

# Beleidsplan 2014 - 2016

## 1. Inleiding

Stichting Wijnhuisfonds (WHF) is op 31 december 2012 gefuseerd met Stichting Stadsherstel Zutphen (voorheen N.V. Stadsherstel Zutphen). Door deze fusie beschikt het WHF over 102 monumentale panden en appartementen in Zutphen. Het WHF bekleedt een belangrijke positie in de gemeente Zutphen op het gebied van cultureel en historisch erfgoed.

Dit beleidsplan betreft de periode 2014 t/m 2016. In de komende periode zal het WHF zich, naast zijn kerntaken, met name richten op een aantal ingrijpende restauraties van zijn bestaande panden. Aankoop, verhuur, beheer, eventuele verkoop alsmede onderhoud van monumentale panden, financiering van activiteiten en fondsenwerving behoren ook tot de taken van het WHF.

## 2. Statuten en doelstelling

De doelstelling van het WHF luidt samengevat: het bevorderen van het stedelijk schoon door instandhouding, bijdragen aan onderhoud en het verwerven en herstellen van panden. Het bestuur maakt de doelen van de stichting bekend en neemt de beslissingen en maatregelen, die nodig zijn om de gestelde doelen te bereiken.

## 3. Visie

Het WHF vindt het belangrijk om het historische en monumentale karakter van Zutphen in stand te houden en te versterken. De focus van het WHF is hierbij met name gericht op het in stand houden van cultureel erfgoed door aankoop en restauratie van panden die bepalend zijn (geweest) voor de historie van Zutphen. Het doel van het WHF is niet zozeer het verhuren van panden maar het in stand houden, verbeteren en verfraaien van Zutphens cultureel erfgoed. Om dit te bewerkstelligen voert het WHF een proactief aankoopbeleid door regelmatig te onderzoeken welke monumenten/plekken in Zutphen verbeterd kunnen worden. Verkoop van (door het WHF gerestaureerde) panden wordt niet uitgesloten. Het doel is immers bereikt en er kan met de vrijgekomen middelen opnieuw geïnvesteerd worden. Kwaliteit gaat hierbij boven kwantiteit. De visie van het WHF wordt uitgedragen door hierover actief te communiceren.

## 4. Uitwerking

### Kwetsbare plekken

Ondanks de vele opgeknapte monumenten in Zutphen en de toenemende regelgeving ter bevordering van het behoud en herstel van het gebouwde culturele erfgoed, blijft een particuliere instelling zoals het Wijnhuisfonds nodig voor Zutphen. Niet in de laatste plaats omdat er nog verschillende kwetsbare plekken en panden zijn in het centrum die om herstel of verbetering vragen. Zowel in de middeleeuwse binnenstad, in en rondom de 18<sup>e</sup> eeuwse vestingwerken, de toeloopstraten naar het centrum en de overgangen van de stad naar het buitengebied (groen en water) zijn er van deze plekken en panden. Ook liggen er kansen om de oude stad te verlevendigen met functies die het historische karakter versterken. Bijvoorbeeld door een combinatie van wonen en ambachtelijke functies (edelsmeedkunst, instrumentenbouw etc.) te realiseren.

### **Behoud bijzondere winkels**

De prijzen van de winkels in de binnenstad staan onder neerwaartse druk als gevolg van de economische crisis. Door het kopen, zo nodig opknappen, en verhuren van deze panden aan middenstandsbedrijven kan het Wijnhuisfonds bijdragen aan het behoud van kleine winkels en speciaalzaken in Zutphen.

### **Verhuur**

Het *verhuren* van monumenten als woning is van betekenis voor de woningmarkt in Zutphen. Er is vraag naar monumentale huurwoningen in de oude stad. Duurzaamheid is daarbij een belangrijk begrip.

### **Bevorderen transparantie**

Beleids- en planontwikkeling kan en moet in Zutphen transparanter en duidelijker. Hiertoe zal het Wijnhuisfonds zich inzetten waarbij het zich actief opstelt als het gaat om het verwezenlijken van de eigen kerntaken.

## **5. Uitgangspunten en waarden**

De volgende kernbegrippen vormen de essentie van het beleid.

### **Kleinschalig en overzichtelijk**

Een kleine organisatie met een interessant en in het oog springend bezit in een kleine en overzichtelijke stad

### **Kwaliteit en betrouwbaarheid**

Een betrouwbare partner die borg staat voor kwaliteit. Behoud en versterken van de historische kwaliteit van de stad staan hoog in het vaandel

Bij de realisatie en uitvoering werkt het WHF samen met Stichting tot Beheer van Onroerende Goederen (BOG) en maakt gebruik van deskundige adviseurs.

Een beschermd monument, dat is geregistreerd door rijk of gemeente, zal altijd worden gerestaureerd conform de in de Monumentenwet, de Sim of gemeentelijke monumentenverordeningen opgenomen eisen.

Onderhoud- en restauratiewerkzaamheden die in opdracht van BOG worden uitgevoerd, worden gerealiseerd door erkende partijen (aannemers, architecten, specialisten en adviseurs). Wanneer een geselecteerd bedrijf (nog) niet is erkend wordt gesteld dat de werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig de in de beroepsgroep geldende normen (ERM- en RCE- richtlijnen), de provinciale normen (Gelderse Voet en kwaliteitsregeling Kennis & Kunde) en voldoen aan de wettelijke gestelde eisen. De keuze wordt mede gemaakt op basis van aantoonbare ervaring en referentieprojecten. De werkwijze wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met het BOG. Controle tijdens de uitvoering van werkzaamheden en na afloop daarvan vindt plaats door het BOG en indien noodzakelijk geacht worden gekwalificeerde inspecteurs gevraagd. Op deze wijze wordt de kwaliteit geborgd.

Daarnaast streeft de stichting zoveel mogelijk naar opdrachtverstrekking aan regionale bureaus en bedrijven.

### **Behoud door ontwikkeling**

Met een bescheiden dynamiek wordt bijgedragen aan de beeldkwaliteit en levendigheid van de stad. Het WHF treedt incidenteel op als sponsor voor het uitvoeren van restauratiewerkzaamheden waardoor het cultureel erfgoed zoveel mogelijk in zijn oude glorie wordt hersteld.

### **Goed en deskundig beheer**

Het WHF heeft oog voor hedendaagse woonwensen zonder het belang van het behoud en versterken van historische elementen uit het oog te verliezen.

## **6. Investeringsen**

Om te bepalen welke concrete activiteiten het WHF moet ontwikkelen om inhoud aan zijn doelstelling te kunnen geven is door het bestuur in 2013 beoordeeld waar in de stad Zutphen kansen liggen. Op basis van deze kansen kunnen de concrete activiteiten van het WHF geformuleerd worden.

### **Onderhoud en energiebesparing**

Gebaseerd op een 10 jarige onderhoudsplanning voor alle panden in het bezit van het Wijnhuisfonds is een investeringsbegroting opgesteld voor de periode 2014 -2016. Hierin is meegenomen de restauratie van de laatste 3 ‘slechte’ panden, Dat Bolwerck, de Proostdij en Schupstoel 4.

Voorts investeert het WHF in energiebesparende maatregelen, met name in het complex Oude Bornhof.

## **7. Aankoop, huur- en verkoopbeleid**

### **Leegstand**

Een monument dat niet gebruikt wordt zal snel vervallen. De som van kosten van aankoop en restauratie (en eventueel herbestemming) is vaak zo hoog dat kopers afhaken. Als verkopers niettemin vasthouden aan een – gezien het te verwachten rendement – hoge vraagprijs, kan langdurige leegstand in verval resulteren. Hier ziet het WHF een taak. Het behoeft geen dividend uit te keren en is daardoor in een positie om investeringen te doen die een rendement opleveren dat voorzienbaar onder de markt ligt. Dat wil niet zeggen dat genoeg genomen wordt met huurprijzen die beneden het marktniveau liggen, maar wel dat monumentale panden die een relatief hoge investering vergen tegen concurrerende prijzen verhuurd kunnen worden.

### **Keuzes**

Het eigen vermogen van het Wijnhuisfonds is echter beperkt en daarmee ook het aantal projecten dat aangevat kan worden. Keuzes zijn noodzakelijk. Door de gemaakte keuze om eerst fors te investeren in de restauratie van een 3-tal panden zijn de mogelijkheden om nieuwe aankopen te doen in de komende jaren beperkt. Wanneer zich een mogelijkheid voordoet om een pand te verwerven dat op de prioriteitenlijst van het WHF staat, kan overwogen worden om één of meer panden van het huidige bezit te verkopen.

## **8. Communicatie**

### **Periodieke uitgave**

Tezamen met de gemeente Zutphen wordt een tijdschrift uitgegeven, Zutphense Pracht. Hierbij neemt het WHF deel in de redactieraad.

### **Website**

In verband met de voorwaarden voor ANBI-status is de bestaande website van het WHF per 1-1-2014 vernieuwd en aangepast. De website is actiever en toegankelijker geworden.

Een belangrijk onderdeel is om de uit te voeren restauraties in de komende jaren via de website zichtbaar te maken. Ook wordt het jaarverslag op de site gepubliceerd waarmee het bestuur verantwoording aflegt over het door haar gevoerde beleid en de daaruit voortvloeiende activiteiten.

### **Bijeenkomst**

Eén maal per jaar organiseert het Wijnhuisfonds een bijeenkomst voor zijn donateurs.

**Evenementen**

Het WHF werkt mee aan een aantal toonaangevende evenementen op het gebied van monumenten en cultureel erfgoed in Zutphen. Hieronder valt de organisatie van de Paltprijs die iedere twee jaar plaatsvindt. Het WHF is vertegenwoordigd in de Stichting Open Monumentendagen Zutphen en daardoor betrokken bij de invulling van Open Monumentendagen. De Bleek wordt opengesteld en bezoekers worden van de benodigde informatie voorzien.

Op het gebied van kennisoverdracht wordt in de gemeente Zutphen periodiek een zogeheten Erfgoedcafé georganiseerd. Het WHF speelt bij de invulling hiervan een belangrijke rol.

**Schenken en legaten**

Het verkrijgen van middelen uit schenkingen en legaten zal actiever dan voorheen bevorderd worden. De donateurs van het WHF kunnen hierbij een belangrijke rol vervullen.