

5. Korsør Havn ansøgning om lånoptagelse og kommunal garantistillelse (B)

Sagsnr.: 24-000737

Åbent

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Økonomiudvalget beslutte om ansøgning fra Korsør Havn om lånoptagelse og kommunal garanti på 36,9 mio. kr. skal imødekommes.

Indstilling

Chef for Økonomi, Digitalisering og HR indstiller,

1. at Byrådet tager stilling til Korsør Havns ønske om lånoptagelse med kommunal garanti.

Sagens indhold

Korsør Havn søger om godkendelse af lånoptagelse af 36.870.000 kr. til et reparations- og udvidelsesprojekt i den nordøstlige del af Korsør Havn. Lånet optages i KommuneKredit, hvorfor der kræves og søges om kommunal garanti for lånet.

Korsør Havn oplyser i ansøgningen, at havnen under en rutinemæssig inspektion har konstateret, at Kaj 301-303 (kajen parallelt med Lilleøvej) er gennemtæret og er i fare for at kollapse inden for kort tid. Derfor skal der snarest enten ske reparation af kajen, eller kajen kan repareres i kombination med en udvidelse af kajanlægget.

Årsagen til gennemtæringen skyldes en konstruktionsfejl, der har svækket kajkonstruktionen, så den billigste løsning vil være at sætte ny spuns og dermed en ny kaj op.

Havnen har haft en rådgiver på sagen og denne har skitseret 2 muligheder:

1. En ny spuns sættes uden på den eksisterende kaj og kajen bevarer dermed sin nuværende form og funktion. Pris 17.260.000 kr.
2. En ny spuns sættes 32,4 m ude og der etableres en ny kajgade på ca. 7.400 m². Dermed øges havnens areal og ved flytning af vægt og inddragelse af den tilhørende plads, opnås der en samlet arealforøgelse på 10.000 m². Dermed øges konstruktionens funktion, da der er stor efterspørgsel på havnearealer og havnen jævnligt må afvise kunder på grund af manglende kapacitet. Pris 36.870.000 kr.

Projekterne er uddybet i vedhæftede konkretiseringsrapport udarbejdet af havnens rådgiver.

Det fremgår ikke af rapporten fra rådgiver, hvad konsekvensen vil være, såfremt reovering af kaj 301-303 udskydes til senere og dette spørgsmål er forelagt havnen, der oplyser:

"At der er fare for at kajen kollapser. Der er derfor allerede indført restriktioner på dens anvendelse. Det er ikke muligt at sige noget om, hvor længe kajen holder, men vi taler ikke om år."

Økonomi:

Den endelige økonomi i projektet er endnu ikke på plads, da en række faktorer skal afklares først. Blandt andet valget af løsning samt resultatet af et kommende udbud og finansiering af projektet.

For at havnen kan komme videre med projektet har havnen et behov for at få en tilkendegivelse fra Byrådet om, at der kan gives tilsagn om lån og garanti. Da projektet, uden lånefinansiering, vil dræne havnens kassebeholdning unødigt, i forhold til de andre investeringer havnen forventer i nær fremtid. Havnen havde primo 2023 en likviditet på 32 mio. kr.

Havnen er blevet bedt om at oplyse, hvilke fremtidige investeringer havnen forventer at foretage i nær fremtid og til dette oplyser direktøren for havnen:

"Havnen ønsker ikke at tømme kassebeholdningen lige inden en ejerstrategi peger retningen for havnens fremtid. Uanset hvad ejerstrategien måtte ende med, vil den kræve investeringer af havnen.

Havnens bestyrelse mener derfor at det giver bedre mening at lånefinansiere kajarbejdet. Havnens bestyrelse er også af den opfattelse at investeringen ikke er tabt, hvis havnen udvider kaj anlægget, da det nye areal repræsenterer en værdi for havnen uanset om det senere skal afstås."

Havnebestyrelsens anbefaling og indstilling:

Havnebestyrelsens anbefaling er at gennemføre udvidelsesprojektet med følgende begrundelser:

- De første 17 mio. kr. skal under alle omstændigheder anvendes, da en manglende reparation medfører tab af kajstrækning.
- Udvidelse af havneareal giver mulighed for øgede indtægter, og disse vil være med til at finansiere de ekstra omkostninger ved udvidelsen.
- Det nye areal repræsenterer en værdi for havnen i første omgang, og hvis arealet skal anvendes til andre aktiviteter, f.eks. boliger, giver arealet større muligheder i kraft af større areal.
- Prisen på de ekstra m² ca. 2.000 kr./m² er relativt lav i forhold til andre havnearealer og i forhold til en skønnet salgspris, hvis arealerne skal bruges til andet end havnedrift.

Havnebestyrelsen er af den opfattelse, at udvidelsen uanset havnens fremtidige ejerstrategi tilfører området en økonomisk værdi og en brugsværdi.

Det kan tilføjes, at Økonomiudvalget har bedt om at der udarbejdes en ejerstrategi inden sommeren 2024. Ejerstrategien skal fastlægge de politiske rammer og mål for Korsør Havn i de kommende år.

Vilkår for lånoptagelse og kommunal garanti:

- At havnen opnår de nødvendige myndighedstilladelser.
- At lånet optages i kommuneKredit
- At der opkræves garantiprovision p.t. fastsat til 0,5 %
- At lånet ikke er afdragsfrit.
- At løbetiden er maksimalt 25 år og lånet i øvrigt opfylder kravene til lånoptagelse i lånebekendtgørelsen.
- At der aflægges anlægsregnskab overfor Slagelse Kommune når projektet er færdiggjort og såfremt lånet er højere end den endelig anlægssum, så skal det overskydende provener anvendes til at nedbringe lånet

Ansøgning fra Havnebestyrelsen vedhæftes til orientering.

Handlemuligheder:

1. At Byrådet giver tilsagn om lånoptagelse med kommunal garanti til et udvidelsesprojekt til 36,9 mio. kr.
2. At Byrådet giver tilsagn om lånoptagelse med kommunal garanti til et reparationsprojekt af kaj 301-303 til 17,3 mio. kr.
3. At Byrådet giver afslag på lånoptagelse og garanti
4. At Byrådet udsætter godkendelse af ansøgningen om lånoptagelse og garanti til ejerstrategien er godkendt.

Konsekvensen ved ovennævnte handlemuligheder:

ad 1 vil betyde, at havnen kan gå i gang med at søge diverse myndighedstilladelser og projektet kan blive realiseret hurtigst mulig. Ulempen kan være, at projektet kan være i strid med den fremtidige ejerstrategi, der endnu ikke er udformet.

ad 2 vil betyde, at kaj 301-303 enten ikke repareres, eller alternativt, at udgiften afholdes af havnens kassebeholdning.

ad 3. vil betyde, at udviklingsprojektet ikke kan gennemføres og en reparation af kaj 301-303 skal ske af havnens kassebeholdning.

ad 4 vil betyde, at beslutningen træffes på baggrund af de politiske rammer og mål i den nye ejerstrategi, men at projektet udskydes 4-5 måneder.

Retligt grundlag

Havnelovens § 9 stk. 3 hvoraf det lyder:

Kommunalbestyrelsen skal efter havnebestyrelsens indstilling godkende bestyrelsesvedtægt og regnskaber samt beslutninger om optagelse af lån....

Vedtægter for Korsør selvstyrende havn.

For så vidt angår kommunal garantistillelse:

Lånebekendtgørelsens § 2 stk. 1 nr. 18, hvor det er anført at udgiften til anlægsarbejder i kommunale havne og selvstyre havne er omfattet af den automatiske låneadgang og det betyder, at Slagelse kommune kan stille garanti uden deponering.

Principper for opkrævning af kommunal garantiprovision.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Garantien vil ikke få økonomiske konsekvenser for Slagelse Kommune, medmindre garantien bliver misligholdt.

P.t. opkræves der årlig 0,5 % garantiprovision af hovedstolen/restgælden.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger

Administrativ bemærkning pr. 11. marts 2024:

Havnen er blevet forlagt nedennævnte spørgsmål:

I forlængelse af Økonomiudvalgets behandling af havnens ansøgning om lånoptagelse/garanti til udvidelse af Korsør Havn, så har Økonomiudvalget behov for at få belyst følgende, inden der træffes en endelig beslutning:

- Hvad er tilstanden på kaj anlæg 301-303, hvor længe vil en udbedring kunne vente.

Svar fra havnen:

I tilstandsrapporten (vedlagt) har vi skrevet følgende:

"De konstaterede godstykkelser vurderes at være så kritiske og der bør arbejdes på at foretage en hovedrenovering af kajstrækningen snarest muligt"

Det er relativt kritisk at der er konstateret decideret gennemtæring af spunsvæggen generelt i alle spunsvæggens bugter. Dette sammenholdt med at kajen bagved belastes af store bunker med skærver, stenmel el. lign. er en dårlig kombination.

Havnen vil ikke anbefale at en renovering udskydes.

- Hvad betyder det for kajarealerne i det hele taget. Der er en konstatering af at spunsen, hvor der skal udvides, har været i dårlig forfatning igennem længere tid. Gælder det i bredere forstand for Korsør Havns kajarealer?

Svar fra havnen:

Havnen kender ikke den eksakte tilstand af alle kajstrækningerne i Korsør Havn. Pt. har vi udarbejdet tilstandsrapporter for alle strækningerne på den nordlige side af havnen. Senest for Krydstogtkaj og Amerikakaj (vedlagt).

Helt overordnet skal I forvente, at skulle udføre en forstøbning af Amerikakaj og Krydstogtkaj inden for måske 10-15 år, for at være på forkant med korrosionen af spunsvæggene i vandspejlet og over vand. For Amerikakajen kan der være en fordel i at opgradere til en ny spunsvæg, da den nuværende

kaj regningsmæssigt ikke har en bæreevne der svarer til de nuværende belastninger. (her kan der henvises til det gamle dispositionsforslag for Amerikakaj, også vedlagt).

Så ja, der vil være fremtidige udgifter til de øvrige havnearealer, men det er jo helt naturligt for en havn.

- Kan det ansøgte anlæg/konstruktion bære fremtidige ønsker om udvikling af området, herunder større bygninger – og hvis ikke, hvad skal der så til.

Svar fra havnen:

Hvis der i fremtiden skal opføres bygninger i området vil man som udgangspunkt pælefundere disse. Pælefundering af bygninger muliggøre, at bygningerne kan placeres tæt på kajkanten uden at belaste spunsvæggen. Det vil derfor også være mulig at omdanne området til boliger i fremtiden. Det har man gjort på mange andre havneområder i Danmark førhen.

Hvis evt. kælderarealer i kommende bygninger karambolerer med spunsvæggens forankringssystem, vil dette kunne lade sig gøre ved at sætte en ny spunsvæg til en byggegrube inde i kajarealet, ifm. byggeriet, hvortil man kan koble spunsvæggens ankre til, inden man graver ud i byggegruben. Det har vi fx gjort ved opførelsen af Hotel Alsik i Sønderborg.

Sønderborg er et godt eksempel på hvad der kan bygges på et gammelt kajareal. Her er spunsvæggen blevet renoveret, men den er i sig selv ikke dimensioneret for laster ud over normale laster på havnearealer.

- Hvilken økonomi og evt. udlejningsaftaler-/kontrakter er der på kaj anlægget som skal udvides. Dvs. hvilket driftstab vil der være ved at "lukke ned" for en periode.

Svar fra havnen:

Renoveringen planlægges gennemført på en måde, så havneafsnittet stadig kan anvendes. Det forventes ikke at påvirke vores kunder direkte, men der vil være øgede omkostninger til intern flytning af godset.

- Har Korsør Havn været i dialog med Slagelse Kommune, f.eks. i en form for myndighedsbehandling på miljø. Hvad betyder det for Korsør Nor, at der udvides – gennemstrømning, oplagring osv.

Ikke endnu, men det er en del af det videre projektførløb

- Fremsendelse af regnskab 2023 for Korsør Havn

Korsør Havn har den 5. marts 2024 fremsendt følgende nøgletal fra regnskab 2023-2021 (1.000 kr.):

Resultatopgørelse	2023	2022	2021
Omsætning	14.402	13.962	12.265
Resultat af primær drift	314	127	-2.237
Resultat af finansielle poster	1.239	-4.074	-1.179
Årets resultat	1.553	-3.947	-3.416
Balance			
Aktiver i alt	157.729	156.504	167.309
Egenkapital	137.697	136.145	140.093

Beslutning i Økonomiudvalget den 22. januar 2024

Fraværende: Henrik Brodersen (O)

(V) stillede følgende ændringsforslag:

Økonomiudvalget ønsker det nærmere belyst, hvornår renoveringen og eventuel udvidelse af Kaj 301-303 senest skal gennemføres. Herefter genoptages behandlingen af ansøgningen om kommunal garantistillelse i Økonomiudvalget i februar eller marts.

For stemte 8: (V), (C), (F), (A), (B), (I)

Forslaget blev godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 11. marts 2024

Fraværende: Troels Brandt (B)

At 1: Økonomiudvalget indstiller til byrådets godkendelse, at der gives tilsagn om kommunal garanti til lånoptagelse vedrørende reparationsprojekt af kaj 301-303 til 17,3 mio. kr., jf. handlemulighed 2.

Beslutning i Byrådet den 18. marts 2024

Fraværende: Ole Drost (V)

At 1: Byrådet godkendte, at der gives tilsagn om kommunal garanti til lånoptagelse vedrørende reparationsprojekt af kaj 301-303 til 17,3 mio. kr., jf. handlemulighed 2.

Bilag

24-000737-1	Bilag 1 Ansøgning om låneoptagelse og garanti.
24-000737-1	Bilag 2 Konkretiseringsrapport
24-000737-9	Bilag 3 Korsør Havn, Tilstandsvurdering af Kaj 301-303
24-000737-9	Bilag 4 Korsør Havn -Tilstandsvurdering af Kaj 208-214
24-000737-9	Bilag 5 Korsør Havn - Dispositionsforslag vedr. vedligehold af Amerikakaj