

REFERAT Folkeoplysningsudvalget d. 12-09-2023

Mødedato Tirsdag d. 12. september 2023 kl. 17:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Christoffer Emil Jexen, Julie Quass, Jens Kloppenborg-Skrumsager, Mette F. Poulsen, Anja Refstrup Lyng, Lars Neumann, Lars Engelberth Hansen, Poul-Henrik Appelqvist, Jack Otto Kristensen, Nada Naanaah Massoud, Berit Lumbye Siemer, Jørgen Groth, Alexander Foged, Sabine M. Christensen, Birgit Hoé Knudsen, Mette Larsen, Bo Eriksen

Indholdsfortegnelse

Birkerød Rideforening - Salg af ejendom og godkendelse af lejeaftale, samarbejdsaftale og lokaletil	3
---	---

Punkt 1: Birkerød Rideforening - Salg af ejendom og godkendelse af lejeaftale, samarbejdsaftale og lokaletilskud.

23/10570

Resumé

Birkerød Rideforening ønsker at afhænde ejendommen Ny Bakkegård på Turistvej 175 i Birkerød til en køber.

Efter salget ønsker såvel rideforeningen som køber, at foreningen kan fortsætte sine aktiviteter på ejendommen på en langfristet lejeaftale med tilhørende samarbejdsaftale, ligesom det er en forudsætning fra kommunens side.

Sagen fremlægges for Folkeoplysningsudvalget med henblik på indstilling til Kommunalbestyrelsen for så vidt angår anbefaling/udtalelse til forslag til de to aftaler, at det nye lejemål godkendes efter §§ 25-26 i folkeoplysningsloven, og at der fra det nye lejemåls indgåelse gives lokaletilskud.

Sagsfremstilling

Birkerød Rideforening har ejet Ny Bakkegård på Turistvej 175 i Birkerød siden den 20.09.1970.

Rideforeningen ønsker at afhænde ejendommen til en køber, idet foreningen ønsker at frigøre sig for ansvar, forpligtelser, vedligeholdelse samt økonomiske forpligtelser i forhold til ejendommen, for at kunne koncentrere sig om foreningens egentlige aktiviteter i forhold til ridning og ridesport.

Rideforeningen har rettet henvendelse til kommunen, idet man ønsker en afklaring af, om kommunen ønsker at udnytte sin forkøbsret. Af henvendelsen fremgår,

- at foreningen gennem de sidste mange år kæmpet med at opretholde en økonomi som kan sikre en velfungerende vedligeholdelse og rentabel drift,
- at Fredningsnævnet ikke har givet dispensation fra krav i byggetilladelsen om ændring af farve på tagflader og lysudfald fra staldbygningen,
- at perioden med coronanedlukning og deraf efterfølgende stigende priser på råvarer og energi har bevirket, at foreningens fremtid i den nuværende konstruktion ikke er mulig, og
- at bestyrelsens analyse af økonomi for 2023 og frem viser, at foreningen ikke kan betale sine kreditorer, lønninger til ansatte og banklån, hvorfor foreningen forudser en konkurs inden årets udgang.

Birkerød Rideforening har udarbejdet vedlagte oplæg til kommunen om det ønskede salg.

Ifølge tingbogen er der en tinglyst deklaration fra 20.10.1970 om, at Rudersdal Kommune har forkøbsret til ejendommen. Kommunen har 3 måneder til at beslutte, om kommunen ønsker at udnytte forkøbsretten.

Ejendommen

Ejendommen består i dag af ca. 7 hektar fordelt på matriklerne 1b og 1hr, Bistrup By, Bistrup. Stalde, ridehuse m.m. er beliggende på ejendommens hovedmatrikel 1b, i alt 3.924 m². Se vedlagte bilag.

De ældste af bygningerne er opført i starten af 1950'erne. Det lille ridehus i 1964, det store ridehus i 1986 og den nye staldbygning i 2015.

Hertil kommer folde, udendørs ridebaner samt græsningsarealer på begge matrikler.

Myndighedsforhold

Ejendommen er fredet og omfattet af lokalplan 10 ved Vaserne, hvorfor ejendommen alene kan anvendes til landbrug eller ridecenter. Endvidere er ejendommen beliggende i et Natura 2000 område.

Ny staldbygning

Birkerød Rideforening har i 2013 frasolgt ca. 38 hektar vådområder i Vaserne til Aage V. Jensens fond for ca. 1.800.000 kr., hovedsageligt for at rejse kapital til bygningen af den ny staldbygning, men også fordi området var uegnet til hestehold og repræsenterede en stor byrde vedligeholdelsesmæssigt. Aage V. Jensens fond indgik derefter i et samarbejde med kommunen om at sikre områdets naturværdier og overholdelse af gældende fredning.

Provenuet fra salget blev sammen med et kommunalt anlægstilskud på 2.000.000 kr. og egen lånefinansiering anvendt til at bygge den ny staldbygning til ca. 4.200.000 kr. for at kunne opfylde forstærkede krav fra 2013 til hestehold jf. hestelovens bestemmelser.

Rideforeningen fik i 2014 byggetilladelse til opførelse af 464 m² staldbygning som tilbygning på den østlige side af det store ridehus. Imidlertid har dårlig bygherrerådgivning ført til, at foreningen ikke har kunnet opnå endelig ibrugtagningstilladelse, idet farven på tagfladen mod øst ud mod Vaserne er for lys, og taget har lysudfald ud mod Vaserne. Begge dele er i strid med kravene fra byggetilladelsen. Endvidere har foreningen på et tidligere tidspunkt fået lagt nyt tag på det store ridehus, som også har en farve, der er lysere end foreskrevet.

Fredningsnævnet for København har nu afgjort, at der ikke kan gives dispensation for farven på taget på den ny staldbygning og det store ridehus, samt for lysudfald fra den nye staldbygning. Byplan har som tilsynsmyndighed på fredningen herefter fremsendt partshøring samt varsel om påbud om lovliggørelse inden 15.11.2023 med henblik på endelig ibrugtagningstilladelse.

Lovliggørelsen heraf forventer rideforeningen vil koste minimum 150-200.000 kr. som foreningen ikke har.

Salg af ejendommen

På en ekstraordinær generalforsamling den 20.08.2023 fik bestyrelsen for Birkerød Rideforening bemyndigelse til at sælge ejendommen.

Birkerød Rideforening har drøftet et salg med 5 købere, hvoraf 2 har været seriøse. Efter grundige overvejelser i bestyrelsen, er bestyrelsen gået videre med den af køberne, som vil give foreningen de bedste vilkår for videreførelse af foreningens aktiviteter i samspil med købers egne aktiviteter. Rideforeningen har fået rådgivning af en jurist fra Dansk Rideforbund i processen.

Bestyrelsen har indgået en rammeaftale med køber om de overordnede betingelser for et salg af ejendommen til køber. Parterne er enige om, at køber hurtigst muligt overtager ejendommen, ejendommens driftsmateriel, lagerbeholdninger samt heste og ponyer med tilhørende udstyr der anvendes i foreningsregi. På et møde den 07.08.2023 har bestyrelsen oplyst, at der fortsat udestår en forhandling mellem køber og foreningen om den endelige salgspris.

Foreningen

Birkerød Rideforening har følgende medlemstal:

År	0-24 år	Over 25 år	Handicap	I alt
2022	141	61	5	207
2023 (forventet)	118	51	5	174

Rideforeningen har modtaget følgende aktivitets- og lokaletilskud efter bestemmelserne i folkeoplysningsloven samt kommunens retningslinjer herfor ved den endelige afregning af tilskud for 2022, samt ved forskudsberegningerne for 2023:

Tilskudstype	2022	2023 (forventet)
Aktivitetstilskud	75.660	65.170
Lokaletilskud	133.663	177.285
I alt	209.323	242.455

Der gives ikke tilskud til den private virksomhedsdel med hestepension.

Leje- og samarbejdsaftaler

Ved et salg af ejendommen vil der foreligge en lejeaftale og en samarbejdsaftale mellem ejer og lejer, der skal sikre foreningens fortsatte drift.

Birkerød Rideforening har fremsendt udkast til lejekontrakt samt samarbejdsaftale mellem foreningen og Birkerød Ridecenter ApS.

Lejeaftale og økonomi

Af lejeaftalen fremgår det, at Birkerød Rideforening fremover skal betale 50.000 kr. månedlig i husleje samt 7.000 kr. for rengøring og affaldshåndtering, i alt 57.000 kr. pr. måned svarende til en årlig husleje på 684.000 kr. i tilskudsberettigede udgifter.

Såfremt Folkeoplysningsudvalget anbefaler at det kan godkendes, at der nye lejemål kan modtage tilskud, samt anbefaler godkendelse af den fremtidige lejeaftale, vil det betyde, at Birkerød Rideforenings lokaletilskud vil være ca. 349.000 kr. årligt, såfremt aktivitetstimer og medlemstal er på 2022-niveau.

Det fremtidige lokaletilskud er 215.000 kr. højere end det afregnede tilskud for 2022. Birkerød Rideforenings lokaletilskud for 2022 var noget lavere end tidligere. Dette skyldes hovedsageligt, at rideforeningen i de senere år kun har afholdt et minimum af udgifter på ejendommen, da de ikke har haft likviditet til at finansiere især vedligeholdelse.

Samarbejdsaftale

Samarbejdsaftalen vil sikre, at ridecentret fortsat tilbyder og rummer aktiviteter for Birkerød Rideforening, og at vilkårene fastholder en tilskudsberettiget status for foreningen, herunder at det forudsatte foreningsdemokrati sikres. Endvidere sikres det, at Birkerød Rideforening kan afvikle foreningsaktiviteter, rideskoleundervisning, stævner, ridelejligheder, generalforsamling mv.

Fremtidigt lokaletilskud

Birkerød Rideforening ansøger, på baggrund af lejeaftalen og samarbejdsaftalen, om lokaletilskud til det nye lejemål. Birkerød Rideforening vil således fremover leje bygninger i stedet for at eje.

Lokaletilskud til frivillige folkeoplysende foreninger gives efter bestemmelserne §§ 25-26 i folkeoplysningsloven og kommunens retningslinjer herfor. Efter § 25, stk. 5, kan Kommunalbestyrelsen beslutte ikke at yde tilskud til den ny aftale såfremt et lejemål medfører øgede udgifter for kommunen.

Forvaltningens vurdering og anbefaling

Forvaltningen anbefaler at det nye lejemål godkendes, og at der i denne sag dispenseres fra de normale ansøgningsfrister, og at det indstilles til Kommunalbestyrelsens godkendelse, at der ydes tilskud til det nye lejemål fra lejeaftales indgåelse.

Det øgede lokaletilskud til Birkerød Rideforening forventes at kunne afholdes inden for den samlede ramme til lokaletilskud, da Kulturområdet forventer at de øvrige lokaletilskudsforeningers udgifter fremover vil være på niveau med 2022, og dermed er der plads i rammen til det øgede tilskud til rideforeningen.

Forvaltningen vurderer, at lejekontrakt og samarbejdsaftale opfylder de formelle krav samt at lejeniveauet er på samme niveau, som lignende lejemål med samme funktion og indhold i området. Ljekontrakten er ligeledes gennemgået i forhold til de øvrige godkendte lejekontrakter for kommunes rideklubber, som modtager lokaletilskud i lejede bygninger.

Forvaltningen foreslår, at Folkeoplysningsudvalget tager stilling til om lejekontrakten og samarbejdsaftalen kan godkendes, og at det indstilles at der fra indgåelsen af lejekontrakten, gives lokaletilskud på lige fod med øvrige rideklubber, som får lokaletilskud til lejede bygninger. Det vil sige at der gives dispensation for ansøgningsfristen i 2023.

Folkeoplysningsudvalgets indstilling fremlægges herefter til beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i september, idet der samtidig sker afklaring i forhold til forkøbsretten og kommunens pant i ejendommen.

Indstilling

Kulturområdet foreslår,

- 1) at Folkeoplysningsudvalget får en orientering om salg af ejendommen og den politiske behandling,
- 2) at Folkeoplysningsudvalget indstiller til Kommunalbestyrelsen at lejeaftalen og samarbejdsaftalen godkendes, og
- 3) at Folkeoplysningsudvalget indstiller til Kommunalbestyrelsen at der fra lejeaftalens indgåelse gives lokaletilskud i fuldt omfang efter gældende regler.

Vedtagelse i Folkeoplysningsudvalget den 12-09-2023

Folkeoplysningsudvalget tiltræder Kulturområdets indstillinger ad 1) til 3).

Alexander Foged, Jack Otto Kristensen, Anja Refstrup Lyng og Nada Naanaah deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Oversigt over del ejendommen Ny Bakkegård på Turistvej 175 i Birkerød.