

Jätevedenpuhdistamon rahoitusmuoto

KHALL § 152
453/02.08.00/2022

Valmistelija Talousjohtaja Sari Myllykoski-Hanhela

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 26.5.2021 käynnistää jätevedenpuhdistamon uudistamisen ja kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 27.3.2023 KVR-rakennusurakan toteuttamisesta. Kilpailutuksen jälkeen jätevedenpuhdistamon KVR-urakan hinnaksi muodostuu 7.549.500 €.

Hankkeen rahoitusmuotoa ei ole vielä päätetty. Kaupunginvaltuustolle on pidetty 30.11.2022 rakennusinvestoinnin- sekä rahoitusmuotojen esittely. Vaihtoehtoina ovat perinteinen taselaina tai kiinteistöleasing. Taselainavaihtoehto vaatii vuoden 2023 talousarvion investointiosan sekä lainanottovaltuuden lisäämistä rakentamiskustannuksen verran 7.549.500 €.

Rakennusinvestoinnin taselaina- sekä leasingrahoitus vaihtoehdot kilpailutettiin. Tarjoukset pyydettiin 8,0 milj. euron – 10,0 milj. euron puitteissa. Lopullinen hankintahinta varmistuu rakennushankkeen valmistuttua. Leasing vaihtoehdossa vuokra lasketaan annuiteettimenetelmällä. Vuokra-aika on 20 vuotta kohteen valmistumisesta alkaen ja jäännösarvo 20 vuoden jälkeen on 33,3 % tai 50 %. Oulaisten kaupunki voi vuokratkauden jälkeen ostaa kohteen rahoituksen jäännösarvolla, tehdä uuden jatkovuokrasopimuksen tai osoittaa vuokrakohteelle ostajan. Taselainatarjous pyydettiin 20 vuoden takaisinmaksuajalle sekä 20 vuoden takaisinmaksuajalle 50 % bulletlainana, mikä tarkoittaa sitä, että puolet lainapääomasta lyhennetään ja puolet rahoitetaan 20 vuoden laina-ajan jälkeen.

Rahoituksen takapainoinen lyhentäminen on perusteltua jätevedenpuhdistamon pitkän käyttöajan perusteella. Nykyinen jätevedenpuhdistamo on ollut käytössä vuodesta 1977 ja uuden modernin laitoksen ennakoitu käyttöikä on vähintään 50 vuotta. Takapainoinen lyhennysohjelma mahdollistaa myös jätevesimaksujen vakaamman nostamisen tahdin.

Kiinteistöleasing rahoitusmuotona

Leasingrahoitusmallissa kaupunki rakennuttaa kohteen ja rahoitusyhtiö omistaa kohteen sen vuokra-ajan sekä vuokraa kaupungilta maa-alueen. Rahoitusyhtiö hoitaa kohteen rakentamiskustannukset. Kaupunki maksaa kohteesta leasingvuokraa rakennuksen valmistuttua. Rakennusvaiheessa syntyneet korot maksetaan sitten, kun kohde otetaan käyttöön. Kiinteistöleasing mahdollistaa kohteen siirtymisen kaupungin omistukseen leasingvuokra-ajan päättyessä. Kohteelle määritetään rahoitusaika (esim. 20 vuotta), jonka jälkeen kohde on lunastettavissa sovitun jäännösarvon (esim. 33,3 %) mukaisesti.

Vaihtoehtoisesti leasingsopimusta voidaan jatkaa tai kaupunki voi etsiä kohteelle ostajan.

Leasingmallia käyttämällä rahoituksen rakenne saadaan paremmin vastaamaan käyttöomaisuuden elinkaarta ja pääomarakenteeseen käytetään vähemmän velkaa. Jäännösarvon avulla kustannuksia voidaan jaksottaa kohteen elinkaaren loppupäähän ja leasing mallissa rahoitusaikaa on mahdollista saada pidemmäksi. Kiinteistöleasingin voidaan katsoa soveltuvan hyvin kiinteärakenteisten jätevedenpuhdistamon rahoitusratkaisuksi. Leasingrahoituksessa rahoitusrakenne vastaa todennäköisesti paremmin laitoksen elinkaarta.

Leasingrahoitusmallissa rakennettava kiinteistö ei ole kaupungin omaisuutta eikä siitä synny poistoja. Rahoitusmuoto vaikuttaa kuitenkin omavaraisuusasteeseen ja velkaantuneisuuden tunnuslukuihin. Tulosvaikutusta syntyy viemärlaitoksen maksamasta leasingvuokrasta rahoittajalle. Leasingrahoitusmallissa syntyy tasevaikutusta vasta, kun kaupunki lunastaa kiinteistön leasingsopimuksen päättyessä.

Taselaina rahoitusmuotona

Lainasta syntyy tasevaikutus vieraan pääoman lisäyksenä sekä omaisuuden lisäyksenä taseessa. Tämän lisäksi lainalla on tulosvaikutus korkomenojen ja poistojen muodossa. Kaupungin lainamäärä kasvaa koko lainapääoman verran. Lainarahoituksella rahoitettaessa kiinteistön omistus on heti oma ja kunta vastaa kiinteistön käyttömenoista, rahoituksen lyhennyksistä ja koroista sekä poistoista rakennuksen valmistuttua. Investointilaina on yleensä tasalyhenteinen, noin 20 vuoden laina-ajalla oleva laina, jonka korkoerät pienenevät lainan pääoman lyhentyessä. Korkoa maksetaan myös rakentamisen ajalta.

Tarjousten perusteella edullisimman tarjouksen antoi Kuntarahoitus Oyj (vertailutaulukko oheismateriaalina). Vertailun ja valmistelun perusteella on tarkoituksenmukaisinta solmia leasingrahoitussopimus 20 vuoden vuokra-ajalle 5 vuoden kiinteään korkoon sidottuna (vertailutaulukossa vaihtoehto 3.), jonka jälkeen korko tarkistetaan. Vuokra-aika alkaa kohteen valmistuttua. Rakennuksen jäännösarvo on tarkoituksenmukaista olla 33,3 %. Takapainoitteinen lyhennysohjelma mahdollistaa investoinnin jakamisen tasaisemmin käyttöajalle sekä vakaammat jätevedenhinnat. Rahoitusleasingin osalta ei peritä järjestely- tai laskutuspalkkioita.

Varsinaisessa leasingsopimuksessa kaupunki vuokraa yllä kuvatuilla rahoitusehdoilla rakennettavan jätevedenpuhdistamon leasingrahoittajalta. Leasingsopimuksen ehdoilla rahoittaja siirtää rakennuksen omistamiseen, käyttöön ja toimintaan liittyvät vastuut ja riskit pois itseltään vuokralaisen vastuulle, jolloin kaupungin kannalta tilanne on käytännössä sama, kuin jos kaupunki itse omistaisi rakennuksen.

Leasingsopimukseen liitetään maanvuokrasopimus, jolla kaupunki vuokraa rakennuksen maapohjan leasingrahoittajalle pitkäaikaisella (40 vuoden) vuokrasopimuksella.

Leasingsopimukseen liitetään myös urakoitsijalle lähetettävä ilmoitus, jolla kaupunki ilmoittaa siirtävänsä kaikki urakkasopimukseen liittyvät oikeutensa leasingrahoittajalle. Tällä ilmoituksella leasingrahoittaja tulee kaupungin sijaan urakoitsijan laskujen maksajaksi. Koska leasingrahoittaja maksaa urakoitsijalle kaikki urakkasopimuksen mukaiset maksuerät (eli rahoittaa investoinnin), leasingrahoittajasta tulee suoraan rakennettavan jätevedenpuhdistamon omistaja.

Jätevedenpuhdistamon poisto aika on kaupunginvaltuuston päätöksellä 1.1.2013 jälkeen 20 vuotta. Nykyinen jätevedenpuhdistamo on toiminut vuodesta 1977. Uuden modernin laitoksen teknistaloudellinen käyttöikä on vähintään 50 vuotta. Uuden rakennettavan jätevedenpuhdistamon poistoajana voidaan pitää 40 vuotta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Riikka Moilanen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy:

1. Jätevedenpuhdistamon KVR-urakan rahoitusmuodoksi kiinteistöleasingsopimuksen Kuntarahoituksen 13.4.2023 antaman indikatiivisen tarjouksen mukaisesti. Rakennusajan viitekorkona käytetään 6 kk euribor + 0,37 % yksikön marginaalipohjaista rahoitusta ja varsinaisena vuokra-aikana viiden vuoden kiinteää korkoa 3,41 %, minkä jälkeen korko tarkistetaan. Jäännösarvona käytetään 33,3 %:ia.
2. Jätevedenpuhdistamon uudisrakennusta varten osoitettavan kiinteistön tai määräalan vuokraamisesta Oulaisten Kaupungin vuokraehtojen mukaisesti Kuntarahoitus Oyj:lle.
3. Rakennettavan jätevedenpuhdistamon poistoajaksi 40 vuotta.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.