

Bestuursverslag

K.F. Hein Fonds Monumenten 2024

Inhoud

Algemene gegevens	2
Bestuur en organisatie	3
Monumentenlijst K.F. Hein Fonds Monumenten	5
Ontwikkelingen	6
Onderhoudsplanung en subsidies	9
Activiteiten in 2024	10
Verwachtingen & risicoanalyse voor 2025	10
Financiën	11
Belangrijke voornemens en besluiten	11
Beleid m.b.t. omvang en functie van het vrij besteedbare vermogen	11

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 het beheer en behoud van eigen cultuur-historisch waardevolle (monumentale) panden in Utrecht voor een maatschappelijk doel. 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

Het bestuur was in 2024 als volgt samengesteld:

Rooster van herbenoeming bestuur K.F. Hein Fonds Monumenten

Bestuursleden van het K.F. Hein Fonds Monumenten worden benoemd door het bestuur voor vier jaar en zijn erna voor maximaal één volgende termijn van vier jaar herbenoembaar. Hiervan uitgezonderd is het bestuurslid dat liaison is van de K.F. Hein Stichting, die onbeperkt herbenoembaar is.

Naam	Benoemd	Herbenoembaar	Aftreden
mw. mr. drs. E.L. (Else Loes) Pasma, voorzitter	2021	2025	2029
mw. drs. M.A. (Marieke) van Schijndel, penningmeester	2020	2024	2028
dhr. mr. H. (Hein) van Beuningen	2017	2025	n.v.t.
dhr. ir. H.J. (Harriën) van Dijk	2017	2021	2025
dhr. drs. ing. M.T.C. (Mark) van den Bos	2021	2025	2029

Het bestuur wordt vanuit het bureau van de K.F. Hein Stichting ter zijde gestaan door directeur Quinten Peelen (tot 1 februari 2024) en Anna Kesler (vanaf 1 maart 2024) en secretaris Marlyne Stolker. Office manager Sandra Donath biedt daarbij administratieve ondersteuning.

Het bestuur kwam in 2024 vier keer bijeen, in vier bestuursvergaderingen. In de vergadering van december werd ook de jaarvergadering gehouden, met de Governance Code Cultuur (versie bestuur-directie-model) als leidraad. In vervolg op de bespreking in het voorgaande jaar werd een aantal besluiten genomen over de governance.

1. Het bestuur kiest voor het bestuur-directie-model te handhaven, in navolging van de K.F. Hein Stichting.
2. Een rooster van aan- en aftreden is ingesteld, waarbij een bestuurslid benoemd wordt voor een termijn van vier jaar en daarna maximaal éénmaal herbenoembaar is voor een tweede termijn van vier jaar. Hiervoor is een statutenwijziging nodig.
3. Een bestuur- en een directiereglement zullen worden opgesteld.

Het bestuur heeft een nieuw herbenoemingssysteem goedgekeurd eind 2024.

Het bestuur besprak de herbenoeming van Marieke van Schijndel. Na haar eerste termijn van vier jaar komt zij per 2024 in aanmerking voor herbenoeming. Het nieuwe systeem evalueert een bestuurslid op een meer onafhankelijke brede manier.

Aangezien Marieke van Schijndel al herbenoemd moest worden in 2024, maar wel graag gebruik wilde maken van dit nieuwe format heeft het bestuur gekozen om de officiële herbenoeming te laten plaatsvinden in 2024 maar de evaluatie en terugkoppeling op de benoeming wel via het nieuwe format te volgen in 2025.

Om beter te kunnen sturen op het behalen van doelstellingen is in 2023 besloten beleid op te gaan stellen. Dat zal gedaan worden zodra de acties die voortkomen uit de besluiten over de governance zijn uitgevoerd.

In 2025 zal Harriën van Dijk aftreden als bestuurslid. Eind 2024 besprak het bestuur daarom alvast de eerste aandachtspunten voor zijn opvolging. Besloten is een profiel op te stellen voor zijn opvolger en de bestuurswisseling te laten plaatsvinden in de vergadering waarin het jaarverslag en de jaarrekening worden vastgesteld.

De stichting volgt de Governance Code Cultuur en heeft de principes en aanbevelingen in 2024 als volgt toegepast:

1. De organisatie realiseert haar maatschappelijke doelstelling door culturele waarde te creëren, over te dragen en/of te bewaren. De doelstelling van de stichting is het beheer en behoud van eigen cultuur-historisch waardevolle (monumentale) panden in Utrecht voor een maatschappelijk doel. Dat is in 2024 geslaagd. De panden zijn goed beheerd en zoveel mogelijk verhuurd aan organisaties met een maatschappelijke doelstelling. Zie verderop in dit jaarverslag.
2. De organisatie past de principes van de Governance Code Cultuur toe en licht toe hoe zij dat heeft gedaan ('pas toe én leg uit'). De organisatie volgt de aanbevelingen op en wijkt daar alleen gemotiveerd van af ('pas toe óf leg uit'). Het bestuur heeft in 2024 besloten deze code te volgen en legt daarom in dit jaarverslag voor het eerst per principe en aanbeveling toe hoe deze toegepast worden.
3. Bestuurders en toezichthouders zijn onafhankelijk en handelen integer. Zij zijn alert op belangenverstrengeling, vermijden ongewenste belangenverstrengeling en gaan op een transparante en zorgvuldige wijze om met tegenstrijdige belangen. De bestuursleden hebben in 2024, net als in voorgaande jaren, gehandeld met bewuste aandacht voor integriteit. Een overzicht van nevenfuncties van bestuursleden wordt gepubliceerd op de website. Er deden zich geen situaties voor waarin bestuursleden zich vanwege 'dubbele petten' of tegenstrijdige belangen moesten onthouden van commentaar bij een onderwerp op de agenda.
4. Bestuurders en toezichthouders zijn zich bewust van hun eigen rol en de onderlinge verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden en handelen daarnaar. In het bestuur zijn de taken duidelijk verdeeld tussen voorzitter, penningmeester en de algemene bestuursleden. Vanwege de kortdurende afwezigheid van de voorzitter in 2024 trad bestuurslid Harriën van Dijk tijdelijk op als waarnemend voorzitter.

5. Het bestuur is verantwoordelijk voor de algemene en dagelijkse leiding, het functioneren en de resultaten van de organisatie. Het bestuur heeft de verantwoordelijkheid voor de algemene en dagelijkse leiding, het functioneren en de resultaten van de organisatie gedurende 2024 gedragen. Deze werd in de praktijk uitgevoerd door de directeur en medewerker van het fonds.
6. Het bestuur gaat zorgvuldig en verantwoord om met de mensen en de middelen van de organisatie. Het K.F. Hein Fonds Monumenten deelt de directeur en medewerker met de K.F. Hein Stichting. In maart 2024 trad Anna Kesler aan als nieuwe directeur van beide stichtingen. Gedurende 2024 waren er diverse personele wisselingen bij de K.F. Hein Stichting. Het bestuur van het K.F. Hein Fonds Monumenten was zich bewust van de extra capaciteit die dergelijke wisselingen kosten en stelde voorafgaand aan het doen van een extra beroep op het bureau steeds vast of daarvoor voldoende ruimte was. In 2024 is besloten om vanaf 2025 driemaal per jaar te vergaderen in plaats van viermaal, onder meer om het bureau minder te belasten en omdat informeel schakelen met individuele bestuursleden over praktische zaken een prettige manier van werken is voor het bureau.
7. *(vervalt i.v.m. bestuursmodel)*
8. Het bestuur is verantwoordelijk voor zijn samenstelling en waarborgt daarbij deskundigheid, diversiteit en onafhankelijkheid.

In 2024 waren er geen vacatures in het bestuur. Wel kwam een van de bestuursleden in aanmerking voor herbenoeming. Besloten is hiervoor een zorgvuldige procedure te doorlopen, waarin aan alle bestuursleden, het bureau en het bestuurslid zelf om feedback gevraagd werd. Begin 2025 is het bestuurslid herbenoemd. De opgezette procedure zal ook bij toekomstige herbenoemingen toegepast worden.

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: LMNOP en Stichting Literatuurhuis.

Erasmuslaan 5 (aangekocht in 2002)

Huurder: JULI Notarissen. Architect: Gerrit Rietveld.

Veeartsenijstraat 155, Paardenkathedraal (aangekocht in 2012)

Huurder: Theater Utrecht. Architect: Cornelis Hendrik Peters.

Ontwikkelingen

Algemeen: aankoop en verhuur

In 2024 heeft het K.F. Hein Fonds Monumenten geen nieuwe panden aangekocht.

In januari 2024 ging de huur in van Erasmuslaan 5 door JULI notarissen. Na een verbouwing trokken zij per 1 maart 2024 in het kantoorpand.

De huurder van Achter de Dom 14, Kummer & Herrman, is gefuseerd met een ander ontwerpbureau en gaat verder onder de nieuwe naam LMNOP. Eind 2025 loopt de huurovereenkomst af en in 2024 is vooruitlopend daarop besproken dat huurder en verhuurder deze graag vernieuwen in 2025.

Na het vertrek van de huurders van Domplein 12B en Domplein 9 bis II is van beide panden onderzocht welke mogelijkheden er zouden zijn om deze kadastraal te splitsen. Dit zou een hogere prijs opleveren bij eventuele toekomstige verkoop. Overigens zijn er geen voornemens deze panden te verkopen, maar leegstand is het uitgelezen moment om zo'n aanpassing uit te voeren. Domplein 9 bis bleek niet gesplitst te kunnen worden omdat de benodigde geluidswering een te grote ingreep in de monumentale waarden zou betekenen. Domplein 12 bleek wel gesplitst te kunnen worden en daartoe zijn enkele bouwkundige aanpassingen uitgevoerd in 2024. Ook is Domplein 12B opgefrist met nieuw binnenschilderwerk en vernieuwing van de keuken, om de kwaliteit van het appartement te laten passen bij de huurprijs.

Strategie 2023-2030

In februari 2023 heeft het bestuur een missie en visie vastgesteld voor de komende jaren. Deze uitgangspunten dienen als startpunt voor het opstellen van een beleidsplan en zijn de komende jaren leidraad voor de activiteiten. Dat beleidsplan kon door organisatieveranderingen en de grote aandacht die de verduurzamingsopgave in 2024 vroeg nog niet in 2024 opgesteld worden, maar dit is wel het voornemen in 2025.

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

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 2024 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 een meerjarenbegroting 2025-2029 vastgesteld, om hierin de ruimte te vinden voor de financiering van de verduurzaming van de panden. Die is voor het overgrote deel van de kosten, ca. € 500.000, gevonden in de eigen middelen. Een ander deel, ca. € 250.000, bleek niet uit eigen middelen te dekken. Tot vreugde van het bestuur besloot de K.F. Hein Stichting tot een gift om in dit deel van de financiering te voorzien. Deze gift zal in 2025 in de jaarrekening worden opgenomen. Ook is voor een aantal in 2025 voorgenomen maatregelen subsidie aangevraagd (DUMAVA), die verleend is. Het gaat om in totaal ca. € 50.000. Mocht het financiële resultaat na uitvoering van de werkzaamheden meevallen, dan wordt dit verrekend met de gift van de K.F. Hein Stichting.

In 2024 zijn in totaal 77 zonnepanelen geplaatst op de daken van de Sonnenborgh, zowel de kantoorgebouwen als de sterrenwachtgebouwen. 65 hiervan zijn door het museum ineens afgelost, 12 andere panelen worden door de huurder van de kantoren via een tijdelijke huurverhoging afgelost. De zonnepanelen op Achter de Dom 14 konden nog niet gelegd worden doordat de VVE eerst moet besluiten over het aanbrengen van dakisolatie, voordat zonnepanelen geplaatst kunnen worden.

Het jaar stond naast de zonnepanelen in het teken van het voorbereiden van de glasvervanging bij een groot aantal panden. Offertes zijn uitgebracht voor glasvervanging bij Achter de Dom 14, Erasmuslaan 5, Zonnenburg 1 en Domplein 9-12. Voor de eerste drie genoemde adressen is eind 2024 opdracht verleend, zodat de werkzaamheden in 2025 kunnen plaatsvinden. Voor Domplein 9-12 was het wachten op het verlenen van een vergunning door de gemeente, maar kon begin 2025 ook opdracht worden verleend. Een grote schilderbeurt voor al deze panden staat aansluitend gepland.

Zonnepanelen op de sterrenwachtgebouwen en het entreegebouw van de Sonnenborgh



Onderhoud per pand

Achter de Dom 14

In 2024 bleef de overlast door lekkages van overspoelende dakgoten bestaan. Daarom is een onderhoudscontract afgesloten met een partij die viermaal per jaar de daken schoonveegt en de goten leeghaalt. De dakvervanging en verbetering van de waterafvoer vanaf het terras van 14B zal hier hopelijk ook een verbetering in brengen. In oktober 2024 bleek een plafondplaat in de bijeenkomst-ruimte van ILFU los te zijn gekomen. Deze platen bleken verzaagd door puin dat er van bovenaf op terecht was gekomen en waren gespijkerd in plaats van geschroefd. Besloten is het hele plafond in deze ruimte te vervangen, waarmee eind 2024 werd gestart en wat in januari 2025 zal worden afgerond.

Het contact met de Universiteit Utrecht in voorbereiding op de verbouwing van hun pand dat achter Achter de Dom 14 ligt is goed onderhouden in 2024. Onder meer is door de brandweer gecontroleerd of de vluchtroutes voor de bewoners afdoende zullen zijn tijdens de werkzaamheden. De universiteit heeft aangeboden eventuele aanpassingen die daarvoor nodig zouden zijn te financieren.

Met de VvE is in juli de jaarvergadering geweest. Op de agenda stonden de meerjarenonderhoudsplanung, waarin het een en ander geschoven is. Het lijkt erop alsof de financiële reserves van de VvE onvoldoende zijn voor het voorziene groot onderhoud in de komende jaren. Hier wordt in 2025 verder naar gekeken. De dakwerkzaamheden onder het dakterras van appartement 14B werden besproken. De verbouwing van dat appartement is uitgesteld, waardoor nu voortgemaakt kon worden met de voorbereiding van de dakvervanging. Die zal in 2025 uitgevoerd worden. De bewoners van appartement 14E vroegen toestemming voor het aanbrengen van twee nieuwe dakramen en het vervangen van ramen en deuren van de dakopbouw. Die toestemming is verleend. Het K.F. Hein Fonds Monumenten kondigde de glasvervanging van 2024 aan. De bewoners van de appartementen verzochten de naam van de glaszetter door te geven, mogelijk zou hun glasvervanging door dezelfde partij uitgevoerd kunnen worden. Wat de verduurzaming betreft is besproken in 2025 een besluit over dakisolatie te willen nemen.

Domplein 9-12

In 2024 zijn werkzaamheden in de woningen uitgevoerd na een huurdersmutatie. De roede van een dakraam dat door houtrot was aangetast is vervangen, waarna het raam weer geschilderd is. In Domplein 9 bis II zijn na een huurdersmutatie drie voorzetramen geplaatst ter verbetering van de isolatie van de woning en is wat binnenschilderwerk uitgevoerd. Domplein 12B is opgeknapt met binnenschilderwerk en aanvulling van de keuken met nieuwe apparatuur. Ten behoeve van de kadastrale splitsing van de woningen zijn enkele elektra- en isolatiewerkzaamheden uitgevoerd.

Met de huurder Utrecht Marketing is contact geweest over vervanging van de brandmeldinstallatie, die niet meer in gebruik is maar wel gewenst. Bij een installatie expert is advies opgevraagd over waar deze installatie aan zou moeten voldoen en offertes zijn opgevraagd. In 2025 zal de installatie geplaatst worden. Ook zijn voorbereidingen getroffen voor de glasvervanging in de panden 9-12 in het kader van de verduurzamingsopgave. Die werkzaamheden staan gepland in 2025.

De voorgenomen vervanging van de voordeur van Domplein 10 (VVV) is begin 2024 uitgevoerd: daar siert nu een fraaie houten deur de gevel, die een stuk beter geïsoleerd is dan de oude glazen deur.

Erasmuslaan 5

Begin 2024 zijn de renovatiewerkzaamheden vanwege de huurdersmutatie afgerond. Het betrof onder meer werkzaamheden aan de vloeren en sanitair, aan de CV-installatie en tochtwering. De nieuwe huurder liet het binnenschilderwerk vernieuwen en plaatste enkele binnenwanden.

Gedurende het jaar vonden nog enkele werkzaamheden plaats vanwege vochtproblemen. Een lekdetectiebedrijf deed een onderzoek en enkele aansluitingen werden verder verbeterd. Offertes werden opgevraagd voor de glasvervanging ten behoeve van de verduurzaming van het pand, die in 2025 uitgevoerd zal worden.

Paardenkathedraal

Op het noordelijke dakvlak is begin 2024 door de loodgieter een kilgoot verlengd op dezelfde manier als in 2023 succesvol bij een andere goot uitgevoerd was. Sindsdien hebben zich geen lekkages meer voorgedaan.

De loopbrug aan de voorgevel van de Paardenkathedraal is opnieuw geschilderd. Bekend was dat er enige houtrot aanwezig was achter de kraaldelen, die moesten worden vervangen. Helaas bleek gaandeweg het werk dat het houtrot veel ernstiger woekerde dan verwacht. Zelfs enkele zeer grote draagbalken bleken volledig doorgerot en vervangen te moeten worden. Dit bracht onverwachte meerkosten met zich mee en ook een uitdaging in de planning. Gelukkig toonde aannemer Meesters van Trecht zich zeer flexibel en heeft alle houtrot snel kunnen vervangen, zodat deze klaar zijn voor de schilder.

Sonnenborgh

Een groot project in 2024 in de Sonnenborgh was de renovatie van de toiletgroep bij het Terreplein, waarbij de toegankelijkheid is verbeterd. De nieuwe toiletten werden in april opgeleverd tot grote tevredenheid van de huurder.

Een belangrijke wens van beide huurders was om het verbruik van warmte beter te kunnen monitoren om daarmee de kosten ervan goed te kunnen delen. Hiertoe werden warmtemeters geplaatst op de radiatoren en doorstroommeters op enkele delen van de stadsverwarmingsinstallatie. Het systeem functioneert inmiddels naar tevredenheid van de huurders.

Ook is onderhoud aan de ruïneuze stadsmuren aan weerszijden van het bastion uitgevoerd, conform de planning en passend binnen de instandhoudingssubsidie die de RCE daarvoor verleende.

Tot slot zijn enkele kleine werkzaamheden uitgevoerd, zoals het vastzetten van een deurklink, wat klein elektrawerk en herstel van de tuinmuur.

De nieuw geplaatste zonnepaneleninstallatie werd gekeurd en overspanningsbeveiliging is daarbij aangebracht. In aanloop naar de glasvervanging in het voormalig woonhuis zijn in 2024 de nodige voorbereidingen getroffen.

Onderhoudsplanung 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 Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM), bestemd voor herstel en instandhouding van de twee vlakken middeleeuwse stadsmuur aan weerszijden van het bastion.

In 2024 is voor de verduurzaming van drie panden subsidie vooruit ontvangen vanuit de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Het gaat om € 9.544 voor de glasvervanging van Achter de Dom 14, € 7.949,80 voor de glasvervanging van Domplein 10 en € 21.701,26 voor de glasvervanging van het voormalig woonhuis op de Sonnenborgh. Op deze laatste toezegging zal na afronding van de werkzaamheden nog een tweede uitbetaling opgevraagd worden van € 9.300,54. In 2024 waren de meerjarenonderhoudskosten € 132.698 excl. BTW.

Activiteiten in 2024

In september 2024 werd Sam Jennen geselecteerd voor Kunst & Monumenten. Met deze opdracht wordt een pas afgestudeerde kunstenaar door de Kunstcommissie van het K.F. Hein Fonds gekoppeld aan een van de panden van het K.F. Hein Fonds Monumenten om een tijdelijk kunstwerk te realiseren. Doel van het project is een beginnend kunstenaar de mogelijkheid bieden zich te ontwikkelen en ervaring op te doen met een kunstopdracht. Uitgangspunt voor de kunstenaar is het leren kennen van de verhalen van het monument en de huurders.

In 2024-2025 vindt dit project plaats bij museum & sterrenwacht Sonnenborgh, dat huist in de monumentale negentiende-eeuwse gebouwen op het voormalige zestiende-eeuwse bastion Sonnenborgh, dat ook deel uitmaakt van het museum.

Sam Jennen studeerde in de zomer van 2024 af aan de HKU Fine Art en tijdens het kennismakingsgesprek met een delegatie van de kunstcommissie, het museum en de begeleider van het project werd de goede match tussen haar manier van werken en de Sonnenborgh duidelijk.

De selectiecommissie verwoordde de match als volgt:

Sam bracht een deel van haar jeugd door in Noord-Frankrijk, waar het landschap haar inspiratiebron werd. Ze maakt site specifiek werk waarin romantiek en ook kwetsbaarheid duidelijk aanwezig zijn. Leuk was haar klik met specifiek de muren van de Sonnenborgh, die je tegelijk kunnen beschermen en ook kunnen opsluiten of bedreigen. Die visie sprak ons erg aan. Net als haar projectgerichte en onderzoekende werkwijze, haar open houding en haar interesse in historie. Grote en ook best abstracte thema's zoals historische agrarische landschappen weet ze heel goed in haar werk te vangen. Het ademt een sterke, niet te missen sfeer. Het gesprek leverde veel punten van herkenning: we zien een match met deze opdracht en de inhoud van haar werk, wat ze met haar werk beoogt (de sfeer die het ademt) en haar werkwijze.

In het werken verbonden aan een plek zien we een logische connectie met deze opdracht. Daarnaast is er enthousiasme over Sams heel eigen en onverwachte kijk op de dingen; de laag van geluid die ze mogelijk kan inbrengen; en, ook niet onbelangrijk binnen deze opdracht: sterke communicatieve vaardigheden.

Jennen startte eind 2024 met een verkenning van het monument en de tijdslagen daarin en zal in het voorjaar van 2025 haar nieuwe werk presenteren.

Verwachtingen & risicoanalyse voor 2025

Op dit moment 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 de jaarvergadering worden de risico's voor de Stichting besproken. De huurinkomsten zullen wellicht iets minder stabiel zijn door het opzeggen van de huur van de WIRE group. Verwacht wordt dat hier snel een nieuwe huurder voor wordt gevonden. Wel wordt er rekening gehouden met eventuele leegstand. Het bestuur heeft vastgesteld dat er een uitstekende relatie is met Stadsherstel en dat de ondersteuning die wordt geboden zeer adequaat is.

Het bestuur wil de verduurzaming van de panden de komende jaren stevig doorzetten en realiseert zich daarbij dat dit een kostbare ambitie is. In goed overleg met de huurders en op basis van een reële planning en financiële analyse, zal deze ambitie in 2025 verder uitgerold worden.

De uitkomsten van het geluidrapport bij de Paardenkathedraal en het maatwerkbesluit vanuit de gemeente is reden tot zorg. Het zou kunnen zijn dat hierdoor de Paardenkathedraal niet meer verhuurd kan worden als theater. In 2025 vindt er een haalbaarheidsonderzoek plaats en ook gesprekken met de gemeente. Ook wordt er gezocht naar een nieuwe huurder, nu Theater Utrecht de huur heeft opgezegd. Aanpassingen aan de geluidswering zullen naar het zich laat aanzien met name betrekking hebben op het dak en dat zal naar verwachting heel kostbaar kunnen worden en doet afbreuk aan de monumentale waarden.

Financiën

De Stichting kende in 2024 geen grote afwijkingen in de resultaten ten opzichte van die in voorgaande jaren. De huurinkomsten laten los van een aantal kleine mutaties een stabiel beeld zien.

Waar de begroting nog met een tekort van € 111.000 rekening hield, sluit de Stichting het boekjaar 2024 af met een positief resultaat van € 49.511 (€ 79.018 in 2023).

Het verschil heeft voornamelijk te maken met de uitvoering van de glasvervanging die deels was voorzien voor 2024 maar wordt uitgevoerd in 2025. De kosten van het openmaken van de Paardenkathedraal is ook niet uitgevoerd (dit project is op de moment on-hold gezet vanwege de ontwikkelingen met de vergunning).

Met de K.F. Hein Stichting lopen afspraken over de verrekening van de uitvoeringskosten (personeel, administratie en huisvesting). De rente over het rekening-courant met de K.F. Hein Stichting ad € 37.500 wordt conform afspraak ingezet als bijdrage voor de duurzaamheid.

Belangrijke voornemens en besluiten

De Stichting heeft geen belangrijke voornemens voor het volgende jaar, behalve de voortzetting van de al toegelichte duurzaamheidsambities. Er zijn geen (actieve) 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,

Mr. E.L.M. Pasma, voorzitter
Utrecht, 13 juni 2025

 k f h e i n f o n d s

stichting K.F. Hein Fonds Monumenten