

# **BELEIDSPLAN (2025-2030) VAN DE STICHTING MONUMENTENFONDS DEN HAAG EN OMGEVING**

Versie 1.0

Vastgesteld op: 4 december 2025

## **Inleiding**

Stichting Monumentenfonds Den Haag en Omgeving (hierna: de Stichting of het Monumentenfonds) heeft als doel:

1. de instandhouding en restauratie van (rijks- en gemeentelijke) monumenten en van beeldbepalende panden (gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht), en
2. de bevordering van al hetgeen medebepalend is voor de sfeer in en om de stad en het leefklimaat van de bewoners en dat bijdraagt tot verrijking van het stedelijk en landschappelijk schoon.

De Stichting is opgericht in 1974. Dat was de periode waarin, lokaal en nationaal, meer aandacht kwam voor behoud van erfgoed en voor professionalisering van de monumentenzorg. Dit vooral in reactie op de massale sloop van historische gebouwen, structuren en wijken en de verkrotting van binnensteden die in de jaren daarvoor een grote vlucht hadden genomen. Ook - en wellicht juist - in Den Haag was hier sprake van.

In 1977 gaf het Monumentenfonds de aanzet tot oprichting van Stadsherstel Den Haag e.o. N.V. (hierna: Stadsherstel), zodat het behoud en herstel van monumentale panden professioneler ingericht kon worden en er door het aantrekken van privaat kapitaal (zowel afkomstig van ondernemingen als van particulieren) sneller en meer bezit verworven kon worden. De Stichting heeft nog altijd het recht op benoeming van een commissaris bij de N.V. en van een bestuurslid van de STAK (Stichting Administratiekantoor) die de aandelen in de vennootschap houdt. In 2020 sloten het Monumentenfonds en Stadsherstel een samenwerkingsovereenkomst. In dat kader verkocht het Monumentenfonds drie van zijn panden aan Stadsherstel en werd de Vereniging Vrienden Monumentaal Erfgoed Den Haag e.o. opgericht. In de samenwerkingsovereenkomst werd o.m. afgesproken dat de Stichting zich zou richten op (de aankoop en restauratie van) zgn. onrendabele projecten, waarbij Stadsherstel het eerste recht van koop - tegen marktwaarde - heeft nadat de restauratie is uitgevoerd.

Het Monumentenfonds heeft niet alleen door zelf panden te verwerven en te restaureren invulling gegeven aan zijn doelstelling. Het kende o.m. ook prijzen toe aan particulieren voor door hen op verantwoorde wijze uitgevoerde restauraties van hun eigendom.

Sinds de verkoop van zijn bezit (aan Stadsherstel en enkele bijzondere gebruikers waarmee al eerder afspraken waren gemaakt) beschikt het Monumentenfonds over vermogen dat grotendeels liquide is (te maken). Er zijn nog geen nieuwe aankopen van vastgoed geweest. Dit beleidsplan geeft aan op welke wijze het Monumentenfonds de komende jaren (2025-2030) invulling wil geven aan het bereiken van zijn doelen en op welke wijze het zijn daarvoor beschikbare middelen wil besteden.

## **Onze omgeving**

Ten opzichte van de beginjaren van het Monumentenfonds is er veel veranderd. In de wereld van de monumentenzorg is er een verschuiving geweest van focus op de waarde (zeldzaamheid, schoonheid) van een individueel object naar het belang van behoud van hele ensembles en stedelijke structuren, maar ook naar het bredere 'verhaal' (de sociale en culturele context) waarin het object is ontstaan en - soms - in de loop van de tijd is veranderd. Ook zijn nieuwe categorieën en typologieën monumenten in beeld gekomen, zoals industrieel erfgoed (met bijbehorende objecten als kranen) en ziekenhuizen,

maar ook nieuwe periodes, zoals de Wederopbouw en recent gebouwen en structuren uit de Post 65-periode. Mede door deze ontwikkelingen, die ook hebben geleid tot een enorme groei in de hoeveelheid monumentale en beeldbepalende objecten, is de nadruk en belangstelling in de monumentenzorg meer op transformatie en herbestemming komen te liggen.

In de loop van de jaren tachtig begon ook de waardering voor de kwaliteiten, kenmerken en karakteristieken van de stad weer te groeien; dit leidde tot een hernieuwde trek naar de stad maar ook tot onderlinge concurrentie tussen verschillende steden waarin meer nadruk werd gelegd op de ruimtelijke kwaliteit die zij te bieden hadden. De authenticiteit en diversiteit van monumentale en karakteristieke panden en structuren speelden (en spelen) daarbij een belangrijke rol.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn ook op Den Haag (en de Haagse regio) van toepassing. We zien dat er nu, in tegenstelling tot de begintijd van het Monumentenfonds, veel belangstelling en waardering is voor oude panden en buurten. Maar dat betekent niet dat deze altijd goed worden onderhouden, verbouwd of bewaard. Integendeel: door de grote vraag kunnen ook slechte panden tegen hoge prijzen verhuurd of verkocht worden. Daarnaast leidt de voortgaande verdichting tot het verdwijnen van beeldbepalende panden, zie bijv. het plan voor hoogbouw aan de Bezuidenhoutseweg nabij de Herengracht (waarbij ook de omgeving letterlijk in de schaduw komt te staan en daarmee de historische context aangetast). Verder zien we dat bepaalde monumentale gebouwen hun functie verliezen en/of dat de exploitatie van deze objecten (mede door de noodzaak tot verduurzaming) structureel verlieslatend is. Het gaat hierbij in het bijzonder om kerken maar ook schoolgebouwen kan dit lot treffen. Om diverse redenen dreigt dan vaak sloop. Dit alles tegen de achtergrond van sterk gestegen bouw- (dus ook beheer-/renovatie-/restauratie)kosten en zeer beperkte subsidiemiddelen.

Wij concluderen dat hoewel de waardering voor monumenten veel groter en breder is geworden en er talloze voorbeelden zijn van geslaagde transformaties naar nieuwe functies er onverminderd aandacht nodig is voor behoud en herstel van karakteristieke gebouwen en dat financiële middelen onontbeerlijk zijn om dit te kunnen doen op een wijze die de integriteit van het monumentale object respecteert.

### **Onze positionering**

Voor de duurzame instandhouding van (de kwaliteiten van) een monumentaal of beeldbepalend object is het in eigendom krijgen en houden het meest aantrekkelijk. Er moet dan wel sprake zijn van voldoende (rendement uit) vermogen of van voldoende inkomsten (uit exploitatie) om de kosten voor verwerving, restauratie en instandhouding te betalen.

Binnen de Haagse regio zijn diverse organisaties actief die behoud van monumenten tot doel hebben. Soms gaat dat om een enkel object, zoals bij de Stichting Historische Buitenplaats Ockenburgh, of om een specifiek gebied (de Stichting Bescherming Architectuur Statenkwartier is daar een voorbeeld van). Soms gaat dat vooral om het bevorderen van de belangstelling voor en de kennis van - al dan niet specifiek - erfgoed, zoals de Stichting Haags Industrieel Erfgoed en de Vereniging Vrienden Monumentaal Erfgoed Den Haag e.o. Ook zijn er tijdelijke (actie)groepen en initiatieven die zich verzetten tegen aantasting (meestal sloop) van een beeldbepalend pand. Aan de andere kant van het spectrum bevindt zich Stadsherstel N.V. dat als maatschappelijke onderneming het behoud van monumentale en beeldbepalende panden in de Haagse regio nastreeft door deze in permanent eigendom te houden en daar privaat kapitaal voor inzet dat (relatief bescheiden) rendement vereist.

Het Monumentenfonds wil en kan een belangrijke verbinder zijn tussen deze verschillende partijen. Anders dan Stadsherstel hoeft het geen rendement te genereren met zijn activiteiten. En anders dan veel stichtingen en verenigingen beschikt het over aanzienlijke financiële middelen om behoud en herstel van monumenten te kunnen ondersteunen. T.o.v. andere ANBI-fondsen onderscheidt het Monumentenfonds zich door zijn focus op monumenten/erfgoed en op de Haagse regio.

## **Ons beleid**

Het Monumentenfonds wil zijn doelen binnen de Haagse regio bereiken langs de volgende wegen:

1. Verstrekken van giften of leningen onder gunstige voorwaarden aan initiatieven die leiden tot behoud, herstel of reconstructie van monumentale en beeldbepalende (gebouwde) elementen; het kan hierbij gaan om aanvragen die derden doen maar ook om eigen initiatief van het Monumentenfonds. In dit laatste geval gaat het de komende jaren met name om het herstel van 19<sup>e</sup> eeuwse ensembles, die zo kenmerkend zijn voor Den Haag maar vaak een deel van hun samenhang en ornamentiek hebben verloren door verbouwingen. In overleg met de afdeling Monumentenzorg van de gemeente Den Haag zullen ensembles worden uitgezocht die hiervoor exemplarisch zijn en zullen de eigenaren door het Monumentenfonds worden benaderd om te bezien of zij bereid zijn om – ondersteund door expertise en financiële bijdragen van de Stichting – het (voor)gevelbeeld weer terug te brengen naar de oorspronkelijke toestand.
2. Verwerven en restaureren van onroerende zaken waarbij intentie is dat deze na restauratie weer worden vervreemd (bij voorkeur aan Stadsherstel) zodat het beslag op het (eigen) vermogen van de Stichting weer wordt opgeheven en er geen langdurig beroep gedaan hoeft te worden op specifieke expertise en/of dienstverlening door derden. Het gaat hier bij voorrang om onroerende zaken die naar verwachting zullen leiden tot een onrendabele top, dat wil zeggen dat de marktwaarde van de zaak na restauratie lager zal zijn dan de optelsom van verwervingsprijs en restauratiekosten. De verwerving van het object en de uitvoering van de restauratie vindt bij voorkeur plaats na afstemming met respectievelijk door Stadsherstel (tegen marktconforme condities). Het Monumentenfonds richt zich voor deze categorie vastgoed de komende jaren primair op het gebied Het Oude Centrum (omsloten door Prinsegracht/Grote Marktstraat, het Spui, de Bierkades/Zuidwal, Buitenum), vanwege het monumentale karakter en de matige toestand van veel van de karakteristieke panden in dit gebied.
3. Adviseren van actie-/belangengroepen die zich inzetten voor het behoud, herstel of reconstructie van monumentale en beeldbepalende onroerende zaken. Daarbij kan het Monumentenfonds in geval van acute bedreiging snel bijspringen (bijvoorbeeld door het financieren van een onderzoek naar een mogelijk alternatief plan of het tijdelijk verstrekken van een lening voor een plotselinge aankoopkans, in afwachting van reguliere financiering voor de betrokken organisatie).
4. Toekennen van een prijs of eervolle vermelding met bijpassende publiciteit aan partijen die, als opdrachtgever, een pand op voorbeeldige wijze hebben gerestaureerd.
5. Deelnemen aan het Haags Monumentenplatform en andere relevante overleggremia en daarin actief de mogelijkheden verkennen om bovengenoemde activiteiten samen met de andere partners tot uitvoering te brengen en de behoeften en mogelijkheden van deze partners met elkaar te verbinden.

## **Ons financiële beleid**

De Stichting streeft niet naar een vaste omvang van zijn vermogen maar hanteert bij het beheren en verstrekken van zijn middelen wel als uitgangspunt dat er ook op de langere termijn een substantieel vermogen beschikbaar moet zijn om te kunnen blijven voorzien in het bereiken van de doelstellingen van de Stichting. Daarnaast wil de Stichting prudent omgaan met het vermogen dat het beschikbaar heeft en dient dit voldoende snel inzetbaar te zijn voor eventuele verzoeken of kansen die zich voordoen. Dit leidt tot de volgende (indicatieve) uitgangspunten:

- het beschikbare vermogen wordt deels liquide aangehouden en voor het overige belegd in deposito's en/of in defensieve beleggingsfondsen met beperkte beheerkosten;
- giften van de Stichting mogen jaarlijks niet meer dan 10% van het beschikbare vermogen bedragen;
- het beslag van een individueel object (door de optelsom van verwervingsprijs en kosten voor restauratie en beheer) mag niet meer zijn dan 20% van het eigen vermogen;
- bijdragen aan derden voor het realiseren van de doelstellingen van de Stichting kunnen ook de vorm van leningen of garantstellingen hebben en verlagen daarmee het beschikbare vermogen.

Het bestuur kan besluiten om af te wijken van bovenstaande uitgangspunten. Indien dat het geval is, zal dit worden toegelicht in het bestuursverslag bij de jaarrekening.

Om zijn activiteiten te (blijven) financieren, zet de Stichting in op het verkrijgen van donaties en legaten. De kosten om deze middelen te verwerven wil de Stichting zo laag mogelijk houden. Dat doen we door uitsluitend met onbetaalde vrijwilligers te werken en door vooral (gratis) publiciteit te genereren op moment dat een derde met hulp van de Stichting een object heeft gerestaureerd of gereconstrueerd.