



Bestuursverslag Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten 2022

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 en Stadsherstel Utrecht. Samen nemen zij deel aan het Utrechtse monumentenoverleg.

Bestuur en organisatie

In mei 2022 is afscheid genomen van Ariane de Ranitz. Zij was 16 jaar als bestuurslid actief, waarvan de laatste zes jaar als voorzitter van het bestuur. Wij danken haar heel hartelijk voor haar betrokkenheid en de prettige samenwerking.

In oktober 2022 viel het overlijden van Hendrik Jan Jurriëns te betreuren. Hij was voorzitter van het bestuur tot 2016.

Het bestuur was in 2022 als volgt samengesteld:

Voorzitter	mw. dr. A.M. (Ariane) de Ranitz (tot 17 mei 2022)
Voorzitter	mw. mr. drs. E.L. (Else Loes) Pasma (per 17 mei 2022)
Penningmeester	mw. drs. M.A. (Marieke) van Schijndel
Lid	dhr. mr. H. (Hein) van Beuningen
Lid	dhr. ir. H.J. (Harriën) van Dijk
Lid	dhr. ir. drs. M.T.C. (Mark) van den Bos

Het bestuur kwam in 2022 vijf keer bijeen, in vier bestuursvergaderingen en een apart geplande strategiesessie. In de vergadering van september werd ook de jaarvergadering gehouden. Hieruit kwam het besluit om in het vervolg de Governance Code Cultuur te volgen; in februari 2023 staat de Code op de agenda. In oktober vond een strategiesessie plaats, tijdens welke het bestuur uitvoerig stil heeft gestaan bij de ambities voor de komende jaren, op basis van een herijkte missie en visie. Op het gebied van verduurzaming is een stevige ambitie uitgesproken.

In december 2022 sprak het bestuur ook nog met het bestuur van de K.F. Hein Stichting. In dat gesprek kwamen de ambities die uit de strategiesessie volgden ter sprake, de uitdagingen van het verduurzamen van de panden en ook hoe de K.F. Hein Stichting gebruik zou kunnen maken van de expertise in het bestuur van het K.F. Hein Fonds Monumenten. Ook zijn financiële afspraken gemaakt.

In 2022 is binnen het K.F. Hein Fonds de werkgroep Diversiteit & Inclusie gestart, met daarin leden van alle besturen en commissies van het fonds. Mark van den Bos is namens K.F. Hein Fonds Monumenten lid van deze fondsbrede werkgroep.

Het bestuur wordt vanuit het bureau van de K.F. Hein Stichting ter zijde gestaan door directeur Quinten Peelen en secretaris Marlyne Stolker. Laatstgenoemde keerde in maart 2022 terug van haar zwangerschapsverlof. In het eerste kwartaal van 2022 zijn haar taken tijdelijk overgenomen door directeur Quinten Peelen en deels door Jessica van Boxtel van Stadsherstel. Sandra Donath, office manager van de K.F. Hein Stichting, is per 2022 ook administratieve ondersteuning gaan bieden aan het K.F. Hein Fonds Monumenten.

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: Wire Group en Museum & Sterrenwacht Sonnenborgh.
Restauratiearchitect: Jaco D. de Visser Architecten.
- Achter de Dom 14 (aangekocht in 2000)
Huurders: Kummer & Herrman en Stichting Literatuurhuis
- 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

Algemeen: aankoop en verhuur

In 2022 heeft het K.F. Hein Fonds Monumenten geen nieuwe panden aangekocht. Ook hebben er geen huurdersmutaties plaatsgevonden. Wel heeft Utrecht Marketing verzocht of het mogelijk zou zijn een onderhuurder kantoorruimte te bieden in Domplein 9-11 (naar verwachting in de loop van 2023).

Strategie 2023-2030

In oktober heeft het bestuur in een strategiesessie in Zaagmolen De Ster onder begeleiding van Pierre van der Gijp van gedachten gewisseld over de ambities voor de komende jaren tot 2030. In de bestuursvergadering van december is dit verder geconcretiseerd en in februari 2023 is onderstaande tekst definitief vastgesteld. Deze uitgangspunten dienen als startpunt voor het opstellen van een beleidsplan en zijn de komende jaren leidraad bij de besluiten en activiteiten.

Missie: waarom bestaan we? (permanente opdracht / primaire functie)

Nu:

Aankoop en beheer van monumentale panden in Utrecht.

Wordt:

Beheer en behoud van cultuur-historisch waardevolle (monumentale) panden in eigendom in Utrecht voor een maatschappelijk doel.

Visie: wat willen we zijn? (ambitieuw gedeeld beeld van de toekomst)

In 2030 zijn wij de organisatie die proactief een evenwichtige erfgoedportefeuille beheert met monumenten die goed en duurzaam onderhouden worden. Tezamen dienen deze panden een cultureel doel: het versterken van de culturele sector door huisvesting te bieden.

We zijn in 2030 een erfgoedorganisatie die binnen Utrecht óók aandacht vraagt voor monumenten, voor het ambacht van erfgoedonderhoud en die daaraan actief bijdraagt.

Kernwaarden: waar geloven we in?

Wij hechten groot belang aan het behoud van cultuur-historisch waardevolle monumenten voor de toekomst en geloven dat zichtbaarheid, toegankelijkheid en waardering daarbij een belangrijke rol spelen.

Wij geloven dat monumenten duurzaam gemaakt moeten worden en functioneel bruikbaar moeten blijven.

Strategie

We bereiken onze missie en visie in samenwerking met relevante partners.

We zetten stevig in op duurzaamheid en CO2-reductie, zowel in het gebruik en verbruik als het onderhoud van onze panden. Op basis van duurzaamheids-adviesrapporten van al onze panden stellen we voor elk pand een meerjarenduurzaamheidsplan op. Die plannen voeren we in de periode 2023 tot 2030 uit.

We gaan voor zichtbaarheid voor en waardering van Utrechts erfgoed in het algemeen en onze eigen monumenten in het bijzonder, o.a. door het delen van verhalen en het stimuleren van restauraties en het restauratieambacht.

We zorgen voor continuïteit d.m.v. een rendabele portefeuille, waarbinnen culturele huurprijzen zo nodig worden gecompenseerd door commerciële verhuur.

We staan ervoor open om onze portefeuille uit te breiden en ook te verbreden, mits een aankoop impactvol is binnen onze missie en visie.

Duurzaamheid

In de vergadering in september heeft het bestuur vastgesteld een hoge ambitie te hebben voor de verduurzaming van de eigen panden. Het bestuur wil dit planmatig aanpakken en heeft opdracht gegeven om voor ieder pand een adviesrapport te laten schrijven door duurzaam monumentenadviesbureau Dunnink. Op basis van deze rapporten is Stadsherstel gevraagd om meerjarenduurzaamheidsplannen op te stellen voor alle panden, waarbij rekening wordt gehouden met het voorziene onderhoud in de meerjarenonderhoudsplannen. Op basis hiervan zal in 2023 besloten worden welke duurzaamheidsinvesteringen in de panden gedaan zullen worden en in welke volgorde.

Besloten is in 2023 alvast te starten met het plaatsen van zonnepanelen waar mogelijk. Ook is besloten om het initiatief te nemen om huurders te helpen enkele *quick wins* versneld uit te voeren.

Onderhoud per pand

Achter de Dom 14

In 2022 is voornamelijk klein onderhoud uitgevoerd aan de elektra en aan hang- en sluitwerk. Op verzoek van de nieuwe huurder Literatuurhuis/ILFU zijn enkele werkzaamheden aan de verwarmingsinstallatie verricht, om deze makkelijker separaat bedienbaar te maken door beide huurders.

Met de VvE is in april de jaarvergadering geweest waarin besproken is dat het dak onder het dakterras van appartement 14B verrot is en vervangen moet worden. Dit zal gecombineerd worden met de aanpak van de daktuin op dat terras door de huidige eigenaar. Eind 2022 heeft een tweede ingelast overleg plaatsgevonden over de verduurzamingsambities van de VvE. Afgesproken is om als eerste de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen te onderzoeken en deze zo mogelijk in 2023 al te plaatsen.

Domplein 9-12

In 2022 is alleen klein onderhoud uitgevoerd aan de verwarmingsinstallatie, groepenkast en hang- en sluitwerk.

Erasmuslaan 5

Met een tweetal aannemers is onderzocht hoe de vloerbedekking van de balkons op een zo duurzaam mogelijke wijze vervangen zou kunnen worden. Een goed aanbod van een kundig bedrijf is aangenomen en de werkzaamheden zijn ingepland in het voorjaar van 2023.

De buurman verving begin 2022 zijn boeiboord, dat over de erfgrens stak en heeft daarmee ook een deel van het boeiboord van Erasmuslaan 5 vervangen. De aansluiting van beide boeiboorden moet nog gefatsoeneerd worden. Dit zou tegelijk met het groot schilderonderhoud uitgevoerd worden in 2022, maar dat is uitgesteld in afwachting van het duurzaamheidsonderzoek. Als daaruit werkzaamheden volgen, is het beter om de schilder erna te laten komen.

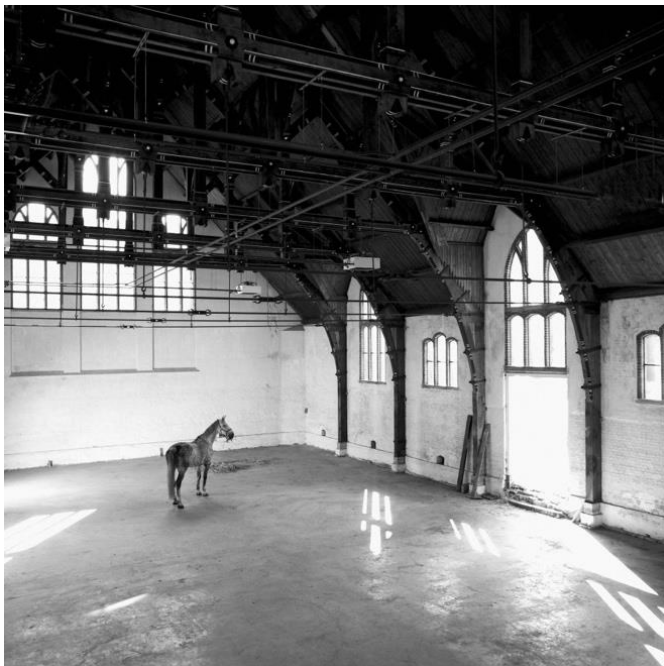
Paardenkathedraal

De stalen nooddeuren in de zijgevel van de Paardenkathedraal zijn in het eerste kwartaal van 2022 vervangen door geheel nieuwe exemplaren. Hiermee zijn de (geluids-)isolatieproblemen verholpen en is het gebruiksgemak van de voorheen moeilijk sluitend te krijgen deuren zeer verbeterd. Ook is hierbij het aantal drempels aan binnen- en buitenzijde van deze deur zoveel mogelijk weggenomen, om de toegankelijkheid te verbeteren.

In april 2022 is een bijwerkbeurt van het schilderwerk uitgevoerd en kort daarna is houtrot geconstateerd in de pas geschilderde kraaldelen van de loopbrug aan de voorgevel (en scheurvorming). Aannemer Meesters van Trecht heeft een eerste paneel verwijderd, waarachter ook houtrot geconstateerd werd. Eind 2022 is opdracht verleend om de kraaldelen te demonteren, waar mogelijk te herstellen en herplaatsen en de panelen die niet meer hersteld kunnen worden te vervangen. In de toekomst zal geen glaslat meer toegepast worden want hierdoor zijn problemen ontstaan met ventilatie en intrekkend vocht in de onderconstructie.

De voorbereidingen voor het openen van een of meer ramen van de Paardenkathedraal zijn in 2022 voortgezet. Uitgangspunt hierbij is om gezamenlijk op te trekken met de huurder, Theater Utrecht, en de kosten gelijkelijk te verdelen tussen huurder en verhuurder. In samenspraak is door het bestuur en de huurder een keuze gemaakt voor geluids- en lichtwerende luiken aan de binnenzijde van de ramen die op de twee middenstijlen van het raam scharnieren. Hierdoor is het raam weliswaar alleen door wie er recht voor staat in volle glorie te bewonderen, maar is wel vanuit zoveel mogelijk richtingen zicht op een deel van het raam (de luiken steken minder ver de ruimte in dan wanneer die uit twee delen zouden bestaan). Ook is het belangrijk dat de luiken goed hanteerbaar zijn, d.w.z. eenvoudig te sluiten. Het ontwerp van de luiken is gedaan door architect Marcel Martensen.

Vervolgens is contact opgenomen met de afdeling erfgoed van de Gemeente Utrecht om een vergunningsaanvraag voor te bereiden. Ook zijn offertes opgevraagd op basis waarvan een definitieve begroting gemaakt kon worden om groen licht op te geven.



De Paardenkathedraal in de jaren '90, toen de ramen nog open waren (foto: Marco Borggreve)

Gedurende het jaar is steeds aandacht geweest voor het probleem van het overstromen van de kilgoten bij hevige regenbuien. Een extra zinken deklijst is geplaatst, maar helaas trad erna toch weer lekkage op. Begin 2023 worden hier opnieuw werkzaamheden aan uitgevoerd.

Sonnenborgh

In het voorjaar van 2022 werd de nieuwe tuin van museum & sterrenwacht Sonnenborgh feestelijk geopend. Dit was het sluitstuk van een meerjarenrestauratieproject waarbij de bastionmuur en de bestrating bovenop het bastion zijn hersteld om te zorgen dat er minder (hemel)water in het grondpakket kan zakken en de muren aantast.

Gedurende het jaar is wederom onderhoud uitgevoerd aan de verwarmingsinstallatie. Het blijkt een uitdaging om het hele complex, met name de ondergrondse delen van het bastion, goed en zuinig te verwarmen. In 2022 is een nieuwe verdeler voor de vloerverwarming geplaatst. Ook zijn kleine werkzaamheden aan de riolering en klein schilderwerk (herstel na een lekkage) uitgevoerd.

Voor 2022 was een budget gereserveerd voor vervanging/herstel van de toiletten in het complex. Het museum heeft verzocht om medewerking aan het realiseren van een toilet voor bezoekers met een beperking bij het Terreplein. Besloten is het beschikbare budget daarvoor te bestemmen, aangezien de andere toiletten in het complex ofwel recent vervangen ofwel nog in goede staat zijn. In overleg met architect Jaco D. Visser, die het bastion in 2000 verbouwde, is een bureau gevonden dat een nieuwe indeling kan tekenen. In 2023 wordt dit project voortgezet.

Onderhoudsplanning en subsidies

Voor alle panden zijn meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) opgesteld. De uitvoering van de plannen gebeurt door verschillende, doorgaans Utrechtse, bedrijven. Monumentenwacht Utrecht controleert de panden regelmatig. De organisatie wordt bijgestaan door adviseurs van de Utrechtse Maatschappij voor Stadsherstel en er vindt maandelijks overleg plaats. Alle panden zijn verzekerd bij Donatus.

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van restauratiesubsidies. Over de periode 2022 t/m 2027 is € 132.230 aan rijkssubsidie toegekend vanuit de Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM). Deze subsidie is volledig bestemd voor onderhoud van de Sonnenborgh. Over de periode 2019 t/m 2024 is € 7.500 aan rijkssubsidie toegekend, eveneens in het kader van de SIM, bestemd voor herstel en instandhouding van de twee vlakken middeleeuwse stadsmuur aan weerszijden van het bastion.

In 2022 is in de meerjarenonderhoudsplanning uitgegaan van € 153.265 inclusief BTW aan geplande uitgaven. Het bestuur ziet in dat de voorziening groot onderhoud, die eerder verlaagd is, verhoogd dient te worden, rekening houdend met verwacht onderhoud en kostenstijgingen. De voorziening wordt verhoogd per 2023 en nog verder per 2024.

Afspraken met de K.F. Hein Stichting

Op 9 december 2022 vond een gezamenlijk overleg tussen het bestuur van de K.F. Hein Stichting en het bestuur van het K.F. Hein Fonds Monumenten plaats. Tijdens dit overleg zijn de financiële afspraken tussen de beide stichtingen weer eens tegen het licht gehouden. In een aparte memo is een voorstel gedaan om de doorberekening van de kosten voor huisvesting, personeel en kantoor/automatisering te herijken. Dit voorstel wordt gevolgd: met ingang van 2023 berekent de Stichting jaarlijks 25% van de huisvestings- en kantoorkosten door aan Monumenten en 33% van de salarislasteren van het betrokken personeel.

Ook heeft het bestuur van het K.F. Hein Fonds Monumenten de bijgestelde missie, visie en strategie toegelicht. Het is duidelijk dat de ambities voor verduurzaming van de panden groter zijn dan de reserves toelaten. Het bestuur van de K.F. Hein Stichting heeft zich heel positief getoond over de strategische ambities van Monumenten. Omdat duurzaamheid ook voor de Stichting een groot thema is, is afgesproken dat hier een bijdrage aan wordt geleverd door de jaarlijkse rente (€ 37.500) terug te schenken.

Beide besturen hebben ook gesproken over samenwerking. Zo is er veel expertise aanwezig binnen het bestuur van K.F. Hein Fonds Monumenten die gedeeld kan worden met het Fonds. Afgesproken is dat bestuursleden Mark van den Bos en Harriën van Dijk als meezeer om advies gevraagd kunnen worden bij restauratieaanvragen die bij het K.F. Hein Fonds ingediend worden. Ook zal het Monumentenbestuur in april 2023 meegaan met het jaarlijkse bezoek aan Obermarsberg en kijkt het mee naar de staat van het monumentale Stift aldaar.

Afspraak is om het overleg tussen beide besturen jaarlijks te organiseren, dat wil zeggen weer in het najaar van 2023.

Activiteiten in 2022

Ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan in 2021 werd aan vijf Utrecht schrijvers opdracht verleend een verhaal te schrijven over de vijf monumenten van het K.F. Hein Fonds Monumenten. Anne Broeksma schreef een verhaal over Achter de Dom 14, Maxine Palith de Jong over de Paardenkathedraal, Manon Uphoff over het Domplein, Anna Woltz over de Sonnenborgh en Jasper Albinus over Erasmuslaan 5. In 2022 is besloten deze vijf verhalen te bundelen in een boekje en is in samenwerking met het Literatuurhuis door Kummer & Herrman, beiden huurders van Achter de Dom 14, begonnen aan de vormgeving van het boek. Via het Huis van Betekenis zijn vijf Utrechtse illustratoren betrokken om bij ieder verhaal een illustratie te maken. Het is de verwachting dat het boek begin 2023 gedrukt zal worden en feestelijk gepresenteerd.



Opening nieuwe tuin museum & sterrenwacht Sonnenborgh in juni 2022.
(foto: André Russcher)

Verwachtingen & risicoanalyse voor 2023

Hoewel er geen concrete plannen zijn voor aankoop, is de Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten voornemens te verwerven als dat past binnen de vastgestelde missie, visie en strategie. De markt en ook de behoeften in de culturele/maatschappelijke sector worden actief 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 de jaarvergadering worden de risico's voor de Stichting besproken. De huurinkomsten zien er stabiel uit; er is thans geen leegstand of leegstand te verwachten.

Voor 2023 blijven de zorgen over stijgende inflatie en energiekosten bestaan. De stichting indexeert jaarlijks de huren maar het bestuur heeft ervoor gekozen een beperkte indexatie toe te passen voor culturele huurders. Met huurders zoals het Literatuurhuis waar de energiekosten inbegrepen zitten in de huurprijs zijn afspraken gemaakt over een reële aanvullende bijdrage.

Financiën

De Stichting kende in 2022 geen grote afwijkingen in de resultaten ten opzichte van die in voorgaande jaren, met uitzondering van de (niet voorziene) onderhoudskosten die lager uitvielen en de huuropbrengsten die een stijging laten zien. Het verschil in huuropbrengsten is deels te verklaren door de jaarlijkse indexatie (die niet maximaal is voor culturele huurders) en deels door het feit dat Achter de Dom 14 nog gedeeltelijk leegstond in 2021.

Ten opzichte van de begroting ligt het grootste verschil in het niet uitvoeren van de verbouwing van de Paardenkathedraal (openmaken van de ramen). Het bedrag dat hiervoor begroot stond, wordt doorgeschoven. Ook de energiekosten laten ten opzichte van de begroting een stijging zien. Nieuw in de begroting is de post Duurzaamheid, in 2022 besteed aan het laten opstellen van duurzaamheidsrapporten.

De Stichting sluit het jaar af met een positief resultaat van € 62.970 (-€ 3.053 in 2021) en heeft een vrij besteedbare reserve, d.w.z. zonder verkoop van een pand, van € 140.080.

Met de K.F. Hein Stichting lopen afspraken over de verrekening van de uitvoeringskosten (personeel, administratie en huisvesting); deze zijn voor 2022 gevolgd en voor 2023 (zie hierboven) aangepast.

De penningmeester heeft goed overleg met de accountant (WGS Accountants), de administratie (APC) en ook de penningmeester van de K.F. Hein Stichting.

Staat van baten en lasten over 2022

	<u>Realisatie 2022</u>		<u>Realisatie 2021</u>	
	€	€	€	€
Baten				
Netto huuropbrengsten		464.843		415.037
Subsidies		-		12.224
		<u>464.843</u>		<u>427.261</u>
Lasten in het kader van de doelstelling				
Exploitatiekosten onroerend goed	234.003		266.290	
Uitvoeringskosten	130.045		126.242	
Financiële baten en lasten	<u>37.825</u>		<u>37.782</u>	
		<u>401.873</u>		<u>430.314</u>
Netto resultaat		<u><u>62.970</u></u>		<u><u>-3.053</u></u>

Belangrijke voornemens en besluiten

De Stichting heeft geen belangrijke voornemens voor het volgende jaar, behalve de start van de al toegelichte duurzaamheidsambities. Er zijn geen plannen tot aan- of verkoop van panden. Het (groot) onderhoud van de panden is in kaart gebracht en is in lijn met voorgaande jaren. De samenwerking met Stadsherstel bij het onderhoud is naar tevredenheid en wordt voortgezet.

Beleid m.b.t. 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 en ook voor het realiseren van de duurzaamheidsambities.

Namens het bestuur,

Else Loes Pasma, voorzitter

Utrecht, 30 mei 2023