

Driftsrapport for Baptistenes Eiendomsdrift (BED) for 2020

Formål

§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.

Styret og ansatte

Styrets sammensetning:	Lars Hovland	ny som leder
	Bernt Nordby Skøien	styremedlem
	Helge Sigve Wiik	styremedlem
	Morten Øhrn	styremedlem
	Billy Taranger	repr. for Oslofjord Folkehøgskole
	Per Øvergaard	repr. for Baptistenes Høgskoleråd

BED har avholdt 4 styremøter i 2020

Bemannings situasjon: Kazik Ograbek er ansatt i halv stilling som vaktmester
Magdalena Ograbek er innleid renhold fra OFHS (ca 20% stilling)

Drift og Vedlikehold

Det har blitt utført en del oppgraderinger og nødvendig vedlikehold på internatdelen av Høyskolebygget, Micheletsvei 62, det siste året. Studentkjøkkenene i begge etasjer er nye og funksjonelle, og også korridorene er oppgradert med fliser på gulv og nymalte vegger. Noe av dette arbeidet er blitt utført på dugnad.

Oslofjord Folkehøgskole har leid hele første etasje i Micheletsvei 62 for skoleåret 2021/22, og i den forbindelse var det nødvendig å få gjort en del ting som ikke var tatt med i budsjettet. Dette ble en ekstra stressfaktor for både oss og OFHS, men vi klarte å komme i land med dette til skolestart på en grei måte.

Ellers så har det nå blitt utført nødvendig vedlikehold og oppgraderinger både når det gjelder elektro og vvs. Det var flere ting som hadde blitt utsatt og nedprioritert over flere år, og som vi nå har kunnet ta tak i pga tilførsel av penger fra eiendomssalget, noe som var høyst nødvendig og som har ligget som et problem for både ansatte og styret.

Skolefløyen, som utgjør delen av bygget, har stått tomt, bortsett fra utleie av deler av underetasje til eksternt selskap. OFHS har også benyttet både peisestue og kjøkken en rekke ganger, og de disponerer nå peisestue permanent for dette skoleåret.

Skolefløyen inkludert kontorer har blitt nedprioritert som følge av at det ennå ikke er avklart videre bruk av Høyskolen.

BED sin rolle på Oslofjorden Folkehøgskole (OFHS)

BED sine vedtekter, vedtatt av Landsmøtet i DNB, sier uten forbehold at det er BED som skal drifte bygninger og eiendom ved Michelets vei. BED har vært lite eller ingenting involvert i OFHS sine bygninger de senere årene. Den siste tiden har det blitt en god kontakt og samarbeid med de to rektorene på skolene, og med OFHS sitt ønske om mer involvering fra BED sin side i driften av bygningene, så bør en være optimistisk med tanke på fremtiden for skolene. Det er etter vår oppfatning muligheter for både enklere og bedre, og dermed også rimeligere drift om en tenker mer samdrift. Dette er BED opptatt av og vil så langt det er mulig bidra til en offensiv og god drift av alle bygninger, i tråd med slik tanken med BED i utgangspunktet var.

Leieavtale med HLT og utbygging

På oppdrag fra landsmøte har BED har i lengre tid arbeidet for å tilrettelegge for at Michelets vei 62 i fremtiden kan benyttes til HLT sin skolevirksomhet. Det har vært ført dialog med HLT og Filadelfia, som eier 50% av HLT, om kravspesifikasjon og leieavtale. I tillegg har det vært ført dialog med Bærum kommune hvor vidt en ønsket rehabilitering og utbygging lar seg realisere uten å omregulere eiendommen. Overordnet har hovedutfordringen vært diskusjoner om leienivå mellom BED som utleier og HLT som leietaker, samt garantistillelser fra eierne i tilfelle HLT, på et eller annet tidspunkt i leieperioden, ikke skulle være i stand til å innfri sine økonomiske forpliktelser overfor BED. Foreløpige kostnadsestimater for å tilrettelegge bygget for en ønsket utforming er ca. 40 mill. kroner inkludert moms. Leiesummen skal representere et kostnadsbærende prinsipp og ikke markedsleie, i tråd med BEDs vedtekter. Dette slik at BED også skal kunne håndtere sine fremtidige forpliktelser.

- **Type leieavtale**

I dialog med HLT har det fra HLT sin side vært ønske om en «Barehouse»-avtale, og dette har vært grunnlaget for leieprisvurderingene så langt. En Barhouse-avtale tar utgangspunkt i vanlige markedsstandarder for leieavtaler, men plikten til utvendig vedlikehold/utskiftninger, risiko tilknyttet eiendomsskatt og ansvar for forsikringsbetalinger overføres fra utleier til leietaker.

Styret har vurdert om BED ønsker å tilby en «Barehouse»-variant eller om det var ønskelig å heller tilby en normal leieavtale der utleier har ansvar for utvendig vedlikehold og utskiftninger osv. Styret hadde en lengre diskusjon og to forhold var avgjørende for at styret var enstemmige i ønske om å kun tilby en normal leieavtale. Det ene forholdet var landsmøtets begrunnelse for opprettelsen av BED. Ved en Bearhouse-avtale vil BED i stor grad miste sin rolle som kompetanseorgan og være uten større oppgaver. Det andre forholdet er at styreleder i Oslofjord FHS kunne informere at det var ønske om at BED sine tjenester var ønskelig i større grad i fremtiden. Styret tilbyr derfor HLT en normal leieavtale der BED, som byggeier og utleier, ivaretar plikten til utvendig vedlikehold osv. BED ønsker primært at HLT kjøper vaktmestertjenester mm. fra BED.

- **BED har vurdert risikoforholdene i saken:**

1. Risiko for byggekostnader

Styret i BED er enstemmig i at risikoen for endelig byggekostnader må ligge hos HLT. Endelig leiepris vil derfor avhenge av endelig byggekostnad. Dette som følge av at leieprisen er sterkt subsidiert i forhold til markedspris.

2. Garantiforpliktelse

Det må foreligge en garanti fra eierne som styret i BED finner tilfredsstillende.

3. Søknad om akkreditering (Note 1)

BED vurderer at det er en forutsetning for at HLT skal klare de økonomiske forpliktelsene en utbygging vil medføre er at skolen blir godkjent som akkreditert høyskole. HLT leverer søknad om slik godkjenning høsten 2021. Byggestart vil ikke bli iverksatt før det foreligger positivt svar på søknaden om akkreditering.

4. Lengde på leieavtale og om leieavtalen skal inkludere en Aula

BED har enstemmig besluttet at det ønskes en 20 års leieavtale. Dette fordi bygget fullstendig blir et formålsbygg.

Styret i BED har i sin saksbehandling vedtatt dette:

- **Styret ønsker å tilrettelegge for en leieavtale med HLT i Michelets vei 62 med disse premisser:**
- **Utbygging forutsetter at skolens søknad om akkreditering godkjennes og at nødvendige garantiordninger fra eierne av HLT kommer på plass.**
- **HLT må gjennom leiesummen ta risiko for endelig kostnad for rehabilitering og påbygning.**
- **Det tilbys en leieavtale på 20 år.**
- **Leieavtalen tilbys uten aula, men om HLT ønsker en aula, kan det særskilt forhandles om dette senere.**
- **Det tilbys en normal leieavtale der BED som utleier tar ansvar for utvendig vedlikehold- og utskiftingsplikt. Det er videre ønskelig at HLT kjøper vaktmestertjenester mm. av BED**
- **Basert på en total kostnad for rehabilitering og påbygning på 40 MNOK og netto inntekt for hyblene på 1,5 MNOK, blir leiesummen slik (som skal indeksreguleres fra kontraktstidspunkt):**

Eksisterende lån*	Rentekost (3,5%)	5 000 000	175 000
Påbygg og ombygging (HLT-risiko) **	Kapitalkost (3,75%)	40 000 000	1 500 000
Administrasjonskostnader (økonomi osv)			675 000
Avskrivning på investering ***			1 250 000
LEIE (ÅRLIG KOSTNADER FOR HLT)			3 600 000
Hybelutleie	Faktisk inntekt som overtas		- 1 956 000
Utleiekostnader som overtas av HLT	Faktiske kostnader som overtas		500 000
SUM ÅRLIG LEIE			2 144 000

Det forventes nå videre dialog med HLT før prosessen kan videreføres.

Økonomi

BEDs økonomi har i alle år vært svært presset, ettersom Landsmøtet har vedtatt at man gjennom husleien fra BED skal subsidiere skolen(e).

Inntektene til BED har naturligvis blitt kraftig redusert som følge av at HLT nå leier lokaler i Oslo sentrum, i påvente av en mulig om- og utbygging av Michelets vei 62. Ettersom en utbygging kan bli vedtatt og innledende arbeid blir igangsatt innenfor et tidsrom på ca. 12-24 måneder, er det svært begrenset markedsinteresse for å leie de ledige lokalene. Utleien av hyblene har derimot vedvart, og

er nå i praksis hele driftsinntekten til BED. Våren 2021 ble utleie prioritert til studenter ved OFH, ettersom deler av OFHs boligfløy ikke var tilgjengelig på bakgrunn av en pågående ombygging.

Fra 1.11.2020 har BED vært uten daglig leder. Styret har foreløpig valgt å ikke ansette noen ny daglig leder, i påvente av en endelig beslutning rundt mulig om- og utbygging av et HLT-bygg. Dette har redusert lønnskostnadene, men gjør samtidig at vervet som styreleder blir vesentlig mer arbeidskrevende.

Salget av rektor- og lærerboligene har tilført BED ekstraordinær kapital (men ikke ekstraordinær inntekt i regnskapet). Midlene er planlagt brukt på skoleeiendommene. På bakgrunn av disse inntektene har det i 2021 vært mulig å utføre mer vedlikehold i Michelets vei 62 enn tidligere år. Vedlikeholdet inkluderer tiltak som frem til denne perioden hadde vært utsatt på bakgrunn av BEDs svake økonomi.

Regnskapet for 2020 viser et overskudd på drøyt 100 000 kr, mens budsjettet for år 2021 viser et underskudd på ca. 800 000. Dette skyldes først og fremst økt vedlikehold, men også i noen grad faste kostnader ved bygget som ikke faller bort selv om bygget ikke er leid ut til HLT.

Note 1

Akkreditering / Institusjonsakkreditering tildeles av NOKUT (Nasjonalt organ for kvalitet i utdanningen). NOKUT er et faglig uavhengig forvaltningsorgan under Kunnskapdepartementet. NOKUT godkjenner og gir institusjoner som tilbyr høyere utdanning ulike fullmakter til å opprette nye studium. Institusjonsakkrediterte høyskoler kan selv opprette studietilbud innen rammen av den gitte fullmakten, uten å måtte søke NOKUT om akkreditering. Ikke-akkrediterte høyskoler må søke NOKUT om akkreditering av alle studietilbud. HLT er i dag en ikke-akkreditert høyskole og må søke NOKUT om akkreditering av alle studietilbud. Ansgar Høyskole er f.eks. en høyskole med institusjonsakkreditering.

Regjeringen har sendt et lovforslag på høring, der det foreslås lovfestet et krav om at private høyskoler må ha institusjonsakkreditering for å kunne få statstilskudd, men at det unntaksvis kan gis statstilskudd til private virksomheter som har akkreditert studietilbud, men ikke institusjonsakkreditering. Det settes som vilkår at det må foreligge et særskilt samfunnsmessig behov for virksomheten.