisu hallintobyrokratian välttämiseksi, mutta toisaalta vanhojen sopimusten muutokset kestoon ja niistä irtautumiseen tehtäisiin asiakkaan ja Senaatti-kiinteistöjen erikseen sopiessa. Toteutustapa aiheuttaa tällöin kaksinkertaiset muutokset, mikä ei liene tarkoitus.

Aluehallintovirastot (Lounais-Suomen AVI)

Työryhmä ehdottaa, että valtionhallinnossa valtion omista tiloista solmittavat uudet vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja ovat irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Tiloissa, joissa irtisanottava tila muodostaa edelleen luovutettavan kokonaisuuden, on kaikenlainen sopimusjoustavuus mahdollista ja erittäin tarkoituksenmukaista mm. valtionhallinnon muutostilanteiden jatkuessa. Yksittäisen viraston tarpeettomasta tilasta luopumisen mahdollistaminen voi olla toiminnallisesti hyvin kriittistä toiminnan kehittämisen kannalta. Varsinkin monitoimijataloissa (virastotalot) Senaatti-kiinteistöt on jo osoittanut valmiutta joustavuuteen, mikä on sekä yksittäisen vuokralaisen, useimmiten kulloisenkin paikkakunnan muiden valtiotoimijoiden ja sekä koko valtiokonsernin etu. Lisäksi on valtionhallinnossa jatkuvasti tarvetta erilaisille tilojen väliaikaisratkaisuille mm. remonttien ja sisäilmaongelmien väistöihin, määräaikaishankkeille henkilöstöineen sekä yksikkömuuttoihin vapautuvien tilojen odotteluun; täten Senaatti-kiinteistöillä kokonaiskuvan muodostajana olisi etenkin suuremmilla paikkakunnilla

myös yhä enemmän mahdollisuuksia tarvittaviin valtion käytössä olevien tilojen uudelleenjärjestelyihin.

Irtisanomistapauksissa vuokralaisen maksettavaksi jäävän investointien jäännösarvon laskentaa olisi syytä määritellä tarkemmin esim. vastuurajataulukkomäärittelyn tyyppisillä menettelyillä investointivaiheessa. Toimistotyyppinen tila useimmiten on sellaisenaan käyttökelpoista jatkovuokraukseen, mutta jäännösarvoa saattavat muodostaa jopa asiakaskohtaiset rakenteiden muutostoiveet – organisaatiot eivät ole samanlaisia. Jäännösarvon käsittelyn käytännöt olisi syytä selkiyttää.

Esitetty vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen toisi merkittävästi uusia mahdollisuuksia virastojen toiminnan suunnitteluun.

Opetus- ja kulttuuriministeriö: Ehdotuksen mukainen 12 kuukauden irtisanomismahdollisuus arvioidaan opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalan piirissä erittäin hyväksi uudistukseksi.

Opetus- ja kulttuuriministeriö ehdottaa kuitenkin, että myös nykyiset sopimukset siirretään saman irtisanomisjärjestelmän piiriin samalla kun vuokrasopimukset muutoinakin uusitaan Senaatti-kiinteistöjen toimesta. Pääosa hallinnonalan sopimuksista on suhteellisen pitkiä ja vain harva on tulossa uusittavaksi lähiaikoina. Siten uudistuksessa tavoiteltu joustava käytäntö ei toteutuisi pitkään aikaan. Tähän vaikuttaa myös yhteinen tavoite vähentää toimitiloja, joten uusia sopimuksia syntyisi sitäkin vähemmän.

Hallituksesta johtuvien yllätyksellisten syiden vuoksi tiloista luovuttaessa kesken (laskennallisen, muutoinkin 12 kk!) vuokrakauden ja investoinnin jäännösarvon ollessa vielä suuri, esitetään muistiossa ratkaisuksi lisämäärärahaa valtion talousarviokäsittelyssä. Sinänsä ehdotus on oikea ja kannatettava. Sen täysimääräinen toteutuminen edellyttäisi kuitenkin vahvempaa kirjausta.

Sosiaali- ja terveysministeriö: STM yhtyy Säteilyturvakeskuksen esittämään näkemykseen, että myös tällä hetkellä voimassa olevat tilavuokrasopimukset tulisi muuttaa toistaiseksi voimassa oleviksi 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Eduskunta: Ehdotus vastaa onnistuneesti järjestelmän uudistamiselle asetettuihin tavoitteisiin koskien vuokrasopimusten joustavuutta sekä valtion kokonaisedun mukaista vuokratason määrittelyä.

Metsähallitus: Metsähallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen välinen suhde ja Metsähallituksen asema jää jossain määrin työryhmän loppuraportissa epäselväksi. Myös Metsähallituksella on hallinnassaan merkittävä määrä rakennuksia, joita on markkinaehtoisesti vuokrattu. Metsähallitus ei ole ns. in house -liikelaitos ja työryhmän ehdotus ei Metsähallituksen käsityksen mukaan koske Metsähallituksen ja muiden valtion organisaatioiden välistä vuokraamista. Ehdotus ei Metsähallituksen käsityksen mukaan koske myöskään Metsähallituksen toimintaa tilojen vuokraajana Senaatti-kiinteistöltä tai valtion ulkopuoliselta toimijalta. Metsähallitus pitää tätä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena asiana.

Työryhmän ehdottaa myös, että valtion omista tiloista solmittavat uudet vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja ovat irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla. Jos tilaan on tehty viraston tai laitoksen tarpeisiin perustuva investointi, virasto tai laitos voi irtautua vuokrasopimuksesta maksamalla lisäksi tehdyn investoinnin jäännösarvon. Vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen tila jää Senaatti-kiinteistöjen vastuulle. Tältä osin Metsähallituksella ei ole lausuttavaa.

Elintarviketurvallisuusvirasto Evira: Evira kannattaa ehdotusta uusien vuokrasopimusten aikaisempaa joustavammista irtisanomisehdoista.

Luonnonvarakeskus Luke: Myönteistä on toimitilojen vuokrauskäytäntöjen joustavoittaminen vuokrasopimusten irtisanomiskäytäntöjä kehittämällä. Rakennemuutos myös tutkimuksen toimialalla on niin nopea, että entisenkaltaiset 15 vuoden sitoumuskaudet ilman minkäänlaisia muutoshetkettä millään ehdolla eivät enää ole mahdollisia. Työryhmän ehdotus tukee virastojen kykyä reagoida ympäristössä nopeasti tapahtuviin muutoksiin ja on siten kannatettava.

5. Valtioneuvoston asetuksen uudistaminen

Ehdotuksen toimeenpanemiseksi on lisäksi tarkoitus uudistaa valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoidosta.

Sisäministeriö: Lausuntopyynnön liitteenä 1 on valtioneuvoston asetusluonnos. Asetusluonnoksen 14 § Voimaantulo neljännessä momentissa todetaan siirtymäsäännöksistä seuraavasti: Ennen asetuksen voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin ja esivuokrasopimuksiin sovelletaan tämä asetuksen voimaan tullessa olleita säännöksiä. Sisäministeriö esittää esivuokrasopimusten lisäämistä asetukseen.

Opetus- ja kulttuuriministeriö:

1§ Soveltamisala

Ehdotuksen 5 kohdan mukaan tätä asetusta sovelletaan vuokrattaessa valtion tai ulkopuolisen toimijan omistamaa kiinteistövarallisuutta, tasavallan presidentin kanslian, valtioneuvoston kanslian, ministeriön, valtion viraston tai laitoksen taikka valtion talousarvion ulkopuolisen rahaston käyttöön. Ko. kohdan mukaisesti asetus ei täten soveltuisi vuokrattaessa valtion tai ulkopuolisen toimijan omistamaa kiinteistövarallisuutta muille kuin edellä mainituille toimijoille. Voimassa olevan asetuksen kohdassa 6 mainitaan, että asetuksessa säädetään valtion kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta muille valtion virastoille ja laitoksille sekä ulkopuolisille. Asetuksen sanamuodon perusteella asetus ei jatkossa täten koskisi vuokrattaessa valtion kiinteistövarallisuutta ulkopuolisille toimijoille, esim. asuinhuoneistojen osalta yksityishenkilöille tai esimerkiksi kunnille, säätiöille ja yhdistyksille. Opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalla Museovirastolla on voimassa olevia sopimuksia edellä mainittujen toimijoiden kanssa.

3§ Haltijavirastot

Opetus- ja kulttuuriministeriö esittää, että Museoviraston haltijavirastoasema säilyy ainakin toistaiseksi.

Museovirastolla on yhä hallussaan kiinteää omaisuutta, joka voidaan luovutuslain 3§:n 1 kohdan mukaisesti katsoa kuuluvan valtion kiinteistövarallisuudeksi. Valtion kiinteistöomaisuutta ovat esimerkiksi Seurasaaren ulkomuseon museorakennukset, konservointiverstas ja palveluinfran rakennukset.

Museoviraston kiinteistöjä ja rakennuksia koskevassa työryhmän esityksessä (Työryhmän esitys kiinteistövarallisuuden hallinnan uudelleen järjestämisestä, Opetus- ja kulttuuriministeriön työryhmämuistioita ja selvityksiä 2013:3) todettiin, että Museovirasto ainakin väliaikaisesti jatkaa kiinteistövarallisuuden haltijaviranomaisena, koska virasto saattaa yksityisten tekemissä testamentteissa olla nimenomaisesti mainittu kiinteän omaisuuden testamentinsaajana. Tällaisten tilanteiden varalta menettelytavat olisi erikseen arvioitava. Arviointia ei ole vielä tehty.

Museovirasto on merkittävä lahjoitusten ja testamenttien saaja. Osa hallinnansiirrossa siirtyneestä strategiseksi määritellystä omaisuudesta on muodostunut lahjoitusten ja testamenttimääräysten kautta. Museovirasto voi Museovirastosta annetun lain 7§:n mukaan (282/2004) ottaa vastaan lahjoitus- ja testamenttivaroja. Kiinteää omaisuutta sisältävien lahjoitusten tai testamenttien vastaanottaminen tulevaisuudessakin on tärkeä osa Museoviraston ja valtion tapaa kartuttaa ja vaalia kulttuuriperintöä, vaikka maaomaisuudet siirrettäisiinkin myöhemmin osaksi liikelaitoksia. On todennäköistä, että lahjoitukset loppuvat, jos kiinteää omaisuutta sisältävät lahjoitukset siirtyvät suoraan kokonaisuudessaan valtiovarainministeriölle.

Testamentti- ja lahjoitussaanantojen lisäksi on tärkeää, että strategista kulttuurihistoriallista kansallisomaisuutta on jatkossakin mahdollista kartuttaa kiinteistöhankinnoilla. Kulttuurihistoriallisen kansallisomaisuuden kartuttaminen on jatkossa määrättävä muiden toimijoiden tehtäväksi, mikäli se Museoviraston tehtävistä poistuu.

Nykyisen asetuksen mukaan myös vuokraus ulkopuolisille kuuluu asetuksen soveltamisalaan. Viitaten kohtaan 2.1., mikäli vuokraus myös ulkopuolisille toimijoille kuuluu asetuksen soveltamisalaan eikä Museovirasto säily haltijaviranomaisena, ei Museovirasto voisi myöskään edelleenvuokrata tai alivuokrata hallinnassaan olevia tiloja ulkopuolisille. Kymmenessä Museoviraston museokohteessa museon avoinnapito on siirretty vuokra- tai käyttöoikeussopimuksella ulkopuoliselle toimijalle. Lisäksi Museovirastolla on useita asuinhuoneistojen vuokrasopimuksia sekä kahvila- ja ravintolatiloja koskevia vuokrasopimuksia.

Museoviraston kiinteistöjä ja rakennuksia koskevassa em. työryhmän esityksessä todettiin yhtenä esityksen lähtökohtana, että Museovirasto jatkaisi nykyisiä ja nykyisenkaltaisia avoinna pidon yhteistyö- ja vuokrasopimuksia Senaatti-kiinteistöiltä vuokraamissaan kohteissa. Ellei tämä olisi mahdollista, useiden kohteiden avoinnapito jouduttaisiin hoitamaan Suomen kansallismuseon voimin, mikä edellyttäisi sille huomattavia määrärahojen lisäystarpeita.

Museoviraston museokohteiden ulosvuokraamisen siirtäminen Senaatti-kiinteistöjen vastuulle ei nykyinsäädännöllä ja nykyisillä vuokraehdoilla ole mahdollista, johtuen Museoviraston mahdollisuudesta poiketa maksuperuslain hinnoitteluperiaatteita kulttuuripoliittisin perustein. Museovirastosta annetun lain 5§:n mukaan poiketen siitä, mitä valtion maksuperustelaissa säädetään, liiketaloudellisin perustein hinnoiteltavien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja niissä sijaitsevien tilojen vuokria voidaan kulttuuripoliittisista syistä alentaa siten, että tiloista peritään kulloinkin käyvän hintatason mukainen vuokra tai, kun sitä on pidettävä valtion edun mukaisena, vuokra saa olla käypää alempi tai sen perimisestä voidaan luopua.

Metsähallitus tai Senaatti-kiinteistöt, joiden hallinnassa Museoviraston kiinteistöt pääpiirteittäin ovat, eivät voi poiketa maksuperustelaista vastaavalla tavalla. Edellä mainittu oikeus poiketa maksuperustelaista on huomioitu myös vastikään uusitussa maksuperusteasetuksessa, jonka perustelumistion mukaan Museovirasto voi aiemman käytännön mukaisesti edelleen siirtää vuokrasopimuksin tai yhteistyösopimuksin tiloja ja kiinteistöjä muiden toimijoiden käytettäväksi. Museoviraston yhteistyökumppanit eivät maksa Museovirastolle Senaatti-kiinteistöjen Museovirastolta perimää vuokraa kohteesta. Ellei yhteistyökumppanilta perittävää vuokraa voi kulttuuripoliittisin perustein alentaa, on todennäköinen seuraus, että kohteet suljetaan.

Valtioneuvoston asetukseen liittyvät tarkistusehdotukset liittyvät opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalla lähinnä Museoviraston toimintaan ja sitä ohjaavaan lainsäädäntöön.

Maa- ja metsätalousministeriö: Ehdotetun valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoidosta ja vuokraamisesta annettavan valtioneuvoston asetuksen haltijavirastoja koskevan 3 §:n sekä 14 §:ään sisältyvän Luonnonvarakeskusta (Luke) koskevan siirtymäsäännöksen osalta maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota siihen, että vasta toimintansa aloittaneen Luken

tutkimustoiminnan kannalta strategisesti keskeisen maaomaisuuden hallintaa koskeva lopullinen arvio tulisi tehdä vasta Luken saatua toimintansa täysimittaisesti käyntiin. Jos maaomaisuuden hallinta siirretään pois Lukelta, tulisi Luken joka tapauksessa vakavien toimintahäiriöiden välttämiseksi saada taloudellinen kompensatio tutkimuksen kannalta keskeisen maaomaisuuden lisääntyvien vuokratkustannusten kattamiseksi.

Luonnonvarakeskus Luke

Ehdotuksen liitteessä 2 (luonnos asetukseksi) otetaan kantaa hallintavirastoihin ja mainitaan Luke siirtymäsäännösten mukaisena määräaikaisena haltijavirastona. Sinällään on tärkeää, että Luken toiminnan erityispiirteet ovat tässä huomioitu. On kuitenkin oleellista huomata, että Luken toimintaansa tarvitsemaa maatalousmaata eivät osaamisensa puolesta muut haltijavirastot riittävästi kykene hallinnoimaan. Onkin varmistettava, että kun asetus aikoinaan muotoillaan, siinä tulee olemaan riittävän selkeästi tämän erityispiirteen huomioon ottaminen ja sen varmistaminen, että Luke voi säilyttää keskeisen tutkimusresurssin.

Eduskunta: Eduskunnassa kansliatoimikunta on keväällä 2013 linjannut valtion yhteisiin palveluihin nähden seuraavasti: ”Kiinteistöhallinnossa eduskunnan kiinteistöjen käytön ohella niiden omistajahallinta säilytetään itsenäisenä ja eduskunnan kanslian omassa päätösvallassa”. Ehdotukseen sisältyvän asetusluonnoksen soveltamisalaa koskeva 1 §, jonka mukaan asetus ei koske eduskunnan toimielimiä tai sen virastoja tai laitoksia, vastaa tätä linjausta.

Tasavallan presidentin kanslia: TPK pyytää, että uudistettaessa kyseistä asetusta TPK:n asema itsenäisenä kiinteistöyksikkönä huomioidaan.

Pääesikunta: Pääesikunnan näkemyksen mukaan asetusluonnoksen 12 § 1. mom. teksti (s. 36) ei vastaa perustelukohdan (s. 49) tekstiä vuokrasopimuksen irtisanomisesta.

Metsähallitus: Metsähallitus kiinnittää huomiota siihen, että asetusluonnoksessa valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoitamisesta ja vuokraamisesta on lisätty Senaatti-kiinteistöjen, valtiovarainministeriön sekä raha-asianvaliokunnan vaikutus-valtaa. Moniportainen sääntely siitä, milloin Senaatti-kiinteistöjen ulkopuolisten tilojen käyttö on mahdollista, suuntaa osaltaan Senaatti-kiinteistöjen tilojen käyttöön.

6. Yleiset kommentit

Oikeusministeriö: Eduskunnan tarkastusvaliokunta antoi mietintönsä valtionhallinnon toimitilojen vuokrauksesta Senaatti-kiinteistöltä 4.6.2014. Mietintöä varten kuultiin oikeusministeriön edustajia ja mietintöön on kirjattu oikeusministeriön alaisten toimintasektoreiden keskeiset muutostarpeet toimitilojen vuokrajärjestelmälle. Yhtenä keskeisenä tarpeena vuokrajärjestelmän muutokselle todettiin vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen tilanteissa, joissa toimitiloista tai osasta toimitiloja joudutaan luopumaan. Toisena keskeisenä teemana haluttiin avoimuutta kustannusten määrittelyyn ja tehokkuutta kustannuksia aiheuttaviin investointeihin.

Oikeusministeriön näkemyksen mukaan työryhmän ehdotus uudeksi vuokrajärjestelmäksi vastaa hyvin tarkastusvaliokunnankin raportissa kuvattuihin muutostarpeisiin muiden kuin käyttösidonnaisten tilojen osalta. Kustannusten määrittelyn avoimuus ja vuokrasopimusten joustavuus auttaa jatkossa sopeutumaan nopeammin muuttuviin tilanteisiin.

Valtion vuokrajärjestelmän uudistamista koskevat ehdotukset ovat muutenkin pääosin kannatettavia. Linjaukset selkiyttävät nykyjärjestelmää ja lisäävät sen läpinäkyvyyttä ja ennustettavuutta. Ehdotuksessa ei kuitenkaan riittävän yksiselitteisesti linjata muun muassa vuokranantajan

taloudellisia vastuita ja indeksisidonnaisia vuokrankorotusperusteita, mikä jossain määrin vaikeuttaa vuokralaisen näkökulmasta katsoen kokonaiskuvan luomista ehdotettavasta vuokrajärjestelmästä.

Sisäministeriö: Sisäministeriön näkemyksen mukaan työryhmän raportti on selkeä ja perusteellinen. Kokonaisuutena työryhmän esitystä pidetään hyvänä ja kannatettavana. Sisäministeriön hallinnonalan virastojen toiminnan luonne asettaa kuitenkin erityisiä haasteita toimitilahallinnolle, minkä vuoksi työryhmän kaikkia ehdotuksia ei voida varauksetta pitää kannatettavina.

Rajavartiolaitos

Työryhmän kokoaminen ja sen tekemä ehdotus on monessa asiassa vastoin niitä tavoitetta, mitä tarkastusvaliokunta ajoi takaa mietinnössään.

Vuokramallin nimen muuttaminen omakustannusperiaatteiseksi on lähinnä kosmeettinen ja se ei laskisi Rajavartiolaitoksen toimitilamenoja. Rajavartiolaitoksen kiinteistövarallisuuden (partiomajat, sillat tornit ym.) tasearvo oli 1.1.2014 noin 14 miljoonaa euroa. Mikäli tämä varallisuus siirtyisi Senaatti-kiinteistöille esim. 7 miljoonan euron siirtoarvolla, niin lisääntyisivät pelkästään pääomavuokramenot noin 500.000 euroa vuodessa. Koska edellä mainitun kiinteistövarallisuuden ylläpito hoidetaan yleensä normaalin partioinnin yhteydessä, niin kokonaisvuokran ylläpito-osio nostaisi esitellyllä mallilla hoidettuna kustannuksia merkittävästi. Kuitenkaan tätä kustannusnousua ei ole esitettyssä mallissa ehdotettu kompensoitavaksi, vaan esityksessä pyritään kustannusneutraaliin ratkaisuun.

Työryhmän ehdotuksesta puuttuu:

- arvio ja riskianalyysi siitä, mihin toimitilapalvelujen, -hallinnon ja hankintaan liittyvä yksinoikeuden keskittäminen Senaatti kiinteistöille johtaa mm. valtion kokonaisedun näkökulmasta
- ymmärrettävät ja perusteelliset laskelmat vuokramallin kustannusvaikutuksesta
- analyysi Senaatti-kiinteistöistä
- hallintorakenne ja sen toimintamalli
- kustannustehokkuus.

Toimitilapalvelujen yksinoikeuden vahvistaminen ei tulisi olemaan valtion edun mukainen ratkaisu. Se ei ole myös asiakasvirastojen kokonaisedun mukaista. Monopoliasema palveluntuotannossa pidemmällä aikavälillä vaarantaa toimitilapalvelutuottajan (Senaatti-kiinteistöjen) oman kustannustehokkuuden poistamalla kilpailun ratkaisuvaihtoehtojen joukosta ja tarjonnasta. Rajavartiolaitoksella tulee olla edelleen mahdollisuus vuokrata toimitiloja suoraan muilta toimijoilta.

Mikäli työryhmän ehdotukset toteutetaan, Rajavartiolaitokselta todennäköisesti leikataan mallin mukaisesti toimintamäärärahoja ja samalla aikaansaadaan tarpeeton ylläpitomenojen kasvu. Nämä yhdessä johtavat Rajavartiolaitoksen muuhun toimintaan käytössä olevan budjetin pienenemiseen ja ovat näin ollen ylimääräinen budjettileikkaus. Tähän Rajavartiolaitoksella ei ole varaa.

Esitettyjä kustannusneutraaleja ja sopimusten päättämisiin liittyviä muutoksia voi pitää oikean suuntaisina. Niitä ei kuitenkaan voi esitetyllä tavalla pitää perusteena Senaatti-kiinteistöjen aseman muutokselle yksinoikeutetuksi toimitilapalvelujen tuottajaksi.

Asiakasviraston näkökulmasta Senaatti-kiinteistöjen aseman muutos edellyttää laaja-alaisempaa selvitystä. Tällöin tulee tarkastella kaikki vaihtoehdot täysin markkinaehtoisesti toimivan

palveluntuottajan ja ns. kokonaisvastuun kantavan kiinteistöyksikön (vrt. Rakennushallitus-ratkaisun) välillä. Tarkasteluun tulisi sisällyttää myös mahdolliset henkilöstövaikutukset asiakasvirastoissa ja Senaatti-kiinteistöissä.

Rajavartio-osasto ehdottaakin, että esitetyn ehdotuksen toimeenpano keskeytetään ja tehdään riippumattomalla tavalla aidosti selvitys millä tavalla valtion toimitilojen vuokrausta, hallintoa ja nykyistä voittojen tuloutusta olisi tarkoituksenmukaista muuttaa.

Puolustusministeriö: Puolustusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että työryhmä on pitänyt työnsä eräänlaisena lähtökohtana nykyisen liikelaitoslain (1062/2010) noudattamista. Työryhmä ei näytä perustelevan tätä alkuolettaa. Puolustusministeriö katsoo, että esitetty periaatteellinen muutos siirtymisestä kustannusperusteiseen toimintaan on merkittävä. Toiminnan tavoitteet siirtyisivät liiketaloudellisista perusteista eli voiton tuottamisesta kustannustehokkuuteen sekä valtion kokonaisedun valvontaan ja siten lähemmäksi perinteistä valtion virastoa. Tästä syystä myös liikelaitoslain soveltuvuutta sellaisenaan esitetään tässä yhteydessä arvioitavaksi ja tarpeellisilta osin uudistettavaksi. Puolustusministeriö katsoo, että jo aiemmat EU:n kannanotot liikelaitosten toimintaedellytyksistä ja muut merkittävät toimintaympäristön muutokset olisivat puoltaneet lainsäädännön tarkoituksenmukaisuuden laajempaa arviointia.

Puolustusministeriö toteaa, että eduskunta edellytti valtion vuokrajärjestelmän riippumattomuutta arviointia ja selvittämistä. Asiaa valmistelleeseen työryhmään on kuulunut ainoastaan valtiovarainministeriön hallinnonalan edustajia. Puolustusministeriön käsityksen mukaan työryhmä ei ole hyödyntänyt esimerkiksi riippumattomuutta selvitysmiestä asian esiselvittämisessä. Asian valmistelussa muiden ministeriöiden ja virastojen mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa työryhmän työskentelyyn ovat olleet olemattomia. Työryhmä ei ole kuullut työnsä aikana keskeisiä kiinteistöjen käyttäjävirastoja tai ilmeisesti muitakaan ulkopuolisia asiantuntijoita.

Puolustusministeriö katsoo, että muutoksen jatkovalmistelussa ja myös toimeenpanossa tulee huomioida se, että valtion tilojen käyttäjien mahdollisuudet vaikuttaa vuokrajärjestelmän kehittämiseen ovat olleet vähäiset. Puolustusministeriö esittää, että Valtion tilahallinnan neuvottelukunnalle annetaan tehtäväksi seurata vuokrajärjestelmän muutoksen toimivuutta ja tehdä esityksiä korjaaviksi toimenpiteiksi. Puolustusministeriö esittää myös, että Senaatti-kiinteistöjen hallitukseen tulisi nimetä edustajat tärkeimmistä valtion tiloja käyttävistä virastoista tai hallinnon aloilta.

Omakustannushinnoitteluun siirtyminen poistaa Senaatti-kiinteistöjen toiminnasta markkinaohjauksen laitoksen sisäisen kustannustehokkuuden varmistajana. Ehdotetussa järjestelmässä valtiovarainministeriön tulee tulosohjauksellaan nykyistä laajemmin valvoa, että Senaatti-kiinteistöjen toiminta säilyy kustannustehokkaana.

Puolustusministeriö korostaa, että esitetty vuokrajärjestelmän muutos ei saa lisätä puolustushallinnon toimintamenoista rahoitettavia kiinteistökustannuksia. Puolustushallinnon kiinteistöjen vuokrataso on ollut verrattain alhainen suhteessa joihinkin muihin hallinnonaloihin. Vastaavassa suhteessa puolustushallinnolle on osoitettu tilojen vuokriin vähemmän varoja. Jos valtion vuokrajärjestelmää yhdenmukaistetaan esitetyllä tavalla, tämä tulee johtamaan siihen, että puolustushallinnon vuokriin kohdistuu merkittävä korotuspaine. Mahdollinen vuokrankorotus tulee täysimääräisesti ja pysyvästi huomioida puolustusministeriön hallinnonalan kehyksissä.

Pääesikunta

Työryhmän ehdotuksen mukainen vuokrajärjestelmä vaikuttaisi nykyistä Puolustusvoimien ja Senaatti-kiinteistöjen puitesopimusjärjestelmää kalliimmalta, mutta entistä keskitetyimmältä.

Siirtyminen kaksiportaiseen riskin määrittelyyn nostaisi erityisesti Puolustusvoimien vuokratukustannuksia.

Opetus- ja kulttuuriministeriö: Opetus- ja kulttuuriministeriö on lausuntoa varten kuullut laajalti hallinnonalansa virastoja ja laitoksia, ja huomioinut niiden antamia kommentteja lausunnossaan.

Museovirasto pyytää lisäksi mahdollisuutta lisälausuman antamiseen sekä toteaa esityksen vaikutuksista tarvittavan selkeää arviointimenettelyä ennen lainmuutosten tekoa.

Suomenlinnan hoitokunta antaa pyydetysti oman lausuntonsa suoraan valtiovarainministeriölle.

Opetus- ja kulttuuriministeriö toteaa, että Valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän ehdotus valtion vuokrajärjestelmän muutoksiksi ja tilahallinnan kehittämiseksi on pääpiirteissään kannatettava ja tarpeellinen. Ehdotus vastaa hyvin Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietinnössä valtion vuokrajärjestelmästä ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnasta esitettyihin johtopäätöksiin.

Valtion sisäiset vuokrat ovat viime vuosina nousseet siten, että ne muodostavat huomattavan suuren, joillakin tilaintensiivisillä virastoilla jopa suurimman osan toimintamenoista. Siten ne heikentävät virastojen resursointia varsinaiseen toimintaan. Tilanne on huomattavan vaikea etenkin opetus- ja kulttuuriministeriön alaisessa hallinnossa eli koulutus-, tiede-, taide- ja kulttuurialan virastoissa ja laitoksissa, joissa toimistotyyppiset tilat ovat vähäisiä ja varsinaisen toiminnan tilat ovat kalliita erikoistiloja, joita ei voi juuri supistaa tai niiden käyttöä tehostaa. Ehdotettu uusi järjestelmä myös tehostaisi ja selkeyttäisi Senaatti-kiinteistöjen roolia.

Opetus- ja kulttuuriministeriö haluaa lisäksi kiinnittää huomiota muutamiin seikkoihin muistiossa ja esittää joitakin tarkennuksia liitteenä olleeseen lakitekstiin.

Vaihtoehtoinen malli: Opetus- ja kulttuuriministeriö ei katso esitetyn markkinamallin olevan eduiltaan pääesitystä parempi eikä siten edellytä lisäselvityksiä.

Toimeenpanoa koskevat ehdotukset: Ehdotuksen mukaisesti omakustannusperiaatteen käyttöön siirryttäisiin vuoden 2016 alusta. Tämä edellyttäisi taloudellisten vaikutusten huomiointia jo vuoden 2015 keväällä julkisen talouden suunnitelman (2016-2019) valmistelussa sekä vuoden 2016 valtion talousarviota valmisteltaessa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö esittää, että talousarvioon tulevat muutokset tehtäisiin keskitetysti valtiovarainministeriössä aikataulun kireyden sekä vuokratietojen tulkinnan yhdenmukaistamisen vuoksi.

Maa- ja metsätalousministeriö: Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että ministeriön lausunnon liitteenä olevien maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalan virastojen ja laitosten lausunnoissa esitetyt vuokrajärjestelmän omakustannusperiaatteen toteuttamiseen sekä muiden kuin valtion omistamien tilojen välivuokraukseen Senaatti-kiinteistöjen toimesta sekä Senaatti-kiinteistöjen vuokrien laskutuskäytäntöihin liittyvät näkökohdat tulee ottaa huomioon valtion vuokrajärjestelmän jatkovalmistelussa.

Luonnonvarakeskus Luke

Ehdotuksessa valtion vuokrajärjestelmän uudistamiseksi ehdotetaan siirtymistä omakustannusperiaatteen käyttöön, jossa Senaatti-kiinteistöjen kustannuserät sisältyvät täysimääräisesti vuokriin. Koska valtion virastot ja laitokset on pakotettu toiminnan ja tilankäytön tehostamiseen, tulisi myös Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tehostamista pystyä tarkastelemaan objektiivisesti. Virastojen ja laitosten luopuessa toimipaikoista sekä tehostaessa toimitilan käyttöä,

Senaatti-kiinteistöjen henkilöstökulut vuokrattua neliötä kohden ovat vaarassa kasvaa, ellei toimintaa tehosteta.

Resurssi- ja energiatehokkuus on avainsana myös toimitilapalveluissa. Valtion tutkimuslaitokset (kuten Luke) ovat merkittäviä asiantuntijoita ratkaisumallien kehittämisessä. Tutkimuksen tuottamia ratkaisuja on mahdollista hyödyntää myös valtion omissa kiinteistöissä. Siksi Senaatti-kiinteistöjen ja tutkimuslaitosten tulee sopia käytännöstä, missä tutkimustarpeet ja -tulokset välittyvät, ja samalla kanavoidaan myös rahoitusta ko. tutkimuksen tekemiseen.

Sosiaali- ja terveysministeriö: Sosiaali- ja terveysministeriö pitää työryhmän ehdotusta hyvänä erityisesti omakustannusperiaatteen käyttöön ottamisen, ministeriön päätösvallan selkeyttämisen ja vuokrasopimusten joustavuuden lisäämisen osalta.

Työ- ja elinkeinoministeriö: Työ- ja elinkeinoministeriö, kuultuaan hallinnonalansa keskeisiä organisaatioita, pitää työryhmän keskeisiä uudistusehdotuksia eli omakustannusmallia, valtion kokonaisuutta toteuttavaa tilahallintaa sekä vuokrasopimusten joustavuuden lisäämistä palvelutuotannon asiakkaan näkökulmasta hyvinä ja kannatettavina. TEM:n saamat erityiset hallinnonalakommentit liittyivät lisäksi seuraaviin seikkoihin:

Toiminnan dynamiikka ja siten tarve toimitilamuutoksiin on Senaatti-kiinteistöjen (Sk) talousarvioletalouden ulkopuolisilla asiakkaila jopa perinteistä virastoa tai laitosta suurempaa. Tämä tulisi ottaa huomioon valtion vuokrajärjestelmää uudistettaessa. Nämä asiakkaat ovat myös entistä useammin kohteissa, joissa nämä haluavat sijoittua kollegaorganisaatioidensa (virasto tai laitos) kanssa samaan tilaan. Tällaisissa tilanteissa olisi perusteltua, että toimitilojen kustannusperusteet ovat samat kaikille käyttäjille. Muu malli saattaisi jopa estää tai haitata samoihin tiloihin sijoittumista.

Vuokratietojen osalta tietojen keräämis- ja toimittamisvelvoitteen toteuttamisen tulisi tapahtua organisaatioille erityisesti Sk:n asiakkuuksien osalta mahdollisimman joustavasti ja yksinkertaisesti olemassa olevia Sk:n tietoaineistoja hyödyntäen ja valtion omia tietojärjestelmiä kehittämällä.

Hinnoitteluperusteet / Sk:n roolimäärittely hankintayksikkönä, kun toimitilat vuokrataan ulkopuolisilta.

Verohallinto: Ehdotuksessa painottuu näkemys toimitiloista kustannusten aiheuttajana ja mahdollisena säästämisen kohteena. Toimistotilojen kehittäminen on vuosikausia pohjautunut työympäristökehittämisen periaatteisiin, jossa toimitilat halutaan nähdä laajemmin kuin pelkkänä kustannuseränä. Ehdotuksessa on lähdetty toteuttamaan Senaatti-kiinteistöjen itselleen asettamaa strategista tavoitetta toimitilakustannussäästöjen aikaansaamisesta heidän määrittelemässään aikataulussa. Tämä tarkoittaisi sitä, että toiminnan tulisi mukautua tilaratkaisuihin, vaikka valtion omistamat toimitilat ovat olemassa ainoastaan toimintaa varten.

Ehdotuksessa tuodaan esiin uuden vuokrajärjestelmän läpinäkyvyyttä. Ehdotuksen laatimisessa ei kuitenkaan ole ollut mukana tilojen käyttäjien edustajia ja näin merkittävän muutoksen valmistelussa olisi tullut käyttää riippumattomia asiantuntijoita. Verohallinto esittää jatkoselvityksiä ja tarkempia laskelmia ennen vuokrajärjestelmän uudistamista.

Tulli: Ehdotus ratkaisee monia tarkastusvaliokunnan mietinnössä esitettyjä kysymyksiä. Se tukee valtion kokonaisedun toteutumista ja läpinäkyvyyttä vuokrien muodostumisessa. Valtio kiinteistöomistajana luopuu oman pääoman tuottovaatimuksesta, Senaatti-kiinteistöt luopuu markkinavuokraperiaatteesta, valtion tilojen käyttö säädetään ensisijaiseksi, valtion tilojen hankinta ja hallinta keskitetään Senaatti-kiinteistöille. Virastoille ja laitoksille säädetään tietojen toimittamista koskeva velvoite. Valtion omista tiloista solmittavat uudet sopimukset ovat molemmiin

puolin irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla edellyttäen, että vuokralainen maksaa investoinnin jäännösarvon.

Ehdotus on laadittu työryhmässä, jossa on ollut valtiovarainministeriön ja Senaatti-kiinteistöjen edustus, mutta ei virastojen tai laitosten, ns. asiakkaan edustajaa. Ehdotus palvelee parhaiten niitä asiakkaita, joilla ei ole omaa toimitiloihin liittyvää asiantuntemusta eikä erityistiloja.

100 M€ säästöpotentiaalin toteutuminen edellyttää nykyistä ammattitaitoisempaa toimintaa ja saumatonta yhteistyötä sekä keskinäistä luottamusta Senaatti-kiinteistöjen, virastojen ja laitosten välillä. Monopoliaseman myötä myös Senaatti-kiinteistöjen toiminnan, palvelujen hinnoittelun ja rahan käytön on oltava läpinäkyvää, ja sille tarvitaan toiminnan ohjauksen malli.

Senaatti-kiinteistöillä on edelleen kaksoisrooli valtion kiinteistöomaisuuden haltijana ja tilan käyttäjien asiantuntijana. Nämä roolit pitää kyetä pitämään erillään, jotta kiinteistöjen hallinnointi ei ohita valtion kokonaisedulle huomattavasti merkittävämpää joskin vaikeammin mitattavaa vaatimusta ydintoiminnan tuesta.

Valtori: Valtori pitää työryhmän keskeisiä ehdotuksia pääosin oikean suuntaisina ja tarpeellisina valtion tilahallinnan tehostamiseksi. Työryhmän esityksessä on otettu huomioon monipuolisesti vaikutukset kuin myös tarpeet, niin valtion kokonaisetua palvelevasta kuin yksittäisen virastonkin näkökulmasta, tilahallinnan uudistamiseksi. Niin ikään Senaatti-kiinteistöjen aseman vahvistaminen ja selkeyttäminen valtion in house -liikelaitoksena on paikallaan.

Valtori haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota muutamaan kohtaan lausunnossaan: omakustannusperiaate ja alueellisuus, omakustannushintaan siirtyminen budjettineutraalisti, valtion konesali- ja kapasiteettistrategian huomiotta jättäminen, tilahallinnan tehostaminen, vuokrasopimusten joustavuus ja työryhmän ehdotusten toimeenpano.

Palkeet: Palkeet pitää työryhmän keskeisimpiä ehdotuksia kannatettavina. Omakustannusperiaatteen käyttöön siirtyminen yhtenäistää valtion yhteisten palvelujen tuottajien toimintaa ja palvelujen hinnoittelua asiakkaille. Vastaavasti vuokrasopimusten joustoihin liittyvät ehdotukset edistävät toimitilaratkaisujen kehittämistä ja parantavat virastojen mahdollisuuksia luopua ylimääräisistä toimitiloistaan. Erityisesti osittaiseen toimitiloista luopumiseen tulisi luoda sujuvat menettelyt. Toisaalta toimitilojen yhteiskäyttöön eri virastojen välillä olisi hyvä laatia kannustavat mallit valtion kokonaisedun tavoittelemiseksi.

Tilastokeskus: Tilastokeskus pitää työryhmän ehdotuksia kannatettavina.

Väestörekisterikeskus: VRK pitää työryhmän ehdotusta oikeasuuntaisena ja esitettyjä näkökohtia kannatettavina.

Senaatti-kiinteistöt: Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan ehdotus on valmisteltu hyvin ja sen tekemät uudistamisehdotukset ovat perusteltuja ja tarkoituksenmukaisia ja tukevat valtion tavoitteita tehostaa tilankäyttöä ja saada aikaan kustannussäästöjä. Siinä esitetyt uudistustoimenpiteet ovat toteutettavissa ja ne ovat realistisia. Uudistus vähentää työtehtäviä valtionhallinnosta, siirtää niitä virastoilta ja laitoksilta Senaatti-kiinteistöille ja selkiyttää monien asioiden hoitamista. Senaatti-kiinteistöt ei tule selviytymään kaikista (mm. kasvavat edelleenvuokraustehtävät, tilaraportointi, asiantuntijatehtävät) tehtävistä ilman lisärekrytointeja.