

Notat vedr. leje og udleje af kunstgræsbaner

1. Indstilling

Viborg Idrætsråd foreslår en tilpasning af vilkårene for leje/udleje af kunstgræsbaner:

- Leje af kunstgræs inkl. omklædningsrum = kr. 600
- Leje af kunstgræs uden omklædningsrum = kr. 450
- Bookingmuligheder tydeliggøres og der etableres 3 deadlines for booking af baner

Leje af kunstgræs uden omklædningsrum muliggøres inden for rammerne af den oprindelig aftale, jf. brugernes stigende fravalg af omklædningsrum. Prissætning af omklædningsrum følger kunstgræsklubbernes egen praksis.

Ovennævnte vilkår gendrøftes i hver byrådsperiode.

2. Baggrund

På det årlige netværksmøde for fodboldklubber blev det foreslået at genbehandle rammerne for leje af kunstgræsbaner i Viborg Kommune. Sagen er rejst af ”ikke-kunstgræsejere”, der ønsker lavere lejepriser. De fremfører som primært argument at Viborg Kommune har medinvesteret 2/3 af etableringsprisen for kunstgræs og at lejeprisen på 600 kr. ikke matcher Viborg Kommunes medinvesteringsniveau.¹ De bemærker samtidigt, at den ulige adgang til kunstbaner risikerer at skabe et A og B hold, hvor særligt unge søger mod kunstgræsbane-klubber – herunder hold der lukker, længere transport til kampe og samlet medlemstab for alle.

Ifølge ”ikke-kunstgræsejere” bør lejeprisen være et ”**matematisk spørgsmål**”, der kan beregnes via fremsendt formel (og antage kr. 268). Kunstgræsklubberne peger omvendt på, at de tre grundprincipper for kunstgræsbaner (medfinansiering, udlejeprocent og lejepris) er aftalt i et samarbejde mellem Viborg Kommune, Viborg Idrætsråd og alle de lokale fodboldklubber - og at ”*en aftale er en aftale*”. Kunstgræsklubberne betoner, at det var muligt for alle klubber at byde ind på de aftalte vilkår, som kunstgræsejerne gik ind i samarbejdet på – og at lejeprisen derfor alene bør være et ”**juridisk spørgsmål**”, som allerede er fastsat i den oprindelige aftale (svarende til 600 kr.).

3. Kompromis

Viborg Idrætsråd har drøftet ovenstående i en arbejdsgruppe med repræsentanter for både ejere og lejere og foreslår på den baggrund et kompromis, der forholder sig til ny adfærd blandt idrætsudøvere (jf. omklædningsrum) og tager hensyn til begge grundpositioner (matematik og jura). Uafhængigt af hvilken tilgang man anvender – kombineret med præcedens for leje og fakta vedrørende banernes reelle brug - synes den rimelige lejepris således at blive omkring kr. 450 + kr. 150 kr. for omklædningsrum (valgfrit). Det fremgår af nedenstående fremstilling.

I det følgende præciseres først grundprincipper i den oprindelige aftale – herunder baggrunden for ovennævnte prissætning. I bilag 1 redegøres for, hvordan prisen er ca. samme beløb (466 kr.), når man - trods diverse usikkerheder og antagelser – anvender den relevante formel og den reelle brug.

¹ NB: Lejeprisen blev oprindeligt fastsat med reference til gældende markedspriser på anlægstidspunktet. Priserne var på daværende tidspunkt i den lave ende af skalaen sammenlignet med andre større kommuner i Jylland (<https://kortlink.dk/2k8wc>). Lejepriserne dags dato varierer mellem forskellige kommuner. Fx er prisen ca. kr. 300 i Randers og Silkeborg og ca. 1.000 kr. i Århus og Herning. Der er på den måde forskel på, hvordan kommunen balancerer hensynet mellem klubber, der ejer og klubber, der lejer.

3. Grundprincipper i aftale

Grundprincipperne i kunstgræsaftalen fra 2011 kan kort beskrives på følgende måde:

- Ejerforening skal medfinansiere 37 pct af prisen for en standard bane med gummigranulat.²
- Klubben hensætter årligt kr. 50.000 til renovering af græstæppe (efter 10-15 år).
- Klubben modtager lejeindtægter & der tilbydes fælles bookingportal.
- Der etableres en max pris for udleje af baner til andre klubber i VK (600 kr. pr. time).
- Banen stilles til rådighed for udleje 50 % af tiden – tid der ikke udlejes, kan klub selv bruge.
- Banen skal hen over en uge stilles til rådighed for udleje på alle typer af tidspunkter.
- Banen skal placeres så den oplyses af eksisterende lysmaster (uden gene for borgere).
- Prisen for leje af kunstgræsbane er kr. 600.

Kunstgræs ejere har overholdt aftalens grundprincipper ift. at sikre medfinansiering, hensættelse og banens til rådighed. Kunstgræs ejere har dog ikke (Alheden IF undtaget) overholdt prissætning af baneleje idet klubberne har opkrævet tillægsleje for omklædningsrum (op til kr. 200). Det er ikke en del af den oprindelige aftale: omklædningsrum er en del af banelejen - på samme måde som ved leje af andre kommunale idrætsfaciliteter (idrætshaller, gymnastiksale, svømmehaller, mv.).

3.1 Prissætning

Der er således behov for (med nedenstående prissætning) at tydeliggøre, hvordan leje af omklædningsrum formelt er et tilvalg:

- Leje af kunstgræs inkl. omklædningsrum = kr. 600
- Leje af kunstgræs uden omklædningsrum = kr. 450

Dette harmonerer samtidig med brugernes stigende fravalg af omklædningsrum. Prisen på brug af omklædningsrum er beregnet med udgangspunkt i klubbernes typiske prissætning sammenholdt med typiske priser for rengøring/vedligehold. Hvis klubber ikke booker omklædningsrum, reducerer udlejer således sine omkostninger (jf. fravær af rengøring/slitage/administration mv.).

3.3 Booking

I forhold til ovennævnte grundprincipper for aftalen er det ikke lykkedes at skabe konsensus omkring en fælles bookingportal. Viborg Idrætsråd foreslår derfor følgende initiativer:

- Bookingmuligheder til alle kunstgræsbaner tydeliggøres via Nyhedsmail til fodboldformænd 15. august (efterårsbooking) og 15. november (forårsbooking).
- Klubber indsender ønsker til kunstgræs ejere senest 15. september (efterårsbooking) og 15. december (forårsbooking).³ Der er herudover en kort bookingperiode (26.-30 januar) til træningskampe fredag/lørdag/søndage, jf. DBUS træningsturneringer.
- Efterfølgende er det kun muligt at booke baner, såfremt kunstgræs ejere ønsker at udleje banen.

3.4 Fremtid

Viborg Idrætsråd foreslår videre, at præmisserne for leje af kunstgræsbaner gendrøftes en gang i hver byrådsperiode i regi af fodbold- og kunstgræsnetværkene.

² Oprindeligt aftalt til kr. 750.000 men blev i processen justeret til en egenfinansiering på 37 pct.

³ I tilfælde af dobbeltbookinger kan Idrætsrådet inddrages i håndteringen heraf. Følgende principper anbefales: (1) Unge prioriteres over ældre. (2) Lange forløb prioriteres over korte forløb. (3) Klubber tæt på anlæg prioriteres over klubber langt fra anlæg. Ved samme afstand afgøres sagen af afstand til alternativt anlæg.

Bilag 1: Beregnet timepris

Der er flere usikkerheder og antagelser forbundet med, at skulle beregne en timepris for leje af kunstgræsbaner. Der er således mange af de parametre, der skal anvendes i en formel, som baserer sig på forudindtagede meninger, der ikke er objektive værdier eller eksakt videnskab. Afhængig af sådanne valg, kan man nå frem til lejepriser der er både større og mindre end de, som fremgår af den oprindelige aftale.

- Fx er det helt afgørende for en beregnet pris – men nærmest umuligt at anslå - **hvor mange år en kunstbane skal afskrives over**. Man taler typisk om at en kunstgræsbane i gennemsnit kan bevare sin kvalitet i 10-15 år. Men det er fx afhængig af spillernes alder, størrelse og køn, antal spillere på banen (holdstørrelser), hvor stor en del af banen der trænes på, vejret, når der trænes (og vejret generelt), skolebrug af banen, hvor god kommunen er til at påkøre granulat mv.
- På samme måde er det helt afgørende – men heller ikke eksakt videnskab – at fastslå **hvor mange uger om året banen skal afskrives over**. Kunstbaner udlejes typisk i op til 16 vinteruger om året (og op til 40 timer om ugen). Det kan tale for at banen skal afskrives i 16 uger (via udleje samt klubbens egen brug). Det betyder at banekøbet *som udgangspunkt* skal finansieres via 640 timer årligt.
- Det forudsætter dog at kunstbaneklubber både kan udleje halvdelen af alle timer (320 timer) og selv kan bruge den resterende halvdel (320 timer). Almindelig prisfastsættelse på markedsvilkår handler om **realiseret udleje fremfor potentiel udleje**. Det er næppe realistisk/rimeligt at forvente at kunstbaneklubberne kan udnytte banens tider 100 pct.⁴
 - *For det første* fremgår det af klubbernes tilbagemeldinger (august 2023) at kunstbaneklubberne i gennemsnit udlejer deres kunstgræsbane 110 timer årligt - svarende til 34,375 pct. af mulig udleje.
 - *For det andet* er det næppe rimeligt at forvente at kunstgræsejer kan belægge deres baner 100 pct. - fx også i deres halvdel af de 20 timer i hver weekend. I den sammenhæng synes det mere rimeligt at kunstgræsejere kan benytte deres egen andel af banen i op imod 80 pct. af de 20 hverdags-/weekendtimer (svarende til 256 timer).

Hvis beregningerne foretages på baggrund af ovenstående antagelser, giver det følgende formel for pris pr. time, $P = ((M * F / L) + D + T) / ((B / 2 * U) + (U / 2 * E))$. Indsættes indberettede og anslåede tal fra klubber (august 2023), giver regnestykket følgende: $P = 466$ kr. pr. time.

Parametre til beregning af timepris

Klubbens medfinansiering	M	1.500.000
Foreningsdrift (hegn/mål/net/granulering)	D	43.125 kr.
Forrentning, jf. kommunal fremskrivning	F	1,5 pct årligt (19,33 pct fra 2012-2023)
Foreningens tvungne hensættelse	T	0 kr.
Forventet levetid	L	15 år
Brugstimer i kunstgræsperioden	B	640 timer (40 timer à 16 aktivitetsuger)
Udlejningsprocent	U	34,375 pct.
Realistisk egen brug	E	80 pct

⁴ De færreste andre klubber har fx fuld udnyttelse på deres baner.

Bilag 2: Svar fra fodboldklubber

(1) Prissætning

Det tydeliggøres med følgende prissætning, at omklædningsrum er et tilvalg:

* Leje af kunstgræs inkl. omklædningsrum = kr. 600

* Leje af kunstgræs uden omklædningsrum = kr. 450

	Ejer (n=5)	Lejer (n=16)	Samlet (n=21)
Meget god løsning		1	1
God løsning	3	9	12
Hverken god eller dårlig løsning		4	4
Dårlig løsning	1	1	2
Meget dårlig løsning	1		1
INGEN MENING / VED IKKE		1	1

Uddybende kommentarer:

- Det er ikke sikkert at klubber har et valg om at vælge til eller fra, hvorfor skal kunden så have det valg?
- Vi anvender ikke kunstgræsbaner og kan ikke se vi kommer til det i fremtiden
- Pris for omklædningsrum er vel fast 150,- om kunstgræs lejes 1 eller 2 timer
- der ændres i de nuværende aftaler som fungerer godt.
- Som en lille klub vil vi ikke have råd til at bruge nogle af de to løsninger. Det er økonomien slet ikke til.
- Vi er primært en børneklub og kan i de fleste tilfælde nøjes med at leje en halv kunststofbane pr. Hold. Prisen fair, men hvis I skal hjælpe de yngste børn med at komme på kunststofbane, skal I give mulighed for at booke halve baner
- Jeg har forståelse for den matematiske beregning kan virke som et kompromis mellem ejere og lejere. Banerne lejes ikke meget ud ifølge jeres beregning og hvis den begrænsede lejeindtægt bliver lavere, så betyder det at ejere i sidste ende skal betale mere i forbindelse med udskiftning af græstæppe mv. Kun hvis der kompenseres for den mindre leje i den forbindelse (fx ved at Viborg kommune løfter en større del af udgiften) vil det være rimeligt.
- Har svært ved at forstå at en indgået aftale kan ændres uden begge parter tilsagn
- Synes jeg er en fair pris, skal dog være for 1,5 time
- Prisen må ikke blive mindre, da der er en væsentlig merudgift til strøm (stadionbelysning)
- Ved Træning-/turneringskamp skal der betales for omklædning samt ekstra 200,- kr. for udeholdet.
- 600,00 kr. må være rimelig, udgift til lys, vand, varme

(2) Indeksring

Lejepriser og hensættelsesforpligtigelser for kunstgræsejere (i dag kr. 50.000 årligt) justeres pr. 1. januar 2025 og fremadrettet i overensstemmelse med de kommunale fremskrivninger (ca. + 1,5 pct årligt).

	Ejer (n=5)	Lejer (n=16)	Samlet (n=21)
Meget god løsning		1	1
God løsning		7	7
Hverken god eller dårlig løsning	2	5	7
Dårlig løsning			
Meget dårlig løsning	2		2
INGEN MENING / VED IKKE	1	3	4

Uddybende kommentarer:

- Kan ikke vurderer hvad det vil få af betydning.
- Det er super fint med en indeksring, men det bliver også meget administrativt tungt. Og de 1.5% i omtaler nu, er jo et forældet tal. De sidste år ville det tal være +10%, så skulle prisen være steget til 45 kr. allerede, og næste år vil den nok stige med 4-5% så yderligere 20-25 kr. Iøvrigt er det ikke den løbende drift der er den tunge omkostning - det er investeringen og afskrivningen, som er blevet foretaget.
- 1,5 procent stigning som lejer er ok
- Bør fastholdes til et aftalt beløb - og tages op en gang pr. byrådsperiode som forslået. Det skal være enkelt og nemt for vores frivillige kassere/kampfordeler osv.
- Vi har ikke omsætning for 50.000,- årlig, så det er lidt svært at afsætte penge til ny tæppe.

(3) Booking

Der etableres følgende initiativer:

- Bookingmuligheder til alle kunstgræsbaner tydeliggøres via Nyhedsmail til fodboldformænd 15. august (efterårsbooking) og 15. november (forårsbooking).
- Klubber indsender ønsker til kunstgræsejere senest 15. september (efterårsbooking) og 15. december (forårsbooking). Der er herudover en kort bookingperiode (26.-30 januar) til træningskampe fredag/lørdag/søndage, jf. DBUS træningsturneringer.
- Efterfølgende er det kun muligt at booke baner, såfremt kunstgræsejer ønsker at udleje banen.

	Ejer (n=5)	Lejer (n=16)	Samlet (n=21)
Meget god løsning		2	2
God løsning	4	10	16
Hverken god eller dårlig løsning	1	2	3
Dårlig løsning			
Meget dårlig løsning			
INGEN MENING / VED IKKE		2	3

Uddybende kommentarer:

- Tidspunkt for tilbagemelding 15. december er alt for sent for at kunne planlægge tingene inden træningen går igang i uge 1
- Godt med struktur og deadlines på det.
- Vi er trætte af, at vi tidligere altid er endt med de mindre attraktive tider, sent om aftenen. Håber dette kan blive bedre.
- Hvis ejer har ledige tider skal de forpligtes til at udleje ved ønske fra lejer
- giver mulighed for planlægning
- Det vil gøre det nemmere i planlægning og gøre det mere overskueligt for ejere
- Har ikke været en udfordring for AIF, at tilgodese både lejere og AIF tidligere.
- Booking er direkte med Bjerringbro Idræts- & Kulturcenter
- Jeg savner et sted, man kan se hvornår banerne er ledige

(4) Fremtid

Præmisserne for leje af kunstgræsbaner gendrøftes en gang i hver byrådsperiode i regi af fodbold- og kunstgræsnetværkene.

	Ejer (n=5)	Lejer (n=16)	Samlet (n=21)
Meget god løsning		4	4
God løsning	3	10	13
Hverken god eller dårlig løsning	1	2	3
Dårlig løsning			
Meget dårlig løsning	1		1
INGEN MENING / VED IKKE			

Uddybende kommentarer:

- Der skal ikke ændres på den nuværende aftale.
- Ønske er hvert år eller minimum hvert andet år
- pas på med for mange ændringer
- Der påhviler ejer en del udgifter med at holde en kunststofbane. Det er vigtigt at ejere ikke kommer til at stå dårligere hver gang en aftale skal genforhandles.
- Jeg mener præmisserne skal kunne drøftes, hvis der opstår en akut behov, og ikke være bestemt af byrådsperioder og antal gange

Samlet vurdering

Angiv venligst din vurdering af det samlede kompromisforslag.

	Ejer (n=5)	Lejer (n=16)	Samlet (n=21)
Meget god løsning		2	2
God løsning	3	10	13
Hverken god eller dårlig løsning	1	3	4
Dårlig løsning			
Meget dårlig løsning	1		1
INGEN MENING / VED IKKE		1	1

Uddybende kommentarer:

- Som skrevet, så kan vi ikke forstå at der skal ændres i en indgået aftale og at vi som klub skal stilles dårligere med de samme forpligtigelser i aftalen.
- Hvis det er så stor en udfordring med de her kunstgræsbaner - så må der jo mangle kapacitet. Det kan jo undre OGF, at man så ikke får mere støtte fra andre klubber, som ikke kan finde ressourcerne til en bane - hvori udgangspunktet er at klubberne selv vil have en bane, men ikke har midlerne. Så handler det jo ikke om kapaciteten - men om faciliteternes placering, og det står vel alle frit for at finde midlerne? Men det her må jo også betyde, at såfremt man har egenfinansieret sin bane, så kan man tage den betaling man har lyst til.
- Vi som lejer en prisreduktion som en positiv ting
- fasthold nuværende rammer for leje af kunstgræsbaner.
- Fleksibilitet har stor betydning for os medvirkning af "halve" baner.
- Overordnet er det fint at drøfte alternative løsninger og kompromis forslaget er gennemarbejdet og kan sagtens være en model man ser videre på. Som skrevet tidligere er det vigtigt, at man ikke stilles dårligere som ejer og at man også tager de relativ store udgifter for ejer både til drift, vedligehold og ikke mindst etablering med i overvejelserne. Det kan godt være enkelte klubber mener 600 kr. er meget i kontingent, men så kunne man kigge på hvad det koster at være medlem i de forskellige klubber. For ejerklubber er jo nødt til at få dækket de årlige omkostninger og hvis det betyder kontingentet er større hos ejer klubber end hos lejere, så kan det lige så vel skabe en bevægelse væk fra ejer klubber.
- Understregning af, at man altså ikke "tjener fedt" på udlejning af banen. AIF har ikke på noget tidspunkt siden etableringen haft udlejningsindtægt, der svarer til hensættelsesaftalerne. AIF er med på, at der skal findes et kompromis.