

10 dages forespørgsel vedr. udbud og købsaftale vedr. kommunal jord ”Marienlyst”

Med afsæt i henvendelse fra to ejendomsudviklere, Alfa Development A/S og Marienlyst Århus Nord ApS, hvori der rejses kritik af udbuddet såvel kommunens økonomiske prioriteringer i sagen, fremsendes hermed 10-dages forespørgsel om samme. Henvendelsen er vedlagt som bilag.

- 1) Er det korrekt, at købsaftalen afviger væsentligt fra det i udbuddet beskrevne? Er udbudsreglerne overholdt (jf. spørgsmål 3 i vedlagte)?
- 2) Er det korrekt, at de evt. afvigende forhold resulterer i et tocifret millionbeløb som kommunen går glip af, og principielt ”forærer” køber?
- 3) Er undladelse af pristalsregulering, bund og loft over ændringer i nettoprisindexet en praksis som fremover vil blive benyttet i kommunale udbud.

Metin Lindved Aydin
Radikale Venstre

Spørgsmål til sag nr. 8 ”Opfølgning på salg af Marienlyst” på Magistratens dagsorden den 17.12. 20024

Forslaget til købsaftale med Marienlyst Aarhus 2 ApS (tidligere Stadt A/S) afviger på væsentlige punkter bydernes vilkår i den betingede købsaftale bilagt udbudsbetingelserne fra Teknik og Miljø. Baggrunden er byrådets vedtagelse den 9.10.2019 om udbud af de kommunale arealer. Indstillingen indeholder ikke bemærkninger om de markante afvigelser fra udbudsgrundlaget.

Den betingede købsaftales har krav om en løbende pristalsregulering over 0%, en betaling af den samlede købesum senest 2 år efter aftalen om købsaftalen samt en bankgaranti på 50% af købesummen ved underskrift af købsaftalen. Disse vilkår er afvejet markant i indstillingen med et 4-års stop for pristalsreguleringen, et loft på 4% over pristalsreguleringen og en udskydelse af betalingerne over 12 år med en reduceret bankgaranti. Hertil kommer en reduceret økonomisk risiko for køber ved et eventuelt kommunalt tilbagekøb af jord grundet misligholdelse af vilkår.

Afvigelserne giver anledning til følgende spørgsmål, som vi ønsker svar på inden byrådets behandling af sagen:

1. Er rådmanden og borgmesteren blevet gjort opmærksom på de markante afvigelser i forslaget til købsaftale fra den oprindelige betingede købsaftale i udbudsmaterialet?
2. Er rådmanden og borgmesteren blevet gjort opmærksom på den betydelige økonomiske virkninger af de ændrede vilkår for kommunen på mindst 70 mio.kr?
3. Er det i overensstemmelse med udbudsreglerne, når de betingede købsvilkår udbuddet indeholder en stor økonomisk usikkerhed for potentielle bydere, men i forslaget til købsaftale er ændret i et omfang, der gør det økonomisk attraktivt og sikkert for købere?
4. Er det i overensstemmelse med kravet om salg af kommunal jord til markedspris at indgå en købsaftale, hvis vilkår afviger så betydeligt fra udbudsgrundlaget, at det giver en mindre indtægt til kommunen på formentlig mindst 70 mio. kr.
5. Betyder hensynet til lighed i forvaltningen, at anbefalingen om at reducere reguleringen af pristallet for køber med henvisning til interne forsinkelser - og dermed en prisreduktion på 30 mio. kr. - også skal omfatte de øvrige involverede byudviklere?
De har også haft omkostninger til optionsaftaler og/eller renteudgifter ved arealkøb grundet planmyndighedens forsinkelser!
6. Vil princippet om økonomisk kompensation til arealudviklere grundet interne forsinkelser i Teknik og Miljø, som udviklerne ikke har indflydelse på, i fremtiden gælde generelt ud fra forvaltningsrettens lighedsgrundsætning?
7. Betyder forvaltningens udskydelse af salget over 11 år, at det også fremover vil være muligt for byudviklere at sikre likviditet hos kommunen til en rente/pris (nettopristallet), der typisk er lavere en bankrenten, ved køb af kommunale arealer - og vil det i givet fald være i overensstemmelse med et krav om salg til markedspris?

Salgsvilkår	Nutidsværdier 2027	2019.11.	2020.11.	2021.11.	2022.11.	2023.11.	2024.11.	2025.11.	2026.11.	2027.11.	2028.11.	2029.11.	2030.11	2031.11	2032.11	2033.11	2034.11	2035.11	2036.11	2037.11	2038.11	
Årets nettoprisstigning	Nutidsværdierne i 2027 er summen af værdierne i 2027 og værdier 2028-38 tilbagediskonteret med	0,78%	0,00%	3,28%	9,07%	0,94%	1,36%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Nettoprisindekset (NPI)		103,6	103,6	107	116,7	117,8	119,4															
NPI reguleret 1,4% p.a.	inflation=nettoprisindekset.							121,1	122,8	124,5	126,2	128,0	129,8	131,6	133,4	135,3	137,2	139,1	141,1	143,1	145,1	
Årets grundpris ved nettoprisstigning	Det betyder, at det ved de kommunale merrenter over nettoprisindekset er		2500	2.500 kr.	2.582 kr.	2.816 kr.	2.843 kr.	2.881 kr.	2.922 kr.	2.963 kr.	3.004 kr.	3.046 kr.	3.089 kr.	3.132 kr.	3.176 kr.	3.220 kr.	3.265 kr.	3.311 kr.	3.357 kr.	3.404 kr.	3.452 kr.	
Nettoprisstigning ifl. Købstilbud	summen af de anførte indtægter i		2.500 kr.	2.500 kr.	2.582 kr.	2.685 kr.	2.685 kr.	2.685 kr.	2.685 kr.	2.723 kr.	2.761 kr.	2.799 kr.	2.839 kr.	2.878 kr.	2.919 kr.	2.959 kr.	3.001 kr.	3.043 kr.	3.085 kr.	3.129 kr.	3.172 kr.	
Salgspris for 125.000 etagemeter flg. optionsudbud (1000 kr.)	370.314									370.314												
Salg af 125.000 etagemeter iflg købstilbud										15.000	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Salgspris for 125.000 etagemeter flg. Købstilbud (1000 kr.)	340.324	Beløbene under de enkelte årstal er i løbende priser. Nutidsværdien beregnes ved at tilbagediskontere for de enkelte år med den forudsatte nettoprisstigning på 1,4%.. Nutidsværdien er defor 125.000 etagemeter x 2723 kr./etagemeter								40.275	0	30.368	30.793	31.224	31.661	32.104	32.554	33.010	33.472	33.940	34.416	
Indtægt ved kommunal merrente +2% (1000 kr.)	41.691	Beløbene under de enkelte årstal er i løbende priser. Nutidsværdien beregnes ved at tilbagediskontere for de enkelte år med den forudsatte nettoprisstigning på 1,4%.								0	0	1.227	1.885	2.573	3.293	4.052	4.841	5.668	6.530	7.433	8.377	
Indtægt ved kommunal merrente +4 % (1000 kr.)	89.423									0	0	2.478	3.846	5.305	6.861	8.517	10.284	12.167	14.169	16.298	18.567	
Mistede indtægter pga ændret indeksering	30 mio. kr.																					
Mistede indtægter pga udskudt betaling	40- 90 mio. kr.																					
Mistede indtægter i alt	70 - 120 mio. kr.																					

Indtægt ved kommunal merrente +2% (1000 kr.)	41.691	Tilbagediskonterede beløb								0	0	1.210	1.833	2.468	3.115	3.779	4.453	5.142	5.843	6.559	7.289
Indtægt ved kommunal merrente +4 % (1000 kr.)	89.423									0	0	2.444	3.741	5.088	6.490	7.945	9.461	11.039	12.677	14.381	16.157