



## **Bestuursverslag Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten 2019**

*Vastgesteld tijdens bestuursvergadering d.d. 13 mei 2020*

### **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**

De bestuurssamenstelling is in 2019 niet gewijzigd:

Voorzitter	dr. A.M. (Ariane) de Ranitz
Penningmeester	ir. G.W. (Gijsbert) van Hoogevest
Lid	mr. J.G.I. (Ingmar) Baas
Lid	mr. H. (Hein) van Beuningen
Lid	ir. H.J. (Harriën) van Dijk

Het bestuur kwam in 2019 vier keer bijeen en wordt vanuit het bureau van de K.F. Hein Stichting terzijde 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 2019 heeft het K.F. Hein Fonds Monumenten geen nieuwe panden aangekocht. In januari 2019 betrokken twee nieuwe huurders de woning Domplein 11A. De bewoners van Domplein 9 bis en 9 bis II zijn beiden in het voorjaar teruggekeerd in hun woning, na tijdelijke onderbreking van de huurovereenkomst door de brand van november 2018. Er zijn geen andere mutaties geweest in de verhuur. De huurovereenkomst met Museum & Sterrenwacht Sonnenborgh is per december 2019 herzien. Het museum huurt nu alleen nog Zonnenburg 2 en 3, die het in gebruik heeft als museum en eigen kantoorruimte. De huur van de kantoorruimte in Zonnenburg 1, die deels onderverhuurd werd, is opgezegd en de ruimte is begin 2020 leeg opgeleverd. Het K.F. Hein Fonds Monumenten zal voor deze ruimte na renovatie in de loop van 2020 een nieuwe huurder zoeken.

### Achter de Dom

De in 2018 gesignaleerde instabiele topgevel is begin 2019 door de aannemer, loodgieter en schilder hersteld. Een bijwerkbeurt van het buitenschilderwerk op de begane grond is uitgevoerd en de herstelwerkzaamheden die volgden uit de NEN-keuring van de elektrotechnische installatie zijn uitgevoerd. Alleen de groepenverklaring moet nog gemaakt worden, dat zal begin 2020 gebeuren. Achterbuur van het pand de Universiteit Utrecht nam contact op over schade aan hun achtergevel, die veroorzaakt zou worden door een berk in onze tuin. Nader onderzoek wees uit dat de twee berken niet de oorzaak zijn van de schade aan het buurpand, maar dat één van de twee berken wel zodanig dicht op de buurgevel staat dat deze eventuele renovatiewerkzaamheden zou belemmeren. Om die reden is afgesproken dat als de Universiteit besluit hun pand te gaan renoveren, onze berk gekapt zal moeten worden. Met de VVE is overleg geweest over de situatie op het dakterras van appartement 14D. De plantenbakken op dat terras zijn zodanig oud geworden en de planten zodanig groot dat hun gewicht een risico vormt voor de dakconstructie. In 2019 is onderzoek uitgevoerd naar dit risico en begin 2020 moet hierover binnen de VVE Achter de Dom 14/14bis een beslissing worden genomen.

### Domplein 9-12

De appartementen Domplein 9 bis en 9 bis II zijn van januari t/m juni hersteld (9 bis) en volledig gerenoveerd (9 bis II) na de brandschade. De verzekering heeft alle kosten hiervan gedekt, met uitzondering van het eigen risico van € 1.250. Stadsherstel Utrecht heeft het herstel volledig begeleid, maar omdat de verzekeraar een maximum stelde aan het aantal begeleidingsuren heeft Stadsherstel Utrecht deze uren goeddeels voor eigen rekening genomen. De grote buitenschilderwerkbeurt van Domplein 9 -12 is uitgevoerd, waarbij helaas flink wat houtrot werd ontdekt. De houtrot is overal hersteld. Ook zijn in mei vier CV-ketels vervangen van de appartementen 11A, 12, 12A en 12B. In 2019 is opnieuw gedurende het hele jaar contact geweest met de gemeente over de uitbuikende achtergevel van Domplein 12. Uit constructief advies bleek dat de eerste stap in het herstel hiervan de verhoging van het straatniveau van de steeg zou zijn. De verwachting is dat nu met de juiste mensen bij de gemeente contact is gelegd om dit uit te gaan voeren.

## Erasmuslaan 5

In Erasmuslaan 5 is in 2019 veel groot onderhoud uitgevoerd. Begin 2019 is de nieuwe zonwering geïnstalleerd, ter vervanging van de oude zonwering die niet meer werkte. In februari is een asbestinventarisatie in de kruipruimte uitgevoerd, waarbij bleek dat inderdaad asbest aanwezig was die gesaneerd moest worden. In april is de CV-ketel vervangen en is de installatie waar nodig aangepast. In mei is de asbestsanering uitgevoerd. Helaas bleek in de loop van 2019 dat het injecteren van de keldermuur en de werkzaamheden aan de kelderraampjes nog niet voldoende waren om de kelder droog te houden, dus moest de loodgieter de kelder weer droogpompen. Een aannemer heeft staalstrips aangebracht boven de kelderraampjes, die esthetisch bij het monument passen en als waterkering zullen werken. Ook is in 2019 een bijwerkbeurt van het buitenschilderwerk uitgevoerd.

## Paardenkathedraal

Op het dak van de Paardenkathedraal zijn in 2019 de kilgoten vernieuwd over een lengte van 30 meter. Ook is de grote buitenschilderbeurt uitgevoerd, waarbij al het houtwerk aangepakt is en enig houtrotherstel nodig bleek. Ook is wat klein herstel aan een deurstaal en de schoorsteen uitgevoerd. De noodverlichting is eind 2019 deels vervangen, maar daarbij bleek veel meer vervanging nodig te zijn. Dit wordt in gang gezet voor in 2020.

## Sonnenborgh

2019 was een bijzonder jaar voor de Sonnenborgh, aangezien fase 1 van de restauratie van het bastion werd uitgevoerd. In januari 2019 werd bekend dat het K.F. Heintje Fonds Monumenten een subsidie van het Fonds Erfgoedparels van de Provincie Utrecht toegezegd kreeg van € 181.000. Na een tip van de botanisch adviseur over de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de muur is een faunaspecialist ingeschakeld om dit in kaart te brengen. Gedurende het jaar heeft deze specialist observaties uitgevoerd en de werkzaamheden zijn in goed overleg met haar en de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) ingericht. De gaten in de muur die groot en diep genoeg waren zijn op haar instructies met gaas afgedekt en ook is er een vleermuiskast opgehangen in het park. In juni 2019 werd de vergunning voor herstel van de bastionmuur verleend en werd ook direct aangevangen met de bouw van de steigers en het herstel van de muur. Hierbij zijn ook twee bouwhistorici betrokken die archiefonderzoek hebben uitgevoerd naar de restauratiegeschiedenis van de bastionmuur en op basis daarvan en observaties ter plaatse een rapport hebben uitgebracht. Gaandeweg het werk bleek dat de holte tussen de originele bastionmuur en de 19<sup>e</sup>-eeuwse klampmuur veel groter was dan verwacht, met name dichtbij de punt van het bastion (de hoek waarop het embleem met de zon is aangebracht). Hierdoor was er flink meer metselwerk nodig dan geoffreerd en werd het restauratiebudget met € 22.000 overschreden. In september vond een bewonersbijeenkomst plaats, waarbij omwonenden, pers en belangstellenden de gelegenheid kregen om vanaf de steiger een kijkje te nemen bij de restauratie. De bouwhistorici presenteerden de historie van de muur en de aannemer vertelde over het verloop van de werkzaamheden. De bijeenkomst was goed bezocht en werd positief gewaardeerd. De dakwerkzaamheden werden omwille van de liquiditeit grotendeels uitgesteld naar 2020, met uitzondering van een dakdeel met twee lichtkoepels waar regelmatig lekkages waren. Daarnaast werd in 2019 gewerkt aan het herstel van de steeds terugkerende lekkage in het glazen gangetje van het entreegebouw naar het museum. Helaas is dit herstel nog niet naar tevredenheid uitgevoerd. Ook werd het glazen dak van het terreplein hersteld: ook daar was sprake van lekkages, veroorzaakt door uitgedroogde kitnaden.

Ook werden de voorbereidingen voor fase 2 van de restauratie voortgezet: tussen het museum en de afdeling erfgoed van de gemeente is in voorbereiding op de vergunningaanvraag voor de terreininrichting langdurig overleg geweest over het nieuwe tuinontwerp, dat verwijst naar de oude hortus botanicus die ooit op het bastion gevestigd was. Eind 2019 werd hierover overeenstemming bereikt en kon de vergunningaanvraag worden ingediend.

In 2019 werd ook een NEN-keuring van de elektrotechnische installatie uitgevoerd en was er overleg met de huurder over het herstel van de aanbevelingen uit het inspectierapport. Deze zullen deels door de huurder en deels door de eigenaar worden hersteld in 2020.

Tot slot is er in 2019 contact geweest met een omwonende die graag een dichtstrofe van Leo Vroman op de muur van het witte huis zou willen laten schilderen. Deze heeft hiervoor een vergunningsaanvraag ingediend en is een crowdfunding-campagne gestart.



*De bastionmuren van Sonnenborgh vóór 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. Over 2019 en 2020 is € 181.806 aan provinciale subsidie toegekend vanuit het Fonds Erfgoedparels van de provincie Utrecht ten behoeve van de restauratie van het bastion en de sterrenwachtgebouwen. 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 2019 is in de meerjaren-onderhoudsplanning uitgegaan van € 540.797 aan geplande uitgaven. De werkelijke kosten voor groot onderhoud zijn lager uitgevallen, met name omdat werkzaamheden aan de dakbedekking van de Sterrenwachtgebouwen zijn uitgesteld i.v.m. de liquiditeit en die aan de terreininrichting zijn uitgesteld doordat de afstemming over het tuinontwerp tussen de gemeente en het museum langer duurde dan verwacht. Het komende jaar (2020) wordt naar planning een relatief duur jaar, met name vanwege de restauratie van Sonnenborgh en de renovatie van het voormalig woonhuis op de Sonnenborgh om deze geschikt te maken voor verhuur aan een nieuwe huurder.

## Activiteiten in 2019

In 2019 was er de nodige (pers)aandacht voor de eerste fase van de restauratie van de bastionmuur van de Sonnenborgh. Zes artikelen verscheen in de media, zowel lokaal als nationaal, en ook in de nieuwsbrief van het K.F. Hein Fonds verscheen een artikel: een verslag van de bewonersbijeenkomst in september. RTV-Utrecht bezocht de steiger met een filmploeg en maakte een kort item voor de stedelijke en regionale nieuwsuitzending, waaraan ook de conservator Stads geschiedenis van het Centraal Museum zijn medewerking verleende. De doelstelling om ons meer te profileren acht het bestuur hiermee geslaagd. Omwonenden van de Sterrenwacht werden geïnformeerd met een brief en een bijeenkomst ter plaatse. Een aantal panden nam deel aan Open Monumentendag 2019.

## Activiteiten in 2020

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 2020 zal fase 2 van de restauratie van de Sonnenborgh worden uitgevoerd en ook zal het voormalig woonhuis op de Sonnenborgh worden gerenoveerd zodat hier een nieuwe huurder voor gevonden kan worden.

## **Financiën**

De Stichting kende in 2019 geen grote afwijkingen ten opzichte van voorgaande jaren, met uitzondering van de kosten voor de eerste fase van het herstel van de bastionmuren van Sonnenborgh. Deze kosten vielen hoger uit dan voorzien.

In januari 2019 betrokken nieuwe huurders Dimplein 11A, hierbij is geen huurverhoging doorgevoerd. Er waren geen andere mutaties in de verhuur en ten opzichte van 2018 is een kleine stijging in de huuropbrengsten zichtbaar (door indexering). Het herstelwerk na de brand bij Dimplein 9 bis is afgerond en met de verzekering goed afgewikkeld, dat wil zeggen zo goed als financieel neutraal.

In de uitvoeringskosten zijn de grondslagen voor de verrekening met de K.F. Hein Stichting voor o.a. personeel en huisvesting iets bijgesteld. De accountantskosten worden vanaf 2019 rechtstreeks aan de Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten in rekening gebracht; per 2020 geldt dat ook voor de administratiekosten.

De dotatie voorziening groot onderhoud is in 2019 ten opzichte van het jaar ervoor gestegen van € 106.510 naar € 145.000. Zoals al vermeld, staan voor 2020 zowel de tweede fase van de restauratie van de bastionmuren als de renovatie van het voormalig woonhuis op de Sonnenborgh als grote kostenpost in de planning. Dat jaar wordt daarmee naar verwachting een relatief wat duurder jaar. De renovatie betekent bovendien dat rekening gehouden moet worden met huurdering tot een nieuwe huurder is gevonden.

De Stichting sluit het jaar af met een negatief resultaat van € 10.429.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

In december 2019 is het COVID-19 virus ontdekt in China maar het probleem en de impact werd geleidelijk duidelijk vanaf januari 2020. Ook in Nederland heeft het inmiddels een grote impact op maatschappij en economie. Hoe het virus zich verder ontwikkelt, welke maatregelen er nog getroffen gaan worden en welke invloed dit gaat hebben op de Stichting is nog onzeker. Voor 2020 kan dit onder meer leiden tot lagere inkomsten uit huur of een hoger debiteurenrisico. De operationele werkzaamheden en het geplande onderhoud zal naar verwachting volgens planning uitgevoerd worden.

## **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 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.

Namens het bestuur,

dr. A.M. de Ranitz  
Voorzitter

Utrecht, 13 mei 2020



## Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten

### Staat van baten en lasten over 2019

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	€	€	€	€
<b>Baten</b>				
Netto huuropbrengsten		412.879		402.636
Gedeeltelijke kwijtschelding rekening-courant K.F. Hein Stichting		-		306.666
Subsidies		<u>12.974</u>		<u>11.099</u>
		425.853		720.401
<b>Lasten in het kader van de doelstelling</b>				
Exploitatiekosten onroerend goed	289.291		235.720	
Uitvoeringskosten	109.319		120.138	
Financiële baten en lasten	<u>37.672</u>		<u>37.535</u>	
		436.282		393.393
<b>Netto resultaat</b>		<u><u>-10.429</u></u>		<u><u>327.008</u></u>