

Sak 12b/2017 LM Eierskapsmodell

Vedtektsforankring

Baptistsamfunnet har i sine vedtekter definert skolene på Holtet som selvstendige arbeidsgrener med eget ansvar for nærmere angitte oppgaver innenfor fellesskapet. Holtekilen Folkehøgskole og Baptistenes Eiendomsdrift er egne juridiske personer med egne styrever og vedtekter som fastsetter deres organisasjonsmessige status og funksjoner. De har hjemmel til de respektive gårds- og bruksnummer for hver skole og avlegger egne regnskap. Landsmøtet i 2013 ga i nye vedtekter for den gang Baptistenes teologiske seminar- nå Baptistenes Eiendomsdrift – utvidede oppgaver, herunder å stå for og samordne drift, vedlikehold, forvaltning og utvikling av baptistenes felles eiendommer på Holtet i nærmere samråd med styret for HFHS.

Etter sine vedtekter rår DNB over sin egen formue og faste eiendom og midler som tilflyter det, men ikke over den formue, faste eiendom og inntekter som tilhører selvstendige juridiske personer eiet av DNB, herunder de to skoleanlegg.

Vedtektenes betydning for praktisk og økonomisk samarbeid mellom DNB og de to skoler

Organiseringen av baptistsamfunnets virksomhet gjennom disse vedtekter medfører at DNB påvirker styring av skolene gjennom årsrapporter, regnskap og budsjetter som fremlegges til behandling på landsmøtet.

Godkjenning av regnskap og budsjett oppfattes i praksis slik at DNB stiller seg bak de forpliktelser som følger av regnskapene, uten dermed å påta seg direkte ansvar overfor skolenes kreditorer og långivere. Det ansvaret utad hviler på styret i de to arbeidsgrener.

Ansvarsfordelingen er ikke til hinder for at baptistsamfunnet skyter inn kapital, gir lån eller stiller garantier overfor tredjemann, slik ethvert selvstendig rettssubjekt kan gjøre.

Nåværende situasjon.

I den nåværende situasjon, der skolenes drift og vedlikehold ikke går i balanse med egne inntekter, men opprettholdes ved lån, er den videre drift avhengig av at baptistsamfunnet enten skyter inn nødvendig kapital, yter lån, stiller garantier, eller, etter beslutning i landsmøtet, aksepterer at de to skoler skaffer kapital ved fradeling og salg fra skolenes eiendommer. Skolenes styrever kan alene ikke ta slik beslutning.

I de endelige vedtekter for BTS/BED er dette i § 2 formulert slik:

«Skoleeiendommen kan ikke selges eller avhendes, helt eller delvis, uten samtykke av Det Norske Baptistsamfunns landsmøte».

Det legges til grunn at tilsvarende rammer og virkemidler gjelder i forhold til kapitalinnskudd og eiendomsutvikling på HFHS.

Spørsmålet om mulig fortsatt finansiering av de to skoleslag ved eiendomsutvikling er fremmet for Bærum kommune og ventes å få en avklaring ved rullering av arealdelen til kommuneplanen første halvår 2017.

Utredningen av eierstrategi for skolene behandler på den bakgrunn problemstillingen så langt prinsipielt, uten konkret forankring i mulige planer.

Fremtidig utvikling – og hvilke krav og vilkår må baptistsamfunnet som eier og bortleier stille til Høyskolen for ledelse og teologi, som leietaker, for å gjennomføre tomtefradeling og nytte overskuddet til oppgradering og utvikling av skolens bygninger i et langsiktig perspektiv.

Teologisk utdanning for våre pastorer og medarbeidere var tidligere organisert i eget teologisk seminar, men er fra 2008 lagt til et nytt selskap; Høyskolen for ledelse og teologi (HLT), opprettet i samarbeid med pinsemenigheten Filadelfia i Oslo. Baptistsamfunnet og pinsemenigheten er likestilte eiere med 50 % hver av aksjene.

Selskapet har ingen eierandel i eiendommen og leier skolens lokaler og utearealer med BED som utleier på tidsbegrenset leiekontrakt opprinnelig fra 01.01.2008 til 01.01.2014, med anledning til reforhandling av avtalen hvert 5. år, dvs nå til 01.01.2019.

HLT har i sine langsiktige arbeidsplaner lagt til grunn at den er godt tjent med nåværende lokalisering i vår eiendom på Holtet og ikke ser seg om etter alternative lokaler. Styret har likevel gjort det klart at bygningene har et betydelig vedlikeholdsmessig etterslep og trenger omfattende oppgradering og mulighet for bygningsmessig tilpasning og utvidelse. BED som utleier deler denne vurdering.

Nåværende årsleie reflekterer dagens standard. Den holder BEDs driftsutgifter i balanse sammen med andre leieinntekter, men gir ikke overskudd til nødvendig investeringer og vedlikehold, som til nå er finansiert ved låneopptak som ikke kan fortsette.

Fremtidig utvikling for begge skoleslag

Når det gjelder fremtidig utvikling, er utgangspunktet at begge skoleslag på eiendommene er viktige arbeidsgrener som gir baptistsamfunnet identitet og betydningsfulle samfunnsmessige oppgaver. Historisk egenkapital er brukt opp, og behovet for ny egenkapital er i størrelsesorden minst 50 mill kroner etter foreløpige overslag for begge skoler. Beløpene er betydelig større hvis det også kommer på tale å gjennomføre betydelig sanering og oppføring av nye, tidsmessige lokaler. Slik kapital kan bare skaffes til veie hvis Bærum kommune åpner for en tilstrekkelig stor tillatt konsentrasjon av nye boliger.

Investeringer i folkehøgskolen styrer vi selv ut fra hvordan vi vurderer dette skoleslags framtidsutsikter på lang sikt og vår skoles konkurransefortrinn i forhold til andre folkehøgskoler.

For vår pastorutdanning og ledelsesutvikling i HLT er forholdet at vi bare kan gjøre store nye investeringer i bygninger og anlegg hvis vi er sikre på at høyskolen blir værende på Holtet på lang sikt og betaler husleie som avspeiler gjengs markedspris i Oslo-området for lokaler i oppgradert stand.

Hovedstyrets anbefaling

Saksframlegget her bygger på en utredning gjort av Høyskolerådet som hovedstyret slutter seg til.

Med det utgangspunkt, og under disse forutsetninger, er hovedstyrets anbefaling til landsmøtet at Det Norske Baptistsamfunn DNB i regi av Baptistenes Eiendomsdrift BED iverksetter salg og med godkjenning av Hovedstyret foretar investeringer i begge skolers anlegg for å videreføre vår virksomhet på Holtet.

Parallelt med sakens forberedelse til landsmøtet vil hovedstyret fremlegge status i drøftinger og forhandlinger med Filadelfiakirken og styret i HLT om hvordan vi løser sikkerhet for investeringer med HLT som leietaker. Drøftingene vil også vise om det alternativt kan tenkes andre løsninger for finansiering, herunder løsninger der Filadelfiakirken går inn på eiersiden til eiendom og bygninger for høyskolen, og på den måten, sammen med DNB, gjensidig sikrer baptistenes investeringer på lengre sikt.

Grunnleggende forutsetninger i det videre arbeid

Det er avslutningsvis grunn til å understreke at Baptistsamfunnet som skoleeier i kritisk grad er avhengig av å få tilført betydelig ny kapital. Det ligger til rette for det dersom Bærum kommune åpner for omregulering til boligformål ved kommunestyrets endelige behandling av det forslag som ble utlagt til høring. Hvis det ikke skjer, har Baptistenes Eiendomsdrift, hvis midler ikke skaffes til veie på annen måte, fra og med 2018 ikke midler til å drive videre med den bemanning som har vært i 2016 og må begrense utgifter til drift og vedlikehold til et nødvendig minimum; langt mindre enn de mål HLT har satt for langsiktig skolevirksomhet på Holtet. Det henger sammen med at BED må starte nedbetaling av lån på 5,5 mill kroner over 25 år fra og med 2. halvår 2017.

Heller ikke folkehøgskolen har i sine budsjetter rom for vedlikehold og investering som trengs for at den kan drive videre på lengre sikt.

Det betyr at uten støtte for fradeling og salg til boligformål i kommunale planer, der avklaring senest vil foreligge høsten 2017, må det til neste års landsmøte i 2018 utredes alternative muligheter for kapitaltilførsel/innsparinger gjennom rasjonell drift som gjør det mulige å videreføre skolene på bærekraftig måte. Det må inngå i vurderingen hvorvidt saken stiller seg forskjellig for de to skoler.

Mulige kilder til ny kapital kan for høyskolens del være, som nevnt over, at Filadelfiakirken på nærmere vilkår går inn på eiersiden. Annen mulighet er frasalg av nåværende rekkehus og enebolig på folkehøgskolens eiendom, og/eller innhenting av mulig kjøpstilbud på ledig tomteareal på eiendommene fra investor som er innstilt på å arbeide for fremtidig tomteutvikling på egen risiko.

Hovedstyret ber om landsmøtets tilslutning til at det, i den grad det ikke er tilstrekkelig støtte i vedtatt kommuneplan, eller som supplement til innhold i kommuneplan, iverksettes utredning av alternative kilder for ny kapitaltilførsel som her beskrevet, og anvendelse av disse midler. I dette ligger også et scenario for forholdsregler der ny kapitaltilførsel ikke lar seg skaffe i tilstrekkelig grad.