

Arkivsak-dok. 23/44499-1
Saksbehandler Jens-Otto Løkkevik

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027
Bystyret 2023 - 2027

Møtedato
30.11.2023
14.12.2023

Sak nr.

Justeringsavtale - Kamperhaug Boligutvikling AS – Kroken fase 2

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Justeringsavtalen mellom Kamperhaug Boligutvikling AS og Sarpsborg kommune godkjennes. Kommunedirektøren gis fullmakt til å signere avtalen.
2. Anskaffelseskostnad for infrastrukturen på 1 900 834 kr budsjetteres og utgiftsføres i kommunens investeringsregnskap, finansiert av overføringer fra andre.
3. Det utbetales 288 892 kr til Kamperhaug Boligutvikling AS. 38 017 kr finansieres av refundert merverdiavgift, og resterende 250 875 kr av låneopptak i 2023. Refundert merverdiavgift fra 2024 innarbeides i forbindelse med rapportering for første tertial.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Attestasjonsuttalelse fra revisor - Kroken fase 2
- Vedlegg 2 - Justeringsavtale - Kroken fase 2
- Vedlegg 3 - Overtakelsesprotokoll - Kroken fase 2

Sammendrag:

Justeringsavtale mellom kommunen og en privat utbygger er et virkemiddel for å redusere merverdiavgiften i private byggeprosjekter, og dermed legge til rette for bygging av næringsbygg og boliger. Avtalen innebærer at kommunen utbetaler et pengebeløp til utbygger, og at kommunen over en periode på 10 år får refundert merverdiavgift på et tilsvarende beløp pluss renter.

Kommunedirektøren foreslår at det inngås justeringsavtale mellom Kamperhaug Boligutvikling AS og Sarpsborg kommune om VA infrastrukturen på Kroken boligområde (fase 2). Kommunen utbetaler 288 892 kr som et engangsbetrag til Kamperhaug Boligutvikling AS. Kommunen får i løpet av en periode på 10 år refundert merverdiavgift på 380 167 kr.

Utredning:

Anleggsbidrag og justeringsavtaler er to modeller for avtale som private utbyggere kan inngå med en kommune for å redusere merverdikostnaden i utbyggingsprosjekter. Sarpsborg kommune ønsker å legge til rette for nærings- og boligutvikling og er positiv til å inngå slike kontrakter.

Bystyret i Sarpsborg kommune behandlet i sak 12.06.2014 sak om anleggsbidrag og justeringsavtaler med følgende vedtak:

1. Sarpsborg kommune tar i bruk anleggsbidrags- og justeringsmodellen som tiltak for å stimulere til økt byggeaktivitet i kommunen. Alle avtaler legges frem til politisk behandling.
2. Ved bruk av justeringsavtaler hvor utbygger driver omsetning av fast eiendom utenfor avgiftsområdet betaler utbygger en fast kompensasjon på kr 100.000 for kommunens administrative utgifter knyttet til inngåelse og oppfølging av avtalen. Kompensasjonen oppjusteres årlig basert på konsumprisindeksen, første gang per 01.01.2015.
3. Dersom utbygger ønsker avgiftsbeløpet ved en justeringsavtale utbetalt som et engangsbeløp ved overdragelsen av anleggene, benyttes en diskonteringsrente basert på 10-årig statsobligasjonsrente tillagt 3 prosentpoeng.

Kamperhaug Boligutvikling AS har med bakgrunn i dette søkt om å inngå justeringsavtale for VA infrastrukturen på Kroken boligområde (fase 2) med Sarpsborg kommune. Beløpet skal utbetales etter punkt 3, som et engangsbeløp.

Kommunen er ikke pliktig til å tilby justeringsavtaler. Det ble derfor varslet allerede i budsjett og handlingsplan 2020- 2023 at størrelsen på gebyret skulle vurderes. I bystyre 16.09.2021 ble det vedtatt at utbygger ikke lenger skal betale en fast kompensasjon for inngåelse av justeringsavtaler, men at kompensasjonen skal fastsettes til 25 % av kommunens totale refunderte merverdiavgiftsbeløp fra avtalen. Gebyret vil derfor være forholdsmessig likt for alle som vil inngå en slik avtale. Gebyret skal ikke bare gjenspeile kommunens merarbeid med avtalen, men også gjenspeile kommunens risiko ved inngåelse av justeringsavtalen.

Gebyrsatsene blir fastsatt årlig ved behandling av budsjett og handlingsplan. Gebyret er i kommunedirektørens budsjettforslag foreslått videreført på 25 % også fra 2023. Kommunedirektøren mener gebyrnivået er rimelig og hensiktsmessig. Det er da tatt hensyn til at kommunen for å kunne tilby justeringsavtaler må ha et system for å kunne inngå og følge opp avtaler, nødvendig kompetanse og kapasitet til å utføre dette, samt bli økonomisk kompensert for risikoen ved å tilby slike avtaler.

Kompensasjonen Kamperhaug Boligutvikling AS skal betale for inngåelse av justeringsavtalen fastsettes til 95 042 kr.

Justeringsmodellen

Justeringsmodellen innebærer at en privat utbygger er byggherre for et anlegg innenfor infrastruktur som vei eller VA-anlegg. Kommunen vil vederlagsfritt overta infrastrukturen ved ferdigstillelse. En privat utbygger vil ikke ha rett på merverdiavgiftskompensasjon eller fradrag rett for inngående merverdiavgift ved utbygging av infrastruktur.

I forbindelse med at infrastrukturen overføres til kommunen, finner det sted en juridisk endring i bruken av infrastrukturen. Når en slik endring finner sted, utløses samtidig en rett til å foreta en justering av merverdiavgift etter lov om merverdiavgift. Kommunen vil kunne oppnå fradrag for justering av merverdiavgift eller momskompensasjon gjennom

justeringsretten. Årlig justeringsbeløp vil være en tiel av inngående merverdiavgift eller momskompensasjon knyttet til investeringen.

Kommunen kan ta opp et lån for å dekke utbetalingen til tiltakshaver. Lånet dekkes inn gjennom refundert merverdiavgift senere år.

Kommunen tok over VA-anlegget på Kroken boligområde (fase 2) 16.02.2023. Kommunedirektøren er positiv til at det inngås en justeringsavtale med tiltakshaver.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Verdien av VA-anlegget er 1 900 834 kr inklusive merverdiavgift. Merverdiavgiften er i henhold til revidert oppsett 380 167 kr. Beløpet vil bli tilført kommunen i løpet av en periode på 10 år. Kommunen påtar seg fremtidige drift og vedlikeholdskostnader på infrastruktur-anlegget, samt justeringsplikten.

Det utbetales til Kamperhaug Boligutvikling AS et engangsbeløp på 288 892 kr jfr. vedtak i bystyret 12.06.14 punkt 3. Diskonteringsrenten er satt til 3,70 % (10-årig statsobligasjonsrente 01.11.2023) + 3% (påslag). Diskonteringsrente er den renten fremtidige kontantstrømmer knyttet til den refundert merverdiavgiften diskonteres med (nåverdi). Eksempelvis vil en lav diskonteringsrente medfører at kommunen tar større renterisiko og et større beløp blir utbetalt til utbygger.

Vedtaket iverksettes når Kamperhaug Boligutvikling AS har innbetalt administrasjonsgebyret på 95 042 kr. Administrasjonsgebyret inntektsføres kommunens driftsregnskap med 9 504 kr årlig i 10 år.

Miljø:

Ikke vurdert.

Folkehelse:

Ikke vurdert.