

Jaarverslag 2025

Dit verslag biedt een overzicht van de activiteiten, resultaten en ontwikkelingen van Stichting Wijnhuisfonds gedurende het afgelopen jaar en een doorkijkje naar 2026.

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. In 2027 viert het Wijnhuisfonds haar 100-jarig jubileum.

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 kwaliteitsorganisatie (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.

De kern van het Wijnhuisfonds is en blijft het restaureren en in stand houden van monumentale panden in de Gemeente Zutphen. Het Wijnhuisfonds is eigenaar van 29 rijksmonumenten en 16 gemeentelijke monumenten in de binnenstad van Zutphen. We verhuren ca. 85 woningen, een aantal woon-winkelpanden, en verschillende bedrijfsruimten.

Samenstelling Bestuur

Het onbezoldigde bestuur van de stichting bestaat 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 heeft de afgelopen jaren een transformatie doorgemaakt naar een zelfstandige en professioneel werkende monumentenorganisatie.

Het bestuur heeft met ingang van 1 januari 2025 Marcel de Jongh als nieuwe directeur aangesteld. Hij werkt op parttimebasis en is een verbintenis voor 3 jaar aangegaan.

Verder bestaat het team sinds 2024 uit een aantal medewerkers met specialisme op het gebied van officemanagement, monumenten, restauratie, bouwkunde, renovatie en ontwikkeling.

De medewerkers werkten in 2025 allemaal op freelancebasis. Het doel is om geleidelijk aan alle medewerkers in loondienst aan te stellen. Dat zal vanaf 2026 plaats gaan vinden en gelden voor huidige medewerkers en nieuw aan te stellen medewerkers. Vanuit goed werkgeverschap heeft het Wijnhuisfonds zich per 1 januari 2023 voor de duur van vijf jaar gelijkgesteld als werkgever binnen de CAO Woondiensten en neemt per 1 januari 2023 deel aan het pensioenfonds (SPW) voor de woningcorporaties.

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

REBO Vastgoed Management is de vastgoedpartner van de stichting en verzorgt het vastgoedbeheer en de verhuur van het bezit.

Door de samenwerking aan te gaan met BDO en REBO wil het Wijnhuisfonds de kwetsbaarheid van een kleine organisatie reduceren en de dienstverlening verder professionaliseren.

In 2025 is er samen met REBO intensief gewerkt aan wijze waarop de dienstverlening aan het Wijnhuisfonds en de huurders wordt uitgevoerd. In zowel de communicatie met huurders als de afhandeling van verzoeken van huurders zijn stappen gezet om de kwaliteit te verbeteren.

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.

ANBI-status

Stichting Wijnhuisfonds is door de Belastingdienst 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 zoals donaties of giften. Immers, over giften aan een ANBI betaalt de donateur minder of geen belasting.

Lidmaatschap

De belangenbehartiging bij de totstandkoming van wet- en regelgeving alsmede de diverse subsidieregelingen is een sector brede aangelegenheid. Het 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.

Verhuur

Het Wijnhuisfonds heeft in totaal 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 verhuur- en beheermanagement, wat betekent dat zij zorgdragen voor de inspectie bij beëindiging van een huurovereenkomst, 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 is met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten die volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS) maximaal € 1.184,82 per maand gaan kosten (prijsspeil 2025). Voor woningen met meer dan 186 geldt dat deze als vrijesectorwoning worden verhuurd. Het betekent dat het Wijnhuisfonds na advies van REBO voor deze woningen een marktconforme huur vraagt.

Aanpassing huurprijzen.

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 moet er per 1 januari 2025 bij nieuwe huurovereenkomsten een puntentelling worden opgenomen 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 op basis van 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 2025 bedroeg 9,7% van de huuropbrengst. Deze huurderving heeft deels te maken met frictieleegstand als gevolg van mutaties (3,6%), maar grotendeels met panden die al langere tijd leegstaan in afwachting van een vergunning voor functiewijziging, renovatie, transformatie of verkoop (6,1%). De huurderving over 2025 is iets lager dan in 2024.

Met gericht beleid wordt er gewerkt aan het reduceren van de leegstand en huurderving. Dat gebeurt enerzijds door het proces van verhuur efficiënter in te richten, en anderzijds door de renovatie- en transformatieprojecten die al geruime tijd 'on hold' stonden op te pakken en onder nieuwe condities uit te voeren. Naar verwachting zal dit in de loop van 2026, maar zeker vanaf 2027, leiden tot substantieel minder huurderving. Frictieleegstand zal er altijd zijn, immers zijn er

altijd huurders die verhuizen. Hierbij is vooral de snelheid van handelen bij mutatie van belang om de frictieleegstand zo kort mogelijk te laten duren.

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.

In 2025 is er aan alle vormen van onderhoud in totaal ca. € 750.000 uitgegeven (55% van de inkomsten).

Binnen het onderhoud dat is gericht op duurzame instandhouding van het bezit worden grofweg drie soorten werkzaamheden onderscheiden:

- Het correctief (dagelijks) onderhoud;
- Het jaarlijks, contract- en mutatieonderhoud;
- Het planmatig/groot onderhoud.

Correctief (dagelijks) onderhoud is al het onderhoud dat gedurende het jaar onverwacht optreedt, zoals bijvoorbeeld lekkages aan daken en goten, verstopte afvoeren en installatietechnische storingen. In 2025 lagen de uitgaven aan correctief onderhoud ruim een derde boven die in 2024.

Daarnaast is er het *jaarlijks-, contract- en mutatieonderhoud*. Dit betreft het onderhoud dat elk jaar nodig is zoals onderhoud aan CV-ketels, en 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.

De mutatiwerkzaamheden in 2025:

- Zaadmarkt 99 badkamer en interne renovatie
- Bakkerstraat 1 badkamer, interne renovatie
- Kerkhof 8 interne renovatie i.v.m. geluidshinder
- Bernhardsteeg 8 nieuwe keuken
- Zaadmarkt 110-112 nieuwe tochtsluis
- Bakkersstraat 1-3-3a/Lange Hofstraat 11 algemene ruimtes: asbest verwijderd, schilderwerk intern

Planmatig onderhoud is de grootste component van de onderhoudsbegroting. Dit betreft het onderhoud en de restauratie aan het casco (exterieur) en binnen in de woning of bedrijfsruimte (interieur). Het gaat om regulier planmatig onderhoud zoals schilderwerk aan de gevels, herstel van metsel- en voegwerk, goten en hemelwaterafvoeren het vervangen van CV-ketels en onderhoud aan diverse installaties. Het planmatig onderhoud is gebaseerd op het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) dat aan de hand van de inspectierapporten van de Monumentenwacht Gelderland en eigen opnames jaarlijks wordt geactualiseerd. Het MJOP vormt de basis voor de onderhoudsbegroting.

In 2025 is aan de volgende panden planmatig onderhoud uitgevoerd:

- Bakkersstraat 1-3-3a/Lange Hofstraat 11
- Achter Zaadmarkt 99 Berging en tuinmuur
- Bij diverse panden: het herstellen en vervangen van vluchtwegaanduiding, noodverlichting en onderhouden van diverse blusmiddelen.
- Bij Schupstoel 2a is het asbest wat op onder het dakbeschot was aangetroffen gesaneerd, houtrot van de kap hersteld en het dak is voorzien van nieuwe isolatie. Het houtrot van de ramen, deuren dakkapellen de daklijsten e.d. is hersteld en geschilderd.
- De kelderluiken van Zaadmarkt 110-112 zijn hersteld en teruggeplaatst

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 destijds besloten om deze projecten 'on hold' te zetten totdat er een investeringskader is opgesteld op basis waarvan

investeringsbeslissingen kunnen worden genomen. Het investeringskader moest bovendien inzicht geven in de financiële gevolgen voor de organisatie op langere termijn. In 2025 is er met de komst van de nieuwe directeur een investeringsplan voor de komende jaren opgezet en vertaald in een liquiditeitsprognose voor de komende 10 jaar. Dit financieel kader vormt de basis voor de renovatieprojecten. Er is een doorstart gemaakt met het renovatieplan voor de Spiegelstraat 5. In 2026 zal dit naar verwachting in uitvoering komen, en zal ook een start worden gemaakt met de renovatieplannen voor Kerkhof 20 en de Proostdijsteeg 1. In alle drie deze projecten wordt ervoor gekozen om ze integraal aan te pakken. Dat betekent dat restauratie, planmatig onderhoud, woningverbetering en verduurzaming tegelijkertijd en in afstemming op elkaar worden aangepakt. Dergelijke ingrepen vergen een behoorlijke investering, die alleen op lange termijn tot een kostendekkende exploitatie leidt. Dat is de reden dat er slechts beperkt op deze wijze gerenoveerd kan worden. Dat betekent dat voor andere panden gekozen wordt voor een minder ingrijpende renovatie (veelal uitgebreid mutatieonderhoud).

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 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 2026 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 eerder een inrichtings- en beplantingsplan door Copijn verzorgd. De verdere uitwerking van de plannen en de gesprekken met de gemeente hierover zijn in 2025 weer opgepakt. Er is een projectgroep gevormd van Wijnhuisfonds, vrijwilligers en gemeente die werken aan het vaststellen, verder uitwerken en realiseren van de plannen. De insteek is om De Bleek in combinatie met de Stadsmuur (grotendeels eigendom van de gemeente) gezamenlijk en integraal aan te pakken.

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 waar mogelijk isolerend glas kan worden aangebracht.
- Bij zittende huurders worden kleine maatregelen aangeboden. Zo kan er op verzoek van huurders waar mogelijk achterzetbeglazing worden aangebracht. Het Wijnhuisfonds vraagt hiervoor een kostendekkende huurverhoging aan de huurder.
- Bij renovatieprojecten wordt er naast restauratie en woningverbetering ook onderzocht welke duurzaamheidsmaatregelen er kunnen worden genomen. Hiervoor is in 2025 externe expertise ingeschakeld om een afwegingskader te ontwikkelen aan de hand waarvan bij renovatieprojecten kan worden vastgesteld welke maatregelen wel en niet zinvol en haalbaar zijn. Het afwegingskader zal in 2026 voor project Spiegelstraat worden toegepast.

Financiering

Onderhoudswerkzaamheden die vallen onder instandhouding en planmatig onderhoud worden uit de jaarlijkse huurinkomsten gefinancierd. In de begroting die jaarlijks door het bestuur wordt vastgesteld zijn er financiële grenzen aan de mogelijkheden. Instandhoudingskosten zijn veelal lastig te voorzien en worden op basis van trends in de afgelopen jaren begroot. Voor het planmatig onderhoud wordt er jaarlijks een voorstel door de directie aan het bestuur gedaan. Het voorstel is inhoudelijk gebaseerd op het MJOP, maar er worden prioriteiten gesteld vanwege de budgettaire beperkingen. Bovendien waren er in 2025 een aantal onvoorziene omstandigheden in de uitvoering waardoor de uitgaven sterk stegen. Dit heeft geleid tot het uitstellen van een aantal geplande werkzaamheden omdat de financiële middelen niet toereikend waren om alle geplande en onvoorziene werkzaamheden uit te voeren. Voor het planmatig onderhoud aan de rijksmonumenten ontvangt het Wijnhuisfonds jaarlijks instandhoudingssubsidie van ruim € 100.000. Dat verruimt deels de mogelijkheden.

Voor de geplande renovatieprojecten en ingrijpende maatregelen in het kader van verduurzaming heeft het Wijnhuisfonds zich in 2025 georiënteerd op het aantrekken van externe financiering.

Er blijken sinds eind 2025 weer mogelijkheden te zijn bij het Nationaal Restauratie Fonds en bij de Provincie Gelderland. Het betreft specifieke leningen/hypotheke onder gunstige voorwaarden (lage rente). Het Wijnhuisfonds verwacht in de loop van 2026 een aantal van deze leningen aan te trekken. Verder heeft het bestuur besloten 1 van haar panden die niet tot het kernbezit behoort te verkopen. Dit genereert eigen middelen om in combinatie met hypothecaire leningen een aantal renovatieprojecten te kunnen financieren. Ook worden er gesprekken met commerciële banken gevoerd en wordt het idee onderzocht om een eigen beleggingsfonds 'de vrienden van het WHF' met een maatschappelijk rendement op te zetten.

De zoektocht naar financiering moet ertoe leiden dat er de komende jaren voldoende financiering beschikbaar is om renovatieprojecten te kunnen realiseren.

Naast financiering heeft het bestuur samen met de directie een businessmodel ontwikkeld om projectvoorstellen aan de hand van de investeringskosten en de huurprijs te toetsen op financiële haalbaarheid in de exploitatie. Naast de businesscase op projectniveau is er ook een financieel prognose model voor de hele organisatie ontwikkeld op basis waarvan getoetst kan worden wat de gevolgen zijn van projectinvesteringen en financieringen.

Activiteiten

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

- **Bloesemdagen op de Bleek**

In het voorjaar van 2025 werden de jaarlijkse bloesemdagen georganiseerd. Het aantal bezoekers groeit ieder jaar. Ook dit jaar heeft weer een groot aantal bezoekers volop genoten van deze dagen.

- **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 2025.

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

- **Donateursbijeenkomst**

Op 17 april 2025 vond de donateursbijeenkomst plaats in Dat Bolwerck. De bijeenkomst startte met een rondleiding over het bijzondere groene rijksmonument De Bleek, verzorgd door onze tuin vrijwilligers. Aansluitend vond de donateursvergadering plaats. Daarna verzorgde architect en voormalig Rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol een inspirerende presentatie over haar werk, visie op architectuur en de relatie tussen locatie, gebruiker en ontwerp.

- **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 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 2025 € 250 onttrokken.

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

- 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 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**

Leegstand van woningen en bedrijfsruimte leidt tot huurderving. Minder inkomsten leidt o.a. de lagere budgetten voor instandhouding en planmatig onderhoud. Het doel is dan ook de leegstand zoveel mogelijk te beperken.

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 mutatieleegstand). 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, maar dit is 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 2025 met 9,7% van de huuropbrengst. Dit is iets lager dan in 2024. Van de 9,7% is 3,6% toe te schrijven aan frictieleegstand als gevolg van wisseling van huurders. De overige huurderving (6,1%) is al geruime tijd fors. Er zal door de organisatie extra inzet worden gepleegd om voor een aantal leegstaande panden renovatieplannen te ontwikkelen en te realiseren. Mede als gevolg van procedures en wettelijke onderzoeken (omgevingsvergunning, flora en fauna onderzoek in het kader van de Natuurherstelwet) en het regelen van de benodigde financiering zullen de renovatieprojecten naar verwachting pas eind 2026 en in 2027 worden uitgevoerd.

Voor Huize Borro, dat sinds een aantal jaren leegstaat als gevolg van het faillissement van het 'Geniet Café, wordt een nieuwe invulling gezocht binnen de kaders die het omgevingsplan oplegt. Met verschillende partijen zijn inmiddels gesprekken gaande om te onderzoeken of er een maatschappelijk concept kan worden gerealiseerd. De hoop is dat er eind 2026 nieuwe gebruikers hun intrek in Huize Borro zullen nemen.

- **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.

- **Subsidie en financiering**

Het Wijnhuisfonds maakt als POM-organisatie gebruik van de SIM subsidie waarmee een financiële bijdrage aan het planmatig onderhoud wordt geleverd. In 2026 zal een aanvraag ingediend worden voor de nieuwe subsidie periode die vanaf 2027 start en een looptijd heeft van 6 jaar. De SIM subsidie draagt bij aan het uitvoeren van onze doelstellingen, maar draagt altijd het risico in zich dat de regeling door de subsidieverstrekker wordt aangepast. Hierin schuilt dus altijd een risico.

Ook zijn de contacten met de Provincie Gelderland geïntensiveerd. Gesproken is over de mogelijkheden die de subsidieregelingen van de Provincie voor het Wijnhuisfonds kunnen bieden.

Die zijn er in beperkte mate. Voor veel van onze panden zijn er helaas geen subsidiemogelijkheden voor handen.

Via het Nationaal Restauratiefonds zijn er leningen beschikbaar met gunstige voorwaarden, maar de beschikbaarheid van deze leningen is beperkt. Het Wijnhuisfonds staat inmiddels in nauw contact met het NRF en vertrouwt erop dat er voor een aantal projecten een beroep op het NRF kan worden gedaan. Zekerheid is er echter niet.

Tenslotte doet het Wijnhuisfonds onderzoek naar commerciële leningen. Er worden gesprekken met banken gevoerd en er wordt overwogen te onderzoeken of het instellen van een eigen beleggingsfonds een interessante optie zou kunnen zijn.

Subsidies en financiering zijn van belang voor de continuïteit en het kwalitatief in stand houden van het bezit. Dit vergt permanent aandacht vanuit de organisatie.

- **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 de werkzaamheden op POM-waardig kwaliteitsniveau 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.

- **Prijsonwikkeling 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 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. Ultimo 2025 is het gelukt om de minimale buffer in stand te houden.

Financiën – Analyse van baten en lasten 2025

Baten

In 2025 bedroegen de totale (huur)opbrengsten € 1.355.918 wat hoger is dan het begrotingsdoel van € 1.328.000. De huuropbrengst is ten opzichte van 2024 met € 55.000 gestegen (4,4%), dat is enerzijds het gevolg van de jaarlijkse huuraanpassingen en anderzijds van het verhogen van huren na mutatie(onderhoud). De frictieleegstand bedraagt 3,5%, de structurele leegstand 6,2%. Op deze laatste vorm van leegstand zal de komende jaren extra worden ingezet om deze huurderving te reduceren. Dit gebeurt door leegstaande woonhuizen te renoveren, restaureren, woningverbetering toe te passen en te verduurzamen. Andere panden zullen worden getransformeerd, waarbij nieuwe concepten zullen worden ontwikkeld voor o.a. Huize Borro en de Wildeman. Naast de huuropbrengsten zijn de opbrengsten in het kader van inschrijfkosten en donateurs omhooggegaan ten opzichte van 2024. De organisatie heeft hier meer aandacht voor dan eerder het geval was. Tenslotte is er een gift van € 35.000 ontvangen.

Lasten

In 2025 bedroegen de totale exploitatielasten van het vastgoed € 564.544.

Hierin is een eenmalige afboeking van € 158.702 opgenomen. Het bestuur heeft besloten om oude plankosten die in de periode 2022 – 2024 op de balans zijn gezet als 'vastgoed in ontwikkeling' in 2025 in één keer af te boeken omdat de plannen van destijds geen doorgang meer vinden. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de liquiditeitspositie omdat de uitgaven al in eerdere jaren zijn gedaan.

Na aftrek van de eenmalige afboeking bedragen de 'reguliere' exploitatielasten over 2025 in totaal € 405.842. Dat is ca. € 20.000 hoger dan in 2024, ofwel een stijging met 5%. Dit is deels het gevolg van prijsstijgingen en deels het gevolg van een afrekening van de energiekosten over de jaren 2022 – 2024 van Huize Borro.

In de exploitatielasten zijn niet opgenomen de uitgaven voor planmatig onderhoud die in 2025 zijn uitgevoerd. Deze uitgaven bedroegen € 537.192. Na aftrek van de ontvangen SIM subsidie (€ 101.414) waren de lasten voor het planmatig onderhoud over 2025 in totaal € 435.778). Deze lasten 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 die dat jaar zijn gemaakt in het kader van het planmatig onderhoud geanalyseerd en geactiveerd volgens deze componentenmethode, om zo een nauwkeurige en transparante weergave van de financiële situatie te waarborgen. In de jaarrekening van 2025 zijn de investeringen in het planmatig onderhoud van 2024 geactiveerd en terug te zien in de afschrijvingen. De afschrijvingen in 2025 bedragen € 347.574, een toename van ruim € 45.000 ten opzichte van 2024. Dit is het gevolg van de activering van de kosten voor planmatig onderhoud uit 2024, waarop in 2025 voor het eerst wordt afgeschreven volgens de eerdergenoemde componentenmethode.

De bedrijfslasten (overige lasten) kwamen in 2025 uit op € 541.951, bijna 10% lager dan in 2024, ofwel ca. € 47.500.

Van de bedrijfslasten heeft ca. 63% betrekking op personele kosten. Het gaat om medewerkers die in dienst zijn of op ZZP basis werken voor het Wijnhuisfonds en werk dat is uitbesteed aan REBO voor de verhuur en het beheer van het vastgoed, en aan BDO aan wie sinds 2025 de financiële administratie is uitbesteed. De totale kosten voor personeel kwamen in 2025 uit op ca. € 340.000. Dat is ruim € 40.000 lager dan in 2024. Dat is grotendeels het gevolg van het feit dat de nieuwe directeur parttime werkt en de ondersteuning die zou worden ingevuld in 2025 niet is gerealiseerd. Tenslotte is er scherp gelet op de overige bedrijfskosten wat heeft geleid tot lagere lasten dan in 2024.

Resultaat

Het Wijnhuisfonds heeft het boekjaar 2025 afgesloten met een negatief resultaat van € 100.128. Dit negatieve resultaat is het gevolg van de eenmalige afboeking van bijna € 159.000. Gecorrigeerd voor deze eenmalige afboeking zou het resultaat zijn uitgekomen op € 58.574, en dat is ruim € 16.000 hoger dan in 2024 en € 27.000 hoger dan begroot.

Financiële kengetallen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Solvabiliteit	92,6%	93,1%
Current ratio	2,0	2,4

Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft aan in welke mate een organisatie in staat is om aan haar lange termijn verplichtingen te voldoen. De hoge solvabiliteitsratio van 92,6% in 2025 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 balanstotaal (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 2025 2,0. 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 liquiditeitsoverzicht met de verwachtingen voor de komende 12 maanden.

Vooruitzicht 2026

Begroting 2026

Baten:	€ 1.418.002
Lasten:	-/-€ 1.361.755
Bedrijfsresultaat	€ 56.247
Financiële baten en lasten	-/-€ 20.272
Resultaat	€ 35.975

Voor 2026 staat het verder verstevigen van het fundament onder de organisatie centraal, het verder verbeteren van de dienstverlening naar onze huurders, de zichtbaarheid van het Wijnhuisfonds, het voorbereiden van het 100-jarig jubileum in 2027 en het maken van een doorstart van een aantal projecten (renovatie en transformatie) die geruime tijd hebben stilgelegen, met als doel verbetering van de kwaliteit van een aantal panden en reduceren van de leegstand en huurderving.

Daarnaast budget worden vrijgemaakt om de energie labels van alle woningen in beeld te brengen zodat we weten waar we staan en er beleid op kunnen gaan maken. Verder wordt er voor renovatieprojecten een afwegingskader voor duurzaamheidsmaatregelen ontwikkeld aan de hand waarvan de juiste duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden genomen.

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). Het betreft een integrale planaanpak waarbij restauratie, verduurzaming, planmatig onderhoud en woningverbetering worden gecombineerd binnen strakke financiële kaders.

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 2026.

- 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 en verduurzaming toepassen;
- Huurprijzen bij nieuwe verhuur stemmen we af op de WWS-punten en de daaraan gerelateerde maximaal redelijke huur voor sociale huur en midden huur. Voor de vrije sector huur gelden deze wettelijke bepalingen niet en geldt de WWS-puntentelling als indicatie. Samen met de makelaar wordt de markthuur voor dit segment bepaald.
- 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. Daarnaast zijn verhuur en beheer van het vastgoed en de financiële administratie uitbesteed.

Contact met onze donateurs is belangrijk. In het 2026 wordt de jaarlijkse bijeenkomst voor de donateurs georganiseerd.

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

Woord van dank

Het bestuur heeft vastgesteld dat er in 2025 rust in de organisatie is gekomen, gewerkt is aan perspectief van de organisatie binnen de vastgestelde visie en ambitie, en de relatie tussen bestuur en directie is verbeterd.

Het bestuur is 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 gepositioneerd 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

Balans per 31 december 2025

(na voorstel resultaatverdeling)

		31-12-2025		31-12-2024	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	1				
Andere vaste bedrijfsmiddelen			38.656		11.418
Vastgoedbeleggingen	2				
Vastgoedbelegging in exploitatie		9.730.454		9.627.256	
Vastgoedbelegging in ontwikkeling		39.436		187.520	
			9.769.890		9.814.776
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op huurdebiteuren	3	4.948		4.464	
Overige vorderingen en overlopende activa	4	11.668		31.213	
			16.616		35.677
Liquide middelen	5		521.439		533.219
Totaal activazijde			10.346.601		10.395.090

		31-12-2025		31-12-2024	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Stichtingsvermogen	6		9.578.091		9.678.219
Langlopende schulden	7				
Schulden aan banken	8	354.797		358.035	
Langlopende overige schulden	9	143.171		124.428	
			497.968		482.463
Kortlopende schulden					
Schulden aan banken	10	3.239		3.239	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11	169.457		147.764	
Kortlopende overige schulden en overlopende passiva	12	97.846		83.405	
			270.542		234.408
Totaal passivazijde			10.346.601		10.395.090

Staat van baten en lasten over 2025

		<i>Realisatie</i> 2025	<i>Begroting</i> 2025	<i>Realisatie</i> 2024
		€	€	€
Huurbaten	13	1.355.918	1.328.000	1.315.117
Lasten				
Exploitatielasten	14	564.544	312.000	384.189
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	15	-	143.000	106.012
Afschrijvingen op materiële vaste activa	16	347.574	337.300	301.457
Overige lasten	17	541.951	501.250	483.571
Som der lasten		1.454.069	1.293.550	1.275.229
Saldo van baten en lasten		-98.151	34.450	39.888
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	6.482	4.000	10.686
Rentelasten en soortgelijke kosten	19	-8.459	-7.100	-8.499
Financiële baten en lasten		-1.977	-3.100	2.187
Saldo van baten en lasten		-100.128	31.350	42.075