

STICHTING HET UTRECHTS MONUMENTENFONDS TE UTRECHT

Jaarverslag 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

BESTUURSVERSLAG

1	Bestuursverslag	3
---	-----------------	---

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2019	11
2	Staat van baten en lasten over 2019	12
3	Kasstroomoverzicht 2019	13
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	14
5	Toelichting op de balans per 31 december 2019	19
6	Toelichting op de staat van baten en lasten over 2019	31

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring	38
---	--------------------	----

BESTUURSVERSLAG

Oprichting

Op 18 november 1943 werd de Stichting Het Utrechts Monumentenfonds (UMF) opgericht. Het UMF is sinds 9 december 2008 gevestigd aan de Lange Nieuwstraat 53 te Utrecht. De huidige statuten zijn op 9 augustus 2005 vastgesteld.

Doelstelling

Het Utrechts Monumentenfonds heeft als statutair doel de bevordering en bewaring van stedelijk schoon. Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door:

- Het aankopen, restaureren, beheren en of verkopen van monumenten en andere gebouwen met bouwhistorische, cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde, mede om daarvoor werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- Het verstrekken van bijdragen en adviezen voor onderhoud, verbetering of herstel van zodanige gebouwen;
- Het bevorderen van kennis en belangstelling voor de geschiedenis en de monumentenzorg van de stad Utrecht;
- Het instellen en aansturen van werkgroepen met speciale taken.

In 2019 is het nieuwe Beleidsplan 2019-2021 vastgesteld en zijn de missie, visie en kernboodschap van het UMF opnieuw gedefinieerd. Deze luiden als volgt:

Missie: Het inzetten voor de restauratie, ontwikkeling en instandhouding van gebouwd erfgoed in Utrecht.

Visie: Het UMF staat voor het bewonen, gebruiken en genieten van gebouwd erfgoed in Utrecht, als belangrijke historische en maatschappelijke waarde voor alle Utrechters, als bijdrage aan de stad en aan de stedelijke samenleving van morgen. Wij zijn een vangnet voor erfgoed dat leegkomt, delen onze kennis en zetten ons in voor het toekomstbestendig maken van onze monumenten en erfgoed in de stad.

Kernboodschap: Het UMF is al sinds 1943 dé monumentenorganisatie van en voor de stad Utrecht.

Dit alles past binnen de Strategische Agenda welke tevens in 2019 is ingezet. Binnen de Strategische Agenda zal naast een visie op de organisatie ook de positionering van het UMF en een visie voor de toekomst centraal staan.

Op dit moment bezit de organisatie 83 panden in de binnenstad van Utrecht, die doorgaans worden verhuurd als woning of appartement. Het UMF verhuurt in totaal 109 eenheden, waarvan 98 woningen dan wel appartementen en 11 bedrijfspanden. De woonruimten worden verhuurd aan donateurs die zich voor de wachtlijst van woningzoekenden hebben aangemeld. Het beleid is erop gericht een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie mogelijk te maken. Dit is noodzakelijk om de doelstelling van de organisatie, het ontwikkelen, beheren en verhuren van monumentale panden in de stad Utrecht, ook voor de lange termijn te borgen.

Het grootste deel van alle wooneenheden is onder de liberalisatiegrens verhuurd, waardoor er mede invulling wordt gegeven aan de sociaal-maatschappelijke doelstelling van het UMF. Tevens is er tegenwoordig ook aandacht voor voldoende kwalitatief aanbod in het middenhuur-segment, waar binnen de regio Utrecht veel vraag naar is. Het realiseren van een bedrijfseconomisch verantwoorde instandhouding en exploitatie enerzijds en het blijven verhuren van woningen onder de liberalisatiegrens anderzijds is een continue uitdaging en een belangrijk aandachtspunt in de Strategische Agenda.

Risico's

De belangrijkste bedrijfsrisico's voor het UMF zijn: leegstand van het vastgoed, tenietgaan van een onverzekerd monument, verscherping van de regelgeving door de overheid waardoor de bedrijfsvoering negatief beïnvloed wordt en het eventueel ontstaan van huurachterstanden waardoor de inkomsten dalen.

Qua leegstand van het vastgoed schat het bestuur in dat er de komende jaren geringe leegstand zal zijn binnen zijn portefeuille, omdat de verhuurmarkt in Utrecht zeer courant is (woningen en bedrijfsonroerend goed). Dit behoudens de panden van het UMF welke een forse achterstallige onderhoud- of transformatieopgave kennen. Inzake het tenietgaan van een monument is het UMF adequaat verzekerd tegen o.a. brand- en stormschade bij monumentenverzekeraar Donatus waardoor de financiële consequenties van het tenietgaan van een pand gemitigeerd zijn.

Een ander financieel risico zou kunnen liggen in het feit dat de overheid haar regels aanscherpt, zoals bijv. het aanpassen van de verhuurdersheffing (er geldt een vrijstelling voor Rijksmonumenten) en het verlagen van de instandhoudingssubsidie. Het UMF is aangesloten bij belangenorganisaties als de Landelijke Federatie het Behouden Huis (LFBH) en de Federatie Instandhouding Monumenten (FIM), die bij veranderingen in de landelijke wetgeving, een sterke positie en lobby hebben richting de diverse ministeries. Via de LFBH is er ook een koepellidmaatschap aangegaan bij de Nationale Monumentenorganisatie en de Federatie Particuliere Monumenteneigenaren (in oprichting). Tevens participeert het UMF in de evaluatie van de huidige regeling voor instandhoudingssubsidie en werkt zij aan de toekomstbestendigheid van haar portefeuille door deelname aan de Routekaart verduurzaming monumenten. Ook is er recent een lidmaatschap aangegaan bij het landelijke Hofjesberaad. Via al deze belangenorganisaties en overleggen worden de belangen van het UMF gerepresenteerd en is er een actieve lobby namens de erfgoedsector in het algemeen.

Voor wat betreft eventuele huurachterstanden voert het UMF al jaren een adequaat incassobeleid, zodat achterstanden tot een minimum beperkt worden.

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.

Bestuur

De samenstelling van het bestuur was per 31 december 2019:

- De heer mr. P. Siebinga, benoemd 9 april 2019 (voorzitter)
- Mevrouw drs. M. Steeman, benoemd op 8 december 2011 (secretaris)
- De heer ir. J.H. Boerrigter, benoemd 9 april 2019 (penningmeester)
- De heer mr. T. van der Made, benoemd op 6 juni 2016 (lid)
- De heer ing. M. Boswinkel, benoemd op 6 juni 2016 (lid).
- De heer ir. A. Schut, benoemd op 30 oktober 2018 (lid).

Zij zijn allen onbezoldigd bestuurder van de Stichting.

Terugblik op activiteiten 2019

Ingegeven door de gesprekken met de gemeente over de impact van een splitsing en bestemmingswijziging op het lopende erfpachtscontract op het complex 't Hoogt is het Utrechts Monumentenfonds gaandeweg 2019 anders gaan kijken naar de plannen. Een meer publieke functie waarbij het monument beleefbaar is en blijft voor alle Utrechters kreeg gedurende het jaar steeds meer de voorkeur boven de eerder geplande woonfunctie. Inmiddels is aangekondigd dat 't Hoogt een invulling zal krijgen als Filmtheater Slachtstraat met aanverwante culturele functies. Voor de realisatie van dit plan is een samenwerking aangegaan met Jos Stelling, bekend van het Louis Hartlooper Complex en Springhaver Theater. Om geen verdere vertraging op te lopen heeft in 2019 het Utrechts Monumentenfonds voor eigen rekening en risico opdracht gegeven om de eerste fase van de werkzaamheden uit te voeren. Dit betrof de noodzakelijke sanering van het aanwezige asbest. Na de zomer van 2019 is de culturele invulling steeds meer vormgegeven, wat leidde tot een grootse aankondiging van de haalbaarheidsfase in januari 2020. 'Filmtheater Slachtstraat' werd geboren.

Er is onderhoud ten behoeve van nieuwe verhuur uitgevoerd aan de woningen Agnietenstraat 14 en 28. De werkzaamheden aan de locaties Agnietenstraat 8, Donkerstraat 23 en Springweg 2bis zijn verplaatst naar 2020 vanwege een combinatie van de in 2019 beschikbare personele capaciteit en de forse uitgaven die moeten worden gedaan om deze panden weer verhuurbaar te maken. Al deze genoemde panden kennen namelijk een opgave in achterstallig onderhoud op het gebied van inbouw en installaties.

Naast de reguliere onderhoudswerkzaamheden aan de panden is er tevens planmatig onderhoud aan het exterieur uitgevoerd conform het meerjarig onderhoudsplan van het UMF. Dit betroffen onder andere werkzaamheden aan de Ridderschapsstraat 18 (uitloop 2018), Grijsesdijk, het complex Lange Nieuwstraat/Dorstige Hartsteeg en de Zilverstraat 34.

Op de Oudegracht 237 was door niet-zichtbare zwamaantasting een forse schade aan het dak ontstaan. Deze is in de zomer van 2019 vakkundig hersteld. Tevens is er in 2019 divers aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de betonschade aan de kelder van de Springweg 65 en is gestart met de eerste brandveiligheidsscans ten behoeve van een uitgebreid brandveiligheidsonderzoek binnen de portefeuille.

Het totale aantal donateurs blijft redelijk stabiel. Er is wel sprake van enige verschuiving. Het totale aantal ingeschreven woningzoekenden neemt naar verhouding toe ten opzichte van de groep donateurs welke niet als woningzoekende staat ingeschreven. Dit laatste blijft druk op de wachtlijst voor woningen leggen, daar bijna alle nieuwe donateurs als woningzoekende geregistreerd willen worden.

De ANBI-status, waarover het UMF beschikt, stelt specifieke eisen aan de organisatie (medewerkers en bestuur). Sinds 1 januari 2014 staan de betreffende gegevens conform daarvoor geldende normen op de UMF-website gepubliceerd. Het UMF is door de Belastingdienst erkend als Culturele ANBI. Om de ANBI-status ten volle te benutten zullen wij de donateurs en woningzoekenden er ook dit jaar op wijzen dat giften aan het UMF fiscaal aftrekbaar zijn indien de donatie voldoet aan de door de Belastingdienst gestelde eisen.

Financiën

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 354.130,-.

Personele samenstelling

Het jaar 2019 kenmerkt zich in personele zin als een turbulent jaar. Om verschillende (persoonlijke) redenen is een groot deel van het medewerkersbestand gemuteerd. Dit heeft vanzelfsprekend consequenties voor het institutioneel geheugen van de organisatie maar biedt eveneens kansen.

Vanuit dit perspectief zijn het bestuur en de directie verheugd dat in 2019 Erwin van Pelt is aangetrokken als Bouwkundig projectleider Restauratie & Onderhoud. Vanuit zijn opgedane ervaring bij Vereniging Hendrick de Keyser en Bureau Helsdingen brengt hij veel ervaring op het gebied van restauratie en onderhoud van monumenten mee. Tevens zijn in 2019 Davy de Deugd en Nienke Spaan gestart als (respectievelijk) bouwkundig en ondersteunend medewerker. In 2020 is het team verder uitgebreid met de komst van Eva Schoonhoven (Bouwkundig projectleider Restauratie & Onderhoud) en Nienke 't Lam (Officemanager - verhuurmakelaar). In verband met langdurige ziekte van één van de medewerkers heeft het UMF fors moeten investeren in de inhuur van vervangend kantoorpersoneel. Mede dankzij de inzet van deze krachten en extra inzet van de vaste medewerkers, het bestuur en de directie is de continuïteit van de bedrijfsvoering het afgelopen jaar geborgd geweest.

Het team is uitermate gemotiveerd en ziet volop kansen voor het UMF om zich nog sterker te positioneren als de monumentenorganisatie van en voor Utrecht. Door te werken met een klein vast team in combinatie met een flexibele schil is de kwaliteit van de dienstverlening aan onze panden en huurders geborgd.

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 RM AMERSFOORT
Tel. 033-4225889 Fax. 033-4225889

Vooruitblik op 2020

Samenvatting begroting 2020:

Totaal begrote huuropbrengsten: € 1.326.660,-

Totaal begrote lasten: € 1.301.597,-

Totaal begroot resultaat: € 25.063,-

Activiteiten

Een grote onzekerheid in 2020 betreft de impact van het Coronavirus op de algehele bedrijfsvoering van het UMF. Door het UMF zijn in relatie tot deze ontwikkelingen passende veiligheidsmaatregelen getroffen voor het uitvoeren van werkzaamheden en inspecties, om de lopende zaken zoveel mogelijk doorgang te laten vinden. Tevens zijn er vanuit een aantal huurders verzoeken gedaan voor opschorting dan wel korting op de huur. Hiertoe heeft het UMF een standaardprotocol ontwikkeld. In dit protocol wordt elke huurder gevraagd om een onderbouwing van zijn/haar situatie. In het licht van de ANBI- en POM-status en het zijn van een non-profitorganisatie wordt vervolgens door het UMF voor iedere huurder een verantwoorde belangenafweging wordt gemaakt. Het UMF komt tevens in aanmerking voor een Tegemoetkomingschade COVID-19.

Door het UMF zijn de volgende maatregelen genomen:

- Intern Coronaprotocol voor alle medewerkers, met diverse maatregelen t.b.v. werkzaamheden op kantoor dan wel werkzaamheden op locatie
- Passage over Corona in alle opdrachten voor uitvoerende partijen, aansluiting is gezocht bij oa. de richtlijnen vanuit de Rijksoverheid en het protocol 'Veilig samen doorwerken' van Bouwend Nederland
- Protocol Hoe om te gaan met verzoeken voor uitstel/kwijtschelding van huurders
- Standaard-allonge op te nemen in huurcontract bij maatwerk voor een specifieke huurder
- TOGS aanvraag
- Actieve aansluiting bij de lobby vanuit de erfgoedsector voor extra steun vanuit de overheid, oa. via de FIM en de LFBH

Het UMF verwacht derhalve haar activiteiten in het huidige boekjaar te kunnen blijven voortzetten op basis van de beschreven impact, de genomen maatregelen en de huidige financiële positie.

Om het exterieur van de monumenten in goede staat te houden, wordt het onderhoud planmatig uitgevoerd. Het UMF heeft alle panden in een reguliere onderhoudscyclus opgenomen. Het exterieur van het bezit wordt daartoe periodiek geïnspecteerd door de bouwkundigen van het UMF en externe partijen als bijvoorbeeld de Monumentenwacht. In 2020 is tevens het plan om een uitgebreide inspectie uit te voeren van het interieur van de portefeuille. Zo kan de bouwkundige en installatietechnische staat van het onderhoud van alle verhuureenheden worden opgenomen, om zo een beter geheel beeld te vormen van de portefeuille. Aan de hand hiervan kan, samen met een onderzoek naar de cultuurhistorische waarde van het bezit, een verdere portefeuillestrategie worden ingezet. Het is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het Coronavirus of en op welke wijze een dergelijke uitgebreide inspectie in 2020 kan worden vormgegeven.

Door het aanhouden van een reguliere cyclus heeft het onderhoud een structureel en consistent karakter. Naar schatting zal er in 2020 een bedrag van circa € 500.000,- voor alle onderhoudswerkzaamheden aan het vastgoed en woningverbetering worden uitgegeven. Tevens zal in 2020 de finale verantwoording van de instandhoudingssubsidie voor het tijdvak 2013-2019 worden afgerond.

Komend jaar zullen de plannen voor de restauratie en herbestemming van het complex 't Hoogt naar Filmtheater Slachtstraat en aanverwante culturele functies verder worden uitgewerkt en wordt er, indien alle vergunningen en de benodigde financieringen binnen zijn, gestart met de uitvoerendewerkzaamheden ten behoeve van de transformatie. Meer concreet zal in het voorjaar van 2020 de asbest uit het pand Slachtstraat 5 worden gesaneerd en is de verwachting dat er voor de zomer een (aanvulling op de) omgevingsvergunning kan worden ingediend. Tevens is het de verwachting dat er voor de zomer van 2020 diverse huur(intentie)overeenkomsten kunnen worden getekend. Dat betekent vervolgens dat wanneer alle seinen "op groen" staan er vanaf het najaar 2020 kan worden gestart met fase 2 van de werkzaamheden: de werkzaamheden ten behoeve van casco restauratie, inbouw en installaties. Naar verwachting zal de bouwtijd minimaal één jaar bedragen, wat betekent dat het Filmtheater op zijn vroegst einde zomer 2021 haar deuren kan openen.

Het bestuur van het Fonds constateert al met al dat het UMF intussen een stabiele exploitatie heeft bereikt. Hierdoor krijgt het Fonds ook voldoende armslag om de investeringen uit hoofde van meerjarig onderhoud en toekomstige restauraties afdoende te kunnen dragen.

Ook het komende jaar zal het UMF weer actief bijdragen aan diverse evenementen waaronder de Open Tuinendag en de Open Monumentendag, mits deze doorgang zullen vinden i.v.m. de diverse maatregelen rondom Corona. Tijdens het openstellen van een pand en of een tuin wordt nauw samengewerkt met de betrokken huurders en leden van de Werkgroep Historisch Onderzoek en de Tuincommissie Bruntenhof.

Het personeelsbestand blijft in 2020, uitgedrukt in FTE's, gelijk. De kwaliteit van de werkzaamheden aan en de omgang met monumenten is hiermee adequaat geborgd.

Utrecht, 12 mei 2020

Het bestuur van de Stichting het Utrechts Monumentenfonds,

De heer mr. P. Siebinga, (voorzitter)

Mevrouw drs. M. Steeman (secretaris)

De heer ir. J.H. Boerrigter (penningmeester)

De heer mr. T. van der Made (lid)

De heer ing. M. Boswinkel (lid)

De heer ir. A. Schut (lid)

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 RP AMERSFOORT
Tel. 033-4225888 Fax. 033-4225889

JAARREKENING

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 RP, AMERSFOORT
Tel. 033-4225889 Fax. 033-4225889



1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa (1)				
Vastgoed	9.728.471		9.275.384	
Inventaris	12.262		7.216	
		9.740.733		9.282.600
Financiële vaste activa (2)				
Aandeel Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.	920		920	
Overige vorderingen	30.683		33.324	
		31.603		34.244
Vlottende activa				
Vorderingen (3)				
Debiteuren	1.822		9.476	
Omzetbelasting	91.576		-	
Overige vorderingen	61.296		1.540	
Overlopende activa	6.152		7.860	
		160.846		18.876
Liquide middelen		14.172		51.957
		<u>9.947.354</u>		<u>9.387.677</u>

2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2019

		Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
		€	€	€
Baten				
Baten	(7)	1.147.136	1.205.468	1.281.887
Donateursbijdragen	(8)	53.174	50.500	50.273
Subsidies	(9)	18.784	81.863	97.863
Som der baten		1.219.094	1.337.831	1.430.023
Lasten				
Personeelslasten	(10)	348.523	346.393	358.905
Afschrijvingen	(11)	4.381	4.000	3.542
Huisvestingslasten	(12)	14.806	14.800	11.785
Exploitatielasten	(13)	201.383	216.649	165.627
Onderhoudskosten	(14)	244.273	302.500	241.882
Kantoorkosten	(15)	38.267	41.552	16.897
Representatiekosten	(16)	34.025	39.000	57.590
Algemene lasten	(17)	43.052	42.000	55.770
Kosten met betrekking tot donateurs	(18)	9.288	18.100	17.359
Som der lasten		937.998	1.024.994	929.357
Saldo voor financiële baten en lasten		281.096	312.837	500.666
Rentebaten en lasten	(19)	-141.736	-134.595	-159.397
Resultaat na financiële baten en lasten		139.360	178.242	341.269
Incidentele baten en lasten	(20)	216.870	-	-
Lasten bestemmingsfondsen	(21)	-2.100	-2.000	-2.100
Exploitatieresultaat		354.130	176.242	339.169
Resultaatbestemming				
Overige reserves		254.992	-	339.169
Bestemmingsreserves en -fondsen		99.138	-	-
		354.130	-	339.169

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2019		2018	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Exploitatieresultaat	354.130		339.169	
Afschrijvingen	4.381		3.542	
Mutatie vorderingen	-141.970		-7.029	
Mutatie kortlopende schulden	-76.753		158.303	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		139.788		493.985
Kasstroom uit operationele activiteiten		139.788		493.985
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringsen	-462.514		-201.684	
Afname overige vorderingen	2.641		2.552	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-459.873		-199.132
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Opgenomen achtergestelde leningen	250.000		-	
Opgenomen leningen	2.285.000		-	
Mutatie overige langlopende schulden	-		-255.700	
Aflossingen	-2.252.700		-67.642	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		282.300		-323.342
		-37.785		-28.489
Samenstelling geldmiddelen				
	2019		2018	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		51.957		80.446
Mutatie liquide middelen		-37.785		-28.489
Geldmiddelen per 31 december		14.172		51.957

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 PA AMERSFOORT
Tel. 033-4225889 Fax. 033-4225889

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ACTIVITEITEN

Het Utrechts Monumentenfonds heeft als statutair doel de bevordering en bewaring van stedelijk schoon. Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door o.a. het aankopen, zodanig restaureren, beheren en, of verkopen van monumenten en andere gebouwen met bouwhistorische, cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde, mede om daarvoor werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Vestigingsadres

Stichting het Utrechts Monumentenfonds (geregistreerd onder KvK-nummer 41177756) is feitelijk gevestigd op Lange Nieuwstraat 53 te Utrecht.

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine organisaties-zonder-winststreven (RJK C1). Voor zover bij de afzonderlijke posten niets anders is vermeld, zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Hoewel de financiële impact van de uitbraak van het coronavirus ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening nog niet volledig duidelijk is (zie ook hetgeen hieromtrent is toegelicht onder de toelichting van gebeurtenissen na balansdatum), zijn wij van mening dat op basis van de momenteel beschikbare informatie, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande financiële situatie, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 PH AMERSFOORT
Tel. 033-4225888 Fax. 033-4225889

Stelselwijziging

In het boekjaar 2019 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. De wijziging betreft de verwerking en waardering van lasten van groot onderhoud aan het vastgoed. Tot en met voorgaand boekjaar zijn de lasten van groot onderhoud verwerkt in de staat van baten en lasten. Volgens de nieuwe richtlijn 212 van de Richtlijn voor Jaarverslaggeving, ingaande voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019, mag dit, in afwijking van hoofdstuk 140 Stelselwijzigingen, prospectief worden toegepast. Dit houdt in dat de componentenbenadering wordt toegepast vanaf het moment van aankoop van het actief en dus niet met terugwerkende kracht toegepast hoeft te worden voor reeds vóór 1 januari 2019 verwerkte activa.

Daarnaast heeft met ingang van het boekjaar 2019 een nadere interpretatie en invulling van het begrip woningverbeteringslasten plaatsgevonden. De wijziging betreft de waardering van het vastgoed. Tot en met voorgaand boekjaar waren de woningverbeteringslasten alle werkzaamheden die leidden tot huurverhoging van het onderliggende vastgoed. Deze lasten werden dan geactiveerd. Met ingang van het boekjaar 2019 wordt onder woningverbeteringslasten verstaan de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Het effect als deze nieuwe zienswijze ook was toegepast op het voorgaande boekjaar is dat voor een bedrag van € 61.774 in het jaar 2018 niet was geactiveerd als onderdeel van het vastgoed maar was verwerkt als onderhoudslasten in de staat van baten en lasten waarmee het resultaat en vermogen ultimo het jaar 2018 ook € 61.774 lager zou zijn.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de Stichting zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardetijgingen te realiseren. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de aanschafwaarde, verminderd met lineair berekende afschrijving na ingebruikname. De aanschafwaarde bestaat uit de som van de aankoopprijs en de woningverbeteringslasten (waaronder de geactiveerde rente tijdens de restauratie) verminderd met de direct toe te rekenen subsidies. Afschrijving vindt plaats tot 100% van de WOZ waarde, welke volgens het bestuur een benadering is van de restwaarde omdat de panden in goede staat worden gehouden. Op het vastgoed wordt een bijzondere waardeverminderingen toegepast als de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde. De grond worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Op grond vindt geen afschrijving plaats

De lasten van groot onderhoud worden verwerkt volgens de componentenbenadering. Dit houdt in dat het materieel vast actief bij de eerste verwerking in de balans opgesplitst wordt in twee of meer componenten, ieder met een eigen economische levensduur en dus afschrijvingstermijn. Bij de uitvoering van het groot onderhoud worden de lasten, indien aan de activeringscriteria is voldaan, opnieuw geactiveerd, waarna wordt afgeschreven over de geschatte termijn waarvoor het onderhoud is gepleegd. Alle overige onderhoudslasten worden direct in de staat van baten en lasten verwerkt.

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekening houdend met een voorziening voor waardeverminderingen.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige lange termijn vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De stichting beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingsverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid, welke bepaald wordt via een individuele beoordeling van de openstaande vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder langlopende schulden gezien het feit dat hij op hypothecaire voorwaarden is verstrekt en niet direct opeisbaar is. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Reserves en fondsen

Het eigen vermogen van de stichting wordt ingedeeld in reserves (vrij besteedbaar vermogen) en fondsen (niet vrij besteedbaar vermogen). Een deel van de reserves kan door het bestuur worden afgezonderd voor een speciaal doel (bestemmingsreserves). Deze bestemmingsreserves worden gevormd door vanuit de resultaatbestemming een deel te bestemmen voor een specifiek doel.

Het positieve resultaat dat geen bestemming heeft gekregen wordt toegevoegd aan de overige reserve.

Indien in enig jaar donaties door derden zijn bestemd voor een speciaal doel en deze donatie is nog niet (volledig) besteed, dan wordt het restant toegevoegd aan een bestemmingsfonds voor dat doel.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Baten

De baten betreft de opbrengsten van de huren en erfpachten, begunstigersbijdragen, giften, legaten en rentebaten. De baten worden verantwoord als deze zijn ontvangen of als het waarschijnlijk is dat deze zullen worden ontvangen.

Subsidies worden als baten verantwoord in de winst-en-verliesrekening in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Lasten

De lasten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen en waardering en worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Pensioenen

Stichting het Utrechts Monumentenfonds heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

De pensioenregeling is aangesloten bij SPW op basis van de beschikbare premie regeling.

Afschrijvingen

Materiële vaste activa worden vanaf het moment dat het actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik afgeschreven over de geschatte economische levensduur / verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief tot de benadering van de restwaarde. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

Incidentele baten en lasten

Onder incidentele baten en lasten worden verstaan baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk te onderscheiden zijn van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en derhalve naar verwachting zelden zullen voorkomen.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, de kortlopende schulden aan kredietinstellingen en de vlottende effecten.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

1. Materiële vaste activa

	Vastgoed	Inventaris	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2019</i>			
Aanschaffingswaarde	11.380.090	74.983	11.455.073
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.104.706	-67.767	-2.172.473
	<u>9.275.384</u>	<u>7.216</u>	<u>9.282.600</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	453.087	9.427	462.514
Aanschafwaarde desinvesteringen	-	-14.275	-14.275
Afschrijving desinvesteringen	-	14.275	14.275
Afschrijvingen	-	-4.381	-4.381
	<u>453.087</u>	<u>5.046</u>	<u>458.133</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>			
Aanschaffingswaarde	11.833.177	70.135	11.903.312
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.104.706	-57.873	-2.162.579
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>9.728.471</u>	<u>12.262</u>	<u>9.740.733</u>

Afschrijvingspercentages

	%
Vastgoed	0-10
Inventaris	20

De WOZ-waarde (peildatum 01-01-2018) van het vastgoed bedraagt € 37.072.000.

De verzekerde som van het vastgoed bedraagt op 1 januari 2020 € 43.528.700.

De verzekerde waarde is op basis van herbouwwaarde.

2. Financiële vaste activa

Het UMF heeft een 33,33% deelneming in Groen Esco B.V. maar de deelneming heeft ultimo 2019 en 2018 een negatieve netto-vermogenswaarde waardoor de deelneming op nihil is gewaardeerd. Er is geen sprake van een voorziening omdat de stichting niet instaat voor de schulden van de deelneming.

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 RA AMERSFOORT
Tel. 033-4225888 Fax. 033-4225889

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Aandeel Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.		
Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.	920	920

Dit betreft 2 aandelen ad € 460 nominaal.

Overige vorderingen

Lening Groen Esco B.V.	26.783	29.424
Hybride lening Groen Esco B.V.	3.900	3.900
	<u>30.683</u>	<u>33.324</u>

	2019	2018
	€	€
<i>Lening Groen Esco B.V.</i>		
Stand per 1 januari	29.424	31.976
Aflossing	-2.641	-2.552
Langlopend deel per 31 december	<u>26.783</u>	<u>29.424</u>

Dit betreft een lening verstrekt aan Groen Esco B.V. met een hoofdsom van € 37.800. Het rentepercentage bedraagt 3,4% op jaarbasis. Aflossing vindt plaats op basis van een annuïteit van € 300 per maand.

Hybride lening Groen Esco B.V.

Stand per 1 januari	<u>3.900</u>	<u>3.900</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>3.900</u>	<u>3.900</u>

Dit betreft een achtergestelde lening verstrekt aan Groen Esco B.V. De lening heeft een onbeperkte looptijd en de rente wordt jaarlijks achteraf onderling vastgesteld.

3. Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Debiteuren		
Debiteuren	<u>1.822</u>	<u>9.476</u>
Overige vorderingen		
Waarborgsommen	545	1.540
Overige vorderingen	<u>60.751</u>	<u>-</u>
	<u>61.296</u>	<u>1.540</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	<u>6.152</u>	<u>7.860</u>

4. Reserves en fondsen

	2019	2018
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	4.045.578	3.706.409
Exploitatieresultaat boekjaar	254.992	339.169
Stand per 31 december	<u>4.300.570</u>	<u>4.045.578</u>

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€

Bestemmingsreserves en -fondsen

Bestemmingsfonds legaat mevrouw Bakker	69.280	69.280
Bestemmingsfonds Utrechts Documentatie Systeem	5.360	5.360
Bestemmingsreserve onderhoud Agnietenstraat	99.138	-
	<u>173.778</u>	<u>74.640</u>

Bestemmingsfonds legaat mevrouw Bakker

Stand per 1 januari	69.280	69.280
Stand per 31 december	<u>69.280</u>	<u>69.280</u>

In het verleden is een legaat ontvangen van mevrouw Bakker waarin is bepaald dat het legaat alleen aangewend mag worden voor de restauratie van kerken of andere religieuze doelen. Het UMF zal aan de hand van haar eigen strategische agenda de mogelijkheden voor verwerving en ontwikkeling van religieus erfgoed in de toekomst bezien.

Bestemmingsfonds Utrechts Documentatie Systeem

Stand per 1 januari	5.360	5.360
Stand per 31 december	<u>5.360</u>	<u>5.360</u>

Het bestemmingsfonds is door de externe werkgroep Documentatie tijdelijk bij het Utrechts Monumentenfonds ondergebracht. Deze dient te worden aangewend voor investeringen ten behoeve van de werkgroep documentatie of het Utrechts Documentatie Systeem en in overleg met de werkgroep documentatie.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<i>Bestemmingsreserve onderhoud Agnietenstraat</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Resultaatbestemming	99.138	-
Stand per 31 december	99.138	-

In 2019 is een bestemmingsreserve gevormd voor de onderhoudswerkzaamheden aan de Agnietenstraat 14 en 28. Het werk is in december 2019 gestart en de verwachte oplevering is eind april 2020.

5. Achtergestelde leningen

Achtergestelde lening	250.000	-
-----------------------	---------	---

Dit betreft een achtergestelde lening verstrekt door de Fundatie Maria van Pallaes ten behoeve van de instandhouding van cultureel erfgoed. De totale lening bedraagt € 500.000,-. In 2020 is de tweede tranche ad € 250.000,- opgenomen. De achtergestelde lening heeft een onbepaalde looptijd, is aflossingsvrij en het rentepercentage bedraagt 2% per jaar.

6. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Triodos hypotheeklening 220.54.10.733	-	880.000
Triodos vaste lening 220.53.74.680	1.000.000	1.000.000
Triodos vaste lening 220.54.10.733	-	1.365.000
Triodos vaste lening 220.54.57.829	1.335.000	-
Triodos hypotheeklening 220.54.57.810	860.000	-
Nationaal Restauratie Fonds 818 993 010	252.380	260.946
Nationaal Restauratie Fonds 818.992.020	18.558	19.717
Nationaal Restauratie Fonds 631.755.100	-31.391	-
Triodos Groen Fonds 19.593	800.000	800.000
Triodos rekening courant krediet 254.7316.78	590.664	466.918
	<u>4.825.211</u>	<u>4.792.581</u>

Het deel van de leningen wat binnen een jaar afgelost wordt is verantwoord onder de kortlopende schulden. Van het restant van de Triodosleningen per 31-12-2019 heeft een bedrag van € 3.795.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Het rekening courant krediet is hierin niet meegenomen.

	2019	2018
	€	€
<i>Triodos hypotheeklening 220.54.10.733</i>		
Stand per 1 januari	900.000	920.000
Aflossing	-900.000	-20.000
Stand per 31 december	-	900.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-20.000
Langlopend deel per 31 december	-	880.000

Deze lening is in 2019 geherfinancierd.

Triodos vaste lening 220.53.74.680

Stand per 1 januari	1.000.000	1.000.000
---------------------	-----------	-----------

Betreft een lening met een rentepercentage van 2,74% en een looptijd van de lening tot 01-04-2026.

Triodos vaste lening 220.54.10.733

Stand per 1 januari	1.395.000	1.425.000
Aflossing	-1.395.000	-30.000
Stand per 31 december	-	1.395.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-30.000
Langlopend deel per 31 december	-	1.365.000

Deze lening is in 2019 geherfinancierd.

Triodos vaste lening 220.54.57.829

Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	1.380.000	-
Aflossing	-15.000	-
Stand per 31 december	1.365.000	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-30.000	-
Langlopend deel per 31 december	1.335.000	-

Betreft een lening met een rentepercentage van 2,75% en een looptijd van de lening tot 01-01-2034

	2019	2018
	€	€
<i>Triodos hypotheeklening 220.54.57.810</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	890.000	-
Aflossing	-10.000	-
Stand per 31 december	880.000	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-20.000	-
Langlopend deel per 31 december	860.000	-

Betreft een lening met een rentepercentage van 2,75% en een looptijd van de lening tot 01-01-2034

Nationaal Restauratie Fonds 818 993 010

Stand per 1 januari	269.396	277.722
Aflossing	-8.439	-8.326
Stand per 31 december	260.957	269.396
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.577	-8.450
Langlopend deel per 31 december	252.380	260.946

Betreft een lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 300.000,-
 - Rentepercentage 1,5% vast tot 1 april 2025
 - Annuïtaire aflossing
 - Looptijd tot 1-4-2045

Nationaal Restauratie Fonds 818.992.020

Stand per 1 januari	20.860	21.986
Aflossing	-1.142	-1.126
Stand per 31 december	19.718	20.860
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.160	-1.143
Langlopend deel per 31 december	18.558	19.717

Betreft een lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 25.000,-
 - Rentepercentage van 1,5% vast tot 1 april 2025
 - Annuïtaire aflossing
 - Looptijd tot 1-4-2035

Auren Audit & Assurance
 Amersfoort B.V.
 Amsterdamsweg 3
 3812 BA AMERSFOORT
 Tel. 033-4225889 and Fax. 033-4225889

	2019	2018
	€	€
<i>Nationaal Restauratie Fonds 631.755.100</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	15.000	-
Aflossing	-19.728	-
Stand per 31 december	-4.728	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-26.663	-
Langlopend deel per 31 december	-31.391	-

Betreft een lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.000.000,-
 - Rentepercentage 1,5% vast tot 1 maart 2029
 - Annuïtaire aflossing
 - Looptijd tot 1-4-2049

Uitbetaling van de lening gebeurd op basis van ingediende bouwtermijnen. Per balansdatum is er meer afgelost dan dat er aan declaraties ingediend is. Derhalve is er een debet saldo ontstaan.

Triodos Groen Fonds 19.593

Stand per 1 januari	800.000	800.000
---------------------	---------	---------

Betreft een lening met een rentepercentage van 2,24% en een looptijd van de lening tot 01-04-2026.

Triodos rekening courant krediet 254.7316.78

Stand per 1 januari	466.918	475.108
Mutatie	123.746	-8.190
Langlopend deel per 31 december	590.664	466.918

Het rekening-courant krediet heeft een kredietfaciliteit van € 700.000 welke niet direct opeisbaar is. De volgende afspraken zijn hieromtrent vastgelegd:

- Kredietlimiet van € 700.000
- Het rente percentage bedraagt de Triodos Basisrente minus een afslag van 1,96%. De Triodos Basisrente is momenteel 4,0%. Het minimum rente percentage is 3,54% per jaar.
- Looptijd van de rekening-courant tot 01-01-2034

ZEKERHEDEN

Zekerheden Triodos bank

De zekerheden die bij Triodos bank waren gevestigd, blijven van kracht. Deze betreffen:

- Stille verpanding van de huurpenningen
- De eerste hypothecaire inschrijving voor een aantal panden van het UMF

Zekerheden NRF

De zekerheden die bij het Nationaal Restauratiefonds waren gevestigd blijven van kracht, deze betreffen:

- Eerste hypothecaire inschrijving voor een aantal panden van het UMF
- Verpanding van de Bouwrekening

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	86.400	59.593
Overige schulden		
Waarborgsommen	91.436	86.423
Overige schulden	-	216.870
	<u>91.436</u>	<u>303.293</u>
Overlopende passiva		
Reservering vakantiegeld en -dagen	14.798	7.358
Vooruitontvangen begunstigersbijdragen en giften	-	55
Overige schulden	11.331	12.854
Vooruitontvangen huur	16.959	18.306
Kosten administratieve dienstverleners en accountantskosten	7.500	10.000
Nog te betalen rente	12.844	30.179
Overige overlopende passiva	20.086	4.450
	<u>83.518</u>	<u>83.202</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

ANBI

Het UMF kent een ANBI-status. Vanaf 1 januari 2008 is de algemeen nut beogende instelling (hierna: ANBI) opgenomen in de fiscale wetgeving. ANBI's zijn - onder voorwaarden - vrijgesteld van heffing van schenk- en erfbelasting. Bovendien komen giften aan ANBI's - onder voorwaarden - voor aftrek in aanmerking in aangifte inkomsten- of vennootschapsbelasting. Daarnaast kan de ANBI-status van belang zijn bij een beroep op een aantal fiscale faciliteiten c.q. vrijstellingen bij diverse andere heffingen, zoals loon-, overdrachts-, energie- of vennootschapsbelasting.

Om als ANBI geregistreerd te kunnen worden (en om gerangschikt te blijven), moet de instelling aan een specifieke voorwaarden voldoen.

- De instelling moet met nagenoeg geheel van al haar activiteiten het algemeen belang dienen. Dit is de 90%-eis.
- De instelling heeft geen winstoogmerk met het geheel van haar activiteiten die het algemeen belang dienen.
- De instelling en de mensen die rechtstreeks bij uw instelling betrokken zijn, voldoen aan de integriteitseisen.
- Geen enkel natuurlijk persoon of rechtspersoon mag over het vermogen van de instelling beschikken alsof het zijn eigen vermogen is. Bestuurders en beleidsbepalers mogen geen meerderheid hebben in de zeggenschap over het vermogen van de instelling.
- De instelling mag niet meer vermogen aanhouden dan redelijkerwijs nodig is voor het werk van de instelling. Daarom moet het eigen vermogen beperkt blijven.
- De beloning voor beleidsbepalers is beperkt tot een onkostenvergoeding of minimale vacatiegelden.
- De instelling heeft een actueel beleidsplan.
- De instelling heeft een redelijke verhouding tussen beheerkosten en bestedingen.
- Geld dat overblijft na opheffing van uw instelling wordt besteed aan een ANBI met een soortgelijk doel.
- De instelling voldoet aan de administratieve verplichtingen.
- De instelling publiceert specifieke gegevens op een eigen of gemeenschappelijke website.

POM

Het UMF kent een status als POM. Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden. Met deze status wil de rijksoverheid goed eigenaar- en opdrachtgeverschap stimuleren. Voor de stichtingen en verenigingen biedt de status van professionele organisatie voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingssubsidie.

De Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) is het wettelijk kader voor toezicht op POM's. De grondslag voor deze regeling berust op de Erfgoedwet. In de Sim staan de criteria waar een organisatie aan moet voldoen om als POM te worden aangewezen. Op deze criteria is ook het toetsingskader gebaseerd voor bestaande POM's. De minister van OCW (i.c. de Inspectie) kan een POM vragen aan te tonen dat zij nog steeds voldoet aan de criteria op grond waarvan zij is aangewezen.

De normen waarop wordt getoetst zijn:

1. Heeft de organisatie nog steeds minimaal 20 rijksmonumenten in eigendom?
2. Is instandhouding van cultureel erfgoed nog steeds een statutaire doelstelling?
3. Is de kwaliteit van de werkzaamheden aan en de omgang met monumenten geborgd?
4. Heeft de professionele omgang met beschermde monumenten een structureel en consistent karakter?
5. Is de organisatie financieel stabiel?
6. Is tenminste 50% van het monumentenbestand in goede staat?
7. Is instandhouding van monumenten nog steeds een hoofdactiviteit? (NB: dit geldt alleen voor POM's die instandhoudingssubsidie voor woonhuizen aanvragen)

Het UMF werkt zoveel mogelijk met ERM-gecertificeerde partijen en/of partijen met aantoonbare ervaring op het gebied van werkzaamheden aan rijksmonumenten. In alle opdrachten en overeenkomsten worden de URL's van de Stichting ERM van toepassing verklaard. Professioneel toezicht is belegd bij de bouwkundig projectleiders van het UMF welke naast een HBO-bouwkunde opleiding ook de post-HBO Bouwhistorie & Restauratie aan de Hogeschool Utrecht dan wel een Master Architectuurgeschiedenis aan de Universiteit Utrecht hebben afgerond.

Subsidies

Aan de stichting zijn de volgende subsidies toegezegd:

In 2013 is een subsidie van € 248.409,- toegezegd die bestemd is voor de instandhouding van diverse monumenten. 90% van de subsidie is verspreid over zes jaar uitbetaald. 2019 was het laatste jaar waarin een dergelijke uitbetaling heeft plaatsgevonden. De subsidie wordt op de in de regeling vastgelegde wijze verantwoord in 2020. Hiermee is in 2019 reeds een start gemaakt. Helaas is er bij de aanvraag in 2013 onterecht een pand opgenomen, waar het UMF in 2013 geen 100% eigenaar meer van was. Hier zijn gesprekken over gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en er is rekening gehouden met een netto-terugbetaling van € 13.340,- onder de Brim-subsidie 2013. In maart 2019 is voor de periode 2020-2026 succesvol een nieuwe aanvraag ingediend. De bevoorschotting van deze subsidie start in februari 2020.

In 2014 is een subsidiebedrag van € 201.773 toegezegd die is bestemd voor de instandhouding van diverse monumenten. 90% van deze subsidie zal verspreid over zes jaar worden uitbetaald. In februari 2015 heeft de eerste uitbetaling plaatsgevonden.

In 2016 is een subsidiebedrag van € 202.254 toegezegd die is bestemd voor de instandhouding van diverse monumenten. 90% van deze subsidie zal verspreid over zes jaar worden uitbetaald. In februari 2017 heeft de eerste uitbetaling plaatsgevonden.

In 2019 is een subsidiebedrag van € 252.996 toegezegd die is bestemd voor de instandhouding van diverse monumenten. 90% van deze subsidie zal verspreid over zes jaar worden uitbetaald. In februari 2020 heeft de eerste uitbetaling plaatsgevonden.

De Subsidieregeling instandhouding monumenten is bedoeld als een bijdrage voor de instandhouding van het rijksmonumentaal vastgoed voor monumentbeherende organisaties. Vanwege haar POM-status heeft het Utrechts Monumentenfonds lichtere indieningsvereisten dan andere organisaties welke een aanvraag doen onder deze regeling.

Legaat

In 2018 is bekend geworden dat het UMF erfgenaam is in een nalatenschap. In het testament is het Fonds tot erfgenaam benoemd voor 1/10e deel van de nalatenschap. De verdere afwikkeling neemt meer tijd in beslag dan verwacht. De notaris is in afwachting van instructies van de executeur-testamentair, daarna kan de afwikkeling verder in gang worden gezet.

Triodos financiering 't Hoogt

In de herfinanciering begin 2019 is er ook een nieuwe financiering overeengekomen ten behoeve van de restauratie van 't Hoogt van in totaal € 3.500.000. Gezien de ontwikkelingen is besloten de definitieve verstrekking te laten afwachten tot na het eerste kwartaal 2020. De afspraken hieromtrent zijn:

- Looptijd tot 01-01-2034
- Rentepercentage van 2,75% vast tot 1 januari 2029

6 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2019

	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
	€	€	€
7. Baten			
Huren en erfpachten	1.141.630	1.152.968	1.275.247
Giften en legaten	4.215	50.000	2.250
Overige opbrengsten	1.291	2.500	4.390
	<u>1.147.136</u>	<u>1.205.468</u>	<u>1.281.887</u>

In de begroting 2019 is uitgegaan van de ontvangst van een legaat in 2019 waarvan de nalatenschap nog niet afgewikkeld is per balansdatum.

8. Donateursbijdragen

Donateursbijdragen	<u>53.174</u>	<u>50.500</u>	<u>50.273</u>
--------------------	---------------	---------------	---------------

9. Subsidies

Ontvangen subsidies	<u>18.784</u>	<u>81.863</u>	<u>97.863</u>
---------------------	---------------	---------------	---------------

Van de in 2019 begrote subsidie drukt een bedrag van € 65.739 op geactiveerde investeringen. Derhalve is dit deel van de ontvangen subsidies geactiveerd en vallen de ontvangen subsidies die via de baten verwerkt worden lager uit.

10. Personeelslasten

Lonen en salarissen	189.626	226.000	215.108
Sociale lasten	30.529	34.000	34.733
Pensioenlasten	26.347	30.000	31.405
Overige personeelslasten	102.021	56.393	77.659
	<u>348.523</u>	<u>346.393</u>	<u>358.905</u>

Door ziekte en personeelwisselingen vallen de lonen en salarissen lager uit als begroot. Dit tijdelijke tekort is opgevangen door de inhuur van externen. Waardoor de overige personeelskosten hoger uitvallen.

Lonen en salarissen

Bruto lonen	173.052	210.000	207.930
Mutatie vakantiegeldverplichting	16.574	16.000	7.178
	<u>189.626</u>	<u>226.000</u>	<u>215.108</u>

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 RN AMERSFOORT
Tel. 033-4225888 Fax. 033-4225889

	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
	€	€	€
<i>Overige personeelslasten</i>			
Reiskostenvergoedingen	23.459	16.000	6.766
Ziekteverzuimverzekering	6.963	9.000	8.109
Kantinekosten	1.722	500	250
Opleidingskosten	11.276	20.000	18.185
Kosten administratieve dienstverlening	30.241	26.500	31.665
Kosten externe inhuur	72.361	15.000	47.979
Uitkering ziekteverzuimverzekering	-8.730	-	-
Overige personeelskosten	3.454	15.000	4.583
	140.746	102.000	117.537
Doorberekende overige personeelslasten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-38.725	-45.607	-39.878
	102.021	56.393	77.659

Personeelsleden

Bij de organisatie waren in 2019 gemiddeld 4 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2018: 4). Het bestuur van de Stichting is onbezoldigd.

11. Afschrijvingen

Afschrijvingen materiële vaste activa

Inventaris	4.381	4.000	3.542
------------	-------	-------	-------

Overige lasten

12. Huisvestingslasten

Gas, licht en water	5.034	4.000	1.607
Vaste lasten	1.252	1.694	1.677
Verzekeringen	198	500	135
Schoonmaakkosten	4.557	4.250	4.111
Overige huisvestingslasten	5.410	6.000	5.564
	16.451	16.444	13.094
Doorbelaste overige kosten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-1.645	-1.644	-1.309
	14.806	14.800	11.785

	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
	€	€	€
<i>13. Exploitatielasten</i>			
Onroerende zaakbelastingen en rioolrechten	64.016	67.399	65.615
Overige heffingen	9.168	8.500	8.721
Verzekeringen	34.347	34.350	31.201
Bijdrage VVE Keizerstraat 35	2.023	1.600	2.164
Erfpacht	34.509	28.300	33.930
Tijdelijke gas, licht en water	3.520	1.500	1.123
Onderhoud Bruntenhoftuin	1.662	3.000	2.974
Brandveiligheid	10.933	50.000	-
Advies- en bemiddelingskosten	37.589	20.000	20.048
Overige exploitatielasten	3.616	2.000	-149
	<u>201.383</u>	<u>216.649</u>	<u>165.627</u>

De erfpachtlasten vallen hoger uit omdat er in de begroting rekening is gehouden met de afkoop van een deel van de erfpacht.

UMF is niet tevreden geweest over de output van de eerste brandveiligheidsonderzoeken. De opdracht met haar oude adviseur is na een lang traject beëindigd. Er is een nieuwe adviseur aangetrokken welke in het najaar van 2019 is gestart.

De advies- en bemiddelingskosten vallen hoger uit omdat de volledige portefeuille getaxeerd is. Dit was niet begroot.

14. Onderhoudskosten

Groot onderhoud	<u>244.273</u>	<u>302.500</u>	<u>241.882</u>
-----------------	----------------	----------------	----------------

15. Kantoorkosten

Kantoorbenodigdheden	4.911	4.000	2.526
Automatiseringskosten	26.359	30.000	7.415
Telefoonkosten	3.367	3.000	2.444
Portokosten	387	500	706
Contributies	3.279	3.000	3.064
Internetkosten	1.066	2.100	1.801
Drukwerk	624	1.000	366
Parkeervergunning	3.013	3.013	846
	<u>43.006</u>	<u>46.613</u>	<u>19.168</u>
Doorbelaste overige kosten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	<u>-4.739</u>	<u>-5.061</u>	<u>-2.271</u>
	<u>38.267</u>	<u>41.552</u>	<u>16.897</u>

	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
	€	€	€
<i>16. Representatiekosten</i>			
Communicatie en fondsenwerving	30.052	32.000	16.502
Representatiekosten	981	2.000	2.152
Kosten recepties en jubilea	-	2.000	36.980
Kosten Open Monumentendag	2.992	3.000	1.956
	<u>34.025</u>	<u>39.000</u>	<u>57.590</u>
<i>17. Algemene lasten</i>			
Accountantskosten	8.587	7.500	7.922
Advieskosten	19.294	15.000	41.159
Verzekeringen	3.248	4.000	3.307
Bankkosten	790	2.000	748
Kleine aanschaffingen	4.680	3.000	928
Bestuurskosten	6.379	10.000	1.718
Overige algemene kosten	74	500	-12
	<u>43.052</u>	<u>42.000</u>	<u>55.770</u>
<i>18. Kosten met betrekking tot donateurs</i>			
Werkgroep Historisch Onderzoek	3.538	9.100	8.448
Donateursuitgaven	4.913	5.000	8.537
Portokosten donateurs	837	4.000	374
	<u>9.288</u>	<u>18.100</u>	<u>17.359</u>

In verband met onvoorziene omstandigheden is de publicatie van de SteenGoed voor het najaar 2019 uitgesteld naar februari 2020.

Financiële baten en lasten

	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
	€	€	€
<i>19. Rentebaten en lasten</i>			
Rente hypotheek en leningen	-142.994	-135.635	-160.495
Dividend Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.	39	40	39
Rentebaten	1.219	1.000	1.059
	<u>-141.736</u>	<u>-134.595</u>	<u>-159.397</u>

Incidentele baten en lasten

20. Incidentele baten en lasten

Incidentele baten	<u>216.870</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
-------------------	----------------	----------	----------

De bijzondere baten betreft de kwijtschelding van de lening ad € 216.870 per 01-01-2019 van Maria van Pallaes.

21. Lasten bestemmingsfondsen

Exploitatie Utrechts Documentatie Systeem	<u>-2.100</u>	<u>-2.000</u>	<u>-2.100</u>
---	---------------	---------------	---------------

Gebeurtenissen na balansdatum

Het UMF heeft in het boekjaar 2020 ook te maken met de gevolgen van de verspreiding van het coronavirus. De gevolgen zijn onder andere een verandering in de wijze van werken (inzet van digitale communicatiemiddelen) en de werkplek (thuiswerken en bij uitzondering naar kantoor), waarbij het UMF de richtlijnen van de overheid volgt.

Daarnaast zal het coronavirus ook impact hebben op het uitvoeren van inspecties en het wegwerken van achterstallig onderhoud aan de installaties en voorzieningen in de woningen. De impact op het uitvoeren van onderhoud aan het casco zal naar verwachting beperkter zijn, omdat dit onderhoud aan de buitenschil van het bezit betreft. Tevens wordt opgemerkt dat huurders relatief minder klachten doorgeven aan het UMF. Als gevolg van de diverse maatregelen vanuit de rijksoverheid wordt in het bijzonder bedrijfsnonroerend goed (BOG) hard geraakt, wat ook impact kan hebben op de huurinkomsten. Er zijn vanuit de portefeuille BOG een klein aantal huurders welke een verzoek hebben gedaan voor opschorting/uitstel of kwijtschelding van de huur. Hiermee worden onderbouwd maatwerk-afspraken vastgelegd. Een klein deel van het bezit van het UMF is echter bedrijfsmatig verhuurd. De verwachting is dat de impact op de portefeuille huurwoningen van kleinere schaal zal zijn, gezien de actuele ontwikkelingen in Utrecht (waaronder het grote tekort aan betaalbare huurwoningen).

Door het UMF zijn de volgende maatregelen genomen:

- Intern Coronaprotocol voor alle medewerkers, met diverse maatregelen t.b.v. werkzaamheden op kantoor dan wel werkzaamheden op locatie
- Passage over Corona in alle opdrachten voor uitvoerende partijen, aansluiting is gezocht bij oa. de richtlijnen vanuit de Rijksoverheid en het protocol 'Veilig samen doorwerken' van Bouwend Nederland
- Protocol Hoe om te gaan met verzoeken voor uitstel/kwijtschelding van huurders
- Standaard-allonge op te nemen in huurcontract bij maatwerk voor een specifieke huurder
- TOGS aanvraag
- Actieve aansluiting bij de lobby vanuit de erfgoedsector voor extra steun vanuit de overheid, oa. via de FIM en de LFBH

Het UMF verwacht derhalve haar activiteiten in het huidige boekjaar te kunnen blijven voortzetten op basis van de beschreven impact, de genomen maatregelen en de huidige financiële positie.

Ondertekening bestuur voor akkoord

Utrecht, 12 mei 2020

De heer mr. P. Siebinga

De heer drs. J.H. Boerrigter

Mevrouw drs. M. Steeman

De heer mr. T. van der Made

De heer ing. M. Boswinkel

De heer ir. A. Schut

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 PH AMERSFOORT
Tel. 033-4225888 Fax. 033-4225889



OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING

Auren Audit & Assurance
Amersfoort B.V.
Amsterdamsweg 3
3812 PA AMERSFOORT
Tel. 033-4225888 Fax. 033-4225889





CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van de Stichting Het Utrechts Monumentenfonds te Utrecht

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Het Utrechts Monumentenfonds te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Het Utrechts Monumentenfonds op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Richtlijn C1 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de staat van baten en lasten over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis van ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Het Utrechts Monumentenfonds zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van gevolgen van gebeurtenissen na balansdatum - Coronavirus

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf "Gebeurtenissen na balansdatum" als onderdeel van de toelichting van de jaarrekening. In deze paragraaf is door het bestuur van de Stichting toegelicht wat de impact van het coronavirus op de Stichting reeds is geweest en met wat voor impact het verder nog rekening houdt. Daarin is ook toegelicht dat het bestuur verwacht de activiteiten te kunnen blijven doorzetten.

Deze situatie doet geen afbreuk aan onze conclusie.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Richtlijn C1 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Richtlijn C1 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag in overeenstemming met Richtlijn C1 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Richtlijn C1 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Voor een nadere uiteenzetting van onze verantwoordelijkheden en de daarmee samenhangende controlewerkzaamheden verwijzen wij naar de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA):

http://www.nba.nl/NL_algemeen_01

Amersfoort, 12 mei 2020

Auren Audit & Assurance Amersfoort B.V.

Was getekend

A. (Andries) van Pijkeren RA