

STICHTING HET UTRECHTS MONUMENTENFONDS TE UTRECHT

Jaarverslag 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

BESTUURSVERSLAG

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	9
2	Staat van baten en lasten over 2023	10
3	Kasstroomoverzicht 2023	11
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	12
5	Toelichting op de balans per 31 december 2023	18
6	Toelichting op de staat van baten en lasten over 2023	30

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring	36
---	--------------------	----

BESTUURSVERSLAG

Algemeen en Oprichting

Op 18 november 1943 werd de Stichting het Utrechts Monumentenfonds (UMF) opgericht. November 2023 bestaat het UMF 80 jaar. Het UMF is sinds 9 december 2008 gevestigd in het hart van haar portefeuille, 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. Het UMF 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.

Om deze doelstelling verder concreet te maken heeft het UMF een Missie, Visie en een kernboodschap vastgesteld. 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 in 1943 dé monumentenorganisatie van en voor de stad Utrecht.

De bovengenoemde doelstellingen passen in de strategische agenda die in 2019 is ingezet. Binnen deze agenda staat naast een visie op de organisatie ook de positionering van het UMF en een visie voor de toekomst centraal. Dit vergt een grondige discussie, mede gelet op de veranderingen waarvoor de Erfgoedsector en ook het UMF zich geplaatst zien. Daarom is besloten om het beleidsplan ook voor het jaar 2023 door te zetten en daarmee tijd te creëren voor een inhoudelijke discussie over beleid en positionering, portefeuille, organisatie, samenwerking en financiën. Deze discussie loopt op dit moment in het bestuur en met de directeur. Daarbij zal, meer dan in het verleden, aandacht voor verduurzaming gevraagd worden.

In 2023 was het UMF eigenaar van 85 panden in de binnenstad van Utrecht. Via dit belang hoopt het UMF een bijdrage te leveren aan de cultuurhistorische waarde van de stad en van enige betekenis te zijn voor de woonfunctie. Deze panden worden voor het overgrote deel verhuurd als woning of appartement. Van de 120 verhuureenheden zijn er 108 woning of appartement. De woonruimten worden verhuurd aan gegadigden die zich als van woningzoekenden hebben aangemeld. De donateurs van het UMF hebben daarbij voorrang.

Een deel van alle wooneenheden is onder de liberalisatiegrens verhuurd. Deze grens bedraagt op per 1 januari 2024 € 879,66 per verhuureenheid per maand. Voor 2023 gold een grens van € 808,06. Hierdoor wordt er mede invulling gegeven aan de sociaal-maatschappelijke doelstelling van het UMF: ... in het belang van de volkshuisvesting. Tevens is er tegenwoordig aandacht voor voldoende kwalitatief aanbod in het middenhuur-segment, waar binnen de regio Utrecht veel vraag naar is.

In verlengde van de bovengenoemde herijking van het beleidsplan wordt ook een nieuw portefeuilleplan ontwikkeld. Daarvoor wordt in het bijzonder aandacht besteed aan het blijvend verhuren van betaalbare woningen onder de liberalisatiegrens. De grote druk op de woningmarkt in Utrecht leidt ertoe dat het reserveren van een deel van de portefeuille voor betaalbare huur altijd ten koste gaat van de middelen die potentieel beschikbaar staan voor instandhouding en verbetering. Ten aanzien van verbetering zullen we tot een afwegingskader moeten komen met betrekking verduurzaming van onze woningen.

Twaalf verhuureenheden betreffen bedrijfsruimtes. Deze bedrijfsruimten worden voor een belangrijk deel verhuurd aan organisaties die een duidelijke binding hebben met de stad, vooral op het gebied van cultuur, horeca en educatie.

De exploitatie van de portefeuille is erop gericht om een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie mogelijk te maken, binnen de kaders die een verantwoord gebruik van cultureel erfgoed stelt. Het is niet verbazingwekkend dat dit een balanceer-act is tussen wensen en mogelijkheden. De bovengenoemde doelstellingen, missie en visie gelden daarbij als richtinggevend kaders, op onderdelen hebben wij het beleid nader uitgewerkt. Het is noodzakelijk om de doelstelling van de organisatie, het ontwikkelen, beheren en verhuren van monumentale panden in de stad Utrecht, middels een gezonde exploitatie ook voor de lange termijn te borgen. Hierbij geldt als doel dat het UMF kan leunen op een duurzaam exploitatie model.

Uiteenzetting risico's

De belangrijkste bedrijfsrisico's voor het UMF zijn: leegstand en huurachterstanden, tenietgaan van een monument en regelgeving door de overheid waardoor de bedrijfsvoering negatief beïnvloed wordt. In het afgelopen jaar is ook gebleken dat de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel en leveranciers en ook de energieprijzen een risico kunnen zijn voor de exploitatiemogelijkheden.

Het UMF streeft ernaar om haar leegstand zo laag mogelijk te houden. In de erfgoedsector is dit geen sinecure omdat er bij een huurmutatie vaak behoorlijke aanpassingen en verbeteringen gedaan moeten worden. Bij restauraties is sprake van een intensieve planvormingsfase, een langdurig vergunningstraject, eventueel een subsidietraject en een complexe uitvoering. Dit vergt veel van mensen en middelen, maar vraagt ook bovengemiddeld veel tijd. De mutatie- en restauratieleegstand duurt daardoor langer dan in de hedendaagse bouw. Het UMF heeft besloten om in de tussenliggende tijd het object tijdelijk te verhuren.

Het UMF is adequaat verzekerd tegen o.a. brand- en stormschade bij monumentenverzekeraar Donatus. Hierdoor zijn de financiële consequenties van het tenietgaan van een pand gemitigeerd. Een ander financieel risico ligt in de regulering van de zogenaamde middenhuur. Vanzelfsprekend staat het UMF volledig achter het betaalbaar houden van de woningmarkt, maar vraagt - samen met de sector - aandacht voor het feit dat wonen in een monument niet gelijk geschaald zou moeten zijn aan wonen in een nieuwbouwwoning vanwege de hogere instandhoudingskosten.

De belangenbehartiging bij wet- en regelgeving is per definitie een sectorbrede aangelegenheid. Het UMF is mede daarom aangesloten bij belangenorganisaties als Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM), het Landelijk Hofjesberaad, die bij veranderingen in de landelijke wetgeving een sterke positie en lobby hebben richting de diverse ministeries.

In 2023 is het steeds moeilijker gebleken om bij noodzakelijke, soms urgente werkzaamheden snel een organisatie te vinden die deze werkzaamheden kan uitvoeren. Schilders, loodgieters, elektriciens en aannemers beschikken over een overvolle portefeuille en hebben vaak te maken met onvoldoende personeel. Hierdoor wordt veel werk niet direct opgevolgd en staat de dienstverlening en huurderstevredenheid onder druk. Het UMF is relatief effectief doordat zij met bepaalde leveranciers raamcontracten heeft afgesloten, maar ook deze organisaties kennen dit probleem.

De hoge energieprijzen waarmee het jaar 2023 begon luidden een nieuw bedrijfsrisico in. Groepen huurders, die bij lage energielasten het niet erg vonden om in een niet verduurzaamd monument te wonen zagen hun energielasten (bij complexen doorwerkend in de servicekosten nadien) disproportioneel stijgen. Dit is een algemeen probleem, maar knelde des te harder bij monumenten die formeel vrijgesteld zijn van verduurzaming. Naast de financiële problemen leidde dit ook tot serieuze praktische problemen zoals vochtoverlast en schimmelvorming. De logische reflex bij hoge energielasten is het beperken van ventilatie, terwijl deze paradoxaal voor een gezond woningklimaat, maar ook lage energielasten noodzakelijk is. Het gevolg hiervan is dat wij in toenemende mate geplaatst werden voor klachten omtrent vocht en schimmelvorming. Op korte termijn is een goede voorlichting het meest effectief, op langere termijn moet de sector overgaan tot een goede afweging met betrekking tot de mogelijkheden en helaas ook onmogelijkheden voor monumenten, inclusief het daarvoor noodzakelijke financiële instrumentarium. Het UMF participeert daarom in evaluaties en ook in marktconsultaties van diverse subsidieregelingen.

Vrij besteedbaar vermogen

De Stichting streeft ernaar een reserve (weerstandvermogen) aan te houden om een buffer te hebben die de Stichting moet beschermen tegen onvoorziene gebeurtenissen of verplichtingen. Dit betekent dat in bijzondere gevallen de Stichting in redelijkheid in staat geacht wordt om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. In het licht van de huidige context achten wij het weerstandvermogen adequaat.

Bestuur

De samenstelling van het bestuur was per 31 december 2023:

- De heer mr. P. Siebinga, benoemd 9 april 2019 (voorzitter).
- De heer ir. J.H. Boerrigter, benoemd 9 april 2019 (penningmeester - tijdelijk afwezig in 2023).
- Mevrouw mr. C. Hakbijl, benoemd op 12 oktober 2021 (secretaris).
- De heer ing. M. Boswinkel, benoemd op 6 juni 2016 (lid).
- De heer ir. A. Schut, benoemd op 30 oktober 2018 (lid).
- De heer dr. J.J. Bos, benoemd op 21 november 2023 voor onbepaalde tijd als vervanger van de penningmeester.

Zij zijn allen onbezoldigd bestuurder van de Stichting.

Directie

Na het vertrek van mevrouw Suzan te Brake is per 1 december 2022 de heer drs. J.J. Reijnders MRE benoemd als interim-directeur. Per 1 april 2023 is mevrouw Lisette Breedveld begonnen als nieuwe directeur van het UMF. Per 10 december is de heer Reijnders opnieuw benoemd als interim-directeur, ter vervanging van mevrouw Breedveld als gevolg van zwangerschapsverlof. In de 2e helft van 2023 zijn er belangrijke stappen gezet in de discussie rondom beleid, portefeuille, organisatie, financiën en samenwerkingen.

Terugblik op activiteiten 2023

Mondiaal kenmerkt 2023 zich als een jaar met grote geopolitieke instabiliteit en onzekerheid. Spraken we in 2022 nog vrijwel uitsluitend over de inval van Rusland in de Oekraïne, in 2023 liepen per oktober 2023 de spanningen in het Midden-Oosten op. De aanleiding hiervan was de inval in Israël op 7 oktober en oorlog in Gaza als gevolg hiervan. Ook lopen de spanningen in het Verre Oosten verder op, met name rondom Taiwan. Tegen dit licht van deze onzekerheid is de globale economie enigszins afgekoeld en kwamen de grondstofprijzen en energieprijzen weer enigszins tot rust.

Op 15 november 2023 heeft het UMF haar 80-jarig jubileum gevierd. Dit vond plaats in De Leeuwenbergh. Dit was een geanimeerde bijeenkomst met donateurs, belanghebbenden, experts uit onze branche en het UMF zelf.

Het jaar stond vooral in het teken van het hernieuwde contact met onze huurders. De Coronapandemie had tot gevolg dat de relatie met onze huurders vooral via informatiemedia plaatsvond. Vanaf 2023 gebeurde dit ook weer fysiek, onder andere door een huurdersbijeenkomst. Wij zijn ons ervan bewust dat onze relatie hierdoor iets verzakelijkte en hopen dit nu weer gekeerd te hebben. Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden over verschillende aspecten, waaronder de mogelijkheden en onmogelijkheden van verduurzaming.

In 2023 hebben we ook het project rondom het prognosesysteem van de meerjarenonderhoudsbegroting verder uitgewerkt. In 2022 was al begonnen met het actualiseren van de vaste gegevens, na hernieuwde bouwkundige opnames zijn in 2023 ook alle objecten in het onderhoudsprogramma O-Prognose ingevoerd. Hierdoor beschikt het UMF over een volledig actuele prognose van de instandhoudingskosten voor de komende 20 jaar.

Het jaar stond ook in het teken van de laatste werkzaamheden met betrekking tot het project 't Hoogt en Slachtstraat. De bouwkundige werkzaamheden hiervoor waren in hoofdzaak al in 2022 uitgevoerd. Voor 2023 stonden nog verschillende werkzaamheden op de agenda, de oplevertermijn en het aanleggen van de tuin. Inmiddels is het project volledig in exploitatie, met: het Kruideniersmuseum, het Slachtstraat Filmtheater, verschillende zakelijke huurders en bewoners.

Op andere plaatsen vonden verschillende onderhoudswerkzaamheden plaats, waaronder de volgende aan het pand Grijsesteijn, de Agnietenstraat 8-30 en Nieuwegracht 35.

Het totale aantal donateurs is wederom licht gegroeid. Om onze dienstverlening richting donateurs te vergroten en onze interne administratieve last te verkleinen hebben wij opdracht gegeven voor een portal waarlangs het beheer van de donateurs plaatsvindt. In 2023 is dit pakket getoetst en zal weldra uitgerold worden.

Het UMF is door de Belastingdienst erkend als Culturele Algemene Nut Beogende Instelling (ANBI). Om de ANBI-status ten volle te benutten wijzen wij de donateurs en woningzoekenden erop dat giften aan het UMF fiscaal aftrekbaar zijn wanneer de donatie voldoet aan de door de Belastingdienst gestelde eisen. De ANBI-status stelt specifieke eisen aan de organisatie (medewerkers en bestuur), hier blijft de organisatie alert op.

Tot slot heeft op 26 juni 2023 de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed een bezoek gebracht aan het UMF, dit in het kader van onze POM status (Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud). Het doel van het gesprek was om kennis te maken en actualiteiten uit te wisselen en er werd eveneens stil gestaan bij de monitor professionele organisaties voor monumentenbehoud. Het accent van het bezoek lag op de bestuurlijke en beleidsmatige borging van de criteria van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). In dat kader zijn enkele afspraken gemaakt. Zo dient het UMF onder andere een nieuw beleidsplan te formuleren met daarin aandacht voor de toepassing van in de beroepsgroep geldende normen voor werkzaamheden aan rijksmonumenten. Daarnaast dient in het nieuwe beleidsplan ook aandacht te worden besteed aan het planmatig onderhoud van rijksmonumenten en het verrichten van cultuurhistorisch onderzoek. We kijken terug op een prettig en constructief gesprek.

Samenwerking

In het jaar 2023 is het UMF nog actiever gaan kijken naar samenwerking in en buiten de sector. In het licht van steeds uitdagender opgaven is het noodzakelijk dat de organisatie van het werk stabiel en robuust is. Dit geldt zowel voor de organisatie van het UMF zelf, als ook voor de relatie met onze leveranciers en belanghouders. In dit kader denken wij na hoe we deze gewenste stevigheid kunnen bereiken via partnering, shared services, samenwerking met andere erfgoedpartijen en raamcontracten met leveranciers.

Financiën

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 32.977.

Personele samenstelling

2023 is qua formatie een stabiel jaar gebleken. Weliswaar is sprake geweest van een directeurswissel, maar door de warme overdracht en nadien korte lijnen heeft dit nauwelijks geleid tot discontinuïteit. Ter vervanging gedurende het zwangerschapsverlof in december van dit jaar is opnieuw gebruik gemaakt van deze methode.

Om de lijnen tussen de huurder en UMF te verkorten heeft de directie besloten om het huurderscontact en de verhuuractiviteiten weer zelf ter hand te nemen. Tot voor kort werden deze activiteiten door een externe organisatie verricht. Het team is stabiel van samenstelling en uitermate gemotiveerd.

Vooruitblik op 2024

Samenvatting begroting 2024:

Totaal begrote opbrengsten: € 1.860.450,-

Totaal begrote lasten: € 1.676.197,-

Totaal begroot resultaat: € 184.253,-

2024 is het eerste jaar waarin de gegevens vanuit de meerjarenonderhoudsprognose leidend zullen zijn. Dit betekent dat wij voor alle objecten beschikken over een inventarisatie van alle noodzakelijke en gewenste werkzaamheden en een prioritering. Deze prioritering is leidend voor onze werkzaamheden. In 2023 hebben wij gezien dat de grote prijsstijgingen van bouwen en bouwmaterialen enigszins gestabiliseerd zijn. Ook is de energieprijns inmiddels gedaald tot onder het prijsplafond. Dit geeft wat meer rust bij huurders en meer zekerheid bij projecten.

Naast het reguliere instandhoudingsonderhoud, gaan we in 2024 de volgende planmatig onderhoud uitvoeren:

- Jansveld 11
- Lange Nieuwstraat 55 en 59
- Jacobijnenstraat 2

Door het aanhouden van een reguliere cyclus heeft het onderhoud een structureel en consistent karakter. Naar schatting zal er in 2024 opnieuw een bedrag van circa € 850.000,- worden uitgegeven aan alle onderhoudswerkzaamheden aan het vastgoed en aan woningverbetering.

In 2024 zullen we ook weer Huurdersoverleg voeren en een donateursvergadering beleggen. Daarnaast zullen wij de aanbevelingen van de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed ter hand nemen.

In 2024 zullen we ook tot de vaststelling van een nieuw Beleidsplan overgaan. Daarbij spelen verduurzaming en het veiligstellen van een categorie betaalbare huur een grote rol. Deze zal verder uitgewerkt worden in een portfolioplan.

Het bestuur van het Fonds constateert al met al dat het UMF intussen op basis van haar primaire doelstelling van bescherming en instandhouding van monumenten een stabiele exploitatie heeft bereikt. De gewenste verduurzamingsslag vraagt echter additionele middelen. Het is belangrijk dat het Fonds ook hiervoor voldoende armslag krijgt om de investeringen uit hoofde van verbetering en verduurzaming afdoende te kunnen dragen.

Utrecht, 21 mei 2024

Het bestuur van de Stichting het Utrechts Monumentenfonds,

De heer mr. P. Siebinga, (voorzitter)
Mevrouw mr. C. Hakbijl (secretaris)
De heer ing. M. Boswinkel (lid)
De heer ir. A. Schut (lid)
De heer dr. J.J. Bos (penningmeester a.i.)

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	(1)			
Vastgoed	14.620.693		14.244.592	
Inventaris	9.113		13.372	
		14.629.806		14.257.964
Financiële vaste activa	(2)			
Aandeel Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.		920		920
Vlottende activa				
Vorderingen	(3)			
Debiteuren	15.043		20.856	
Omzetbelasting	11.435		30.409	
Overige vorderingen	124.545		28.384	
Overlopende activa	17.368		15.436	
		168.391		95.085
Liquide middelen	(4)			
		1.355.108		1.974.633
		<u>16.154.225</u>		<u>16.328.602</u>

2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2023

		Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
		€	€	€
Baten				
Inkomsten	(7)	1.653.717	1.595.450	1.438.578
Donateursbijdragen	(8)	57.275	57.000	60.180
Subsidies	(9)	122.196	122.198	113.740
Som der baten		1.833.188	1.774.648	1.612.498
Lasten				
Personeelslasten	(10)	406.654	476.802	410.963
Afschrijvingen	(11)	232.974	7.000	5.418
Huisvestingslasten	(12)	20.469	20.250	16.772
Exploitatielasten	(13)	197.749	179.994	174.585
Onderhoudslasten	(14)	585.983	638.500	510.236
Kantoorlasten	(15)	39.277	40.430	38.682
Representatielasten	(16)	29.480	38.000	35.368
Algemene lasten	(17)	27.512	40.750	48.566
Lasten met betrekking tot donateurs	(18)	10.397	10.500	18.574
Som der lasten		1.550.495	1.452.226	1.259.164
Saldo voor financiële baten en lasten		282.693	322.422	353.334
Rentebaten en lasten	(19)	-235.219	-259.860	-196.306
Resultaat na financiële baten en lasten		47.474	62.562	157.028
Incidentele baten en lasten	(20)	-12.255	-	296.325
Lasten bestemmingsreserves en -fondsen	(21)	-2.241	-2.000	-1.525
Resultaat deelnemingen	(22)	-1	-	-
Exploitatieresultaat		32.977	60.562	451.828
Resultaatbestemming				
Overige reserves		33.218	-	451.828
Bestemmingsreserves en -fondsen		-241	-	-
		32.977	-	451.828

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Exploitatieresultaat	32.977		451.828	
Afschrijvingen	232.974		5.418	
Mutatie vorderingen	-73.306		179.271	
Mutatie kortlopende schulden	-119.243		-563.106	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		73.402		73.411
Resultaat deelnemingen		-1		-
Kasstroom uit operationele activiteiten		73.401		73.411
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringen	-604.816		-1.529.042	
Desinvesteringen materiële vaste activa	-		39.150	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-604.816		-1.489.892
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Opgenomen leningen	-		2.649.335	
Aflossingen	-88.110		-87.527	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-88.110		2.561.808
		-619.525		1.145.327
Samenstelling geldmiddelen				
	2023		2022	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		1.974.633		829.306
Mutatie liquide middelen		-619.525		1.145.327
Geldmiddelen per 31 december		1.355.108		1.974.633

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.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Hoewel de gehele inflatie ook impact heeft gehad op lasten voor de Stichting zijn deze door de Stichting goed in de begroting opgevangen. Derhalve zijn wij van mening dat op basis van de momenteel beschikbare informatie en de bestaande financiële situatie, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

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.

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 lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de aanschafwaarde, verminderd met lineair berekende afschrijving na ingebruikname. Voor de algemene uitgangspunten heeft het bestuur een memorandum opgesteld "Memorandum uitgangspunten activering, onderhoud en afschrijving vastgoed" vastgesteld door het bestuur op 21 mei 2024.

Aanschafwaarde

De aanschafwaarde bestaat uit de som van de aankoopprijs en de woningverbeteringslasten (waaronder de geactiveerde rente tijdens de restauratie) en groot onderhoud verminderd met de direct toe te rekenen subsidies.

Onder woningverbeteringslasten wordt verstaan de werkzaamheden waarbij aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering wordt aangebracht, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Onder groot onderhoud wordt verstaan de (periodieke) werkzaamheden na een langere gebruikperiode om de huidige staat van een actief in stand te houden en in aard, omvang en frequentie onderscheidend zijn van normale instandhoudingskosten welke in de staat van baten en lasten wordt verwerkt.

De lasten van woningverbetering en 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 afschrijvingstermijn.

Afschrijving

Op de separate geïdentificeerde componenten wordt afgeschreven op basis van de eigen economische levensduur en afschrijvingstermijn.

Op de "oude" componenten (tot en met het boekjaar 2022) vindt afschrijving plaats tot 100% van de WOZ waarde, welke volgens het bestuur een benadering is van de restwaarde omdat de panden in hun oorspronkelijke staat worden gehouden.

Op het vastgoed wordt een bijzondere waardeverminderingen toegepast als de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde.

Grond

De grond worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Op grond vindt geen afschrijving plaats

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Vorderingen

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

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.

Achtergestelde schulden

De achtergestelde schulden worden als separate categorie binnen de passiva verantwoordt gezien de specifieke eigenschappen van de schulden.

Deze schulden maken tezamen met het eigen vermogen onderdeel uit van het garantie vermogen van de stichting.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat (saldo) wordt bepaald als het verschil tussen het totaal der baten en het totaal der lasten. Ontvangsten en uitgaven worden in de staat van baten en lasten toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. Bij de toerekening wordt een bestendige gedragslijn gevolgd. Dit houdt in dat rekening wordt gehouden met de aan een periode toe te rekenen bedragen die in een andere periode zijn of worden ontvangen, dan wel betaald.

Inkomsten

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 lasten 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 2023

1. Materiële vaste activa

	Vastgoed	Inventaris	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2023</i>			
Aanschaffingswaarde	16.302.006	50.523	16.352.529
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.057.414	-37.151	-2.094.565
	<u>14.244.592</u>	<u>13.372</u>	<u>14.257.964</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	671.950	1.314	673.264
Afschrijvingen	-227.401	-5.573	-232.974
Ontvangen subsidies	-68.448	-	-68.448
	<u>376.101</u>	<u>-4.259</u>	<u>371.842</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2023</i>			
Aanschaffingswaarde	16.973.956	51.837	17.025.793
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.353.263	-42.724	-2.395.987
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>14.620.693</u>	<u>9.113</u>	<u>14.629.806</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>			
			%
Vastgoed			0-10
Inventaris			20

De WOZ-waarde (peildatum 01-01-2022) van het vastgoed bedraagt € 51.162.500

De verzekerde som van het vastgoed bedraagt op 1 januari 2024 € 53.563.757

De verzekerde waarde is op basis van herbouwwaarde.

2. Financiële vaste activa

Het UMF heeft in 2023 het belang vergroot in de deelneming in Groen Esco B.V. Het belang is uitgebreid van 33,33% naar 50%. In 2023 (en eerdere jaren) had de deelneming een negatieve nettovermogenswaarde. Daarom is de deelneming op nihil gewaardeerd. Er is geen sprake van een voorziening omdat de stichting niet instaat voor de schulden van de deelneming.

Deelnemingen

	2023	2022
	€	€
<i>Groen Esco B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Investerings	1	-
Waardeverminderingen	-1	-
Stand per 31 december	-	-

Dit betreft een 50% deelneming in Groen Esco B.V. te Utrecht.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€

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.	24.213	24.213
Hybride lening Groen Esco B.V.	3.900	3.900
Voorziening Groen Esco	-28.113	-28.113
	-	-

Ultimo 2023 heeft het UMF onder voorwaarden overeenstemming bereikt met de andere aandeelhouder van Groen Esco. Deze voorwaarden zijn onder meer een conveniërende jaarverslag en voldoende middelen in Groen Esco om de lopende exploitatie op te vangen. Het UMF is op dit moment in afwachting van de eerste concepten van de accountant van Groen Esco.

Op basis van bovenstaande afspraken is nog steeds de verwachting dat lening niet zal kunnen worden terugbetaald en derhalve is de eerder genomen voorziening gehandhaafd.

3. Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Debiteuren		
Debiteuren	22.343	20.856
Voorziening dubieuze debiteuren	-7.300	-
	<u>15.043</u>	<u>20.856</u>
Overige vorderingen		
Waarborgsommen	545	545
Overige vorderingen	124.000	27.839
	<u>124.545</u>	<u>28.384</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde lasten	<u>17.368</u>	<u>15.436</u>

4. Liquide middelen

Rabobank	1.282.808	1.725.074
Triodos rekening-courant krediet	72.300	249.440
Kas	-	119
	<u>1.355.108</u>	<u>1.974.633</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de Stichting.

Het rekening-courant krediet heeft een kredietfaciliteit van € 700.000. Per balansdatum sprake is van een positief saldo.

De volgende afspraken zijn omtrent de kredietfaciliteit vastgelegd:

- Kredietlimiet van € 700.000
- Het rente percentage bedraagt de Triodos Basisrente minus een afslag van 1,96%. Het minimum rente percentage is 3,54% per jaar.
- De bereidstellingsprovisie over het niet opgenomen deel bedraagt 1% per jaar.
- Looptijd van de rekening-courant tot 01-01-2034

5. Reserves en fondsen

	2023	2022
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	5.293.668	4.841.840
Exploitatieresultaat boekjaar	33.218	451.828
Stand per 31 december	<u>5.326.886</u>	<u>5.293.668</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€

Bestemmingsreserves en -fondsen

Bestemmingsfonds legaat mevrouw Bakker	69.280	69.280
Bestemmingsfonds Utrechts Documentatie Systeem	4.248	4.489
	<u>73.528</u>	<u>73.769</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	4.489	4.489
Resultaatbestemming	-241	-
Stand per 31 december	<u>4.248</u>	<u>4.489</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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Achtergestelde schulden		
Achtergestelde lening	500.000	500.000
Achtergestelde lening NRF	626.772	626.772
	<u>1.126.772</u>	<u>1.126.772</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Achtergestelde lening</i>		
Stand per 1 januari	500.000	500.000
Stand per 31 december	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

De achtergestelde lening ad € 500.000 is verstrekt door de Fundatie Maria van Pallaes ten behoeve van de instandhouding van cultureel erfgoed. De achtergestelde lening heeft een onbepaalde looptijd, is aflossingsvrij en het rentepercentage bedraagt 2% per jaar.

Gezien de specifieke eigenschappen van de lening is deze lening gerubriceerd als separaat onderdeel in de passiva en maakt deze lening ook onderdeel uit van het garantievermogen van de Stichting.

Achtergestelde lening NRF

Stand per 1 januari	626.772	626.772
Stand per 31 december	<u>626.772</u>	<u>626.772</u>

In het jaar 2021 heeft het NRF een lening verstrekt ten behoeve van het verstrekken van werkkapitaal gezien de mogelijke gevolgen van de coronacrisis. De belangrijkste eigenschappen van deze lening betreffen:

- Hoofdsom € 628.772
- Rentepercentage van 1%
- Aflossing annuïtair met een annuïteit van € 522,31 voor de eerste 36 maanden
- Eerste 36 maanden aflossingsvrij
- Geen zekerheden
- Achtergesteld t.o.v. andere schuldeisers

Gezien de specifieke eigenschappen van de lening is deze lening gerubriceerd als separaat onderdeel in de passiva en maakt deze lening ook onderdeel uit van het garantievermogen van de Stichting.

Het garantie vermogen per 31-12-2023 bedraagt € 6.527.685 (2022: € 6.494.708)

6. Langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Triodos vaste lening 240.00.01.707	730.000	730.000
Triodos vaste lening 220.54.57.802	3.500.000	3.500.000
Triodos vaste lening 220.53.74.680	1.000.000	1.000.000
Triodos vaste lening 220.54.57.829	1.215.000	1.245.000
Triodos hypotheeklening 220.54.57.810	780.000	800.000
Nationaal Restauratie Fonds 818 993 010	225.908	234.868
Nationaal Restauratie Fonds 818.992.020	14.973	16.186
Nationaal Restauratie Fonds 631.755.100	871.083	899.021
Triodos Groen Fonds 19.593	800.000	800.000
	<u>9.136.964</u>	<u>9.225.075</u>

Het deel van de lineaire leningen wat binnen een jaar afgelost wordt is verantwoord onder de kortlopende schulden. De verwachte aflossingen op de annuitaire leningen voor komend boekjaar bedraagt € 79.848,-.

Van het restant van de Triodosleningen per 31-12-2023 heeft een bedrag van € 6.025.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Het rekening courant krediet is hierin niet meegenomen.

Van het restant van de Nationaal Restauratie Fonds leningen per 31-12-2023 heeft een bedrag van € 913.886 een looptijd langer dan vijf jaar. De achtergestelde lening is hierin niet meegenomen.

Per 31-12-2023 is er een positief saldo op de rekening courant bij de Triodos Bank.

	2023	2022
	€	€
<i>Triodos vaste lening 240.00.01.707</i>		
Stand per 1 januari	730.000	-
Mutatie	-	-
Opgenomen gelden	-	730.000
Langlopend deel per 31 december	<u>730.000</u>	<u>730.000</u>

Betreft een lening met een rentepercentage van 2,50% en een looptijd van de lening tot 01-12-2030.

Triodos vaste lening 220.54.57.802

Stand per 1 januari	3.500.000	1.523.169
Opgenomen gelden	-	1.976.831
Langlopend deel per 31 december	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>

Betreft een lening met een rentepercentage van 2,50% en een looptijd van de lening is tot 01-01-2034.

	2023	2022
	€	€
<i>Triodos vaste lening 220.53.74.680</i>		
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 220.54.57.829

Stand per 1 januari	1.275.000	1.305.000
Aflossing	-30.000	-30.000
Stand per 31 december	1.245.000	1.275.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-30.000	-30.000
Langlopend deel per 31 december	1.215.000	1.245.000

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

Triodos hypotheeklening 220.54.57.810

Stand per 1 januari	820.000	840.000
Aflossing	-20.000	-20.000
Stand per 31 december	800.000	820.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-20.000	-20.000
Langlopend deel per 31 december	780.000	800.000

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	234.868	243.695
Aflossing	-8.960	-8.827
Langlopend deel per 31 december	225.908	234.868

Betreft een lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 300.000,-
 - Rentepercentage 1,5% vast tot 1 april 2025
 - Aflossing annuïtair met een maandelijkse annuïteit van € 1.035,15
 - Looptijd tot 1-4-2045

	2023	2022
	€	€
<i>Nationaal Restauratie Fonds 818.992.020</i>		
Stand per 1 januari	16.186	17.381
Aflossing	-1.213	-1.195
Langlopend deel per 31 december	<u>14.973</u>	<u>16.186</u>

Betreft een lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 25.000,-
 - Rentepercentage van 1,5% vast tot 1 april 2025
 - Aflossing annuïtair met een maandelijkse annuïteit van € 120,61
 - Looptijd tot 1-4-2035

Nationaal Restauratie Fonds 631.755.100

Stand per 1 januari	899.020	926.527
Aflossing	-27.937	-27.506
Langlopend deel per 31 december	<u>871.083</u>	<u>899.021</u>

Betreft een lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.000.000,-
 - Rentepercentage 1,5% vast tot 1 maart 2029
 - Aflossing annuïtair met een maandelijkse annuïteit van € 3.480,94
 - Looptijd tot 1-4-2049

Triodos Groen Fonds 19.593

Stand per 1 januari	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
---------------------	----------------	----------------

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

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Aflossingsverplichtingen hypothecaire schulden		
Hypothecaire leningen	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overige schulden		
Waarborgsommen	206.265	203.995
	<u>206.265</u>	<u>203.995</u>
Overlopende passiva		
Reservering vakantiegeld en -dagen	18.412	9.628
Vooruitontvangen huur	17.633	16.940
Lasten administratieve dienstverleners en accountantslasten	11.486	13.673
Nog te betalen rente	43.080	46.333
Overige overlopende passiva	43.480	67.923
	<u>134.091</u>	<u>154.497</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

ANBI

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.

Per 1 januari 2021 zijn grote ANBI's verplicht om voor de publicatie van de gegevens, gebruik te maken van standaardformulieren. Het UMF zal voor de publicatie van de cijfers 2023 gebruik maken van deze formulieren.

POM

Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van meer dan 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. Dit wordt gedaan door monitoring door de Inspectie Overheidsinformatie & Erfgoed en steekproefsgewijze toetsing.

Het UMF voldoet aan deze criteria. Daarnaast werkt het UMF als professioneel opdrachtgever zoveel mogelijk met ERM-gecertificeerde partijen en/of partijen met aantoonbare ervaring op het gebied van werkzaamheden aan rijksmonumenten. Tevens is in 2021 de samenwerking met de Monumentenwacht Utrecht verder geïntensiveerd.

In de opdrachten en overeenkomsten voor uitvoerende partijen worden de URL's van de Stichting ERM van toepassing verklaard. Professioneel toezicht is belegd bij de bouwkundig projectleiders in dienst van het UMF of freelance werkzaam voor 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 dan wel aantoonbare ervaring hebben op het gebied van het restaureren en onderhouden van rijksmonumenten. De bouwkundig opzichter heeft de MBO opleiding restauratie gedaan en diverse vakinhoudelijke cursussen via de Monumentenwacht dan wel het NRC. De bouwkundig medewerker studeert HBO Bouwkunde aan de Hogeschool Rotterdam met een verdiepende module restauratie.

In 2023 heeft een audit plaatsgevonden van de POM-status. In algemene zin voldoet het UMF aan de eisen die gesteld worden aan de status van een professionele organisatie voor monumentenbehoud. Op onderdelen zijn verbeteringsvoorstellen gedaan, waaronder het actualiseren van het Beleidsplan. Dit is aansluitend opgepakt en wordt sinds najaar 2023 bediscussieerd binnen het bestuur en tussen bestuur en directie. Dit beleidsplan zal in 2024 afgerond worden.

Subsidies

Sim

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 juli 2023 is de subsidieverantwoording ingediend en deze is op 2 februari 2024 vastgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

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.

In 2020 is een subsidiebedrag van € 303.023 toegezegd die is bestemd voor de instandhouding van diverse monumenten. 90% van deze subsidie zal verspreid over zes jaar worden uitbetaald. In februari 2021 heeft de eerste uitbetaling plaatsgevonden.

In 2022 is een subsidiebedrag van € 258.611 toegezegd die is bestemd voor de instandhouding van diverse monumenten. 90% van deze subsidie zal verspreid over zes jaar worden uitbetaald. In februari 2023 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. De jaarlijkse voorschotten op de verschillende subsidies vanuit de Subsidieregeling instandhouding monumenten worden jaarlijks als baten in de staat van baten en lasten verwerkt indien (cumulatief over de looptijd) aan het minimale bedrag aan te maken subsidiabele kosten wordt voldaan. De laatste 10% van de toegekende subsidie wordt uitgekeerd na vaststelling van de subsidie. Deze wordt door de stichting in de staat van baten en lasten verwerkt in het jaar van uitkering.

Erfgoedparels Provincie Utrecht

In 2021 is door de provincie Utrecht een subsidiebedrag van € 602.025 die is bestemd voor de casco restauratie van Hoogt 4 tot en met 10. De bevoorschotting voor een bedrag van € 541.822,50 heeft begin 2022 plaatsgevonden. Dit bedrag is in 2022 als investeringssubsidie verwerkt. Het overige deel zal worden verwerkt als investeringssubsidie wanneer de subsidie definitief wordt vastgesteld.

In juni 2023 is de aanvraag voor de Erfgoedparel van de Provincie Utrecht gehonoreerd met een subsidiebedrag van €205.256 voor de Nieuwegracht 205. In april 2024 is deze ook beschikt en subsidiëring door middel van een voorschot zal plaatsvinden ten tijde van de start van het project welke nu voor het jaar 2025 in de planning staat.

6 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2023

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
	€	€	€
7. Inkomsten			
Huren en erfpachten	1.571.746	1.589.950	1.435.373
Giften en legaten	81.668	4.000	2.098
Overige opbrengsten	303	1.500	1.107
	<u>1.653.717</u>	<u>1.595.450</u>	<u>1.438.578</u>

In 2023 zijn meerdere legaten ontvangen.

8. Donateursbijdragen

Donateursbijdragen	<u>57.275</u>	<u>57.000</u>	<u>60.180</u>
--------------------	---------------	---------------	---------------

9. Subsidies

Ontvangen subsidies	<u>122.196</u>	<u>122.198</u>	<u>113.740</u>
---------------------	----------------	----------------	----------------

De jaarlijkse voorschotten op de verschillende subsidies (zie ook de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen") worden jaarlijks als baten in de staat van baten en lasten verwerkt indien de onderhoudsplanning is dat cumulatief over de gehele looptijd aan het minimale bedrag aan te maken subsidiabele kosten wordt voldaan.

Per 31-12-2023 is er sprake van 3 lopende sim projecten waarvan bij 2 projecten sprake is dat de huidige besteding aan subsidiabele kosten meer zijn dan aan voorschotten is verkregen en verwerkt. Voor 1 sim project (recentelijk in 2023 gestart) is per 31-12-2023 sprake van het feit dat € 29.877 meer baten in 2023 zijn verkregen en verwacht dan op dat moment besteed. Echter zal volgens de onderhoudsplanning over de nog lopende periode het totaal aan te maken subsidiabele kosten worden volgemaakt.

De laatste 10% van de toegekende subsidie wordt uitgekeerd na vaststelling van de subsidie. Deze wordt door de stichting in de staat van baten en lasten verwerkt in het jaar van uitkering.

10. Personeelslasten

Lonen en salarissen	292.131	388.000	270.695
Overige personeelslasten	114.523	88.802	140.268
	<u>406.654</u>	<u>476.802</u>	<u>410.963</u>

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
	€	€	€
<i>Overige personeelslasten</i>			
Reislastenvergoedingen	3.727	16.000	17.797
Ziekteverzuimverzekering	15.700	12.500	7.802
Kantinelasten	1.017	2.000	2.076
Opleidingslasten	3.350	10.000	2.089
Lasten administratieve dienstverlening	45.234	46.500	45.189
Lasten externe inhuur	95.272	38.780	84.458
Uitkering ziekteverzuimverzekering	-21.083	-	-4.291
Overige personeelslasten	16.490	16.000	30.810
	<u>159.707</u>	<u>141.780</u>	<u>185.930</u>
Doorberekende personeelslasten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-45.184	-52.978	-45.662
	<u>114.523</u>	<u>88.802</u>	<u>140.268</u>

Personeelsleden

Bij de organisatie waren in 2023 gemiddeld 3 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2022: 3). Het bestuur van de Stichting is onbezoldigd.

11. Afschrijvingen

Afschrijvingen materiële vaste activa

Vastgoed	227.401	-	-
Inventaris	5.573	7.000	5.418
	<u>232.974</u>	<u>7.000</u>	<u>5.418</u>

Overige lasten

12. Huisvestingslasten

Gas, licht en water	12.099	10.000	4.315
Vaste lasten	2.256	1.500	1.925
Verzekeringen	301	1.000	771
Schoonmaaklasten	5.213	5.000	6.870
Overige huisvestingslasten	2.874	5.000	4.755
	<u>22.743</u>	<u>22.500</u>	<u>18.636</u>
Doorbelaste huisvestingslasten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-2.274	-2.250	-1.864
	<u>20.469</u>	<u>20.250</u>	<u>16.772</u>

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
	€	€	€
<i>13. Exploitatielasten</i>			
Onroerende zaakbelastingen en rioolrechten	80.066	72.388	68.941
Overige heffingen	11.734	10.000	11.737
Verzekeringen	40.867	27.500	25.004
Bijdrage VVE Keizerstraat 35	2.057	2.106	2.105
Erfpacht	36.064	36.000	36.064
Tijdelijke gas,licht en water	1.562	4.000	2.649
Onderhoud Bruntenhoftuin	2.520	2.500	1.505
Advies- en bemiddelingslasten	15.690	22.500	22.192
Afboek/vrijval voorziening dubieuze debiteuren	3.300	-	-
Overige exploitatielasten	3.889	3.000	4.388
	<u>197.749</u>	<u>179.994</u>	<u>174.585</u>
<i>14. Onderhoudslasten</i>			
Instandhouding vastgoed	<u>585.983</u>	<u>638.500</u>	<u>510.236</u>
<i>15. Kantoorlasten</i>			
Kantoorbenodigdheden	4.941	5.000	4.996
Automatiseringslasten	22.913	27.500	21.808
Telefoonlasten	3.389	3.000	5.972
Portolasten	1.109	1.000	985
Contributies	7.313	4.000	4.520
Internetlasten	1.166	1.200	1.166
Drukwerk	-	1.000	813
Parkeervergunning	3.429	3.000	3.313
	<u>44.260</u>	<u>45.700</u>	<u>43.573</u>
Doorbelaste kantoorlasten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	<u>-4.983</u>	<u>-5.270</u>	<u>-4.891</u>
	<u>39.277</u>	<u>40.430</u>	<u>38.682</u>
<i>16. Representatielasten</i>			
Communicatie en fondsenwerving	25.653	34.000	30.275
Representatielasten	1.560	1.500	2.907
Lasten Open Monumentendag	2.267	2.500	2.186
	<u>29.480</u>	<u>38.000</u>	<u>35.368</u>

De representatielasten vallen lager uit als begroot doordat het Communicatie en fondsenwerving budget niet volledig uitgeput is. Dit komt doordat het begrote ICT project (portal donateurs) is vertraagd en voor een deel in 2024 wordt uitgevoerd.

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
	€	€	€
<i>17. Algemene lasten</i>			
Accountantslasten	14.051	13.500	17.630
Advieslasten	1.393	12.500	18.562
Verzekeringen	4.593	4.750	4.344
Banklasten	707	2.000	777
Kleine aanschaffingen	2.981	3.000	1.895
Bestuurslasten	3.772	4.500	5.486
Overige algemene lasten	15	500	-128
	<u>27.512</u>	<u>40.750</u>	<u>48.566</u>

De algemene lasten vallen lager uit als begroot. Dit komt met name doordat de advieslasten significant lager zijn omdat meer dan in het verleden gekozen wordt om juridische geschillen in het minnelijke op te lossen. Dit is mede mogelijk geworden omdat het UMF in 2023 heeft besloten om het klantcontact en verhuurproces zelf ter hand te nemen.

18. Lasten met betrekking tot donateurs

Werkgroep Historisch Onderzoek	4.077	5.000	10.026
Donateursuitgaven	5.804	5.000	7.160
Portolasten donateurs	516	500	1.388
	<u>10.397</u>	<u>10.500</u>	<u>18.574</u>

Financiële baten en lasten

19. Rentebaten en lasten

Rente hypotheek en leningen	-248.859	-260.000	-197.347
Dividend Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.	39	40	39
Rentebaten	13.601	100	1.002
	<u>-235.219</u>	<u>-259.860</u>	<u>-196.306</u>

Incidentele baten en lasten

20. Incidentele baten en lasten

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
	€	€	€
Verkoop vastgoed	-	-	300.850
Verkooplasten vastgoed	-	-	-4.525
Lasten Groen Esco	-12.255	-	-
	<u>-12.255</u>	<u>-</u>	<u>296.325</u>

Het positieve resultaat over boekjaar 2022 wordt grotendeels veroorzaakt door incidentele bijzondere baten. De incidentele lasten voor 2023 betreffen de kosten van de overdracht van aandelen vanuit het faillissement van de derde partner in Groen ESCo. Deze overdracht heeft medio 2023 plaatsgevonden. De kosten hiervan zijn ten laste van het UMF gegaan, zolang niet zeker is dat deze vanuit de definitieve afronding van de gehele transactie vanuit Groen ESCo gedragen kunnen worden.

21. Lasten bestemmingsreserves en -fondsen

Exploitatie Utrechts Documentatie Systeem	<u>-2.241</u>	<u>-2.000</u>	<u>-1.525</u>
---	---------------	---------------	---------------

22. Resultaat deelnemingen

Resultaat Groen Esco B.V.	<u>-1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
---------------------------	-----------	----------	----------

Ondertekening bestuur voor akkoord

Utrecht, 21 mei 2024

De heer mr. P. Siebinga

De heer dr. J.J. Bos

Mevrouw mr. C. Hakbijl

De heer ing. M. Boswinkel

De heer ir. A. Schut

OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING



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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Richtlijn C1 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de staat van baten en lasten over 2023; 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 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, 21 mei 2024

Auren Audit & Assurance Amersfoort B.V.

Origineel was getekend door:

D.R. (Denny) Smink RA