

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		24.05.2022
Kommunestyret		09.06.2022

Økonomisk status og fastsettelse av prosjektperiode for Høgtun kulturklynge**Referanser:**

Vedlagte bilag:

Vedlegg

- 1 Særutskrift Bygningsmassen på Høgtun og prosjektet Høgtun kulturklynge

Bakgrunn:

Målselv kommune (MK) signerte kontrakt på kjøp av eiendommen Høgtun (gnr.17/br.nr 25, 31, 119, 256) fra Troms og Finnmark fylkeskommune (TFFK) 26.mars 2021, med overtakelsesdato 7.april 2021.

Bygningsmassen på Høgtun var i forholdsvis stor grad klar for bruk, med gode og varierte lokaler til prosjektets formål, og kunne fort leies ut til aktuelle leietakere på daværende tidspunkt. Etter overtakelse har erfaringa likevel vist at det er et stort etterslep på vedlikehold og ivaretagelse av alle bygg på eiendommen, bl.a. på tekniske installasjoner som brannanlegg, alarm og ventilasjon.

Ved overtakelse av eiendommen Høgtun hadde det gått 5 år siden forprosjektet ble igangsatt i 2016. Disse 5 årene gikk til søknadsprosess om prosjekttilskudd fra fylket og kommunen, opprettelse av prosjektgruppe, tilsetting av prosjektleder, prosesser med avklaringer mellom kommune og fylkeskommune rundt leie- eller eierforhold av bygningsmassen og til slutt salgsprosess.

Prosjektleder har siden overtakelse av byggene 7.april 2021 hatt mulighet til å starte jobben med å realisere innholdselementene i hovedprosjektet.

Utredning:***Bygningsmessig tilstand på bygningsmassen på Høgtun:***

Prosjektleder har første driftsår vært nødt til å bruke mye arbeidstid på bygningsmassen, på bekostning av prosjektinnhold.

6000 m2 har blitt satt i stand til bruk og utleie, herunder oppussing, igangsetting av tekniske anlegg (ventilasjon, varme, elektronikk), skifte av gammelt og utdatert inventar (f.eks. lysarmatur),

istandsetting av utvendig anlegg (grøntanlegg, motorvarmere, lys), generelt vedlikehold, anskaffelse av funksjonell WIFI osv.

Alle tiltak har vært nødvendige for å sikre en funksjonell og driftssikker bygningsmasse, og for å kunne realisere prosjektinnholdet.

Anskaffelse av ny varmestyring i hovedbygget har gitt bedre kontroll på strømforbruket, og har på tross av veldig høye strømavgifter i desember, januar og februar ført til lavere strømavgifter enn budsjettet.

Prisøkning på byggematerialer har derimot gitt utslag i økte utgifter.

Alle utgifter på nevnte utbedringer, fører til betraktelig større utgifter på bygningsmessige tiltak enn budsjettet, på tross av at alt vedlikehold og alle investeringer og utbedringer er nøye vurdert. Alt er forsøkt gjennomført på billigste måte og så nøkternt som mulig.

Samtidig er verdien på eiendommen økt betraktelig som følge av oppussing og nødvendige oppgraderinger, og har sikret kommunen inntekter på eventuelle fremtidige salg, enten i regi av prosjektet eller ved ei eventuell avvikling av prosjektet.

Vannlekkasje i Kompetansesenteret er utbedret som forsikringssak. Dette har tatt lang tid, med mulig tap av utleieinntekter.

Taklekkasjen i hovedbygget var velkjent ved overtakelse av eiendommen. Dette var en taklekkasje som hadde utviklet seg over mange år, og som tidligere ble håndtert med krise-reparasjoner med kort virketid.

Taklekkasjen har blitt betraktelig forverret ilt første driftsår, men er nå planlagt utbedret ilt sommeren. Lekkasjen påvirker 400 m² i eldste del av skolebygget, og dette arealet er tiltenkt et fellesareal for brukere av kulturklynga, med møterom/arrangements-areal, intimszene, galleri og plass til boksamling/bibliotek. Noe av arealet vil også være velegnet for fast utleie.

Den kommunale byggforvaltninga har nå overtatt ansvar for bygningsmassen på Høgtun.

Økonomi:

Gjennomføring av hovedprosjektet skal lede fram mot ordinær drift etter den 3-årige prosjektperioden. Kostnader til drift løper selv om lokalene ikke fullt ut er tatt i bruk, og leieinntektene i en oppstartsperiode klarer ikke å dekke alle driftsutgiftene til bygningsmassen.

Hovedprosjektet vil trenge tid til å legge grunnlag for en bærekraftig, ordinær drift gjennom å skaffe leietakere og tilrettelegge for og skape aktiviteter.

Budsjett/regnskap:

Under er budsjett vedtatt i sak 94/2020, deretter justert budsjett/regnskap for 3 første år ut fra erfaringene første år har gitt.

Fra sak 94/2020:

Inntekt	År 1	År 2	År 3	År 4
Tilskudd TFK	833 333	833 333	833 333	-
Tilskudd MK	500 000	500 000	500 000	-
Utleie samlokalisering	500 000	600 000	700 000	725 000
Utleie verksted/samf.hus	110 000	120 000	130 000	140 000
Utleie hyttetun	500 000	600 000	700 000	800 000
Tilskudd div.	200 000	200 000	200 000	200 000
	2 643 333	2 853 333	3 063 333	1 865 000
Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4
Lønn PL	803 333	827 433	852 256	-
Renhold	250 000	257 500	265 225	273 182
Drift/vaktmester	370 000	377 400	384 800	392 200
Husleie *	1 768 000	1 773 760	1 779 536	1 785 280
Regnskap/revisjon	100 000	102 000	104 000	106 000
Adm (nett, tlf, kopi osv.)	50 000	51 000	52 020	53 060
Reise, mark.føring	150 000	150 000	150 000	150 000
Prosjektutv.	300 000	300 000	300 000	300 000
	3 791 333	3 839 093	3 887 837	3 059 722
Resultat	- 1 148 000	- 985 760	- 824 504	- 1 194 722

*Husleie dekker alle driftskostnader til bygningsmassen (se tabell under)

Kostnader bygg	År 1	År 2	År 3	År 4
El.kraft	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Finans/avskrivning	480 000	480 000	480 000	480 000
Komm. avgifter	95 000	96 900	98 800	100 700
Faste avgifter div. *	65 000	66 300	67 600	68 900
Brøyting	88 000	89 760	91 520	93 280
Forsikring	40 000	40 800	41 616	42 400
	1 768 000	1 773 760	1 779 536	1 785 280

Regnskap/budsjett prosjektperiode					
		Regnskap		Budsjett	
		År 0	År 1	År 2	År 3
Inntekter					
	Utleie samlokalisering		496 800	700 000	825 000
	Utleie internat		1 013 400	1 000 000	1 200 000
	Utleie verksted/samfunnshus		77 150	100 000	120 000
	Utleie boliger		212 000	332 000	300 000
	Salg, bevertning		63 625	70 000	85 000
	Prosjektinntekter		141 365	150 000	150 000
	Tilskudd TFFK		1 000 000	1 000 000	5 00 000
	Tilskudd MK	421 814	500 000	578 186	
	Forsikringsak kompen			630 000	
	Ekstrabevilgning MK			188 000	
		421 814	3 512 344	4 748 186	2 355 000
Utgifter					
	Lønn PL	399 854	800 000	824 000	848 720
	Lønn drift		630 000	648 900	668 367
	Lønn internatdrift		70 000	80 000	90 000
	Oppstart bygg		350 000	300 000	
	Oppstart prosjekt		100 000		
	Vedlikehold		1 215 841	1 100 000	1 100 000
	Oppussing internat		742 000	50 000	350 000
	Renhold		130 000	130 000	130 000
	Adm (nett, kopi, IT)		92 749	100 000	100 000
	Elkraft		653 198	700 000	720 000
	Heis/alarm		64 045	100 000	100 000
	Forsikring		100 000	103 000	106 090
	Brøyting		150 000	150 000	154 500
	Reise, markedsføring		69 000	50 000	30 000
	Prosjektutvikling	21 960	92 200	50 000	40 000
	Utlegg forsikringsak		630 000		
	Egenandel forsikringsak		50 000		
	Oppussing tømmerhytta			170 000	
		421 814	5 518 322	4 555 900	4 437 677
Resultat		0	-2 005 978	192 134	- 2 082 677

Det har gått en uforholdsmessig stor andel av prosjektmidlene til å håndtere bygningsmessige utfordringer.

Prosjektperiode:

Prosjektperioden var i utgangspunktet 2019-2022. Prosjektet fikk full tilgang til bygningsmassen på Høgtun 7.april 2021.

Prosjektet har søkt fylkeskommunen om forlengelse av den opprinnelige prosjektperioden som i tilsagnet fra fylket var fra april 2019 til mai 2022. Søknaden er innvilget og ny utløpsdato for tilsagnet fra fylkeskommunen er 15. november 2024.

Prosjekttilskudd fra Troms og Finnmarks Fylkeskommune

Pga. uforutsette høye utgifter til ivaretagelse av bygningsmassen på Høgtun, anses det som naturlig at fylkeskommunen søkes å øke sitt prosjekttilskudd tilsvarende forventede utgifter.

Vurdering:

Bygningsmessig tilstand på bygningsmassen på Høgtun og økonomi:

Man kan fra år 2 redusere noe på vedlikehold og utsette utbedringer og oppussing, og slik minske utgiftene på bygningsmassen. Dette vil kunne gi større utgifter på sikt da bygningsmassen vil forringes ytterligere, og man vil få mindre handlingsrom med tanke på realisering av prosjektinnhold. Tilrettelegging for å tilpasse til ulike type utleie vil gi mulighet for økte inntekter og økt aktivitet.

Det vil være mulig å fokusere enda mer på å øke inntjening og få høyere inntekter, ved å skille mellom kjernevirksomhet i kulturklynga og annen næring. Det er fortsatt forholdsvis store arealer ledig, og man kan skille mellom å holde utleiekostandene nede for kreative aktører innenfor prosjektets kjernevirksomhet, og å ta markedspris for aktører innenfor annen næring. Hvis disse leietakere innenfor annen næring finnes, vil prosjektet likevel ha kostnader på kort sikt på tilrettelegging for leietakernes behov, mens leieinntektene på lang sikt vil kunne økes.

Salg av deler av boligmassen kan bidra til å gi inntjening for å håndtere høye utgifter. Kulturklynga får dekt behov for utleie for brukere gjennom utleie av internatbyggene. Boligene på eiendommen er best egnet til utleie til private, og bidrar i liten grad til realisering av prosjektinnhold.

Salg av boliger resulterer i tap av leieinntekter på lang sikt, men høyere inntekt av salg på kort sikt.

"Husmorboligen" (Høgtunveien 76) sin beliggenhet er av en slik art at den enkelt kan skilles ut fra hoved-eiendommen, med egen ankomst. Dette, i tillegg til at boligen har blitt betraktelig oppgradert det siste året, gjør denne boligen mest velegnet for salg.

Prosjektperiode:

Siden eiendommen Høgtun først ble overtatt av kommunen 7.april 2021, er det ønskelig å forlenge prosjektperioden slik at de 3 prosjekt-årene kan brukes aktivt til utvikling av prosjektinnholdet.

Prosjekttilskudd fra Troms og Finnmarks Fylkeskommune

Høye utgifter til ivaretagelse av bygningsmassen på Høgtun gjør at det anses som naturlig at fylkeskommunen søkes å øke sitt prosjekttilskudd tilsvarende forventede utgifter, til samme andel som av opprinnelig budsjett. Denne andelen var på 31 % av totale prosjektkostnader.

Under henvisning til ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at gjør slikt

vedtak:

1. Prosjektperioden for prosjektet Høgtun kulturklynge forlenges til, evt. forlenges til 15.11.2024.
2. "Husmorboligen" (Høgtunveien 76) skilles ut på egen tomt og legges ut for salg.
3. Kommunedirektøren går i forhandlinger med Troms og Finnmark fylkeskommune om økt tilskuddsandel.