



RAHANDUSMINISTEERIUM

# Mis tuuled puhuvad riigi kinnisvarapoliitikas?

Veronika Iisjan

16.11.2018

# Riigikontroll 2016: Kõik on halvasti! Vaja on uut strateegiat!

- Kinnisvarareform on tõesti pooleli, oleme teel
- Riigikontrolli soovitused kattuvad RM arusaamisega, enamik soovitusi töö
- Kulude võrreldavus?
- Täiendame juhtimissüsteemi
- Lõpetame riigi kinnisvarareformi
- Võimalik uus strateegia vajab laiemat arutelu



# RKAS kui probleem?

Kliendi vaade:



RKASi vaade:



Väljakutse: tark, tarmukas, vaba teenusepakkuja

**Tasakaalus eelarvet hoides -  
olemasoleva rahastusega tuleb  
hakkama saada, lisarahastus peab  
olema väga hästi põhjendatud ja  
õigesti suunatud**



# **Peamine probleem ei ole strateegia puudumine ega RKAS, vaid**

## **- RAHA NAPPUS**

- paljud riigi hooned on halvas seisus (remondivõlg);
- investeerimisvõimekus ei ole olnud piisav;

## **- PUUDULIK JUHTIMISSÜSTEEM**

- kes milliseid otsuseid mis info alusel teeb?
- kes vastutab mille eest?

**Kas me suuname niigi piiratud ressursse kõige kriitilisemasse kohtadesse?**

# Riigi kinnisvarastrateegia märksõnad läbi aja

**Tsentraliseerimine ja RKAS-le üleandmine** (alates 2001) - keskne valitsemine RKAS'i kui kompetentsikeskuse kaudu

**Riigi kinnisvarareform ja TOI-strateegia** (alates 2012) - tsentraliseerimine, optimeerimine, investeerimine

**Juhtimissüsteem ja HOPE** (alates 2015) - Hoonestatud kinnisvara optimeerimine, planeerimine, eelarvestamine, st kinnisvara juhtimissüsteemi loomine

Tsentraliseerimine ei ole enam peateema, sest enamik varadest üle antud. Jätkuvalt põhimõte, et mittevajalikud hooned realiseeritakse RKAS-i kaudu. RKAS võiks olla eelistatud teenusepakkuja.

Põhirõhk praegu optimeerimisel, planeerimisel ja eelarvestamisel – HOPE.

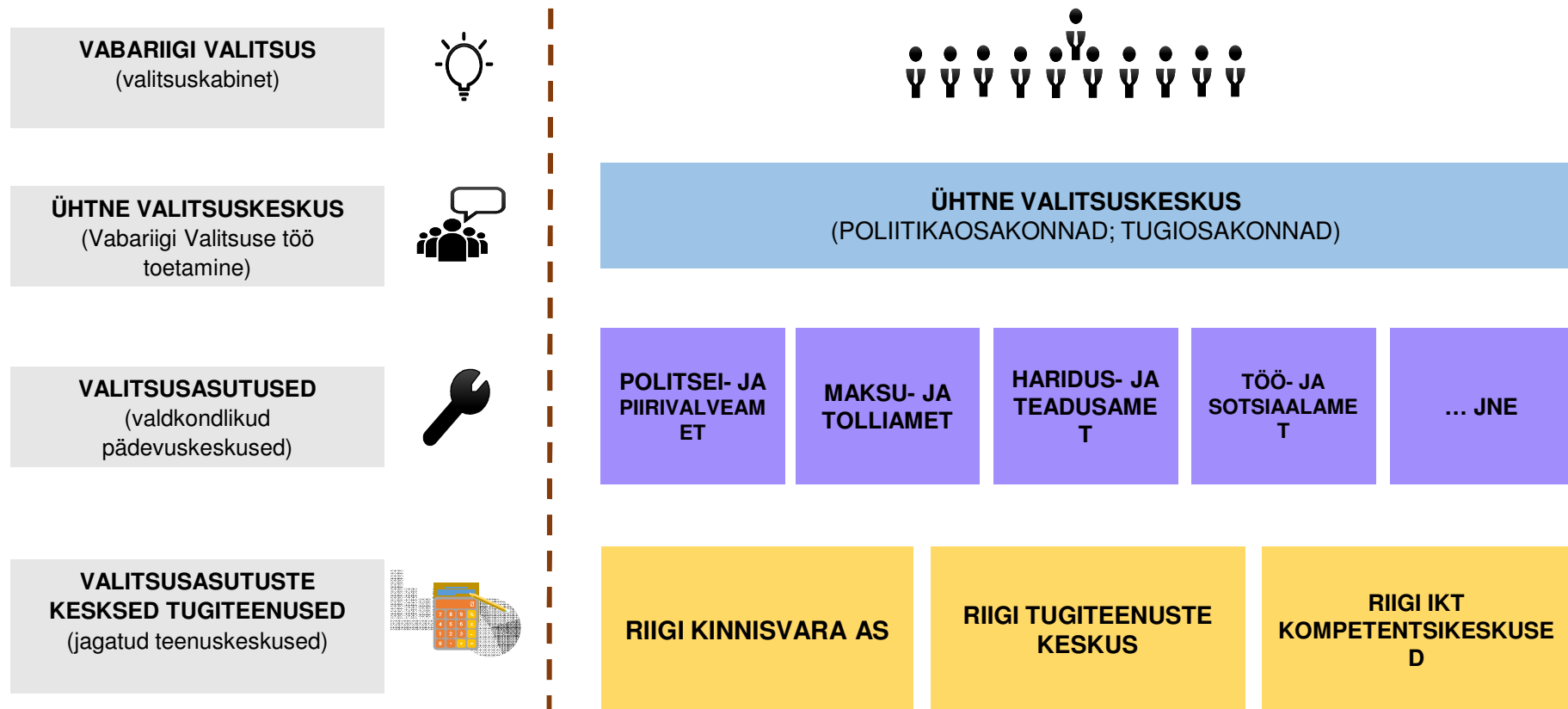
# Riigi kinnisvara poliitika / strateegia

- Ülevaade ja uuringute materjalid

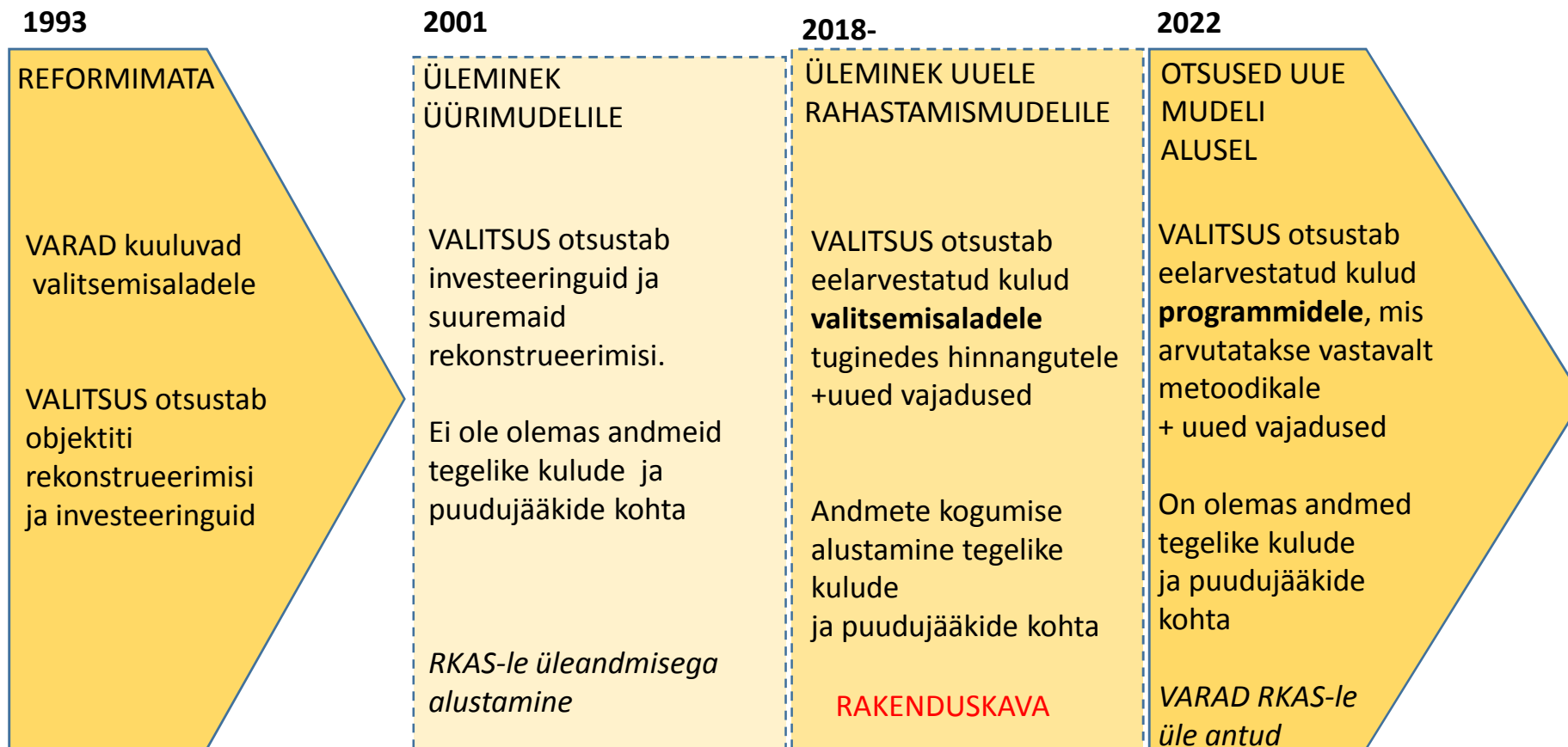
<https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigivara/riigi-kinnisvara>

- Riigi kinnisvarategevuse strateegia (2007) + jooksvad Valitsuse otsused
- Riigireform – eesmärgistatud riik, tõhus riik, toimiv riik
- TERE – üleminek tegevuspõhisele riigieelarvele, teenustepõhine juhtimine võtmenäitajate alusel, kinnisvara kui üks ressurss
- Tugiteenuste optimeerimine

# Vabariigi Valitsus, valitsusasutused ja tugisüsteem ühtse valitsuskeskuse korral





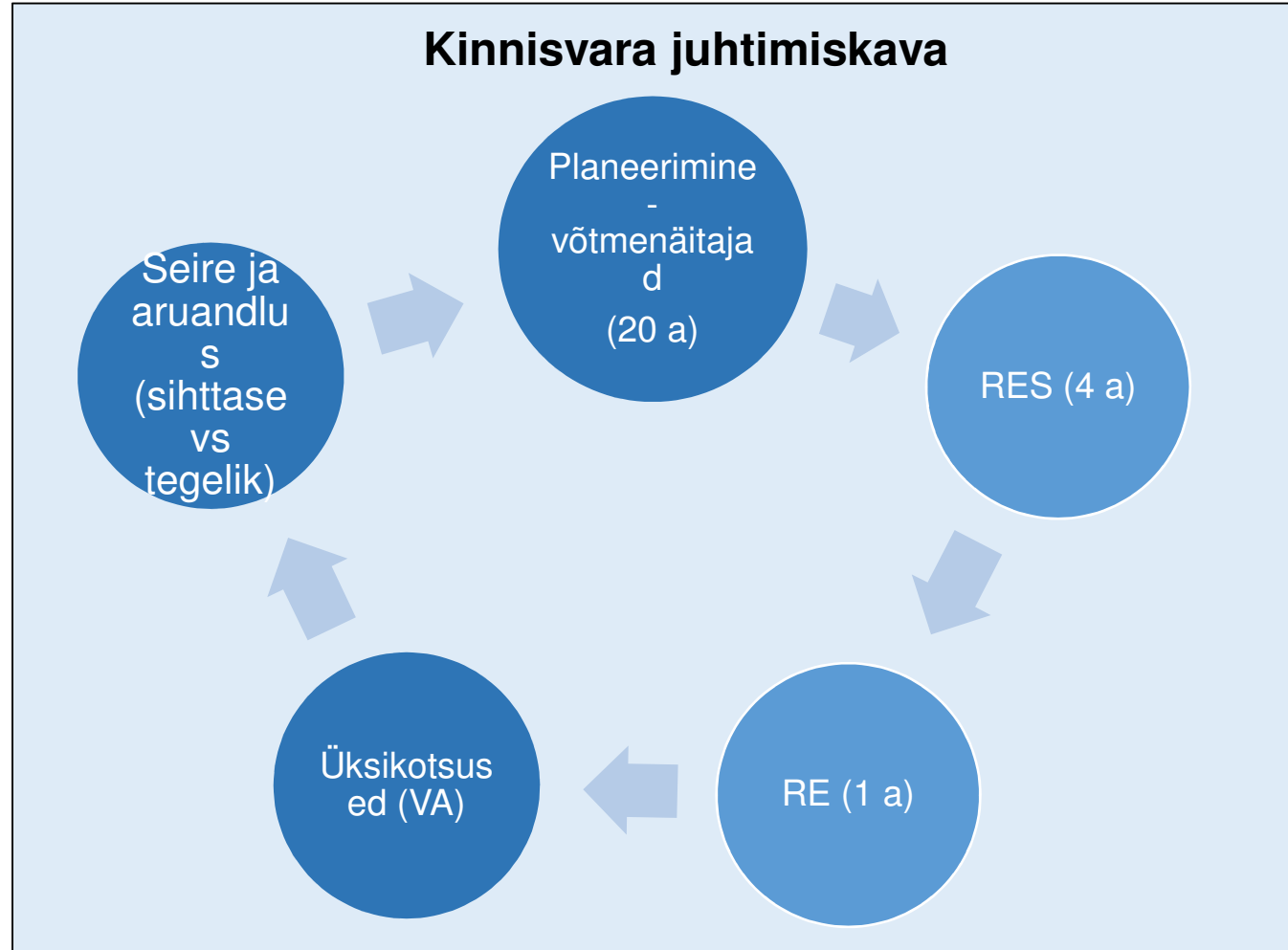


RIIGI KINNISVARAREFORMI ja TEGEVUSPÕHISELE  
EELARVESTAMISELE ÜLEMINEKU AJAKAVA

# Põhilised muudatused uues nn HOPE mudelis

- Vara kasutaja vaate tekkimine - kinnisvaraüksus ja kinnisvaraportfell
- Ülevaade kogukuludest, kasutusest, investeringuvajadustest
- Sidumine riigi strateegilise planeerimisega, kinnisvara kui ühe ressursi strateegiline planeerimine
- Rolliselgus, suurem otsustusvabadus valitsemisaladele
- Pikaajalisem planeerimise vaade (20 aastat) kui seni RES-s (4 aastat)
- Elueakulud, mitte soodne investering
- Suurem paindlikkus planeerimise ja eelarvestamise otsuste tegemisel
- Väiksem ajakulu andmete hankimisele, rohkem aega sisulisele analüüsile
- **Kinnisvara juhtimiskava** = strateegia, aruanne, andmete kogum

# Kinnisvara planeerimise ja rahastamise aluseks on kinnisvara juhtimiskava (=strateegia)



# Muutused rollides

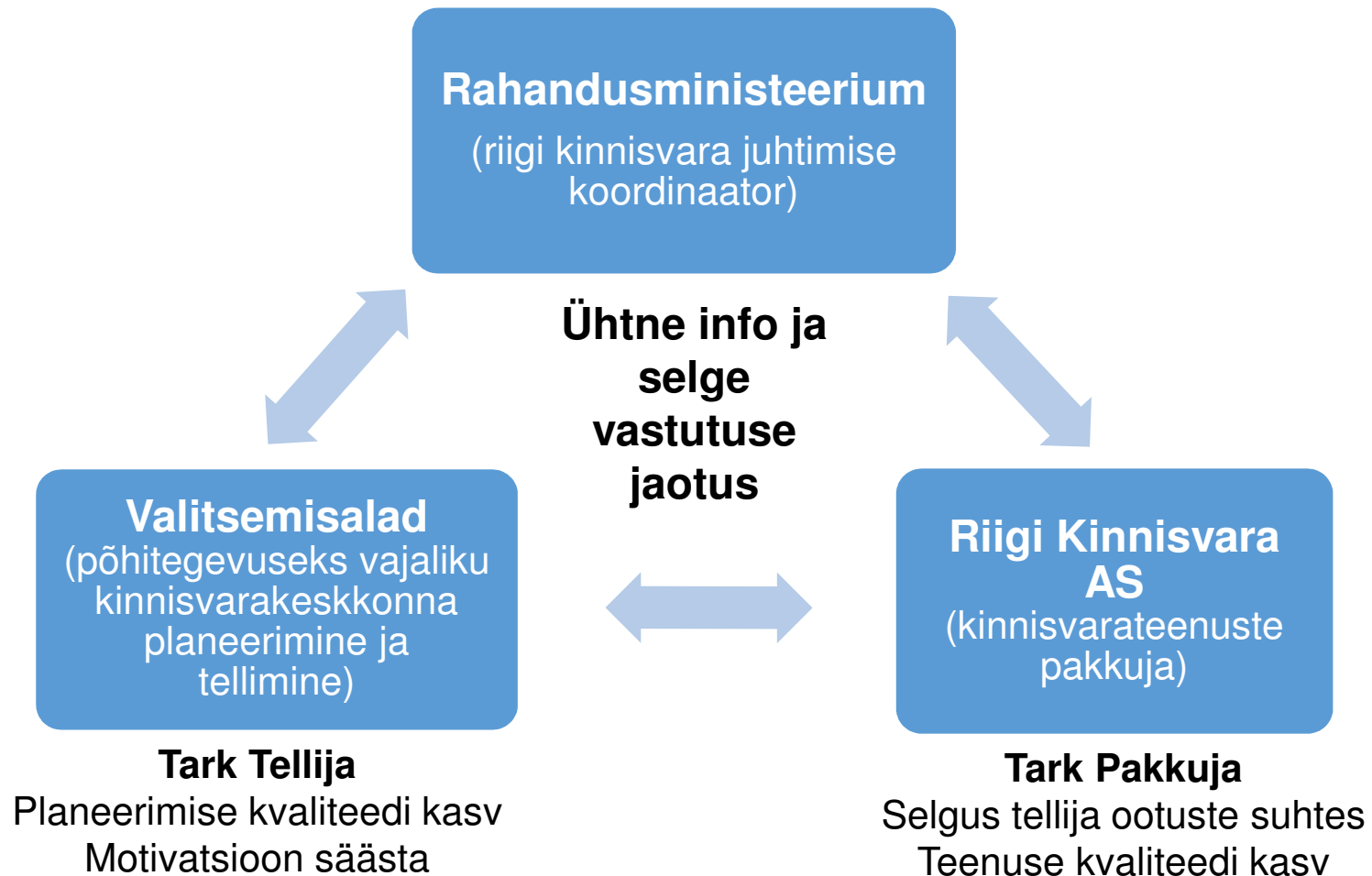
**Keskendumine strateegilisele vaatele, mitte üksikotsustele**

Regulatsioonid

Vajaliku kulu hindamine

Eelarvestatud kulu ettepanekud VV-le

Investeeringute positsiooni juhtimine



# Rahvusvaheline praktika - standardid

**Standard = Parim praktika**

ISO (Rahvusvahelised standardid):

- Kinnisvarakeskkonna juhtimine 41000 (2 osa)
- Varade juhtimine 55000 (3 osa)
- Elukaare keskne planeerimine 15686 (11 osa)

EN (EL standardid):

- Kinnisvarakeskkonna juhtimine 15221 (7 osa)

EVS (Eesti standardid):

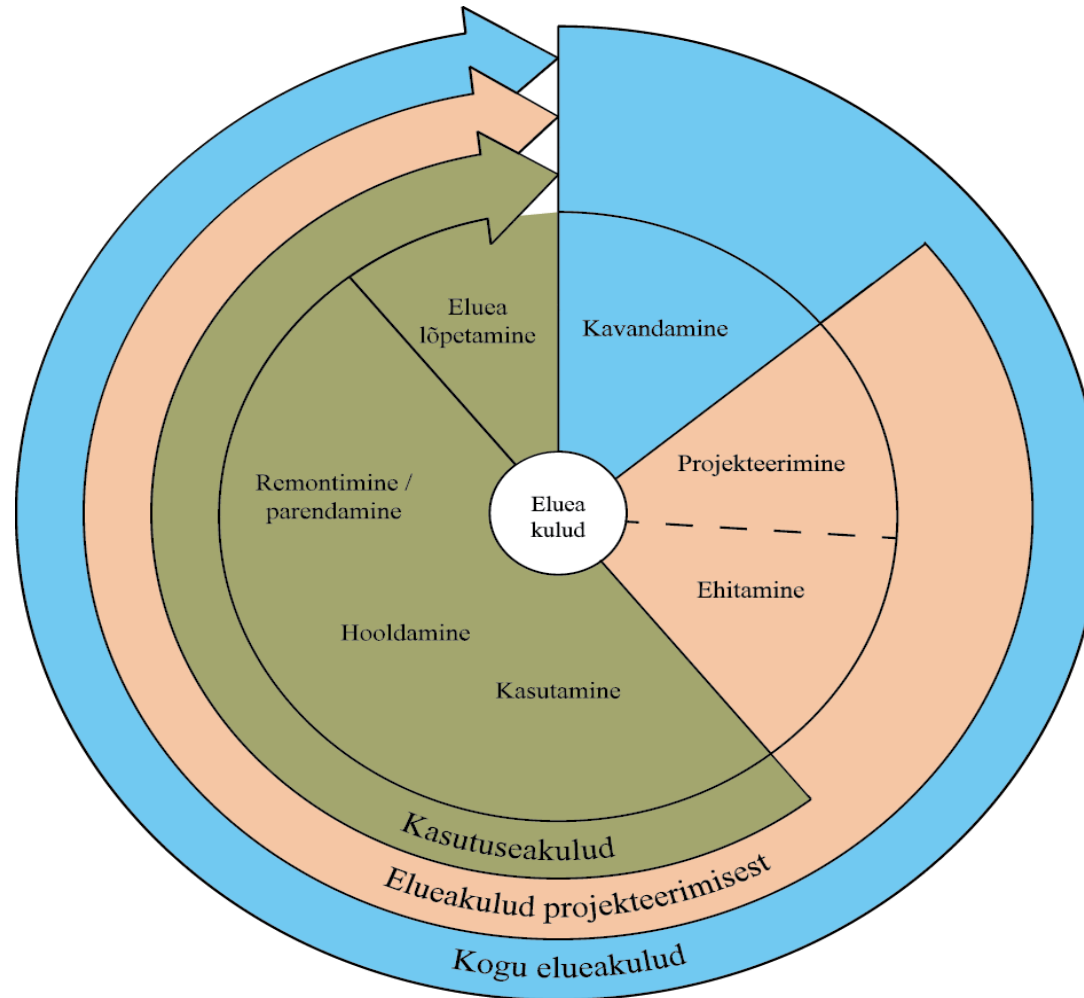
- Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid 807:2016

Euroopa komisjon:

- Elueakulude meetodika

**HOPE lahendustes aluseks on eeltoodud standardid.**

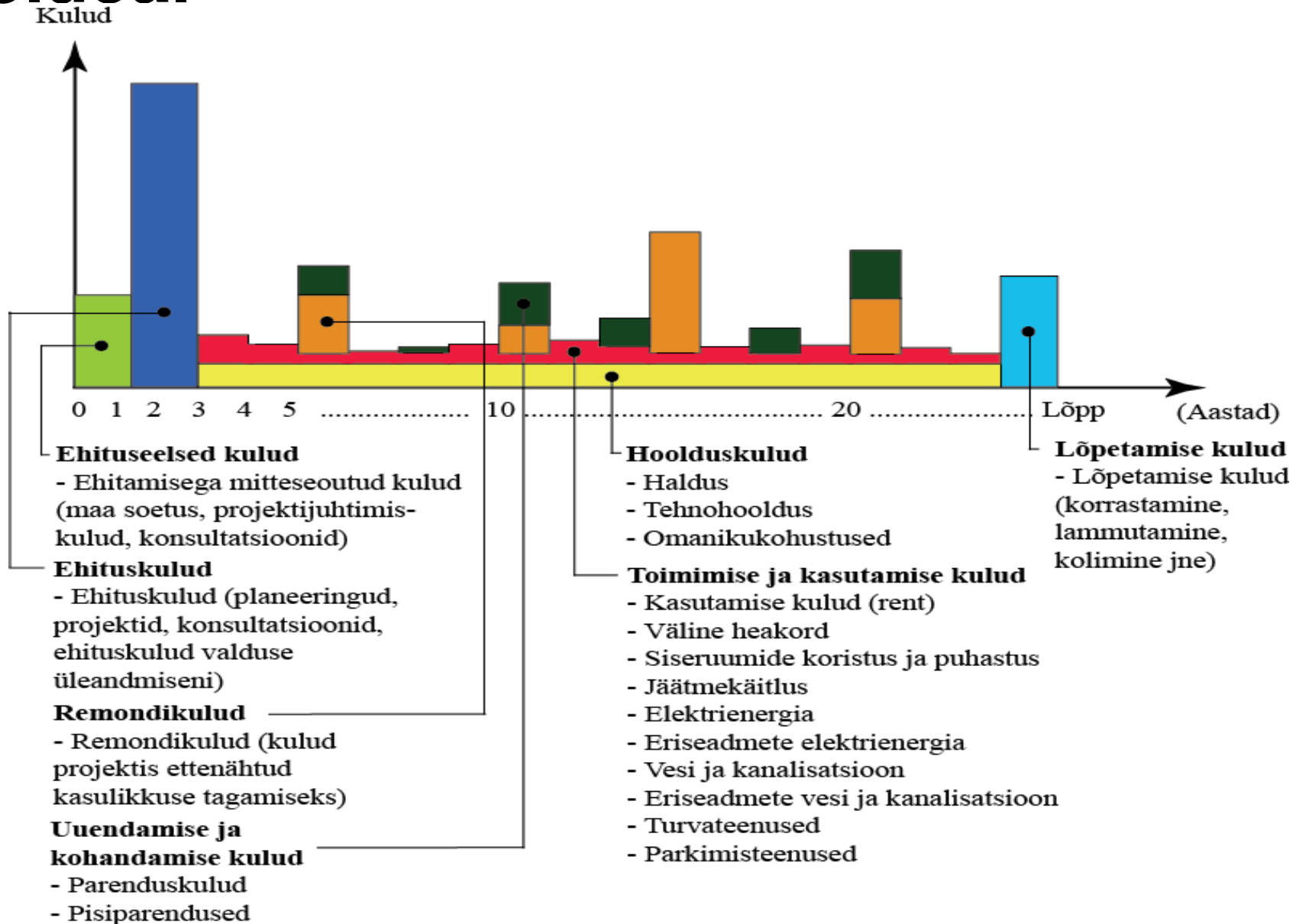
# Kuluarvestuse mudelis arvestatakse kõiki komponente



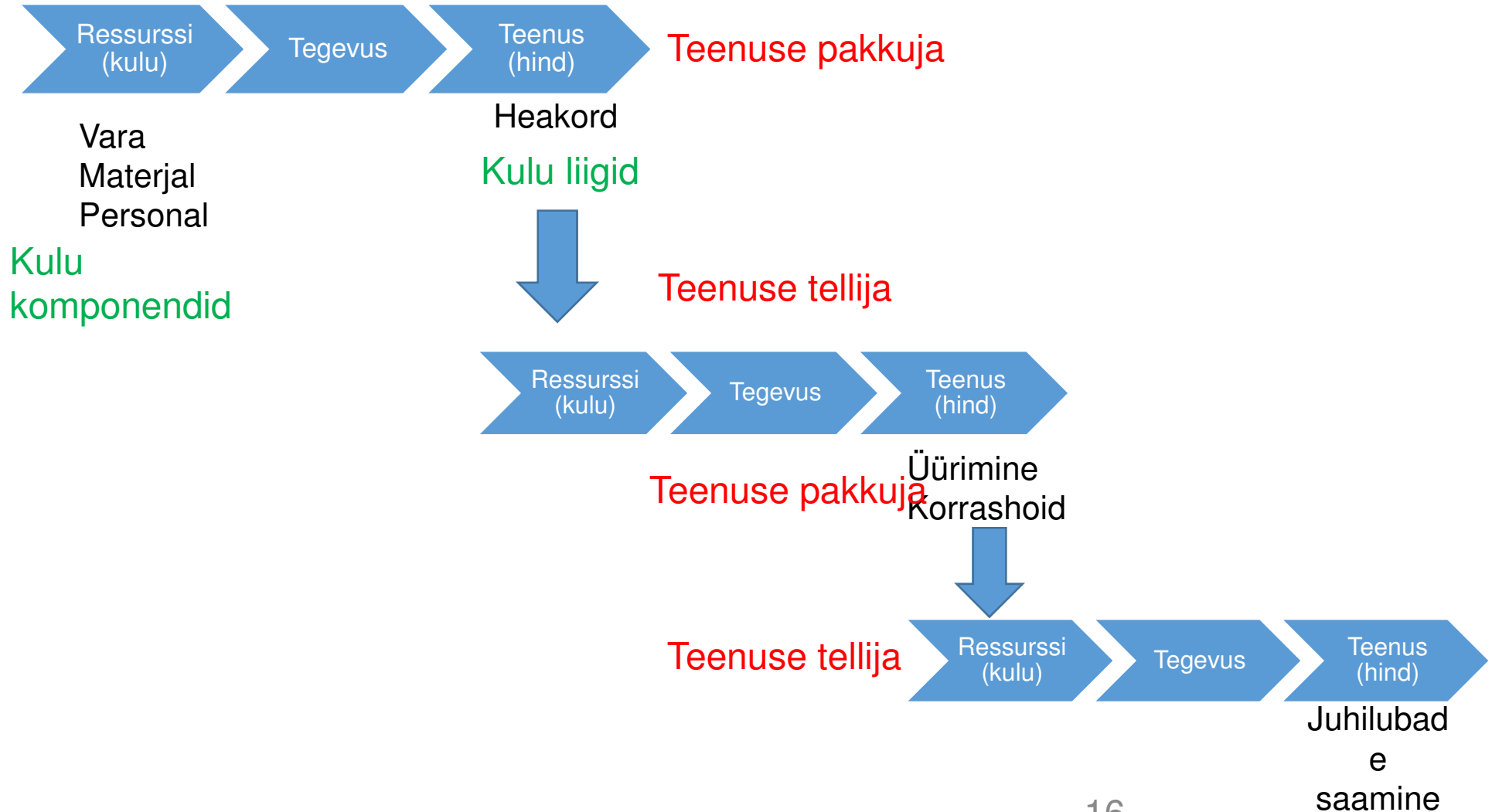
## ***Kinnisvaraüksuse elueakulud eluea etappides***

*(Allikas: ISO 15686:5:2008 Buildings and constructed assets – Service-life planning Part 5: Life cycle costing.)*

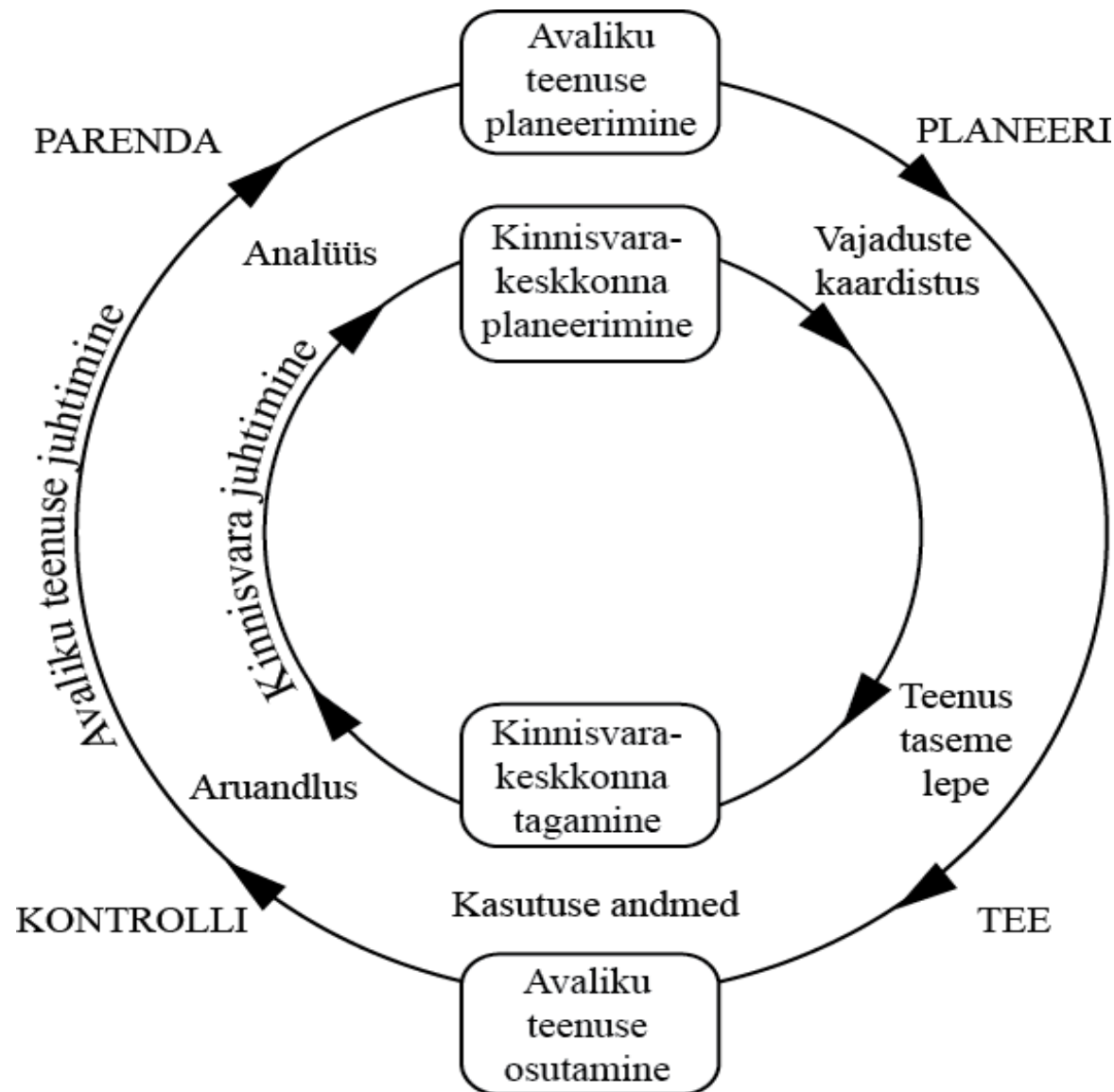
# Kulude käitumine kinnisvaraüksuse elueal



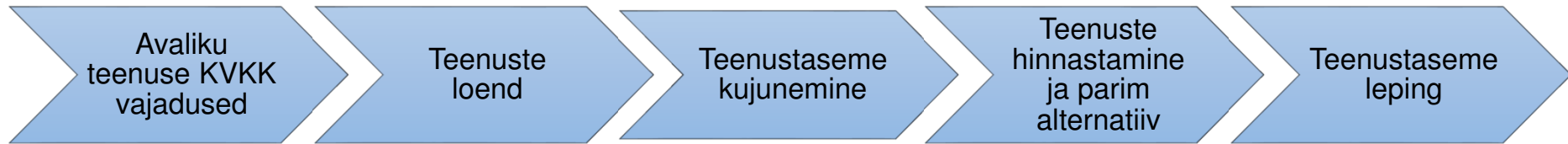
# Kulu, tegevus, teenus







Avalike teenuste juhtimise ja kinnisvarakeskkonna juhtimise baasloogika ja kokkupuutepunktid (vajaduste kaardistus, teenustaseme lepe jne).



**Kinnisvarakeskkonna teenustaseme kujundamise juhendiga** luuakse ühtne alus teisendamaks abstraktsed kinnisvarakeskkonna vajadused teenustasemetena (kvaliteeditasemetena), mis on mõõdetavad ja juhitavad.

Kirjeldatud teenustasemed on sisendiks mh:

- kinnisvarakeskkonna teenuste hinnastamisele,
- teenuslepingutele.

Eesmärgiks on olukord, kus kasutajaorganisatsiooni kinnisvarajuhtidel/haldajatel on standardlähenedamine, mille aluseks nad saavad määrata lõplikult kindlaks iga hangitava teenustase koos tulemusmõõdikutega (sh seos avaliku teenusega) ja näitajatega.

Võimaldab:

- seada eesmäärke teenuse kvaliteeditasemete osas ja jälgida nende täitmist;
- teha võrdlusuuringuid organisatsioonide poolt tarbitavate ja osutatavate teenustega;
- teha mõistlikke otsuseid ja neid selgitada;
- tõhustada teenustasemete lepingute juhtimist.

# Riigi kinnisvarajuhtimise kompetentsimudel (2013) - olulised seosed

## Kinnisvarajuhtimise standardid (protsessid)

- EN-EVS 15221 “Kinnisvarakeskkonna (Tugikeskkonna) juhtimine”
- EVS 807 “Kinnisvara korrashoid”

## Kutsesüsteem ja kutsestandardid

- Töötajate kompetentsinõuded
- Sisseostetavate teenuste kompetentsinõuded

## Riigi tööperede süsteem

- Riigivara haldamine, ca 800 töötajat
- Seosed teiste tööperedega?

## Tegelik elu ja parim praktika

- Töörühm ekspertidest kui rakendajatest
- Intervjuud ja andmed rakendajatelt

**Uuendame 2018: HOPE protsessid ja teenused TERE teenuste raamistikus**



RAHANDUSMINISTEERIUM

# Aitäh!

<https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigivara/riigi-kinnisvara>

Veronika.Ilsjan@fin.ee