

## ÅBENT MØDE

Forud for første punkt på dagsordenen til hvert ordinært møde i Kommunalbestyrelsen vil eventuelle skriftlige spørgsmål til Kommunalbestyrelsen, jævnfør bestemmelse i § 1, stk. 7, i "Forretningsorden for Ballerup Kommunalbestyrelse" blive besvaret. Fristen for skriftlige spørgsmål til dette møde er syv hverdage.

Efter sidste punkt på dagsordenen til Kommunalbestyrelsens møder kan der stilles spørgsmål med tilknytning til de behandlede sager, jævnfør § 1, stk. 8, i "Forretningsorden for Ballerup Kommunalbestyrelse".

Borgmesteren - eller på dennes anmodning en udvalgsformand - besvarer spørgsmålene på Kommunalbestyrelsens vegne og bestemmer i øvrigt spørgetidens varighed.

### Mødetidspunkt

25-11-2019 kl. 18:00

### Mødested

Kommunalbestyrelsens mødesal på Ballerup Rådhus

### Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A) (1. viceborgmester)	næstformand	Deltog
Kåre Harder Olesen (V) (2. viceborgmester)	næstformand	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Deltog
Charlotte Holtermann (A)	medlem	Deltog
Thomas Fogh (Ø)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Birgitte Dahl (O)	medlem	Deltog
Maria Lundahl Assov (A)	medlem	Deltog
Jacob Wøhler Jørgensen (V)	medlem	Deltog
Michael Brønd (A)	medlem	Deltog
Bjarne Rasmussen (A)	medlem	Deltog
Per Mortensen (A)	medlem	Deltog
Johan Müller (A)	medlem	Deltog
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog
Ulrik Falk-Sørensen (F)	medlem	Deltog
Anja Holtze (A)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Özcan Kizilkaya (A)	medlem	Deltog
Morten Andersson (A)	medlem	Deltog
Sussie Wandel (V)	medlem	Deltog
Dennis Sørensen (A)	medlem	Deltog
Jack Nør (A)	medlem	Afbud
Stine Rahbek Pedersen (Ø)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Anne Vang Rasmussen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Carsten Riis (direktør)	fra administrationen	Deltog

Indholdsfortegnelse

21. [LUKKET Letter of intent om udvikling af Kildedal](#)

Lukket Punkt

## 21. LUKKET Letter of intent om udvikling af Kildedal

Sagsnummer 01.02.17-P20-2-18

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 19. februar 2019 Punkt 60

### Indhold

#### Sammendrag

Området ved Kildedal Station i Ballerup Kommune har potentiale til at udvikle sig til et attraktivt bolig- og erhvervsområde, jf. sag om Strukturanalyse i Kildedal. Der er tale om et meget stort byudviklingsområde, som kræver betydelige investeringer i infrastruktur og anden byggemodning samt tilførsel af en række specialistkompetencer inden for bl.a. projektudvikling og markedskendskab for at blive realiseret. Ud fra en samlet vurdering af økonomiske og byudviklingsmæssige gevinster for Ballerup Kommune indstilles det, at Ballerup Kommune indgår et letter of intent (samarbejdsaftale) med Pension Danmark, som dermed bliver kommunens samarbejdspartner i udviklingen af Kildedal. Letter of intent er første skridt på vejen til etableringen af et arealudviklingsselskab. Et arealudviklingsselskab for Kildedal vil få til opgave at byggemodne, udvikle og sælge arealerne i Kildedal-området.

#### Baggrund

Økonomiudvalget besluttede den 19. februar 2019, at udviklingen af Kildedal skal ske i regi af et arealudviklingsselskab.

Et arealudviklingsselskab muliggør realiseringen af et stort og komplekst byudviklingsprojekt som Kildedal ud fra en helhedsorienteret tilgang, hvor hele området udvikles efter en samlet helhedsplan, der sikrer sammenhæng i udviklingen af Kildedal, herunder fordelingen mellem erhverv og boliger, etablering af optimal infrastruktur og parkering, håndtering af vand, rekreative områder mv. Derudover muliggør arealudviklingsselskabet tiltrækning af den nødvendige kapital og kompetencer til udviklingen af området, ligesom det skaber en dedikeret organisation til opgaven.

Administrationen har i løbet af 2019 været i dialog med potentielle investorer og samarbejdspartnere til at indgå i et arealudviklingsselskab sammen med Ballerup Kommune, og det indstilles, at der indledes et eksklusivt samarbejde med Pension Danmark herom.

#### Sagsfremstilling

Administrationen vurderer, at Pension Danmark vil være en god samarbejdspartner for Ballerup Kommune i udviklingen af Kildedal.

Pension Danmark er som en såkaldt institutionel investor en god og økonomisk robust garant for en langsigtet investerings- og udviklingshorisont. Pension Danmark ønsker forkøbsret på grundene, hvilket signalerer et ønske om ikke kun at engagere sig i byggemodningsprocessen af Kildedal men også i den efterfølgende bygge- og driftsfase. Dette ønske om forkøbsret forbedrer både mulighederne for sikkerhed for salg af byggegrundene samt kvaliteten i byudviklingen. Dette underbygges også af Pension Danmarks høje profil på bæredygtigt byggeri samt konkrete erfaringer fra andre store byudviklingsprojekter i Danmark.

Godkendelse af letter of intent indebærer, at Ballerup Kommune og Pension Danmark erklærer, at de har til hensigt at samarbejde om at udvikle Kildedal.

Grunden til at lave en sådan hensigtserklæring er at have et dokument, der tidligt i processen beskriver de vigtigste forhold i samarbejdet, som begge parter erklærer sig enige i. Disse forhold vil danne grundlag for en efterfølgende bindende samarbejdsaftale samt etableringen af et fælles arealudviklingsselskab forventeligt medio 2020. På et punkt er letter of intent allerede nu bindende, og det drejer sig om punkt 15, hvor Ballerup Kommune i den kommende afklaringsfase afstår fra at indlede forhandlinger med andre eksterne parter end Pension Danmark om samarbejde om udviklingen af Kildedal.

Af væsentlige forhold i letter of intent kan følgende fremhæves:

#### Ejerandele

I et arealudviklingsselskab må en kommune ikke have bestemmende indflydelse, hvorfor der arbejdes med en ejerandel på 51 pct. til Pension Danmark og 49 pct. til Ballerup Kommune. Der skal udpeges en bestyrelse for arealudviklingsselskabet med repræsentanter fra begge parter. Efter etablering af arealudviklingsselskabet er det selskabet, der er ansvarlig for salg af byggeretter og byggemodning af projektområdet, samt for udførelse af lokal infrastruktur og etablering af grønne områder, parkeringsarealer mv. Selskabet vil også stå for markedsføring af området over for investorer og kommende virksomheder og beboere, ligesom det er selskabet - og ikke Ballerup Kommunes Økonomiudvalg - der beslutter, hvem grundene skal sælges til.

Ballerup Kommune vil fortsat være ansvarlig for planlægning af den overordnede infrastruktur, ligesom alle lokalplaner, der dikterer den fysiske udformning af området og bygningerne, besluttet politisk i Ballerup Kommune.

#### Indskud af arealer og kompetencer

For at udvikle Kildedal kræves der aktivering af kommunens arealer i området samt tilførslen af kompetencer til udvikling af så stort et byudviklingsområde. Ballerup Kommune indskyder derfor kommunens arealer i det kommende arealudviklingsselskab, og Pension Danmark tilfører selskabet omfattende know-how, erfaringer samt markedskendskab.

#### Økonomi og likviditetstilskud

For at etablere den nødvendige infrastruktur, der muliggør salg af byggegrunde, kræves der et likviditetstilskud til det kommende arealudviklingsselskab. Arealudviklingsselskabet får således først betaling for salg af grundene, når disse er byggemodnet, og køberne har mulighed for at gå i gang med etableringen af bygninger.

Pt. vurderes den nødvendige arbejdskapital for selskabet til 131 mio. kr., som de to parter indskyder i selskabet. Det er aftalt, at Pension Danmark finansierer Ballerup Kommunes indskud af likviditet som lån, som tilbagebetales via Ballerup Kommunes provenu fra selskabet. Det skal understreges, at byggemodning af grunde og etablering af infrastruktur først igangsættes, når der er indgået betingede købsaftaler på grundene - dette med henblik på økonomisk risiko-minimering.

Da selskabets kommende indtægter fra salget af byggegrunde overstiger de kommende udgifter til byggemodning, etablering af infrastruktur mv. vil arealudviklingsselskabet, efter endt udvikling af området, have et provenu. Dette provenu udbetales til de to parter opgjort efter ejerandele.

Ballerup Kommunes forventede provenu fra udviklingen af Kildedal i regi af et arealudviklingsselskab med Pension Danmark vil selv efter fratæk for kommunens andel af likviditetstilskuddet overstige kommunens alternative potentielle provenu ved at afhænde kommunens grunde i Kildedal via salg af

arealerne via almindeligt offentlig udbud. Det skyldes, at den merværdi, som arealudviklingsselskabet tilfører grundene i form af byggemodning, infrastruktur, kompetencer til projektudvikling mv., gør grundene langt mere attraktive. Denne merværdi skabt i arealudviklingsselskabet afspejler sig i markant højere priser for byggeretterne.

For Ballerup Kommune betyder udvikling af området i et arealudviklingsselskab, at alle kommunale forpligtelser løftes ud af anlægs- og serviceramme og dermed mindskes risikoen for negativ indflydelse på kommunens øvrige driftsområder af udviklingen af Kildedal. Det anbefales ikke på nuværende tidspunkt at indarbejde det forventede provenu på udviklingen af området (hverken provenu fra selskabet eller de stigende indkomst- og selskabsskatter) i kommunens budgetter.

For uddybning af økonomiske forhold i samarbejdet henvises til fortroligt notat i bilag.

#### Forretningsplan og helhedsplan

For at sikre at Ballerup Kommune og Pension Danmark allerede inden dannelsen af arealudviklingsselskabet og dermed inden indskud af jord, kompetencer og likviditet er enige om hovedlinjerne i den fysiske udvikling af området, skal der udarbejdes to centrale planer, som skal godkendes af begge parter. For det første skal der laves en forretningsplan, der skal undersøge og trykprøve de økonomiske forudsætninger, der ligger til grund for dannelsen af arealudviklingsselskabet, og det indebærer også udarbejdelsen af et efterprøvet og robust budget. For det andet skal der vedtages en helhedsplan for området, som skal beskrive hvorledes området kan udvikles, herunder placering af boliger, erhverv, rekreative områder, byrum, parkering, kommunale funktioner mv. Det er også i helhedsplanen, at ambitionsniveauet for bæredygtighed og klimatiltag i området fastsættes. Både forslag til forretningsplan og helhedsplan skal politisk godkendes.

På baggrund af helhedsplanen og forretningsplanen fastlægges bebyggelsesprocent og fordeling mellem bolig og erhverv, inden arealudviklingsselskabet etableres.

#### Omlægning af gasledninger og evt. opkøb af arealer

I et så stort byudviklingsprojekt som Kildedal vil der naturligt opstå en række forhold, som skal håndteres for at realisere områdets fulde potentiale. Det kan fx komme på tale at flytte en statsligt nedgravet gasledning og evt. opkøbe flere arealer til byudviklingen. Disse forhold håndteres i arealudviklingsselskabet.

#### Godkendelse fra tilsynet

Som en del af etablering af arealudviklingsselskabet indskydes arealer ejet af Ballerup Kommune i selskabet. Dette sker uden et offentligt udbud, og som en del af den formelle godkendelse af dannelsen af selskabet, skal Ankestyrelsen godkende denne overdragelse af arealer uden forudgående offentligt udbud.

#### Risikovurderinger

Udviklingen af Kildedal vil forløbe i de kommende 8-10 år, og det er Ballerup Kommunes rådgiveres vurdering, at et arealudviklingsselskab er den mest hensigtsmæssige organisationsform også for at minimere den økonomiske risiko for kommunen. Uagtet dette er der fortsat risici i det kommende forløb.

De væsentligste er:

- 1 Ingen interesse for køb af byggeretter.

*Mulig håndtering:*

Helhedsplanen tilpasses efter dialog med investorerne, herunder tilpasning af byggeprocenter og fordeling mellem erhverv, boliger og detail.

Udgifterne til at etablere infrastruktur, parkering, parkområder og byrum er større end indtægterne.

*Mulig håndtering:*

Inden investeringerne i infrastruktur påbegyndes, skal der sælges tilstrækkeligt med byggeretter på betingede aftaler til, at udgiften er dækket ind.

En ny finansiel krise opstår.

*Mulig håndtering:*

Hvis salget af byggeretter er gennemført, vil selve byggeriet sandsynligvis gå i stå og først blive gennemført efter krisen.

Manglende ressourcer og kompetencer i kommunen til myndighedsarbejde, koordinering mv.

*Mulig håndtering:*

Prioritering af Kildedal frem for andre udviklingsområder og/eller oprustning af kompetencer og ressourcer.

Med henblik på oplysning af sagen er der som bilag vedlagt et notat med spørgsmål og svar, der yderligere beskriver arealudviklingsselskabet og Kildedal-området. Der er også vedlagt præsentation, som anvendes på mødet.

Fortrolighed

Efter godkendelse hos begge parter kan sagen inkl. åbne bilag offentliggøres. Det forventes at ske i løbet af december 2019. Indtil da er indholdet fortroligt.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Tiltrædelse af letter of intent indebærer ikke selvstændige økonomiske forpligtelser ud over de allerede afsatte projekt- og udviklingsmidler i budgettet.

Bilag

5 bilag - heraf 1 internt arbejdsdokument

Beslutningen træffes af  
Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Ballerup Kommune tiltræder letter of intent med Pension Danmark om samarbejde om udvikling af Kildedal.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt

BESLUTNINGSHISTORIK

Beslutning truffet af Økonomiudvalget 19-11-2019 Punkt 26

Indstilles til godkendelse

Bilagsfortegnelse

1. [Letter of intent - Kildedal](#)

2. [Notat Kildedal spørgsmål og svar](#)
3. [INTERNT Fortroligt notat vedrørende Arealudviklingselskabet Kildedal P/S](#)
4. [Præsentation Pension Danmark](#)
5. [Præsentation vedrørende selskabsdannelse Kildedal](#)

Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
Jack Nør (A)	Afbud	