

Arkivsaksnr. 22/05114-1  
Saksbehandler Trond Eliassen

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Saksgang                              | Møtedato   |
| Kultur-, idretts- og friluftsutvalget | 08.04.2022 |
| Formannskapet                         | 20.04.2022 |
| Kommunestyret                         | 27.04.2022 |

## **Ny leieavtale, økonomi og utviklingsprosjekter - Tromsøbadet KF**

### **Kommunedirektørens innstilling til vedtak:**

1. Tromsø kommune inngår en langsiktig leieavtale med Tromsøbadet KF for å regulere ansvaret mellom kommunen og foretaket. Vedlagte leieavtale med tilhørende driftsavtale og øvrige vedlegg godkjennes av kommunestyret
2. Tromsø kommune etablerer nytt opplæringsbasseng i Tromsøbadet innenfor en kostnadsramme på 20,625 millioner kroner i 2022. Prosjektet finansieres på følgende måte:  
Lån: 16 500 000,-  
Mva-komp.:..... 4 125 000,-
3. Tromsøbadet KF dekker kommunens økte rente- og avdragsutgifter og eventuelt øvrige utgifter som påløper som følge av etablering av nytt opplæringsbasseng i henhold til leieavtalens pkt. 5 (8).

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

## Hva saken gjelder

Saken legger til rette for fremtidig drift av Tromsøbadet hvor en klargjør de juridiske og økonomiske rammebetingelser til foretaket. Konkret må kommunestyret godkjenne leieavtalen med tilhørende driftsavtale som regulerer nærmere ansvarsforholdet mellom kommunen som eier av anlegget og Tromsøbadet KF som leietaker. Det er videre nødvendig å ta stilling til gjennomføring av utviklingsprosjektene; nytt opplæringsbasseng og utvendige attraksjoner i tilknytning anlegget.

## Saksutredning

### Innledning

Tromsøbadet ble etablert som kommunalt foretak (KF) den 25.10.2017. Foretaket skal drifte, videreutvikle og vedlikeholde et helårs folkebad på en forretningsmessig forsvarlig måte og i henhold til forutsetninger for tildeling av statlige spillemidler.

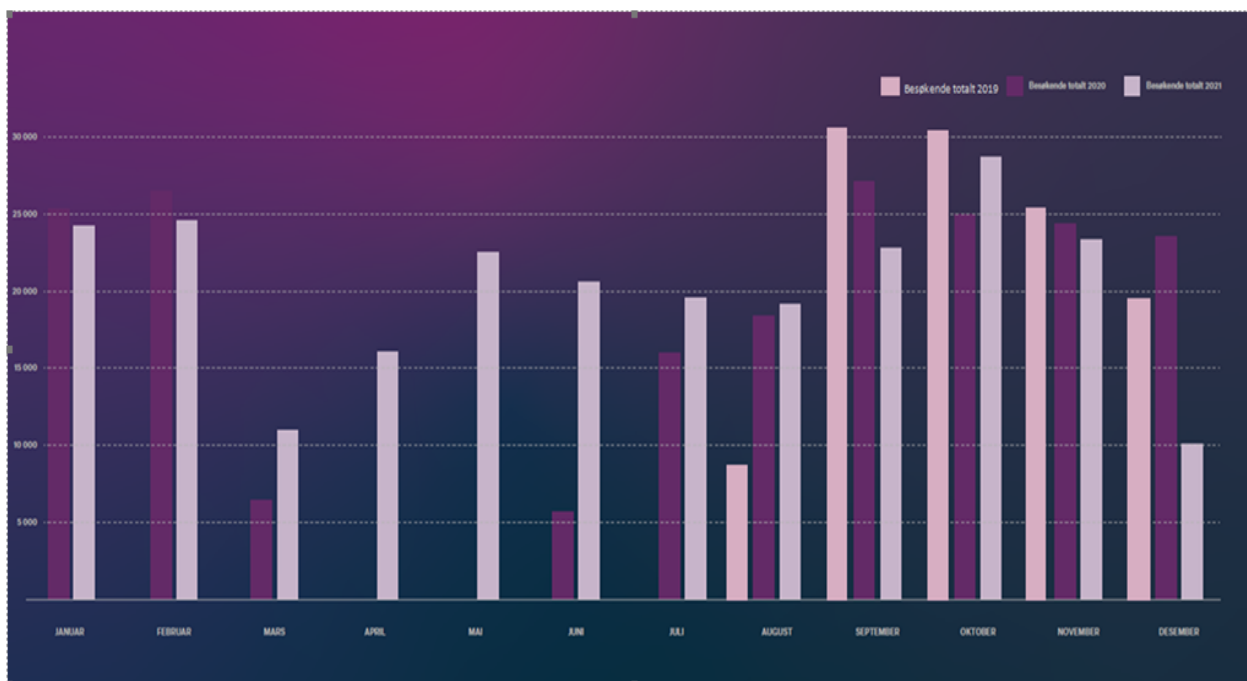
Tromsøbadet KF skal gi et godt og attraktivt tilbud til flere brukergrupper, herunder:

- Lovpålagt skoleundervisning til skoleelever
- Svømmeidretter samt klatring
- Funksjonshemmede / rehabilitering
- Kommunens og regionens innbyggere
- Tilreisende / reiseliv

Tromsøbadet skal bidra til en bedre allmenn folkehelse og fremme Tromsø som idrettsby, være en attraktiv møteplass for byens befolkning og tilreisende, og fremme bolyst og trivsel i Tromsø.

Tromsøbadet KF har tatt ansvar for å drifte anlegget bærekraftig. Tromsøbadet er prosjektert til å være i front av utviklingen med tanke på miljø- og energieffektive løsninger. Anleggets oppvarmingsbehov er i hovedsakelig dekket av fjernvarme, samt varmegjenvinning fra ventilasjon og gråvann. I tillegg reduseres behovet for oppvarming av vann ved at opptil 80 prosent av bassengvannet gjenvinnes.

Tromsøbadet hadde til tross for strenge koronarestriksjoner og smitteverntiltak et besøkstall i 2021 på 242 534, hvorav 79 prosent var betalende gjester. Det er anslått at besøkstallet ble redusert med 70 000 til 80 000 som følge av pandemien. Grafen neste side viser utvikling i besøkstall etter oppstart i 2019.



Etter noen års drift er det nødvendig å klargjøre ansvarsforhold mellom Tromsø kommune, som eier av Tromsøbadet med tilhørende tomtearealer, og Tromsøbadet KF som leietaker. Avtaleverket er revidert og tilpasset dagens bruk av anlegget.

Det totale besøket på Tromsøbadet forventes å øke med omlag 20 % i kommende budsjett- og økonomiplanperiode. For å imøtekomme etterspørselen og opprettholde attraktiviteten i markedet er det nødvendig å gjennomføre enkelte utviklingsprosjekter:

- Etablere opplæringsbasseng
- Etablere utvendige attraksjoner med blant annet badstue og varmekulp.

Som eier av anlegget er det Tromsø kommune som må ta stilling til gjennomføring av disse utviklingsprosjektene. Totale investeringer for opplæringsbasseng er anslått til 20,625 millioner kroner inkl.mva, mens investeringer i utvendige attraksjoner er anslått til 10,625 millioner kroner inkl. mva. Det totale lånebehovet er angitt til 25 millioner kroner hvor etablering av opplæringsbasseng ønskes gjennomført i 2022, mens etablering av utvendige attraksjoner er tenkt utført sommeren 2023. Tromsøbadet KF er innstilt på å dekke alle kostnader knyttet til etablering og drift av utviklingsprosjektene, herunder kommunens rente- og avdragsutgifter.

## Juridiske rammebetingelser

### Overordnede prinsipper

Tromsøbadet KF er en del av kommunen som rettssubjekt og hjemlet i kommunelovens kapittel 9. Foretaket er underlagt kommunestyret som øverste myndighet. Kommunestyret har fastsatt vedtektene til foretaket som ble revidert sist den 28.04.2021. Det ble her åpnet for at foretaket kunne opprette datterselskap (AS) som kan drive med kommersiell aktivitet, nærmere bestemt treningssenter i anlegget. Bakgrunnen for at dette må skilles ut i eget AS var at kommersiell virksomhet av denne typen ville anses til å være i strid med EØS-avtalens regler om offentlig støtte.

Kommunen har gjennom eierskapsmelding 2021 (k-sak 210 / 21) fastsatt selskapsspesifikk eierstrategi for Tromsøbadet KF. Her beskrives nærmere styrets ansvar, foretakets

samfunnsansvar og resultatmål. Tromsø kommune som eier har følgende resultatmål for foretaket:

- Foretaket skal drives på en forretningsmessig forsvarlig måte, gå med overskudd og ha egenkapital og likviditet til å tåle normale svingninger i markedet. Det skal avsettes tilstrekkelige midler til vedlikehold og fornyelse av anlegget.
- Foretaket skal ha en økonomiforvaltning i henhold til de enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Økonomiplanen og årsbudsjettet skal settes opp i balanse og være realistiske, fullstendige og oversiktlige.
- Foretaket virksomhet skal drives i samsvar med Tromsø kommunes Klima-, miljø og energiplan. Foretaket skal bidra til at Tromsø kommune klarer å redusere sine klimagassutslipp med 85 % innen 2030.
- Foretaket skal legge til rette for lovpålagt skoleskolesvømming, bassengtid for svømmeidretten under 18 år og tilbud for kommunens helsegrupper under 16 år i henhold til tjenesteavtale mellom Tromsøbadet og Tromsø kommune.
- Foretaket skal legge til rette for bassengtid for kommersielle aktiviteter for idretten og kommunens helsegrupper over 16 år mot vederlag i henhold til tjenesteavtale mellom Tromsøbadet og Tromsø kommune.
- Foretaket skal være fremtidsrettet og innovativt med hensyn til utviklingen av foretakets aktiviteter.

#### Leieavtale med tilhørende driftsavtale

Vedlagte leieavtale mellom Tromsø kommune og Tromsøbadet KF, med tilhørende driftsavtale, har vært gjenstand for revidering. Formålet med avtalene er som følger;

- Klargjøre ansvarsforholdet mellom partene og sikre forutsigbare rammer for drift av anlegget
- Legge til rette for så gunstig behandling av meravgift som mulig
- Sikre forsvarlig og formålstjenlig drift, vedlikehold, og fornyelse av anlegget
- Prinsipper for tildeling til «ikke-kommersiell bruk» i Tromsøbadet, dvs. antall timer som hhv. svømmeidretten, skolesvømming og helsegrupper kan disponere i anlegget.

Tromsøbadet KF betaler en årlig leiesum for bassengområdet på 10,5 millioner kroner som er blitt prisjustert i henhold til konsumprisindeks fra overtakelsesdato, 01.08.2019. Det er i tillegg fastsatt en årlig markedsmessig leie for kafèarealet som er stipulert til kroner 400 000. Foretaket skal videre dekke alle kommunens utgifter relatert til fremtidige investeringer i anlegget.

Tromsøbadet utfører tjenester i form av drift av anlegget for Tromsø kommune knyttet til kommunens «ikke-kommersiell bruk». Tildeling av kommunens tid gjelder i skoleruta for Tromsø kommune, innenfor ordinær åpningstid for Tromsøbadet, og for følgende grupper:

- Svømmeidretten
- Skolesvømming
- Helsegrupper

Med svømmeidretten menes idrettslag i Tromsø kommune som normalt har svømmehall som arena for avvikling av konkurranse eller trening, og som er medlem av Norges Idrettsforbund. Det har over tid vært dialog med svømmeidretten, idrettsrådet og administrasjonen i Tromsø kommune, med mål om å etablere tydelige rammer for tildeling av tid og bassengflater til idretten. Gjennom forslag til driftsavtale med tilhørende vedlegg er prinsipper for tildeling av tid til svømmeidretten fastsatt, herunder tildeling av tid til konkurranser, stevner og mesterskap.

Når det gjelder skolesvømming skal kommunens egne skoler prioriteres og tildeles vederlagsfri tid i tilpasset basseng, fortrinnsvis idrettsbasseng. Gjennom *Svøm Tromsø* har Tromsø kommune standardisert svømmeopplæringen for skolene, og det er Tromsøbadet som er ansvarlig for den svømmefaglige kompetansen. I 2021 er det gjennomført rett i overkant av 40.000 skolebesøk i regi av *Svøm Tromsø*.

Tromsø kommune sine egne helsegrupper tildeles vederlagsfri tid i idrettsbasseng og helsebasseng for personer under 16 år. Tildeling av kommunens tid gjelder hele året og innenfor ordinær åpningstid for Tromsøbadet. Det tildeles maks 10 timer i uka i helsebasseng eller tilsvarende.

Tromsø kommune betaler et årlig vederlag (tjenestekjøp) for ytelsene Tromsøbadet utfører iht. driftsavtalen på 10,5 millioner kroner. Vederlaget er blitt prisjustert i henhold til konsumprisindeks fra overtakelsesdato, 01.08.2019.

Styret i Tromsøbadet KF har den 30.03.21 gitt sin tilslutning til leie- og driftsavtalen.

## Økonomi og utviklingsprosjekter

Tabell viser økonomiske nøkkeltall i Tromsøbadet KF de siste tre årene:

| Økonomiske nøkkeltall (i tusen.kr)                             | 2021    | 2020    | 2019     |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|
| Driftsinntekter                                                | 60 692  | 54 952  | 19 581   |
| Brutto driftsresultat                                          | 4 353   | 6 869   | -7 240   |
| Årsresultat / Regnskapsmessig mindre forbruk                   | 0       | 0       | 2 824    |
| Utbytte / Eieruttak                                            |         |         | -        |
| Sum eiendeler                                                  | 47 975  | 40 411  | 23 282   |
| Sum egenkapital                                                | 17 771  | 12 844  | 6 025    |
| Sum gjeld                                                      | 30 203  | 27 567  | 17 257   |
| Driftsmargin (%): Brutto driftsresultat i % av driftsinntekter | 7,17 %  | 12,50 % | -0,37    |
| Likviditetsgrad 1: Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld             | 1,56    | 1,45    | 1,34     |
| Egenkapitalandel (%)                                           | 37,04 % | 31,78 % | 25,88 %  |
| Gjeldsgrad: Gjeld / Egenkapital                                | 1,69    | 2,15    | 2,86     |
| Totalrentabilitet (%): Avkastning på totalkapitalen            | 9,07 %  | 17,00 % | -31,10 % |

Tromsøbadet har til tross for strenge restriksjoner og delvis nedstrengninger med bortfall av inntekter vise til et positivt brutto driftsresultat på 4,4 millioner kroner i 2021. Etter dekning av investeringer og årsoppgjørdisposisjoner er disposisjonsfondet pr. 31.12.21 på 15,2 millioner. Dette utgjør en økning på 2,7 millioner kroner fra foregående år.

Som tabellen ovenfor viser har foretaket positiv egenkapitalutvikling og tilfredsstillende nivå på likviditeten.

Tromsøbadet har i 2020 og 2021 mottatt årlige kommunale overføringer tilsvarende 5 mnok. Overføringene var ment som driftstilskudd i en oppstartsperiode, i tillegg til å sikre kapital til framtidig vedlikehold. Et bade- og svømmeanlegg som Tromsøbadet, er et kompliserte bygg med svært utfordrende og kapitalkrevende innelima. Fra år 2022 mottar ikke Tromsøbadet lengere overføringer fra kommunen, og er i større grad avhengig av å sikre en bærekraftig økonomi slik at fremtidig vedlikehold ikke blir en salderingspost.

Styret i Tromsøbadet KF har henstilt kommunen å gjennomføre investeringer i henholdsvis nytt opplæringsbasseng og utvendige badeattraksjoner på Tromsøbadet. Dette for å sikre tilstrekkelig kapasitet, bidra til å styrke foretakets evne til å vedlikeholde anlegget og opprettholde attraktiviteten i markedet.

#### Opplæringsbasseng

Tromsøbadet ønsker å etablere et opplæringsbasseng på våt sone hvor det i prosjektfasen ble besluttet å ikke fullføre et planlagt surfebasseng. Dette arealet er allerede forberedt for etablering av basseng. Etablering av et opplæringsbasseng er anslått å koste 20,625 millioner kroner inkl.mva, og er tenkt finansiert på følgende måte:

- Lån: 16,500 millioner kroner
- Mva-komp.: 4,125 millioner kroner

Prosjektet er anslått å gi økte inntekter på 3,2 millioner kroner, og et årlig netto driftsresultat på kroner 900 000. Total byggetid er anslått til 25 uker og for at investeringen kan gjennomføres i 2022 er det nødvendig at kommunen tar stilling til prosjektet nå.

Kommunedirektøren er positiv til å etablere nytt opplæringsbasseng. Dette vil styrke foretakets økonomi og muligheter til å gjøre tilstrekkelig avsetninger til vedlikehold. Samtidig vil det øke kapasitet i anlegget og sikre at særlig svømmeidretten har mulighet til å utvikle seg videre.

Kommunedirektøren vil påpeke at et renteanslag på 2 % er satt noe lavt, og at kostnadsoverslaget må kvalitetssikres med tanke på høy generell prisstigning i markedet. Det vil uansett være Tromsøbadet KF som må dekke kommunens rente- og avdragsutgifter og eventuelt andre utgifter relatert til etablering av nytt opplæringsbasseng.

#### Utvendige attraksjoner med blant annet badstue og varmekulp

Tromsøbadet ønsker å etablere utvendige badeattraksjoner på sørsiden av bygget for å sikre attraktiviteten til anlegget. Det er økende etterspørsel etter badeopplevelser utendørs, og bruk av badstue og varmekulp er populært. Etablering av utvendige attraksjoner er anslått å koste 10,625 millioner kroner inkl. mva, og er tenkt finansiert på følgende måte:

- Lån: 8,500 millioner kroner
- Mva-komp.: 2,125 millioner kroner

Prosjektet er anslått å gi økte inntekter på 2,5 millioner kroner, og et årlig netto driftsresultat på kroner 500 000. Prosjektet er tenkt gjennomført sommeren 2023.

Kommunedirektøren er i utgangspunktet positiv til alle tiltak som bidrar til å styrke økonomien til foretaket. Samtidig vil en ikke i denne sak ta endelig stilling til prosjektet, men det vil være en gjenstand for vurdering i forbindelse med kommunens handlingsplan for 2023-26. Kommunedirektøren anbefaler at foretaket gjennomgår både kostnadsoverslag og de forutsetninger som ligger til grunn for beregning av lønnsomhet i prosjektet med tanke på forventede pris- og renteøkninger.

Styret i Tromsøbadet KF har behandlet saken den 21.02.2022 hvor det er gjort en grundig redegjørelse for behovet for gjennomføring av ovennevnte utviklingsprosjekter. Saksfremlegg og styreprotokoll vedlegges denne sak.

## Konklusjon

Kommunedirektøren vil med denne sak klargjøre de juridiske rammebetingelser for Tromsøbadet KF gjennom å fremlegge revidert leieavtale med tilhørende driftsavtale. Avtalene klargjør ansvarsforholdet mellom Tromsø kommune og Tromsøbadet KF og sikrer forutsigbare rammer for drift av anlegget. Det fastsettes også prinsipper for tildeling til «ikke-kommersiell bruk» i Tromsøbadet, dvs. antall timer som hhv. svømmeidretten, skolesvømming og helsegrupper kan disponere i anlegget.

Kommunedirektøren ønsker å legge til rette for økonomisk bærekraftig drift av Tromsøbadet som sikrer at det blir satt av tilstrekkelige midler til fremtidig vedlikehold. Tromsøbadet KF har til tross for strenge restriksjoner og delvis nedstrengninger klart å levere positive driftsresultat, og størrelsen på disposisjonsfondet er økt. Kommunedirektøren er positiv til at gjennomføring av utviklingsprosjektene som vil kunne styrke økonomien i foretaket ytterligere. Når det gjelder etablering av utvendige attraksjoner med blant annet badstue og varmekulp anbefaler kommunedirektøren at dette prosjektet tas til vurdering under behandling av handlingsplanen for 2023-26.

Kommunedirektøren anbefaler at etablering av opplæringsbasseng pålydende 20,625 millioner kroner inkl.mva gjennomføres i 2022. Prosjektet finansiert på følgende måte:

- Lån: 16,500 millioner kroner
- Mva-komp.: 4,125 millioner kroner

## Vedtakskompetanse

Kommunestyret

## Vedlegg

Leieavtale mellom Tromsø kommune og Tromsøbadet KF

Avtale om tjeneste og drift mellom Tromsø kommune og Tromsøbadet KF

Vedlegg - Reguleringsplan Templarheimen

Vedlegg - Prinsipper for tildeling til ikke-kommersiell bruk i Tromsøbadet

Protokoll styremøte TB KF 210222 - Etablering av opplæringsbasseng og utvendige badeattraksjoner

Saksfremlegg TB KF 210222 - Etablering av opplæringsbasseng og utvendige badeattraksjoner