



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Hilde-Lill Våge	Arkivkode: FE-202, FA-H47
Arkivsaksnr: 18/917	Løpenr: 18/6438
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	30.08.2018	036/2018
Kommunestyret	13.09.2018	039/2018

Finansiering og låneopptak - nytt bufellesskap på Skottabakken

13.09.2018 Kommunestyret:

Handsaming i møtet:

Ordførar Knut Harald Frøland (BI) sette fram følgjande framlegg til vedtak:

"Samnanger kommune har ein krevjande økonomisk situasjon med høg gjeldsgrad og kan vanskeleg finansierte kostnadsauken prosjektet medfører. Prosjekt med bygging av nytt bufellesskap på Skottabakken tar på dette grunnlaget ein pause.

Det skal hausten 2018 utførast ei moglegheitsstudie kor ein vurderer reduksjon i bygningsmasse på Skottabakken. Det skal i same moglegheitsstudie vurderast ei alternativ løysing med bygging av nytt bufellesskap på Erikajorda, kor sal av eksisterande bygningsmasse på Skottabakken er ein del av løysinga.

Til utarbeiding av moglegheitsstudie blir det satt ned ei nemnd beståande av følgjande personar:

- Rådmann –leiar av nemnd
- Verneombod Skottabakken
- Representant frå brukarane
- Leiar råd for personar med nedsett funksjonsevne
- Representant teknisk drift
- Sektorleiar helse og omsorg

Nemnda konstituerer seg sjølv og rapporterer til formannskapet. Nemnda skal inngå kontrakt med leverandør av moglegheitsstudie.

Det blir satt av inntil 300.000 kroner for dette arbeidet og finansiering skal takast frå tidlegare opptatt lån."

Monica Tjønnha (Sp) sette fram følgjande framlegg til vedtak, på vegner av seg sjølv og Brigt Olav Gåsdaal (A):

"Samnanger kommune vedtek å finansiera bygging av nytt bufellesskap på Skottabakken ved å nytta 6,4 millionar av tidlegare opptatt lån i tillegg til å ta opp eit nytt lån på 22 millionar. Lånet skal betalast ned over 50 år og ha 2 avdragsfrie år. I 2019 skal det takast opp eit byggelån på kr 10 486 000. Lånet vert tatt opp avdragsfritt og vert betalt tilbake når tilskotet frå Husbanken er mottatt.

Administrasjonen og byggekomiteen får i oppdrag å sjå på innsparingar tiltak undervegs i prosjektet. Det vert rapportert til formannskapet og kommunestyret."

Brigt Olav Gåsdaal (A) bad om at det vart gjennomført prøverøysting før den endelege røystinga i saka.

Martin Haugen (Bl) bad om gruppemøte.

Etter gruppemøtet sette ordførar Knut Harald Frøland (Bl) fram følgjande reviderte framlegg til vedtak:

"Samnanger kommune har ein krevjande økonomiske situasjon med høg gjeldsgrad og kan vanskeleg finansiere kostnadsauken prosjektet medfører. Prosjekt med bygging av nytt bufellesskap på Skottabakken tar på dette grunnlaget ein pause.

Det skal hausten 2018 utførast ei moglegheitsstudie kor ein vurderer reduksjon i bygningsmasse på Skottabakken. Til utarbeiding av moglegheitsstudie blir det satt ned ei nemnd beståande av følgjande personar:

- Rådmann – leiar av nemnd
- Verneombod Skottabakken
- Representant frå brukarane
- Leiar råd for personar med nedsett funksjonsevne
- Representant teknisk drift
- Sektorleiar helse og omsorg

Nemnda konstituerer seg sjølv og rapporterer til formannskapet. Nemnda skal inngå kontrakt med leverandør av moglegheitsstudie.

Det blir satt av inntil 300.000 kroner for dette arbeidet og finansiering skal takast frå tidlegare opptatt lån.

Arbeidet skal vera fullført til 01.12.2018."

Ordførar Knut Harald Frøland bad om at det berre vart røysta over dei to vedtaksframlegga som var sett fram i møtet, ikkje over formannskapet sitt vedtak. Bakgrunnen for dette ønsket var at formannskapet sitt vedtak er utforma slik at det ikkje kan brukast som vedtak i kommunestyret. I tillegg er den delen av formannskapet sitt vedtak som eventuelt kan brukast som vedtak i kommunestyret (første avsnitt i formannskapet sitt vedtak), med i vedtaksframlegget som Monica Tjønna og Brigt Olav Gåsdaal sette fram i kommunestyret. Kommunestyret slutta seg til ønsket frå ordføraren.

Det vart først gjennomført prøverøysting. Der fekk framlegget til Knut Harald Frøland 11 røyster og framlegget til Monica Tjønna og Brigt Olav Gåsdaal 10 røyster.

Det vart så gjennomført endeleg røysting. Der fekk framlegget til Knut Harald Frøland 10 røyster og framlegget til Monica Tjønna og Brigt Olav Gåsdaal 11 røyster.

For Knut Harald Frøland (Bl) sitt framlegg	For Monica Tjønna (Sp) og Brigt Olav Gåsdaal (A) sitt framlegg
Gunn Totland Moss (Krf)	Nils Aadland (A)
Karl Bård Kollbotn (Frp)	Brigt Olav Gåsdaal (A)
Gunnar Bruvik (Frp)	Vidar Tveiterås (A)

Odd Arne Haga (Frp)	Olaug Øystese (A)
Knut Harald Frøland (Bl)	Harald Boge (A)
Lena Tveit (Bl)	Øyvind Strømmen (Mdg)
Anja Elisabeth G. Markhus (Bl)	Inge Aasgaard (Krf)
Martin Haugen (Bl)	Arild Røen (H)
Solveig Vassenden (Bl)	Sture Tveit (H)
Øyvind Røen (Sp)	Jon Magne Borgevik (Uavh)
	Monica Tjønnå (Sp)

KS- 039/2018 Vedtak:

Samnanger kommune vedtek å finansiera bygging av nytt bufellesskap på Skottabakken ved å nytta 6,4 millionar av tidlegare opptatt lån i tillegg til å ta opp eit nytt lån på 22 millionar. Lånet skal betalast ned over 50 år og ha 2 avdragsfrie år. I 2019 skal det takast opp eit byggelån på kr 10 486 000. Lånet vert tatt opp avdragsfritt og vert betalt tilbake når tilskotet frå Husbanken er mottatt.

Administrasjonen og byggekomiteen får i oppdrag å sjå på innsparinger tiltak undervegs i prosjektet. Det vert rapportert til formannskapet og kommunestyret.

30.08.2018 Formannskapet:

Handsaming i møtet:

Rådmann Charlotte Hageberg orienterte innleiingsvis om administrasjonen 30.08.2018 oppdaga at det er ein feil i eit av tala i saksdokumenta. Lånebehovet aukar som følgje av dette frå 20 til 22 millionar kroner. Som følgje av dette må også behovet for låneopptak i rådmannen sitt vedtaksframlegg aukast frå 20 til 22 millionar kroner.

Ordførar Knut Harald Frøland (Bl) delte ut eit ark med til saman åtte spørsmål til administrasjonen. Spørsmåla var som følgjer:

- Vurdering konsekvenser avvik/brudd på regelverk på offentleg anskaffelse.
- Vurdering konsekvenser kost og framdrift for dei anbefalte risikoreduserande tiltak i tilknytning til Flaumrapport av 21.08.2018.
- Vurdering konsekvensar kost og framdrift ved flytting høgspenkabel.
- Vurdering konsekvensar kost og framdrift for eventuelle uklare naboforhold.
- Vurdering nedbetalingstid 50 år sett i lys av Samnanger kommune sin økonomiske situasjon.
- Vurdering finansieringsmodell kor leigeinntekt for alle 10 omsorgsbustader på Skottabakken skal finansiere nytt bygg.
- Vurdering av at lavast tilbydar tilfredsstiller alle krav og forvetninger til gjennomføring av oppdraget.
- Vurdering av risiko ved kontraktsinngåing før svar på dispensasjonssøknad føreligg.

Etter ein pause i møtet svara administrasjonen v/rådmann Charlotte Hageberg og assisterande rådmann Hilde-Lill Våge på spørsmåla frå ordføreren.

Ordførar Knut Harald Frøland sette fram følgjande framlegg til tilleggspunkt i forhold til rådmannen sitt forslag til vedtak:

"Det har vore ei betydeleg kostnadsauke for nytt senter for funksjonshemma sidan kommunestyret gjorde vedtak om bygging på Skottabakken 26.01.2017. Total kostnad er no estimert til 50,9 MNOK og kommunen må ta opp lån på 28,4 MNOK for å få finansiert eit bygg på 6 omsorgsbustader + 1 stk avlastningsbustad, kontor og møterom. Det er naudsynt med ytterlegare informasjon før saka skal behandlast i kommunestyret 13.09.2018 og følgjande vert etterspurt:

1. *Vurdering konsekvenser avvik/brudd på regelverk på offentleg anskaffelse.*
2. *Vurdering konsekvenser kost og framdrift for dei anbefalte risikoreduserande tiltak i tilknytning til Flaumrapport av 21.08.2018.*
3. *Vurdering konsekvensar kost og framdrift ved flytting høgspenkabel.*
4. *Vurdering konsekvensar kost og framdrift for eventuelle uklare naboforhold.*
5. *Vurdering nedbetalingstid 50 år sett i lys av Samnanger kommune sin økonomiske situasjon.*

6. Vurdering finansieringsmodell kor leigeinntekt for alle 10 omsorgsbustader på Skottabakken skal finansiere nytt bygg.
7. Vurdering av risiko ved kontraktsinngåing før svar på dispensasjonssøknad føreligg. "

Åtte medlemmer røysta for Knut Harald Frøland sitt framlegg, som vart vedteke. Ein medlem røysta for rådmannen sitt framlegg.

For Knut Harald Frøland sitt framlegg	For rådmannen sitt framlegg
Knut Harald Frøland (Bl)	Olaug Øystese (A)
Øyvind Røen (Sp)	
Monica Tjønnå (Sp)	
Inge Aasgaard (Krf)	
Lena Tveit (Bl)	
Odd Arne Haga (Frp)	
Arild Røen (H)	
Nils Aadland (A)	

FORM- 036/2018 Vedtak:

Samnanger kommune vedtek å finansiera bygging av nytt bufellesskap ved å nytta 6,4 millionar av tidlegare opptatt lån i tillegg til å ta opp eit nytt lån på 22 millionar. Lånet skal betalast ned over 50 år og ha 2 avdragsfrie år. I 2019 skal det takast opp eit byggelån på kr 10 486 000. Lånet vert tatt opp avdragsfritt og vert betalt tilbake når tilskotet frå Husbanken er mottatt.

Det har vore ei betydeleg kostnadsauke for nytt senter for funksjonshemma sidan kommunestyret gjorde vedtak om bygging på Skottabakken 26.01.2017. Total kostnad er no estimert til 50,9 MNOK og kommunen må ta opp lån på 28,4 MNOK for å få finansiert eit bygg på 6 omsorgsbustader + 1 stk avlastningsbustad, kontor og møterom. Det er naudsynt med ytterlegare informasjon før saka skal behandlast i kommunestyret 13.09.2018 og følgjande vert etterspurt:

1. Vurdering konsekvenser avvik/brudd på regelverk på offentleg anskaffelse.
2. Vurdering konsekvenser kost og framdrift for dei anbefalte risikoreduserande tiltak i tilknytning til Flaumrapport av 21.08.2018.
3. Vurdering konsekvensar kost og framdrift ved flytting høgspenkabel.
4. Vurdering konsekvensar kost og framdrift for eventuelle uklare naboforhold.
5. Vurdering nedbetalingstid 50 år sett i lys av Samnanger kommune sin økonomiske situasjon.
6. Vurdering finansieringsmodell kor leigeinntekt for alle 10 omsorgsbustader på Skottabakken skal finansiere nytt bygg.
7. Vurdering av risiko ved kontraktsinngåing før svar på dispensasjonssøknad føreligg.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Samnanger kommune vedtek å finansiera bygging av nytt bufellesskap ved å nytta 6,4 millionar av tidlegare opptatt lån i tillegg til å ta opp eit nytt lån på 20 millionar. Lånet skal betalast ned over 50 år og ha 2 avdragsfrie år.

I 2019 skal det takast opp eit byggelån på kr 10 486 000. Lånet vert tatt opp avdragsfritt og vert betalt tilbake når tilskotet frå Husbanken er mottatt.

Dokument som er vedlagt:

18227-01-1 Flom- og skredfarevurdering
Prosjektlear

Svar på spørsmål stilt i formannskapet 30.08.2018 om nytt bufellesskap på Skottabakken

Dokument som ikkje er vedlagt:

Anbud på totalentreprisen frå Åsane Byggmester, Donar, Gravdalgruppa, og Andresen & Nilsen. Totalentreprise i Doffin.

Kva saka gjeld: Finansiering og låneopptak til bygging av nytt bufellesskap på Skottabakken. Det er teke atterhald om godkjent finansiering i totalentreprisen. Før kontrakt kan verte inngått må det ligge føre eit gyldig finansieringsvedtak.

Bakgrunn for saka: Kommunestyret vedtok i sak 02/17 den 26.01.17 å bygga bufellesskap for funksjonshemma på Skottabakken. Det vart vedteke å sette ned ein byggjekomite, som har arbeidd fram grunnlaget for ein totalentreprise.

Tidlegare budsjett/økonomiplan- vedtak i kommunestyret sak 100/2016

Planlegging av bufellesskap for funksjonshemma har gått føre seg over fleire år. Tiltaket har vore lagt inn i økonomiplanen over fleire tidsperiodar. I økonomiplanen for 2017-2020 (KS-sak 100/16) vart det lagt inn ein byggekostnad og finansiering på 31.168 millionar kroner. inkl. mva. Husbanktilskotet var stipulert til 11 millionar kroner.

Det var mål om at bygginga skulle starte i 2017 og vera ferdig i løpet av 2018. I påvente av at byggstart skulle skje i denne tidsperioden førte til at det ikkje vart lagt inn nye indeksregulerte og korrigerende tal i økonomiplanen frå 2018-21. Dessverre vart prosjektet ytterleg utsett og kommunestyret må no vedta endeleg finansiering av prosjektet. Uføresett, forprosjektering mm var ikkje med i denne kalkyla.

Vurderingar og konsekvensar:

Tilbod på totalentreprisen

Me har fått 4 tilbod på totalentreprisen, der det høgaste tilbodet ligg på 47 millionar kroner og lågaste prisen er på 39,4 millionar kroner **inkl. MVA.** Kontrakt kan verte inngått så snart det ligg føre vedtak om finansiering i kommunestyret den 13 september.

Dersom oppstartdato vert i løpet av september i år, og med ca. eit års byggetid, ser me føre oss at bygget kan stå ferdig i oktober/november 2019.

Tilskot Husbanken

Kommunen har fått tilsegn om tilskot frå husbanken på 10,486 millionar kroner til prosjektet for det som gjeld 6 nye leilegheiter og 1 avlastningsleilegheit. Stipulerte investeringskostnader i søknaden var oppgitt til 39.735.000 kr **inkl. mva.** Dette er maksimalt tilskot og det vert ikkje gjeve auka tilskot sjølv om investeringskostnadane vert høgare enn oppgitt.

Fellesarealet og fasilitetar til personalet ligg til kommunen å finansiere. Kommunen får ikkje ut tilskotet frå Husbanken før bygget er ferdig, dvs. mest sannsynleg ikkje før løpet av 2020. Lånet kommunen tek opp må difor inkludere eit byggelån på 10.486 millionar i tillegg. Dette vert tatt opp avdragsfritt og vert betalt tilbake når tilskotet kjem.

Uføresett og risiko

Uføresette utgifter på byggeprosjekt ligg vanlegvis rundt 10%. I følgje kommunegeologen sine vurdering er det ein *usikkerheit* rundt flaumfaren, skredfaren og grunnforholda til planlagt tiltak. Bygget ligg i tryggleiksklasse F3 (1000 årsflaum) og S3 (1/5000 års hendingsperiode), så det bør ikkje vera usikkert om tryggleiken.

Usikkerheita bør likevel avklarast og verte redusert med tiltak. Det difor bestilt ein meir detaljert rapport om flaum-/skred-vurdering etter tryggleikskrava i TEK 17 (vedlagt). Teknisk forvaltning vil ut frå rapporten og informasjon om grunnforhold sette krav om tryggingstiltak ovanfor kommunen/totalentreprenør før byggesøknad kan verte innvilja. Med denne usikkerheita vert uføresette utgifter auke til 18,75 % av byggekostnadane.

Budsjett og lånebehov

Til finansieringa må utgifter til forprosjektet som arkitekt og internt arbeid med å utarbeide totalentreprisen, samt fleire tilleggsrapportar verte lagt til. Totalt utgjer det ca. 600.000.

Bakgrunn for val av Sørli Arkitekter til å utforme totalentreprisen ligg vedlagt.
I tillegg kjem og byggeleiing på ca. 30% stilling. Byggeleiar er rekruttert internt frå teknisk til dette med tanke om å få bygt opp kompetansen innanfor denne typen framtidige prosjekt.

Budsjett for byggeprosjektet – bufellesskap på Skottabakken, **inkl. MVA:**

Byggekostnad	40.000.000 kr
Uføresett	7.500.000 kr (18,75 % av byggekostnad)
Byggeleiing	300.000 kr
Forprosjektet	600.000 kr
<u>Byggelånsrente</u>	<u>500.000 kr</u>
Totalkostnad	48.900.000 kr

Finansiering:

Tilskot Husbanken	10.486.000 kr
Momskompensasjon	<u>12.000.000 kr</u>
=inntekt	<u>22.486.000 kr</u>
Unyttå lånemidlar	6.414.000 kr (er tatt opp i 2018)
Nytt Byggelån	<u>20.000.000 kr</u> (opptak i nov/des. 2018)
<u>Sum</u>	<u>48.900.000 kr</u>

Ut frå denne finansieringa utgjer dette eit lånebehov på totalt 26,414 millionar kroner. Kommunen har allereie teke opp 8 millionar kroner til ulike investeringar i 2018. Grunna utsetting av ei rekkje av investeringsprosjekta står desse pr. i dag unytta. 6.4 millionar av dette lånet kan verte nytta til ev det som kjem til av uføresette utgifter på Skottabakken. I tillegg må eit nytt byggelån på 20 millionar kroner verte tatt opp i slutten av 2018. Lånet skal betalast ned over 50 år og har 2 avdragsfrie år. Første avdrag vert i 2020.

Stipulerte årlege inntekter og utgifter

Korleis vil eit låneopptak på kr 20 millionar påverka driftsutgiftene i kommunen:

Årleg avdrag	416 000 kr. (frå 2020)
Årlege renteutgifter	400 000 kr. (2%)
=Årleg belastning	<u>816.000 kr.</u> (Inkl. 8 mill. som allereie ligg inne i kommunerekneskapen)
Årleg husleigeinntekt	750.000 kr.
Utgift	<u>66.000 kr</u>
Årlege driftsutg. tekn	<u>200.000 kr.</u> kom.avg/vedlikehald/brøyting/»vaktmesteroppgåver».
Stipulerte årlege utg.	266.000 kr.

I dag ligg driftsutgiftene på ca. 100.000 kroner og kan stipulerast til om lag 200.000.kroner når bygget er ferdig.

Husleigeinntekta til kommunen kan verte stipulert til ca. 700-800.000 kroner i årleg inntekt for totalt dei 10 bueiningane (eksl. avlastningsleileghet). Ein «Ung ufør» får ca. 23 000,- kroner i trygd (brutto) og har om lag 5500,-kroner i skatt. Nye reglar hjå husbanken seier at dei som er «ung ufør» ikkje får bustønad fordi dei har for høg inntekt pr. månad. Ei husleige på rundt 6-7.000 er ikkje uvanleg for denne typen bustader.

Framtidig bruk ev sal av lokale i gamlebarnehagen bør verte vurdert om dette vert ledig og ikkje vert nytta til opplæring/bustad.

Byggeleiar skal rapportere til kvart formannskapsmøte i høve kontrakt på økonomi, avvik og bruk av uføresett, samt framdrift.