

Bestuursverslag Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten 2017 – t.b.v. ANBI-publicatie

d.d. 24 mei 2018

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 op de aandachtsgebieden van het K.F. Hein Fonds.

Nummer handelsregister: 41265472

RSIN: 805568517

Post-/bezoekadres van het K.F. Hein Fonds Monumenten: Maliesingel 28 3581 BH Utrecht

Telefoonnummer en mailadres van het K.F. Hein Fonds Monumenten: 030 -2322114;

www.kfhein.nl; hein@kfhein.nl

Doelstelling van het K.F. Hein Fonds Monumenten:

1. Het fonds heeft ten doel:

a. het aankopen en instandhouden van monumenten in de zin van de Monumentenwet en beeldbepalende panden;

b. het restaureren en laten restaureren van dergelijke monumenten;

c. het verrichten van alle handelingen die met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.

2. Het doen van uitkeringen, het verlenen van subsidies of bijdragen en het verstrekken van geldleningen aan hen die deel uitmaken van organen van het fonds is niet geoorloofd

De stichting heeft inkomsten uit huur. Daar staan uitgaven voor onderhoud en reparatie tegenover. Er zijn geen andere inkomsten. Het beheer van de middelen gebeurt centraal, door het bureau.

Bestuur

Per 17 januari 2017 zijn de heren mr. H. (Hein) van Beuningen en ir. H.J. (Harriën) van Dijk toegetreden tot het bestuur. De heer Van Beuningen heeft tevens zitting in het bestuur van de K.F. Hein Stichting. Het bestuur kwam in 2017 vier keer bijeen. In september heeft een aparte vergadering plaatsgevonden waarin het bestuur heeft gereflecteerd op de eigen positie en door middel van een brainstorm heeft nagedacht over zijn rol in de toekomst. In het bijzonder is daarbij nagedacht over de uitgangspunten en voorwaarden bij een eventuele aankoop in de toekomst. De uitkomsten hiervan dienen als voorzet voor overleg met het bestuur van de K.F. Hein Stichting in 2018.

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 wordt ter zijde gestaan door directeur Quinten Peelen en secretaris Marlyne Stolker vanuit het bureau van de K.F. Hein Stichting.

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 kunstenaressen 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 Undutchables (tot 31 maart 2017) en DutchSec (sinds 15 mei 2017)

Erasmuslaan 5 (aangekocht in 2002)

Huurder: Annakant B.V. (tot 31 augustus 2017) en Asnova B.V. architecten (per 1 september 2017)

Architect: Gerrit Rietveld

Veeartsenijstraat 155, Paardenkathedraal (aangekocht in 2012)

Huurder: Theater Utrecht

Architect: Cornelis Hendrik Peters

Ontwikkelingen

In 2017 heeft het K.F. Hein Fonds Monumenten geen nieuwe panden aangekocht. Er zijn twee mutaties geweest in de verhuur. Undutchables vertrok per maart 2017 als huurder van Achter de Dom 14 en de vrijgekomen ruimte is per mei 2017 verhuurd aan DutchSec (internetbeveiliging). Annakant B.V. vertrok in augustus 2017 als huurder van Erasmuslaan 5 (in onderling overleg werd de huurovereenkomst tussentijds opgebroken) en het pand is per 1 september 2017 verhuurd aan architectenbureau Asnova B.V. De onderhuurders van Annakant B.V. zijn met de hoofdhuurder vertrokken. Alle panden, op de Sterrenwacht na, worden marktconform verhuurd.

De mutatie van huurders bij Achter de Dom 14 gaf aanleiding tot het opnieuw laten schilderen van de binnenmuren en het binnenhoutwerk. De nieuwe huurder heeft een nieuwe laminaatvloer gelegd. In de zomer werden scheuren ontdekt in binnen- en buitenmuren van het gedeelte dat DutchSec huurt. Na constructief onderzoek zullen deze begin 2018 hersteld worden. De geplande dak- en gevelwerkzaamheden zijn uitgesteld naar 2018 nadat de aannemer zich terugtrok.

In juni 2017 en tweemaal in augustus 2017 werden inbraakpogingen gedaan bij huurder Kummer & Herrman van Achter de Dom 14. De eerste twee keren werd schade aan de voordeur aangericht. De derde keer lieten de inbrekers zich insluiten en zijn in de ruimte van Kummer & Herrman geweest. Toen het alarm af ging zijn de inbrekers gevlucht via de ruimtes van DutchSec en de tuin. De schade is inmiddels hersteld, alle sloten zijn vervangen.

In het najaar is onderzoek gedaan naar scheuren in de natuurstenen voorgevel van het pand. Deze scheuren blijken veroorzaakt te worden door verkeerde ophanging van (een deel van) de platen in het verleden. Dit zal in 2018 hersteld worden.

Van de panden Domplein 9-12 is in 2017 het buitenstucwerk hersteld en geschilderd. Ook is een gedeelte van de dakbedekking van Domplein 9 vervangen, aangezien de dakbalken rot bleken. Enkele in 2016 door de monumentenwacht geconstateerde punten waar houtrot zat en loodwerk hersteld moest worden zijn eveneens uitgevoerd.

Met herstel van de achtergevel van Domplein 12 kon in 2017 nog niet worden gestart. De voornaamste reden was het advies van de constructeur om het straatniveau van de steeg achter Domplein 12 te verhogen. Aangezien deze steeg eigendom is van de gemeente, diende hiervoor een verzoek worden ingediend. In overleg met betrokkenen en belanghebbenden wordt gesproken over de aanpak. In 2018 kan dit naar verwachting verder worden uitgewerkt en uitgevoerd.

De poortdeur van de VVV is vervangen en geschilderd. Er waren problemen met warm water van de bewoners van appartement 9 bis en 9 bis II. Die zijn opgelost. De verwarmingsketel van Domplein 11 is vervangen door een HR-combiketel. De noodverlichting in de algemene ruimten van Domplein 12 is vervangen.

De dakbedekking van Erasmuslaan 5 is in 2017 geheel vernieuwd. Dit was planmatig onderhoud. Het vergde bijzondere aandacht van de dakdekker om de dakrand even smal te laten zijn als die van de aangrenzende panden, en zo het aanzicht van het monument te behouden. Dat is gelukt.

In het najaar waren er enkele werkzaamheden die volgden uit de mutatie van de huurders. De granito gootsteen en vloer zijn door een specialist hersteld. Het slot van het tuinhek is vervangen.

Aan het einde van het jaar werden meerdere malen waterproblemen geconstateerd. De kruipruimte en de kelder stonden meer dan eens vol water. De oorzaak daarvan is nog niet achterhaald, maar geconstateerd is wel dat de kruipruimte veel dieper is dan die van het buurpand. Vermoed wordt dus dat het opkomend grondwater betreft. De kruipruimte en kelder zijn tweemaal leeggepompt. In 2018 zal de bodem van de kruipruimte verhoogd worden door het bijstorten van zand. De loshangende elektra in de kelder is opnieuw aan het plafond bevestigd.

De Paardenkathedraal, Veeartsenijstraat 155, was tot in 2017 formeel nog geen monument, al is het door de Stichting wel als zodanig behandeld. In november 2017 heeft de Gemeente Utrecht de Paardenkathedraal als gemeentelijk monument aangewezen. De verwachting is niet dat de Paardenkathedraal op afzienbare termijn ook als Rijksmonument zal worden aangewezen, aangezien de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed momenteel alleen naoorlogse panden als monument aanwijst.

In 2017 heeft de Monumentenwacht de Paardenkathedraal geïnspecteerd. Daaruit volgden enkele aandachtspunten met betrekking tot het voegwerk van de schoorsteen, de door roest aangetaste windvanen en houtrot. Het voegwerk is hersteld en de windvanen zijn verwijderd. De houtrot zal in 2018 worden hersteld.

Bij de Sonnenborgh zijn in 2017 drie bomen gekapt. De bomen stonden zodanig dicht bij de bastionmuur dat hun wortels het monument aantastten. In maart verleende de gemeente hiervoor toestemming en in augustus (na het broedseizoen) zijn de drie bomen geveld. Het hout is aan Stichting Tafelboom overgedragen, die het verzaagd heeft en droogt. Daarnaast zijn aan het eind van de zomer drie bomen gesnoeid en is grotendeels de plantengroei op de bastionmuur verwijderd om het voegwerk en de muur te beschermen.

In de zomer is de grote schilderbeurt uitgevoerd. De laatste paar opleverpunten zullen begin 2018 (zodra de vorst voorbij is) worden uitgevoerd.

Het personeelstoilet van het museum is in 2017, conform het MJOP, geheel vernieuwd. Dit bleek een constructieve uitdaging, aangezien er scheuren door zetting in de muur zaten. Op advies van de constructeur is aan de binnenzijde een voorzetwand geplaatst, die betegeld is. Ook is in 2017 groot onderhoud uitgevoerd aan de hemelwaterafvoeren van de negentiende-eeuwse gebouwen op het bolwerk. Alle afvoeren zijn gereinigd, aansluitingen gecontroleerd en waar nodig gemaakt en een deel van de pvc-pijpen is vervangen door zinken exemplaren. Naar verwachting zal dit de waterhuishouding in en om het bastion verbeteren.

Het onderzoek naar de beste manier om het voegwerk van het bastion te herstellen werd in 2017 voortgezet. Nadat bleek dat geen van de drie mortels echt goed hechtte is onderzocht hoe de hechting verbeterd kon worden. Het probleem bleek in de algroei te zitten, op de plaatsen waar de voeg verdwenen was. Door de stenen schoon te spuiten en te behandelen met biomas blijkt de gewenste hechting wel te lukken. De aannemer adviseert om al het voegwerk te vervangen, ook de delen waar in de jaren '70 een harde cementvoeg is aangebracht die houdt. Omdat de voeg harder is dan de steen ontstaat bij vorst schade aan de stenen. Ook kan door de harde voeg het vocht binnen in de muur niet goed naar buiten, waardoor deze gedeeltes van de bastionmuur loskomen van de dieper gelegen middeleeuwse muur. In 2018 zal het bestuur een definitief besluit nemen over welke aanpak gekozen gaat worden voor het herstel en welke fasering daarbij gehanteerd zal worden.

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. Het fonds wordt bijgestaan door een adviseur van de Utrechtse Maatschappij voor Stadsherstel.

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. Voor de overige panden is geen BRIM-subsidie toegekend aangezien die allen als woonhuis in het monumentenregister staan. Voor de Paardenkathedraal is geen BRIM-subsidie aangevraagd aangezien dat pand geen Rijksmonument is.

In 2017 is in de meerjaren-onderhoudsplanning uitgegaan van circa € 190.000 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 en omdat de werkzaamheden aan het dak en de gevels van Achter de Dom 14 uitgesteld zijn. Die worden overigens gefinancierd door de VvE. De komende drie jaar worden naar planning relatief dure jaren, met name vanwege de twee bovengenoemde werkzaamheden. Het project voor het voegwerkherstel van de Sonnenborgh is nu in fases ingepland, maar kan in totaal nog wat duurder uitvallen. Om die reden was er in 2017 en zal er in de komende jaren extra aandacht zijn voor het op voldoende peil houden van de voorziening groot onderhoud.

Activiteiten in 2017

In 2017 deden voor het eerst alle panden van de Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten mee aan Open Monumentendag. Ook vonden er in het kader van de 150-jarige verjaardag van oprichter K.F. Hein relatie-events plaats in het monument aan de Erasmuslaan 5 en in de Sonnenborgh. In De Utrechtse Internet Courant verscheen een aparte bijlage over alle

monumenten. Dit alles past binnen de doelstelling van het K.F. Hein Fonds om zich meer te profileren en aandacht te geven aan de werkterreinen die het fonds ondersteunt, zo ook (de eigen) monumenten.



Activiteiten in 2018

Voor de toekomst heeft de Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten geen concrete plannen voor aankoop, maar de markt wordt in de gaten gehouden. Er is regelmatig overleg met de verschillende monumentenorganisaties in de stad en de Gemeente Utrecht.

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.

Net als in 2017 zal het K.F. Hein Fonds Monumenten trachten de monumenten goed onder de aandacht te brengen, zoals met Open Monumentendag 2018 en op social media.

Financiën

De Stichting kende in 2017 een stabiel jaar, zonder grote afwijkingen ten opzichte van voorgaande jaren. Met de K.F. Hein Stichting is in 2016 al gekeken naar een andere verdeelsleutel voor de doorberekening van kosten (o.a. personeel, huisvesting, accountancy en administratie). De voorziening Groot onderhoud is nagenoeg op hetzelfde niveau gehouden.

De Stichting sluit het jaar af met een klein positief saldo van € 2.430 dat toegevoegd wordt aan de reserves. Voor het bestuur van de Stichting is verhoging van de reserves ook nodig, gelet op de te verwachten hogere kosten voor groot onderhoud in de komende jaren.

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.

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, 24 mei 2018

Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten

Staat van baten en lasten over 2017

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	€	€	€	€
Baten				
Netto huuropbrengsten		386.287		389.070
Subsidies		<u>11.099</u>		<u>11.204</u>
		397.386		400.274
Lasten in het kader van de doelstelling				
Exploitatiekosten onroerend goed	203.721		214.248	
Uitvoeringskosten	<u>118.810</u>		<u>100.427</u>	
Som der lasten		<u>322.531</u>		<u>314.675</u>
Resultaat		74.855		85.599
Financiële baten	73		1.023	
Financiële lasten	<u>-72.498</u>		<u>-73.192</u>	
Afschrijvingen materiële vaste activa		<u>-72.425</u>		<u>-72.169</u>
Netto resultaat		<u>2.430</u>		<u>13.430</u>