

Byrådet_10-12-2018

Punkt 679: Revideret samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Randers Havn vedr. omsætning af havnearealer

00.01.00-A00-32-17

Resume

Byrådet godkendte den 10. september 2018 udkast til samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Randers Havn om udflytning af Randers Havn og omsætning af de eksisterende havnearealer med henblik på realisering af byudviklingsprojektet Byen til Vandet. Godkendelsen skete med krav om fornyet byrådsbehandling, hvis den efterfølgende dialog med Havnebestyrelsen gav anledning til ændringer af aftalen. En tilrettet samarbejdsaftale, som er godkendt af Havnebestyrelsen, forelægges hermed byrådet til endelig godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at den tilrettede samarbejdsaftale, som er godkendt af Havnebestyrelsen i den foreliggende form, godkendes endeligt af byrådet.

Udviklingsudvalget, 15. november 2018, pkt. 213:

Indstilles godkendt.

Niels Erik Christensen deltog som stedfortræder for Lars Søgaard.

Økonomiudvalget, 3. december 2018, pkt. 358:

Indstilles godkendt. Bjarne Overmark tog forbehold.

Ændringsforslag fra Bjarne Overmark forkastet. For forslaget stemte Bjarne Overmark.
Ændringsforslaget lød:

Det forudsættes, at samtlige udgifter til Byen til Vandet projektet finansieres via salg af byggerettigheder på de hidtidige havnearealer. Det skal sikres at finansieringen af Byen til Vandet projektet ikke sker via nedskæringer på kernevelfærden.

Louise Høeg deltog som stedfortræder for Christian Brøns.

Beslutning

Godkendt med 28 stemmer for og 3 stemmer imod. Imod stemte Beboerlisten, Velfærdslisten og Enhedslisten.

Et ændringsforslag fra Beboerlisten blev forkastet med 28 stemmer for og 3 stemmer imod. For stemte Beboerlisten, Velfærdslisten og Enhedslisten.

Ændringsforslaget lød:

Det forudsættes at samtlige udgifter til Byen til Vandet projektet finansieres via salg af byggerettigheder på de hidtidige havnarealer.

Det skal sikres at finansieringen af Byen til Vandet projektet ikke sker via nedskæringer på kernevelfærden.

Stine Ejby deltog som stedfortræder for Henrik Leth.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 10. september 2018 udkast til samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Randers Havn om udflytning af Randers Havn og omsætning af de eksisterende havnearealer med henblik på realisering af byudviklingsprojektet Byen til Vandet. Godkendelsen skete med krav om fornyet byrådsbehandling, hvis den efterfølgende dialog med Havnebestyrelsen gav anledning til ændringer af aftalen. En tilrettet samarbejdsaftale, som er godkendt af Havnebestyrelsen på møde den 5. november, forelægges hermed byrådet til endelig godkendelse.

I forhold til det oprindelige udkast til samarbejdsaftale er indarbejdet følgende ændringer efter dialog mellem Randers Havn og forvaltningen:

- Pkt. 1.2: De indledende linjer om havnens muligheder for arealmæssig udvidelse er slettet. Derudover er teksten om Havnevejen opdateret efter aftalen om Randers Kommunes budget for 2019-2022.
- Pkt. 2.1: Det er tilføjet, at det ikke blot er havnens økonomi, men også havnens ledelse, som i det daglige skal holdes adskilt fra kommunen.
- Pkt. 5.4: Parterne er fortsat enige om, at de eksisterende lejeforhold på de

nuværende havnearealer afvikles med virkning fra udløb af lejeaftalernes uopsigelighedsperioder. Det er dog efter ønske fra havnebestyrelsen tilføjet, at den formelle beslutningskompetence til at forlænge og fastholde eksisterende uopsigelighedsperioder uændret er placeret hos bestyrelsen for Randers Havn.

- Pkt. 6.4: Der er tilføjet en præciserende henvisning til pkt. 6.7.
- Pkt. 6.6: (Ny paragraf). Det er tilføjet, at den forudsatte byomdannelse gennemføres indenfor rammerne af Planlovens bestemmelser for udlæg af støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, kontorer m.v.).
- Pkt. 6.7 (tidligere pkt. 6.6): En præciserende henvisning til kommunens købepligt i pkt. 6.4.
- Pkt. 6.8 (tidligere pkt. 6.7): Er omformuleret med henblik på en nærmere præcisering af bestemmelsen om Randers Kommunes potentielle erstatningspligt. Erstatningspligten træder i kraft, hvis den planlagte overtagelse af (dele af) arealerne jf. etapeplanen enten 1) må udskydes, eller 2) ikke gennemføres, fordi der ikke inden 2026 er truffet endelig beslutning om opførelse af klimabroforbindelsen samt anvisning af finansiering hertil.

Forvaltningen (repræsenteret ved kommunaldirektør og økonomidirektør) deltog sammen med den tilknyttede fælles juridiske rådgiver (Advokatfirmaet Bech Bruun) i møde i havnebestyrelsen den 27. september 2018 med henblik på at besvare eventuelle spørgsmål og notere havnebestyrelsens ønsker til rettelser af samarbejdsaftalen. Aftalen blev efterfølgende tilrettet og godkendt på møde i Havnebestyrelsen den 5. november 2018.

Efter tilretning af samarbejdsaftalen er formålet med aftalen (fortsat) følgende (gentagelse af sagsfremstillingen, som byrådet behandlede den 10. september 2018):

- at skabe et samarbejdsgrundlag, hvor både havnens og kommunens interesser varetages bedst muligt, herunder hensynet til havnens nuværende og fortsatte drift
- at lejeaftalerne indgået med virksomheder på de eksisterende havnearealer (herunder de i aftalerne indarbejdede uopsigelighedsperioder) er rammesættende for havnens udflytning og den efterfølgende byudvikling, der således vil skulle ske etapevis som illustreret i etapeplanen (vedlagt som bilag til samarbejdsaftalen)
- at hensyn til havnens og havnevirksomhedernes drift har stor betydning. Samtidigt sendes også et klart signal om havnens og kommunens opbakning til det samlede projekt. Derved fremhæves nødvendigheden af, at havnevirksomhederne på sigt flyttes til havnens nye placering eller til andre erhvervsområder i kommunen
- Randers Havn og Randers Kommune forpligtes til at arbejde aktivt for udflytning af Randers Havn og derfor indgå i dialog med havnevirksomhederne om, hvordan den nye havn gøres attraktiv for nuværende og nye havnevirksomheder, så virksomhederne fortsætter deres aktivitet i Randers.

Ved byrådets godkendelse af aftalen accepterer Randers Kommune følgende:

- at samarbejde med Randers Havn om tilvejebringelse af en model for etapevis udflytning af havnen og omdannelse af de nuværende havnearealer til byudvikling
- at der gennemføres en dialog med havnevirksomhederne om havneudflytningen og mulighederne for reetablering af virksomhederne på de nye havnearealer,
- at der nedsættes en administrativ styregruppe som ledelse for samarbejdet,
- at den administrative styregruppe suppleres af en politisk følgegruppe uden beslutningskompetence (i forbindelse med byrådets behandling af samarbejdsaftalen den 10. september 2018 blev det besluttet, at borgmesteren, formanden for udviklingsudvalget og formanden for miljø- og teknikudvalget udpeges som deltagere i den politiske følgegruppe).
- at kommunen overtager havnearealerne til markedspris med henblik på udvikling og videresalg, såfremt der ikke findes en model for omdannelse af arealerne med andre investorer.

Økonomi

Der vil for Randers Kommune være udgifter til køb (og midlertidigt ejerskab) af de nuværende havnearealer, hvis et salg ikke sker direkte til private investorer eller til et selskab etableret til formålet bestående af kommunen og privat(e) investor(er). Der lægges op til en model, hvor de økonomiske konsekvenser for Randers Kommune og Randers Havn afdækkes etapevist, jf. etapeplanen vedlagt som bilag til samarbejdsaftalen. Økonomimodellen for Byen til Vandet forudsættes at balancere (ekskl. udgifter til etablering af Klimabroen), således at udgifter til arealkøb, jordoprensning, klimasikring, byggemodning, veje og pladser m.v. modsvares af tilsvarende indtægter fra salg af byggeretter på arealerne. Dette er sandsynliggjort med udgangspunkt i beregninger foretaget af firmaet Sadolin & Albæk (Nu Colliers) i 2015. Der vil være tale om betydelige periodiske forskydninger i projektperioden med likviditetstræk på kommunekassen til følge. Dette håndteres og planlægges løbende som led i de kommende års budgetlægninger.

Randers Kommunes køb af fem konkrete deletaper (etape 2B, 2C, 3A, 3B og 4) er betinget af en endelig politisk beslutning senest inden udgangen af 2026 om opførelse af klimabroforbindelsen samt anvisning af finansiering hertil. Der er tale om de dele af havnearealerne, som først med den nødvendige infrastruktur (her særligt Klimabroen) opnår en attraktiv beliggenhed og byggeretsværdi.

Randers Kommune får altså med aftalen mulighed for at træde tilbage fra forpligtelsen til at købe de nævnte deletaper, såfremt man politisk ikke vælger at prioritere tilstrækkelige midler til den nødvendige infrastruktur. Til gengæld for denne ret sikres Randers Havn omvendt ret til kompensation for et eventuelt dokumenteret direkte tab, som kan henføres til havnens dispositioner for at efterleve samarbejdsaftalen. Kompensationsbestemmelsen træder i kraft, hvis Randers Kommune udnytter sin ret til 1) at udskyde købet af én eller flere deletaper eller 2) at træde tilbage fra forpligtelsen til at købe arealerne i deletape 2B, 2C, 3A, 3B og 4. Det er præciseret i aftalen, at Randers Kommunes kompensationsforpligtelse ikke kan overstige en periode på 5 år, ligesom havnen i en sådan situation i øvrigt loyalt er forpligtet til at

medvirke til en begrænsning af det samlede tab.

Såfremt havnen vil rejse krav om erstatning, er der i aftaleteksten forudsat, at kommunen straks orienteres herom. Kravene vil efterfølgende blive vurderet i regi af den nedsatte administrative styregruppe. Der er tale om kontraktforhold (pkt. 6.4-6.9), som fra et juridisk synspunkt nødvendigvis må indgå i aftalen for at sikre, at aftalen er ligeværdig og ikke indeholder unødige økonomiske risici for hverken Randers Kommune eller Randers Havn. I praksis forpligter Randers Kommune og Randers Havn sig med denne samarbejdsaftale til i fællesskab at arbejde for, at der ikke opstår en situation, hvor kompensation som følge af manglende realisering af projektet kommer i spil.

Finansiering

Etablering af Klimabroen kræver tilvejebringelse af særskilt finansiering, forventeligt med udgangspunkt i kommunal opsparing over en længere periode. Opsparingen til Klimabroen blev påbegyndt i budgetaftalen for 2018-2021 med i alt 10 mio. kr. i budgetperioden. I budgettet for 2019-2022 blev der afsat yderligere 40 mio. kr. i budgetperioden (7-9-11-13 mio. kr.) til etablering af infrastruktur i tilknytning til Byen til Vandet, herunder Klimabroen. Det afsatte beløb skal ses i sammenhæng med basisbudgettets ca. 50 mio. kr. til Byen til Vandet i budgetperioden. Heraf vil en vis andel formodentligt kunne allokeres til Klimabroen eller øvrig infrastruktur.

I budgetaftalen for 2019-2022 er der endvidere tilkendegivet hensigt om at videreføre opsparingen til den nødvendige infrastruktur med en fortsat stigende profil i den kommende 10-årige periode. Endvidere blev forvaltningen pålagt at fortsætte undersøgelserne af mulige kilder til medfinansiering, herunder særligt statslig medfinansiering og muligheder for ekstraordinær lånedispenation. Klimabroens finansiering håndteres således uden for den overordnede økonomimodel for Byen til Vandet, men ses i tæt sammenhæng hertil, da investering i broen og øvrig infrastruktur i området er en forudsætning for at opnå de forudsatte indtægter fra salg af byggeretter.

Ved handel af arealer mellem Randers Havn og Randers Kommune tages udgangspunkt i markedsprisen ud fra principper, som tilvejebringes i samarbejde med parternes fælles rådgivere.

Bilag

Tilrettet samarbejdsaftale mellem Randers Havn og Randers Kommune om udflytning af Randers Havn og omsætning af det nuværende havneareal (med tilhørende underbilag).

Videre proces

Hvis Byrådet godkender den tilrettede samarbejdsaftale, er aftalen dermed tiltrådt af begge parter, og den administrative styregruppe vil mødes og aftale den videre proces.

Bilag

Bilag 1: Samarbejdsaftale ml. Randers Kommune og Randers Havn - tilrettet endelig udgave

Bilag 2: Bilag til samarbejdsaftalen