



## Udvikling af Varde Fritidscenter

Dok.nr.: 8345  
Sagsid.: 14/14419  
Initialer: 46903  
**Åben sag**

### Sagsfremstilling

IFV og Varde Kommune har en aftale, om driften af Varde Fritidscenter. Fritidscenteret ejes af Varde Kommune, mens IFV forpagter anlægget og driver det som en selvejende institution. IFV modtager tilskud til drift af svømme- og tørhaller på lige fod med de andre selvejende idrætshaller i Varde Kommune. Ifølge aftalen mellem IFV og Varde Kommune er IFV forpligtet til både at drive og udvikle anlægget.

IFV ønsker at udvide de tilbud, der stilles til rådighed af centeret for Varde Kommunes borgere og gæster. De nuværende ejer- og kontraktforhold besværliggør dog større udviklingsprojekter.

IFV fik ved budgetforlig 2015 tildelt 500.000 kr. til afdækning af mulige forretningsmodeller for Fritidscenteret. IFV har derfor det sidste halve år i samarbejde med konsulentvirksomheden Gribskov Gruppen A/S udarbejdet en vision for Fritidscenteret, der skal underbygge og udvikle Varde Fritidscenter som Varde Kommunes kraftcenter for idræt og fritid. Dette arbejde omfatter også beskrivelse af mulige forretningsmodeller, udbygningsbehov og finansieringsmuligheder.

De overordnede konklusioner fra samarbejdet er:

- Der ses et kommercielt grundlag for et udvidet center. Der vil være en platform for såvel svømmehal, spa og wellness samt fitness i bredeste forstand med andre af Varde Fritidscenters tilbud på tørssportsområdet flettet ind.
- Det er centralt, at der etableres et center, der kan drives med så lave omkostninger som muligt. Layout i forhold til logistik og minimering af personale er vigtigt for at kunne servicere kunder effektivt også i ydertimer til en lav omkostning.
- Det er vigtigt at tænke i effektiv udnyttelse af ressourcerne. Dette fordrer en stram styring af foreningernes tid. Denne stramme styring sikrer, at foreningerne kan få den tid, de har behov for, men at der samtidig er plads til andre aktiviteter som f. eks. udstillinger og udlejning af baner på timebasis til andre end klubber.
- I Forhold til svømme- og spaafdelingen viser analysen et potentiale på mere end 100.000 betalende brugere per år.

Ovenstående konklusioner bygger på, at den nødvendige nybygning næsten udelukkende finansieres via realkreditlån, hvilket kræver, at den nuværende ejendom, Fritidscenteret, stilles som sikkerhed. Realisering af planerne kræver derfor, at ejerskabet af bygningerne overføres til en fond, der ejes af IFV, som optager lån og realiserer planerne. Varde Kommune vil fortsat eje grunden, og det er en forudsætning for modellen, at IFV kan leje den af Varde Kommune.

Modellen forudsætter, at der efter overdragelse af ejendommen til fonden indgås en lejeaftale mellem fonden og Varde Kommune om en ejendom, der tidligere tilhørte kommunen. Derfor forudsætter modellen Økonomi- og Indenrigsministeriets godkendelse.

Den nye fond, der skal overtage Fritidscenteret, skal have vedtægter, der kan godkendes af realkreditselskabet og Varde Kommune. Varde Kommune skal føre tilsyn med fonden, og i tilfælde af fondens opløsning overtager Varde kommune vederlagsfrit ejendom og gæld med sikkerhed i ejendommen.

Udgangspunktet for fondens låntagning er, at hvis der lånes til et kommunalt formål, skal der deponeres af kommunen svarende til det lånte beløb. Da kun en mindre del af den nye aktivitet relaterer sig til kommunale formål, vil også kun en mindre del af det samlede lånebeløb skulle deponeres. Det vurderes, at deponeringsbeløbet vil udgøre omkring 12 mio. kr. Forvaltningen vil naturligvis forsøge fritagelse for deponering. IFV skal - for at gennemføre projektet og den planlagte ud- og ombygning af Fritidscenteret - optage lån for 125 mio. kr. Gennemføres projektet vil det medføre:

- En udvidelse af svømmehal med
- En spa- og wellnessafdeling med saunahave
- Et nyt fitnesscenter
- En tredje idrætshal
- Et sportel, der giver mulighed for overnatning.

Ovenstående giver Fritidscenteret mulighed for nye aktiviteter, samt en forbedret mulighed for kombination aktivitetstilbud.

Jesper Brodersen fra Varde Fritidscenter deltager i behandlingen af punktet kl. 13.15.

### **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at IFV og Gribskov Gruppens forslag er gennemarbejdet og velfunderet i undersøgelse af kundegrundlag mv.

Forvaltningen har beregnet de økonomiske konsekvenser ved gennemførelse af det fremlagte projekt i forhold til de tilskud og udgifter, som IFV henholdsvis modtager eller har over for Varde Kommune. Forvaltningen vurderer, at det ikke medfører nævneværdige ændringer i de økonomiske forhold.

Ligeledes har forvaltningen i samarbejde med IFV testet Gribskovs Gruppens beregninger, herunder opsat mindre positive scenarier for indtægtsgrundlag. Det er forvaltningens vurdering, at det fremlagte projekt vil være rentabelt, selv med et mindre indtjeningsgrundlag end det skitserede. Dog under forudsætning af, at det lave renteniveau holdes indtil lånetilsagn er modtaget. Forvaltningen udarbejder en oversigt over, hvad en eventuel ændring i renteniveauet vil få af indflydelse på projektets driftsresultat.

Det er forvaltningens vurdering, at den største risiko for Varde Kommune ligger i det tilfælde, at fonden går fallit, hvorved Varde Kommune overtager ejendommen og gæld med sikkerhed i ejendommen. Risikoen ligger i, at lånet vil være af en størrelsesorden, der overstiger Varde Kommunes låneramme.

Finansieringsmodellens lovmedholdelighed vil skulle undersøges nærmere, hvis Udvalget beslutter at sende sagen videre til budgetseminar.

Det er forvaltningens vurdering, at gennemførelse af IFV og Gribskov Gruppens forslag vil gøre Fritidscenteret til et kraftcenter for idræts- og fritidslivet i Varde Kommune.

### **Konsekvens i forhold til visionen**

Fritids-, Idræts- og Kulturpolitikken, der er en af de tolv tværgående visionspolitikker, der støtter op om Vision 2030 har følgende visionstekst:

Sammen vil vi skabe rammerne for, at kultur- og fritidslivet bliver omdrejningspunktet for et indholdsrigt og aktivt liv i Varde Kommune. Vi vil gøre det markante i kultur- og fritidslivet til kendetegn for Varde Kommune.

Gennemførelse af det foreslåede projekt vil medføre udvidede rammer til idrætslivet.

Fritids-, Idræts-, og Kulturpolitikken indeholder følgende målsætning for faciliteter:

- Vi vil arbejde for, at der er faciliteter, så borgerne har let adgang til og kan dyrke kultur- og fritidsaktiviteter året rundt. Det er et mål, at faciliteterne følger borgernes vaner og behov. Det er ligeledes et mål, at faciliteterne kan rumme større begivenheder, som kan tiltrække borgere fra andre kommuner.
- Vi vil arbejde for, at vores faciliteter nedbryder den traditionelle opfattelse af inde- og uderum.

Det foreslåede projekt vil forbedre borgernes mulighed for at dyrke idræt i vinterhalvåret samt give bedre mulighed for at rumme større begivenheder. Det er dog uvist, om de endelige bygninger vil nedbryde skellet mellem inde og uderum.

### **Retsgrundlag**

Kommunalfuldmagten

Bekendtgørelse 2013-12-17 nr. 1580 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Bekendtgørelse 2011-06-24 nr. 799 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Lovbekendtgørelse 2011-07-11 nr. 854 om støtte til folkeoplysende voksenundervisning, frivilligt folkeoplysende foreningsarbejde og daghøjskoler samt om Folkeuniversitetet.

### **Økonomi**

Hvis det bliver besluttet at gennemføre hele projektet, er den anslåede til- og ombygningspris 124,4 mio. kr.

Gribskov Gruppen forventer, at hele beløbet kan lånefinansieres med et realkreditsforeningslån, jf. tidligere erfaringer.

Hvis dette er tilfældet, vil Varde Kommune ikke få udgifter i forbindelse med opførelsen af det foreslåede projekt. Varde Kommune skal derimod forvente, at realkreditinstituttet vil kræve, at Varde Kommune overtager ejendom og relateret gæld i tilfælde af fondens opløsning.

Forvaltningen har i samarbejde med direktøren for IFV gennemgået det udarbejdede økonomiske grundlag. Denne gennemgang har på dette tidspunkt ikke givet anledning til bemærkninger.

I forbindelse med fondens låntagning vil Varde Kommune forventeligt skulle deponere et beløb svarende til den del af det lånte beløb, der relaterer sig til kommunale formål. Deponeringsbeløbet forventes at ville udgøre omkring 12 mio. kr.

### **Høring**

Ingen

**Bilag:**

1	Åben	Plantegning over ombygning af Fritidscenteret	59417/15
2	Åben	PP_Varde Fritidscenter_130215.pdf	55109/15
3	Åben	PP_2014 02 18 Feasibility Varde.pdf	55108/15
4	Åben	NO_brugerunders+@gelse_final.pdf	55107/15
5	Åben	2015.02.17 Ombygnings forslag PP	55106/15
6	Åben	Udvikling af Varde Fritidscenter - Notat vedr. følsomhedsanalyse	69717/15
7	Åben	Varde Fritidscenter - følsomhedsanalyse vedr. udvikling af IFV	53660/15

**Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler

**at** Udvalget fremsender IFV's ønske til behandling på budgetseminar 2015.

**Beslutning Udvalget for Kultur og Fritid den 12-05-2015**

Fraværende: Ingen

Udvalget besluttede, at sagen fremsendes til Byrådet med henblik på principiel godkendelse af projektet.

**Beslutning Udvalget for Økonomi og Erhverv den 27-05-2015**

Fraværende: Kjeld Anker Espersen

Det blev besluttet, at der arbejdes videre med at afdække de uafklarede forhold, hvorefter sagen sendes tilbage til udvalget. Endvidere oversendes sagen til behandling på budgetseminaret 2015.