

Bestuursverslag Stichting Wijnhuisfonds 2022

Algemeen

Het jaar 2022 was voor het Wijnhuisfonds het tweede transitiejaar na de verzelfstandiging per 1 januari 2021. In dit jaar werd de focus vooral gelegd op het verder voldoen aan alle eisen die de POM-status stelt en aan de daarmee samenhangende professionaliseringstappen. Misschien wel de belangrijkste daarin was de zoektocht naar een nieuwe directeur, die met ingang van het jaar 2023 vorm en inhoud zou kunnen geven aan die verdere professionaliseringsslag. Na een verkennend gesprek medio 2022, konden wij eind dat jaar de handtekeningen zetten onder een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met Suzan te Brake, op dat moment al sedert 5 jaar werkzaam als directeur bij het Utrechts Monumenten Fonds, eveneens een POM-organisatie.

Suzan brengt veel ervaring mee uit het monumenten – en erfgoedveld. Zij werkte voorheen onder meer voor BOEi (herontwikkeling monumenten) en is momenteel ook voorzitter van de landelijke belangenorganisatie SOM (Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren, voorheen Landelijke Federatie Het Behouden Huis). Zij beschikt daarmee over een groot netwerk in de erfgoedsector en dat zien wij als uitermate relevant nu er zoveel beweging is binnen en buiten de wereld van het monumentenbehoud. Niet in de laatste plaats natuurlijk door de aanzienlijke verduurzamingsopgave, die ook van sterke invloed is op het monumentale erfgoed. Suzan te Brake startte in haar nieuwe rol als directeur Wijnhuisfonds per 1 januari 2023.

Per 31 december 2022 namen wij, zoals tevoren beoogd, afscheid van interim-manager Thijs Paré. Hij gaf in 2021 en 2022 op adequate wijze leiding aan het genoemde transitieproces. Hij werd hierin ondersteund door een aantal medewerkers van MPVZ (Managing Partner Vastgoed Zutphen), waarmee een samenwerkingsovereenkomst werd gesloten voor in beginsel de periode 2021, 2022 en 2023. Thijs gaf invulling aan de verhuizing van ons kantoor naar de -tijdelijke – nieuwe locatie van de Stichting Wijnhuisfonds op de Zaadmarkt 88 en zette zijn schouders onder het opzetten van diverse nieuwe en meer efficiënte interne processen. Wij danken hem hierbij nogmaals voor zijn inzet en inbreng.

Samen met onze nieuwe directeur kijken wij als bestuur nu naar de meest geëigende organisatorische invulling van het Wijnhuisfonds. Alles tegen de achtergrond van de eisen die de POM-status aan ons beheer en overige takenpakket stelt. Dit proces ronden wij in de loop van 2023 af.

Verduurzaming vastgoedportefeuille

Vanuit twee invalshoeken staat het thema “verduurzaming” inmiddels prominent op de kaart. De ene is de klimatologische noodzaak om het gebruik van fossiele brandstoffen sterk terug te dringen. Daarnaast zijn de energiekosten de laatste twee jaar sterk gestegen en dat raakt onvermijdelijk ook onze huurders. Om die reden hebben wij onze huurders in september 2022 uitgenodigd gebruik te maken van kleine isolatiemaatregelen, die dan op kosten van het Wijnhuisfonds werden geïmplementeerd. Vele huurders hebben hiervan gebruik gemaakt.

Het spreekt inmiddels vanzelf, dat het aspect verduurzaming een van de kernelementen is bij verbouwingen van panden die in bezit zijn van het Wijnhuisfonds. Wanneer zo’n dergelijk ‘natuurlijk moment’ zich voordoet ligt er een kans om een aanzienlijke stap qua verduurzaming te zetten. Het zo goed mogelijk isoleren is daarbij ons speerpunt.

Bezittingen

Na het faillissement van de laatste huurder staat Huize Borro zeer tot onze spijt nu al geruime tijd leeg. Dit in afwachting van een nieuwe huurder. Gelukkig is er zeker belangstelling vanuit de markt voor gebruik van Huize Borro. Ondertussen kijken wij, samen met de gemeente Zutphen, zorgvuldig naar de mogelijkheden die hier liggen en die passend zijn bij zowel het prachtige pand als haar bijzondere locatie. Vanzelfsprekend houden wij hierin ook rekening met onze overige huurders in het Oude Bornhof. Binnen het Oude Bornhof wordt door bewoners met regelmaat overlast ervaren die

wordt veroorzaakt door hangjongeren. Vaak speelt zich dit s avonds of s nachts af. Wij werken, samen met de gemeente Zutphen, aan een set van maatregelen om die overlast te beteugelen. Behoud van het publieke karakter en beleving van het erfgoed, spelen hierin voor ons ook een belangrijke rol.

Eind 2020 verwierven wij de rijksmonumenten aan de Zaadmarkt 88 en de Rodetorenstraat 65, ook wel bekend als De Wildeman. Het vinden van een passende herbestemming van deze bijzondere panden, met daarbinnen de vermaarde schuilkapel, is een stevige uitdaging en uitgangspunt voor de noodzakelijke verbouwingen. Inmiddels is er een nieuw projectteam bezig met de planvorming. Vooralsnog is het kantoor van het Wijnhuisfonds gevestigd op de Zaadmarkt 88, evenals als de redactie van het magazine Zutphense Pracht. Wij verwachten de verbouwing van De Wildeman (op zijn vroegst) te kunnen starten in 2024.

Dat Bolwerck is een van onze prominente bezittingen en wordt gehuurd door de Stichting Dat Bolwerck (SDB). Naar het zich laat aanzien ziet de toekomst van SDB er positief uit. Men is er (mede met inzet vanuit ons bestuur) in geslaagd nieuwe fondsen aan te boren, zodanig dat een in 2020 door het Wijnhuisfonds aan SDB verstrekte lening eind 2022 kon worden afgelost. Inmiddels heeft (ook) de SDB een nieuwe directeur, Ian Muller. Wij wensen hem en zijn team alle succes toe in het verder uitbouwen van het Bolwerck-profiel. Voor de stad Zutphen is deze culturele en laagdrempelige invulling van Dat Bolwerck van grote waarde en ons bestuur ondersteunt die koers van harte.

Het zogenoemde Bleek-terrein is voor ongeveer 70 á 75 procent eigendom van het Wijnhuisfonds. Het is een markante en uiterst waardevolle plek binnen de stad Zutphen. Het is ongetwijfeld ook de meest gefotografeerde plek van de stad. Het Wijnhuisfonds wil er alles aan doen om deze bijzondere, unieke biotoop zoveel mogelijk kwalitatief te versterken en conserveren. Want ook op deze plek laat de klimaatverandering, bijvoorbeeld door verdroging, zich gelden. Om die reden wordt al enige jaren gewerkt aan het opstellen van een nieuw beheer- en beplantingsplan. In 2022 zijn hierin verdere vervolgstappen gezet. Dit in nauwe afstemming en samenspraak met andere belanghebbenden bij de Bleek. Wij verwachten in de herfst van 2023 de uiteindelijke plannen te kunnen presenteren. Wij hopen daarbij dat ook de mede-eigenaren (gemeente Zutphen en Anthony Groote Broederschap) hun aandeel zullen nemen in de uiteindelijke uitvoering van de plannen. Herstel van de stadsmuren moet daarvan onderdeel zijn. Vanaf deze plek willen wij de vrijwilligers van de Hoogstambrigade en de Bloementuin heel hartelijk bedanken voor hun inspanningen om de Bleek zo mooi te houden als zij is.

Bestuurszaken

Het bestuur heeft in 2022 archiefdeskundige Jan van Barneveld verzocht het Wijnhuisfonds-archief te willen ordenen om vervolgens alle relevante stukken over te dragen aan het Regionaal Archief Zutphen. Dit proces is eind 2022 naar volle tevredenheid afgerond. Wij bedanken Jan van Barneveld hartelijk voor de vele uren die hij hieraan heeft willen besteden. Het is goed te weten dat – met het 100 jarig bestaan van het Wijnhuisfonds zo langzamerhand in zicht- onze historie nu binnen een professionele archiefomgeving een veilige plek heeft gevonden.

Op 19 mei 2022 organiseerden wij in Dat Bolwerck onze jaarlijkse donateursbijeenkomst. De opkomst was uitstekend. Professor Dr. Craig Martin van de TU Delft hield een boeiend betoog over de vele mogelijkheden die juist een stad als Zutphen heeft om vorm en inhoud te geven aan het bereiken van de klimaatdoelstellingen. Vervolgens schetste (toenmalig) Wijnhuisfonds-voorzitter Marieke Schriks de stand van zaken bij het Wijnhuisfonds. Uit een aantal specifieke vragen bleek dat enkele oud-bestuursleden wat meer verdieping wilden krijgen ten aanzien van de financiële cijfers. Die vragen zijn vervolgens in een separaat gesprek nader toegelicht door onze penningmeester, dit tot volle tevredenheid van de vragenstellers. In de volgende donateursbijeenkomst zullen wij die gewenste verdieping met alle plezier direct geven, waarbij wij er wel voor willen waken dat de donateursbijeenkomst geen aandeelhoudersvergadering wordt.

Na een onderbreking van drie jaar als gevolg van Covid-epidemie konden in september 2022 weer de

tweejaarlijkse Paltsprijs worden uitgereikt. De Wijnhuisfonds Paltsprijs is gerelateerd aan geslaagde verbouwingen van monumentale panden binnen de gemeente Zutphen. In hechte samenwerking met Erfgoedteam van de gemeente Zutphen is eerst een voorselectie gemaakt, waarna een deskundige jury uiteindelijk tot de definitieve keuzes kwam. Tijdens een druk bezochte middag werden, in samenwerking met het bestuur van Open Monumentendag Zutphen en met wethouder Sjoerd Wannet en zijn beleidsambtenaren, de Paltsprijs uitgereikt. De winnaar was het project aan de Beukerstraat/Oude Wand, een gerestaureerd monumentaal pand dat de cultuurhistorische kwaliteit van Zutphen zeer versterkt.

Het Wijnhuisfonds wil ook actief invulling geven aan haar rol binnen de Zutphense samenleving. Vanuit dat streven werd er onder meer voor gekozen hoofdsponsor te worden van de het bijzondere maquette-project waarbij de Zutphense binnenstad eind 15e eeuw werd gevisualiseerd. Wij hebben grote bewondering voor het eindresultaat, dat uiteindelijk in het voorjaar van 2023 kon worden gepresenteerd door maquettebouwer Constant Willems. Ook de bijbehorende film over dit project werd door ons gesponsord. De film, gemaakt door John Post van Post Media Producties, is echt een kwalitatief schot in de roos.

In 2022 meldden zich ook twee jonge, enthousiaste inwoners bij ons met een spannend plan. Zij wilden in Zutphen de tijd van de Bataafsche Republiek zichtbaar maken. Dit nieuwe initiatief, Stadsavontuur Zutphen geheten, hebben wij ondersteund, omdat het verrassend en ambitieus was en een sterke historische component heeft, gericht op het zichtbaar maken van een relatief onbekend tijdvak in de geschiedenis van Zutphen. Het resultaat van alle ideeën werd succesvol uitgevoerd in maart 2023. Wij hopen op een vervolg.

Binnen ons bestuur vonden eind 2022 een tweetal mutaties plaats. Allereerst besloot bestuurslid Wouter Jan Hooijmans bij het einde van zijn bestuursperiode van 5 jaar, in deze hoedanigheid afscheid te nemen van het Wijnhuisfonds. Wij bedanken Wouter Jan voor zijn waardevolle bijdrage aan onze stichting. Eveneens eind 2022 gaf onze voorzitter Marieke Schriks aan, na een bestuursperiode van in totaal ruim 10 jaar, te willen stoppen met haar bestuurlijke rol. Marieke heeft zich, in navolging van haar vader die ooit al zijn grote inzet als Wijnhuisfonds-bestuurder toonde, laten kennen als iemand die met veel enthousiasme en met hart voor monumentaal Zutphen het Wijnhuisfonds wilde dienen. Ook aan haar onze grote dank.

De voorzittershamer is per 1 januari 2023 overgenomen door bestuurslid Dorine Boerboom. De invulling van de laatste bestuursvacature staat momenteel nog open.

De bestuursleden ontvangen geen vergoeding voor hun activiteiten voor het Wijnhuisfonds. Zij doen dit werk voor de stad Zutphen onbezoldigd.

POM status

POM staat voor Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud. Deze status biedt naast administratieve ook belangrijke financiële voordelen. Het stelt het Wijnhuisfonds in staat om voor haar woonhuismonumenten een Sim-subsidie te ontvangen, bedoeld voor het sober en doelmatig onderhouden van vastgoedbezit.

De toekenning in 2019 van de POM-status aan het Wijnhuisfonds is op zichzelf van grote betekenis, maar betekent ook het moeten voldoen aan tal van eisen. Er zijn nu een kleine 30 organisaties met POM-status in Nederland. De POM-status is enerzijds een mooie erkenning, maar schept anderzijds tal van verplichtingen. Wat dat betreft sluit het POM-stramien naadloos aan bij ons monumentenbezit: het vraagt voortdurend intensieve aandacht en kwalitatieve zorg. Het is nooit 'klaar'.....

Naast de POM-status kent het Wijnhuisfonds ook de ANBI-status en volgt de stichting de Governance Code Cultuur.

Financieel

In 2022 heeft Stichting Wijnhuisfonds besloten om afscheid te nemen van ING als bankier. Enerzijds omdat het betalingsverkeer geheel via ABN AMRO loopt en anderzijds omdat de mogelijkheid in 2022 bestond om met minimale kosten een tweetal leningen af te lossen bij ING. Destijds kostte spaargeld aanhouden bij de bank ook geld.

Begin 2022 ontvingen we ook het bericht, dat de Rijksdienst Cultureel Erfgoed akkoord is gegaan met de wijze, waarop we de administratie hebben gevoerd van de 6-jarige BRIM-subsidie. Hier ging een zeer intensieve controle door accountant BDO aan vooraf. Het akkoord leidde tot een einduitkering, waardoor de totale BRIM-subsidie op ruim 411.000 euro (50% van door het Wijnhuisfonds te maken kosten) uitkwam.

De nieuwe Sim-subsidie van ca 676.000 euro is reeds ingegaan. Hierbij ontvangt de Stichting als POM-organisatie gedurende 6 jaren jaarlijks ca 101.000 euro, met in 2026 een einduitkering bij juist gebleken uitvoering.

In 2022 zijn de totale huuropbrengsten op een bijna vergelijkbaar niveau uitgekomen als in 2021. De hogere leegstand werd opgevangen door de jaarlijkse inflatiecorrectie van de huur. Ook zijn wij gestart met de tijdelijke verhuur van panden, in afwachting van de planvorming voor verduurzaming/herontwikkeling voor deze panden. Conform de begroting heeft het Wijnhuisfonds aanmerkelijk meer uitgegeven aan (deels duurzaam) onderhoud dan de jaren ervoor, maar iets minder dag opgenomen in de begroting 2022. Enkele incidentele lasten (m.n. afkoop NCCW en een afboeking op dubieuze debiteuren) zorgden ervoor dat de som der lasten 3,3% boven de begroting uitkwam. Het positieve resultaat bedroeg alsnog 78.000 euro t.o.v van het geprognosticeerde positieve resultaat van 77.000 euro .

Tenslotte

Met dit jaarverslag legt dit bestuur verantwoording af over de activiteiten in 2022 van de Stichting Wijnhuisfonds Zutphen.

Wij hopen u te treffen in ons kantoorpand op de Zaadmarkt 88, of bij de donateursbijeenkomst in de herfst van 2023 dan wel tijdens de komende Open Monumentendagen Zutphen op 9 en 10 september a.s.

Ondertussen blijven wij ons als bestuur, directie en medewerkers vol enthousiasme richten op onze kerntaak: het behouden en bewaken van het monumentale erfgoed in onze prachtige stad. Dat doen wij samen met heel veel partners: met het College, de raad en de ambtelijke staf van de gemeente Zutphen, met de aannemers en de vakmensen die onze panden onderhouden, met de culturele sector in Zutphen, met de collega-monumentenorganisaties en de historische verenigingen in onze stad.

Daarin worden wij ondersteund door onze zeer gewaardeerde donateurs en met enige regelmaat via de toekenning van legaten door mensen die monumentaal Zutphen een warm hart toedragen.

Al die partners dragen met elkaar bij aan het behoud van het eeuwenoude Zutphen en daarmee aan een mooie en dynamische toekomst voor deze stad.

Dorine Boerboom,
voorzitter

mede namens:

Marc á Campo, Geert Klein Ovink, Ernst Verster en Marcel Wendrich