

# REDEGJØRELSE FRA ANLEGGSKOMITEEN

Anleggskomiteen har notert seg innlegget fra Tormod Næss i KTK Forum på Facebook, hvor det blir stilt diverse spørsmål rundt den vedtatte anleggsutvidelsen. Vi ønsker å komme med en redegjørelse for hvordan vi ser på en del av disse tingene.

Det har vært en pågående prosess over flere år, med forskjellige styrever og komiteer, rundt temaet anleggsutvidelse. Nåværende anleggskomité tok med seg det arbeidet som var utført fra før inn i våre vurderinger. Samtidig har vi gjort våre egne grundige vurderinger med tanke på hva som er mulig å få til på det arealet vi disponerer sett opp mot behov og økonomi.

Etter omfattende utredelser stod Anleggskomiteen, sammen med et samlet styret, kun igjen med det forslaget som ble presentert på det ekstraordinære årsmøtet 18.11.2020 som økonomisk forsvarlig og realiserbart. Forslaget ble her grundig presentert og forklart, og det ble fremlagt investerings- og driftsbudsjetter for anleggsutvidelsen. Videre ble det på dette årsmøtet redegjort for hvorfor vi kun valgte å fremme dette forslaget. Det presenterte forslaget ble vedtatt med 27 mot 7 stemmer.

## **I vårt arbeid har vi særlig vurdert anleggsutvidelsen fra følgende hovedkriterier:**

- Økonomisk bærekraft
- Mer innetennis
- Utvidet medlemstilbud
- Padeltennis

I tillegg har vi vurdert anleggsutvidelsen ut ifra følgende tilleggskriterier; Mer utetennis/grus, arealutnyttelse, andre etableringer av padel- og tennishaller, rekrutteringsareal, treningsrom, utvidelsesmuligheter innebaner tennis, parkmessig areal, estetikk.

Vi ser at vi ved den prosjekterte/vedtatte anleggsutvidelsen innfrir hovedkriteriene ved god økonomisk bærekraft, et utvidet tilbud i form av padeltennis, treningsrom, nye grusbaner, ballvegg og mer innetennis.

I all hovedsak har vi vurdert at etablering av helårstilbud for padeltennis, som en mindre del av KTK, kan sikre økonomien i anleggsutvidelsen. I likhet med tidligere styre ser vi det som for risikabelt å skulle etablere to tennishaller uten en klar sikkerhet i økt medlemsmasse og/eller økt betalingsvilje blant eksisterende medlemmer.

Til informasjon vil vi også opplyse om at tidligere anleggskomité, sammen med daværende styre, våren 2020 enstemmig forkastet ett tidligere forslag til å bygge innebane 4 og 5, da dette ville blitt en for dyr løsning for klubben.

Videre merker vi oss at enkelte medlemmer fremdeles stiller spørsmål ved hvorfor KTK skal bygge padelbaner, ikke minst sett i lys av alle de kommersielle banene som er på gang. Anleggskomitéen, sammen med styret, er fremdeles av den klare oppfatning at padel er nøkkelen i hele prosjektet av flere grunner:

- Padelhallene vil bli bygd på en del av arealet som ikke er stort nok til å bygge tennisbaner, og går derfor i alle tilfeller ikke på bekostning av tennis.
- Det er i seg selv naturlig å utvide med padel siden dette nå er tatt opp som egen gren i NTF og KTK.
- Som det fremgår av driftsbudsjettene (som var en del av saksdokumentene til det ekstraordinære årsmøtet), er det padel som gir den nødvendige økonomiske tryggheten for en anleggsutvidelse. Vi ser på ingen måte annerledes på dette nå, selv om det (sannsynligvis) vil kunne være opp mot 30 kommersielle baner i kommunen om kort tid. Foreløpig er vi også den eneste aktøren som har planlagt innendørs padel så sentrumsnært, men har tatt høyde for at kommersielle aktører også kan etablere seg innendørs i vårt nærrområde.
- Vi tror KTK i løpet av få år vil kunne ha betydelig færre medlemmer enn i dag om vi ikke har et totaltilbud med tennis som i dag, supplert med padel.
- Ved behov vil padelbanene kunne benyttes som minitennisbaner for tenniskurs for de yngste medlemmene, og dermed ytterligere avlaste kapasiteten på innendørsbanene.

Vi er ikke nevneverdig bekymret for kommersielle «konkurrenter». For oss vil det være svært liten risiko knyttet til det å bygge padelhaller, og at vi isolert sett skal tape penger på disse ser vi på som usannsynlig. Planlagte padelbaner i Kristiansand og omegn kommer fra kommersielle aktører, som er avhengige av å gå med overskudd. Skulle det bli en overetablering av padelbaner, mener vi at disse aktørene selv vil bygge ned sine baner.

Vi merker oss også at enkelte medlemmer mener det er nødvendig med minst to innebaner til for å få tilstrekkelig kapasitet i prime-time. Dette er nok riktig for noen få måneder i året, men vi mener en slik dimensjonering av anlegget vil medføre en betydelig overkapasitet, spesielt utenom prime-time, store deler av året. Å skulle fylle hallene med inntektsbringende aktivitet vil bety svært mye arbeid fra et allerede hardtarbeidende styre og frivillige. Sannsynligvis vil man måtte påta seg større driftskostnader for å sikre helt nødvendig økt aktivitet i hallene alle ukens dager, også formiddager. Det igjen betyr mer administrative utgifter, flere trenere og enda mer drift av klubben. Videre mener vi at å skulle vurdere behovet for hallkapasitet basert på coronaperioden 2020-2021 med hjemmekontor og ingen reising i helgene, som har medført mer spill enn noen gang, vil være risikabelt. Vi skal ikke lenger tilbake enn til januar/februar 2020 for å se at det var mange banetimer som stod tomme selv i prime-time med like mange medlemmer som i dag.

Vi gjennomgår for ordens skyld hovedargumentene fra det ovennevnte innlegget i gruppen KTK Forum på Facebook punkt for punkt;

## **1. Økonomi**

Som styret og anleggskomitéen kommuniserte på det ekstraordinære årsmøtet ser vi på padel som driveren og den økonomiske sikkerheten i hele prosjektet. Vi viser her til investerings- og driftsbudsjettene som var en del av saksdokumentene på dette årsmøtet. Som man kan lese ut av disse utgjør investeringen i padelhaller mindre enn 30 % av total netto investering, men vil stå for brorparten av inntektene. Padelhallene er således hovedfinansieringskilden for hele anleggsutvidelsen.

## 2. Kapasitetsutvidelse for tennis

Av flere årsaker, herunder byggetekniske og økonomiske, fant ikke Anleggskomiteen/styret at det er i nærheten av å kunne være forsvarlig å utvide anlegget med to innendørs tennisbaner på bane 4 og 5. Dette ble behørig redegjort for på det ekstraordinære årsmøtet. Vi mener også at kapasiteten innendørs vil bli god nok med én ekstra innendørs tennishall sammen med to padelhaller. I motsatt fall, uten padel, tror vi at vi vil oppleve en nedgang i antall medlemmer de kommende årene. Det er jo heller ikke slik at vi er de eneste i byen som tilbyr tennis, og når vi har kjennskap til at Randesund IL planlegger å bygge å to innendørs tennisbaner på Sukkevann må vi også ha med dette i betraktningen. Skulle det vise seg at klubben i fremtiden vil ha et ytterligere behov for innendørs tennishaller er det jo ikke slik at den utvidelsen vi nå gjør stenger døren for dette, tvert imot.

## 3. og 4. Arealutnyttelse

Slik arealet allerede er bebygget, sammen med det arealet vi disponerer, vil vi aldri kunne få en ideell løsning med alt under samme tak. Vi ser dog ikke med stor bekymring på at vi får én tennishall litt for seg selv, da denne uansett ikke er tiltenkt for kursvirksomhet. I forhold til turneringer mv. vil det også være et svært kompakt anlegg, hvor klubbhuset vil forbli sentrum i det hele. Vi vil få fire baner hhv inne/ute, og kan med dette gi et svært bra sportslig tilbud, både for medlemmene og i forbindelse med lagkamper og turneringsgjennomføring. Ergo, vi ser ingen utfordringer av betydning med tanke på effektiv drift og administrasjon, samt avvikling av kurs og turneringer, med den vedtatte anleggsutvidelsen. Vi synes også en løsning med 2 + 2 parallelle utebaner sikrer et godt og sosialt spillmiljø.

## 5. Padel

Etter vårt syn er det padelhallene som er driveren og den økonomiske sikkerheten for hele prosjektet. Padel går ikke på bekostning av tennis, tvert imot – slik vi ser det er det ikke økonomisk forsvarlig å utvide med en ny tennishall og utendørs tennisbaner uten padelhaller. En fordel med padel er at det vil kunne skape stor aktivitet, det er selvgående, uten at vi må kurse, ansette og administrere mer enn hva vi gjør i dag. Økt aktivitet ifm padelhaller vil bidra til bedre økonomi i hele anleggsutvidelsen og for klubben, og på sikt komme våre medlemmer tilgode. Vi vurderer det dithen at padeltennis kan være nøkkelen for å utvide anlegget enda mer dersom situasjonen i fremtiden skulle tilsi det. Den muligheten forblir intakt.

## 6. Estetikk

Det estetiske vil vi ta hensyn til så langt det lar seg gjøre utfra praktiske og økonomiske hensyn mv. Dog tenker vi et av medlemmene sa det svært treffende på årsmøtet med at «Aktivitet trumfer estetikk». Etter vår mening blir heller ikke den delen vi skal bebygge i nevneverdig grad benyttet som noen form for tur- eller parkområde i dag. Vi er i dialog med kommunen og parkvesenet, og ønsker å utfordre kommunen til å tenke mer grønt og mindre trafikk/parkering inne i idrettsparken. Videre er vi i dialog med Cultiva, for å kunne løfte kvaliteten og estetikken i prosjektet enda et nivå.

Oppsummert finner vi at planene for anleggsutvidelsen er et økonomisk forsvarlig prosjekt som vil være med på å styrke KTKs posisjon som hele byens tennisklubb. Vi gleder oss til å jobbe videre for klubben, og vi har sterk tro på at utvidelsen vil gi et «Godt tennistilbud for alle - hele livet».

Anleggskomitéen (og styret) svarer gjerne på spørsmål rundt den vedtatte anleggsutvidelsen, men ber da om å bli kontaktet direkte på e-post. I den grad noen fremdeles har behov for «omkamp», eller ikke har tillit til den avgjørelsen som ble fattet med et stort flertall på det ekstraordinære årsmøtet, tenker vi det naturlige hadde vært å reist dette som sak på forrige årsmøte som ble avholdt for litt over en uke siden, fremfor å komme med dette nå. Skulle det være slik at en større andel av medlemsmassen nå allikevel ikke stiller seg bak dette vedtaket har man selvfølgelig mulighet til å spille dette inn ovenfor styret. Anleggskomitéen og styret vil da selvsagt ta dette til etterretning.

I motsatt fall ønsker nå Anleggskomitéen arbeidsro i forhold til å realisere det vedtatte prosjektet, da dette er krevende nok i seg selv.

**Kristiansand, 4. april 2021**

Anleggskomitéen i KTK (Linn Thorsdahl (leder), Øistein Wirak, Christian Wirak og Svein Jonassen)

**Vedlegg:** Investerings- og driftsbudsjett vedtatte anleggsutvidelse



Vedlegg:

## INVESTERINGSBUDSJETT

### Innendørs tennisbane (bygge inne bane 6) inkl. nytt banedekke

- Brutto kostnad kr 3.000.000
- Netto kostnad kr 1.250.000

### To innendørs padelbaner inkl. trenings- og sosialt rom

- Brutto kostnad kr 4.000.000
- Netto kostnad kr 1.700.000

### To utendørs grusbaner

- Brutto kostnad kr 2.000.000
- Netto kostnad kr 1.000.000

### Nærmiljøanlegg inkl. ballvegg, sanitæranlegg, grøntarealer mv.

- Brutto kostnad kr 1.250.000
- Netto kostnad kr 500.000

### Lysanlegg

- Brutto kostnad kr 1.250.000
- Netto kostnad kr 550.000

### Diverse kostnader

- Brutto kostnad kr 500.000
- Netto kostnad kr 400.000

**Totalt gir dette en brutto investeringskostnad på kr 12.000.000. Netto investeringskostnad (etter mva. refusjon og tippemidler) er estimert til kr 5.400.000.**

**NB!** Brutto investeringskostnad på alle delprosjekter er «worst-case» estimater for å sikre at styret har mandat fra årsmøtet til å gjøre nødvendige investeringer og låneopptak i banken til å gjennomføre prosjektet. Vi forventer at de faktiske kostnadene vil bli noe lavere enn disse estimatene.

Vedlegg:

## DRIFTSBUDSJETT

**Økte inntekter pr. år er estimert til kr 1.650.000. Følgende forutsetninger ligger til grunn for dette:**

- 50 nye medlemmer som gir en inntektsøkning på totalt kr 125.000 (kr 2.500 i snitt pr. medlem).
- Inntektsøkning eksisterende medlemmer på totalt kr 100.000 (kr 250 i snitt \* 400 medlemmer)
- Inntektsøkning på utleie til bedrifter, skoler mv. på totalt kr 125.000.
- Inntekter på utleie av padelbaner på totalt kr 1.300.000 (ved en løstimestemodell vil det f.eks. kreve i snitt 12 timer pr. dag med en timepris på kr 300).

**Økte kostnader pr. år er estimert til kr 1.100.000. Følgende forutsetninger ligger til grunn for dette:**

- Økning i personalkostnader på kr 300.000
- Økning i andre driftskostnader på kr 350.000
- Avskrivning (nedbetaling) på ny anleggsinvestering kr 275.000
- Rentekostnader på nye anleggsinvestering kr 175.000

(I forhold til kurs er det ikke tenkt at en mulig utvidelse kurstilbudet vil gi noen netto effekt på regnskapet.)

**Netto vil disse estimatene gi et netto positivt resultat på kr 550.000 pr. år.**