

STICHTING HET UTRECHTS MONUMENTENFONDS TE UTRECHT

Jaarverslag 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

BESTUURSVERSLAG

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	8
2	Staat van baten en lasten over 2025	9
3	Kasstroomoverzicht 2025	10
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	11
5	Toelichting op de balans per 31 december 2025	16
6	Toelichting op de staat van baten en lasten over 2025	29

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring	35
---	--------------------	----

BESTUURSVERSLAG

Algemeen

Op 18 november 1943 werd de Stichting het Utrechts Monumentenfonds (UMF) opgericht door de gemeente Utrecht en de vereniging Oud-Utrecht om historisch belangrijke panden te behouden voor de toekomst. Het UMF is sinds 9 december 2008 gevestigd in het hart van haar vastgoedportefeuille, aan de Lange Nieuwstraat 53 te Utrecht.

De statuten zijn in september 2025 herzien, waarbij de statuten zijn geactualiseerd en aangepast aan de geldende wet- en regelgeving. Er heeft geen wijziging plaatsgevonden in de statutaire doelstelling van de stichting.

In dit bestuursverslag gaan we achtereenvolgens in op de doelstellingen van het UMF, het beleid, de samenstelling van het bestuur over het verslagjaar, de hoogtepunten van de activiteiten in 2025, de belangrijkste bedrijfsrisico's, personeel en organisatie en tot slot maken we een doorkijk naar 2026.

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.

De portefeuille

In 2025 was het UMF eigenaar van 85 panden in de binnenstad van Utrecht. Via dit bezit hoopt het UMF een bijdrage te leveren aan de cultuurhistorische waarde van de stad en van betekenis te zijn voor de woonfunctie van de monumenten. 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 hebben aangemeld. De donateurs van het UMF hebben daarbij voorrang. Een grote meerderheid van alle wooneenheden is onder de liberalisatiegrens verhuurd. Deze grens bedraagt voor sociale huur per 1 januari 2026 € 932,93 per verhuureenheid per maand en voor de middenhuur €1228,07. Hierdoor wordt er mede invulling gegeven aan de sociaal-maatschappelijke doelstelling van het UMF: ... in het belang van de volkshuisvesting.

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.

In 2024 is een investeringsagenda ontwikkeld voor de komende vijf jaar, deze is in 2025 aangescherpt. Daarin wordt in het bijzonder aandacht besteed aan het blijvend verhuren van betaalbare woningen in het sociale en midden segment. Ook is er aandacht voor verduurzaming op momenten waarop er onderhoud wordt uitgevoerd aan de panden.

Samenwerking met de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel (UMS)

De samenwerking met de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel (UMS) krijgt ook steeds meer vorm. In 2025 is er al personeel over en weer uitgewisseld. Daarnaast zijn er zowel op bestuurlijk niveau als tussen de directeurs onderling het afgelopen jaar diverse gesprekken gevoerd over mogelijkheden om de samenwerking te intensiveren. Het doel hiervan is om de kwetsbaarheid van beide organisaties te verminderen en elkaar juist te versterken. Om de samenwerking vorm te geven zijn diverse adviseurs ingeschakeld die ons bijstaan op onder andere fiscaal, juridisch en notarieel vlak. De ambitie is om in 2026 een concrete en duurzame stap te zetten in de intensivering van de samenwerking.

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. Beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel en uitvoerende partijen vormen een risico voor het uitvoeren van werkzaamheden. De eigen personele organisatie is eveneens kwetsbaar door de beperkte omvang.

De aanhoudende conflicten in het Midden-Oosten blijven aanzienlijke risico's met zich meebrengen voor zowel materiaalkosten als energieprijzen. De geopolitieke instabiliteit heeft directe en ingrijpende gevolgen voor de wereldwijde energiemarkt. Verstoring van de olie- en gasproductie kan leiden tot prijsfluctuaties en leveringsproblemen, niet alleen voor energie, maar ook voor cruciale materialen. Deze verstoringen verhogen de kans op schommelingen in zowel de beschikbaarheid als de kosten van grondstoffen, wat uiteindelijk de mondiale economie kan beïnvloeden en daarmee ook een kosteneffect heeft op de instandhouding van ons bezit.

Het UMF streeft ernaar om haar leegstand zo laag mogelijk te houden. Bij monumenten 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 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 bij de krimpende financiële middelen die vanuit het rijk beschikbaar zijn. Zo staat het subsidiepercentage van de SIM onder andere onder druk. De belangenbehartiging bij wet- en regelgeving is per definitie een sectorbrede aangelegenheid. Het UMF is mede daarom aangesloten bij belangenorganisaties als Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM) en het Landelijk Hofjesberaad, die bij veranderingen in de landelijke wetgeving een sterke positie en lobby hebben richting de diverse ministeries.

De afgelopen jaren was het regelmatig een puzzel om voldoende partijen te vinden die het werk voor ons konden uitvoeren. Schilders, loodgieters, elektriciens en aannemers beschikken over een overvolle portefeuille en hebben vaak te maken met onvoldoende personeel. Om dit risico te verkleinen zijn we enerzijds met meer verschillende partijen gaan samenwerken. Anderzijds hebben we voor kleinere werkzaamheden een eigen onderhoudsmedewerker in dienst genomen, waardoor we adequater reparatieverzoeken kunnen oppakken.

De eigen personele organisatie is tamelijk kwetsbaar vanwege de beperkte omvang. Wanneer iemand ziek is of een nieuwe baan heeft is dit direct voelbaar in de bedrijfsvoering. Dit vormt een risico. Om dit risico te verkleinen is dit jaar steeds meer de samenwerking gezocht met UMS, dit wordt in 2026 verder geconcretiseerd.

Vrij besteedbaar vermogen

De Stichting streeft ernaar een reserve (weerstandsvermogen) 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 weerstandsvermogen adequaat.

Bestuur

De samenstelling van het bestuur was per 31 december 2025:

- De heer mr. P. Siebinga (voorzitter)
- Mevrouw mr. C. Hakbijl (secretaris)
- De heer dr. J.J. Bos (penningmeester)
- De heer ir. J.H. Boerrigter (lid)
- De heer ir. A. Schut (lid)

Zij zijn allen onbezoldigd bestuurder van de Stichting.

Directie

Gedurende 2025 was Mevrouw L. Breedveld directeur van de Stichting.

Terugblik op 2025

In 2025 hebben we ons voornamelijk gericht op het uitvoeren van het meerjarenplan. We hebben onder andere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd bij Jansveld 4-20, Nieuwegracht 37, Pauwstraat 30, Springweg 59 en 65, Springweg 110-130 en Nieuwegracht 205. Ook hebben we diverse mutatiewerkzaamheden uitgevoerd.

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 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. In 2025 zagen wij een stijging in het aantal donateurs, we hebben ook meer 'donateurs voor het leven' mogen verwelkomen.. We zijn hier erg dankbaar voor. Dankzij al deze bijdragen kunnen wij er nog beter voor zorgen dat het Utrechtse erfgoed behouden blijft.

Financiën

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 173.810.

De geldmiddelen zijn in 2025 met € 625.557 afgenomen, voornamelijk als gevolg van substantiële investeringen in de instandhouding van de monumenten. Het positieve resultaat wordt mede verklaard doordat een aanzienlijk deel van deze investeringen is geactiveerd. Deze uitgaven drukken daardoor niet direct volledig op het resultaat van 2025, maar worden in de komende jaren geleidelijk verwerkt via afschrijvingen.

Personele samenstelling

Het laatste kwartaal van 2024 waren er enkele wisselingen in de formatie. Ondanks de krappe arbeidsmarkt werd relatief snel nieuw personeel aangenomen. De nieuwe medewerkers zijn allen in het eerste kwartaal van 2025 gestart. Tot voor kort werd projectleiding grotendeels bij externen belegd. Inmiddels is het gelukt om een eigen projectleider aan te nemen, waardoor zaken sneller kunnen worden opgepakt en de organisatie ook minder kwetsbaar is door te grote afhankelijkheid van externe partijen. Bovendien hebben we met de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel gezamenlijk een onderhoudsmedewerker aangenomen, die snel reparatieverzoeken op kan pakken.

Vooruitblik op 2026

Samenvatting begroting 2026:

Totaal begrote opbrengsten: € 2.004.493,-

Totaal begrote lasten: € 2.110.059,-

Totaal begroot negatief resultaat: € 105.566,-

In 2026 is de opgestelde investeringsagenda leidend. Hierin is ook de meerjarenonderhoudsprognose verwerkt. De aangebrachte prioritering is leidend voor ons werk.

Naast het reguliere instandhoudingsonderhoud, gaan we in 2026 aan de slag met een aantal grotere projecten, waaronder het vervolg van de Nieuwegracht 205, ook wel bekend als het Refectiehuis. Ook zal fase 2 starten van het onderhoud aan de woningen aan de Springweg 110-130.

Een belangrijke stap is eveneens de steeds nauwere samenwerking met UMS. In 2026 zal deze samenwerking een concrete vorm aannemen. Onze stakeholders zullen we hier stap voor stap in meenemen.

De geopolitieke instabiliteit houdt ook in 2026 aan. Dit zal gevolgen hebben voor de kosten en beschikbaarheid van energie en materialen.

Utrecht, 26 mei 2026

Het bestuur van de Stichting het Utrechts Monumentenfonds,

De heer mr. P. Siebinga (voorzitter)
Mevrouw mr. C. Hakbijl (secretaris)
De heer dr. J.J. Bos (penningmeester)
De heer ir. J.H. Boerrigter (lid)
De heer ir. A. Schut (lid)

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

		31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	(1)				
Vastgoed		15.841.097		14.803.657	
Inventaris		7.676		10.419	
			15.848.773		14.814.076
Financiële vaste activa	(2)				
Aandeel Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.			920		920
Vlottende activa					
Vorderingen	(3)				
Debiteuren		11.905		21.698	
Omzetbelasting		2.599		-	
Overige vorderingen		22.821		74.231	
Overlopende activa		28.506		27.577	
			65.831		123.506
Liquide middelen	(4)		1.010.941		1.636.498
			16.926.465		16.575.000

[illegible]

2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2025

		Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
		€	€	€
Baten				
Inkomsten	(7)	1.719.515	1.756.950	1.891.622
Donateursbijdragen	(8)	95.548	60.000	56.719
Subsidies	(9)	83.402	122.194	115.265
Som der baten		1.898.465	1.939.144	2.063.606
Lasten				
Personeelslasten	(10)	528.642	541.507	500.793
Afschrijvingen	(11)	253.164	254.788	233.502
Huisvestingslasten	(12)	15.698	20.430	13.422
Exploitatielasten	(13)	255.299	233.300	248.781
Onderhoudslasten	(14)	306.624	441.050	299.539
Kantoorlasten	(15)	40.071	44.660	42.180
Representatielasten	(16)	19.091	46.500	19.814
Algemene lasten	(17)	55.114	42.860	36.337
Lasten met betrekking tot donateurs	(18)	6.343	10.500	9.012
Som der lasten		1.480.046	1.635.595	1.403.380
Saldo voor financiële baten en lasten		418.419	303.549	660.226
Rentebaten en lasten	(19)	-242.726	-272.010	-228.488
Resultaat na financiële baten en lasten		175.693	31.539	431.738
Lasten bestemmingsreserves en -fondsen	(20)	-1.883	-2.000	-1.663
Exploitatieresultaat		173.810	29.539	430.075
Resultaatbestemming				
Overige reserves		173.810	-	430.075
		173.810	-	430.075

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Exploitatieresultaat	173.810		430.075	
Afschrijvingen	253.164		233.502	
Mutatie achtergestelde leningen	-49.862		-45.271	
Mutatie vorderingen	57.675		44.885	
Mutatie kortlopende schulden	-4.210		124.146	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		430.577		787.337
Kasstroom uit operationele activiteiten		430.577		787.337
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringen	-1.326.651		-417.772	
Verstrekke leningen	38.791		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.287.860		-417.772
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Opgenomen leningen	320.352		-	
Aflossingen	-88.626		-88.175	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		231.726		-88.175
		-625.557		281.390
Samenstelling geldmiddelen				
	2025		2024	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		1.636.498		1.355.108
Mutatie liquide middelen		-625.557		281.390
Geldmiddelen per 31 december		1.010.941		1.636.498

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 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-waardeverminderingsverlies 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 KASSTROOMOVERZICHT

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 2025

1. Materiële vaste activa

	Vastgoed	Inventaris	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2025</i>			
Aanschaffingswaarde	17.385.981	57.584	17.443.565
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.582.324	-47.165	-2.629.489
	<u>14.803.657</u>	<u>10.419</u>	<u>14.814.076</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	1.384.687	2.168	1.386.855
Aanschafwaarde desinvesteringen	-	-11.486	-11.486
Afschrijving desinvesteringen	-	11.486	11.486
Afschrijvingen	-248.253	-4.911	-253.164
Ontvangen subsidies	-98.994	-	-98.994
	<u>1.037.440</u>	<u>-2.743</u>	<u>1.034.697</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2025</i>			
Aanschaffingswaarde	18.770.668	48.266	18.818.934
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.929.571	-40.590	-2.970.161
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>15.841.097</u>	<u>7.676</u>	<u>15.848.773</u>

Afschrijvingspercentages

	%
Vastgoed	0-10
Inventaris	20

Gehanteerde afschrijvingstermijnen vastgoed:

- dak (afschrijvingstermijn 30 jaar)
- isolatie en kozijnen (afschrijvingstermijn 25 jaar)
- installaties (afschrijvingstermijn 15 jaar)
- fundering (afschrijvingstermijn 30 jaar)
- casco (afschrijvingstermijn 30 jaar)
- nutsvoorzieningen (afschrijvingstermijn 20 jaar)
- tuin (afschrijvingstermijn 10 jaar)

De WOZ-waarde (peildatum 01-01-2024) van het vastgoed bedraagt € 54.152.000

De herbouwwaarde (waarop het verzekerd bedrag is gebaseerd) is per 01-01-2026 € 75.898.912

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 2024 is de resterende 50% om niet verkregen. Dit resulteert erin dat het Utrechts Monumentenfonds 100% aandeelhouder is. In 2025 (en eerdere jaren) had de deelneming een negatieve nettovermogenswaarde. Daarom is de deelneming op nihil gewaardeerd. Op 26 februari 2026 is het besluit genomen tot ontbinding van de B.V., deze is op 13 april 2026 geëffectueerd.

Deelnemingen

	2025	2024
	€	€
<i>Groen Esco B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Investerings	-	20
Waardeverminderingen	-	-20
Stand per 31 december	-	-

Dit betreft per 31-12-2024 een 100% deelneming in Groen Esco B.V. te Utrecht.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
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
	-	-

Gelet op de financiële situatie en de ontbinding van de B.V. in 2026, wordt de lening door het bestuur nog steeds als oninbaar beschouwd.

3. Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Debiteuren		
Debiteuren	14.905	29.198
Voorziening dubieuze debiteuren	-3.000	-7.500
	<u>11.905</u>	<u>21.698</u>
Overige vorderingen		
Rekening-courant Groen Esco B.V.	-	22.712
Waarborgsommen	545	545
Overige vorderingen	22.276	50.974
	<u>22.821</u>	<u>74.231</u>

Omtrent de rekening-courant positie dienen de looptijd, rente en eventuele zekerheden nog overeen te worden gekomen.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde lasten	<u>28.506</u>	<u>27.577</u>
------------------------	---------------	---------------

4. Liquide middelen

Rabobank	916.330	1.296.988
Triodos rekening-courant krediet	93.243	339.510
Gelden onderweg	1.368	-
	<u>1.010.941</u>	<u>1.636.498</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 sprake 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

	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	5.756.961	5.326.886
Exploitatieresultaat boekjaar	173.810	430.075
Stand per 31 december	5.930.771	5.756.961

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€

Bestemmingsreserves en -fondsen

Bestemmingsfonds legaat mevrouw Bakker	69.280	69.280
Bestemmingsfonds Utrechts Documentatie Systeem	4.248	4.248
	73.528	73.528

Bestemmingsfonds legaat mevrouw Bakker

Stand per 1 januari	69.280	69.280
Stand per 31 december	69.280	69.280

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	4.248	4.248
Stand per 31 december	4.248	4.248

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.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Achtergestelde schulden		
Achtergestelde lening	500.000	500.000
Achtergestelde lening NRF	531.639	581.501
	<u>1.031.639</u>	<u>1.081.501</u>

	2025	2024
	€	€
<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	581.501	626.772
Aflossing	-49.862	-45.271
Stand per 31 december	<u>531.639</u>	<u>581.501</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
- Na 36 maanden bedraagt de annuïteit € 4.620,77 per maand
- 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 31-12-2025 bedraagt € 7.036.437 (2024: € 6.912.489)

6. Langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
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	1.155.000	1.185.000
Triodos hypotheeklening 220.54.57.810	740.000	760.000
Nationaal Restauratie Fonds 818 993 010	207.580	216.812
Nationaal Restauratie Fonds 818.992.020	12.492	13.742
Nationaal Restauratie Fonds 631.755.100	815.092	843.235
Nationaal Restauratie Fonds 4000157.1	320.352	-
Triodos Groen Fonds 19.593	800.000	800.000
	<u>9.280.516</u>	<u>9.048.789</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 € 81.998,-.

Van het restant van de Triodosleningen per 31-12-2025 heeft een bedrag van € 5.925.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Het rekening courant krediet is hierin niet meegenomen.

Van het restant van de Nationaal Restauratie Fonds leningen per 31-12-2025 heeft een bedrag van € 1.865.564 een looptijd langer dan vijf jaar. De achtergestelde lening is hierin niet meegenomen.

Per 31-12-2025 is er een positief saldo op de rekening courant bij de Triodos Bank.

	2025	2024
	€	€
<i>Triodos vaste lening 240.00.01.707</i>		
Stand per 1 januari	730.000	730.000
Mutatie	-	-
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	<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.

	2025	2024
	€	€
<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.
Aangezien de lening in 2026 is geherfinancierd, is deze gerubriceerd als langlopende schuld.
Na herfinanciering bedraagt het rentepercentage 4,95% en loopt de lening tot 1 januari 2034.

Triodos vaste lening 220.54.57.829

Stand per 1 januari	1.215.000	1.245.000
Aflossing	-30.000	-30.000
Stand per 31 december	1.185.000	1.215.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-30.000	-30.000
Langlopend deel per 31 december	1.155.000	1.185.000

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	780.000	800.000
Aflossing	-20.000	-20.000
Stand per 31 december	760.000	780.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-20.000	-20.000
Langlopend deel per 31 december	740.000	760.000

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	216.813	225.908
Aflossing	-9.233	-9.096
Langlopend deel per 31 december	207.580	216.812

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

	2025	2024
	€	€
<i>Nationaal Restauratie Fonds 818.992.020</i>		
Stand per 1 januari	13.742	14.973
Aflossing	-1.250	-1.231
Langlopend deel per 31 december	12.492	13.742

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	843.235	871.083
Aflossing	-28.143	-27.848
Langlopend deel per 31 december	815.092	843.235

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

Nationaal Restauratie Fonds 4000157.1

Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	320.352	-
Langlopend deel per 31 december	320.352	-

Betreft een bouwdepot welke per balans datum nog niet volledig opgenomen is.
 Het eerste kwartaal 2026 is het bouwdepot volledig opgenomen.
 De lening heeft een hoofdsom van € 1.185.355,-
 - Rentepercentage 1,5% vast tot 1 oktober 2035
 - Aflossing annuïtair met een maandelijkse annuïteit van € 1.086,58
 - Van de oorspronkelijke hoofdsom heeft € 290.404 een Looptijd tot 1-10-2046
 - Van de oorspronkelijke hoofdsom heeft € 894.951 een Looptijd tot 1-10-2056

	2025	2024
	€	€
<i>Triodos Groen Fonds 19.593</i>		
Stand per 1 januari	800.000	800.000

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

Aangezien de lening in 2026 is geherfinancierd, is deze gerubriceerd als langlopende schuld.

Na herfinanciering bedraagt het rentepercentage 4,95% en loopt de lening tot 1 januari 2034.

ZEKERHEDEN

Zekerheden Triodos bank

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

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

Zekerheden NRF

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

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen hypothecaire schulden		
Hypothecaire leningen	50.000	50.000

Overige schulden

Rekening-courant Groen Esco B.V.	1.488	-
Waarborgsommen	204.210	212.578
	205.698	212.578

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overlopende passiva		
Reservering vakantiegeld en -dagen	28.571	21.779
Vooruitontvangen huur	25.263	24.020
Lasten administratieve dienstverleners en accountantslasten	12.898	12.288
Nog te betalen rente	42.332	42.648
Overige overlopende passiva	116.338	26.393
	<u>225.402</u>	<u>127.128</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 specifieke voorwaarden voldoen.

- De instelling moet volledig gericht zijn op het algemeen nut. Dit moet onder andere blijken uit de statutaire doelstelling en de voorgenomen activiteiten.
- 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, of aan een buitenlandse instelling die voor minimaal 90% gericht is op het algemeen nut. Voor een culturele ANBI geldt dat het batig liquidatiesaldo besteed moet worden aan een ANBI (of buitenlandse instelling die voor minimaal 90% gericht is op het algemeen nut) met een soortgelijk doel.
- De instelling voldoet aan de administratieve verplichtingen.
- De instelling publiceert specifieke gegevens op een eigen of gemeenschappelijke website.

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 onder andere 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 middel van monitoring door de Inspectie Overheidsinformatie & Erfgoed en steekproefsgewijze toetsing.

Het UMF voldoet aan deze criteria en heeft de POM status. 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 de afgelopen jaren 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 bouwkundigen in dienst van het UMF, zij hebben allen aantoonbare ervaring op het gebied van het restaureren en onderhouden van rijksmonumenten.

Begin 2026 heeft het UMF de monitor professionele organisaties voor monumentenbehoud 2025-2026 ingevuld. Dit is een uitvraag van de Inspectie Overheidsinformatie & Erfgoed. Met behulp van deze uitvraag wordt tweejaarlijks de stand van zaken omtrent de taakuitvoering van de POM's in kaart gebracht. Het resultaat wordt weergegeven in een kleurenrapportage, welke vervolgens ook openbaar is in te zien. Naast deze uitvraag worden alle POM's ook eens in de 2 à 3 jaar bezocht door de Inspectie Overheidsinformatie & Erfgoed.

Subsidies

Sim

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.

In 2025 is een subsidiebedrag van €399.655,02 toegezegd, die is bestemd voor de instandhouding van diverse monumenten. 90% van deze subsidie zal verspreid over zes jaar worden uitbetaald. In februari 2026 heeft de eerste uitbetaling plaatsgevonden.

De Subsidieregeling instandhouding monumenten is bedoeld als een bijdrage voor de instandhouding van het rijksmonumentaal vastgoed voor monument beherende organisaties. Vanwege haar POM-status heeft het Utrechts Monumentenfonds minder uitgebreide indieningsvereisten dan andere organisaties welke een aanvraag doen voor 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.

Erfgoedparel 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 is verwerkt als investeringssubsidie op het moment dat de subsidie definitief werd vastgesteld. De definitieve vaststelling was op 4 februari 2025.

In juni 2023 is de aanvraag voor de Erfgoedparel van de Provincie Utrecht gehonoreerd met een subsidiebedrag van €205.256 voor de Nieuwegracht 205.

Aangegane verplichtingen

Door de stichting zijn per begin van het boekjaar verschillende verplichtingen aangegaan ten behoeve van toekomstige investeringen in het vastgoed welke naar verwachting zouden worden besteed ultimo einde boekjaar. Inmiddels is bekend dat een deel van deze verplichtingen nog doorlopen in 2026. Daarnaast is er eind 2025 opdracht gegeven voor de Springweg 110-130 fase II. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in 2026.

6 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2025

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
	€	€	€
7. Inkomsten			
Huren en erfpachten	1.714.815	1.752.950	1.690.975
Giften en legaten	4.700	4.000	200.498
Overige opbrengsten	-	-	149
	<u>1.719.515</u>	<u>1.756.950</u>	<u>1.891.622</u>

In 2024 zijn meerdere legaten ontvangen.

8. Donateursbijdragen

Donateursbijdragen	<u>95.548</u>	<u>60.000</u>	<u>56.719</u>
--------------------	---------------	---------------	---------------

De donateursbijdragen zijn in 2025 aanzienlijk gestegen. Hier zijn meerdere oorzaken voor aan te wijzen, waaronder de verlaagde drempel tot inschrijving via de website, meer zichtbaarheid in de stad en deelname aan diverse evenementen.

9. Subsidies

Ontvangen subsidies	<u>83.402</u>	<u>122.194</u>	<u>115.265</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. Voor zover lasten worden geactiveerd, wordt een evenredig deel van de subsidie aan de betreffende activa toegerekend.

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	424.873	420.000	379.349
Overige personeelslasten	103.769	121.507	121.444
	<u>528.642</u>	<u>541.507</u>	<u>500.793</u>

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
	€	€	€
<i>Overige personeelslasten</i>			
Reislastenvergoedingen	6.645	6.000	4.406
Ziekteverzuimverzekering	23.456	15.000	18.750
Kantinelasten	813	2.500	1.840
Opleidingslasten	4.329	10.000	1.103
Lasten administratieve dienstverlening	46.040	48.175	45.908
Lasten externe inhuur	90.395	90.000	130.828
Uitkering WAZO/ ziekteverzuimverzekering	-13.493	-	-32.234
Overige personeelslasten	4.322	10.000	6.256
	162.507	181.675	176.857
Doorberekende personeelslasten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-58.738	-60.168	-55.413
	103.769	121.507	121.444

Personeelsleden

Bij de organisatie waren in 2025 gemiddeld 4 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2024: 4). Het bestuur van de Stichting is onbezoldigd.

11. Afschrijvingen

Afschrijvingen materiële vaste activa

Vastgoed	248.253	247.788	229.061
Inventaris	4.911	7.000	4.441
	253.164	254.788	233.502

Overige lasten

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
	€	€	€
<i>12. Huisvestingslasten</i>			
Gas, licht en water	4.617	7.500	3.230
Vaste lasten	2.160	3.200	2.804
Verzekeringen	557	1.000	1.243
Schoonmaaklasten	5.000	6.000	5.699
Overige huisvestingslasten	5.108	5.000	1.937
	17.442	22.700	14.913
Doorbelaste huisvestingslasten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-1.744	-2.270	-1.491
	15.698	20.430	13.422

13. Exploitatielasten

Onroerende zaakbelastingen en rioolrechten	88.448	90.000	87.185
Overige heffingen	12.600	12.000	12.931
Verzekeringen	51.355	52.000	49.256
Bijdrage VVE Keizerstraat 35	5.381	2.800	2.559
Erfpacht	36.064	36.000	36.064
Keuring zonnepanelen	-	9.000	8.246
Tijdelijke gas, licht en water	3.791	3.000	4.397
Onderhoud Bruntenhoftuin	3.382	4.000	4.304
Advies- en bemiddelingslasten	25.930	19.500	18.200
Overige exploitatielasten	28.348	5.000	25.639
	255.299	233.300	248.781

De overige exploitatielasten vallen hoger uit vanwege een geschil.

14. Onderhoudslasten

Instandhouding vastgoed	306.624	441.050	299.539
-------------------------	---------	---------	---------

De insthoudingslasten vastgoed vallen lager uit doordat er meer geactiveerde lasten zijn dan begroot. De splitsing tussen activatie (balans) en lasten via de staat van baten en lasten is gemaakt na de oplevering van de onderhoudswerkzaamheden.

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
	€	€	€
<i>15. Kantoorlasten</i>			
Kantoorbenodigdheden	5.636	6.000	5.951
Automatiseringslasten	21.472	25.000	21.871
Telefoonlasten	3.293	3.000	2.976
Portolasten	616	1.000	976
Contributies	9.151	9.000	9.963
Internetlasten	1.084	1.400	1.057
Drukwerk	-	1.000	914
Parkeervergunning	3.817	4.000	3.652
	45.069	50.400	47.360
Doorbelaste kantoorlasten t.b.v. Fundatie Maria van Pallaes	-4.998	-5.740	-5.180
	40.071	44.660	42.180

16. Representatielasten

Communicatie en fondsenwerving	14.726	43.000	16.201
Representatielasten	2.365	1.000	511
Lasten Open Monumentendag	2.000	2.500	3.102
	19.091	46.500	19.814

De representatielasten vallen lager uit dan begroot doordat het Communicatie en fondsenwerving budget niet volledig uitgeput is. Dit komt doordat het begrote ICT project (portal donateurs) is vertraagd en hierdoor ook de website nog niet vernieuwd is.

17. Algemene lasten

Accountantslasten	15.976	15.360	16.156
Advieslasten	29.922	12.500	8.243
Verzekeringen	5.018	5.000	5.644
Banklasten	1.105	2.000	677
Kleine aanschaffingen	952	3.000	576
Bestuurslasten	2.111	4.500	5.041
Overige algemene lasten	30	500	-
	55.114	42.860	36.337

De advieslasten vallen hoger uit dan begroot. Dit komt onder andere door de extra gemaakte kosten ter verkenning van de nauwere samenwerking met de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV.

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
	€	€	€
<i>18. Lasten met betrekking tot donateurs</i>			
Werkgroep Historisch Onderzoek	3.509	5.000	2.927
Donateursuitgaven	2.834	5.000	5.876
Portolasten donateurs	-	500	209
	<u>6.343</u>	<u>10.500</u>	<u>9.012</u>

Financiële baten en lasten

19. Rentebaten en lasten

Rente hypotheek en leningen	-258.361	-282.050	-247.911
Dividend Utrechts Maatschappij tot Stadsherstel N.V.	39	40	39
Rentebaten	15.596	10.000	19.384
	<u>-242.726</u>	<u>-272.010</u>	<u>-228.488</u>

Incidentele baten en lasten

20. Lasten bestemmingsreserves en -fondsen

Exploitatie Utrechts Documentatie Systeem	<u>-1.883</u>	<u>-2.000</u>	<u>-1.663</u>
---	---------------	---------------	---------------

Ondertekening bestuur voor akkoord

Utrecht, 26 mei 2026

De heer mr. P. Siebinga

De heer dr. J.J. Bos

De heer ir. J.H. Boerrigter

De heer ir. A. Schut

Mevrouw mr. C. Hakbijl

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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Richtlijn C1 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de staat van baten en lasten over 2025; 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, 26 mei 2026

Auren Audit & Assurance Amersfoort B.V.

Was getekend:

D.R. (Denny) Smink RA