



Beleidsplan

Vastgesteld in de bestuursvergadering op 13 november 2024

1. Het doel van de stichting

De Stichting Diogenes Leiden (hierna ook: Diogenes) bestaat sinds 1973. In de statuten wordt het doel van de stichting als volgt omschreven: "*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.*" De statuten bepalen dat er geen wijziging mag worden gebracht in het doel van de stichting.

In 2016 is de Monumentenwet 1988 vervangen door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet heeft een vrij ruime definitie van monument: "onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed". Niet alleen rijksmonumenten, maar ook gemeentelijke monumenten zijn te beschouwen als monument in de zin van de wet. Overigens geven de statuten door het gebruik van het woord 'hoofdzakelijk' ook al enige speelruimte met betrekking tot de objecten waarmee de stichting zich bezighoudt.

2. Een algemeen nut beogende instelling

De statuten bepalen ook dat de stichting het algemeen belang dient en geen winstoogmerk heeft. Bij ontbinding van de stichting dient de bestemming van een eventueel batig saldo in overeenstemming te zijn met het doel van de stichting. De stichting mag geen uitkeringen doen aan een oprichter of aan een bestuurder.

De Belastingdienst heeft Diogenes aangewezen als *culturele* Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

Dat betekent dat particulieren en bedrijven onder gunstige fiscale voorwaarden schenkingen aan Diogenes kunnen doen en dat Diogenes geen schenk- of erfbelasting hoeft te betalen over ontvangen schenkingen, legaten en erfenissen.

Conform de eisen die voor ANBI's gelden stelt Diogenes regelmatig een actueel beleidsplan vast. Het wordt samen met andere gegevens over de stichting gepubliceerd op de pagina's [Informatie over Diogenes](#) en [ANBI-documenten](#) op de website van Diogenes.

3. De werkzaamheden van de stichting

De werkzaamheden van de stichting zijn in overeenstemming met het statutair vastgelegde doel. Diogenes 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 enkele gevallen met ruimte voor een praktijk aan huis. Diogenes is nu naast de Latijnse School in het bezit van 34 woningen. In maart 2024 is begonnen met de restauratie van het pand Hogewoerd 132. Na voltooiing van deze restauratie in 2025 zullen twee woningen aan het bestand worden toegevoegd.

Door de stichting verworven panden worden in beginsel niet verkocht of op andere wijze in eigendom afgestaan.

4. De organisatie van de stichting

Het bestuur van de stichting bestaat uit vrijwilligers. Alleen kosten die zij in de uitoefening van hun functie maken worden door de stichting vergoed. De stichting heeft geen personeelsleden in dienst. Voor de verhuurbegeleiding, de financiële administratie en de coördinatie van het onderhoud zijn er drie medewerkers die hun werk op declaratiebasis uitvoeren.

5. Selectie van toekomstige projecten

Na de goede ervaringen bij de restauratie van de panden Hogewoerd 59-63 in de jaren 2015-2020 en de nog lopende restauratie van het pand Hogewoerd 132 blijft Diogenes uitzien naar nieuwe projecten. Daarmee kan de stichting helpen de kwaliteit van de gebouwde omgeving te verbeteren en monumentale panden voor volgende generaties te behouden. De nadruk ligt hierbij op de gemeente Leiden, maar projecten in randgemeenten hoeven niet bij voorbaat te worden uitgesloten. Voorbeelden van aspecten die een rol spelen bij de selectie van projecten zijn:

- de architectonische waarde;
- de cultuurhistorische waarde;
- de betekenis van het pand voor de ruimtelijke omgeving;
- de betekenis van het pand in een maatschappelijke context;
- de vraag in hoeverre restauratie en/of herbestemming nodig is voor het behoud van het pand;
- de vraag in hoeverre er na restauratie een zinvol gebruik van het pand mogelijk zal zijn met zo veel mogelijk behoud van de originele structuur en indien van toepassing van een bijzonder interieur;
- de vraag of op de korte termijn het kapitaalbeslag van het project binnen de mogelijkheden van de stichting valt;
- de vraag of op de lange termijn de totale inkomsten en uitgaven van het project naar verwachting in evenwicht zullen zijn.

6. Uitgangspunten bij restauraties

Diogenes streeft ernaar om bij restauraties zo veel mogelijk van het oorspronkelijke pand in stand en zichtbaar te houden. Behoud en herstel van historische bouwmaterialen, structuren en constructiewijzen krijgen indien mogelijk de voorkeur boven vervanging ervan.

Voorafgaand aan de opstelling van een restauratieplan wordt een gedegen bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Ook wordt een bouwtechnisch onderzoek uitgevoerd en kan een architectonische beschrijving worden gemaakt.

Bij de keuze van de architect is een belangrijk criterium in hoeverre zij of hij er blijk van geeft de karakteristieken van het pand aan te voelen. Over de in het restauratieplan te maken keuzen wordt overlegd met Erfgoed Leiden en Omstreken en indien van toepassing ook met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Er worden afspraken gemaakt om te waarborgen dat op een goede manier wordt omgegaan met bijzondere vondsten die tijdens het restauratieproces worden gedaan.

7. Onderhoud, verbetering en verduurzaming

Alle panden van de stichting worden na de restauratie in goede staat gehouden en waar mogelijk verder verbeterd. Dit gebeurt aan de hand van een meerjarig onderhoudsplan. Dit plan biedt voldoende flexibiliteit om extra aandacht te kunnen schenken aan panden waar wisseling van huurders plaatsvindt. Diogenes let in het bijzonder op de verduurzaming van de panden. Waar dat mogelijk is wordt de warmte-isolatie verbeterd, steeds met respect voor het monumentale karakter.

Diogenes volgt hierbij actief de routekaart voor verduurzaming van monumenten voortkomend uit het nationaal Klimaatakkoord om haar monumenten zo goed mogelijk te verduurzamen.

8. Inkomsten en uitgaven van de stichting

De inkomsten van de stichting worden voor het overgrote deel gevormd door de huuropbrengsten. Aan de uitgavenkant is de jaarlijkse storting in de onderhoudsvoorziening het belangrijkste. Bij de vaststelling van de hoogte hiervan wordt uitgegaan van de kosten die zijn opgenomen in het meerjarig onderhoudsplan dat jaarlijks tegen het licht wordt gehouden.

De stichting beschikt naast een algemene reserve en de onderhoudsvoorziening ook over een reserve voor de aankoop en de restauratie van panden. Deze reserve is nodig om snel te kunnen reageren wanneer zich de mogelijkheid voordoet om een nieuw pand aan te kopen voor een volgend restauratieproject. Daarnaast is in 2022 een reserve bijzondere projecten in het leven geroepen. De eerste storting in die reserve is afkomstig van een in dat jaar ontvangen legaat. De reserve is bestemd voor zaken die iets extra's toevoegen aan een of meer panden van Diogenes. Een voorbeeld van zo'n bestemming is de restauratie van historisch stucwerk in Hogewoerd 132 waartoe in 2024 is besloten.

Er is gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden om de financiële armslag van de stichting te vergroten via inbreng van particulieren en instellingen die de doelstelling van Diogenes onderschrijven.

9. Het financiële beheer van de stichting

De financiële administratie van de stichting wordt gevoerd door een externe administrateur onder verantwoordelijkheid van de penningmeester. Bij betalingen wordt het vierogenprincipe gehanteerd. 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 een beoordelingsverklaring van een onafhankelijke accountant.

10. De huurders

Diogenes spant zich in voor een goede relatie met de huurders. Dat geldt zowel voor de woningen als voor de Latijnse School. De huurderscontactpersoon en de onderhoudscoördinator zijn steeds goed bereikbaar voor de huurders. Op vragen en klachten van huurders wordt altijd zo snel mogelijk gereageerd.

Belangstellenden voor het huren van een woning van Diogenes kunnen zich inschrijven op de wachtlijst onder opgave van hun woonwensen. Bij het vrijkomen van een woning worden de ingeschrevenen als eersten benaderd. Er is veel belangstelling voor de woningen en er is nauwelijks sprake van leegstand. Bij de vaststelling van huurprijzen van de woningen wordt het landelijk geldende puntenstelsel als uitgangspunt gehanteerd. Alleen voor enkele recent gerestaureerde woningen die in de vrije sector vallen wordt hiervan afgeweken.

11. Samenwerking

Diogenes werkt zo veel mogelijk samen met anderen voor het uitwisselen van kennis en ervaring. Op plaatselijk niveau maakt Diogenes deel uit van de Erfgoedtafel, waaraan ook wordt deelgenomen door de gemeente Leiden, Erfgoed Leiden en Omstreken, de Historische Vereniging Oud Leiden en diverse andere organisaties. Diogenes neemt ook deel aan het Leids Hofjesoverleg. Verder zijn er diverse bilaterale contacten met Erfgoed Leiden en Omstreken.

Op regionaal niveau is Diogenes aangesloten bij het platform Rijnlandse Geschiedenis van de Stichting Historische Publicaties Holland-Rijnland.

Op landelijk niveau is Diogenes aangesloten bij de Samenwerkingsorganisatie van Monumenteneigenaren (SOM) en het Landelijk Hofjesberaad. Er zijn contacten met vergelijkbare instellingen in andere steden.

12. Publiciteit en communicatie

De stichting zet zich ervoor in om zo veel mogelijk geïnteresseerden te betrekken bij het werk van Diogenes. Zo was er in het kader van de viering van het vijftigjarig bestaan van de stichting in 2023 een tentoonstelling over het werk van de stichting en werd een boekje uitgegeven met de titel 'Stichting Diogenes Leiden – verleden, heden, toekomst'.

Er is een uitgebreide website met veel informatie over de werkzaamheden van Diogenes en over de geschiedenis van de panden. De website wordt regelmatig aangevuld. Daarnaast wordt regelmatig een nieuwsbrief uitgebracht die toegezonden wordt aan ruim 600 geadresseerden.

13. Tot slot

Het beleidsplan van de stichting wordt regelmatig tegen het licht gehouden en zal opnieuw worden geactualiseerd wanneer nieuwe ontwikkelingen of nieuwe beleidsvoornemens dat wenselijk maken.