

Vereniging Hendrick de Keyser
Concept Notulen 107^e Algemene Ledenvergadering
Zaterdag 15 juni 2024
Aanvang: 14.00 uur, locatie: Huis Hodshon, Spaarne 17 Haarlem

De Algemene Ledenvergadering (ALV) wordt fysiek bijgewoond door 111 leden, waaronder meerdere Verenigingsraadsleden, en 4 leden volgen de vergadering digitaal.

Het bestuur en de directie zijn aanwezig, met uitzondering van bestuursleden de heren Bosman en Dencher, die zich vanwege andere verplichtingen hebben moeten verontschuldigen.

De leden zijn tijdig voor de vergadering opgeroepen. De agenda en vergaderstukken zijn op de website geplaatst.

Opening

De voorzitter, mevrouw Hofsté, begroet om 14.00 uur de leden en geeft aan verheugd te zijn om iedereen te verwelkomen bij deze 107^e algemene ledenvergadering van Hendrick de Keyser.

De Algemene Ledenvergadering wordt vandaag gehouden in het Hodshonhuis, een van de topstukken uit de collectie van de Vereniging. Cornelia Catharina Hodshon, ook bekend als Keetje Hodshon, liet dit stadspaleis bouwen toen zij (pas) 24 jaar oud was, door architect Abraham van der Hart, stadsbouwmeester van Amsterdam. Keetje Hodshon heeft er van 1795 tot aan haar dood in 1829 gewoond. Daarna werd het complex eigendom van de Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen, die rond 1900 deze Aula liet bouwen waar nu deze vergadering wordt gehouden. Sinds 2008 is de Vereniging eigenaar van het hele complex en circa 15 jaar geleden is deze Aula door de Vereniging gerestaureerd. De aanwezigen worden aangemoedigd om naar het plafond van de Aula te kijken. Dat was lange tijd wit geschilderd maar daar zijn de originele kleur en sjabloonschilderingen teruggebracht. Boven de entree is nog een klein stukje van het originele sjabloon te zien. Ook de feeërieke kroonluchters zijn de moeite van het bekijken waard en schitteren prachtig om deze ledenvergadering te verluchten. De kroonluchters zijn met steun van fondsenwerving als kers op de taart gereconstrueerd.

Na deze introductie van de vergaderlocatie geeft de voorzitter aan dat de ledenvergadering is geopend.

1. Protocol van vergadering

De voorzitter bespreekt het protocol van de vergadering.

De stemming over de te nemen besluiten geschiedt d.m.v. handopsteken van de aanwezigen in de zaal. Op het moment van een stemming zal de voorzitter eerst verzoeken om de hand op te steken ingeval men tegen het voorstel is, daarna wordt gevraagd om de hand op te steken wanneer men zich van stemming wenst te onthouden waarna de overige aanwezigen als instemmend met het voorstel worden aangemerkt. Voor de duidelijkheid nog even: dit is een ledenvergadering en het stemmen geldt uiteraard alleen voor de leden en niet voor eventuele overige aanwezigen zoals begeleiders, medewerkers die geen lid zijn, en dergelijke. Leden kunnen uiteraard het woord voeren en vragen stellen. Mocht na de vergadering nog een vraag opkomen, dan kan die altijd worden doorgegeven. Voor de leden die de reis naar Haarlem niet konden maken, is de vergadering digitaal opengesteld zodat meerdere leden kunnen meegenieten van deze ALV. Ook zij zijn van harte welkom maar het is voor deze online deelnemers nu niet mogelijk om te stemmen of aan de discussie deel te nemen. Zij hebben conform de statuten wél een volmacht met steminstructie kunnen geven. Geen van zulke volmachten zijn ontvangen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

2.1 Mededelingen

De voorzitter geeft aan dat er hard is gewerkt door directie en de organisatie om de jaarrekening en jaarafsluiting af te ronden en om de bedrijfsvoering verder te brengen. Helaas hebben directie en bestuur uiteindelijk gisteravond vernomen dat de controleverklaring van de accountant, vanwege het doorlopen van enkele formele procedures in de accountantscontrole, nog niet beschikbaar is. Daarom is de agenda na de pauze aangepast: de jaarrekening zal wel besproken worden, maar goedkeuring is statutair niet mogelijk vanwege het ontbreken van de controleverklaring. Ook wordt derhalve nog geen decharge gevraagd voor het bestuur en de leden van de financiële commissie. Later deze zomer wordt voor deze uitgestelde agendapunten een buitengewone ledenvergadering uitgevaardigd waarvoor de leden op de gebruikelijke wijze zullen worden opgeroepen.

De notulen van de vorige algemene ledenvergadering zijn eerder met de leden gedeeld via de website. Voor het geval daarover nog vragen mochten zijn, dan worden de aanwezigen uitgenodigd om deze nu te stellen. Niemand maakt van deze gelegenheid gebruik.

Er zijn geen andere mededelingen.

2.1.1 Berichten van verhindering en verloop van de agenda

Vanuit het bestuur laten de heren Bosman en Dencher zich verontschuldigen voor hun afwezigheid. De heer Mosterd zal de vergadering vanwege een andere verplichting eerder verlaten.

2.2 Ingekomen stukken

Er zijn van twee leden schriftelijke vragen ontvangen en deze worden bij de desbetreffende agendapunten behandeld.

3. Bespreken Jaarverslag 2023

De voorzitter geeft het woord aan de directie voor de bespreking van het jaarverslag, om te beginnen de algemeen directeur, de heer Meerstadt, die de aanwinsten en restauraties bespreekt.

3.1 Aanwinsten en restauraties

3.1.1. Aanwinsten

In Warmond is Huis Oostergeest aan ons geschonken, dit bijzondere woonhuis zal straks door de heer Van Elburg nader gepresenteerd worden.

In Nederhorst den Berg zijn, na de verwerving van het woonhuis aan de Hinderdam, ook enkele percelen land met bijbehorende schuren als legaat in eigendom van de Vereniging gekomen.

In Tegelen bij Grotestraat 46-46A, is een binnenterrein met enkele parkeerplaatsen aan de Vereniging geschonken.

3.1.2. Restauraties

Het huis Jan de Jong in Schaik heeft een magische sfeer en is in de stijl van de Bossche School opgetrokken. Het huis heeft diverse aantrekkelijke vormen en zichtlijnen. De restauratie van de buitenkant is in 2022 gestart; de muren waren gaan scheuren en met gebruik van originele stenen kon dit worden verholpen. Over de restauratie van het ateliergebouw is in de vorige ALV verslag gedaan; in het vorig jaar heeft de focus bij het woonhuis en kantoor gelegen. Dit jaar zal gestart worden met nieuwbouw, een unicum voor onze Vereniging. Jan de Jong had een tweede woonhuis voorzien. De benodigde bouwmaterialen zoals stenen en kozijnen waren al door Jan de Jong aangekocht en deze zijn goed bewaard gebleven. De gemeente heeft de eerder afgegeven bouwvergunning uit de jaren 70 nog geldig verklaard en zodoende kan de Vereniging starten met dit project.

De restauratie van Roode Pan te Hoog Soeren is afgerond. Het was een enorm werkstuk omdat bijv. veel

wanden uit 1912 verpulverd waren. Er zijn originele details teruggebracht in de woning, zo is het oude aanrecht gereconstrueerd en is de cosy corner weer in ere hersteld. De bedschotten zijn op zolder teruggevonden en daarmee kon de originele matrashoogte worden vastgesteld. De tuin is ook gerestaureerd naar het originele ontwerp met vier 'kamers'; allemaal met een eigen kenmerkende sfeer. Tijdens de opening kon het kenmerkende Pan-bord teruggeplaatst worden op de woning. Het huis is van oorsprong een vakantiehuis en het heeft opnieuw deze bestemming gekregen. Er is modern comfort aangebracht met daarbij een presentatie van de geschiedenis van het huis. Door middel van een audio-sprookje over de architectuur- en bewonersgeschiedenis, fotoalbums, spelletjes, knutselkoepel en bouwfragmenten ervaren de bezoekers de geschiedenis van het pand.

In Driehuis is De Kapelwoning, een folly, een van de vroegste neogotische woningen van Nederland, gerestaureerd. De buitenkant van deze woning is een rustieke kapel. Op basis van een oude gravure kon de torenspits gereconstrueerd en teruggeplaatst worden. De kapelwoning ligt in een zichtlijn van het park van huis Beeckestijn. Een tuindersgezin heeft hier met 11 personen gewoond. Tijdens de restauratie en verduurzaming van de woning kwamen diverse authentieke details naar voren, zoals een oude waterput en de originele gotische vorm van de deur. In samenwerking met Natuurmonumenten is de laan met zichtlijnen opengemaakt. Een van de kinderen die opgegroeid is in de kapelwoning, mevrouw Van Loo, inmiddels een dame van 102 jaar, heeft de kapelwoning geopend. Ook in deze woning is naast het originele interieur en eigentijds comfort een presentatielaag van de geschiedenis van de woning en haar bewoners aangebracht.

Bij huis Serné in Amsterdam is de restauratie in volle gang. Serné leverde de kostuums voor toneel en opera. Als eerste is gekeken naar het plafond dat bestond uit een kleur blauw die niet goed leek samen te gaan met de rest van de plafondschildering. Het bleek aangepast te zijn tijdens een restauratie in 1890; er is een notitie van die restaurateur gevonden. De originele roze kleur werd gevonden na het schoonmaken. Op een van de hoekstukken is die originele kleur teruggebracht en dit maakt de plafondschildering vele malen levendiger. Daarnaast werden in het pand grote scheuren in de wanden ontdekt. Deze zijn door middel van het plaatsen van wikkels hersteld. Ook bleek het houtwerk op veel plekken last te hebben van houtrot. Met het gebruik van liplassen kon veel van het originele hout bewaard blijven. Daarnaast is het hijsblok vervangen met gebruik van bestaand of gelijksoortig hout.

De sluiswachterswoning in Hekendorp nadert het einde van de restauratie. De woning heeft in de loop van de eeuwen enkele aanpassingen gehad en dat werd op verschillende manieren teruggevonden. Er is een plavuizenvloer uit de 17^e eeuw, er zijn balken uit de 18^e eeuw en er diende asbest verwijderd te worden. Nu is de woning gerestaureerd en er is verduurzaming toegepast door middel van vloerverwarming en zonnepanelen op het dak.

De aanwezigen hebben geen vragen voor de heer Meerstadt. Er worden complimenten geuit over de getoonde restauraties.

3.2 Onderhoud en Verhuur

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw Finaly voor de presentatie van Onderhoud en Verhuur.

Elk onderhoudsproject is te vergelijken met een miniatuur restauratieproject. Dezelfde afwegingen worden gemaakt en er wordt gewerkt vanuit hetzelfde principe om zoveel mogelijk historisch materiaal te behouden. Bij onderhoud gaat het om de grote aantallen: in 2023 zijn er 1150 meldingen van reparatieverzoeken binnengekomen en is aan 140 panden onderhoud gepleegd. Ook het achterstallig onderhoud wordt aangepakt.

Een voorbeeld van regulier onderhoud is te zien bij drie panden in Zaltbommel. Het gaat om 17^e-eeuwse monumenten waarbij het gevelschilderwerk is gedaan in historische kleurstelling; bij één pand is de zoldervloer geïsoleerd.

Bij een 17^e-eeuws pand aan het Janskerkhof te Utrecht is achterstallig onderhoud aan het dak en de

dakaansluitingen opgepakt. Meer dan 300 vierkante meter aan daklandschap, dat tijdens de interieur-restauratie van 15 jaar geleden nog goed genoeg was, is nu aan grondig herstel toe. Het gaat daarbij om lood- en zinkwerk, panlatten en dakaansluitingen. Meer dan 6.000 kilo lood is het dak opgedragen voor herstelwerk van de aansluitingen en de afdekkingen van de hoekribben, maar nu is het dak voor de komende 80 tot 120 jaar weer gereed. Aan de binnenkant zijn delen van de muurplaten, de balken waarop de kapconstructie rust, vervangen en dat zorgt voor dermate veel 'natuurlijke ventilatie' dat het gebruik van een deel van de kapverdieping tijdens de werkzaamheden niet mogelijk is.

Bij de reparatieverzoeken is te merken dat de hoosbuizen van de laatste jaren steeds meer overlast en schade geven. Veel monumentale panden hebben smalle dakgoten die de hoeveelheid water niet snel genoeg kunnen verwerken waardoor het water naar binnenslaat. Andere reparatieverzoeken betreffen veelal intern loodgieterswerk en CV-onderhoud.

Ook reparaties naar aanleiding van vandalisme zijn nodig. Op de buitenplaats Nijenburg te Heiloo zijn twee keer koperdieven langs geweest, maar ze zijn ook aangehouden en voorgeleid. Vele meters koper van dakgoten en regenpijpen zijn ruw verwijderd. De schade is groot, de verwachte winst voor de dief is beperkt tot een paar honderd euro en de tijd en kosten voor herstel staan in geen verhouding tot zo'n 'winst'. In dat soort gevallen nemen niet alleen de herstelwerkzaamheden maar ook de aangifte bij politie en verzekering veel tijd in beslag. Alles is nu weer hersteld.

Een vast onderdeel bij Onderhoud is beoordelen of verduurzamingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Een voorbeeld van een flinke verduurzaming tijdens grootschalig werk, is Kerkstraat 2 te Blokzijl. De slaapkamer op de tweede verdieping is geïsoleerd met voorzetwanden van een natuurlijke vezelplaat en voorzetramen die extra ventilatie mogelijk blijven maken. De verduurzaming heeft een reductie van 75% op de CO₂-emissie opgebracht en het energielabel is van G naar A gegaan. De huurprijs is relatief hoog, maar de totale woonlasten zijn – door minder energiegebruik – gematigd. Een ander groot project betrof dakisolatie van acht dezelfde woonhuizen in Haarlem. Soms is verduurzaming niet overal mogelijk. In Huis de Vicq te Amsterdam is een proefopstelling met drie soorten isolatieglas uitgevoerd. Daarbij bleek aan de voorgevel het isolatieglas te ontsierend te zijn. Aan de achtergevel van het huis bleek het isolatieglas niet storend te zijn en kan het worden toegepast. Een andere vorm van verduurzaming kan plaatsvinden door het terugwinnen van warmte uit gebruikt douchewater. In het huis aan de Prinsengracht te Amsterdam, waarin studenten wonen, is een dergelijke installatie geplaatst en dat bespaart door de duizenden liters water die gebruikt worden en de warmteterugwinning daaruit, een zichtbare bezuiniging op de energiekosten. Wat nu nog echt goed moet gaan lopen is de financiële verduurzamingsmotor: de investeringen in verduurzamingsmaatregelen moeten worden terugverdiend uit hogere huurinkomsten. Dat is niet altijd eenvoudig, mede vanwege de gereguleerde sector waar de huur maar beperkt kan stijgen.

Vervolgens geeft mevrouw Finaly een korte terugblik op Vaste Verhuur. De Vereniging heeft inmiddels 365 complexen, 445 panden en 960 verhuureenheden. Doel is om de panden, zo continu mogelijk en binnen de grenzen die het monument stelt, te verhuren tegen optimale huurinkomsten. Het aantal opzeggingen was in 2023 hoger dan het jaar ervoor, maar daar staan ook meer verhuringen tegenover. De werkvoorraad van direct doorverhuurbare eenheden is van 40 naar 20 per maand teruggebracht. Dit komt onder andere door een beter inzicht, verkregen door nieuwe software en door een opgezette Taskforce die focus op de werkprocessen aanbrengt en acties aanjaagt. Het verkorten van de leegstandsduur door de woningen sneller op de verhuurwebsite krijgen, is één van de acties. Dit jaar zal de digitalisering verder gaan en zal het huurkandidatenproces deels geautomatiseerd worden. Dit alles maakt het mogelijk om panden sneller te verhuren. Ook worden soms meer kwetsbare panden (gedeeltelijk) verhuurd. Een voorbeeld hiervan is de Fundatie van Renswoude te Delft. Op de begane grond bevinden zich twee zeer monumentale ruimtes met onder andere 18^e-eeuws velours wandbekleding en blote voetjesmarmer. Deze twee ruimtes worden niet verhuurd maar de overige ruimtes op de begane grond zijn als kantooreenheden verhuurd.

De verhuur van de hofjeswoningen is een gestage stroom. Er zijn ongeveer 180 personen die wonen in een van de hofjeswoningen. De huurders huren over het algemeen voor een langere periode. De wet Betaalbare Huur zal met name in deze sector voor onze Vereniging consequenties hebben. De Vereniging trekt daarom samen met andere monumenteninstanties op in een lobby. Ook zijn er gesprekken met het ministerie over de mogelijkheid van mitigatie.

De voorzitter dankt de directie voor deze inkijk in de werkzaamheden van de Vereniging in het afgelopen jaar. Recentelijk heeft de voorzitter gesproken met de demissionaire staatsecretaris voor monumentenzorg. In dit gesprek kwam naar voren dat niet alleen de Vereniging maar ook andere organisaties merken dat er een stuwmeer is aan restauraties en onderhoud. Na de Tweede Wereldoorlog is een grote restauratieslag gepleegd en dat heeft erin geresulteerd dat nu voor veel panden groot onderhoud nodig is. De invloed van klimaatverandering en de wens om te verduurzamen vergroot ook de noodzaak van onderhoud en restauratie. De vergadering krijgt de gelegenheid om vragen te stellen.

- Er kwam een vraag over de getoonde foto's van een hofje in Schiedam, het Proveniershofje. Is het correct dat ook een horecagelegenheid wordt hersteld? Mevrouw Finaly antwoordt instemmend. Er is inderdaad reeds een horecagelegenheid in functie. Deze bevindt zich op de begane grond en past binnen de historie van het pand, omdat het vroeger een proveniers-eetzaal bevatte.
- De heer Weeda vraagt hoe de Vereniging aankijkt tegen de Wet vaste huurcontracten, die tijdelijke huurcontracten verbiedt. Mevrouw Finaly antwoordt dat de Vereniging hier geen grote moeite mee heeft. De Vereniging gebruikte de tijdelijke contracten vooral om een periode tot restauratie te overbruggen. Dat kan nu nog steeds, maar dan moet een vergunning in het kader van de Leegstandswet worden aangevraagd; dat kost wel meer tijd en inspanning.
- De heer Abma merkt op dat de Vereniging in het oosten van het land minder bezittingen heeft dan elders in het land. Is daar een verklaring voor te geven? De heer Meerstadt geeft aan dat de Vereniging van oorsprong voornamelijk panden uit de 17^{de} Eeuw in bezit heeft gekregen en dat deze meer in de VOC- en Hanzesteden zijn te vinden. De Vereniging heeft wat dat betreft wellicht een blinde vlek gehad, daar is men zich van bewust. Het doel is gesteld om overal herkenbaar te zijn en er wordt actief gezocht om panden in de provincie te verwerven.
- Mevrouw Houtzager geeft aan jarenlang lid en vrijwilliger te zijn en vraagt of de 'toegankelijke panden' weer terug komen, want deze bestaan momenteel niet meer en dit waren altijd fijne diensten om te kunnen doen. Mevrouw Wijngaards geeft aan dat er een nieuw presentatieplan wordt opgesteld voor alle panden en de wens is om binnen nu en een aantal jaren de toegankelijke panden wederom te kunnen openstellen.
- De heer Timmer vindt de presentatie erg interessant. Hij vraagt of projecten van restauratie of verduurzaming na afloop worden gemonitord en of de geboekstaafde kennis en ervaring beschikbaar wordt gesteld voor anderen? De heer Meerstadt geeft aan dat alle restauraties en verduurzamingsprojecten worden gedocumenteerd en gefotografeerd, ook zaken die na restauratie of verduurzaming niet meer zichtbaar zijn. Zo zijn bij een verduurzaming in Blokzijl, in samenwerking met de TU Delft, metingen uitgevoerd om de CO₂-reductie te meten. Mevrouw Finaly voegt toe dat verduurzamingsmaatregelen fysiek worden gemonitord en het feitelijke verbruik van huurders kan worden ingezien d.m.v. de gebruikersgegevens. De voorzitter geeft aan dat het bestuur nader zal spreken over de mogelijkheid om verkregen kennis toegankelijk te maken voor derden. Er is behoefte aan kennisspreiding. Dit dient wel prudent te gebeuren. De heer Meerstadt merkt op dat momenteel kennis voornamelijk wordt gedeeld met de Nationale Monumentenorganisatie.
- De heer Mul geeft aan dat hij bewoner is van een gewoon rijtjeshuis uit de jaren 70, dat momenteel geen historische waarde heeft. Zou de Vereniging geïnteresseerd zijn om over 30 à 40 jaar deze woning op te nemen in de collectie? De heer Meerstadt antwoordt dat de Vereniging op zoek is naar een totaalbeeld van de woongeschiedenis in Nederland, van vóór de 17^{de} eeuw tot heden. Qua de recente geschiedenis is er bijvoorbeeld al een rijtjeshuis in Hilversum waarbij zelfs alle aankoopbonnen nog beschikbaar van zijn. Nu worden woningen uit de jaren 70 erg bedreigd, dus de heer Mul wordt aangemoedigd om zorgvuldig op zijn woning te passen. Te zijner tijd komt de Vereniging graag in gesprek.

Er zijn geen andere vragen waarna de voorzitter het woord geeft aan mevrouw Wijngaards voor het onderdeel Publiek en Leden.

3.3 Publiek en Leden

Het ledenaantal is in 2023 met ongeveer 1500 leden gegroeid. Een grote groep vrijwilligers heeft een gratis Lid+ lidmaatschap ontvangen als onderdeel van hun werk. Dit zijn ongeveer 500 personen. De groei komt mede door de introductie van het Lid+ lidmaatschap en de bijbehorende bekendmakingen via social media. Dit soort koude campagnes helpt mensen die misschien nog nooit in contact zijn geweest met Hendrick de Keyser in te zien dat men kan schenken aan groen én ook aan rood. Daarop wordt nu geïnvesteerd, onder andere met de publieksprogramma's. Mensen die zich aanmelden kiezen vaak direct voor lidmaatschap Plus. Zodoende is de hoop dat binnen een aantal jaar de 10.000 leden wordt behaald. Naast de inkomsten vanuit leden is het belangrijk dat de financieringsmix continu wordt verbreed met begunstigers, schenkers en bezoekers. Voor het oog is de Vereniging rijk, gezien de grote collectie, maar er zijn meer inkomsten nodig. Het aantal periodieke schenkers is gestegen tot 51. Er is een kring van bouwmeesters opgericht, dat is een kring van mensen die voor 5 jaar een hoger bedrag schenken en gekoppeld worden aan een specifiek restauratieproject. Een van onze medewerkers, mevrouw Kats, leidt een daarvoor een speciaal opgericht team binnen de Vereniging.

In 2023 zijn er 57.500 bezoekers geweest in de museumhuizen. De Vereniging heeft de ambitie om dit jaar 70.000 bezoekers te ontvangen. Daarvoor is in het eerste kwartaal een vliegende start gemaakt met 20.000 bezoekers in het eerste kwartaal. De investeringen in social media en in de nieuwsbrieven groeien. Zo groeit de achterban. Het zijn kleine zaadjes die geplant worden waarvan gehoopt wordt dat ze uitgroeien tot een verdere bewustwording van het bestaan van de Vereniging. Er wordt continu gewerkt aan het vergroten van de naamsbekendheid van de Vereniging en ook aan het bewustmaken van het belang van erfgoed.

In het lustrumjaar in 2018 is gestart met het openstellen van Museumhuizen. De gemiddelde bezoekersbeoordeling is een prachtige 9.9! Dat is verrassend en een heel groot compliment, onder andere aan het fantastische werk van onze vrijwilligers. Het team Presentatie werkt aan een verdere ontwikkeling en update van de presentatiepanden. Zo zijn er inmiddels audiotours in verschillende talen beschikbaar.

Binnen de Vereniging zijn bijna 500 vrijwilligers werkzaam. Zij zijn de aorta van onze Vereniging in het publieksprogramma en zij maken opstelling van museumhuizen, tuinen, toegankelijke panden en ledenactiviteiten mogelijk. We bedanken onze vrijwilligers graag, onder andere met speciale vrijwilligersdagen waarop zij in de watten worden gelegd.

Inmiddels heeft de Vereniging 22 vakantiehuizen opengesteld; in 2023 waren er 963 boekingen en 2500 gasten. De gasten geven de vakantiehuizen het cijfer 9.2 als beoordeling. Het huis Tichelaar in Makkum blijft een grote favoriet onder de boekingen. We werken er blijvend aan om de inhoudelijke laag over de geschiedenis van de huizen en bewoners toe te voegen aan de beleving. Zo krijgt men bijvoorbeeld bij de Roode Pan op de dag dat de boeking start een podcast toegezonden die men in de auto onderweg naar het vakantiehuis kan beluisteren. In 2024 zijn alweer enkele nieuwe vakantiehuizen geopend en deze zijn eerder vandaag besproken.

Er is onderzoek gedaan naar de huurderscommunicatie. Als feedback is ontvangen dat men tevreden is over de uitstraling van het pand en bijvoorbeeld de omgang van bewoners binnen hofjes, maar ook dat de communicatie vanuit de Vereniging niet altijd helder is. Daarom zal team Marketing & Communicatie gaan samenwerken met team Vaste Verhuur en team Onderhoud om de communicatie te stroomlijnen.

De commerciële inkomsten stijgen doordat onze prachtige interieurs door een groot publiek worden ontdekt via evenementen en filmopnames voor onder andere de serie Máxima en Joodse Raad.

Onze grote partner de VriendenLoterij steunt onze Vereniging enorm. Zij heeft een extra donatie gegeven voor het programma "Hendricks Karavaan". Om in samenwerking met theater-op-locatie organisatie Karavaan een serie festivals te kunnen ontwikkelen, is de VriendenLoterij om steun gevraagd. Zij hebben bijna € 1 miljoen gegeven,

zodat wij dit project kunnen starten. Het is de bedoeling om in drie jaren, te weten 2025, 2026 en 2027, drie festivals te organiseren met daarin een unieke combinatie van buitengewoon theater en onze historische panden, in drie verschillende regio's in Nederland.

De Vereniging heeft 273 panden met bijzondere interieurs en ongeveer 6000 bijzondere objecten in de collectie. De eerder genoemde Taskforce is mede opgericht om deze collectie in kaart te brengen en om het verwervingsbeleid hierop uit te breiden. Het verwervingsbeleid is nu voorzien van een bijbehorende visie. Vrijwilligers worden getraind in huishoudelijk werk in monumentale gebouwen. Zo heeft Huis Barnaart een grote schoonmaak ondergaan, in een samenwerking van stagiaires van de Reinwardt Academie met vrijwilligers.

Vanuit de zaal zijn er verder geen vragen naar aanleiding van de presentatie.

Ode aan Oostergeest

Als laatste punt voor de pauze geeft de voorzitter het woord aan de heer Van Elburg voor een korte presentatie van "De geschiedenis van Oostergeest". De heer Van Elburg geeft een presentatie over de verwerving van Oostergeest te Warmond. Het is een bijzondere verwerving, niet alleen vanwege het historische huis, maar ook vanwege de tuin. Vanaf 1850 hebben zes generaties Leemans gewoond op Oostergeest. De heer Van Elburg is een half jaar lang wekelijks op bezoek geweest bij mevrouw Leemans op Oostergeest om de geschiedenis van het pand te onderzoeken. Het Jaarartikel 2023 zal daaraan worden gewijd.

Aansluitend wordt een kort filmpje getoond waarin mevrouw Leemans-Van Nispen tot Pannerden de overwegingen deelt die zij en haar onlangs overleden echtgenoot hadden om 'Oostergeest' aan Hendrick de Keyser te schenken. Zij hebben bijna 30 jaar het behoud en beheer gedaan. Geen van de kinderen wilden de buitenplaats overnemen. Zo kwam de Vereniging Hendrick de Keyser in beeld. Het echtpaar was al 45 jaar lid van de Vereniging. Bij de schenking zijn voorwaarden afgesproken, waaronder dat mevrouw Leemans zolang zij wil op het landgoed mag blijven wonen. Zo kan ze ook betrokken blijven bij projecten die zij altijd heeft geleid. Zo komen de kinderen van de basisschool in Warmond, zo'n 300 scholieren per jaar, al 23 jaar op les op het landgoed.

De voorzitter dankt mevrouw Leemans-van Nispen tot Pannerden, die ook persoonlijk in de zaal aanwezig is, voor haar ontroerende woorden. Het is een grote eer voor Hendrick de Keyser om het landgoed verder te brengen en voor de eeuwigheid te mogen bewaren. De voorzitter dankt ook de heer Van Elburg voor zijn presentatie. Er volgt applaus uit de zaal.

4. Bespreken Jaarrekening 2023

De voorzitter gaat over tot het formele gedeelte van de vergadering en leidt de bespreking van de Jaarrekening 2023 in. In de afgelopen jaren heeft de Vereniging te maken gehad met grote veranderingen en uitbreiding van activiteiten. Er zijn meer openstellingen, meer publieke activiteiten en meer museumhuizen. Al die uitbreidingen van activiteiten vonden gelijktijdig plaats in een periode van Corona. Mede hierdoor zijn achterstanden in onderhoud en bij vaste verhuur ontstaan. Als gevolg daarvan, en van de doorgevoerde organisatieveranderingen, was het noodzakelijk om de processen en systemen aan te passen. De vergadering is hierover vorig jaar uitgebreid geïnformeerd. Het blijkt een uitdaging om niet alleen goede systemen en processen in te richten, maar ook om voldoende mensen aan te trekken. Dit speelt overigens in het hele land. Er is een schaarste op de arbeidsmarkt, ook op het vakgebied Financiën. Desalniettemin zijn er grote stappen genomen en is extra menskracht ingehuurd om te komen tot waar de Vereniging nu staat. De jaarrekening is gecontroleerd door de accountant. Alleen dienen er nog een paar laatste procedures bij de accountant doorlopen te worden alvorens de controleverklaring afgegeven kan worden. Het bestuur werd gisteravond ingelicht dat die accountantsverklaring niet voor de vergadering beschikbaar zou komen. Het bestuur en de directie hebben er alles aan gedaan om gevraagde gegevens tijdig aan te leveren en tot en met gisteravond is er overleg geweest met de accountant.

Nu de controleverklaring er niet is, zal de voorliggende jaarrekening vandaag wel worden besproken, maar niet ter goedkeuring worden voorgelegd. Naar verwachting zal de controleverklaring binnenkort afgegeven worden, waarna

de leden een oproep ontvangen voor een buitengewone algemene ledenvergadering waarin de jaarrekening goedgekeurd kan worden en decharge verleend kan worden aan het bestuur en de leden van de financiële commissie. Die buitengewone algemene ledenvergadering zal zo veel mogelijk een digitale vergadering worden waarbij conform de statuten ook een fysieke vergaderplek wordt aangeboden. Het is teleurstellend dat het zo loopt.

De voorzitter stelt voor om eerst de inhoud van de jaarrekening te bespreken waarna de ontvangen schriftelijke vragen en eventuele vragen vanuit de zaal worden beantwoord. Allereerst geeft de voorzitter aan de heer Van Loo het woord om namens de Financiële Commissie een toelichting te geven.

De heer Van Loo begroet de vergadering en geeft aan dat hij nu twee jaar lid is van de Financiële Commissie. Vorig jaar heeft het lang geduurd voordat de financiële stukken gereed waren. Er zijn met het bestuur afspraken gemaakt om te voorkomen dat het nogmaals gebeurt. De Financiële Commissie heeft gezien hoe aan de kant van de Vereniging hard gewerkt is om alles voor elkaar te krijgen. Samen met de collega's binnen de Financiële Commissie, de heren Van Bruggen en Guha, zijn er in de afgelopen periode gesprekken gevoerd met directie en voorzitter en penningmeester van het bestuur, waarbij de externe accountant ook aanwezig was. Afgelopen maandag is het meest recente gesprek gehouden. Er is verbazing en teleurstelling dat de accountantsverklaring nog niet kon worden afgegeven, want men was het erover eens dat de cijfers stabiel zijn. De heer Van Loo is zelf accountant en snapt dat tegenwoordig heel veel afgestemd moet worden binnen de kantoren. Helaas is dat niet op tijd gelukt. Hij gaat er van uit dat de verklaring binnen afzienbare tijd wordt afgegeven.

De voorzitter dankt de heer Van Loo voor zijn toelichting en geeft het woord aan mevrouw Moos, penningmeester van de Vereniging, om een korte toelichting op de resultaten en de financiële positie van de Vereniging te geven.

Mevrouw Moos geeft aan dat er kwalitatief een grote sprong is gemaakt bij het doorlopen van het proces om tot een jaarrekening te komen. De penningmeester geeft een toelichting op de staat van baten en lasten, de financiële positie en op de solvabiliteit en liquiditeit van de Vereniging. In grote lijnen zijn de baten en lasten in lijn met vorig jaar. Voor de bestedingen is het belangrijk of die op efficiënte wijze invulling geven aan de doelstellingen van de Vereniging. De Vereniging besteedt elk jaar het overgrote deel van de beschikbare middelen aan verwerving en restauraties, instandhouding panden en voorlichting. Er is ongeveer € 27 miljoen aan doelstellingen is besteed en € 24 miljoen aan baten is binnen gekomen. Ook het kasstroomoverzicht laat een beeld zien dat ongeveer gelijk is aan vorig jaar.

De Vereniging heeft voornamelijk panden in bezit en dat maakt 99% van de balans uit. De solvabiliteit is ook stabiel, namelijk boven de 90%.

De voorzitter dankt de penningmeester voor deze toelichting en start met de beantwoording van eerder binnengekomen vragen.

De heer Douma heeft een vraag ingediend inzake het aanzienlijke verlies voor het tweede jaar op rij. De voorzitter geeft aan dat de Vereniging al meerdere jaren verliezen kent. Dat komt mede door de conservatieve wijze van verantwoording. In het verleden werden veel restauratie- en onderhoudsuitgaven in de resultatenrekening verantwoord waardoor het doelbestedingspercentage historisch hoger was dan wat aan baten binnenkwam. Dat conservatieve beleid is er – ook na wijziging van de grondslagen voor waardering van de panden – feitelijk nog steeds, doordat in de lasten van de afgelopen twee jaar vrij hoge afschrijvingslasten zijn opgenomen. Die afschrijvingslasten gaan over het bezit van €300 miljoen en zijn relatief conservatief bepaald. Dit betekent dat alle onderdelen van onze gebouwen op een voorzichtige wijze worden afgeschreven, wat wordt weerspiegeld in de resultatenrekening. Ook is waar dat in het afgelopen jaar de gevolgen van Corona, de uitbreiding van de activiteiten, de uitdagingen rondom de achterstanden en het aanpakken van de processen, de bedrijfsvoering en de inhuur derden een impact hebben. Daardoor zijn er hogere uitgaven dan toekomstgericht wenselijk is. Daarover is in het jaarverslag meer te lezen in de paragraaf over de begroting en financiële analyse. Bij de goedkeuring van de begroting heeft het bestuur als conditie met de directie afgesproken, dat ten aanzien van de begrote extra uitgaven voor onderhoud en restauratie, het verkrijgen van extra funding nodig is. Het bestuur heeft verder met de directie

afgesproken om te komen tot een stabiele en meer efficiënte organisatie waardoor de beheersing van de kosten verbetert. Hiermee is ook de gestelde vraag rond maatregelen bedrijfsvoering beantwoord en zo ook de specifieke vraag van mevrouw Van Beek inzake extra investeringen.

De heer Douma vraagt of de Vereniging statutair gezien hypothecaire zekerheden mag geven. Het antwoord is dat het de Vereniging is toegestaan om dit te doen. Dit is ook altijd gedaan en staat altijd in de jaarrekening vermeld. Hypothecaire zekerheden zijn ook verleend voor het aantrekken van een aantal leningen aan het einde van 2023 en aan het begin van dit jaar om een grote inhaalslag te maken met onderhoud en restauratie. Verwervingen door Hendrick de Keyser staan vermeld als baten, maar vaak komen die zonder bijbehorende contanten. Dat in veel gevallen toch wordt gestart met restauratie, heeft impact op de kasstromen. Dit heeft gezorgd voor een behoefte aan meer financiering en die is ook aangetrokken. De Vereniging heeft financiering aangetrokken bij partijen die een-op-een bekend zijn met de Vereniging en het is financiering met marktconforme rentevoorwaarden. Op dit moment lopen er gesprekken en onderhandelingen om betere condities te bewerkstelligen. Er wordt aan gewerkt om de thans aangetrokken financiering af te lossen en te vervangen door financiering onder gunstiger voorwaarden. Dit om de komende jaren de grote vraag naar onderhoud, met inachtneming van de impact van klimaatverandering en de wens tot verduurzaming, aan te kunnen.

De voorzitter opent de vragenronde voor de aanwezigen in de zaal.

- De heer Douma dankt de voorzitter voor de antwoorden op zijn ingediende vragen en hij benadrukt dat de extern aangetrokken financiën een punt van zorg zijn. De omvang is bijna verdubbeld. Wat heeft dit voor impact op de financiële continuïteit? De rente zal een keer betaald moeten worden en dat komt vanuit de exploitatie en uit donaties en giften. Dat is een onzekere bron van inkomsten. De renteontwikkelingen zijn onzeker en wanneer er een extra financieringslast bijkomt, geeft dat een gevoel van onrust. Tijdens de vorige algemene ledenvergadering heeft de heer Douma gevraagd of het mogelijk gemaakt kan worden om panden toch te verkopen voor een betere positie op de kapitaalmarkt en zodat bezuinigingen binnen de organisatie voorkomen kunnen worden. Hoe kijkt de Vereniging daar nu tegen aan? De voorzitter antwoordt dat de Vereniging het beleid heeft om de financiering te begrenzen. Het bestuur bewaakt die afgesproken grens zorgvuldig. Ook is het verkrijgen van andere inkomsten naast de huurinkomsten belangrijk. In het jaarverslag staat daar meer over. Het bestuur is blij met de betrokkenheid van de VriendenLoterij en met de groei van het ledenaantal en van inkomsten vanuit onder andere de vakantiehuizen. Vanuit de organisatie wordt extra inzet gepleegd om andere inkomstenbronnen via bedrijven en kringen te bewerkstelligen. Tot vervreemding van panden zal – conform beleid - niet worden overgegaan. Er wordt vanuit prudent beleid gewerkt om te kunnen borgen dat de huizen binnen de collectie tot in de eeuwigheid behouden blijven. Wat wel kan voorkomen is dat bij een erfstelling wordt afgesproken dat een nagelaten pand wordt verkocht. Dit heeft dan te maken met het feit dat de verkrijging niet binnen de collectie past. Dit gaat altijd in overleg met de eigenaar. De huidige aangetrokken financiering valt binnen de beleidslijn en die beleidslijn is afgesproken met het oog op een goede solvabiliteit en het borgen van de continuïteit van de Vereniging. Het gesprek loopt om tegen gunstiger condities financiering aan te trekken. De bedoeling is uiteraard, dat de inkomsten niet onnodig besteed worden aan hoge rentes, maar ten goede komen aan de doelen van de Vereniging. Het is overigens normaal en gezond dat de tering naar de nering wordt gezet wanneer dat nodig is.
- De heer Abma vraagt waarom de begroting 2024 niet is geagendeerd. De voorzitter geeft aan dat de begroting is opgenomen in het jaarverslag en dat de bevoegdheid om de begroting goed te keuren bij de Verenigingsraad berust.
- De heer Kennis vraagt of de Vereniging gebruikt maakt van externe partijen zoals het Nationaal Restauratiefonds. De heer Meerstadt antwoordt dat dit wordt gedaan en dat het Nationaal Restauratiefonds een van de grootste partners van de Vereniging is.

Er zijn geen andere vragen vanuit de zaal en de voorzitter sluit de bespreking van de Jaarrekening 2023 af.

7. Besluit tot benoeming accountant voor het boekjaar 2024

De voorzitter geeft het woord aan de penningmeester, mevrouw Moos, voor een korte toelichting op het voorliggende voorstel. Mevrouw Moos geeft aan dat de Vereniging dankbaar is voor het werk van de huidige accountant. Daarmee is de Vereniging op de goede weg gebracht. Het is echter een groot accountantskantoor en bij de omvang van de Vereniging past een middelgroot accountantskantoor als het voorgestelde Abin beter. Het is een kleiner kantoor maar wel met een historie bij grotere kantoren. De eerste stappen voor samenwerking zijn gezet en die verlopen goed.

Vanuit de zaal wordt aangegeven dat een van degenen die Abin op 1 januari 1974 heeft opgericht aanwezig is.

Omdat er geen vragen vanuit de zaal zijn, gaat de voorzitter over tot de gebruikelijke wijze van stemmen. Er zijn geen nee-stemmers en geen onthoudingen, waarna de voorzitter constateert dat het voorstel tot aanwijzing van Abin Accountants tot accountant voor het boekjaar 2024 unaniem is aangenomen.

8. Samenstelling bestuur

De voorzitter introduceert mevrouw Agricola, die lid is van de Verenigingsraad en zitting heeft in de commissie van de Verenigingsraad die de voordrachten heeft voorbereid, de Benoemingscommissie. De procedure is vastgelegd in de nieuwe statuten die vorig jaar zijn ingevoerd, en in het Handvat Benoemingscommissie dat op de website is te vinden. Dan geeft de voorzitter het woord aan mevrouw Agricola om vanuit de Benoemingscommissie een korte toelichting te geven op de voorgestelde herbenoemingen van mevrouw Van der Pol en de heer Mosterd. Mevrouw Agricola geeft een korte uitleg over de werkwijze van de Benoemingscommissie en laat weten dat deze de voorgestelde herbenoemingen van harte aanbeveelt.

De voorzitter brengt de voorstellen tot herbenoeming afzonderlijk in stemming. Er zijn geen nee-stemmers en geen onthoudingen, waarna de voorzitter constateert dat het voorstel tot herbenoeming van zowel mevrouw Van der Pol als de heer Mosterd met algemene stemmen is aangenomen.

9. Samenstelling Verenigingsraad

De voorzitter gaat over tot het volgende agendapunt, te weten het voorstel voor een tweetal herbenoemingen en een drietal benoemingen. De voorzitter vermeldt dat mevrouw Jas en mevrouw Noordervliet aan het einde van hun derde zittingstermijn zijn gekomen en dat zij derhalve afscheid nemen van de Verenigingsraad.

De voorzitter legt uit dat het bestuur bij de voordracht voor de Verenigingsraad heeft samengewerkt met de Benoemingscommissie voor herbenoemingen en het vinden van de geschikte nieuwe leden, passend bij het profiel. Uiteraard is mevrouw Agricola buiten de voorbereiding van haar eigen herbenoeming gebleven. Dan brengt de voorzitter de voorstellen tot herbenoeming in stemming. Er zijn geen nee-stemmers en geen onthoudingen, waarna de voorzitter constateert dat het voorstel tot herbenoeming van zowel mevrouw Agricola als de heer Van Riel met algemene stemmen is aangenomen.

De voorzitter geeft aan verheugd te zijn dat ook overgegaan kan worden tot de benoeming van drie voorgedragen kandidaten voor de Verenigingsraad. De heer Weerwind is vandaag afwezig in verband met zijn verplichtingen als demissionair minister. De heer Kennis en mevrouw Van Eeghen zijn wel aanwezig in de vergadering en beiden stellen zich kort voor.

Allereerst wordt het voorstel tot benoeming van de heer Kennis in stemming gebracht. Er zijn geen nee-stemmers en geen onthoudingen, waarna de voorzitter constateert dat het voorstel tot benoeming van de heer Kennis tot lid van de Verenigingsraad met algemene stemmen is aangenomen.

De heer Mul vraagt of het bestuur een nadere toelichting over voordracht van de heer Weerwind kan geven, gezien diens politieke profiel. Het bestuur geeft aan dat de heer Weerwind onder meer ervaring heeft met de bescherming van cultuur en monumenten, en dat het partijpolitieke profiel en persoonlijke politieke

voorkeuren hierbij geen rol hebben gespeeld en ook niet horen te spelen. Een spreker uit de zaal ondersteunt dat.

De voorzitter brengt het voorstel tot benoeming van de heer Weerwind in stemming. Er zijn geen nee-stemmers en 4 onthoudingen, waarna de voorzitter constateert dat het voorstel tot benoeming van de heer Weerwind tot lid van de Verenigingsraad met een overweldigende meerderheid is aangenomen. Deze benoeming zal ingaan daags nadat de heer Weerwind zijn werkzaamheden als demissionair minister heeft neergelegd.

Vervolgens wordt het voorstel tot benoeming van mevrouw Van Eeghen in stemming gebracht. Er zijn geen nee-stemmers en geen onthoudingen, waarna de voorzitter constateert dat het voorstel tot benoeming van mevrouw Van Eeghen tot lid van de Verenigingsraad met algemene stemmen is aangenomen.

De voorzitter spreekt hierna een dankwoord uit richting mevrouw Jas en mevrouw Noordervliet voor hun jarenlange betrokkenheid bij en werkzaamheden voor de Vereniging.

10. Rondvraag

De voorzitter vraagt of er punten voor de rondvraag zijn.

De heer Weeda vraagt of het een optie is om de zichtbaarheid van de Vereniging te vergroten door bijvoorbeeld aan te sluiten bij een tv-programma als 'Liefde voor het Landgoed'. Mevrouw Wijngaards geeft aan dat er gesprekken lopen over een formule in de lijn van het tv-programma 'Het geheim van de meester'. Maar tijdslijnen van opnames komen vaak niet overeen met de tijdslijn van een restauratie. Dat bemoeilijkt opnames en de benodigde financiering hiervoor is veelal ook een probleem. Hoe dan ook, er wordt inderdaad creatief nagedacht in richtingen als de heer Weeda bedoelt.

Mevrouw Paardekooper-Overman, een van de vrijwilligers in Huis Barnaart en ook huurster van een hofjeswoning in het Teylershofje, geeft als vrijwilliger complimenten voor wat de Vereniging voor de vrijwilligers doet. Vanuit de huurderskant bezien, heeft zij enkele opmerkingen. Onlangs heeft zij een teleurstellende bijeenkomst bijgewoond waarin diverse verduurzamingspunten werden ingebracht, die nog niet tot een plan hebben geleid. Zij vindt dat teleurstellend, omdat bijvoorbeeld isolatie wordt gemist terwijl er wel een huurverhoging is doorgevoerd. Ook zijn er nog openstaande reparatieverzoeken die al lang uitstaan. Mevrouw Paardekooper hoopt dat de opgerichte taskforce Onderhoud en Verhuur de communicatie gaat verbeteren en dat wellicht een tijdslijn bekend wordt gemaakt. Mevrouw Finaly geeft aan dat de verduurzaming van hofjeswoningen is opgenomen in de totaalportefeuille van verduurzaming. Er wordt nu gezocht naar een gezonde investeringsmachine om die grote verduurzamingslag te kunnen financieren. Dat is de reden waarom het langer duurt dan gehoopt, voordat bepaalde verduurzamingsmaatregelen kunnen worden doorgevoerd.

De heer Mul vraagt of de directie het op prijs stelt om op de hoogte gebracht te worden van te koop staande panden. De heer Meerstadt geeft aan dat de Vereniging een doordacht verwervingsbeleid heeft en dat nu gericht gezocht wordt naar bepaalde stukken. Suggesties worden altijd op prijs gesteld en per jaar ontvangt de directie er zo'n 200 tot 300. In geval van een mogelijke verwerving wordt een heel proces doorlopen om te bezien of de Vereniging zich een verwerving kan en wil veroorloven.

Mevrouw Van Steenbergen merkt op dat Valentijn Carbo met het tv-programma Binnenste Buiten ook bijdraagt aan de herkenbaarheid en zichtbaarheid van de Vereniging in de media.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd hoe lang het lidmaatschap voor het leven duurt. Men was in de veronderstelling dat dit werkelijk voor het leven was maar men heeft toch een factuur ontvangen. Dat is niet de bedoeling en niet correct, laat de directie weten, en wordt na de vergadering opgelost.

11. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage en sluit de vergadering af. Zij hoopt de leden over niet al

te lange tijd digitaal te kunnen verwelkomen voor de besluitvorming over de jaarrekening en het verlenen van decharge aan het bestuur en de leden van de Financiële Commissie.

Vastgesteld en getekend op 8 oktober 2024

(was getekend)

P.H.M. Hofsté
voorzitter

(was getekend)

C.M. Stokkermans
secretaris