



Vang kommune

Rådmannskontoret

Internt notat

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Arkiv:

Vår dato:

NILREM - 18/6577

151, 145

08.11.2018

Notat om uviding av Ryfoss bustadfelt

Den 24.05.18 vedtok kommunestyret, i KS-023/18, å starte utvidinga av Ryfoss bustadfelt i i høve til alternativ Y. Dette alternativet er kostnadsberekna til 43 000 000 kroner, eller 1 343 000 kroner per tomt.

Alternativ Y utgjør 32 tomter, og det vil såleis ta 30 år å fylle opp feltet om ein tek omsyn til byggetakta (median=1, gjennomsnitt=1,2) dei siste 40 åra. Utfallet av alternativ Y er at Vang kommune binder store delar av sin kapital i eit felt med sær lang omsetningstid. Inkludert dette prosjektet, har Vang kommune investeringsprosjekter for totalt 130 000 000 kroner dei neste 4 åra. Noko som førar til at kommunen vil ha 270 000 000 kroner i lån ved utgangen av 2022. Dette er ca. 126% av driftsinntektene og såleis veldig høgt. Rundt 71 000 000 kroner av dette er knytt til sjølvkostområdet. Tar ein bort dette, vil ein fortsatt ha 199 000 000 kroner i lån, som tilsvarar 93% av driftsinntektene.

Kapitalkostnadene ved alternativ Y kjem på gjennomsnittlig 2 416 600 kroner dei neste 10 åra. Dette er utgifter ein må dekkje inn ved kutt i tenestetilbodet då kommunen ikkje har reserver til å finansiere dette.

Mulig inndekning er gjennom sal av tomter. Dersom ein sel tomtane for 500 000 kroner per tomt vil dette dekkje 600 000 kroner i snitt dei neste 10 åra. Om vi tar utgangspunkt i at det kjem 2,5 personar til Vang kommune for kvart sal vil dette auke inntektsbasen til kommunen med 210 000 kroner per år i gjennomsnitt (1,2 sal per år i 10 år med 70 000 kroner i inntekter til kommunen per person). Sjølv med desse optimistiske anslaga vil gjennomsnittlig kapitalkostnad utgjere 821 145 kroner i året dei neste 10 åra.

Det vil ta 9 år, med 1,2 sal per år og 2,5 nye innbyggjarar per år før tilflyttinga, før kapitilstraumen snur og tilfører kommunen midlar.

Om vi istanden veljer alternativ X, som kostar 22 000 000 kroner så blir bildet noko betre. Det er fortsatt ein stor utgift for kommunen, men den gjennomsnittlige kapitalkostnaden dei neste 10 åra blir då 1 236 400 kroner.

Om vi legg til grunn den same salstakten som i alternativ Y og at det kjem like mange til kommunen som i alternativ Y får vi dette bildet.

Gjennomsnittlig kapitalkostnad blir her -359 055 kroner dei neste 10 åra om vi sel 1,2 tomtar i årer og følgelig kjem 2,5 nye innbyggjarar til kommunen. Kommunen vil få tilført midlar 4 år etter bygging i staden for 9 år som i alternativ Y.

Om ein vel å selje tomtane billigare enn 500 000 kroner i prosjekt X (for eksempel 250 000) så vil gjennomsnittlig kapitalkostnaden ende på 269 700, og prosjektet vil bidra positivt til kommunen 5 år etter utvidinga.

Om vi bare ser på perioda gjeldande i Økonomiplanen for 2019 – 2022 så får vi desse tala.

Kapitalkostnad som må sparast inn på drift:

Alternativ Y: 1 792 067 kroner (500 000,- pr tomt, 2,5 innbyggjarar per tomt og 1,2 sal)

Alternativ Y: 2 017 067 kroner (250 000,- pr tomt, 2,5 innbyggjarar per tomt og 1,2 sal)

Alternativ X: 543 267 kroner (500 000,- pr tomt, 2,5 innbyggjarar per tomt og 1,2 sal)

Alternativ X: 768 267 kroner (250 000,- pr tomt, 2,5 innbyggjarar per tomt og 1,2 sal)

Med Vang kommune si økonomi så meiner rådmannen at alternativ Y binde for mykje kapital, og fører til så lite ekstra i høve til om ein byggjer ut alternativ X, at ein bør velje alternativ X.

Steintræet som er det feltet som siste ble bygd ut var kostnadsnivået her på ca. 4 100 000 kroner, eller 512 500 kroner per tomt. Der var salsprisen per tomt på 75 000 kroner så kommunen ga kvar kjøpar eit tilskot på 437 500 kroner. For alternativ Y med ein salspris på 500 000 kroner blir tilskotet til kvar kjøper på 843 000 kroner, og for alternativ X blir det 417 med ein tomtepris på 500 000 kroner og 667 000 om ein reduserar prisen itl 250 000 kroner.

Om kommunestyret vel alternativ Y bør ein sette ein grense om førehandssal før ein setter i gang prosjektet. Om det kan ingåast bindande avtaler om sal av 5 – 6 tomter vil det vere ein god dokumentasjon på at val av alternativ Y har noko for seg. Det er vanlig prosedyre for utbyggjarar å settje slike målkrav.