

Sak 11d/2020 Handlingsplan for Baptistene Eiendomsdrift (BED) for 2020 -21

Saksgang i leieforholdet til HLT

Handlingsplan for 2019 tar utgangspunkt i at utvidet og forlenget leieavtale med HLT krever ny kapital i et omfang som verken BED eller HLT alene rår over. Det er lagt til grunn at det i realiteten er det iverksatte eiendomssalg som setter baptistsamfunnet for sin del i stand til investeringer i bygget stort nok til å sørge for vedlikeholdsmessig etterslep og bidrag til bygningsmessige tilpasninger/utvidelse.

Det har i 2019 vært utstrakt kontakt mellom BED og HLT om mulig hensiktsmessige løsninger som ivaretar HLTs behov og et langsiktig perspektiv for å satse på fortsatt høyskolevirksomhet på nåværende eiendom. HLT har på eget initiativ og kostnad latt utarbeide og fremlagt et detaljert utbyggingsforslag for klasserom i en total ombygging og utvidelse av eksisterende bygning. BED har hatt motforestillinger til kostnader og omfang av denne løsning og har foreslått utredet alternative løsninger uten hovedombygging, i kombinasjon med sambruk av eksisterende og mulig nye klasserom samt aula i en campusmodell med folkehøgskolen og tilgjengelige lokaler i baptistkirken. Det ble ved årsskiftet etablert en prosjektgruppe for å gå nærmere gjennom slike alternative løsninger. Denne gruppen kom ikke i arbeid fordi HLT så sitt utbyggingsalternativ som eneste aktuelle løsning.

Egen utredning til landsmøtet – låneopptak i eiendommen

Slik saken nå står er det på det rene at HLTs utbyggingsforslag ikke lar seg gjøre uten tilleggsfinansiering ut over midler BED nå rår over fra eiendomssalg. HLT har foreslått tilleggsfinansiering gjennomført ved låneopptak med sikkerhet i bygget, kombinert med at eierne gir husleiegaranti. BED hadde på det tidspunkt gjort det klart at BED ikke kunne gi tilsagn om utbygging på HLTs premisser, grunnet bla i usikkerhet om plangodkjenning i avtalen for nye boliger. Styrets vedtak 21.januar d.å. oppstiller på selvstendig grunnlag en rekke kriterier for å kvalitetssikre en eventuell ny revidert leieavtale og også eventuell annen revidert kravspesifikasjon gjennom samhandling av funksjoner med folkehøgskolen. Styret konkluderte med at endelig scenario og anbefalt forslag fremmes baptistsamfunnets landsmøte 2020 for beslutning.

Det har hovedstyret 8.februar d.å. tatt til etterretning og tilføyd:

Hovedstyret ønsker å legge til rette for landsmøtebehandling av ekstra låneopptak i forbindelse med foreslått prosjektløsning for HLT. Dette under forutsetning av at BED får tilfredsstillende kvalitetssikring av krav til lånegaranti fra begge eiere, betalingsevne fra HLT i forhold til husleie, og andre spørsmål av økonomisk og juridisk karakter.

BED har på dette grunnlag oversendt for landsmøtebehandling saksframlegg i egen selvstendig sak. Framlegget gjør nærmere rede for - i en totalvurdering - opplegg og vilkår for mulig inngåelse av avtale med HLT, under forutsetning av nødvendig tilslutning fra landsmøtet til låneopptak i eiendommen.

Når det gjelder fremdrift og status i disse utredninger henvises til saksforberedelsen i denne sak.

Om selve kriteriene som er oppstilt for avtaleinngåelse er oppfylt, avgjøres av BED, og er BEDs vedtektsbestemte selvstendige ansvar.

Tilstandsvurdering eksisterende bygg.

BED holder åpen en totalgjennomgang for vedlikehold og oppgradering av eksisterende byggs totale areal tilpasset HLTs behov dersom det blir resultatet i en forlenget leieavtale. På kort sikt utarbeider

daglig leder tiltaksplan for forskriftsbaserte krav for hurtig iverksetting. Større tiltak i eksisterende bygg utføres ikke før prosedyren for utbyggingsløsning for HLT er avklart.

Andre forhold

Skattemessig avklaring av salg av bygg og arealer fra folkehøgskolen er etter råd fra ekstern advokat fulgt opp med henvendelse til Skattedirektoratet, som i nylig tilbakemelding konkluderer med at salg av nevnte formuesobjekt ikke skulle utløse beskatning når institusjonen ikke har erverv som formål.

Tilsvarende er, etter råd fra ekstern advokat, kunnskapsdirektoratet, i brev 05.03.2020, orientert om grunnlaget for at forholdet til folkehøgskolelovens § 4 a om *krav til bruken av offentlige tilskudd og elevbetaling* er iakttatt i forvaltningen av inntekter ved de salg som er foretatt, som ikke skriver seg fra statstilskudd og elevbetaling.

Investeringer i folkehøgskolen

BED og Hovedstyret legger til grunn at folkehøgskolen blir tilgodesett og samlet sett utbetalt med ca 20 MNOK av et anslått totalsalg av boligenhetene på 40 MNOK. Det er også lagt til grunn i orienteringsbrevet til utdanningsdirektoratet, med vekt på å balansere en gjeldsbelastning i eiendommen på 15 MNOK. Det er ikke tatt stilling til mulig fordeling av ytterligere salgsverdier fra tomtosalget.

Denne fordeling bygger på at skolens styre og ledelse er særlig oppmerksom på elevtilgang og personalsituasjon, erfaring fra foregående og inneværende skoleår og påfølgende skoleår fra 2021, der oppgradering ved midler fra eiendomssalg står helt sentralt. Folkehøgskolens styre bruker utsatt rapporteringsfrist til august i sin analyse av grunnlaget for fortsatt investering i og drift av skolen på lengre sikt. BED forholder seg til det.