

Sak 12/2020 Leieforhold til HLT – saksframlegg fra BED til landsmøte 4 -7 juni 2020

Innledningsvis vil vi vise til vedtekter for BED vedtatt på landsmøte 4.7.2012 som definerer BEDs formål og oppgaver. Vi viser videre til landsmøtets enstemmige vedtak av «Sak 5C/2019 BEDs handlingsplan for 2019-2020», og den utvidede fullmakt som er gitt. Forutsetningen for videre prosessbehandling nå krever låneopptak, og det går utover BED sin fullmakt.

§2 Formål

Baptistenes Eiendomsdrift skal stå for og samordne drift, vedlikehold, forvaltning og utvikling av baptistenes felles eiendommer på Holtet slik at baptistenes skoler til enhver tid har godt egnede lokaler og uteområder til sin drift, til subsidierte priser. Overskudd som opparbeides i Baptistenes Eiendomsdrift skal brukes til videreutvikling av eiendommen til beste for ovennevnte formål, eller — etter vedtak i DNBS landsmøte — til andre formål i DNBS virkegrener. Baptistenes Eiendomsdrift har ikke eget erverv til formål, og ved eventuelt opphør skal gjenværende midler tilfalle skolenes og baptistenes ideelle formål.

§4 Oppgaver

Styret påser at det utarbeides planer og gjennomføres nødvendige tiltak innenfor en forsvarlig økonomisk ramme for de eiendommer det er ansvarlig for. Slike planer og tiltak skal skje i samråd med brukerne av eiendommene. Styret påser at det utarbeides budsjett for disse planer og tiltak og at det føres regnskap for disse. Baptistenes Eiendomsdrift legger fram årsregnskap, budsjett og avlegger rapport for sin virksomhet til godkjennelse i Baptistsamfunnets Landsmøte.

1. Hva saken gjelder

HLT har som leietaker oppstilt en kravspesifikasjon for ombygging og utvidelse av nåværende lokaler i Michelets vei 62 som høyskolen anser er nødvendig for å fortsette og utvikle skoledriften i denne eiendom.

Styret i BED gjorde i den forbindelse slikt vedtak i møte 21.januar 2020:

Sitat:

«Styret i BED kan ikke nå gi tilsagn om å gjennomføre utbygging på HLTs premisser. Dette blant annet pga. av usikkerhet knyttet til reguleringsplanen for strøkstilpasset boligformål på folkehøyskolens eiendom. Videre ønsker styret i større grad å kvalitetssikre en eventuell beslutning om en ny revidert leieavtale gjennom å investere i en rehabilitering/påbygging før videre anbefalinger og føringer kan gis. Styret ønsker at BED og HLT i fellesskap utreder disse tema for fremlegges til BED:

- Betalingsevne for en revidert husleieavtale og fortrinnsvis sikkerhetstillelse for en husleie*
- En eventuell revidert kravspesifikasjon gjennom samhandling av funksjoner med Oslofjord folkehøyskole. Styret ber om at skolene v/ rektorene i fellesskap arbeider frem et notat til styret i BED på mulig sambruk av aula og klasserom, og som følge av dette redegjør for en eventuell revidert kravspesifikasjon.*
- Kostnadsavklaring. Styret i BED ønsker større sikkerhet for totalkostnadene ved en eventuell utvidelse i tråd med foreslått løsning. Dette arbeider vil BED selv iverksette.*

Slik styret i BED vurderer dette må endelige scenarier og anbefalt forslag fremlegges landsmøtet i Det Norske Baptistsamfunn for beslutning». Sitat slutt.

Vedtaket fikk i hovedsak tilslutning i Hovedstyrets møte 7. februar s.å.

BED har deretter gjort nærmere undersøkelse og utredning av forhold som fremgår av vedtaket, og legger nå saken fram til behandling i landsmøtet.

2. Beskrivelse og begrunnelse for HLTs forslag

Et arkitektfirma har i henhold til HLTs kravspesifikasjon utarbeidet detaljerte tegninger der byggets 1. og 2. etasje er utvidet med nye klasserom og ny fasade mot sjøsiden, Det gjøres samtidig ombygging av nåværende to leiligheter mot vest for samme formål. Hybelbygget mot øst brukes og beholdes som det er for utleie. Arealoppsett fra arkitekt viser et utvidet nytt areal på 359 m² og ombygging og inkludering av nåværende leiligheter på 119 m²; i alt 475 m² nytt bruksområde for HLT. Bruksstørrelse blir med det 1838 m² mot nåværende 1479 m².

Det er utarbeidet et detaljert prisoverslag fra en entreprenørgruppe i Sandnes på 26 650 000 kroner eks mva. Det er opsjoner og tillegg som ikke er utredet. Sann pris fremkommer først i kontrakt med entreprenør som påtar seg totalansvar for fullstendig prosjektering og gjennomføring. Det legges forøvrig til grunn at en total kostnad, inkludert MVA, prosjektledelse, arkitekt honorar mm. blir på ca. 40 mill. kroner. Ved eventuell beslutning om rehabilitering/utbygging skal BED kvalitetssikre tilbudet gjennom en tredjepartsvurdering.

HLT har som målsetting å øke undervisningskapasitet og sikre akkreditering for et studenttall på 500 og dermed ha egnede lokaler for fremtidig drift. Den uttegnede løsning er ifølge HLT nødvendig for å nå disse mål. Andre løsninger ved felles bruk av folkehøgskolens og baptistkirkens lokaler er ikke hensiktsmessig.

3. Hovedkriterier for HLTs utbyggingsplan

BED har i lengre tid arbeidet for å frigjøre kapital og likviditet gjennom salg av boligene på østsiden av folkehøgskolen samt regulering og salg av tomten mellom folkehøgskolen og HLT for boligutvikling.

- Finansieringsgrunnlag fra eiendomssalg av boligene, totalt ca. 42 mill. kroner, gir pr 1.juni d.å. en saldo på 19.2 mill. Ytterligere 19 200 000 er beregnet kommer til utbetaling i to trinn 1.desember 2020 og 1.juni 2021
- Utbyggingsrett til tomteområde mot Michelets vei med et potensiale på drøyt 20 mill. kroner er nå fremmet som reguleringsforslag, men påvirkes av diskusjon og virkning av ny E18 forbi skolen. Det er derfor usikkert om og når denne del av eiendomssalget går gjennom.
- Prinsippet for fordeling av tilgjengelige midler er av BED styrebehandlet og orientert Hovedstyret, der fordelingen skal tilfalle skolene likt. Etter fordeling med folkehøgskolen blir tilgjengelig kapital for utbygging av HLT 20 mill. kroner som egenkapital og 20 mill. kroner som lån i Michelets vei 62.

4. Beregningsgrunnlag for husleie til HLT samt garantier fra eierne

Som utgangspunkt har beregningen av leienivå vært basert på disse forhold:

- a. HLT skal selv ha ansvaret for innvendig og utvendig vedlikehold
- b. 20-års leieavtale
- c. Husleien skal beregnes med utgangspunkt i prinsippet om kostnadsdekning og ikke gjennom normal markedsleie i henhold til aksjonæravtalen mellom partene og vedtektene til BED. For at BED skal kunne ivareta sine forpliktelser på en akseptabel måte, uten å gå på kompromiss med egen risikovurdering er vurderingen at husleien må baseres på disse forhold:
 - Egenkapitalen som benyttes beregnes med en rente på 4%
 - Eventuell kapital BED må låne i banken skal beregnes med 5%
 - Eksisterende lån på ca. 5 mill. kroner skal beregnes med 5%

Basert på de nevnte prinsipper er det satt opp et eksempel i det tilfelle kostnaden for rehabilitering og utvidelse blir 40 mill. kroner og der det er behov for å låne 20 mill. kroner av en bank:

Beregningsmodell for husleie:

Prinsippet for beregning av husleie er basert på kostnadsdekning							
			Årlig kostnad				
Eksisterende eiendom inkl. lån	Lån (5%)	5 000 000	250 000				
Rehabilitering tekniske anlegg	EK (4%)	10 000 000	400 000				
Påbygg og ombygging	EK (4%)	10 000 000	400 000				
Påbygg og ombygging	Lån (5%)	20 000 000	1 000 000				
LEIE (ÅRLIG KOSTNADER FOR HLT)			2 050 000				
Hybelutleie	Faktisk inntekt som overtas		1 956 000	Her vil HLT få en oppside ved eventuell bedre drift			
Utleiekostnader som overtas av HLT	Faktiske kostnader som overt	-	500 000	Et foreløpig tenkt tall			
SUM ÅRLIG LEIE			3 506 000				
Det forventes indeksregulering fra leiestart.							

Beregnet husleie vil i dette tilfelle bli 2.050.000,- i året, pluss kompensasjon for tapt netto inntekt på hybelleie, som HLT selv vil forestå og i utgangspunktet balansere i netto inntekter mot det det koster å leie fra BED. Dette innebærer en husleie på kr. 1.115 kr pr. kvm ink. MVA. Det anslås at en markedsleie for et funksjonstilpasset, fullstendig rehabilitert bygg vil minst ligge på det dobbelte.

Under enhver omstendighet vil lånebetjening av 20 mill. i tillegg til påhvilende 5 mill. fordre en husleie på dette nivå.

Husleien må sikres ved solid garanti fra eierne hvor Filadelfiakirken svarer for 50 % og må bekreftes i henhold til den utforming som HLT har fått presentert.

Garantibeløpet, garantisikkerheten og garantistens soliditet vil være avgjørende for om BED vil kunne stille seg bak en anbefaling om en rehabilitering og utvidelse av bygget slik HLT ønsker.

Krav til akkrediterte studietilbud

Godkjenning forutsetter at institusjonen oppfylder departementets krav til akkrediterte studietilbud, hvorav krav til bygningsmessige fasiliteter er et av flere kriterier. HLT har startet arbeidet med dette, men har ikke utarbeidet en tidslinje/milepæl som viser når skolen forventes å være institusjonsakkreditert. Videre arbeid med dette vil være viktig informasjon for BEDs videre arbeid i saken.

5. HLT-sakens klare eiendomsstrategiske perspektiv

Høyskoleeiendommen har i utgangspunktet en svært høy verdi ved regulering og utvikling til allmennyttig formål i samsvar med gjeldende kommuneplan. Påstående bygg er i den sammenheng uten verdi. Det gjelder også i eventuell oppgradert og utvidet stand ved den foreslåtte hovedombygging i det tilfelle HLT skulle gå konkurs eller av en eller annen grunn måtte opphøre sin virksomhet. Gjennom eiendomssalgene har baptistsamfunnet nå i betydelig grad mulighet til å gjøre strategiske valg.

Store investeringer i fortsatt høyskolevirksomhet i det format som HLT legger opp til, er betinget av en kraftig ekspansjon i elevtall og undervisningskapasitet og – ikke minst – avhengig av politisk styrte rammebetingelser.

Bærekraftig husleie fra HLT i et nødvendig langsiktig perspektiv er på den bakgrunn sårbar, og garantier gitt av eierne vil måtte være solid forankret. Ved avbrudd vil også utleie til alternativ bruk av bygget kunne være begrenset siden bygget fullstendig er funksjonstilpasset en høyskole, og det er risiko for at deler av investeringene kan gå tapt. Finansiering av byggets kostnader ved belåning kan i den sammenheng resultere i tap av verdier vi allerede har i eiendommen som den står.

Skal selve formålet med fortsatt pastorutdanning og ledelse i eiendommen på Holtet være utslagsgivende for baptistsamfunnet, bør det bero på en grundig prinsipiell avveining i baptistsamfunnets landsmøte.

Den gjøres i lys av om formålet kan fremmes ved:

- a) Alternativ bruk av de investeringsmidler som kan realiseres i selve eiendommen og de nå frigjorte midler ved eiendomssalg
- b) Rehabilitering og alternativ utbygging, samt sambruk med Oslofjord Folkehøgskole og Bærum Baptistkirke
- c) Utbygging i tråd med utarbeidet skisse og kostnadskalkyle fra Høyskolen for Ledelse og Teologi

6. Styrets konklusjon med særmerknad på prinsipielt grunnlag fra avtroppende styreleder.

HLTs holdning til husleieberegning og garantistillelse står foreløpig åpen. Av den grunn gjelder det også vurdering av betalingssevne i budsjett og prognose for statstilskudd. Disse forhold er bestemmende for BEDs konklusjon og må finne sin avklaring i senere framlegg for landsmøtet.

Gitt at disse forhold finner en tilfredsstillende løsning er styrets foreløpige konklusjon:

Innenfor de rammer som det her er redegjort for her er det etter styrets syn hensiktsmessig og forsvarlig at leieavtale med HLT kan inngås og at utbygging kan utføres av BED i kommende forhandlinger på nærmere omforente vilkår. Det vil fortsatte innebære økonomisk risiko om HLT, av en eller annen grunn, skulle måtte opphøre driften etter få år inn i en ny leieavtale, men risikoen vurderes av BED til å være moderat, og det anses at fordelene med å beholde og utvikle en teologisk høyskole, i tråd med mandatet og vedtektene til BED, i Micheletsvei er større enn potensielle ulemper.

Særmerknad fra styreleder:

Som avtroppende styreleder tilrår jeg ikke utbygging av Michelets vei 62 basert på låneopptak. Om eiendommens strategiske perspektiv legger jeg til at det til nå har vært tale om leieavtale for høyskolen i 5 år fra 01.01.2009, som reforhandles hvert 5 år og utløper 01.01.2021. Forskjellen nå er disponering og bindingstid av eiendommen til en i realiteten helt ny skole på meget lang sikt.

Beslutningsprosessen må etter mitt syn ikke gjøres under tidspress, slik saken hittil har hatt preg av. Jeg legger også vekt på at saken har så store konsekvenser for baptistsamfunnets eierskap at sittende styreleder fra Filadelfiamenigheten i den videre behandling alternerer med styreleder fra baptistsamfunnet i samsvar med aksjonæravtale og vedtekter. Det er tidligere påpekt i Baptistsamfunnets Eiendomsdrifts handlingsplan til landsmøtet for 2019-2020.

7. Forslag til vedtak

Landsmøtet overlater til BED å iverksette utbygging innenfor rammene av foreliggende saksframlegg i ny utvidet leieavtale med HLT

Hvis landsmøtet ikke slutter seg til utbyggingsløsning for HLT, og/eller styret i BED heller ikke gjør det:

Fører landsmøtets behandling til at HLT avslutter leieforholdet med BED i 2020 anbefales nedsatt en hurtigarbeidende, særlig kvalifisert gruppe baptister, for å gi råd om strategi for disponering og utvikling av eiendommen i Michelets vei 62. BED holder driften av eiendommen på et minimum til beslutningsgrunnlag for videre disponering av eiendommen er avklart.

UTSKRIFT FRA PROTOKOLL

FRA

STYREMØTE

18.08.2020

I BED

21/2020 Supplerende opplysninger til regnskap og budsjett (punkt 3 på agendaen)

Kontoføring og utdeling av midler fra eiendomssalg etter avviklet landsmøte 30. oktober 2020:

Egen mail fra regnskapsfører ettersendes og viser

OSLOFJORD FOLKEHØGSKOLE: Utbetalt til nå	3 536 460,-
Vedtatt utbetalt fra eiendomssalg	20 000 000,-
Rest til utbetaling	16 463 539,-

Utbetalt øremerket midler til Baptistsamfunnet fra eiendomssalg : 1.380.000,-

BAPTISTENES EIENDOMSDRIFT utbetalt til nå: 300.000,-

Saldo på eiendomskonto pr 07.08.2020: 18.139.651,-

Rest som foreløpig tildeling BED 1 676 112

Innfrielse av likviditetslån Engelsens minnefond på 200 000,- = 1.476.000,- igjen etter nedbetaling

BUDSJETTERT OPPGJØR FOR 2 GJENVÆRENDE REKKEHUS i desember 2020 : 4 866 000 x 2 = 9 732 000 (eneboligen kommer for salg våren 2021 for endelig oppgjør med tilført tilleggsvederlag høsten 2021)

Det ble truffet følgende vedtak:

Styret tok orienteringen til etterretning

23/2020 Styrevedtak om landsmøtebehandling med tilslutning fra Hovedstyret (punkt 5 på agendaen)

Styreleder redegjorde for hans syn på saken. Styreleder fremmet forslag om å utsette saken.

Styreleder foreslår at valg av utbyggingsløsning utsettes til muligheter for ytterligere egenkapital, som følge av utvikling av eiendommen til Oslofjord holtekilen folkehøyskole samt at kriterier og vilkår for akkrediteringen for HLT er avklart.

Styret diskuterte og Skøyen orienterte om dialogen med HLT v/ Arne Melle og FIL v/ Håkon Jahr. Det har vært krevende å få dialog med Håkon Jahr før og i løpet av sommeren, og det har først lyktes å ha dialog i starten av august. Skøyen har oversendt BED sine krav til garanti, med styreforbehold, for at FIL skal kunne behandle saken i eldsterådet. Eldsterådet har møte for å diskutere saken i dag 18.08 og det ventes snarlig tilbakemelding på garantispørsmålet.

Styret i BED, med unntak for styrets leder ønsket å avvente behandling av saken frem til tilbakemelding fra FIL v/ eldsterådet, og ønsket å utsette saken til neste styremøte. Det er derfor ikke mulig å behandle saken på dagens styremøte og styret fremmet forslag om å utsette saken.

Avhengig av tilbakemeldingen fra FIL ønsker BED å vurdere å be Landsmøtet om fullmakt.

Det ble truffet følgende vedtak:

Styret, med unntak av styreleder, besluttet å utsette behandling av saken til det foreligger tilbakemelding fra FIL v/ Eldsterådet på garantispørsmålet.

Styreleder tok dissens på vedtaket og fremmet et alternativ vedtak: «Jeg viser til min særmerknad i BEDs saksframlegg til landsmøtet, der jeg frarår utbygging basert på låneopptak, og tilføyer:

Det aktuelle investeringsomfang krever en langsiktig husleie fra HLT som det er usikkert om HLT kan bære. Det lar seg ikke gjøre for eierne å stille betryggende sikkerhet for betalingsevne. Risikoen for betydelig tap av verdier er på den bakgrunn etter mitt syn for høy. Jeg går derfor mot finansiering og iverksetting av den omsøkte utbygging.

Jeg foreslår at valg av utbyggingsløsning utsettes til mulighetene for ytterligere egenkapital ved gjennomføring av foreliggende plan for ytterligere eiendomssalg – i størrelsesorden 20 MNOK – er avklart, og HLT kan dokumentere at alle øvrige vilkår for utvidet akkreditering, utover de bygningsmessige, er oppfylt.»

Forslag til styrets leder fikk ikke tilslutning av styret.