

REFERAT Økonomi- og Erhvervsudvalget d. 21-02-2024

Mødedato Onsdag d. 21. februar 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 33: Evt. salg af golfanlægget i Kildebjerg Ry

13.06.02-G00-1-24

Resumé

Silkeborg Ry Golfklub besluttede på generalforsamlingen den 29. november 2023 at opsigte aftalen med Ry Golf ApS om drift af golfanlægget i Kildebjerg Ry, beliggende Skovagervej 199, Ry. Aftalen vil ophøre pr. 30. september 2024. I den forbindelse er Skanderborg Kommune blevet kontaktet af en lokal initiativgruppe, der evt. ønsker at overtage driften af golfanlægget i Kildebjerg Ry.

I denne sag skal det besluttes, om Skanderborg Kommune vil medvirke til, at initiativgruppen kan overtage driften og evt. ejerskabet af golfanlægget samt på hvilke vilkår, dette vil kunne ske. Alternativt hvilke scenarier, der ellers kunne komme i spil.

Sagsfremstilling

I oktober 2021 godkendte Byrådet, at Kildebjerg Ry A/S kunne sælge golfanlægget i Kildebjerg Ry til Ry Golf ApS for 20 mio. kr. Til betaling af købesummen blev der oprettet to gældsbreve på hver 10 mio. kr., der skal afdrages over en 35-årig periode til Kildebjerg Ry A/S. De to gældsbreve vil i forbindelse med likvidation af Kildebjerg Ry A/S skulle overgå til Skanderborg Kommune. Der var således tale om en handel, der også indeholdt en finansieringsmodel. Der blev som en del af handlen aftalt en tilbagekøbsklausul samt en købspligt til Skanderborg Kommune.

Ry Golf ApS er 100 % ejet af Silkeborg Golf A/S. Silkeborg Ry Golfklub indgik efter købet af Kildebjerg Golfanlæg en driftsaftale med Ry Golf ApS. Denne driftsaftale er af Silkeborg Ry Golfklub blevet opsagt til den 30. september 2024. Ry Golf ApS' eneste aktiver er ejerskabet af golfanlægget i Ry samt udlejningen heraf.

Med golfklubbens opsigelse af driftsaftalen er udgangspunktet derfor, at golfanlægget iht. købspligten købes af Skanderborg Kommune til 1 kr. samt restgælden. Herefter vil det være op til Skanderborg Kommune, hvorvidt der fortsat skal være mulighed for at drive golfanlægget som sådant, eller om ejendommen skal overgå til anden anvendelse. Ejendommens restgæld udgør den endnu ikke afdragne andel af de to gældsbreve på i alt 20 mio. kr. Grundet afbetalingens indfasning efter trappemodellen udgør restgælden januar 2024 20,3 mio. kr. på grund af påløbne renter. Gældsbrevene vil, som led i likvidation af Kildebjerg Ry A/S i 2024/2025, overgå til Skanderborg Kommune, der således vil skulle afdrage restgælden til sig selv.

Når Skanderborg Kommune køber ejendommen med golfanlægget (bilag 1) iht. købspligten, vil der skulle tages stilling til golfanlæggets fremtid. Golfanlægget udgør ca. 101 ha og er bebygget med et klubhus samt en maskinhal. Der er i alt 27 golfhuller, hvoraf de ni huller anvendes til Pay and Play (se bilag 2). Med et køb af golfanlægget vil Skanderborg Kommune kunne sikre arealer til fremtidig byudvikling i Ry i et område, hvor der er meget få udviklingsmuligheder. Dette vil dog ske helt eller delvist på bekostning af golfanlægget.

Såfremt der ikke længere er medlemsgrundlag m.v. for at kunne drive en økonomisk bæredygtig golfklub i Ry, vil den del, der er beliggende mellem Skovagervej og Skanderborgvej (se bilag 3), kunne overgå til rekreativt areal, og der vil skulle indfases en plejeplan for området. Det er estimeret, at der årligt vil være driftsudgifter til vedligehold af dette på 80.000 kr. pr. år. En del af arealet beliggende nord for Skovagervej vil efter reetablering kunne bortforpagtes som landbrugsjord. Alternativt vil det kunne anvendes til rekreative formål, mens en mindre del forventeligt på sigt vil kunne overgå til byudvikling. Arealer nord og vest for Fingårde vil kunne reetableres til landbrugsjord og kunne bortforpagtes i en årrække, hvorefter dele af disse arealer må forventes at kunne byudvikles på sigt. Det vil skulle undersøges nærmere, hvad klubhuset og maskinhuset vil kunne anvendes til, hvis ikke de skal anvendes til golfformål, herunder om de vil kunne anvendes til kommunale formål. Der må forventes en driftsomkostning til disse bygninger.

Borgerønske om fremtidig drift af golfanlæg

Skanderborg Kommune er blevet kontaktet af en lokal initiativgruppe, der ønsker at overtage driften af golfanlægget og dermed opretholde en golfbane i området. Initiativgruppen oplyser, at de allerede har tilkendegivelser fra ca. 200 golfspillere, som ønsker fortsat at spille golf i Ry (erfaringsmæssigt skal der normalt være mellem 800 og 1.000 medlemmer for at sikre rentabel drift). De er fremkommet med forskellige scenarier for deres ønskede anvendelse af golfanlægget, hvor nogle indebærer, at Skanderborg Kommune ikke eller kun delvist køber ejendommen med golfanlægget. For alle scenarier er gældende, at initiativgruppen ønsker en periode til etablering af en rentabel drift af golfanlægget, blandt andet baseret på frivilligt arbejde til drift, vedligehold m.v. Nedenfor er oplyst forskellige scenarier for initiativgruppens overtagelse af golfanlægget, der p.t. er ejet af Ry Golf ApS og pr. 1. oktober 2024 vil overgå til Skanderborg Kommune:

1. Initiativgruppen køber golfanlægget

Her vil Skanderborg Kommune, for at sikre sin retsstilling, stille krav om bevaring af tilbagefaldsklausulen og tilbagekøbspligten ifm. handlen. Dog indgår i købsaftalen fra 2021 en klausul om, at Skanderborg Kommune, udover restgælden iht. gældsbrevene, også vil overtage et evt. yderligere optaget lån til istandsættelse af klubhuset op til et maksimalt beløb på 3 mio. kr. Denne klausul bør udgå ift. ny ejer for at minimere kommunens risici. Initiativgruppen foreslår to forskellige scenarier ift. vilkår for køb af hele golfanlægget:

- a. Initiativgruppen overtager gældsbrevene og afdrager selv gælden til Skanderborg Kommune. Der ønskes henstand på afdrag på gælden i eksempelvis tre år.
- b. Initiativgruppen sælger gældsbrevene til andre interessenter (debitorskifte), der overtager og afdrager gælden til Skanderborg Kommune.

2. Skanderborg Kommune beholder golfanlægget og lejer det ud til golfformål

Kommunen overtager ejendommen pr. 1. oktober 2024 til 1 kr. samt restgæld iht. tilbagefaldsklausulen. Golfanlægget lejes helt eller delvist ud til initiativgruppen. Golfanlægget vil skulle lejes ud til markedslejen. Arealet vil forventeligt kunne lejes ud til en pris på 1-1,5 mio. kr. i årlig leje for arealerne. Lejer vil herudover skulle betale alle udgifter til drift og vedligehold af bygninger og anlæg bortset fra ejendomsskatter. I forhold til udleje til initiativgruppen vil det kunne ske på følgende vilkår:

- a. Fuld leje fra starten svarende til 1-1,5 mio. kr. pr. år. Beløbet vil blive indeksreguleret.
- b. Indfasning af lejen over en 3-årig periode som trapepeleje. Det medfører en lavere ydelse de tre første år.

3. Initiativgruppen køber del af golfanlægget, Skanderborg Kommune beholder den resterende del af golfanlægget og bortforpagter det indtil området evt. vil kunne anvendes til fremtidig byudvikling

Initiativgruppen køber en del af golfanlægget, således der fortsat er mulighed for at opretholde eller reetablere til en fuld 18 hullers golfbane. Skanderborg Kommune beholder det nordlige areal ved Firgårde på 24 ha til potentiel fremtidig byudvikling. Købesummen for initiativgruppen kan dermed reduceres med værdien af det udgåede areal. Ved landbrugsjordspris på 20 kr. pr. m² kan resten af golfanlægget erhverves af initiativgruppen for ca. 15 mio. kr. Da arealet potentielt kan byudvikles, kan købesummen tillægges en forventningsværdi. Hvis prisen i stedet sættes til 50 kr. pr. m² grundet forventningsværdi, vil det resterende areal inkl. bygninger med dette udgangspunkt kunne købes af initiativgruppen for 7 mio. kr.

Betalingen for den del af golfanlægget, der købes af initiativgruppen vil kunne afdrages som angivet under pkt. 1.a og 1.b. Arealet foreslås solgt til initiativgruppen med tilbagekøbsret til Skanderborg Kommune, hvor købesummen udgør den pris, initiativgruppen betaler for ejendommen i nærværende handel, fratrukket 1 mio. kr. pr. år, dog maksimalt 3 mio. kr., såfremt initiativgruppen opgiver at drive golfanlægget.

De arealer, der i givet fald bliver overtaget af initiativgruppen, vil skulle driftes af dem, uanset om det er leje eller eje. Hvis der vælges et scenarie med kommunalt ejerskab af anlægget, vil kommunen skulle betale grundskyld for ejendommen, mens initiativgruppen vil skulle betale alle driftsomkostninger for det lejede areal inkl. vedligeholdelse af den tilhørende bygningsmasse. For 1.a og 2.b er gældende, at initiativgruppen forventeligt vil have behov for en indfasningsperiode på eksempelvis tre år. Dels for at sikre et tilstrækkeligt antal medlemmer og dermed indtægtsgrundlag til betaling for arealerne. Dels da de forventer, at driften af anlægget delvist vil skulle varetages af frivillige. Der er p.t. 60 frivillige, der har meldt sig på interesseliste.

Såfremt løsningsforslag 3 vælges, hvor Skanderborg Kommune straks overtager en del af anlægget, vil golfanlægget fortsat kunne omfatte eller kunne reetablere op til de nødvendige 18 huller. Her vil Skanderborg Kommune kunne overtage det nordlige areal ved Firgårde med driving range, der udgør ca. 24 ha, hvoraf en del af dette må forventes at kunne udvikles på sigt. Da initiativgruppen derved overtager et mindre areal, vil salgsprisen, restgælden eller lejen kunne nedskrives. De resterende arealer vil forventeligt kunne forpagtes ud som landbrugsjord, indtil eventuel byudvikling vil kunne finde sted. Købesummen for de arealer initiativgruppen overtager vil i så fald kunne nedskrives til 7-15 mio. kr., afhængig af værdiansættelsen af arealet ved Firgårde Nord jf. pkt. 3.

For alle scenarierne gælder, at hvis det ikke lykkes at skabe en rentabel drift af anlægget indenfor en indfasningsperiode på eksempelvis tre år, vil ejendommen skulle overgå til Skanderborg Kommune for 1 kr. samt ejendommens restgæld iht. de to gældsbreve. På dette tidspunkt vil gældsbrevene været ejet af Skanderborg Kommune, og vil dermed ikke skulle indfries kontant.

Til sammenligning blev Skanderborg Golfklub etableret i 1992 af foreningen Skanderborg Golf Klub. Dele af anlægget, herunder en mindre gård, der anvendes til greenkeepergård, lejes ud til golfklubben af Skanderborg Kommune. Den resterende del af golfanlægget lejes af private lodsejere. Foreningen finansierede med egne og lånte midler anlæg af bane og klubhus. I 2022 godkendte Byrådet salg af et mindre areal omkring klubhuset til markedspris for at give klubben

mulighed for at rekonstruere sin økonomi. Samtidig blev der af samme årsag givet tilsagn om to års henstand med lejeafgiften for det resterende areal samt fremrykning af tilskud efter Folkeoplysningsloven. Lejeudgiften udgør i alt ca. 35.000 kr. årligt. Endvidere modtager golfklubben medlems- og lokaletilskud på ca. 50.000 kr. pr. år.

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.

Økonomi

Ved udvikling af arealet nord for Firgårde på 24 ha vil der potentielt kunne etableres mellem 100 og 150 parcelhusgrunde. Der regnes i parcelhusgrunde, men vil lige så vel kunne etableres som et antal tæt/lav boliger.

Med en salgspris på 1,4 mio. kr. ekskl. moms vil der potentielt kunne opnås en indtægt på 90 - 135 mio. kr. Herfra skal trækkes købesum for arealet jf. pkt. 3.

Dialog og høring

-

Forudgående beslutninger

Beslutning fra Direktionen, 20. februar 2024, pkt. 36:

Direktionen vedtog

- at tiltræde indstillingen fra kommunaldirektøren.

Sagen fremsendes til Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

- at scenarierne drøftes
- at kommunaldirektøren går i dialog med initiativgruppen om at realisere scenarie 3: Initiativgruppen køber del af golfanlægget, Skanderborg Kommune beholder den resterende del af golfanlægget, bortforpagter det til landbrugsformål og reserverer arealet til evt. fremtidig byudvikling; Alternativt arbejdes efter scenarie 1.

Sagen fremsendes til Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Beslutning

Fraværende: Karina Kirk

Kommunaldirektøren havde inden mødet udsendt supplerende oplysninger til sagen. Mailen er vedlagt.

Økonomi- og Erhvervsudvalget drøftede scenarierne.

Økonomi- og Erhvervsudvalget vedtog,

- at kommunaldirektøren fortsætter dialogen med initiativgruppen, idet det forudsættes,
 - at der arbejdes efter en løsning, hvor scenarie 3 kombineres med initiativgruppens og AVK's/fam. Kjærs forslag for at undgå et umiddelbart tab for Skanderborg Kommune på 8 mio. kr. i forhold til den værdi anlægget indgår i ifm. likvidationen af selskabet Kildebjerg Ry A/S
 - at der - for at eliminere tabet - skal udtages 10-24 hektar af det eksisterende golfareal mhp. fremtidig byudvikling. Omfang og den nærmere afgrænsning afklares i dialog med initiativgruppen, så værdien af jorden til byudvikling optimeres samtidigt med, at golfklubben sikres et så sammenhængende baneforløb som muligt
 - at tilbagekøbsprisen skal nedskrives med eks. 5 % om året i en 5-årig periode, så golfklubben ikke reelt kan have arealet huslejfrit i en periode, da det vil stille klubben væsentligt bedre end Skanderborg Golfklub

- at evt. investeringer i klubhus m.v. er Skanderborg Kommune uvedkommende, og at udgifterne hertil ikke kan medregnes i en evt. tilbagekøbsforpligtelse. Der skal alternativt arbejdes for, at den eksisterende klausul (i den gældende købsaftale) om overtagelse af et evt. yderligere optaget lån til istandsættelse af klubhuset bør udgå i en fremtidig aftale for at minimere kommunens risici.

Bilag

Bilag 1 - oversigtskort med angivelse af ejendommen med golfanlægget

Bilag 2 - oversigt over golfbanen Kildebjerg Ry

Bilag 3 - arealer der bibeholdes som rekreativt område

Forslag til løsning fra initiativgruppen sendt til Økonomi- og Erhvervsudvalget