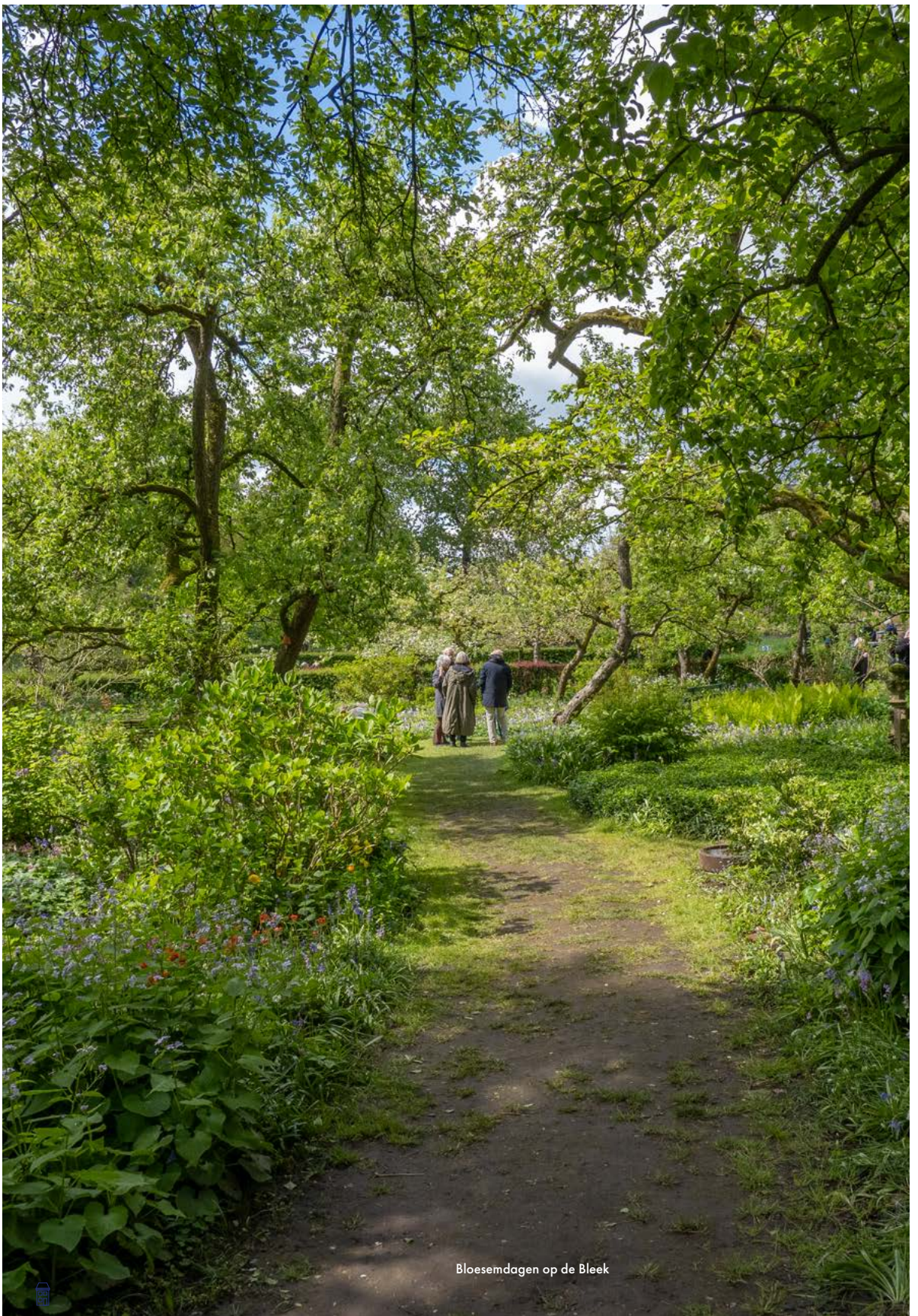


# Wijnhuisfonds

Jaarverslag 2024





Bloesemdagen op de Bleek



# Inhoudsopgave

5	1 Terugblik op 2024
10	2 Ontwikkelingen in 2024
24	3 Financieel verslag

## Colofon

Tekst: Wijnhuisfonds  
Ontwerp en layout: Marc Weikamp  
Eindredactie: Wijnhuisfonds

Stichting Wijnhuisfonds  
Zaadmarkt 88  
7201 DE Zutphen

T 0575-757 031  
E [info@wijnhuisfonds.nl](mailto:info@wijnhuisfonds.nl)  
[www.wijnhuisfonds.nl](http://www.wijnhuisfonds.nl)

RSIN 004601257

© Stichting Wijnhuisfonds



Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

Omslag: Pelikaanstraat 4a – Dat Bolwerck – Zaadmarkt 112  
Foto: Jan van Dalen Fotografie



# 1

## *Terugblik op 2024*



Poort Poort Oude Bornhof – Open Monumentendag.  
Foto: Jan van Dalen Fotografie

*Dit verslag biedt een overzicht van de activiteiten, resultaten en ontwikkelingen van Stichting Wijnhuisfonds gedurende het afgelopen jaar en een doorkijkje naar 2025.*

## Oprichting

Stichting Wijnhuisfonds is in 1927 opgericht en is daarmee één van de oudste instellingen voor monumentenbehoud in Nederland. In 2012 is het Wijnhuisfonds gefuseerd met N.V. Stadsherstel. Stichting Wijnhuisfonds is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41038019 en gevestigd aan de Zaadmarkt 88 te Zutphen.

## Missie, visie en identiteit

### Missie

Het Wijnhuisfonds heeft als (statutaire) doelstelling de bevordering van het in stand houden van het cultureel erfgoed in de gemeente Zutphen.

### Visie

Het Wijnhuisfonds wil ook in de toekomst een stimulerende en initiërende voortrekkersrol blijven spelen in het behouden van monumentaal erfgoed in de gemeente Zutphen. Wij willen daarmee het Verhaal van Zutphen blijven vertellen.

### Identiteit

Het Wijnhuisfonds opereert als zelfstandige stichting en wil van daaruit zichtbaar zijn als een betrouwbaar kwaliteitsbaken (POM status) in de monumentenbranche.

## Doelstelling

De doelstelling van de stichting is sinds 1927 vrijwel onveranderd. Het Wijnhuisfonds heeft hart voor het historisch karakter van Zutphen. De doelstelling luidde destijds niet voor niets: “Het bevorderen van het stedelijk schoon in de gemeente Zutphen

door zorg voor instandhouding van hetgeen aldaar van belang is uit het oogpunt van geschiedenis of kunst”. De statutaire doelstelling is in lijn hiermee als volgt geformuleerd: “De stichting heeft ten doel de bevordering van het in stand houden van het cultureel erfgoed in de gemeente Zutphen”.

Stichting Wijnhuisfonds vervult haar doelstelling conform de statuten door:

- Het geven van raad;
- Het verstrekken van bijdragen voor het onderhoud, het herstel of de wijziging van bouwwerken, welke voorkomen op de vanwege het Rijk en/of de gemeente Zutphen vastgestelde lijst van beschermde monumenten en van andere bouwwerken in de gemeente Zutphen die van belang zijn uit een oogpunt van geschiedenis of kunst;
- Het verwerven van eigendomsrechten en andere rechten op de te behouden roerende of onroerende zaken, waarop het doel van de stichting is gericht;
- En voorts de toepassing van alle andere geoorloofde middelen.

In de praktijk betekent dat:

- Verwerven en restaureren van verwaarloosde of anderszins in de knel komende panden;
- Zorgvuldig in stand houden en verhuren van monumentale woningen en bedrijfsruimten (en heel soms verkopen daarvan);
- Zorgen voor een levendige en aantrekkelijke binnenstad;
- Vergroten van betrokkenheid van inwoners en bezoekers bij het cultureel erfgoed in Zutphen, bijvoorbeeld door panden publiek toegankelijk te maken.





Stadsmuur De Bleek. Foto: Jan van Dalen Fotografie

## EEN PAAR ACTUELE CIJFERS



In 2027 bestaat  
het Wijnhuisfonds

**100**  
jaar



Het Wijnhuisfonds  
is eigenaar van

**29**  
rijksmonumenten



Het Wijnhuisfonds  
is eigenaar van

**16**  
gemeentelijke  
monumenten

De kern van het Wijnhuisfonds is en blijft het restaureren en in stand houden van monumentale panden in de Gemeente Zutphen. In 2027 bestaat de stichting 100 jaar. Het Wijnhuisfonds is eigenaar van 29 rijksmonumenten en 16 gemeentelijke monumenten in de binnenstad van Zutphen.

### Samenstelling bestuur

In de overgang van 2023 en 2024 heeft een aantal bestuursleden afscheid genomen en zijn twee nieuwe bestuursleden togetreden tot het bestuur van de stichting Wijnhuisfonds.

Per 29 juni 2023 trad Gerdien Verschoor toe tot het bestuur van de stichting. Vanaf 1 januari 2024

is zij secretaris bij het Wijnhuisfonds. Richard van Leeuwen trad op 26 oktober 2023 toe tot het bestuur en is vanaf 1 januari 2024 penningmeester. Hiermee is het bestuur weer compleet, en iets kleiner dan voorheen.

Het onbezoldigde bestuur van de stichting bestaat per 25 april 2024 uit vijf leden:

- Dorine W. Boerboom (voorzitter)
- Gerdien N. Verschoor (secretaris)
- Richard J.M. van Leeuwen (penningmeester)
- Antoine Paris (vicevoorzitter)
- Marc A.I. à Campo (lid)

## Governance Code Cultuur

Stichting Wijnhuisfonds volgt sinds 2022 de Governance Code Cultuur. De Governance Code Cultuur biedt een normatief kader voor goed bestuur en toezicht van culturele organisaties. Door de Code te hanteren laten de verantwoordelijke bestuurders en toezichthouders in de cultuursector aan de buitenwereld zien dat zij de gangbare standaarden voor goed bestuur en toezicht volgen.

## Personeel en Organisatie

Het Wijnhuisfonds ondergaat momenteel een transitie naar een zelfstandige professionele monumentenorganisatie.

Op het gebied van personeel en organisatie was 2024 een overgangsjaar, met naast de afronding van een aantal bestuurlijke wisselingen tevens een aantal personele wisselingen.

Helaas heeft de in 2023 aangetreden directeur, Suzan te Brake, het Wijnhuisfonds in september 2024 verlaten. Zij heeft tijdens haar dienstverband van 1,5 jaar de basis gelegd voor de genoemde transitie naar een professionele monumentenorganisatie.

Het bestuur heeft met ingang van 1 oktober 2024 Marcel de Jongh op parttimebasis als interim-directeur aangesteld voor een periode van 3 maanden. Gelijktijdig is een selectieprocedure gestart voor het aanstellen van een nieuwe directeur. Dit heeft geresulteerd in de aanstelling van Marcel de Jongh per 1 januari 2025 als nieuwe directeur, op parttimebasis.



De Wildeman - Zaadmarkt 88. Foto: Jan van Dalen Fotografie

# Organogram

## Bestuur

Dorine Boerboom  
*Voorzitter*

Gerdien N. Verschoor  
*Secretaris*

Richard J.M. van Leeuwen  
*Penningmeester*

Antoine Paris  
*Vicevoorzitter*

Marc A.I. à Campo  
*Bestuurslid*

## Organisatie

Marcel de Jongh  
*Directeur*

Frieda Vermeer  
*Officemanager - projectondersteuner*

Annemarieke van der Beek  
*Bouwkundig Projectleider*

Martha Hernandez  
*Financiële administratie*

Carola Meerdink  
*Paralegal*

Jan van Dalen  
*Fotografie*

*REBO Vastgoed Groep*

*Accountantskantoor BDO*



Verder is het team in 2024 uitgebreid met een aantal externe medewerkers met specialisme op het gebied van officemanagement, juridische zaken en planmatig onderhoud, renovatie en ontwikkeling.

Met ingang van 1 januari 2025 zal accountantskantoor BDO de financiële administratie gaan verzorgen, inclusief de kwartaalrapportages en de jaarrekening. Eind 2024 zijn hiervoor voorbereidende werkzaamheden gestart om de overdracht in 2025 zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Het doel is om geleidelijk aan de externe medewerkers in loondienst aan te stellen.

Stichting Wijnhuisfonds is per 1 januari 2023 voor de duur van vijf jaar gelijkgesteld als werkgever binnen de CAO Woondiensten en neemt tevens per 1 januari 2023 deel aan het pensioenfonds (SPW) voor de woningcorporaties.

Per 31 december 2023 is tevens de samenwerkingsovereenkomst met Managing Partner Vastgoed Zutphen (MPVZ) beëindigd. REBO Vastgoed Management is per 1 januari 2024 de nieuwe vastgoedpartner van de stichting en verzorgt het vastgoedbeheer en de verhuur van het bezit.

Met deze samenwerking wil Stichting Wijnhuisfonds de zorg voor de portefeuille verder professionaliseren.



Schupstoel 2 t/m 6. Foto: Jan van Dalen Fotografie



Gevel binnenplaats De Wildeman – Zaadmarkt 88. Foto: Jan van Dalen Fotografie

## POM-status

In januari 2020 heeft de minister van OC&W aan het Wijnhuisfonds de status van Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) toegekend. Met deze status wil de rijksoverheid goed eigenaar- en opdrachtgeverschap stimuleren, daarom worden aan het verkrijgen en behouden van de POM-status strenge eisen gesteld. Organisaties met POM-status krijgen o.a. voorrang bij het toekennen van subsidies die van groot belang zijn voor het behoud van cultureel erfgoed in Nederland.

De toekenning van de POM-status aan het Wijnhuisfonds is op zichzelf van grote betekenis, maar betekent ook dat voldaan moet worden aan tal van eisen. Wat dat betreft sluit het POM-stramien naadloos aan bij ons monumentenbezit: het vraagt voortdurend intensieve aandacht en kwalitatieve zorg. Het is nooit 'klaar'...

In 2023 heeft er een audit plaatsgevonden in verband met POM status. In algemene zin voldoet

het Wijnhuisfonds aan de eisen die gesteld worden. Op een aantal onderdelen zijn verbeteringsvoorstellen gedaan, waaronder het actualiseren van de Beleidsvisie. Dit is aansluitend opgepakt en reeds afgerond met de publicatie van de Beleidsvisie 2024-2027 'Sprekende stenen' op onze website. Daarnaast werkt de stichting vanaf boekjaar 2023 met een controleverklaring door een controlerend extern openbaar accountant, waar voorheen een samenstellingsverklaring werd afgegeven. In 2024 is de controleverklaring afgegeven over het boekjaar 2023.

## ANBI-status

Stichting Wijnhuisfonds is door de Belastingdienst ook aangemerkt als een culturele Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Een ANBI zet zich nagenoeg volledig in voor het algemene belang. Met een ANBI-status kan een culturele organisatie makkelijker financiële middelen krijgen als donaties of giften. Immers, over giften aan een ANBI betaalt de donateur minder of geen belasting.

# 2

---

## *Ontwikkelingen in 2024*





Oude Wand 45. Foto: Jan van Dalen Fotografie

## Verhuur

In 2024 bezit Wijnhuisfonds 103 eenheden in de binnenstad van Zutphen, die doorgaans worden verhuurd als woning (zowel in het sociale huursegment, als in de midden huur en vrije sector huur) en als bedrijfsruimte. REBO verzorgt het verhuurmanagement, wat betekent dat zij zorgdragen voor de verhuur bij mutatie, de voorbereiding van de huurovereenkomsten, het aanzeggen van de jaarlijkse huurprijsaanpassingen, het klachtenonderhoud, de afrekening van de servicekosten etc.

### Regulering segment midden huur.

Met de Wet Betaalbare Huur die op 1 juli 2024 van kracht is geworden wordt de huur voor middeninkomens weer betaalbaar, aldus de overheid. De wet zorgt ervoor dat mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning.

De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten die volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) maximaal €1.157,95 per maand gaan kosten (prijspeil 2024).

### Aanpassing huurprijs.

Bij alle nieuwe huurcontracten – die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten – moeten verhuurders zich houden aan de maximale huurprijs. Dit geldt ook voor woningen van het Wijnhuisfonds. Ook moeten we per 1 januari 2025 bij nieuwe contracten een punten-telling opnemen als bijlage bij de huurovereenkomst. Zo weet de huurder wat de maximale huurprijs voor de huurwoning is.

In 2024 is door het Wijnhuisfonds opdracht aan een extern bureau gegeven om conform de nieuwe wetgeving van alle woningen een WWS-rapportage te laten

verzorgen. Voor de segmenten sociale huur en midden huur geeft dit de maximale huurprijs aan. Voor de huren in de vrije sector geeft de puntentelling een indicatie, maar is niet dwingend.

### Leegstand en huurderving

De huurderving over 2024 bedroeg 9,3% van de huuropbrengst. Deze huurderving heeft deels te maken met frictieleegstand als gevolg van mutaties, maar grotendeels met panden die al langere tijd leegstaan in afwachting van een renovatie of transformatie. De huurderving over 2024 is vergelijkbaar met die in 2023. Vanwege de personele wisselingen in 2024 en projecten die financieel niet haalbaar bleken te zijn, is een aantal renovatie en transformatieprojecten getemporeerd, waardoor de huurderving niet is gereduceerd.

### Instandhouding

Restauratie en onderhoud worden uitgevoerd volgens de normen die gangbaar zijn in de sector (uitvoeringsrichtlijnen) en zijn conform de POM-filosofie ook verwerkt in diverse interne processen. In onze Beleidsvisie is dit nader toegelicht.

Binnen het onderhoud worden grofweg drie soorten werkzaamheden onderscheiden: correctief (dagelijks) onderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud dat is gericht op duurzame instandhouding van het bezit.

*Correctief onderhoud* is al het onderhoud dat gedurende het jaar onverwacht optreedt, zoals bijvoorbeeld lekkages aan daken en goten, verstopte afvoeren en installatietechnische storingen.

Daarnaast is er het *mutatieonderhoud*. Dit betreft het onderhoud dat nodig is bij een huurderswissel. Soms is er alleen klein herstel nodig, zoals het vervangen van hang- en sluitwerk, het controleren van kranen, afvoeren en leidingen, en het nalopen van schilderwerk en alle ramen en deuren.

In andere situaties zijn ook grotere investeringen noodzakelijk zoals het vervangen van keukens en het herstellen van badkamers. Zo is in 2024 bij Zaadmarkt 103 de keuken vervangen en op Oude Bornhof 3 een nieuwe badkamer gerealiseerd in combinatie met binnen schilderwerk.



Schilderwerkzaamheden Rijckenhage 1. Foto: Jan van Dalen Fotografie



Planmatig onderhoud Zaadmarkt 99. Foto: Jan van Dalen Fotografie

*Planmatig onderhoud* is de belangrijkste component van de onderhoudsbegroting. Dit betreft het onderhoud aan het casco (exterieur) als binnen in de woning of bedrijfsruimte (interieur).

Het gaat om regulier planbaar onderhoud zoals schilderwerk aan de gevels, herstel van metsel- en voegwerk, het vervangen van Cv-ketels, onderhoud aan rioleringspompen en zaken als bliksembeveiliging. Het planmatig onderhoud is gebaseerd op het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) dat aan de hand van de inspectierapporten van de Monumentenwacht Gelderland en eigen opnames jaarlijks waar nodig wordt geactualiseerd. Het MJOP vormt de basis voor de onderhoudsbegroting.



Rokende Moor Turfstraat 13. Foto: Jan van Dalen Fotografie



Bijkleuren van baksteen. Foto: Jan van Dalen Fotografie

In 2024 is aan de volgende panden planmatig onderhoud uitgevoerd:

- Rijkshage 1 (Het Leeuwenhuisje)
- Pelikaanstraat 15 (De Keizer)
- Schupstoel 2-2a
- Schupstoel 4, 4a
- Schupstoel 6
- Turfstraat 13
- Zaadmarkt 99
- Zaadmarkt 103 en Oude Bornhof 2
- Voorgevel Zaadmarkt 103/Oude Bornhof 2
- Pelikaanstraat 15

Tevens zijn alle woningen van het Wijnhuisfonds van rookmelders voorzien.

### Uitloop werkzaamheden naar 2025

- Bij Schupstoel 2a is tijdens de uitvoering van het schilderwerk relatief veel houtrot aangetroffen. Twee van de dakkapellen bleken zover aangetast dat deze bijna geheel verwijderd moeten worden. Tijdens het verwijderen van de dakkapellen is tussen de binnen betimmering en het dakbeschoot asbest aangetroffen waardoor het werk moest worden stilgelegd. Om verder te mogen werken aan het dak moet het asbest gesaneerd worden. Dit is tevens een “natuurlijk moment” om het dak

te verduurzamen. Daarvoor moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij de provincie wordt subsidie worden aangevraagd voor het verduurzamen en restaureren van het dak. Naar verwachting zullen de werkzaamheden in 2025 worden uitgevoerd.

- Bij Zaadmarkt 99 is de zijgevel gerepareerd. Het herstelde stucwerk heeft echter niet voldoende kunnen drogen waardoor het werk in het voorjaar van 2025 zal worden uitgevoerd.

## Renovatie en transformatie projecten

In 2023 is voor een aantal panden een renovatie of transformatie plan gemaakt. Deze bleken echter financieel niet tot een haalbare businesscase te leiden. Het bestuur heeft besloten om deze projecten 'on hold' te zetten totdat er een investeringskader is opgesteld op basis waarvan investeringsbeslissingen kunnen worden genomen. Het investeringskader moet bovendien inzicht geven in de financiële gevolgen voor de organisatie op langere termijn. Door de personele wisselingen in 2024 is dit investeringskader niet opgesteld en zijn de voorziene renovatie en transformatie projecten doorgeschoven naar 2025.

Voor het pand de Wildeman aan de Zaadmarkt 88 zijn eerder plannen gemaakt om dit pand met behoud van de monumentale status te transformeren en restaureren, maar dit heeft nog niet geleid tot een

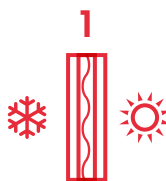
financieel haalbare businesscase. Onderdeel van het gebouw is een unieke schuilkapel.

Hiervoor is vanuit het Stadsherstelfonds (via de VriendenLoterij) een financiële bijdrage beschikbaar om de schuilkapel publiekstoegankelijk te maken. In 2025 zal met nieuwe energie en een frisse blik opnieuw gewerkt gaan worden aan ideeën en plannen voor de Wildeman.

Voor het groene rijksmonument De Bleek is het definitieve beplantingsplan in maart 2023 tot stand gekomen. Er is in 2024 een tuinbaas/projectleider aangetrokken om samen met de tuinarchitect en de vrijwilligers het proces tot realisatie verder te brengen.

## Duurzaamheid

Voor het duurzaamheidsbeleid volgt de stichting de 'trias energetica' met de volledige focus op het beperken van de energievraag. Dit wordt gedaan met drie maatregelen:



Bij reguliere schilderbeurten aan de buitenzijde wordt bekeken of gelijktijdig isolerend glas kan worden aangebracht, waar mogelijk.



Slecht geïsoleerde panden, die vrijkomen verhuren we tijdelijk, zodat we ruimte hebben om ingrijpende maatregelen aan de vloeren, wanden en daken te doen, indien mogelijk.



Kleine maatregelen bij zittende huurders aanbieden.

N

# Overzicht van planmatig onderhoud



Rijkenhage 1 (Het Leeuwenhuisje)



Zaadmarkt 99



Zaadmarkt 103



Pelikaanstraat 15 (De Keizer)

W

Z



Turfstraat 13



Zaadmarkt 103 - Oude Bornhof 2



Schupstoel 6



Schupstoel 4, 4a



Schupstoel 2-2a



Bloesemdagen op de Bleek.

### Activiteiten

Gedurende het afgelopen jaar heeft het Wijnhuisfonds een aantal belangrijke activiteiten uitgevoerd dan wel hieraan bijgedragen, waaronder:

#### **Bloesemdagen op de Bleek**

In het voorjaar van 2024 werden de jaarlijkse bloesemdagen georganiseerd. Deze werden weer volop bezocht.

#### **Open Monumentendag**

Naast ons eigen kantoor De Wildeman (Zaadmarkt 88), openden ook Dat Bolwerck (Zaadmarkt 110-112), De Munt (Rodetorenstraat 12), De Bleek, Huize Borro (Oude Bornhof 55-57) hun deuren tijdens het Open Monumentenweekend in september

2024. Honderden bezoekers namen een kijkje in onze panden. We kijken terug op een geslaagd weekend.

#### **Paltsprijs 2024**

De Paltsprijs is een tweejaarlijkse aangelegenheid en is een stimuleringsprijs van het Wijnhuisfonds bedoeld voor particulieren en bedrijven in Zutphen, die hun pand of locatie zodanig hebben gerestaureerd dat er sprake is van versterking van de (historische) beeldkwaliteit. De beoordeling van de Paltsprijs vindt plaats door een vakkundige jury. De Paltsprijs bestaat

uit een oorkonde, een schildje voor aan de gevel en een aanmoedingsprijs voor de 1e, 2e, 3e plaats en publieksprijs. In samenwerking met de organisatie Open Monumentendagen zijn op 15 september de verschillende prijzen uitgereikt.

### Donateursbijeenkomst

In 2024 is als gevolg van de personele en bestuurswisselingen geen donateursbijeenkomst georganiseerd. Deze is door het bestuur uitgesteld tot het voorjaar van 2025 als ook de nieuwe directeur in functie is getreden.

### Tentoonstelling 200 jaar Bührmann-Ubbens

In het kader van het themajaar 'Gedrukt in Zutphen' was van 7 t/29 september was Huize Borro op het Oude Bornhof elk weekend geopend voor de tentoonstelling 200 jaar Bührmann-Ubbens.

In 2015 kwam na bijna 200 jaar een einde aan het bestaan van deze bekende papiergroothandel aan de Pollaan te Zutphen. Samen met oud-medewerkers en de zoon van de oud-directeur is het gelukt het historisch bedrijfsarchief te redden om hier een tentoonstelling van te maken. Niet alleen door de bewoners vanuit Zutphen maar uit het gehele land zijn de bezoekers komen kijken naar de expositie.



Winnaar Paltsprijs 2024  
Almenseweg 2 Warnsveld,  
later verplaatst naar het Open-  
luchtmuseum Arnhem.  
Foto: Jan van Dalen Fotografie



Prijzuitreiking Paltsprijs 2024. Foto: Jan van Dalen Fotografie



Foto: Jan van Dalen Fotografie

### Expeditie NEXT 2024

Op 1 mei 2024 stroomde de binnenstad van Zutphen vol met enthousiaste kinderen voor de Expeditie Next tijdens het nationale wetenschapsfestival voor kinderen. Hiervoor heeft het Wijnhuisfonds de deuren van de Bleek en de Wildeman aan de Zaadmarkt 88 geopend. Op beide locaties konden kinderen kennismaken met de wetenschap in al haar vormen. Expeditie NEXT is een jaarlijks event georganiseerd door de Nationale Wetenschapsagenda (NWA).

### Internationaal Barok Festival

In de maand juli ademt Zutphen Barok. Op diverse plaatsen in de stad, waaronder in Huize Borro, hebben diverse masterclasses, presentaties, workshops en concerten plaatsgevonden.

### Winteravondwandeling

In de maand december werden de Winteravondwandelingen door de sfeervol verlichte Hanzestad Zutphen georganiseerd. In groepen werd onder leiding van gidsen de stad Zutphen op een andere manier ontdekt. De sfeervolle verlichting gaf iets magisch, waarmee het erfgoed van Zutphen letterlijk in de spotlights werd gezet. Tijdens de tocht ontmoeten de wandelaars bewoners uit de middeleeuwen en werd er een bezoek gebracht aan de Schuilkapel in de Wildeman aan de Zaadmarkt 88.

### Fonds De Jonge

Aan het bestemmingsfonds De Jonge dat het Wijnhuisfonds in beheer heeft werd in 2024 de volgende onttrekkingen gedaan: er is een bedrag van € 7.600 aan het de Jonge Fonds onttrokken t.b.v. de organisatie en prijzen van de Paltsprijs.



Winteravondwandelingen Zutphen.  
Foto: Organisatie winteravondwandelingen



Boven: Expeditie NEXT 2024.  
Fotografie: organisatie Expeditie  
Next

Rechts: Open monumentendag.  
Foto: Jan van Dalen Fotografie

## Overig

Verder ontvingen wij diverse initiatieven, zoals de tentoonstelling 'Visuals by Nature' waar kunstenaars hun natuur visuals tentoon hebben gesteld, en het 5-daagse internationaal Barok Festival. Voor beide initiatieven is Huize Borro aan het Oude Bornhof opgesteld.

Tenslotte is aan de volgende initiatieven door het Wijnhuisfonds een bijdrage verstrekt.

- Bijdrage voor het Middeleeuwensymposium 'Het onmisbare boek', gehouden op 16 februari 2024 in de Walburgiskerk;
- Bijdrage aan de Stichting Stadsduiven Zutphen ten behoeve van de voorkoming van overlast door stadsduiven in de monumentale binnenstad van onze gemeente.



## Risicoanalyse

Het Wijnhuisfonds stelt vast dat er naast alle successen en geboekte resultaten van het Wijnhuisfonds ook verschillende risico's en uitdagingen zijn die van invloed zijn op de prestaties en de continuïteit van de organisatie. Enkele belangrijke risico's en uitdagingen waar het Wijnhuisfonds mee te maken heeft hebben we op een rij gezet:

### Leegstand van het vastgoed

Bij het opstellen van de begroting wordt een inschatting gemaakt van het leegstandsrisico voor de gehele portefeuille. Op basis hiervan wordt in de begroting jaarlijks een correctie op de huuropbrengsten opgenomen (huurderving als gevolg van leegstand). Het Wijnhuisfonds streeft ernaar om de leegstand zo laag mogelijk te houden. In geval van dreigende leegstand als gevolg van een huuropzegging wordt hier proactief op gehandeld. Bij voorkeur wordt aaneensluitend verhuurd, echter is dit mede gezien het monumentale karakter van het bezit niet altijd mogelijk. Wanneer er bij een huurmutatie behoorlijke aanpassingen en verbeteringen gedaan moeten worden (renovatie) of wanneer er een ingrijpende restauratie plaats moeten

vinden, wordt daarom (indien mogelijk) in de tussenliggende tijd het pand tijdelijk verhuurd dan wel wordt er ingezet op tijdelijke programmering (events) in gebouwen die zich lenen voor culturele activiteiten. De huurderving was over 2024 ruim 9% van de huuropbrengst. Dit is nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2023. Deze huurderving is naar het oordeel van het bestuur veel te hoog en legt financiële beperkingen op aan de stichting. Voor 2025 zal de focus liggen op snellere verhuur na mutatie, maar vooral op de realisatie van renovatie en transformatie projecten die te maken hebben met langdurige leegstand. Hiertoe zal allereerst een investeringskader worden opgesteld waarop projecten financieel getoetst kunnen worden, waarna gestart kan worden met de uitvoering.

### Het ontstaan van huurachterstanden

Voor het risico van eventuele huurachterstanden voert het Wijnhuisfonds een incassobeleid met vroeg signalering, zodat achterstanden tot een minimum beperkt blijven. Dit beleid werpt zijn vruchten af, aangezien we vast kunnen stellen dat de huurachterstanden beperkt zijn van omvang.

### Tenietgaan van een onverzekerd monument

Het Wijnhuisfonds is adequaat verzekerd tegen onder andere branden stormschade bij monumentenverzekeraar Donatus, waardoor de financiële consequenties van het tenietgaan van een pand gemitigeerd is.

### Veranderende wet- en regelgeving alsmede subsidieregelingen waardoor de bedrijfsvoering negatief kan worden beïnvloed

Een actuele ontwikkeling betreft de veranderingen als gevolg van de Wet betaalbare huur en het gewijzigde woningwaarderingstelsel. Daarnaast wordt momenteel de financiering van de monumentenzorg (o.a. diverse subsidieregelingen) vanuit het ministerie van OC&W geëvalueerd.

De SIM (Subsidie Instandhouding Monumenten), waarvan het Wijnhuisfonds gebruik maakt was tijdelijk verhoogd, maar deze verhoging wordt teruggedraaid. Of de subsidies in de toekomst op hetzelfde niveau gehandhaafd blijven is niet zeker en een risico voor het Wijnhuisfonds.

Tevens zijn er via het Nationaal Restauratiefonds aantrekkelijke financiële leningen beschikbaar, maar de beschikbaarheid van deze leningen is dusdanig beperkt dat de vraag is of het Wijnhuisfonds daar op korte termijn een beroep op kan doen.



Tentoonstelling 200 jaar Bührmann-Ubbens

De belangenbehartiging bij de totstandkoming van wet- en regelgeving alsmede de diverse subsidieregelingen is een sector brede aangelegenheid. Stichting Wijnhuisfonds is daarom aangesloten bij de Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM) en de Nationale Monumenten Organisatie (NOM). Door deelname aan deze belangenorganisaties worden de belangen van het Wijnhuisfonds vertegenwoordigd en is er een actieve belangenbehartiging namens de erfgoedsector in het algemeen.

### **Beschikbare capaciteit uitvoerende partijen**

Bij het uitvragen van noodzakelijke werkzaamheden waarvan de urgentie hoog is, is het lastig om snel een uitvoerende partij te vinden die deze werkzaamheden op POM-waardige kwaliteit kan uitvoeren. Meer in het algemeen zien wij dat uitvoerende partijen te maken hebben met overvolle portefeuilles, steeds ouder wordend personeel en beperkte (jonge) aanwas. Dit probleem wordt algemeen onderkend in de erfgoedsector en ook hier vindt, bijvoorbeeld vanuit de SOM, Federatie Instandhouding Monumenten (FIM) als ook Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumenten (ERM) en Vakgroep Restauratie, belangenbehartiging plaats.

### **Prijsontwikkeling op het gebied van bouwkosten**

De laatste jaren zijn de bouwkosten enorm gestegen. De stijgende kosten voor onderhoud en restauratie hebben een grote impact, zeker omdat de stijging van de huren hier geen gelijke tred mee heeft gehouden. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, worden de beschikbare middelen zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet. Inmiddels lijken de bouwkosten zich enigszins te hebben gestabiliseerd, maar wel op een fors hoger niveau dan de afgelopen jaren. Gezien de diverse conflicthaarden in de wereld is er geen enkele garantie op een blijvend stabiel niveau van levering en prijzen van grondstoffen en bouwmaterialen.

### **Klimaatverandering**

Klimaatverandering vormt een risico voor cultureel erfgoed. Extreme weersomstandigheden (wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte) veroorzaken schade en slijtage aan ons bezit.

Ook nemen bijvoorbeeld problemen met vocht- en schimmelvorming (mede gecombineerd met gebrekkige ventilatie) toe. Klimaatverandering is een landelijk probleem waar de erfgoedsector actief mee



Open Monumentendag tuin Dat Bolwerck zicht op Drogenapstoren  
Foto: Jan van Dalen Fotografie

bezig is. Waar mogelijk proberen wij klimaat adaptief te onderhouden en te restaureren.

### **Procedures en vergunningen**

De laatste jaren zien we een ontwikkeling waarbij voor de uitvoering van tal van werkzaamheden steeds vaker en steeds meer onderzoeken moeten worden uitgevoerd en vergunningen moeten worden aangevraagd. Onderzoeken zijn vaak kostbaar en procedures hebben een lange doorlooptijd, wat remmend werkt op de snelheid van uitvoering van projecten.

### **Vrij besteedbaar vermogen**

De Stichting streeft ernaar een overige reserve (vrij besteedbaar vermogen) aan te houden om een buffer te hebben die de stichting moet beschermen tegen onvoorziene gebeurtenissen of verplichtingen.

# 3

---

## *Financieel verslag*

# Financieel – Analyse van baten en lasten 2024



Rijckenhage Trotseerlooije Hoekkeper Rijckenhage 1. Foto: Jan van Dalen Fotografie

## Baten

In 2024 bedroegen de totale huuropbrengsten € 1.315.117 wat lager is dan het begrotingsdoel van € 1.361.000. De lagere opbrengsten kunnen grotendeels worden toegeschreven aan de bestending van de structurele leegstand gedurende het jaar 2024. De hoop was dat de huurderiving van ca. € 128.000 in 2023 zou dalen naar het niveau van de jaren daarvoor, namelijk naar ca. € 80.000. Dat hebben we echter niet weten te realiseren.

De huurderiving is met name toe te schrijven aan een aantal panden die te maken hebben met structurele leegstand. Het betreft panden die toe zijn aan renovatie of transformatie, maar waarvan de planvorming is gestagneerd, veelal als gevolg van financieel onhaalbare businesscases. Daarnaast hebben we te maken met frictieleegstand als gevolg van mutaties. Deze huurderiving is echter niet afwijkend van het geen gebruikelijk is.

## Lasten

In 2024 bedroegen de exploitatiekosten € 384.189. Deze kosten zijn berekend door de totale exploitatiekosten te reduceren met de kosten voor planmatig

onderhoud (€ 626.718) verminderd met de ontvangen SIM subsidie (€ 101.414). De kosten voor planmatig onderhoud minus de ontvangen SIM subsidie (€ 626.718 -/- € 101.414 = € 525.304) worden geactiveerd volgens de componentenmethode (een methode waarbij kosten voor planmatig onderhoud worden geactiveerd en afgeschreven over de verwachte levensduur van de verschillende onderdelen van een gebouw).

Bij de afsluiting van de jaarrekening worden alle kosten voor groot onderhoud geanalyseerd en geactiveerd volgens de componentenmethode, om zo een nauwkeurige en transparante weergave van de financiële situatie te waarborgen.

Na het activeren van de kosten als Materiële Vaste Activa blijkt het uiteindelijke saldo van de exploitatiekosten € 146.000 hoger te zijn dan de begroting voor het hele jaar 2024. Dit heeft te maken met extra kosten voor het inmeten van alle woningen in het kader van de nieuwe Wet Betaalbare Huren, hogere jaarlijks contract en dagelijks onderhoud, forse stijging van verzekeringspremies en hogere energielasten. In 2024 zien we een afname van de personeelslasten met € 47.000 ten opzichte van 2023. Dit is te ver-

klaren door de uitdiensttreding van de directeur met ingang van 1 september 2024. In de begroting van 2024 waren de loonkosten van de directeur opgenomen voor een heel jaar. Vanaf 1 oktober 2024 heeft de Stichting een interim-directeur die op parttime-basis werkzaam is op basis van een overeenkomst van opdracht werkzaam. De externe personeelskosten zijn nagenoeg gelijk gebleven. In de begroting voor 2024 werd echter verwacht dat deze kosten zouden stijgen naar € 496.000 als gevolg van personeelswisselingen en met name het uitbreiden van werknemers in loondienst.

Dit is uiteindelijk geen werkelijkheid geworden, waardoor de kosten in vergelijking met 2023, zoals in vergelijk met de begroting substantieel zijn gedaald.

Bij het opstellen van de begroting 2024 is rekening gehouden met een afschrijving van de panden op basis van de historische kostprijs, met een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een restwaarde van 20%.

Voorts zijn opvallende kostenstijgingen in 2024 ten opzichte van 2023, met name de accountantskosten, door de verplichting een controleverklaring van een onafhankelijke accountant te verkrijgen, dit in verband met de POM-status. Deze kosten zijn om die reden gestegen met € 25.000.

### Resultaat

Het Wijnhuisfonds heeft het jaar 2024 met een positief resultaat van € 41.075 afgesloten, terwijl een resultaat van € 101.000 was begroot.

Financiële kengetallen	2024	2023
Solvabiliteit	93,1%	90,1%
Current ratio	2,4	1,6
Werkkapitaal	€ 210.060	€ 449.328

### Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft aan in welke mate een organisatie in staat is om aan haar lange termijn verplichtingen te voldoen. De hoge solvabiliteitsratio van 93,1% in 2024 duidt erop dat het Wijnhuisfonds een gezonde financiële positie heeft. De huidige solvabiliteitspositie voldoet ruimschoots aan de eigen gewenste norm van 20% solvabiliteit van het balans totaal (deze norm is marktconform).

### Liquiditeit

De liquiditeit van een organisatie geeft aan in welke mate de organisatie in staat is om op korte termijn aan haar direct opeisbare verplichtingen te voldoen. De current ratio van het Wijnhuisfonds is per balansdatum 31 december 2024 hoger dan op 31 december 2023, namelijk 2.4. De gewenste waarde voor dit kengetal ligt tussen 1 en 1,5. De ratio laat zien dat het Wijnhuisfonds beschikt over voldoende liquide middelen om op korte termijn de schuldeisers te betalen. Passend bij de verdere professionalisering van de stichting wordt vanaf 2024 de liquiditeitspositie periodiek gemonitord, middels een liquiditeits-overzicht met de verwachtingen voor de komende 12 maanden.

## Vooruitzicht 2025

### Begroting 2025

Baten:	€ 1.331.000
Lasten:	€ 1.296.650
<hr/>	
Resultaat:	€ 34.350

Voor 2025 staat centraal het verder verstevigen van het fundament onder de organisatie, het verder verbeteren van de dienstverlening naar onze huurders dat tot een hogere klanttevredenheid moet leiden, de zichtbaarheid van het Wijnhuisfonds, en het opstellen van een investeringskader waarmee projecten (renovatie en transformatie) kunnen worden gerealiseerd met als doel verbetering van de kwaliteit van een aantal panden en reduceren van de leegstand en huurderving.

Daarnaast zal een aantal pilotprojecten worden gestart waarin we zullen onderzoeken welke duurzaamheidsmaatregelen we kunnen nemen. Wat is technisch mogelijk en financieel haalbaar, en welke gevolgen hebben de maatregelen voor de huurders (comfort en lagere energielasten).

Binnen de kaders van de beleidsvisie 2023 – 2027 en de hiervoor genoemde doelstellingen zal meer concreet worden gewerkt aan de volgende zaken.

Start planvorming van een aantal renovatieprojecten (Spiegelstraat 5 en Kerkhof 20, en later de Proosdijsteeg 1 en de Lange Hofstraat 26). Het betreft een integrale planaanpak waarbij we restauratie, verduurzaming, planmatig onderhoud en woningverbetering combineren.

Herstart van 2 belangrijke transformatieprojecten, te weten Huize Borro en de Wildeman.

Om alle plannen voor renovatie, verduurzaming en transformatie te kunnen realiseren is naast een haalbare businesscase per project en een organisatie breed investeringskader ook het aantrekken van financiering nodig. Dit doen we door de volgende mogelijkheden te onderzoeken:

- De mogelijke verkoop van één van onze panden om

eenmalig financiële middelen te generen. Onderzoek moet uitwijzen welk pand hiervoor in aanmerking zou kunnen komen.

- Aanvragen subsidies t.b.v. verduurzaming en restauratie bij de Provincie Gelderland.
- Aantrekken vreemd vermogen (bij voorkeur via NRF).

### Overige aandachtspunten in 2025.

- We zullen scherp zijn op uitvoering van het planmatig onderhoud als gevolg van de beperkte financiële ruimte die er is;
- We zullen het MJOP actualiseren;
- Bij mutatie zullen we naar behoefte woningverbetering toepassen;
- Huurprijzen bij nieuwe verhuur stemmen we af op de WWS-punten en maximaal redelijke huur voor sociale huur en midden huur. Voor de vrije sector huur gelden deze wettelijke bepalingen niet.
- Voor de huurprijsaanpassingen per 1 juli volgen we de wettelijke richtlijnen die door de overheid zijn voorgeschreven.

Het Wijnhuisfonds werkt momenteel met een team freelancers. Het doel is toe te werken naar een vaste kern met medewerkers in loondienst, gecombineerd met een flexibele schil van freelancers. Daartoe zullen op basis van eerder opgestelde functieprofielen in 2025 met de teamleden gesprekken worden gevoerd.

Contact met onze donateurs is belangrijk. In het voorjaar van 2025 wordt een bijeenkomst voor de donateurs georganiseerd.

Tijdens het Open Monumentenweekend is een aantal van onze panden geopend voor publiek.

# 1 Balans per 31 december 2023

		31-12-2024	31-12-2023
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Materiële vaste activa	1		
Andere vaste bedrijfsmiddelen		11.418	15.984
Vastgoedbeleggingen	2		
Vastgoedbelegging in exploitatie		9.627.256	9.398.069
Vastgoedbelegging in ontwikkeling		187.520	134.037
		9.814.776	9.532.106
<b>Vlottende activa</b>			
Vorderingen			
Vorderingen op huurdebiteuren	3	4.464	9.439
Overige vorderingen en overlopende activa	4	31.213	7.744
		35.677	17.183
<b>Liquide middelen</b>	5	533.219	1.134.664
<b>Totaal activazijde</b>		<b>10.395.090</b>	<b>10.699.937</b>

		31-12-2024	31-12-2023
<b>Passiva</b>			
<b>Stichtingsvermogen</b>	6	9.678.219	9.636.144
<b>Langlopende schulden</b>	7		
Schulden aan banken	8	358.035	361.274
Langlopende overige schulden	9	124.428	110.294
		482.463	471.568
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	10	3.239	303.180
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11	147.764	215.295
Kortlopende overige schulden en overlopende passiva	12	83.405	73.750
		234.408	592.225
<b>Totaal passivazijde</b>		<b>10.395.090</b>	<b>10.699.937</b>

# 2 Staat van baten en lasten over 2024

		REALISATIE 2024	BEGROTING 2024	REALISATIE 2023
Huurbaten	13	1.315.117	1.361.000	1.211.672
<b>Lasten</b>				
Exploitatielasten	14	384.189	238.000	340.980
Lonen	15	84.055	192.000	106.041
Sociale lasten	16	8.971	-	14.479
Pensioenlasten	17	12.986	-	15.717
Afschrijvingen op materiele vaste activa	18	301.457	300.000	235.750
Overige lasten	19	483.571	516.000	454.691
<b>Som der lasten</b>		<b>1.275.229</b>	<b>1.246.000</b>	<b>1.167.658</b>
<b>Saldo van baten en lasten</b>		39.888	115.000	44.014
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	10.686	-	7.733
Rentelasten en soortgelijke kosten	21	-8.499	-14.000	-15.315
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>2.187</b>	<b>-14.000</b>	<b>-7.582</b>
<b>Saldo van baten en lasten</b>		<b>42.075</b>	<b>101.000</b>	<b>36.432</b>
<b>Bestemming saldo van baten en lasten</b>				
Bestemmingsfonds 'De Jonge'		-		-8.250
Bestemmingsreserve stoffering		-		3.983
Overige reserves		42.075		40.699
		<b>42.075</b>		<b>36.432</b>

**Woord van dank**

Het bestuur is ondanks de transitie van de organisatie en de personeelwisselingen tevreden met de behaalde resultaten en kijkt voorzichtig positief naar de toekomst. Het bestuur wil de directie, donateurs, vrijwilligers, externe medewerkers en partners bedanken voor hun inzet en bijdrage aan het succes van het Wijnhuisfonds. Op basis van het bovenstaande is het bestuur ervan overtuigd dat de stichting Wijnhuisfonds goed gepositieerd is om haar missie en doelstellingen te blijven realiseren en een positieve impact te hebben op de gemeente Zutphen.

Dorine Boerboom,  
Voorzitter

Mede namens:  
Gerdien Verschoor, Richard van Leeuwen, Antoine Paris en  
Marc à Campo

