

REFERAT Økonomi- og Erhvervsudvalget d. 13-03-2024

Mødedato Onsdag d. 13. marts 2024 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1.Ø.30

Mødedeltagere Frands Fischer, Jørgen Naut, Claus Leick, Peter Kjær, Anne Heeager, Thomas Cordtz, Christina Bottke, Martin Frausing Poulsen, Karina Kirk

Indholdsfortegnelse

Evt. salg af golfanlægget i Kildebjerg Ry.....	3
--	---

Punkt 59: Evt. salg af golfanlægget i Kildebjerg Ry

13.06.02-G00-1-24

Resumé

I forlængelse af Økonomi- og Erhvervsudvalgets beslutning på møde den 21. februar 2024 har administrationen afholdt møder med initiativgruppen vedrørende den eventuelle fremtidige drift af golfanlægget. Udvalget bedes tage stilling til det forslag, som er udkommet af disse forhandlinger.

Sagsfremstilling

Økonomi- og Erhvervsudvalget behandlede den 21. februar 2024 på et lukket punkt en sag om mulighed for fortsat at have golfaktiviteter på golfbanen i Kildebjerg Ry, drevet af en initiativgruppe med lokale kræfter.

Der blev præsenteret forskellige scenarier, og Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede, at der skulle arbejdes videre med et scenarie, hvor initiativgruppens ønske om at købe hele anlægget for i alt 12 mio. kr. blev kombineret med sagsfremstillingens scenarie 3, hvor Skanderborg Kommune beholder en del af anlægget til fremtidig byudvikling for at imødegå prisforskellen fra anlæggets værdi på 20 mio. kr. jf. prisfastsættelsen i forbindelse med den igangværende likvidation af Kildebjerg-Ry A/S.

I tilknytning hertil besluttede udvalget, at tilbagekøbsprisen skulle nedskrives med eks. 5 % om året i en 5-årig periode, svarende til en leje af ejendommen, samt at investeringer i klubhus m.v. ikke kan indgå i en evt. tilbagekøbsforpligtelse.

Administrationen har på baggrund af den beslutning afholdt møde med initiativgruppen.

Initiativgruppen giver udtryk for, at

- de ønsker at overtage hele anlægget ved at indfri restgælden og indgå en ny købsaftale
- de er indstillede på at betale det fulde beløb (godt 20 mio. kr.) for hele anlægget
- de er indstillede på, at arealet alene må anvendes til golfaktiviteter
- de er indstillede på, at Skanderborg Kommunes tilbagekøbsret og -pligt bevares (denne er tinglyst på ejendommen), og således at der arbejdes med en call-option, hvor Skanderborg Kommune kan kræve arealet tilbage efter 25 år, dog tidligere såfremt de primære dele af golfaktiviteterne ophører
- de er indstillede på at fratage klausulen om, at investeringer i klubhus m.v. kan tillægges tilbagekøbsbeløbet
- det er et ufravigeligt krav, at en ny aftale ikke må indeholde en årlig nedskrivning af anlæggets værdi. Argumentet herfor er, at initiativgruppen mister forrentning af beløbet, samtidig med at ejendommen med anlægget må forventes at øge værdien i perioden frem til Skanderborg Kommunes evt. overtagelse.

Administrationens vurdering af løsningsforslaget

Såfremt ovenstående løsningsforslag gennemføres, vil det tilføre Skanderborg Kommune en øget likviditet på godt 20 mio. kr. her og nu, idet restgælden inkl. tilskrevne renter vil blive indfriet.

Grundet den forventede inflation i perioden fra nu og til et eventuelt tilbagekøbstidspunkt vil nutidsværdien af de 20 mio. kr. for anlægget på overtagelsestidspunktet alt andet lige være mindre end den reelle værdi i dag. Med en på forhånd fastsat tilbagekøbspris for anlægget, der ikke indeksreguleres fra nu til eventuel kommunal overtagelse, vil anlægget dermed være "billigere" at tilbagekøbe på sigt. Tages der udgangspunkt i en gennemsnitlig inflationsrate på 2%, vil 20 mio. kr. i 2024 svare til 18,1 mio. kr. i 2029 (i 2024-tal). Samtidig må jordpriserne i området forventes at stige, som følge af den almindelige prisudvikling.

I perioden, hvor initiativgruppen ejer arealet, vil kommunen spare en række udgifter:

- Grundskyld (den endelige grundskyld kendes ikke endnu, idet der pågår en klageproces, da ejendomsværdien p.t. er sat til 187 mio. kr. Så længe initiativgruppen (eller andre) ejer arealet modtager vi grundskyld, hvoraf en meget stor del (90 %) dog udlignes).
- Driftsudgifter for den del, der ikke tilbageføres til landbrugsformål (ca. 80.000 kr./år).
- Driftsudgifter til klubhus og maskinhal.

Kommunen vil således spare en række udgifter i en periode, hvor arealet alligevel ikke kan udvikles til boligformål.

Omvendt vil kommunen miste en mulig indtægt/gevinst af arealet og bygningerne:

- Årlig indtægt fra forpagtning af arealerne (ca. 210.000 kr./år)
- Værdi af at kunne genanvende klubhus og maskinhal til offentlige formål (potentielt gevinst afhænger af anvendelse, og vil måske kræve ændret planlægning).

Samlet set vurderes løsningsforslaget at være acceptabelt for kommunen, idet det må forventes, at det samlet set vil være en økonomisk gevinst for kommunen.

Det vil være et uforudsigeligt krav fra Skanderborg Kommunes side, at en købsaftale indeholder vilkår om, at et skifte i ejerkræds - direkte eller indirekte - og/eller ophør af primære dele af golfaktiviteterne udløser tilbage- og forkøbsret for kommunen.

Såfremt Skanderborg Kommune står som sælger af arealet, vil salget skulle i offentligt udbud. Dog kan salg til visse foreninger undtages dette krav.

Til orientering har Ry Golf Aps bedt om et møde, da de ikke ser sig i stand til at betale grundskylden på knap 1,3 mio. kr. Hvad det vil betyde for en evt. handel med initiativgruppen undersøges p.t., men det er en forudsætning fra initiativgruppen, at dette forhold afklares forud for indgåelse af aftale.

Forhold til Skanderborg Golfklub

I forhold til de vilkår, som Skanderborg Golfklub drives under, er det vanskeligt at foretage en egentlig sammenstilling med ovenstående løsningsforslag. Det skyldes, at omstændighederne for de to anlæg og klubber vil være meget forskellige. Skanderborg Golfklub lejer hovedparten af golfanlægget, og ejer således alene arealet omkring klubhuset. Hertil kommer, at Skanderborg Golfklub selv har forestået etablering af hele golfanlægget.

I løsningsforslaget ovenfor indgår ikke en egentlig leje, fordi initiativgruppen ejer arealet, men til gengæld vil initiativgruppen have en direkte udgift ift. ejendomsskatter m.v. samt indirekte "udgifter", idet tilbagekøbsværdien ikke stiger som følge af inflation og generel markedsværdi i en periode indtil eventuelt tilbagesalg til kommunen.

Behandling på den lukkede del af møderne

Punktet behandles på den lukkede del af møderne, da sagen vedrører kommunens handel med fast ejendom. Pris og vilkår må betragtes som fortrolige. Punktet vil alene kunne åbnes, når en eventuel handel har fundet sted, handlen er endelig og ejendommen eller arealerne er blevet endeligt overdraget.

Dialog og høring

-

Forudgående beslutninger

Beslutning fra Direktionen, 7. marts 2024:

Direktionen vedtog

- at tiltræde indstillingen fra kommunaldirektøren.

Sagen fremsendes til Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Indstilling

Kommunaldirektør Lars Clement indstiller,

- at der udarbejdes et udkast til salgsaftale med initiativgruppen med udgangspunkt i ovenstående vilkår og betingelser
- at salgsaftalen behandles på kommende møder i Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet.

Sagen fremsendes til Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Beslutning

Økonomi- og Erhvervsudvalget vedtog,

- at der udarbejdes et udkast til salgsaftale med initiativgruppen med udgangspunkt i ovenstående vilkår og betingelser
- at salgsaftalen behandles på kommende møder i Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet.