

Mat uppbyggingu á þjónustumiðstöð

Dagsetning:	10.05.2009
Höfundar:	Ásmundur Helgi Steindórsson og Magnús Gísli Eyjólfsson ráðgjafar ParX
Móttakandi:	Sigurður Magnússon f.h. Sveitarfélagsins Álftaness

Mat á skuldaþoli Sveitarfélagsins Álftaness

Að beiðni Sigurður Magnússon, bæjarstjóri Álftaness, hefur ParX verið fengið til þess að meta áhrif samnings við Búmenn hsf. um uppbyggingu þjónustumiðstöðvar og þjónustuhúss á efnahag sveitarfélagsins.

Matið byggir á fyrirbyggjandi upplýsingum:

- Drög að samningum milli Álftaness og Búmannna
- Drögum að uppgjöri Álftaness 2008
- Tilboð frá Ris vegna gatnagerðar
- Fjárhagsáætlun Álftaness 2010-2012
- Upplýsingum um tekjuskatts- og útsvarsstofn eftir aldri skattgreiðenda frá Ríkisskattstjóra
- Mati Sigurðar Magnússonar, bæjarstjóra og Guðmundar Sverrissonar, fjármálastjóra á kostnaði og áætluðum tekjum við gatnagerð

Forsendur eru eftirfarandi:

Áætlanir eru á föstu verðlagi

Gert er ráð fyrir því að útgjöld og afborganir lána greiðist jafnt yfir árið.

Miðað er við að framkvæmdalán lán beri 8,8% raunvexti (LAIS 3. Kjörvaxtaflokkur verðtryggðra skuldabréfa) og að lánið sé greitt eftir 2 ár.

Skýringar:

Framlegð er mismunur skatttekna og reksturs málaflokka.

Nettóskuldir er það kallað ef skuldir eru hærri en peningalegar eignir (útistandandi kröfur o.s.frv.)

Skuldaþol sýnir hversu háum skuldum sveitarfélagið getur greitt af ef það notar alla áætlaða framlegð sína í 20 ár til þess að greiða skuldir sem bera 4,9% vexti, þ.e. framkvæmir ekkert. Miðað er við framlegð skv. áætlun sveitarfélagsins og gert er ráð fyrir að framlegð síðasta árs í áætlun endurspegli framlegð til framtíðar.

Skuldaþolshlutfall er hlutfall skulda sveitarfélagsins í dag af skuldaþolinu. Takmarkið er að hafa hlutfallið sem lægst.

Nettóskuldaþolshlutfall er hlutfall nettóskulda af skuldaþoli. Takmarkið er að hafa þetta hlutfall sem lægst og það á að vera nokkru lægra en skuldaþolshlutfallið.

Nettóskuldaþolshlutfall m.v. 50% framlegðar í framkvæmdir segir okkur hversu mikið við skuldum í hlutfalli við það sem við getum skuldað, ef við notum helming framlegðarinnar í framkvæmdir, að teknu tilliti til þess að peningalegar eignir fáið að fullu greiddar.

Endurgreiðslutími skulda segir okkur hversu mörg ár það tekur sveitarfélagið að greiða þær skuldir sem það ber í dag, miðað við að allar skuldir beri 4,9% vexti. Endurgreiðslutíminn er reiknaður út frá framlegð hvers árs.

Endurgreiðslutími nettóskulda segir það sama og endurgreiðslutími skulda, nema hvað hér höfum við gert ráð fyrir því að allar peningalegar eignir fáið greiddar m.v. bókfærða stöðu og því er þessi tími styttri.

Helstu forsendur

Sala á byggingarétti

Í matinu er gert ráð fyrir því að tekjur af sölu á byggingarétti komi inn árin 2009 og 2011. Samanber töflu hér að neðan. Gert er ráð fyrir því í drögum að samningi milli Sveitarfélagsins Álftaness og Búmannna hsf. að greitt sé með verðtryggðu skuldabréfi til fimm ára að upphæð 197 m.kr. fyrir byggingarétt við undirritun samnings, ekki er tilgreint í samningsdrögum hversu háa vexti það beri. Skuldabréfið er gefið út við undirritun samnings, fyrsti gjalddagi er 1. júní 2011 og við afhendingu þjónustumiðstöðvar munu Búmenn hsf. taka við bréfinu sem greiðslu fyrir búseturétt sveitarfélagsins í þjónustumiðstöðinni. Skuldabréf sem greiðsla fyrir byggingarétt á raðhúsaíbúðum fyrir eldri borgara eru tvö, annað að upphæð 60 m.kr. og hitt að upphæð 90 m.kr. Vextir af þeim reiknast frá byggingarhæfi lóða það er í lok árs 2010 og um mitt á 2011.

Byggingarréttur	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Þjónustumiðstöð	197.000	60.000	90.000	0	0	0

Jafnframt er gert ráð fyrir því að sveitarfélagið selji núverandi skrifstofuhúsnaði, en verð á því húsi og möguleikar í byggingarétti eru taldir geta legið á bilinu um 100 m.kr. Rétt er að geta þess að það liggur ekki fyrir formlegt mat frá fasteignasala á verðmæti Bjarnastaða.

Tekjur af nýjum íbúum

Að mati bæjarstjóra er gert ráð fyrir því að íbúafjöldi sveitarfélagsins aukist í samræmi við framboð af nýjum íbúðum. Jafnframt er gert ráð fyrir því að 1,7 íbúi verði að meðaltali í hverri íbúð en tveir í hverju raðhúsi. Gert er ráð fyrir því að íbúar verða á aldrinum 60-85 ára í hverri íbúð en 50-60 ára í raðhúsaíbúð. Samkvæmt upplýsingum frá Ríkisskattstjóra á tekjum eftir aldurshópum er meðalútsvar hjóna á þessum aldrinum 60-85 ára 56 þ.kr. á mánuði, hjá einstaklingi á sama aldri 21 þ.kr. á mánuði og 82 þ.kr. á mánuði hjá hjónum á aldrinum 50-60 ára. Samanber töflu hér að neðan má gera ráð fyrir að útsvarstekjur aukist hjá sveitarfélaginu miðað við aukningu um 30 íbúðir og 5 ráðhús.

Tekjur af nýjum íbúum	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fasteignagjöld	0	0	560	2.420	4.008	4.008
Útsvar	0	0	3.154	10.370	26.023	26.023
Samtals	0	0	3.714	12.790	30.031	30.031

Húsaleiga

Þegar þjónustumiðstöð er tilbúin er gert ráð fyrir því að sveitarfélagið leigi um 500 fermetra til ýmissar starfsemi, svo sem undir starfsemi Bessastaðasóknar, til veitingasölu og undir verslun og þjónustu sem tengist starfsemi eldri borgara. Gert er ráð fyrir því að tekjur sveitarfélagsins af leigu verði í kringum 1 m.kr. á mánuði.

Gatnagerð

Miðað við fyrirbyggjandi tilboð er gert ráð fyrir því að kostnaður við gatnagerð verði um 167 m.kr. Hlutur veitufyrirtækja í þeirri upphæð er 71,5 m.kr. sem þýðir að áætlaður hluti sveitarfélagsins ætti að geta legið á bilinu 95-100 m.kr. þegar búið er að ganga frá á götunni. Gert er ráð fyrir því að tekjur af gatnagerð vegna þjónustumiðstöðvar verði um 100 m.kr. Inni í fyrirhugaðri gatnagerð er gert ráð fyrir því að leggja vegi út að Norðurnesvegi en mikið hagræði er talið vera af því að klára gatnagerð á svæðinu. Skýrist það meðal annars af fyrirhuguðum framkvæmdum við hringtorg á mótum Suðurnesvegjar og Norðurnesvegjar. Einnig er talið líklegt að framkvæmd við þessa gatnagerð auki möguleika svæðisins til mikilla muna. Framkvæmdin yrði fjármögnuð með tveggja ára skuldabréfaláni. Miðað við 3. Kjörvaxtaflokk hjá Landsbanka Íslands myndu vera 8,8% vextir á láninu.

Gatnagerð	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Framkvæmd	-100.000	0	0	0	0	0
Gatnagerðargjöld	100.000	0	0	0	0	0
Fjármagnskostnaður	-4.033	-4.400	-2.200	0	0	0
Samtals	-4.033	-4.400	-2.200	0	0	0

Framkvæmdasjóður aldraðra

Sveitarfélagið Álftanes hefur sótt um framlagi úr framkvæmdasjóði aldraðra. Gert er ráð fyrir að framlagið skili sér árið 2011 og komi til lækkunar á greiðslu fyrir búseturétt í þjónustumiðstöð. Hér fyrir neðan má sjá töflu þar sem stillt hefur verið upp yfirliti yfir greiðslur til Búmannna vegna þjónustumiðstöðvar. Einnig er gert ráð fyrir því að sveitarfélagið leigi 2 íbúðir til félagslegra nota af Búmönnum.

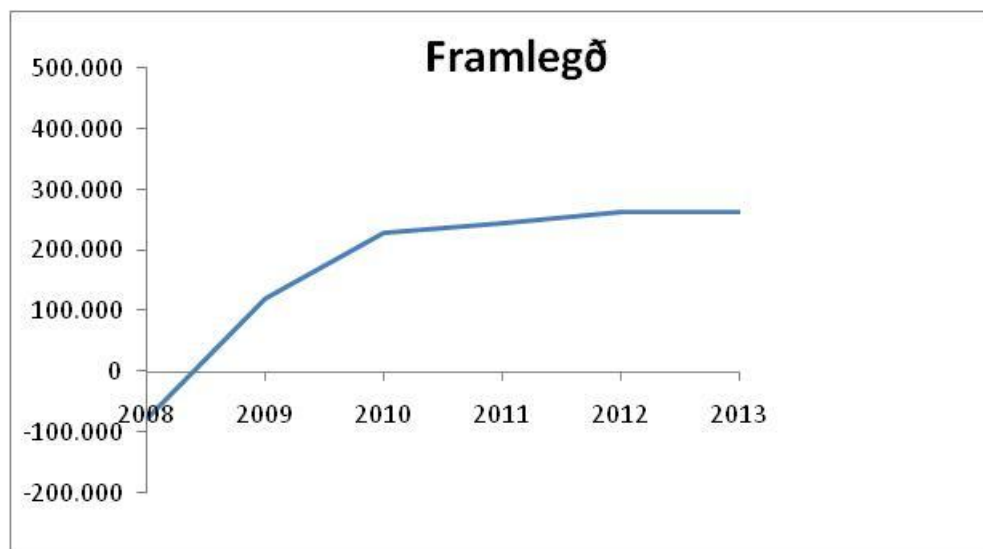
Búmenn	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Með framkvæmdasjóði aldraðra						
Búseturéttur þjónustumiðstöð	0	0	-176.212	0	0	0
Búseturéttur 2 íbúðir	0	0	-9.247	0	0	0
Leiga þjónustumiðstöð	0	0	-16.996	-29.136	-29.136	-29.136
Leiga íbúðir (2 af 10)	0	0	-1.477	-2.531	-2.531	-2.531
Samtals		0	-203.932	-31.667	-31.667	-31.667

Þegar verkefnið er skoðað í heild sinni sbr. töflur á næstu blaðsíðu má sjá að gert er ráð fyrir sölu byggingarréttar fyrir 347 m.kr. ár árunum 2009 – 2011. Einnig er gert ráð fyrir því að útsvarstekjur af nýjum íbúum fari úr 3,7 m.kr. árið 2011 í 30,0 m.kr. árið 2013 miðað við forsendur um tekjur einstaklinga og samskattaðra einstaklinga úr framtölum árið 2008. Leigutekjur sveitarfélagsins eru áætlaðar 12 m.kr. á ári. Gert er ráð fyrir því að verkefnið falli undir úthlutunarreglur framkvæmdasjóðs aldraðra sem skilar sér í hagstæðari leigu fyrir sveitarfélagið.

Með framkvæmdasjóði aldraðra	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur:						
Skatttekjur.....	0	0	3.714	12.790	30.031	30.031
Tekjur af sölu byggingarréttar	197.000	60.000	90.000	0	0	0
Aðrar tekjur.....	100.000	0	67.021	12.036	12.036	12.036
Tekjur:	297.000	60.000	160.735	24.826	42.067	42.067
Gjöld:						
Kostnaður þjónustumiðstöð	0	0	-203.932	-31.667	-31.667	-31.667
Annar rekstrarkostnaður.....	-100.000	0	0	0	0	0
Rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir (framlegð).....	197.000	60.000	-43.196	-6.842	10.400	10.400
Afskriftir.....						
Niðurstaða án fjármagnsliða	197.000	60.000	-43.196	-6.842	10.400	10.400
Fjármagnsliðir	-4.033	-4.400	-2.200	0	0	0
Rekstrarniðurstaða.....	192.967	55.600	-45.396	-6.842	10.400	10.400

Helstu niðurstöður

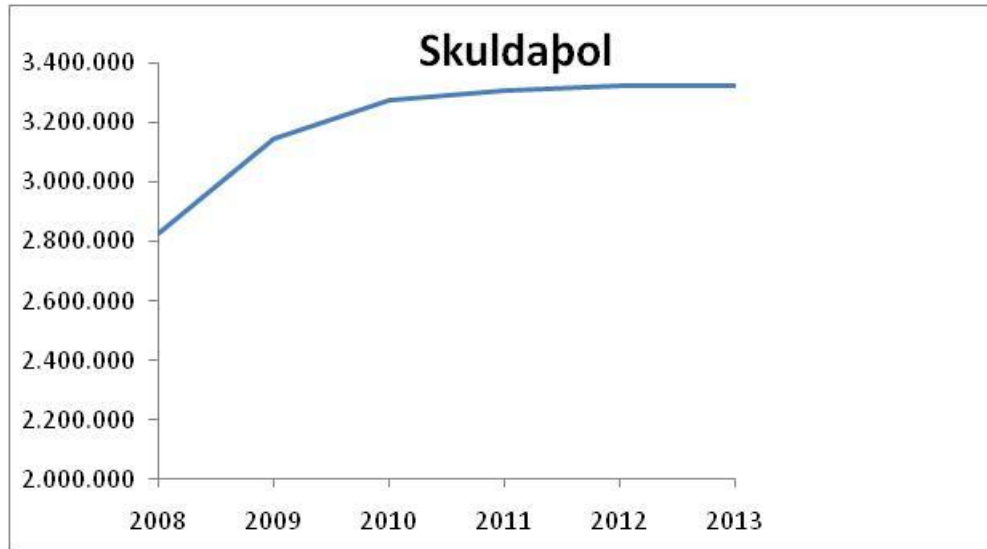
Á mynd 1 sést áætluð þróun framlegðar sveitarfélagsins frá 2008-2013. Framkvæmdin á sér stað árin 2009-2011 og þar sjást áhrif hennar á framlegð. Framlegðin hækkar umtalsvert á tímabilinu. Þessa hækkun má rekja til aukningar í öðrum tekjum sveitarfélagsins samanber áætlun. Rétt er að benda á að unnið er að endurskoðun á úthlutunarreglum vegna framlaga úr jöfnunarsjóði, niðurstaða þeirrar vinnu getur haft áhrif á framlegð sveitarfélagsins.



Mynd 1

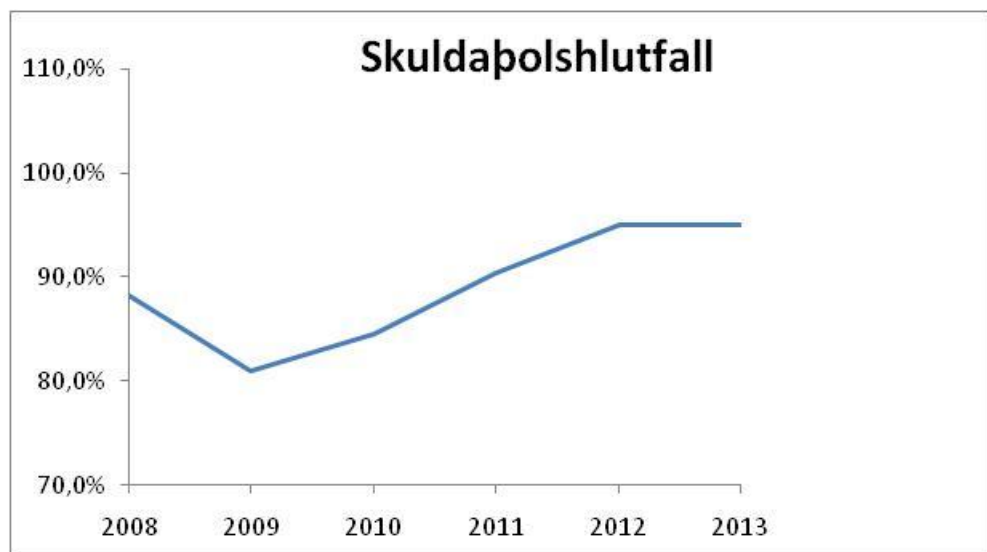
Á mynd 2 er yfirlit yfir skulðapól sveitarfélagsins. Eins og sjá má er skulðapólið lægra í upphafi en það er vegna þess að það tekur mið af framtíðarframlegð sveitarfélagsins. Framkvæmdin kemur ekki fram sem skuld í efnahagsreikningi þar sem nettó áhrif af framkvæmdinni eru lítil þegar tekið hefur verið tillit til greiðslan úr

framkvæmdasjóði aldraðra og innheimta hefur verið fyrir gatnagerða- og lóðagjöld. Hinsvegar dregur lítillega úr skulðapoli vegna áhrifa leigugreiðslan til lækkunar á framlegð.



Mynd 2

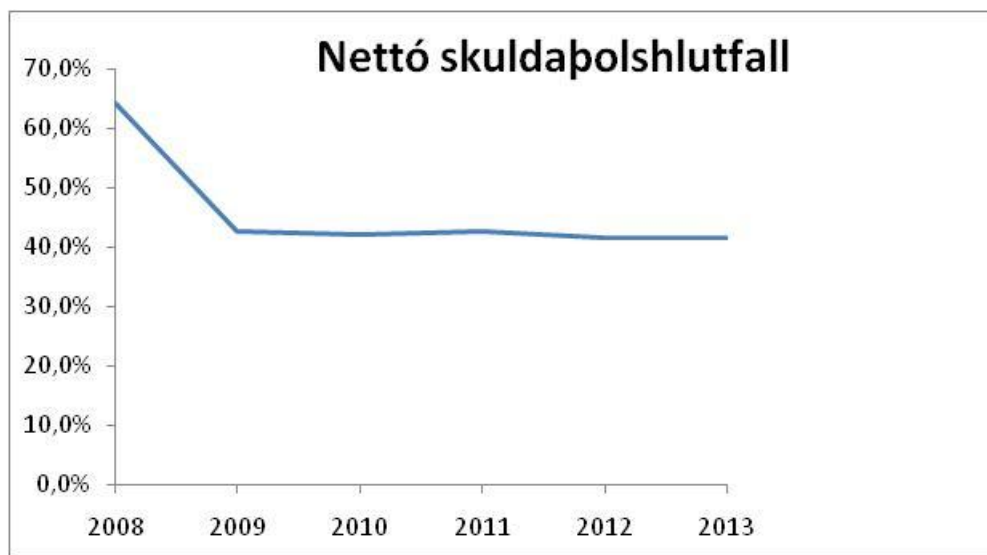
Á mynd 3 má sjá skuldir sveitarfélagsins sem hlutfall af skulðapoli. Skulðapolið segir til um hversu hátt lán sveitarfélagið getur greitt m.v. að það noti alla framlegðina í 20 ár til að greiða lán með 4,9% vöxtum. Skulðapolshlutfallið segir til um hversu háar skuldirnar eru af skulðapolinu.



Mynd 3

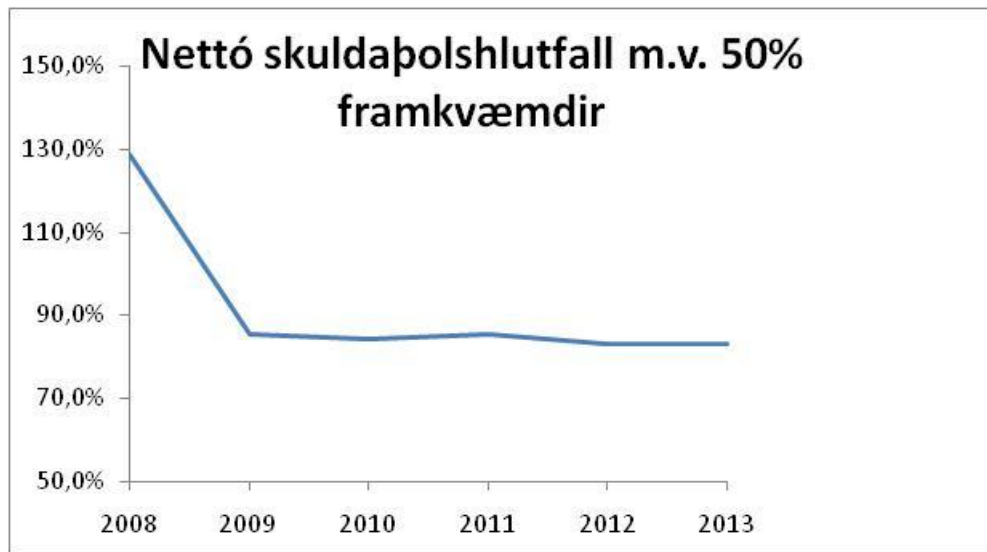
Árið 2008 er skuldaþolshlutfall A- og B-hluta sveitarsjóðs 88,2%. Árið 2011 er áætlað að hlutfallið verði 90,4%. Hærra skuldaþolshlutfall skýrist af því að gert er ráð fyrir því í áætlunum sveitarfélagsins að farið verði í fjárfestingar vegna grunnskóla sem fjármagnaðar verða með lántöku, þessum framkvæmdum kanna verða slegið á frest vegna í efnahagsaðstæðum. Einnig er rétt að geta þess að miðað við núverandi aðstæður í þjóðfélaginu er ekki hægt að gera ráð fyrir öðru en að erlendar skuldir sveitarfélagsins lækki á næstu til skemmri tíma lítið þar sem það er yfirlíst markmið stjórnvalda að ná tökum á gengisskráning íslensku krónunnar. Áhrif gengisbreytinga á efnahag sveitarfélagsins ættu að endurspeglast í lækkuðu skuldaþolshlutfalli.

Nettósuldir eru heildarskuldir að frádregnum peningalegum eignum og eru því lægri upphæð en heildarskuldir. Hlutfall nettósulda af skuldaþoli sveitarfélagsins má sjá á mynd 4.



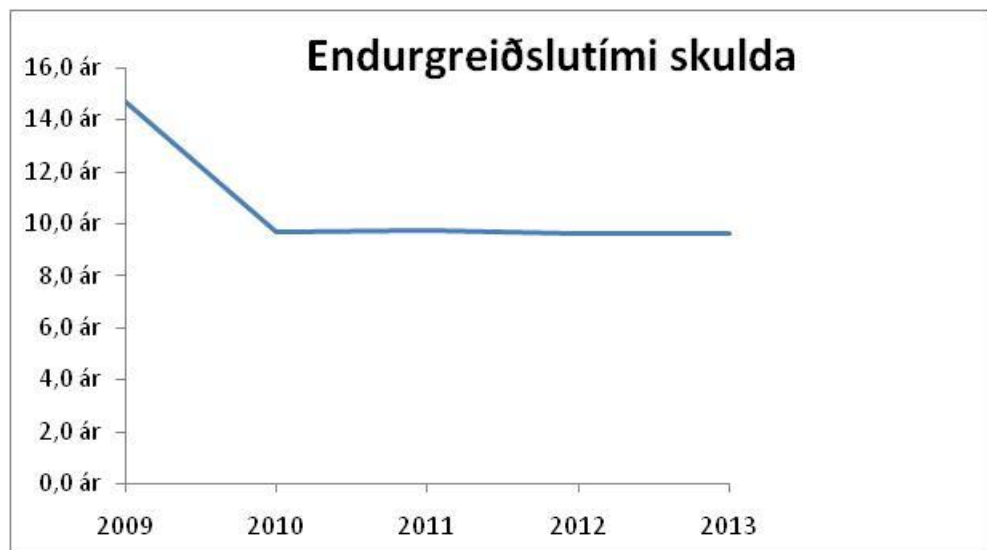
Mynd 4

Árið 2008 er nettósuldahlutfall A- og B-hluta sveitarsjóðs 64,3%. Í lok árs 2013 er áætlað að hlutfallið verði 41,5%. Ef gert er ráð fyrir því að sveitarfélagið þurfi að ráðast í framkvæmdir á hverju ári þá hefur það áhrif á getu til að standa við skuldbindingar sínar. Ef gert er ráð fyrir að sveitarfélagið noti að jafnaði um 50% af framlegð hvers árs til að framkvæma fyrir þá er hætta á að skuldir verði hærri en nemur skuldaþoli. Á mynd 5 má sjá yfirlit yfir nettósuldahlutfall miðað við að ofangreindar forsendur. Þar sést að nettósuldahlutfall árið 2008 miðað við bráðabirgðar uppgjör er 128,5%. Árið 2013 er hlutfallið áætlað 83,1%. Samkvæmt þessu þá verða nettósuldir sveitarfélagsins árið 2013 um 83,1% af skuldaþoli þess miðað við að 50% framlegðar verði varið til framkvæmda og að forsendur 3ja ára áætlunar gangi eftir.



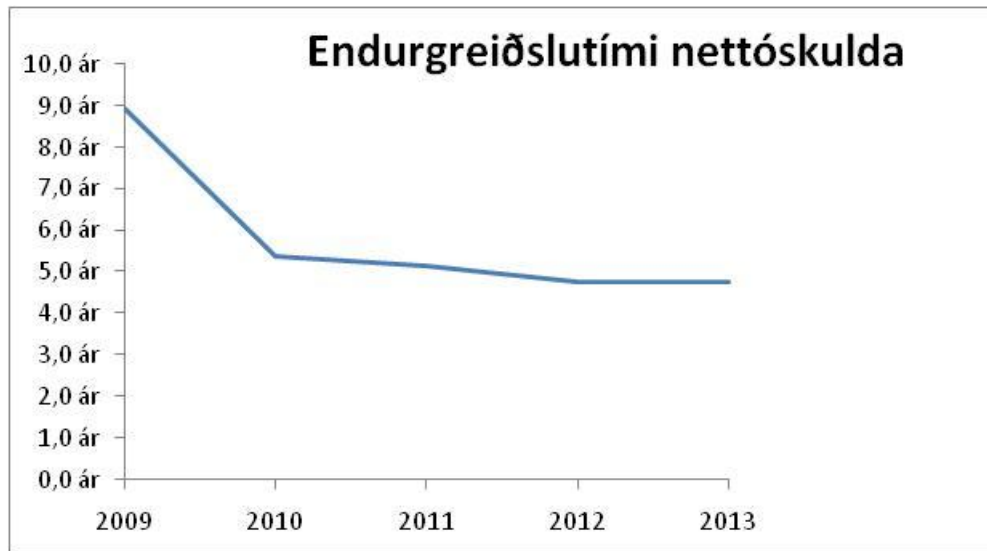
Mynd 5

Endurgreiðslutími skulda segir til um hve langan tíma það tekur að greiða upp lán sveitarfélagsins miðað við framlegð hvers árs og miðað við skuldir í lok árs skv. áætlun. Í þessu tilviki er gert er ráð fyrir að allri framlegð sé varið til greiðslu skulda. Á mynd 6 er yfirlit yfir það hve langan tíma það tekur fyrir Álftanes að greiða niður sín lán hverju sinni. Árið 2009 tæki það um 15 ár að greiða niður allar skuldir en árin frá og með 2010 er áætlað að það myndi taka rúmlega 10 ár að greiða niður skuldir.



Mynd 5

Samanber mynd 7 hér fyrir neðan má sjá hvernig endurgreiðslutími skulda þróast að teknu tilliti til þess að allar peningalegar eignir fáist greiddar m.v. áætlun á tímabilinu.



Mynd 7

Samantekt

Útreikningar á skuldaþoli og yfirferð á helstu forsendum er lúta að framkvæmdum við Þjónustumiðstöð sýna fram á að sveitarfélagið hefur fjárhagslega burði til þess að takast á við verkefnið. Þegar litið er á skuldaþol sveitarfélagsins má sjá að skuldir sveitarfélagsins verða ekki umfram skuldaþol m.v. 3ja ára áætlun sveitarfélagsins. Í þessari samantekt má sjá að sveitarfélagið er að leggja grunn að traustari tekjustofnum til lengri tíma litið með markvissri uppbyggingu á miðsvæðinu. Framkvæmdin ætti jafnframt að hafa áhrif á íbúahlutfall í sveitarfélaginu.

Rétt er þó að taka fram að áætlanir sveitarfélagsins gera ráð fyrir umtalsverðri aukningu í öðrum tekjum í 3ja ára áætluninni sem skila u.þ.b. 20% af heildartekjum sveitarfélagsins fyrir árin 2010-2012. Þá er gert ráð fyrir auknum útsvarstekjum vegna aukningar í íbúafjölda á þessu tímabili. Ekki hefur verið gengið frá sölu á núverandi bæjarstjórnarskrifstofu né leigu til aðila á fyrstu hæð í þjónustumiðstöð. Rétt er að líta til þessara þátta þegar áhætta af verkefninu er metin. Einnig er rétt að benda á að ef aðlögun íslenska efnahagslífsins dregst á langinn er sveitarfélagið í aðstöðu til þess að bregðast við þeim aðstæðum með því að hægja á fyrirhuguðum framkvæmdum sem gert er ráð fyrir í 3ja ára áætlun.

Fylgiskjal 1

Útreikningar skv. 6. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga.

Skuldaþolsútreikningar skv. reglugerð	Samantekið - A og B hluti					
	Rauntölur 2008	Áætlun 2009	Áætlun 2010	Áætlun 2011	Áætlun 2012	Áætlun 2013
1. Rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir í hlutfalli við tekjur	-6,6%	9,1%	15,4%	15,8%	16,3%	16,3%
2. Rekstrarniðurstaða í hlutfalli við tekjur	-71,8%	-5,0%	4,2%	4,2%	4,6%	4,6%
3. Veltufé frá rekstri í hlutfalli við tekjur	-11,8%	-7,9%	-4,2%	-4,1%	-3,9%	-3,9%
4. Fjárfestingahreyfingar í hlutfalli við veltufé frá rekstri	-128,4%	94,9%	31,8%	54,1%	150,4%	150,4%
5. Langtímaskuldir í hlutfalli við varanlega rekstrarfjármuni	77,8%	94,2%	104,7%	102,8%	101,7%	101,7%
6. Skuldir í hlutfalli við eignir	104,9%	88,1%	87,2%	86,3%	85,2%	85,2%
7. Eiginfjárhlutfall	-4,9%	11,9%	12,8%	13,7%	14,8%	14,8%