



REYKJANESBÆR

reykjanesbaer.is

capacent

KEEP IMPROVING



Reynsla Reykjanesbæjar af aðild að EFF

Apríl 2010

Inngangur

Verkefnið

- Þann 27. september 2009 var Capacent falið af bæjarráði Reykjanesbæjar (RnB) að gera úttekt á reynslu RnB af aðild að Eignarhaldsfélaginu Fasteign hf (EFF). Hallbjörn Björnsson, partner, var verkefnisstjóri og ábyrgðaraðili skýrslunnar fyrir hönd Capacent. Einnig fól verkefnið í sér að tilgreina og meta þá möguleika sem RnB hefur varðandi eignarhald og rekstur á fasteignum sveitarfélagsins.
- Að meta árangur aðildar RnB að EFF er ekki einfalt mál. Erlendar skýrslur sem tekið hafa á sambærilegum málum sýna að inn í það mat koma þættir sem erfitt er að meta og reikna en hafa sannarlega áhrif. Þrír megin þættir koma þó alltaf fyrir í slíku mati og eru þeir eftirfarandi:
 - Kostnaður
 - Áhætta
 - Þjónusta
- Við mat á kostnaði þá er horft til þróunar á leiguverði út frá mismunandi forsendum. Einnig er gerður samanburður á þeim fjármagnskostnaði sem RnB greiðir í gegnum leigugreiðslu til EFF og annara möguleika sem RnB hefur haft á undanförunum árum varðandi eigin fjármögnun.
- Við mat á áhættu þá er hoft til mismunar á byggingarkostnaði milli opinberra aðila og einkaaðila. Einnig er skoðaður viðhaldskostnaður og þá sérstaklega áföll sem hafa lent á EFF en hefðu að öðrum kosti lent á RnB.
- Fjöldi íbúa RnB hefur aukist töluvert á undanförunum árum og samhliða hefur átt sér stað mikil uppbygging m.a. í húsnæði tengdu þeirri þjónustu sem sveitarfélagið veitir. Í skýrslunni er þessi þróun skoðuð og lagt mat á hvort sú uppbygging sem átt hefur sér stað sé í samhengi við íbúaþróun. Þá verður skoðað hvernig þróun kostnaðar hefur verið í samanburði við áður nefnda þætti.
- Það er mikilvægt fyrir RnB að halda í þá íbúa sem hafa flutt í sveitarfélagið og því verður þróun á þjónustu RnB skoðuð í samhengi við þróun hjá öðrum sveitarfélögum.

Gögn

- Megin hluti skýrslunnar byggir á gögnum, upplýsingum og forsendum sem aflað var frá RnB og EFF.
- Til að leggja mat á þjónustustig sveitarfélagsins þá er stuðst við tvær kannanir sem gerðar voru á árinu 2008 meðal íbúa RnB af Capacent.
- Í umfjöllun um byggingarkostnað, viðhaldskostnað og álag á fjármögnun er stuðst við skýrslu frá EFF sem gerð var af fyrirtækjasviði KPMG. Skýrslan er samanburður á eignar- og rekstrarformi fasteigna hjá eigendum EFF.
- Einnig er byggt á markaðsupplýsingum þar sem við á og spám um gengis- og verðlagsþróun frá Seðlabanka Íslands.

Fyrirvari

- Capacent ábyrgist ekki nákvæmni eða áreiðanleika þeirra upplýsinga eða gagna sem koma fram í þessari skýrslu.
- Capacent hefur ekki nema að takmörkuðum hluta leitað staðfestingar á þeim upplýsingum og forsendum sem skýrslan byggir á. Varað er við að slík greining gæti haft áhrif á undirliggjandi gögn og þar af leiðandi niðurstöðu skýrslunnar.
- Capacent ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli þeirra niðurstaðna sem koma fram í skýrslunni. Öll ábyrgð vegna ákvarðanna sem teknar kunna að vera á grundvelli skýrslunnar eru hjá þeim sem slíka ákvörðun tekur.
- Þóknun Capacent fyrir verkefnið er byggð á föstu gjaldi og félagið nýtur ekki árangurstengingar í greiðslu fyrir vinnuna. Þeir starfsmenn Capacent sem komið hafa að vinnu við gerð skýrslunnar hafa enga fjárhagslega hagsmuni tengda RnB.

Efnisyfirlit

Niðurstöður

Fjármagnskostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Niðurstöður

Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

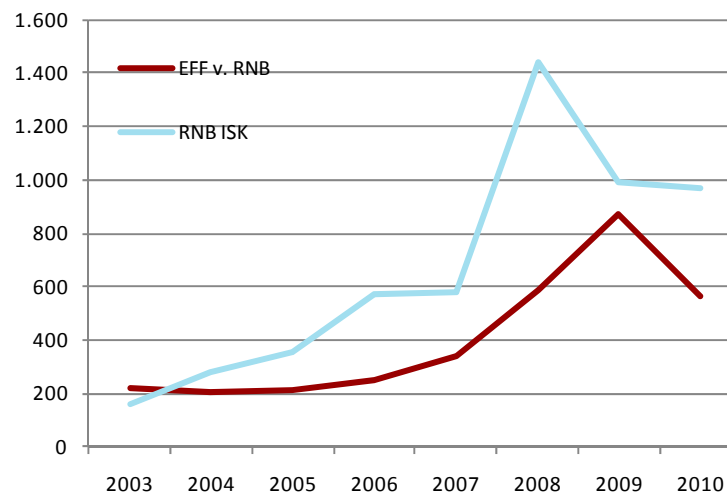
Samstarfið við EFF

- Reykjanesbær hefur verið þátttakandi í EFF ásamt öðrum sveitarfélögum, fjármálafyrirtækjum og menntastofnunum frá árinu 2003.
- Um 67% fermetra sem eru í notkun RnB eru leigðir af EFF og skiptir hagkvæmni leigusamninga bæjarins við félagið því höfuðmáli í húsnæðiskostnaði sveitarfélagsins.
- Þátttakan hefur reynst sveitarfélaginu hagkvæm lengst af, en við hrun krónunnar hækkaði leiga verulega þar sem leigufjárhæð í samningum við EFF er að hluta tengd EUR. Rétt er að taka fram að EFF hefur nú breytt leigustuðli samninganna og við það lækkaði leigan aftur um u.þ.b. 25%.
- Við skoðun á öðrum leiðum sem sveitarfélagið hefði getað farið til þess að fjármagna og reka sitt húsnæði kemur þó í ljós að EFF hefur verið hagkvæmari kostur en að halda húsnæðinu í eigu sveitarfélagsins og fjármagna það með lántökum, hvort heldur lítið er til lántöku í krónum eða erlendri mynt.
- Myndin hér til hliðar sýnir glögg að þátttaka í EFF hefur leitt til þess að gjaldfærður kostnaður RnB í ársreikningum sveitarfélagsins undanfarin ár hefur verið lægri en ef sveitarfélagið hefði haldið sjálft á eignum sínum og fjármagnað í verðtryggðum krónum.

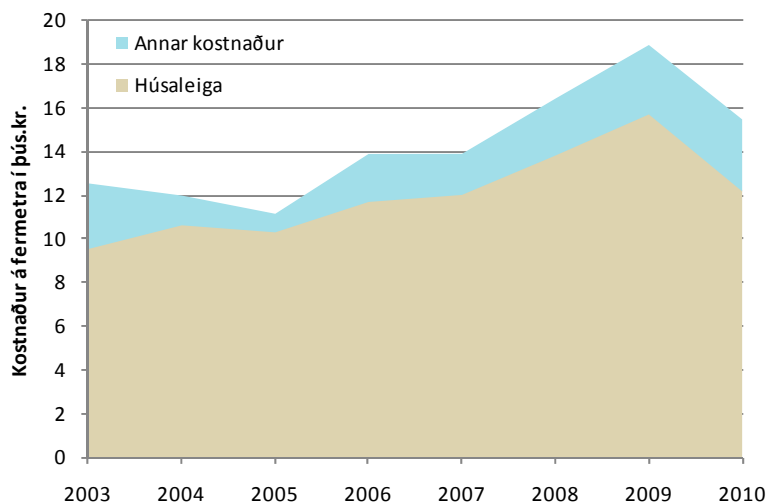
Kostnaður á fermetra og ánægja íbúa

- Mikil uppbygging hefur farið fram á undanförunum árum í húsnæði tengdu þeirri þjónustu sem sveitarfélagið veitir. Það sést vel á því að þrátt fyrir að íbúafjöldi í RnB hafi aukist um rúm 29% frá árinu 2003 þá hefur fjöldi fermetra í húsnæði tengdu þjónustu sveitarfélagsins á hvern íbúa aukist úr 5,4 í 5,9 m²/per íbúa.
- Frá árinu 2003 hefur raunkostnaður vegna húsnæðis sem hýsir starfsemi RnB farið hækkanandi á föstu verðlagi hvort sem horft er til heildarkostnaðar eða kostnaðar á hvern fermetra húsnæðis.
- Hluta þessarar hækkunar á raunkostnaði má rekja til þess að húsnæði hafi verið endurnýjað, en hluta hækkunarinnar má einnig rekja til hækkunar á leigusamningum eins og fram kemur að ofan.
- Við lækkan á leigusamningum RnB við EFF gengur um helmingur þessarar raunkostnaðarhækkunar á fermetra til baka.
- Rétt er að taka fram að í þjónustukönnun sem Capacent gerði meðal íbúa RnB árið 2008 fékk bærinn einkunn sem var yfir meðaltali annarra sveitarfélaga þegar spurt var út í þá þjónustu sem sveitarfélagið veitir.
- Ekki er unnt að fullyrða að gæði húsnæðis sé höfuðorsök þess að íbúar RnB séu ánægðir með þjónustu bæjarins, en ástand og umfang þess húsnæðis sem hýsir starfsemi er án efa áhrifavaldur.

Reiknaður fjármagnskostnaður í milljónum króna



Þróun á kostnaði per fermetra



Fjármagnskostnaður er hluti af leigu

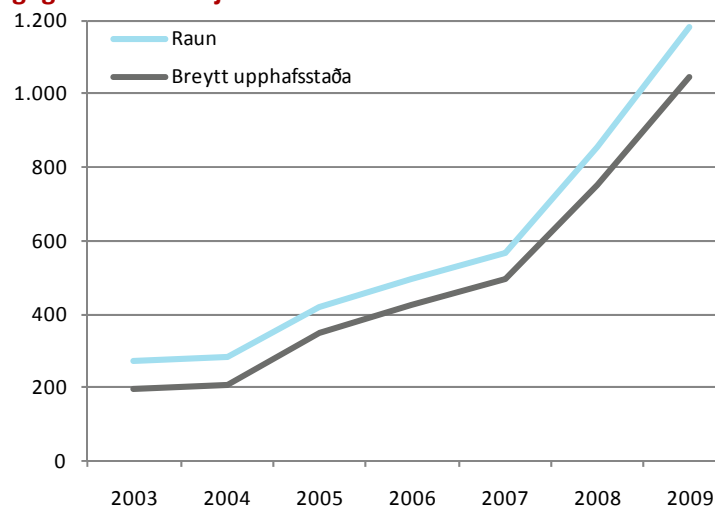
Leigugreiðslur síðustu ára

- RnB var einn af stofnendum EFF og árið 2003 voru ákveðnar eignir sveitarfélagsins seldar til EFF. Greiðslan var að hluta til í peningum og að hluta til í hlutabréfum í EFF. Frá þessum tíma hefur RnB greitt leigu fyrir afnot af þessum eignum.
- Að auki hefur EFF keypt frekari eignir af RnB eftir 2003 og byggt nokkrar eignir fyrir sveitarfélagið, sem það leigir í dag.
- Leigugreiðslur hafa þróast eins og sýnt er á mynd hér til hliðar, en myndin sýnir raunverulegar greiðslur eins og þær hafa verið bókaðar hjá RnB á verðlagi hvers árs. Myndin sýnir einnig áhrif verðlagningar við upphaflegu söluna og er fjallað nánar um það hér að neðan.
- Þessi kafli tekur greidda leigu sem upphafspunkt í greiningu á fjármagnskostnaði RnB af þátttökunni í EFF og verður á næstu blaðsíðum rýnt í þennan kostnað frá nokkrum hliðum.

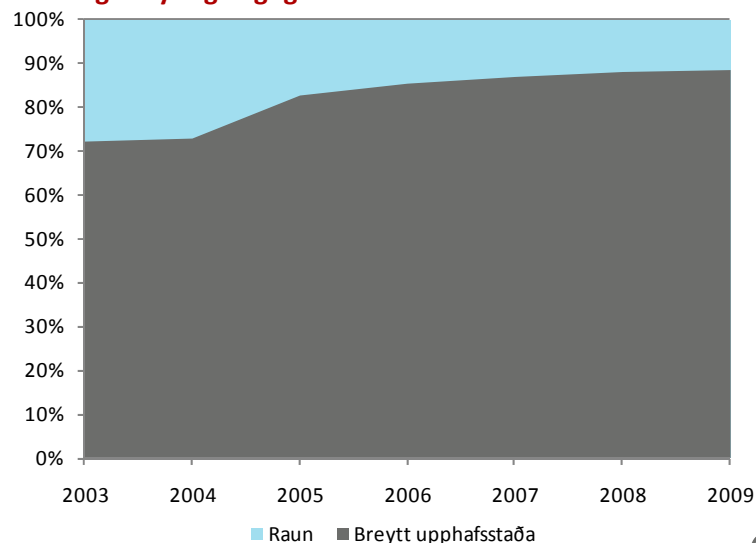
Leiga út frá bókfærðu verði

- Þegar gengið var frá sölu eigna RnB í EFF árið 2003 voru þær seldar á yfirverði. Í ársreikningi RnB fyrir árið 2003 er bókaður söluhagnaður upp á 858,7 millj. kr. Þessi gjörningur hækkar þann stofn sem leiguverð til RnB er reiknað út frá og því áhugavert að skoða hvert leiguverð væri í dag ef eignirnar hefðu verið seldar til EFF á bókfærðu verði.
- Ekki var farið í greiningu á því hvort þær eignir sem hafa verið seldar til EFF eftir árið 2003 hafi einnig verið seldar á yfirverði í einhverjum tilfellum.
- Meðfylgjandi myndir sýna hver þróunin hefði orðið á leigugreiðslum frá árinu 2003-2009. Þar má glögg sjá að þetta hefði leitt til um 28% lægri leigugreiðslu árið 2003 en fyrir árið 2009 væru áhrifin þau að heildar leigugreiðslur hefðu orðið 12% lægri.
- Munurinn árið 2009 væri 136 millj. kr. eða lækun úr 1.181 millj. kr. í 1.045 millj. kr.

Leigugreiðslur í milljónum króna



Hlutfallsleg breyting leigugreiðslna



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

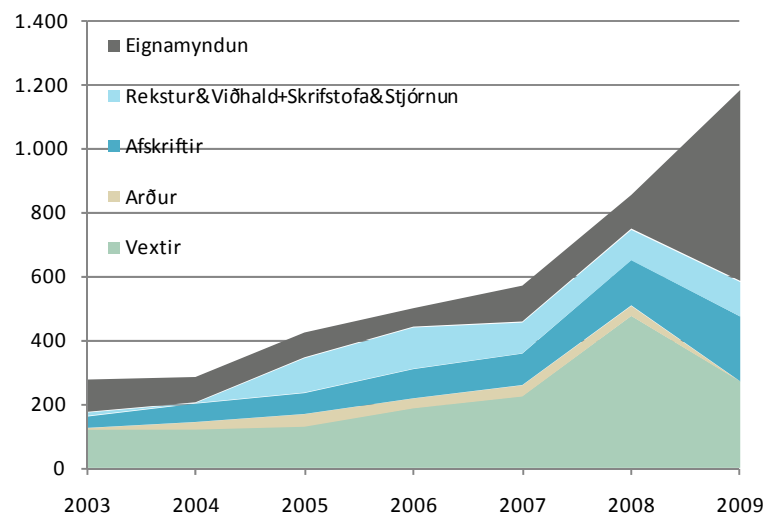
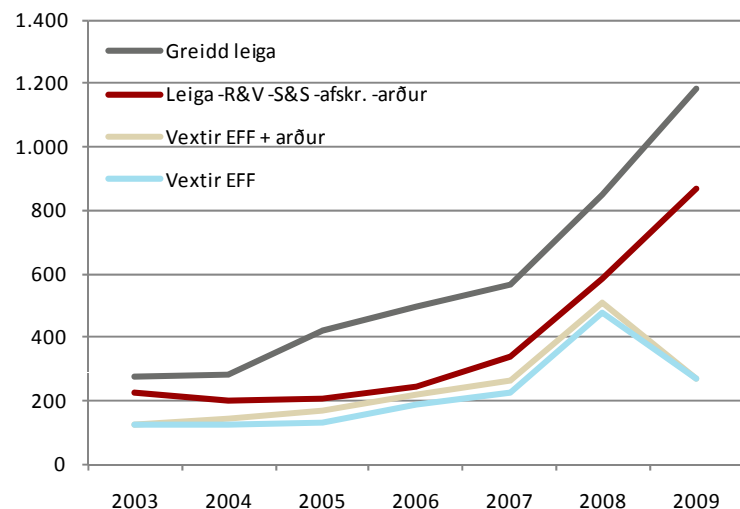
Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Fjármagnskostnaður skoðaður út frá þremur sjónarhornum

- Athugun okkar takmarkast við þær eignir sem RnB leigir af EFF.
- Leigugreiðslur RnB til EFF eru alltaf byrjunarpunktur greiningarinnar, en leigufjárhæðin er sett í samhengi við þann kostnað sem vænta má að hefði lent á RnB sem eiganda eignanna, ef sveitarfélagið hefði borið sama stofnkostnað af þeim og EFF gerði.
- Þar sem fjármagnskostnaður er viðfangsefni greiningarinnar er í hverju tilviki einungis hluti leigugreiðslunnar tekinn inn í samanburðinn.
- Myndirnar hér til hliðar sýna leigugreiðslurnar eins og þær voru bókaðar í bókhaldi RnB til samanburðar við þann hluta leigugreiðslanna sem notaður er í hverri greiningu á fjármagnskostnaði, sem og sundurliðun leigunnar.
- Við höfum skoðað fjármagnskostnað sem hér segir:
 - Fyrst skoðum við fjármagnskostnað eins og hann hefði birst í ársreikningum RnB. Í þeim tilvikum þar sem gert er ráð fyrir að RnB hefði sjálfur tekið lán er miðað við raunverulegar lántökur EFF og fjármagnskostnaður samanstendur af vaxtagreiðslum auk verðbóta og gengishagaðar- eða taps. Leigugreiðslur til EFF mynda í þessu tilviki grunninn að fjármagnskostnaði sem er bókfærður hjá RNB, en fjárhæð hvers árs er lækkuð sem nemur þeim kostnaði sem RNB hefði orðið fyrir með eignirnar á eigin hendi, sem og þeim arðgreiðslum sem RNB hefur fengið til sín.
 - Í annan stað er litið á greiddan fjármagnskostnað vegna heildarfjármögnunar, en þá er í tilviki EFF litið til greiddra vaxta og þeirra arðgreiðsla sem félagið hefur innt af hendi til RnB. Í þessum samanburði er við það miðað að RnB hefði fjármagnað viðkomandi eignir að fullu með lánsfé ef sveitarfélagið hefði sjálft átt þær og séð um fjármögnun þeirra.
 - Að lokum eru greiddir vextir til skoðunar og sýna eingöngu þann hluta fjármagnskostnaðar sem snýr að lánsfé og er miðað við stöðu lána sem EFF hefur tekið vegna eigna sem félagið leigir til RnB. Gert er ráð fyrir að RnB hefði tekið sömu lán og EFF tók í reynd vegna eigna sem eru leigðar til RnB.



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

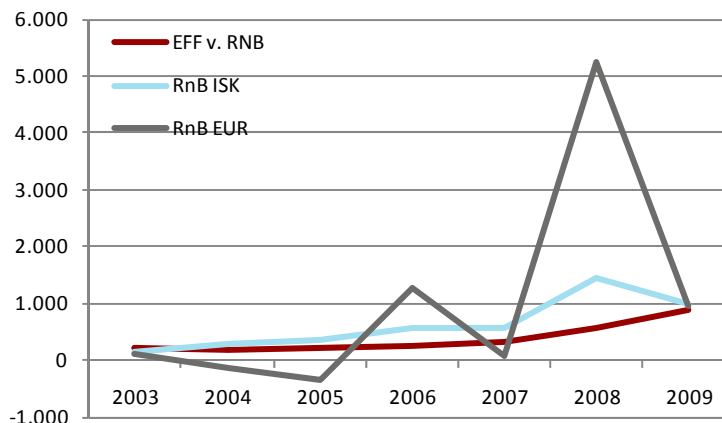
Valkostir

Fjármagnskostnaður í ársreikningum

Fjármagnskostnaður með verðbótum og gengismun

- Reiknaður fjármagnskostnaður er sýndur á mynd hér til hliðar á verðlagi hvers árs miðað við þrjár sviðsmyndir, þ.e.:
 - Kostnaður miðað við að fasteignirnar hefðu verið fjármagnaðar af RnB með lánum í íslenskum krónum verðtryggðum m.v. vísitölu neysluverðs. Hér er miðað við að RnB hefði tekið lán hjá Lánasjóði Sveitarfélaga og miðað við þau kjör sem hafa verið í gangi hjá sjóðnum á undanförunum árum. Reiknaður fjármagnskostnaður nær bæði til vaxta og verðbóta eins og þær hefðu verið gjaldfærðar í ársreikningum.
 - Kostnaður miðað við að fasteignirnar hefðu verið fjármagnaðar af Reykjanesbæ með lánum í EUR. Gert er ráð fyrir að slík lánsfjármögnun hefði verið á breytilegum Euribor vöxtum með 120 punkta álagi. Sem dæmi má nefna að á árinu 2003 voru Euribor vextir að meðaltali 2,3%, þ.a. með álagi hefði RnB þurft að greiða 3,5% vexti á lán sín á þessu ári. Þetta er frekar einföld viðmiðun að því leiti að álag hefur verið á nokkurri hreyfingu undanfarin ár, sjá nánari umfjöllun í lok kaflans.
 - Kostnaður miðað við fjármögnunarstefnu EFF er hér skilgreindur sem leigugreiðslur að frádregnum eftirtöldum liðum:
 - Arðgreiðslur til RnB greiddar út á viðkomandi ári.
 - Rekstrar- og viðhaldskostnaður eignanna skv. bókhaldi EFF.
 - Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður eignanna skv. bókhaldi EFF.
 - Afskriftir eignanna skv. bókhaldi EFF.

Reiknaður fjármagnskostnaður í milljónum króna



Leiguformið ver fyrir sveiflum og tefur vísitöluhækkunir

- Eins og myndin sýnir glögg, er reiknaður fjármagnskostnaður RnB í leigusamningum við EFF mun hóflegri en sá fjármagnskostnaður sem ætla má að bærinn hefði þurft að bera ef hann hefði sjálfur fjármagnað eignirnar.
- Vextir og verðbætur á íslenskri fjármögnun hefði verið dýrari kostur strax á öðru ári, heldur en leiguformið. Þá væri áætlaður árlegur fjármagnskostnaður á árinu 2009 rúmlega 100 millj.kr. hærri en leigugreiðslan að frádregnum rekstrarliðum og arðgreiðslum.
- Þá hefði fjármögnun í EUR einnig verið lakari kostur en leigufyrirkomulagið þar sem gengissveiflur hefðu farið mjög illa með bókfærða stöðu bæjarsjóðs, einkum á árinu 2008.

Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Greiddur fjármagnskostnaður vegna 100% fjármögnunar

Greiddur fjármagnskostnaður af heildarfjármagni

- Greiddur fjármagnskostnaður af heildarfjármagni, þ.e. öllu fjármagni sem stendur á bak við viðkomandi eignir sem RnB leigir af EFF, er sýndur á mynd hér til hliðar á verðlagi hvers árs miðað við þrjár sviðsmyndir, þ.e.:
- Kostnaður miðað við að fasteignirnar hefðu verið fjármagnaðar að fullu af Reykjanesbæ með lánum í íslenskum krónum verðtryggðum m.v. vísitölu neysluverðs – hér er miðað við að RnB hefði tekið lán hjá Lánasjóði Sveitarfélaga og miðað við þau kjör á verðtryggðum lánum sem hafa verið í gangi hjá sjóðnum á undanförunum árum, sjá töflu hér að neðan.

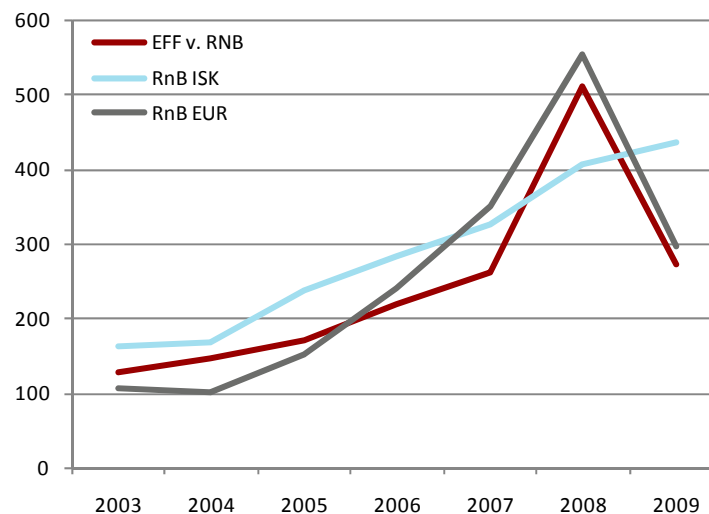
Ár / Vextir	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Lánasj. Sveitarfélaga	5,32%	4,50%	3,80%	4,40%	4,95%	6,25%	5,95%

- Kostnaður miðað við að fasteignirnar hefðu verið fjármagnaðar af RnB með lánum í EUR. Gert er ráð fyrir að slík lánsfjármögnun hefði verið á breytilegum Euribor vöxtum (sjá töflu hér að neðan) með 120 punkta álagi. Sem dæmi má nefna að á árinu 2003 voru Euribor vextir að meðaltali 2,3%, þ.a. með álagi hefði RnB þurft að greiða 3,5% vexti á lán sín á þessu ári.

Ár / Grunnvextir	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Euribor	2,30%	2,10%	2,20%	2,97%	4,31%	4,57%	1,13%

- Kostnaður miðað við fjármögnunarstefnu EFF, þ.e. vaxtagreiðslur EFF vegna eigna sem félagið leigir til RnB eins og þær hafa verið bókfærðar í bókum EFF á undanförunum árum. Við það leggjast einnig arðgreiðslur til RnB þar sem líta má á þær sem fjármagnskostnað af því eigin fé sem hefur verið lagt í viðkomandi eignir.

Vaxta- og arðgreiðslur í milljónum króna



Niðurstaða

- Greiningin sýnir að greiddur fjármagnskostnaður (vextir og arðgreiðslur) EFF vegna eigna sem RnB leigir er lægri en þeir vextir sem RnB hefði þurft að greiða af verðtryggðum íslenskum lánum þar sem Ísland er og hefur verið hávaxtaland. Þetta ætti ekki að koma lesendum á óvart. Það sem er athyglisvert er að jafnvel þegar gengi íslensku krónunnar féll á árinu 2008 var munurinn á vöxtum EFF og áætluðum verðtryggðum íslenskum vöxtum ekki hlutfallslega meiri en ávinningurinn hafði verið árið á undan. Árið 2009 var krónulánið aftur orðið dýrara en aðrir kostir.
- Greiddir vextir og arðgreiðslur EFF eru aðeins lægri en þeir vextir sem gert er ráð fyrir að RnB hefði þurft að greiða af EUR lánum.

Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

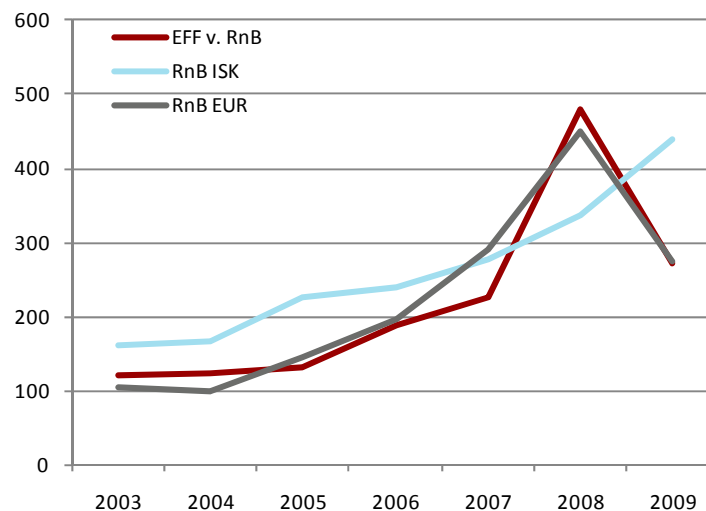
Raunverulega greiddur fjármagnskostnaður

Greiddir vextir

- Raunverulega greiddur fjármagnskostnaður af lánsfé (þ.e. vaxtagreiðslur) er sýndur á mynd hér til hliðar á verðlagi hvers árs miðað við þrjár sviðsmyndir, þ.e.:
 - Kostnaður miðað við fjármögnunarstefnu EFF, þ.e. vaxtagreiðslur EFF vegna eigna sem félagið leigir til RnB eins og þær hafa verið bókfærðar í bókum EFF á undanförunum árum.
 - Kostnaður miðað við að fasteignirnar hefðu verið fjármagnaðar með lánsfjármagni af RnB að sama marki og EFF hefur fjármagnað viðkomandi eignir með lánsfjármagni, en nú með lánum í íslenskum krónum verðtryggðum m.v. vísitölu neysluverðs.
 - Kostnaður miðað við að fasteignirnar hefðu verið fjármagnaðar af RnB með lánum í EUR að sama marki og EFF hefur fjármagnað viðkomandi eignir með lánsfjármagni.
- Lántaka EFF á undanförunum árum er sýnd í töflu hér að neðan. Í öllum tilvikum er um að ræða lántöku í EUR, en fjárhæðin er sýnd í íslenskum krónum á gengi viðkomandi árs. Heildarfjárhæð lántökunnar er ekki vísitöluleiðrétt (né gengisleiðrétt) og sýnir því fjárhæðir á verðlagi hvers árs, sem er óvanalegt í umfjöllun um fjármál á Íslandi. Þessi framsetning er mikilvæg í ljósi þess að Íslendingar hafa hingað til tekið því sem sjálfsögðum hlut að lántaka sé að öllu jöfnu annaðhvort gengis- eða vísitölutryggð, en umfjöllun nú um stundir dregur réttmæti og gagnsemi slíkra bindinga í efa.

Ár/Lántaka	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
EUR milljónir	34,8	0,9	20,8	1,2	8,6	3,0	9,7
Uppsafnað	34,8	35,7	56,4	57,6	66,3	69,2	78,9
Jafnvirði í ISK (ma)	3,0	3,1	4,4	5,1	5,8	8,8	13,7
ISK, milljarðar	3,0	0,1	1,6	0,1	0,8	0,4	1,7
Uppsafnað	3,0	3,1	4,7	4,8	5,6	6,0	7,6

Vaxtagreiðslur í milljónum króna



Niðurstaða

- Greiddir vextir EFF eru lægri en þeir vextir sem RnB hefði þurft að greiða af verðtryggðum íslenskum lánum þar sem Ísland er og hefur verið hávaxtaland. Munurinn nemur nokkur hundruð milljónum króna samtals yfir tímabilið 2003 – 2009.
- Greiddir vextir EFF eru örlítið lægri en þeir vextir sem gert er ráð fyrir að RnB hefði þurft að greiða. Þetta er óvanalegt og á skjön við alla almenna verðlagningu peninga til sveitarfélaga annarsvegar og fasteignafélaga hinsvegar og skýrist að því er virðist helst af þátttöku lánastofnunar í EFF. Við lítum svo á að til framtíðar sé eðlilegt að gera ráð fyrir að EFF þurfi að greiða heldur hærra vaxtaálag en RnB. Sjá nánari umfjöllun í lok þessa kafla.

Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Ávinningur af stóru eignasafni

- Samkvæmt skýrslu KPMG hefur fyrirkomulag leigusamninga verið hagstætt þeim sem lengst hafa verið með slíka samninga, þ.e. samninga sem tóku gildi árið 2004. Óhagstæð þróun á gengi krónunnar (veiking) hefur hins vegar minnkað þennan ávinning.
- Frá útgáfu áður nefndar skýrslu eru sex mánuðir og má því búast við að frekari minnkun hafi orðið á þessum ávinningi þar sem gengi krónunnar hefur haldist veikt, þó svo að styrking hafi orðið gagnvart EUR og GBP upp á síðkastið. Að sama skapi er bent á að hefðu sveitarfélögin framkvæmt sjálf og fjármagnað í erlendri mynt hefðu þau orðið fyrir enn meiri gengissveiflum en þeim sem fram hafa komið í leigusamningunum.
- Leigusamningar EFF eru háðir bæði verðbólgu og gengi. Þegar þróun leigukostnaðar er skoðuð, annars vegar út frá vísitölu neysluverðs og hins vegar út frá raunleigu EFF, kemur í ljós að það veltur á því hvenær leigusamningur hófst hversu hagstæður eða óhagstæður hann hefur verið fyrir leigutakann. Samningar sem hófust árið 2004, 2005 og 2007 nutu gengisávinning fram til upphafs 2008 þegar gengi krónunnar veiktist mikið. Samningar sem hófust í upphafi árs 2006, þegar gengi krónunnar var hvað sterkast, hafa hins vegar ekki notið neins gengisávinning. M.ö.o. hefur vísitala slíks samnings (raunleiga í blandaðri ISK/EUR leigu) ávallt verið hærri en vísitala neysluverðs. Síðustu mánuði hefur þessi þróun snúist að einhverju leyti við þar sem gengi krónunnar hefur styrkst örlítið en verðbólga er ennþá nokkuð há þó svo að hún hafi minnkað undanfarið mæld yfir tólf mánaða tímabil.
- Niðurstaða skýrslunnar, yfir það tímabil sem hún nær til, frá 2004 til haustsins 2009, er sú að samningar sem hófust árið 2004 hafa komið betur út en leiga byggð á neysluverðsvísitölu en aðrir verr. Samningur sem hófst árið 2006 kemur þó sínu verst út. Hin mikla veiking krónunnar frá fyrri hluta ársins 2008 vegur þungt í þessum niðurstöðum.
- Annað sem bent er á er að erlendur hluti leigunnar hjá EFF er ekki verðbólgutengdur en árleg verðbólga á evrusvæðinu hefur verið 2 – 4% síðustu ár og hefur því orðið raunlækkun á þeim hluta samninganna í erlendri mynt talið.
- Í skýrslunni er sömuleiðis skoðaður samanburður á raunverulegri leigu frá EFF og mismunandi fjármögnunarleiðum ef sveitarfélögin hefðu fjármagnað framkvæmdirnar sjálf, yfir sex mánaða tímabil frá desember 2008 til júní 2009. Þar kemur í ljós að ef sveitarfélögin hefðu sjálf fjármagnað framkvæmdirnar í sömu hlutföllum og EFF fjármagnar sig (52% / 48%) væri niðurstaðan mjög svipuð og ef leigt væri af EFF.
- Sennilega kæmi það örlítið betur út fyrir sveitarfélagið að sjá um fjármögnunina sjálf, ef einungis er horft á vaxtakjör, þar sem það ætti undir eðlilegum kringumstæðum að njóta betri lánakjara en EFF.

Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Byggingarkostnaður

Skýrsla KPMG

- Í skýrslu KPMG frá september 2009 sem unnin var fyrir stjórn EFF er meðal annars samanburður á því hvort hagstæðara er fyrir sveitarfélögin að byggja og reka sínar fasteignir sjálf eða leigja þær af EFF. Hér er gerð grein fyrir helstu niðurstöðum skýrslunnar er varða þennan þátt en einnig er leitað upplýsinga frá erlendum rannsóknum og greinum.

Einkaframkvæmd vs. opinberir aðilar

- Í samantektarhluta skýrslu KPMG kemur fram að samanburðargögn sýni að EFF hafi náð betri árangri en sveitarfélögin þegar kemur að byggingarkostnaði. Við byggingu skóla og leikskóla hefur byggingarkostnaður sveitarfélaga verið að jafnaði 20-30% hærri en hjá EFF. Samanburðurinn byggði á fimm skólum/leikskólum byggðum af EFF og sex skólum/leikskólum byggðum af sveitarfélögum. Er munurinn fyrst og fremst rakinn til sérhæfingar, stærðarhagkvæmni og möguleika EFF til að ná hagstæðari samningum við byggingaraðila í gegnum viðskiptasambönd og markvissari ferlastjórnun.
- Í niðurstöðum skýrslunnar eru skólar byggðir af EFF bornir saman við m.a. Lækjaskóla í Hafnarfirði. Það er spurning hvort ekki sé óheppilegt að nota þann skóla til samanburðar þar sem hann var byggður af Nýsi í einkaframkvæmd. Hönnun skólans var hins vegar í höndum Hafnarfjarðarbæjar í framhaldi af hönnunarsamkeppni sem var haldin. Þetta hefur þó ekki áhrif á megin niðurstöðu viðkomandi umfjöllunar.
- Í sömu skýrslu er sömuleiðis er vakin athygli á því að samkvæmt rannsóknum Þórðar Víkings Friðgeirssonar á framkvæmdum hins opinbera, fara um 70% af framkvæmdum ríkisins fram úr áætlunum. Ein skýringin sem er gefin er tilhneiging opinberra aðila til að taka lægri tilboðum sem auðveldara er að fá samþykkt þó svo að þau séu e.t.v. ekki raunhæf. Á hinn bóginn er krafan um arðsemi oftast skýr í hlutafélögum og nálgun framkvæmda því hlutbundnari og óháðari huglægum þáttum.

- Greinar í erlendum fagtímaritum gefa svipaða mynd af slíkum samanburði. Sem dæmi má nefna að erlendar rannsóknir á þessu sviði¹ hafa m.a. sýnt að kostnaður við opinber verkefni er vanmetin í allt að 90% tilfella og oftast um umtalsverðar fjárhæðir. Sömuleiðis er líklegra að verkefni framkvæmd af einkaaðilum, eða fasteignafélögum sambærilegum EFF, séu kláruð á réttum tíma og á áætlun. Rétt er að benda á að ávinningurinn er ekki óháður stærð framkvæmdanna og líklegri til þess að vera meiri í stærri verkefnum og hverfandi í litlum verkefnum.

Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

¹ Þetta kemur m.a. fram í greininni „Are Public Private Partnerships value for money? Evaluating alternative approaches and comparing academic and practitioner views“ úr Science Direct, Accounting Forum 29 (2005) 345–378.

Viðhaldskostnaður

- Ekki er að finna neinar beinar niðurstöður um samanburð á viðhaldskostnaði fasteigna í eigu EFF annars vegar og sveitarfélaga hins vegar. Svo virðist sem KPMG hafi ekki haft gögn í höndunum til þess að skila af sér niðurstöðum fyrir þann hluta. Samanburðurinn í skýrslunni snýst eingöngu um leigu- og byggingarkostnað ásamt rekstrarkostnaði án þess að hann sé sérstaklega brotinn niður á viðhald. Sömuleiðis eru sum gögnin á bak við þennan samanburð í áðurnefndri skýrslu fengin frá Bloomberg og Hagstofunni og taka því ekki á beinum samanburði milli húseigna í opinberum rekstri og einkarekstri.
- Í skýrslu KPMG er bent á að rekstrarkostnaður fasteigna EFF hafi farið lækkandi sem hlutfall af leigutekjum á árunum 2006 – 2008, en það er rakið að hluta til hækkaðrar leigu vegna gengisbreytinga. Enginn samanburður við sambærilegar tölur hjá opinberum aðilum er hins vegar gerður í skýrslunni.
- Niðurstöður erlendra rannsókna benda til þess að nokkur ávinningur geti verið fólgin í því að færa fasteignir frá opinberum aðilum í eignarhaldsfélög. Í áðurnefndri grein¹ er sömuleiðis bent á ávinning þess að hafa byggingu og rekstur fasteigna og mannvirkja á sömu hendi þar sem þá fari enn frekar saman hagsmunir framkvæmdaraðilans og verkkaupans/leigutakans. Hvati framkvæmdaraðilans til þess að ljúka framkvæmdinni á réttum tíma samkvæmt fjárhagsáætlun, og koma henni þar með á áætluðum tíma í rekstur samkvæmt samningi, ætti því að vera meiri en ef hann sér aðeins um byggingarfasann. Með því að halda þessu öllu á sömu hendi hefur framkvæmdaraðilinn sömuleiðis hvata til að hafa þjónustu og viðhaldshluta samningsins í huga við hönnun og byggingu.
- Rétt er að taka fram að það er ekki óumdeilt að slíkur ávinningur sé fyrir hendi. Í erlendum fagtímaritum² hefur komið fram gagnrýni á rannsóknir sem hafa sýnt fram á áðurnefndan ávinning. Gagnrýnin felst fyrst og fremst í þeim samanburði sem gerður er og hvað er innifalið í honum. Er m.a. bent á að kostnaði sem fellur til fyrir framkvæmdina, t.d. vegna útboða, ráðgjafar og þess háttar sé iðulega sleppt í samanburðinum og að í mörgum verkefnum eigi reynslan enn eftir að leiða í ljós hversu mikill ávinningurinn eigi í raun eftir að verða á heildar samningstímanum.

Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

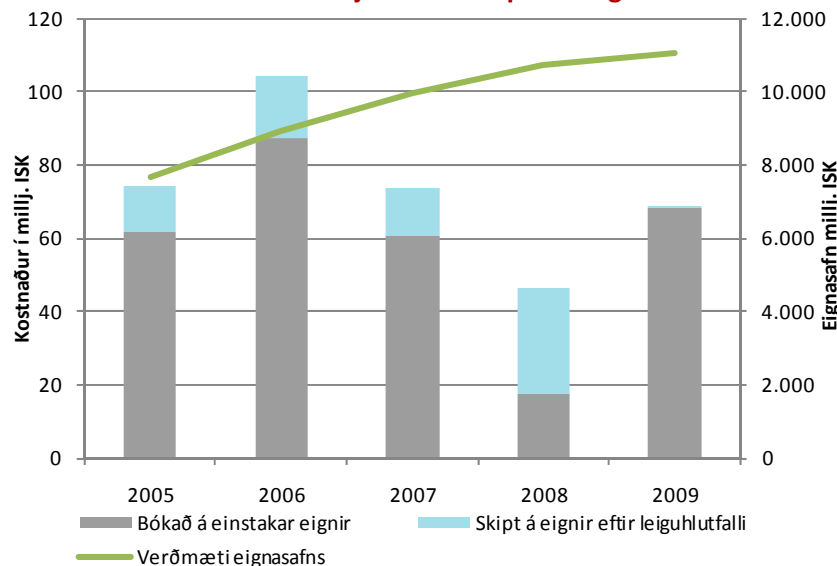
² Michael Spackman , „Public–private partnerships: lessons from the British approach“, Economic Systems 26 (2002) 283–301

Rekstrarkostnaður EFF

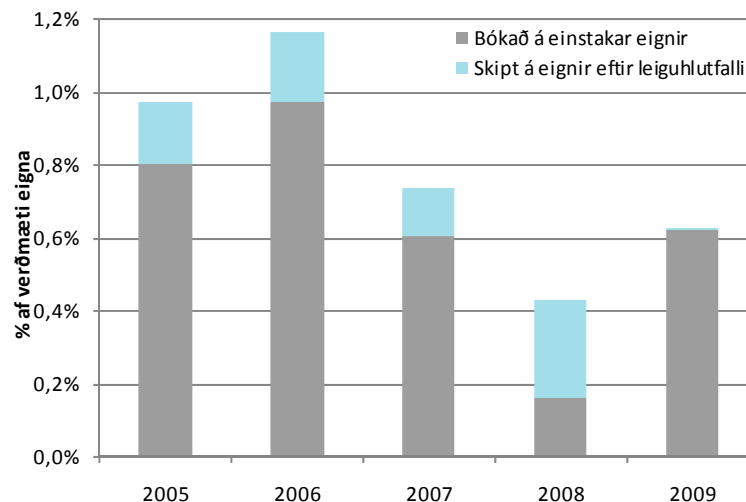
Flutningur á áhættu

- Leigusamningar RnB við EFF fela í sér að EFF er ábyrgt fyrir öllu viðhaldi eigna utanhúss. Með því er verið að flytja áhættu af stórum viðhaldsverkefnum yfir á EFF.
- Það er lagt í hendur EFF að meta hvort rétt sé að ráðast í kostnaðarsamar endurbætur eða að öðrum kosti eyða meira fjármagni í reglubundið viðhald, en gera má ráð fyrir að neikvæð fylgni sé milli þessara tveggja breytna. EFF er þó skuldbundið til að halda eigninni í því ásigkomulagi sem tilgreint er í leigusamningi út leigutímann.
- Meðfylgjandi myndir sýna þróun á rekstrar- og viðhaldskostnaði fasteigna EFF á móti þróun á verðmæti þeirra eigna sem RnB leigir. Hluti af kostnaðinum hefur ekki verið bókaður beint á eignir og er skipt á leigutaka eftir leiguhlutfalli og er sá hluti sýndur sérstaklega. Árið 2009 var farið að bóka fleiri kostnaðarliði s.s. tryggingar beint á eignir og þá verður þessi úthlutaði kostnaður óverulegur.
- Viðhaldskostnaður hvers árs er gengisreiknaður úr EUR í ISK á meðalgengi viðkomandi árs og reiknað upp til verðlags í árslok 2009. Ekki eru til staðar gögn fyrir árið 2004 og viðhaldskostnaður árið 2003 var óverulegur og því nær greiningin einungis aftur til ársins 2005.
- Myndirnar sýna að EFF hefur lagt töluverða fjármuni í viðhaldsverkefni á árunum 2005 og 2006.
- Þegar horft er á árið 2008 má álykta að það sýni tímabil þar sem einungis hefur verið sinnt brýnum viðhaldsverkefnum og því má leiða líkum að því að á bilinu 30-60 millj. kr. hafi verið sett á hverju ári í fyrirbyggjandi aðgerðir árin 2005 til 2007.
- Ein forsenda sveitarfélaga fyrir aðild að EFF hefur verið m.a. að slíta tengsl á milli viðhalds á eignum og fjárhagsstöðu sveitarfélagsins á hverjum tíma. Að öðrum kosti er mjög freistandi að fá "lán" í framtíðar viðhaldi á eignum. Það má sjá að árið 2009 er EFF að auka fjármagn til viðhalds um 50% frá árinu 2008 og er viðhaldskostnaðurinn að nálgast það að vera sama hlutfall af eignasafninu og 2007. Hér koma einkum til framkvæmdir við Njarðvíkurskóla og Heiðarskóla.

Þróun viðhaldskostnaðar í millj. ISK á móti þróun eignasafns



Þróun viðhaldskostnaðar sem hlutfall af verðmæti eignasafns



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

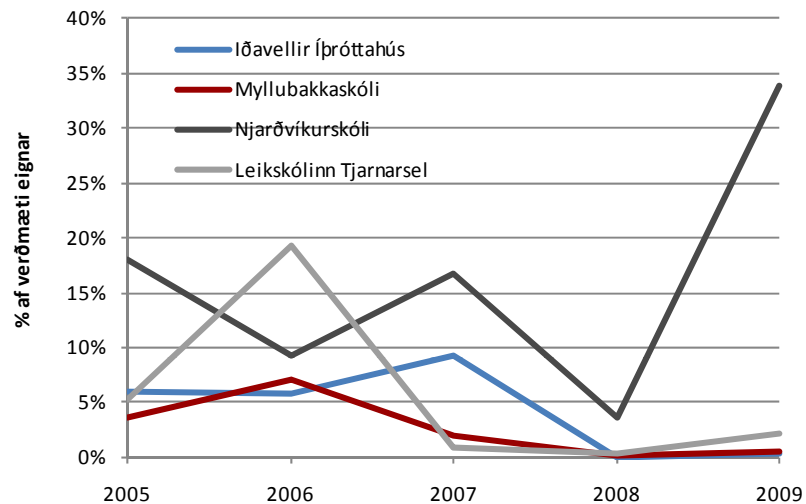
Valkostir

Rekstrarkostnaður EFF

Viðhaldskostnaður einstakra eigna

- Í stóru eignasafni jafnast út áhrif af stórum viðhaldsverkefnum fyrir einstakar eignir og því ekki hægt að meta hvort slík verkefni hafi átt sér stað út frá gögnum heildarinnar. Því var nauðsynlegt að greina þróun viðhaldskostnaðar fyrir einstakar eignir.
- Á meðfylgjandi mynd eru upplýsingar um viðhaldskostnað sem hlutfall af verðmæti fyrir einstakar eignir RnB.
- Gögnin sýna að fyrir nokkrar eignir hefur viðhaldskostnaður verið upp í 10-20% af verðmæti eignarinnar á ákveðnum tímabilum. Það komu einnig í ljós tilfelli eins og Byggðasafnið þar sem viðhaldskostnaður fór yfir 150% af verðmæti eignarinnar hjá EFF. Þess ber þó að geta að verðmæti þessarar eignar er einungis rúmar 8 millj.kr. og því hefur þetta tilfelli ekki veruleg áhrif á heildar viðhaldskostnað hjá EFF vegna eigna RnB.

Viðhaldskostnaður einstakra eigna



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

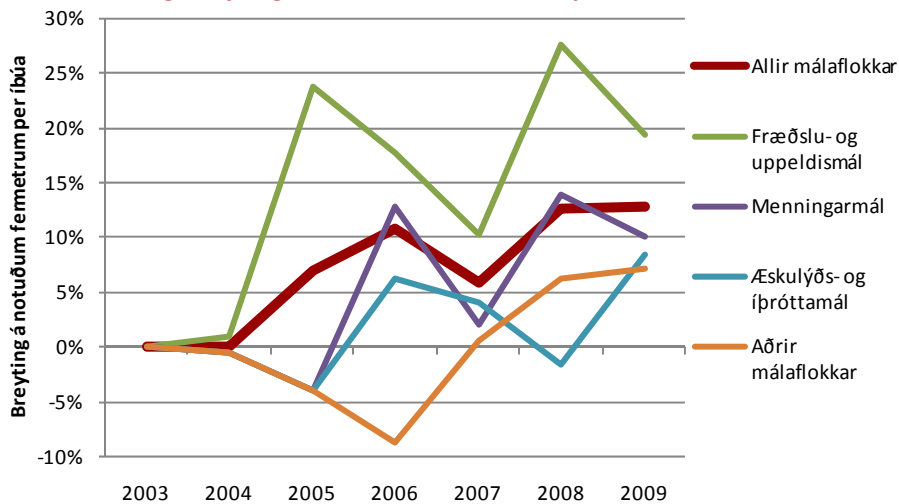
Valkostir

Framboð á þjónustuhúsnæði

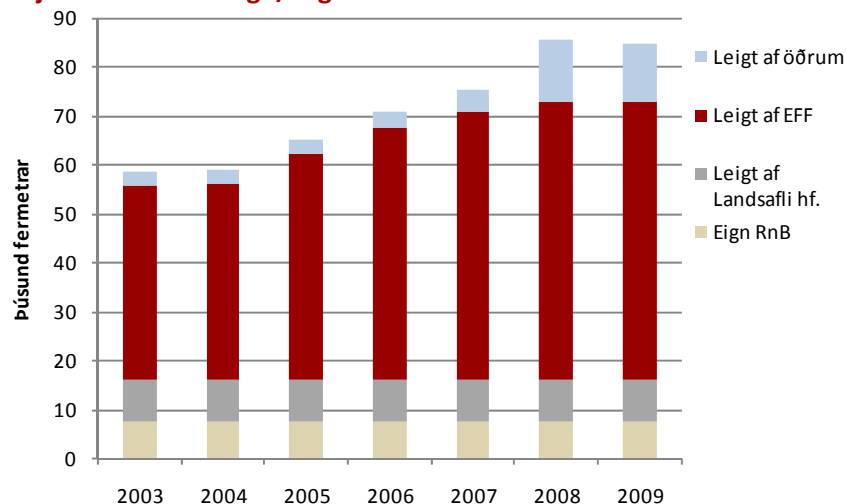
Þróun á nýttu húsnæði

- Það er óumdeilt að frá árinu 2003 hefur átt sér stað mikil uppbygging í sveitarfélaginu. Aukning frá árinu 2003 fram til ársins 2009 í fjölda fermetra sem eru notaðir af RnB er 45,8%.
- Tilgangur uppbyggingar í sveitarfélaginu er að styðja ört vaxandi byggð og því er nauðsynlegt að skoða þessa aukningu í samhengi við breytingu á íbúafjölda. Myndin hér til hliðar sýnir hver þróunin hefur verið í fjölda fermetra sem eru nýttir af sveitarfélaginu og það greint niður á málaflokka.
- Myndin sýnir að fjöldi fermetra sem eru í notkun hjá RnB eru 5,24 á hvern íbúa árið 2003 og hefur aukist í 5,91 árið 2009. Þetta er aukning um 12,9%.
- Húsnæði sveitarfélagsins er að mestu leyti nýtt innan þriggja málaflokka, þ.e. fræðslu- og uppeldismála, menningarmála og æskulýðs- og íþróttamála. Þessir málaflokkar nýta um 94% af húsnæði sveitarfélagsins og hefur það hlutfall haldist nær óbreytt frá árinu 2003.
- Ef skoðuð er þróun innan einstakra málaflokka þá skera fræðslu- og uppeldismál sig út úr en þar hefur fjöldi fermetra sem eru í notkun hjá RnB aukist úr 2,06 árið 2003 í 2,45 árið 2009 eða um 19,4%.

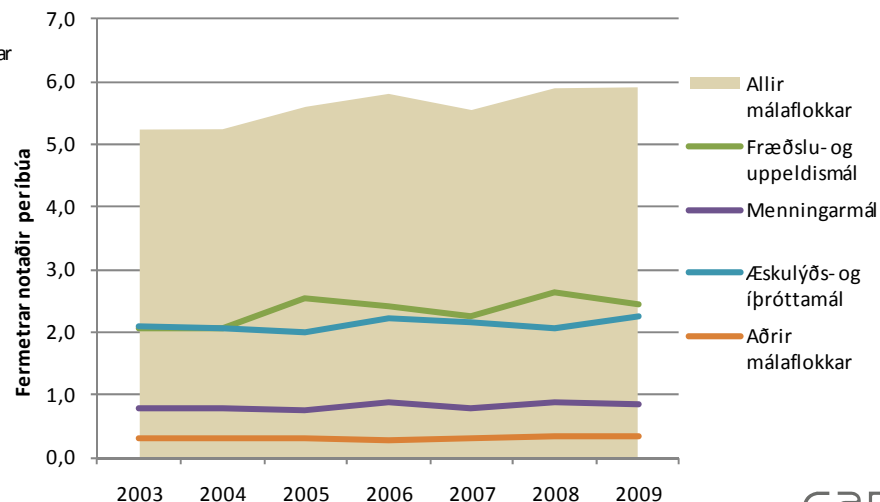
Hlutfallsleg breyting á notuðum fermetrum per íbúa frá 2003



Fjöldi fermetra í eign/leigu RnB



Þróun á notuðum fermetrum per íbúa eftir málaflokkum



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

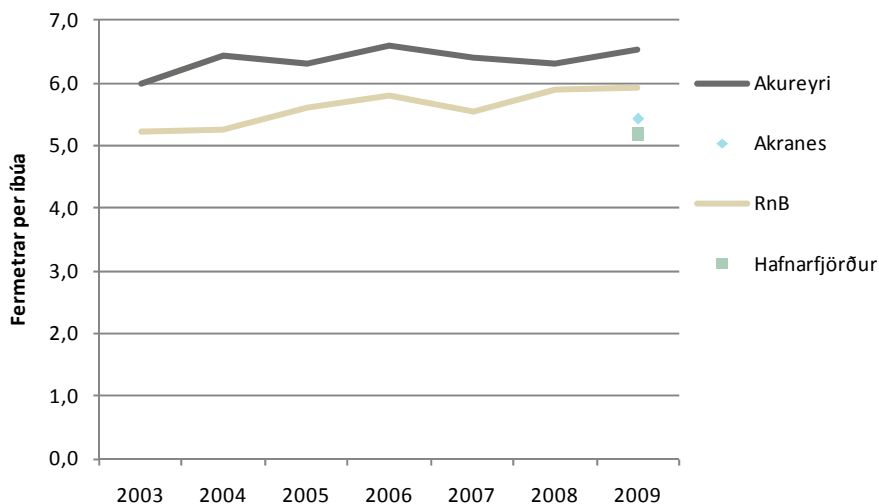
Valkostir

Samanburður milli sveitarfélaga

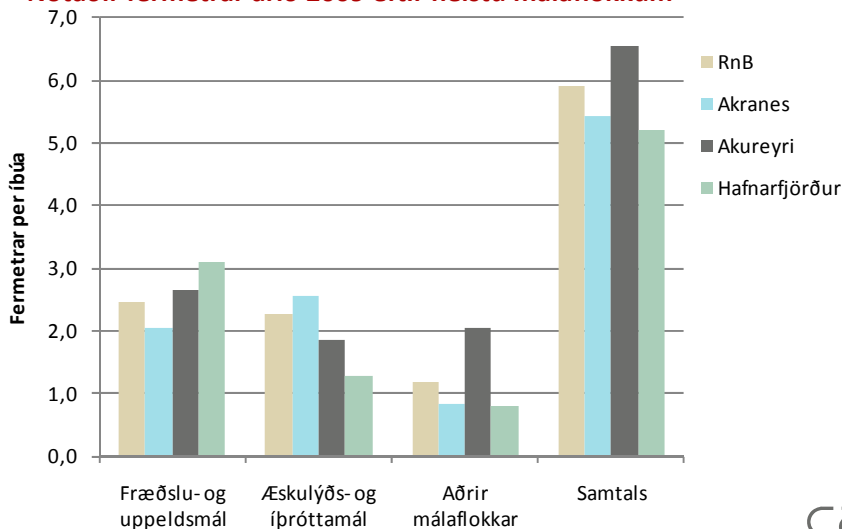
Framboð á þjónustuhúsnæði borið saman milli sveitarfélaga

- Til að setja framboð RnB á þjónustuhúsnæði í samhengi þá er athyglisvert að skoða það í samanburði við önnur sveitarfélög. Leitað var eftir gögnum frá Akranesi, Akureyrarbæ og Hafnarfjarðarbæ. Ekki náðist að afla allra þeirra gagna sem óskað var eftir en hér má sjá þær niðurstöður sem fengust úr greiningunni.
- Rétt er að benda á að í tölum Hafnarfjarðarbæjar er óvissa um hvort vanti hluta af íþróttahúsnæði.
- Þegar þessi gögn eru skoðuð má sjá dæmi um bæði minna og meira þjónustuframboð. Fyrir árið 2009 er RnB er nokkurnvegin á mitt á milli hæsta og lægsta gildis. Akureyrarbær á eða leigir 11% fleiri fermetra en RnB af þjónustuhúsnæði á hvern íbúa en Hafnarfjarðarbær 12% færri. Akranes er á svipuðum slóðum og Hafnarfjarðarbær eða með 8% færri fermetra í boði á hvern íbúa.
- Þegar horft er til þeirra málaflokka sem helst er verið að þjónusta með þessu húsnæði kemur í ljós ákveðin áherslumunur á milli sveitarfélga. Myndin hér að neðan sýnir að í RnB og Akranesi er töluverð áhersla á æskulýðs- og íþróttamál umfram hin sveitarfélögin. Einnig er athyglisvert að sjá að Hafnarfjarðarbær sker sig nokkuð úr með uppbyggingu í tengslum við fræðslu- og uppeldismál. Rétt er í þessu samhengi að benda á þann fyrirvara sem settur var á gögnin frá Hafnarfjarðarbæ hér að ofan.

Þróun á notuðum fermetrum eftir sveitarfélögum



Notaðir fermetrar árið 2009 eftir helstu málaflokkum



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

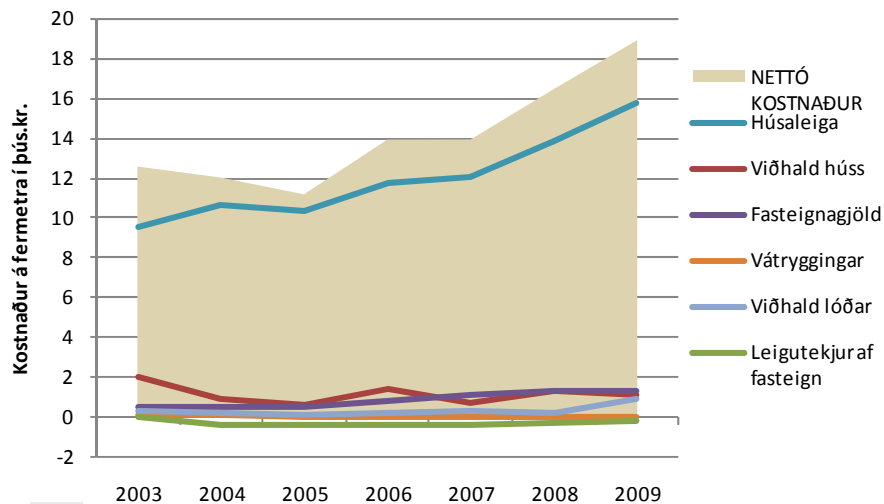
Valkostir

Kostnaður af þjónustuhúsnæði

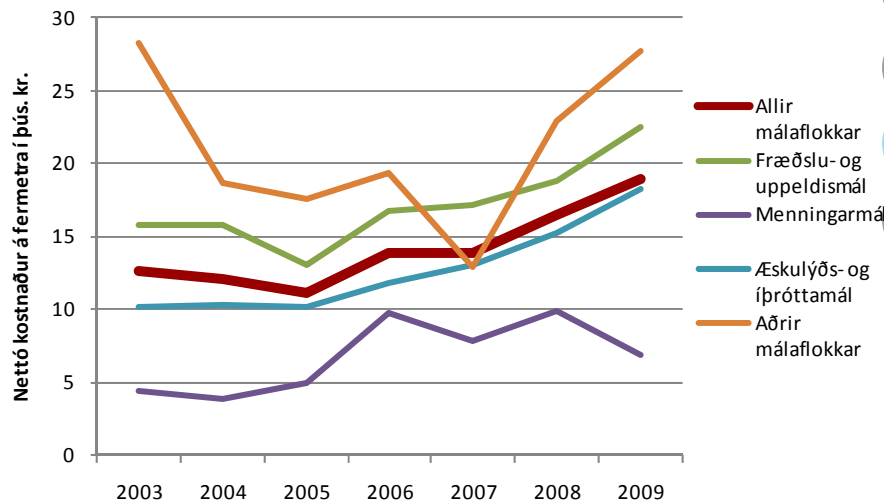
Kostnaður af húsnæði

- Hér á undan hefur verið sýnt að fjöldi fermetra af húsnæði sem notað er við að þjónusta íbúa RnB hefur aukist um 12,9% en það er ekki síður forvitnilegt að skoða hver þróunin hefur verið í kostnaði fyrir hvern fermetra.
- Meðfylgjandi myndir sýna þróun á nettó kostnaði fyrir hvern fermetra frá árinu 2003. Kostnaðurinn hefur verið reiknaður upp til verðlags í lok ársins 2009.
- Hér er birtur nettó kostnaður, þ.e. heildarkostnaður að frádregnum leigutekjum af viðkomandi fasteignum. Rétt er að benda á að inni í þessum tölum eru fasteignagjöld en þau eru í nær öllum tilfellum innheimt af RnB og mynda því í raun ekki kostnað fyrir sveitarfélagið.
- Það er sérstaklega athyglisvert að í málaflokknum æskulýðs- og íþróttamál, sem innifelur tæplega 40% af húsnæði í notkun af RnB, hefur kostnaður á hvern fermetra aukist um 80%. Þetta er aukning eftir að leiðrétt hefur verið fyrir verðlagsbreytingum.
- Myndin hér fyrir neðan sýnir hvernig nettó kostnaður á fermetra skiptist niður á kostnaðarflokka. Hún sýnir að þá hækkan sem átt hefur sér stað á undanförunum árum má nær eingöngu rekja til hækkunar á húsaleigu.

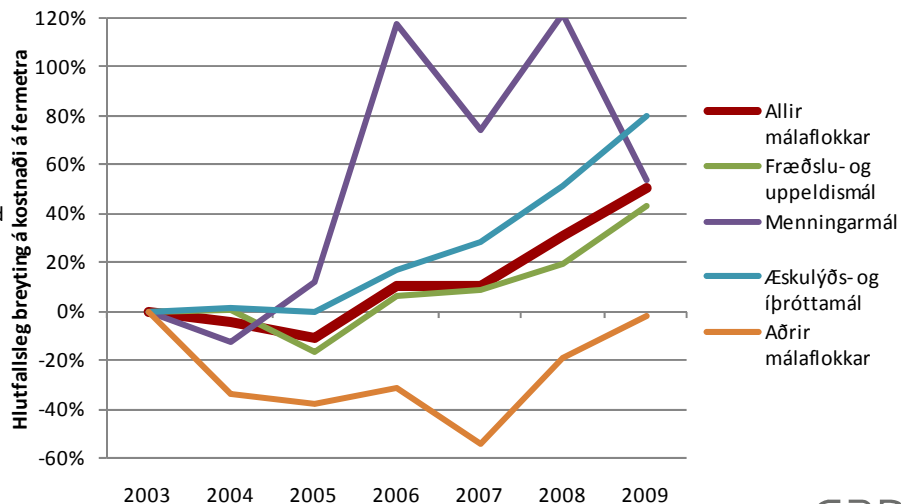
Skipting kostnaðar per nýttan fermetra á kostnaðarflokka



Nettó kostnaður á nýttan fermetra eftir málaflokkum



Hlutfallsleg breyting á nettó kostnaði per nýttan fermetra eftir málaflokkum



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Kostnaður við æskulýðs- og íþróttamál

Kostnaður af húsnæði

- Nettó kostnaður af húsnæði innan málaflokksins æskulýðs- og íþróttamál hefur aukist verulega frá árinu 2003, eða um 80% af raunvirði fyrir hvern nýttan fermetra.
- Þegar skoðuð er skipting á nettó kostnaði málaflokksins á kostnaðarflokka, þá er það líkt og með heildina að húsaleiga ræður þessari þróun. Það er helst kostnaður vegna lóðar á árinu 2009 sem skekkir algjöra fylgni nettó kostnaðar og húsaleigu. En árið 2009 var farið í kostnaðarsamar lóðaframkvæmdir við Íþróttakademiuna.

- Myndin hér að neðan sýnir þróun nettó kostnaðar á hvern notaðan fermetra fyrir hverja einstaka eign innan málaflokksins. Einnig sýnir myndin hvert vægi viðkomandi eignar er af heildinni sem meðaltal yfir árin 2003-2009.
- Það má sjá að það eru sundmiðstöðin og íþróttahúsin tvö sem einkum mynda þessa aukningu í kostnaði innan málaflokksins. Einnig koma þó til einstakar eignir eins og t.d. Íþróttakademián sem flyst yfir á þennan málaflokk árið 2009 frá fræðslumálum.

Niðurstöður

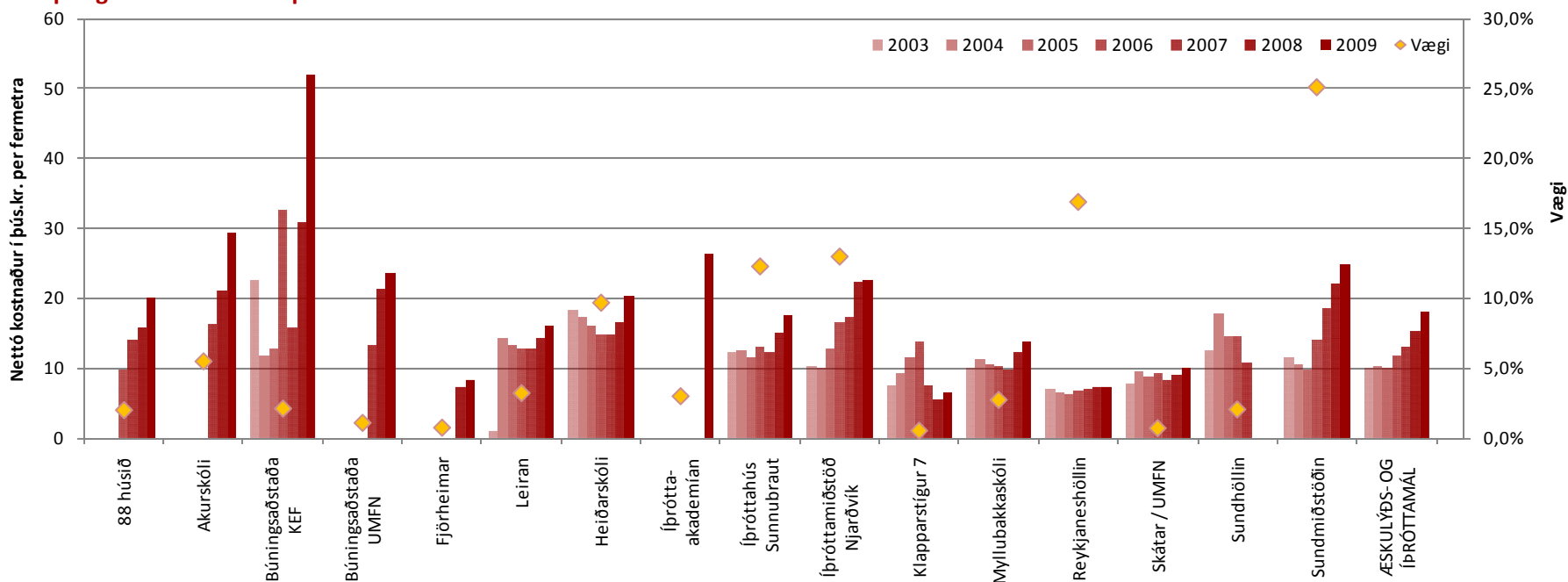
Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Skipting nettó kostnaðar per fermetra á kostnaðarflokka



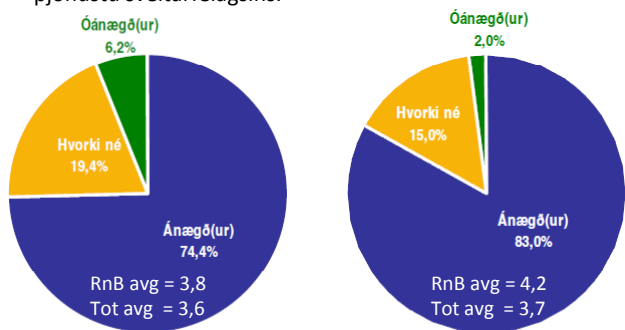
Þjónustukannanir

Um kannanirnar

- Þjónustukannanir veita innsýn í skynjun íbúa RnB á því þjónustustigi sem veitt er. Það eru til tvær þjónustukannanir sem voru gerðar á árinu 2008 fyrir RnB. Önnur er stutt netkönnun (12 spurningar) sem var gerð á tímabilinu júní til júlí með 101 svaraanda. Einnig var gerð stærri könnun (148 spurningar) á tímabilinu nóvember til desember og var fjöldi svarenda 477.
- Því miður er ekki hægt að skoða hver breytingin hefur orðið á viðhorfi bæjarbúa til þjónustu sveitarfélagsins frá árinu 2003 og hér því einkum horft til þess hvernig RnB stendur í samanburði við önnur sveitarfélög.

Almennt fyrir sveitarfélagið

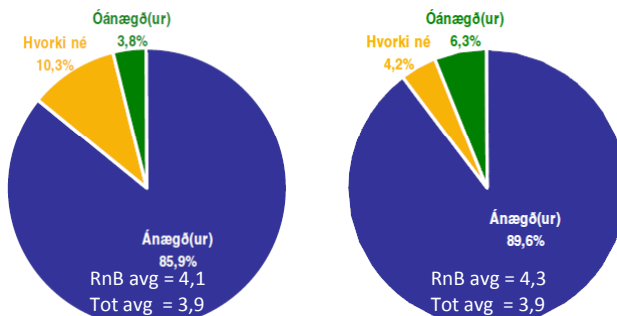
- Í báðum könnunum var spurt hversu ánægður svarandinn væri með þjónustu RnB á heildina litið. Eins og meðfylgjandi niðurstöður sýna þá var RnB yfir meðaltali sveitarfélaga.
- Rétt er að benda á að þetta nær að sjálfsgöðu til þjónustu RnB í heild sinni, ekki einungis til þess framboðs sem er á húsnæði fyrir ýmsa þjónustu sveitarfélagsins.



Æskulýðs- og íþróttamál

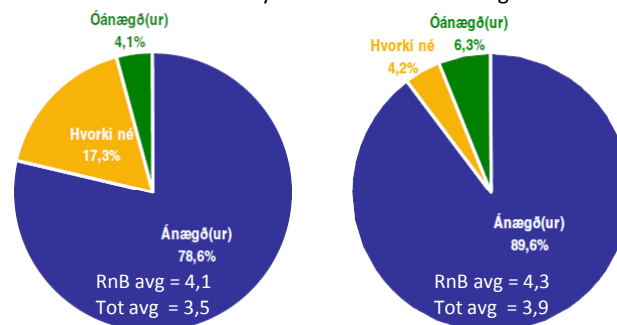
- Rúmlega 80% af húsnæði sveitarfélagsins tilheyrir tveimur málaflokkum, þ.e. æskulýðs- og íþróttamálum og fræðslu- og uppeldismálum. Þeir málaflokkar eru því skoðaðir sérstaklega hér.
- Í báðum könnunum var spurt hversu ánægður svarandinn væri með aðstöðu til íþróttaiðkunar. Það er óhætt að segja að íbúar RnB eru mjög ánægðir með þá aðstöðu eins og meðfylgjandi niðurstöður sýna.

- Almenn er mikil ánægja með íþróttamannvirki meðal sveitarfélaga en RnB er samt sem áður með niðurstöðu vel umfram meðaltal.



Fræðslu- og uppeldismál

- Í hvorugri könnuninni voru spurningar sem beindust beint að skólahúsnæðinu sjálfu, hvort sem var um að ræða leikskóla eða grunnskóla.
- Vísbendinga má leita í öðrum þáttum. Til dæmis var spurt um ánægju svarenda með framboð á leikskólaláttum í báðum könnunum og var niðurstaða RnB nokkuð yfir meðaltali sveitarfélaga.



- Einnig var í þessum könnunum spurt um viðhorf gagnvart þjónustu leikskólanna annars vegar og grunnskólanna hins vegar. Í báðum tilfellum var niðurstaðan sú að ánægja íbúa RnB með þjónustu sveitarfélagsins er yfir meðaltali annarra sveitarfélaga.
- Rétt er að benda á að mikill munur var á afstöðu þeirra sem nýta sér þjónustuna og annarra svarenda. Þeir sem hafa nýtt sér þjónustuna á síðustu 12 mánuðum eru mun ánægðari með þjónustuna en aðrir.

Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Valkostir

Samningar til 30 ára

- RnB hefur undirritað leigusamninga við EFF varðandi leigu á fasteignum sem bærinn notar. Um er að ræða leigusamninga til 30 ára þar sem bærinn greiðir fasteignagjöld og rekstrarkostnað til viðbótar við leigufjárhæð. RnB getur aðeins sagt upp leigusamningunum í ákveðnum tilfellum. Um aðra mögulega valkosti verður að ná samkomulagi við aðra eigendur og lánardrottna EFF.

Áframhaldandi samstarf og eignarhald Reykjanesbæjar í EFF.

a. Óbreytt ástand

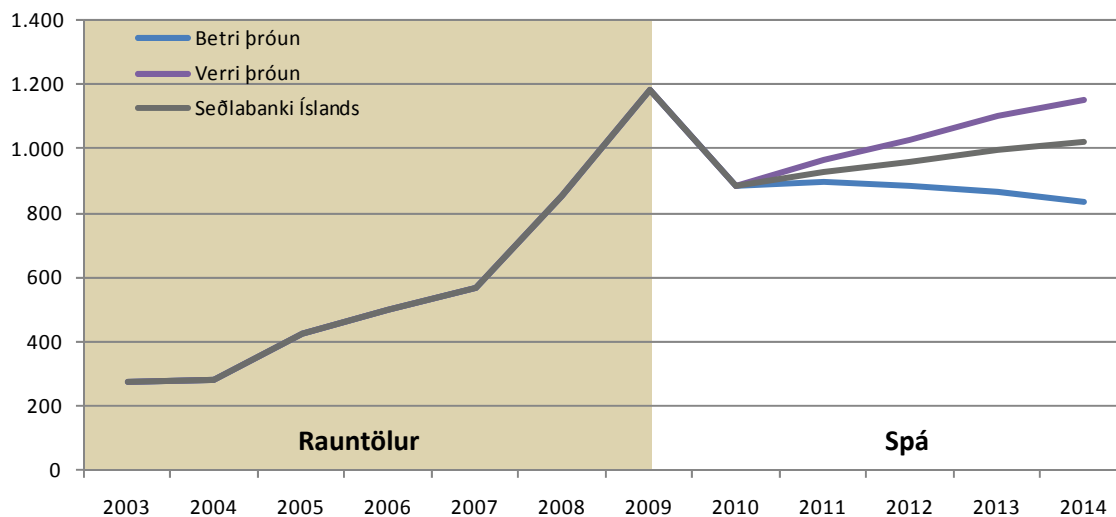
- RnB getur haldið áfram óbreyttu samstarfi og eignarhaldi sínu í EFF. Þó að leigugreiðslur hafi tímabundið hækkað verulega vegna falls íslensku krónunnar eru líkur á að sé lítið til lengri tíma muni þróun leiguverðs í íslenskrí krónu og erlendri mynt verða svipað. Jafnframt yrði áframhaldandi hagkvæmni í byggingu og rekstri fasteigna nýtt í sameiginlegu félagi.
- Helstu gallar þessarar leiðar eru sameiginleg ábyrgð RnB á rekstri EFF, þar með talið vegna afborgana og vaxta af lánnum vegna eigna fjármálastofnana, menntastofnana og annarra sveitarfélaga.

b. Eignarhaldsfélag sveitarfélaga

- Vegna þeirrar áhættu sem fylgir rekstri og eignarhaldi í sameiginlegu félagi sveitarfélaga, fjármála- og menntastofna er eðlilegt að skoðaður verði sá kostur að hluthöfum verði fækkað og eignir seldar þannig að í EFF verði einvörðungu eignir sveitarfélaga og einungis sveitarfélög verði eigendur. Á þennan hátt takmarkaðist rekstrarleg og fjárhagsleg áhætta RnB vegna EFF einungis við rekstur þeirra sveitarfélaga sem leigja eignir af félaginu. Þessi leið krefst samkomulags milli hluthafa og lánardrottna EFF.
- Eins og fram hefur komið í fjölmiðlum er þessi kostur til skoðunar hjá eigendum EFF. Jafnframt því er unnið að því að útfæra leiðir fyrir sveitarfélög til að leysa til sín viðkomandi eignir að loknum 30 ára leigutíma gegn vægu gjaldi þar sem stofnverð þeirra er að fullu greitt með leigugreiðslum.
- Helsti galli þessa valkostar er að þrátt fyrir hagkvæmni í byggingu og rekstri fasteigna í sameiginlegu félagi, er rekstrarleg og fjárhagsleg áhætta RnB vegna EFF enn til staðar vegna þeirra sveitarfélaga sem leigja eignir af félaginu.

Sviðsmyndir um þróun árlegra leigugreiðslna til ársins 2014

- Á myndinni hér að neðan er sýnd leigubrúun miðað við þrjár mismunandi sviðsmyndir. Sviðsmyndin sem merkt er “Seðlabanki Íslands” miðar við að leiga breytist í samræmi við verðbólgu- og gengisspá Seðlabankans og spá um Libor vexti miðað við framvirkan vaxtaferil á markaði í lok árs 2009.
- Í sviðsmynd merkt “Betri þróun” er miðað við að verðbólga verði að jafnaði 2% á ári frá og með árinu 2011 til 2014 og að íslenska krónan muni styrkjast línulega þannig að ein evra kosti 130 íslenskar krónur í lok árs 2014.
- Í sviðsmynd merkt “Verri þróun” er miðað við að verðbólga verði að jafnaði 5% á ári frá og með árinu 2011 til 2014 og að íslenska krónan muni veikjast línulega þannig að ein evra kosti 200 íslenskar krónur í lok árs 2014.



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Valkostir

Leiðir til útgöngu RnB úr EFF

a. Kaup fasteigna á grundvelli leigusamnings

- Í leigusamningi er að finna ákvæði um að leiguverð endurskoðist fyrir lok hvers 5 ára leigutímabils og skuli endurskoðað leiguverð taka mið af raunverulegum rekstrarkostnaði leigusala af hinu leigða á liðnu 5 ára tímabili þ.m.t. fjármagnskostnaðar. Ákvæði felur í sér að nái aðilar ekki samkomulagi um leiguverð beri bænum að kaupa hina leigðu eign af EFF á matsvirði eignar eða uppreiknuðu kaupverði í íslenskri krónu miðað við breytingu á evru reiknaðri frá upphafi leigutíma til kaupdags, það sem hærra reynist og að teknu tilliti til breytts viðhaldsmats viðkomandi eignar.
- Ef gengið er út frá þeirri forsendu að afskriftir fasteigna endurspegli breytt viðhaldsmat, þá nemur bókfært virði þeirra fasteigna EFF sem RnB leigir 83,5 milljónum EUR í lok árs 2009. Miðað við gengi ISK gagnvart EUR á þeim degi jafngildir þessi upphæð 15 milljörðum íslenskra króna.

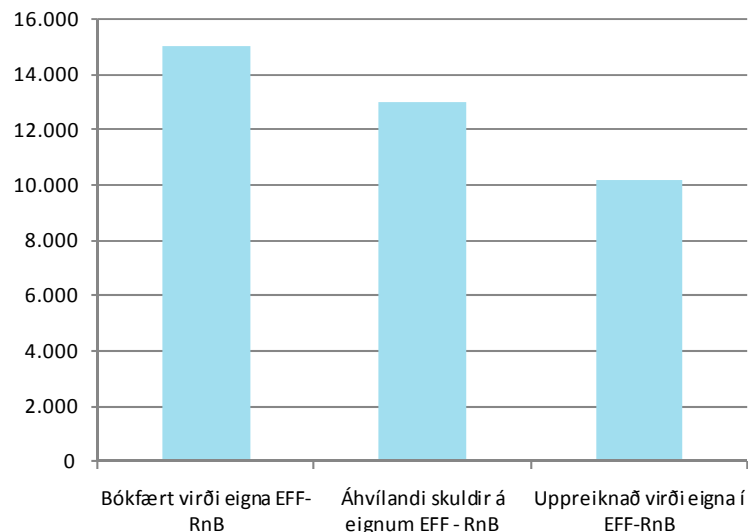
b. Kaup fasteigna með samkomulagi eigenda og lánardrottna

- Önnur möguleg leið til útgöngu úr EFF er að eigendur og lánardrottinn nái samkomulagi um að ákveðnir eða allir leigjendur eigna félagsins leysi þær til sín gegn yfirtöku lána sem hvíla á eignunum og skilum á hluta þess hlutafjár sem viðkomandi aðili á í EFF. Fyrir RnB myndi þessi leið valda hækkun eigna og skulda sveitarfélagsins, en í stað þess myndu skuldbindingar vegna leigugreiðslna til EFF hverfa.
- Þó að þessi leið færi farin væri mögulegt að nýta áfram hagkvæmni í byggingu og rekstri fasteigna í sameiginlegu félagi EFF, þó að eignarhald og fjármögnun fasteigna verði hjá hverjum aðila fyrir sig. Þessi leið krefst samkomulags milli hluthafa og lánardrottna EFF.
- Ef samkomulag næðist um þessa leið þyrfti RnB væntanlega að yfirtaka þær skuldir sem hvíla á þeim eignum sem yrðu yfirteknar. Staða þessara skulda nam um síðustu áramót ríflega 72 milljónum evra eða um 13 milljörðum íslenskra króna.
- Á súluritinu hér til hliðar er einnig sýnd áætluð staða eigna EFF sem leigðar eru af RnB miðað við upphaflegt stofnvirði í íslenskum krónum verðbætt með vísitölu neysluverðs til loka árs 2009, að teknu tilliti til áætlaðra afskrifta á tímabilinu. Hærra bókfært virði í evrum í árslok 2009 skýrist af falli íslensku krónunnar árið 2008.

c. Uppskipting EFF

- Mögulegt væri að skipta EFF upp þannig að eignir og skuldir vegna eigna sem RnB leigir yrði komið fyrir í sérstöku félagi að fullu í eigu sveitarfélagsins. Ef EFF yrði skipt upp í tvö eða fleiri félög myndi slík skipting ekki hafa lagaleg áhrif á gildi eða efni leigusamnings og myndu þeir því haldast óbreyttir þrátt fyrir að nýr leigusali gæti verið útskipt félag.
- Fyrir RnB gæti þetta þýtt að yrði eignum og skuldum vegna fasteigna sem sveitarfélagið leigir af EFF skipt út í sérstakt félag í eigu RnB myndu öll ákvæði leigusamninga halda sér óbreytt, þar með talið staða þess félags gagnvart lánardrottinum. Rekstrarleg og fjárhagsleg áhætta RnB vegna annarra útskiptra félaga hverfur ekki við útskiptingu nema um það náist sérstakt samkomulag. Þessi leið krefst samkomulags milli hluthafa og lánardrottna EFF.

Virði eignasafns RnB inni í EFF í árslok 2009 í milljónum króna



Niðurstöður

Fjármagns-
kostnaður

Áhætta

Þjónustustig

Valkostir

Heimildaskrá

Bloomberg, upplýsingaveita.

Fyrirtækjasvið KPMG. 2009. *EFF, eignar- og rekstrarform*.

Grimsey, Darrin og Lewis, Mervin K. 2005. *Are Public Private Partnerships value for money? Evaluating alternative approaches and comparing academic and practitioner views*. Science Direct, Accounting Forum 29 345–378.

Spackman, Michael. 2002. *Public–private partnerships: lessons from the British approach*. Economic Systems 26 283–301.

capacent
KEEP IMPROVING