

13. december 2020

Supplerende redegørelse – genforhandling aftale om stadionleje.

Hjørring Kommune har modtaget en henvendelse om aktindsigt i forbindelse med Byrådets behandling af sagen. Henvendelsen er sendt til byrådets medlemmer til orientering direkte fra afsenderen.

Henvendelsen indeholder også en række spørgsmål, der ligger udover det Hjørring Kommune er forpligtede til at behandle i forbindelse med en aktindsigtsanmodning. Men med afsæt i at mange af spørgsmålene har været drøftet i forbindelse med Økonomiudvalgets behandling af sagen, så har borgmesteren anmodet administrationen om at udarbejde en redegørelse med afsæt i disse. Denne redegørelse vil være underlagt aktindsigt og udleveres sammen med de øvrige akter.

Henvendelsen vedlægges som bilag til redegørelsen og numrene henviser til denne.

Ad. 1

Det samlede beløb på ca. 2,42 mio. kr. kan opdeles på følgende måder. Det beklages, at sagsfremstillingen giver et indtryk af restancer på ca. 2 mio. kr. ved udgangen af 2020. Dette beløb dækker både over en restance, samt beløb, der er givet henstand for og beløb, der endnu ikke er forfaldet. Det reelle restancebeløb udgør alene ca. 1,21 mio. kr.

| | |
|---|----------------------|
| Restance fra 2019 – henstand efter aftale: | 0,79 mio. kr. |
| 2020-beløb - henstand efter aftale: | 0,42 mio. kr. |
| Betaling til normalt forfald ultimo 2020: | 0,79 mio. kr. |
| <u>Betaling til normalt forfald medio 2021:</u> | <u>0,43 mio. kr.</u> |

I alt: 2,40 mio. kr

Opdelt på aftaler er beløbet fordelt på følgende måde:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Stadionleje efter lejeaftale: | 1,70 mio. kr. |
| Tillægsaftale for ekstra faciliteter: | 0,15 mio. kr. |
| <u>Aftale vedr. LED-faciliteter:</u> | <u>0,57 mio. kr.</u> |

I alt: 2,40 mio. kr.

Ad. 2

Hjørring Kommune har indgået en sponsoraftale med VFF for 0,41 mio. kr. årligt (2019-prisniveau).

Hjørring Kommune har ikke på anden vis støttet VFF direkte.

Der er ikke foretaget modregning i skyldige beløb.

Ad. 3

Hjørring Kommune har ingen dokumenter omhandlende hjælpepakker og tab, men har alene forholdt sig til ønsket om henstand og genforhandling med afsæt i den manglende mulighed for at bruge stadion fuldt ud under Corona-perioden, der har dækket hele spilleperioden i 2020 og formodentlig også vil indebære restriktioner i første halvår 2021.

Anmodning om henstand og svar vedlægges i forbindelse med besvarelsen af aktindsigten. Fristen er efterfølgende forlænget via mundtlig aftale til udgangen af 2020 med afsæt i at samme er sket for øvrige lejere, der har bedt om dette.

Ad. 4

Aftalen om LED-bander er en tidsbegrænset aftale, der udløber med udgangen af 2020. En tilsvarende aftale er indgået med Fortuna, således at de to klubber sammen har finansieret LED-bander og storskærm. Klubberne skal derfor ikke betale for brugen af disse fra 2021 og frem.

Tillægsaftalen forfalder til betaling ultimo året, hvorfor der ikke er nye beløb til forfald i første halvår 2021.

Ad. 5

Aftalen er et udtryk for en forhandling om de fremtidige vilkår. Se også punkt 9.

Ad. 6

Der er fremsendt rykkere efter den gældende procedure indtil aftale om henstand blev indgået.

Kommunaldirektøren har besluttet at yde henstand (så vidt det er indres med mundtlig orientering til Økonomiudvalget). Dette er gjort på linje med henstanden til øvrige lejere, hvilket administrationen har været bemyndiget til i forbindelse med håndteringen af Corona-situationen. Henstand for tidligere restancer har været en implicit del af dette.

Fremsendte rykkere vedlægges. Aftaler om henstand indgår under pkt. 3.

Ad. 7

Sagsakterne udleveres snarest muligt.

Ad. 8

Den oprindelige aftale om stadionleje (fra før etableringen af de nye tribuner) var baseret på en beregnet markedsleje.

Den indgåede aftale mellem Hjørring Kommune og VFF i forbindelse med etableringen af de nye tribuner indebar aftale om betaling af en leje, der ligger over markedslejen, da VFF's merbetaling i henhold til

aftalen finansierer en væsentlig større del af tribunen end deres anvendelse tilsiger. Hjørring Kommune kan derfor indgå aftale om revideret leje i spændet mellem markedsleje og den nuværende leje. Det er vurderingen, at den reviderede lejebetaling også er højere end en beregnet markedsleje, der halvårligt skønnes til ca. 375.000 kr. i Superligaen og 225.000 kr. i 1. division, jf. pkt. 9 og bilag til redegørelsen (hvor den reviderede lejeaftale indeholder betaling på. Hhv. 405.000 og 305.000 kr. halvårligt).

Så længe lejen ligger over markedslejen kan Hjørring Byråd beslutte at indgå aftale om lejeniveauet i det omfang de ønsker. Baggrunden for aftalen om det nuværende lejeniveau var et ønske om at VFF over lejeaftalen skulle finansiere en væsentlig del af tribunen velvidende at der også er andre brugere.

Såfremt Byrådet vælger at tiltræde den genforhandlede aftale, så vil det være et udtryk for, at man i forbindelse med de udfordringer Corona-situationen har påført VFF accepterer, at VFF dels betaler en mindre del af etableringsomkostningerne i den første 10-årige periode. Til gengæld er der en binding i yderligere to år med en betaling over markedslejeniveau (hvis det lægges til grund, at lejen efter udløb fastsættes til markedslejeniveau).

Ad 9

Notat af 26. september 2018 vedlægges redegørelsen som bilag 1. Konklusionen i notatet er følgende:

Med en fordobling af Kapitalomkostningen, lidt højere driftsomkostninger og en lidt højere kapacitetsudnyttelsesfaktor i Superligaen vil lejen dermed mindst skulle fastsættes til ca. 2,5 gange den nuværende leje altså ca. 750.000 kr. I 1. division er kapacitetsudnyttelsen mindre og dermed vil lejen skulle være ca. 1,5 gange den nuværende leje altså ca. 450.000 kr.

Et lejeniveau på 1.050.000 kr. i Superligaen og 850.000 kr. i 1. division ligger dermed væsentligt over minimumsniveauet.

Aktindsigten besvares med beregningen fra 2015 suppleret med notatet af 26. september 2018.

Ad. 10

Akterne udleveres efter gældende lovgivning.

Ad. 11

Det beklages, at det af sagsfremstillingen fremgår, at "Vendsyssel FF fremadrettet samlet vil betale samme leje som hidtil". Der skulle retteligt have stået "... samme beløb..." bestående af dels lejebetaling og dels afdrag på skyldigt beløb.

Der er ikke indgået aftale om gælds eftergivelse.

Bogføring og betalinger vil blive håndteret efter gældende regler og regnskabspraksis.

Ad. 12

Der er ikke indgået aftale med VFF om dette.

Ad. 13

Akterne udleveres efter gældende lovgivning.

Til Byrådets orientering kan det oplyses (hvilket Byrådet så vidt det erindres også tidligere er orienteret om mundtligt), at det i forbindelse med Coronasituationen har været gængs praksis, at give lejere i kommunale bygninger og lejere af kommunale arealer henstand med betalingerne. Dette med afsæt i regeringens opfordring til, at kommunerne er med til at hjælpe erhvervs- og kulturaktører bedst muligt gennem krisen (selvfølgelig indenfor rammerne af gældende lovgivning).

Bilag 1.

Til sagen:

Fastsættelse af ny lejebetaling/afgift for VFF's anvendelse af Hjørring Stadion

Ved opførelsen af det nye stadion blev der i 2015 beregnet en benyttelsesafgift med baggrund i konkurrencestyrelsens fastsatte principper. Lejen blev på den baggrund fastsat til ca. 13.000 kr. pr. kamp plus betaling for anvendelse af lysanlæg – svarende til en samlet årlig lejebetaling på ca. 300.000 kr. årligt. Der henvises til notatet "Principper for beregning af afgift for benyttelse af Hjørring Stadion" af 11/3-2015 på sag nr. 04.08.14-P00-1-14.

I forbindelse med udbygningen af stadion i 2018-2019 er det aftalt med VFF, at lejeniveauet fremover er 1.050.000 kr. årligt i Superligaen og 850.000 kr. årligt i 1. division.

Dermed forlades princippet om fastsættelse af benyttelsesafgift efter konkurrencestyrelsens fastsatte principper, der udgør minimumslejen.

Det er vurderingen, at dette ikke er i strid med de gældende principper ud fra følgende vurdering:

Drift og vedligehold var i 2015 anslået til 812.000 årligt – I dag anslås det til ca. 1 mio. kr. årligt.

Kapitalomkostningen var i 2015 19,9 mio. kr. – med udbygningen stiger denne til 39,4 mio. kr.

Kampforbruget anslås uændret til 0,25.

Kapacitetsudnyttelsen blev i 2015 anslået til 900 ifht 4.000 (faktor 0,23). Fremover anslås den til 3.000 ifht 10.000 i Superligaen (faktor 0,3) og 1.500 ifht 10.000 i 1. division (faktor 0,15).

Med en fordobling af Kapitalomkostningen, lidt højere driftsomkostninger og en lidt højere kapacitetsudnyttelsesfaktor i Superligaen vil lejen dermed mindst skulle fastsættes til ca. 2,5 gange den nuværende leje altså ca. 750.000 kr. I 1. division er kapacitetsudnyttelsen mindre og dermed vil lejen skulle være ca. 1,5 gange den nuværende leje altså ca. 450.000 kr.

Et lejeniveau på 1.050.000 kr. i Superligaen og 850.000 kr. i 1. division ligger dermed væsentligt over minimumsniveauet.

26. september 2018

Tommy Christiansen

Kommunaldirektør