



Valtiovarainministeriö / Tero Meltti
PL 23
00023 VALTIONEUVOSTO

VIITE / REFERENS

VM/1912/00.01.00.01/2018

VM161:00/2018

ASIA / ÄRENDE

Vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän ehdotukset

Valtiovarainministeriö on pyytänyt 21.8.2019 päivätyllä kommenttipyyntöllään Museoviraston näkemystä Vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän ehdotuksiin (VM/1912/00.01.00.01/2018). Kommenttipyyntöissä pyydetään ottamaan kantaa siihen, parantavatko kehittämisryhmän ehdottamat toimenpiteet riittävästi vuokran määräytymisen ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan läpinäkyvyyttä sekä onko kehittämisryhmässä tunnistettu tärkeimmät kehittämiskohteet.

Museovirastovirasto osallistui työryhmän työskentelyyn ja katsoo työryhmän työn olleen hyödyllistä erityisesti Senaatti-kiinteistöjen asiakkaan näkökulmasta. Museovirasto on myös tutustunut työryhmän loppuraporttiin ja antaa asiasta lausuntonaan seuraavan.

Yleisiä huomioita

Kehittämisryhmän esitti loppuraportissaan yhteensä 16 ehdotusta vuokrajärjestelmän kehittämiseksi. Museovirasto katsoo ehdotusten olevan oikean suuntaisia ja parantavan vuokrausjärjestelmän toimintaa.

Museovirasto kiinnittää huomiota siihen, että työryhmän ehdotukseen sivulle 20 alaviitteeseen 12 on kirjattu virheellisesti Museoviraston edustajan näkemykseksi se, että asiakkaat siirtävät Senaatti-kiinteistöille jäljellä olevat virastojen ulkoa vuokraamat sopimukset. Museovirasto toteaa, ettei sen edustaja ole tätä nimenomaista lausetta esittänyt. Edelleen, Museoviraston näkemys on, että muilta osin Museoviraston esittämä näkemys on huomioitu työryhmän ehdotuksessa, jossa todetaan, että "Toteutetaan vuoden 2021 alusta lukien virastotasolla vuokrien budjettineutraali tasaus". Museovirasto katsoo, että tämä virheellisyys olisi syytä korjata loppuraportissa esimerkiksi poistamalla alaviite 12.

Järjestelmän jatkokehittämisen kannalta Museovirasto katsoo kuitenkin edelleen tarpeelliseksi ottaa huomioon valtion

toimitilastrategiassa valtiollisen historian kannalta olennaisten, kuten valtion keskushallintoa ja sen toimintaa ilmentävien, rakennusten pysyminen valtion omistuksessa ja käytössä, vaikka se tarkoittaisikin poikkeamista valtion toimitilatehokkuudesta ja työympäristövaatimuksista.

Museovirasto toi mainitun seikan esiin kehittämisryhmän työskentelyssä, mutta tätä ei kirjattu työryhmän ehdotuksiin.

Museovirasto katsoo kysymyksen kuitenkin olevan hyvin ajankohtainen ja että siihen tulisi palata valtion Kiinteistöstrategian- ja toimitilastrategian päivittämisen yhteydessä. Valtion tarkastusvirasto on todennut vuosikertomuksessaan eduskunnalle 2019 (K18/2019 vp), että

”Valtion omaisuuden tärkeä ominaispiirre ja ero yritysmaailmaan on se, että omaisuudella on hyvin usein muitakin tavoitteita kuin pelkkä tuotto. Sen vuoksi on tärkeää tunnistaa, millaisesta omaisuudesta on kulloinkin kyse, ja sen jälkeen noudattaa kyseisen omaisuuden hoitoon soveltuvia periaatteita. Omaisuutta koskevassa päätöksenteossa on yleensä siis punnittava tuottotavoitteen kanssa samanaikaisesti muita tavoitteita ja sovitettava nämä mahdollisesti ristiriitaiset asiat yhteen”

Museovirasto pitää erittäin tärkeänä kehittämisryhmän esitystä, että tulevan kiinteistö- ja toimitilastrategian päivitystyöhön osallistuisivat valtion kiinteistöomaisuutta omistavien tahojen lisäksi myös kulttuuri-, luonto- ja rakennusperinnöstä vastaavat viranomaiset.

Tämän lisäksi Museovirasto pitää edelleen tärkeänä kehittämiskohteena Senaatti-kiinteistöjen toiminnan ja kustannusrakenteen läpinäkyvyyden lisäämistä. Museoviraston näkemys on, että tarve tälle on ilmeinen.

Senaatti-kiinteistöjen toiminnan ja kulurakenteen läpinäkyvyydestä

Valtion vuokrausjärjestelmä päätettiin vuoden 2016 alusta lähtien muuttaa omakustannusperiaatteiseksi. Taustalla oli eduskunnan tarkastusvaliokunnan raportissa (TrVM 5/2014) tekemät huomiot Senaatti-kiinteistöjen toiminnasta, jonka perusteella Valtion vuokrajärjestelmän uudistamista käsitellyt työryhmä (VM 29/2014) päätti ehdottaa, että Senaatti-kiinteistöt luopuvat valtion asiakkaiden vuokran tuloutuksesta ja vuokria lasketaan tuloutuksen verran. Ensimmäinen vuokranalennus tehtiin vuoden 2016 alussa ja seuraava tehdään vuoden 2020 alussa.

Museovirasto antoi vuokrajärjestelmän uudistamista käsitelleen työryhmän ehdotuksesta lausunnon (MV/4/00.04.00/2014), jossa Museovirasto totesi mm. seuraavaa.

”Ehdotuksessa vuokramallina säilyy kokonaisvuokra, joka sisältää pääomavuokran ja ylläpitovuokran osuudet. Vuokralaisille ei nykyisellään toimiteta vuokralaskun yhteydessä tai vuosittaisena

koontina vuokran määrän jakautumista pääoma- ja ylläpitovuokraan eikä selvitystä ylläpitovuokran toteutuneista kustannuksista. Läpinäkyvyyden kannalta on tärkeää, että eristä toimitetaan yksilöidyt tiedot, jotta virastot voivat vaikuttaa omilla toimillaan ylläpitovuokran määrään.

Valtion vuokrajärjestelmän muuttaminen omakustannusperiaatteiseksi ei paranna tai heikennä Museoviraston asemaa budjettineutraalin toteutustavan kannalta. Ongelmallisinta vuokrajärjestelmässä on indeksikorotusten leikkaukset, johon esitys ei ota kantaa huolimatta tarkastusvaliokunnan painotuksesta. Omakustannusperiaatteeseen vuokrausjärjestelmään siirtyminen poistaa markkinavertailtavuuden Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksesta ja näin ollen vahvistaa Senaatti-kiinteistöjen monopoliasemaa.”

Samaa työryhmän ehdotusta käsiteltiin myös Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen VATT:n lausunnossa (VATT/325/07.01/2014):

”Markkinavuokraan perustuva järjestelmä on läpinäkyvä ja tuottaa oikeat kannustimet

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 viraston kulut pienemmiltä kuin toisen, vaikka näin ei tosiasiaassa ole.

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

Erityisesti tilanteessa, jossa virastoja yhtäältä ohjataan toimimaan tilatehokkaasti taloudellisin ohjauskeinoin ja toisaalta edellytetään käyttämään Senaatti-kiinteistöjen tuottamia tilaratkaisuja, olennaista on, että Senaatti-kiinteistöjen toiminta on läpinäkyvää, jotta asiakas ja Senaatti-kiinteistöt voivat hakea kustannustehokkaita ja asiakkaan kannalta tarkoituksenmukaisia ratkaisuja.

Nyt käytössä olevassa omakustannemallisessa vuokrajärjestelmässä on Museoviraston näkemyksen mukaan mahdollista päästä samaan tehokkuuteen kuin markkinaperusteisessa järjestelmässä. Tämä kuitenkin vaatii sitä, että Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tehokkuutta ohjataan ja valvotaan läpinäkyvillä ja selkeillä kriteereillä ja niitä verrataan yleiseen hintatasoon. Museovirasto katsoo, että ainakin

Senaatti-kiinteistöjen omaa kulurakennetta suhteessa asiakkailta perittyihin vuokriin tulee seurata kattavasti, samoin kuin Senaatti-kiinteistöjen oman työn ulkopuolisten kustannusten osuutta kokonaiskustannuksista.

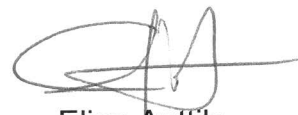
Museovirasto toteaa, että ilman läpinäkyvää raportointia on olemassa riski siitä, että Senaatti-kiinteistöt pyrkiessään minimoimaan omaa kustannusrakennettaan siirtää osan tehtävistään ulkopuolisille palveluntuottajille ja nämä kustannukset toteutuvat asiakkaille kasvavina ylläpitokuluina. Lisäksi asiakkaan ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan rajapinnassa syntyy huomattavia kustannuksia. Näiden kustannusten minimointiin tulisi kiinnittää huomiota.

Yhteenveto ja ehdotus jatkotoimenpiteistä

Valtion vuokrajärjestelmä, valtion tilojen käyttö sekä asiakkaiden ja Senaatti-kiinteistöjen välinen työnjako on ollut voimakkaassa muutoksessa viimeisten vuosien aikana ja on todennäköistä, että muutostahti jatkuu nopeana myös tulevaisuudessa. Museovirasto katsoo, että tältä osin kehittämisryhmän työn jatkamiselle on ilmeinen tarve. Näin ollen Museovirasto ehdottaa, että joko kehittämisryhmän työtä jatketaan tai kehittämisryhmän kaltaista vuoropuhelua korostavasta työskentelystä tehdään pysyvä prosessi asiakkaiden ja Senaatti-kiinteistöjen välillä.

Vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisen osalta keskeisimpiä tulevia kehittämiskohteita ovat edellä esitetyin tavoin Senaatti-kiinteistöjen toiminnan läpinäkyvyys, Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tehokkuuden arvioiminen, ylläpitokulujen läpinäkyvyys ja tehostaminen yhteistyössä asiakkaiden kanssa, toimitilapalveluiden siirtyminen Senaatin keskitettyihin palveluihin ja sen tuomat muutokset toimintamallissa sekä asiakasrajapinnan toiminnan tehostaminen kaikessa toiminnassa.

Ylijohtaja



Elina Anttila

Kiinteistöpäällikkö



Erno Nolvi