



Janakkalan Turengin ja Tervakosken koulu- ja monitoimikeskusten hankinta- ja rahoitusmallien esiselvitys Selvitysraportti

16.8.2018

JULKINEN ESITYSVERSIO

YHTEENVETO



- Kuten normaalistikin taloudellista mallinnusta tehdessään, Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy (jäljempänä Inspira) on luottanut käyttämäänsä Toimeksiantajalta tai julkisista lähteistä saamansa tiedon oikeellisuuteen ja täydellisyyteen, eikä ole vastuussa minkään julkisesti tiedossa olevien tai sille annettujen tietojen itsenäisestä tarkastamisesta, eikä ole tietoja itsenäisesti tarkastanut. Inspira on taloudellista mallinnusta tehdessään olettanut ja luottanut siihen, että kaikki kyseessä olevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja riittäviä.
- Toimeksiannon sisältö perustuu raportin päivämääränä vallitsevaan markkinatilanteeseen, taloudellisiin, rahoituksellisiin ja muihin olosuhteisiin sekä Toimeksiantajan Inspiralta raportin päivämäärään mennessä toimittamiin tietoihin. Muutokset edellä mainituissa olosuhteissa tai materiaalissa edellyttävät selvityksen päivittämistä.
- Raporttia ei tule käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin mitä toimeksiantosopimuksessa osapuolten välillä on sovittu.

Sisältö	Sivu
YHTEENVETO	2
- Selvityksen tausta	5
- Investointivaihtoehtojen vertailu	9
- Hankinta- ja rahoitusmallien vertailu	16
- Sote-uudistuksen ja asukasluvun kasvun vaikutukset ennustelaskelmiin	24
- Suositus jatkotoimenpiteistä	30

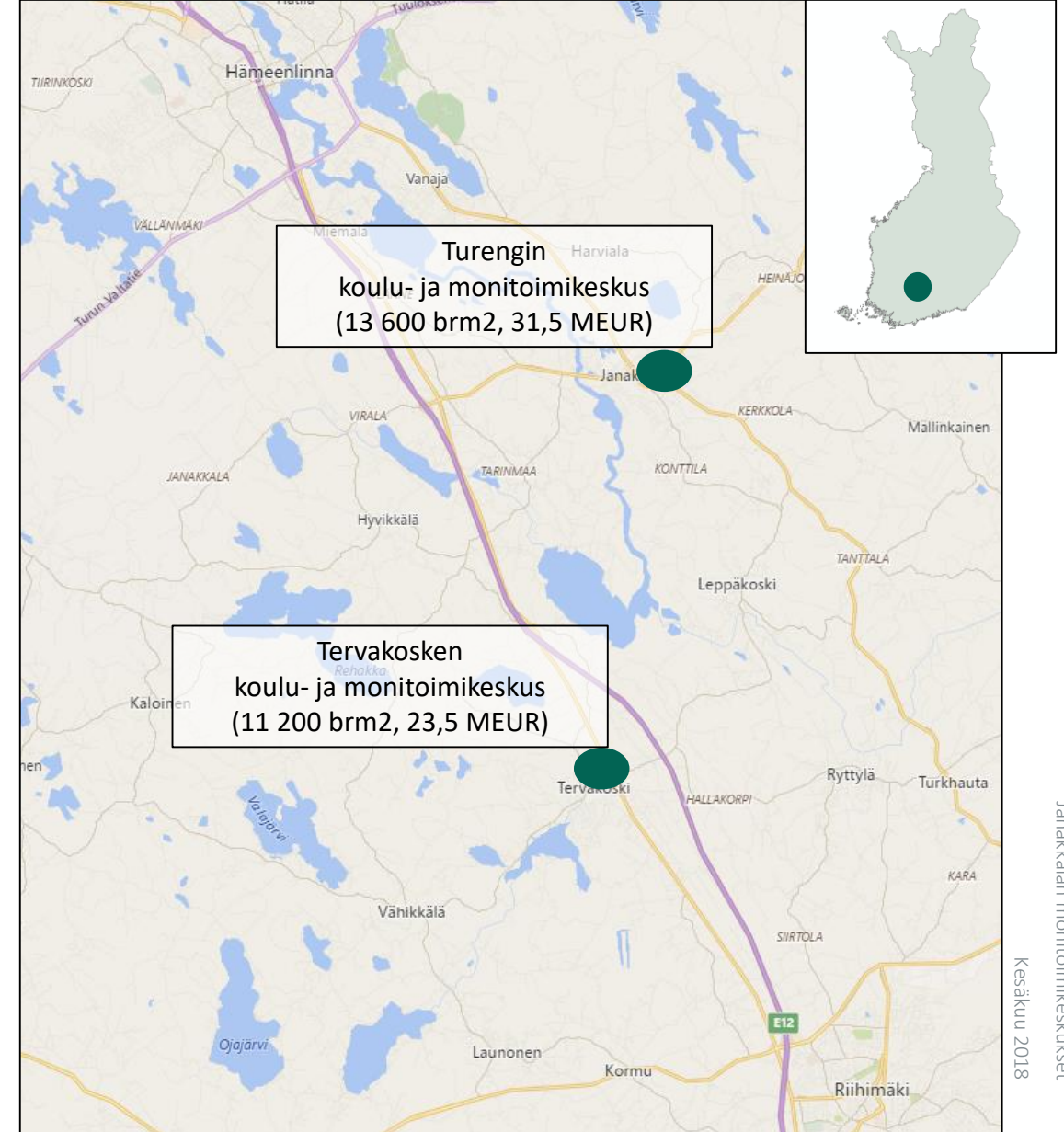
Selvityksen tausta

Janakkalan kunta on suunnittelemassa merkittäviä toimitilainvestointeja lähivuosina.

- Turengin koulu- ja monitoimikeskus (noin 1 250 oppilasta)
- Tervakosken koulu- ja monitoimikeskus (noin 750 oppilasta)

Janakkalan kunta on pyytänyt huhtikuussa 2018 Inspiralta toteutus- ja rahoitusmallien selvittämistä koulu- ja monitoimikeskushankkeita koskien. Työsuunnitelmaa on tarkennettu aloituspalaverin jälkeen toukokuussa 2018. Osana toimeksiantoa Inspira on:

- Kerännyt kunnan eri investointihankkeita koskevat lähtötiedot sekä kartoittanut hankkeelle asetetut kunnan tavoitteet
- Kartoittanut markkinatoimijoiden näkemyksiä hankkeen toteutettavuudesta
- Tehnyt hankkeen sekä kunnan taloudelliset ennustelaskelmat sekä tutkinut ulkopuolisten tekijöiden (sote-uudistuksen toteutuminen, asukasluvun kehitys) vaikutusta kunnan talouteen
- Tehnyt suosituksen hankkeessa sovellettavasta toteutus- ja rahoitusmallista sekä ehdotuksen hankkeiden jatkotoimenpiteistä ja – valmistelusta



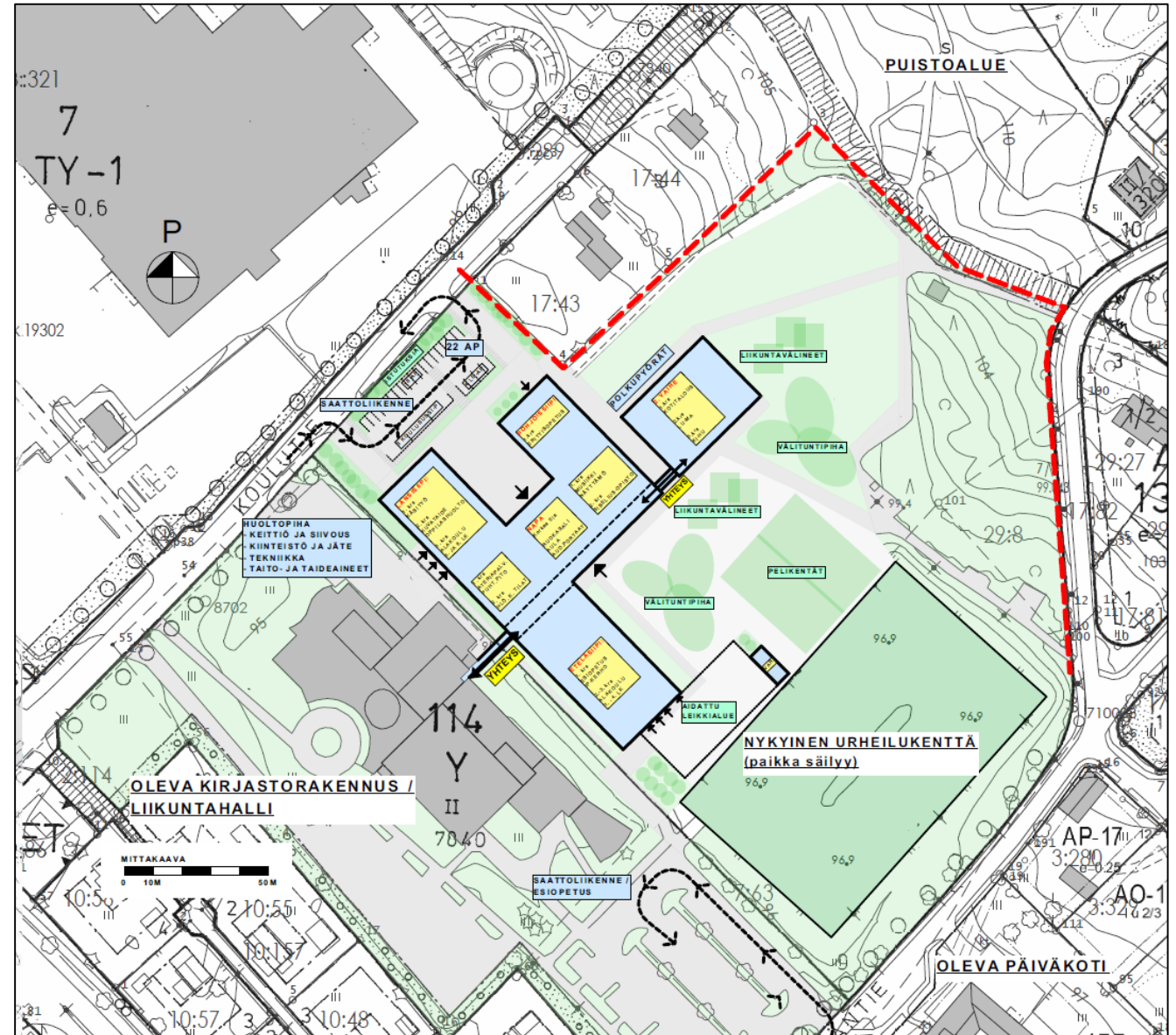
Selvityksen tausta

Turengin koulu- ja monitoimikeskus

- Uudisrakennus sijoittuu Turengin taajamaan Ylikyläntien ja Koulutien väliselle alueelle.
- Suunniteltuun monitoimitaloon sijoittuvat seuraavat toiminnot ja palvelut:
 - Esiopetuksen, yhtenäiskoulun (0-9 luokat) sekä lukion opetustilat
 - Sibelius-opiston tilat
 - Erityisopetustilat
- Rakennushanke on tarkoitus toteuttaa ensisijaisesti yhdessä vaiheessa. Toisena vaihtoehtona on hankkeen toteutus kaksivaiheisena.

Hankkeen perustiedot (Yhden vaiheen toteutus)

- Laajuus:
 - 1 250 oppilasta
 - n. 13 600 br-m² uudisrakennus
- Kustannusarvio: noin 31,5 MEUR
- Aikataulu: Valmistuminen vuoden 2021 aikana



Selvityksen tausta

Toimeksianto toteutettiin touko-kesäkuun 2018 aikana

1. Lähtökohtien kartoitus ja lähtötietojen keräys

2. Taloudelliset ennustelaskelmat

Arvio hankkeiden toteutettavuudesta kuntatalouden näkökulmasta
Kouluverkkovaihtoehtojen vertailu (VE 0: Nykyisen kouluverkon peruskorjaus vs. VE 1: Uudet investoinnit)

3. Hankkeen toteutus- ja rahoitusmuotojen vertailu

Suositus toteutus- ja rahoitusmuodosta
- Perinteinen toteutusmuoto, elinkaarimalli tai allianssimalli
- Lainarahoitus tai kiinteistöleasing

4. Sote-uudistuksen toteutuminen sekä asukasluvun kehitysskenaariot

5. Johtopäätökset ja suositus etenemisestä

Selvityksen johtopäätökset ja ehdotus jatkoaikataulusta

Selvityksessä sovelletut työmenetelmät

- Kunnan tavoitteiden ja lähtötietojen kartoitus
- Markkinavuoropuhelu
- Taloudelliset ennustelaskelmat

Investointivaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehto 0: Koulujen peruskorjaus

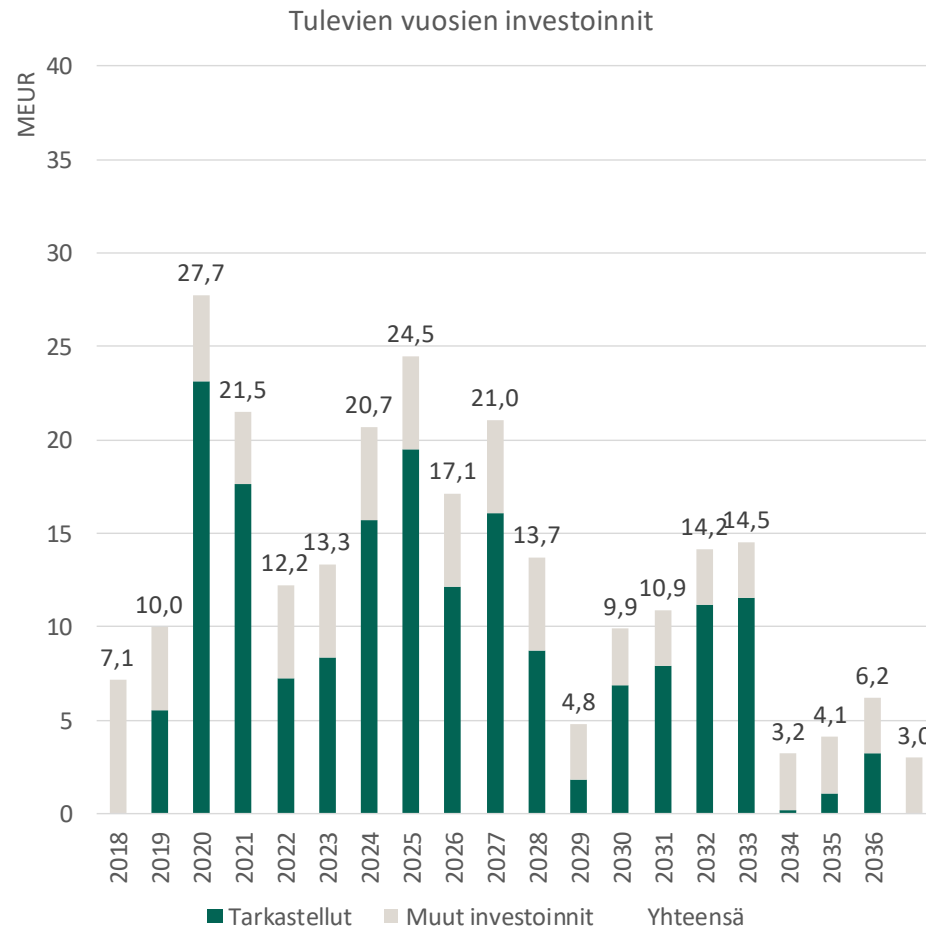
Vaihtoehto 1: Uudet investoinnit

Investointivaihtoehto 0: Peruskorjaus	Valmis	Investoinnin arvo (MEUR)
Harviala	2033	4,7
Heinäjoki	2020	1,6
Leppäkoski	2028	4,7
Tanttala	2022	1,5
Tarinmaa	2025	3,9
Tervakosken koulu	2025	13,3
Turengin koulu	2021	28,7
Virala	2030	1,6
Vähikkälä	2026	1,7
Tervakosken yk ja lukio	2023	12,5
Turengin yk ja lukio	2027	14,6
Tervakosken liikuntahalli	2020	8,2
Yhteensä		97,0

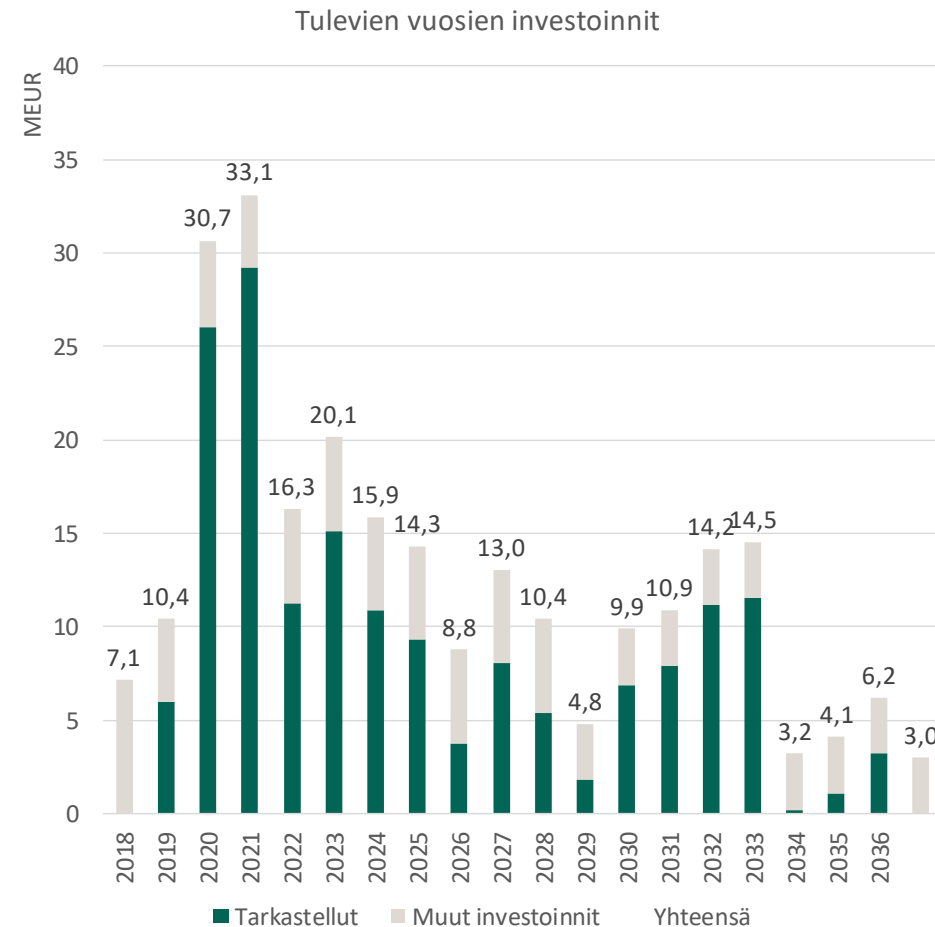
Investointivaihtoehto 1: Uudet investoinnit	Valmis	Investoinnin arvo (MEUR)
Harviala	2033	4,7
Virala	2030	1,6
Turengin koulu ja monitoimikeskus (sis. purkukulut, kalusteet)	2021	36,4
Tervakosken koulu ja monitoimikeskus (sis. purkukulut, kalusteet)	2023	27,2
Leppäkosken koulu, uudempi koulurakennus	2024	3,4
Turengin liikuntahalli	2021	8,6
Tervakosken liikuntahalli	2020	8,2
Yhteensä		90,1

- Huom! Vaihtoehtojen investointien lisäksi tarkastelussa on mukana toimitetuissa lähtötiedoissa olleet muut investointioletukset ml. talonrakennusinvestointihankkeet ja investoinnit jotka tehdään, mikäli sote-uudistus ei toteudu.
- Infrainvestointien tason on oletettu olevan taloussuunnitelman mukainen vuoteen 2021 asti, jonka jälkeen taso on 5 MEUR per vuosi ja 3 MEUR per vuosi vuodesta 2029 eteenpäin
- Investointikustannukset pitävät sisällään väistökustannukset

VE 0: Peruskorjaus



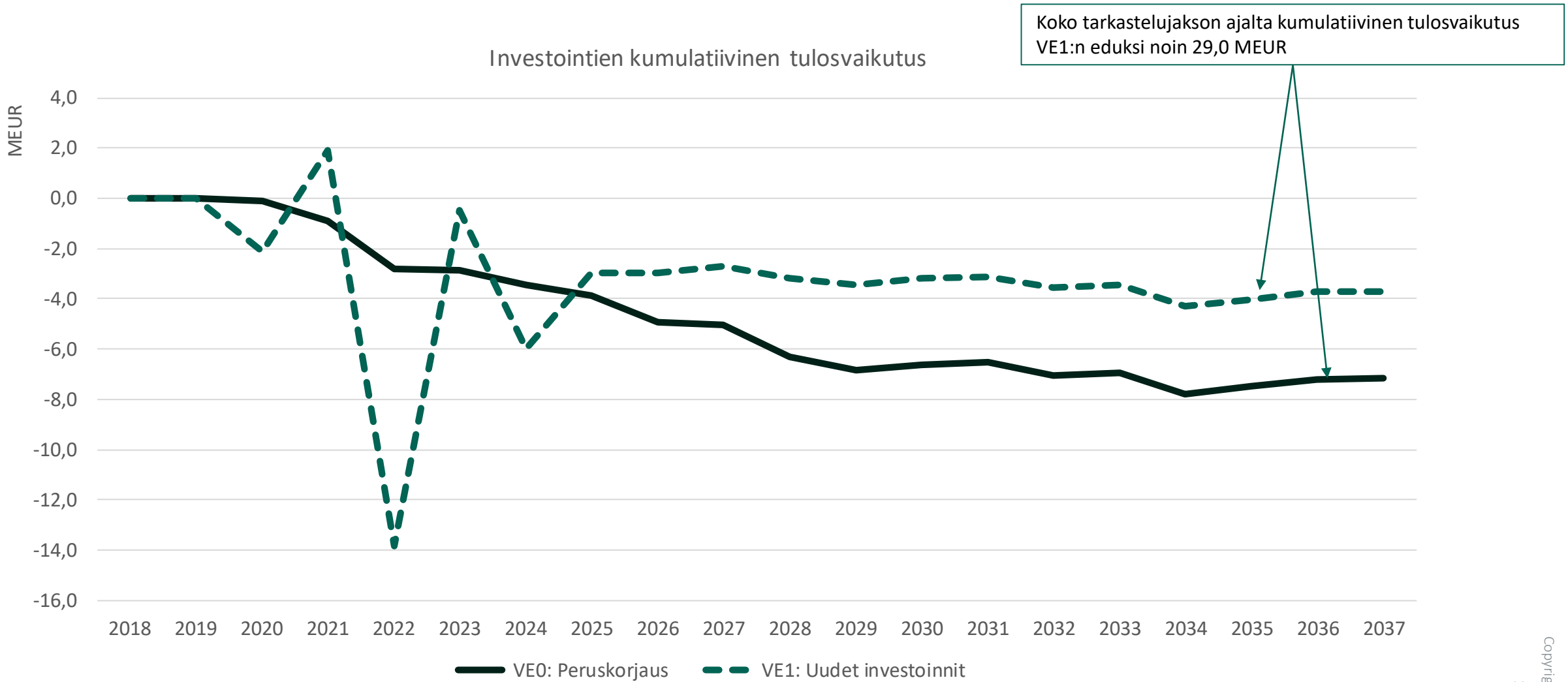
VE 1: Uudet investoinnit



Huom! Tarkastelluissa investoinneissa on mukana toimitetuissa lähtötiedoissa olleet muut investointioletukset ml. talonrakennusinvestointihankkeet ja investoinnit jotka tehdään, mikäli sote-uudistus ei toteudu.

Investointivaihtoehtojen vertailu

Investointien vaikutukset tulokseen vaihtoehtoittain

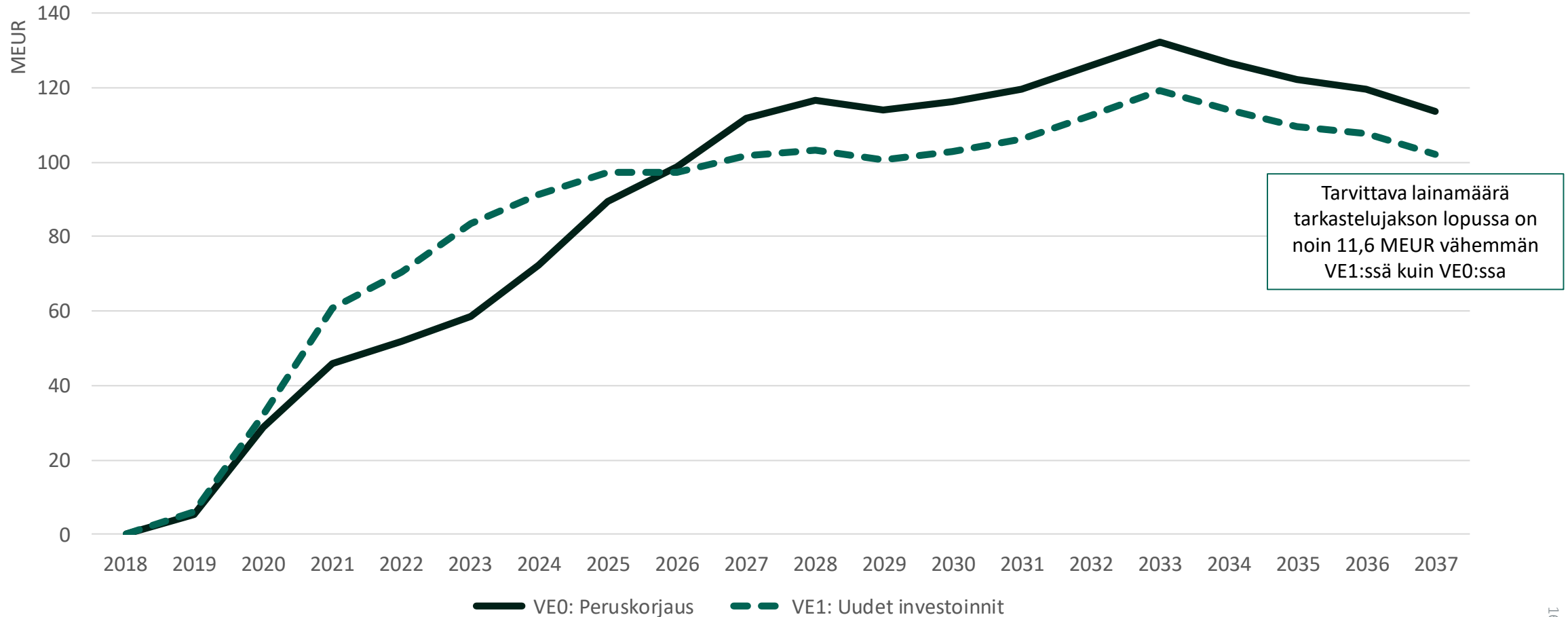


- VE1:n tulosvaikutusten heilahtelut johtuvat poistuvien kohteiden ylimääräisistä poistoista, operointikulujen lakkaamisesta sekä uusien kohteiden uusista operointikustannuksista
- Huom! Tässä esitetty kumulatiivinen tulosvaikutus ei huomioi kunnan toiminnan muuta tuloskehitystä.
- Investoinneissa mukana kunnan arvioimat väistötilakustannukset

Investointivaihtoehtojen vertailu

Lainamäärän kasvu vaihtoehtoittain (jos investoinnit rahoitetaan lainalla)

Investointien kumulatiivinen nettovaikutus konsernin/emon lainamäärään

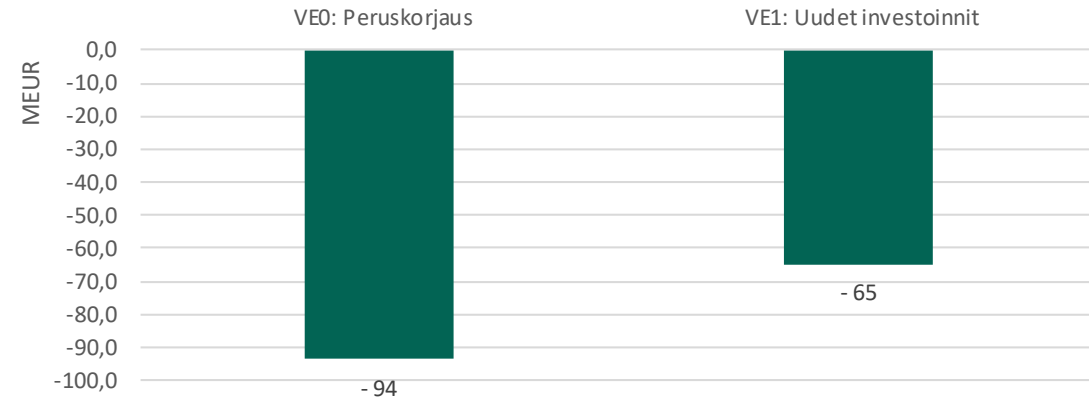


- Huom! Tässä esitetty kumulatiivinen tulosvaikutus ei huomioi kunnan toiminnan muuta tuloskehitystä.
- Investoinneissa mukana kunnan arvioimat väistötilakustannukset, sekä muut talonrakennusinvestoinnit ja sote-investoinnit

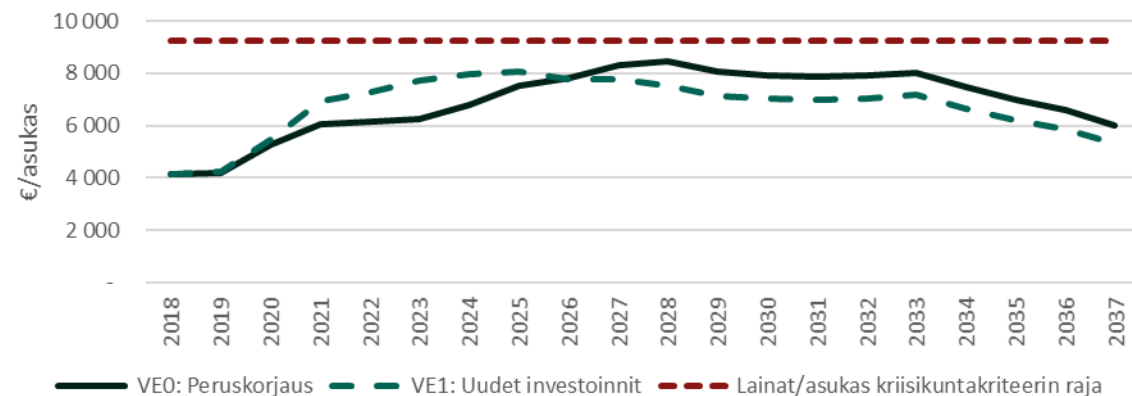
Investointiskenaarioiden vertailun yhteenveto

- Investointiskenaarioista selvästi kunnan kannalta pitkällä tähtäimellä **edullisempi vaihtoehto on skenaario 1: uudisinvestointien toteutus**. Arvioitu investointien kokonaishinnan yhteenlaskettu määrä on noin 7 % edullisempi skenaariossa 1. Tämän lisäksi kouluverkon kustannukset pitkällä aikavälillä ovat tehdyin oletuksin merkittävästi edullisemmat. Nämä seikat tekevät uudisinvestointivaihtoehdosta kannattavamman toteuttaa.
- Taloudellisen tarkastelun lisäksi kunnan on hyvä huomioida ja arvioida mahdolliset uudisinvestointivaihtoehdon aikatauluedut, pienemmät hankeriskit sekä laadulliset edut verrattuna peruskorjausvaihtoehtoon.

Negatiivinen tulosvaikutus konsernitulokseen yhteensä vuosina 2018 - 2037



Konsernilainat €/asukas

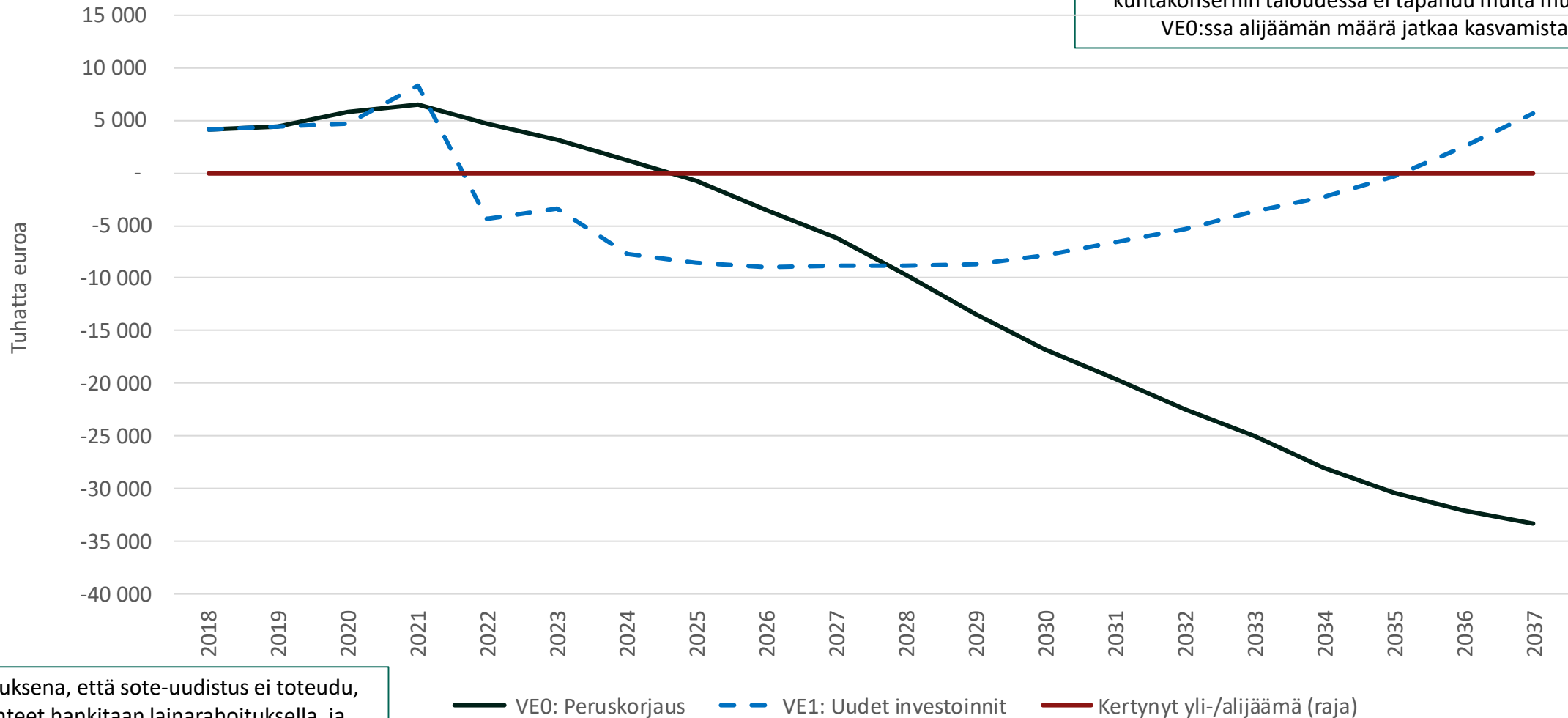


Kouluverkkovaihtoehtojen vertailu

Kuntakonsernin yli-/alijäämän kehitys

Kertynyt yli-/alijäämä

VE1:ssä on ennusteen mukaan kuntakonsernin taseessa kertynyttä alijäämää vuosina 2022-2035, mikäli kuntakonsernin taloudessa ei tapahdu muita muutoksia. VE0:ssa alijäämän määrä jatkaa kasvamistaan.



Oletuksena, että sote-uudistus ei toteudu, kohteet hankitaan lainarahoituksella, ja väestömäärä kehittyy tavoitekasvuskenaarion mukaisesti.

Hankinta-ja rahoitusmallien vertailu

Hankinta- ja rahoitusmallien kuvaus

Mallit

RAHOITUSMALLIT

Leasingrahoitus

Vuokramalli

Perinteinen toteutus

- Suunnittelu tilaajan johdolla
- Rakentaminen jaetun urakan / kokonaisurakan mallilla

Lainarahoitus

(Esim. velkakirjalaina)

VE1

Perinteinen toteutusmalli +
tilaajan taserahoitus

VE2

Perinteinen toteutusmalli +
leasingrahoitus

Elinkaarimalli

- Suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito yhden kokonaispalveluntuottajan toimesta
- Tilojen käytettävyys- ja luovutuskuntovastuu (sopimusjakso 20 v)

VE3

Elinkaarimalli + tilaajan
taserahoitus

VE4

Elinkaarimalli + leasingrahoitus

Allianssimalli

- Suunnittelu ja rakentaminen perustettavan projektiallianssin toimesta
- Investointivaihe yhteistoiminnallisella ja – vastuullisella kaupallisella mallilla

VE5

Allianssimalli + tilaajan
taserahoitus

VE6

Allianssimalli + leasingrahoitus

Kiinteistösijoittajavetoinen toteutus

- Kiinteistösijoittaja toimii rakennuttajana ja vuokraa kohteen tilaajalle pitkällä vuokrasopimuksella

VE7

Kiinteistösijoittajavetoinen
toteutus

Hankinta- ja rahoitusmalleja koskeva markkinakartoitus

Markkinakartoituksen palautteen yhteenveto

Inspira haastatteli markkinoilla toimivia rakennusliikkeitä kesäkuussa 2018. Rakennusliikkeiltä (4 kpl), rahoittajilta (1 kpl) ja kiinteistösijoittajilta (2 kpl) kysyttiin palautetta hankkeen suositeltavista toteutustavoista, aikataulusta, keskeisistä tilaajan huomioitavista seikoista sekä soveltuvimmista toteutusmuodoista.

Yhteenveto markkinakartoituksen palautteesta

- Hankekokonaisuus kiinnostaa kaikkia haastatelluista rakennusliikkeistä. Kokonais- ja elinkaariedullisin vaihtoehto kunnalle on hankkeiden toteutus uudishankkeina. Palaute oli haastateltujen kesken jonkin verran jakautunutta sen suhteen, kannattaako kunnan kilpailuttaa hankkeet yhtenä vai erillisinä kokonaisuuksina.
- Haastateltujen rakennusliikkeiden palautteen perusteella soveltuvimmat toteutustavat ovat suunnittelua- ja rakentamista sisältävät urakkamuodot. Ensisijaisena suosituksena palautteen perusteella on KVR-urakka, toissijaisena suosituksena elinkaarimalli.
- Haastateltujen toimijoiden mukaan hanke on mahdollista toteuttaa ja rahoittaa kiinteistösijoittajavetoisesti. Tavoitellut suuret kiinteistösijoittajat eivät kuitenkaan ilmaisseet kiinnostustaan hankkeeseen. Vuokramallin kannattavuutta kunnan kannalta on haastava arvioida tehdyn markkinakartoituksen perusteella.
- Kunnan kannalta muita mahdollisia tunnistettuja rahoitusmalleja ovat taselaina sekä kiinteistöleasing-rahoitus. Kiinteistöleasing-rahoituksen kannalta hankkeiden toteutus pelkästään uudisrakennuksina on suositeltavaa. Tervakosken E-siipirakennuksen osalta kannattaa miettiä, sisällytetäänkö rakennusta leasingin piiriin ollenkaan.

Rahoitusmalleja koskevat oletukset

- Laskelmissa huomioidut rahoitusmalleja koskevat oletukset on esitetty alla:

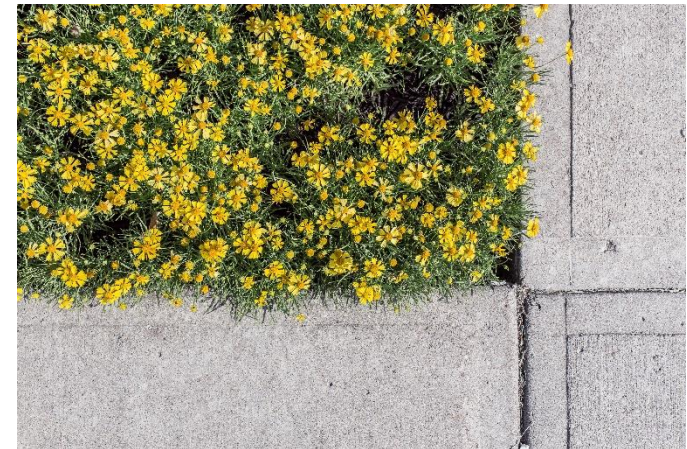
Lainarahoitus: Kunta nostaa investointikustannuksen verran lainaa, ja laina lyhennetään tasalyhenteisesti investoinnin jälkeen 30 vuodessa. Lainasta maksetaan korkoa. Korkokustannus perustuu Inspiran arvioon.

Leasingrahoitus: Kunta rahoittaa investoinnin leasingillä, ja maksaa vuokraa vuokra-aikana (lyhennys + korko), joka kestää 20 vuotta. Vuokra-ajan lopussa maksetaan jäännösarvo (33 %). Korkokustannus perustuu Inspiran arvioon.

- Laskelmissa on laskettu vertailun vuoksi leasingvaihtoehto 30 vuoden ajalta (jäännösarvo 0 %), jolloin sen lyhennysprofiili on vastaava.

Vuokra: Kiinteistösijoittaja rahoittaa hankkeen ja kunta maksaa käyttöjakson alkaessa tiloista vuokraa perustuen investointikustannukseen ja sijoittajan pääoman alkutuottovaatimukseen. Vuokra indeksoidaan. Pääomakustannukset perustuvat Inspiran arvioon.

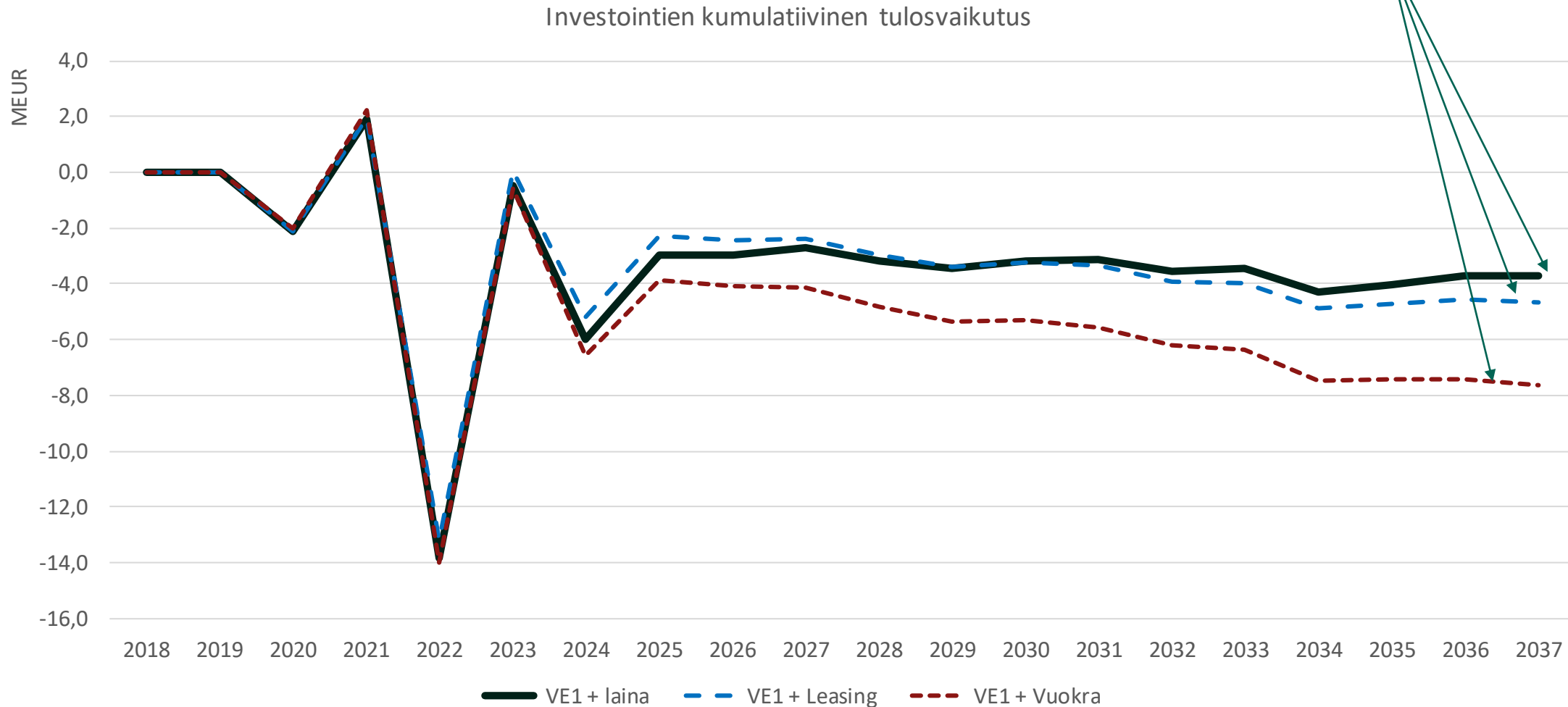
Kaikissa vaihtoehdoissa muut kuin tarkasteltavat kohteet (s. 10 esitetyt) rahoitetaan lainalla kaikissa rahoitusmallivaihtoehdoissa.



Rahoitusmallivertailu

Investointien vaikutus konsernin tulokseen VE1 + rahoitusvaihtoehdot

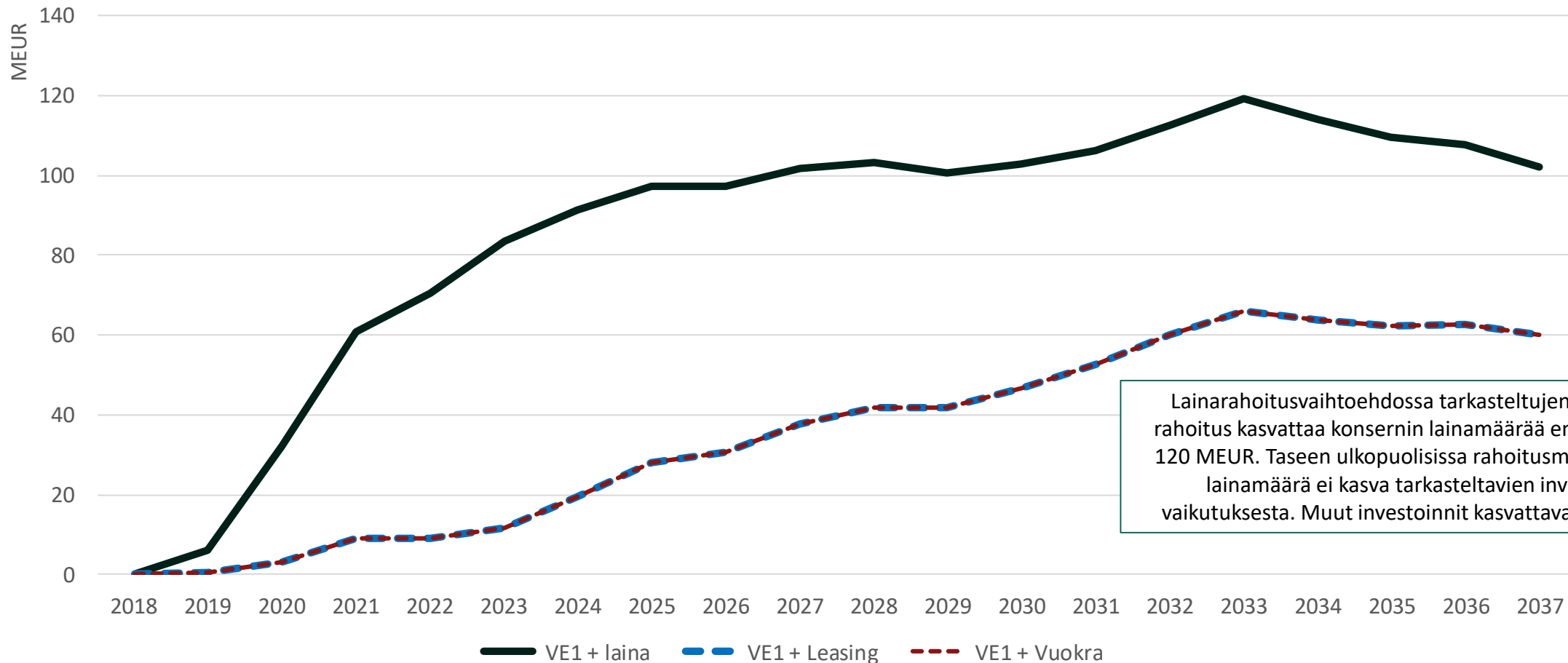
Lainavaihtoehto on pitkällä aikavälillä tuloslaskelman kannalta edullisin, vuokravaihtoehto selkeästi kallein



Rahoitusmallivertailu

Konsernin lainamäärän kasvu VE1 + rahoitusvaihtoehdot

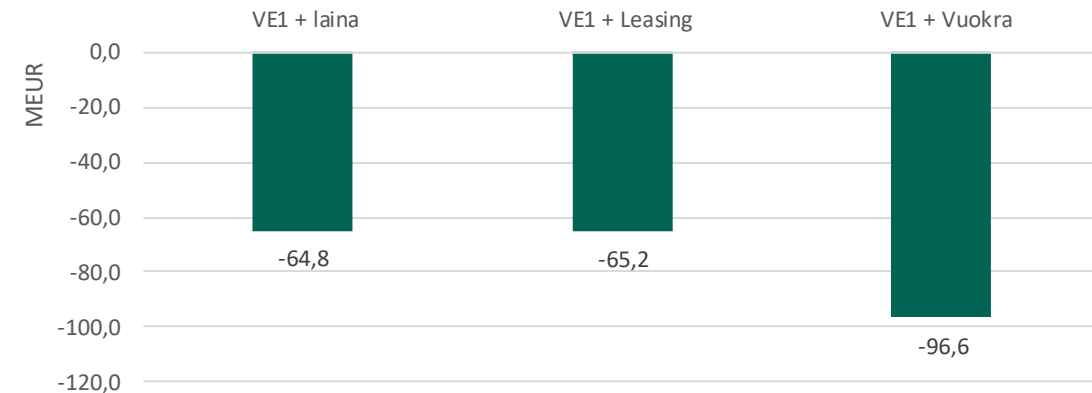
Investointien kumulatiivinen nettovaikutus konsernin/emon lainamäärään



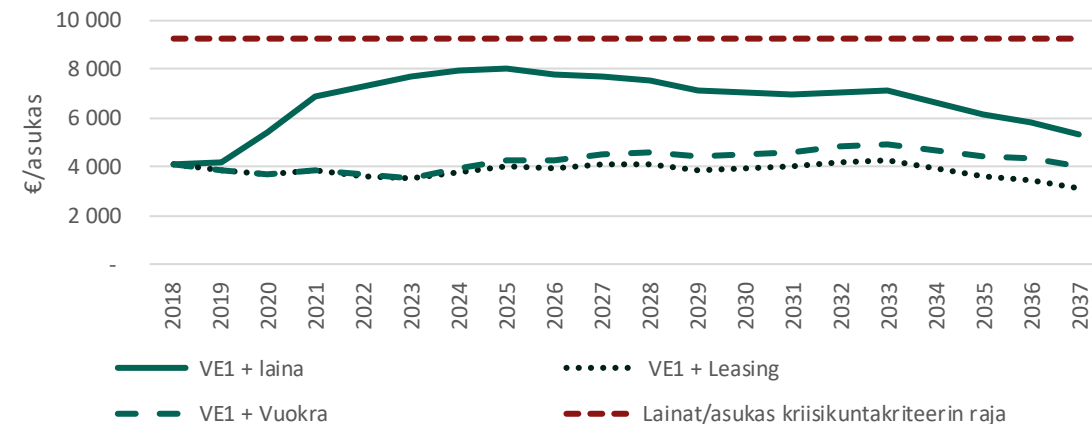
Rahoitusmallivertailun yhteenveto

- Tarkasteltavien investointien rahoitusmallien vertailussa on huomioitu arvioidut pääomakustannukset sekä kunnan asukasluvun kehitykseen perustuvat talouden muutostekijät.
- Tehtyjen oletusten ja laskelmien perusteella tarkastellut investoinnit on haastava toteuttaa annetussa aikataulussa kuntakonsernin taloudellinen kantokyky säilyttäen.
- Lainarahoituksella kuntakonsernin lainamäärä kasvaa suurimmillaan yli 141 MEUR:oon investointien toteuttamisen jälkeen. Muissa tarkastelluissa skenaarioissa investointien rahoitus on kunnan taseen ulkopuolista. Lainarahoituksesta aiheutuvat pääomakustannukset ovat kunnan tuloksen kehityksen kannalta tarkastelujaksolla ja pitkällä aikavälillä edullisimmat.
- Leasing-rahoituksesta seuraa kunnalle vertailun toiseksi pienin investointien rahoituksesta aiheutuva negatiivinen tulosvaikutus tarkastelujaksolla 2018-2037.
- Vuokramallissa kunnalle aiheutuu selvästi kalleimmat pääomakustannukset kuin muissa rahoitusmalleissa.
- Investointivaihtoehto kannattaa soveltaen esimerkiksi laina- ja leasing-vaihtoehtoja eri kohteille.

Negatiivinen tulosvaikutus konsernitulokseen yhteensä vuosina
2018 - 2037



Konsernilainat €/asukas



1. Hankkeen mahdollisissa rahoitusmalleissa on selkeitä eroja ominaisuuksien ja hinnoittelun näkökulmasta

- Taselaina vaihtoehto on vaihtoehtoista edullisin. Kiinteistö ja velat ovat kunnan taseessa ja kunta vastaa kiinteistön jäännösarvosta.
 - Taseeseen aktivoituva lainamäärä rasittaa esimerkiksi kunnan suhteellisen velkaantuneisuuden ja lainamäärän tunnuslukuja.
- Kiinteistöleasingmalli on kunnan taseen ulkopuolinen ja edullinen rahoitusratkaisu, jossa kunta vastaa jäännösarvoriskistä.
 - Kiinteistöleasingrahoitus voidaan kilpailuttaa hankkeelle ennen rakennusurakan kilpailutusta. Tällöin on mahdollista sisällyttää kiinteistöleasingin piiriin myös kohteen suunnittelukustannukset. Tämän tyyppisestä yhteistyöstä on paljon kokemusta kiinteistöleasingrahoittajien piirissä.
 - Kunta hyväksyy rakentamiseen liittyvät maksuerät ja leasingrahoittaja maksaa ne rakennusliikkeelle. Tilaaajan muut rakennuttamiseen liittyvät kustannukset on myös mahdollista aktivoida osaksi kiinteistöleasing-pääomaa, mikäli rahoittajan kanssa tehdään kiinteistöleasingin puitesopimus.
- Vuokramalli on kustannuksiltaan kalliimpi rahoitusmalli, jossa tilojen jäännösarvovastuu jää ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle. Ennustamme tehdyn kartoituksen perusteella, että ulkopuolisten sijoittajien kysyntä hankkeessa on vähäistä
 - Vuokramallissa sijoittaja maksaa urakan rakennuskustannukset ja vuokraa kohteen kunnalle pitkällä 20 vuoden sopimuksella. Sijoittaja ottaa jonkin verran vastuuta kohteen elinkaaririskeistä. Sijoittaja ottaa laajemman vastuun tilojen suunnittelusta mahdollisten sijoittajalle jäävien elinkaaririskien minimoimiseksi

2. Hankintamalleista KVR-urakka sekä elinkaarimalli soveltuvat hyvin koulu- ja monitoimikeskushankkeisiin

- Suosittelemme tavanomaisista hankintamuodoista suunnittelua sisältävää KVR-urakkaa. Hankemuoto soveltuu hyvin suuriin ja selkeisiin koulurakennuskohteisiin, joihin tilaaja tuottaa hyvät lähtötiedot. Ennustamme, että hankemallilla saadaan hankkeeseen hyvä tarjouskilpailu.
- Toisena suosituksena hankkeen toteutukseen soveltuu elinkaarimalli. Hanke on ominaisuuksiltaan selkeä kokonaisuus, joka mahdollistaa kaikkien hankemuotojen soveltamisen, suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitovastuun siirtämisen yhtenä kokonaisuutena palveluntuottajalle sekä toisaalta tehokkaan hintakilpailun luomisen palveluntuottajan valinnassa.
 - Elinkaarimallissa on selkeänä etuna perinteiseen hankintamalliin, allianssimalliin sekä kiinteistösijoittajatoteutukseen verrattuna merkittävä hankkeen riskien siirto elinkaarihankkeen palveluntuottajalle. Suomessa toteutettujen elinkaarihankkeiden tilaajat ovat yleisesti tunnistanee, että riskien siirto palveluntuottajalle tuottaa tilaajalle ”arvoa rahalle”.
- Kiinteistösijoittajavetoinen toteutus soveltuu huonosti hankkeelle, sillä ennustamme sijoittajakysynnän olevan hankkeen toteuttamiseksi heikkoa. Kiinteistösijoittaja ei pysty tuomaan lisäarvoa hankkeen rakennuttamisessa maksetun ylimääräisen pääomakustannuksen verran.
- Allianssitoteutuksen ei arvioida tuovan arvoa rahalle, sillä allianssimallin edut eivät korostu tavanomaisissa uudiskoulurakennushankkeissa. Samoin hankkeen laajuus on määritelty melko tarkasti etukäteen.

Sote-uudistuksen ja asukasluvun kasvun vaikutus
taloudellisiin ennustelaskelmiin

Tilinpäätöksen erä	Arvio vaikutuksesta (tulot), TEUR	Arvio vaikutuksesta (menot), TEUR	Arvio vaikutuksesta (investoinnit), TEUR
Kasvu- ja elinkeinopalvelut	0	-1 787	0
Hallinto	0	-310	0
Eläin ja ympäristötoimi	-100	-414	0
Pelastus ja varautuminen	0	-1 152	0
Sote, sosiaalitoimi	-4 568	-23 072	411
Sote, suu	-474	-1 612	56
Sote, sairaala ja terveyskeskus	-1 844	-12 153	712
Sote, ensihoito	0	-1 430	56
Sote, erikoissairaanhoito	0	-18 373	0
YHTEENSÄ	-6 986	-60 303	-1 235

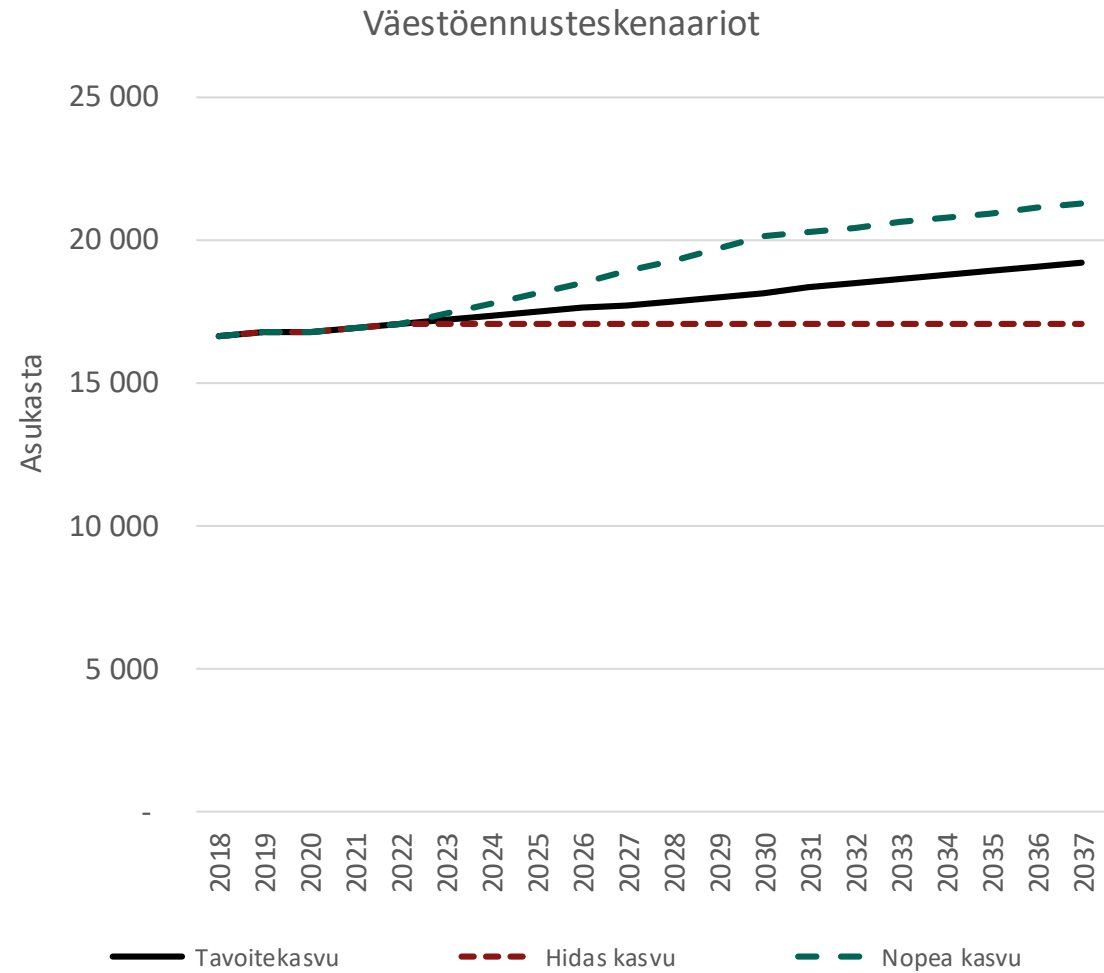
Verotuksen erä	Vaikutus	Lähde
Yhteisövero	-669	VM:n arvio
Valtionosuudet	-17 870	VM:n arvio
Kunnallisvero	-33 369	VM:n arvio (veroprosentti -11,58 %)

- Soten vaikutukset perustuvat VM:n arvioihin ja toimitettuihin lähtötietoihin.
 - Nettovaikutus (ilman investointeja) on noin 1,4 MEUR vuodessa.
 - Sote-uudistus on oletettu tapahtuvan vuonna 2021
- Investointilaskelmien vaikutukset kunnan talouteen on mallinnettu kahdesta skenaariosta:
 - 1) Sote-uudistus toteutuu
 - 2) Sote-uudistus ei toteudu
- Vertailulaskelmissa on oletettu, että kohteet rahoitetaan lainalla

Asukasluvun kehityksen vaikutus talouden kehitykseen

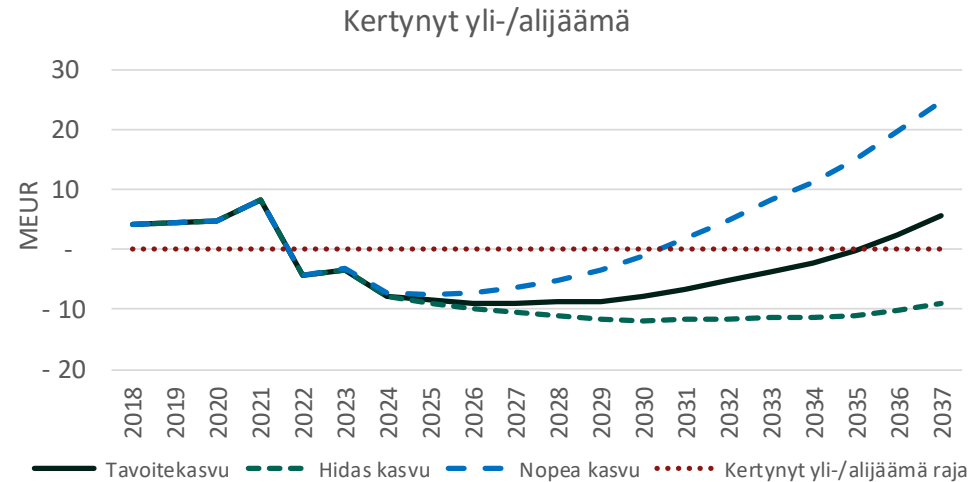
VE 1: Uudet investoinnit

- Rahoitusmallien soveltamisen kannalta VE1:n osalta on tehty asukaslukujen kehityksen herkkyystarkasteluja.
- Mallinnuksessa on vuoteen 2022 asti käytetty kunnan omaa kasvuennustetta.
- Kunnan talouskehitystä on analysoitu huomioiden seuraavia asukaslukujen ja talouden kehitysoletuksia:
 - Tavoitekehitys (0,8 % vuosikasvu vuoden 2022 jälkeen)
 - Toimintatuottojen, toimintakulujen, verotulojen ja valtionosuuksien kehitys tavoitekehityksen mukainen + 1,5 % inflaatio = 2,3 % p.a.
 - Hidas kasvu (asukasluku pysyy samana vuoden 2022 jälkeen)
 - Kasvuna 1,5 % inflaatio p.a.
 - Nopea kasvu (asukasluku kasvaa 20 000 vuoteen 2030 mennessä)
 - Toimintatuottojen, toimintakulujen, verotulojen ja valtionosuuksien kehitys tavoitekehityksen mukainen + 1,5 % inflaatio = 3,6 % p.a.
 - Vuoden 2030 jälkeen on oletettu tavoitekehityksen mukainen kasvu
- Tulojen ja menojen kehityksen osalta on noudatettu taloussuunnitelmakauden vuosien (2018-2022) osalta taloussuunnitelman mukaista talouden kehitystä
- Taloussuunnitelmakauden jälkeen on noudatettu yllä mainittuja talouden kehityslukuja

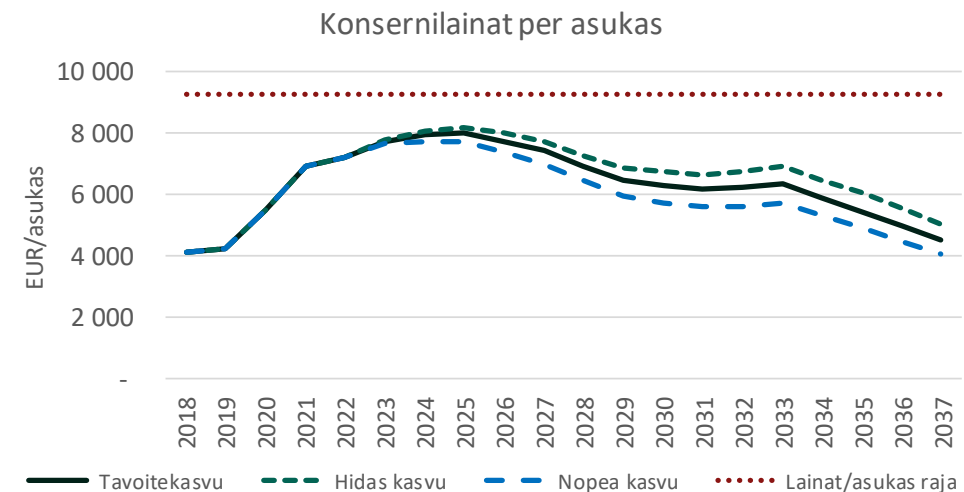
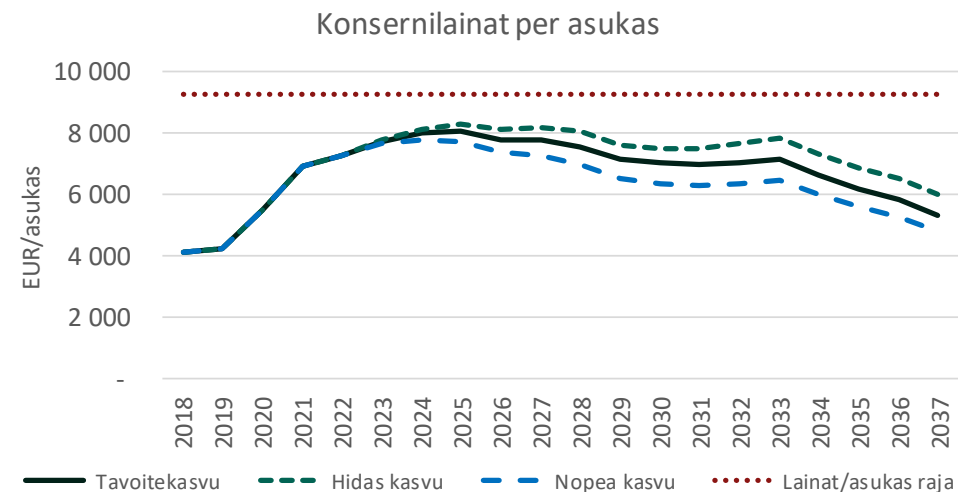
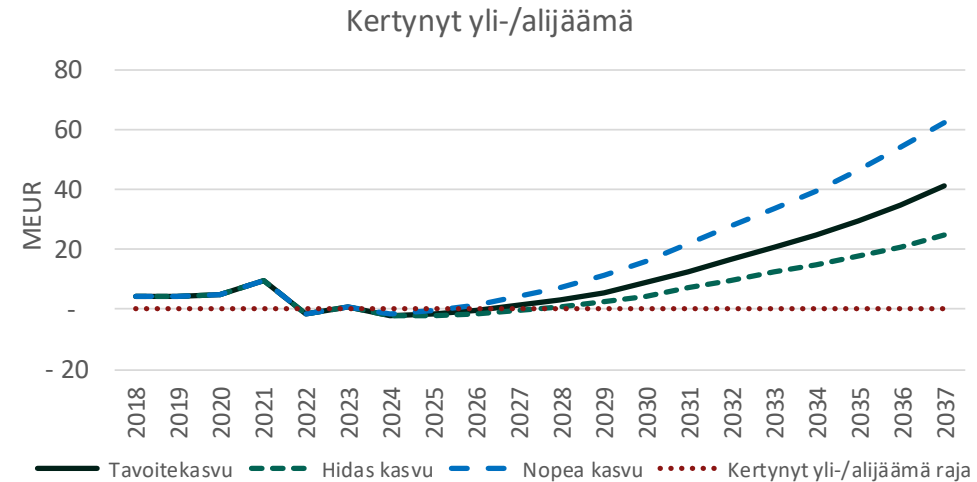


Väestön nopeampi kasvu ja sote-uudistus parantavat kuntakonsernin taloudellista asemaa

VE 1 Uudet investoinnit (ilman sote-uudistusta)



VE 1 Uudet investoinnit (sote-uudistus mukana)

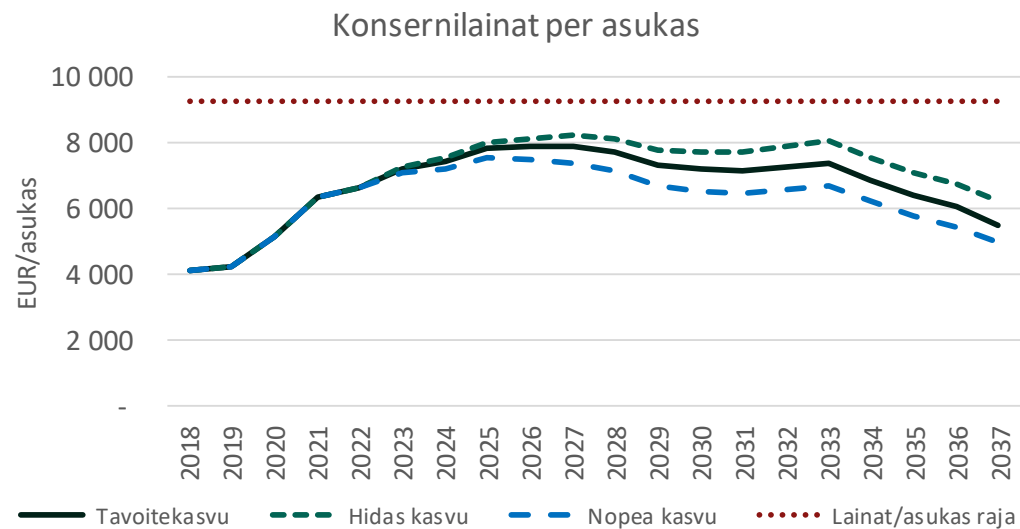
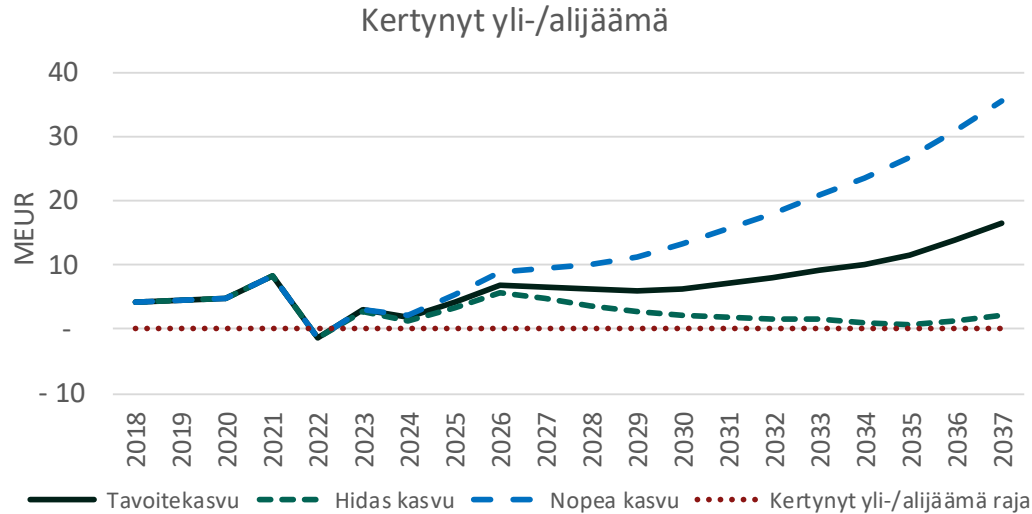


Kuntakonsernin kertynyttä alijäämää voi pienentää jaksottamalla Turengin kouluinvestointia

- Janakkalan kunta on suunnitellut myös Turengin koulun toteutusta kahdessa vaiheessa siten, että
 - 1 Vaihe: 2019-2021 yhteensä noin 23 MEUR
 - 2 Vaihe: 2025-2026 yhteensä noin 10 MEUR
- Seuraavalla sivulla on esitetty laskelmat eri väestönkasvuskenaariossa siten, että Turengin koulu toteutetaan kahdessa vaiheessa.

Turengin koulun toteuttaminen kahdessa vaiheessa ei kerrytä alijäämää edes hitaan kasvun skenaariossa

- Kertynyt ylijäämä on vuoden 2022 jälkeen alimmillaan noin 800 TEUR vuonna 2035.



- Tehdyn analyysin sekä markkinakartoituksen perusteella kouluverkon uudisrakennusvaihtoehto on kunnan kannalta pitkällä tähtäimellä merkittävästi kokonaistaloudellisesti edullisempi. Lisäksi tilaajaan haluttu laatutaso ja muuntojoustavuus ovat uudisvaihtoehdossa helpompi saavuttaa. Uudisrakennusvaihtoehto on selvästi vähäriskisempi toteutustapa
- Tehtyjen oletusten ja laskelmien perusteella tarkastellut uudisinvestoinnit on haastava toteuttaa määritetyssä aikataulussa kunnan taloudellinen kantokyky säilyttäen. Yhdessä vaiheessa toteutettaessa pääomakustannusten äkillinen lisäys aiheuttaa alijäämää kunnan tulokseen. Kertynyt alijäämä kääntyy tarkastelujaksolla negatiiviseksi. Alijäämät saadaan katettua vasta tarkastelujakson loppupäässä kasvavien kunnan verotulojen johdosta.
- Mikäli Turengin koulu- ja monitoimikeskus toteutetaan kahdessa vaiheessa, analyysimme perusteella kunnan taloudellinen kantokyky on mahdollista säilyttää.
- Suosittelemme jatkotoimenpiteinä hankepäättöksen tekoa Turengin 1. vaiheen hankkeen osalta sekä toteutus- ja rahoitusmallin valintaa (suosituksena KVR-urakka sekä leasing-rahoitus). Suosittelemme rakennusurakan hankintaa koskevan kilpailullisen neuvottelumenettelyn sekä rahoituksen kilpailutuksen valmistelun käynnistämistä mahdollisimman pian.
 - Hankinnan valmistelua varten kunnan tulee kiinnittää hankkeeseen omasta organisaatiostaan projektiryhmä, joka vastaa hankkeen valmistelusta. Lisäksi kunnan tulee varmistaa riittävä hankkeiden kilpailutukseen liittyvä asiantuntemus, tarvittaessa hyödyntämällä ulkopuolisia resursseja (tekniset-, taloudelliset- sekä juridiset asiantuntijat)
 - Hankkeen rahoitus on mahdollista toteuttaa leasing-rahoituksen puitesopimuksella, joka mahdollistaa mm. hankintaan liittyvien kulujen sisällyttämisen osaksi leasingrahoitettavaa hankinnan kokonaismäärää.
 - Tervakosken koulu- ja monitoimikeskushankkeen sekä Turengin 2. vaiheen hankintojen valmistelulla ei vielä ole kiire, mutta toimintojen siirtämiseen liittyvien toimenpiteiden, väliaikaisjärjestelyjen sekä riskienhallinnan suunnittelu on syytä aloittaa ajoissa.