

# SAKSFRAMLEGG

## SKEDSMO KOMMUNE

Saksmappe	Løpenr.	Saksbehandler
2011/1229	83308/2014	Jan Ove Teksum

### Husebylåven - en orientering om innhold, tjenestebehov og økonomi. Videre arbeid.

#### Saksgang

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for kultur, miljø og landbruk	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Foreløpig virksomhetsplan for Husebylåven av 4. nov 2014 tas til orientering.
2. Arbeidet med å realisere Husebylåven som kulturarena videreføres etter rammer trukket opp i dokumentene Låven på Huseby gård, forprosjektrapport 8. mai 2014 og Husebylåven – foreløpig virksomhetsbeskrivelse 4. nov 2014.
3. Det innledes forhandlinger om en særavtale med Akershusmuseet og Skedsmokorset samfunnshus/Skedsmokorset kulturforum om deres økonomiske forpliktelser og deltagelse i prosjektet.
4. Med bakgrunn i vedtatt driftsmodell innhentes en bindende forhåndsuttalelse fra Skatt Øst slik at man kan få avklart om byggeprosjektet faller inn under momskompensasjonsloven.
5. Den nedsatte styringsgruppen viderefører dette arbeidet.

## 1. Bakgrunn

### 1.1. Vedlegg i saken

Vedlegg 1. Husebylåven – Foreløpig virksomhetsbeskrivelse, datert 3.11. 2014

### 1.2. Tidligere vedtak

Skedsmo kommunestyre vedtok i møte 11.6.2014, sak nr 14/79 følgende:

*1. Forprosjektrapport pr.mai 2014 «Låven på Huseby gård» tas til orientering og legges til grunn for videre arbeid.*

*2. Rådmannen får fullmakt til å arbeide videre med en virksomhetsplan som beskriver innhold, tjenestebehov, driftsmodell og økonomi. Den nedsatte styringsgruppen leder dette arbeidet videre.*

*3. Investeringsmidler for realisering vurderes i forbindelse med behandlingen av ÅB 2015/HP 2015-18*

Enstemmig vedtatt

### 1.3. Faktaopplysninger

Arbeidet med å gjennomføre vedtaket er blitt gjennomført av den tidligere nedsatte styringsgruppen og arbeidsgruppen med deltagelse fra kommune og de involverte parter. Videre har kulturfaglig rådgiver Nils Gunnerud vært engasjert som prosjektleder og sekretær for gruppene. Gruppene har hatt jevnlig møter etter sommerferien. I tillegg har det vært nedsatt «temagrupper» som har vurdert aktiviteter innenfor bibliotek, ungdomsarbeid og museum.

Det er også gjennomført et medvirkningsseminar for kulturlivet på Skedsmokorset.

Resultatet av gruppenes arbeid er «bakt» inn i den foreløpige virksomhetsplanen, vedlegg 1.

### 1.4. Problembeskrivelse

Styringsgruppa leverer her sin foreløpige virksomhetsplan som beskriver mulige aktiviteter og organisering av driften i huset samt gir en oversikt over økonomien knyttet til drift- og aktivitetsbeskrivelsen. Styringsgruppen konkluderer med at låven på Huseby gård har et potensiale som aktivitetshus og møteplass og kan bli en unik arena som ivaretar både stedets historie og behovet for en tidsmessig kulturarena.

Hovedutfordringen for styringsgruppen i dette arbeidet har vært å beskrive et innhold i en fremtidig utbygd låve som både er kulturfaglig vel begrunnet og som har en økonomi som er håndterlig.

Det foreliggende dokumentet gir en innholdsbeskrivelse av et aktivitetshus som rommer følgende hovedfunksjoner

- Øvhotell
- Bibliotek
- Museum
- Frivilligsentral/nærmiljøsentral
- Lokaler for lag og foreninger

Dette er funksjoner som delvis er lokalisert andre steder i området i dag, eller som mangler/trenger å forbedres.

En viktig forutsetning for prosjektet har vært at flest mulig brukergrupper skal kunne benytte seg av Husebylåven. Noen arealer vil være disponert for faste leietakere mens andre vil kunne leies av lag og foreninger til rimelige priser. De ulike brukergruppene skal sluses inn gjennom et fellesareal slik at man sikrer sambruk, synergier og rasjonell drift. Toaletter og garderober i dette sentralområdet skal være fritt tilgjengelig for alle brukerne uavhengig av hvilke deler i huset de benytter. Når det gjelder en nærmere beskrivelse av de ulike funksjonene vises det til den foreløpige virksomhetsplanen i vedlegg 1.

## 2. Viktige hensyn/ krav til løsning

### 2.1. Økonomiske

Det har vært lagt opp til tre kostnadsbærere i dette prosjektet, Skedsmo kommune, Skedsmo Samfunnshus AS og Akershusmuseet. Hverken Skedsmo Samfunnshus eller Akershusmuseet har på det nåværende tidspunkt kunnet forplikte seg økonomisk på et konkret tilskuddsbeløp. Skedsmo samfunnshus har sagt seg villig til å bidra med et lån på 5 mill kr til investeringen utover indirekte bidrag til driften gjennom sambruk av personell og arrangementsinntekter.

#### Investering:

Prosjektet ble i forprosjektrapporten fra mai 2014 kostnadsberegnet til 66,5 mill kr. Kommunestyret har tidligere vedtatt at de kan være villig til å bidra med inntil 25 mill kr til prosjektet. I rapporten skisseres en følgende finansiering av byggeprosjektet:

Skedsmo kommune bidrar med tilskudd	25,0 mill kr
Akershusmuseet bidrar med tilskudd	4,0 mill kr
Skedsmo samfunnshus AS bidrar med lån	5,0 mill kr
Låneopptak som finansieres over driften	10,5 mill kr
MVA refusjon	12,8 mill kr
Spillemiddeltilskudd	5,0 mill kr
<u>Div rabatter/gaveforsterkningsordn. mm</u>	<u>4,2 mill kr</u>
SUM	66.5 mill kr

I dette oppsettet er flere av postene beheftet med betydelig usikkerhet. Spillemiddeltilskuddet er beregnet ut i fra erfaringstall sånn «midt på treet». Dette beløpet kan gå både opp og ned avhengig av flere faktorer. MVA refusjonen vil være en usikkerhetsfaktor inntil man får en Bindende forhåndsuttalelse (BFU) fra Skatt Øst basert på en vedtatt driftsmodell.

I oversikten over investeringskostnader i foreløpig virksomhetsplan er det også forutsatt at Skedsmo Samfunnshus AS sammen med Skedsmokorset kulturforum tar ansvar for istandsettingen av deler av fjøsbygget innenfor en investeringsramme på 14. mill kr. Skedsmo Samfunnshus har antydnet å gi et lån til dette på kr 5. mill (ikke behandlet i de styrende organer i Samfunnshuset). Betingelser knyttet til renter og avdrag på dette lånet er heller ikke avklart. De har også lagt inn i finansieringsplanen bidrag fra statens gaveforsterkningsordning og gaver og rabatter på til sammen 4,2 mill kr. Restfinansieringen består av momsrefusjon (2,3 mill kr) og et lån på 2,5 mill som skal belastes driften.

Det foreliggende prosjekt er foreløpig ikke styrebehandlet i museets styrende organer. På denne bakgrunn har Akershusmuseet i møte med kommunen 5. nov signalisert at de på det nåværende tidspunkt ikke kan forplikte seg til noen bevilgning hverken til investering eller drift. Akershusmuseet fremholder at de synes prosjektet er godt fundert og i tråd med en ønsket utvikling av Skedsmo bygdemuseum og øvrige strategier for Akershusmuseet. De ønsker derfor å være med i en videre utvikling av prosjektet, men ønsker mere tid for å få en avklaring om mulighetene for tilskudd og støtte (statlig og fylkeskommunalt nivå) Når det gjelder bidrag til drift vil dette i prinsippet vurderes inn under det ordinære driftsbudsjettet til Skedsmo bygdemuseum. På sikt kan man prioritere en økning av museets økonomiske rammer.

#### Drift:

Driftskostnadene for bygget er basert på erfaringstall fra driften av Skedsmo Samfunnshus AS og forutsetter at partene bidrar inn i prosjektet gjennom omprioritering av egen virksomhet.

Det vedlagte driftsbudsjettet viser en total driftskostnad for en utbygd Husebylåve på ca. 4. mill kr. Budsjettet forutsetter et årlig tilskudd fra Skedsmo kommune på 1 090 000 kr. Må prosjektet belånes mer pga. mindre eksterne tilskudd/refusjoner øker driftskostnadene tilsvarende. Fordeling av driftskostnadene baseres på de enkelte leietageres bruk av lokalene. Skedsmo kommunes andel av driftskostnadene er fordelt med kr 500 000 for lokaler til ungdomsaktiviteter, kr 450 000 for lokaler til bibliotek og kr 140 000 for finansiering av øvingsrom. Deler av beløpet til ungdomsaktiviteter ligger p.t. inne i budsjettet for fritidsaktiviteter Skedsmokorset. Bibliotekets andel av leieutgiftene må vurderes i forbindelse med den pågående utredningen av bibliotekstrukturen.

Akershusmuseet forutsettes i å bidra med kr 450 000 til drift av museumslokalene i 2 etg. Museet har signalisert at de på det nåværende tidspunkt ikke har frie midler utover det som benyttes til drift av Skedsmo bygdemuseum, jfr kommentarer under investering ovenfor. Skal denne posten økes må Akershusmuseet omprioritere driftsmidler til Skedsmo bygdemuseum.

Skedsmo Samfunnshus AS/Skedsmokorset Kulturforum bidrar med til sammen 1.250 000 kr. Dette beløpet fremkommer ved personellmessige og administrative synergier, arrangementsinntekter og økte leieinntekter i Samfunnshuset.

Det budsjetteres videre med at leieinntekter fra lag og foreningers bruk til arrangementer, og leieinntekter fra kommersielle leietagere vil bidra til en årlig leieinntekt på 1.3 mill kr. Til sammen utgjør dette en årlig inntekt på kr 2 550 000.

Pr nå er tilskudd fra Skedsmo kommune er det eneste stabile inntektsgrunnlaget i prosjektet. Driftsinntekter fra leie til kulturliv og private vil nødvendigvis være avhengig av omfanget av utleien og prisnivå.

Utleievirksomheten i prosjektet må også vurderes av Skatt Øst når det gjelder om virksomheten kan komme inn under mva kompensasjonsloven. Denne loven setter i dag strenge grenser for størrelsen på leie og omfanget av leie til private.

Rådmannen vil peke på at det også for størrelsene på disse inntektene/tilskuddene er knyttet en viss grad av risiko. Skulle beløpene bli mindre enn forutsatt, er det vanskelig å se for seg andre kostnadsbærere enn kommunen.

### **3. Alternative løsninger**

En alternativ løsning kan være å igangsette istandsetting Fase 1 i byggeprosjektet innenfor en økonomisk ramme på 25. mill kr som beskrevet i forprosjektrapporten fra mai 2013. Dette innebærer fullstendig utvendig istandsetting (tak, vegger, fundamentering), foaje/servicepunkt, toaletter og garderober samt «Hjørnerommet»). Man vil da ha en ferdigrestaurert låve utvendig med en del servicefunksjoner på plass inne. Så kan man eventuelt gå videre når man har økonomi til det. Kommunen vil uansett i fremtiden måtte påregne noe utgifter på istandsetting av låven utvendig.

Skulle man velge et slikt alternativ, vil man ha noen utfordringer i forhold til driften da inntektpotensialet her er lite og man sannsynligvis må finansiere driften over de kommunale budsjetter.

### **4. Vurdering**

Rådmannen konstaterer at det er manglende finansieringsevne hos flere av aktørene i prosjektet. Rådmannen ønsker derfor å avklare om det er politisk vilje til å gå videre med prosjektet innenfor de økonomiske rammer som skisseres i den vedlagte rapporten, og om det definerte innholdet i virksomhetsbeskrivelsen er i tråd med en ønsket utvikling/innhold.

Etter rådmannens syn er de økonomiske forutsetningene for både investering og drift av Husebylåven på det nåværende tidspunkt, såpass uavklarte at det trengs en ytterligere konkretisering av hva partene kan bidra med økonomisk før det fattes noen endelig beslutning om å igangsette bygging. Skedsmo kommune står overfor mange kostnadskrevenende investeringsoppgaver i tiden som kommer. Det er derfor nødvendig å prioritere hvilke oppgaver som bør komme først. Ikke minst må man unngå at finansieringen av byggeprosjekter «sprekker» slik at man pådrar seg uforutsette utgifter.

## 5. Konklusjon

Den foreløpige virksomhetsplanen viser at man på et kulturfaglig grunnlag klarer å fylle Husebylåven med et innhold som vil gi et løft for kulturlivet, og bidra til at lag og foreninger i området får bedre rammebetingelser for sin virksomhet.

Når det gjelder økonomien i prosjektet, har man ennå et stykke vei å gå før man er i mål. Etter rådmannens syn er det Skedsmo kommune som sitter igjen med hele risikoen i dette prosjektet, både med hensyn til investering og drift. Dersom deler av inntektene skulle svikte eller utgiftssiden blir høyere enn antatt, vil det være kommune som må gå inn og dekke dette opp manglende finansiering.

Rådmannen vil derfor anbefale at man avventer endelig beslutning i saken til man har fått på plass en formell beslutning om de økonomiske forpliktelsene til de andre partene i prosjektet (Akershusmuseet og Skedsmo samfunnshus/Skedsmokorset kulturforum).

Ettersom momsfritak er en såpass sentral del av finansieringsplanen, må man også få på plass en bindende forhåndsuttalelse fra Skatt Øst om at prosjektet faller inn under momskompensasjonslåven.

På denne bakgrunn foreslår rådmannen at den nedsatte styringsgruppa fortsetter sitt arbeid med å få dette på plass før endelig beslutning om kommunal bevilgning tas.

Skedsmo kommune den 4. november 2014  
for rådmannen

Anne-Berit Haavind  
Kommunaldirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent