

Arkivsak-dok. 24/02068-1
Saksbehandler Jens-Otto Løkkevik

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027
Bystyret 2023 - 2027

Møtedato
15.02.2024
28.02.2024

Sak nr.
24/24

Justeringsavtale - Vetaberget Utvikling AS - Nedre Vetaberget

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Justeringsavtalen mellom Vetaberget Utvikling AS og Sarpsborg kommune godkjennes. Kommunedirektøren gis fullmakt til å signere avtalen.
2. Anskaffelseskostnad for infrastrukturen på 14 247 576 kr budsjetteres og utgiftsføres i kommunens investeringsregnskap, finansiert av overføringer fra andre.
3. Det utbetales 2 172 342 kr til Vetaberget Utvikling AS. 284 952 kr finansieres av refundert merverdiavgift, og resterende 1 887 390 kr av låneopptak i 2024. Refundert merverdiavgift fra 2025 innarbeides i kommende handlingsplan med budsjett.
4. Administrasjonsgebyret fastsettes til maksimalt 2G (grunnbeløpet i folketrygden). Ved gebyr lavere enn 2G, skal gebyret utgjøre 25 % av kommunens totale refunderte merverdiavgiftsbeløp fra avtalen.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Avtale om overtakelse av justeringsrett for merverdiavgift
- Vedlegg 2 - Revisorbekreftelse justeringsrett VVA-anlegg Nedre Vetaberget
- Vedlegg 3 - Protokoll overtakelse VA-anlegg Nedre Vetaberget
- Vedlegg 4 - Protokoll overtakelse veianlegg Nedre Vetaberget

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 Vetaberget Utvikling AS og Sarpsborg kommune om infrastrukturen til vei, vann og avløp på Nedre Vetaberget. Kommunen utbetaler 2 172 342 som et engangsbeløp til Vetaberget Utvikling AS. Kommunen får i løpet av en periode på 10 år refundert merverdiavgift på 2 849 515 kr.

Størrelsen på administrasjonsgebyret er fastsatt i kommunens økonomireglement som 25% av kommunens totalt refunderte merverdiavgift. Det er ikke satt noe øvre tak på gebyret. Kommunens økonomireglement skal revideres i løpet av 2024 og størrelsen på administrasjonsgebyret vil bli vurdert på nytt. Frem til revidert økonomireglement foreligger foreslår kommunedirektøren at det settes et øvre tak på administrasjonsgebyret til 2G. Gebyret i denne saken blir da 237 240 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.

Vetaberget Utvikling AS har med bakgrunn i dette søkt om å inngå justeringsavtale for infrastrukturen til vei, vann og avløp på Nedre Vetaberget boligområde med Sarpsborg kommune. Beløpet skal utbetales etter punkt 3, som et engangsbeløp.

Kommunen hadde tidligere et fast beløp på administrasjonsgebyr. 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. Det 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.

Størrelsen på administrasjonsgebyret er fastsatt i kommunens økonomireglement som 25% av kommunens totalt refunderte merverdiavgift. Det er ikke satt noe øvre tak på gebyret. Den avtalen som nå skal til behandling, har en samlet refusjon på 2,85 mill. kr. i merverdiavgift og administrasjonsgebyret er beregnet til 0,71 mill. kr. Det ligger langt over de sakene som tidligere har vært til behandling. I de 3 sakene som var til behandling i bystyret i desember 2023 var det samlede administrasjonsgebyret under 0,3 mill. kr. for alle tre avtalene. Arbeidet med avtalene er i stor grad det samme uavhengig av størrelsen på avtalen som inngås. Kommunens økonomireglement skal revideres i løpet av 2024 og størrelsen på administrasjonsgebyret vil bli vurdert på nytt. Kommunedirektøren mener det er rimelig å sette et øvre tak på administrasjonsgebyret til 2G, som for tiden tilsvarer 237 240 kr. Dette foreslås benyttet i denne saken, med intensjon om at det tas inn i økonomireglementet ved forestående revidering.

Kompensasjonen Vetaberget Utvikling AS skal betale for inngåelse av justeringsavtalen fastsettes da til 237 240 kr (2G).

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 fradragrett 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 tidel 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 veidelen av anlegget 10.01.2024 og vann- og avløpsnettet på Nedre Vetaberget 25.11.2021. Kommunedirektøren er positiv til at det inngås en justeringsavtale med tiltakshaver.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Verdien av veien er beregnet til 9 126 965 kr, og vann- og avløpsnettet til 5 120 611 kr inklusive merverdiavgift. Merverdiavgiften er i henhold til revidert oppsett 2 849 515 kr. Beløpet vil bli tilført kommunen i løpet av en periode på 10 år. Kommunen påtar seg fremtidige drift og vedlikeholdskostnader på infrastrukturanlegget, samt justeringsplikten.

Det utbetales til Vetaberget Utvikling AS et engangsbeløp på 2 172 342 kr jfr. vedtak i bystyret 12.06.14 punkt 3. Diskonteringsrenten er satt til 3,61 % (10-årig statsobligasjonsrente 23.01.2024) + 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 Vetaberget Utvikling AS har innbetalt administrasjonsgebyret på 237 240 kr (2G). Administrasjonsgebyret inntektsføres kommunens driftsregnskap med 23 724 kr årlig i 10 år.

Miljø:

Ikke vurdert.

Folkehelse:

Ikke vurdert.