

**Protestantse
Kerk**

Geloof·Hoop·Liefde

Notitie Onroerend Goed Protestantse Kerk in Nederland

14 maart 2011

Bestuur van de Dienstenorganisatie



Inhoud

1	Inleiding	5
2	Proces van meningsvorming	6
3	Onderzoek Hydepark	7
4	F. D. Roosevelthuis (FDR)	9
5	Financiële en economische afwegingen	10
6	Enkele bestuurlijke opmerkingen	11
7	Afweegfactoren voor besluitvorming	12
8	Conclusies bestuur Dienstenorganisatie	13
Bijlage 1	Schets van het karakter van het hoofgebouw PLD	14
Bijlage 2	Schets van het karakter van het conferentiecentrum, het landgoed en de opstallen op het landgoed Hydepark	17
Bijlage 3	Een Trainingscentrum van de Protestantse Theologische Universiteit	24



1 Inleiding

De Dienstenorganisatie van de Protestantse Kerk in Nederland, beschikt over de volgende onroerende goederen, die eigendom zijn van de Protestantse Kerk in Nederland:

- het Protestants Landelijk Dienstencentrum (PLD) met daarin het steunpunt Midden en het Guesthouse (te Utrecht);
- het conferentiecentrum Hydepark op het landgoed Hydepark (te Doorn).

Daarnaast bezit de Protestantse Kerk enkele opstallen, (dienst)woningen, een boerderij en wei- de- en bosgronden op het landgoed Hydepark. Een gedeelte van dit landgoed is in erfpacht gegeven aan de Protestantse Stichting Diaconaal Vakantiewerk Beheer (PSDV) ten behoeve van de huisvesting van het F.D. Roosevelthuis (diaconaal vakantiewerk).

Tenslotte heeft de Protestantse Kerk een dienstwoning in Amerongen (ten behoeve van een docent seminarie PThU) in eigendom en een dienstwoning op het terrein van het PLD te Utrecht (ten behoeve van de beheerder van het Guesthouse).

Verder huurt de Dienstenorganisatie enkele voormalige pastorieën, ingericht als kantoorpand, voor de steunpunten in:

- Rouveen: ten behoeve van steunpunt Noord;
- Angerlo: ten behoeve van steunpunt Zuid-Oost;
- Heerjansdam: ten behoeve van steunpunt Zuid-West.

In bijlage 1 wordt een schets gegeven van het karakter van het gebouw van het Protestants Landelijk Dienstencentrum en de gebruikers/huurders op 1 januari 2011.

In bijlage 2 wordt een schets gegeven van het karakter van het conferentiecentrum, het landgoed en de opstallen op het landgoed Hydepark.

Het bestuur van de Dienstenorganisatie is verantwoordelijk voor het vermogensbeheer van de Protestantse Kerk. Bovendien is het bestuur, conform de generale regeling voor de Dienstenorganisatie art. 7 lid 2, alleen na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de kleine synode, bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen.

Tijdens de bespreking van het beleidsplan van de Dienstenorganisatie 2009 – 2012 in de vergadering van de generale synode in april 2009 kwam hoofdstuk 7.8 over huisvesting aan de orde. Het bestuur heeft toegezegd aanvullende beleidsvoorstellen te ontwikkelen en die voor te leggen aan de generale synode.

In de hierna volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens een schets gegeven van het gelopen traject, de positie van het F.D. Roosevelthuis, de financiële afwegingen en de overige factoren voor besluitvorming.

Het bestuur heeft een rationele afweging gemaakt en is zich bewust dat een onderwerp zoals dit ook de nodige emoties zal losmaken.

2 Proces van meningsvorming

- In 2008 is door het bestuur aan Biltstede Makelaars, gevestigd in De Bilt en gespecialiseerd in landgoederen en monumenten, opdracht gegeven een waardebeoordeling te maken van het Protestants Landelijk Dienstencentrum en van het landgoed en conferentiecentrum Hyde-park.
Uit dit taxatierapport blijkt dat het hoofdgebouw van het Protestants Landelijk Dienstencentrum en het guesthouse als courante gebouwen worden aangemerkt en in een goede staat van onderhoud verkeren. De in 2010 uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van deze gebouwen versterken deze conclusie.
- Het guesthouse heeft te kampen met de terugloop van het aantal op te leiden en uit te zenden medewerkers. De Dienstenorganisatie maakt op dit moment geen gebruik van de mogelijkheid om kindplaatsen in te huren van de kinderopvang die op de begane grond gehuisvest is. Er is kantoorruimte verhuurd aan de Nederlandse Zendingsraad. Het Guesthouse wordt benut door conferentiegasten, buitenlandse gasten en medewerkers van ICCO en de Dienstenorganisatie die in verband met grote woon-werk-afstanden gebruik maken van de mogelijkheid in de nabijheid van de werkplek te overnachten.
- Ten aanzien van het PLD adviseerde Biltstede Makelaars niet over te gaan tot afstoting van het hoofdgebouw, gezien de huidige ruimtebehoefte en specifieke functionaliteiten (bijvoorbeeld kapel) die aanwezig zijn. Vervanging zal altijd duurder blijken te zijn. Dit advies werd uitgebracht op basis van een redelijke bezetting van het hoofdgebouw. (zie bijlage 1)
- Ten aanzien van het landgoed en conferentiecentrum Hydepark blijkt dat de bouwkundige staat, de functionaliteit en het gebruikersgemak van zowel het conferentiecentrum als het logiesgebouw dringend aandacht behoeven.
- Verder hebben het bestuur en de raad van toezicht van de Protestantse Stichting voor Diaconaal Vakantiewerk verzocht om overleg over vervangende capaciteit voor het zwaar verouderde F.D. Roosevelthuis. Dit onderwerp wordt in een separaat hoofdstuk behandeld en zal in de verdere overwegingen en calculaties geen rol spelen.
- In een separate bijlage doet het college van bestuur van de Protestantse Theologische Universiteit (PThU) een voorstel over een mogelijke herbestemming van een deel van het vastgoed in Kampen als trainingsinstituut nieuwe stijl ten behoeve van seminariumactiviteiten en de invulling van permanente educatie voor predikanten en kerkelijk werkers.
- Ten slotte hebben Biltstede Makelaars en T&K Vastgoedadviseurs een aanvullend advies uitgebracht op 31 januari 2011, hetgeen ontvangen is op 7 februari 2011. In dit advies concluderen de makelaars dat, gezien de huidige stand van de vastgoedmarkt, verkoop van het landgoed Hydepark in haar geheel wordt afgeraden.

3 Onderzoek Hydepark

Voorop staat dat de Protestantse Kerk een conferentie-/trainingsruimte nodig heeft. Hierin worden vergaderingen van Protestantse Kerk (en de Dienstenorganisatie), IZB, GZB (donateursdag), programma's in het kader van permanente educatie, predikantenteams, etc. gehouden. Het complex moet met het oog op meerdaagse activiteiten accommodatie voor overnachtingen bevatten. Ook is, vanwege de eenheid van leren, leven en spiritualiteit, een kapelruimte nodig. Behalve conferentie- en trainingsruimte zal het complex ook een retraitsfunctie moeten hebben.

Het onderzoek werd in augustus 2010 uitbesteed aan het advies- en architectenkantoor Hidde & te Overveen. De vraagstelling was:

Onderzoek de mogelijkheden die kunnen bestaan voor de toekomst van het complex Hydepark en F.D. Roosevelthuis en alle bijbehorende faciliteiten en opstallen. Daarbij moet met name hergebruik of functieontwikkeling van het vastgoed in ogenschouw worden genomen, afgezet tegen economische en functionele mogelijkheden. De gevolgtrekkingen uit het onderzoek te presenteren als een parallelvisie op de toekomst van Hydepark.

Op grond hiervan is studie gemaakt van de knelpunten in de huidige situatie van het bezit, behoud en beheer van Hydepark (HP), het conferentiecentrum (CC) en F.D. Roosevelthuis (FDR). De volgende varianten werden onderzocht en geanalyseerd:

1. Behoud van het landgoed met een gerenoveerd conferentiecentrum (in staat van nieuw);
2. Behoud van het landgoed met de nieuwbouw van een kleiner/groter conferentiecentrum;
3. Idem, exclusief oranjerie;
4. Behoud van het conferentiecentrum (nieuwbouw) en afstoten van andere delen;
5. Afstoten van Hydepark.

De conclusie van Hidde & te Overveen luidt op hoofdlijnen:

- De exploitatielasten van het huidige conferentiecentrum zijn bijzonder hoog;
- De onderhoudsbehoefte als gevolg van achterstallig onderhoud van de opstallen, (dienst) woningen, de boerderij en de weide- en bosgronden bedraagt voor de komende 8–10 jaar € 8 miljoen (incl. nieuwbouw conferentiecentrum). Hiervoor bestaat geen reservering.
- De oranjerie heeft een onderhoudsbehoefte van € 1,6 miljoen.
- Het CC voldoet niet aan de hedendaagse kwaliteitseisen en kan op technische en economische aspecten niet rendabel worden aangepast. Nieuwbouw vraagt een investering van € 5,6 miljoen
- FDR zal binnenkort vervangen moeten worden, hetgeen een investering vergt van circa € 5 tot € 7 miljoen (exclusief grond), ongeacht de locatie van nieuwbouw.
- Woonhuizen en boerderij: zijn onrendabel tot het moment van contractherziening of verkoop.

Hydepark kan volgens het onderzoek worden behouden en exploitabel worden gemaakt als er op verschillende fronten ingegrepen wordt in de bestaande situatie. De grootste kans van slagen ontstaat wanneer de volgende maatregelen worden getroffen:

- het afstoten van de oranjerie;
- de ontwikkeling van een nieuw concept voor het conferentiecentrum;
- het opzetten van een bedrijfsmatige en zelfstandige eenheid voor het conferentiecentrum met een positief netto resultaat;
- nieuwbouw gebaseerd op een nieuwe werkwijze van het conferentiecentrum;
- het accepteren en gefaseerd uitvoeren van groot en achterstallig onderhoud;
- op termijn het woningbezit saneren en/of afstoten.

Deze maatregelen vergen een grote investering, maar daarmee lijkt het behoud en gebruik van Hydepark voor de Protestantse Kerk functioneel en financieel gewaarborgd.

N.B.: In de businesscase van een kleiner conferentiecentrum is er van uitgegaan dat de functie geheel gericht is op de Protestantse Kerk. Er wordt uitgegaan van de huidige omzetgegevens en er wordt rekening gehouden met een kleine daling van het aantal studenten theologie. Omdat niet met 'externe klanten' wordt gewerkt, is er geen BTW-heffing van toepassing.

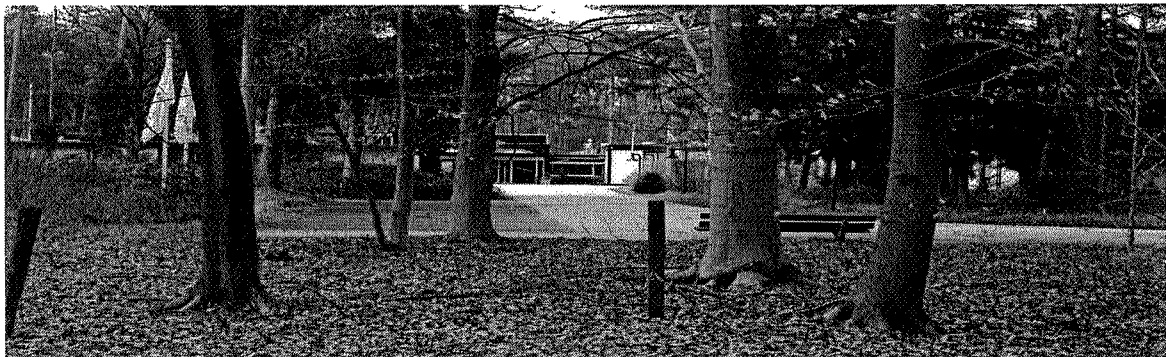
4 F. D. Roosevelthuis (FDR)

De grond van het FDR is in erfpacht gegeven bij de Protestantse Stichting Diaconaal Vakantiewerk Beheer (PSDV). Dit is een stichting die in de consolidatiekring van de Protestantse Kerk is opgenomen. De raad van toezicht wordt door de kleine synode benoemd. Het FDR is ruim veertig jaar geleden in gebruik genomen. Het huis voorziet nog steeds in een grote behoefte in onze kerk voor diaconale vakanties, mede gezien het bijzondere eigen karakter.

Zowel het bestuur van de PSDV als ook het bestuur Dienstenorganisatie zijn van mening dat de uitstraling gedateerd is en dat de faciliteiten, zoals toilet- en doucheruimtes, zeer beperkt zijn. Het FDR voldoet niet aan de moderne eisen ten aanzien van verzorging.

Het FDR zal binnen afzienbare termijn vervangen moeten worden. Dit zal een investering vergen tussen de € 5 en 7 miljoen, ongeacht de locatie van nieuwbouw of (ver)bouw van het gebouwencomplex op bestaande locaties.

Indien de Protestantse Kerk hiertoe besluit op voorstel van de raad van toezicht van de PSDV, zal bijzondere aandacht gegeven moeten worden aan de effecten hiervan op de dagprijs, omdat de huidige boekwaarde van de materiële vaste activa per 31 december 2009 slechts € 285.000,- is. Er zal dan ook een fondswervingplan moeten worden ontwikkeld. Wij moeten ons realiseren dat deze investering beslag zal leggen op middelen van plaatselijke diaconieën, fondsen en de landelijke kerk. De besluitvorming hierover zal plaatsvinden nadat de generale synode zich heeft uitgesproken over het vastgoedbeleid van de Protestantse Kerk.



5 Financiële en economische afwegingen

De huidige exploitatie van Hydepark ziet er als volgt uit:

Exploitatie Hydepark 2011 (x € 1.000)	Totaal
Baten	1.127
Lasten	
Personeelskosten	395
Gebouwen en terreinen	455
Inventaris/machines	42
Bureaunkosten	24
Food c.a. en adviseurs	133
Groot onderhoud	70
Overhead dienstenorganisatie	208
Totaal lasten	1.327
	0
Resultaat	-200

Momenteel leiden het conferentiecentrum en landgoed Hydepark een verlies van € 200.000,- per jaar, gefinancierd door quotumgeld.

6 Enkele bestuurlijke opmerkingen

- Bij behoud van het landgoed moet rekening worden gehouden met het huidige bestemmingsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De voorzitter van het bestuur en de algemeen directeur hebben daartoe een eerste gesprek gevoerd met de burgemeester en wethouder en hebben afspraken gemaakt om dit voort te zetten na de vergadering van de generale synode. Uit dit eerste gesprek zijn geen obstakels naar voren gekomen.
- De Protestantse Theologische Universiteit (PThU) heeft een alternatief ingediend om een trainingscentrum in Kampen te huisvesten. Dit alternatief is als bijlage bij deze nota gevoegd. De PThU is in dit alternatief risico-eigenaar, maar wil een langlopende overeenkomst met de kerk aangaan om de gemaakte investeringen terug te verdienen. Het bestuur van de dienstorganisatie van de Protestantse Kerk is echter van mening dat de vestiging van het trainingscentrum Kampen een minder centrale ligging heeft. Zeker gezien de vestiging van de PThU te Amsterdam en Groningen zou er een te grote concentratie van scholings- en trainingsactiviteiten in het noorden des lands plaatsvinden. Ook ligt, gezien het 'retraiteaspect', een keuze voor Kampen minder voor de hand.
- De kerk hecht aan een 'eigen' centrum, zodat de conferentie/nascholingsactiviteiten en de retraitemogelijkheden in een herkenbaar huis van de kerk kunnen plaatsvinden.

7 Afweegfactoren voor besluitvorming

Wij constateren dat het een complex vraagstuk is met vele belanghebbenden (PThU, PSDV, gebruikers, medewerkers). Het bestuur kiest voor een rationele en geobjectiveerde benadering (functie en rentabiliteit).

Wij ervaren dat er in de conferentiemarkt sprake is van toenemende concurrentie en een afnemende conferentiebehoefte van de PThU door de afnemende studentenaantallen. Daarnaast constateren we dat de meeste cursussen van het Protestants Centrum voor Toerusting en Educatie in de regio plaatsvinden, dichtbij de gemeenten.

De exploitatie van een conferentiecentrum en een landgoed brengt altijd risico's met zich mee. Er zullen forse investeringen moeten worden gedaan in gebouwen, in een tijd waarin veel plaatselijke gemeenten bezig zijn met het afstoten van gebouwen en bezittingen.

Het in eigendom hebben van een landgoed van 52 ha. in het midden van het land, dat goed onderhouden is en een modern uitgerust conferentiecentrum bevat, is een toekomstbestendig courant bezit. Het is minder vatbaar voor inflatie dan liquide middelen. De mogelijkheid om het landgoed geheel of gedeeltelijk af te stoten is een optie waartoe de kerk in de toekomst alsnog kan besluiten. Een nieuw F.D. Roosevelthuis op Hydepark heeft als voordeel dat een herkenbare plek wordt behouden. De huidige klanten van Hydepark behoeven geen BTW te betalen, wat een voordeel is voor de Dienstenorganisatie (€ 18.000,- per jaar) en gemeenten.

8 Conclusies bestuur Dienstenorganisatie

Alles overwegende komt het bestuur tot de volgende beoordeling:

1. Het Protestants Landelijk Dienstencentrum in Utrecht is voldoende toekomstbestendig, tenzij er grote leegstand zou ontstaan door bijvoorbeeld vertrek van ICCO of een plotselinge ingrijpende inkrimping van de Dienstenorganisatie.
2. Het guesthouse kent een budgetneutrale operatie. Indien er wijziging in die omstandigheid zou komen, is het eventueel mogelijk het guesthouse separaat af te stoten. Op de korte dan wel middellange termijn worden deze risico's niet verwacht.
3. Het bestuur constateert dat het afstoten van het landgoed als geheel momenteel niet realistisch is gezien de huidige marktomstandigheden.
4. Het bestuur hecht eraan dat de functie van conferentiecentrum van de kerk in de toekomst wordt gewaarborgd. De mogelijkheid om onderdelen van het landgoed te verkopen zal op het moment waarop die mogelijkheid zich voordoet, door het bestuur worden beoordeeld. Het bestuur zal dan een conceptvoorstel voor het desbetreffende deel voorleggen aan de kleine synode.
5. Het bestuur wenst een nadere studie te doen naar de investeringen en exploitatie voor een conferentiecentrum op landgoed Hydepark. Er zijn twee reële mogelijkheden. De eerste is: het huidige conferentiecentrum renoveren met een beperkte investering in vergelijking met nieuwbouw. Een dergelijke variant impliceert een beperkte 'houdbaarheid' van het aldus gerenoveerde conferentiecentrum van ongeveer tien jaar. De investering hiervoor wordt in deze tien jaar afgeschreven.

De tweede is: een nieuw conferentiecentrum bouwen, met een houdbaarheidsdatum van ongeveer vijftig jaar. De investering hiervoor wordt in vijftig jaar afgeschreven. Een dergelijk gebouw zal met het oog op eventuele verkoop in de toekomst multifunctioneel moeten zijn. In beide gevallen zal sprake moeten zijn van een rendabele bedrijfsvoering en een verantwoorde investering

Ter voorbereiding hierop zal overleg met de Protestantse Theologische Universiteit worden gevoerd omtrent haar wensen en eisen. Dit onderzoek zal worden verricht door externe deskundigen/architect(en).

De voorstellen voor besluitvorming zullen aan de kleine synode worden voorgelegd.

6. Het bestuur van de Dienstenorganisatie zal zich actief inzetten om de PSDV te ondersteunen in het vinden van mogelijkheden om het werk van de diaconale vakanties voort te zetten. Hierbij is het noodzakelijk om een goede analyse te maken van kosten/baten van nieuwbouw of een doorstart op een andere locatie.

Bijlage 1 Schets van het karakter van het hoofdgebouw PLD

Ten tijde van het bepalen van het karakter én de uitstraling van de nieuwe gezamenlijke huisvesting alsmede het ontwerpen en vervolgens invullen van het programma van eisen, hebben een drietal kernwoorden een grote rol gespeeld, te weten gastvrij, functioneel en spiritueel. De uitstraling van een gebouw biedt de aanschouwer een eerste indruk van de organisatie. Het gebouw suggereert iets over zijn gebruiker. Het gebouw vertelt bezoekers en medewerkers iets, het gebouw toont waar de organisatie voor staat. De gewenste uitstraling is echter niet alleen een zaak die te maken heeft met de buitenkant van het gebouw. De uitstraling dient te worden doorgetrokken naar het interieur, waarbij consistentie en samenhang tussen exterieur en interieur van groot belang is.

De drie hiervoor genoemde kernbegrippen zijn in het programma van eisen vertaald naar: (gastvrij) vrij toegankelijk voor bezoekers en onderlinge toegankelijkheid voor medewerkers, open structuur, communicatie ondersteunend, een bijenkorf, hotelfaciliteiten voor gasten uit partnerkerken in het buitenland; (functioneel), gebouw als motor, kwalitatieve ondersteuning van het werk en de organisatie, niet-luxe en eenvoudig, biedt de mogelijkheid om ook de geslotenheid te zoeken, nadruk op kwaliteit als 'output van het gebouw', goede indeling, geen eilandenstructuur, flexibel gelet op de toekomstige ontwikkelingen; (spiritueel) herkenbaarheid van de kerkfunctie, kapel (dominant) aanwezig, degelijk protestants, mag ook wel oecumenisch, expositiegelegenheden voor kunst uit de wereldkerken, werk- & leefgemeenschap, harmonisch, licht tot diep in het gebouw, bij elkaar horen, geen onderscheid.

Concreet zijn deze elementen uitgewerkt naar:

- gastvrij: duidelijke entree, plezierige receptie, op een logische plaats, goede zitruimte voor wachtenden, koffie/thee in de buurt en een watermachine met beertjes, groenvoorzieningen op gangen en terrein;
- smaak- en stijlvol: materialen zijn zorgvuldig gekozen, de kleur is rustig en harmonieert met de medewerkers, exposities in gangen, kleine reparaties worden zo mogelijk direct uitgevoerd, niets hangt scheef, alle lampen branden, eenvoudige en rustige stijl;
- functioneel: ruimteverdeling komt organisch voort uit de wijze van werken, communiceren en transport, ruimte voor parkeren (auto's en fietsen), terreinverlichting, kinderspeelplaats, terras voor gezamenlijke buitenactiviteiten, kopieerapparaten op praktische plekken, de sanitaire plekken liggen niet verborgen, alles is goed bereikbaar voor schoonmakers, ramen kunnen open, in facilitaire units ruimte voor het doen van mededelingen, in het guesthouse ruimte voor informele ontmoetingen;
- zakelijk: de werkruimten zijn strak en zakelijk, toereikend aantal kapstokken (geen jassen op de werkplek), lege vensterbanken, voorkomen van rommel;
- menselijk: volop mogelijkheden voor medewerkers elkaar buiten de werkplek (gangen, facilitaire ruimten, hal) te ontmoeten, goede akoestiek, alles klinkt rustig, stilteplek, natuurlijke/organische uitstraling;
- betrouwbaar: degelijke materialen, eenvoudige smaakvolle stijl, openheid zonder oogkleppen, geen uniformiteit, wel consistentie en harmonie, geen onveilige hoekjes in en om het gebouw, goede verlichting.

Medewerkers ervaren het werken in het PLD als plezierig en zijn tevreden gebruikers. Het gebouw heeft bewezen functioneel en voldoende flexibel in het gebruik te zijn. Vergadelaars, bezoekers en gasten vinden het gebouw ruim, licht, van degelijke kwaliteit en ook passend bij de functie (ingetogen en sober).

Na de renovatie van het hoofdgebouw PLD en het Guesthouse in 1999 is een 10-jarig onderhoudsplan opgesteld en werd een voorziening groot onderhoud ingesteld. Jaarlijks is bij begroting een dotatie aan deze voorziening beschikbaar gesteld. Dit meerjarig onderhoudsplan is in z'n geheel uitgevoerd. Geconstateerd kan worden dat met het realiseren van dit plan het gebouw in een goede bouwkundige conditie is gehouden. In dit onderhoudsplan was echter geen rekening gehouden met groot onderhoud dat op termijn zou moeten worden verricht aan de buitenzijde van het gebouw. Verwacht werd dat dit onderhoud zich eerst zou gaan voordoen ver voorbij de planperiode, dus ver na 2009. Bij een in 2009 uitgevoerde inspectie is echter duidelijk geworden dat het dringend gewenst is dat bepaalde werkzaamheden aan gevel en dak reeds op korte termijn worden uitgevoerd. Het gaat daarbij om het renoveren van dakbeschot, gootklossen en gootbodem, hoekkepers, kilgoten, dakgootbekleding, herstel betonnen muurafdekkers, gevelbalken en balkonbalken, herstel van waterkeringen op de balkons, schilderwerk en vervangen dakpannen. Door de uitvoering van deze werkzaamheden is het gebouw ook aan de buitenzijde weer in goede staat en is er de komende jaren weinig onderhoud aan de schil te verwachten.

Bij de beoordeling van de hiervoor genoemde werkzaamheden is de overweging gemaakt de daken van zowel het hoofdgebouw als het Guesthouse te isoleren om het energieverlies te beperken, eventueel te voorzien van een volledig nieuwe pannenbedekking. Hierover is aan een extern bureau een bouw(calculatie)advies gevraagd. Daaruit is naar voren gekomen dat het huidige energiegebruik van de gebouwen zo gunstig is dat niet is aan te bevelen tot een extra investering van circa € 1 miljoen voor dakisolatie over te gaan. Bovengenoemde opknopwerkzaamheden zijn in 2010 grotendeels uitgevoerd. In 2010 is gewerkt aan het opstellen van een nieuw 10-jarig onderhoudsplan voor het gehele complex (PLD, guesthouse en dienstwoning beheerder).

In oktober 2000 zijn de gebouwen in Utrecht (zowel het hoofdgebouw als het guesthouse) getaxeerd. De taxatieopdracht omvatte het bepalen van de marktwaarde van het complex en de economische huurwaarde van het guesthouse. In het toenmalige taxatierapport is geconstateerd dat het complex vanwege het naar eigen behoeften aanpassen en inrichten een extra toegevoegde waarde heeft, die voor derde partijen niet of in mindere mate aanwezig is. Om die reden is naast een onderhandse verkoopwaarde vrij van verhuur en gebruik (de waarde die een willekeurige marktpartij aan het complex zou toekennen) ook de vervangingswaarde bepaald. Met de laatste komt tot uitdrukking de waarde die het complex voor de Protestantse Kerk zelf heeft, bij de huidige wijze van gebruik. Oftewel het bedrag dat nodig is om ter vervanging van het PLD-complex een ander kantoorpand te stichten c.q. te verwerven, dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft. Voor het vaststellen van de hierboven genoemde waarden is voor alle onderdelen van het complex eerst de huurwaarde bepaald. Deze huurwaarden zijn vervolgens door gebruikmaking van een marktconform bruto aanvangsrendement gekapitaliseerd.

In de in 1998 gesloten koopovereenkomst voor het complex PLD is bepaald dat wanneer de Protestantse Kerk in Nederland de panden wenst te vervreemden de Gemeente Utrecht een voorkeursrecht tot koop geniet.

**Specificatie gebruik Protestants Landelijk Dienstencentrum per 1 januari 2011
(verhuurbare ruimten)**

1	Dienstenorganisatie (incl. steunpunt midden)	5.732 m ²
2	ICCO	2.100 m ² *)
3	Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA)	310 m ²
4	Pensioenfonds Predikanten	226 m ²
5	Vereniging van Vrijzinnige Protestanten	53 m ²
6	Ned. Albert Schweitzerfonds	52 m ²
7	Godsdienstig Vormingsonderwijs (GVO)	38 m ²
8	Interkerkelijke Stichting Opleiding Kerkmusici	15 m ²
9	Interkerkelijk Werkverband voor de Recreatie	12 m ²
10	nog te verhuren	250 m ²
	Totaal aan verhuurbare ruimten:	<u>8.788 m²</u>

*) zal in de loop van 2011 worden aangepast

Bijlage 2 Schets van het karakter van het conferentiecentrum, het landgoed en de opstallen op het landgoed Hydepark

1. Conferentiecentrum Hydepark

Na verwerving van het complex Hydepark in 1951 door de Nederlandse Hervormde Kerk vormde het toenmalige seminariegebouw het onderkomen van het Theologisch Seminarium. Architect K.L. Sijmons (bekend van de Thomaskerk in Amsterdam-Zuid) heeft begin jaren zestig een nieuw seminariegebouw ontworpen. Het ontwerp is gebaseerd op de stijl van Le Corbusier. Zo is de wapening van het beton op verschillende plaatsen zichtbaar, werden ongeschaafde planken gebruikt als bekisting en is sprake van metselwerk aan binnen- en buitenzijde. De platte daken hebben een bitumineuze dakbedekking. Het gebouw heeft een kloosterlijke signatuur (sober, eenvoudig), het logiesgebouw is geplaatst op boomdikke betonnen kolommen. Dit gebouw is in 1962 in gebruik genomen als conferentiecentrum.

In dit gebouw bezonnen hervormde theologiestudenten zich in de laatste fase van hun kerkelijke opleiding op hun toekomstige ambt als predikant, kwamen ook gereformeerde theologiestudenten regelmatig naar Hydepark voor hun studieweekenden en conferenties, kwamen al die theologiestudenten later regelmatig terug naar Hydepark voor postacademische bijscholing en conferenties en werd het gebouw gebruikt voor het houden van synodevergaderingen. In 2004 is het eigendom van het complex Hydepark overgegaan naar de Protestantse Kerk in Nederland.

Bij de stichting van de Protestantse Theologische Universiteit (PThU) in 2006 is het Theologisch Seminarium overge-

gaan naar de PThU te Kampen. Het beheer en de exploitatie van het landgoed en het conferentiecentrum Hydepark is (sinds 1 januari 2007) belegd bij de afdeling Facilitaire Zaken van de Dienstenorganisatie in de synodevergadering in april 2009. Met de PThU zijn afspraken gemaakt over het huren van kantoorruimte in het conferentiecentrum voor de cursusadministratie en docenten én zijn voor het afnemen van arrangementen (conferentieruimten, maaltijden en overnachtingen) ten behoeve van het postinitieel onderwijs, de verplichte nascholing van predikanten en het postacademisch onderwijs voor de jaren 2007 t/m 2009 garantieafspraken gemaakt. Inmiddels is besloten deze garantieafpraak te verlengen naar het jaar 2010 en 2011.

Het conferentiecentrum is als onderdeel van de Dienstenorganisatie vrijgesteld van het heffen en afdragen van omzetbelasting. Consequentie hiervan is dat het conferentiecentrum geen diensten mag aanbieden aan niet aan de kerkelijke organisatie verwante instellingen.

