

# **REFERAT Økonomi- og Planudvalget 2014-2017 d. 21-12-2017**

**Mødedato** Torsdag d. 21. december 2017 kl. 00:00

**Mødested** mødelokale 3, Landemærket 26, Rønne

## **Indholdsfortegnelse**

Fraværende og bemærkninger til dagsordenen.....	3
Godkendelse af Poulsker Idrætshal.....	5
Formel opsigelse af aftale mellem BOFA og Rønne Vand og Varme i forbindelse med forhandlingerne.....	16

## **Punkt 1: Fraværende og bemærkninger til dagsordenen**

Åbent punkt

## **1 Fraværende og bemærkninger til dagsordenen**

85.02.02G00-0010

<b>Behandling</b>	<b>Mødedato</b>	<b>Åbent punkt</b>	<b>Lukket punkt</b>
Økonomi- og Planudvalget	21-12-2017	1	

### **Fraværende**

### **Bemærkninger til dagsordenen**

## **Punkt 2: Godkendelse af Poulsker Idrætshal**

### **Bilag**

Udkast til vedtægter

Samarbejdsaftaleskabelon

Budget fra ad hoc-bestyrelsen

Vurdering af bygningerne

Oversigt over modeller

Poulsker IF - brev til Kommunalbestyrelsen

Vedtægter, 5. udkast

DSI Poulsker Idrætshal - juridisk vurdering

Notat vedr. ren handel

Anvendelighedsvurdering af samlet kompleks

Notat vedr. nybygget hal

Åbent punkt

## 2 Godkendelse af DSI Poulsker Idrætshal

00.15.10Ø40-0001

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi- og Planudvalget	21-12-2017	2	

### Hvem beslutter

Fritids- og Kulturudvalget indstiller  
Økonomi- og Planudvalget indstiller  
Kommunalbestyrelsen beslutter

### Resumé

I forbindelse med omorganiseringen af Poulskerhallen, som kan overgå fra en privatejet hal, der bliver lejet af Poulsker IF, til en selvejende hal på linje med øens andre selvejende haller, skal der tages politisk stilling til, om Den Selvejende Institution (DSI) Poulsker Idrætshal kan godkendes, herunder forudsætningerne for at realisere konstruktionen.

### Indstilling og beslutning

Servicedirektøren indstiller til Fritids- og Kulturudvalget, at udvalget indstiller til kommunalbestyrelsen

- at Poulsker Idrætshal som selvejende institution som beskrevet i de udarbejdede vedtægter optages i den kommunale driftstilskudsmodel for selvejende haller
- at der godkendes en kommunegaranti på 3,5 mio. kr. til den selvejende hal
- at der indgås en samarbejdsaftale mellem kommunen og den selvejende hal i lighed med de øvrige selvejende haller på Bornholm

Fritids- og Kulturudvalget den 27. september 2017:  
ad a) b) og c) Anbefales

Økonomi- og Planudvalget den 4. oktober 2017:  
Anbefales.

Kommunalbestyrelsen den 12. oktober 2017:  
Udsat.

Kommunalbestyrelsen den 30. november 2017:  
Punktet genoptages på kommunalbestyrelsens møde 21. december 2017, idet sagsfremstillingen udbygges med en belysning af en model, hvor salget sker til en fond stiftet af PIF eller andre lokale aktører, samt en model, hvor der sker et salg til Bornholms Regionskommune, og hallen omdannes til en kommunal hal.

Sagsfremstillingen udbygges tillige med forslag til en præcisering af vedtægterne for så vidt angår valg af bestyrelsesmedlemmer, herunder hvorledes brugerne udpeger deres repræsentanter i bestyrelsen.

Der ønskes tillige en kvalificering af udgiften, i fald der skal bygges en ny hal i stedet, samt en belysning af mulighederne for en forlængelse af det nuværende kommunale tilskud i den nuværende konstruktion.

Sagen behandles på et ekstraordinært møde i Fritids- og Kulturudvalget forud for behandlingen i Kommunalbestyrelsen.

Fritids- og Kulturudvalget den 21. december 2017:

Kommunalbestyrelsens beslutning af 22. dec. 2016 om at driftstilskuddet til Poulsker Idrætsforening bortfalder med udgangen af juni 2018 bortfalder, således at tilskuddet i en overgangsperiode fortsætter som nu. Det forudsættes samtidig, at der arbejdes videre med et nybyggeri i Snogebæk, der opfylder PIF's behov i egnede faciliteter og opføres som en Selvejende Institution. Sagen rejses i det kommende Job-, Udvikling- og Fritidsudvalg.

Økonomi- og Planudvalget den 21. december 2017:

Fritids- og Kulturudvalgets indstilling anbefales

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog d. 22. december 2016 en række kriterier for driftstilskud til selvejende haller. Et af disse kriterier var, at en hal skulle være selvejende for at kunne opnå kommunalt driftstilskud. Som angivet i [sagen](#), ville det have konsekvenser for Poulskerhallen, som i dag er ejet af Casa Kirvan, og som udlejer hallen til Poulsker Idrætsforening.

Forholdene for Poulsker Idrætsforening (PIF) blev behandlet i en [særskilt sag](#) på samme møde. Driftstilskuddet til Poulskerhallen bortfalder ved udgangen af juni 2018. Af resolutionen fremgår det, at der skulle arbejdes videre på en hensigtsmæssig løsning for PIF.

Regionskommunen har derfor gennem længere tid været i dialog med PIF og Casa Kirvan for at finde en løsning, der sikrer PIF et fremtidigt tilholdssted med mulighed for at dyrke foreningsaktiviteter, og som sikrer gennemsigtighed i forhold til regionskommunens tilskud.

Såfremt kommunalbestyrelsen fortsat ønsker at yde støtte til idrætsfaciliteter (hal og boldbaner) i det sydbornholmske lokalområde, hvori Poulskerhallen ligger, anbefales den her beskrevne konstruktion som den mest hensigtsmæssige. Konstruktionen er, at der oprettes en fond, som med kommunegaranti køber Poulskerhallen med tilhørende boldbaner og viderefører hallen jf. formålet i bilagte vedtægter. Poulskerhallen ligestilles dermed med de øvrige kommunalt støttede selvejende idrætsfaciliteter på Bornholm, og vil kunne få adgang til kommunale anlægsmidler til renovering, energioptimering og øvrig udviklingsbistand.

Alternativet til denne konstruktion er, at PIF som forening overgår til at modtage lokaletilskud som øens øvrige foreninger efter Folkeoplysningsloven. Dette beløb er markant mindre end det hidtidige tilskud, og vil formentlig medføre, at PIF ikke vil fortsætte deres lejemål af Poulskerhallen. Kommunen vil i så fald henvise PIF til på lige fod med andre foreninger at gøre

brug af andre kommunalt støttede idrætsfaciliteter som Nexøhallen, Aakirkebyhallen og Østermariehallen, der ligger i umiddelbar nærhed og har ledig kapacitet. Bornholm rummer i dag betydelig uudnyttet halkapacitet, samtidig med at der er en del idrætsfaciliteter til andre idrætsgrene, som ikke eksisterer på Bornholm.

### Kommunalt driftstilskud

Som selvejende idrætshal er DSI Poulsker Idrætshal jf. kriterier for driftstilskud til selvejende haller, berettiget til at søge om driftstilskud på lige fod med de andre selvejende haller. Idet Poulskerhallen allerede i dag modtager driftstilskud fra regionskommunen, indstilles det, at den nye institution indgår i driftstilskudsmodellen uden videre ansøgning.

Beregninger viser, at det er muligt for DSI Poulsker Idrætshal, at holde sig indenfor det samme tilskudsniveau som den nuværende hal får udbetalt. Tilføjelsen af DSI Poulsker Idrætshal til driftstilskudsmodellen, vil dermed ikke medføre fald i driftstilskuddet for de øvrige selvejende haller.

Poulskerhallens tilskud i 2017 er knapt 0,79 mio. kr., mens tilskuddet til DSI Poulsker Idrætshal ligeledes er beregnet til ca. 0,79 mio. kr. Herunder ses de nuværende og de ændrede nøgletal for hallens tilskud. Det er anslået, at der vil være det samme antal aktivitetstimer i hallen efter etableringen af den selvejende hal, da brugerne fortsat primært vil være Poulsker IF. Aktivitetstimetallet vil dog fremadrettet reguleres ved de kvartalsmæssige udbetalinger, så alle hallerne ligestilles. Der kan forekomme mindre ændringer i det endelige tilskud, når konstruktionen er fuldt etableret.

<b>Poulskerhallen</b>	
<b>Tilskud 2017</b>	
Fast tilskud	-
Timetilskud	-
<b>Ordinært tilskud</b>	<b>788.112 kr.</b>
Aktivitetstimer	1500
<b>Faste udgifter i alt</b>	<b>672.718 kr.</b>

<b>DSI Poulsker Idrætshal</b>	
<b>Tilskud 2017</b>	
Fast tilskud	441.558 kr.
Timetilskud	347.118 kr.
<b>Ordinært tilskud</b>	<b>788.676 kr.</b>
Aktivitetstimer	1500
<b>Faste udgifter i alt</b>	<b>823.228 kr.</b>

DSI Poulsker Idrætshal vil, som selvejende hal, få mulighed for at søge om midler fra anlægspuljen for selvejende haller til udbedring af bygningsmæssige mangler, energirenovering og forbedring af klimaskærm.

### Købspris

Den kommende fond, der skal stå bag Poulsker Idrætshal har behov for en kommunegaranti for at kunne optage lån og købe Poulskerhallen. Sælger af Poulskerhallen og de tilhørende boldbaner etc. kræver 2,9 mio. kr. i købesum. Den primære begrundelse er, at restgælden for sælgers øvrige besiddelser i tilknytning til hallen ikke kan stå i misforhold til ejendommens restværdi overfor kreditorer, og at frasalget af hallen vil være en betydelig værdiforringelse af restejendommen. Hertil kommer en vurdering af, hvilken værdi ejendommen repræsenterer for brugeren af hallen.

Kommunen skal sikre en saglig økonomisk forvaltning af offentlige midler, og i forbindelse med vurderingen af en kommunegaranti, hvor hovedparten af kommunegarantien gives til

erhvervelse af hal med tilhørende arealer, har administrationen forsøgt at kvalificere sælgers prisfastsættelse.

### **Sammensat vurdering**

Der er tale om en sammensat vurdering ud fra fire forhold: den offentlige vurdering, ejendomsmæglervurderinger, en teknisk-økonomisk vurdering og anvendelsesværdi for brugerne.

Den offentlige vurdering af det samlede bygningskompleks er 16,3 mio.kr. (matrikel 12K). Selve hallen består af matrikel 12i (bygninger) og matrikel 12g (sportsbaner). Ejendomsvurderingen af disse ligger på henholdsvis 2,55 mio.kr. og knap 0,2 mio. kr. Heroverfor står, at bygningerne ved en ren handel ved salg via ejendomsmægler ligger under 1 mio.kr.

Ingen af disse vurderinger er dog retvisende i forhold til den faktiske værdiansættelse, da antallet af købere formentlig vil være meget begrænset og i særdeleshed med det formål fortsat at drive idrætsfaciliteter. Derimod er anvendelsesværdien som hallen repræsenterer for de nuværende brugere, fortrinsvis Poulsker IF, markant højere. Værdien er dog vanskelig at prisfastsætte, men den skal sættes overfor alternativerne: at der ikke stilles en hal til rådighed i lokalsamfundet, men aktiviteterne henvises til andre idrætsfaciliteter i fx Aakirkeby, Østermarie og Nexø, eller der i et længere tidsperspektiv arbejdes for at etablere andre faciliteter med markant højere etableringsomkostninger end de 2,9 mio.kr. som sælger forlanger.

Det sidste perspektiv på værdiansættelsen er en teknisk-økonomisk vurdering af hallen. Her står det klart, at bygningerne udvendig lider af et markant vedligeholdelsefterslæb med akut behov for genopretning af klimaskærme og tekniske anlæg. Den indvendige drift af bygningerne vurderes dog tidssvarende, og alle rum og installationer fremstår velholdte og veldrevne.

### **Kommunegaranti**

På denne baggrund skal kommunalbestyrelsen tage stilling til, om det at støtte et køb med en kommunegaranti af denne størrelse står mål med den værdi der ligger i fortsat at kunne stille idrætsfaciliteter til rådighed i det pågældende lokalområde.

Udover prisen på 2,9 mio. kr. kommer udgifter til etablering af fonden, udgifter til advokat og tinglysning, udmatrikulering, opdeling af vand- og varmforsyning, kloakering og nye forsyningsledninger. Samlet set beløber dette sig til 0,6 mio. kr. inkl. uforudsete udgifter. Der søges derfor samlet om en kommunegaranti på 3,5 mio. kr. til etablering af DSI Poulsker Idrætshal.

Poulsker Idrætsforening stiller desuden med materiel som sikkerhed for fondsstiftelsen til en værdi af ca. 0,1 mio. kr.

I denne stillingtagen skal tages i betragtning, at en kommunegaranti på 3,5 mio. kr. kun vil være tilstrækkeligt til at sikre etablering af fond, køb og udmatrikulering og ikke kunne rumme bygningsmæssig genopretning af bygningskomplekset. Den tekniske-økonomiske gennemgang vurderer, at der skal foretages en del investeringer for at undgå at bygningernes forfald accelererer, og fonden vil formentlig ikke selv være i stand til at finansiere disse investeringer. Kommunalbestyrelsen vil derfor formentlig, i lighed med øvrige kommunalt støttede idrætsanlæg, blive involveret i en løsning heraf.

Med et 25-årigt obligationslån fra KommuneKredit vil de årlige låneomkostninger for et lån på 3,5 mio. kr. beløbe sig til ca. 170.000 kr. fordelt på følgende måde:

Renter	54.967 kr.
Afdrag	114.971 kr.
<b>I alt</b>	<b>169.938 kr.</b>

Da der ikke forefindes nogle regnskaber eller budgetter for fonden kan der ikke foretages nogen vurdering af den økonomiske bæredygtighed i projektet. Fonden vil dog være sikret 0,76 mio. kr. årligt i driftstilskud, hvis det besluttet politisk at lade DSI Poulsker Idrætshal indgå i den kommunale driftstilskudsmodel. Det kommunale driftstilskud er blandt andet baseret på de faste udgifter, som hallerne har i form af fx forsikringer, vedligehold, personale, renter, afdrag mv.

Herudover får fonden mulighed for at generere indtægter på anden vis, fx ved udlejning til arrangementer.

Det vurderes ikke at være i strid med kommunalfuldmagten at støtte fonden med en kommunegaranti på 3,5 mio. kr. på det foreliggende grundlag.

### **Vedtægter**

Fonden bag DSI Poulsker Idrætshal skal stå for drift og vedligehold af hallen. Fondens vedtægter erklærer i fondens formålsparagraf, at skulle leve op til *"... at sikre et lokalt udbud af sports- og idrætsaktiviteter og lignende arrangementer, samt andre sundhedsfremmende aktiviteter."*

Tidligere udkast til vedtægter er blevet diskuteret med administrationen og regionskommunens jurister og efterfølgende tilpasset, for at sikre, at kommunen lovligt kan give driftstilskud til idrætshallen i den kommende konstruktion. De foreliggende vedtægter er resultatet af disse tilpasninger.

Der er nedsat en ad hoc-bestyrelse bestående af seks medlemmer, som skal mødes i løbet af efteråret, og enes om den endelige bestyrelsessammensætning. I udkastet til vedtægter er der lagt op til, at bestyrelsen sammensættes af i alt seks bestyrelsesmedlemmer: to repræsentanter fra Grennessminde Taastrup og fire lokale repræsentanter, herunder en repræsentant fra Poulsker IF. Udkast til fondens vedtægter er vedhæftet som bilag.

### **Samarbejdsaftale**

Det er et af Fritids- og Kulturudvalgets delmål at etablere samarbejdsaftaler med de selvejende haller i 2017. De kriterier for selvejende haller, som Kommunalbestyrelsen godkendte d. 22. december 2016 har været udgangspunkt for udformningen af samarbejdsaftalernes ordlyd. For at sikre en bred tilslutning til den endelige samarbejdsaftale, har der været afholdt flere møder med aktørerne siden januar 2017, og kommunalbestyrelsen vedtog samarbejdsaftaleskabelonen endeligt den 21. september 2017.

I lighed med de andre selvejende haller, skal der indgås en samarbejdsaftale mellem Bornholms Regionskommune og DSI Poulsker Idrætshal. Samarbejdsaftaleskabelonen er vedhæftet som bilag.

## **Økonomiske konsekvenser**

En kommunegaranti er omfattet af bestemmelserne i lånebekendtgørelsen. Da der er tale om et anlægsprojekt, der kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave, kræver en garanti en låneramme. Bornholms Regionskommune har ikke en ledig låneramme.

Der vil derfor, som alternativ til låneramme, skulle deponeres et beløb svarende til et eventuelt tilsagn om kommunegaranti.

## **Supplerende sagsfremstilling Kommunalbestyrelsen den 30. november 2017**

Den nedsatte ad hoc-bestyrelse for den kommende fond DSI Poulsker Idrætshal har afholdt sit første møde den 6. november 2017, og har efterfølgende indsendt et budget for fondens kommende drift af hallen. Budgettet er vedhæftet som bilag. Ad hoc-bestyrelsen afholder møde igen lørdag den 2. december, hvor de vil konstituere sig og formelt godkende fondens vedtægter, som er overensstemmende med de bilagte vedtægter.

## **Vurdering af bygningerne**

For yderligere at kvalificere og nuancere det udarbejdede interne notat vedr. en teknisk/økonomisk vurdering af dele af den tidligere Poulsker Skole af 6. september 2017, har Center for Ejendomme og Drift fået lavet en tilsvarende, omend mere grundig, uvildig gennemgang af bygningerne.

Ekstern rådgiver fik stillet til opgave at vurdere bygningernes samlede dagsværdi, som de står nu. Denne vurdering lyder på 5,7 mio. kr. ekskl. moms. Dagsværdien er således opgjort som restlevetidens andel af bygningernes aktuelle nyværdi. Vurderingen har derfor ikke nødvendigvis nogen sammenhæng med den aktuelle salgsværdi, idet der ikke er taget hensyn til parametre som beliggenhed, ejendomsmarked m.m. Vurderingen af dagsværdien skal derfor stå overfor udgifter til etablering af en ny tilsvarende halfacilitet, hvortil anlægsudgifterne skønnes at være 22,5 mio. kr. ekskl. moms. Heri indgår ikke udgifter til køb af grund, byggemodning m.v.

Derudover er bygningsmassen tilstandsvurderet og gennemgået for fejl og mangler. Der blev i den forbindelse konstateret arbejder, der anbefales til øjeblikkelig udbedring, for anslået 2,5 mio. kr. inkl. rådgiverhonorar m.m. og direkte håndværkerudgifter. Håndværkerudgifter anslås til 1,7 mio. kr.

Ejendomsservice anbefalede, at der ved en kommunegaranti skulle udarbejdes en strategisk drifts- og vedligeholdelsesplan for bygningerne. Rådgiver anbefaler, at der skal afsættes 60.000 kr. om året de næste 10 år til denne vedligeholdelsesplan. I det detaljerede budget fra ad hoc-bestyrelsen er afsat 50.000 kr. til reparation og vedligehold forud for renovering.

Ovenstående vurdering er i hovedtræk og konklusion direkte sammenlignelig med den Økonomiske og Tekniske vurdering udarbejdet af Ejendomsservice den 6. september 2017.

## **Renovering af idrætshallen**

I forbindelse med vurderingen af Poulskerhallen skønnes håndværkerudgifter til vedligeholdelsesarbejder at beløbe sig til 1,7 mio. kr.

Poulskerhallen har ansøgt om midler til energirenovering og genopretning af klimaskærm i hallen i form af ansøgninger til Fritids- og Kulturudvalget og til Energirenoveringspuljen for selvejende haller og medborgerhuse. Ansøgningerne er indstillet til godkendelse såfremt Kommunalbestyrelsen godkender Poulskerhallen som en selvejende facilitet. De ansøgte tiltag udbedrer flere af de mangler ved bygningerne, som Ejendomme og Drift og ekstern rådgiver har påpeget. Renoveringerne vil forbedre bygningernes stand mærkbart, og må formodes at bevirke et fald i driftsudgifterne i forhold til især varme og elektricitet.

Poulskerhallen har i alt ansøgt knapt 1 mio. kr. til disse arbejder. Fritids- og Kulturudvalget bevilgede den 28. august 2017 0,2 mio. kr. under forudsætning af, at Poulskerhallen bliver godkendt af Kommunalbestyrelsen som en selvejende idrætsfacilitet. De resterende ansøgninger på i alt knapt 0,8 mio. kr. vil blive politisk behandlet i december.

Hvis DSI Poulsker Idrætshal godkendes som en selvejende idrætshal, får hallen desuden mulighed for at søge om midler fra anlægspuljen til selvejende haller, som årligt fordeles mellem øens selvejende haller.

### **Økonomiske konsekvenser**

Det nye budget medfører et mindre fald i det samlede driftstilskud fra 0,79 mio. kr. til 0,78 mio. kr. Det vil derfor være muligt at afholde tilskuddet til DSI Poulsker Idrætshal indenfor det nuværende tilskud til Poulskerhallen på 0,79 mio. kr. i 2017. Faldet vil bevirke et lavere årsresultat for fonden på 32.500 kr. mod de budgetterede 40.300 kr.

Ad hoc-bestyrelsens budget udviser et mindre overskud med de forudsætninger, der er lagt til grund, dvs. et budget med udgangspunkt i udgifterne, som de er kendt i dag samt med ydelser på et kommunegaranteret lån i KommuneKredit.

Det kommunale tilskud udgør størstedelen af indtægterne, og det er derfor en forudsætning, at der bliver ved med at være aktivitet i hallen, der betyder, at hallen kan oppebære et tilskud af samme størrelse som i dag. Ud fra det nuværende aktivitetsniveau i hallen, vurderes det ikke, at niveauet vil falde mærkbart i de kommende år. Desuden er det nødvendigt at tilføre midler ud over budgettet til renovering og genopretning af bygningerne jf. afsnittet om renovering af idrætshallen.

I budgettet forudsættes en form for samdrift med det tidligere bosted Grennessminde, hvoraf der forventes en indtægt på 75.000 kr. for bistand i forhold til vedligeholdelse af naboejendommen.

Såfremt disse forudsætninger realiseres, er der en ikke umiddelbar risiko for, at garantien på sigt vil blive udløst. Kommunen vil dermed ikke skulle indfri restgælden på lånet.

### **Supplerende sagsfremstilling til FKU den 21. december 2017**

I forlængelse af resolutionen fra Kommunalbestyrelsens møde den 30. november 2017, har administrationen forholdt sig til en række facilitetsmodeller, herunder den samlede udgift i forbindelse med byggeriet af en ny hal i Snogebæk samt en præcisering af vedtægterne i forhold til valg af medlemmer til bestyrelsen i en kommende DSI Poulsker Idrætshal.

## **Modeller**

I forhold til den fremtidige konstruktion omkring Poulskerhallen og Poulsker Idrætsforening er herunder oplistet de fem forskellige muligheder. Se desuden bilag 'Oversigt over modeller'.

### Model 0: Den nuværende konstruktion

I dag ejes Poulskerhallen og den tidligere Dueodde efterskole af Casa Kirvan A/S. Det er en privat ejendomsfond under Grennessminde i Tåstrup. Poulsker Idrætsforening betaler en årlig leje for brugsretten til hallen, og forpligter sig samtidig til at varetage de indvendige vedligeholdelsesopgaver. Den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer. Udlejer har dog kun i ringe grad levet op til denne forpligtelse, hvorfor ejendommen er i dårlig stand og har behov for omfattende renoveringstiltag. Udgifter til dette påhviler ligeledes udlejer. Grundet de private ejerforhold kan Poulskerhallen (eller PIF) ikke få andel i kommunale anlægspuljemidler til genopretning af hallens tilstand. Poulsker Idrætsforening får et kommunalt tilskud på ca. 0,79 mio. kr. årligt til leje og drift af hallen.

Poulskerhallen og PIF er ikke omfattet af kriterierne for selvejende haller på Bornholm.

### *Juridiske bemærkninger*

Hvis Kommunalbestyrelsen vil fortsætte den nuværende aftale, skal man politisk være opmærksom på, at Poulsker IF stilles bedre end andre foreninger, der efter Folkeoplysningsloven modtager lokaletilskud. Herudover skal man være opmærksom på, at det er problematisk, hvis udlejer misligholder sin forpligtelse til vedligehold af bygningen, indirekte for kommunale midler. Hvis udlejer ikke vedligeholder ejendommen, kan der være tale om ulovlig støtte til en erhvervsvirksomhed. Ligeledes kan kommunen fortsat ikke give tilskud til renovering af bygningerne, da det er en opgave, der påhviler ejer. Såfremt man ønsker at forlænge aftalen, bør det udelukkende være med henblik på at effektuere en permanent løsning for foreningen.

### Model 1: Den i sagsfremstillingen beskrevne model

Casa Kirvan har i samarbejde med Regionskommunen udarbejdet en tilføjelse til fonden DSI Poulsker Idrætshals vedtægter jf. Kommunalbestyrelsens beslutning 30. november 2017. Tilføjelsen præciserer, hvordan bestyrelsen vælges, jf. bilag 'Vedtægter, 5. udkast' s. 12 f. Brugerudpegningsproceduren, der er tilføjet vedtægterne, er gennemset af regionskommunens jurister, som ikke har nogle bemærkninger.

### Model 2a: Lokal forening/ fond driver hallen

Sælger er blevet forespurgt på muligheden for at sælge idrætsfaciliteterne i ren handel. Sælger ønsker kun at sælge idrætsfaciliteterne fra på de i model 1 beskrevne vilkår. Såfremt der skal finde en ren handel sted, ønsker sælger kun at sælge hele bygningskomplekset. Dette er uddybet i bilaget 'Notat vedr. ren handel'.

Her kan kommunen købe det samlede bygningskompleks i ren handel af Casa Kirvan for 7,6 mio. kr. Der er desuden behov for omfattende renoveringsarbejder på hallen til samlet ca. 2,5 mio. kr., hvilket vil få den samlede anlægsgift til at beløbe sig til 10,1 mio. kr.

Idrætsfaciliteterne kan derefter sælges videre til en lokal forening/fond, der fremover skal stå for driften. Dette salg ville generere en indtægt, som skal modregnes købsudgiften.

Den nye selvejende institution kan søge om driftstilskud, som vil beløbe sig til ca. 0,8 mio. kr. årligt på baggrund af tidligere beregninger. Jf. 'Anvendelighedsvurdering af samlet kompleks' fra Ejendomsservice 7. december 2017, har kommunen ikke umiddelbart anvendelse af den resterende del af bygningerne. De skal derfor holdes kørende i tomgangsdrift, hvilket også

indbefatter et minimum af varme, tilsyn og enkelte udvendige plejearbejder. Tomgangsudgifterne til de resterende bygninger anslås til 0,53 mio. kr. p.a.

#### Model 2b: Kommunal hal

I fortsættelse af model 2a kan kommunen købe det samlede bygningskompleks i ren handel af Casa Kirvan for 7,6 mio. kr. (se bilag 'Notat vedr. ren handel'), og drive hallen kommunalt. Der er desuden behov for omfattende renoveringsarbejder på hallen til samlet ca. 2,5 mio. kr., hvilket vil få den samlede anlægsudgift til at beløbe sig til 10,1 mio. kr.

Den resterende del af ejendommen holdes kørende i tomgangsdrift, da der ikke umiddelbart kan findes anvendelse for bygningerne. Ifølge notat fra Ejendomsservice af d. 7. december 2017, beløber de samlede driftsudgifter sig til 1,13 mio. kr. p.a., heraf ca. 0,6 mio. kr. til selve haldriften.

#### Model 3: Ny hal i Snogebæk

En lokal forening/fond bygger en ny hal i Snogebæk. En facilitet tilsvarende den, som PIF benytter i dag, er anslået til 28,6 mio. kr. inkl. boldbane, grundkøb mv. jf. Notat vedr. nybygget hal'. Bygges det fulde kompleks bliver det på ca. 1.440 kvm. fordelt som følger:

Træningshal	m2	620,00
Gymnastiksal	m2	230,00
Forhal, toiletter, teknikrum, gangarealer m.m.	m2	145,00
Cafeteria, kiosk og køkken	m2	135,00
Redskabsrum og depoter	m2	155,00
Kontor og mødelokale	m2	45,00
Omklædningsrum	m2	110,00

Til sammenligning råder PIF i dag over 1.310 kvm. fordelt med 826 kvm. til idræt, 255 kvm. til teknik, depot og omklædning, og 229 kvm. til køkken, kontor mv.

Kommunen ejer ikke selv en mulig byggegrund i Snogebækområdet.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker en ny hal i Snogebæk, kan der med fordel tages højde for, at Nexø Hallen kun ligger 7,5 kilometer væk. Jf. Idrætsstrategien skal behovet for faciliteter tilpasses det reelle behov, ligesom der bør sættes på en udvikling og specialisering af de eksisterende faciliteter. Det bør derfor overvejes, om et samarbejde med og evt. udbygning af Nexø Hallen kan være et alternativ til en nybygget hal i Snogebæk.

I tilfælde af byggeri af ny hal tilkender Poulsker IF et ønske om, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der kan se nærmere på facilitetsopbygning og -behov samt ønsker fra lokalsamfund og evt. turister. Dog vil udvikling af en ny hal i Snogebæk trække store vekslers på Poulsker Idrætsforening, som skal i gang med en større proces med idéudvikling, projektering og finansiering til byggeriet.

For yderligere at kvalificere priserne for byggeri af ny hal er indhentet priser på forskellige typer af ny- og tilbyggeri gennemført andre steder i landet:

	Facilitet	Nye kvm.	Ca. pris ekskl. moms (mio.)*	Ca. pris pr. kvm.	
1	Multihus indrettet med aktivitetssal, multirum, ankomst- og café-område, kiosk og anretterkøkken samt omklædningsfaciliteter, depoter m.m.	1.020	8,0	7.843	
2	Idrætshal med tilhørende fitnesslounge og omklædningsfaciliteter	1.665	14,3	8.589	
3	Idrætshal med omklædningsrum, depotrum og socialt møderum mm.	1.810	23,0	12.707	
4	Hal med fuld spilleflade og med fast tribune i den ene langside sammenbygget med eksisterende bygning, depot- og teknikrum samt flere typer omklædningsrum.	1.200	13,0	10.833	
5	Tilbygget multihal med motorikbane og hejsefølevæg, springsal og væksthuse (opholdsrum med indgangsparti med adgang til ombygget café.	1.786	18,0	10.078	

\* Der skal tillægges grundkøb og diverse tilslutningsafgifter og anlæg af boldbaner, P-pladser, lysanlæg og diverse terrænarbejder.

### **Poulsker Idrætsforening**

Poulsker Idrætsforening har i et brev sendt til Kommunalbestyrelsen d. 10. december 2017 (bilag 'Poulsker IF – brev til Kommunalbestyrelsen') forholdt sig til de forskellige modeller, dog primært den allerede eksisterende model, den fremlagte model 1 og en ny hal i Snogebæk. Et flertal af foreningens medlemmer mener, at model 1, som er den i sagsfremstillingen beskrevne model, er den mest realiserbare løsning. Foreningen påpeger ligeledes, at der er en række bygningsmæssige forhold, som skal udbedres hurtigst muligt. Såfremt den eksisterende ordning forlænges påhviler denne udbedring udlejer. Denne samlede sagsfremstilling sendes til PIF med henblik på evt. yderligere at supplere det fremsendte brev frem mod kommunalbestyrelsens møde den 21. december 2017.

## **Punkt 3: Formel opsigelse af aftale mellem BOFA og Rønne Vand og Varme i forbindelse med forhandlinger**

### **Bilag**

Udtalelse fra Rønne Vand og Varme

Åbent punkt

### **3 Formel opsigelse af aftale mellem BOFA og Rønne Vand og Varme i forbindelse med forhandlinger**

13.00.00P00-0002

<b>Behandling</b>	<b>Mødedato</b>	<b>Åbent punkt</b>	<b>Lukket punkt</b>
Økonomi- og Planudvalget	21-12-2017	3	

#### **Hvem beslutter**

Økonomi- og Planudvalget beslutter.

#### **Resumé**

Bofas afregningspris på varmesalg til Rønne Vand og Varme a.m.b.a. (RVV) er faldet voldsomt, således at salgsprisen nu er mindre end statsafgiften, som Bofa betaler for at producere varmen.

Bofa ønsker formelt at opsig den eksisterende aftale med Rønne Vand og Varme a.m.b.a. i forbindelse med løbende forhandlinger. Opsigelsen skal ske senest den 31.12.2017 til ophør 1.1.2020.

#### **Indstilling og beslutning**

Teknik- og Økonomidirektøren indstiller,

- at Økonomi- og Planudvalget tilslutter sig den påtænkte opsigelse af Bofas aftale med RRV a.m.b.a. senest den 31.12.2017.

Økonomi- og Planudvalget den 21. december 2017:

Udsat med henblik på et ekstraordinært møde i Økonomi- og Planudvalget den 28. december 2017

#### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med varmeplanlægningen i Rønne Kommune, vedtog Rønne Byråd i oktober 1987 en Varmeforsyningsplan, hvoraf det fremgik, at Rønne by skulle forsynes med fjernvarme i løbet af en 8 årig periode. Det fremgik ligeledes, at overskudsvarmen fra et evt. affaldsforbrændingsanlæg skulle udgøre grundlasten i Rønne kommunes fjernvarmeforsyning. Dette forhold er beskrevet i Lokalplan nr. 52 "For et affaldsbehandlingscenter ved Torneværksvej" fra 1989, under afsnittet "Forholdet til anden planlægning" med underpunktet "Varmeplanlægning".

Nævnte lokalplan blev vedtaget af Rønne Byråd i maj 1989.

Ovennævnte bestemmelse har ved etableringen af Bofas Affaldsvarmeværk 1990/1991 været grundlaget for kontrakten med varmeaftageren (RVV) og alle følgende kontrakter, der alle bygger videre på den oprindelige kontrakt.

Aftalen kan opsiges med 2 års varsel inden udgangen af 2017.

Grunden til bestemmelsen var, at borgerne til enhver tid skulle kunne få bortskaffet det forbrændingsegnede affald og at sikre økonomien til driften af anlægget.

Prisen på varmen udregnes jvf. varmeforsyningsloven efter substitutionsprincippet. Lidt forenklet er der tre relevante priser, der indgår i beregningen:

1. Den pris, det koster Bofa at producere varmen, kaldet produktionsprisen.
2. 92 % af den pris RVV kan købe varme for hos andre leverandører (dvs BEOF), kaldet substitutionsprisen.
3. Den maksimale pris staten tillader, kaldet prisloftet (udmeldes årligt af energistyrelsen).

Bofa skal jvf. varmforsyningsloven afregnes af RVV efter den laveste af disse tre priser (udregnes på månedsbasis). Derfor er Bofa afhængig af såvel sin egen produktionspris og prisloftet, som BEOFs produktionspris, der danner grundlag for substitutionsprisen.

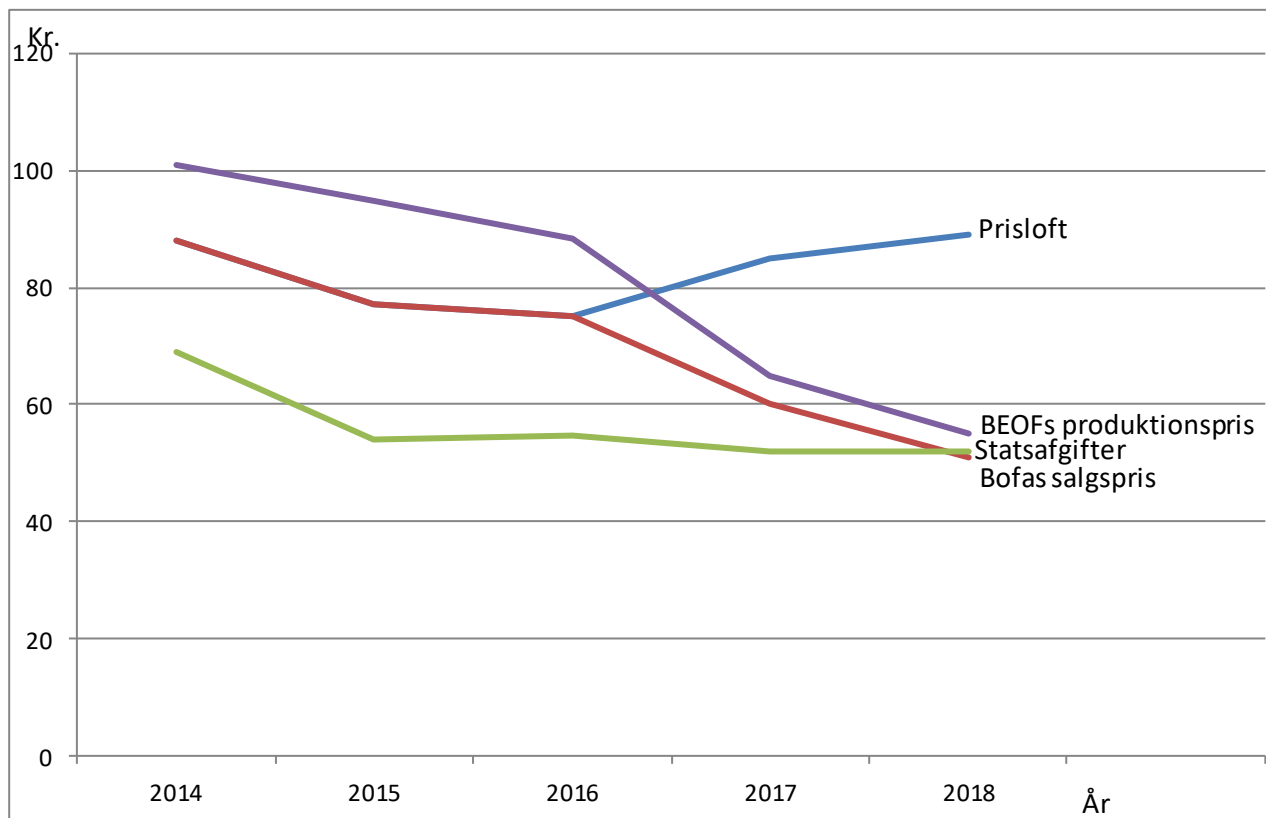
Bofa leverer sin varme til RVV. Mængden udgør ca. en tredjedel af RVVs samlede forbrug. Det øvrige leveres af BEOF.

I januar 2017 var BEOF færdige med ombygningen af blok 6 fra kul til flis og havde samtidigt fået monteret røggaskondensering på deres anlæg. Overgang fra kul til flis betød at kulafgiften bortfaldt. Dette, samt den øgede produktion fra røggaskondenseringen, betyder at BEOFs produktionspris i perioden januar – oktober 2017 er faldet væsentligt.

I Bofas nuværende aftale med RVV er der i substitutionsprisen fra BEOF ikke indeholdt udgifter til anlægsinvesteringer, samt en række faste omkostninger, som RVV betaler; for administration, leje af lagerplads, forrentning af lager, arealleje, forsikring og transport af slagger mv. Disse udgifter indgår derimod i beregning af prisloftet jvf. definition i varmforsyningsloven.

Som det fremgår af nedenstående graf har der været en markant udvikling i forholdet mellem disse priser, og i dag er situationen den, at Bofa er tvunget til at sælge sin varme til ca. 50 kr./Gj, mens der samtidigt skal betales 53 kr./Gj i statsafgift. Bofa skal således betale for at levere varme til RVV.

Der er med andre ord tale om en omfordeling i størrelsesordenen 5 mio. kr. årligt i 2018 sammenlignet med 2016 fra samtlige husholdninger og erhvervsliv på Bornholm til modtagerne af varme fra RVV.



2017 (oktober til december) og 2018 tallene er estimater.

På grund af diverse indkøringsvanskeligheder af blok 6 hos BEOF har Bofa først i løbet af efteråret fået overblik over udfordringerne i forbindelse med den faldende substitutionspris.

Bofa har herefter forsøgt at løse problemet på direktørniveau i forhandlinger med RVV. Forhandlingerne har primært handlet om hvorvidt kapitalomkostninger skal indregnes i substitutionsprisen eller ej. Kapitalomkostninger indregnes i prisloftberegningen og det er Bofas opfattelse at de også bør indregnes i substitutionsprisen. RVV ønsker kun driftsomkostninger indregnet. Selv om begge parter er gået konstruktivt til forhandlingerne, har det trods gode viljer ikke har været muligt at opnå en løsning i tide inden årsskiftet, der er det eneste tidspunkt aftalen kan opsiges (med to års varsel).

Affaldshåndtering er ifølge lovgivningen en "Hvile i sag selv" aktivitet. Det betyder, at Bofa skal dække sine manglende indtægter på varmesalg hos affaldskunderne. Det estimeres, at det vil være nødvendigt at påligne samtlige husstande en ekstrabetaling på 100 til 200 kr./år og erhvervslivet en ekstrabetaling på 200 til 300kr./ton affald til forbrænding.

Bofa ønsker derfor den nuværende aftale ændret, således at kriterierne for udregning af substitutionsprisen følger reglerne for udregning af prisloftet. Dette vil sikre en fastholdelse af udgiftsfordelingen mellem affaldsproducenter (erhverv og privat) på den ene side og varmemodtagere på den anden.

Det skal understreges, at forhandlingerne stadig pågår i en god tone, og at parterne tror på, der kan opnås en aftale. Det forventes, at såvel et kommende udspil fra regeringen om en ny energiaftale som afgørelse i flere delvist parallelle sager fra andre dele af landet, kan hjælpe i denne sammenhæng.

Da Bofa allerede i de kommende måneder vil opleve, at skulle betale 53 kr./GJ for at få lov til at sælge til 50 kr. /GJ er der ikke yderlige konsekvenser af en opsigelse.

## **Økonomiske konsekvenser**

Hvis aftalen opsiges, er det bedste skøn, såfremt de seneste måneders niveau for substitutionspris fastholdes, at Bofa (og dermed alle husholdninger og erhvervslivet) taber 5 mio. kr./år indtil en ny aftale foreligger eller i maksimalt to år. Dette beløb vil tilsvarende komme RVVs aftagere til gode.

Hvis aftalen ikke opsiges vil dette tab kunne andrage 5 mio. kr./år i op til tre år.

## **Supplerende sagsfremstilling og/eller Administrativ tilføjelse**

-