

Kansallinen elinkaarimalli

Elinkaarimallin kehityshanke

Elron Oy
Helsinki 20.04.2009

Elinkaarimallin kehityshanke

- Jatkoa RT:n vuosina 2004-2006 koordinoimalle Elinkaarimallit- selvitykselle
- Hankkeen käynnistäjä ja koordinoija Rakennusteollisuus RT ry, rakennusliikkeet ja RAKLI ry.

Kehityshankkeen osapuolet:

- Tiehallinto
- Ratahallintokeskus
- Kaupungit (Espoo, Lahti, Vantaa, Helsinki)
- Kuntaliitto
- Infra Ry
- Talonrakennusteollisuus ry
- Tekes
- LVM, TEM
- Rakennusteollisuus RT
- Suurimmat rakennusliikkeet
- RAKLI

Aikataulu:

Vaihe 1: 06-08 2008

- Mallin alustava määrittely, konsultaatiot ja taustaselvitykset

Vaihe 2: 09-10 2008

- Elinkaarimallin suunnittelu ja määrittely

Vaihe 3: 11/2008- 04/2009

- Elinkaarimallin esittely ja käsittely eri osapuolten kanssa

Ohjausryhmä:

Työtä ohjaa kaikkien osapuolten edustajista koostuva laaja ohjausryhmä.

Toimeksisaaja:

Elron Oy

Elinkaarimallin kehittämistarve

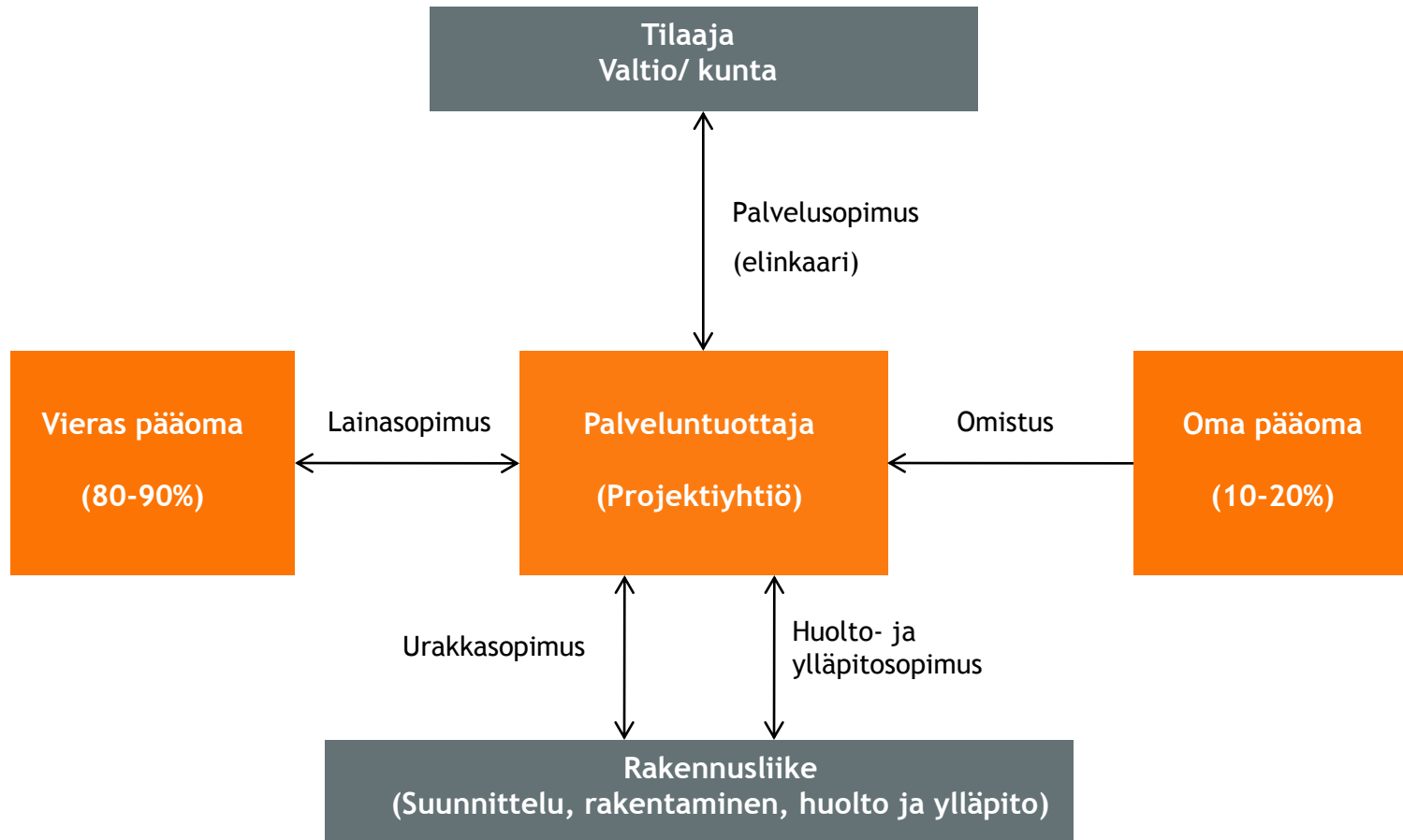
Kysymyksenasettelu:

1. Miten voidaan välttää **rakennuskustannusten ylityksiä**, viivästymistä aiheutuvia ylimääräisiä kuluja, yllättäviä **korjauskustannuksia** ja **epäkäytettävyydestä** aiheutuvia kustannuksia?
2. Miten investointihankkeet voidaan **rahoittaa** ja edesauttaa taloudellisesti kannattavien hankkeiden toteuttamista (vs. valtion ja kuntien **vuosibudjetointi**)?
3. Miten **yksityistä sijoitusvarallisuutta (instituutiot)** voidaan kanavoida julkisen sektorin investointien rahoitukseen?
4. Miten **yksityisrahoituksen kustannukset** saadaan julkisen sektorin rahoituskustannusten tasolle, että ne eivät söisi yksityisen sektorin mukanaan tuomia toiminnallisia etuja?
5. Miten julkisia ja yksityisiä toteutusvaihtoehtoja tulisi **verrata** keskenään? Miten julkinen sektori valitsee edullisimman vaihtoehdon?
6. Miten **riskien jaosta** pitäisi sopia parhaan lopputuloksen aikaansaamiseksi?
7. Miten nostetaan rakentajien ja rahoittajien **tarjousaktiiviteettia**?

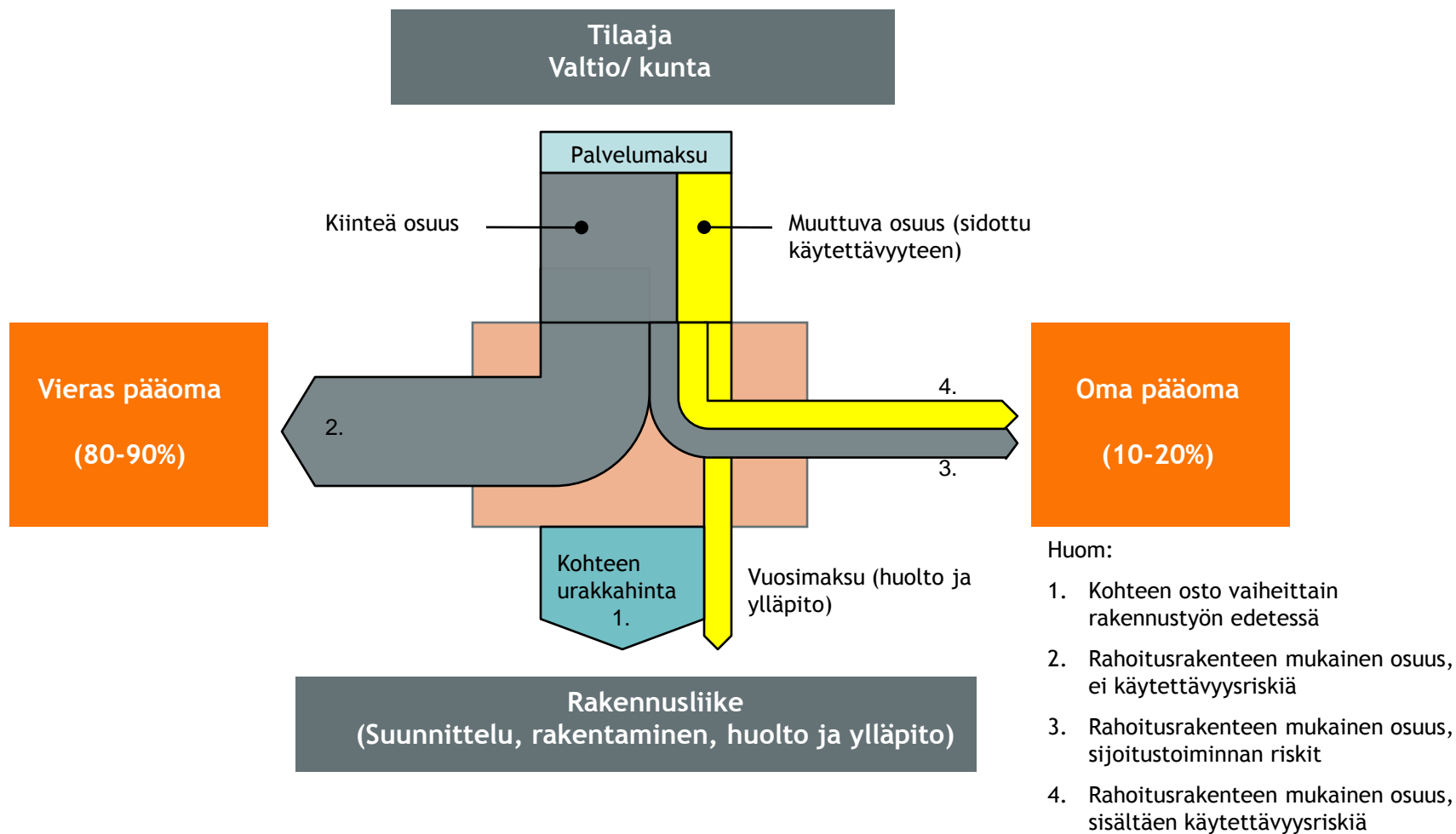
Elinkaarimalli julkisen sektorin hankintamuotona

- Kattavan kokonaisratkaisun hankinta **kilpailuttamalla** markkinoiden kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto ja toimittaja:
 - Suunnitteluratkaisu, rakentamisen laatu ja aikataulu, huollon laatu ja organisointi, ylläpitovastuun kantaminen
- Vertaa **perinteiseen hankintamalliin**, jossa tilaajalla on käytettävissä vain yksi (=itse tuotettu) kokonaisratkaisu, jota ei ole valmisteltu kilpailun alaisena ja joka jättää kokonaisvastuun tilaajalle itselleen.
- Elinkaarimalli **ei ole osamaksukauppaa**, jossa on kyse vain tuotteen maksuaikajärjestelystä. Kumppanusmallissa palvelua tuotetaan koko palvelukauden ajan tuotantokustannusten ja palvelumaksujen toteutuessa ennakoon tuntemattomalla tavalla.

Elinkaarimallin sopimusrakenne



Elinkaarimallin kassavirrat

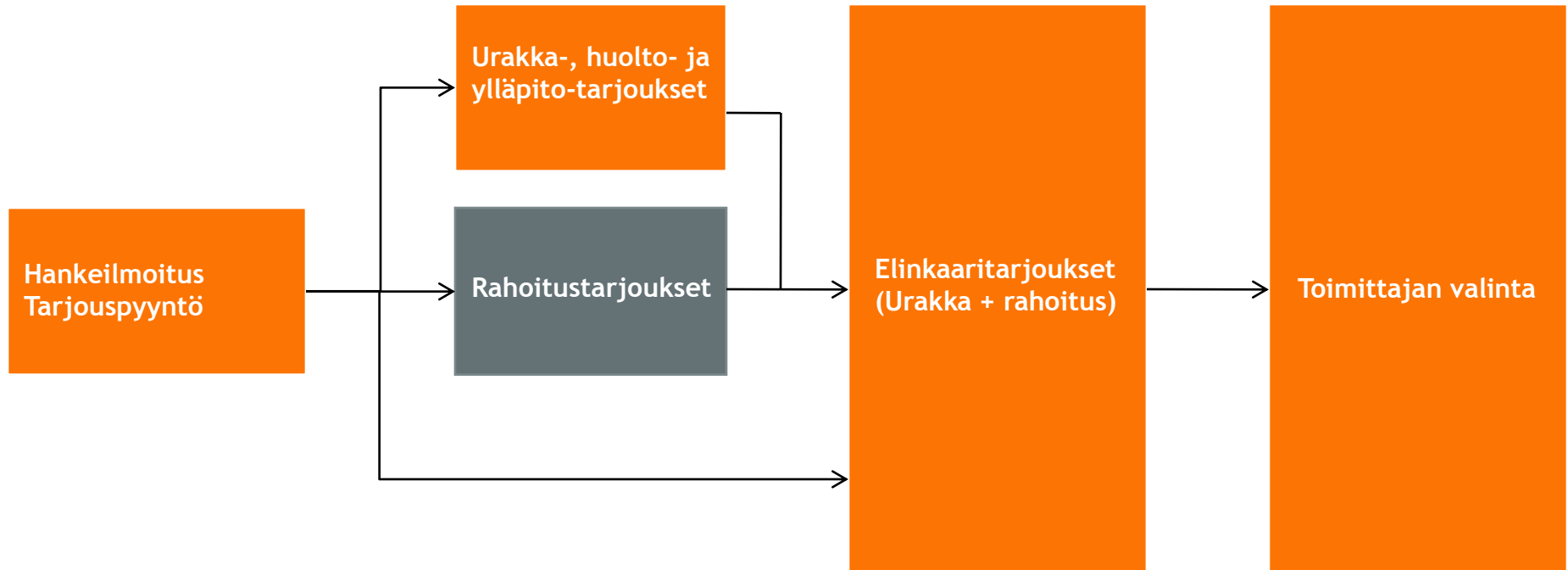


Elinkaarimallin hankintaprosessi

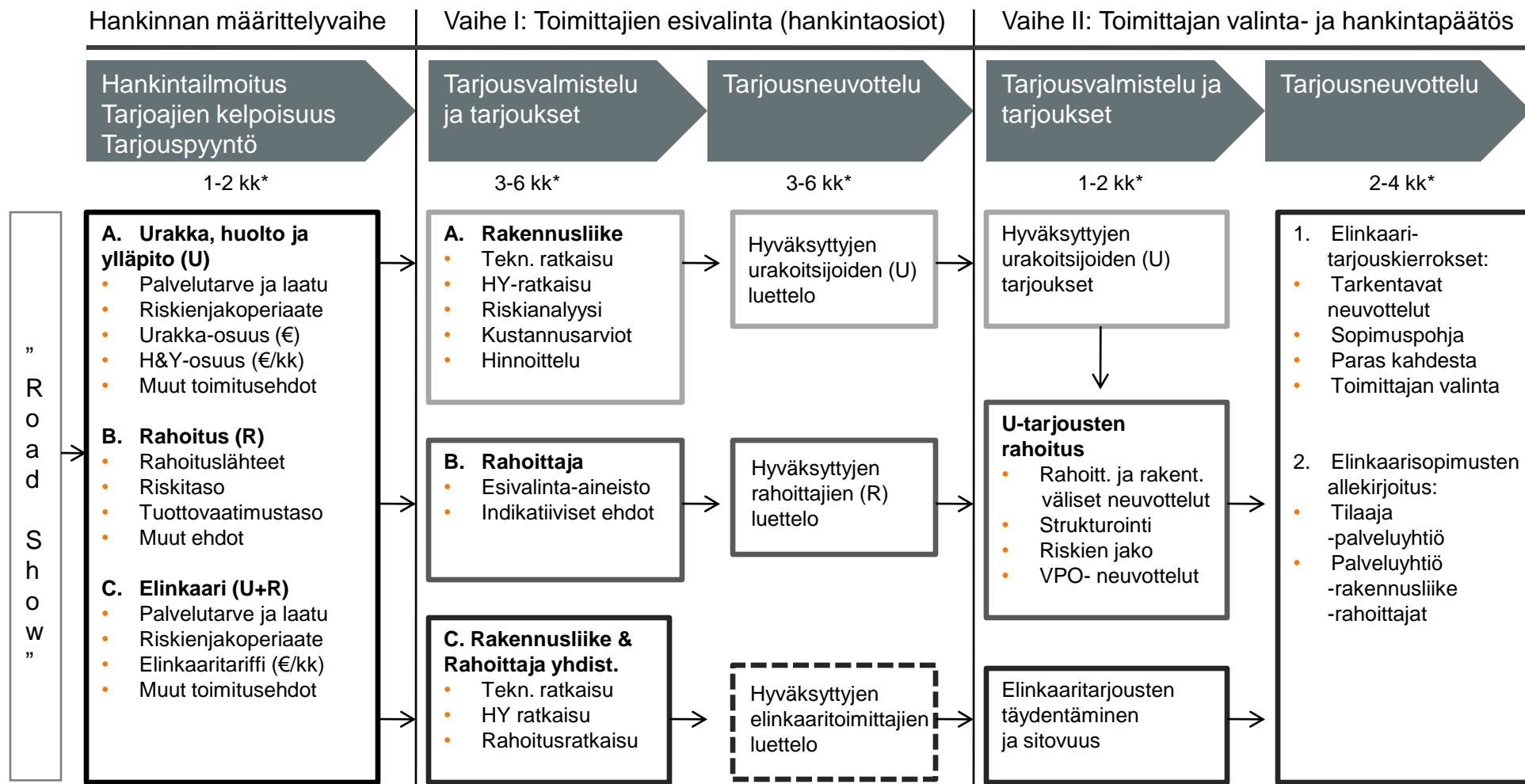
Määrittely

Esivalinta- ja tarjouskilpailu

Hankintapäätös



Elinkaarimallin hankintaprosessi (HanL:n ja EHanL:n mukainen neuvottelumenettely)



Tilaajan vastuut ja tehtävät



Julkisten hankkeiden rahoitusvaihtoehtoja

Budjetti

- Rahoitus Tilaajan budjettivaroilla
- Rahoitusta ei käytetä riskien jaon instrumenttina
- Budjetointimenettely

Projektiyhtiö (Hankekohtainen)

- Perustetaan tietyn hankkeen rahoitusta varten
- Iso kohde
- Mahdollistaa riskien jaon muiden rahoittajien kanssa
- Ei edellytä erityistä hallinnointia/ liiketoimintayksikön hallinnoima
- Ns. suorat sijoitukset

Erityisrahasto (Tilaaakohtainen)

- Rahasto, jonka sijoitusfokus on rajattu tietyn Tilaajan hankkeisiin ja kyseiseen riski-/tuottoluokkaan
- Hankealoitteet Tilaaajalta
- Hankkeista esi-/ aiesopimus Tilaajan kanssa
- Tilaaja ankkurisijoittajana
- Muita finanssisijoittajia (julkisia ja yksityisiä)
- Normaali rahaston hallinnointimalli

Yleisrahasto (Riskiluokakohtainen)

- Rahasto, jonka sijoituskohteena elinkaarihankkeet (uudisinvestoinnit ylläpitovastuulla)
- Myös muut saman riskiluokan hankkeet mahdollisia
- Lukuisten eri Tilaaajien hankkeet, joihin rahasto tarjoutuu omistajaksi
- Finanssisijoittajia (julkisia ja yksityisiä)
- Normaali rahaston hallinnointimalli

Julkisten elinkaari rahastojen erityispiirteet:

1. Uudisinvestointi => projektikehitystoiminto/ sopimusneuvottelut
2. Pitkäaikaiset sopimus- ja valvontavastuut
3. Sijoitusten pitkäaikaisuus ja siihen liittyvät likviditeettijärjestelyt
4. Kohteen luovutus Tilaaajalle palvelukauden jälkeen
5. Suhteellisen matala riski- ja tuotto

Elinkaarimallin hyödyt valtiolle ja kunnille

1. Hankintayksikön tilaaja-vastuun selkeytyminen
 - Tilaaja vapautuu palvelun tuotantoprosessin johtamisvastuusta
 - Vuosittainen palvelumaksu tukee hyvää taloudenpitoa tuodessaan esille todelliset kustannukset tilaajalle
 - Vastuu koko hankkeen toteutuskelpoisuudesta ja toteuttamisesta tilaajalla
2. Kustannusvastuun ja riskien hallinta
 - Markkinoiden parhaat ratkaisut ja tehokkain toteutus käytössä kilpailun kautta
 - Hankekohtainen taloussuunnittelu ja -seuranta
 - Edullisin ja kustannustehokkain hankintavaihtoehto käytettävissä
 - Ei investoinnin tai ylläpidon kustannusylityksiä
 - Kohteen ylläpito on sisäänrakennettu hankintamalliin. Ei synny korjausvelkaa.
 - Uudet tuoteinnovaatiot tulevat nopeasti yleiseen tuotantokäyttöön vauhdittaen tuottavuuskehitystä.
3. Riippumattomuus vuosibudjeteista
 - Yksityisen sijoitusvarallisuuden joustava käyttö julkisen sektorin investointeihin
 - Julkinen budjettitalous ei tue investointien tehokasta toteutusta ja kohteiden hyvää ylläpitoa
 - Perusteltujen investointien aikaistaminen mahdollista
4. Oman pääoman tuottava sijoitusmahdollisuus
 - Pääomasijoituksen mahdollisuus ammattimaisesti, tuottavasti ja yhtäläisin ehdoin toisten sijoittajien kanssa
 - Verovarojen oikea arvostus toteutuu (ei sijoituksia kohteisiin virheellisesti julkisen lainanoton ehdoilla)