

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 29-08-2025

Mødedato Fredag d. 29. august 2025 kl. 13:00

Mødested Comwell, Roskilde

Mødedeltagere Vicky Holst Rasmussen, Charlotte Haagendrup, Ulrik John Nielsen, Karsten Søndergaard, Jens Skov, Bo Brøndum Pedersen, Henriette Thirup-Bielefeldt, Birgitte Neergaard-Kofod, Helle Bovien, Ole B. Hovøre, Lasse Nørreskov, Anders Bo Larsen, Lars Winther, Morten Lyager , Christine Søbjerg , Jonathan Kristensen (Afbud), Rikke Mortensen, Kristian Nørgaard , Bo Vesth, Thomas Skov Rasmussen, Niels Lindhardt Johansen, Jonatan Schloss

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Multiarena - godkendelse af aftaler om erhvervslejeaftale og økonomisk bidrag - beslutning.....	4

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i Byrådet den 29-08-2025

Jonathan Kristensen (F) havde meldt afbud. Karen Juul (F) blev godkendt som stedfortræder. Dagsordenen blev godkendt.

Afbud Jonathan Kristensen

Punkt 2: Multiarena - godkendelse af aftaler om erhvervslejeaftale og økonomisk bidrag - beslutning

24/15818

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning d. 26. februar 2025 skal det besluttes, om vedlagte aftaler med de private bidragsydere, til den kommende multiarena i Ølstykke, kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Den vedlagte erhvervslejeaftale med 2R Service ApS om anvendelse af multiarenaen indgås på de i aftalen beskrevne vilkår.
2. 2R Service ApS får ret til navngivning af multiarenaen i erhvervslejeaftalens uopsigelsesperiode.
3. Den vedlagte aftale med de private bidragsgivere om sikring af det økonomiske bidrag til kommunen indgås på de i aftalen beskrevne vilkår.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 26. februar 2025, at ville modtage et økonomisk bidrag på 50 mio. kr. til medfinansiering af en ny kommunalt ejet multiarena i Ølstykke. Byrådet besluttede samtidig, at bidraget skulle tilgå kommunen i form af en privat gave og en forudbetalt erhvervsleje. I tilknytning hertil blev det besluttet, at der mellem bidragsyderne og kommunen skulle indgås en aftale til sikring af det økonomiske bidrag.

Som beskrevet i sagen fra februar, skal erhvervslejeaftalen afspejle markedsforholdene. Det var her forudsat, at administration baserede den endelige lejefastsættelse på en ekstern valuarvurdering. Det bemærkes, at erhvervslejeaftalen indgås med et selskab, der ejes af bidragsyderne.

Erhvervslejeaftale

Administrationen har indhentet to valuarvurderinger fra henholdsvis Nordicals og Colliers, der begge er nogen af Danmarks største og mest erfarne mæglere på markedet for erhvervsjendomme. Valuarvurderingerne vedlægges.

- Colliers vurderer den årlige markedsleje til 1,16 mio. kr.
- Nordicals vurderer den årlige markedsleje til 2,42 mio. kr.

Vurderingerne er baseret på den foreløbige udformning af arenaen og HØJ Elites forventede behov for tider i arenaen.

Den store forskel mellem de to vurderinger skyldes særligt to forhold. Nordicals har anvendt en række privat ejede haller/konferencecentre, som sammenligningsgrundlag, mens Colliers har anvendt nogle kommunale anlæg. Derudover tillægger Nordicals HØJ Elites fortrinsstilling til tider i arenaen meget høj vægt, hvilket Colliers ikke gør.

Administrationen har gennemgået de to rapporter og haft uddybende dialoger med de to valuarer. På den baggrund finder administrationen, at Colliers vurdering kan lægges til grund som et udtryk for den reelle markedsleje, da deres vurdering i højere grad bygger på referencer til sammenlignelige lejemål.

Som det fremgår af sagen fra februar, er erhvervslejeaftalen en del af den samlede juridiske konstruktion, der skal sikre, at kommunen lovligt kan lade HØJ Elite udføre kommercielle aktiviteter i en kommunalt ejet multiarena og samtidig sikre, at det private bidrag kommer ind i anlægsbudgettet, mens anlægget opføres.

Det skal understreges, at valget af Colliers vurdering ikke stiller kommunen økonomisk ringere, da en højere erhvervsleje ikke øger det private bidrag. Hvis man valgte en højere erhvervsleje, ville det blot ændre fordelingen mellem den private gave og den forudbetalte leje. Det bemærkes i øvrigt, at lejeniveauet i Nordicals vurdering ligger væsentligt over det, HØJ Elite i dag betaler, når de lejer sig ind i private haller.

Da bidragsgiverne har ønsket at anvende en del af det økonomiske bidrag til lejebetaling, er det aftalt, at denne del af bidraget udgør forudbetalt leje i 10 år. Aftalen kan ikke opsiges i denne periode. Efter uopsigelsesperioden kan aftalen opsiges med et års varsel af begge parter, ligesom erhvervslejen eventuelt vil kunne reguleres både op og ned af, hvis markedssituationen er en anden om 10 år. I praksis vil administrationen indhente en fornyet valuarvurdering af markedslejen forud for uopsigelsesperiodens udløb.

Som det fremgår af aftaleudkastet, er der endvidere indføjet en bestemmelse, som gør det muligt at opkræve yderligere leje, hvis HØJ Elites brug af arenaen stiger. Det skal understreges, at en sådan stigning kun kan realiseres, hvis der er ledig kapacitet, dvs., hvis de øvrige brugere af arenaen ikke kan udnytte tiden fuldt ud.

Bidragsgiverne har ønsket retten til at navngive multiarenaen, herunder at kunne sælge et eventuelt navnesponsorat. Bidragsyderne har ikke konkrete planer for et salg, men vil i givet fald kunne opnå en indtægt.

Retten til navnesponsoratet indgår ikke i valuarvurderingerne af markedslejen og vil således skulle modsvares af en ydelse til kommunen. Administrationen skal foreslå, at retten til navngivningen gives separat til lejer gældende for lejeaftalens uopsigelsesperiode. Efter administrationens opfattelse er modydelsen indeholdt i den private donation på ca. 38 mio.

Det skal understreges, at valuarvurderingerne er baseret på de forudsætninger, der gælder nu, forud for arenaens opførelse. Hvis udbuddet af totalentreprisen, ændrer disse forudsætninger væsentligt, vil administrationen bede Colliers om en supplerende valuarvurdering. Såfremt det giver anledning til en ændret vurdering af markedslejen, vil administrationen forelægge en særskilt sag.

Aftale om sikring af det økonomiske bidrag

Med henblik på at sikre kommunens økonomiske interesser i anlægsfasen skal der indgås en aftale om betalingsterminer samt garantistillelse. Garantien er ikke vedlagt, da den vil blive udarbejdet af garanten (et pengeinstitut godkendt af Finanstilsynet). Det vil være en såkaldt anfordringsgaranti, der berettiger kommunen til at trække på garantien i tilfælde af misligholdelse.

Selve aftalen regulerer, hvornår betalingen af det samlede bidrag finder sted, så bidragene løbende betales til kommunen i takt med, at anlægsprojektet realiseres.

Det fremgår ligeledes i hvilke tilfælde, og i hvilket omfang, der skal ske tilbagebetaling af det økonomiske bidrag, hvis samarbejdet ophører, eller projektet ikke realiseres.

Beslutter kommunen og de private bidragsgivere i fællesskab, at multiarenaen alligevel ikke opføres, beholder kommunen allerede modtagen betaling, mens bidragsyderne ikke betaler yderligere.

Skulle lejer og de private bidragsgivere efter indgåelse af aftalen ikke længere ønske at fortsætte samarbejdet med kommunen, er det aftalt, at det fulde økonomiske bidrag på 50 mio. kr. frigives til kommunen, såfremt multiarenaen færdiggøres. Skulle kommunen beslutte ikke at gennemføre anlægget af multiarenaen, er Kommunen forpligtet til at tilbagebetale allerede modtagne betalinger.

Af aftalen fremgår det, at bidragsgiverne har ret til at komme med forslag vedrørende multiarenaens udformning og opførelse, men at den endelige beslutning om multiarenaens udseende og opførelse træffes af kommunen, så multiarenaen opføres i overensstemmelse med kommunens behov og krav.

Anbefaling

Som beskrevet i byrådssagen fra februar, er det afgørende, at erhvervslejeaftalen indgås på markedsvilkår. Administrationen finder, at en uafhængig valuarvurdering af de kendte forudsætninger om arenaen sikrer opfyldelsen af dette grundlæggende juridiske vilkår. Samtidig vurderer administrationen, at aftalen om den økonomiske sikring af det private bidrag, sikrer begge parter, hvis arenaen ikke realiseres.

Samlet set skal administrationen derfor anbefale, at Byrådet godkender de to foreslåede aftaler. Både erhvervslejeaftalen og aftalen om sikring af det økonomiske bidrag har været drøftet med bidragsgiverne, der erklærer sig indforstået med betingelserne i aftalerne.

Konsekvenser for budgettet

Indbetalingerne, jf. aftalen om sikring af det økonomiske bidrag, indtægtsbevilliges på anlægsrammen for Multiarena Ølstykke i 2025 samt overslagsårene.

Borgerdialog

Arbejdet med oplægget til arenaens udformning er sket i tæt samarbejde med de øvrige foreninger i området.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-08-2025

Jens Skov (F), Rikke Mortensen (B) og Helle Bovien (Ø) stillede følgende ændringsforslag:

Byrådet ønsker at afsøge muligheden for i samarbejde med HØJ at lave en selskabskonstruktion mellem HØJ og Egedal Kommune, for at etablere og drive en hal 3, der giver den bedste balance imellem anlægsramme og indflydelse.

Der blev stemt om ændringsforslaget.

For stemte: Rikke Mortensen (B), Jens Skov (F) og Helle Bovien (Ø) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte Vicky Holst Rasmussen (A), Henriette Thirup-Bielefeldt (A), Charlotte Haagendrup (M), Ulrik John Nielsen (L), Karsten Søndergaard (V) og Bo Vesth (V) med i alt 6 stemmer.

Ændringsforslaget faldt.

Vicky Holst Rasmussen (A), Henriette Thirup-Bielefeldt (A), Charlotte Haagendrup (M), Ulrik John Nielsen (L), Karsten Søndergaard (V) og Bo Vesth (V) stillede følgende ændringsforslag til indstillingens punkt 2: 2R Service ApS får ret til navngivning af multiarenaen i erhvervslejeaftalens uopsigelighedsperiode med det forbehold, at navnet skal overholde kommunens retningslinjer.

Der blev stemt om ændringsforslaget.

For stemte Vicky Holst Rasmussen (A), Henriette Thirup-Bielefeldt (A), Charlotte Haagendrup (M), Ulrik John Nielsen (L), Karsten Søndergaard (V), Bo Vesth (V), Rikke Mortensen (B) og Helle Bovien (Ø) med i alt 8 stemmer.

Imod stemte: Jens Skov (F) med i alt 1 stemme.

Ændringsforslaget anbefalet.

Der blev stemt om indstillingens punkt 1 og 3.

For stemte Vicky Holst Rasmussen (A), Henriette Thirup-Bielefeldt (A), Charlotte Haagendrup (M), Ulrik John Nielsen (L), Karsten Søndergaard (V) og Bo Vesth (V) med i alt 6 stemmer.

Imod stemte Rikke Mortensen (B), Jens Skov (F) og Helle Bovien (Ø) med i alt 3 stemmer.

Indstillingen anbefalet.

Rikke Mortensen (B), Jens Skov (F) og Helle Bovien (Ø) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Vi ønsker undersøgt andre konstruktioner ift. aftalen.

Beslutning i Byrådet den 27-08-2025

Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Et Samlet Egedal og Enhedslisten stillede følgende ændringsforslag:

Sagen udskydes indtil Byrådet har kendskab til samtlige selskabskonstruktioner som Horten og BDO har taget stilling til.

For stemte B, F, H og Ø med i alt 5 stemmer.

Imod stemte A, L, M og V med i alt 14 stemmer.

C undlod at stemme med i alt 2 stemmer.

Ændringsforslaget faldt.

Socialdemokratiet, Lokallisten Ny Egedal, Moderaterne og Venstre stillede følgende ændringsforslag:

Notat fra Horten fremsendes til Byrådet snarest, og sagen udskydes til fredag, hvor der indkaldes til ekstraordinært byrådsmøde.

For stemte A, B, C, H, L, M, V og Ø med i alt 19 stemmer.

Imod stemte F med i alt 2 stemmer.

Ændringsforslaget blev godkendt.

Socialistisk Folkeparti havde følgende mindretalsudtalelse: Vi mener ikke, at vi kan nå at sætte os grundigt nok ind i dokumenterne på 1 dag.

Beslutning i Byrådet den 29-08-2025

Der blev stemt om indstillingen.

For stemte A, C, L, M og V med i alt 16 stemmer.

Imod stemte B, F og Ø med i alt 4 stemmer.

H undlod at stemme med i alt 1 stemme.

Indstillingen blev godkendt.

B, F og Ø havde følgende mindretalsudtalelse:

Vi ønsker et stærkt fritids- og foreningsliv i hele Egedal, men kan ikke støtte sagen på grund af manglende gennemsigtighed, skæv prioritering, fravær af fokus på bredden og væsentlig økonomisk usikkerhed.

Bilag

UDKAST- FORTROLIG - Erhvervslejekontrakt Multihal Ølstykke

Udkast_Aftale om sikkerhed for økonomisk bidrag

Markedslejevurdering_Nordicals

Markedslejevurdering - Colliers - 14.08.2025

Afbud Jonathan Kristensen