Svar av spørsmål fra høringen.

Det som kom inn av innspill, og spørsmål, etter og i møtet, blir behandlet herfra og videre.

Under her gjengis liste over spørsmål og avklaringer notert opp av møtearrangør i møtet:

Spørsmålene/kommentarene i **fet skrift**, fra Anja/EGGA, og svarene i *kursiv*

Geir Abel Ellingsen: I justeringsmodellen får utbygger tilbake mva?
Ja (10 års periode)
GAE: Når kommunen er byggherre, hvem har ansvaret? Fastpris? Risiko på økonomiske risikoen.
Kan Marius svare ut meir utfyllende her?

I en anleggsbidragsmodell er det kommunene som innehar byggherre ansvaret og de risikoer som er knyttet opp mot det. Når det kommer til det økonomiske aspektet er det også kommunen som bærer risikoen i denne modellen. Det er både hvis prosjektet er undervurdert og overvurdert.

Håkon U: utbygger for salg kontra utbygger for leie = ingen mva tilbake?
Kan Marius svare ut meir utfyllende her?
Utbyggingsavtaler skiller ikke på om det bygges for utleie eller salg.

Grete Ellingsen: muligheter i regelverket for å stimulere til utb. Kommunen er interessert (endre regelverk?)
Andre kommuner som er god på utbyggingsregleverket?. Regelverk? Spm fra G til Benson

Regelverket for utbyggingsavtaler er fastsatt i plan- og bygningsloven, som gir kommunene rammer for hvordan slike avtaler kan inngås, slik at det sikres en rettferdig fordeling av byrder og goder mellom kommunen og private aktører.

Marius Remen Hansen: betrygger Håkon – kan fortsatt få igjen mva.
Kan Marius svare ut meir utfyllende her?
Se svar lengre opp

Mange innspill:

- **Sentralt for å få gjennom prosjekter el ikke**
- **Savner føringer, hvem skal være bank?**
- **Skal legges til rette for private akt. (anl mod / justeringsmodell)**

Just mod: skal få tilbake mva over 10 år, kommunen betaler 40%. Finn rette balansen.

10 år stor likviditet for private aktører. Leverer skriftlig innspill på detaljer.

Håkon: politikere legge trykk på Husbanken. Tilskudd og lånemuligheter hos Husbanken kan utgjøre store forskjeller.

GreteE: Husbanken som virkemiddel, Kommunale tomter

Håkon: Bø kommune har lånt opp penger fra Husbanken som de låner videre til utbyggere

Kan Marius svare ut mer utfyllende her.

Dette er et forhold som faller inn under andre områder.

Lagt ut link på hjemmeside for innspill, ønsker innspillene sendt til postmottak med saknummer som referanse.

Siste frist 31. mai for innspill

Fra: Marius Remen-Hansen <mrh@kronstein.no>
Sendt: fredag 31. mai 2024 09:04
Til: Postmottak
Kopi: Marius Nikolaisen Frantzen
Emne: Innspill til Sortland kommunes forslag til reglement for utbyggingsavtaler

Viser til Sortland kommunes utkast til reglement for utbyggingsavtaler, samt dialogmøte om samme tema den 14. mai d.å.
Med dette sendes Kronstein Eiendom AS' sine innspill til saken:

Først og fremst ønsker vi å berømme kommunen for at de ønsker å satse på utbyggingsavtaler. Slike avtaler er et viktig verktøy for å få fart på både bolig- og næringsprosjekter. Det er også positivt at det legges opp til å kunne benytte både anleggsbidrags- og justeringsmodell. Dette har for så vidt vært praksis i Sortland de senere år, men uansett greit å få det stadfestet også for fremtiden.

Praktisk gjennomføring:

1. I reglementet står det ikke noe om når den eller andre modellen skal benyttes. Siden kommunen selv står som byggherre i anleggsbidragsmodell-avtaler, skiller den seg klart fra justeringsmodellen hvor utbygger tar på seg all jobb og risiko. Kan en utbygger kreve at kommunen skal inngå en anleggsbidragsavtale i alle tilfeller? Vi mener det er viktig at det dette presiseres, slik at alle aktører blir likebehandlet.
2. I enkelte tilfeller kan det være slik at kostnadene skal fordeles på to eller flere parter. Eksempelvis en utbygger, kommunen selv, samt andre private utbyggere/tomteieere. Reglementet gir ingen føringer for hvordan kostnader skal fordeles på de ulike aktørene. Det er nok ikke mulig å få til en fasit her, men visse retningslinjer hadde vært positivt. F.eks. hvordan fremtidige utbygginger kan/skal vektes inn i en slik fordeling.
3. For effektiv oppføling er det viktig at eierskapet til utbyggingsavtaler er forankret godt i kommunen. Det bør kanskje være lurt å presisere hvem som til enhver tid har eierskap til håndtering av utbyggingsavtaler i kommunens administrasjon?
    a. Det bør kanskje også tas med i betraktningen at Enhet teknisk i en del tilfeller vil kunne være en partene som må forhandle om fordeling av kostnader i en utbyggingsavtale. Kanskje det er fornuftig at håndtering av utbyggingsavtaler ligger hos f.eks. kommuneadvokaten, for å få en mer «nøytral» tredjepart?

Kontraktene:

1. Her mener vi at det ikke bør legges opp til en 100% fast, strikt mal som skal følges til punkt og prikke hver gang. Alle saker er forskjellige, og det må være rom for å avtale alle særegenheter som måtte dukke opp i hvert enkelt case.
    a. I utkastet som er lagt ved saken er det f.eks. ingenting som regulerer fremdrift, som vil være essensielt i de fleste case.

Økonomi:

1. For justeringsmodellen foreslås det at 40% av det merverdibeløpet som skal tilbake til utbygger, beholdes av kommunen som «godtgjørelse for kommunens forpliktelser». Hvis kommunen ønsker å fremme næringsaktivitet burde denne andelen settes så nær 0% som mulig.
    1. Kommunen har ikke annet arbeid med dette enn å skrive under en justeringsforpliktelse, samt utbetale en sum 1 gang i året i 10 år. Vi mener dette burde vært et fast beløp, som representerer det faktisk arbeidet kommunen har med å administrere dette.
    2. Selve likviditetsutlegg er det utbygger som har, så det påfaller ingen kapitalkostnader for kommunen.

3. Noen kommuner praktiseres det også slik at det er utbygger som årlig må kreve inn beløpet. Da faller kommunens ansvar for følge med, bort.

2. Et annet næringsvennlig grep som kan tas, er å sette retningslinjer for at det justerte mva-beløpet skal kunne betales ut som en engangssum etter ferdigstillelse.
    1. Dette gjør at utbygger ikke behøver binde opp midler lenger enn nødvendig, og dermed kan benytte disse til å starte nye prosjekter.
    2. Når denne summen settes, må kommunen både neddiskontere verdien av beløpet, samt beregne kapitalkostnadene kommunen vil få med å legge ut for et beløp, som de selv får igjen over 10 år.

Vi ser frem til endelig politisk behandling av reglementet. Ved behov tar vi gjerne en prat rundt våre innspill.

Med vennlig hilsen

Marius Remen-Hansen
Daglig leder/eiendomsutvikler

+4791752096
mrh@kronstein.no

KRONSTEIN EIENDOM

Kronstein eiendom AS
Markveien 18
8402 Sortland

www.kronsteineiendom.no