

Meerjarenstrategie



**HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN**

Op weg naar 2027

Ziel en Zakelijkheid

Fit voor een duurzame toekomst

Duurzaam behouden

Hendrick de Keyser Monumenten zet zich al sinds 1918 zonder winst oogmerk in voor het behoud van architectonisch of historisch waardevolle gebouwen en hun interieur. Hendrick de Keyser doet dit door panden te verwerven, en ze vervolgens duurzaam te restaureren en te verhuren. De vereniging is hiermee hét nationale goede doel voor het behoud van bijzonder erfgoed in Nederland.

Eenmaal verworven panden worden nooit meer afgestaan. Het zijn stuk voor stuk sprekende voorbeelden van de architectuur of wooncultuur van een bepaalde periode. Van de middeleeuwen tot nu.



Deskundig
Open
Duurzaam

Behouden door gebruik

De huizen worden behouden door ze te gebruiken. Het merendeel van onze collectie wordt verhuurd als woon- of bedrijfsruimte. Met de huurinkomsten bekostigen we de duurzame restauratie, het onderhoud en het behoud van de panden. Voor bijzondere restauraties en de verwerving van onze monumenten zijn we daarnaast aangewezen op nalatenschappen en schenkingen, en de steun en betrokkenheid van geïnteresseerden, vrijwilligers, en onze leden.



Behouden en beleven

Onze missie is het duurzaam bewaren van onze monumenten, zodat iedereen kan kennismaken met de nationale woongeschiedenis. Nu, en in de toekomst. Door in de huizen te wonen of werken. Of door ze te bezoeken en beleven als vakantie-huis, evenementenlocatie, of museumhuis.

Momenteel werken we met ruim 80 medewerkers en 435 vrijwilligers aan het behoud, beheer én de toegankelijkheid van de mooiste huizen van Nederland.



Terugblik periode 2018—2022

- **Museumhuizen zijn succesvol gelanceerd**
- **Uitbreiding collectie van 421 panden naar 444 panden, mede door groei van het aantal schenkingen**
- **Achterstanden in onderhoud zijn in kaart gebracht**
- **De coronaperiode als vereniging goed en als organisatie redelijk goed doorgekomen**
- **Visie op verduurzaming collectie is ontwikkeld**
- **Organisatiestructuur is vernieuwd**

Huis te Warmond



Wonen
Restaureren
Openstellen

Strategische doelen 2023—2027

- **Collectie**
- **Duurzaam restaureren en behouden**
- **Beleven**
- **Organisatie**



Collectie

Onze collectie huizen vertegenwoordigt ruim 500 jaar nationale woongeschiedenis, en is daarmee uniek. Vanuit onze deskundigheid werken we aan een beheerste groei van deze collectie.

Volgens de verwervingsvisie 'van strandjutter naar collectioneur' voegen we bewust specifieke huizen toe aan onze collectie. De komende vijf jaar leggen we de focus op:

- **bijzondere huizen uit de eerste helft 19e eeuw en eerste helft 20ste eeuw;**
- **waardevolle ensembles; zowel waardevolle interieurs als waardevolle ruimtelijke, groene context;**
- **het redden van recente architectuur die (nog) niet onder monumentenzorg valt.**

Om bijzondere aanwinsten te kunnen realiseren zetten we in op zowel fondsenwerving, als op groei van onze leden en schenkers. Onder meer door het ontwikkelen van (fiscaal) aantrekkelijke en op maat gemaakte mogelijkheden om bij te dragen aan het behoud van erfgoed, voor zowel particulieren als het bedrijfsleven. Zoals het verder ontwikkelen van de Bouwmeesterskring, en het in de markt zetten van het Lid+ lidmaatschap.



Huis Unger



Behouden
door gebruik

Collectie

De collectie van Hendrick de Keyser Monumenten groeit met het jaar en omvat op dit moment **444** panden en complexen. Waaronder huizen, hofjes, boerderijen, buitenplaatsen, villa's, torens, vissershuisjes en raadhuizen, verspreid over **116** plaatsen in heel Nederland.



Duurzaam restaureren en behouden

1

Duurzame restauraties volgens restauratieplan.

De restauraties van Hendrick de Keyser Monumenten zijn een voorbeeld voor de erfgoedwereld. Deze sterpositie willen we behouden.

Dit doen we door:

- **Onze restauratie- en presentatievisie te baseren op gedegen (wetenschappelijk) onderzoek.**
- **Het ontwikkelen en uitvoeren van een restauratieprogramma. Kosten: ruim 25 miljoen.**

Duurzaam restaureren en behouden

2

Wonen of werken in een huis van Hendrick de Keyser Monumenten is een unieke ervaring. Het zijn geen doorsnee huizen, maar stuk voor stuk bijzondere monumenten. Met karakter, maar soms ook met bijvoorbeeld een hele smalle trap, of boven gemiddelde stookkosten. Als huurder draag je bij aan het behoud van deze bijzondere huizen, en hou je de geschiedenis van het pand levend.

De komende jaren gaat Hendrick de Keyser extra focus leggen op het bevorderen van het woongenot van huurders.

Dit doen we door:

- **Het oplossen van achterstallig onderhoud;**
- **Het inzetten op versneld verduurzamen van onze panden en daarmee het aanbieden van een acceptabel en realistisch duurzaamheidsperspectief aan onze huurders;**
- **Het opzetten en uitvoeren van een nieuw communicatiebeleid voor huurders, waarbij huurders meer worden betrokken bij de doelstelling van Hendrick de Keyser;**
- **Het optimaliseren van het verhuurmutatieproces voor een prettige in- en uitstroom van de huurder.**

Duurzaam restaureren en behouden

3

In de komende vijf jaar zetten we in op de verdere professionalisering van het onderhoud van bestaand bezit.

Onder meer door:

- **Het opstellen en uitvoeren van een nieuw Meerjaren Onderhoudsplan vanuit softwarepakket O-Prognose, waarin 100% van ons bezit is geregistreerd;**
- **Het standaard uitvoeren van verduurzamingsingrepen bij onderhoud en het aanbieden van een acceptabel en realistisch duurzaamheidsperspectief aan huurders;**
- **Uitbreiding en optimalisering van het contractonderhoud;**
- **Het inzetten van een Taskforce Verhuur, Onderhoud en Duurzaamheid met integrale project aanpak. Eén groot project waarin de omloopsnelheid in de verhuur geoptimaliseerd wordt, communicatie richting huurders wordt verbeterd en markt-klantgerichtheid wordt vergroot. Daarnaast wordt het inlopen van onderhoudsachterstanden gemonitord en opgelost en wordt een versnelling gezet op de verduurzamingsopgave.**

Kwaliteitsborging en POM-status

Kwaliteitsborging van het werk aan onze monumenten gebeurt:

- in alle stappen van het hoofdproces
- door kennisdeling diverse expertises in de organisatie en professioneel opdrachtgeverschap
- door toepassing van breed gedragen uitvoeringsrichtlijnen en uitvoering van werk door deskundige, vaak gecertificeerde partijen
- door onderzoek te doen vóór interventies en door verslaglegging en verantwoording achteraf
- door planmatig onderhoud te vergroten en calamiteitenonderhoud terug te dringen
- door transparant te zijn over zaken die goed gaan en zaken die niet goed gaan of zijn gegaan. We sturen bij of wij (en anderen) kunnen ervan leren.

POM-status

Hendrick de Keyser Monumenten is door de Minister van OCW aangewezen als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM-status). Dit is een erkenning voor continuïteit en duurzaam behoud van een omvangrijk monumentenbezit. De POM-status biedt voordelen bij het aanvragen van subsidies.

Door actieve kennisdeling kan Hendrick de Keyser Monumenten een voorbeeldfunctie naar anderen hebben en een bijdrage leveren aan het verbeteren van de zorg voor monumenten in Nederland. Lees meer over kwaliteitsborging en POM-status [op onze website](#).



Beleven

Vanuit onze missie om architectonisch erfgoed toegankelijk te maken voor iedereen, delen we sinds ons 100-jarig bestaan onze collectie met een breder publiek. Via onze vakantiehuisen, evenementenlocaties en de museumhuizen, waar je als bezoeker het huis echt beleeft zoals de oorspronkelijke bewoners dat deden. Alsof je thuis bent bij een koopmansgezin in 1624, of binnenkomt in een rijtjeshuis in de jaren '50. En waar je via een audiotour, speciale presentatiemiddelen, of vrijwilligers verhalen hoort over de bijzondere huizen, de architectuur en de bewoners. Het echt beleven van onze huizen door bezoekers, maakt ons onderscheidend, en vergroot de binding met Hendrick de Keyser.



‘Om publiek aan ons te binden is het belangrijk dat onze huizen beleefd worden’

Beleven

In de komende vijf jaar zetten we in op het vergroten van het publieksbereik en stellen we de bezoekersbeleving nog meer centraal. Zo krijgen alle vakantiehuisen een extra presentatie-laag, waardoor de bezoekersbeleving wordt vergroot en verdiept. En wordt de beleving in de museumhuizen verder geoptimaliseerd. Bovendien worden geleidelijk nieuwe huizen geopend voor publiek. In onze 'presentatiepanden' richten we ons daarbij op drie pijlers. We vertellen over:

- De positie van het huis in de '500 jaar nationale woongeschiedenis' waarmee je in onze huizen kennis kunt maken;
- De verhalen over de bewoners van het pand;
- De missie en werkwijze van Hendrick de Keyser Monumenten, en hoe je als bezoeker of gast mee kunt helpen. Door de huizen te bezoeken, te huren, door lid te worden, te schenken, of bijvoorbeeld vrijwilliger te worden.



Organisatie

Met de groei van onze collectie groeit ook onze organisatie. De komende jaren richt de organisatie zich op de doorontwikkeling van onze organisatie naar een data-gedreven, resultaatgericht en financieel fit bedrijf met focus op kerntaken. De organisatie wordt flexibeler ingericht om zo beter op prioriteiten te kunnen inspelen. Alle medewerkers werken mee aan ons gemeenschappelijk doel.



Financiële kaders 2023—2027

Om de meerjaren strategie uit te voeren zijn financiële middelen nodig. Die komen uit huurinkomsten, subsidies, fondsen, legaten en giften. Daarnaast worden er extra middelen uit eigen vermogen, of extern gefinancierd, beschikbaar gesteld voor het inlopen van achterstanden en het versneld verduurzamen van het bezit.

Budget

		<u>2023</u>		<u>2024</u>		<u>2025</u>		<u>2026</u>	<u>2027</u>
		Regulier	Tijdelijk*	Regulier	Tijdelijk*	Regulier	Tijdelijk*	Regulier	Regulier
KOSTEN	Subtotaal Personeels & huisvestingskosten	-5.018.111	-585.928	-5.300.822	-171.343	-5.408.723	-171.343	-5.110.470	-5.304.755
	Subtotaal Restauratie- & Onderhoudskosten	-12.646.985	-3.507.140	-13.141.064	-2.450.000	-13.301.156	-2.100.000	-13.731.456	-14.244.008
	Subtotaal Presentatiepanden	-1.621.263		-1.629.901		-1.620.648		-1.570.000	-1.559.758
	Subtotaal Overige Kosten	-867.000	-95.300	-893.010		-915.335		-878.969	-887.231
	Totaal kosten	-20.153.359	-4.188.368	-20.964.797	-2.621.343	-21.245.863	-2.271.343	-21.290.895	-21.995.752
INKOMSTEN	Baten van particulieren	1.625.000		1.600.000		1.760.000		1.936.000	2.129.600
	Baten van loterijorganisaties	1.500.000		1.537.500		1.575.938		1.615.336	1.655.719
	Subsidies van overheden	2.563.000		2.000.000		2.708.784		2.576.048	2.614.329
	Baten van fondsen	700.000	430.000	770.000		885.500		1.106.875	1.438.938
	Baten uit tijdelijke Verhuur (presentatiepanden)	43.959		45.278		46.636		48.035	49.476
	Baten uit Exploitatie panden	12.231.797		12.755.831		13.267.502		13.671.953	14.088.538
	Overige baten (bv tickets Museumhuizen, admin.kst)	266.840		349.845		385.341		421.901	459.558
Totaal opbrengsten		18.930.597	430.000	19.058.454		20.629.701		21.376.148	22.436.158
RESULTAAT	Resultaat vóór afschrijvingen en interest	-1.222.763	-3.758.368	-1.906.343	-2.621.343	-616.162	-2.271.343	85.253	440.406
	Financiële baten en lasten	-80.000		-80.000		-80.000		-80.000	-80.000
	Resultaat vóór afschrijvingen	-1.302.763	-3.758.368	-1.986.343	-2.621.343	-696.162	-2.271.343	5.253	360.406
	Bestemmingsfonds	1.200.000	600.000						
	Resultaat	-102.763	-3.158.368	-1.986.343	-2.621.343	-696.162	-2.271.343	5.253	360.406
	Afschrijvingen en Activering	-6.427.008	1.686.750	-6.427.008	500.000	-6.427.008	500.000	-6.427.008	-6.427.008
	Totale Exploitatieresultaat	-6.529.770	-1.471.618	-8.413.350	-2.121.343	-7.123.170	-1.771.343	-6.421.755	-6.066.602

*achterstandsprojecten

Hendrick de Keyser Monumenten
Herengracht 172
1016 BP Amsterdam
020 521 06 30



**HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN**

Kom binnen in de nationale woongeschiedenis

Op weg naar 2027

Ziel en Zakelijkheid

Fit voor een duurzame toekomst

hendrickdekeyser.nl