

Hotell på havna.

Orientering til formannskap 12. august 2020

Kommunen har et sterkt ønske å om få bygd et kurs og konferansehotell på havna i Levanger. Konseptet har vært tenkt slik at kommunen selger ei tomt til et utbyggingsselskap som tar ansvar for å bygge hotell og skaffe driver av hotellet.

Bakgrunn:

Markedsundersøkelsen og foreløpige beregninger viser at det **før korona** var mulig å få lønnsomhet i et hotell på havna i Levanger forutsatt at tomte var meget billig og at parkeringskjeller ble finansiert utenom hotelldriften.

Administrasjonen har engasjert konsulentselskapet Float-In for å hjelpe oss i arbeidet med å lage et salgskonsept vi kan presentere i markedet. Opprinnelig var planen å presentere dette rundt sommeren 2020 med mål om å lande en kontrakt ved utgangen av 2020.

Så kom korona. Reiselivsbransjen havnet i fritt fall. Det har vært noen lyspunkter på turistmarkedet nå i sommer. Siste tall fra NHO reiseliv viser at juli 2020 har gitt en omsetning på 50 prosent av normalen. 37 prosent av hoteller planlegger oppsigelser framover. Hver fjerde reiselivsbedrift frykter konkurs. Hoteller i regionen melder fra at konferanser som i vår ble utsatt til høsten nå kanselleres. Samtidig opplever samfunnet en tvangsdigitalisering, noe som på sikt trolig vil føre til mer møtevirkosomhet digitalt og færre fysiske samlinger. Ingen vet hvor mye dette utgjør.

Bransjen ber nå om fortsatt seks prosent moms, permitteringsordningen utvides fra 26 til 52 uker, kompensasjonstiltak i 2020 og 2021, kriselånenes løpetid bør utvides fra tre til seks år, og at det lempes på kravet om størrelse på samlinger.

Administrasjonen har hatt kontakt med våre konsulenter i Float-in, hotell drivere i regionen og banker som finansierer hotellbygg. Det bildet de gir er dystert med tanke på nyinvesteringer med en horisont på ett til tre år. De store hotellkjedene er opptatt av å etablere seg i storbyer og nært flyplasser. Å bygge hotell i mindre byer anses som mer risikoutsatt og mindre attraktivt. Samtidig tømmes hotellselskapene for egenkapital, og vil på kort sikt være opptatt av å sikre lønnsomhet i de hoteller de har framfor å satse på nye steder.

Så kan man snu dette motsatt; det er i nedgangstider man skal satse. Kanskje er det mulig å få satt opp bygget til en lavere pris. Det tar trolig minst 2,5 år fra man har en avtale med driver, får detaljregulert området og bygget hotellet. Da kan det stå klart når bransjen er på vei ut av «koronaens skyggedal». En for offensiv satsing kan bety at kommunens bidrag for å få bygd hotellet blir større fordi en utbygger krever risikoavlastning.

I en normalavtale mellom kjede og eier av hotellbygget vil det ligge inn en liten andel fast husleie i bunnen, mens mesteparten av husleieinntektene vil være basert på hvor mange rom hotellet klarer å leie ut. Det betyr at hoveddelen av risikoen ligger hos eier av hotellbygget. Større risiko vil kreve større egenkapitalinnsats fra eier av bygget. På noen marginale hotellprosjekter har kommunen gått inn med støtte for å få realisert hotellet.



**Levanger
kommune**

Planer om framdrift:

Nå i høst starter arbeidet med å legge om vann og avløp på ytre havn og planere ut boligdelen på havna. Det er første fysiske del av fornyelsen av havneområdet. Vi vet at Levanger kommer nærmere flyplass med ny E6 og større kapasitet på jernbanen. Vi vet også at Nord universitet øker sin aktivitet i Levanger og peker på bedre hotellkapasitet som en viktig faktor.

Vi kan lage et konsept som vi tester i markedet i løpet av første halvår 2021.