

Vereniging Hendrick de Keyser



Vereniging
**Hendrick
de Keyser**

***Toelichting op de financiën op de
nog niet door de accountant gecontroleerde
Jaarrekening***

Toelichting op de financiën 2021

Financiële positie	2
Risico's en onzekerheden	3
Analyse van het resultaat	5
Plannen op de korte termijn	14

15 juni 2022

Financiële positie

De bedragen die hieronder genoemd worden zijn in duizendtallen.

Solvabiliteit en Liquiditeit

De Vereniging is behoedzaam met haar liquiditeitsbeleid en zorgt voor een goede afstemming van ontvangsten en uitgaven in aanwending van de doelstellingen. Voor een deel van de verwervingen worden langlopende schulden aangetrokken (zie hieronder bij de paragraaf Financiering). De Vereniging beschikt over een rekening-courant faciliteit bij het Nationaal Restauratiefonds met een maximum van € 2.000, waarmee de Vereniging beoogt om fluctuaties in de liquide middelen op de korte termijn te kunnen opvangen. Ultimo 2021 heeft de Vereniging een tegoed van € 1.184 bij het NRF.

De Vereniging maakt regelmatig een prognose van de ontwikkeling van het werkkapitaal (kortlopende vorderingen, kortlopende schulden en liquide middelen) voor de korte en lange termijn. Gedurende het jaar kunnen aanzienlijke fluctuaties in het werkkapitaal optreden die ook de positie per jaareinde beïnvloeden. Reden hiervan is dat de Vereniging van bijvoorbeeld belangrijke subsidiegevers en donateurs omvangrijke bedragen inzake voorschotten en donaties ontvangt aan het begin van het jaar, die gedurende het jaar worden besteed aan verwervingen en restauraties.

Voor de liquiditeitsplanning op langere termijn houdt de Vereniging rekening met de verplichting gebaseerd op een meerjarige inschatting van de restauratiekosten voor de individuele panden. Deze uitgaven zullen voor een deel, een beroep doen op de liquide middelen. Gemiddeld 50% van deze uitgaven komt in aanmerking voor subsidiëring en fondsenwerving.

Beleggingen

Vereniging Hendrick de Keyser wendt alle beschikbare middelen zo veel mogelijk aan voor de doelstelling. De Vereniging houdt geen fondsen aan, waarvan het rendement noodzakelijk is voor de continuïteit van de Vereniging. Overtollige middelen worden bij een van de huisbankiers op een deposito of een spaarrekening geplaatst, of ter aflossing van leningen aangewend. Voor het geval hierna liquiditeiten resterend, worden die door de Vereniging belegd tegen zo beperkt mogelijke financiële risico's, conform het Beleggingsstatuut van Vereniging Hendrick de Keyser. Het Beleggingsstatuut is op de website van de Vereniging in te zien. Ultimo 2021 had de Vereniging geen beleggingen.

Financiering

De Vereniging voert een behoedzaam financieringsbeleid. De Vereniging maakt inzichtelijk dat tenminste de boekwaarde van de panden verminderd met tweemaal de jaarhuurwaarde met eigen middelen dient te worden gefinancierd, door deze te verantwoorden als Bestemmingsreserve. Volgens het – door het bestuur goedgekeurde – beleid van de Vereniging mag maximaal tweemaal de huurwaarde van de panden met vreemd vermogen worden gefinancierd. Met dit beleid borgt de Vereniging haar continuïteit omdat op grond daarvan, uitgaande van een gemiddelde rentestand van 5%, schulden altijd binnen een periode van circa 8 jaar kunnen worden afgelost uit baten verkregen met de exploitatie van de panden.

Risico's en onzekerheden

De Vereniging is altijd in ontwikkeling en voor de realisatie van de beleidsdoelen is een stabiele organisatie en operatie van belang. Externe en interne factoren zijn van invloed op risico's en onzekerheden waarop geacteerd moet worden om de stabiliteit te waarborgen en de strategie uit te voeren. Daartoe wordt een risicoanalyse uitgevoerd, waarbij de risico's voor de bedrijfsvoering zo goed mogelijk in kaart gebracht en voorzien worden van mogelijke mitigerende maatregelen en oplossingen.

Hierbij zijn strategische, operationele, compliance en financiële risico's op de diverse werkgebieden van de Vereniging van toepassing. In aanvulling op bovenstaande toelichtingen op de liquiditeit en financiering, waaruit blijkt dat Hendrick de Keyser een defensief beleid voert om financiële risico's te beperken en/of te beheersen, krijgt een aantal onderwerpen preventief structurele aandacht.

De belangrijkste risico's zijn momenteel een niet-sluitende exploitatie, de gevolgen van de Covid-19 crisis, stijgende energieprijzen, verlies aan huurinkomsten, schade of verlies van de collectie, niet verrekenbare servicekosten, verminderd maatschappelijk draagvlak, motivatie van medewerkers en de afname van bijdrages van partners en vanuit de maatschappij ten behoeve van het voortbestaan van de Vereniging op lange termijn. Verder is de Vereniging door de nieuwe publieksfunctie Museumhuizen kwetsbaarder geworden voor imagoschade. Integriteit, transparantie en onbesproken gedrag zijn hierbij essentieel. De Vereniging heeft een interne gedragscode voor medewerkers, vrijwilligers en eenieder die betrokken is bij de activiteiten van de Vereniging, die ook door iedereen onderschreven wordt. Op de handhaving van de code wordt toegezien.

De Covid-19 crisis heeft de Vereniging geraakt in financiële, operationele en personele zin. Onder de hoofdstukken Verhuur, Publiek en Verenigingszaken en governance wordt op de gevolgen in 2021 ingegaan. Tijdens deze crisis heeft de Vereniging door het bieden van maatwerkoplossingen de inkomstenderving zo goed mogelijk weten te beperken. Als gevolg van de Covid-19 crisis heeft de Vereniging in 2021 totaal € 128 aan kortingen verstrekt. De verwachting is dat de te verstrekken Covid-19 korting in 2022 beduidend minder zal zijn.

De kosten voor onderhoud en restauraties nemen toe: de prijzen van bouwmaterialen zijn de afgelopen tijd fors gestegen en het is moeilijker om voldoende gekwalificeerde opdrachtnemers te vinden die snel inzetbaar zijn. Daarnaast zullen de huidige energiecrisis en hoge inflatie grote gevolgen hebben voor de prijzen die betaald worden voor gas en elektra. Dit geldt zowel voor onze huurders als voor panden die de Vereniging zelf exploiteert, maar ook voor kosten die de Vereniging doorberekent aan huurders (servicekosten). De Vereniging houdt rekening met een lange duur van deze situatie, waardoor het aantal huuropzeggingen in de komende jaren mogelijk fors kan stijgen ten opzichte van 2019 en eerdere jaren, met risico op huurderving als de panden niet snel tegen dezelfde huursom doorverhuurd worden.

Net als in 2020 zijn in 2021 de baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten sterk afhankelijk geworden van de omzet van de Monument en Bed-locaties aangezien alle andere verhuuractiviteiten onder de Covid-19 maatregelen geheel of gedeeltelijk zijn opgeschort. Gezien de gestegen aandacht voor vakantie in eigen land worden de verminderde opbrengsten uit verhuur van onze panden door de Monument en Bed-inkomsten deels gecompenseerd. Nu de Covid-maatregelen in het voorjaar van 2022 versoepeld zijn, komen er voor de Vereniging direct weer kansen voor het uitbreiden van deze inkomstenstroom met inkomsten uit evenementen en andere activiteiten.

In operationele zin heeft de Vereniging nog altijd te maken met het afronden van de overgang naar een nieuwe organisatie per 1 april 2020 en het versterken en professionaliseren van de bedrijfsprocessen en -systemen. De Covid-19 maatregelen die in het voorjaar van 2020 zijn ingegaan,

zijn van invloed geweest op het 'landen' van de nieuwe organisatie. Het structurele thuiswerken heeft invloed gehad op de samenwerkingen binnen de deels nieuwe teams en tussen de teams onderling, op de motivatie en in sommige gevallen ook op de gezondheid van medewerkers. Met extra aandacht voor de interne ondersteuning en communicatie is de vitaliteit van het personeel in 2021 redelijk gelijk gebleven ten opzichte van 2020 en zijn de beoogde bedrijfsresultaten voldoende behaald.

Op dit moment is de Vereniging bezig met de inventarisatie van de IT-infrastructuur. De huidige applicaties die de Vereniging gebruikt zijn verouderd, sluiten niet meer aan op de nieuwste technische mogelijkheden, zijn niet goed ingericht en zijn gebruiksonvriendelijk. Ook slimmer digitaal samenwerken heeft aandacht, nu hybride werken meer mogelijk is en vaker wordt ingezet.

In 2021 is opnieuw duidelijk geworden dat de organisatie in crisissituaties vrij snel kan reageren, door een mindering van de uitgaven in balans met de afname van de inkomsten. Hierdoor lijken er op voorhand geen structurele organisatorische aanpassingen noodzakelijk.

De Vereniging volgt proactief de (veranderende) wet- en regelgeving zodat de mogelijke consequenties hiervan tijdig worden onderkend ter adressering van mogelijke compliance risico's.

Door de lage schuldenlast is er geen sprake van een solvabiliteitsrisico en is de Vereniging in staat om financiële tegenslagen op te vangen. De liquiditeitsrisico's worden aan de hand van periodieke prognoses gemonitord en geadresseerd. De gezonde financiële positie in combinatie met het financieringsbeleid draagt bij aan de zekerheid over het voortbestaan van de Vereniging, ook op de zeer lange termijn.

Analyse van het resultaat

Staat van baten en lasten

(in € 1.000)

	Werkelijk 2021	Begroot 2021	Werkelijk 2020
BATEN			
Baten van particulieren	2.380	900	8.314
Baten van loterij-organisaties	1.476	1.300	1.296
Baten uit subsidies van overheden	1.673	1.716	1.677
Baten van fondsen	102	275	347
Som van geworven baten	5.631	4.191	11.634
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten	528	373	394
Overige baten	11.225	11.600	10.728
Som der baten	17.383	16.164	22.757
LASTEN			
Besteed aan doelstellingen			
Verwerving en restauraties panden	(3.962)	(5.673)	(2.559)
Instandhouding panden	(15.182)	(7.948)	(17.535)
Voorlichting	(3.098)	(2.974)	(2.687)
Totaal besteed aan doelstellingen	(22.242)	(16.595)	(22.781)
Wervingskosten	(143)	(232)	(350)
Kosten beheer en administratie	(580)	(204)	(227)
Som der lasten	(22.965)	(17.031)	(23.358)
Saldo voor financiële baten en lasten	(5.582)	(867)	(601)
Financiële baten & lasten	(138)	(80)	(182)
Saldo van baten en lasten	(5.720)	(947)	(783)

BATEN

In 2021 verkreeg de Vereniging in totaal € 17.383 aan baten (in 2020: 22.757) uit verschillende bronnen die hierna worden gespecificeerd. Uit die baten en uit de reserves heeft de Vereniging € 22.242 (2020: € 22.781) aan haar doelen, verwerven en restaureren, instandhouden panden en het geven van voorlichting kunnen besteden. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de totale kosten ook de afschrijvingslasten zijn opgenomen die, door de wijziging in de grondslag voor waardering van onze panden in 2020, fors zijn toegenomen. Voor de operationele cashflow heeft deze verandering in waardering en de daarmee samenhangende afschrijvingslasten overigens geen gevolgen. Als gevolg van de hoge doelbesteding, is een bestedingspercentage behaald van meer dan 100% aan onze doelstellingen.

Totaal geworven baten

Het totaal van de geworven baten bij 'Hendrick de Keyser' kwam in 2021 uit op € 5.631 (2020: €11.634). Hierbij zij opgemerkt dat in 2020 de geworven baten van particulieren uitzonderlijk hoog zijn geweest. De geworven baten in 2021 bestaan uit de volgende onderdelen:

Baten van particulieren

In 2021 is aan bijdragen van particulieren een bedrag van € 2.380 (2020: € 8.314) verantwoord. Dit is aanzienlijk meer dan begroot (€ 900), met name als gevolg van ontvangen nalatenschappen, baten uit verwervingen en schenkingen uit panden. Het bedrag is samengesteld uit de volgende onderdelen:

<u>(in € 1.000)</u>	2021 WERKELIJK	2021 BEGROOT	2020 WERKELIJK
Contributies	189	200	164
Donaties/ giften	165	200	99
Baten uit verwervingen	476	-	5.268
Schenkingen uit panden	847	-	-
Legaten en erfstellingen	700	500	2.058
Overige baten van particulieren	3	-	725
Totaal Baten particulieren	2.380	900	8.314

Contributies

Het ledental is in 2021 gegroeid naar 5.770 leden (ultimo 2020: 5.222). De toename van leden is ondanks de Covid-19 crisis wederom gecontinueerd. Door de toename van het aantal leden zijn de contributieopbrengsten gestegen naar € 189 (2020: € 164).

Donaties/ giften

Hieronder volgt het overzicht van de incidentele schenkingen die de Vereniging dit jaar heeft mogen ontvangen:

<u>(IN € 1.000)</u>	2021 WERKELIJK
W.H. Coenen	140
E.P.D. van Ooijen	6
Overige donaties	19
Totaal donaties	165

Baten uit verwervingen

De verworven panden worden sinds 2019 initieel gewaardeerd tegen hun WOZ-waarde. Het verschil tussen de WOZ-waarde en de werkelijk betaalde koopsom wordt verwerkt als gift (Baten uit verwervingen) aan de Vereniging. Het bedrag in 2021 (€ 476) heeft betrekking op de gift inzake de verwerving van het pand Grotestraat 46 in Tegelen.

Schenken uit panden

<u>(in € 1.000)</u>	2021 WERKELIJK
H.H. Sloëtjes	237
G. Lefferts - Wierda	<u>610</u>
 Totaal schenkingen uit panden	 847

Deze bedragen hebben betrekking op de schenking van twee panden die de Vereniging heeft verkregen. Het herenhuis in Zwolle, Willemskade 28 is verkregen na overlijden van mevrouw Lefferts-Wierda en het rijtjeshuis in Hilversum, J.P. Coenstraat 80 is verkregen na overlijden van de heer Sloëtjes.

Legaten en erfstellingen

Uit legaten en erfstellingen werd in totaal € 700 verkregen.

<u>(IN € 1.000)</u>	2021 WERKELIJK
Legaat K.W. Brevet	250
Legaat V.M. Atkins	357
Legaat E.W.H. Laman Trip-Kleinstarink	39
Legaat J.B.C. Baurdoux-Hout	36
Legaat B.C. Pot-Vennink	17
Legaat M.J. Staphorst	<u>1</u>
 Totaal Legaten	 700

Baten van Loterijorganisaties

De VriendenLoterij (voorheen BankGiro Loterij) is al sinds 2000 een vaste en zeer betrouwbare partner van 'Hendrick de Keyser'. In 2021 mocht de Vereniging van de VriendenLoterij € 1.476 ontvangen (2020: € 1.296). Dit bedrag bestaat uit de begrote bijdrage van € 1.200 voor onze doelstellingen vanwege een 5-jarige overeenkomst die wij met de VriendenLoterij hebben. Het bestuur heeft in 2021 besloten om deze bijdrage volledig toe te wijzen aan de verwerving van Villa Dennenheuvel te Ubbergen. Deze verwerving is in 2022 afgerond. De resterende bate van € 276 (2020: € 96)., die begroot was op € 100, betreft een extra uitkering van de VriendenLoterij van deelnemers aan de VriendenLoterij die in 2021 specifiek voor 'Hendrick de Keyser' geormerkte loten hebben gekocht. Van deze loten komt 50% van de inleg ten goede aan de Vereniging. Deze bate wordt gebruikt voor het project Museumhuizen. Het is voor de Vereniging belangrijk dat mensen die in de loterij meespelen, geormerkt voor 'Hendrick de Keyser' meespelen. Daarnaast hebben leden van VriendenLoterij gratis toegang tot onze Museumhuizen, en ontvangt de Vereniging 60% van de normale opbrengst van een ticket van VriendenLoterij. Deze opbrengst wordt verantwoord onder 'Baten uit levering van producten of diensten'.

De Vereniging is de VriendenLoterij buitengewoon dankbaar voor hun enthousiasmerende steun aan onze ambities en plannen.

Baten uit subsidies van overheden

Onder deze post kon in 2021 € 1673 worden verantwoord (2020: € 1.677). Deze post is te verdelen in baten uit de reguliere Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) voor het onderhoud en de instandhouding van onze rijksmonumentale panden ad € 1.353 en gerichte projectsubsidies voor individuele restauratieprojecten ad € 320. In de categorie van individuele restauratieprojecten hebben in 2021 de werkzaamheden aan de volgende panden een subsidieverwachting opgeleverd: voor de restauratie van Huis te Warmond in Warmond, Herenweg € 220, waarvan € 120 voor de westvleugel en € 100 voor verduurzaming; voor de casco restauratie van Harsta State te Hegebeintum, Harstawei € 77; voor de restauratie van de zuidvleugel van het voormalig Weeshuis te Schiedam, Lange Achterweg € 18, voor de casco restauratie van het huis in Uithoorn, Thamerlaan € 5. Voor de verkrijging van deze overheidssubsidies moeten verschillende aanvraagprocedures worden doorlopen. Alhoewel voor de landelijke SIM met een vereenvoudigde procedure kan worden volstaan, is voor de restauratiesubsidies in iedere provincie en gemeente een aparte aanvraag nodig, conform een specifiek voor die provincie of gemeente geldende regeling. Ook bij de verantwoording van de bestede gelden is de procedure verschillend.

Baten van fondsen

In 2021 hebben verschillende fondsen met soms omvangrijke bijdragen het werk van de Vereniging ondersteund. In totaal gaat het om een bedrag van € 102 (2020: € 347). Deze fondsen, met wie de Vereniging vaak al jarenlange relatie heeft, zijn vaak bereid om Hendrick de Keyser te steunen in de uitzonderlijke en aansprekende restauratie- en onderhoudsopgaven waarvoor de Vereniging staat.

Slechts de baten van fondsen worden opgenomen die én toegezegd zijn én waarvoor ook feitelijke restauratie- of onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Als een toegezegde bijdrage ook feitelijk als betaling is ontvangen maar er nog geen werkzaamheden zijn uitgevoerd, dan wordt deze nog niet als bate opgenomen maar blijft de bijdrage gereserveerd in de balans. Naar rato van de feitelijke werkzaamheden worden de (toegezegde of ontvangen) bijdrages als bate opgenomen.

In het boekjaar 2021 worden de volgende Baten van fondsen verantwoord.

N.B. de bijdragen van fondsen zijn afgerond naar hele duizenden euro's. Het totaal is in optelling € 104, maar feitelijk (exclusief afrondingen) iets lager, namelijk € 102.

(in € 1.000)

Anoniem	15
Bredius Stichting	9
Deltaport Donatiefonds	1
J.C. Ruigrok Stichting	8
M.A.O.C. Gravin van Bylandt Stichting	4
P.W. Janssen's Friesche Stichting	2
Prins Bernhard Cultuurfonds	7
Stichting Bevordering van Volkskracht	3
Stichting Bon Coeur	3
Thurkowfonds	2
Waddenfonds	50
<hr/>	
Totaal Baten uit fondsen	102

Voor de restauratie van de historische buitenplaats Harsta State in Hegebeintum, de historische buitenplaats met tuinaanleg met bijzondere stinzefflora, werden bijdragen verkregen voor een totaalbedrag van € 74. De restauratie werd gesteund door het Waddenfonds (€ 50) en een anoniem fonds (€ 15), waarvan de naam bij de Vereniging bekend is. De bijdrage van de Bredius Stichting (€ 9) was expliciet bestemd voor de restauratie van de bedstedewand op Harsta State.

Voor de afwerking van de Marmerzaal van Museumhuis Barnaart in Haarlem werden bijdragen (totaal € 16) verkregen voor de reconstructie van gordijnen met draperieën, waardoor deze zaal zijn grandeur én goede akoestiek heeft teruggekregen. De bijdragen zijn afkomstig van de J.C. Ruigrok Stichting (€ 8), de M.A.O.C. Gravin van Bylandt Stichting (€ 4), de P.W. Janssen's Friesche Stichting (€ 2); ook de bijdrage van het Thurkowfonds (€ 2) is hieraan toebedeeld.

Aan de restauratie van de klok (uurwerk en wijzerplaat) van het voormalig Weeshuis in Schiedam hebben de Stichting Bevordering van Volkskracht (€ 3) en het Deltaport Donatiefonds (€ 1) een bijdrage geleverd. De stoep en het hekwerk van het Makelaers Comptoir in Amsterdam zijn gerestaureerd met steun van het Prins Bernhard Cultuurfonds (€ 2), welk fonds eveneens een bijdrage leverde aan het tuinonderzoek van de historische buitenplaats Sparrendaal te Driebergen-Rijssenburg (€ 5). Van de Stichting Bon Coeur werd net als in voorgaande jaren een genereuze bijdrage ontvangen voor de restauratie en herplaatsing van de 'Shelter', maar omdat het werk in 2021 niet voortgezet kon worden, kan maar een klein bedrag (€ 3) in dit boekjaar worden verantwoord.

Baten uit levering van producten of diensten

De inkomsten uit Museumhuizen, Bijzondere Locaties en Monument en Bed (in totaal 45 verhuurbare eenheden) worden alle verkregen door het leveren van aanvullende diensten. Deze inkomsten worden om die reden apart weergegeven, evenals de inkomsten uit verkopen van de webwinkel en de bijdragen van de Huisgenoten. Met uitzondering van de verhuur van Bijzondere Locaties aan particulieren, zijn deze activiteiten btw-plichtig. Als gevolg van de coronamaatregelen waren zowel de Museumhuizen als de Bijzondere Locaties een deel van het jaar gesloten, net als in 2020. Ten opzichte van het voorgaande jaar zijn de Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten toegenomen tot € 528 (2020: € 394) en liggen daarmee weer in lijn met de omvang van vóór de Covid-19 pandemie. Tegenover deze inkomsten van € 528 staat een derving huurwaarde van € 497 (toelichting hierna bij paragraaf Overige baten).

(in € 1.000)	2021 WERKELIJK	2021 BEGROOT	2020 WERKELIJK
Opbrengst Monument en Bed	370	277	326
Ledenkorting Monument en Bed	(9)	-	(1)
	<u>361</u>	<u>277</u>	<u>325</u>
Opbrengst Bijzondere locaties	114	46	48
Korting Bijzondere locaties	(27)	-	(20)
	<u>87</u>	<u>46</u>	<u>28</u>
Opbrengst Museumhuizen	58	40	39
Opbrengst Huisgenoten	2	-	2
	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>41</u>
Opbrengst evenementen	8	-	-
Opbrengst webshop	12	-	-
Overige	-	10	-
	<u>20</u>	<u>10</u>	<u>-</u>
Totaal baten uit producten en diensten	<u>528</u>	<u>373</u>	<u>394</u>

De verhuur van de vakantiehuisen, de Monument en Bed-locaties, beleefde een stijging door het openen van nieuwe locaties, de watertoren in Schoonhoven en Huis de Quack in Den Haag, en doordat meer mensen ervoor kozen om vakanties in eigen land te boeken. Deze inkomsten stegen naar € 361 (2020: € 325); een toename van meer dan 10%.

De inkomsten uit de verhuur van Bijzondere Locaties nam toe tot € 87 (2020: € 28). Deze inkomsten waren in 2020 sterk gedaald vanwege de coronamaatregelen, maar zijn door alle voortdurende restricties ook in 2021 nog niet op het niveau van voor de Covid-19 crisis.

De inkomsten uit Museumhuizen namen toe tot € 60 (2020: € 41) en betroffen met name de inkomsten uit de verkoop van toegangstickets en winkelverkoop.

Overige baten

Naast geworven baten verkrijgt de Vereniging jaarlijks baten uit het gebruik en de vaste verhuur van de panden. Deze baten vormen de grootste en meest continue inkomstenstroom, waaruit het onderhoud van de panden wordt betaald.

(in € 1.000)	2021 WERKELIJK	2021 BEGROOT	2020 WERKELIJK
Baten uit exploitatie panden	10.995	11.600	10.728
Overige	230	-	-
	<u>11.225</u>	<u>11.600</u>	<u>10.728</u>

De baten uit exploitatie panden (€ 10.995) zijn als volgt gespecificeerd.

(IN € 1.000)	2021 WERKELIJK	2021 BEGROOT	2020 WERKELIJK
Huurwaarde panden gedurende boekjaar	11.939	11.600	11.755
Derving huurwaarde museumhuizen	-151		-139
Derving huurwaarde Bijzondere locaties	-217		-223
Derving huurwaarde Monument en Bed	-129		-121
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Huurwaarde panden in Vaste Verhuur	11.442	11.600	11.272
Leegstandsverlies	-211		-290
Huurkortingen	-108		-128
Huurkorting Covid19	-128		-126
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Baten panden in Vaste Verhuur	10.995	11.600	10.728

De Vereniging heeft ultimo 2021 436 panden in haar bezit. Deze bieden ruimte aan 989 verhuureenheden, waarvan 73 deel uitmaken van een pand in renovatie of restauratie en daardoor niet verhuurbaar, en 45 die door de Vereniging zelf worden gebruikt (Bijzondere Locaties, Monument en Bed-locaties, Museumhuizen en kantoor). De overige 871 eenheden worden aan derden verhuurd, het merendeel als woning, een deel als kantoor en de rest als horecagelegenheid, winkel of bedrijfsruimte. Onze vaste huurders verblijven gemiddeld 10 jaar in onze panden. Er zijn huurders die een korte periode bij ons huren, maar ook huurders die vele decennia een huis van ons bewonen.

De Vereniging hecht waarde aan een bestendige relatie met de huurders. Door de Covid-19 maatregelen zijn de Vereniging net als in 2020 met sommige huurders kortingsregelingen of huuropschorting met betalingsregelingen overeengekomen. Bij een huurderswisseling zoekt de Vereniging naar de beste match tussen huurder en gebouw. Onze gebouwen hebben specifieke kenmerken en monumentale waarden, waardoor niet elk gebouw voor elke huurder geschikt is. De huurders betalen huur in ruil voor het gebruik van een woning of bedrijfsruimte, maar ze zijn tegelijkertijd onze medebeschermers ter plekke. In 2021 waren er met name door de Covid-19 pandemie 100 huuropzeggingen, beduidend meer dan in de jaren ervoor (2020: 98 en in 2019: 72) en 94 verhuureenheden werden opnieuw verhuurd (2020: 89).

De inkomsten uit vaste verhuur bedroegen in 2021 € 10.995 (2020: € 10.728). De inkomsten bleven met € 605 achter bij de begrote inkomsten (€ 11.600), wat voor een deel te wijten is aan de huurderving vanwege de Covid-19 huurkortingen en overige huurkortingen (samen € 236). Het leegstandverlies bedroeg € 211 (2020: € 290).

Daarnaast exploiteert de Vereniging verschillende panden zelf als Museumhuizen, Monument en Bed-locaties en Bijzondere verhuur-locaties. Deze locaties leveren een huurderving en geen 'vaste huurinkomsten' op. Dit theoretische verlies bedroeg in totaal € 497. Daartegenover staan de inkomsten van € 528 (2020: € 394) als gevolg van het gebruik van deze locaties (zie hierboven bij Baten uit levering van producten of diensten). De overige bate (€ 230) betreffen de verrekening van een woonrecht, de inkomsten uit een juridische huurrechtprocedure en administratie-inkomsten die over de servicekosten worden berekend.

LASTEN

Besteed aan doelstellingen

In 2021 besteedde Hendrick de Keyser meer dan 100% van alle baten aan zijn doelstelling, te weten €22.242 (2020: € 22.781). De uitgaven zijn te verdelen in de drie doelstellingen van de Vereniging: Verwervingen en restauraties, Instandhouding en Voorlichting.

Verwervingen en restauraties

De totale kosten voor verwervingen en restauratie bedragen € 3.962. Dat betekent een toename ten opzichte van 2020 (€ 2.559). Deze toename is vooral te verklaren uit de organisatorische kosten die gemaakt zijn van € 1.557 (2020: € 946) die zijn terug te voeren op de invulling van diverse functies in lijn met het meerjarenplan en omdat extra interim personeel moest worden aangetrokken om hiaten in de organisatie te vullen.

Wat betreft de feitelijke restauratiekosten is in 2021 € 4.637 besteed aan de restauratie van panden in het bezit van de Vereniging, net iets meer dan de € 4.517 in 2020. Het deel van de uitgaven voor restauraties dat geactiveerd is, bedraagt € 2.232 (2020: € 2.963). Over die kosten wordt in de komende jaren afgeschreven. Het betreft de kosten in verband met restauratiewerkzaamheden aan in totaal 19 panden. Voor een beschrijving van de verworven panden en de belangrijkste restauraties wordt verwezen naar de hoofdstukken aanwinsten en restauraties en onderhoud in het Jaarverslag.

In 2021 heeft de Vereniging geen eigen middelen hoeven te gebruiken voor de verwerving van panden. Voor de aankoop van het pand Grotestraat 46 te Tegelen ontving de Vereniging een financiële schenking en de panden aan de J.P. Coenstraat 80 te Hilversum en de Willemskade 28 te Zwolle werden aan de Vereniging geschonken.

Instandhouding

Onderdeel van de Instandhoudingsdoelstelling zijn de verhuur en het onderhoud van de panden alsmede het beheer van Interieurobjecten. Onder de kosten van instandhouding vallen de kosten van het reguliere (planmatige) onderhoud, kosten van onderhoud aan gebruiksinterieur en installaties, kosten van klachtenonderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken, kosten van mutatieonderhoud naar aanleiding van een huurderswisseling en de onderhouds- en beheerkosten van interieurobjecten die in eigendom of bruikleen zijn verkregen. De totale kosten voor Instandhouding bedragen € 15.182. Dat betekent een daling ten opzichte van 2020 (€ 17.535).

De feitelijke uitgaven voor Onderhoud bedroegen € 5.181 (2020: € 5.893). Een gedeelte van die kosten betreft investeringen, wat in 2021 leidde tot een activering van € 3.692 (2020: € 1.500), waarover in de komende jaren zal worden afgeschreven. Het bedrag van € 3.692 heeft betrekking op onderhoudswerkzaamheden aan 104 panden.

Wegens veroudering van het bezit, wordt jaarlijks een deel van de waarde van de panden, inclusief investeringen door restauratie en instandhouding, afgeschreven. Deze afschrijving van de panden wordt ook onder de post instandhouding opgenomen. In 2021 bedraagt de afschrijving panden €12.279 (2020: € 11.662).

De financiële basis voor de continue instandhouding van onze panden wordt gevormd door de totale huuropbrengsten aan vaste verhuur, die in 2021 € 10.995 (2020: € 10.728) bedroeg. In 2021 zijn de kosten voor instandhouding van de panden € 15.182 (2020: € 17.535), zijnde 38% (2020: 63%) meer dan de Vereniging aan huurinkomsten heeft ontvangen. Deze meeruitgaven werden gedekt door bijdragen van particulieren, fondsen en subsidies.

Voorlichting

De kosten van Voorlichting bedroegen in 2021 in totaal € 3.098 (2020: € 2.687). Voor het grootste deel bestaan de kosten Voorlichting uit organisatiekosten. De kosten van Museumhuizen bedroegen in 2021 € 105 (2020: € 544). De overige kosten Voorlichting bedroegen € 452 (2020: € 332). De organisatiekosten en kosten vrijwilligers bedroegen in 2020 € 2.541 (2020: € 1.811). Deze post is hoger dan in het voorgaande jaar en dat wordt mede veroorzaakt door hogere personeelslasten en kantoorkosten.

Wervingskosten

Voor de verkrijging van de zelf geworven baten was inspanning nodig, waarvoor kosten zijn gemaakt. In 2021 bedroegen die € 143 (2020: € 350) en maakten daarmee 2,5% (2020: 3,0%) van de Baten uit Fondsenwerving uit. De Vereniging streeft ernaar deze kosten altijd (ruim) onder de 10% te houden.

Kosten beheer en administratie

Ter ondersteuning van de activiteiten van de Vereniging waren kosten voor beheer en administratie gemaakt. In 2021 bedroegen deze kosten € 580 (2020: € 227).

Organisatiekosten

(in € 1.000)

	Totaal 2021	Totaal 2020	Begroot 2021
Bestuurskosten	11	3	10
Personeelskosten	4.777	3.790	3.711
Huisvesting	213	180	185
Kantoorkosten	785	436	200
Algemene kosten	449	285	150
Totaal 2021	6.235	4.694	4.256

De kosten van de Organisatie bedroegen in 2021 € 6.235. Dat is meer dan in het voorgaande jaar (2020: € 4.694). Het grootste deel van die meerkosten (€ 1.541) betreft een stijging van de personeelskosten (€ 4.777 in 2021 ten opzichte van € 3.790 in 2020). In 2021 zijn extra medewerkers aangenomen in lijn met de plannen voor de activiteiten van de Vereniging en de nieuwe organisatie en zijn er relatief veel wisselingen geweest. Hierdoor was het ook noodzakelijk om interim personeel aan te trekken. Verder

zijn extra kosten gemaakt voor automatisering ter ondersteuning van bedrijfsprocessen. Dit leidde tot een stijging in de kantoorkosten (€ 785 in 2021 ten opzichte van € 436 in 2020).

Eind 2021 bestond de organisatie uit 77 personen (2020: 63), waarvan 53 personen in vaste dienst en 24 personen met een contract voor bepaalde tijd. Mede als gevolg van deze uitbreiding steeg het gemiddelde aantal fte's van 51 naar 62 fte. Het ziekteverzuim onder de medewerkers van Vereniging Hendrick de Keyser bedroeg in 2021 4,1% (2020: 5,1%). Dit percentage is beduidend lager dan het landelijk gemiddelde (8,2%) dat afgelopen jaar vooral door corona werd getekend en is tevens het gevolg van enkele langdurig zieke medewerkers.

Plannen op de korte termijn

Begroting 2022

(in € 1.000)

	Budget 2022
Baten van particulieren	1.025
Baten van loterij-organisaties	1.400
Baten uit subsidies van overheden	1.700
Baten van fondsen	1.325
Som der geworven baten	5.450
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten	196
Overige baten	12.339
Totaal baten	17.985
Verwervingen en Restauraties	3.484
Instandhouding	18.219
Voorlichting	4.071
Totaal Lasten besteed aan doelstelling	25.774
Wervingskosten	241
Kosten beheer en administratie	592
Som der lasten	26.607
Saldo voor financiële baten en lasten	-8.622
Financiële baten & lasten	-80
Saldo van baten en lasten	-8.702

Toelichting

De begroting 2022 volgt in beginsel de meerjarenbegroting 2019-2023, opgesteld na inschatting van de gevolgen van het in 2018 gestarte project Museumhuizen en aangepast aan de impact van de wijziging van de waarderingsgrondslagen van de panden in 2020 en de verhoging van de afschrijvingslasten als gevolg daarvan. Deze begroting volgt de eisen van het CBF; onder Overige baten worden inkomsten uit exploitatie (Verhuur) verantwoord.

Inmiddels ondervindt de Vereniging sinds februari 2022 de gevolgen van de mondiale stijging van energieprijzen en inflatie van grondstofprijzen door de oorlog in Oekraïne en is het ook onzeker of de Covid-19 epidemie in de zomer of in het najaar van 2022 weer zal oplaaien. Het is de wens van de Vereniging om het onderhoud op een goed niveau te houden en de restauratieprojecten gestaag te continueren en op goed niveau op te leveren. Met in achtneming van de door de doorgevoerde

stelselwijziging in 2020 komt de Vereniging daardoor uit op een fors begroot verlies. De afschrijvingslasten hebben geen invloed op de liquiditeitspositie van de Vereniging.

Baten

De post Baten van Particulieren is in de begroting 2022 licht naar boven bijgesteld omdat sinds meer opeenvolgende jaren de ontvangsten uit nalatenschappen en schenkingen hoger uitvallen dan begroot. De Baten loterijorganisaties (geheel afkomstig van de VriendenLoterij) zijn iets naar boven bijgesteld als gevolg van inkomsten die blijven stijgen door verkoop van geormerkte loten voor 'Hendrick de Keyser'. De Baten subsidies Overheden en die van Fondsen zijn ongeveer gelijk aan de begroting 2021. De Baten uit levering van producten of diensten zal in 2022 (€ 196) lager zijn dan begroot in 2021 (€ 373). Voor 2022 wordt de huurderiving als gevolg van eigen gebruik door de Vereniging namelijk op de omzet gecorrigeerd. Daarnaast is voorzichtig begroot bij het bepalen van de omzet voor de Museumhuizen, Bijzondere Locaties en Monument en Bed. Als gevolg van het openen van Museumhuizen neemt het aantal leden/huisgenoten gestaag toe, maar de campagne die de beoogde ledengroei moet bewerkstelligen is – mede door corona – nog niet echt op gang gekomen. Bovendien worden de inkomsten uit de ledengroei gerubriceerd onder Baten van Particulieren en alleen de baten van huisgenoten onder Baten uit levering van producten of diensten.

Voor de Overige baten (de inkomsten uit Vaste Verhuur) is een lichte stijging ingeschat (5%). Ondanks de ook in 2022 verwachte groei van het bezit en de reguliere huuraanpassingen zullen de betalingsproblemen bij huurders die door de Covid-19 maatregelen zijn getroffen, hun sporen nalaten. Daarnaast zullen mogelijk ook de gestegen energieprijzen invloed gaan hebben op betalingsgedrag van huurders.

Lasten

In 2022 zal de Vereniging meer dan 100% van alle inkomsten aan de drie doelen van de Vereniging besteden: Verwerving en restauratie panden, Instandhouding panden en Voorlichting.

Verwerving en restauraties panden

In 2022 zullen diverse restauratieprojecten worden uitgevoerd aan recent verworven panden, waarmee een bruto investeringsbedrag van € 3.185 is gemoeid. Daarnaast wordt voor een bruto investeringsbedrag van € 1.460 aan drie panden uit het reeds bestaande bezit projectmatig restauratiewerk uitgevoerd. Het geschatte netto investeringsbedrag voor bovengenoemde restauraties bedraagt € 1.394 (na activering). Daarnaast omvat deze post een extra bedrag van € 500 voor - ook innovatieve - duurzaamheidsmaatregelen. Voorwaarde daarvoor is wel dat wij hiervoor baten uit fondsen genereren om deze investeringen te doen. Met betrekking tot Verwervingen en Restauraties bedragen de kosten eigen organisatie € 1.590. De totaal begrote kosten bedragen € 3.484.

Instandhouding

De uitgavenpost Instandhouding panden omvat de kosten van het (reguliere) bouwkundige en exploitatie-onderhoud aan onze panden en de kosten voor calamiteitenonderhoud en huurmutaties (€ 3.330) Daarnaast zijn de kosten van de afschrijving (€ 11.794), die samenhangen met de veroudering van het hele bezit, hier ondergebracht, evenals de vaste en variabele lasten die met het beheer van onze panden samenhangen (€ 1.150). Met betrekking tot Instandhouding bedragen de kosten eigen organisatie € 1.444. De totaal begrote kosten bedragen € 18.219.

Voorlichting

In 2022 zal de Vereniging geen nieuwe Museumhuizen openen, maar wel vier nieuwe Monument en Bed-locaties. Hiervoor is € 384 gereserveerd. De overige begrote kosten Voorlichting zijn gerelateerd aan marketing activiteiten, exploitatiekosten Museumhuizen en Monument en Bed en kosten eigen organisatie (€ 3.687). De totale begrote kosten bedragen € 4.071.

De organisatiekosten zijn voor 2022 enigszins verhoogd ten opzichte van 2021, als gevolg van de stijging van het aantal medewerkers, maar ook extra uitgaven voor automatisering. Het Saldo financiële baten en lasten is fors negatief, mede als gevolg van de in 2020 doorgevoerde stelselwijziging en de daarmee samenhangende hogere jaarlijkse afschrijvingen.

Door de noodzakelijke uitgaven aan onze doelstellingen budgetteert de Vereniging over 2022 een verlies van € 8.702. De totale reserves blijven ook met inachtnaam van dit verlies voldoende en boven de beleidsmatige omvang van de buffer voor het opvangen van verliezen.
