

REFERAT Byrådet d. 05-12-2022

Mødedato Mandag d. 05. december 2022 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Lars Vigsø, Regitze Tilma, Alex Gren, Kent Mosgård, Christian Pedersen, Linda Johnsen, John Kromann, Irene Tørnæs, Steen Dahlstrøm, Karin Riishede, Allan Buch (Afbud), Morten Weiss-Pedersen, Lasse Schmücker, Jonas René Jensen, Jes Rønn Hansen, Anders Møllegård, Jens Backer Mogensen, Line Thingberg, Ulla Sørensen, John Kruse, Kaj Johansen, Johannes Lundsryd Jensen, Steffen Daugaard, Anna Poulsen Broen, Jacob Bjørnskov Nielsen

Indholdsfortegnelse

Kommunegaranti til Gelsted Fjernvarme ifbm. konvertering af Fredensgade og Birkehøjvej, Møllev	3
--	---

Punkt 187: Kommunegaranti til Gelsted Fjernvarme ifbm. konvertering af Fredensgade og Birkehøjvej, Møllevej og Lunge samt Søndergade

2022-017327

Beslutning

Borgmesteren gennemgik beslutningen fra Økonomiudvalget.

Godkendt som indstillet af Økonomiudvalget.

Allan Buch og John Kruse deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Allan Buch

Præsentation

Gelsted Fjernvarme har søgt om kommunegaranti til gennemførelse af konvertering af Fredensgade og Birkehøjvej, Møllevej og Lunge samt Søndergade til fjernvarme.

(Herudover konverteres 13 husstande på Hørkærvej og Hylkedamvej).

Forvaltningen foreslår

- At der stilles en kommunegaranti til Gelsted Fjernvarme a.m.b.a. på op til 40,525 mio. kr. i forbindelse med konverteringen Fredensgade og Birkehøjvej, Møllevej og Lunge samt Søndergade til fjernvarme.
- At lånet i første omgang optages som en byggekredit og efterfølgende konverteres til et 30-årigt lån hos Kommunekredit.
- At byrådet godkender, at lånet kan optages med variabel rente. Det endelige valg mellem variabel og/eller fast rente fastlægges i dialog mellem Gelsted Fjernvarme, Kommunekredit og Middelfart Kommune i forbindelse med omlægningen fra byggekredit til endeligt lån.
- At forvaltningen i denne sag bemyndiges til at godkende det endelige valg mellem fast og variabel rente.
- At lånegarantien betinges af, at Gelsted Fjernvarme betaler en markedssvarende garantiprovision på 0,80%. Garantiprovisionen er beregnet på baggrund af en konkret og individuel kreditanalyse af Gelsted Fjernvarme.

Sagsbeskrivelse

Gelsted Fjernvarme A.m.b.a har med bistand fra NIRAS udarbejdet et projektforslag vedr. fjernvarmeforsyning af tre områder i Gelsted by.

Projektet inddeles i 3 etaper:

- Etape 1: Fredensgade og Birkehøjvej (43 rækkehuse)
- Etape 2: Møllevej og Lunge (113 parcelhuse)
- Etape 3: Nord og sydlig tange af Søndergade (105 parcelhuse)
- Flytning af eksisterende bio-kedel.

Afhængigt af tilslutningen vil der være mulighed for at kun etape 1 gennemføres (tilslutning er her garanteret), at etape 1 og 2 gennemføres, og endelig er det en mulighed at etape 1, 2 og 3 gennemføres. Det endelige lånebehov afhænger af antallet af etaper, som gennemføres og det ansøgte lånebeløb på 40,525 mio. kr. er i forhold til fuld gennemførelse.

Det rådgivende ingeniørfirma NIRAS er inde over alle faser i forhold til at sikre, at projektet er samfundsmæssigt og selskabsøkonomisk optimalt.

Projekteringsforslaget tager afsæt i, at 261 husstande konverteres. Niras oplyser, at der siden er tilkommet 13 husstande på Hørkærvej og Hylkedamsvej, således den samlede selskabsøkonomiske beregning tager afsæt i 274 husstande.

Klima, Natur og Genbrugsudvalget godkendte projektforslaget på udvalgs mødet i maj måned. Natur- og Miljøafdelingen har vurderet den indsendte ansøgning og det fortsat forvaltningens anbefaling i forhold til det tekniske indhold, at projektet gennemføres i den forelagte form.

Projektets formål er at forsyne Fredensgade og Birkehøjvej, Møllevej og Lunge samt den nord- og sydlige tange af Søndergade med fjernvarme fra Gelsted Fjernvarme. Hertil kommer 13 ekstra huse på Hørkærvej og Hylkedamsvej.

Det er endvidere en del af projektet, at der flyttes og opsættes en eksisterende biokedel på nuværende varmeværk på Tømmervej 3. Gelsted fjernvarme har i dag en eksisterende 1 MW biokedel opbevaret, som tidligere stod ved møbelfabrikken Carl Hansen & Søn. Bio-kedlen flyttes og opsættes ved nuværende varmeværk på Tømmervej 3, for at afhjælpe det stigende varmebehov i fremtiden.

Med forsyning af fjernvarme kan der tilbydes en grønnere, nemmere og mere stabil varme hos forbrugerne end ved den nuværende individuelle varmforsyning.

Etapernerne er i dag individuelt forsynet – primært med naturgas og olie.

Til realisering af projektet er der søgt om og bevilliget 1,914 mio. kr. i tilskud igennem den statslige fjernvarmepulje under Energistyrelsen. Kommunens betingelse om at der opnås tilskud fra puljen er således opfyldt.

Projektet har følgende grundforudsætninger, som ses at være opfyldt.

- Projektet skal være selskabsøkonomisk fordelagtigt (opfyldt)
- Projektet skal være samfundsøkonomisk fordelagtigt (opfyldt)
- Gelsted Fjernvarme har forsyningspligt indenfor områderne (opfyldt)
- Projektet skal opnå tilsagn fra den statslige pulje under Energitilsynet (opfyldt)
- Produktionen omlægges (opfyldt)

De økonomiske forudsætninger gennemgås under økonomipunktet.

Økonomi

Gelsted Fjernvarme har i månederne juni til november 2022 gennemført udbudsrunder for jordentreprise, smedeentreprise, stålrør og stikledninger, VVS-arbejde samt indhentet og bearbejdet tilbud i relation til etablering af konverteringsprojektet og den 1,1 MW biobrændselskedel, der skal etableres på Tømmervej 3, 5591 Gelsted.

De indkomne tilbud ligger markant over den oprindelige budgetlagte ramme for projektet på 19,257 mio. kr. Prisstigningerne skyldes især de kraftigt stigende energipriser, prisstigninger på stål og højere entreprenørpriser, som er afledt af en kombination af forskellige knaphedsproblematikker, opstået som følge af COVID-19 pandemierne og ekstremt høj anlægsaktivitet indenfor fjernvarmekonverteringsprojekter.

En mindre del af afvigelsen skyldes herudover, at detailprojekteringen lokaliseret elementer i det oprindelige projektoplæg, der ikke var finansieret, lige som der er indarbejdet visse yderligere miljø og ydelsesforbedringer i det 1,1 MW kedelprojekt på Tømmervej 3 i Gelsted.

På baggrund af de nye priser har Gelsted Fjernvarme indsendt et revideret investeringsforslag, som ser således ud:

Gelsted Fjernvarme, investeringsoversigt	Investeringsbeløb kroner
Jordentreprise	16.377.695
Smedeentreprise	4.426.635
Stålrør og stikledninger	5.550.248
Målere og målerskabe	1.429.200
Alarmskabe dæksler	300.000
Pumpestationer	2.362.970
Projektering Niras	570.034
Sum investeringsandel til samfundsøkonomi og -selskabsøkonomi	31.016.782

Varmeunits til den enkelte fjernvarmekunde	3.014.000
VVS arbejder Unit Installation	4.110.000
Sum investeringsandel til varmemesterordning	7.124.000
1,1 MW Biobrændsel kedel på Tømmervej total	6.223.024
Tilsyn og projektledelse	1.326.150
Uforudsete udgifter 5%	2.190.000
Øvrige omkostninger	3.516.150
Bruttoudgifter	47.879.956
Tilskud fra energistyrelsen	- 1.913.524
Stikledningsbidrag	- 4.658.000
Tilkoblingsbidrag	- 783.640
Projektindtægter	- 7.355.164
Samlet investeringssum i Gelsted Fjernvarme	40.524.792
Lånebeløb afrundet	40.525.000

Som det fremgår udgør det samlede investeringsbeløb op til 40,525 mio. kr.

I forhold til investeringsbeløbet skal det nævnes, at investeringen vedrørende 1,1MW biobrændsel kedel skal fordeles på alle forbrugere i forsyningsområdet. Det betyder, at 34,3 mio. kr. af investeringsbeløbet vedrører ny-tilsluttede forbrugere, mens de resterende 6,2 mio. kr. vedrører de nuværende forbrugere.

Det rådgivende ingeniørfirma, NIRAS, har i det materiale, der indgår i Gelsted Fjernvarmes ansøgning, foretaget en reberegning af den samfundsøkonomiske og selskabsøkonomiske fordelagtighed af investeringen i lyset af projektfordyrelsen og de stigende renteomkostninger.

Genberegningen for den samfundsøkonomiske fordelagtighed tager afsæt i en kalkulationsrente på 3,5% og en tilbagebetalingstid på 20 år. Beregningen viser, at investeringen fortsat er samfundsmæssigt optimal.

NIRAS har ligeledes foretaget en driftsøkonomisk beregning for virksomheden. Beregningen tager afsæt i kalkulationsrente på 2,5%. Beregningen viser et positivt selskabsøkonomisk resultat set over en 20-årig periode.

I forhold til forbrugerøkonomien, har NIRAS opstillet to betalingsmodeller, som en standardhusstande på 130 m² i forsyningsområdet kan vælge mellem en to betalingsmodeller:

(a) "up-front" model, hvor forbrugeren ved tilslutning betaler et kontant bidrag til VVS-arbejde og fjernvarmeunit ved husstanden samt et byggemodningsbidrag

(b) en "lånemodell", hvor udgifterne til byggemodning, fjernvarmeunit og VVS-arbejde betales over 20 år.

Den kalkulerede årlige fjernvarmeudgift for en forbruger alt inklusive udgør herefter 17.168 kr. i "up front" modellen og 22.589 kr. i "lånemodellen". Det er økonomiafdelingens vurdering at betalingen ligger på et tilfredsstillende niveau og er konkurrencedygtigt med alternative opvarmningsformer (se bilag 9).

Risikovurdering og finansieringsvalg:

Hver gang Middelfart Kommune stiller en garanti, er der i sagens natur en risiko for at kommunen på et fremtidigt tidspunkt kan blive "kaldet på garantien", dvs. skal indfri hele eller dele af garantibeløbet i en misligholdelsessituation.

Derfor er det vigtigt, at det økonomiske fundament er i orden.

Generelt viser den opdaterede brugerøkonomiske benchmarkanalyse i bilag 9, at fjernvarmen er konkurrencedygtig i forhold til varmepumper og er særdeles attraktiv i forhold til opvarmning ved gas og oliefyr. Dette forhold sandsynliggør, at der vil kunne opnås en pæn tilslutningsprocent og dermed et fornuftigt økonomisk afsæt.

Den forbrugerøkonomiske beregning jf. ansøgningen ser således ud:

Forbrugerøkonomisk beregning jf. fremsendt materiale i ansøgning

Økonomi for en gennemsnitlig husstand 130 m ² 18,1 MWh pr. år 20 m. stikledning ved tilslutning af 274 husstande	Afbetalingsmodel (fjernvarmeunit og byggemodningsbidrag betales over 20 år) --- beløb i kr.---	Up front model (fjernvarmeunit og byggemodning betales kontant) --- beløb i kr. ---
Stikledningsbidrag	21.250	21.250
Tilkoblingsbidrag	6.250	6.250
VVS arbejder (overslag)	0	25.000
Fjernvarmeunit (overslag)	0	15.000
Byggemodningsbidrag (up front)	0	45.550
Tilslutningsudgift	27.500	113.050
Byggemodningsbidrag over 20 år	2.922	0
Variabelt varmebidrag	12.218	12.218
Fast bidrag	3.575	3.575
Abonnement	1.375	1.375
Leje af fjernvarmeunit	2.500	0
Samlet årlig omkostning	22.589	17.168

NIRAS har lavet den opstillede beregning med baggrund i udrulning til 274 husstande.

Gelsted Fjernvarme arbejder med et tilslutningskrav på minimum 70% af de husstande, der ikke har varmepumpe, svarende til 166 husstande. Hvis der opnås lavere tilslutning, gennemføres projektet ikke.

For at belyse risikoen og totaløkonomien af et lavere tilslutningsniveau, samt tage højde for det forhold, at det aktuelle renteniveau tillagt garantiprovision overstiger den selskabsøkonomiske rente på 2,5%, som NIRAS har anvendt, har økonomiafdelingen rekvireret yderligere følsomhedsberegninger fra NIRAS.

NIRAS har på økonomiafdelingens foranledning lavet en opstilling af forbrugerøkonomien med afsæt en minimumstilslutning på 70% ud af de 238 husstande, svarende til tilslutning af 166 husstande, samt en rente på 3,3%, svarende til den nuværende rente på et fastforrentet kommunekreditlån tillagt garantiprovision.

Forbrugerøkonomien vil i den situation se således ud:

Forbrugerøkonomisk beregning jf. fremsendt materiale i ansøgning

Økonomi for en gennemsnitlig husstand 130 m ² 18,1 MWh pr. år 20 m. stikledning ved tilslutning af 238 husstande	Afbetalingsmodel (fjernvarmeunit og byggemodningsbidrag betales over 20 år) --- beløb i kr.---	Up front model (fjernvarmeunit og byggemodning betales kontant) --- beløb i kr. ---
Stikledningsbidrag	37.500	37.500
Tilkoblingsbidrag	6.250	6.250
VVS arbejder (overslag)	0	25.000
Fjernvarmeunit (overslag)	0	15.000
Byggemodningsbidrag (up front)	0	70.133
Tilslutningsudgift	43.750	153.883
Byggemodningsbidrag over 20 år	4.865	0
Variabelt varmebidrag	12.218	12.218
Fast bidrag	3.575	3.575
Abonnement	1.375	1.375
Leje af fjernvarmeunit	2.500	0
Samlet årlig omkostning	24.533	17.168

Som det fremgår af ovenstående opstillinger forøges tilslutningsudgiften med 16.250 kr. i "afdragsmodellen", mens den årlige udgift forøges med 1.943 kr. Dette vurderes at være et tåleligt niveau.

I "up front modellen" forøges tilkoblingsudgiften med 40.833 kr., mens de årlige udgifter er uforandrede.

Med en beregnet årlig udgift på 24.533 kr. i det, som må forventes at være den foretrukne model blandt fjernvarmebrugerne, må projektøkonomien siges at være relativt robust overfor et fald i tilslutningsomfanget.

I forhold til den projektøkonomiske styring er det vigtigt at understrege, at NIRAS er inde over alle faser af udrulningen, bl.a. med henblik på at sikre, at den selskabsøkonomiske bæredygtighed holder.

Projektet vil således blive tilpasset undervejs i forhold til den realiserede tilslutning, så det økonomiske udgangspunkt er forsvarligt.

Hvis der eksempelvis i fase tre opnås tilslutning fra nogle af de bagerst beliggende huse i fjernvarmeområdet, mens foranstående ikke ønsker tilslutning, vil fjernvarmen ikke blive rullet ud på den sidste del.

Der ligger endvidere en vigtig selvstændig pointe i, at projektet er delvist skalerbart i forhold til antallet af tilsluttede brugere. Når brugerantallet falder, falder investeringsudgifterne (ikke 1:1, men dog i et vist omfang). Det betyder, at projektet vil være tilpasningsdygtigt overfor et vist fald i tilslutningsprocenten.

Omkostninger til stikledninger, målere og målerskabet afholdes kun ifm. tilkobling af nye kunder, dvs. såfremt en husstand fravælger fjernvarmen vil varmeselskabet ikke skulle afholde disse udgifter.

Det samme gør sig gældende for investering i Fjernvarme units og betaling af VVS arbejder, disse relaterer sig kun til tilkoblede fjernvarmekunder og har derfor ingen risiko.

Investeringer i pumpestation og kedelanlæg vedrører driften af den samlede varmeværk og skal derfor ikke bæres af ny tilkoblede kunder alene.

Risiko forbundet med investeringer relaterer sig derfor primært til etablering af hovedledninger.

Som udgangspunkt etableres der kun hovedledninger hvor tilslutningen er kendt og de positive tilkendegivelser, som minimum kan dække etablering (og drift) af hovedledningsnettet.

Alt i alt er det således NIRAS samlede vurdering, at Gelsted Fjernvarmes investeringer forbundet med lav risiko.

Fjernvarmepriens følsomhed overfor fremtidige rentestigninger

NIRAS har foretaget kalkulationen med baggrund i en rente på 2,5%. Der er tale om en rente, der ligger forholdsvis tæt på det aktuelle høje renteniveau.

Således udgør den dagsaktuelle variable rente på et kommunekreditlån (KK var lån) 2,1% mens rente på et fastforrentet kommunekreditlån udgør 2,6%. Hertil skal tillægges den (ifølge EU Statsstøtteregele) lovpligtige garantiprovisionsrente, som af forvaltningen er kalkuleret til 0,55% på baggrund af en konkrete og individuel kreditvurdering af Gelsted Fjernvarme.

Den samlede renteudgift inkl. garantiprovision vil således udgøre mellem 2,9% og 3,4%.

Gelsted Fjernvarme ønsker variabel lånefinansiering med variabel rente, hvilket indebærer, at der er en "buffer" på 0,35% i forhold til NIRAS beregning af selskabsøkonomien. Den "lave buffer" gør det aktuelt at vurdere forsyningsomkostningernes rentefølsomhed for nyt tilsluttede.

Økonomiafdelingens beregning viser, at en rentestigning på 2,0%-point i forhold til det nuværende renteniveau vil indebære, at den årlige fjernvarmeudgift i det nye forsyningsområde forøges med omkring 1.000 kr. årligt.

Anbefaling om mulighed for variabel finansiering, endeligt finansieringsvalg sker når byggekreditten omlægges til permanent finansiering

Det vil normalt være forvaltningens anbefaling, ud fra et hensyn til prisstabilitet, at der vælges lån med fast rente. Der hersker imidlertid en ekstraordinær situation på rentemarkedet i øjeblikket.

Det aktuelle renteniveau ligger dels noget over niveauet i de seneste år og der betydelig usikkerhed om hvorvidt en konjunkturedgang vil sende renterne nedad indenfor en overskuelig fremtid.

Det vurderes på den baggrund, at der kan være en ikke ubetydelig risiko for at Gelsted Fjernvarme låser sig til et relativt højt renteniveau med optagelse af inkonvertible kommunekreditlån.

Derfor anbefales det, at Byrådet i dette tilfælde godkender, at der optages lån med variabel finansiering, dog således, at det endelige finansieringsvalg, når byggekreditten omlægges til permanent finansiering i foråret 2024, sker i dialog mellem Gelsted Fjernvarme, KommuneKredit og skal godkendes administrativt af forvaltningen.

Vurdering af lovgrundlag:

I henhold til lånebekendtgørelsen for kommuner og regioner kan der stilles kommunegaranti til Fjernvarmeværkers udgift til opførelse og vedligeholdelse, opretning samt forbedring af kollektive energiforsyningsanlæg med tilbehør, herunder ledningsnet. Der er automatisk låneadgang til formålet og garantistillelsen belaster således ikke kommunens låneramme.

Det følger af lånebekendtgørelsens §10 stk. 1 jf. §1 stk. 1 nr. 5, at lånet kan optages med 30 års løbetid.

Kommunen er forpligtet til at opkræve garantiprovisionen på markedsmæssige vilkår samt udfolde rimelige og sædvanlige bestræbelser på at konstatere, hvad dette indebærer i forhold til såvel EU's statstøtteregele og det kommunalretlige hvile-i-sig-selv-princip.

Middelfart Kommune har derfor på baggrund af en konkret og individuel kreditanalyse af Gelsted Fjernvarme fastsat en årlig garantiprovisionssats på 0,80% af det garanterede beløb. Garantiprovisionssatsen kan og vil blive ændret, hvis der indtræder væsentlige ændringer af Gelsted Fjernvarmes kreditkvalitet på et tidspunkt i fremtiden. Vurderingen er vedhæftet som bilag til sagen.

Fjernvarmeanlægget erstatter fortrinsvist gasforsyning i området og der er tale om tilkobling af nye fjernvarmekunder (ekstra gader) til det bestående fjernvarmenet. Der er tale om gader der fortrinsvist er forsynet med naturgas, som er en forældet opvarmningsform og udrulningen af fjernvarme konkurrerer således ikke i væsentlig grad mod varmepumper.

Høring

Ingen høring af ældrerådet og handicaprådet.

Klima & bæredygtighed

Omstillingen fra gasforsyning til fjernvarme er et vigtigt led i den grønne omstilling, men har også et vidererækkende sikkerhedspolitisk sigte i forhold til at sikre dansk forsyningsikkerhed.

Konverteringsprojektet medvirker til at sikre høj energieffektivitet og giver et skifte til en grønnere og mere fremtidssikker forsyning på fjernvarme til gavn for de lokale borgere i området.

Projektindholdet er nærmere beskrevet og behandlet på Klima, Natur og Genbrugsudvalgets møde i maj.

Sagens forløb

05/12/2022 Økonomiudvalget

Indstilles til godkendelse

Bilag

Ansøgning Kommunegaranti Konverteringsprojekt Gelsted Fjernvarme 25.11.2022

Bilag 1. Tilsagn

Bilag 2. Godkendelse af Projektforslag for Konvertering til fjernvarmeområder i Gelsted

Bilag 3. Notat vedr. revideret samfundsøkonomiske beregninger (1)

Bilag 4. Notat vedr. revideret selskabsøkonomiske beregninger (2)

Bilag 5. Opdateret tidsplan

Bilag 6. Årsrapport for 2019/2020

Bilag 7. Årsrapport for 2020/2021

Bilag 8. Årsrapport for 2021/2022

Bilag 9. Tillægskalkulation på forbrugerøkonomi (Benchmark af fjernvarmeforsyning mod gaskedel, oliekedel og varmepumper)

Bilag 10. Garantiprovisionsberegning - Gelsted Fjernvarme 2. december 2022