

BESTUURSVERSLAG STICHTING WIJNHUISFONDS 2021

Inleiding

In juni 2021 schreven wij als eerste zin in ons Jaarverslag 2020: “Het jaar 2020 was in meerdere opzichten een enerverend jaar voor het Wijnhuisfonds”. Toen hoopten wij nog dat we ergens in die zomer van 2021 als samenleving de Covid-pandemie wel achter ons zouden hebben gelaten. Welnu, de werkelijkheid bleek helaas aanzienlijk weerbarstiger. Het jaar 2021 werd uiteindelijk zeker niet minder enerverend dan 2020. Al was het maar omdat Covid ons en de ons omringende landen bleef teisteren tot in het voorjaar van 2022. En nu hopen we vooral dat het virus in de herfst en winter van 2022 op zijn minst behapbaar wordt.....

Een en ander betekende, dat wij als bestuur ook in 2021 geen mogelijkheden hadden om ‘live’ met onze huurders, donateurs en andere belanghebbenden te kunnen verkeren. De Covid-restricties hadden hierin dus een grote impact. En natuurlijk gold dat ook voor onze eigen vergaderingen als bestuur en die met onze bureau-staf en andere stakeholders. Veel moest via het beeldscherm (Teams) gebeuren. Maar goed: het was wat het was en we hebben het er mee gedaan.

Covid raakte natuurlijk ook een deel van onze huurders. En dan met name die in het commerciële segment. Waar nodig en binnen onze mogelijkheden hebben wij geprobeerd de negatieve implicaties van Covid voor hen in enige mate te dempen. Dat niet vanuit enigerlei verplichting, maar wel vanuit onze opvatting over ‘goed verhuurderschap’.

Nu is het dan juni 2022 en hopelijk blijft verder Covid-leed onze samenleving de komende maanden bespaard. En dat zou des te mooier zijn nu andere, grote (geo-politieke) problemen in ongekeerde omvang op ons afstormen. Problemen die zonder meer ook ingrijpende effecten gaan hebben op onderwerpen als beschikbaarheid en prijsniveau van energie en van grondstoffen en bouwmaterialen.

Omvang bezit Stichting Wijnhuisfonds

Het Wijnhuisfonds is thans eigenaar van 39 monumenten en 11 niet-monumenten, bestaande uit: 88 woningen (36 DAEB/ 52 niet-DAEB), 13 met bedrijfsmatige/culturele invulling, 8 parkeerplaatsen en ongeveer 80% van het groene rijksmonument De Bleek. In 2021 hebben we één van de drie gebouwde garageboxen aan het Kerkhof aangekocht.

ANBI-status Stichting Wijnhuisfonds

Stichting Wijnhuisfonds is door de Belastingdienst aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Een ANBI moet zich voor tenminste 90 % inzetten voor het algemeen nut en mag geen winstoogmerk hebben. Een ANBI betaalt geen erf-en/of schenkbelasting. Giften aan een culturele ANBI zijn voor 125 % aftrekbaar voor de inkomstenbelasting (met als drempel 1 % van het inkomen, maar geen drempel in geval van periodieke giften). Het Wijnhuisfonds dient haar jaarcijfers ook te rapporteren langs de lijnen van de ANBI-voorschriften.

POM-status Stichting Wijnhuisfonds

Begin 2020 verwierf het Wijnhuisfonds de begeerde POM-status. Aan het verkrijgen en behouden van die status worden door het Ministerie van OCW strenge eisen gesteld. In de achterliggende tijdspanne is periodiek over en weer tussen de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed en een delegatie van het Wijnhuisfonds informatie gedeeld. Het POM- toetsingskader is leidend in ons handelen en als zodanig inmiddels verankerd in onze bedrijfsvoering en verantwoordingsinformatie.

Transitieproces Stichting Wijnhuisfonds

Per 1 januari 2021 startte het Wijnhuisfonds haar werkzaamheden als zelfstandige organisatie. Op die datum openden wij ons nieuwe kantoor, vooralsnog tijdelijk gevestigd in het kort daarvoor verworven pand De Wildeman op de Zaadmarkt 88. Tijdelijk, omdat De Wildeman en het aangelegen pand aan de Rodetorenstraat eerst een toch wel grondige restauratie zullen moeten ondergaan en wij ons als Wijnhuisfonds gedurende dit proces in alle opzichten vrij willen voelen om deze bijzondere panden uiteindelijk de voor de stad Zutphen best denkbare optie qua invulling te geven.

Het jaar 2021 was dus in alle opzichten een jaar van transitie. In deze transitiefase heeft ons bestuur ervoor gekozen de samenwerking voort te zetten met de transitie-manager, onze interim-directeur Thijs Paré. En daarnaast met de professionele expertise op verhuurgebied vanuit IJssel Wonen en de technische ondersteuning via SBM bouw- en vastgoedmanagers.

Bestuurszaken

Nadat de POM-status was verworven en de transitie-planning in beeld was, besloot toenmalig voorzitter Nel Viersen per 31 januari 2021 terug te treden als voorzitter. Per 1 februari 2021 nam, toen nog, vice-voorzitter Marieke Schriks de voorzittershamer over. Het bestuur kwam in 2021 tien keer in vergadering bijeen en bovendien nog tweemaal voor een strategische sessie.

Financiële paragraaf

In 2021 hebben we de intensieve controle over de over 2015-2020 ontvangen BRIM subsidie gehad. Deze is goed verlopen, eind 2021 ontvingen we de bevestiging van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dat de controle naar tevredenheid is afgerond. Voor de periode 2021-2026 kunnen wij gebruik maken van de SIM subsidie. Als POM organisatie komen wij in aanmerking voor een hogere subsidiebijdrage.

De ingezette transitie betekende ook de overdracht van dossiers, de invoeging van nieuwe werkwijzen, het inrichten van een andere administratie, de feitelijke verhuizing en aanpassingen invoeren met nieuwe mensen. Dit proces heeft ook geleid tot een overstap van onze accountant BDO naar KAB Accountants te Warnsveld. Het bestuur heeft besloten, dat over de jaarcijfers 2022 een controlerende verklaring van KAB gevraagd zal worden.

De transitie is voor de buitenwereld en met name onze huurders zo goed als vlekkeloos verlopen. Zonder noemenswaardige problemen konden de huren binnen de nieuwe structuur en organisatie worden geïnd, waarbij de huurders geen hinder van de verandering hebben ondervonden.

Aan de kostenkant hadden we te maken met het onverwacht door de ondernemer aangevraagde faillissement van het Genietcafé begin 2022. Daardoor zagen we ons genooddaakt om de in 2019 aan deze horecagelegenheid verstrekte lening en de nog openstaande huurachterstand af te boeken. Verder hebben we in 2021, evenals in 2020, besloten om hurende ondernemers die in zwaar Covid weer zaten, tegemoet te komen met een 50%-huurkorting gedurende 3 maanden. Door deze beide

gebeurtenissen moest een onverwachte tegenvaller van EUR 100k worden genomen, hetgeen het exploitatieresultaat uiteindelijk op ruim EUR 300k bracht.

Met een Eigen Vermogen van EUR 8,3 miljoen bij een balanstotaal van EUR 10,5 miljoen staat de Stichting Wijnhuisfonds als een huis.

Komende uitdagingen

Dit is ons bestuursverslag over 2021. Maar op dit moment, juni 2022, voelen wij het als bestuur aan onszelf verplicht om ook een doorkijk te geven naar wat er mogelijk nog op onze stichting af gaat komen in de voorliggende periode. Wij zien dan een aantal ontwikkelingen, zoals;

- De toenemende klimaat-gerelateerde eisen vanuit zowel de Europese Commissie als het kabinet (Nationaal Klimaatplan/Urgenda-arrest) met betrekking tot de noodzakelijke energietransitie. Denk bijvoorbeeld aan het mogelijke verbod (al in 2026!) op de installatie van cv-ketels en de leveringszekerheid en het prijsniveau van gas. Wat betekent dit, ook in financiële zin, voor het Wijnhuisfonds en haar huurders?
- De bepaald niet onvoorstelbare terugkeer, in de herfst en/of winter, van het Covid-virus en de mogelijke consequenties daarvan voor onze samenleving.
- De mate van en mogelijkheden tot verduurzaming, juist van monumentale panden, die ook daarin tegelijkertijd vaak aan allerlei welstandseisen en restricties moeten blijven voldoen?
- De oplopende krapte op het terrein van de bouwsector en dan met name van vaklieden. Met - als logisch gevolg - sterk oplopende (ver)bouwkosten en langere doorlooptijden.
- De oplopende tekorten in de aanvoer van bouwmaterialen en de sterk oplopende prijzen als gevolg daarvan.
- De toenemende krapte, bij een sterk oplopende inflatie, in de portemonnees van ook (een deel van) onze huurders?

Dit is een verre van complete opsomming. Maar het laat ons inziens wel zien dat 2021 en 2022 achteraf bezien kanteljaren zullen blijken te zijn. Deels onontkoombaar, bijvoorbeeld daar waar het gaat om de zorg voor het klimaat en de daarmee verbonden noodzakelijke verduurzamingsopgave.

En deels onvoorspelbaar, bijvoorbeeld waar het gaat om de (economische) effecten in Nederland van de oorlog in Oekraïne. Hoe dan ook: het lijkt wel zeker dat deze ontwikkelingen, direct of indirect, ook het Wijnhuisfonds en haar stakeholders zullen raken.

Kortom, het zijn interessante, uitdagende tijden. Die we niet eerder sinds 1945 in deze aard en omvang op ons af hebben zien komen. Nu komt het aan op stuurmanskunst en het roer recht houden. Dat doen wij als bestuur met veel plezier en inzet, samen met al onze stakeholders. Eigenlijk met al diegenen die het eeuwenoude Zutphen een warm hart toedragen en mee willen helpen dragen naar een mooie toekomst in de komende eeuwen.

Marieke Schriks, voorzitter,

mede namens: Marc A Campo, Dorine Boerboom, Wouter Jan Hooijmans, Geert Klein Ovink, Ernst Verster en Marcel Wendrich.