

(Revideret efter høring)

Vedligeholdelsesmodel for idrætshaller i Varde Kommune

Tekst der er revideret eller tilskrevet efter høringsperioden er markeret med gult.

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 samarbejde med en nedsat arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra SIV og Varde Kommune. Arbejdsgruppens opgave var at revidere afskrivningsmodellen for idrætshaller i Varde Kommune. Arbejdsgruppens løsning er, at der i stedet indføres en model, der sikre at bygningstilstanden opretholdes. Det betyder, at den nuværende afskrivningsmodel, der blev indført som en del af harmoniseringen på halområdet efter kommunalsammenlægningen, afløses af en model for gennemførelse af 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 skift i model skyldes, at den nuværende afskrivningsmodel ikke fungerer optimalt, da nogle halleres afskrivninger i regnskaberne ofte modsvares af opskrivning 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 afsnittet 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 vedligehold 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 eksempelvis gulvbelægning i hal, omklædnings- og brusefaciliteter, men ikke løsdele som fx IT, gulvvasker o. lign. samt udenoms arealer.

Hallen skal hvert år afsætte det beregnede beløb til løbende vedligehold. De midler, der ikke anvendes det indeværende år, hensættes, således der er 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 renovering 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. af de 632.136 kr. som de ifølge beregningen skal anvende til vedligehold per år, skal hallen hensætte 132.136 kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Det er afgørende, at den samlede hensættelse modsvarer af muligheden for at tilvejebringe likvide midler, hvilket påhviler hallen at tilsikre. Disse midler kan bestå i likvid beholdning, uudnyttet trækningsret på kassekredit mv.

Hallens vedligehold og hensættelse skal fremgå af årsregnskabet. Varde Kommune vil årligt kontrollere, at der er sammenhæng mellem hallernes vedligeholdelse og hensættelse, når hallernes regnskaber gennemgås. Regnskabet vil ikke kunne godkendes, såfremt hallen ikke overholder vedligeholdelsesplanen. I tilfælde af, at en hal ikke overholder vedligeholdelsesplanen vil Varde Kommune vil kontakte den pågældende hal, så eventuelle administrative fejl eller misforståelser kan afklares og således ikke ligger til grund for afvisning af regnskab. Det påhviler den enkelte hal uanset årsag at orientere Varde Kommune, såfremt vedligeholdelsesmodellen ikke overholdes.

Ifølge den fælles regnskabsmodel fremgår hallernes faktiske vedligehold i afsnit Ejedomskostninger. Ved implementering af vedligeholdelsesmodellen vil der indføres en linje med navnet *Hensat til vedligehold*, hvor hallen regnskabsmæssigt redegør for, hvor meget der er hensat til kommende vedligehold.

I tilfælde hvor vedligehold er gennemført af fastansat personel eller frivillig arbejdskraft, skal værdien af dette arbejde fremgå af en note i regnskabet.

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.

Forud for implementering af modellen foreligger en gennemgang af samtlige haller bygningstilstand og derefter en præcisering af vedligeholdelsesbeløbene. Ligesom modellen i samarbejde med SIV skal testes i forhold til en række tænkte økonomiske scenarier for at sikre det bedst mulige udgangspunkt for implementeringen.

Renoveringsmodellen vil ligeledes skulle evalueres løbende, for at sikre at den stemmer overens med virkeligheden. Den første evaluering planlægges at gennemføres i starten af 2019, så der er erfaringer med det første år med modellen.

Frigivelse af ubenyttede midler:

Det er ikke hensigten at modellen skal låse hallernes midler unødigt. Derfor har hallerne mulighed for at søge om tilladelse til at anvende overskydende hensatte midler, såfremt hallen kan påvise, at der er et overskud set ud fra en vedligeholdelsesplan. Dette kan eksemplificeres ved, at en 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. potentielt returneres fra vedligeholdelsesregnskabet til hallens øvrige regnskab. Det kræver dog, at det gennemførte vedligeholdelsesprojekt lever op til håndværksmæssige standarder, hvilket skal godkendes af Varde Kommunes Center for Anlæg og Ejendomme.

Såfremt en hal vælger at fremrykke vedligeholdelsesopgaver fra hallens vedligeholdelsesplan således der i en årrække anvendes så mange midler til vedligehold, at vedligeholdelsesmodellen overhales, da der er anvendt flere midler til renovering end der skal jf. modellen, så anses det som en investering. Den pågældende hal har derfor forudbetalt sit vedligeholdelses beløb. Har en hal fx fremrykket vedligehold for 1 mio. kr. og der jf. vedligeholdelsesmodellen skulle anvendes 500.000 kr. årligt til vedligehold, skal hallen ikke afsætte midler til vedligehold de kommende to år. Medfører en fremrykning af vedligehold en forbedret bygningstilstand, kan hallen bede om en bygningsgennemgang ved Center for Anlæg og Ejendomme med henblik på en bedre tilstandsvurdering og dermed fremadrettet et lavere vedligeholdelsesbeløb.

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 beløbsstyrrelsen, 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.

Vedligeholdelsesomkostninger:

Bygningstilstand	Idrætshaller (kr/m ²)	Svømmehaller (kr/m ²)
God	52	66
Middel	104	132
Dårlig	156	198

Metoden der anvendes til vurdering af bygningstilstand beskrives yderligt i notatet *Principper for bygningsvedligeholdelse i Varde Kommune* (dok.nr. 187521-16).

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 gennemførelse af projekter under renoveringspuljen.

Horne Hallen

Idrætshal og fitness

Areal under tag: 2.433 m²

Årligt afsat til løbende vedligehold: 253.032 kr.

Helle Hallen

Ildrætshaller, svømmehal og fitness

Areal under tag: 4.809 m² tørre lokaler og 1.000 m² svømmehal

Vedligehold af tørhaller: 500.136 kr.

Vedligehold af svømmehal: 132.000 kr.

Årligt afsat til løbende vedligehold: 632.136 kr.

Opretholdelse af bygningstilstand

Da vedligeholdelsesmodellen skal sikre at faciliteterne opretholder deres bygningstilstand, skal hallerne udarbejde en vedligeholdelsesplan ved hjælp af CareTaker. Vedligeholdelsesplanen vil skabe et overblik over, hvornår midler hensat til vedligehold kan forventes anvendt.

Der arbejdes med en række aktivitetsniveauer, hvoraf følgende er relevante for vedligeholdelsesmodellen:

LI – Løbende vedligehold. Indvendigt.

LU – Løbende vedligehold. Udvendigt.

OI – Oprettende vedligehold. Indvendigt.

OU – Oprettende vedligehold. Udvendigt.

Ved at sikre at aktivitetsniveauerne LI, LU, OI og OU altid er opdaterede i CareTaker skabes der sammen med vedligeholdelsesplanen en mulighed for løbende at have oversigt over vedligeholdelsesarbejdet og dermed sikre opretholdelse af bygningstilstanden. Derved synliggøres det også, hvilke elementer, der gør, at en hals vedligeholdelsesudgifter adskiller sig fra budgettet jf. vedligeholdelsesmodellen.

Aktivitetsniveauerne beskrives yderligt i notatet *Principper for bygningsvedligeholdelse i Varde Kommune* (dok.nr. 187521-16).