



# Diaconie Beleidsplan Onroerend goed

## Opzet notitie:

1. Diaconaal Beleid in kort bestek = Vastgoed
2. Wat is het diaconaal vastgoed
3. Geschiedenis
4. Huidige stand van zaken
5. Financiële analyse
6. Wat wil de diaconie met het vastgoed?
7. Verbeteringen/veranderingen t.a.v. het gevoerde beleid
8. Looptijd beleidsplan

## Diaconie van de Protestantse Gemeente te Driebergen Rijsenburg

### 1. DIACONAAL BELEID in kort bestek Vastgoed.

In het diaconaal beleidsplan 2025 wordt gesteld, dat de opdracht uit de kerkorde het uitgangspunt vormt voor de diaconie in Driebergen:

Kerkorde Artikel X lid 2

***De Gemeente vervult haar diaconale roeping in de kerk en in de wereld door in de dienst van barmhartigheid en gerechtigheid te delen wat haar aan gaven geschonken is, te helpen waar geen helper is en te getuigen van de gerechtigheid van God waar onrecht geschiedt.***

In dit beleidsplan wordt gerefereerd aan de diverse onderdelen en activiteiten van de diaconie. Voor de financiering van deze activiteiten is de diaconie mede afhankelijk van haar inkomsten uit onroerend goed. Bij het beleid ten aanzien van het vastgoed zijn een viertal punten van toepassing:

1. Betrokken bij mensen met een beperking – hetgeen wordt vormgegeven middels de Stichting FF-anders en Koek en Ei in het pand aan de Hoofdstraat 113
2. Diaconaal Centrum “De Ontmoeting”: eveneens gevestigd in Hoofdstraat 113
3. Onderwerp financieel: Het vermogen van de diaconie gebruiken om de diverse activiteiten van de diaconie te kunnen ondersteunen.
4. Ondersteunen door het ter beschikking stellen van huisvesting, tegen een marktconforme maar gematigde huur, aan hen die elders minder goed/moeilijk een plek vinden.

### 2. Wat is het diaconaal vastgoed:

Het vastgoed van de diaconie omvat de volgende zaken op 1 november 2025:

1. Percelen (2) aan Bosstraat (erfpacht) (huisnummers 79 en 117)
2. Pand Bosstraat 83a
3. Pand Hoofdstraat 113 met drie appartementen

4. Panden Traaij 17 (winkel met bovenwoning), 19 (winkel) en 19a (winkel met bovenwoning)
5. De Griffel 33 (bovenwoning)

### 3. Geschiedenis

De Drieburgse diaconie heeft in het verleden de panden aan de Traaij en de Bosstraat en de percelen aan de Bosstraat met erfpacht uit nalatenschappen verkregen. De insteek van de schenkers was dat de diaconie er goed werk mee kon verrichten.

In 2022 heeft de diaconie nogmaals haar beleid ten aanzien van de panden en de gronden en het beheer ter discussie gesteld en is er een beleidsdocument opgesteld. Uitgangspunten in het beleidsplan van januari 2022 zijn in dit plan weer meegenomen.

De diaconie heeft overwogen het vastgoed af te stoten, dat is niet gebeurd om de volgende redenen:

- a. De erfpacht en huur vormen een vaste stabiele inkomstenbron, die in tijden van teruglopende aantallen kerkleden een goede aanvulling vormt op de inkomsten van de diaconie.
- b. Het pand Hoofdstraat 113 is indertijd bewust aangekocht en wordt gebruikt door Koek en Ei. Daarnaast is daarin het diaconale centrum gevestigd. Beide zijn kerntaken van de diaconie en die wenst het College van Diakenen te blijven uitvoeren. Dat impliceert in verband met de benutting van het pand, dat de 3 appartementen in het gebouw, bestemd voor (alleenstaande) jongeren, gehandhaafd worden.
- c. Ten aanzien van de diverse woningen wordt gesteld dat de diaconie die tegen een relatief lage maar marktconforme huurprijs kan aanbieden. Hiermee worden die personen, die zich anders geen eigen huisvesting kunnen veroorloven, geholpen.

In vervolg op het besluit om het vastgoed aan te houden, heeft het College van Diakenen besloten het beheer van het vastgoed te professionaliseren. Dit werd mede ingegeven doordat het vinden van ter zakekundige diakenen steeds lastiger is.

### 4. Huidige stand van zaken

Bij een aantal panden is sprake van achterstallig onderhoud. Dit onderhoud is bij het vertrek van de vorige bewoners in zijn volle omvang naar voren gekomen en aangepakt. Daarnaast werd door de hoge gasprijzen het isoleren van de woningen een korte termijn prioriteit gezien de draagkracht van de huurders, de duurzaamheidsdoelstelling van de diaconie en de stand van onderhoud van de panden. Deze werkzaamheden zijn in versneld tempo uitgevoerd:



- a. Bosstraat 83a: diende aangepast te worden aan de huidige standaarden v.w.b de keuken, sanitaire voorzieningen en isolatie. *(inmiddels gereed)*
- b. Traaij 17: de bovenwoning is vele jaren niet bewoond; om deze geschikt te maken voor bewoning volgens de doelstellingen is een grondige renovatie nodig.
- c. Traaij 19(winkel) en De Griffel 33(was bovenwoning van Traaij 19) zijn gerenoveerd en verhuurd.

Door deze oorzaken zijn de laatste 3 jaren de onderhoudskosten van de verschillende panden hoog uitgevallen. In 2026 zullen de onderhoudskosten voor Traaij 17 nog hoog zijn, want het pand wordt boven geschikt gemaakt voor mensen die door hun situatie geen kans maken op de reguliere woningmarkt en de bestemming van de winkel is nog onduidelijk.

Professionalisering heeft ook een aanlooperperiode gehad. Voor alle panden was een MJOP opgesteld. Deze zal in 2026 herzien worden.

## 5. Financiële situatie

De portefeuille van de diaconie kan in drie delen verdeeld worden:

1. Het pand aan de Bosstraat. Hier is sprake van een verhuurd pand dat in 2024 en 2025 gerenoveerd is. Hierdoor is dit huis duurzamer gemaakt en aangepast aan de eisen van deze tijd. De kosten hiervan ongeveer Euro 57.000. Dit pand is daarmee weer een goed verhuurbaar pand geworden waarin de huidige huurder naar volle tevredenheid woont.
2. In 2025 heeft Koek en Ei verzocht om een van de, van oorsprong diaconale ruimtes, te mogen huren. De Diaconie is hiermee akkoord gegaan waardoor het bedrijfsmodel van Koek en Ei verder vorm kon krijgen (Er wordt meer catering verzorgd)
3. De panden aan de Traaij: Bij deze panden maken we onderscheid tussen
  - a. Traaij 19a, Een duurzaam verhuurd pand waarvan recent de etalageruiten vervangen zijn in het kader van een verdere verduurzaming. De huurder huurt hier het hele pand.
  - b. Traaij 19: Dit pand is in de afgelopen periode voor een bedrag van Euro 130.000 verbouwd. Hierbij is het pand verduurzaamd, gesplitst (het woongedeelte is nu De Griffel 33) en gemoderniseerd. De bovenwoning en de winkel zijn daardoor apart te verhuren en t.z.t eventueel te verkopen. Naast de reeds verhuurde bovenwoning is ook de winkel per 1 november voor een marktconforme huur verhuurd.
  - c. Traaij 17: Dit pand vraagt bij de uitvoering van het beleidsplan de meeste aandacht. Voor de begane grond wordt op dit moment af gewogen of hier een eventueel diaconaal centrum gevestigd kan worden. Hierbij spelen factoren als financiering, doel van het centrum en de benodigde vrijwilligersorganisatie een belangrijke rol. Daarnaast is de diaconie bezig met de bovenverdieping



van dit pand. We onderzoeken de mogelijkheden om hier twee appartementen te realiseren. Een kostbare operatie (geschatte opdachtsom Euro 250-300.000) waarbij voor de financiering naast de huur van de woningen mogelijk ook de ~~huur~~ opbrengst van de begane grond een rol gaat spelen. Bij de afwegingen rond dit pand komen het beleidsplan OG en de ontwikkelingen rond het diaconaal centrum samen.

Als we naar de totale bedragen kijken (exclusief de investeringen) dan biedt de verhuur van de panden een substantiële, structurele bijdrage aan de financiën van de diaconie. En daarmee aan de mogelijkheden om de diaconale taak te vervullen. De investeringen in Traay 17 vragen nog om een gefundeerde besluitvorming waarbij de AK t.z.t. vanzelfsprekend betrokken zal worden. Hierbij zal ook gekeken moeten worden naar de bedrijfseconomische consequenties.

## 6. Wat wil de diaconie met het vastgoed?

De diaconie wil het vastgoed dat tot haar beschikking staat inzetten om haar diaconale doelstelling te realiseren, conform de wens van de schenkers. De diaconie onderzoekt de mogelijkheden van de panden, en bij welke diaconale doelen de panden het beste passen. Zo wordt de begane grond van het pand Traaij 17 wellicht ingezet voor de realisatie van een diaconaal centrum. Dit om de kerkelijke zichtbaarheid te vergroten. Hierbij is draagvlak vanuit de kerkelijke gemeente en het CvK van wezenlijk belang. Zonder deze (financiële) steun kan het kerkelijk/diaconaal centrum geen doorgang vinden.

Het pand op de Hoofdstraat 113 vervult een wezenlijke functie bij het inzetten van mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt. Het pand geeft een arbeidsplek aan ca. 25 mensen met een beperking en een groot aantal vrijwilligers. Uitbreiding van de beneden ruimte is nodig om het groeiende klantenbestand te blijven bedienen. Hiermee is echter wel het aantal zalen van het diaconaal centrum teruggebracht tot één.

## 7. Verbeteringen/veranderingen t.a.v. het gevoerde beleid

De diaconie stelt vast dat met het tot op heden gevoerde beleid de laatste jaren een grote aanslag gepleegd is op de financiële middelen. Bij duurzaam beheer, worden onderhoud- en renovatieplannen gemaakt en over verschillende jaren verdeeld. Los daarvan dient er een reservering gevormd te worden c.q. beschikbaar te zijn om dergelijke projecten te financieren.

Met het bij een professionele organisatie onderbrengen van het beheer van het vastgoed, gaat een gedeelte van de jaarlijkse opbrengst naar een derde partij. Het consequent werken aan onderhoud en beheer van de panden is ook geborgd middels de opdracht omschrijving.



## 8. Looptijd beleidsplan

Dit beleidsplan wordt herzien als daar in verband met van de ontwikkelingen aanleiding toe is. Periodiek wordt deze beleidsvisie heroverwogen en geactualiseerd.

Goedgekeurd in de het College van Diakenen d.d. 11 november 2025

Driebergen, 11 november 2025