



11. Ny aftale for Kløvermarkens Tennis Klub (2021-0105434)

Kultur- og Fritidsudvalget skal tage stilling til løsning af aftaleforhold for det kommunale areal Kløvermarksvej 34, som Kløvermarkens Tennis Klub (KTK) lejer af Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID).

Forvaltningen har siden juni 2021 forhandlet med KTK om en ny aftale for arealet. Klubben og forvaltningen har drøftet de mulige løsninger for en ny aftale.

Kultur- og Fritidsudvalget skal tage stilling til, hvilken model der tilbydes KTK. Hvis der ikke indgås en ny aftale med KTK, skal KEID varsle lejestigning, da det ikke er lovligt for kommunen at fortsætte det nuværende aftaleforhold uændret, fordi det kan være udtryk for indirekte støtte til erhverv.

KTK har oplyst, at klubben ønsker at indgå brugsaftale, såfremt denne kan være gældende til 2035. Klubben skal i en brugsaftale betale markedskonform leje for de dele af arealet, der anvendes til erhvervsformål, og ejerskabet af hallerne skal overdrages til klubben.

KTK oplyser endvidere, at klubben alternativt kan være indstillet på at fortsætte i en markedskonform areallejekontrakt, såfremt klubben modtager øremærket tilskud svarende til forskellen mellem markedskonform leje og det nuværende lejeniveau med garanti for tilskuddet mindst frem til 2035.

Hvis Kultur- og Fritidsudvalget beslutter at tilbyde KTK en brugsaftale, skal Økonomiudvalget, Borgerrepræsentationen og Ankestyrelsen tage stilling til aftalens løbetid.

Indstilling

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter, om der skal indgås brugsaftale med Kløvermarkens Tennis Klub for anvendelse af areal på Kløvermarksvej 34, eller om der skal arbejdes videre med en areallejekontrakt med øremærket tilskud

Såfremt Kultur- og Fritidsudvalget beslutter, at der skal indgås en brugsaftale, indstiller Kultur- og Fritidsforvaltningen,

2. at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter, om der skal ydes tilskud til og indgås aftale om brugerdrift af 11 tennisbaner

Såfremt Kultur- og Fritidsudvalget beslutter, at der skal indgås en brugsaftale, indstiller Kultur- og Fritidsforvaltningen, at Kultur- og Fritidsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at brugsaftalerne gives en løbetid på 12 år, under forudsætning af Ankestyrelsens godkendelse

Problemstilling

KTK har en ældre lejekontrakt for et areal, som der ikke betales markedskonform leje for.

KTK fremlejer en del af arealet til ejendomsselskabet Kløvermarkens Tennis og SquashCenter, som ejer tennishal og squashhal på arealet. Ejendomsselskabet lejer brug af tennishallen tilbage til KTK og klubbens lovlige kommunale aktiviteter. Ejendomsselskabet ejer desuden squashhal på arealet, som udelukkende anvendes kommercielt.

På arealet har KTK anlagt parkeringsplads, som ikke er skiltet til offentlig parkering, og hvor opsyn ikke varetages af Parkering København.

KTK har endvidere anlagt 11 tennisbaner på arealet, som foreningen selv varetager driften af i modsætning til de øvrige udendørs tennisanlæg i København, som modtager tilskud til driften.

Denne aftale er ikke lovlig for kommunen at forsætte, dels fordi lejen er under markedsniveau, dels fordi KTK ejer et kommercielt ejendomsselskab. Dermed udgør den (i forhold til markedsniveauet) nedsatte leje et indirekte tilskud til erhverv, da det ikke er øremærket klubbens lovlige kommunale formål.

Løsning

KTK kan enten tilbydes en brugsaftale med betaling af markedskonform leje for de dele af arealet, der anvendes kommercielt, og vederlagsfrihed for de dele, der anvendes til de folkeoplysende formål. Brugsaftalen vil blive indgået under forudsætning af, at KTK kan overtage ejendomsretten til bygninger på arealet.

Alternativt kan KTK tilbydes en markedskonform areallejekontrakt med KEID med et eventuelt øremærket tilskud til lovlige kommunale formål fra Kultur- og Fritidsudvalget.

Brugsaftale

KTK's ønsker til en brugsaftale

KTK ønsker at kunne fortsætte sine folkeoplysende aktiviteter og fortsat kunne udleje squashhallen til kommercielle aktiviteter.

KTK ønsker at overtage ejerskabet af bygningerne, der er opført på arealet, såfremt der kan gives brugsret for både areal til baner og til bygninger frem til 2035.

KTK har oplyst, at forudsætningen for at klubbens bank vil lade klubben overtage bygningerne er, at klubben bevarer de samlede aktiver (dvs. både haller og baner) i den tid, det tager at afdrage finansieringen af overtagelse af hallen. Desuden er klubben bundet af en kontrakt med den kommercielle aktør i Squashhallen frem til 2035.

KTK ønsker desuden at indgå aftale om brugerdrift for tennisbanerne. For de øvrige udendørs tennisanlæg i Københavns Kommune er der indgået driftsaftaler med de tennisklubber, der anvender banerne. Midlerne til et eventuelt tilskud til brugerdrift vil skulle bevilges af Kultur- og Fritidsudvalget og vil indgå i den samlede opgørelse over indtægter og udgifter ved ændring af aftaler. Det forventes, at udgiften for Kultur- og Fritidsudvalget til brugerdrift vil være på ca. 465.000 kr.

Forvaltningens bemærkninger

Ved indgåelse af brugsaftale med markedskonform betaling for de dele af arealet, der anvendes kommercielt, vil kommunen skulle støtte sig til Ankestyrelsens afgørelse af 1. marts 2022. Indenrigs- og Sundhedsministeriet har i maj 2022 dog bedt Ankestyrelsen om en udtalelse for at vurdere, om ministeriet vil tage sagen op og ændre retsstillingen. Der kan derfor være en risiko for en ændret retsstilling, og at der ikke kan indgås brugsaftale for arealer, der anvendes kommercielt, selvom der betales markedskonform leje. Hvis det sker, skal sagen genoptages.

Ved en 12-årig binding af aftalen frem til 2035, vil Kultur- og Fritidsudvalget ikke have råderet over arealet før ved periodens udløb, og der skal tages højde for råderet over de dele af arealet, som eventuelle planer for opførelse af et Ketsjersportens Hus, vil skulle gøre brug af.

En brugsaftale for både areal til bygninger og en brugsaftale for areal til baner frem til 2035 forudsætter Ankestyrelsens og Borgerrepræsentationens godkendelse.

Areallejekontrakt

KTK's forudsætninger for ønsker om en areallejekontrakt

Alternativt kan KTK og Kløvermarkens Tennis og SquashCenter tilbydes en areallejekontrakt. I givet fald ønsker KTK, at Københavns Kommune gennem øremærket tilskud finansierer differencen mellem nuværende leje og den markedskonforme leje for arealerne til baner og bygninger. KTK ønsker, at tilskuddet gives med garanti for en mindst 12-årig periode svarende til varigheden for klubbens lån.

Forvaltningens bemærkninger

I denne model forudsættes det, at der kan indgås areallejekontrakt af KEID med ejer af bygningerne, Ejendomsselskabet Kløvermarkens Tennis- og Squashcenter, som er kommerciel aktør og nuværende udlejer til KTK.

Areallejekontrakt for banerne kan indgås direkte af KEID med KTK.

I denne model forudsættes det ligeledes, at Borgerrepræsentationen og Ankestyrelsen godkender, at tilskuddet gives med en varighed på 12 år.

Ved KEIDs indgåelse af areallejekontrakt mister Kultur- og Fritidsudvalget råderet over arealet, hvilket kan få konsekvenser for planer om et kommende Ketsjersportens Hus. En areallejekontrakt er ikke underlagt lånebekendtgørelsens tidsbegrænsning og kan tidsbegrænses til fx 12 år, men der skal tungtvejende grunde til for at kunne opsiges den i lejeperioden.

Parkeringsplads på arealet

KTK ønsker mulighed for at anvende parkeringspladser i 3-timers parkering.

Forvaltningen oplyser, at arealet, der anvendes til parkeringsplads, ikke indgår i en ny brugsaftale, men kan overgå til offentlig 3-timers parkering med mulighed for beboerlicenser, jf. Kultur- og Fritidsudvalgets tidligere ønsker om, at parkeringspladser skal skiltes. KTK har ikke modsat sig dette.

Ved indgåelse af areallejekontrakt kan KEID vælge, at lade arealet indgå i kontrakten.

Ketsjersportens Hus

En del af arealet indgår i planerne om Ketsjersportens Hus, og denne del vil skulle håndteres i en fremtidig brugsaftale eller areallejekontrakt for Ketsjersportens Hus. Denne problematik håndteres særskilt og ikke i relation til denne aftale. Arbejdet med realiseringen af Ketsjersportens Hus kan genoptages, når der er indgået en aftale, som tager højde for udlægning af areal til formålet, og rammerne for det kommende samarbejde dermed er klar.

Økonomi

De økonomiske konsekvenser afhænger af valg af fremtidig aftaleform, se fortroligt bilag 2.

Såfremt Kultur- og Fritidsudvalget beslutter at yde driftstilskud til KTK's tennisanlæg (jf. indstillingens 2. at-punkt), vil det medføre en udgift for Kultur- og Fritidsudvalget på ca. 465.000 kr. Udgiften vil indgå i opgørelsen over nye indtægter og udgifter i forbindelse med afslutning af samtlige taskforcesager.

Kultur- og Fritidsudvalget kan vælge at give et tilskud til foreningens lovlige kommunale formål. Udgiften til et øremærket tilskud bliver ca. 2,7 mio. kr. årligt, hvis foreningen skal kunne acceptere aftalen.

Videre proces

Kultur- og Fritidsforvaltningen arbejder videre med den valgte model for aftale på baggrund af udvalgets drøftelser og beslutning.

Søren Tegen Pedersen

/Mads Kamp Hansen

Beslutning

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 17. januar 2023:

Kultur- og Fritidsudvalget godkendte, at der indgås en brugsaftale med Kløvermarkens Tennis Klub for anvendelse af areal på Kløvermarksvej 34.

Udvalget godkendte indstillingens 2. og 3. at-punkt.

Plan- og tilskudschef Mads Kamp Hansen, kontorchef Marianne Kruckow og kontorchef Rikke Lauritzen deltog under punktets behandling.

Bilag

Bilag 1. Oversigtskort, Kløvermarkens Tennisklub, Kløvermarksvej 34

Bilag 2. Fortroligt. Økonomiske konsekvenser, Kløvermarkens TennisKlub, Kløvermarksvej 34