



Bestuursverslag Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten 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

Eind 2020 is Marieke van Schijndel als nieuw lid toegevoegd aan het bestuur. Het is de bedoeling dat zij medio 2021 het penningmeesterschap overneemt van Gijsbert van Hoogevest. Het bestuur was in 2020 als volgt samengesteld:

Voorzitter	dr. A.M. (Ariane) de Ranitz
Penningmeester	ir. G.W. (Gijsbert) van Hoogevest
Lid	mr. J.G.I. (Ingmar) Baas († 04.01.21)
Lid	mr. H. (Hein) van Beuningen
Lid	ir. H.J. (Harriën) van Dijk
Lid	mw. drs. M.A. (Marieke) van Schijndel (per 02.12.20)

Het bestuur kwam in 2020 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.

In memoriam: Ingmar Baas (1948-2021)

Begin januari 2021 bereikte ons het zeer droevige bericht dat Ingmar Baas was overleden. De relatie tussen hem en het K.F. Hein Fonds gaat ver terug: al in de jaren tachtig voorzag hij het K.F. Hein Fonds van fiscale adviezen. In 1997 trad hij toe tot het bestuur van het K.F. Hein Fonds en van de Stichting, een functie die hij 20 jaar zou vervullen. Sinds 2013 was Ingmar bestuurslid van het K.F. Hein Fonds Monumenten.

Wij herinneren ons Ingmar als een buitengewoon aardige en betrokken man, met een groot hart, voor cultuur, natuur en erfgoed maar bovenal voor de mensen om hem heen. Op Ingmar kon je altijd rekenen. Hij stond graag klaar om te helpen of mee te denken.

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 DutchSec (tot juli 2020).
- 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.



Achter de Dom 14, in de verhuur per juli 2020.

Ontwikkelingen

Algemeen: aankoop, verhuur en verzekering

In 2020 heeft het K.F. Hein Fonds Monumenten geen nieuwe panden aangekocht.

In juni 2020 betrokken twee nieuwe huurders de woning Domplein 12A die vrijgekomen was door vertrek van de vorige huurder. In juli 2020 was de renovatie van Zonnenburg 1 gereed en betrok de nieuwe huurder Wire Group de kantoorruimtes. Per juli 2020 is de huurovereenkomst met DutchSec als huurder van Achter de Dom 14 (achterzijde) voortijdig beëindigd, na een lange periode van steeds weer oplopende huurachterstanden. In de loop van 2020 is ook gesproken met Utrecht Marketing over het herzien van de huurovereenkomst voor Domplein 9 en 10 (geëffectueerd in 2021). De nieuwe overeenkomst gaat gelden voor een termijn van 5 jaar en heeft een break-mogelijkheid voor het geval de VVV naar Domplein 4-5 zou kunnen en willen verhuizen. Bij alle zakelijke verhuur wordt nauw en prettig samengewerkt met Molenbeek Makelaars.

Het K.F. Hein Fonds Monumenten is per 1 januari 2020 overgestapt naar een nieuwe verzekeraar, Donatus. Deze onderlinge verzekeraar heeft veel expertise op het gebied van monumenten en keert, indien mogelijk, jaarlijks een premierestitutie uit. Met de overstap dalen de kosten en zal schadeafhandeling met meer oog voor de monumentale waarden kunnen plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaren (VvE) van Achter de Dom 14 is niet mee overgestapt, maar blijft via Van Lanschot Chabot verzekerd vanwege de voorziene kostenstijging bij een overstap.

Corona

In maart 2020 werd in Nederland vanwege het coronavirus de eerste lockdown afgekondigd. Ook voor het K.F. Hein Fonds Monumenten was de coronacrisis niet zonder gevolgen. Zo bleek de verhuur van Achter de Dom 14, vrijgekomen na de beëindiging van de huurovereenkomst met DutchSec, een lastige. Voor het pand is nog geen passende huurder gevonden. Met een tweetal huurders die betalingsproblemen ondervonden door de coronacrisis zijn in goed overleg afspraken gemaakt over uitstel en spreiding van betaling.

Onderhoud per pand

Achter de Dom

Er zijn in 2020 geen grote werkzaamheden uitgevoerd aan Achter de Dom 14. Wel is een onderzoek uitgevoerd op verzoek van de verzekeraar, die een berekening van de dakconstructie vereiste, in verband met de toegenomen neerslagdruk in de afgelopen (en komende) jaren. Dit viel samen met een beslissing die nog genomen moest worden over de plantenbakken op het dakterras van appartement 14D. Constructief advies is ingewonnen en de Monumentenwacht heeft een rapport opgesteld waaruit bleek dat de dakbelasting door de bakken binnen de grenzen blijft, tenzij tijdens een feestje meerdere mensen op de randen van de bakken zouden gaan zitten. Afgesproken is dat de eigenaar van het appartement dit scenario voorkomt, op basis waarvan de bakken kunnen blijven. De beplanting is gesnoeid, waardoor ook de staat van de dakbedekking onderzocht kan worden. Het rapport van de Monumentenwacht leverde een aantal mogelijke verbeterpunten op voor de hemelwaterafvoer, die in 2021 in de meerjarenonderhoudsplanung opgenomen zullen worden. Het pand heeft in 2020 tweemaal met een lekkage te maken gekregen die werd veroorzaakt door teveel blad in de hemelwaterafvoeren. Ook is er stormschade geweest (weggewaaide dakpannen) die is hersteld.

Domplein 9-12

Het belangrijkste project voor deze panden was in 2020 het herstel van de uitbuikende achtergevel van Domplein 12. In het voorjaar is het gelukt om de gemeente het straatniveau van de steeg te laten verhogen, waardoor de muur aan de onderzijde meer steun heeft. Vervolgens is begonnen met het verwijderen van het stucwerk, waardoor de constructie van de muur beter zichtbaar werd. Op advies van constructeur De Prouw is besloten een metalen strip aan te brengen op een deel van de muur, om deze beter te verankeren aan de begane-grondvloer van Domplein 12. Er waren ook andere adviezen: onder meer over de houten kozijnen van twee dichtgemetselde kelderramen en over een muurvlak van kalkzandsteen. Begin 2021 zullen de werkzaamheden aan de muur verder uitgevoerd worden. Eind 2020 werd ook een offertetraject gestart voor stucwerkherstel aan de zijgevel van Domplein 12. Ook dit zal in 2021 verder uitgevoerd worden.

Erasmuslaan 5

In Erasmuslaan 5 is in 2020 een keuring van de elektrotechnische installatie uitgevoerd, waar een aantal verbeterpunten uit kwamen. Vervolgens is onder meer loszittend schakelmateriaal weer vastgezet, de aarding van een aantal punten verbeterd en zijn werkzaamheden aan de groepenkast uitgevoerd. Daarnaast is er contact geweest met een specialist over de coating op de balkons en hoe hier lekkages in de toekomst voorkomen zouden kunnen worden. Dit leverde helaas geen nieuwe inzichten op.

Paardenkathedraal

In de Paardenkathedraal is begin 2020 de noodverlichting hersteld en uitgebreid. Daarnaast zijn de posterbakken aan de voorzijde van het theater, die scheef hingen en niet meer goed functioneerden, vervangen door op maat gemaakte nieuwe bakken. Een kleine lekkage vanaf het dak is hersteld. In de zomer verzocht de huurder om de stalen zijdeuren (nooduitgang) te vervangen, omdat deze moeilijk sluiten en lastig te bedienen zijn. De kosten hiervan zijn in kaart gebracht, maar omdat er meerdere huurderswensen waren is door het bestuur besloten dit integraal te bekijken op basis van een visie op het gebruik van het pand door de huurder. Op basis daarvan zal in de loop van 2021 een plan gemaakt worden.

Sonnenborgh

Op en aan de Sonnenborgh werden in 2020 twee grote projecten uitgevoerd. Allereerst startte in januari de volledige renovatie van de kantoorruimte in Zonnenburg 1. Er werd onder meer een nieuwe badkamer en nieuwe laminaatvloeren geplaatst, de trap werd gerenoveerd en in de oorspronkelijke negentiende-eeuwse kleuren geschilderd, er werd een alarmsysteem geïnstalleerd en het interieur en exterieur werd geschilderd. Ook werd een deur die dichtgezet was geopend en een andere deur dichtgezet om het museumgedeelte en het kantoorgedeelte goed van elkaar te scheiden. Na de komst van de nieuwe huurder werden nog enkele kleine werkzaamheden uitgevoerd. Toen bleek dat de opgang naar de voordeur sinds de verbouwing als hang- en slaapplek gebruikt werd is een hekje geplaatst, waarmee het probleem verholpen is.

In het voorjaar van 2020 startte fase 2 van de werkzaamheden aan de bastionmuur. De gehele zuidwestelijke bastionmuur werd in de steigers gezet en vrijwel al het voegwerk werd verwijderd. Een pittige paar weken voor de omwonenden, met wie goed contact is gehouden. Erna begon het metselwerkherstel en het opnieuw voegen van de muur, waarvoor met veel aandacht de juiste kleur van de voeg is gekozen. Met een ecologisch adviseur is intussen gekeken of de flora op het muurdeel dat in 2019 is gerestaureerd zich alweer begon te herstellen, wat ook het geval bleek te zijn. Wel adviseerde hij om de uitstekende hoek in het midden met de tekstbanderole voorlopig nog niet te restaureren, zodat vanuit die hoek als 'kraamkamer' de muurplanten beide muurdelen weer kunnen gaan 'koloniseren'.

Als tweede grote onderdeel van het restauratieproject in 2020 werden de dakwerkzaamheden uitgevoerd; in april werd gestart en in 2020 is van zowel gebouw 1 als gebouw 2 de dakbedekking vervangen. Daarna is de bliksembeveiliging opnieuw bevestigd. Het voornemen was om in het najaar de laatste fase van de restauratie uit te voeren, de herinrichting van het terrein bovenop het bastion. Helaas bleek in september dat de beoogde aannemer, na alle voorbereidende onderzoeken en overleggen, een zodanig hoge prijs offereerde voor dit werk dat dit niet in het financieringsplan paste. Om die reden is besloten het werk nog niet te starten en een tweede offerte op te vragen bij een andere aannemer. Eind 2020 is besloten met Copijn verder te gaan voor de terreininrichting, die vanwege de evenementenplanning van het museum in het najaar van 2021 uitgevoerd zal worden. De Provincie Utrecht is als subsidieverstrekker akkoord gegaan met dit uitstel.

In 2020 zijn ook enkele reguliere werkzaamheden uitgevoerd in het complex. Zo werd na een keuring van de elektrotechnische installatie deze installatie op verschillende punten hersteld en verbeterd. Ook werden werkzaamheden aan de verwarmingsinstallatie uitgevoerd, die op verschillende momenten storingen had.



Voegproeven op de bastionmuur om de kleur en hechting te beoordelen.

Onderhoudsplanung en subsidies

Voor alle panden zijn meerjaren-onderhoudsplannen (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.

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 2020 is in de meerjaren-onderhoudsplanung uitgegaan van € 391.102 aan geplande uitgaven. De werkelijke kosten voor groot onderhoud zijn lager uitgevallen, met name omdat terreininrichtings-werkzaamheden op de Sonnenborgh zijn uitgesteld doordat we niet verder konden met de beoogde aannemer.

Activiteiten in 2020

Begin 2020 werden omwonenden met een omwonendenbrief geïnformeerd over de werkzaamheden aan de bastionmuur. Andere activiteiten waren helaas niet mogelijk door de corona-beperkingen.

Activiteiten in 2021

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 onderhoudsplanung gevolgd, met de nodige flexibiliteit voor onderhoud dat onverwachts gepleegd moet worden, zoals bij lekkages en bij constatering van houtrot. In 2021 zal als laatste deel van de restauratie van de Sonnenborgh de herinrichting van het terrein bovenop het bastion worden uitgevoerd. Daarnaast zal het K.F. Hein Fonds Monumenten het 25-jarig bestaan van de stichting vieren.

Naar planning wordt het komende jaar een relatief duur jaar, met name vanwege het laatste deel van de restauratie van Sonnenborgh.

Financiën

De Stichting kende in 2020 geen grote afwijkingen ten opzichte van voorgaande jaren, met uitzondering van de kosten voor de (geplande) werkzaamheden aan Sonnenborgh, zijnde de tweede fase van de restauratie van de bastionmuren en de renovatie van het voormalig woonhuis (Zonnenburg 1).

In de huuropbrengsten is de huurderiving door leegstand vanwege de renovatie van Zonnenburg 1 terug te zien. Op termijn worden huurderiving en renovatiekosten teruggewonnen door de hogere huur die de nieuwe huurder per juli 2020 is gaan betalen. Voor de huurderiving door de leegstand bij Achter de Dom 14 geldt dat niet: zolang dit pand onverhuurd is, worden maandelijks huurinkomsten misgelopen. Het gaat voor dit pand voor 2020 om een verschil van € 21.898 ten opzichte van 2019.

Over de huurachterstanden die in 2020 zijn ontstaan, zijn afspraken gemaakt over het inlopen daarvan voor eind 2021. Alle huursommen worden jaarlijks geïndexeerd.

Met de K.F. Hein Stichting lopen afspraken over de verrekening van de uitvoeringskosten (personeel en huisvesting); deze zijn ook in 2020 gevolgd. De accountantskosten (WGS Accountants) werden sinds 2019 al rechtstreeks aan de Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten in rekening gebracht; per 2020 is dat ook gaan gelden voor de administratiekosten (APC).

De dotatie voorziening groot onderhoud is – net als in 2019 - gesteld op € 145.000. Zoals al vermeld, staat voor 2021 de laatste fase van de restauratie van Sonnenborgh gepland, dat wil zeggen de terreininrichting op het bastion. Het komende jaar wordt daarmee, net als het afgelopen jaar, naar verwachting nog een relatief wat duurder jaar.

De Stichting sluit het jaar af met een negatief resultaat van € 29.700 (-€ 10.429 in 2019).

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, 19 mei 2021

Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten

Staat van baten en lasten over 2020

	<u>Realisatie 2020</u>		<u>Realisatie 2019</u>	
	€	€	€	€
Baten				
Netto huuropbrengsten		378.988		412.879
Gedeeltelijke kwijtschelding rekening-courant K.F. Hein Stichting		-		-
Subsidies		<u>12.224</u>		<u>12.974</u>
		391.212		425.853
Lasten in het kader van de doelstelling				
Exploitatiekosten onroerend goed	266.270		289.291	
Uitvoeringskosten	117.113		109.319	
Financiële baten en lasten	<u>37.529</u>		<u>37.672</u>	
		<u>420.912</u>		<u>436.282</u>
Netto resultaat		<u><u>-29.700</u></u>		<u><u>-10.429</u></u>