



## Bestuursverslag Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten 2021

### 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 januari 2021 overleed tot ons grote verdriet Ingmar Baas. In het vorige bestuursverslag is al stilgestaan bij zijn plotselinge overlijden.

Twee leden – Harriën van Dijk en Hein van Beuningen – kwamen in aanmerking voor herbenoeming en dat is in de vergadering van februari ook gebeurd. Medio 2021 heeft Marieke van Schijndel het penningmeesterschap overgenomen van Gijsbert van Hoogevest. In september 2021 is van hem feestelijk afscheid genomen. Ariane de Ranitz heeft aangegeven in het bestuur te willen blijven tot medio 2022.

Op basis van een profiel van het huidige bestuur zijn de profielen voor twee nieuwe bestuurders geformuleerd. In de laatste vergadering van het jaar zijn twee nieuwe leden verwelkomd in het bestuur: Else Loes Pasma (profiel: 'juridische expertise') en Mark van den Bos (profiel: 'cultuur-/architectuurhistorische expertise'). Else Loes Pasma is beoogd voorzitter.

Het bestuur was in 2021 als volgt samengesteld:

Voorzitter	mw. dr. A.M. (Ariane) de Ranitz
Penningmeester	dhr. ir. G.W. (Gijsbert) van Hoogevest (tot 20 mei 2021)
Penningmeester	mw. drs. M.A. (Marieke) van Schijndel (per 20 mei 2021)
Lid	dhr. mr. H. (Hein) van Beuningen
Lid	dhr. ir. H.J. (Harriën) van Dijk
Lid	mw. mr. drs. E.L. (Else Loes) Pasma (per 9 december 2021)
Lid	dhr. ir. drs. M.T.C. (Mark) van den Bos (per 9 december 2021)
Lid	dhr. mr. J.G.I. (Ingmar) Baas († 4 januari 2021)

Het bestuur kwam in 2021 vier keer bijeen, waarvan drie keer online. In de vergadering van september werd ook de jaarvergadering gehouden. Hieruit kwam het actiepunt om met Stadsherstel Utrecht een verwerkersovereenkomst in het kader van de AVG te sluiten vanwege de privacygevoelige huurdersgegevens. Ook sprak het bestuur de wens uit weer eens met het bestuur van de K.F. Hein Stichting te spreken. In dat gesprek kan dan ook de rekening courant-verhouding weer eens besproken worden. Deze afspraak wordt in 2022 gemaakt. Ook een brainstorm staat voor 2022 gepland.

Ook was het bestuur in oktober 2021 aanwezig bij een gezamenlijk event met het bestuur van de Stichting, de commissies en de medewerkers van het K.F. Hein Fonds over diversiteit en inclusie. Bestuurslid Mark van den Bos neemt zitting in de werkgroep die voor dit thema een fondsbrede visie zal formuleren.

Het bestuur wordt vanuit het bureau van de K.F. Hein Stichting ter zijde gestaan door directeur Quinten Peelen en secretaris Marlyne Stolker. Laatstgenoemde ging in november 2021 met zwangerschapsverlof. Haar taken zijn tijdelijk overgenomen door directeur Quinten Peelen en deels door Jessica van Boxtel van Stadsherstel. Office manager Sandra Donath heeft daarbij administratieve ondersteuning geboden.

## Monumentenlijst K.F. Hein Fonds Monumenten:

- Damplein 9/9 bis en 10 (aangekocht in 1997)  
Huurders: Utrecht Marketing, Damplein 9 bis wordt aan particulieren verhuurd.  
Restauratiearchitect: Bureau Op ten Noort-Blijdenstein.
- Damplein 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 (per 1 oktober 2021).
- 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.



*Nieuwe terreininrichting Sonnenborgh*  
(Foto: Jessica van Boxtel)

## Ontwikkelingen

### Algemeen: aankoop en verhuur

In 2021 heeft het K.F. Hein Fonds Monumenten geen nieuwe panden aangekocht.

Tussen juli 2020 en oktober 2021 hebben de kantoorruimtes aan de achterzijde van Achter de Dom 14 leeggestaan. Met name vanwege corona bleek deze kantoorruimte in de binnenstad moeilijk te verhuren. Het bestuur heeft er nadrukkelijk voor gekozen zo veel mogelijk binnen de doelstellingen te verhuren en op een manier die zo veel mogelijk recht doet aan het monument. Per 1 oktober 2021 is met Stichting Literatuurhuis een huurovereenkomst gesloten, als culturele partij een zeer passende huurder. De huurprijs is voor deze huurder bijgesteld. Bij de verhuur is nauw en prettig samengewerkt met Molenbeek Makelaars.

Per 1 april 2021 zijn de huurovereenkomsten voor Domplein 9, 10 en 11 opnieuw afgesloten met Stichting Utrecht Marketing. Deze overeenkomsten stonden nog op naam van Stichting Toerisme Utrecht, de rechtsvoorganger van Stichting Utrecht Marketing. Omdat de huurovereenkomst voor de kantoorruimte op Domplein 11 nog op naam stond van Stadsherstel als verhuurder, is ook de overeenkomst aangepast en qua voorwaarden gelijk gemaakt aan die voor Domplein 9-10.

### Corona

Heel 2021 had Nederland te maken met het coronavirus en de gevolgen daarvan. 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 moeizame. Ook kende een tweetal huurders betalingsproblemen door de coronacrisis: met hen zijn in goed overleg afspraken gemaakt over uitstel en spreiding van betaling.

### Onderhoud per pand

#### **Achter de Dom 14**

In 2021 was vooral zorg over de leegstand van het achterste kantoorpand. Mede vanwege corona was de markt slecht en commerciële partijen die zich wel meldden (zoals een sportschool) stonden wel erg ver van het gewenste huurdersprofiel. Het bestuur heeft uiteindelijk gekozen voor verhuur binnen de doelstellingen van het fonds, waarbij het lagere huurinkomen accepteert. Met Stichting Literatuurhuis is in najaar 2021 een overeenkomst gesloten (de huur gaat in per 1 oktober, de verhuizing vindt plaats in januari 2022).

Ook zijn met twee hoveniers de mogelijkheden verkend voor de aanpak van de binnenplaats, met als doel er meer een stadstuin van te maken, mede met het oog op natuur en duurzaamheid. Met de nieuwe huurder is afgesproken dat zij voor het dagelijks onderhoud zorgen.

Vanuit de VvE kan nog gemeld worden dat het probleem met de afwatering vanaf het dakterras aan de nieuwe bewoner op 14B niet bekend bleek. Jessica van Boxtel van Stadsherstel helpt vanuit de VvE met raad en daad.

## Domplein 9-12

In 2021 zijn de langlopende werkzaamheden aan de achtergevel van Domplein 12 afgerond. Die uitbuikende gevel werd in voorgaande jaren al weer stabiel gemaakt door verhoging van het straatniveau en plaatselijk herstel van het metselwerk. In 2021 werd de achtergevel opnieuw gestuct. Ook de zijgevel werd gedeeltelijk opnieuw gestuct, daar waren delen van het stucwerk in de loop der jaren beschadigd door weer en wind.



*De gevel aan de achterzijde van Domplein 12 is in 2021 gestuct. (Foto: Marieke Wijntjes)*

## Erasmuslaan 5

Er is onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor verduurzaming van het pand. Het plaatsen van zonnepanelen, eventueel in combinatie met een warmtepomp (d.m.v. een hybride systeem), lijkt een goede optie. De mogelijkheden zijn met de huurder besproken. Omdat er voor de lange termijn geen stabiele huursituatie is, heeft het bestuur ervoor gekozen voorlopig geen investeringen in verduurzaming te doen. Met een nieuwe huurder kunnen gebruik en wensen weer anders liggen.

Er zijn nog steeds vochtproblemen in de kelder van Erasmuslaan 5; helaas lijkt dit niet oplosbaar. In overleg met de huurder wordt gekeken naar de aanpak (mogelijk met een ontvochtiger), met het advies aan hem om geen spullen op de vloer te bewaren.

## Paardenkathedraal

Met huurder Theater Utrecht is gesproken over het openen van een of meer ramen in de Paardenkathedraal. Daartoe is allereerst een visie van de huurder gevraagd op het (toekomstige) gebruik van het pand. De organisatie zou de ruimte meer op andere manieren kunnen gebruiken, ook voor de buurtbewoners. Extra daglicht is dan gewenst, maar ook geluidswering is dan van belang. Het bestuur juicht diverser gebruik van de ruimte toe, zeker als dat gepaard kan gaan met betere zichtbaarheid van de monumentale onderdelen van het pand.

Het bestuur kiest voor een stap-voor-stap-aanpak en om samen op te blijven trekken met Theater Utrecht, ook voor wat betreft de kosten. Allereerst heeft het opdracht gegeven voor een bouwhistorisch onderzoek, onder meer om te bepalen welke waarden karakteristiek zijn voor het gebouw. Dit onderzoek is uitgevoerd door De Fabryck en moet helpen om een visie te formuleren op onze uitgangspunten. In de loop van 2021 is samen met Theater Utrecht een architect betrokken, Marcel Martensen. Aan hem is de gezamenlijke opdracht verstrekt om tot een ontwerp te komen dat recht doet aan het monument en de bouwhistorische kant enerzijds en de functionele vereisten anderzijds. Martensen werkt twee opties uit, die van zon- en geluidswering door een constructie met drie en een met twee luikdelen.

Ook is in 2021 gesproken over het vervangen van de stalen zijdeuren (nooduitgang), 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. In 2021 is over het vervangen positief besloten; om agendatechnische redenen is de aanpak voor 2022 ingepland.

Het overstromen van de kilgoten bij hevige regenbuien baart nog zorgen en het is lastig hier een goede oplossing voor te construeren. Hiervoor wordt een risicoanalyse gemaakt, want als het dakvlak aangepakt dient te worden, dan kan dat een hoge kostenpost betekenen.

Met Theater Utrecht zijn nieuwe afspraken gemaakt over het onderhoud van de installaties; deze nemen wij op ons als verhuurder. Op die manier komen onderhoud en vervanging in één hand te liggen. De zorg over de slechts zeer beperkt ingerichte brandmeldinstallatie is herhaaldelijk overgebracht aan de huurder.

## Sonnenborgh

Eind 2021 is het laatste deel van de restauratie van de Sonnenborgh afgerond: de herinrichting van het terrein bovenop het bastion. Met oog op betere afwatering is de bestrating van de museumtuin opnieuw gedaan en ook de Utrechtse meridiaan is duidelijk zichtbaar gemaakt. Deze meridiaan die alles doorkruist is een verwijzing naar een historische functie van sterrenwacht Sonnenborgh: hier werd tot begin 20e eeuw de tijd voor de stad Utrecht bepaald aan de hand van deze lijn. De meridiaan in de tuin fungeert tevens als afvoergoot, een mooie combinatie van techniek en museale inhoud. De technische fase van de renovatie aan de museumtuin is daarmee afgerond en laat het rijke verleden van Sonnenborgh zien, terwijl ook de bastionmuren nu van bovenaf beter beschermd zijn tegen vochtproblemen.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Copijn in het najaar van 2021. De Provincie Utrecht c.q. het Parelfonds is als subsidieverstrekker akkoord gegaan met deze latere start dan gepland. Voor de werkzaamheden moest het wandelpad rond het bastion worden afgezet; hiervoor is goed gecommuniceerd, o.a. met een omwonendenbrief. RTV-Utrecht heeft

aandacht besteed aan de werkzaamheden in een item. Een van de tegenvallers was een betonlaag onder de bestrating. Verwijdering en afvoer hebben tot meerkosten geleid.



*De nieuwe cortenstalen bakken worden gevuld (Foto: André Russcher)*

Het museum heeft een toegankelijkheidsprijs gewonnen en in goed overleg is akkoord gegaan met aanpassingen aan het pand om dat toegankelijker te maken voor mensen met een beperking.

## 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 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 de periode 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.

Eind 2021 werd bekend dat ook voor het onderhoud van de gehele Sonnenborgh wederom een meerjarige SIM-subsidie is toegekend van € 19.834 per jaar van 2022 t/m 2027.

In 2021 is in de meerjarenonderhoudsplanning uitgegaan van € 214.124 incl. BTW aan geplande uitgaven.

## Activiteiten in 2021

In 2021 vierde het K.F. Hein Fonds Monumenten het 25-jarig bestaan van de stichting. Op 8 november is een ontvangst voor genodigden georganiseerd in Achter de Dom 14. Voorafgaand aan de ontvangst zijn rondleidingen gegeven; gasten konden kiezen uit Bastion Sonnenborgh (over de terreininrichting) en Domplein 12 (over de achtergevel en met een ondergronds bezoek aan Paleis Lofen). Arjan den Boer gaf een prikkelende lezing over nieuw erfgoed in Utrecht en schrijfster Anne Broeksma las een deel van haar verhaal voor over Achter de Dom. In het kader van het 25-jarig bestaan van de stichting is in samenwerking met Het Literatuurhuis een aantal schrijvers gevraagd om een verhaal te schrijven over één van onze acht monumenten. De verhalen lenen zich goed voor een gebundelde uitgave of een podcast.

Andere activiteiten waren helaas niet mogelijk door de corona-bepalingen.



Arjan den Boer tijdens zijn presentatie over nieuw erfgoed (foto: Billie-Jo Krul)

## Verwachtingen & risicoanalyse voor 2022

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 de jaarvergadering worden de risico's voor de Stichting besproken. De huurinkomsten zien er stabiel uit; er is thans geen leegstand meer of leegstand te verwachten. Het bestuur heeft vastgesteld dat er een uitstekende relatie is met Stadsherstel maar ook dat het van deze organisatie afhankelijk is voor het dagelijks onderhoud en grotere projecten. In de kwetsbaarheid van deze kleine organisatie van experts schuilt een risico, bijvoorbeeld als er een medewerker zou uitvallen. Hierover gaat het bestuur in gesprek met de directeur van Stadsherstel in de eerste vergadering van 2022.

Voor 2022 zijn zorgen over de stijgende energiekosten, die zoals met Het Literatuurhuis inbegrepen zitten in de huursom. Hierover gaan we in gesprek met elkaar.



## **Financiën**

De Stichting kende in 2021 geen grote afwijkingen ten opzichte van voorgaande jaren, met uitzondering van de kosten voor de (geplande) werkzaamheden aan Sonnenborgh, zijnde de terreininrichting.

In de huuropbrengsten is de huurderiving door gedeeltelijke leegstand Achter de Dom 14 terug te zien. Per 1 oktober 2021 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor het achterste deel van het pand. Over de huurachterstanden die in 2020 zijn ontstaan, zijn afspraken gemaakt over het inlopen daarvan. 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 2021 gevolgd. De accountantskosten (WGS Accountants) en ook de administratiekosten (APC) worden rechtstreeks aan de Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten in rekening gebracht.

De penningmeester heeft goed overleg met de accountant, de administratie en ook de penningmeester van de K.F. Hein Stichting.

De dotatie voorziening groot onderhoud is gesteld op € 135.000 (2020: € 145.000).

De Stichting sluit het jaar af met een negatief resultaat van € 3.053 (-€ 29.700 in 2020).

## **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 vermogen**

De Stichting voorziet geen wijzigingen in de wijze waarop het met het vermogen omgaat. Het heeft geen voornemens panden te verkopen. De beperkte reserve die resteert is vrij besteedbaar en wordt aangehouden voor toekomstig (groot) onderhoud.

Namens het bestuur,

dr. A.M. de Ranitz, voorzitter

*Utrecht, 18 mei 2022*

## Stichting K.F. Hein Fonds Monumenten

### Staat van baten en lasten over 2021

	<u>Realisatie 2021</u>		<u>Realisatie 2020</u>	
	€	€	€	€
<b>Baten</b>				
Netto huuropbrengsten		415.037		378.988
Subsidies		<u>12.224</u>		<u>12.224</u>
		427.261		391.212
<b>Lasten in het kader van de doelstelling</b>				
Exploitatiekosten onroerend goed	266.290		266.270	
Uitvoeringskosten	126.242		117.113	
Financiële baten en lasten	<u>37.782</u>		<u>37.529</u>	
		<u>430.314</u>		<u>420.912</u>
<b>Netto resultaat</b>		<u><u>-3.053</u></u>		<u><u>-29.700</u></u>