

# Jaarverslag 2016

*het Utrechts Monumentenfonds*



# Inhoudsopgave

<b>Bestuursverslag</b>	<b>3</b>
<b>Balans per 31 december 2016</b>	<b>6</b>
Activa	6
Passiva	7
<b>Staat van baten en lasten</b>	<b>8</b>
<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>9</b>
<b>Jaarrekening</b>	<b>10</b>
<b>Toelichting op de balans per 31 december 2016</b>	<b>12</b>
Materieële vaste activa	12
Financiële vaste activa	13
Vorderingen	14
Eigen vermogen	15
Langlopende schulden	16
Kortlopende schulden	18
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	19
<b>Toelichting op de staat van baten lasten over 2016</b>	<b>20</b>
<b>Controleverklaring</b>	<b>24</b>

# 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, 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;
- 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.

Het beleidsplan 2016-2018 is vastgesteld. Speerpunten uit dit beleidsplan zijn:

- als erfgoedprofessional bekend staan die hoogwaardige kwaliteit nastreeft om zodanig monumentwaarden<sup>1</sup> zeker te stellen voor de toekomst;
- in de stad gezien worden als kennisleider voor het behoud van monumenten en met een proactieve houding inzetten op het delen van kennis;
- als 'groene' monumentenorganisatie onze monumenten verduurzamen met innovatieve technieken.

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 panden worden verhuurd aan begunstigden die zich voor de wachtlijst van gegadigden hebben aangemeld. Het beleid is erop gericht een bedrijfseconomische verantwoorde exploitatie mogelijk te maken. Dit is noodzakelijk om de doelstelling van de organisatie, het behoud en beheer van monumentale panden, ook voor de lange termijn te borgen.

UMF heeft hierbij geen winstoogmerk en is niet vpb-plichtig. Het beleid van marktconforme huren en de realisatie van projecten die een betere rentabiliteit opleveren, is versterkt. Het UMF heeft ook een groot aantal woningen onder de sociale huurgrens, waardoor we invulling geven aan onze maatschappelijke doelstelling: het scheppen van een mogelijkheid voor eenieder om in een monumentaal pand te kunnen wonen.

De belangrijkste bedrijfsrisico's voor het UMF zijn: leegstand van het vastgoed, tenietgaan van monument, verscherping regelgeving door de overheid en het eventueel ontstaan van huurachterstanden waardoor de inkomsten dalen. Qua leegstand van het vastgoed schat het bestuur in dat er de komende jaren weinig leegstand zal zijn binnen haar portefeuille, omdat de verhuurmarkt in Utrecht zeer courant is (woningen en bedrijf onroerend goed). Inzake het teniet gaan van een monument is het UMF adequaat verzekerd tegen o.a. brand- en stormschade. Een financieel risico zou kunnen liggen in het feit dat de overheid haar regels aanscherpt, zoals bijv. verhogen verhuurdersheffing en verlagen onderhoudssubsidie. Het UMF is aangesloten bij belangenorganisaties, die bij veranderingen in de landelijke wetgeving, een sterke positie en lobby hebben richting de diverse ministeries. Voor wat betreft eventuele huurachterstanden voert het UMF al jaren adequaat beleid, zodat binnen de geldende regelgeving de achterstand tot een minimum beperkt wordt.

## Bestuur

De samenstelling van het bestuur was per 31 december 2016:

- De heer drs. J. van der Starre RA, benoemd 10 maart 2010 (voorzitter en penningmeester)
- De heer ing. H. Würdemann architect BNA, benoemd op 22 juni 2011 (lid)
- Mevrouw drs. M. Steeman, benoemd op 8 december 2011 (secretaris)
- De heer mr. T. van der Made, benoemd op 6 juni 2016 (lid)
- De heer ing. M. Boswinkel, benoemd op 6 juni 2016 (lid).

Zij zijn allen onbezoldigd bestuurder van de Stichting.

<sup>1</sup> De monumentwaarde is een optelsom van verschillende criteria zoals bouwhistorische, architectuurhistorische, cultuurhistorische, en ensemblewaarde, algemeen historische waarde, gebruikersgeschiedenis, zeldzaamheid en gaafheid/authenticiteit. In een bouwhistorisch onderzoek wordt de monumentwaarde van een gebouw/complex vastgesteld aan de hand van een waardestelling, zoals vastgesteld in de richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed.

## Terugblik op activiteiten 2016

In 2016 zijn de voorbereidingen getroffen voor de restauratie van Hoogt 2 tot en met 10. De panden Agnietenstraat 26, Jansveld 16, Jansveld 11a zijn binnen het programma 'woningverbetering' aangepakt.

Naast de reguliere onderhoudswerkzaamheden aan de panden is planmatig onderhoud uitgevoerd. Het planmatig onderhoud is uitgevoerd aan Jansveld 4 t/m 20 (even), Jansveld 9 en 11, Pauwstraat 30, Jacobijnenstraat 2, Bruntensteeg 2 en 3, en Lange Nieuwstraat 53. Tevens is onderhoud uitgevoerd aan de achtergevel van Grijssteijn (Oudegracht 319 en Geertestraat 1 t/m 1d) en is een bijwerkbeurt uitgevoerd aan het schilderwerk van de Bruntenhof.

In januari 2016 heeft het UMF de POM-status ontvangen van de minister van Cultuur. Het UMF is als 13e organisatie toegetreden tot het selecte keurkorps van monumentenorganisaties dat de POM-status draagt. POM staat voor Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud. De status is de kroon op het vele werk dat de afgelopen jaren door het UMF is verricht. Het biedt voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingssubsidie, die van belang zijn voor het goed onderhouden van onze panden.

Het aantal begunstigers blijft redelijk stabiel, maar het UMF ziet een ontwikkeling in de toename van het aantal nieuwe begunstigers die zich vooral aanmelden om gegadigde te worden. De natuurlijke uitstroom van begunstigers wordt nog steeds redelijk gecompenseerd door het aantal nieuwe begunstigers. Dit laatste blijft grote druk op de wachtlijst voor woningen leggen, daar bijna alle nieuwe begunstigers in aanmerking willen komen voor een woning.

Ook de ANBI status, waarover UMF beschikt, vraagt om een integere 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 begunstigers en gegadigden 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.

## Financiële gang van zaken

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 84.088,-. Dit positieve resultaat is voornamelijk te danken aan een hogere huuropbrengst dan begroot, zie ook paragraaf 'Vooruitblik op 2017'.

## Personele samenstelling

Mevrouw Hilde van Werven is directeur van de Stichting. Mevrouw Karry Berentsen is belast met o.a. de voorbereidingen van de restauratie van complex 't Hoogt. De secretariële administratieve functie inclusief verhuur is ingevuld door mevrouw Marleen van der Ree. De heer Sep Schetters is aangenomen als bouwkundig medewerker t.b.v. onderhoud en renovatie. Mevrouw Noortje Schrover ondersteunt diverse algemene en bouwkundige projecten, evenals de heer Vincent ter Wal. Hiermee is de kwaliteit van de dienstverlening aan onze panden en huurders geborgd.

## Vooruitblik op activiteiten 2017

Samenvatting begroting 2017:

Totaal begrote huuropbrengsten:	€ 1.200.500,-
Totaal begrote exploitatiekosten, waaronder onderhoud:	€ 547.200,-
(inclusief dotatie voorziening groot onderhoud van € 200.000,-)	
Totaal begroot resultaat:	€ 132.407,-

### 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.

### Activiteiten:

Om de panden in goede staat te houden, wordt het onderhoud planmatig uitgevoerd. Het UMF heeft alle panden in een reguliere onderhoudscyclus opgenomen. De panden zullen daartoe periodiek geïnspecteerd worden door de bouwkundigen van het UMF. Door het aanhouden van een reguliere cyclus heeft het onderhoud een structureel en consistent karakter. Naar schatting zullen de onderhoudskosten van de reguliere cyclus in 2017 circa € 125.000,- bedragen, dit is inclusief onderhoudscomponent woningverbetering en exclusief dotatie.

Komend jaar worden de restauratieplannen van 't Hoogt nader uitgewerkt. Het pand Slachtstraat 5 wordt verkocht.

Het beleid van woningverbetering met daaraan verbonden meer marktconforme huren zal worden voortgezet. De huurinkomsten zullen in 2017 toenemen, naar schatting zal de toename circa € 20.000,- tot 25.000,- bedragen. Dit wordt veroorzaakt door reguliere huurstijgingen, de herziening van huurcontracten bij huurdersmutaties en woningverbetering.

Het bestuur van het Fonds constateert al met al dat het UMF intussen een stabiele exploitatie heeft bereikt. Hierdoor heeft het Fonds ook voldoende armslag om de risico's van meerjarig onderhoud en toekomstige restauraties afdoende te kunnen dragen. Daarnaast wordt onderzocht of het UMF invulling kan geven aan de doelstelling: het verstrekken van adviezen voor onderhoud, verbetering of herstel van gebouwen aan particulieren.

De doelstelling om actief onze kennis te delen is ingevuld door

in samenwerking met het Gilde Utrecht een Erfgoedcursus Utrecht op te zetten.

Ook het komende jaar zal het UMF weer actief bijdragen aan diverse evenementen waaronder de Open Tuinendag en de Open Monumentendag. Tijdens het openstellen van een pand en of een tuin wordt nauw samengewerkt met de betrokken huurders en leden van de Werkgroep Historisch Onderzoek.

Het personeelsbestand blijft in 2017, uitgedrukt in fté's, gelijk. De kwaliteit van de werkzaamheden aan en de omgang met monumenten is geborgd.

*Utrecht, 4 april 2017*

*Het bestuur van de Stichting het Utrechts Monumentenfonds,*

*De heer drs. J. van der Starre RA,*

*De heer ing. H. Würdemann architect BNA,*

*Mevrouw drs. M. Steeman,*

*De heer mr. T. van der Made en*

*De heer ing. M. Boswinkel*

# Balans per 31 december 2016

## Activa

	31 december 2016 (€)	31 december 2015 (€)	
<b>Materiële vaste activa</b>			
Vastgoed	8.853.050	8.664.768	
Inventaris	11.387	8.595	
<b>Totaal</b>	<b>8.864.437</b>	<b>8.673.363</b>	+
<b>Financiële vaste activa</b>			
Aandeel Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.	920	920	
Overige vorderingen	36.444	37.800	
	37.364	38.720	+
<b>Totaal</b>	<b>8.901.801</b>	<b>8.712.083</b>	+
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren	12.247	5.352	
Omzetbelasting	-	7.711	
Overige vorderingen	545	16.011	
Overlopende activa	6.641	2.955	
<b>Totaal</b>	<b>19.433</b>	<b>32.029</b>	+
<b>Liquide middelen</b>	<b>27.900</b>	<b>31.612</b>	
<b>Totaal</b>	<b>8.949.134</b>	<b>8.775.724</b>	+

## Passiva

31 december 2016 (€)

31 december 2015 (€)

### Eigen vermogen

Stichtingskapitaal	499		499	
Overige reserves	3.484.149		3.400.061	
Bestemmingsfondsen	75.561		75.561	
<b>Totaal</b>		<b>3.560.209</b>		<b>3.476.121</b> +

### Langlopende schulden

Schulden en kredietinstellingen	4.804.217		4.762.083	
Overige schulden	276.491		181.957	
<b>Totaal</b>		<b>5.080.708</b>		<b>4.944.040</b> +

### Kortlopende schulden

Schulden en kredietinstellingen	-		45	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	59.312		59.174	
Crediteuren	37.446		122.906	
Omzetbelasting	5.795		-	
Loonheffing	16.795		14.397	
Pensioenen	18.944		2.086	
Overige schulden	64.975		60.028	
Overlopende passiva	104.950		96.927	
<b>Totaal</b>		<b>308.217</b>		<b>355.563</b> +

<b>Totaal</b>		<b>8.949.134</b>		<b>8.775.724</b> +
---------------	--	------------------	--	--------------------

# Staat van baten en lasten

	31 december 2016 (€)	31 december 2015(€)	
<b>Baten</b>	<b>1.311.230</b>	<b>1.206.395</b>	
<b>Lasten</b>			
Personeelskosten	299.636	242.533	
Afschrijvingen	65.215	12.098	
Huisvestingskosten	12.875	14.322	
Exploitatiekosten	162.012	146.854	
Onderhoudskosten	342.113	321.592	
Kantoorkosten	19.363	14.147	
Representatiekosten	24.459	31.455	
Algemene kosten	69.811	67.714	
Kosten met betrekking tot begunstigers	20.725	18.778	
Rentelasten	197.029	199.215	
<b>Totaal</b>	<b>1.213.238</b>	<b>1.068.708</b>	<b>+</b>
	97.992	137.687	
Bijzondere lasten en lasten	-11.954	-	
Exploitatie Utrechts Documentatie Systeem	-1.950	-3.983	
Resultaat deelnemingen	-	-10	
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>84.088</b>	<b>133.694</b>	<b>+</b>
Resultaatbestemming	84.088	135.694	
Bestemmingsfondsen	-	-2.000	
	<b>84.088</b>	<b>133.694</b>	<b>+</b>



# Kasstroomoverzicht

Opgesteld op basis van de indirecte methode

2016 (€)

## Kasstroom uit operationele activiteiten

Exploitatieresultaat	84.088	
Afschrijvingen	65.215	
Mutatie vorderingen	12.596	
Mutatie kortlopende schulden	-47.484	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	114.415	+

Kasstroom uit operationele activiteiten 114.415

## Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Investerings	-256.289	
Investerings in deelneming	-	
Desinvesteringen materiele vaste activa	-	
Desinvesteringen deelnemingen	-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-256.289	+

## Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Verstrekte leningen	-2.000	
Afname overige vorderingen	3.356	
Opgenomen leningen	101.446	
Toename overige langlopende schulden	94.534	
Aflossingen	-59.174	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	138.162	+

**Totaal** -3.712

## Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 1 januari	31.612	
Mutatie liquide middelen	-3.712	
<b>Gemiddelde per 31 december</b>	<b>27.900</b>	<b>+</b>

# Jaarrekening

## Grondslagen voor waardering en resultaatbepalingen

### 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 rechtspersonen hoofdstuk 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.

## Waarderingsgrondslagen voor de balans

### Materiële vaste activa

De gebouwen worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met lineair berekende afschrijvingen na ingebruikname tot 100% van de WOZ waarde, welke een benadering is van de restwaarde. De terreinen en gronden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Op terreinen en gronden vindt geen afschrijving plaats.

### Financiële vaste activa

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde doch niet lager dan nihil. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekening houdend met een voorziening voor waardeverminderingen.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige 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.

De overige aandelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### 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

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## Grondslagen voor resultaatbepaling

### Baten

De baten betreft de opbrengsten van de huren en erfpachten, begunstigersbijdragen, giften, legaten en rentebaten. De baten worden opgenomen en verantwoord in het jaar waarin de daarmee samenhangende activiteiten zijn verricht.

Subsidies worden als bate 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.

### 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. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

# Toelichting op de balans per 31 december 2016

## Materieële vaste activa

	Vastgoed (€)	Inventaris (€)	Totaal (€)	
<i>Boekwaarde per 1 januari 2016</i>				
Aanschaffingswaarde	10.708.007	122.347	10.830.354	
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.043.239	-113.752	-2.156.991	
	<b>8.664.768</b>	<b>8.595</b>	<b>8.673.363</b>	+

### Mutaties

Investerings	249.749	6.540	256.289	
Afschrijvingen	-61.467	-3.748	-65.215	
	<b>188.282</b>	<b>2.792</b>	<b>191.074</b>	+

### Boekwaarde per 31 december 2016

Aanschaffingswaarde	10.957.756	128.887	11.086.643	
Cumulatieve afschrijving en waardevermindering	-2.104.706	-117.500	-2.222.206	
<b>Boekwaarde per 31 december 2016</b>	<b>8.853.050</b>	<b>11.387</b>	<b>8.864.437</b>	+

<i>Afschrijvingspercentage</i>	%
Vastgoed	0-10
Inventaris	20

De WOZ-waarde (peildatum 01-01-2015) van het vastgoed bedraagt € 25.059.000.

De taxatiewaarde (peildatum 01-07-2013) bedraagt € 29.605.000.

De verzekerde som van het vastgoed bedraagt op 1 januari 2016 € 37.280.200.

De verzekerde waarde is op basis van herbouwwaarde.

## Financiële vaste activa

Deelnemingen

	2016 in €	2015 in €
--	--------------	--------------

*Groen Esco B.V.*

Stand per 1 januari	-	-
Investerings	-	10
Waardeverminderingen	-	-10
	-	-

Dit betreft een 33,3% deelneming in Groen Esco B.V. te Utrecht.

	2016 in €	2015 in €
--	--------------	--------------

Aandeel Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.

Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.	920	920
---	-----	-----

Dit betreft 2 aandelen à €460 nominaal.

	2016 in €	2015 in €
--	--------------	--------------

*Lening Groen Esco B.V.*

Stand per 1 januari	37.800	-
Verstrekke leningen	-	37.800
Aflossing	-3.356	-
Langlopend deel per 31 december	34.444	37.800

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	-	-
Verstrekke leningen	2.000	-
Langlopend deel per 31 december	2.000	-

Dit betreft een achtergestelde lening verstrekt aan Groen Esco B.V. met een hoofdsom van € 2.000. De lening heeft een onbeperkte looptijd en de rente wordt jaarlijks achteraf onderling vastgesteld.

## Vorderingen

	31-12-2016 in €	31-12-2015 in €	
<b>Debiteuren</b>			
Debiteuren	12.247	5.352	
<b>Totaal</b>	<b>12.247</b>	<b>5.352</b>	+

## Overige vorderingen

Waarborgsom TNT Post	545	545	
Nog te ontvangen subsidies	-	12.179	
Overige vorderingen	-	3.287	
<b>Totaal</b>	<b>545</b>	<b>16.011</b>	+

## Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	6.641	2.955	
------------------------	-------	-------	--

## Eigen vermogen

	31-12-2016 in €	31-12-2015 in €	
Overige reserves			
Stand per 1 januari	3.400.061	3.264.367	
Exploitatieresultaat boekjaar	84.088	135.694	
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.484.149</b>	<b>3.400.061</b>	+

## Bestemmingsfondsen

### *Bestemmingsfonds legaat mevrouw Bakker*

Stand per 1 januari	70.201	72.201	
Resultaatbestemming	-	-2.000	
<b>Stand per 31 december</b>	<b>70.201</b>	<b>70.201</b>	+

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.

### *Bestemmingsfonds Utrecht Documentatie Systeem*

Stand per 1 januari	5.360	5.360	
Ten laste van het fonds geboekte kosten	-	-	
<b>Stand per 31 december</b>	<b>5.360</b>	<b>5.360</b>	+

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.

## Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2016 in €	31-12-2015 in €
Triodos hypotheeklening 2205.4075.46	1.800.000	1.800.000
Triodos hypotheeklening 2205.4107.33	920.000	940.000
Triodos vaste lening	1.425.000	1.455.000
Triodos rekening courant krediet	359.508	258.062
Nationaal Restauratie Fonds 818.992.020	21.986	23.096
Nationaal Restauratie Fonds 818.993.020	277.723	285.925
<b>Totaal</b>	<b>4.804.217</b>	<b>4.762.083</b>

+

<i>Triodos hypotheeklening 2205.4075.46</i>	2016 in €	2015 in €
Stand per 1 januari	1.800.000	1.800.000
Mutatie	-	-
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>

+

### *Triodos hypotheeklening 2205.4107.33*

Stand per 1 januari	960.000	980.000
Aflossing	-20.000	-20.000
Stand per 31 december	940.000	960.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-20.000	-20.000
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>920.000</b>	<b>940.000</b>

+

### *Triodos vaste lening*

Stand per 1 januari	1.485.000	614.502
Opgenomen gelden	-	885.498
Aflossing	-30.000	-15.000
Langlopend deel per 31 december	1.455.000	1.485.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-30.000	-30.000
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>1.425.000</b>	<b>1.455.000</b>

+

Over de hypotheeklening van € 1.800.000 bedraagt het rentepercentage 4,5% tot 1 juli 2017. Aflossing van de hypotheek vindt plaats op 1 juli 2017, het UMF heeft de intentie om de hypotheek te herfinancieren. Door de Triodos Bank is op 22 maart 2017 een nieuwe financieringsopzet uitgebracht. Over de hypotheeklening van € 1.000.000 bedraagt het rentepercentage 3,84% tot 1 november 2018. De aflossing bedraagt € 5.000 per 3 maanden, eerste aflossing is 1 januari 2014.



Verder is er een vaste lening faciliteit verstrekt ter hoogte van € 1.500.000 voor de restauratie van de Brigittenstraat 20 te Utrecht. De aflossing bedraagt 17 termijnen van € 7.500 per 3 maanden, de eerste aflossing is op 1 juli 2015, de aflossing van de resterende hoofdsom ad € 1.395.000 vindt ineens plaats aan het einde van de looptijd. De looptijd is 5 jaar na uitreiking van de eerste tranches van de lening. De rente bedraagt 3,84% op jaarbasis tot 1 januari 2019.

Het rekening courant krediet heeft een krediet faciliteit van € 700.000 welke niet direct opeisbaar is. De looptijd bedraagt 5 jaar tot 1 oktober 2019. Het rente percentage bedraagt de Triodos Basisrente minus een afslag van 0,96% uitkomend op een rente percentage van 3,54%. Als zekerheid bij de Triodos Bank is het eerste pandrecht gevestigd op diverse onroerende zaken voor een bedrag van € 5.000.000, verder is er een (stille) verpanding van huurpenningen.

<i>Triodos rekening courant krediet</i>	31-12-2016 in €	31-12-2015 in €	
Stand per 1 januari	258.062	644.570	
Mutatie	101.446	-386.508	
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>359.508</b>	<b>258.062</b>	+

*Nationaal Restauratie Fonds 818.992.020*

Stand per 1 januari	24.189	-	
Opgenomen gelden	-	25.000	
Aflossing	-1.093	-811	
Stand per 31 december	23.096	24.189	
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.110	-1.093	
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>21.986</b>	<b>23.096</b>	+

*Nationaal Restauratie Fonds 818.993.020*

Stand per 1 januari	294.006	-	
Opgenomen gelden	-	300.000	
Aflossing	-8.081	-5.994	
Stand per 31 december	285.925	294.006	
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.202	-8.081	
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>277.723</b>	<b>285.925</b>	+

Over de lening van € 25.000 bedraagt het rentepercentage 1,5% op jaarbasis. Aflossing van de lening vindt plaats op basis van annuïteit in 20 jaar. Over de lening van € 300.000 bedraagt het rentepercentage 1,5% op jaarbasis. Aflossing van de lening vindt plaats op basis van annuïteit in 30 jaar. Als zekerheid bij het Nationaal Restauratiefonds is voor beide leningen het recht van hypotheek voor een bedrag van € 325.000 gevestigd op diverse panden. Verder zijn de gelden op de Bouwrekening aan het restauratiefonds verpand.

Overige schulden	276.491	181.957	
------------------	---------	---------	--

## Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2016 in €	31-12-2015 in €
F. van Lanschotbankiers	-	45
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Hypothecaire leningen	59.312	59.174
<b>Overige schulden</b>		
Waarborgsommen	64.975	60.028
<b>Overlopende passiva</b>		
Reservering vakantiegeld	9.005	7.703
Vooruit ontvangen begunstigersbijdragen	1.168	1.063
Overige schulden	7.146	-
Vooruit ontvangen huur	11.146	11.211
Kosten administratieve dienstverleners en accountantskosten	4.000	7.140
Nog te betalen rente	33.740	33.186
Overige overlopende passiva	38.745	36.624
<b>Totaal</b>	<b>104.950</b>	<b>96.927</b> +

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Vennootschapsbelasting

Op 25 oktober 2010 is door de belastingdienst een akkoord afgegeven die bepaalt dat de Stichting niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

### Verstreckte en verkregen erfpacht

Door de Stichting is een recht van erfpacht verstrekt aan de eigenaren van de panden gelegen aan Nieuwegracht 39a, 39b en 39c, Oudekamp 5, Oudegracht 329, 327a, 327b, 327c en 327 kelder, Springweg 108 en Achter den Dom 16/18.

Door de Stichting is een recht van erfpacht verkregen betreffende de panden gelegen aan de Agnierenstraat 8-30, Jansveld 4-20, Lange Lauwersstraat 22, Nieuwegracht 205, Oudegracht 302, Hoogt 2-10, Slachtstraat 5 en Zilverstraat 12 en 34.

### Subsidies

Aan de Stichting zijn de volgende subsidies toegezegd:

In 2013 is een subsidie van € 248.409 toegezegd die is bestemd voor uitvoering van de instandhouding van diverse monumenten. 90% van deze subsidie zal verspreid over zes jaar worden uitbetaald. In februari 2014 heeft de eerste uitbetaling plaatsgevonden.

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

# Toelichting op de staat van baten lasten over 2016

	31 december 2016 (€)	31 december 2015 (€)	
<b>Baten</b>			
Huren en erfpachten	1.187.507	1.072.629	
Giften en legaten	1.015	1.189	
Overige opbrengsten	3.534	2.739	
<b>Totaal</b>	<b>1.192.056</b>	<b>1.076.557</b>	<b>+</b>
<b>Begunstigers bijdragen</b>			
Begunstigers bijdragen	37.390	36.756	
<b>Subsidie</b>			
Ontvangen subsidies	81.784	93.082	
<b>Lonen en salarissen</b>			
Lonen en salarissen	226.483	199.021	
Sociale lasten	35.158	28.208	
Pensioenlasten	29.227	2.828	
Overige personeelskosten	8.768	12.476	
<b>Totaal</b>	<b>299.636</b>	<b>242.533</b>	<b>+</b>
<b>Bruto lonen</b>			
Bruto lonen	225.181	199.157	
Mutatie vakantiegeldverplichting	1.302	-136	
<b>Totaal</b>	<b>226.483</b>	<b>199.021</b>	<b>+</b>
<b>Overige personeelskosten</b>			
Reiskostenvergoedingen	3.695	2.938	
Ziekteverzuimverzekering	5.396	4.334	
Kantinekosten	390	424	
Opleidingskosten	6.173	6.952	
Kosten administratieve dienstverlening	23.181	23.228	
Kosten salarisadministratie	1.427	1.429	
Kosten externe inhuur	19.335	-	
Uitkering conform Wet arbeid en zorg	-19.335	-	
Overige personeelskosten	1.799	119	
	42.061	39.424	
Doorbelaste overige kosten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-33.293	-26.948	
<b>Totaal</b>	<b>8.768</b>	<b>12.476</b>	<b>+</b>

## Personeelsleden

Bij de Stichting waren in 2016 gemiddeld 5 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltime basis (2015:5).

31 december 2016 (€)

31 december 2015 (€)

### Afschrijvingen materiële vaste activa

Vastgoed	61.467	31.956
Inventaris	3.748	5.142
Terugname afschrijvingen	-	-25.000
<b>Totaal</b>	<b>65.215</b>	<b>12.098</b>

### Overige lasten

Gas, licht en water	3.434	2.637
Vaste lasten	1.457	1.546
Verzekeringen	135	135
Schoonmaakkosten	3.672	3.811
Overige huisvestingskosten	5.608	7.784
	14.306	15.913
Doorbelaste overige kosten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-1.431	-1.591
<b>Totaal</b>	<b>12.875</b>	<b>14.322</b>

### Exploitatiekosten

Onroerende zaakbelastingen en rioolrechten	68.072	57.602
Overige heffingen	6.457	6.699
Verzekeringen	31.257	34.470
Bijdrage VVE Keizerstraat 35	7.792	-43
Erfpacht	33.930	26.720
Tijdelijke gas, licht en water	2.243	-1.572
Onderhoud Bruntenhoftuin	3.098	9.517
Advies- en bemiddelingskosten	6.993	24.335
Afboek voorzieningen dubieuze debiteuren	1.779	-13.000
Overige exploitatiekosten	391	2.126
<b>Totaal</b>	<b>162.012</b>	<b>146.854</b>

### Onderhoudskosten

Groot onderhoud	342.113	321.592
-----------------	---------	---------

31 december 2016 (€)

31 december 2015 (€)

*Kantoorkosten*

Kantoorbenodigdheden	1.309	2.959	
Automatiseringskosten	12.571	6.414	
Telefoonkosten	2.122	2.120	
Portikosten	304	692	
Contributies	2.550	2.609	
Internetkosten	1.114	716	
Drukwerk	1.148	-	
Parkeervergunning	813	779	
<b>Totaal</b>	<b>21.931</b>	<b>16.289</b>	+
Doorbelaste overige kosten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-2.568	-2.142	
<b>Totaal</b>	<b>19.363</b>	<b>14.147</b>	+

*Representatiekosten*

Reclame- en advertentiekosten	19.387	27.515	
Representatiekosten	2.100	1.581	
Kosten recepties en jubilea	-	-	
Kosten monumentendag	2.972	2.359	
<b>Totaal</b>	<b>24.459</b>	<b>31.455</b>	+

*Algemene kosten*

Accountantskosten	7.131	7.552	
Advies kosten	6.493	10.323	
Proceskosten certificering duurzaamheid	7.351	-	
Verzekeringen	4.048	4.048	
Bankkosten	914	1.413	
Verhuurdersheffing	39.819	40.612	
Kleine aanschaffingen	1.313	-	
Bestuurskosten	2.703	3.549	
Overige algemene kosten	39	217	
<b>Totaal</b>	<b>69.811</b>	<b>67.714</b>	+

31 december 2016 (€)

31 december 2015 (€)

*Kosten met betrekking tot begunstigers*

Werkgroep Historisch Onderzoek	6.237	5.061
Overige kosten begunstigers	9.713	8.645
Porti	4.775	5.072
<b>Totaal</b>	<b>20.725</b>	<b>18.778</b>

+

*Rentebaten en lasten*

Rente hypotheeken en leningen	-198.520	-199.254
Dividend Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.	39	39
Rente Groen Esco B.V.	1.452	-
<b>Totaal</b>	<b>-197.029</b>	<b>-199.215</b>

+

**Bijzondere baten en lasten**

Bijzondere lasten	-11.954	-
-------------------	---------	---

**Buitengewoon resultaat**

<i>Lasten bestemmingsfondsen</i>		
Exploitatie Utrechts Documentatie Systeem	-1.950	-1.983
Legaat mevrouw Bakker	-	-2.000
<b>Totaal</b>	<b>-1.950</b>	<b>-3.983</b>

+

**Resultaat deelnemingen**

Resultaat Groen Esco	-	-10
----------------------	---	-----

# Controleverklaring

## *A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016*

### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2016 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 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Richtlijn C1 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

### **De jaarrekening bestaat uit:**

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst-en-verliesrekening over 2016; 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.

## *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 gereede 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): [www.nba.nl/Documents/Tools%20Vaktechniek/Standandaardpassages/Standandaardpassage\\_nieuwe\\_controletekst\\_niet\\_oob\\_variant\\_%20Nederlands.docx](http://www.nba.nl/Documents/Tools%20Vaktechniek/Standandaardpassages/Standandaardpassage_nieuwe_controletekst_niet_oob_variant_%20Nederlands.docx)

Amersfoort, 4 april 2017

Auren Audit & Assurance Amersfoort B.V.  
drs. A. (Andries) van Pijkeren RA



Utrechts  
Monumenten  
Fonds

**Stichting het Utrechts Monumenten Fonds**

Lange Nieuwstraat 53

3512 PD Utrecht

T 030 2311761

F 030 2332401

[info@umf.nu](mailto:info@umf.nu)

[www.umf.nu](http://www.umf.nu)

[www.facebook.com/umf](https://www.facebook.com/umf)