

Saksframlegg

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|------------|---------------|----------|
| | Formannskap | |
| | Kommunestyret | |

Kommunalt eigarskap og finansiering av industribygg for utleie til slakteri- og fordelingsverksemd i Gudbrandsdalen

Vedlegg:

- 1 Saksførebuande dokument (konsept)
- 2 Utbyggingsavtale mellom Lom kommune og Eidefoss AS
- 3 Juridiske vurderingar knytt til m.a. organisering
- 4 Prospekt

Innstilling frå administrasjonssjefen:

1. Lom kommune går inn med kr. 8 mill. kroner i eigenkapital for eigarskap av eit nytt industribygg på Sandbumoen i Sel, for utleie til slakteri- og foredlingsvirksomhet. Finansiering blir gjort ved bruk av nærings- og utviklingsfondet som vart løyvd frå Eidefoss AS i forbindelse med Smådøla-utbygginga.
2. Det er eit vilkår at bygget blir realisert i tråd med vedlagt konsept, og at etableringa skjer innanfor lovens rammer.
3. Administrasjonssjef og ordfører i fellesskap får fullmakt til å forhandle fram nødvendige avtaler for etablering av eit kommunalt heleigd industribygg som blir tilrettelagt for slakteri innenfor rammen i pkt. 1 og 2 i vedtaket. Endeleg avtaler blir lagt fram for kommunestyret til endeleg godkjenning.
4. Økonomiske konsekvensar av avtala etter kommunestyret sitt vedtak blir innarbeidd ved budsjettjustering i årsbudsjett og i økonomiplan for perioden 2022-2025.

Bakgrunn

I desember 2019 vart det kjent at Nortura ville legge ned slakteriverksemda på Otta. Sidan da har produsentar, politikarar og andre arbeida med etablering av ny slakteriverksemd i Gudbrandsdalen. Gudbrandsdal Slakteri AS har utspring frå eit prosjekt i regi av Regionrådet i Nord-Gudbrandsdal, regionrådet i Midt-Gudbrandsdal og Sel kommune våren 2020. Gudbrandsdal Slakteri AS vart frå 2020 vidareført med ein gruppe produsentar med Midt- og Nord-Gudbrandsdalen, samt industriaktørane Fatland AS og Jæder AS, som eigarar.

Regionrådet Nord-Gudbrandsdalen laga våren 2020 eit prospekt for eit nytt slakteri, "Gudbrandsdal Slakteri". Her ligg det òg skisser for foredlingsaktivitet dersom slakteriverksemda blir realisert. Analyser viser at eit slakteri kan drivast med sunn lønnsemd.

Utan eit nytt slakteri vil Gudbrandsdalen være den region i Sør-Norge med lengst avstand til nærmaste slakteriverksemd, noko som på sikt kan vere ein risiko for ein av regionens viktigaste næringar.

Sidan etableringa av eit nytt industribygg er svært kapitalkrevjande, vart det av prosjektgruppa gjort fleire framstøyt mot Nortura for å få kjøpe det eksisterande anlegget på Selsverket. Men Nortura har vore tydeleg på at dei ikkje ynskjer å selje. Alternativet vart å sjå på bygging av eit nytt industribygg. Bankane, samt eksterne investorar, vurderer bygging av nytt industribygg i regionen som svært risikofylt. Årsaka er usikkerheit rundt andrehandsverdi av eit slik bygg i Gudbrandsdalen. Dette har ført til eit eigenkapitalkrav som har vore vanskelig å møte i ein region med mangel på privat kapital. Det vert derfor jobba vidare med eit forslag om kommunalt eigarskap i etableringa av industribygget som skal brukast til slakteri.

Dette saksframlegget bygger på eit dokument som er sendt ut av regionrådet den 2. november, der det står følgjande:

Vedlagt er ein førebels versjon av felles saksunderlag, da med formål å gje kommunestyrerepresentantane i den enkelte kommune moglegheit til å sette seg inn i saken slik den står nå tidlig i november. Saksunderlaget er satt saman på førespurnad frå oss politikare som i haust har jobba mest med saken. Saksunderlaget synleggjer saken slik den står etter arbeid utført i regi av Regionrådet Nord-Gudbrandsdal gjennom 2020, samt dei utredningane og avklaringane rundt kommunal deltaking som kommunedirektøren i Vågå koordinerte nå i haust. Det påpekast at dette felles saksunderlaget ikkje er meint som alternativ til saksutgreiing i den enkelte kommune, men som støtte for slike.

Konsept

Det er utarbeida eit konsept der kommunane i Gudbrandsdalen i fellesskap går inn med eigenkapital for etablering av eit industribygg. Dette skal leigast ut på definerte vilkår til slakteri- og foredlingsverksemd. Selskapet som skal drive aktivitet i bygget (Gudbrandsdal Slakteri AS) gjer dei produksjonsspesifikke investeringane i bygget. Dette konseptet inneber at private regionale og industrielle aktørar tek risikoen for dei slakterispesifikke investeringane samt drifta, mens kommunane tek risiko knytt til industribygginvesteringa. Investeringa i bygget skal finansierast gjennom leigeinntekta frå slakteriverksemda.

Det vises til vedlegga for ei detaljert framstilling av m.a. konseptet, eigarstrukturen, risikovurdering, forhold til kommuneloven, konkurranserettslege problemstillingar, juridiske vurderingar knytt til m.a. organisering og verdiar som blir antatt utløyst ved realisering av eit nytt slakteri.

Den langsiktige leigeavtalen mellom *Industribygg AS* og *Slakteri AS* vil sikre at eiedomselskapet sine betalbare kostnader dekkes løpande, samt at innskutt eigenkapital over tid gis ein konkurransedyktig avkastning, som *minimum* er høgare enn kommunen sin eigen finansieringskostnad. Kommunenes eigenkapitaltilførsel skal gi positiv avkastning. Slakteri AS vil i leigeavtalen ha drift- og vedlikehaldsansvar for bygget, noko som gjer at Industribygg AS i driftsperioden ikkje sjølv vil ha nokon eigen operasjonell aktivitet.

Finansiering

Invitasjonen til deltaking er gått til dei ni kommunane i Nord- og Midt-Gudbrandsdal. I gjennomsnitt er det krav om i overkant av 5 millionar kroner i eigenkapitalinnskot for å oppnå den nødvendige eigenkapitalandelen. Det kan samtidig vere naturleg at kommunane deltek med

ulike eigenkapitalinnskott og oppnår ulik eigardel i selskapet, anten på grunn av t.d. geografisk nærleik til det nye slakteriets plassering, økonomiske stilling eller risikokapasitet.

Dersom Lom kommune skal gå inn med eigenkapital i eit slikt prosjekt er det primært to aktuelle finansieringskjelder – lån eller eigenfinansiering frå bunde fond.

Vårt "ordinære" næringsfond er mindre aktuelt, det ville i så fall bety at mesteparten av oppspart kapital blir bunde opp – med betydeleg mindre handlingsrom til å støtte lokalt næringsliv framover. Det finst derimot ein anna moglegheit. I forkant av konsesjonsbehandlinga for Smådøla-utbygginga vart det oppretta ein utbyggingsavtale mellom Eidefoss AS og Lom kommune. Avtalen vart signert i januar 2010, og ligg vedlagt. Dette er eit privatrettsleg avtale, og kommunestyret står derfor fritt til å disponere midlane, så lenge det held seg innanfor regelverket for offentleg støtte (statsstøtteregelverket). Dette er kvalitetssikra med advokatane i LVK (landssamanslutninga for vasskraftkommunar).

I avtala står følgjande:

I betraktning av EFs målsetning om at Lom kommune samlet sett skal se seg tjent med en utbygging som omsøkt, utbetaler EF til kommunen i et nærings- og utviklingsfond 8 - åtte - millioner kroner. Det er et vilkår for utbetaling fra EF til kommunen at kommunen ikke fremmer krav på tildeling av næringsfond som konsesjonsvilkår eller fremmer krav på andre konsesjonsvilkår av direkte økonomisk betydning for kommunen. Beløpet skal indeksreguleres i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen med basis i indeksen for januar 2010. Beløpet kommer til utbetaling 14 dager etter at EF har satt i gang arbeidet med utbygging av Smådøla kraftverk.

Beløpet og renter har stått urørt sidan den gong, og kommunestyret har altså anledning til å investere heile eller deler av beløpet i eit nytt industribygg.

Alternativet er lånefinansiering. Konsekvensar ved lånefinansiering er:

- Auka gjeldsgrad
- Budsjett 2021 vil ikkje vere teknisk i balanse (fordi det ikkje er dekning for avdrag og renter.)
- Andre investeringar kan måtte vike på sikt

Slik ser reknestykket ut ved låneopptak på to millionar, tre millionar og fem millionar:

Slakteri investering

| | Alt 1 | Alt 2 | Alt 3 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Investering | 2 000 000 | 3 000 000 | 5 000 000 |
| Avdrag per år over 20 år | 100 000 | 150 000 | 250 000 |
| Renter sats 1,5% | 30 000 | 45 000 | 75 000 |
| Kostnader driftbudsjett | 130 000 | 195 000 | 325 000 |

Det er lagt til grunn at Lom kommune allereie har høg netto lånegjeld, og bruk av fond blir derfor anbefalt.

Risiko

Saksutgreiinga nemner at det er risiko knytt til denne investering. Kommunane kan risikere å tape eigenkapitalen, då vil kommunen sitt innskot vere tapt, utan ytterlegare ansvar. Ved utfordringar knytt til innteninga for *Slakteri AS* er det nærliggande å tenke at pengestraumen vidare til *Industribygg AS*, og med det avkastninga av eigenkapitalinvesteringa vil vere av dei første som vert strupa. Vidare er det i saksutgreiinga nemnd at *Industribygg AS* vil ha forkjøpsrett av utstyret til *Slakteri AS* ved eventuell nedlegging. I fall dette vert ein realitet, vil det vere i ein situasjon der kommunen truleg står i fare for å tape eigenkapitalinnskotet, og ein er "tvinga" til å gå inn med meir kapital for å sikre vidare drift og med det unngå tap av innskote eigenkapital. Dette scenarioet er også ein del av risikobiletet.

Skulle *Slakteri AS* legge ned, må lokalet anten seljast eller leigast ut. Dette kan innebære at eigarane ikkje får dekka rentekostnadane sine, og at dei derfor vil måtte ta eit tap.

Verdier som utløses av kommunenes deltakelse

Kommunal deltaking i det utarbeidde konsept framstår per nå nødvendig og sannsynligvis utløysande for etablering av ny slakteriverksemd i Gudbrandsdalen. Avklaring av kommunal deltaking er avgjerande for vidare detaljplanlegging og planlegging for bygging. Av omsyn til primærnæringa lokalt og medarbeidarar som nå manglar eller har midlertidig arbeid, bør bygging starte så tidlig som mogleg 2021, føresettt rask framdrift med rettelegging av tomt. Kommunale vedtak om deltaking bør ligge føre innan utgangen av 2020. Med slik framdrift, vil slakteri kunne vere i drift hausten 2022. Med førebelse planar for foredlingsaktivitet kan denne vere på plass omtrent til same tid. Kommunenes deltaking vil kunne utløyse mange positive ringverknader i tillegg til fylgjande direkte moment:

1. Mellom 50 og 80 årsverk direkte tilknytt slakteriet. Med multiplikatorverkinga lagt til grunn av fylkeskommunen i sine analysar i 2019, vil direkte auka sysselsetting i regionen bli det dobbelte. Med planlagt plassering vil slakteriverksemda ligge innanfor normal dagpendlaravstand for innbyggjarar i store delar av nord- og midt-Gudbrandsdalen.
2. Eit titalls årsverk innan foredlingsaktivitet. Førebels skissert foredlingsaktivitet er planlagt marknadsført med utgangspunkt i råvarer frå Gudbrandsdalen. Dette vil løfte regionens merkevare og renommè, og på sikt gi grunnlag for vidare merkevarebygging basert på regionale verdier.
3. At lokale kjøttprodusentar (storfe, småfe) vil kunne levere dyra innan ei reiseavstand på maksimalt 1 time. Dette styrkar dyrevelferden, men gir ikkje minst sikkerheit for verksemd og avhending blir mindre avhengig av endring i rammevilkår. Dette fordi slakteriverksemd, uavhengig av rammevilkår, vil vere tent med å hente råstoff i nærleiken.
4. Styrking av lokalmatprodusentar, både gjennom å kunne hente attende eigen råvare på enkel måte, men ikkje minst gjennom miljø, gjennomføringskraft og kompetanse, som vil ligge i ein slik slakteri- og foredlingsverksemd.
5. Styrking av reiseliv og regionale servicebedrifter, både direkte gjennom samarbeid og produktutvikling med slakteri-/foredlingsverksemda, men ikkje minst gjennom den merksemda ei slik verksemd vil gi.
6. Ei moderat, men sunn, avkastning på kommunenes direkte eigenkapitalinvesteringar.

Vurdering

Etablering av eit nytt slakteri og foredlingsanlegg i Sel kommune blir vurdert til å vere svært positivt for heile Gudbrandsdalen med tanke på nye arbeidsplasser, busetting og anna næringsutvikling. Heile regionen blir rekna som ein felles bu- og arbeidsmarknad, sjølv om det er naturleg at majoriteten av arbeidstakarane vil bu i Sel eller dei næraste nabokommunane. Det er dermed naturleg at kommunar som ligg nærare bidreg meir enn kommunar langt ifrå. Eit nytt slakteri vil ha eit konkurransefortrinn ved å ligge midt i ein region med betydeleg husdyrhold. Regionen har eit rikt beitegrunnlag som legg til rette for berekraftig ressursbruk.

Om kommunane ikkje bidreg til bygging av eit industribygg vil det vere lite sannsynleg at eit nytt slakteri blir realiserast. Det presiserast at dette ikkje er eit tilskot eller eit lån til ei bedrift, men å stille med eigenkapital inn i eit industribygg. Risikoen knytt til investeringa må vurderast opp mot dei potensielle positive konsekvensane knytt til lokal verdiskaping, arbeidsplassar, dyrevelferd og miljø.

Kommunal deltaking i tråd med utarbeidde konsept *kan* etablere konkurranse- og EØS-rettslege problemstillingar. Denne problemstillinga er derfor utreda, jfr. notat av 4. september 2020.

Konklusjonen er at kommunal deltaking *ikkje* vil utløyse konkurranse- og EØS-rettslege problemstillingar føreset at leigeavtala mellom Industribygg AS og Slakteri AS over tid inneber balanse i yting mellom partane, samt at kommunane stiller tilstrekkelig krav til avkastning på eigenkapitalinnskota sine.

For å unngå påstander om at kommunene sin deltaking i utarbeidde konsept er i strid med konkurranse- og EØS-rett kan ein i tillegg gi moglegheit for fleire parter til å vere motpart til kommunane, dvs. Slakteri AS, i det planlagde konseptet. Prosess for å verifisere om fleire aktørar er interessert i å konkurrere om det utarbeidde konsept er iverksett, med frist inn i november for å melde sin interesse.

Kommunane som går inn på eigarsida må sørge for nødvendig juridisk kvalitetssikring av avtalar som følge av kommuneloven, konkurranse- og EØS-rettslege problemstillingar og gjeldande lover som regulerer kommunenes innkjøp.

Det er å anta at det vil vere ulike meiningar om denne saka, da det historisk har vore brei støtte til samvirkeføretaket Nortura i regionen. Det er naturleg at det vil bli uttrykt bekymring for dei langsiktige konsekvensane dette kan gi for marknadsregulator Nortura. Landbruk er ei av dei viktigaste berebjelkane i lokalsamfunnet i Lom, og det er uheldig at store deler av verdiskapinga skal sentraliserast vekk i frå Gudbrandsdalen.

Administrasjonssjefen si vurdering er at dei positive direkte og indirekte konsekvensane ved ei realisering er større enn dei negative konsekvensane knytt til den økonomiske risikoen som er synleggjort. Når det i tillegg er mogleg å bruke av bunde fond i staden for å ta opp lån er dette ein klar fordel sett opp mot netto lånegjeld og årlege finanskostnader. Med bakgrunn i dette anbefaler administrasjonssjefen at Lom kommune investere inntil kr. 8 000 000 i eigenkapital til etableringa av eit nytt industribygg som skissert i konseptet.