

Bestuursverslag Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten 2018

t.b.v. ANBI-publicatie online

Algemene gegevens

In 1996 werd, ter uitbreiding van de activiteiten van het K.F. Hein Fonds, het K.F. Hein Fonds Monumenten opgericht. Deze stichting stelt zich ten doel monumenten en beeldbepalende panden in de regio Utrecht aan te kopen, te restaureren en bij voorkeur te verhuren aan instellingen die werkzaam zijn binnen de aandachtsgebieden van het K.F. Hein Fonds. Per 1 juni 2018 zijn de K.F. Hein Stichting en de Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten aangemerkt als een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. De Stichting onderhoudt regelmatig contact met de afdeling Erfgoed van de Gemeente Utrecht en overlegt ook met andere monumentenorganisaties in Utrecht zoals het Utrechts Monumentenfonds, Stadsherstel Utrecht en Stadsherstel Midden-Nederland. Samen nemen zij deel aan het Utrechtse monumentenoverleg.

Bestuur

De bestuurssamenstelling is in 2018 niet gewijzigd:

Voorzitter	dr. A.M. de Ranitz
Penningmeester	ir. G. W. van Hoogevest
Lid	mr. J.G.I. Baas
Lid	mr. H. van Beuningen
Lid	ir. H.J. van Dijk

Het bestuur kwam in 2018 vier keer bijeen en wordt vanuit het bureau van de K.F. Hein Stichting ter zijde gestaan door directeur Quinten Peelen en secretaris Marlyne Stolker.

Monumentenlijst K.F. Hein Fonds Monumenten:

- Domplein 9/9 bis en 10 (aangekocht in 1997)
Huurders: Utrecht Marketing, Domplein 9 bis wordt aan particulieren verhuurd.
Restauratiearchitect: Bureau Op ten Noort-Blijdenstein.
- Domplein 11 en 12 (Maartenshof, aangekocht in 1999)
Huurders: Utrecht Marketing en particuliere bewoners. Het pleintje is verfraaid met het beeld 'Een plek om te delen' van de kunstenares Erica van Seeters.
Restauratiearchitect: Lugten Malschaert Architecten.
- Sterrenwacht, Zonnenburg 1, 2 en 3 (aangekocht in 2000)
Huurder: Museum & Sterrenwacht Sonnenborgh.
Restauratiearchitect: Jaco D. de Visser Architecten.
- Achter de Dom 14 (aangekocht in 2000)
Huurders: Kummer & Herrman en DutchSec.
- Erasmuslaan 5 (aangekocht in 2002)
Huurder: Asnova B.V. architecten.
Architect: Gerrit Rietveld.
- Veeartsenijstraat 155, Paardenkathedraal (aangekocht in 2012)
Huurder: Theater Utrecht.
Architect: Cornelis Hendrik Peters.

Ontwikkelingen

In 2018 heeft het K.F. Hein Fonds Monumenten geen nieuwe panden aangekocht. Er zijn geen mutaties geweest in de verhuur. Wel is de beëindiging van de huurovereenkomst met Museum & Sterrenwacht Sonnenborgh per december 2019 aangekondigd, om met het museum en de huidige onderhuurder te kunnen overleggen over een mogelijke verandering van de verhuurconstructie in de nieuw af te sluiten overeenkomst. Ook is de huur van de beide appartementen Domplein 9 bis I en 9 bis II onderbroken door een brand op 13 november 2018. Het appartement op de tweede verdieping, 9 bis II, werd geheel verwoest, hetgeen de huurovereenkomst teniet heeft gedaan. Het appartement op de eerste verdieping, 9 bis I, liep grote waterschade op en die huurovereenkomst is daardoor enige tijd onderbroken geweest. Het is de verwachting dat de huurder van 9 bis I begin 2019 de woning opnieuw zal kunnen betrekken. Het herstel van 9 bis II zal meer tijd gaan kosten. De bewoners hebben te kennen gegeven terug te willen keren naar hun appartement.

Achter de Dom

In 2018 is namens de VVE Achter de Dom 14 groot onderhoud uitgevoerd aan het dak. Deze werkzaamheden namen de eerste helft van het jaar in beslag en verliepen voorspoedig. Helaas bleek tijdens de werkzaamheden een topgevel door verwerking zodanig instabiel geworden dat die deels nieuw opgemetseld zal moeten worden. Deze werkzaamheden zullen in 2019 worden uitgevoerd. De huurders Kummer & Hermann en DutchSec hebben enkele malen problemen ervaren met de elektra, die steeds snel zijn hersteld. Bij dit herstel leek het erop dat de elektrotechnische installaties van beide huurders met elkaar verweven waren. Een NEN-keuring van de elektrotechnische installatie in 2018 wees uit dat dit inderdaad het geval is. Offertes voor herstel zijn opgevraagd. In het najaar zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan de natuurstenen voorgevel. Enkele natuurstenen platen bleken te zijn bevestigd op een manier die geschikt is voor binnenshuis, maar niet voor een buitengevel. Deze platen zijn zorgvuldig verwijderd en opnieuw bevestigd.

Domplein 9-12

In de panden Domplein 9-12 zijn werkzaamheden uitgevoerd aan de ventilatiesystemen in alle woningen en kantoren. Deze zijn gereinigd en de flexibele kanalen en buizen zijn daarbij vervangen. Buiten enkele kleine storingen aan deurbel, CV-ketels en dergelijke zijn er in deze panden verder geen grote werkzaamheden geweest tot de brand in het appartement 9 bis II op 13 november. Direct na de brand zijn schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd en noodherstel van de voordeur en het dak. In de daaropvolgende weken zijn verdere opruim- en schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd en zijn offertes opgevraagd voor het herstel van beide appartementen. Het herstel van het appartement 9 bis I (dat forse bluswaterschade opliep) is vlak voor de kerstvakantie van start gegaan. De appartementen waren goed verzekerd tegen brand en het ziet ernaar uit dat de verzekeraar vrijwel alle schade aan de opstal en gederfde huurinkomsten zal vergoeden. Vanuit de verzekeraar is een schade-expert aangesteld die over de hoogte van de uitkering zal adviseren, op basis van de offertes voor herstel.

In het voorjaar van 2018 is constructief advies ingewonnen over de uitbuikende achtergevel van Domplein 12. Met de gemeente is besproken dat verhoging van het (in 2006 verlaagde) straatniveau van de Domherensteeg nodig is om de gevel voldoende steun te bieden. Hierna heeft de gemeente - eigenaar van de steeg - helaas nog geen verdere actie ondernomen. Voor deze kwestie is daarom eind 2018 opnieuw aandacht gevraagd bij de gemeente.

Erasmuslaan 5

Begin 2018 is gestart met het verhogen van de bodem van de kruipruimte door het bijstorten van zand en het injecteren van de wand van de kelder, beiden om de eind 2017 geconstateerde wateroverlast tegen te gaan. Bij die werkzaamheden is in de kruipruimte van het pand Erasmuslaan 5 door een aannemer asbestverdacht materiaal gesignaleerd, waarna een asbestinventarisatie is uitgevoerd. Op drie plekken bleek asbest aanwezig: in de isolatie van een buis in het toilet, in de HAS-kast en in beschadigde isolatie van een leiding in de kruipruimte. Na ontvangst van dit rapport is direct de sanering ingepland, die in september succesvol is uitgevoerd. Helaas heeft de saneerder daarbij onnodige schade aan het pand veroorzaakt. Deze is hersteld en in overleg met hem in mindering gebracht op zijn factuur. In de zomer van 2018 is, in voorbereiding op geplande vervanging van de Cv-ketel, een energieadvies over het pand opgevraagd. De energieadviseur heeft een rapport opgesteld met mogelijkheden voor verbetering van de isolatie en ventilatie van het pand. In dit rapport is geconstateerd dat in dit monument het isoleren van ramen en gevels niet financieel rendabel is.

Het isoleren van de vloer is wel een mogelijkheid om het comfort verder te verbeteren en dat is voor de huurder mogelijk om uit te voeren. Besloten is de Cv-installatie waar nodig te vernieuwen en het open expansievat te vervangen door een gesloten expansievat. Deze werkzaamheden zullen in het voorjaar van 2019 uitgevoerd worden. Ook is opdracht verleend voor het vernieuwen van de zonweringssystemen die versleten waren en niet meer functioneerden. Twee noodverlichtingsarmaturen zijn eind 2018 vervangen. Op de eerste verdieping is een lekkage ontdekt die afkomstig is vanaf het balkon van de burens op nr. 7. De burens zijn hierop aangesproken, maar hebben het balkon nog niet hersteld.

Paardenkathedraal

In de Paardenkathedraal zijn in 2018 enkele kleine werkzaamheden uitgevoerd: een klemmende deur, een kleine plek houtrot en een kleine lekkage van het dak. Er is ook een NEN-keuring van de elektrotechnische installatie uitgevoerd, waarbij diverse verbeterpunten zijn geconstateerd. In overleg met de huurder wordt bekeken welke punten zij zelf herstellen en welke punten de eigenaar zal laten uitvoeren.

Sonnenborgh

Het jaar 2018 stond voor de Sonnenborgh in het teken van voorbereidingen voor de restauratie van de bastionmuur, terreininrichting en daken. Naast wat houtrotherstel, klein schilderwerk en herstel van lekkages is er weinig groot onderhoud uitgevoerd. De voorbereidingen voor de restauratie bestonden met name uit inventarisatie, inspectie door de Monumentenwacht, offertes opvragen en het aanvragen van subsidies. Voor het herstel en onderhoud van de twee vlakken middeleeuwse stadsmuur is een subsidietoezegging vanuit de Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM) gekomen. Dit onderhoud zal in 2019 worden uitgevoerd. Voor de restauratie van de bastionmuren, bestrating bovenop het bastion en daken is subsidie aangevraagd bij het fonds Erfgoedparels van de Provincie Utrecht. De volledige restauratie zal ca. € 400.000 kosten en daarvan is de helft bij de provincie aangevraagd en zal € 200.000 (uitgaande van een toezegging door de provincie) op andere wijze moeten worden gefinancierd.

Het museum heeft een nieuw ontwerp laten maken voor de inrichting van de tuin bovenop het bastion, rondom de sterrenwacht-gebouwen. Dit ontwerp is gebaseerd op de historische indeling van de Hortus Botanicus die in de 17de eeuw op het bastion werd aangelegd. Vooruitlopend op de restauratie verscheen in september 2018 in de Binnenstadskrant een interview met bestuurslid Gijsbert van Hoogevest en restauratie-specialist Hugo van Milt over de staat van de bastionmuur en de voorgenomen restauratie. Hierbij is ook aandacht voor de muurplanten die er groeien.

Ter gelegenheid van de opening van de vernieuwde inrichting van het museum in september 2018 heeft het bestuur een gevelsteen aan het museum aangeboden, ontworpen door steenbeeldhouwer Erica van Seeters. Het kunstwerk heet Soundscape Sonnenborgh en is geïnspireerd door de sterrenwacht. De steen is aangebracht op de muur van een van de sterrenwacht-gebouwen. In december zijn veiligheidsnetten aangebracht over de meest risicovolle delen van de uitbuikingen in de bastionmuren ter voorbereiding op de restauratie.

Onderhoudsplanning en subsidies

Voor alle panden zijn meerjaren-onderhoudsplannen opgesteld. De uitvoering van de plannen gebeurt door verschillende, doorgaans Utrechtse, bedrijven. Monumentenwacht Utrecht controleert de panden regelmatig. De organisatie wordt bijgestaan door een adviseur van de Utrechtse Maatschappij voor Stadsherstel en er vindt maandelijks overleg plaats.

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van restauratiesubsidies. Over 2016 t/m 2021 is € 73.996 aan rijkssubsidie toegekend voor instandhouding monumenten (BRIM). Deze subsidie is volledig bestemd voor onderhoud van de Sonnenborgh. Over 2019 t/m 2024 is € 7.500 aan rijkssubsidie toegekend in het kader van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM), bestemd voor herstel en instandhouding van de twee vlakken middeleeuwse stadsmuur aan weerszijden van het bastion. Voor de overige panden is geen BRIM-subsidie toegekend aangezien die allen als (voormalig) woonhuis in het monumentenregister staan en om die reden uitgesloten zijn van subsidie van het Rijk. Voor de Paardenkathedraal is geen BRIM-subsidie aangevraagd aangezien dat pand geen Rijksmonument is. In 2018 is in de meerjaren-onderhoudsplanning uitgegaan van circa € 180.000 incl. BTW aan geplande uitgaven. De werkelijke kosten voor groot onderhoud zijn lager uitgevallen, met name omdat

werkzaamheden aan het voegwerk van de bastionmuur van de Sonnenborgh uitgesteld zijn in afwachting van de subsidieaanvraag. De komende twee jaar worden naar planning relatief dure jaren, met name vanwege de restauratie van Sonnenborgh. Deze werkzaamheden zijn gepland in 2019 en 2020. Om die reden was er in 2018, net als in 2017, en zal er in de komende jaren extra aandacht zijn voor het op voldoende (en daarmee hoger) peil houden van de voorziening groot onderhoud.

Activiteiten in 2018

In 2018 vierde het K.F. Hein Fonds zijn 80-jarig bestaan, onder andere met een jubileumfeest in TivoliVredenburg. Daarbij kwamen de monumenten van het K.F. Hein Fonds Monumenten ook aan bod, gepresenteerd door journalist en monumentkenner Arjan den Boer. Een aantal panden nam deel aan Open Monumentendag 2018. In de Binnenstadskrant verscheen een artikel over de aanstaande restauratie van de bastionmuur van de Sonnenborgh.

Activiteiten in 2019

Voor de toekomst heeft de Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten geen concrete plannen voor aankoop, maar de markt wordt in de gaten gehouden. Het onderhoud wordt uitgevoerd in samenwerking met Stadsherstel en daarbij wordt de onderhoudsplanning gevolgd, met de nodige flexibiliteit voor onderhoud dat onverwachts gepleegd moet worden, zoals bij lekkages en bij constatering van houtrot. In 2019 zal begonnen worden aan het grote restauratieproject van de Sonnenborgh, zodra de nodige vergunningen verleend zijn en de financiering rond is.

In de bibliotheek van de K.F. Hein Stichting kunnen per 2019 ook activiteiten zoals workshops en seminars gehouden worden rond monumentenzorg en erfgoed.

Financiën

De Stichting kende in 2018 een stabiel jaar, zonder grote afwijkingen ten opzichte van voorgaande jaren. Er waren geen mutaties in de verhuur en ten opzichte van 2017 is een kleine stijging in de huuropbrengsten zichtbaar (met name door indexering). Het herstelwerk na de brand is een verzekeringskwestie maar de verwachting is dat dit slechts beperkte financiële gevolgen zal hebben.

Met de K.F. Hein Stichting is per aanvang 2018 tot nieuwe afspraken gekomen over de rekening-courant en de rente over het openstaande bedrag. Een bedrag van € 306.666 is kwijtgescholden (tot een resterend bedrag van € 1,5 miljoen) en de rente is verlaagd naar 2,5%. De verdeelsleutel voor de doorberekening van organisatorische kosten (o.a. personeel, huisvesting, accountancy en administratie) is als zodanig aangehouden. De gedeeltelijke kwijtschelding van € 306.666 is deels gebruikt voor een dotatie aan de voorziening Groot onderhoud. In totaal werd € 106.510 toegevoegd, waarmee de voorziening ultimo 2018 uitkwam op € 295.612.

De Stichting sluit het jaar af met een positief resultaat van € 327.008 dat wordt toegevoegd aan de overige reserves. Voor het bestuur van de Stichting is verhoging van de voorziening en de reserves ook hard nodig, gelet op de te verwachten hogere kosten voor groot onderhoud in de komende jaren, met name voor de bastionmuur, terreininrichting en daken van de Sonnenborgh in 2019 en 2020.

Belangrijke voornemens en besluiten

De Stichting heeft geen belangrijke voornemens voor het volgende jaar. Er zijn geen plannen tot aan- of verkoop van panden. De samenwerking met Stadsherstel bij het onderhoud is naar tevredenheid en wordt voortgezet.

Het (groot) onderhoud van de panden is in kaart gebracht en is in lijn met voorgaande jaren. Ook omdat de Stichting geen aan- of verkopen voorziet, ziet de Stichting geen toegevoegde waarde in het opnemen van de begroting in dit verslag.

Beleid met betrekking tot omvang en functie van het vrij besteedbare vermogen

De Stichting voorziet geen wijzigingen in de wijze waarop het met het vrij besteedbare vermogen omgaat.

De overige reserve is vrij besteedbaar en wordt aangehouden voor toekomstig (groot) onderhoud.

Namens het bestuur,

dr. A.M. de Ranitz
Voorzitter

Utrecht, juni 2019

Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten

Staat van baten en lasten over 2018

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	€	€	€	€
Baten				
Netto huuropbrengsten		402.636		386.287
Gedeeltelijke kwijtschelding rekening-courant K.F. Hein Stichting		306.666		-
Subsidies		<u>11.099</u>		<u>11.099</u>
		720.401		397.386
Lasten in het kader van de doelstelling				
Exploitatiekosten onroerend goed	235.720		203.721	
Uitvoeringskosten	120.138		118.810	
Financiële baten en lasten	<u>37.535</u>		<u>72.425</u>	
		393.393		394.956
Netto resultaat		<u>327.008</u>		<u>2.430</u>