

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 samarbejde med en af SIV nedsat arbejdsgruppe 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 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 af skift i model skyldes at den nuværende afskrivningsmodel ikke fungerer optimalt, da hallernes afskrivninger i regnskaberne ofte modsvarer 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 742.941 kr. som de

ifølge beregningen skal anvende til vedligehold per år, skal hallen hensætte 242.941 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 trækingsret 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.

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 halleres 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.

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 ²)	Svømmehaller (kr/m ²)
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 ²)	Svømmehaller (kr/m ²)
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 m²

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 m² tørre lokaler og 1.200 m² svømmehal

Udvendig vedligehold: 463.780 kr.

Indvendig vedligehold: 279.161 kr.

Årligt afsat til løbende vedligehold: 742.941 kr.