

## Vedligeholdelsesmodel for idrætshaller i Varde Kommune

### Baggrund:

Dette notat beskriver grundlaget for beregning og fastsættelse af niveau for løbende vedligehold af idrætshallerne. Notatet er udarbejdet af Kultur og Vækst, Varde Kommune i forbindelse med revidering af afskrivningsmodellen for idrætshaller i Varde Kommune. Det betyder, at den nuværende afskrivningsmodel, der blev indført som en del af harmoniseringen på halområdet efter kommunalsammenlægningen, afløses af gennemførelse og hensættelse til vedligehold.

Tidspunktet vurderes gunstigt for skift i modeller, da gennemførelsen af projekter, som støttes af renoveringspuljen vil sikre, at samtlige haller har en middel til god tilstand. Der udestår derfor ingen større vedligeholdelseefterslæb i hallerne efter udmøntning af renoveringspuljen i 2017.

Da renoveringsmodellen overflødiggør afskrivninger på hallerne betyder det, at de enkelte idrætsfaciliteter fortsat medtages regnskabsmæssigt til den offentlige ejendomsværdi.

Begrundelsen for af skift i model skyldes at den nuværende afskrivningsmodel ikke fungerer optimalt, da hallernes afskrivninger i regnskaberne ofte modsvarer af nedskrivning i egenkapital. Derved sikres der ikke renovering og hensættelse til renovering i nødvendigt omfang. Vedligeholdelsesmodellen skal regnskabsmæssigt sikre, at hallerne vedligeholder eller hensætter til vedligehold i nødvendigt omfang.

### Vedligeholdelsesmodellen:

Princippet i modellen er at hallerne årligt afsætter et fastsat beløb til vedligehold (Se afsnit om Beregning af vedligeholdelsesbeløb). Beløbet skal anvendes til gennemførelse af vedligehold eller hensættes til kommende vedligeholdelsesprojekter. Formålet med modellen er, at sikre at de enkelte haller budgetterer og gennemfører i et omfang, så bygningsmassen opretholder den nuværende tilstand og funktionalitet.

For hver enkelt hal beregnes det beløb, som gennemsnitlig skal anvendes på løbende vedligehold årligt. Beløbet omfatter vedligehold på faste bygningsdele som fx udskiftning af eksempel gulvbelægning i hal, omklædnings- og brusefaciliteter, men ikke løse dele som fx IT, gulvvasker o. lign. og ikke udenomsarealer.

Hallen skal hvert år afsætte det beregnede beløb til løbende vedligehold. De midler, der ikke anvendes det indværende år, hensættes på en særskilt konto, således der vil være et økonomisk råderum, der muliggør større vedligeholdelsesopgaver, når disse opstår, uden at hallerne skal optage lån. Fx ved tagskifte.

### Hensættelse til kommende vedligehold:

Hensættelse af midler til vedligehold de år, hvor den faktiske vedligeholdelsesbyrde er mindre end det beregnede beløb sikrer, at der er midler til de år, hvor større vedligeholdelsesprojekter gør, at den årlige ramme overskrides. Det betyder med udgangspunkt i nedenstående eksempel fra Helle Hallen, at hvis de et år vedligeholder for 500.000 kr., skal hallen hensætte 242.941 kr. på en vedligeholdelseskonto til fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Det er afgørende, at hensættelsen til opsat vedligehold deponeres på en særskilt konto, således den enkelte hal har muligheden for at gennemføre vedligeholdelsen, når det aktuelle behov opstår. De hensatte midler kan godt placeres som afdrag fx på en kassekredit. Men det påhviler hallen at kunne udtrække midlerne, hvilket også skal fremgå af årsregnskabet. Varde Kommune vil kontrollere, at der er sammenhæng mellem hallernes vedligeholdelses og hensættelse til vedligehold, når hallernes regnskab gennemgås. Regnskabet vil ikke kunne godkendes, såfremt hallen ikke overholder vedligeholdelsesplanen.

### Implementering af vedligeholdelsesmodellen:

Da renoveringspuljen, som udmøntes i 2016-2017, løfter tilstanden i samtlige haller bør der ikke foreligge større vedligeholdelsesopgaver i 2018. Det er derfor oplagt at vedligeholdelsesmodellen træder i kraft for regnskabsåret 2018, da det forventes at der ikke opstår negativ vedligeholdelsesbalance de første år, hvor vedligeholdelsesmodellen kører. Modellen vil derfor have optimale implementeringsforudsætninger.

Nogle haller er længere fremme med renoveringsprojekterne end andre, hvorfor hallerne bør have mulighed for at skifte til vedligeholdelsesmodellen allerede fra regnskabsåret 2017, såfremt de måtte ønske det.

#### **Frigivelse af ubenyttede midler:**

Det er ikke hensigten med modellen at den skal låse hallernes midler unødigt. Derfor har hallerne mulighed for at søge om tilladelse til at anvende overskydende midler ud, som er hensat til vedligehold, såfremt hallen kan påvise, at der er et overskud set ud fra en vedligeholdelsesplan. Dette kan eksemplificeres ved, at et given hal har budgetteret med at et tagskifte koster 2 mio. kr. Men grundet brug af frivillig arbejdskraft, kan renoveringen gennemføres for 750.000 kr. Dermed kan 1,25 mio. kr. returneres fra vedligeholdelsesregnskabet til hallens øvrige regnskab. Det kræver, at det gennemførte vedligeholdelsesprojekt lever op til håndværksmæssige standarder, hvilket skal godkendes af Varde Kommunes Center for Anlæg og Ejendomme.

#### **Beregning af vedligeholdelsesbeløb:**

Der vil foregå en konkret vurdering af de enkelte faciliteters tilstand i forbindelse med implementering af vedligeholdelsesplanen, da bygningstilstanden er afgørende for beløbsstørrelsen, der skal anvendes til vedligehold. Den løbende vedligehold beregnes ud fra følgende matrix, der bygger på standarder fra V & S Prisdata. Bygningsdrift. (2014. Byggecentrum) V & S Prisdata er en database, der samler aktuelle priser til brug for overslagsberegninger.

#### **Udvendig vedligehold**

Bygningstilstand	Idrætshaller (kr/m <sup>2</sup> )	Svømmehaller (kr/m <sup>2</sup> )
God	31,86	38,94
Middel	63,72	77,88
Dårlig	95,58	118,00
Særlig	127,40	156,90
Nedrivning	885,00	885,00

#### **Indvendig vedligehold**

Bygningstilstand	Idrætshaller (kr/m <sup>2</sup> )	Svømmehaller (kr/m <sup>2</sup> )
God	21,24	27,14
Middel	43,66	55,46
Dårlig	64,90	82,60
Særlig	86,14	110,90
Nedrivning	885,00	885,00

Nedenstående er eksempler beregnede behov for løbende vedligehold for to udvalgte haller i Varde Kommune. Tallene er med udgangspunkt i middel bygningstilstand, da samtlige haller forventes at være i middel til god stand i 2018 efter gennemførsel af projekter under renoveringspuljen.

#### *Horne Hallen*

Idrætshal og fitness  
Areal under tag: 2.433 m<sup>2</sup>

Udvendig vedligehold:	155.104 kr.
Indvendig vedligehold:	89.048 kr.
Årligt afsat til løbende vedligehold:	244.152 kr.

#### *Helle Hallen*

Idrætshaller, svømmehal og fitness  
Areal under tag: 5.809 m<sup>2</sup> tørre lokaler og 1.200 m<sup>2</sup> svømmehal

Udvendig vedligehold:	463.780 kr.
Indvendig vedligehold:	279.161 kr.
Årligt afsat til løbende vedligehold:	742.941 kr.