



**Protestantse  
Kerk**

Geloof·Hoop·Liefde

# **Project Nieuw Hydepark**

**Eindrapportage: 25 januari 2016**

Generale Synode  
22 april 2016  
OZ 16-01

8 februari 2016

Bestuur Dienstenorganisatie



# Inhoud

|          |  |   |
|----------|--|---|
| 1.       | Inleiding                                | 5 |
| 2.       | Verantwoording Synodebesluit             | 5 |
| 3.       | Verantwoording vanuit projectperspectief | 7 |
| Bijlage: | Financiële afsluiting                    | 9 |



## 1. Inleiding

Op 9 november 2012 stemde de Generale Synode in met het bouwplan voor Nieuw Hydepark.

De letterlijke tekst van het besluit luidt als volgt:

1. *Het businessplan 'Nieuw Hydepark te Doorn' van DFNconsultancy te aanvaarden als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van 'Nieuw Hydepark';*
2. *Het moderamen op te dragen het bestuur van de dienstenorganisatie te verzoeken:*
  - a) *periodiek aan de kleine synode te rapporteren over de voortgang;*
  - b) *de oprichting van de Protestantse Stichting Hydepark voor verdere besluitvorming voor te leggen aan de kleine synode;*
  - c) *een lening van maximaal € 10 mln. te verstrekken aan de PSH op basis van een financieringsrente van 3,5 % per jaar en onder de verder in het businessplan genoemde voorwaarden; waarbij gerekend wordt op een substantiële bijdrage van de diaconieën c.a.*
  - d) *een convenant op te stellen tussen de Protestantse Kerk in Nederland en PSH waarin de samenwerking tussen de kerk en PSH wordt beschreven en geregeld;*
  - e) *een goed communicatieplan op te stellen en uit te voeren waarbij duidelijk aan de plaatselijke gemeenten en de kerkleden wordt uitgelegd dat hier geen sprake is van een kostbaar prestigeobject van de landelijke kerk maar van een plan dat goed is voor het diaconale vakantiewerk en voor onze bezinnings- en educatieve activiteiten;*
  - f) *een onafhankelijke commissie van deskundigen (bijzondere commissie van rapport) te benoemen die de uitvoering van het bouwplan en de onderhoudsplannen van het landgoed monitort en hierover zelfstandig rapporteert aan de Kleine Synode. De aandacht van de commissie dient zich te richten op alle aspecten van de uitvoering maar zeker op de budgetborging.*
3. *De te realiseren nieuwbouw is duurzaam en toekomstbestendig gemeten naar een daartoe geschikte systematiek, mits dit geen nadelige gevolgen heeft ten aanzien van de exploitatie gerekend over de totale exploitatieperiode.*

Tegen de achtergrond van het besluit en de opdracht gegeven aan de dienstenorganisatie, volgt onderstaand een toelichting op het projectresultaat.

## 2. Verantwoording Synodebesluit

### a. Periodieke rapportage aan de Kleine Synode

De Kleine Synode is schriftelijk, structureel en periodiek geïnformeerd over de voortgang van ontwerp en bouw. In het bijzonder zijn het gekozen ontwerp en de keuze van de aannemer teruggekoppeld aan de Kleine Synode. Daarnaast is er na het synodebesluit elke kleine Synode vergadering mondeling op de hoogte gesteld van de op dat moment meest actuele ontwikkeling. De Bijzondere Commissie van Rapport heeft haar rol richting (Kleine) Synode ingevuld met reguliere schriftelijke en mondelinge rapportages over de bevindingen.

#### **b. Oprichting van de Protestantse Stichting Hydepark**

Het voornemen tot de oprichting van Stichting Hydepark Beheer als opdrachtgever voor de bouw en eigenaar van Nieuw Hydepark is aan de Kleine Synode voorgelegd. Tot de oprichting is besloten en de oprichting is geëffectueerd. Deze stichting is BTW plichtig en kan dus ook de gefactuurde BTW verrekenen. Tevens heeft de Protestantse Stichting Diaconaal Vakantiewerk (PSDV) de Protestantse Stichting Hydepark opgericht, na toestemming van de Kleine Synode, voor de exploitatie van het gebouw.

#### **c. Lening en bijdrage diaconieën**

De lening aan de Protestantse Stichting Hydepark Beheer van € 6,5 miljoen, is verstrekt. In overleg met de Stichting Kerkelijk Geldbeheer is Nieuw Hydepark als diaconaal project aangemerkt. Via het Protestants Diaconaal Krediet Nederland is ten behoeve van Nieuw Hydepark door diaconieën een bedrag van € 3.000.000,- beschikbaar gekomen met een looptijd van 20 jaar en een rente percentage van 1.75%. Voor de lening aan de Protestantse Stichting Hydepark Beheer betekent dit dat zij deze lening, rekening houdend met de looptijd voor 2,75%, in de huurprijs kan laten doorwerken. Daarnaast heeft een plaatselijke diaconie een lening gegeven van € 500K op dezelfde voorwaarden als de Protestantse Kerk.

De bijdrage van de diaconieën en andere donoren is geëffectueerd via het instellen van een commissie fondsenwerving onder leiding van ds. De Fijter. Resultaat van de inspanningen van deze commissie is allereerst dat er een bedrag aan giften is bijeengebracht van ca. € 850.000,-. In 2016 is nog een collecte voor Nieuw Hydepark opgenomen in het rooster. De sluitingsdatum voor het geven van giften ten behoeve van de inrichting van het vakantiehôtel is nog niet vastgesteld. Daarnaast is via deze commissie ook veel tijd en energie besteed aan de gewenste beeldvorming van dit project.

#### **d. Convenant tussen de Protestantse Kerk en de Protestantse Stichting Hydepark**

Na verkregen adviezen van notarissen, juristen en fiscalisten is er niet gekozen voor een convenant als insteek. Naast de Protestantse Stichting Hydepark Beheer is er door de Protestantse Stichting Diaconaal Vakantiewerk een stichting tot exploitatie van Nieuw Hydepark gevormd. Met deze Protestantse Stichting Hydepark is een huurovereenkomst gesloten, die recht doet aan het verlangen van de Generale Synode om de exploitatie van Nieuw Hydepark, niet binnen de dienstenorganisatie, maar professioneel vorm te geven.

#### **e. Goed communicatieplan**

Het communicatieplan is door de commissie Fondsenwerving opgepakt en deel uit gaan maken van de strategie. Gelet op het behaalde resultaat kan geconcludeerd worden dat de opdracht van de Synode gerealiseerd is. Er zijn geen tekenen die er op wijzen dat de gedachte, dat het hier over een onnodig kostbaar prestigeproject gaat, in kringen van de Protestantse Kerk in Nederland tot op heden leeft.

#### **f. Instellen Bijzondere Commissie van Rapport (BCvR)**

Deze commissie is ingesteld en is gedurende het ontwerp- en bouwtraject continu en volledig geïnformeerd. De leden van de commissie is onbelemmerd toegang gegeven tot het digitale uitwisselplatform I4P (Ibis4Projects) waarin het totale project is ondergebracht.

In de opdracht aan de BCvR is het onderhoud van het landgoed niet vermeld. De plannen voor het onderhoud zijn een vervolg op de eerder toegezegde visie op het onroerend goed, de huisvestingsnota, die u in de vergadering van april 2016 zal worden voorgelegd.

De BCvR heeft haar eigen rapportagelijijn gevolgd en verslag uitgebracht aan de (Kleine) Synode.

#### **g. Duurzame Nieuwbouw**

Om te voldoen aan het gestelde onder 2 van het Synodebesluit inzake duurzaamheid is in het Programma van Eisen voor Nieuw Hydepark opgenomen dat het gebouw moet voldoen aan de duurzaamheidsnorm GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen) op het niveau van 7,5. Voor de exploitatie moet het gebouw voldoen aan de norm Green Key op niveau Gold. Beide doelen zijn behaald door het nemen van diverse maatregelen met betrekking tot onder isolatie, waterbesparing, binnenklimaat, reductie van energieverbruik, etc.

Verder is bij het ontwerp en de bouw van het pand onder andere rekening gehouden met de lokale ecologie. Zo zijn bijvoorbeeld ruim 30 vleermuiskasten opgenomen in de gevel van het pand.

### **3. Verantwoording vanuit projectperspectief**

In het algemeen kan worden gesteld dat er sprake is van een project dat binnen alle gestelde randvoorwaarden van tijd, geld en kwaliteit tot stand is gekomen. Vanaf het besluit van de Synode tot oplevering ligt het iets meer dan drie jaar. In deze periode is enorm veel werk verzet:

1. Het bestemmingsplan is gewijzigd.
2. De architect is geselecteerd na een mini-competitie en parallel zijn de overige adviseurs geselecteerd.
3. Het ontwerp is uitvoerig besproken met alle stakeholders zoals de Provincie, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke instanties, de Welstandscommissie, de toekomstige gebruikers alsmede bewonersgroepen actief binnen de gemeente Doorn.
4. De omgevingsvergunning is verkregen conform de voorgestelde planning.
5. De aannemer is geselecteerd en gecontracteerd binnen budget.
6. De bouw heeft 11 maanden in beslag genomen, binnen de overall-planning is het pand opgeleverd en overgedragen aan de gebruiker.
7. Het budget is niet overschreden. De financiële rapportage wordt aan dit verslag gehecht.
8. Bij oplevering waren nog nauwelijks resterende kwaliteitsopmerkingen
9. Er wordt onderzoek verricht om binnen de projectkaders ook de oude padenstructuur in het voorterrein en de wandelroute van weleer aan te leggen.

Belangrijke sturingsinstrumenten die zijn ingezet om dit projectresultaat te behalen zijn:

1. Organisatiestructuur waarbij vanuit een centrale stuurgroep, die 3-wekelijks bijeen is gekomen, centrale regie is gevoerd over alle aspecten van het project.
2. Het inzetten van risicomanagement inclusief reguliere rapportage.
3. Regulier en constructief overleg met de Bijzondere Commissie van Rapport,
4. Het opzetten van de financiële projectadministratie, inclusief reguliere afstemming met de (project)controller van de PKN.
5. Het verzorgen van goed opdrachtgeverschap naar het ontwerp- en bouwteam.
6. Het proactief communiceren met alle stakeholders rond ontwerp en bouw.

Met de realisatie van Nieuw Hydepark is een nieuw hart ontstaan voor het landgoed. Tevens is in het nieuwe bestemmingsplan ruimte gecreëerd om het overblijvende 'rood' (bebouwing) op het landgoed te benutten dan wel de huidige locatie van het Roosevelthuis te (laten) her-ontwikkelen.

Hiermee sluiten wij dit bouwproject van de Protestantse Kerk af, De financiële afsluiting van het project vindt u in de bijlage.

Wij zijn de Synode dankbaar voor het in ons en alle medewerkers gestelde vertrouwen. Bovenal zijn we onze God dankbaar, die ons in staat stelde om in goede samenwerking dit deel van het kerkenwerk te realiseren. Tot slot hopen wij dat Nieuw Hydepark betekenis mag krijgen in de harten en hoofden van de toekomstige gebruikers, te weten predikanten en de diaconale vakantiegasten.

Namens het bestuur van de dienstenorganisatie en de stuurgroep Nieuw Hydepark,  
Mevr. G. Prins-Modderaar, voorzitter Bestuur Dienstenorganisatie



## Bijlage: Financiële afsluiting

| Financieel overzicht    |                     |                     |                    |                    |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Omschrijving            | Budget              | Verplichting        | Gefact.            | Nog te fact.       | Raming           | Restant budget   | Restant prognose | Saldo            |
| 00. Grondkosten         | € 400.000           | € 419.038           | € 229.024          | € 190.014          | € 0              | € -19.038        | € 0              | € -19.038        |
| 01. Bouwkosten          | € 7.499.000         | € 7.360.634         | € 6.976.400        | € 384.234          | € 2.000          | € 136.366        | € 0              | € 136.366        |
| 02. Advieskosten        | € 1.207.000         | € 1.254.167         | € 1.217.743        | € 36.425           | € 0              | € -47.167        | € 0              | € -47.167        |
| 03. Bijkomende kosten   | € 344.000           | € 289.438           | € 281.909          | € 7.529            | € 34.542         | € 20.021         | € 0              | € 20.021         |
| 04. Rentekosten         | € 115.000           | € 72.231            | € 0                | € 72.231           | € 0              | € 42.769         | € 0              | € 42.769         |
| 05. Onvoorzijene kosten | € 435.000           | € 251.579           | € 96.012           | € 155.567          | € 117.000        | € 66.421         | € 0              | € 66.421         |
| 06. Inrichtingskosten   | € 1.000.000         | € 835.155           | € 220.970          | € 614.186          | € 142.043        | € 22.802         | € 0              | € 22.802         |
| 07. Startkosten         | € 0                 | € 0                 | € 0                | € 0                | € 0              | € 0              | € 0              | € 0              |
| <b>Totaal</b>           | <b>€ 11.000.000</b> | <b>€ 10.482.242</b> | <b>€ 9.022.057</b> | <b>€ 1.460.185</b> | <b>€ 295.585</b> | <b>€ 222.173</b> | <b>€ 0</b>       | <b>€ 222.173</b> |