



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Søknad om kommunal garanti byggelån Stjørdal Kulturutvikling AS

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Kommunestyret vedtar å gi selvskyldnergaranti for et byggelån stort NOK 421.650.000 som Stjørdal Kulturutvikling AS skal ta opp i Kommunalbanken.
2. Garantitiden settes til 01.01.2014.
3. Kommunestyret forutsetter at byggelånsgarantien reduseres fortløpende i takt med konvertering av fastlån samt innbetaling av øvrige finansieringselement.
4. Saken oversendes til fylkesmannen for godkjenning.

Til formannskap, komiteer, nemnder:

Vedlegg:

1. Utskrift av vedtak i kommunestyresak 98/2010
2. Protokoll fra styremøte 27 i Stjørdal kulturutvikling den 11.04.11
3. Søknad fra Stjørdal Kulturutvikling AS til Stjørdal kommune om kommunal garanti for byggelån, datert 15.4.2011
4. Søknad fra Stjørdal Kulturutvikling AS til Kommunalbanken om byggelån, datert 15.4.2011
5. Lånetilbud datert 6.5.2011 fra Kommunalbanken, datert 6.5.2011

Til kommunestyret:

Vedlegg:

1. Utskrift av vedtak i kommunestyresak 98/2010
2. Protokoll fra styremøte 27 i Stjørdal kulturutvikling den 11.04.11
3. Søknad fra Stjørdal Kulturutvikling AS til Stjørdal kommune om kommunal garanti for byggelån, datert 15.4.2011
4. Søknad fra Stjørdal Kulturutvikling AS til Kommunalbanken om byggelån, datert 15.4.2011
5. Lånetilbud datert 6.5.2011 fra Kommunalbanken, datert 6.5.2011

Saksopplysninger

Kommunestyret behandlet i K sak 98/10 den 25.11.10 skisseprosjekt, kostnadsramme og finansiering av prosjektet Stjørdal Regionale Kulturhus. Kostnadsrammen for prosjektet ble satt til kr.540.900.000,- i priser pr. oktober 2010. Frem til bygget står ferdig er det beregna en prisstigning inklusive mva på totalt kroner 31 000 000,- slik at brutto finansieringsbehov er kroner 571 900 000,- jmf. Brev fra Stjørdal Kulturutvikling datert 15.4.2011.

Etter kommunestyrets vedtak i sak 98/10 er det arbeidet med prosjektering og detaljplanlegging og anbudskonkurranse. Etter en grundig gjennomgang av anbudene som styret i Stjørdal Kulturutvikling har foretatt så er situasjonen pr.10.6.2011 at det er ingen økte investeringskostnader for prosjektet ut over summen fra oktober 2010 tillagt pristigning.

Ut fra framdriftsplanen er forventet byggestart i månedsskiftet august/september. Stjørdal Kulturutvikling har søkt Kommunalbanken om byggelån stort NOK 421 650 000,- noe Kommunalbanken i brev datert 6.5.2011 vedlagt denne sak har gitt tilbud på. Kommunalbanken vil også gi tilsagn om det faste lånet på NOK 200 000 000 som byggelånet skal konverteres til.

Stjørdal kulturutvikling vedtok i sak 118/11 behandlet i styremøte den 11.4.2011 å søke Stjørdal kommune om kommunal garanti for byggelån stort NOK 421 650 000,- mill.kr. Rådmannen vil vise til søknaden som er vedlagt denne saken.

Byggelånet fremkommer slik:

Ramme iht. K-sak 98/10	540 900 000
Prisstigning fra okt 2010 – okt 2013	31 000 000
Sum brutto finansiering	571 900 000
- MVA refusjon	106 200 000
- Andel av tomtekostnad	37 700 000
- Innbetalt aksjekapital	6 350 000
= Sum byggelån	421 650 000

Kommunal garanti ut over kr.500.000,- skal godkjennes av fylkesmannen. Dersom kommunestyret stiller seg positiv til søknaden må den i neste omgang sendes fylkesmannen for godkjenning.

For selskapet betyr en kommunal garanti på byggelånet 0,4 % poeng lavere rente enn ikke en kommunal garanti. På et så stort byggelån som for dette prosjektet vil en slik lavere rente utgjøre et betydelig beløp. For Stjørdal kommune som sitter med 96 % av aksjene i Stjørdal Kulturutvikling er det viktig at prosjektet påføres så lave kostnader som mulig – det er grunnen til at rådmannen stiller seg positiv til søknaden om lånegaranti og vil anbefale dette overfor kommunestyret.

Vurdering

Rådmannen vil vise til kommunestyrets vedtak i sak 98/10 og ta en gjennomgang av de punkt som ble lagt til grunn for vedtaket. Jeg finner det nødvendig i forhold til denne saken å fokusere på forslaget til endelig finansiering for prosjektet. Det er viktig i forhold til søknaden om lånegaranti å sikre seg at prosjektet kommer i mål med en samla finansiering som det er lagt opp til. For rådmannen er det den samlede finansieringen som er viktig og at lånebehovet ikke økes. Rådmannen er innforstått med at det under arbeidet med finansieringen kan bli endringer på de

ulike element i finansieringsopplegget. Det er av stor viktighet at slike endringer ikke påvirker den samla finansiering og dermed slår negativt ut på fremtidige kapitalutgifter.

Som et hvert annet byggeprosjekt vil Stjørdal Kulturutvikling ha behov for et byggelån for å dekke løpende forpliktelser i byggeperioden inntil endelig finansiering er på plass. Slik rådmannen vurderer saken vil det ikke være realistisk å ha en samla permanent finansiering på plass til en byggestart i august/september 2011. Det som er viktig er imidlertid at en gjennom arbeidet med finansiering tar høyde for alternative løsninger slik at den totale finansieringen for prosjektet vil komme på plass. Rådmannen mener at de ulike muligheter og alternativ som foreligger for en total finansiering av kulturhusprosjektet gjør at denne vil falle på plass. Dersom noen av finansieringselementene slik disse var ført opp i sak 98/10 ikke faller på plass vil disse kunne bli erstatta av andre poster. Rådmannen vil gi en vurdering av dette da det er viktig å ha en sikkerhet for at prosjektet har en solid permanent finansiering.

For Stjørdal Kulturutvikling er det viktig å få en byggestart i august/september som prosjektet har lagt opp til. En forsinkelse vil medføre økt prisstigning, merkostnader for å holde på de gitte tilbud samt mindre gunstige byggeforhold da grunnarbeidene kan bli vinterarbeid.

I finansieringsplanen slik denne ble lagt frem i sak 98/10 er det flere poster som er tidkrevende å få på plass. Dette er ikke noe unikt for dette prosjektet og er problemstillinger som flere kulturhus har måttet arbeide med over tid. Skal en vente med byggestart til alle element i den endelige finansieringen er 100 % på plass så vil dette kunne ta to til tre år med følgende økt prisstigning og totale kostnader for prosjektet. Det som er viktig før en byggestart er at en har på plass alternativ som kan tas i bruk dersom den opprinnelige planen ikke går inn. Rådmannen mener at med de alternativer som kan gå inn dersom opprinnelig finansieringsplan ikke kommer helt på plass, vil dette prosjektet ha en samla finansiering som dekker de totale investeringene:

Rådmannen vil kort kommentere følgende element i finansieringsplanen:

Momsrefusjon.

Stjørdal Kulturutvikling AS er registret i Merverdiavgiftsregisteret. Det pågår et omfattende dokumentasjonsarbeid for å sikre rett til tilbakeføring av MVA løpende under vegs i prosjektet. I dette arbeidet benyttes ekspertise fra skatt og avgiftsavdelingen i Ernst & Young AS. Rådmannen er i søknaden fra Stjørdal Kulturutvikling gitt informasjon om at det synes klart at MVA knyttet til kulturhusprosjektet i all hovedsak vil bli refundert fortløpende. Rådmannen forholder seg til disse opplysningene. Momsrefusjon knytta til kirkedelen er komplisert og det arbeides for å finne en god løsning på dette.

Tilskudd til regionalt kulturbygg(staten).

I finansieringsplan som grunnlag for kommunestyrets vedtak i sak 98/10 er det lagt til grunn tilskudd fra staten med et beløp på 40 millioner kroner. Dette er betydelig beløp som krever mye arbeid i å få på plass. Hovedløpet vil måtte være en politisk prosess inn mot de statlige myndighetene. Erfaring fra andre kulturhusprosjekt som har mottatt statlig støtte er at det krever et stort lokalt og regionalpolitisk engasjement for å nå fram og at dette vil ta noe tid. Prosess er i gang og det har vært møter med representanter fra statlige myndigheter. Rådmannen påregner at endelig avklaring kan dra ut i både 2012 og 2013. Det vil ikke være mulig å ha noen statlig garanti på beløpet innen en byggestart i august/september. Staten er inne med tilskudd i mange regionale kulturhus med betydelige beløp. Rådmannen legger derfor til grunn at staten også vil bidra til finansieringen av Stjørdal Kulturhus.

Tilskudd/samarbeid med fylkeskommunen.

I finansieringsplanen som grunnlag for kommunestyrets vedtak i sak 98/10 er det lagt til grunn et tilskudd fra fylkeskommune med et beløp på 10.9 millioner kroner. Rådmannen ser at det vil være et omfattende arbeid ledsaget av en god politisk prosess for å få på plass et ønsket samarbeid med fylket. Dette kan gå både på direkte tilskudd, eller ved at fylkeskommunen går inn som leietaker på deler av arealet. Kommunens politiske og administrative ledelse samt ledelsen i Stjørdal Kulturutvikling har hatt møte med fylkesrådet for å komme frem til en god prosess og dialog i forhold til finansiell medvirkning fra fylkeskommunen. Jeg ser det ikke som realistisk at en prosess opp i mot fylkeskommunen vil være slutført innen byggestart. Det må påregnes at en prosess vil gå ut i 2012 og ut i 2013 før endelig avklaring foreligger. Uansett tidsforløp må det settes inn betydelige ressurser i en slik prosess både fra Stjørdal Kulturutvikling og Stjørdal kommune som hovedeier.

Samarbeidspartnere i næringslivet.

I finansieringsplan som grunnlag for kommunestyrets vedtak i sak 98/10 var det lagt til grunn et samla beløp på 32,7 millioner kroner fra næringslivet. Det er satt i gang et betydelig arbeid i forhold til å få på plass hovedsponsorer, andre sponsorer, salg av stoler m.m. Dette er et arbeid som vil kreve mye innsats og rådmannen anser det som lite realistisk at målet om 32.7 mill.kr. er nådd før tidspunktet for åpning av kulturhuset i 2013. Erfaring fra blant annet det nye konserthuset i Stavanger er at arbeidet med å få inn midler fra næringslivet har pågått under hele byggeperioden og en først vil være i mål ved åpning. Rådmannen forventer et betydelig engasjement fra næringslivet, sett opp i mot de positive ringvirkningene et stort regionalt kulturhus vil betyde for næringslivet.

Salg av kommunal eiendom (næringstomter samt bibliotek).

Det er lagt ned et meget omfattende og godt arbeid fra Etat Teknisk drift med revisjon av reguleringsplanen for området, parkeringsløsning for hele kvartalet inklusive opp og nedkjøringsramper, arbeid med utbyggingsavtaler og salgsprosess for de aktuelle eiendommene. Rådmannen vil bemerke at det er et komplisert og krevende regelverk kommunen som offentlig aktør må forholde seg til i slike salgsprosesser. Det går på alt fra taksering, engasjement av megler og selve salgsprosessen. Tomtene BFK 13 og BFK 14 er nå lagt ut for salg med en salgstakst på 25 millioner kroner. Flere kjøpere har meldt sin interesse og salgsprosessen er i gang. Rådmannen forventer at et salg skal være effektivt i løpet av høsten 2011. Tomt BFK 12 vil bli lagt ut for salg tidlig høst 2011 nå når endelig størrelse og utnyttelsesgrad er fastlagt. Det er ei målsetting at dette salget er effektivt i løpet av første halvår 2012. Det er satt i gang en prosess for å få taksert dagens bibliotek med tomt som grunnlag for en salgsprosess. En overdragelse av denne eiendommen til kjøper kan imidlertid ikke gjennomføres før nytt bibliotek er etablert. Salget kan imidlertid foretas før en formell avhending og utflytting.

I finansieringsplan som grunnlag for kommunestyrets vedtak i sak 98/10 er det lagt til grunn et samla beløp på 49 millioner kroner som forventet inntekt fra salg av kommunale eiendommer. Ut i fra den gjennomførte taksering av tomtene BFK 13 og BFK 14 samt de salgspriser som er oppnådd de siste årene for sentrale eiendommer i Stjørdal regner rådmannen at en vil kunne oppnå en samla salgssum som ligger over beløpet på 49 millioner kroner.

Rådmannen vil for øvrig gjøre oppmerksom på at benevnelser på de omtalte tomter/eiendommer er endret i forslag til ny reguleringsplan.

Kirkens andel

I gjeldende økonomiplan er det avsatt 20 millioner til kirkedelen av kulturhuset som en egen finansiering. I K sak 98/10 var kostnaden knyttet til kirkedelene (kirkerom samt kontoret kirkelig administrasjon og fellesråd samt andel parkeringskjeller) beregnet til 44.4 mill. kr. Rådmannen

vil ved forslag til rullering av økonomiplanen fremme forslag om oppfinansiering av denne delen. Her må det også nevnes at kommunen i dag betaler leie for lokaler som kirkelig administrasjon og fellesråd benytter. Dette leiebeløpet vil bli konvertert til kapitalutgifter i det nye kulturhuset.

Salg av tomt til hotell

Stjørdal kommune har overført tomtegrunn til kulturhus inklusive hotell som tinginnskudd i Stjørdal Kulturutvikling AS. Den delen av tomtegrunnen som ifølge reguleringsplanen skal disponeres til hotell har nå selskapet lagt ut for salg. Dette betyr i praksis at salgsinntekt blir omgjort til reelle kroner til medfinansiering av kulturhuset. Dersom salgsinntekten blir større enn den verdi som tomte representerte ved overføring fra kommunen til Stjørdal Kulturutvikling AS vil dette gi et positivt bidrag i finansieringen som i neste omgang kan redusere kommunens bidrag.

Finansiering parkeringsanlegg

I K-sak 98/10 er det vist til at parkeringsanlegget tilknyttet kulturhuset kan finansieres ved avgiftsparkering. En avgiftsparkering slik dette foreligger i K-sak 98/10 vil finansiere kostnadene til parkeringsanlegget som er kalkulert til 40 millioner kroner eks mva. En slik finansiering vil kunne være en buffer og et reelt alternativ og ta i bruk dersom en ikke oppnår den forvanta finansieringsbistanden fra stat, fylke og privat næringsliv.

Oppsummert finansiering.

Den foretatte gjennomgangen av finansieringen slik den er forutsatt i K-sak 98/10 viser at det vil være usikkerhet knyttet til deler av denne og tidspunkt for når den kan falle på plass.

Gjennomgangen viser imidlertid at det er alternativer til finansieringen som kan tre inn og sikre en samla finansiering. Rådmannen sikter her både til økte inntekter fra salg av eiendommer og egen finansiering med brukerbetaling av parkeringsanlegget. Totalt sett mener derfor rådmannen at det foreligger en samla finansiering til å dekke bygging av Stjørdal kulturhus.

Andre element.

Rådmannen vil vise til punktene 5,6,7, 8,9,10 og 11 i K – sak 98/10 og gi en kort status for disse.

Pkt. 5.

Rådmannen vil vise til det som er tatt opp i denne saken og mener at punkt 5 er belyst i saksfremlegget så langt det er mulig.

Pkt.6.

Blir ivaretatt i forslaget til økonomiplan.

Pkt.7.

Er ivaretatt i vedtatt økonomiplan.

Pkt.8.

Meget omfattende arbeid som ikke er ferdig. Arbeidet har så langt vært konsentrert om byggeprosessen for både storhall og kulturhus. Arbeidet med å belyse driftsform og synergieffekter mellom disse to prosjektene vil ikke kunne legges frem mer konkret før 1.1.2012.

Pkt. 9

Rådmannen forutsetter at Stjørdal Kulturutvikling AS ivaretar dette.

Pkt. 10

Rådmannen forutsetter at dette ivaretas av Stjørdal Kulturutvikling AS

Pkt.11

Dette er ivaretatt. Kommunestyret vedtok i sak PS 9/11 i møte den 24.3.2011 å instruere generalforsamlingen I Stjørdal Kulturutvikling AS å ta inn i vedtektene at revisjon og kontrollkomiteen skal ha innsynsrett i prosjektet i samsvar med kommunelovens § 80.

Rådmannen forutsetter at garantiansvaret for byggelånet forløpende reduseres etter som finansieringselementer kommer på plass og legges inn i prosjektet som varig finansiering. Rådmannen vil anbefale at kommunestyret går inn for å gi kommunalgaranti og at saken oversendes fylkesmannen for godkjenning.