



**Protestantse
Kerk**

Geloof·Hoop·Liefde

Notitie Strategisch Huisvestingsplan en vastgoednota

Generale Synode
23 april 2016
VA 16-01

14 maart 2016

Bestuur van de Dienstenorganisatie
van de Protestantse Kerk in Nederland

INHOUD

Inleiding	3
Managementsamenvatting Twijnstra en Gudde in het rapport 'Strategisch Huisvestingsplan'	3
Duurzaamheid	5
Stand van zaken actueel	5
Koers bestuur dienstenorganisatie	5
Tot slot	6

Inleiding

De generale synode van de Protestantse Kerk in Nederland besloot in november 2013 met overgrote meerderheid akkoord te gaan met de ontwikkeling van Nieuw Hydepark. Tevens werd in die vergadering gevraagd of het bestuur van de dienstenorganisatie van de Protestantse Kerk zich intensief wilde bezighouden met het vastgoedbeleid van de landelijke kerk. De afgelopen jaren sprak het bestuur veelvuldig over het vastgoed. Het bestuur besloot er ook externe expertise bij te betrekken en koos ervoor de hulp van Twijnstra en Gudde te vragen. Gerrit Westerveld (bestuurslid dienstenorganisatie en vastgoedexpert), Bert Woltinge (hoofd Facilitaire Zaken dienstenorganisatie) en Haaije Feenstra (algemeen directeur dienstenorganisatie) hebben de aansturing verzorgd in dit, voor de Protestantse Kerk, belangrijke dossier. Dit project kende twee fasen, te weten: een vastgoednota, waar een conceptuele context werd gemaakt en de vertaling daarvan naar een concreet strategisch huisvestingsplan.

Managementsamenvatting Twijnstra en Gudde in het rapport 'Strategisch Huisvestingsplan'

De dienstenorganisatie van de Protestantse Kerk in Nederland is gehuisvest in een kantorencomplex aan de Joseph Haydnlaan 2a te Utrecht. Door veranderingen in de organisatie is het gebruik van dit complex in de afgelopen jaren gewijzigd. Krimp en efficiënter gebruik van huisvesting hebben geleid tot minder behoefte waardoor ruimte in het complex is vrijgekomen. Deze ruimte is in de afgelopen jaren succesvol verhuurd aan ketenpartners en derden.

Door de verwachte ontwikkelingen ten aanzien van de organisatie is besloten om de huidige huisvestingssituatie nader te analyseren en een strategie op te stellen voor de komende jaren. Hiertoe is eerst een nota vastgoed opgesteld waarin de uitgangspunten, randvoorwaarden en doelen ten aanzien van vastgoed zijn vastgelegd. Dit strategisch huisvestingsplan (hierna: SHP) is de uitwerking van deze nota ten aanzien van de huisvesting en het vastgoed van de dienstenorganisatie van de Protestantse Kerk. In dit plan zijn meerdere toekomstvarianten geanalyseerd en beoordeeld ten aanzien van de uitgangspunten en doelen die de dienstenorganisatie heeft gesteld. Op basis van deze beoordeling is geconcludeerd welke toekomstige situatie het beste aansluit bij de organisatie.

In de uitwerking van het SHP is ook het bezit in Doorn (landgoed Hydepark) meegenomen. Enerzijds omdat deze locatie onderdeel is van de vastgoedportefeuille van de dienstenorganisatie, anderzijds omdat dit bezit ook kan worden betrokken als huisvesting van de dienstenorganisatie.

Samenvatting analyse

Het huidige kantoor aan de Joseph Haydnlaan wordt voor circa 54% gebruikt voor de dienstenorganisatie. De overige ruimte wordt verhuurd aan ketenpartners en derden, een klein gedeelte staat leeg. Door de verwachte krimp van de organisatie zal de ruimtebehoefte van de dienstenorganisatie verder afnemen. Dit effect wordt nog versterkt doordat een ander kantoorconcept kan worden ingevoerd welke meer is afgestemd op gebruik en processen en minder ruimte inneemt doordat werkplekken en faciliteiten worden gedeeld. In de uitwerking van het SHP zijn een aantal varianten onderzocht die leiden tot een betere aansluiting van de toekomstige huisvestingsvraag op het aanbod. Deze varianten verschillen doordat ze ingaan op de volgende keuzes:

- Ten aanzien van het werkplekconcept: handhaven van het huidige concept of overgaan op een activiteit gerelateerde werkomgeving
- Ten aanzien van de locatie van het kantoor van de dienstenorganisatie: blijven op de Joseph Haydnlaan, verhuizen naar een beschikbaar bestaand kantoor nabij Utrecht CS of verhuizen naar een nieuw te bouwen kantoor op landgoed Hydepark
- Ten aanzien van het bezit op landgoed Hydepark: optimaliseren van de huidige opstallen, toevoegen van woningbouw ten behoeve van waarde-creatie of inzetten van de ontwikkelpotentie voor eigen gebruik als kantoor van de dienstenorganisatie.

De combinaties van deze keuzen hebben geleid tot acht onderzoek varianten die zijn beoordeeld op ruimtelijke, financiële, kwalitatieve, procesmatige en bedrijfsmatige aspecten.

Conclusie

In de onderstaande figuur is de totale beoordeling van de onderzochte varianten weergegeven. Hierbij is voor elk aspect een totaalbeoordeling gegeven op een schaal van 1 (slecht) tot 5 (uitstekend).

varianten gaan in op situatie in 2021

Kpi	Perspectief	Criterium	Huidig	Var0,0	Var0,1	Var1,0	Var1,1	Var2,0	Var2,1	Var3a	Var3b
Totaal score variant (schaal 1-5)	Ruimtelijk		2,39	3,92	3,92	4,42	4,42	5,00	5,00	5,00	5,00
	Kwalitatief		4,07	4,07	4,07	4,07	4,20	4,20	3,97	4,02	
	Financieel		1,58	3,18	4,45	1,80	2,85	2,43	3,48	3,83	3,95
	Procesmatig		5,00	4,60	3,85	4,20	3,45	3,40	2,65	2,15	2,15
	Bedrijfsvoering		3,70	3,70	3,70	3,90	3,90	2,75	2,75	3,55	3,55
	Gemiddeld		2,5	3,3	3,9	2,7	3,2	2,6	3,0	3,5	3,5

Uit de analyse komen drie varianten naar voren die bovengemiddeld scoren:

- Variant 0.1, waarbij eigenlijk wordt doorgedaan op de huidige weg met daarbij wel de 'verzilvering' van de waarde van onroerend goed door afstoot van het guesthouse en terrein C op landgoed Hydepark. In deze variant zijn minimale investeringen nodig. Deze variant scoort ook goed op bedrijfsvoering doordat ketenpartners dichtbij zijn gehuisvest.
- Variant 3a/b, waarbij het kantoor van de dienstenorganisatie verhuist naar nieuwbouw op landgoed Hydepark. In deze variant wordt al het huidige bezit qua onroerend goed afgestoten. De inkomsten vanuit de afstoot zijn vrijwel gelijk aan de investeringen die nodig zijn om het kantoor te bouwen en de overige opstallen op landgoed Hydepark te renoveren. In deze variant ontstaat een eigen plek voor alle werkzaamheden en activiteiten voor de Protestantse Kerk. In de nadere uitwerking zal moeten blijken welke variant (a of b) het meest haalbaar is, qua scores ontlopen ze elkaar niet veel.

De huidige huisvesting van de dienstenorganisatie op de Joseph Haydnlaan kan sterk worden verbeterd door afstoot van het guesthouse en verdere verhuur van vrijkomende ruimte. De huidige verhuur laat zien dat het gebouw goed geschikt is voor verhuur aan ketenpartners en derden. Het gebouw en de omgeving past goed bij de Protestantse Kerk en biedt de mogelijkheid om ketenpartners dichtbij te huisvesten en hiermee samen te werken.

Een nadeel van deze situatie is dat de Protestantse Kerk veel meer ruimte in eigendom heeft dan ze zelf nodig heeft. De dienstenorganisatie is in de afgelopen jaren, ondanks moeilijke markomstandigheden, in staat gebleken om bij leegstand telkens huurders aan te trekken (zowel ketenpartners en derden). Dit levert in de huidige situatie geld op en draagt positief bij aan de bedrijfsvoering van de dienstenorganisatie van de Protestantse Kerk

In de toekomst kan dit verslechteren (hogere leegstand of lagere huren) waardoor het bezit een belemmering wordt voor de bedrijfsvoering van de dienstenorganisatie. Gezien de huidige gezonde exploitatie maar ook de hiervoor genoemde risico's kan 'sale & leaseback' een overweging keuze zijn. Hierbij verdwijnt het risico vanuit het bezit, maar blijft de huidige huisvesting en die van ketenpartners gehandhaafd. In deze optie zullen goede afspraken over gebruik door derden moeten worden gemaakt. Deze optie biedt de mogelijkheid om de huidige situatie te handhaven maar biedt ook de vrijheid om op termijn bijvoorbeeld te verhuizen naar een nieuw kantoor op landgoed Hydepark. Een flexibiliteit die gezien de ontwikkelingen in de organisatie zeer wenselijk is.

Verhuizen naar nieuwbouw op landgoed Hydepark biedt veel voordelen ten aanzien van de huisvesting. Het bestaande bezit kan worden afgestoten waarmee nieuwbouw en renovatie van opstallen op landgoed Hydepark kunnen worden bekostigd. In deze variant ontstaat een Protestantse Kerk locatie met als enige nadeel dat er (vooralnog) geen ruimte is om ketenpartners te huisvesten.

Duurzaamheid

Bij de kwaliteitsafwegingen is ook het aspect duurzaamheid in ogenschouw genomen. Dit levert geen eenduidig te kwantificeren parameter op.

Bij variant 0.1 is van belang dat een forse investering nodig is om de energieprestatie van het gebouwencomplex aan de Joseph Haydnlaan te verbeteren (warmte-koude-opslag, zonnepanelen [niet mogelijk i.v.m. dakconstructie]). Ook is de bereikbaarheid van deze locatie per openbaar vervoer matig in vergelijking met de bereikbaarheid per auto.

Bij variant 3a./3b is de intensivering van bebouwing en verkeer en vervoer in de ecologische hoofdstructuur rond het landgoed Hydepark een punt van aandacht. Door maatregelen zoals zorgvuldige inpassing van bebouwing die voldoet aan hoge energieprestatie-eisen, optimalisering van het ecologisch beheer van het landgoed en stimulering van groepsvervoer vanaf het NS-station, wordt nagestreefd dat de "ecologische voetstap" van de nieuw te realiseren huisvesting per saldo zelfs verbetert ten opzichte van het huidige gespreide ruimtegebruik in Utrecht en Hydepark.

Wij adviseren op basis van bovenstaande om op korte termijn de volgende acties uit te voeren:

- Nadere uitwerking van de mogelijke ontwikkelingen op landgoed Hydepark, inclusief gesprekken met gemeente en provincie; voor zowel de woningbouwontwikkelingen als het kantoor voor de dienstenorganisatie.
- Afstoten van het guesthouse.
- Mogelijkheid onderzoeken voor 'sale & leaseback' van het kantoor aan de Joseph Haydnlaan.

Stand van zaken actueel

In 2015 hebben we de volgende zaken gerealiseerd:

- De oplevering van Nieuw Hydepark binnen budget met een contract voor de exploitant Protestantse Stichting Diaconaal Vakantiewerk (PSDV).
- De renovatie van het Koetshuis en een huurder gevonden met een marktconform contract aan de bovenkant van het huursegment.
- De planvorming met een Voorlopig Ontwerp voor de Oranjerie met een toezegging voor subsidie van de Provincie Utrecht voor de restauratie en de tuin/padenplan. Zoektocht begonnen voor een huurder aan de bovenkant van de kantoormarkt.
- De huidige bewoner van de boerderij zal het pand gaan verlaten en er openen zich nieuwe mogelijkheden voor exploitatie.
- In 2015 hebben nieuwe huurders hun intrek genomen in het Protestants Landelijk Dienstencentrum in Utrecht, zoals de organisaties ICM, Lokalis en andere.

Wat we *niet* hebben gerealiseerd in 2015:

- Een budget-neutrale exploitatie van het guesthouse
- Geen leegstand in het gebouw van de dienstenorganisatie
- Het aantrekken van huurders in de keten van de Protestantse Kerk en Kerk in Actie.

Koers bestuur dienstenorganisatie

Nu het rapport en de conclusies van Twijnstra en Gudde er liggen, heeft het bestuur de volgende besluiten genomen:

1. Het punt 'vastgoedbeleid' wordt geagendeerd voor de vergadering van de generale synode in april 2016.
2. Het guesthouse zal in principe worden verkocht of verhuurd aan een derde, omdat Nieuw Hydepark geopend is vanaf 1 maart 2016.
3. Er wordt een onderzoek gestart of het mogelijk is de kantoorfuncties van de dienstenorganisatie over te hevelen naar Hydepark. De boerderij zou over drie tot vijf jaar één van de belangrijkste mogelijkheden daartoe zijn. Bij dit onderzoek worden ook de bungalow en het kindershuisje betrokken, eventueel zelfs de stokerswoning.

4. Daarmee besloot het bestuur van de dienstenorganisatie het huidige protestants landelijk dienstencentrum zelf in exploitatie te houden voor de komende drie tot vijf jaar. Mocht de bezettingsgraad ernstig teruglopen en besluit 3 niet te realiseren zijn, dan is 'sale & leaseback' een serieuze optie.
5. Uitgangspunt voor landgoed Hydepark (terrein en opstallen) is dat het selfsupporting moet zijn. Het kan niet de bedoeling zijn om quotum gelden te benutten voor de instandhouding van een landgoed. Daartoe moet het zelf voldoende economische dragers hebben.
6. In principe worden de terreinen rond het (oude) F.D. Roosevelthuis (terrein C) verhuurd of verkocht.
7. Hangende de onderzoeken naar de herbestemming van de boerderij, kan het pand in de huidige staat worden verhuurd voor een periode van drie tot vier jaar.
8. De portierswoning ligt op een strategische plek op het landgoed.
9. De tuinmanwoning wordt momenteel redelijk marktconform verhuurd. De maximale huurverhoging wordt hier toegepast.
10. Bij de invoering van het nieuwe beleidsplan wordt de inrichting van de dienstenorganisatie gewijzigd en worden de principes van het nieuwe werken als werkplekconcept ingevoerd.
11. Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om de protestantse stichting Hydepark Beheer de exploitatie van meerdere objecten op Hydepark kan doen.

Tot slot

Het bestuur van de dienstenorganisatie is, conform de Kerkorde, bevoegd zelfstandig deze besluiten te nemen. Gezien het belang van dit beleid, de impact op financiën en de zichtbaarheid van de landelijke kerk besloot het bestuur hierover het gesprek te zoeken in de generale synode en steun te vragen voor de gekozen koers.

U zult begrijpen dat er veel bedrijfsmatige berekeningen zijn gemaakt. Gezien de vertrouwelijkheid van deze bedrijfsgevoelige informatie, is die beschikbaar voor de leden van de Commissie van Rapport. Deze werkwijze is analoog aan het rapport van de accountant over de jaarrekening van de dienstenorganisatie van de Protestantse Kerk in Nederland. Dit rapport wordt ter informatie verstrekt aan de Commissie van Rapport en niet aan alle leden van de kleine synode.

Utrecht, 14 maart 2016

Bestuur van de dienstenorganisatie van de Protestantse Kerk in Nederland