



NOTAT VEDR: OMLÆGNING AF MODULPRIS OG ÅRSAFGIFT

OBS: Ændring til notatet, 12. november 2024

(Steder i det øvrige notet, hvor dette har indvirkning, er markeret med gul)

Bestyrelsen traf i marts 2017 beslutning om, at modulprisen i 2030 ville blive maksimeret til kr. 2.500, samtidig med, at der måtte forventes en fordobling af årsafgiften med henblik på at opnå en bedre balance i havnens økonomi. Modulprisen på 2.500 kr. var fastsat som en beregning af det, som det på daværende tidspunkt kostede at etablere en bådplads.

I forlængelse af den seneste reovering af bro 4 og 5 er anlægsudgiften genberegnet og det må konstateres, at prisen for etablering af en bådplads nu er over 3.000 kr. pr. modul. Det forventes, at prisen vil stige yderligere i de kommende år.

På denne baggrund har bestyrelsen på sit møde den 12. november 2024 besluttet at ophæve beslutningen fra marts 2017 vedr. nedsættelse af modulprisen i 2030.

Bestyrelsen forventer, at den nuværende maksimale modulpris på kr. 3.287 vil fortsætte uændret i de kommende år.

Bestyrelsen forventer uændret, at der fra 2030 vil ske en betydelig stigning i årsafgiften.

Beslutningen fra marts 2017 om at konvertere C-modulerne til A-moduler står uændret ved magt.

I henhold til overenskomst fra 1987 har Aarhus Kommune vederlagsfrit stillet det areal som omfatter Marselisborg Lystbådehavn til rådighed for Fonden Marselisborg Lystbådehavn S/I, uopsigeligt frem til 2030. Fonden driver således havnen i henhold til denne overenskomst.

På baggrund af en række dialogmøder mellem Fonden og Kommunen om havnens fremtid, også efter 2030, kan der allerede nu tegnes et billede af de fremtidige vilkår for Fondens fortsatte drift af Marselisborg Lystbådehavn:

1. Ifølge den nugældende overenskomst kan kommunen i 2030 vælge om kommunen vil overtage havnen eller om kommunen ønsker at driften af havnen skal videreføres. – Den klare melding fra kommunen er, at den ønsker at driften af havnen skal videreføres og at den gerne og helst ser, at det er Fonden som fortsætter driften.
2. Forhandlingerne om en ny aftale kan dog ikke påbegyndes før end vi kender den nøjagtige planlægning for hele Tangkrogsområdet. Der er udarbejdet en helhedsplan for Tangkrogen omfattende blandt andet etablering af et nyt ressourceanlæg (rensningsanlæg) øst for lystbådehavnen og det forventes at den godkendes af byrådet i nærmeste fremtid, hvorefter planlægningsarbejdet med høringsprocesser, VVM-undersøgelse m.m. kan påbegyndes. Det forventes, at den endelige planlægning er på plads omkring 2020-21, hvorefter vi så kender de fremtidige rammer for den fremtidige lystbådehavn og kan påbegynde forhandlingerne om en ny aftale med kommunen dækkende tiden efter 2030.
3. Havnens nuværende drift er økonomisk solidt funderet. En af havnens væsentlige indtægter er imidlertid en grundlejeindtægt fra de på havnen stående bygninger (den lange bygning med



porten og hotel, bygningerne på øen, samt bygningen lige efter søsætningskajen). – Grundlejeindtægten er pt. ca. 2 mkr. om året og den vil frem mod 2030 stige til ca. 2,5 mkr. modsvarende for nuværende knap 25 % af havnens indtægter.

Kommunen har gjort det klart, at denne grundlejeindtægt bortfalder i 2030.

4. Kommunen har gjort det lige så klart, at bortfald af denne grundlejeindtægt skal kunne håndteres indenfor de nuværende rammer og indenfor havnens nuværende økonomi.
5. Kommunen har samtidig tydeligt tilkendegivet, at der efter kommunens opfattelse er et klart misforhold mellem det som man betaler for at få en pladsret i havnen og det som man løbende betaler i form af årsafgift. – Eller sagt med andre ord er det kommunens opfattelse, at det er for dyrt at få en pladsret i havnen, mens der modsat betales for lidt i årsafgift og således i bidrag til den løbende drift.

Det er den siddende bestyrelses opfattelse, at vi skal gøre alt for, at Fonden kan fortsætte driften også efter 2030 og det skal være en drift, som er lige så økonomisk velfunderet som i dag. – I modsat fald risikerer vi at andre tager over og at vores pladsindskud i værste fald gøres værdiløse.

Men de meget klare udmeldinger fra kommunen har også den konsekvens, at det må forudses, at der i 2030 skal skaffes 2,5 mkr. i ekstra indtægter.

Havnen har igennem de senere år haft held til at finde nye indtægtskilder og det vil der også fremdeles blive arbejdet målrettet og professionelt på, men det må som udgangspunkt forudses, at årsafgiften i 2030 i værste fald stiger til ca. det dobbelte.

Årsafgiften i dag ligger i den billige ende i forhold til sammenlignelige havne.

Modsat betaler man i dag mere end det dobbelte for at få en pladsret i Marselisborg Lystbådehavn i forhold til sammenlignelige havne.

Bestyrelsen er enig med kommunen i, at der er ubalance mellem modulpriser og årsafgift i Marselisborg Lystbådehavn.

Selvom der er langt til 2030 har bestyrelsen efter samråd med de kritiske revisorer fundet det rigtigst allerede nu at finde en model for omlægning af modulpriser og årsafgift, således at vi i 2030 opnår en bedre balance.

Som anført må det forventes, at årsafgiften i 2030 i værste fald skal fordobles. For at kompensere for dette og for at komme på linje med andre havne og kommunens ønsker bliver vi nødt til at reducere modulprisen.

Bestyrelsen har besluttet, at modulprisen i 2030 nedsættes til 2.500 kr. og at der fra 2030 kun er en modulkategori.

Bestyrelsen har endvidere besluttet,

at C-moduler i forbindelse med et salg, dog senest i 2030, konverteres til A-moduler

at konverteringen af C-modulerne gennemføres ved at havnen tilbagebetaler 75 % af differencen mellem C-modulprisen (kr. 4.202) og salgspris, dog max. 75 % af differencen mellem C-modulprisen og A-modulprisen (kr. 3.287), dvs. der max. tilbagebetales kr. 686 pr. modul, og at havnen i 2030 kan tvangskonvertere resterende C-moduler ved at tilbagebetale 75 % af differencen mellem C-modulprisen og A-modulprisen, jfr. foran.



Hvad betyder dette for pladshaverne:

1. Vi forventer, at årsafgiften kan fortsætte uændret på nuværende niveau frem til 2030
2. Vi forventer, at de nugældende listepreiser kan fastholdes til 2030
3. Vi forventer ikke, at handelspriserne på den korte bane ændrer sig. I den forbindelse skal det bemærkes, at gældende listepris er en maksimal pris og det forholder sig således, at der hvert år handles pladser til 20-30 % under listeprisen, - man kan med andre ord ikke på forhånd forvente at kunne sælge til listepris, det afhænger af efterspørgslen, pladsstørrelsen mm. Det må dog forventes, at handelspriserne nærmer sig 2.500 kr. pr. modul hen mod slutningen af perioden mod 2030.

Hvad betyder dette for Havnen:

1. Det sikres, at der også er balance i havnens økonomi efter 2030
2. Salgspriserne reduceres til et mere normalt niveau i forhold til sammenlignelige havne
3. Lavere salgspris gør det alt andet lige lettere at sælge sin plads
4. Vi signalerer overfor kommunen at vi har vilje til at foretage de nødvendige ændringer for at sikre driften og dermed skaber vi det bedste udgangspunkt for forhandlingerne om en ny aftale, - en ny aftale, som forventeligt også vil omfatte rammerne for en successiv udvidelse af havnen i takt med at der er behov herfor.
5. Vi skaber med andre ord det bedste udgangspunkt for, at vi – såfremt forhandlingerne med kommunen falder positivt ud, også efter 2030 er "herre i eget hus".

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Marselisborg Lystbådehavn S/I