

Genoptagelse - Strandvejen i Korsør, ændring af aftale eller tilbageskødning (B)

Sagsfremstilling

24. Genoptagelse - Strandvejen i Korsør, ændring af aftale eller tilbageskødning (B)

Sagsnr.: 330-2015-2256

Dok.nr.: 330-2015-518190

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal beslutte, om ordlyden i MT Højgaards udkast til tillæg til den oprindelige aftale (se bilag) kan godkendes. Alternativt kan udvalget foreslå ændringer til udkastet.

Baggrund

Sagens historik er beskrevet i sagsfremstillingerne fra den 16. marts, 20. april og 18. maj. Økonomiudvalget besluttede på mødet den 18. maj 2015, at administrationen skulle følge op overfor MT Højgaard, idet udvalget ønskede at sikre, at der reelt sker fremskred i projektet – udvalget ville gerne sikre, at grunden ikke ender med at være et passiv for området og Slagelse Kommune.

Der har den 28. maj 2015 været afholdt møde mellem MT Højgaard og administrationen - Borger- og Udviklingsdirektøren og medarbejdere fra Center for Vækst og Plan og Byrådssekretariatet.

MT Højgaard ønsker fortsat at gennemføre projektet, men den vigende efterspørgsel som følge af krisen betyder, at det ikke er økonomisk forsvarligt for virksomheden at etablere de resterende boliger på nuværende tidspunkt. Muligheden for at give byggeriet en anden og ud fra det nuværende marked mere appellerende udformning end oprindeligt aftalt er til stede i det foreliggende plangrundlag, således at projektet kan realiseres eventuelt i en ændret form, når markedet vender – der er igen så småt ved at komme i byggeriet i Danmark. Det er en forudsætning for at MT Højgaard fortsat kan se ejendommen som et realiserbart projekt, at Slagelse Kommune bløder kravene i den oprindelige aftale lidt op. MT Højgaard foreslår tre konkrete initiativer, der skal understrege deres incitament for at gennemføre projektet - straksbetaling af restbeløbet (udkastets pkt. 1), frafald af kravet om kommunal delfinansiering vedr. jordbundsforhold (pkt. 3) og igangsætning af indledende aktiviteter (pkt. 6).

Administrationen vurderer, at der, uanset at den oprindelige aftale ændres, er rimelig sikkerhed for, at projektet vil blive realiseret. Hvis ikke aftalen ændres, vil projektet sandsynligvis ikke blive realiseret. Hvis aftaleudkastet ikke godkendes, og den oprindelige aftale derfor består, vil dette betyde, at der skal bruges væsentlige ressourcer på en tilbageskødnings sag, der ikke er en økonomisk begrundelse for (da grunden ikke er betalt, vil kommunen ikke få penge retur). Desuden vil en tilbageskødning ikke automatisk garantere, at arealet kan finde en anden og bedre anvendelse.

Retligt grundlag

Grundlaget er de aftaleretlige principper – en aftale kan ændres med en ny og de kommunalretlige principper - en kommune skal handle økonomisk fornuftigt svarende til det, som enhver anden økonomisk forsigtig virksomhed ville gøre. Det er Økonomiudvalget, der har kompetencen til at behandle sager, der vedrører køb og salg af kommunens ejendomme.

Handlemuligheder

Økonomiudvalget kan beslutte, at MT Højgaards udkast til tillæg til den oprindelige aftale godkendes, som den er. Herefter udarbejdes og underskrives det formelle aftaledokument.

Økonomiudvalget kan alternativt fremsætte forslag til ændringer af aftalens ordlyd. Administrationen vil i så fald tage kontakt til MT Højgaard for en dialog om ændringerne. I så fald genoptages sagen i Økonomiudvalget, når der er sket en udvikling.

Økonomiudvalget kan også beslutte, at der skal igangsættes en tilbageskødnings sag.

Vurdering

Administrationen vurderer, at Økonomiudvalget bør godkende MT Højgaards udkast til ændring af den oprindelige aftale. Det er tvivlsomt, om der på nuværende tidspunkt vil kunne findes en ny køber, som vil være interesseret i et tilsvarende projekt. Med MT Højgaards forslag til aftaleændring investerer virksomheden så mange ressourcer i området, at virksomheden vil have øge incitament i forhold til at sikre, at projektet ikke ender med at være et passiv for virksomheden.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Hvis Økonomiudvalget følger administrationens indstilling om at godkende udkastet, betyder det en tilgang til kassen på 4.220.775 kr. i 3. kvartal 2015. Det er på nuværende tidspunkt ikke afdækket, om der kan ske reguleringer af dette beløb i forhold til sagsomkostninger, f.eks. ved tinglysning. Der skønnes ikke at blive påført andre direkte omkostninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Indstilling

Borger- og Udviklingsdirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender MT Højgaards udkast til aftaleændring, og at administrationen sætter en proces i gang med henblik på formalisering af aftalen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 22. juni 2015:

Fraværende:

Økonomiudvalget godkendte udkast til aftaleændring, dog under forudsætning af, at punkt 4 ændres således, at mulighed for tilbageskødning bibeholdes.

(Oprindeligt sagsnummer 330-2010-57382, "Genoptagelse – Pierene, Korsør – stillingtagen til gennemførelse af sidste etape)

Administrationen oplyser, at der har været dialog med MT Højgaard. Virksomheden fastholder, at den ikke vil investere yderligere i området, med mindre bestemmelsen om bebyggelsespligt, § 2a i skødet ændres.

Der ses fortsat ikke den interesse i at bosætte sig i området, som virksomheden mener, er nødvendigt grundlag for, at anlægsfasen kan igangsættes. MT Højgaard vurderer fortsat, at udviklingen er gunstig, herunder ikke mindst i forhold til gennemførelsen af det noget mindre projekt, der er mulighed for.

MT Højgaard vil ikke igangsætte anlægsdelen på projektet, hvis projektet ikke kan forventes afsat. MT Højgaard vil endvidere ikke investere yderligere i forundersøgelser, hvis tilbageskødningsbestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning, da virksomheden så risikerer at tabe disse investeringer, hvis Slagelse Kommune gør brug af sin tilbageskødningsret.

Slagelse Kommune og MT Højgaard er principielt uenige om, hvorvidt kommunen på nuværende tidspunkt kan udnytte muligheden for tilbageskødning. Det er et spørgsmål om datoer for de allerede etablerede faser.

Det er en låst situation, hvor konsekvensen netop er, at der ikke er udsigt til den udvikling af området, som Slagelse Kommune ønsker.

Borger- og Udviklingsdirektøren indstiller derfor, at Økonomiudvalget beslutter at ændre tilbageskødningsklausulen eller tager skridt med henblik på tilbageskødning af ejendommen.

Tilbageskødningsklausulen kunne ændres på en sådan måde, at fristen rykkes, og i første omgang gøres betinget af igangsætningen af visse forundersøgelser, således at det ikke her og nu er selve anlægsarbejdet, der er kommunens krav. Selve det, at MT Højgaard investerer yderligere i projektet, vil være med til at minimere risikoen for, at ejendommen på langt sigt henligger som passiv for virksomheden og Slagelse Kommune.

Bilag

330-2015-518255	Skøde, Strandvejen.pdf
330-2015-299974	Udkast til tillæg til aftale vedr. Pierene

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A)

Økonomiudvalget besluttede, at suspendere fristen for opfyldelsen af bebyggelsespligten, forudsat at Slagelse Kommune modtager restkøbesummen umiddelbart, og at køber inden udgangen af 2016 igangsætter de for projektets gennemførelse nødvendige forundersøgelser.