



Beleidsplan Stichting Diogenes Leiden

vastgesteld in de bestuursvergadering op 15 augustus 2017

1. Inleiding

Dit beleidsplan is een actualisatie van eerdere beleidsplannen. Een van de aanleidingen voor de actualisatie is de ambitie van Diogenes om in aansluiting op de goede voortgang van de restauratie van de panden Hogewoerd 59-63 ook andere projecten op te pakken.

2. Het doel van de stichting

De Stichting Diogenes Leiden bestaat sinds 1973. Het doel van de stichting ligt vast in artikel 2 van de statuten. Dit artikel luidt:

1. De stichting heeft hoofdzakelijk ten doel het restaureren, rehabiliteren, reconstrueren en in stand houden van monumenten in de zin van de Monumentenwet in de gemeente Leiden.
2. Zij tracht haar doel onder meer te bereiken door:
 - a. onroerende zaken in eigendom of in beperkt zakelijk recht te verkrijgen;
 - b. deze onroerende zaken zo veel als mogelijk in de oorspronkelijke staat terug te brengen;
 - c. het zoeken van die bestemming voor deze onroerende zaken welke de beste waarborgen biedt voor een duurzame goede staat daarvan;
 - d. andere middelen.
3. De stichting dient het algemeen belang.
4. De stichting heeft geen winstoogmerk.

Hierbij kan worden opgemerkt dat met ingang van 1 juli 2016 de Erfgoedwet in de plaats is getreden van de Monumentenwet 1988. Dit heeft geen gevolgen voor de vraag welke objecten zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister. Het doel van de stichting blijft inhoudelijk gezien dus geheel ongewijzigd. In de statuten is vastgelegd dat bij ontbinding van de stichting de bestemming van een eventueel batig saldo in overeenstemming dient te zijn met het doel van de stichting.

De statuten bepalen verder dat de stichting geen uitkeringen mag doen aan een oprichter of aan een bestuurder. Kosten die bestuurders in de uitoefening van hun functie maken worden door de stichting vergoed. Besloten is dat de bestuursleden van de stichting een vacatiegeld ontvangen dat niet meer mag bedragen dan € 1000 per jaar.

3. De werkzaamheden van de stichting

De werkzaamheden van de Stichting Diogenes Leiden zijn in overeenstemming met het statutair vastgelegde doel. De stichting heeft in de loop van de jaren vele in vervallen staat verkerende monumentale panden in Leiden aangekocht en gerestaureerd. Daarna is aan deze panden een passende bestemming gegeven. In één geval (de Latijnse School aan de Lokhorststraat) is dat een kantoorfunctie; alle andere panden hebben een woonfunctie gekregen. In de loop van de jaren is driemaal een woonhuis verkocht; alle overige gerestaureerde panden zijn nog in het bezit van Diogenes en worden verhuurd. Naast de Latijnse School zijn dat 30 woningen en wooneenheden. Na voltooiing van het hieronder genoemde project Hogewoerd 59-63 zullen het er 34 zijn, waarvan er twee tevens een praktijkfunctie hebben.

Alle panden van de stichting worden na de restauratie in goede staat gehouden. Dit gebeurt aan de hand van een meerjarig onderhoudsplan. Dit plan biedt voldoende flexibiliteit om bijvoorbeeld extra aandacht aan panden te kunnen schenken bij wisseling van huurders. Waar dat wenselijk is worden de panden verder verbeterd, steeds met respect voor de monumentale status ervan.

4. Het project Hogewoerd 59-63

In 2014 heeft Diogenes de vervallen rijksmonumenten Hogewoerd 59-61 en 63 gekocht om ze te restaureren. Ten tijde van de vaststelling van dit beleidsplan is de restauratie van Hogewoerd 59-61 tot drie woningen nagenoeg voltooid. Voor de restauratie van Hogewoerd 63 zijn voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Verwacht wordt dat met de daadwerkelijke restauratie daarvan binnen afzienbare tijd kan worden begonnen.

Het Hogewoerdproject vraagt een grote inzet van alle betrokkenen. Dankzij de goede samenwerking tussen het bestuur, de architect en de aannemer verloopt het tot dusverre volgens plan.

Voor de financiering van de restauratie van Hogewoerd 59-61 is een lening afgesloten bij het Nationaal Restauratiefonds. Doordat de kosten goed in de hand worden gehouden ziet het ernaar uit dat het project binnen de gestelde financiële randvoorwaarden kan worden uitgevoerd. Mede omdat er voldoende belangstelling blijkt te zijn voor het huren van de nieuwe woningen, mag worden verwacht dat de opbrengsten en de kosten van de restauratie op de langere termijn in evenwicht zullen zijn.

Voor de restauratie van Hogewoerd 63 zal een vergelijkbare aanpak worden gekozen.

5. Inkomsten en uitgaven van de stichting

De inkomsten van de stichting worden vrijwel uitsluitend gevormd door de huuropbrengsten. In 2016 bedroegen deze ruim € 436.000, waarvan bijna een derde van de Latijnse School en het overige van de panden met een woonfunctie. Aan de uitgavenkant is de post onderhoud het belangrijkste. Ondanks het streven naar een gelijkmatig verloop van de onderhoudsuitgaven is het onvermijdelijk dat er schommelingen optreden, onder andere doordat een deel van het onderhoud plaatsvindt bij wisseling van huurders.

6. Het financiële beheer van de stichting

De financiële administratie van de stichting wordt gevoerd door een externe administrateur onder verantwoordelijkheid van de penningmeester. Het bestuur van de stichting wordt periodiek geïnformeerd over de tussentijdse resultaten. Het bestuur stelt jaarlijks de balans en de staat van baten en lasten vast met inachtneming van de resultaten van een onderzoek door een externe accountant. Niemand kan ten behoeve van zichzelf beschikken over het vermogen van de stichting.

7. De reservepositie van de stichting

De algemene reserve van de stichting bedroeg per 31 december 2016 bijna € 232.000. Deze reserve is nodig als buffer voor het opvangen van schommelingen in de jaarresultaten als gevolg van bijvoorbeeld het leegstandsrisico of eventuele grote extra onderhoudswerkzaamheden. Ook in verband met de aanloopkosten van nieuwe restauraties is een zekere reserve nodig.

8. Aankoop en restauratie van nieuwe panden

De ervaringen met het project Hogewoerd 59-63 laten zien dat Diogenes de mogelijkheid heeft om restauratieprojecten uit te voeren die aanvankelijk forse investeringen vergen, maar waarbij de uitgaven en inkomsten op de langere termijn met elkaar in evenwicht zijn. Gezien de statutaire doelstelling van de stichting ziet Diogenes uit naar nieuwe restauratieprojecten. Daarbij gaat het vooral om restauraties die te complex zijn om door een particulier te worden uitgevoerd.

Voor het aankopen van een nieuw pand kan een hypothecaire lening op basis van een van de bestaande panden worden afgesloten. Indien strikt noodzakelijk zou ook een van de panden kunnen worden verkocht om de nodige financiële ruimte te krijgen. Voor de financiering van de restauratiekosten zal ook in de toekomst waar mogelijk gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden van het Nationaal Restauratiefonds.

9. Tot slot

Dit beleidsplan zal worden geactualiseerd wanneer nieuwe ontwikkelingen of nieuwe beleidsvoornemens dat wenselijk maken.