

Vereniging Hendrick de Keyser

Jaarverslag inclusief jaarrekening 2024

28 mei 2025



HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN



**HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN**

Vereniging Hendrick de Keyser is gevestigd te Amsterdam

Herengracht 172
1016 BP Amsterdam
Telefoon: 020-521 06 30
Website: www.hendrickdekeyser.nl
Email: info@hendrickdekeyser.nl

Handelsregister nummer 40530264

Vereniging Hendrick de Keyser is partner van de VriendenLoterij

**VRIENDEN
LOTERIJ**
elke dag plezier



Voorwoord

Hierbij presenteren wij u het 107de jaarverslag van Vereniging Hendrick de Keyser over het kalenderjaar 2024. In dit verslag blikken wij terug op de onze verwervingen, restauraties en andere activiteiten van de vereniging voor het beheer en behoud van ons trotse bezit aan bijzondere monumenten. Voorts leggen wij in het verslag verantwoording af over de behaalde resultaten, het gevoerde beleid en andere belangrijke ontwikkelingen die het verslagjaar hebben gekenmerkt.

Wij zijn er trots op dat wij in het afgelopen jaar veel van de beoogde doelen hebben behaald op het gebied van het verwerven, de restauratie en het beheer van onze panden. Voor de inhoudelijk verdiepende en rijk geïllustreerde beschrijvingen van de resultaten, verwijzen wij naar de website en naar de Hendrick de Keyser-krant voor onze leden en het publiek. Ook de nieuw geopende vakantiehuizen en de verschillende leden- en publieksgerichte activiteiten zijn hierin beschreven.

Wij hebben in 2024 vijf panden en complexen verworven en het jaar afgesloten met twee fraaie wimpels: voor museumhuis Barnaart in Haarlem hebben wij de officiële museumregistratie verkregen en uit de erfenis van de heer Verspyck hebben wij een groot legaat ontvangen. Daarmee hebben wij goede stappen gemaakt in ons lange termijn collectiebeleid en in onze doelstellingen voor het bewerkstelligen van meer publieke belangstelling en bijdragen voor onze mooie vereniging.

Het afgelopen jaar stond, afgezien de reguliere werkzaamheden, in het teken van het verkrijgen van extra financiering voor de grote opgaven in komende jaren van extra investeringen in het onderhoud en de verduurzaming van onze panden. De Vereniging lijkt weliswaar 'rijk' wat betreft het pandenbezit, maar is 'arm' als het om financiële armslag gaat; met de reguliere financiële middelen redden wij het niet om deze opgaven uit te voeren. Daarom had het vinden van financieringsbronnen de hoogste prioriteit. Daarnaast is in 2024 fors ingezet op verbetering van de administratieve en interne organisatie.

Sinds de oprichting in 1918, zetten wij ons in voor het behoud en de instandhouding van bijzondere monumenten. Dat lukt ons in goede tijden, maar ook in moeilijke tijden, doordat wij een langjarig perspectief voor ogen houden bij de keuzes die wij maken. Die keuzes zijn gericht op het duurzame behoud van de gehele collectie. Dat is alleen mogelijk dankzij de niet aflatende zorg, inzet en bijdrage van de betrokken mensen binnen en buiten de organisatie. Het bestuur dankt de directie, medewerkers, vrijwilligers, leden, donoren en alle andere betrokkenen voor hun grote betrokkenheid en bijdragen in 2024.

Namens het bestuur,
Petri Hofsté, voorzitter

Inhoudsopgave

3	Voorwoord
5	Algemeen
4	De vereniging
	Missie en doelstelling
6	Visie op de toekomst
8	Partners en Begunstigers
	Donaties, legaten en subsidies
15	Collectie
15	Verwervingen van panden
17	Huizen en complexen van Vereniging Hendrick de Keyser
18	Interieurobjecten
	Museumhuizen en vakantiehuizen als onderdeel van de collectie
20	Verwerving, Restauratie en Onderhoud
	Investerings in restauratie en instandhouding
21	Onderhoud en instandhouding
23	Verhuur
	Verhuur panden
25	Vakantiehuizen, evenementenlocaties, museumhuizen
26	Publiek
	Leden
	Ledenactiviteiten
	Voorlichting en Publieksactiviteiten
28	Verenigingszaken en Governance
	Vereniging Hendrick de Keyser
	ANBI-status, POM-status en CBF-erkenning
29	Algemene Ledenvergadering
	Bestuur
30	Verenigingsraad
31	Financiële Commissie
	Benoemingscommissie
32	Benoemingen en herbenoemingen
	Klachtenprocedure
	Governance
36	Samenstelling Directie, Bestuur en Verenigingsraad
37	Integriteitsbeleid
38	Organisatie
	Directie en organisatie
39	Vrijwilligers
	Ondernemingsraad
40	IT en digitalisering
41	Financiële positie
	Solvabiliteit en Liquiditeit
42	Financiering
43	Beleggingen
	Analyse van het resultaat
45	Plannen op de korte termijn
47	Risico's en onzekerheden
49	Jaarrekening
50	Balans per 31 december 2024
51	Staat van Baten en Lasten over 2024
52	Kasstroomoverzicht over 2024
53	Toelichting
63	Toelichting op de balans per 31 december 2024
72	Toelichting op de Staat van Baten en Lasten 2024
80	Overige gegevens
81	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
86	Gebruikte termen in de 'Alfabetische lijst van panden in de collectie'
87	Alfabetische lijst van panden in de collectie, geordend op plaatsnaam
94	Lijst van Museumhuizen, Vakantiehuizen, Evenementenlocaties

Algemeen

De vereniging

Vereniging Hendrick de Keyser is opgericht op 3 januari 1918 en erkend bij Koninklijk Besluit van 26 februari 1918 no. 62. De laatstelijk gewijzigde statuten zijn vastgelegd in een notariële akte d.d. 25 september 2023.

De vereniging is geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 40530264. Zij is gevestigd te Amsterdam. Haar hoofdkantoor is: Herengracht 172, 1016 BP Amsterdam.

Vereniging Hendrick de Keyser (hierna: 'de vereniging' of 'Hendrick de Keyser') is een vereniging tot behoud van architectonisch of historisch waardevolle huizen in Nederland. De belangrijkste activiteiten bestaan uit het verwerven, restaureren, verhuren en onderhouden van (woonhuis-)monumenten. Het is het beleid van de vereniging om uitsluitend restauratiewerkzaamheden te verrichten aan panden die volledig in eigendom (c.q. eeuwigdurende erfpacht) zijn. Ook is het beleid om de panden eeuwigdurend aan te houden en daarom in beginsel niet tot verkoop over te gaan.

In publieksuitingen wordt de naam 'Hendrick de Keyser Monumenten' gebruikt omdat die benaming meer herkenbaarheid biedt voor een breder publiek.

De vereniging kent leden (bedrijven en personen), leden voor het leven en ereleden. Leden zijn lid tot wederopzegging. Giften aan de vereniging zijn vanaf een bepaalde drempelwaarde en tot een bepaald maximum aftrekbaar voor de inkomsten- c.q. vennootschapsbelasting omdat de vereniging is aangemerkt als ANBI en Culturele ANBI. In de Geefwet is vastgelegd dat tot een maximumbedrag van twaalfhonderdvijftig euro een periodieke schenking aan culturele ANBI-organisaties zelfs 125% aftrekbaar is.

Alle in dit jaarverslag vermelde bedragen zijn in (€) 1.000.

Missie en doelstelling

Het doel van de vereniging, zoals vastgelegd in artikel 2 van de statuten, is het behoud van architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieurs als deel van het Nederlandse erfgoed. De vereniging zet zich ervoor in dat het publiek kennis kan maken met de nationale woongeschiedenis door onder meer de huizen te bezoeken en erin te wonen, werken en logeren, daarmee de kennis, de herkenning en het begrip van de huisontwikkeling in Nederland te bevorderen, en mensen gelegenheid te geven van deze culturele rijkdom en verscheidenheid te leren en te genieten.

Dit doet de vereniging door panden te verwerven, zo nodig te restaureren en vervolgens te exploiteren. De panden worden verhuurd als woning of bedrijfsruimte, of ze worden in eigen beheer door de vereniging geëxploiteerd als museumhuis, vakantiehuis of evenementenlocatie, zodat een breed publiek kennis kan maken met de nationale woongeschiedenis. Uit de huurinkomsten

wordt het reguliere (groot) onderhoud bekostigd. Voor nieuwe verwervingen, restauraties en publieksevenementen is de vereniging aangewezen op extra inkomsten zoals subsidies, bijdragen uit fondsen en loterijen, giften, legaten en schenkingen.

Hendrick de Keyser zet zich sinds 1918 in voor het behoud van architectonisch of historisch waardevolle monumenten: gebouwen en hun interieurs. Eenmaal verworven panden blijven voor altijd in bezit. 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 te werken of door ze te bezoeken en te beleven als vakantiehuis, museumhuis of evenementenlocatie.

Visie op de toekomst

In het jaarverslag over 2023 presenteerden wij de langetermijnvisie en plannen voor 2023 tot en met 2027: *'Op weg naar 2027: Ziel en Zakelijkheid. Fit voor een duurzame toekomst'*. Deze visie gold ook voor 2024 als leidraad en de implementatie van plannen is in 2024 gecontinueerd. Samengevat bevat de visie de volgende vier strategische doelen.

Beheerste groei van de collectie

De vereniging kan jaarlijks enkele bijzondere gebouwen verwerven. Verwerving is geen kwantitatief doel op zichzelf, maar is één van de manieren waarop wij invulling geven aan onze doelstelling van het behoud van bijzondere architectuur. Vanuit onze deskundigheid en visie – behoud voor de eeuwigheid – kiezen wij voor een beheerste groei van kwalitatief hoogwaardige, veelal kwetsbare gebouwen en complexen. Vanuit ons verwervingsbeleid leggen wij in deze periode de nadruk op:

- bijzondere huizen uit de eerste helft 19^{de} eeuw en eerste helft 20^{ste} eeuw;
- waardevolle ensembles, waarin interieurs en/of ruimtelijke groene context een groot aandeel hebben; en
- het redden van hoogwaardige architectuur en kwetsbare voorbeelden uit de huisontwikkeling uit recente decennia die (nog) geen monumentenstatus hebben.

Om bijzondere aanwinsten te kunnen verwerven, hebben wij financiële middelen nodig. Hiervoor zetten wij in op zowel fondsenwerving als groei van ons ledenaantal en onze schenkers.

Duurzaam restaureren en behouden

Wij richten ons op duurzame restauraties volgens een restauratieplan. Verduurzaming is een integraal onderdeel van de restauratieopgave, omdat we daarmee het energieverbruik (en daarmee de CO₂-uitstoot) in de toekomst drastisch kunnen verkleinen. De restauraties van Hendrick de Keyser zijn een voorbeeld voor de erfgoedwereld. Deze sterpositie willen we behouden.

Dit doen we door:

- restauratie- en presentatievisies te baseren op gedegen onderzoek en verantwoording af te leggen over de gemaakte keuzes;
- verduurzaming als integraal onderdeel mee te nemen in de restauratieopgave;
- ontwikkeling en uitvoering vanuit een meerjarig restauratieprogramma.

In deze periode zetten wij in op de verdere professionalisering van het onderhoud van bestaand bezit, door onder andere:

- het opstellen/uitvoeren van een nieuw meerjarenonderhoudsplan, waarin achterstanden versneld worden ingelopen;
- het waar mogelijk uitvoeren van verduurzamingsingrepen bij onderhoud;
- uitbreiding en optimalisering van het contractonderhoud;
- het afronden van de in 2023 begonnen taskforce-organisatie met een projectaanpak voor bovenstaande punten.

Wonen of werken in een huis van de vereniging is een unieke ervaring. De komende jaren leggen we extra nadruk op het bevorderen van het woongenot van huurders, door:

- het oplossen van achterstallig onderhoud;
- het inzetten op het versneld verduurzamen van woningen en bedrijfsruimtes met een inhoudelijk en financieel acceptabel en realistisch duurzaamheidsperspectief voor huurder en verhuurder;
- het opzetten en uitvoeren van een nieuw, meer betrokken communicatiebeleid voor huurders;
- het verder optimaliseren van het verhuurmutatieproces.

De bezoekersbeleving verbeteren

Deze periode staat het vergroten van het publieksbereik hoog op de agenda en stellen we de bezoekersbeleving nog meer centraal. Zo krijgen bepaalde vakantiehuizen een extra presentatielaag ter vergroting en verdieping van kennis en beleving, en wordt de beleving in een aantal museumhuizen verder geoptimaliseerd.

In onze 'presentatiepanden' richten we ons op drie pijlers:

- de positie van het specifieke huis in '500 jaar nationale woongeschiedenis';
- de verhalen over de bewoners en het dagelijkse gebruik van het pand;
- de missie en werkwijze van Hendrick de Keyser.

Optimalisatie van de organisatie

Deze periode richt de organisatie zich op de doorontwikkeling naar een data-gedreven, resultaatgerichte en financieel fitte organisatie met nadruk op de kerntaken. De organisatie wordt flexibeler ingericht om zo beter op prioriteiten te kunnen inspelen. Alle medewerkers werken mee aan ons gemeenschappelijk doel.

Partners & Begunstigers

Donaties, legaten en subsidies

Het restaureren, onderhouden en verduurzamen van de huizen van Hendrick de Keyser wordt mede mogelijk gemaakt door betrokken architectuur- en cultuurliefhebbers. Wij zijn dankbaar voor onze trouwe ledenachterban, particuliere donaties, legaten, bijdragen van vermogensfondsen en onze langjarige partner de VriendenLoterij. Zij zorgen ervoor dat architectonisch en historisch erfgoed ook voor volgende generaties behouden blijft. Op duurzame basis wil de vereniging meer inkomsten genereren om de ambities voor de toekomst te realiseren. Daartoe werken wij aan het uitbouwen en onderhouden van relaties, het vergroten van draagvlak en het verhogen van de fondsenwervende inkomsten. Dit doen wij onder andere door het resultaat van ons werk met onze begunstigers te delen, zoals tijdens de altijd inspirerende locatiebezoeken.

In totaal heeft de vereniging in 2024 ruim €10 miljoen donaties, legaten en subsidies ontvangen van particulieren, loterij-organisaties en fondsen verantwoord als baten. Vooral de baten van particulieren zijn ten opzichte van 2023 fors toegenomen.

	2024	2023
Baten van particulieren	8.644	6.063
Baten van loterij-organisaties	1.432	1.378
Baten uit subsidies van overheden	1.422	1.713
Baten van fondsen	401	896
Totaal geworven baten	11.899	10.050

In 2024 ontving de vereniging vele genereuze schenkingen, donaties en legaten van in totaal €8.644 (2023: €6.063) van particulieren en €401 (2023: €896) van fondsen. Het betrof zowel schenkingen in natura als in de vorm van panden. We zijn al deze betrokkenen zeer dankbaar en waarderen hun vertrouwen.

Voor het verwerven van deze baten worden verwervingskosten gemaakt die voornamelijk bestaan uit toegerekende eigen organisatiekosten. In 2024 bedroegen deze €255 (2023: €266) en maakten daarmee 2,4% (2023: 3,1%) van de Baten uit Fondsenwerving uit. De vereniging streeft ernaar deze kosten altijd (ruim) onder de 10% te houden.

De baten uit subsidies van overheden in 2024 ad €1.422 hebben uitsluitend betrekking op SIM-subsidies; alle verkregen projectsubsidies zijn verantwoord als onderdeel van de activering van de investeringen in restauraties en instandhouding.

Baten van particulieren

	2024	2023
Contributies	224	196
Donaties en giften	447	336
Schenken van panden	4.391	4.234
Legaten en erfstellingen	3.548	1.281
Overige baten van particulieren	34	16
Totaal	8.644	6.063

De waarde van de schenkingen uit panden (initieel verantwoord voor de WOZ-waarde of de verkrijgingsprijs indien die hoger is dan de WOZ-waarde) is als volgt:

Schenkers van panden	2024	2023
de heer W.H. Coenen	1.400	74
mevrouw J. Dam-de Bruin (uit haar nalatenschap)	1.145	-
mevrouw T.M.M. van Lee-Ellis	1.045	-
De heer. M.C. Scheers & mevrouw G.E. Scheers-Bolhuis	801	-
NSW Landgoed Oostergeest B.V.	-	4.160
Totaal	4.391	4.234

Onze dank gaat met name uit naar onderstaande begunstigers, een anoniem fonds en enkele anonieme schenkingen, waarvan de namen bekend zijn bij directie en bestuur. Een omvangrijk legaat uit de nalatenschap van de heer R.H.A. Verspyck (Waldi Stiftung), waarvan wij een eerste deel eind 2024 ontvingen, zullen wij conform de wensen van de erflater besteden in komende boekjaren.

Nalatenschappen	2024	2023
de heer R. H.A. Verspyck	3.000	
de heer J. Voorwerk	46	
En anonieme schenkers waarvan de namen bekend zijn bij bestuur en directie	502	
Totaal	3.548	1.281

Donaties en giften

De vereniging heeft in totaal €481 (2023: €352) aan donaties en giften en overige baten van particulieren ontvangen. Met name betrof dit in 2024 een gift van de heer W.H. Coenen van €420. Hierin zijn de bijdragen van de bouwmeesterkring begrepen.

Bouwmeesterskring

De Bouwmeesterskring is een particuliere geefkring, opgericht in 2022 en bestaande uit 21 betrokken schenkers die met hun jaarlijkse financiële bijdrage belangrijke steun geven aan restauraties. De Bouwmeesters van Hendrick de Keyser leveren een fiscaal gefaciliteerde bijdrage met een schenking vanaf €1 per jaar gedurende een periode van ten minste vijf jaar. De leden van de Bouwmeesterskring worden actief bij een restauratie betrokken. Zij krijgen een exclusief kijkje achter de schermen van een restauratie, onder begeleiding van onze architect, projectleider of architectuurhistoricus. Wij bedanken alle bouwmeesters, waaronder met name genoemd:

de heer Th. Erb
mevrouw M.J.J. Hooymans
mevrouw A. van Rijssel
mevrouw R. Stigter Aerden
de heer D. Weeda
de heer M. van Woudenberg

VriendenLoterij

De VriendenLoterij is een vaste en zeer betrouwbare partner van de vereniging. Wij ontvingen in 2024 wederom een prachtige bijdrage van ruim €1.200 van de VriendenLoterij, als onderdeel van een vijfjarige overeenkomst voor bijdragen voor onze doelstellingen. Die draagt ertoe bij dat wij bijzondere huizen en interieurs kunnen blijven verwerven, restaureren en beschermen voor de toekomst. Het bestuur heeft besloten om de bijdrage te bestemmen voor de verwerving van het monumentale complex aan de Pastorieweg in Warffum. Wij zijn zeer verheugd dat de samenwerking met de VriendenLoterij in 2024 is verlengd met 5 jaar.

Het is voor de vereniging belangrijk dat mensen die in de loterij meespelen, geoormerkt voor 'Hendrick de Keyser' meespelen. Uit de verkoop van specifiek voor de vereniging geoormerkte loten ontvingen wij bijna €232. Deze baten worden gebruikt voor investeringen in Museumhuizen. Daarnaast hebben leden van de VriendenLoterij gratis toegang tot onze Museumhuizen, en ontvangt de Vereniging 60% van de normale opbrengst van een ticket van de VriendenLoterij. Deze opbrengst wordt verantwoord onder 'Baten uit levering van producten of diensten'. Dankzij een extra en genereuze bijdrage van bijna €980 van de VriendenLoterij kunnen wij van 2025 tot en met 2027 drie zomers lang op pad met een unieke theaterkaravaan. In samenwerking met Karavaan brengt Hendrick de Keyser vanaf 2025 haar bijzondere collectie woonhuizen tot leven voor bezoekers. Hendricks Karavaan belooft een onvergetelijke ervaring te worden voor een breed publiek.

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

Baten van fondsen

In 2024 hebben verschillende fondsen het werk van de Vereniging ondersteund. Deze fondsen, met wie de Vereniging in vele gevallen al een jarenlange relatie onderhoudt, zijn bereid om Hendrick de Keyser te steunen in de aansprekende restauratie-, onderhouds-, verduurzamings- of openstellingsopgaven waarvoor de Vereniging staat. Ook de bijdragen van onze Bedrijfsvrienden zijn onder baten van fondsen geschaard omdat dit bijdragen van zakelijke partners betreft. De bijdragen van fondsen, waaronder de bedrijfsvrienden, aan restauraties bedroegen in 2024 €401 (2023: €896).

	2024	2023
Stichting Bon Coeur voor restauratie van Huis Slegers, Velp	160	-
Stichting Dioraphte voor de restauratie van interieurobjecten in Huis van Brienens Amsterdam	65	-
Diverse fondsen voor Beeckestijn, Velsen-Zuid	45	-
Diverse fondsen voor Groenbrugwal 56, Amsterdam	31	-
Shelter	-	335
Goejanverwelle, Hekendorp	-	210
Onderwaterplan Cruquius	-	133
Heiloo, Bolklok	-	40
Overig voor diverse projecten van Bedrijfsvrienden, Cultuurfonds en andere fondsen	100	178
Totaal	401	896

Voor museumhuis Beeckestijn te Velsen-Zuid zijn vier bijdragen ontvangen voor een totaalbedrag van €45; van Het Cultuurfonds (€25), het Van Lennep Bartel Fonds voor restauratie interieurobjecten (€10), Fonds van Zanten (€5) en Stichting J.C. Ruigrok voor de geschiedenis van Beeckestijn (€5).

Voor de Groenburgwal 56 zijn bijdragen ontvangen van in totaal €31, van de Bredius Stichting (€16) en het Cultuurfonds (€15).

Onder de overige baten van fondsen (€100) zijn onder andere de bijdragen van onze Bedrijfsvrienden geschaard die in 2024 het werk van de Vereniging hebben gesteund (€14). Daarnaast: een bijdrage van Het Cultuurfonds voor het project 'overnachten in presentatiepanden' (€20); voor het interieurherstel Huis Jan de Jong bijdragen van tezamen €33,5 (van de stichting EER (€2,5), de stichting Zabawas (€5) De Frans Mortelmanstichting (€8,5) en het Cultuurfonds (€17,5)); voor Huis Barnaart een bijdrage van het Van Lennep Bartelfonds (€10) voor een Duwaer (piano); voor het pand aan de Willemskade in Zwolle een bijdrage van de Stichting Het Harry en Tiny van Bilsen-Scheurs Fonds (€6); voor Harsta State een bijdrage van stichting Friso Impuls (€5); voor de Ridderschapskamer van het Karel V-huis in Zwolle een bijdrage van de Ridderschap van Overijssel (€5), voor het panbeeld van 'De Roode Pan' in Hoog Soeren van het Cultuurfonds een bijdrage (€5) en voor de restauratie van de Japanse laktafel in Huis van Brienens te Amsterdam een bijdrage van de stichting Thurkowfonds (€1,5).

Tevens zijn er toezeggingen en bedragen ontvangen van fondsen die het kenmerk van een subsidie hebben en zijn zodanig als een vooruitontvangen subsidie verantwoord in de kortlopende schulden. Het betreft hier een bedrag van €105 van het De Groot Fonds voor de restauratie van het Weeshuis in Schiedam en een toegezegd bedrag van Stichting Fonds Schiedam Vlaardingen e.o. voor de restauratiesubsidie van het Reedershuys te Vlaardingen. Het nog te ontvangen bedrag is opgenomen als een kortlopende vordering.

Bedrijfsvrienden

Hendrick de Keyser kent een beginnend zakelijk netwerk van bedrijfsvrienden. Bedrijfsvrienden steunen ons met een bijdrage vanaf €2 per jaar en kunnen hiermee invulling geven aan hun maatschappelijke doelstellingen. Ook inspireren zij hun medewerkers en relaties door de verhalen van Hendrick de Keyser te delen, of hun bezoeken aan bijzondere huizen. Wij zijn verheugd dat de volgende bedrijven al bedrijfsvriend zijn:

Burgy Bouwbedrijf, Dutch Flower Foundation, Imming Logistics Fine Art, B.V. Van Dinther Bouwbedrijf, Van Wijnen Zwolle

Partners en subsidiënten

Overheden verstrekken ons incidenteel een subsidie bij grootschalige restauratie of verduurzaming van monumenten die regelmatig opengesteld zijn voor publiek. Vanuit het rijk ontvangen wij voor het onderhoud aan onze rijksmonumenten ook zesjaarlijkse instandhoudingssubsidies, die ons steunen in onze kerndoelstelling. Fondsen en stichtingen steunen ons regelmatig bij projecten waar uitzonderlijke monumentale onderdelen of interieurafwerkingen restauratie behoeven of waar wij de publieke toegankelijkheid of het publieksbereik willen vergroten. Het behoud van monumentale waarden en het delen van kennis met een breed publiek staan zowel bij de partners als bij de vereniging voorop. Hierdoor voelen wij ons door onze partners gesteund in onze missie. Organisaties die ons regelmatig steunen zijn de volgende.

Bredius Stichting
Carel Nengerman Fonds
De Frans Mortelmans Stichting
De Groot Fonds
Fonds Schiedam Vlaardingen e.o.
Fonds van Zanten
Gemeente Apeldoorn
Gemeente Haarlemmermeer
Gemeente Schiedam
Gemeente Velsen
Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds
Het Cultuurfonds
Hoogheemraadschap Rijnland
J.C. Ruigrok Stichting
K.F. Heinfonds
Provincie Friesland
Provincie Noord-Holland
Provincie Zuid-Holland
Ridderschap van Utrecht
Ridderschap van Overijssel
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Stichting Aan Boord
Stichting Boek & Wurm

Stichting Bon Coeur
 Stichting Dioraphte
 Stichting EER
 Stichting TBI Fundatie
 Stichting Friso Impuls
 Stichting Thurkow Fonds
 Stichting VSB Fonds
 Stichting Vrienden van Beeckestijn
 Stichting Zabawas

Bestemmingsfonds

De vereniging heeft ultimo 2024 de volgende toegezegde en reeds (in 2024 en voorgaande jaren) verkregen bijdragen van fondsen, schenkers en organisaties die geoormerkt zijn voor een specifiek project of doel als onderdeel van het bestemmingsfonds. Met deze bijdragen worden restauratie en/of onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten nog plaatsvinden of zijn nog niet afgerond of moeten nog verantwoord worden.

Organisatie / persoon	Doelbesteding / project	31 dec 2024
Waldi Stiftung – de heer R.H.A. Verspyck	Verwerving, restauratie en onderhoud monumenten en hun interieurs regio Den Haag en Zuid-Holland	3.000
Anonieme schenker	Restauratie en onderhoud bijzondere panden van vóór 1850	1.326
Erven mevr. J. Dam–de Bruin	Restauratie 'boerderij Dam' Dorpsstraat 168, Barendrecht	500
Stichting Bon Coeur	Restauratie Shelter	331
Stichting Aan Boord	Restauratie Goejanverwelle 74, Hekendorp	183
Stichting Bon Coeur	Restauratie Huis Slegers in Velp	160
TBI fonds	Onderwaterplan Cruquius	72
Stichting Dioraphte	Huis van Brienen Amsterdam, restauratie interieurobjecten	65
Het Cultuurfonds	Onderwaterplan Cruquius	48
Het Cultuurfonds	Presentatie museumhuis Beeckestijn, Velsen-Zuid	25
Het Cultuurfonds	'Overnachten in presentatiepanden van Hendrick de Keyser'	20
de heer W. Coenen	Tegelen	26
de heer F. Rootliep	Drie keer nieuws over bijzondere klokken	14
Van Lennep Bartel Fonds	Huis Barnaart Haarlem, 'Duwaer piano'	10
Stichting VLB Fonds	Interieurobjecten nieuwe presentatie Beeckestijn	10
Stichting Boek & Wurm	Vogelvlucht van Sparrendaal	9
Van Lennep Bartel Fonds	Presentatie museumhuis Beeckestijn, Velsen-Zuid, restauratie interieurobjecten	8
Stichting Het Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds	Willemskade 28 Zwolle, restauratie glas-in-loodramen	6
K.F. Heinfonds	Vogelvlucht van Sparrendaal	6

PBCF afdeling Utrecht	<i>Vogelvlucht van Sparrendaal</i>	5
Fonds van Zanten	<i>Presentatie museumhuis Beeckestijn, Velsen-Zuid</i>	5
Het Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds	<i>Glas & Loodramen Willemskade 28 Zwolle</i>	5
Het Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds	<i>Trappenhuis Willemskade 28 Zwolle</i>	5
J.C. Ruijgrok Stichting	<i>Presentatie museumhuis Beeckestijn, Velsen-Zuid 'Geschiedenis'</i>	5
Ridderschap van Utrecht	<i>Vogelvlucht van Sparrendaal</i>	2
Stichting Turkowfonds	<i>Restauratie Japanse laktafel, Huis van Brienen</i>	1,5
Carel Nengerman Fonds	<i>Vogelvlucht van Sparrendaal</i>	1
Totaal		5.849

Verwervingen van panden

De collectie van de vereniging groeit vrijwel elk jaar met één of enkele nieuwe panden. In 2024 zijn vijf complexen verworven, bestaande uit zes panden en één rijksbeschermd archeologisch monument.

In Warffum (Groningen) verwierven wij de rijksmonumentale voormalige pastorie, aan de Pastorieweg 24, met diverse interieurobjecten, een grote tuin en een voormalige werkplaats met bovenwoning aan de Kalverstraat 10A uit 1918. Dit gebeurde door een overdracht met een gedeeltelijke schenking van de koopsom door de heer en mevrouw Scheers-Bolhuis.

De voormalige pastorie is van grote bouwhistorische en cultuurhistorische waarde. Het betreft een zeldzaam goed bewaard gebleven groot stenen zaalhuis uit de middeleeuwen met een 13de-eeuwse kern, restant van een van de grote pastorieën op het Groningse platteland. Van dit bouwtype is maar heel weinig bewaard in Nederland. Er worden vijf bouwfases uit zeven eeuwen onderscheiden. Van iedere bouwfase zijn belangwekkende exterieur- en interieurdelen bewaard gebleven. De verwerving past goed in ons verwervingsbeleid en vult een belangrijk hiaat (Groningen, middeleeuwen en vroege 19de eeuw) in de collectie. De verwerving is daarnaast van belang vanwege de opvattingen over restaureren die hier zijn toegepast.

Het gebouw heeft een grote tuin. Het complex staat op een oude wierde (terp), die als rijksbeschermd archeologisch monument is aangewezen. Dit is het eerste rijksbeschermd archeologische monument in bezit van de vereniging.

In Bergen (Noord-Holland) werd de vrijstaande villa uit 1995 op het Hollenberglandje 1 verworven dankzij een schenking bij leven door mevrouw Th.M.M. van Lee-Ellis. Het betreft een goed voorbeeld van een modern vrijstaand woonhuis uit de jaren negentig van de 20ste eeuw, naar ontwerp van de architecten Frans van Hoeken en Peter Thoes, met aandacht voor gelijkvloers wonen, openheid naar de omliggende tuin, goed doordachte detaillering van het interieur en gebruik van voor die tijd vooruitstrevende materialen (houtskeletbouw met red cedar, veel glas en verzinkt staal). De tuin is naar het ontwerp van Hans Veldhoen van Buro Mien Ruys.

In Tegelen (Limburg), verwierven wij een voormalige fabrikantenvilla 'De Jager' uit 1934 aan de Hoekstraat 1, als een schenking van de heer W.H. Coenen. Deze goed bewaarde villa uit de jaren dertig, met hoge interieurwaarde, is gebouwd naar het ontwerp van de lokaal bekende architect Lambert Noten in expressionistische stijl. Zij past goed in ons verwervingsbeleid, want deze bouwperiode en stijl waren ondervertegenwoordigd in onze collectie. De villa bleef tot de overdracht in bezit van dezelfde familie en is daardoor nooit ingrijpend verbouwd. 'De Jager', met grote tuin, is onderdeel van het historische dorpsgezicht Tegelen, waar de vereniging veel bezit heeft dankzij dezelfde weldoener.

In Tegelen werd tevens het hoekpand Sint Martinusstraat 3 / Hoekstraat 1A verworven, dat met name van belang is vanwege zijn traditionele baksteen-architectuur en de stedenbouwkundige ensemblewaarde. Het betreft twee winkel-woonpanden naar een vroeg ontwerp van de al genoemde architect Lambert Noten. Ondanks hun gelijkende exterieurs kwamen de panden in twee afzonderlijke bouwcampagnes tot stand, in 1916 en 1926. In het complex zijn restanten van een 18de-eeuwse voorganger bewaard. De panden herbergen een café op de begane grond en twee bovenwoningen. Ook deze verwerving was mogelijk dankzij schenking van de heer W.H. Coenen. Inclusief deze verwerving bezit de vereniging nu negen complexen en een voormalige boomgaard in de historische kern van Tegelen.

In Barendrecht werd de overdracht van 'Boerderij Dam' in het kadaster vastgelegd. Het betreft een verwerving uit de nalatenschap van mevrouw Dam-de Bruin, met wie de vereniging reeds lang een relatie had. Sinds 2011, toen mevrouw Dam er nog woonde, begeleidden wij het onderhoud aan de boerderij. Boerderij Dam is een typische, mid-19de-eeuwse pronkboerderij met een voornaam, rechthoekig woonhuis uit 1866, geplaatst voor een forse, lange schuur van het Vlaamse middenlangsdeeltype. De gevels zijn in nagenoeg ongewijzigde staat bewaard gebleven. In het interieur zijn drie oorspronkelijke woonvertrekken bewaard gebleven. Ook de schuurconstructie is grotendeels in authentieke staat. Naast de boerderij staat een losstaand koetshuis uit 1872. Mevrouw Dam heeft ons tevens een bedrag in geld nagelaten voor de benodigde restauratie van het complex.

De totale waarde van de verwervingen bedroeg €5.716 (2023: €5.934). Voor de verwervingen zijn, naast organisatiekosten, in 2024 €319 (2022: €52) aan eigen middelen aangewend, die als volgt zijn te specificeren:

	2024	2023
Pastorieweg 24-Kalverstraat 10A, Warffum	163	-
Hollenberglandje 1, Bergen	125	-
Hollenberglandje 1, Bergen	3	-
St. Martinusstraat 3-Hoekstraat 1A, Tegelen	3	-
Dorpsstraat 168, Barendrecht	8	-
Laan van Oostergeest, Warmond	-	19
Grotestraat/Hoekstraat, Tegelen	-	9
Voorhaven, Schoonhoven	-	2
Afwikkeling erfenissen schenkers (Rijswijk en Vught)	15	20
Molenstraat 109, Gorinchem (grondruil parkeerplek)	-	2
Overig	2	-
Totaal	319	52

Huizen en complexen van Vereniging Hendrick de Keyser

De monumentencollectie van de vereniging groeit met het jaar en kan op verschillende manieren worden geteld. Volgens onze algemene telling omvat de collectie (eind 2024) 488 panden verspreid over 121 plaatsen in Nederland. Deze telling omvat al onze huizen, hofjes, boerderijen, buitenplaatsen, villa's, torens, vissershuisjes, raadhuisen en andere bouwtypen.

Wij kunnen onze collectie ook op een aantal andere manieren benaderen. De huizen van Hendrick de Keyser bevinden zich in 370 complexen (2023: 365). Een complex is het geheel van onroerende zaken die historisch bij elkaar horen of hebben gehoord. Bijvoorbeeld een aantal huizen dat tegelijkertijd is gebouwd voor dezelfde opdrachtgever: een hofje, een huis dat in de loop der tijd is uitgebreid met een achterhuis of een buitenplaats met tuinen, koetshuis, bijgebouwen, muren, beelden en hekwerken. Deze complexen-definitie wordt aangehouden voor de samenstelling van de lijst achter in dit jaarverslag.

De complexen omvatten op hun beurt 511 'bouwdelen'. Tot de bouwdelen behoren naast de 488 panden bijvoorbeeld ook bruggen, hekpijlers, muren, en historische tuin- en parkaanleggen (monumentale eenheden). De bouwdelentelling hanteren we omdat deze overeenkomt met de landelijke en gemeentelijke monumentenregisters. Van de 511 bouwdelen zijn er 440 rijksmonumenten (2023: 437), 43 gemeentelijke monumenten (2023: 24) en hebben 28 bouwdelen (2023: 44) geen monumentenstatus.

Binnen de bouwdelen bestaat als laatste categorie een nog groter aantal verhuureenheden. Dit betreffen de afzonderlijke verhuurde onderdelen van een pand, tuin, bijgebouw maar bijvoorbeeld ook een parkeerplaats of garage. Het bezit van Hendrick de Keyser telt 970 verhuureenheden.

Omvang collectie	2024	2023
Complexen	370	365
Panden	488	483
Monumentale eenheden	23	22
Bouwdelen	511	505

De totale waarde van de collectie groeit, ondanks afschrijvingen, jaar na jaar door verwervingen en door activering van investeringen in restauraties en instandhouding. Eind 2024 is de waarde minimaal gegroeid en was de waarde €304 miljoen (31 december 2023: €304 miljoen). In de bijlage is een alfabetische lijst van alle panden van de vereniging opgenomen.

Bij elke nieuwe verwerving voeren onze eigen onderzoekers een gedegen cultuur- en architectuurhistorisch onderzoek uit. De onderzoeken worden vastgelegd in de publicatie-serie 'Huizen in Nederland' die sinds 1993, het 75-jarig bestaan van de vereniging, is verschenen en regelmatig wordt aangevuld met katernen in verband met de groei van de collectie.

Interieurobjecten

Veel panden in de collectie van de vereniging hebben bijzondere interieurs met interieurafwerkingen die aard- en nagelvast zijn verbonden, zoals wandbespanningen, lambriserings, schouwstukken en schouwmantels. Daarnaast bevinden zich in 274 panden (2023: 270) losse interieurobjecten (roerende goederen) van bijzondere waarde. Dat kan variëren van een kostbare kroonluchter tot een goedkoop houten speelgoed-hondje. Wat deze objecten interessant maakt is niet de financiële waarde. Het zijn interieur-objecten die in dat specifieke pand van dusdanige waarde zijn, dat ze bescherming en zorg nodig hebben.

Net als voor het bouwkundig onderhoud van de panden, wordt het onderhoud en beheer van de interieurobjecten door de vereniging professioneel uitgevoerd. In sommige panden bevindt zich slechts één object, bijvoorbeeld een bijzondere lamp in de gang van een verhuurd woonhuis. In andere panden bevinden zich vele objecten, zoals bijvoorbeeld in Huis van Bienen (Herengracht 284 te Amsterdam) met meer dan 500 objecten. In 2024 is de collectie interieurobjecten toegenomen door de verwervingen in Warffum en Bergen.

De achterstanden bij de registratie van interieurobjecten zijn in 2024 grotendeels ingelopen. Plannen voor *good housekeeping* worden per locatie opgesteld conform een jaarplan. De restauratie van interieurobjecten wordt op basis van urgentie projectmatig – en veelal met hulp van fondsenwerving – aangepakt.

In totaal heeft de vereniging ongeveer 6.500 Interieurobjecten (2023: 6.300), waarvan er ongeveer 1.100 (2023: 1.100) in bruikleen zijn verkregen van diverse instellingen, musea en particulieren.

Museumhuizen en vakantiehuizen als onderdeel van de collectie

Een belangrijk onderdeel van het publieksgerichte werk van de vereniging zijn onze museum- en vakantiehuizen. Door deze huizen open te stellen voor bezoekers en logees, bieden we het publiek de mogelijkheid om op een laagdrempelige en inspirerende manier 500 jaar woongeschiedenis te ontdekken en te beleven. De vereniging exploiteert ultimo 2024 dertien museumhuizen.

In 2024 werden twee nieuwe vakantiehuizen geopend, waarmee het totale aantal op 22 komt.

- De 'Kapelwoning' in Driehuis is een kleine woning die in de late 18^{de} eeuw werd gebouwd als folly in de parkaanleg van buitenplaats Beeckestijn te Velsen-Zuid. Dit kleine kapel-achtige gebouw, compleet met imposante neogotische voordeur en torenspits, heeft vele generaties tuinmanfamilies gehuisvest. Het is geheel gerestaureerd en nu geschikt als vakantiehuis.
- 'De Roode Pan' in Hoog Soeren is een historisch vakantiehuis dat na een zorgvuldige en duurzame restauratie van drie jaar geopend kon worden. Het sprookjesachtige 'heidehuiske' dat werd gebouwd in 1910 in chaletstijl, is omgeven door de prachtige natuur van de Veluwe. Het beschikt over een zeer grote eigen tuin, met slingerpaden en twee theekoepels.

In 2024 hebben drie vakantiehuizen een extra presentatielaag gekregen waarbij de bewoners- en architectuurgeschiedenis van de huizen vertaald is naar een aantrekkelijke bezoekersbeleving. In drie vakantiehuizen is de beleving verder geoptimaliseerd. Dit waren Huis Dijkstra in Groet, Huis Oosterleek in Oosterleek en Huis Zonnehoek in Warmond. Voor één museumhuis, Beeckestijn, is een geheel nieuw presentatie-ontwerp gemaakt dat in 2025 wordt uitgerold.

Museumregistratie

Een belangrijke mijlpaal werd bereikt op 18 december 2024. Toen kreeg de vereniging de officiële museumregistratie voor Huis Barnaart te Haarlem van de Stichting Museumregister Nederland.

Hiermee heeft Hendrick de Keyser aangetoond dat Huis Barnaart voldoet aan De Museumnorm. De Museumnorm is het kwaliteitskader voor geregistreerde musea in Nederland. Kwaliteit is essentieel voor een blijvende binding van alle inwoners van ons land met museale collecties. De Museumvereniging is de eigenaar van deze norm. De toetsing of een museum voldoet aan de Museumnorm wordt gedaan door Stichting Museumregister Nederland. Voldoet het museum aan de normen, dan krijgt het een vermelding in het Museumregister. Vereniging Hendrick de Keyser onderschrijft de ethische code voor musea en past de Governance Code Cultuur toe. Het museum kan nu het lidmaatschap van de Museumvereniging aanvragen en desgewenst deelnemen aan de Museumkaart. Dit gaat de vereniging, naast kennisdeling, veel voordelen opleveren in het publieksbereik. Naar verwachting zullen we meer bezoekers in het museumhuis gaan ontvangen.

Dit is het eerste officiële museum in de collectie en onder eigen beheer van de vereniging. Het is een erkenning van de kwaliteit van ons bezit en van de manier waarop de vereniging professioneel met haar bezit, actualiteiten in de samenleving en haar museumbezoekers omgaat. Volgens de auditcommissie van het Museumregister Nederland geeft dit een stevige impuls aan de kernactiviteit *'het beheer van historisch-monumentaal vastgoed, op een schaal die binnen de Nederlandse museumwereld niet wordt geëvenaard'*.

Verwerving, Restauratie en Onderhoud

De collectie van Hendrick de Keyser bevat bijzondere complexen en panden, met name woonhuizen uit alle bouwperiodes van de late middeleeuwen tot eind 20^{ste} eeuw. Aan de hand van ons eigen bezit kunnen wij de geschiedenis van het wonen in Nederland tonen. Met het verwerven, restaureren, onderhouden, verhuren en openstellen van het bezit dragen wij actief bij aan het behoud van bijzondere Nederlandse huizen en hun interieur.

Investerings in restauratie en instandhouding

De investeringen in instandhouding en restauratie bedroegen in totaal €8.683 (na aftrek van projectsubsidies ad €1.102). Hiervan had €5.634 (2023: €4.729) betrekking op restauraties aan 20 panden en complexen – een stijging van 19% ten opzichte van 2023. De stijging is grotendeels te verklaren door een versnelling in de uitvoering van projecten in 2023, die in 2024 tot een relatief zware financiële nasleep leidde. De investeringen zijn grotendeels geactiveerd.

In 2024 zijn verschillende grote restauratieprojecten integraal aangepakt. Sommige projecten zijn in dat jaar opgestart, andere waren volop in uitvoering of zijn in 2024 opgeleverd. Hieronder volgt een overzicht van de meest omvangrijke projecten, gemeten naar investeringsbedrag in 2024. Bij de projecten zijn telkens verduurzamingsmaatregelen getroffen voor zover de monumentale waarden dat toelieten. Voor deze restauraties zijn subsidies verkregen. Daarnaast hebben diverse fondsen en zeer gulle gevers ons gesteund in deze grote opgaven. Door hun steun konden wij restauraties uitvoeren op kwalitatief hoogwaardig niveau.

- Schiedam, Lange Achterweg, *voormalig Weeshuis der Hervormden* zuidvleugel: algehele casco- en interieurrestauratie. Het voormalig Weeshuis te Schiedam is een zeer omvangrijk project in uitvoering, waarvoor diverse subsidies en fondsen zijn verkregen. De bijdragen worden naar gelang van de stand van het werk benut. Van de in 2018 verleende restauratiesubsidie van de Provincie Zuid-Holland (van €345) resteerte ultimo 2024 nog een bedrag van €276; van twee duurzaamheidssubsidies (van €47 en €48) resteerte ultimo 2024 nog €76. De in 2024 verkregen restauratiesubsidie van de Gemeente Schiedam van €50 zal geheel in 2025 benut worden; zo ook de in 2024 verkregen genereuze bijdrage van het De Groot Fonds van €105.
- Amsterdam, Groenburgwal 56, *Huis Serné*: algehele casco- en interieurrestauratie.
- Schaijk, Rijksstraatweg 56, *Jan de Jong*-complex: afronden restauratie hoofdgebouw en start nieuwbouw ter completering van het ontwerp van dit complex in de stijl van de Bossche School van architect Jan de Jong.
- Warmond, Herenweg 141, westvleugel *Huis te Warmond*: gevel-cascoherstel.

- Nagele, Karwijhof 11-12 en 23-24, vier woningen: algehele casco- en interieurrestauratie. Voor de restauratie van de gehele Karwijhof in Nagele met zijn 32 woningen heeft de Gemeente Noordoostpolder in 2016 een subsidie verleend van €1.500. Bij elke restauratie van twee huizen wordt daar een gedeelte van benut. Na restauratie van de vier huizen in 2024, resteerde ultimo 2024 een bedrag van €268.
- Hekendorp, Goejanverwelle 74, *sluiswachterswoning*: algehele casco- en interieurrestauratie.
- Rotterdam, Glazoenowlaan 3, *Huis Van Raalte*: restauratie en interieurherstel.
- Leeuwarden, Turfmarkt 11, *De Kanselarij*: grootschalig dakherstel en asbestsanering.

Daarnaast zijn 12 andere restauratieprojecten uitgevoerd in 2024 met lagere investeringsbedragen, waaronder de Kapelwoning in Driehuis. Voor de restauratie hiervan is een subsidie verkregen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van €87, dat in 2025 wordt verantwoord.

Voor reeds uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in de voormalige 3^e Ambachtsschool van Duiker aan de Zwaardstraat 16 te Scheveningen, resteerde ultimo 2024 een bedrag van €19 dat in een komend boekjaar benut wordt.

Voorts zijn in 2024 nieuwe subsidies en bijdragen verkregen voor projecten die nog uitgevoerd moeten worden of verantwoord moeten worden. Het betreft:

- drie duurzaamheidssubsidies van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voor de projecten Huis de Vicq, Herengracht 476 te Amsterdam (€302); Huis Slegers, Den Bruijl 35 te Velp (€124) en voor De Kanselarij, Turfmarkt 11 te Leeuwarden (€692);
- een toezegging van het Fonds Schiedam Vlaardingen e.o. van €100 voor de restauratie van het Reedershuys, Westhavenkade 45 te Vlaardingen.

De bijdrage van de VriendenLoterij van in totaal €1.432 is in 2024 grotendeels besteed aan de verwerving van het complex te Warffum. Het overige deel, met name de inkomsten vanuit de geoormerkte lotenverkoop van de Vriendenloterij, komt ten goede aan het project Museumhuizen.

Onderhoud en instandhouding

Goed onderhoud is de sleutel tot een duurzame instandhouding van het bezit. Dat geldt zowel voor onze panden als voor de interieurobjecten. De afgelopen jaren is planmatig gewerkt aan het wegwerken van achterstallig onderhoud, dat is ontstaan door toenemende druk op het onderhoudsbudget. Deze druk werd veroorzaakt door extra opgaven zoals het openstellen van presentatiepanden, het verduurzamen van het bezit en de verwerving van panden die meer onderhoud vroegen dan vooraf ingeschat. Het zal naar verwachting nog enkele jaren duren voordat de onderhoudsachterstand volledig is ingelopen.

Ons huizenbezit is onderhevig aan veranderende klimaatomstandigheden (enerzijds meer droogte, anderzijds meer en zwaardere regenbuien), maar ook aan veranderende woonwensen en comfortstandaarden. Ook wijzigingen in wet- en regelgeving leiden regelmatig tot aanvullende eisen voor verhuurders, zoals de verplichting om rookmelders in alle woningen te

plaatsen. Om onze monumenten toekomstbestendig te maken, zijn forse investeringen nodig in zowel bouwkundig onderhoud als verduurzaming. Die verduurzaming vraagt vaak om maatwerk, omdat het behoud van de monumentale waarden en specifieke historische kenmerken voorop staat. Dat vergt veel inzet in tijd en ook in kosten, terwijl de methoden voor verduurzaming nog sterk in ontwikkeling zijn. Het doel van onderhoud en verduurzaming is de duurzame instandhouding van onze panden én het duurzame gebruik op lange termijn. Eind 2024 is voor de aanpak en versnelling van verduurzaming van de collectie voor een programmatische insteek gekozen. Er vond aan ongeveer 150 panden onderhoud plaats (2023: ca 130). Aan circa 30 van die panden werd mutatieonderhoud uitgevoerd (2023: 40). Er werden circa 800 reparatieverzoeken (2023: 1.150) afgehandeld. Daarnaast zijn bij circa 30 panden duurzaamheidsmaatregel(en) uitgevoerd (2023: 40).

De investeringen voor instandhouding en restauratie bedroegen tezamen €8.683 waarvan €3.049 betrekking had op investeringen voor instandhouding, die geheel zijn geactiveerd. Deze investeringen hebben betrekking op onderhoudswerkzaamheden aan ca. 150 panden (2023: 130). De grootste projecten (gemeten naar investeringsbedrag in 2024) zijn:

- Woonhuizen, Goudsmidspleintje en Donkere Begijnhof te Haarlem
- Admiraalshuis, Turfmarkt 142 te Gouda
- Hofje van Beloï's, te Schiedam
- voormalig stoomgemaal de Cruquius, Cruquiusdijk 27 te Cruquius
- Woelwijklaan 11 te Voorschoten
- Hodshonhuis, Spaarne 17 te Haarlem
- Huis de Vicq, Herengracht 476 te Amsterdam
- Huis 'De Hond', Herengracht 59 te Amsterdam
- Woonhuis, Elte Martens Beimastrjitte 18 te Eastermar
- Woon-winkelpand Kapellestraat 5 Oudewater

plus 140 andere panden waaraan onderhoud is gepleegd.

Wegens veroudering van het bezit, wordt jaarlijks een deel van de waarde van de panden, inclusief investeringen door restauratie en instandhouding, afgeschreven. In 2024 bedraagt de afschrijving panden €14.215 (2023: €13.527).

Onder kosten onderhoud van €7.607 (2023: €6.186) die in de staat van baten en lasten is opgenomen als onderdeel van de post instandhouding panden, vallen de kosten van het reguliere gevelschilderwerk en de kosten van het klachtenonderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken, kosten van mutatieonderhoud naar aanleiding van een huurderswisseling, contractonderhoud installaties, beheerkosten van presentatiepanden in eigen beheer, onderhoudskosten interieurobjecten die in eigendom of bruikleen zijn verkregen. Tevens zijn hierin de kosten van verzekeringen (zoals de brand- en opstalverzekering) en de gemeentelijke heffingen (zoals de WOZ-heffingen) begrepen.

Energiebesparende maatregelen voor verduurzaming van het bezit worden gestaag doorgevoerd. Deze zijn complex, arbeidsintensief en kostbaar. Eind 2024 is voor de aanpak en versnelling van verduurzaming van de collectie voor een programmatische insteek gekozen.

Verhuur

Verhuur panden

Ultimo 2024 had de vereniging 970 verhuureenheden (VHE's), die op verschillende manieren worden gebruikt en verhuurd.

De vereniging ontvangt jaarlijks inkomsten uit het gebruik en de verhuur van haar panden. Deze baten vormen de meest stabiele en continue inkomstestroom en zijn essentieel voor het bekostigen van het onderhoud. Deze huurinkomsten vormen de onmisbare financiële basis van de vereniging.

	2024	2023
Huuropbrengsten	13.406	12.023
Servicekosten	1.036	1.010
Totaal	14.442	13.033

Eind 2024 had Vereniging Hendrick de Keyser 970 verhuureenheden in beheer (2023: 960), verspreid over 511 panden en bouwdelen (2023: 505). Ultimo 2024 waren er 33 eenheden in restauratie/ verbouwing (2023: 39).

Uitsplitsing verhuureenheden naar categorie

	2024	2023
Woningen		
Sociale huurwoningen	289	273
Middenhuur-woningen	10	-
Vrije sector-woningen	343	328
Leegstaande verhuureenheden*		32
	642	633
Bedrijfseenheden	249	242
Losse eenheden**	38	47
Presentatie-eenheden***	41	38
Totaal	970	960

* in 2024 zijn de leegstaande verhuureenheden meegeteld in de hoofdcategorieën

** eenheden gekoppeld aan andere verhuureenheid (parkeerplekken, losse bergingen, tuinperceel)

*** verhuureenheden die de vereniging in eigen beheer exploiteert als museumhuis, vakantiehuis of evenementenlocatie. Sommige verhuureenheden bevatten een dubbelfunctie (zoals museumhuis én evenementenlocatie in één en dezelfde verhuureenheid).

De huurmutatiegraad was ongeveer 7% (2023: 11%). Onze vaste huurders verblijven gemiddeld 9 tot 10 jaar in onze panden. Er zijn huurders die een veel kortere periode bij ons huren, maar ook huurders die vele decennia een huis van ons bewonen.

De baten uit huuropbrengsten van €13.406 zijn in 2024 min of meer conform begroting en met €1.383 gestegen ten opzichte van 2023 (€12.023), een stijging van 11,5%. Dit komt mede doordat panden na restauratie of onderhoud beschikbaar kwamen voor verhuur en door snellere doorverhuringen na een huurmutatie. Ook de jaarlijkse huurverhogingen tellen hierin mee.

	2024	2023
Aantal vrijgekomen VHE's	68	108
Aantal opzeggingen	57	98
Aantal verhuringen	80	119

In 2024 waren er 57 opzeggingen (2023: 98) en kwamen 68 verhuur-eenheden vrij (2023: 108). Dit omvat eenheden die zijn vrijgekomen door het overlijden van een schenker en eenheden die na restauratie of een onderhoudsbeurt beschikbaar zijn voor verhuur. Tegenover de 68 vrijgekomen verhuur-eenheden stonden 80 verhuringen. In het wegwerken van achterstanden in de vaste verhuur zijn goede resultaten behaald door een planmatige aanpak: procesverbetering en gebruik van een nieuwe verhuurapplicatie hebben het gemiddelde aantal doorverhuurbare panden teruggebracht en de doorlooptijd van het verhuurproces verkort. Het aantal direct doorverhuurbare eenheden neemt hierdoor in aantal af.

De vereniging hecht waarde aan een bestendige relatie met de huurders. Bij een huurderswisseling zoekt de vereniging naar de beste match tussen huurder en gebouw. Hierbij moet het gebouw uiteraard een redelijke en realistische huur opbrengen. Onze gebouwen hebben specifieke kenmerken en monumentale waarden, waardoor niet elk gebouw voor elke huurder geschikt is. Het vinden van de juiste huurder is daarom van groot belang voor een bestendige relatie tussen huurder, gebouw en verhuurder. De huurders betalen huur voor het gebruik van een woning of bedrijfsruimte. Zij zijn tegelijkertijd onze medehoeders van de gebouwen.

In de communicatie met huurders zijn stappen gezet met onder andere een digitale huurdersnieuwsbrief, actualisering van veel gestelde vragen & antwoorden, en actualisering van officiële brieven met eenvoudiger en meer verbindend taalgebruik.

Vakantiehuizen, evenementenlocaties, museumhuizen

Ten opzichte van het voorgaande jaar zijn de baten uit levering van producten of diensten, waaronder de inkomsten uit museumhuizen, evenementenlocaties en vakantiehuizen (in totaal 41 verhuurbare eenheden) toegenomen tot €1.143 (2023: €959), een stijging van €184, ofwel van 19,1% ten opzichte van 2023.

	2024	2023
Opbrengsten vakantiehuizen	631	385
Opbrengsten evenementenlocaties	329	384
Opbrengsten museumhuizen	168	184
Opbrengsten webshop	15	6
Totaal	1.143	959

Vakantiehuizen

De vakantiehuizen behaalden in 2024 een omzet van ruim €631 (2023: €385). Dit is een stijging van ongeveer 64% ten opzichte van 2023. In totaal werden de vakantiehuizen 1.400 keer geboekt, een stijging van ruim 45% ten opzichte van 2023 (toen hadden we 963 boekingen). De stijging is te verklaren door vergroting van het aanbod vakantiehuizen, omdat er drie nieuwe huizen bijkwamen, maar ook door een samenwerking met de VriendenLoterij in het eerste kwartaal van 2024. Daarbij werd aan VIP-kaarthouders 30% korting geboden op de huurprijs van een vakantiehuis. Hieruit zijn 110 boekingen voortgekomen. Tevens hebben wij in 2024 de online gebruikerservaring van ons nieuwe boekingssysteem geoptimaliseerd. Het bekijken van beschikbaarheid en het online boeken van vakantiehuizen (inclusief de verwerking van ledenkorting) wordt steeds gemakkelijker. De vakantiehuizen met de hoogste omzet waren Huis Zonnehoek in Warmond en De Roode Pan in Hoog Soeren op een gedeelde eerste plaats.

Evenementenlocaties

De evenementenlocaties kennen een omzetsdaling in 2024 van 14,3% ten opzichte van vorig jaar. In totaal werd een omzet van €329 behaald (2023: €384). 2023 was een positief jaar, voornamelijk door de opnames voor televisieseries. Over de gehele linie zagen we in 2024 een lichte daling in het aantal evenementen. Naast de reguliere events zoals diners, vergaderingen en huwelijken hebben we ook dit jaar wel weer veel filmopnames en foto shoots gehad op onze evenementenlocaties.

Museumhuizen

Hoewel de bezoekersaantallen van de museumhuizen in 2024 min of meer gelijk bleven ten opzichte van 2023, zijn de opbrengsten licht gedaald tot €168 (2023: €184), een daling van 8,7%. Een verklaring voor de daling is de intensievere samenwerking met partners waardoor er relatief veel vrijkaarten zijn verstrekt en het gebruik van meer kortingen dan in voorgaande jaren.

Publiek

Leden

Het aantal leden van Vereniging Hendrick de Keyser is in het verslagjaar wederom flink gegroeid. Eind 2024 stond de teller op 7.667 (2023: 7.179), een groei van 6,8% ten opzichte van het jaar ervoor.

	2024	2023
Reguliere leden	5.425	5.476
Lid+ leden	1.848	1.308
Lid voor het Leven	382	378
Overig	12	17
Totaal aantal leden	7.667	7.179

Met de groei van het aantal leden zijn de inkomsten uit contributies gegroeid naar €224 (2023: €196).

Ledenactiviteiten

In 2024 hebben wij een groot aantal leden mogen begroeten tijdens twintig speciale ledenactiviteiten. Zo konden onze leden voor het eerst het indrukwekkende Huis Jan de Jong in Schaijk bezoeken na de restauratie. Met een speciale audiotour konden zij kennismaken met de gedachte achter deze imposante verstilde architectuur. Ook andere huizen zijn speciaal voor leden opengesteld waaronder Huis Van Brien en in Amsterdam, Buitenplaats Sparrendaal in Driebergen, de Bibliotheca Thysiana in Leiden en 't Pannekoekenhuisje in Bloemendaal. Leden ontvangen een maandelijkse digitale nieuwsbrief en drie keer per jaar de papieren Hendrick de Keyser krant met daarin verenigingsnieuws, toekomstige activiteiten en achtergrondartikelen.

Voorlichting en Publieksactiviteiten

Voorlichting is, naast verwerven/restaureren en in stand houden, de derde doelstelling van de vereniging. Het delen van kennis over de bouw- en bewonersgeschiedenis, de restauratiegeschiedenis en het huidige en toekomstige gebruik van huizen van de vereniging is van groot belang, omdat wij daarmee publiekelijk verantwoording afleggen over ons collectiebeheer. Door steeds meer mensen te laten kennismaken met ons pandenbezit vergroten wij de bekendheid van de vereniging en het draagvlak voor behoud van historische huizen. Dit doen wij via (digitale) nieuwsbrieven, social media, ons jaarverslag maar vooral door een steeds bredere doelgroep fysiek te verwelkomen in onze panden. Wij laten mensen diverse geselecteerde huizen ontdekken door ze te bezoeken (museumhuizen), door erin te logeren

(vakantiehuisen), door een bijeenkomst in een bijzonder pand te hebben (evenementenlocaties) of door bezoek tijdens specifieke openstellingsdagen zoals de nationale Open Monumentendagen, Kennisdeling draagt ook in belangrijke mate bij aan het besef dat het collectiebeheer complex en omvangrijk is, waarvoor veel additionele financiële middelen nodig zijn naast de reguliere (huur-)inkomsten. De komende jaren is de uitbreiding van de financieringsmix van de vereniging van fundamenteel belang om de kerndoelen van de vereniging te behalen.

In 2024 waren naast exclusieve ledenactiviteiten verschillende evenementen toegankelijk voor een breed publiek. Zo konden ook zij kennis maken met onze brede collectie bijzondere huizen, zoals Huis Bonck in Hoorn. Na een bezoek aan dat huis met koekjesproeverij konden bezoekers deelnemen aan een architectuurwandeling langs Hendrick-huizen in Hoorn. Ook deden we weer mee met de Open Tuinen Dagen in Amsterdam en landelijk met de Open Monumentendagen. Tijdens het weekend van de Open Monumentendagen ontvingen we maar liefst 9.000 bezoekers in zestien Hendrick-huizen door het hele land.

Museumhuizen

De bezoekersaantallen van de museumhuizen zijn in 2024 min of meer gelijk gebleven ten opzichte van het jaar ervoor: onze 13 museumhuizen verwelkomden samen 45.886 bezoekers. Bezoekers van speciale commerciële en publieke evenementen brachten nog eens 11.300 extra bezoekers naar de museumhuizen. Dit brengt het totaal op 57.186 museumhuisbezoekers. Villa Rams Woerthe was in 2024 het meest bezochte museumhuis met 12.234 bezoekers.

Marketing en communicatie

Gedurende het jaar hebben we verschillende multi-channel campagnes gevoerd om mensen bekend te maken met het werk van 'Hendrick de Keyser Monumenten', om nieuwe leden te werven, meer bezoekers voor onze vakantiehuizen en museumhuizen te trekken en de bekendheid van onze evenementenlocaties te vergroten. Hiervoor wordt ook de website ingezet. Het aantal nieuwsbrieflezers is gegroeid van 7.707 (in 2023) naar 10.870 (in 2024).

De social mediastrategie van Hendrick de Keyser is erop gericht om zoveel mogelijk mensen te interesseren voor de huizen en het werk van de vereniging. Gezamenlijk genereren onze kanalen inmiddels een jaarlijks bereik van ruim 1,5 miljoen personen.

Naast de reguliere communicatiekanalen via de ledenkrant, kennisdeling via de online platforms is een belangrijk deel van de communicatie ook de zichtbaarheid in de media, bijvoorbeeld via het televisieprogramma BinnensteBuiten. Verder werken wij steeds vaker samen met jonge kunstenaars en dit trekt een pluriformere doelgroep geïnteresseerden aan. In 2024 is de vereniging begonnen met de voorbereidingen voor het festival Hendricks Karavaan dat in 2025, 2026 en 2027 in diverse regio's van Nederland zal plaatsvinden. De festivalisering van Nederland is vanuit de communicatiestrategie een van de belangrijkste springplanken voor het bereiken van nieuw publiek.

Publicaties

In 2024 zijn 12 panden katernen geschreven van 12 panden voor de serie Huizen in Nederland; de publicatie hiervan vindt plaats in 2025. Voorts is het jaarartikel over de historische buitenplaats Oostergeest 'Ode aan Oostergeest: Verhalen uit de rijke geschiedenis van een Warmondse buitenplaats, als eigen publicatie van Hendrick de Keyser Monumenten verschenen.

Verenigingszaken en Governance

Vereniging Hendrick de Keyser

De vereniging heeft tot doel het eeuwig behoud van architectonisch of historisch waardevolle huizen en hun interieurs in Nederland. Zij zet zich ervoor in dat het publiek kennis kan maken met de nationale woongeschiedenis door onder meer de huizen te bezoeken en erin te wonen, werken en logeren, daarmee de kennis, de herkenning en het begrip van de huisontwikkeling in Nederland te bevorderen, en mensen gelegenheid te geven van deze culturele rijkdom en verscheidenheid te leren en te genieten.

ANBI-status, POM-status en CBF-erkenning

De vereniging wordt sinds 1 januari 2008 door de belastingdienst aangemerkt als algemeen nut beogende instelling (ANBI), en sinds 1 januari 2012 als ANBI met een cultureel doel. Voor natuurlijke personen geldt met betrekking tot giften aan de vereniging dat deze voor de inkomstenbelasting kunnen worden afgetrokken voor zover deze giften, tezamen met andere aftrekbare giften, zowel zestig euro als 1% van het drempelinkomen te boven gaan. De aftrek bedraagt ten hoogste 10% van het drempelinkomen. Giften in de vorm van termijnen van lijfrenten, die berusten op een bij (notariële of onderhandse) akte van schenking aangegane verplichting om termijnen van (nagenoeg) gelijke omvang gedurende vijf of meer jaren ten minste jaarlijks uit te keren, zijn steeds aftrekbaar. Omdat Vereniging Hendrick de Keyser de status van 'Culturele ANBI' heeft, mogen particulieren in hun aangifte inkomstenbelasting een gift tot maximaal €1,25 aan de vereniging verhogen met 25% en als gift aftrekken. De vereniging is een instelling die de bevordering van kunst en wetenschap ten doel heeft als bedoeld in de Successiewet en de Wet op de inkomsten- resp. vennootschapsbelasting. De vereniging is vrijgesteld van het betalen van zowel schenkbelasting over ontvangen schenkingen als erfbelasting over ontvangen erfstellingen en legaten.

De vereniging is tevens door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap aangewezen als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). Door deze status heeft de vereniging administratieve en inhoudelijke voordelen bij het indienen van diverse subsidieaanvragen. De vereniging heeft deze POM-status, omdat zij een omvangrijk monumentenbezit heeft en de kwaliteit van de instandhouding duurzaam heeft geborgd op het gebied van kennisoverdracht, organisatie, financiën en beleid. De vereniging verbetert de zorg voor het bezit als het kan, of stuurt bij als het beter moet. Door actieve kennisdeling kan de vereniging een voorbeeldfunctie naar anderen hebben en een bijdrage leveren aan het verbeteren van de zorg voor monumenten in Nederland. Tweejaarlijks wordt door de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed getoetst of de vereniging nog aan de POM-criteria voldoet.

Voorts is de vereniging een door het CBF erkend goed doel.

Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering werd op 15 juni 2024 gehouden in Huis Hodshon te Haarlem, in aanwezigheid van 111 leden. Tijdens de vergadering gestelde vragen en twee vooraf gestelde vragen werden door bestuur en directie tijdens de vergadering beantwoord. Er werd aandacht besteed aan verwervingen/aanwinsten, restauraties, onderhoud en verhuur, publiek en leden. Ook werd een presentatie gegeven over de in 2023 verworven historische buitenplaats Oostergeest te Warmond. De jaarrekening 2023 is besproken, inclusief een toelichting door de financiële commissie. Omdat de controleverklaring van de accountant nog niet beschikbaar was vanwege het doorlopen van enkele formele procedures in de accountantscontrole, kon de jaarrekening 2023 statutair nog niet worden goedgekeurd. De leden brachten voorts hun stem uit tot benoeming van Abin audit B.V. als accountant voor het boekjaar 2024. Verder werd na een toelichting door de benoemingscommissie tot enkele (her)benoemingen van bestuursleden en verenigingsraadleden besloten.

Op 5 augustus 2024 zijn het ongewijzigde jaarverslag 2023, de goedkeurende accountantsverklaring en de jaarrekening 2023 met enkele tekstuele wijzigingen over de continuïteit en de niet uit de balans blijkende verplichtingen op de website geplaatst, tezamen met een brief van de voorzitter aan de leden.

Op 20 augustus 2024 is een buitengewone algemene ledenvergadering in Huis Bartolotti te Amsterdam gehouden, waarin de jaarrekening 2023 werd goedgekeurd en decharge werd verleend aan het bestuur en de leden van de financiële commissie.

Bestuur

Het bestuur en de directie hebben in 2024 twaalf keer vergaderd, inclusief een werksessie van het bestuur. Speerpunten van het bestuur voor 2024 waren: meer aandacht voor diversiteit en culturele achtergrond, beter inzicht in de professionaliteit van de vereniging met betrekking tot financiële/juridische beheersing en compliance, lange termijn strategie en toekomstvisie.

Tijdens de bestuursvergaderingen werden veertien mogelijke verwervingen besproken waarvan er vier, na een weloverwogen selectie, aan de collectie konden worden toegevoegd. Een vijfde verwerving betrof een boerderij in Barendrecht uit een nalatenschap waarover in voorgaande jaren al positief besloten was.

In het begin van 2024 werd het definitieve accountantsrapport besproken en werden gezien de liquiditeit/cashflow van de vereniging besluiten genomen rondom de korte- en lange-termijn financiering, het bijsturen in kosten en opdrachtverlengingen en de noodzaak tot tering naar de nering zetten. Vervolgens heeft het bestuur regelmatig de financiële gang van zaken aan de orde gehad, inclusief de (meerjaren-) prognose en ontwikkeling van de liquiditeit en financiering. Het proces rondom de jaarrekening 2023 en de accountantscontrole werd besproken, als ook de wenselijkheid tot benoeming van een nieuwe accountant voor boekjaar 2024. Terugkerende onderwerpen in de vergaderingen waren de professionalisering van de organisatie, de voortgang van de taskforce Onderhoud, Verhuur, Verduurzaming met daarbij terugdringing van achterstanden en verbetering van huurderscommunicatie, voordrachten voor (her)benoemingen in bestuur en verenigingsraad, voorbereiding van vergaderingen van de verenigingsraad, commissies en de algemene ledenvergadering. Veel aandacht ging ook uit naar het diversiteitsbeleid en

het verkrijgen van extra fondsen, met daarbij de inzet van de kennis en kunde van leden van de verenigingsraad. Daarnaast is er tweemaal overleg gevoerd met de Ondernemingsraad.

Gedurende het jaar is thematisch diepgaander ingegaan op onderwerpen zoals diversiteit en inclusie, de onderhoudsvoorraad (en het inlopen van achterstanden), interieurobjecten, publiek en commerciële verhuur. Het zwaartepunt lag in 2024 op de financiële beheersing. De tering werd naar de nering gezet en alleen gerealiseerde inkomsten worden naar uitgaven vertaald in de begroting voor 2025. Op basis daarvan is de oorspronkelijk voorwaardelijke begroting aangepast. De uitvoering van projecten op het gebied van onderhoud, verduurzaming en restauratie van panden is daarbij extra onder de loep gelegd.

Risico-inventarisatie en anticiperen op de mogelijke effecten van de Wet betaalbare huur werden besproken. Aan bod kwam ook de registratie van één van de museumhuizen bij het Museumregister, die op 18 december zijn beslag heeft gekregen. Voorts werden het Jaarplan 2025 en de Begroting 2025, met taakstellende budgetten, vastgesteld. Besloten is dat voor 2025 uitgaven voor extra onderhouds- en verduurzamingsprojecten pas kunnen worden gedaan als er additionele inkomsten zijn verworven. Speerpunten voor 2025 zijn het inlopen van achterstallig onderhoud, het versnellen van de verduurzaming van het bezit, het optimaliseren van het huurmutatieproces en de huurinkomsten en een nauwgezet financieel beheer. Enerzijds worden de uitgaven afgestemd op de stand van de inkomstenstroom, anderzijds wordt ingezet op het vergroten van inkomsten.

Verenigingsraad

De verenigingsraad kwam zoals gebruikelijk tweemaal bijeen in 2024. In de voorjaarsvergadering van 22 mei 2024 werd de stand van zaken van de jaarrekening 2023 en de accountantscontrole besproken, met daarbij een toelichting door de financiële commissie. Voorts werd een overzicht van de belangrijkste verwervingen en restauraties in 2023 gegeven. De stand van zaken met betrekking tot uitgevoerd onderhoud, verduurzaming, leegstand, verhuringen van de panden in vaste verhuur en van de vakantiehuisen kwam eveneens aan de orde. Daarnaast werd inzicht gegeven in de groei van het ledental en het publieksbereik van de vereniging. Ook werden de voordrachten voor diverse (her)benoemingen in bestuur en verenigingsraad besproken. In een aansluitende themasessie werd gesproken over diversiteit en inclusie.

In de najaarsvergadering, gehouden op 16 november 2024 in Haarlemmermeer-museum De Cruquius, kreeg de verenigingsraad een overzicht van de verwervingen en restauraties vanaf mei 2024 en een vooruitblik op 2025. De positieve resultaten door de aanpak van de taskforce in huurinkomsten en minder leegstand werden toegelicht. Diverse leden- en vrijwilligersactiviteiten werden toegelicht, evenals de opening van twee nieuwe vakantiewoningen en de hoge publiekswaardering van de museumhuizen. De begroting van 2025 werd besproken, alsmede de stappen die zijn gezet in de beheersing van de interne organisatie. Eveneens is stilgestaan bij de financiële situatie in de eerste helft van 2024 waarin de liquiditeit met hoogrentende leningen moest worden vergroot; ook is toegelicht dat in de tweede helft van 2024 werd gewerkt aan het verkrijgen van omvangrijke laagrentende leningen, deels voor de grote opgave van onderhoud en verduurzaming van het bezit en deels voor het versneld aflossen van de eerder aangegane marktconforme, maar hoger rentende leningen. De financiële commissie wees op het intensieve werk dat door de directie en het bestuur werd verzet om de

vereniging in stabiel vaarwater te brengen qua resultaten en financiële positie, op de noodzaak van een goed financieel beheer in de komende tijd door de tering naar de nering te zetten, en op het grote belang om de hele organisatie hierin mee te nemen. Voorts zijn enkele verenigingszaken besproken, waaronder het rooster van aftreden van bestuursleden en verenigingsraad, met een toelichting door de benoemingscommissie. Ten slotte werd verder gesproken over diversiteit en inclusie met de focus op 'onze historie en de herkomst van onze panden'.

Financiële Commissie

De financiële commissie van de verenigingsraad, die is samengesteld uit drie leden van de verenigingsraad, heeft in 2024 viermaal vergaderd met de voorzitter en penningmeester van het bestuur en in aanwezigheid van één dan wel twee directieleden. In twee vergaderingen was ook de accountant aanwezig. Daarnaast is de financiële commissie diverse malen schriftelijk op de hoogte gehouden van de vorderingen tijdens het jaarrekeningproces.

In de eerste vergadering werden de jaarafsluiting 2023 en de genomen acties in de organisatie qua interne beheersing geëvalueerd, alsmede de liquiditeit en benodigde financiering en de noodzaak om actief bij te sturen in het lopende jaar. In het tweede kwartaal volgde een update van de accountantscontrole, werd gesproken over de continuïteit en het verdienvermogen van de vereniging op lange termijn, de liquiditeitsbehoefte op korte termijn, en de vele inspanningen die zijn gepleegd om het financieel management op het juiste niveau te krijgen. De financiële commissie heeft geadviseerd over het jaarverslag en de jaarrekening 2023, en over het voorstel van het bestuur om voor boekjaar 2024 een nieuwe accountant te benoemen. De financiële commissie is voorts geïnformeerd over de vertraging in de accountantsverklaring en het bijeenroepen van een buitengewone Algemene Ledenvergadering ter goedkeuring van de jaarrekening en decharge van bestuur en financiële commissie op 20 augustus 2024.

Op 11 november 2024 kwam de financiële commissie nogmaals bijeen om de begroting 2025 en een voorstel voor financiering te bespreken.

Benoemingscommissie

De vanaf 2024 ingestelde benoemingscommissie van de verenigingsraad is samengesteld uit drie leden van de verenigingsraad en heeft in 2024 tweemaal vergaderd met de voorzitter en vicevoorzitter en eenmaal met de vicevoorzitter en de secretaris. Eén keer was dat tevens in aanwezigheid van één directielid.

Tijdens de eerste vergadering in januari 2024 zijn de taken en bevoegdheden van de benoemingscommissie besproken, te weten het voorbereiden van voordrachten tot (her)benoemingen van bestuursleden en het adviseren rond de (her)benoeming van verenigingsraadleden.

In de tweede vergadering in april 2024 werden voorstellen voor (her)benoeming van verenigingsraadleden besproken, alsmede profielen voor nieuwe verenigingsraadsleden ter advisering van het bestuur. Voorts werd een voorstel besproken voor (her)benoeming van leden van het bestuur. In het najaar van 2024 kwam de benoemingscommissie nogmaals bijeen ter bespreking van de (her) benoeming voor twee bestuursposities en één in de verenigingsraad.

Benoemingen en herbenoemingen

In het bestuur

De voordrachten voor de benoeming en herbenoeming van de leden van het bestuur geschieden conform een opgemaakt profiel. Het doel hiervan is een evenwichtige samenstelling van het bestuur. Er wordt gestreefd naar een samenstelling waarbij bestuursleden vanuit diverse relevante perspectieven de opgaven van de vereniging benaderen: het bestuur bestaat uit personen met een financiële, juridische of maatschappelijke achtergrond en uit personen met een achtergrond in architectuur, bouwkunde en kunst-/architectuurgeschiedenis. Bij elke vacature evalueert het bestuur het profiel van het te werven bestuurslid en legt dit voor aan de benoemingscommissie.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2024 werd mevrouw Van der Pol voor een vierde termijn benoemd (bijzondere omstandigheden gaven daartoe aanleiding), en werd de heer Mosterd voor een derde termijn benoemd.

In de verenigingsraad

Ook voor de samenstelling van de verenigingsraad wordt een profiel gehanteerd. De verenigingsraad kent een regionale spreiding over het hele land. Daarnaast wordt getracht ten minste alle bestuurslagen van de overheid vertegenwoordigd te hebben. Verder wordt geprobeerd een verdeling naar relevante expertisegebieden te hebben. Bij benoemingen en herbenoemingen wordt dit geëvalueerd aan de hand van het profiel van de verenigingsraad. Met de instelling van de verenigingsraad is het bijdragekader van de leden aangescherpt en wordt een bijdrage van de benoemingscommissie gevraagd.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2024 traden mevrouw J.R. Jas en mevrouw P.M. Noordervliet na drie termijnen definitief af. Mevrouw E.M. Agricola en de heer P. van Riel traden af volgens rooster en werden herbenoemd voor een nieuwe periode van vier jaar. Mevrouw L.E. van Eeghen en de heren B.J. Kennis en F.M. Weerwind werden voorgedragen en benoemd.

Klachtenprocedure

Het bestuur kent een adviescommissie inzake geschillen tussen de vereniging en derden, niet zijnde huurgeschillen. De commissie bestaat uit een lid van het bestuur en twee leden van de verenigingsraad. De commissie behandelt interne geschillen die door derden schriftelijk en met redenen omkleed aan het bestuur worden voorgelegd. De commissie reageert, in beginsel eveneens schriftelijk, door een advies daarover aan het bestuur. Het bestuur beslist vervolgens op het voorgelegde geschil. In het verslagjaar heeft de geschillencommissie geen geschillen voorgelegd gekregen.

Governance

De vereniging volgt de regels die behoren bij haar ANBI-status en haar CBF-Erkenning. Verder handelt zij volgens de principes van de Governance Code Cultuur. De vereniging past deze code toe én legt uit hoe zij dat doet. Tevens onderschrijft zij de Ethische Code voor Musea.

Vereniging Hendrick de Keyser onderschrijft de Governance Code Cultuur 2019 en past de principes van de code integraal toe. De Governance Code Cultuur kent een versie die (mede) is geschreven voor organisaties met een bestuur/directie-model, zoals van toepassing voor de vereniging. Die versie van de Code leeft de vereniging na.

Hieronder staat hoe de vereniging de zeven principes van die Code-versie toepast. Aan het slot van deze paragraaf staat op welke punten we van de gegeven aanbevelingen afwijken en waarom.

Wij realiseren onze maatschappelijke doelstelling door culturele waarde te creëren, over te dragen en te bewaren.

De vereniging is al ruim honderd jaar een private organisatie met een heldere missie. Ons doel is het behoud van architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieurs als onderdeel van het Nederlands erfgoed. We zetten ons ervoor in dat het publiek kennis kan maken met de nationale woon-geschiedenis door onder meer de huizen te bezoeken en erin te wonen, werken en logeren, daarmee de kennis, de herkenning en het begrip van de huis-ontwikkeling in Nederland te bevorderen, en mensen gelegenheid te geven van deze culturele rijkdom en verscheidenheid te leren en te genieten. Wij restaureren de panden die ons eigendom zijn op een zodanig zorgvuldige wijze, dat de – soms verborgen – culturele waarden zichtbaar en herkenbaar worden. Het behoud van de historische of architectonische waarden in onze panden staat voorop. Het gebruik past zich aan het huis aan. Door de meest bijzondere panden voor een breed publiek toegankelijk te maken (museumhuizen, vakantiehuizen en evenementenlocaties) wordt het publiek deelgenoot van deze waarden. We maken onze bevindingen verder publiek via publicaties, excursies en rondleidingen. Panden die eenmaal zijn opgenomen in de collectie door een besluit van het bestuur, verkopen we nooit meer. We garanderen daarmee het bewaren van de culturele waarden voor de verre toekomst. We zijn niet afhankelijk van externe relaties (financiers, aandeelhouders of subsidiënten) die mede het beleid bepalen. Waar het bijdraagt aan het realiseren van onze doelstelling, accepteren wij dankbaar externe bijdragen.

Wij passen de principes van de Governance Code Cultuur toe, lichten toe hoe wij dat hebben gedaan ('pas toe en leg uit'). We volgen de aanbevelingen op en wijken daar alleen gemotiveerd van af ('pas toe of leg uit').

Het toepassen van de aanbevelingen uit de Code, hangt uiteraard samen met onze specifieke situatie en de aard van onze organisatie en sluit aan bij de omvang, de rechtsvorm en het besturingsmodel van onze organisatie. De informatie hierover is te vinden in dit jaarverslag, aangevuld met gegevens die te vinden zijn op onze website. Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 650 Fondsenwervende organisaties, met in achtneming van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 voor organisaties zonder winststreven en overige relevante hoofdstukken uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving zijn de basis van onze jaarrekening en verslaglegging en wordt integraal aangehouden bij het opstellen en aanleveren van informatie.

Onze bestuursleden en directieleden zijn onafhankelijk en integer. Zij zijn alert op belangenverstrengeling en gaan op een transparante en zorgvuldige wijze om met tegenstrijdige belangen.

Onze bestuursleden hebben geen zakelijke of artistieke belangen of relaties met de organisatie anders dan als bestuurder. De samenstelling van het bestuur is zodanig, dat een onafhankelijke en integere taakvervulling door de bestuursleden is gewaarborgd. Bestuursleden zijn statutair verplicht om de schijn van belangenverstrengeling te allen tijde te voorkomen, om tegenstrijdige belangen te melden, en om zich bij een eventueel tegenstrijdig belang te onthouden van deelname aan de beraadslaging en besluitvorming over het betrokken onderwerp. Zij mogen onze vereniging ook niet vertegenwoordigen in zaken waarin zij met onze vereniging een tegenstrijdig belang zouden hebben. Voor onze directieleden gelden soortgelijke regels. Ingeval

van gereede twijfel of al dan niet een strijdig belang bestaat, beslist de voorzitter van het bestuur daarover of, indien het de voorzitter betreft, de vicevoorzitter.

In het verslagjaar hebben zich bij bestuurders en directieleden geen situaties van belangenverstrengeling of tegenstrijdig belang voorgedaan.

Onze bestuursleden en directieleden zijn zich bewust van hun eigen rol en de onderlinge verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden en handelen daarnaar.

De algemene lijnen van onze strategie en de hoofdpunten van ons beleid worden bepaald door het bestuur. Belangrijke beleidsbeslissingen worden eveneens door het bestuur genomen. De besluiten van het bestuur worden voorbereid en uitgevoerd door de directie. De directie is belast met de algemene leiding over en het behartigen van de belangen van de vereniging en de werkorganisatie, binnen de kaders zoals die door het bestuur zijn vastgesteld. De directie is eindverantwoordelijk voor de werkorganisatie en is verantwoording verschuldigd aan het bestuur. De directie is belast met de strategische en dagelijkse leiding van de werkorganisatie en de door het bestuur gedelegeerde taken. Daartoe behoren onder meer: het onderhouden van de externe contacten, de werkgeversrol richting werknemers en de rol van de bestuurder in de zin van de wet op de ondernemingsraden. De directie legt verantwoording af aan het bestuur en geeft het bestuur alle informatie die nodig is voor het goed kunnen functioneren van het bestuur. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het bestuurs- en directiereglement.

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor de algemene leiding, het functioneren en de resultaten van onze organisatie. De directie geeft namens het bestuur uitvoering aan de dagelijkse leiding.

Het bestuur en de directie handelen in het belang van onze vereniging en de daarmee verbonden organisatie. Bij dit belang staat de maatschappelijke doelstelling van onze organisatie centraal. Bestuur en directie bevorderen goede wederzijdse betrekkingen met de interne en externe belanghebbenden. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden die aan de directie zijn toebedeeld, zijn vastgelegd in onze statuten en het bestuurs- en directiereglement. De vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directieleden is vastgelegd in een notariële akte van volmacht. Ons bestuur bespreekt ten minste eenmaal per jaar met de directie zijn eigen functioneren en de onderlinge samenwerking. De voorzitter van het bestuur bereidt de agenda van de bestuursvergaderingen voor, leidt die vergaderingen en zorgt voor een zorgvuldige besluitvorming binnen het bestuur. De voorzitter wordt daarin ondersteund door het directiesecretariaat.

Het bestuur gaat zorgvuldig en verantwoord om met de mensen en de middelen van onze organisatie.

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor de naleving van wet- en regelgeving, het beleid en het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten. De directie is verantwoordelijk voor een goede uitoefening van haar taken, zoals omschreven. Risicobeheersing en interne controle zijn in het verslagjaar door bestuur en directie besproken. Het bestuur handelt als goed werkgever tegenover de directieleden. Bestuur en directie, elk binnen de eigen rol, handelen als goed werkgever tegenover de overige werknemers. Zij scheppen de randvoorwaarden voor een goede en veilige werkomgeving, betrekken de interne belanghebbenden hierbij en hanteren ons integriteitsbeleid (te vinden op onze website).

Wij hanteren eigen arbeidsvoorwaarden, die een bescheiden afspiegeling zijn van de CAO voor de Architectenbranche. Dit beloningsbeleid voor onze medewerkers past bij de aard, omvang en maatschappelijke doelstelling van onze organisatie. Voor de beloning van de directieleden volgen wij de 'Regeling Beloning Directeuren van GoedeDoelen' van het CBF. De directeuren hebben een aanstelling voor onbepaalde tijd. Het beloningsbeleid en de beloning van de directie zijn in de jaarrekening beschreven en vallen binnen de normering van de Code en de erkenningsregels van het CBF. De bestuursleden en leden van de verenigingsraad doen hun werk volledig onbezoldigd.

Nevenfuncties van de bestuurders en directieleden zijn opgenomen op onze website.

Het bestuur is verantwoordelijk voor zijn samenstelling en waarborgt deskundigheid, diversiteit en onafhankelijkheid.

Ons bestuur bestaat uit ten minste vijf en ten hoogste negen mensen. Het waarborgt de onafhankelijkheid, deskundigheid en diversiteit van zijn samenstelling. Periodiek herijkt het bestuur de profielschetsen op basis van externe omstandigheden en aan de hand van de actuele strategische koers van onze organisatie. Het rooster van aftreden is zodanig dat niet te veel leden tegelijkertijd aftreden zonder herbenoembaar te zijn.

Afwijking van enkele codebepalingen: Vereniging Hendrick de Keyser wijkt op de volgende punten af van de aanbevelingen uit de Code ('pas toe of leg uit').

2.2 Bij ons is naast het bestuur ook de directie verantwoordelijk voor naleving van de Code.

4.1 Het bestuur is bij ons niet als enige verantwoordelijk voor een eventuele wijziging van de rechtsvorm en het besturingsmodel, want wij zijn een vereniging. Voor een statutenwijziging is volgens onze statuten vereist: een voorstel van het bestuur dat is goedgekeurd door de verenigingsraad, en een besluit van onze algemene ledenvergadering.

5.3 De verantwoordelijkheid voor de omgang met externe belanghebbenden is bij ons (primair) ondergebracht bij de directie.

5.7 Omdat wij een vereniging zijn, wordt de externe accountant bij ons benoemd door de algemene ledenvergadering.

5.9 We zijn voornemens om te voldoen aan de aanbeveling aan het bestuur om eens in de drie jaar het interne functioneren onder externe begeleiding te bespreken.

6.2 Bij ons is naast het bestuur ook (en ten dele primair) de directie verantwoordelijk voor het goede werkgeverschap.

8.2 Aangezien wij een vereniging zijn, worden onze bestuursleden benoemd door de algemene ledenvergadering. Dit geschiedt op een bindende voordracht van onze verenigingsraad, die zijn werkzaamheden in overleg met het bestuur uitoefent. Een benoemingscommissie uit de verenigingsraad bereidt het opmaken van zulke bindende voordrachten voor. Dit biedt adequate waarborgen voor een zorgvuldig proces, zonder openbare werving.

8.4 Wij wijken af van de aanbeveling in de Code om de maximale zittingstermijn van bestuursleden te beperken tot tweemaal vier jaren. In plaats daarvan hanteren wij een maximale termijn van maximaal driemaal vier

jaren. De statuten kennen nu nog de mogelijkheid van herbenoeming van bestuursleden voor een vierde termijn, indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven. In de in 2025 te houden algemene ledenvergadering zal worden voorgesteld om die statutaire mogelijkheid te schrappen, zodat in diezelfde vergadering voor het laatst van die mogelijkheid gebruik gemaakt kan worden. Wij vinden de ruimte van drie maal vier jaren gewenst om continuïteit te kunnen waarborgen en optimaal te kunnen profiteren van de expertise van onze bestuursleden. Als monumentenorganisatie zijn wij bij uitstek op de lange termijn gericht; wij hebben te maken met langdurige trajecten rond collectievorming, collectiebehoud en verduurzaming, en collectiezorg. Hierbij komt dat de rol van het bestuur (in ons bestuur/ directie-model) zwaarder is dan die van een raad van toezicht (waarvoor de korte termijnen uit de Code in eerste instantie zijn bedoeld). Elke benoeming en herbenoeming vindt plaats via een zorgvuldige procedure.

Lees verder over onze governance op onze website
<https://www.hendrickdekeyser.nl/organisatie>.

Samenstelling Directie, Bestuur en Verenigingsraad

Directie

Bert Meerstadt, algemeen directeur
 Wieske Wijngaards, directeur

Bestuur	Functie	Jaar van aftreden en/of herbenoeming
Petri H.M. Hofsté	voorzitter	2025
Lex F.W. Bosman	vice-voorzitter	2026
Linda Moos	penningmeester	2026
Christiaan M. Stokkermans	secretaris	2026
Liesbeth M. van der Pol	lid	2028
Paul Mosterd	lid	2028

Verenigingsraad	Lid commissie	Jaar van aftreden en/of herbenoeming
mevrouw E. Agricola	Benoemingscommissie	2028
de heer F.E.J. Beekhoven van den Boezem	Benoemingscommissie	2025
mevrouw J.M. van Bijsterveldt	-	2027
de heer F.J. van Bruggen	Financiële commissie	2025
mevrouw E.A. van Duin	Benoemingscommissie	2027
mevrouw L.E. van Eeghen	-	2028

de heer K.K. Guha	Financiële commissie	2026
de heer J.J. de Jong	-	2027
de heer W. de Jonge	-	2026
de heer B.J. Kennis	-	2028
de heer M.A. van Loo	Financiële commissie	2026
de heer K.A. Odding	-	2027
mevrouw K.M.H. Peijs	-	2026
de heer P. van Riel	-	2028
mevrouw M.T.A. van Thoor	-	2026
de heer G. van Tussenbroek	-	2025
de heer J. Volkers	-	2026
de heer F.M. Weerwind	-	2028

Integriteitsbeleid

De vereniging heeft een gedragscode en een integriteitsbeleid, die op de website terug te vinden zijn.

<https://www.hendrickdekeyser.nl/integriteitsbeleid-en-extern-meldpunt-0>

Vertrouwenspersoon

Bestuur en directie zijn verantwoordelijk voor het integriteitsbeleid van de vereniging. Zij hebben een Externe Vertrouwenspersoon Ongewenste Omgangsvormen & Integriteit aangesteld (de Vertrouwenskamer). Bij de Vertrouwenskamer hebben zich in 2024 vijf medewerkers gemeld. Alle meldingen hadden als thema spanningsvolle of (potentiële) conflictsituaties tussen medewerkers of tussen de leidinggevende en de medewerker. De meldingen gingen over het niet opvolgen of bespreken van situaties door de leidinggevenden.

Het voorkomen, bespreken en oplossen van intermenselijke issues en het coachen van medewerkers om met teleurstelling en tegenslag om te gaan, zullen verder geborgd worden in de organisatie. Dit zal een thema zijn van het opleidingsbeleid voor 2025.

Schendingen

Vanuit de Vertrouwenskamer hebben wij in 2024 geen meldingen van grensoverschrijdend gedrag ontvangen.

Reflectie

Vooralsnog lijken integriteitsbeleid en gedragscode naar behoren te functioneren.

Organisatie

Directie en organisatie

De directie bereidt het beleid voor, voert dit uit en geeft ondersteuning aan de besluitvorming in het bestuur. De directie heeft tevens de leiding over de werkorganisatie en verzorgt de voorbereiding van alle verwervingen. Het bestuur is op de hoogte van de nevenfuncties van de directeuren en heeft deze goedgekeurd, tevens is er een bestuurs- en directiereglement vastgesteld.

Het aantal medewerkers en vrijwilligers in dienst van of anderszins betrokken bij de organisatie, bedroeg ultimo het jaar:

	2024	2023
Bestuur	6	7
Verenigingsraad	18	17
Directie	2	3
Medewerkers	85	88
Vrijwilligers	488	474
Totaal	599	589

Bezoldiging directie

Het bestuur heeft het bezoldigingsbeleid, de hoogte van de directiebeloning en de hoogte van andere bezoldigingscomponenten vastgesteld. Dit beleid wordt periodiek geactualiseerd. De laatste evaluatie was in 2022. Bij de bepaling van het bezoldigingsbeleid en de vaststelling van de beloning volgt Hendrick de Keyser de 'Regeling Beloning Directeuren van Goede Doelen' van het CBF. De regeling geeft aan de hand van zwaartecriteria een maximum-norm voor het jaarinkomen. De weging van de criteria voor Hendrick de Keyser is vastgesteld door het bestuur. De hoogte en de samenstelling van de bezoldiging van de directie worden in de jaarrekening toegelicht.

Medewerkers

Hendrick de Keyser is een open, informele en op samenwerking gerichte organisatie en staat open voor mensen met diverse etnische, culturele en religieuze achtergrond, genderidentiteit of leeftijd. Wij borgen in onze organisatie gelijkheid, inclusie en diversiteit. De organisatie past daarbij de Code Diversiteit en Inclusie toe en streeft de uitgangspunten van de Fair Practice Code naar vermogen na.

De organisatie van Hendrick de Keyser kent een organisatiemodel, bestaande uit een compacte directie en een aantal teams.

Eind 2024 waren er 85 medewerkers (plus 2 directieleden) in dienst bij de vereniging (2023: 88 plus 3). Een deel werkt in deeltijd, zodat ultimo 2024 72 fte (2023: 73 fte) werkzaam was; gemiddeld over het boekjaar was dit in 2024 71 fte in 2024 (2023: 64). Op de website is het actuele overzicht van medewerkers te vinden (hendrickdekeyser.nl).

Gezien de noodzaak om de organisatie beter aan te laten sluiten op de structurele inkomsten zal in de komende jaren in toenemende mate gewerkt gaan worden met andere verdeling tussen de vaste en flexibele schil van de formatie.

De interne communicatie binnen de organisatie verloopt aan de hand van het vastgestelde jaarplan en de bijbehorende teamdoelen. Hiertoe worden onder andere 6-wekelijkse medewerkersbijeenkomsten gehouden, waarin de directie alle medewerkers informeert over actuele zaken en waarin vanuit de medewerkers zaken geagendeerd kunnen worden; in reguliere overleggen van de verschillende teams worden team-zaken besproken met als vast onderdeel "nieuws uit de organisatie". Daarnaast worden de algemene organisatiebrede actualiteiten gedeeld via een digitaal Teams-kanaal: "Hendrick Algemeen". Verder is er regulier overleg tussen de directie en alle teamleiders. Daarnaast zijn er op vaste momenten bilaterale overleggen als ondersteuning aan de besluitvorming en de interne communicatie.

Het ziekteverzuim onder medewerkers bedroeg in 2024 7,3% en is daarmee vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van 2023 (7,37%), maar hoger dan in 2022, toen het percentage op 4,8% lag. Het percentage ligt boven het landelijk gemiddelde. Er is een analyse gedaan van de oorzaken van het verzuim en er hebben interventies plaatsgevonden in de vorm van training van de teamleiders over het uitvoeren van verzuimpreventie en ondersteuning. De gesprekken en ondersteuning van medewerkers op de werkplek zijn geïntensiveerd. Verder is er extra aandacht geweest voor een aantal langdurig zieken. Het risico van de ziektekosten is gedekt door een verzekering.

Vrijwilligers

De vele vrijwilligers bij Vereniging Hendrick de Keyser zetten zich in voor diverse doeleinden. Zij zijn niet alleen actief in onze museumhuizen als gastheer of gastvrouw, maar bijvoorbeeld ook in tuinen bij de huizen en bij verschillende ledenactiviteiten, waaronder het toegankelijke panden-programma. In 2024 groeide het aantal vrijwilligers van 474 naar 488, gelijk aan het equivalent van ongeveer 30 fte. De inzet van de vrijwilligers is van onschatbare waarde. Als de vereniging deze inzet zou moeten bekostigen op basis van dienstverbanden, dan zou hiertoe circa €1,3 miljoen aan kosten worden gemaakt.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit zes leden. Deze heeft in 2024 elf keer vergaderd met de directie en eenmaal met het bestuur. De ondernemingsraad heeft instemming verleend aan het verlengen van het pensioencontract en goedkeuring gegeven aan de interne verhuizing naar één gemeenschappelijke kantoorlocatie aan de Herengracht 172 in Amsterdam.

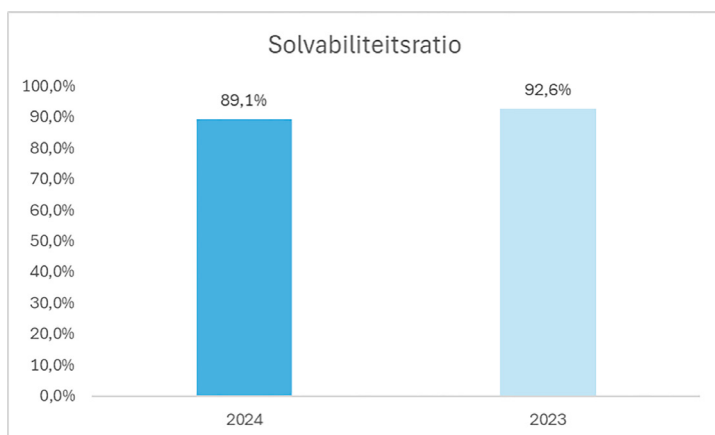
IT en digitalisering

De implementatie van een nieuw IT-landschap in 2023 voor de meest essentiële functionaliteiten heeft tot druk op de organisatie geleid in 2023 en begin 2024. Het nieuwe landschap, met toekomstbestendige applicaties, is in 2024 in de organisatie breed omarmd en wordt in komende jaren verder uitgebreid. De nadruk ligt op het optimaal gebruiken van de nieuwe applicaties. Het digitaal samenwerken, hybride en op locatie, is sterk verbeterd door gezamenlijk in één actuele versie van een bestand te kunnen werken. De organisatie wil verder groeien in het databeheer, de toegankelijkheid van informatie en gebruikersgemak. De automatisering en digitalisering sluit goed aan bij het werken aan projecten in het hele land. De IT-kosten zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen. De investeringen die samenhangen met het implementeren van de nieuwe IT-infrastructuur zijn eind 2024 goeddeels achter de rug. In 2025 ligt de nadruk op het gebruik en beheer van de recente applicaties.

Financiële Positie

Solvabiliteit en Liquiditeit

De vereniging heeft per 31 december 2024 een solide financiële balanspositie. De solvabiliteit is iets afgenomen, maar is met 89,1% eigen vermogen ten opzichte van het totaal van eigen en vreemd vermogen robuust (31 december 2023 (aangepast): 92,6%).



De vereniging voert van oudsher een behoedzaam financieel beleid en stemt ontvangsten en uitgaven zorgvuldig af op haar doelstellingen.

De financiële positie en de liquiditeit zijn gedurende het jaar versterkt door nalatenschappen en een nieuwe langjarige lening.

In december is bij het Nationaal Restauratiefonds een lening afgesloten van €10.000 met een looptijd van 20 jaar en een rentecoupon van onder de vier procent. De lening is aangetrokken ter herfinanciering van eerder aangetrokken hypothecaire leningen en hiermee zijn zowel kortlopende leningen als leningen met een hoge rente afgelost. De vereniging blijft eraan werken om in 2025 de schulden verder te herstructureren, met als doelstelling een lagere rentelast en meer flexibiliteit te bewerkstelligen om fluctuaties in de liquiditeit en het werkkapitaal te kunnen opvangen.

De vereniging maakt elk kwartaal 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. Deze ontstaan onder andere door de ontvangst van bijvoorbeeld omvangrijke bedragen uit voorschotten op subsidies en diverse donaties. Deze inkomsten worden dan gedurende hetzelfde jaar of over enkele jaren in de uitvoering besteed aan verwervingen, restauraties en (groot) onderhoud.

Voor de liquiditeitsplanning op langere termijn wordt rekening gehouden met de verplichtingen gebaseerd op een meerjarige inschatting van de restauratie- en onderhoudskosten voor de individuele panden. Deze uitgaven

zullen voor een deel een beroep doen op de liquide middelen en worden voorts ten dele gedekt uit de werving van subsidies en fondsen.

De kasstromen zijn als volgt samen te vatten	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	718	7.924
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.926	-11.622
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.422	2.620
Netto kasstroom	5.214	-1.078

De kasstroom uit operationele activiteiten is in 2024 sterk gedaald ten opzichte van 2023. De reden is vooral de wijziging in de crediteurenpositie die in 2023 fors is gestegen en die in 2024 is teruggebracht.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten is in 2024 gedaald ten opzichte van 2023. Dit is vooral door lagere investeringen voor instandhouding en restauratie ten opzichte van 2023.

In de afgelopen jaren is de behoefte aan financiering voor de grotere instandhoudings- en verduurzamingsopgave van de vereniging, toegenomen. In 2024 is daarvoor een bedrag van €21.322 financiering aangetrokken en zijn in verband met herfinanciering van hoogrentende financieringen, recent aangetrokken hypothecaire leningen afgelost ten bedrage van €7.900.

Financiering

Vanuit de statutaire doelstellingen en de duurzame zorg voor de collectie voert de vereniging een behoedzaam financieerbeleid. Het fundament van dit beleid is gebouwd op twee pijlers:

- Een bestemmingsreserve gevormd uit beschikbare eigen middelen ter omvang van de boekwaarde van de panden verminderd met tweemaal de jaarhuurwaarde. Met de vorming van de bestemmingsreserve wordt het deel van het eigen vermogen bestemd voor financiering van de panden vastgelegd.
- Vastgesteld beleid voor de omvang van het vreemd vermogen (minus liquide middelen) dat maximaal tweemaal de jaarhuurwaarde van de panden mag bedragen.

Met dit beleid wordt de continuïteit van de vereniging gewaarborgd. Door de schuldenlast binnen de gestelde bandbreedte te houden is het solvabiliteitsrisico beperkt en is de vereniging in staat om financiële tegenslagen voldoende op te vangen. Op grond van deze pijlers, en uitgaande van een gemiddelde rentestand van ongeveer 5%, kunnen schulden binnen een periode van ongeveer 8 jaar afgelost worden uit baten verkregen met de exploitatie van de panden. De vereniging voldoet aan deze beleidsvoorwaarde voor de omvang van het vreemd vermogen op 31 december 2024.

In het eerste kwartaal van 2025 zijn voor een bedrag van €3.163 aflossingen gedaan op de leningen naar aanleiding van herfinancieringen die in 2024 tot stand zijn gekomen.

Beleggingen

Alle beschikbare middelen worden zo veel mogelijk aangewend voor de doelstellingen van de vereniging. De vereniging houdt geen fondsen aan, waarvan het rendement noodzakelijk is voor de continuïteit. De resterende middelen worden bij een van de huisbankiers op een deposito of een spaarrekening geplaatst, of ter aflossing van leningen aangewend.

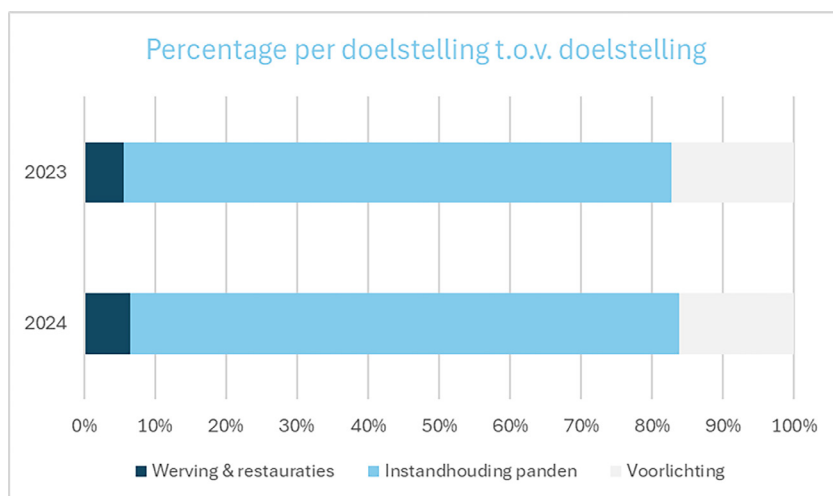
Liquiditeiten die eventueel hierna resteren worden belegd tegen zo beperkt mogelijke financiële risico's, conform het Beleggingsstatuut. Het Beleggingsstatuut is op de website gepubliceerd. Ultimo 2024 had de vereniging geen beleggingen (2023: idem).

De vereniging gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten, zoals derivaten.

Analyse van het resultaat	2024 Realisatie	2024 Begroting*	2023 Realisatie
Baten uit exploitatie panden	14.442	13.553	13.033
Baten als tegenprestatie levering producten of diensten	1.143	1.120	959
<i>Geworven baten</i>	<i>15.585</i>	<i>14.673</i>	<i>13.992</i>
Geworven baten	11.899	6.690	10.050
Totaal baten	27.484	21.363	24.042
Verwerving en restauraties panden	1.880	1.399	1.431
Instandhouding panden	25.133	23.640	22.634
Voorlichting	4.722	4.218	4.443
<i>Doelbestedingen</i>	<i>31.735</i>	<i>29.257</i>	<i>28.508</i>
Wervingskosten	255	154	267
Kosten beheer en administratie	298	237	259
Totaal lasten	32.288	29.648	29.034
Saldo voor financiële baten en lasten	-4.804	-8.285	-4.992
Financiële baten en lasten	-1.127	-350	-318
Saldo van baten en lasten	-5.931	-8.635	-5.310

*De begroting wijkt af van de (voorwaardelijke) begroting die is gepubliceerd in het jaarverslag 2023. De voornaamste wijziging betreft de kosten voor instandhouding panden, waarbij de begroting op deze post naar beneden is bijgesteld.

In 2024 verkreeg de vereniging in totaal € 27.484 aan baten (2023: € 24.042). Uit die baten en uit de reserves heeft de vereniging €31.735 (2023: €28.508) aan de drie doelstellingen kunnen besteden: verwerven en restaureren, instandhouding panden en het geven van voorlichting. Als gevolg van de hoge doelbesteding, is wederom een bestedingspercentage behaald van meer dan 100% van de baten aan onze doelstellingen.



De grootste post van de doelbestedingen wordt gevormd door de kosten voor het doel van instandhouding van de panden. De financiële basis voor de continue instandhouding van onze panden wordt gevormd door de totale huuropbrengsten aan vaste verhuur, die in 2024 €13.406 (2023: €12.023) bedroeg. In 2024 zijn de kosten inclusief afschrijving voor instandhouding van de panden €25.133 (2023: € 22.634), zijnde 88% (2023: 88%) meer dan de vereniging aan huurinkomsten heeft ontvangen. Deze meeruitgaven worden gedekt door bijdragen van particulieren, fondsen en subsidies.

De kosten van de eigen organisatie, die worden toegerekend aan de doelen van de vereniging, de verwerving en beheer en administratie, hebben zich als volgt ontwikkeld:

	2024	2023
Bestuurskosten	18	25
Personeelskosten	8.056	6.515
Huisvesting	15	17
Kantoorkosten	665	895
Algemene kosten	541	758
Totaal	9.295	8.210

De kosten van de organisatie zijn in 2024 wederom gestegen naar €9.295, een stijging van 13% ten opzichte van €8.210 in 2023.

De stijging betreft vooral een verdere stijging van de personeelskosten naar €8.056 in 2024 tegenover €6.515 in 2023. In 2021, 2022 en 2023 zijn extra medewerkers aangenomen in lijn met de plannen voor de toegenomen activiteiten van de vereniging en de nieuwe organisatie. Eind 2024 bestond de organisatie uit 87 medewerkers (inclusief directie), zijnde 72 fte (2023: 91 medewerkers (inclusief directie), zijnde 77 fte).

Voor de noodzakelijke uitbreidingen van activiteiten en voor de verbeteringen in de organisatie op het gebied van systemen en processen, zijn ook meer dan voorzien interim-personeelsleden aangetrokken. De stijging van de personeelskosten van €1.541 (na een stijging in 2023 van €1.217) wordt voornamelijk veroorzaakt door de inhuur van externe expertise. Deze kosten zijn in de loop van 2024 ten dele afgebouwd en worden verder afgebouwd in 2025.

De kantoor- en huisvestingskosten zijn ten opzichte van 2023 gedaald naar €680 in 2024 (2023: €912). In 2023 heeft de vereniging door investeringen in IT extra kosten gehad, doordat de oude systemen nog actief waren, terwijl parallel daaraan de aanschaf, ontwikkeling en advisering van nieuwe IT-systemen kosten met zich meebrachten.

De bestuurskosten (€18) blijven op een gelijkmatig niveau. De algemene kosten zijn gedaald tot €541 in 2024 (2023: €758).

Saldo van de baten en lasten

Het saldo van baten en lasten is in 2024 €5.931 negatief en is iets lager dan het negatieve resultaat van het voorgaande boekjaar (€5.311). Om een betere balans tussen inkomsten en uitgaven te bereiken, zijn stappen gezet om het resultaat te verbeteren in de organisatie en voor wat betreft de financiële beheersing. Bij nieuwe verwervingen wordt bijvoorbeeld niet alleen beoordeeld of zij passen binnen en bijdragen aan de doelstelling van de vereniging, maar ook of zij kunnen bijdragen aan een betere financiële positie van de vereniging. Daarnaast zijn in 2024 maatregelen genomen om de kosten van de eigen organisatie omlaag te brengen, ondanks hogere inflatie. In 2025 worden verdere maatregelen genomen om de kosten en de financiële lasten van de vereniging te verlagen.

Plannen op de korte termijn

De begroting voor 2025 is door het bestuur vastgesteld in december 2024.

Plannen op de korte termijn	Begroting 2025	Realisatie 2024
Baten van exploitatie panden	13.893	14.442
Baten als tegenprestatie levering producten of diensten	980	1.143
	14.873	15.585
Baten van particulieren	2.382	8.644
Baten van loterij-organisaties	1.450	1.432
Baten uit subsidies van overheden	1.465	1.422
Baten van fondsen	146	401
Totaal geworven baten	5.443	11.899
Totaal baten	20.316	27.484

Verwerving en restauraties panden	760	1.880
Instandhouding panden	16.628	25.133
Voorlichting	2.915	4.722
Wervingskosten	184	255
Kosten beheer en administratie	161	298
Totaal lasten	20.648	32.288
Saldo voor financiële baten en lasten	-332	-4.804
Financiële baten en lasten	-800	-1.127
Saldo van baten en lasten	-1.132	-5.931

De begroting 2025 is gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde het meerjarenplan 2023-2027. Dit komt voort uit het voortschrijdende inzicht dat in 2024 is verkregen. Het bestuur heeft besloten om de baten en lasten sneller dan in het meerjarenplan voorzien in balans te brengen en een koerswijziging door te voeren om versneld tot een resultaat-neutrale begroting te komen.

Voor 2025 was in het meerjarenplan een negatief resultaat van bijna €3.000 voorzien. Dit is nu in de vastgestelde begroting teruggebracht naar een verlies van €1.132. In 2023 en 2024 heeft een speciale projectorganisatie, de taskforce genaamd, gewerkt aan het verbeteren van de organisatie processen, systemen en resultaten met betrekking tot verhuur, onderhoud en verduurzaming. Eind 2024 is besloten om deze tijdelijke taskforce organisatie in de operatie op te nemen en de laatste projectwerkzaamheden in 2025 af te ronden en over te dragen in de organisatie.

In de toelichting op de baten en lasten wordt een vergelijking gemaakt tussen de herziene begroting 2024 en de vastgestelde begroting 2025.

Baten

De baten uit de exploitatie van panden is in de begroting 2024 op circa €13.500 begroot. De extra inzet van de afgelopen jaren maken een bijstelling naar boven mogelijk, naar een bedrag van €13.900 voor 2025.

De baten als tegenprestatie voor levering producten of diensten is ook licht naar boven bijgesteld, vanwege het grotere aanbod van met name vakantiehuizen.

De post baten van particulieren wordt conservatief begroot, maar valt doorgaans hoger uit. De baten van loterijorganisaties omvatten (naast de vaste bijdrage) ook de opbrengst van lotenverkoop.

In de baten uit subsidies van overheden zijn naast de instandhoudingssubsidies die direct ten gunste van het jaar komen ook de diverse projectsubsidies opgenomen. De bijdragen van externen partijen (subsidies en fondsen) hebben wij helaas in de loop van de afgelopen jaren zien krimpen. Daarom zijn deze posten conservatief begroot.

Lasten

Voor 2025 beoogt de vereniging 100% van alle inkomsten te besteden aan haar primaire doelstellingen, zijnde verwerving, restauratie, de instandhouding

van panden en de voorlichting over het portfolio van de vereniging. De totale uitgaven voor verwerving, restauratie en instandhouding van panden zijn begroot op €17.388. Voor voorlichting is €2.915 begroot en voor de wervingskosten en kosten beheer en administratie in totaal €345.

De totale lasten in de begroting voor 2025 waren begroot op circa €22.094 en dit is naar beneden bijgesteld naar €20.648. Naar aanleiding van de herfinancieringen die in 2024 succesvol zijn uitgevoerd, zijn de begrote financiële baten en lasten lager dan de realisatie in 2024.

In 2025 wordt actief gewerkt aan een plan voor de verbetering van het verdienmodel van de vereniging en het sturen op een efficiëntere operatie. Tevens biedt de verbeterde administratieve organisatie steeds meer inzicht in de monitoring en de prognose van de uitgaven en inkomsten. Rond de zomer van 2025 wordt bekeken of de begroting 2025 een herziening behoeft voor het 2e deel van het financieel jaar.

Risico's en onzekerheden

De vereniging heeft een lange termijnvisie en doelstelling voor het behoud van monumenten en hun interieurs en wenst daarom belangrijke risico's en onzekerheden te beheersen. 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 periodiek een risicoanalyse uitgevoerd en zijn beheersmaatregelen geïmplementeerd, die zijn vastgelegd in beleidsnotities, handleidingen en door scheiding van taken en verantwoordelijkheden.

In de risico-analyse worden de strategische, operationele, compliance, juridische en financiële risico's voor de bedrijfsvoering in kaart gebracht en voorzien van mogelijke mitigerende maatregelen en oplossingen. In de paragrafen Solvabiliteit en Liquiditeit en Financieringen zijn de beheersingsmaatregelen voor de belangrijkste financiële en liquiditeitsrisico's toegelicht. Daarnaast onderkent de vereniging integriteitsrisico's, zoals het risico van fraude, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping of corruptie. De interne beheersmaatregelen hebben de aandacht van het management en zijn gericht om de risico's te beperken.

Een aantal (strategische) onderwerpen zijn in 2024 onderkent voor preventief structurele aandacht. Die onderwerpen zijn:

- De exploitatie van de vereniging staat onder druk door investering in processen en systemen, krapte op de arbeidsmarkt, investeringen in verduurzaming, een grote restauratie- en onderhoudsopgave en toegenomen activiteiten van de vereniging. Daardoor sluit de exploitatie niet volledig en is de noodzaak onderkent om de tering naar de nering te zetten.
- Een solide liquiditeitspositie is essentieel om de doelstellingen van de vereniging in continuïteit uit te voeren. In 2024 is het liquiditeits- en financieringsrisico verlaagd door het aangaan van langlopende leningen met een lange rentevaste periode, aangevuld met een direct beschikbaar rekening courant faciliteit. De herstructurering van de financiering wordt in 2025 voortgezet.
- De huurinkomsten staan onder druk, door trage 'omkeertijd' bij huurmutaties en langere trajecten bij mutatiewerkzaamheden, onder meer door krapte in het aanbod en gestegen prijzen. Tevens heeft de toegenomen inflatie in de afgelopen jaren, invloed gehad op de verhuurbaarheid van onze panden door de gestegen energieprijzen.
- De afname van bijdragen van partners en vanuit de maatschappij ten behoeve van het voortbestaan van de vereniging op lange termijn.

- Stijging van onderhoudsuitgaven door marktontwikkelingen in de bouw, zowel voor wat betreft de beschikbare capaciteit als de processen en de doorlooptijd van de vergunningverlening.
- De noodzaak tot het versnellen van onze onderhoudsplanning in verband met de verminderde bouwkundige staat van onze panden.
- De uitdagingen in de verduurzaming van onze panden, mede in verband met de verwachtingen van huurders en de complexiteit van deze opgave in monumenten.
- Schade of verlies van de collectie,
- De vereniging is afhankelijk van de motivatie en de kwaliteit van medewerkers. In 2024 is daaraan aandacht besteed en is onder meer besloten om weer te werken vanuit één kantoorlocatie. Door krapte op de arbeidsmarkt in het algemeen, is het ook voor de vereniging moeilijk om voor alle posities de juiste professionals te kunnen aantrekken.

De sinds 2017 geïntroduceerde groep presentatiepanden (museumhuizen en vakantiehuizen) verhogen de bekendheid van het werk van de vereniging. Tegelijkertijd is de vereniging hierdoor 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.

De voortdurende stijging van kosten in samenhang met de verhoogde inflatie hebben grote gevolgen voor de prijzen die betaald worden voor het beheer van het vastgoed en bijvoorbeeld ook gas en elektra. Dit geldt voor zowel panden die de vereniging zelf exploiteert, maar ook voor de kosten die de vereniging doorberekent aan huurders (servicekosten). Ook nemen de kosten voor onderhoud en restauraties nog steeds toe. Prijzen van bouwmaterialen en loonkosten van vakmensen zijn in het afgelopen jaar verder gestegen en het blijft moeilijk om gekwalificeerde opdrachtnemers te vinden. Dit heeft blijvende impact op de mogelijkheden voor planbare zorg aan de panden en de inrichting van de workflow. Ook het aantrekken van de juiste professionals voor de organisatie blijft een uitdaging. De vereniging is genooddaakt geweest in de afgelopen jaren om te werken met externen om de uitvoering van het werk te begeleiden als tijdelijke oplossing. In 2025 zal de inhuur van externe medewerkers verder worden afgebouwd.

Vanaf 1 januari 2023 is een taskforce organisatie operationeel geweest die zich projectmatig heeft gericht op risico's op het gebied van onderhoud, vaste verhuur en de vraagstukken rondom duurzaamheid. Met het wegwerken van achterstanden in de vaste verhuur zijn bestendige resultaten behaald. Ook in het onderhoud zijn achterstanden aangepakt; dit blijft aandacht vragen. Energiebesparende maatregelen worden gestaag doorgevoerd, maar zijn complex, arbeidsintensief en kostbaar.

In operationele zin is de vereniging gevorderd met het versterken en professionaliseren van de bedrijfsprocessen en -systemen. Ook wordt er verder gewerkt aan de optimalisatie van de (samen)werking van diverse IT-systemen voor de financiële administratie. De detailbeschrijvingen van werkprocessen op de diverse afdelingen hebben nog aandacht nodig. De verworvenheid van op afstand werken en de wens om elkaar op één plek te ontmoeten heeft tot het voornemen geleid om in 2024 weer samen te gaan samenwerken op één kantoorlocatie. Dit zal een stevige impuls geven aan de onderlinge communicatie en het verder ontwikkelen van de integrale projectmatige aanpak.

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

Jaarrekening 2024

Vereniging Hendrick de Keyser



HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN

Balans per 31 december 2024

(in € 1.000, na resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	1.	39	64
Materiële vaste activa			
Panden		303.770	303.586
Bedrijfsmiddelen		552	502
		304.322	304.088
Kortlopende vorderingen	3.	3.262	3.213
Liquide middelen	4.	5.603	389
Totaal Activa		313.226	307.754
PASSIVA			
Reserves en fondsen			
Reserves			
Bestemmingsreserve		276.958	279.142
Overige reserve		-3.652	2.629
		273.306	281.771
Fondsen			
Bestemmingsfonds		5.849	3.315
		279.155	285.086
Voorzieningen	6.	2.010	1.832
Langlopende schulden	7.	23.392	9.672
Kortlopende schulden	8.	8.669	11.164
Totaal Passiva		313.226	307.754

Staat van baten en lasten over 2024

(in € 1.000, na resultaatbestemming)

		2024 Realisatie	2024 Begroting*	2023 Realisatie
BATEN				
Baten uit exploitatie panden	11.1	14.442	13.553	13.033
Baten als tegenprestatie levering producten of diensten	11.2	1.143	1.120	959
		15.585	14.673	13.992
Baten van particulieren	11.3	8.644	1.600	6.063
Baten van loterij-organisaties	11.4	1.432	1.540	1.378
Baten uit subsidies van overheden	11.5	1.422	2.780	1.713
Baten van fondsen	11.6	401	770	896
Totaal geworven baten		11.899	6.690	10.050
Totaal baten		27.484	21.363	24.042
LASTEN				
Verwerving en restauraties panden	12.1	1.880	1.399	1.431
Instandhouding panden	12.2	25.133	23.640	22.634
Voorlichting	12.3	4.722	4.218	4.443
		31.735	29.257	28.508
Wervingskosten	12.4	255	154	267
Kosten beheer en administratie	12.5	298	237	259
Totaal lasten		32.288	29.648	29.034
Saldo voor financiële baten en lasten		-4.804	-8.285	-4.992
Financiële baten en lasten	13.	-1.127	-350	-318
Saldo van baten en lasten		-5.931	-8.635	-5.310
Bestemming van saldo van baten en lasten				
Overige reserve	5.	-8.465		-5.589
Bestemmingsfonds	5.	2.534		279
		-5.931		-5.310

* De gepresenteerde begroting wijkt af van de begroting die is gepubliceerd in het jaarverslag 2023. De voornaamste wijziging betreft de kosten voor instandhouding panden. De begroting van deze post is naar beneden bijgesteld.

Kasstroomoverzicht over 2024

(in € 1.000, na resultaatbestemming)

	2024	2023
Saldo voor financiële baten en lasten	-4.804	-4.992
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	25	61
Afschrijving materiële vaste activa	14.408	13.688
Mutatie voorzieningen	261	1.004
<i>Werkkapitaal:</i>		
Mutatie debiteuren	370	-548
Mutatie overige kortlopende vorderingen	-629	-500
Mutatie kortlopende schulden	-2.177	5.637
Mutatie belastingen en sociale premies	107	-174
Baten uit verwervingen	-5.716	-5.934
	1.845	8.242
Rentelasten	-1.127	-318
Kasstroom uit operationele activiteiten	718	7.924
Investing in immateriële activa	-	-62
Investing in bedrijfsmiddelen	-243	-229
Investing door instandhouding en restauratie	-8.683	-11.331
Kasstroom investeringsactiviteiten	-8.926	-11.622
Opname leningen	21.322	-100
Aflossing leningen	-7.900	2.720
Kasstroom financieringsactiviteiten	13.422	2.620
Netto kasstroom	5.214	-1.078
Liquide middelen per 1 januari	389	1.467
Mutatie	5.214	-1.078
Liquide middelen per 31 december	5.603	389

Toelichting

Algemeen

Vereniging Hendrick de Keyser ("vereniging") is een vereniging tot behoud van architectonisch of historisch waardevolle huizen in Nederland. De belangrijkste activiteiten bestaan uit het aankopen, restaureren, verhuren en onderhouden van (woonhuis-)monumenten. Het is het beleid van de vereniging om uitsluitend restauratiewerkzaamheden te verrichten aan panden die volledig in eigendom (c.q. eeuwigdurende erfpacht) zijn. Ook is het beleid om de panden eeuwigdurend aan te houden en daarom in beginsel niet tot verkoop over te gaan. De vereniging heeft geen winstoogmerk.

De Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de door de vereniging gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in deze paragraaf. De grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat in deze jaarrekening zijn overeenkomstig de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 650 Fondsenwervende organisaties, met in achtneming van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 voor organisaties zonder winststreven en overige relevante hoofdstukken uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en Titel 9BW2. Toepassing van Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 650 Fondsenwervende organisaties prevaleert boven Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 630 Commerciële stichtingen en verenigingen, omdat de verhuur van panden onderdeel is van het werven van fondsen ten behoeve van het eeuwigdurende behoud van de historisch waardevolle panden.

De vereniging is statutair gevestigd in Amsterdam en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 40530264. Alle in deze jaarrekening vermelde bedragen zijn in € 1.000. Alle transacties door vereniging Hendrick de Keyser betreffen transacties in euro's.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslagperiode van een jaar. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.

Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vereniging.

Correctie inzake verwerking onderhoudskosten en wijziging presentatie

In vergelijkende cijfers over 2023 is een correctie doorgevoerd voor onderhoudskosten die als niet levensduurverlengend worden aangemerkt en daarom ten laste van de kosten onderhoud zijn verantwoord. Het saldo van de extra kosten van instandhouding ad 1.746 en de correctie op de afschrijvingen ad 124 leidt tot de volgende aanpassing in de vergelijkende cijfers over 2023:

Balans	Balans 31 december 2023	Correctie	Gecorrigeerde balans 31 december 2023
Materiële vaste activa - Panden	305.208	-1.622	303.586
Overige reserve	4.251	-1.622	2.629

Staat van baten en lasten	2023 Realisatie	Correctie	Gecorrigeerde 2023 Realisatie
Instandhouding panden	21.012	1.622	22.634
Saldo van baten en lasten	-3.688	-1.622	-5.310

In de balans zijn voorts enkele beperkte wijzigingen in de rubricering van posten ter verbetering van de presentatie doorgevoerd die eveneens in de vergelijkende cijfers tot beperkte aanpassingen hebben geleid. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het totaal van de reserves en fondsen.

In de staat van baten en lasten is de presentatie van de baten gewijzigd. Voorheen werden de baten uit verhuur opgenomen als overige baten en vanaf 2024 worden deze gepresenteerd als eerste post als baten uit exploitatie van panden. In de staat van baten en lasten wordt verder een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de baten uit de exploitatie van panden en andere dienstverlening en anderzijds de baten die worden geworven. Daarmee worden de resultaten uit de diverse activiteiten van de vereniging duidelijker gepresenteerd.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur van de vereniging oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Belangrijkste schattingsposten voor de vereniging zien toe op de waardering van de panden en specifiek hierbij de bepaling van de allocatie naar componenten, de gehanteerde afschrijvingspercentages en de economische levensduur van de componenten en de waardering van uitstaande (huur-) vorderingen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

Voor zover niet anders is vermeld, zijn de posten in de balans opgenomen voor de nominale waarde.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de vereniging zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Activa

Alle activa van vereniging Hendrick de Keyser worden aangewend voor de bedrijfsvoering of ten behoeve van de uitvoering van de doelstellingen van de vereniging. De vereniging houdt geen activa waaronder begrepen liquide middelen aan ter belegging.

Immateriële vaste activa

Investerings in software worden als immateriële vaste activa opgenomen tegen de aanschafwaarde en in vier jaar afgeschreven. Bij eerdere uitfasering van de software wordt de afschrijvingstermijn aangepast.

Materiële vaste activa

Panden

De panden worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij verwerving wordt de reële waarde van de panden gealloceerd naar onderscheiden componenten. Kosten van restauratie en instandhouding die leiden tot een levensduurverlenging en daarmee economische waardevermeerdering worden geactiveerd als investeringen en gealloceerd naar de geïdentificeerde componenten voor de panden op basis van de werkelijke uitgaven. Op de geactiveerde kosten worden subsidies die verband houden met de investeringen in mindering gebracht.

In 2020 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden naar een waardering op historische kostprijs. Als startpunt voor de historische kostprijs van de panden in de vergelijkende cijfers is destijds een benaderde actuele waarde gebruikt gebaseerd op WOZ-waarden, daarbij gebruik makend van de overgangsregeling van RJ richtlijn 212.802 e.v. van de RJ editie 2019. Een herwaarderingsreserve is niet gevormd, omdat historische kostprijsgegevens om een herwaardering in de waardering van de panden te bepalen, ontbraken.

De vereniging heeft zichzelf tot doel gesteld om bijzondere historische gebouwen op een verantwoorde manier te restaureren, waar mogelijk te verduurzamen, te onderhouden en deze op die manier voor altijd te behouden.

Uitgangspunt hierbij is dat de historische waarde van een gebouw belangrijker is dan de eventuele huuropbrengst. Dit betekent dat de vereniging haar panden niet met winstoogmerk ten koste van bijvoorbeeld het historische interieur exploiteert.

Bij de waarderings- en afschrijvingsmethodiek is dan ook rekening gehouden met het duurzame karakter van de portefeuille en de bijbehorende investeringen. Dit geldt ook voor de verduurzamingsinvesteringen. Bij het bepalen van de afschrijvingstermijnen per component is gebruik gemaakt van de ervaringscijfers voor wat betreft onderhoud en restauratie en zijn deze getoetst aan hetgeen op dit gebied in de markt gangbaar is.

De component historische interieurs vormt hierop een uitzondering, aangezien deze component specifiek is voor de portefeuille van de vereniging. Om die reden is voor de bepaling van de waarde van deze component, de bijbehorende afschrijvingstermijn en de restwaarde gebruik gemaakt van de aanwezige expertise binnen de vereniging.

De onderverdeling naar componenten en de afschrijvingstermijnen worden consistent toegepast voor alle panden. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen van panden in het bezit, aangezien de portefeuille zich historisch gezien qua verdeling over type panden consistent heeft ontwikkeld.

Panden, ook die uit hoofde van een schenking zijn verkregen tegen € nihil, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de WOZ-waarde van het verkrijgingsjaar. Als deze waarde niet beschikbaar is wordt de WOZ-waarde benaderd. Als de werkelijke verkrijgingswaarde hoger is dan de WOZ-waarde, wordt de verkrijgingswaarde aangehouden.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en als onderdeel van de afschrijvingen opgenomen in de staat van baten en lasten.

Op de panden wordt jaarlijks een afschrijving geboekt ten laste van Instandhouding panden in de staat van baten en lasten. Hiermee wordt de economische veroudering, die leidt tot noodzakelijke periodieke restauratie en renovatie van de panden, benaderd. De jaarlijkse lineaire afschrijving van de panden vindt plaats over de economische levensduur, bepaald onder de componentenbenadering.

De afschrijving bedraagt een vast percentage van de boekwaarde bij verkrijging plus de geactiveerde levensduur-verlengende kosten van restauratie en groot onderhoud. De schatting van de economische levensduur is gebaseerd op de beoordeling van experts van de vereniging, aangevuld met een vergelijking in de markt voor soortgelijke panden.

De verdeling naar componenten en bijbehorende (economische) levensduur van verworven panden is als volgt:

Omschrijving component	Verdeling %	Levensduur/ afschrijvings- termijn	Inschatting restwaarde %	Afschrijving (% p/j)
Grond	35	Oneindig/geen afschrijving	100	
Fundering	10	100 jaar	0	10
Constructie	15	50 jaar	0	20
Gevelonderhoud	12,5	7 jaar	0	14,29
Gebruiksinterieur	10	20 jaar	0	50
Installaties	10	15 jaar	0	6,67
Historische interieurs	7,5	15 jaar	50	3,33
	100			

Bedrijfsmiddelen

De bedrijfsmiddelen bij de vereniging bestaan uit de inventaris van het kantoor en de inventaris ten behoeve van de tijdelijke verhuur (d.w.z. vakantiehuisen en evenementenlocaties).

De kantoorinventaris, waaronder de communicatie- en computerapparatuur, wordt gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde, verminderd met lineaire afschrijvingen op basis van de geschatte economische levensduur. De afschrijvingstermijn bedraagt 10 jaar voor kantoorinventaris en 4 jaar voor communicatie- en computerapparatuur.

De inventaris ten behoeve van de tijdelijke verhuur bestaat uit meubilair, apparatuur en gebruiksinventaris. Het meubilair en de apparatuur wordt ook gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde, verminderd met de lineaire afschrijving op basis van de economische levensduur. De afschrijvingstermijn van beide bedraagt 4 jaar. De kosten van de gebruiksinventaris worden direct ten laste van het resultaat gebracht.

Het aan de vereniging toebehorende antieke meubilair en overige inventaris in de verschillende panden worden op nihil gewaardeerd, omdat deze goederen geen afzonderlijke opbrengst genereren en ook voor de zeer lange termijn worden aangehouden.

Kortlopende vorderingen

De huurvorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijk oninbare vorderingen. Jaarlijks wordt per debiteur met betaalachterstand bepaald of een voorziening voor oninbaarheid van (een gedeelte of de gehele) vordering moet worden opgenomen.

Ten behoeve van restauratie van panden zijn door overheidsinstanties en belanghebbenden subsidies toegezegd. Subsidies worden opgenomen in de balans op het moment dat er een formele beschikking is ontvangen en voor die bedragen waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze bedragen daadwerkelijk zullen worden ontvangen. De subsidies worden aangewend voor de doelstellingen van de vereniging.

Onder de kortlopende vorderingen zijn begrepen de per saldo vorderingen uit hoofde van toegezegde meerjarige schenkingen met een looptijd korter dan een jaar. Hierop zijn in mindering gebracht de schulden uit hoofde van leningen samenhangende met deze vorderingen uit hoofde van schenkingen met een looptijd korter dan een jaar

Liquide middelen

De liquide middelen zijn in de balans opgenomen voor de nominale waarde.

Passiva

Reserves en fondsen

De reserves van de vereniging zijn beschikbaar voor de financiering van panden direct in gebruik voor de doelstelling. De reserves worden onderscheiden in bestemmingsreserve en overige reserve.

Bestemmingsreserve

De bestemmingsreserve is bestemd voor het doel van het eeuwigdurende behoud van de panden in bezit van de vereniging. De bestemmingsreserve wordt bepaald op dat deel van de boekwaarde van de panden dat volgens het financieringsbeleid van de vereniging met eigen middelen dient te worden gefinancierd.

In 2020 heeft de vereniging de grondslag voor waardering van de panden aangepast naar waardering tegen historische kostprijs. Ten behoeve van de bepaling van de eerste waardering zijn de panden in de openingsbalans van het vergelijkend boekjaar in die jaarrekening geherwaardeerd. Die herwaardering is begrepen in de bestemmingsreserve.

Overige reserve

De overige reserve bestaat uit vrij beschikbare reserves.

Bestemmingsfonds

Onder bestemmingsfonds worden gelden ontvangen van derden voor een specifieke aanwending verantwoord.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

De voorziening rechten vruchtgebruik en bewoning worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de verwachte noodzakelijke afwikkeling van de rechten van het vruchtgebruik en bewoning, conform de desbetreffende tabel zoals gepubliceerd door de Belastingdienst voor deze voorziening.

Langlopende schulden

Onder langlopende schulden zijn posten opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. Schulden die binnen één jaar vervallen, waaronder aflossingen op langlopende schulden die het volgend boekjaar zijn verschuldigd, worden als kortlopende schulden aangemerkt. Onder de langlopende schulden worden de leningen van banken of fondsen opgenomen.

Voorts wordt onder langlopende schulden verantwoord de reservering voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning, waarvan jaarlijks een deel vrijvalt als huuropbrengsten onder de baten uit exploitatie panden. Bij beëindiging van het vruchtgebruik of recht van bewoning valt de gehele resterende schuld vrij ten gunste van de baten uit exploitatie panden.

De onder deze post begrepen waarborgsommen van huurders betreffen de bij het aangaan van een huurovereenkomst van de huurder gevraagde waarborgsommen ter grootte van driemaal de maandhuur.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn in de balans opgenomen voor de nominale waarde.

Onder de kortlopende schulden zijn opgenomen de vooruitontvangen subsidies waartegenover een verplichting tot besteding aan onderhoud of restauratie staat en vooruitontvangen bijdragen voor een specifieke toekomstige activiteit.

Bij de verantwoording in de staat van baten en lasten of bij verwerking van subsidies als onderdeel van de activering, monitort de vereniging of is voldaan aan de voorwaarden van de subsidieverstrekker. Deze voorwaarden verschillen per subsidieverstrekker en kunnen ondermeer een project-verantwoording omvatten met een verklaring van een accountant.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Baten

De brutobaten worden gepresenteerd in rubrieken naar aard van de baten. De lasten zijn verdeeld naar bestedingen aan het doel, lasten in verband met de verkrijging van de baten en de algemene kosten. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Baten uit exploitatie van panden

Hieronder zijn begrepen de baten van de panden in reguliere verhuur. De huurbaten worden verantwoord in de staat van baten en lasten in het jaar waarop ze betrekking hebben. Daarnaast bevat deze post de doorberekende service kosten.

Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten

Hieronder zijn begrepen de baten van de panden in tijdelijke verhuur (vakantiehuisen en evenementenlocaties), evenals de baten uit rondleidingen en de ticketverkoop van Museumhuizen. De baten worden verantwoord in de staat van baten en lasten in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Baten van particulieren

Deze zijn verdeeld in de voor de vereniging relevante rubrieken:

Legaten en erfstellingen

Deze worden verantwoord in het boekjaar waarin zij zijn gerealiseerd. De baten uit nalatenschappen worden verwerkt op het moment dat de akte van verdeling is getekend, dan wel dat de rekening en verantwoording is ontvangen. Eventuele voorschotten worden verwerkt in het boekjaar van ontvangst.

Contributies

Contributies worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Donaties en giften

Donaties en giften worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen. Giften kunnen eventueel voor een specifieke besteding toegekend worden. Als het ontvangen bedrag niet (volledig) besteed wordt in het verslagjaar, dan wordt het (resterende) bedrag van de gift toegevoegd aan het bestemmingsfonds.

Overige baten van particulieren

Hieronder wordt (het deel van) de waarde van panden weergegeven die door particulieren aan de vereniging worden geschonken. Deze worden verantwoord in het boekjaar waarin deze in eigendom zijn verkregen en bepaald op basis van de WOZ-waarde van de schenkingen.

Baten van loterij-organisaties

Hieronder worden baten uit loterijen, of via loterijen verkregen, verantwoord. Deze baten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Baten uit subsidies van overheden

Subsidies ontvangen ten behoeve van de exploitatie worden als baten verantwoord in de staat van baten en lasten in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, of wanneer een gesubsidieerd exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de staat van baten en lasten.

Baten van fondsen

Toezeggingen van fondsen (vermogensfondsen) worden verantwoord onder de baten van fondsen. De baten van fondsen worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen. Indien baten van de geoormerkte baten van fondsen nog niet volledig zijn besteed worden deze via de resultaat-bestemming toegevoegd aan het bestemmingsfond voor het doel waarvoor ze geoormerkt zijn.

Lasten

Bestedingen aan doelstellingen

De statutaire doelstelling van de vereniging is in drie bestedingsrubrieken onderverdeeld, Verwerving en restauraties panden, Instandhouding panden en Voorlichting.

Verwerving en restauraties panden

De kosten in verband met verwerving van panden en de restauratiekosten die geen investering betreffen, en de daarop betrekking hebbende organisatiekosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop de panden in eigendom worden verkregen.

Instandhouding panden

Hieronder zijn begrepen de kosten van regulier en groot onderhoud van de panden en de kosten van het verhuurproces, evenals renovaties van de verhuureenheden in het bezit van de vereniging, voor zover deze kosten niet voor activering in de waarde van de panden in aanmerking komen. Onder de kosten Instandhouding panden zijn ook begrepen de afschrijvingslasten op de componenten van de panden en de kosten van de eigen organisatie in verband met de instandhouding van panden.

Voorlichting

Hieronder zijn begrepen de kosten van voorlichting aan derden met betrekking tot het werk van de vereniging, zoals voorlichting over verwervings- en restauratiebeleid en de wijze waarop de panden worden beheerd. Ook zijn hieronder begrepen de kosten van kennisoverdracht en presentatie.

Wervingskosten

Hieronder zijn begrepen de kosten voor verwerving van fondsen en subsidies, inclusief de daarop betrekking hebbende organisatiekosten.

Kosten eigen organisatie

De kosten eigen organisatie worden toegerekend aan het verslagjaar waarop ze betrekking hebben.

De kosten zijn grotendeels toegekend aan de drie werkgebieden die volgen uit de doelstelling van de vereniging: Verwerving panden; Instandhouding panden en Voorlichting. Voorts worden de kosten toegerekend aan de

onderdelen waarvoor fondsen worden geworven: kosten eigen fondsen-werving, kosten acties derden en kosten verkrijging subsidies overheden. De resterende kosten betreffen de kosten voor beheer en administratie.

De verdeling van de kosten eigen organisatie komt tot stand door middel van een procentuele toedeling van kosten naar rato van de tijdsbesteding van medewerkers binnen de organisatie aan de verschillende doelstellingen van de vereniging en de inspanningen die verricht worden om de verschillende baten voor de vereniging te realiseren.

De procentuele verdeling van de kosten wordt elke 5 jaar herzien en deze procentuele verdeling is per 1 januari 2020 aangepast aan de herverdeling van de organisatie naar drie doelstellingen en twee aandachtsgebieden.

Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de staat van baten en lasten voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan een pensioenverzekeraar verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op de balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en -lasten worden tijdsevenredig verwerkt, en bepaald rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Bestemming van het resultaat

Het saldo baten en lasten wordt ten gunste, respectievelijk ten laste, van de vrij besteedbare reserves (overige reserve) gebracht, met uitzondering van baten, c.q. lasten die een toevoeging of onttrekking aan het bestemmingsfonds betreffen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Alle transacties hebben plaatsgevonden in euro's. De geldmiddelen omvatten de liquide middelen en de onder kortlopende schulden/vorderingen opgenomen debet- respectievelijk creditsaldi bij kredietinstellingen en het Restauratiefonds.

Betalingen en ontvangsten van rentes worden verantwoord als kasstromen uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans per 31 december 2024

(in € 1.000)

1. Immateriële vaste activa

Software

De software betreft de applicaties waarin het primaire bedrijfsproces wordt ondersteund en het boekhoudsysteem. De jaarlijkse afschrijving en onderhoudskosten van de software is verantwoord onder de algemene kosten van de kosten eigen organisatie (zie noot 14).

	31 december 2024	31 december 2023
Aanschafwaarde	529	467
Cumulatieve afschrijvingen	-465	-404
Boekwaarde per 1 januari	64	63
(Des)investeringen	-	62
Afschrijvingen	-25	-61
Mutaties	-25	1
Aanschafwaarde	529	529
Cumulatieve afschrijvingen	-490	-465
Boekwaarde per 31 december	39	64

2. Materiële vaste activa

Panden

Het eigendom respectievelijk de eeuwigdurende erfpacht van panden vloeit geheel voort uit de doelstelling van de vereniging. Alle panden zijn direct in gebruik voor de doelstelling. Het verloop van deze post is als volgt:

	31 december 2024	31 december 2023
Cumulatieve aanschafwaarde	365.186	347.921
Cumulatieve afschrijvingen	-61.600	-48.073
Boekwaarde per 1 januari - gerapporteerd	303.586	299.848
Mutaties:		
Investerings door verwervingen	5.716	5.934
Investerings door instandhouding en restauratie	8.683	13.077
Correctie investeringen door instandhouding*	-	-1.746
Correctie afschrijvingen*	-	124
Afschrijvingen	-14.215	-13.651
Totaal	184	3.738
Boekwaarde per 31 december	303.770	303.586
Cumulatieve aanschafwaarde	379.585	365.186
Cumulatieve afschrijvingen	-75.815	-61.600
Boekwaarde per 31 december	303.770	303.586

* Correctie inzake onderhoudskosten die als niet levensduurverlengend zijn aangemerkt.

Op de investeringen door instandhouding en restauratie is 1.102 in mindering gebracht vanwege toegerekende projectsubsidies.

Op panden met een boekwaarde van 57.857 is zekerheid gevestigd voor hypothecaire leningen.

Bedrijfsmiddelen

Als een component door restauratie of instandhoudingsinvesteringen vervangen wordt, wordt de eventuele restwaarde van deze component geheel afgeschreven. Het verloop van deze post is als volgt:

	31 december 2024	31 december 2023
Cumulatieve aanschafwaarde	1.580	1.351
Cumulatieve afschrijvingen	-1.078	-916
Boekwaarde per 1 januari	502	435
De specificatie van de mutaties is als volgt:		
(Des)investeringen	243	229
Afschrijvingen	-193	-162
Mutaties	50	67
Cumulatieve aanschafwaarde	1.823	1.580
Cumulatieve afschrijvingen	-1.271	-1.078
Boekwaarde per 31 december	552	502

De bedrijfsmiddelen bestaan uit kantoorinventaris, -installaties, -hardware en inventaris voor panden en/of eenheden in tijdelijke verhuur. De afschrijving van de (kantoor)inventaris van de tijdelijke verhuurlocaties wordt verantwoord onder de kosten instandhouding van de panden of kosten eigen organisatie (in geval van kantoorinventaris).

3. Kortlopende vorderingen

De specificatie is als volgt:

	31 december 2024	31 december 2023
Huurvorderingen (bruto)	539	909
Voorziening oninbare huurvorderingen	-185	-102
Huurvorderingen (netto)	354	807
Subsidies en bijdragen	2.263	516
Nog te ontvangen uit verkopen	-	787
Overige vorderingen en overlopende activa	645	1.103
Stand per einde boekjaar	3.262	3.213

De subsidies en bijdragen van 2.263 (2023: 516) betreffen direct opvorderbare bijdragen voor restauratiekosten, aangehouden ten behoeve van de doelstellingen van de vereniging en hebben betrekking op de te vorderen SIM-subsidie 652, een te vorderen bijdrage van de VriendenLoterij ad 1.243 en een te vorderen subsidie voor de restauratie van Huis te Warmond ad 368.

De overige vorderingen worden aangehouden in het kader van de bedrijfsvoering. Overige vorderingen en overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31 december 2024	31 december 2023
Te ontvangen bijdragen van derden en fondsen	230	161
Omzetbelasting	94	221
Afrekeningen servicekosten	-	210
Vooruitbetaalde bedragen	253	236
Overig	68	275
Stand per einde boekjaar	645	1.103

4. Liquide middelen

De liquide middelen betreffen banktegoeden en worden aangehouden voor de bedrijfsvoering. De liquide middelen zijn direct opeisbaar bij banken en ter vrije beschikking.

5. Reserves en fondsen

Volgens het – door het bestuur goedgekeurde – financieringsbeleid van de vereniging mag maximaal tweemaal de huurwaarde van de panden met vreemd vermogen worden gefinancierd. Vreemd vermogen is voor dit doel gedefinieerd als de leningen minus de liquide middelen. Met dit beleid borgt de vereniging haar continuïteit, omdat op grond daarvan en uitgaande van een gemiddelde rentestand van 5%, schulden binnen een periode van 8 jaar kunnen worden afgelost uit baten verkregen uit de exploitatie van de panden. De vereniging maakt dit beleid inzichtelijk door een bestemmingsreserve te vormen voor een bedrag ter hoogte van de boekwaarde van de panden verminderd met tweemaal de huurwaarde van de panden.

Het verloop van de reserves en fondsen kan als volgt worden samengevat:

	2024	2023*
Stand per 1 januari	285.086	290.396
Onttrekking uit de reserves door resultaatbestemming*	-8.465	-5.589
Toevoeging aan bestemmingsfonds	2.534	279
Stand per einde boekjaar	279.155	285.086

* In verband met de correctie van de verwerking van onderhoudskosten die als niet levensduurverlengend worden aangemerkt is de onttrekking uit de reserves door resultaat bestemming in 2023 afgenomen met 1.622 van -3.968 naar -5.590.

De specificatie van reserves en fondsen is als volgt:

	31 december 2024	31 december 2023*
Bestemmingsreserve	276.958	279.142
Overige reserve	-3.652	2.629
Bestemmingsfonds	5.849	3.315
Stand per einde boekjaar	279.155	285.086

* In verband met de correctie van de verwerking van onderhoudskosten die als niet levensduurverlengend worden aangemerkt is de overige reserve in 2023 door resultaat bestemming afgenomen met 1.622 van 4.251 naar 2.628.

Reserves

Het verloop van de bestemmingsreserve is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	279.142	276.964
Toevoeging (onttrekking) aan overige reserve	-2.184	2.178
Stand per einde boekjaar	276.958	279.142

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2024	2023*
Stand per 1 januari	2.629	10.396
Resultaatbestemming	-8.465	-5.589
Mutatie bestemmingsreserve	2.184	-2.178
Stand per einde boekjaar	-3.652	2.629

* In verband met de correctie van de verwerking van onderhoudskosten die als niet levensduurverlengend worden aangemerkt is de overige reserve in 2023 door resultaat bestemming afgenomen met 1.621 van -3.968 naar -5.589.

Met de bestemming van het saldo van baten en lasten over 2024 is de overige reserve negatief geworden. Dat betekent dat uit de bestemmingen in de komende jaren deze overige reserves moet worden aangevuld om het niveau van het eigen vermogen te bereiken dat de vereniging beleidsmatig wenst aan te houden ter financiering van de panden.

Fondsen

Het verloop van het bestemmingsfonds is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	3.315	3.036
Onttrekking	-1.274	-260
Toevoeging	3.808	539
Resultaatbestemming	2.534	279
Stand per einde boekjaar	5.849	3.315

De specificatie van het bestemmingsfonds is als volgt:

	31 december 2024	31 december 2023
R.H.A. Verspyck (Waldi Stiftung) voor monumenten en interieurs omgeving Den Haag	3.000	-
Restauratie en onderhoud panden voor 1850	1.326	2.548
Restauratie Dorpsstraat 168, Barendrecht	500	-
Shelter	331	335
Restauratie Goejanverwelle 74, Hekendorp	182	210
Restauratie huis Slegers	160	-
Overige fondsen	350	222
Stand per einde boekjaar	5.849	3.315

Bedragen ontvangen uit giften of nalatenschappen met een specifieke doelomschrijving worden toegevoegd aan het bestemmingsfonds. Bij besteding aan het doel wordt uit het bestemmingsfonds geput. Voor een beschrijving van de individuele toevoegingen aan het bestemmingsfonds wordt verwezen naar het bestuursverslag.

6. Voorzieningen

Voorziening rechten vruchtgebruik en bewoning

Van de voorziening rechten vruchtgebruik en bewoning wordt jaarlijks een deel, afhankelijk van de looptijd van deze (woon)rechten, onder de huuropbrengsten verantwoord. Het verloop van de voorzieningen rechten vruchtgebruik en bewoning is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	1.832	843
Vrijval naar resultaat	-281	-166
Toevoeging woonrechten	459	1.155
Stand per einde boekjaar	2.010	1.832

7. Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31 december 2024	31 december 2023
Schulden aan banken	4.694	4.749
Schulden aan Restauratiefonds	14.374	1.617
Schulden aan overige kredietverstrekkers	2.125	1.250
Totaal langlopende leningen	21.193	7.616
Waarborgsommen huurders	2.199	2.056
Stand per einde boekjaar	23.392	9.672

Langlopende leningen

De schulden aan banken betreffen een lening van ING Bank (1.900) en een lening van ABN AMRO (2.794).

De vereniging heeft twee nieuwe leningen afgesloten bij het Restauratiefonds. Een duurzaamheidslening van 3.000 met een looptijd van 26 jaar en een lening van 10.000 met een looptijd van 20 jaar. Met het aantrekken van middelen uit deze leningen heeft de vereniging zowel kortlopende als langlopende leningen afgelost van andere kredietverstrekkers.

Schulden aan overige kredietverstrekkers hebben betrekking op de leningen van particulieren en bedrijven via hypotheekverstrekkers Mogelijk en Miller Crown, verkregen in 2024 en 2023 (1.250 via Miller Crown). Via Miller Crown zijn in 2024 voorts leningen opgenomen van in totaal 2.750. Deze leningen (4.000) zijn afgelost eind 2024. Via Mogelijk zijn in 2024 leningen opgenomen van totaal 5.288 met een looptijd van 5 jaar. Per 31 december 2024 staat nog open 2.125 als langlopende schuld en 3.163 als kortlopende schuld vanwege aflossingen in het eerste kwartaal in 2025. Het verloopoverzicht is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	7.616	6.608
Opgenomen leningen	20.964	2.720
Aflossingen	-4.025	-
Mutatie naar kortlopend	-3.362	-1.712
Stand per einde boekjaar	21.193	7.616

Aan alle kredietgevers van de langlopende leningen zijn in totaal op 39 panden van de vereniging rechten van hypotheek verleend, waarbij in een enkel geval tevens de huurvorderingen in zekerheid zijn afgegeven.

De leningen kunnen als volgt worden gespecificeerd naar looptijd:

	31 december 2024	31 december 2023
Minder dan 1 jaar	3.450	3.747
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	6.169	3.130
Langer dan 5 jaar	15.024	4.486
Totaal langlopende leningen	21.193	7.616
Totaal leningen einde boekjaar	24.643	11.363

Het rentepercentage van de opgenomen leningen varieert tussen de 1,3% en 7,25%. De resterende looptijden variëren tussen 1 oktober 2028 en 29 augustus 2054.

Waarborgsommen huurders

Over de waarborgsommen van huurders ad 2.199 wordt geen rente vergoed. Van de waarborgsommen heeft 185 een kortlopend karakter. De waarborgsommen zijn toegenomen met per saldo 143. Dit betreft nieuw ontvangen waarborgsommen ad 360 minus uitbetaalde waarborgsommen ad 217.

8. Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31 december 2024	31 december 2023
Schulden aan banken	75	75
Schulden aan Restauratiefonds	212	2.072
Schulden aan overige kredietverstrekkers	3.163	1.600
Totaal kortlopende leningen	3.450	3.747
Crediteuren	1.033	4.333
Vooruit ontvangen subsidies	2.572	-
Schulden aan belastingdienst	128	148
Overige schulden	262	1.110
Overlopende passiva	1.224	1.826
Stand per einde boekjaar	8.669	11.164

De kortlopende leningen betreffen met name aflossingen in het komend boekjaar op langlopende leningen en een openstaand bedrag op de rekening courant faciliteit van 88 van het Restauratiefonds. De schulden aan overige kredietverstrekkers ad 3.163 zijn in het eerst kwartaal van 2025 afgelost.

De vereniging heeft een gedeelte van de rekening-courant faciliteit bij het Restauratiefonds en een lening van het Oranjefonds afgelost.

De vooruitontvangen subsidies van 2.572 betreffen duurzaamheidssubsidies 877, restauratiesubsidies 715 en een bijdrage van de VriendenLoterij ad 980

voor het project van de Karavaan die de komende drie jaar theatervoorstellingen opvoeren in onze panden.

De overige schulden betreffen voornamelijk af te rekenen servicekosten ad 239.

De overlopende passiva betreffen voornamelijk vooruit ontvangen huren ad 542, nog te ontvangen facturen ad 264, overlopende vakantiedagen ad 189, reservering vakantiegeld 163, plus overige kleine posten van tezamen 66.

9. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vereniging ontvangt instandhoudingssubsidies (SIM) die telkens worden toegezegd voor een periode van 6 kalenderjaren onder de voorwaarde van het uitvoeren van werkzaamheden voor de instandhoudingen waarvoor deze subsidies zijn bestemd. Voor in de periode 2019 - 2024 toegezegde instandhoudingssubsidies ad 8.856 (2023: 8.534), dient nog voor een bedrag van 3.070 (2023: 3.984) aan instandhoudingwerkzaamheden verricht te worden.

Voor de restauratie van het Reedershuis in Vlaardingen door Stichting Fonds Schiedam Vlaardingen is een subsidie van maximaal 100 toegekend. Deze projectsubsidie is schriftelijk toegezegd, echter nog niet ontvangen, omdat de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen. Bij oplevering dient een projectverantwoording te worden afgelegd, inclusief een controleverklaring.

De vereniging heeft 4 leasecontracten voor bedrijfswagens, met een verplichting van in totaal 37 (2023: 59). Voorts is een parkeerplaats voor onbepaalde tijd gehuurd.

10. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting op de Staat van Baten en Lasten 2024

(in € 1.000)

11. Baten

11.1 Baten uit exploitatie panden

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Huuropbrengsten	13.406	13.553	12.023
Servicekosten	1.036	-	1.010
Totaal	14.442	13.553	13.033

De servicekosten hebben betrekking op de afrekening met de huurders van de doorberekende voorschotten en de nog af te rekenen servicekosten.

De vereniging heeft huurcontracten voor zowel bepaalde als onbepaalde tijd. Huurders van bedrijfsonroerendgoed met contracten voor een bepaalde tijd hebben huurrechten tot het einde van de looptijd van het contract. Bij de huurcontracten van woningen voor onbepaalde tijd is de veronderstelling dat er 1 jaar huur nog wordt ontvangen. De huurwaarde van deze rechten zijn in totaal 22.712.

11.2 Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Opbrengsten vakantiehuizen	631	830	385
Opbrengsten evenementenlocaties	329	290	384
Opbrengsten museumhuizen	168	-	184
Opbrengsten webshop	15	-	6
Totaal	1.143	1.120	959

Mede door het in exploitatie nemen van nieuwe vakantiehuizen (Huis te Warmond, Roode Pan en een deel van Harsta State) zijn de opbrengsten van vakantiehuizen toegenomen van 385 in 2023 naar 631. De inkomsten zijn, met uitzondering van de verhuur van evenementenhuizen, BTW plichting.

11.3 Baten van particulieren

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Contributies	224	299	196
Donaties en giften	447	201	336
Schenken van panden	4.391	-	4.234
Legaten en erfstellingen	3.548	1.100	1.281
Overige baten van particulieren	34	-	16
Totaal	8.644	1.600	6.063

In 2024 zijn vijf complexen verkregen middels een schenking. De baten uit legaten en erfstellingen betreffen voornamelijk een legaat van 3.000 uit de nalatenschap van de heer R.H.A. Verspyck (Waldi Stiftung). Schenkingen van panden en legaten worden alleen dan in de begroting opgenomen, als er zekerheid is dat ze worden gerealiseerd.

11.4 Baten van loterij-organisaties

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
VriendenLoterij	1.200	1.200	1.200
Overige acties (VriendenLoterij)	232	340	178
Totaal	1.432	1.540	1.378

De baten van de VriendenLoterij betreft de jaarlijkse bijdrage van 1.200 (2023: 1.200) die bestemd is voor aankoop en/of restauratie. De partnerovereenkomst is in 2024 verlengd met 5 jaar. De begroting 2024 omvatte de toezegging van de VriendenLoterij voor een bijdrage ad 980 voor het project de Karavaan dat is geboekt als vooruit ontvangen subsidie.

De baten uit overige acties van 232 (2023: 178) betreffen een extra uitkering van de VriendenLoterij, omdat deelnemers aan de VriendenLoterij ook in 2024 specifiek voor 'Hendrick de Keyser' geormerkte loten hebben gekocht.

Daarnaast hebben leden van de VriendenLoterij gratis toegang tot onze musea, en ontvangt de vereniging 60% van de normale opbrengst van een Museumhuis-toegangs-ticket van de VriendenLoterij. Deze opbrengst wordt verantwoord onder 'Baten uit levering van producten of diensten'.

11.5 Baten uit subsidies van overheden

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Structurele subsidies instandhouding	1.422	1.294	1.396
Incidentele subsidies	-	1.486	317
Totaal	1.422	2.780	1.713

De subsidies voor instandhoudingskosten (SIM) worden jaarlijks voor een deel van het bezit, gebaseerd op toekenning voor een periode van 6 jaar, toegerekend. Deze SIM-subsidies hebben een structureel karakter.

De incidentele subsidies betreffen projectsubsidies die in 2024 niet als baten uit subsidies zijn verantwoord, maar zijn opgenomen in de kosten van instandhouding.

11.6 Baten van fondsen

De bijdragen van fondsen aan restauraties ad 401 (2023: 896) ten opzichte van een begroot bedrag van 770 hebben betrekking op de volgende projecten:

	2024 Realisatie	2023 Realisatie
Huis Slegers, Velp	160	-
Huis van Brienen, Amsterdam	65	-
Beeckestijn	45	-
Amsterdam Groenburgwal	31	-
Shelter	-	335
Goenjanverwelle, Hekendorp	-	210
Onderwaterplan Cruquius	-	133
Heiloo, Bolklok	-	40
Huis van Eysinga, Leeuwarden	-	26
Presentatie 4 museumhuizen	-	25
Hegebeintum, Harstawei	-	15
Overig	100	112
Totaal	401	896

11.7 Besteed aan doelstellingen

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2023 Realisatie
Totaal baten	27.484	24.042
Totaal lasten/bestedingen	32.288	29.034
Percentage besteding	100%	100%
Besteed aan doelstellingen	31.735	28.508
Percentage besteed aan doelstellingen	100%	100%

12. Lasten

12.1 Verwerving en restauraties panden

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Kosten van verwerving	319	180	52
Kosten eigen organisatie (zie noot 14)	1.561	1.219	1.379
Ten laste van het resultaat boekjaar	1.880	1.399	1.431
Onder baten verantwoorde incidentele subsidiebijdragen	-	-	-317
Netto ten laste van het boekjaar	1.880	1.399	1.114

De kosten van verwerving hebben betrekking op overdrachtsbelasting, juridische kosten en dergelijke. De hoogte van de kosten varieert met de waarde van verkregen panden en het aantal schenkingen gedurende het jaar.

12.2 Instandhouding panden

De lasten uit hoofde van economische veroudering en instandhouding van panden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Afschrijving	14.215	13.000	13.526
Kosten onderhoud	7.607	8.061	6.186
Kosten eigen organisatie (zie noot 14)	3.311	2.579	2.922
Ten laste van het resultaat boekjaar	25.133	23.640	22.634
Onder baten verantwoorde structurele subsidiebijdragen (zie noot 11.5)	-1.422	-1.294	-1.396
Netto ten laste van het boekjaar	23.711	22.346	21.238

De kosten onderhoud bestaan uit:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Kosten onderhoud (excl. servicekosten)	6.151	8.061	4.857
Correctie servicekosten voorgaande jaren	-	-	40
Servicekosten boekjaar	1.456	-	1.289
Totaal ten laste van het boekjaar	7.607	8.061	6.186

De kosten onderhoud in 2024 zijn lager dan begroot, doordat minder onderhoud is uitgevoerd dan verwacht dat niet levensduurverlengend is.

12.3 Voorlichting

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Voorlichting en presentatie	802	1.167	982
Kosten eigen organisatie (zie noot 14)	3.920	3.051	3.461
Totaal ten laste van het boekjaar	4.722	4.218	4.443

De lasten voor voorlichting en presentatie hebben voornamelijk betrekking op de kosten voor het openstellen van de museumhuizen en de ledenwerving. In 2024 is op deze kosten bezuinigd in het kader van kostenbeheersingsacties.

12.4 Wervingskosten

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Wervingskosten	50	-	86
Kosten eigen organisatie (zie noot 14)	205	154	181
Totaal ten laste van het boekjaar	255	154	267
<i>Totaal geworven baten</i>	<i>11.899</i>	<i>6.690</i>	<i>10.050</i>
<i>Percentage van de totaal geworven baten</i>	<i>2,1%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,7%</i>

De wervingskosten over 2024 zijn vergelijkbaar met de kosten van het voorgaande jaar, maar zijn in totaal hoger dan de begroting van 2024 als gevolg van hogere kosten eigen organisatie.

12.5 Kosten beheer en administratie

De specificatie is als volgt:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Kosten eigen organisatie	298	237	259
<i>Totaal geworven baten</i>	<i>11.899</i>	<i>6.690</i>	<i>10.050</i>
<i>Percentage van de totaal geworven baten</i>	<i>2,5%</i>	<i>3,5%</i>	<i>2,6%</i>

12.6 Bestuur en personeel

De verdeling van de Kosten eigen organisatie komt tot stand door middel van een procentuele toedeling van kosten naar rato van de tijdsbesteding van medewerkers binnen de organisatie aan de verschillende doelstellingen van de vereniging en de inspanningen die verricht worden om de verschillende baten voor de vereniging te realiseren. Deze procentuele verdeling is per 1 januari 2020 aangepast aan de herverdeling van de organisatie in drie aandachtsgebieden.

Bestuurders en leden van de Verenigingsraad van de vereniging ontvangen geen bezoldiging. Om die reden is het voorschrift 328 van de RJ 650 om van bestuursleden de bestede tijd te vermelden niet van toepassing. Aan bestuurders en leden van de Verenigingsraad zijn evenmin leningen, voorschotten of garanties verstrekt, noch zijn zij huurders van verenigingsbezit.

Bezoldiging Directie

In de kosten eigen organisatie zijn de volgende kosten voor de directie opgenomen:

Naam	B. Meerstadt	I. Finaly*	W. Wijngaards
Functie	Directeur	Directeur	Directeur
Domein	Algemeen	Beheer	
Aard dienstverband	Vast	Vast	Vast
Uren	36	40	40
Deeltijdfactor	90%	100%	100%
Gewerkte periode	1/1 – 31/12	1/1 – 30/11	1/1 -31/12
Bruto jaarloon	129	104	122
Vakantiegeld	10	8	9
Totaal bruto jaarloon	139	112	131
Belastbare bijtellings/vergoeding	-	6	-
Pensioenlasten werkgeversdeel	30	24	23
Totaal loonkosten 2024	169	142	154
<i>Totaal loonkosten 2023</i>	<i>167</i>	<i>157</i>	<i>153</i>

* Met ingang van 1 december 2024 is mevrouw I. Finaly teruggetreden uit de directie en zijn de taken en verantwoordelijkheden van de directeur beheer verdeeld over de twee overige directieleden.

Het jaarinkomen van de individuele directieleden (in loondienst) blijft binnen het maximum van de relevante schalen volgens de Regeling beloning directeuren van goede doelen organisaties. Ook het jaarinkomen, de belaste vergoedingen/bijtellings, de pensioenlasten en de pensioencompensatie van de individuele directieleden blijft binnen het in de Regeling opgenomen maximum van 216 per jaar.

In de BSD-score onder de Regeling Beloning Directeuren van goede doelen organisaties 2024 valt de beloning van de Algemeen Directeur binnen het maximum van Schaal I en evenzo de beloningen van de overige Directeuren binnen het maximum van Schaal H.

Aan directieleden zijn geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt, noch zijn zij huurders van verenigingsbezit.

Overig personeel

Gedurende het boekjaar was het gemiddeld aantal werknemers werkzaam bij de vereniging 71 (2023: 64). Voor de medewerkers is een pensioenregeling ('defined contribution') bij een externe pensioenverzekeraar afgesloten, steeds voor een periode van vijf jaar. De hiermee samenhangende verplichtingen zijn volgens opgave van de verzekeraar geheel ten laste van het resultaat verantwoord.

Vrijwilligers

De vereniging wordt ondersteund door 488 vrijwilligers (2023: 474) voor hulp bij museumhuizen, excursies, incidentele openstelling van sommige panden, bijzondere Open Dagen en de Open Monumentendag, bij het onderhoud van ons archief en de bibliotheek en voorts bij het beheer van panden of terreinen.

Vrijwilligers ontvangen een vergoeding voor de (reis)kosten die zij voor de vereniging maken en in enkele gevallen een vrijwilligersvergoeding. In totaal bedroeg in 2024 de vergoeding aan vrijwilligers 134 (2023: 123).

13. Financiële baten en lasten

Het bedrag dat ten laste van de financiële baten en lasten is gebracht kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024 Realisatie	2024 Begroting	2023 Realisatie
Rentebaten	-	-	5
Rentelasten	1.127	350	323
Totaal	1.127	350	318

De rentelasten in 2024 zijn hoger dan zowel de begroting 2024 als het boekjaar 2023, omdat de leningen zijn toegenomen van 11.363 op 31 december 2023 naar 24.643 op 31 december 2024 tegen een hoger rentetarief.

14. Kosten eigen organisatie

De verdeling van de kosten eigen organisatie is als volgt:

	Verwerving/ restaurantie	Onderhoud/ verhuur	Voorlichting/ presentatie	Werving	Beheer en administratie	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Bestuurskosten	3	6	7	1	1	18	25
Salarissen	661	1.404	1.662	86	127	3.940	3.570
Sociale lasten	118	250	296	16	22	702	761
Pensioenkosten	97	207	245	12	19	580	519
Ov. Pers. kosten	440	932	1.104	58	84	2.618	1.494
Reis- en verblijf	37	77	91	5	6	216	171
Huisvesting	3	5	6	0	1	15	17
Kantoorkosten	111	237	280	15	22	665	895
Algemene kosten	91	193	229	12	16	541	758
Realisatie 2024	1.561	3.311	3.920	205	298	9.295	8.210
<i>Realisatie 2023</i>	<i>1.379</i>	<i>2.925</i>	<i>3.462</i>	<i>181</i>	<i>263</i>	<i>8.210</i>	

De stijging van de overige personeelskosten is te verklaren door de kosten voor inhuur van interim-professionals om tijdelijke personeelstekorten op te vangen. De kantoorkosten zijn afgenomen door lagere IT uitgaven.

De begroting 2024 bevat geen uitsplitsing naar functionele kosten zoals hierboven opgenomen. De kosten van eigen organisatie waren in 2024 begroot op 7.241 onder de realisatie in zowel 2023 als 2024.

Ondertekening

Ondertekend te Amsterdam, 28 mei 2025

De Directie:

A. Meerstadt

W. Wijngaards

Het Bestuur:

P.H.M. Hofsté

A.F.W. Bosman

L. Moos

E.M. van der Pol

P. Mosterd

C.M. Stokkermans

Overige gegevens

Controleverklaring

Voor de accountantsverklaring verwijzen wij u naar de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie, het bestuur en de Verenigingsraad van Vereniging Hendrick de Keyser

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Vereniging Hendrick de Keyser (of hierna 'de Vereniging') te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Vereniging Hendrick de Keyser per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 650 Fondsenwervende organisaties, met in achtneming van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 voor organisaties zonder winststreven en overige relevante hoofdstukken uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de staat van baten en lasten over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Vereniging Hendrick de Keyser zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de Vereniging en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de Vereniging met betrekking tot fraude. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de interne controle maatregelen. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij de directie en het bestuur.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

Frauduleuze financiële verslaggeving, ten gevolge van te hoog verantwoorde baten

Risico

Vereniging Hendrick de Keyser is een vereniging zonder winstoogmerk. De afgelopen jaren is er een negatief resultaat behaald waardoor er op termijn wordt begroot naar een minder negatief dan wel positief resultaat, ook met het oog op toekomstige investeringen. Een positief resultaat geeft tevens meer vertrouwen aan donateurs dat hun vastgoed in goede handen is. Doordat er begroot wordt naar een minder negatief resultaat, zou er druk op het management kunnen bestaan om een te hoge omzet weer te geven door omzet te vroeg te verantwoorden of fictieve omzet op te voeren.

Controle-aanpak:

- Wij hebben ten aanzien van het verkoopproces de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing;
- Wij hebben het verhuurregister aangesloten op de financiële administratie en deelwaarnemingen uitgevoerd op de juistheid van het gefactureerde bedrag;
- Wij hebben de panden volgens de activastaat aangesloten met het verhuurregister;
- Wij hebben de periodiciteit van de verhuurbaten gecontroleerd en bijzonderheden getoetst aan brondocumentatie;
- Wij hebben de doorberekening van de servicekosten gecontroleerd op basis van deelwaarnemingen en cijferanalyses;
- Wij hebben de ontvangen baten vanuit subsidies en fondsen aangesloten met brondocumentatie;
- Wij hebben de schenkingen van panden en legaten aangesloten met brondocumentatie;
- De overige baten (contributies en museumomzet) hebben wij aangesloten op subadministratie en een cijferanalyse uitgevoerd; en
- Wij zijn nagegaan dat alle materiële baten die aan het einde van het boekjaar zijn verantwoord, ook in het verslagjaar moeten worden verantwoord en niet in het daarop volgende jaar.

Management override

Risico

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Dit met als doel om de financiële resultaten onrechtmatig positief of negatief te beïnvloeden.

Controle-aanpak:

- Wij hebben de opzet en het bestaan van het proces met betrekking tot het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen geëvalueerd;
- Wij hebben het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- Wij hebben de belangrijkste schattingsposten beoordeeld op tendenties. De belangrijkste schattingsposten voor de vereniging zien toe op de waardering van de panden en specifiek hierbij de bepaling van de allocatie naar componenten, de gehanteerde afschrijvingspercentages en de economische levensduur van de componenten en de

- waardering van uitstaande (huur-) vorderingen. Wij hebben hierbij geen tendenties vastgesteld;
- Wij hebben voorziening (woonrechtvoorziening) nagerekend aan de hand van brondocumentatie; en
 - Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria, zoals memoriaalboekingen. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering. Wij hebben geen significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering geïdentificeerd.

Risico op ongeautoriseerde betalingen

Risico

Vanuit de toetsing van de interne beheersing rondom het betaalproces zijn er tekortkomingen geconstateerd. Er is onvoldoende functiescheiding bij het uitvoeren van betalingen in het bankpakket. Hierdoor ontstaat de gelegenheid op frauduleuze betalingen

Controle-aanpak:

- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op de uitgaande betalingen op basis van het CAMT.053 bestand en verschillende transacties gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie.

Onze risico-inschatting en uitgevoerde werkzaamheden hebben niet geleid tot aanwijzingen voor fraude die mogelijk zouden kunnen leiden tot afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit - geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

De directie en het bestuur hebben haar continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van de directie en het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsrisicoanalyse door de directie alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling van verkregen subsidies, donaties, legaten etc. impact hebben op de opbrengsten en daarmee aanleiding geven tot een significant continuïteitsrisico;
- analyse van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's; en
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en directie over hun kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de directie en het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de directie en het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie en het bestuur zijn verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie, het bestuur en de Verenigingsraad voor de jaarrekening

De directie en het bestuur zijn verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 650 Fondsenwervende organisaties, met in achtneming van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 voor organisaties zonder winststreven en overige relevante hoofdstukken uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader zijn de directie en het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de directie en het bestuur noodzakelijk achten om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moeten de directie en het bestuur afwegen of de Vereniging in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moeten de directie en het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie en het bestuur het voornemen hebben om de Vereniging te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie en het bestuur moeten gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de Vereniging haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Verenigingsraad is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de Vereniging.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vereniging;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële - verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie en het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle- informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de Vereniging haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin - opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties - en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de met governance belaste personen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Noordwijk, 28 mei 2025

Abin audit B.V.

was getekend
drs. E. Vlieland RA

Alfabetische lijst van panden in de collectie

Gebruikte termen in de 'Alfabetische lijst van panden in de collectie '

- Overdracht = verwerving voor een symbolisch bedrag, over het algemeen met de verplichting tot restauratie.
- Schenking = het huis is bij leven om niet overgedragen door de particuliere eigenaar, eventueel met behoud van woonrecht.
- Schenking koopsom = aankoop waarbij de koopsom volledig betaald is door een derde partij (een fonds of een particulier).
- Met steun van = aankoop deels mogelijk gemaakt door een bijdrage van een derde partij (een fonds of een particulier).
- Nalatenschap = de vereniging heeft het huis verkregen als volledig, of gedeeltelijk erfgenaam.
- Legaat = de vereniging heeft het huis verkregen als legaat.
- Dankzij nalatenschap = de vereniging heeft het huis gekocht waarbij de aankoop geheel mogelijk is gemaakt door een nalatenschap van een derde.
- Met steun nalatenschap = de vereniging heeft het huis gekocht waarbij de aankoop deels mogelijk is gemaakt door een nalatenschap van een derde.
- Dankzij legaat = de vereniging heeft het huis gekocht waarbij de aankoop geheel mogelijk is gemaakt door een legaat van een derde.
- Met steun legaat = de vereniging heeft het huis gekocht waarbij de aankoop deels mogelijk is gemaakt door een legaat van een derde.

Het jaar van verwerving is na het adres weergegeven.

Alfabetische lijst van panden in de collectie,
geordend op plaatsnaam

Alblasserdam

1. Cortgene 7-9, 'Ambachtsherenhuis' I **2006** (overdracht gemeente Alblasserdam, met steun VriendenLoterij)

Aldeboarn

gemeente Heerenveen

1. Weaze 30 I **1989**

Alkmaar

1. Mient 31, 'De Croon' I **1925**
2. Mient 33, 'De Zijworm' I **1925**
3. Sint Laurensstraat 1-3 / Langestraat 116, 't Hooze Huys' I **2013** (met steun van De VriendenLoterij)

Amersfoort

1. Havik 33-35 I **1941**

Amsterdam

1. Beulingstraat 25 I **1928**
2. Blauwburgwal 22, 't End draegt de Last uit' I **1976** (legaat mw C.M. Alderding-Krull)
3. Bloemgracht 9, 'De Gecroonde Spelt' I **1962**
4. Bloemgracht 87-91, 'De Steeman', 'De Landman' en 'De Seeman' I **1927** en **1929**
5. Bloemgracht 108 I **1962** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
6. Brouwersgracht 48 I **1918**
7. Brouwersgracht 50 I **1918**
8. Brouwersgracht 54, 'Het Inlandsch Garen' I **1965** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
9. Brouwersgracht 56 I **1949**
10. Brouwersgracht 218, 't Slepers Welvaren' I **1946**
11. Diemerzeedijk 27 en 30-32, 'Gemeenlandshuis' I **2008** (met steun VriendenLoterij)
12. Egelantiersgracht 73 I **1962**
13. Enge Kerksteeg 2, 'De Liefde Bovenal' I **1918**
14. Frederiksplein 10 I **1975** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
15. Groenburgwal 56 I **2019** (met steun van dhr A.L. Serné en VriendenLoterij)
16. Henri Polaklaan 9, 'De Burcht' I **2007** (met steun VriendenLoterij en het SNS REAAL Fonds)
17. Herengracht 39, 'De Twee Harde Bollen' I **1963**
18. Herengracht 59, 'De Hond' I **1918**
19. Herengracht 77 / Korsjespoortsteeg 24, 'De Drie Traancoopers' I **1958**
20. Herengracht 170-172, 'Huis Bartolotti' I **1924** en **1971** (schenking koopsom Merrem & La Porte N.V.)
21. Herengracht 241 I **2006** (schenking dhr J.J.M. Bordens en mw E.H. Heesen)
22. Herengracht 284, 'Huis Van Bienen' I **1933** (schenking T.A.B.P. de Hénin-Liétard, Prince d'Hénin, Comte d'Alsace)
23. Herengracht 394, 'De Vier Heemskinderen' I **1918**
24. Herengracht 476 I **1953** (schenking mw G.L.C.A. Mirandolle)
25. Herengracht 524 I **1995** (met steun van NOG Verzekeringen)
26. Huidenstraat 19 I **1977**
27. Kattengat 4-6, 'De Silveren en Gouden Spiegel' I **1926**
28. Keizersgracht 387, 'De Vergulde Ster' I **1955** (nalatenschap mw J.M. Worst-Kalff)
29. Keizersgracht 743 I **1978** (nalatenschap mw J.A.W. Westerman Holstijn-van Hettinga Tromp)
30. Kerkstraat 19 I **1969** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
31. Kerkstraat 288-292 I **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)

32. Kerkstraat 294 I **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
33. Kerkstraat 324 I **1957**
34. Koestraat 10-12, 'Wijnkopersgildehuis' I **1947**
35. Lange Leidsedwardsstraat 144-146 I **1964** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
36. Lange Leidsedwardsstraat 148-152 I **1964** en 1972 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
37. Lijnbaansgracht 334, 'De Gecroonde Keijzerslaars' I **1966** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
38. Nieuwebrugsteeg 13, 'In de longhe Hoede Kramer' I **1918**
39. Nieuwebrugsteeg 15 / Sint Olofspoort 9 I **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
40. Nieuwendammerdijk 283-285 I **1959**
41. Nieuwezijds Voorburgwal 73-75, 'Makelaers Comptoir' I **2002** (overdracht Commissarissen van het Makelaarsgilde en gemeente Amsterdam)
42. Nieuwezijds Voorburgwal 264 / Wijdesteeg 1 I **1929**
43. Nieuwmarkt 20-22 I **1918**
44. Noordermarkt 17, 'De Os' I **1963** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
45. Noordermarkt 20 I **1962**
46. Oude Waal 7, 'De Omval' I **2021** (schenking mw M.A.C.E. Verhaak)
47. Oudekerksplein 50 I **1955**
48. Oudezijds Achterburgwal 151-155 / Walenpleintje 155 I **1956** (schenking koopsom N.N.) en **1984**
49. Oudezijds Achterburgwal 187 / Spinhuissteeg 2, 'De Huysman' I **1980**
50. Oudezijds Voorburgwal 14 / Oudezijds Armsteeg 35, 'Het Wapen van Riga' I **1929**
51. Oudezijds Voorburgwal 57 I Oudezijds Achterburgwal 46A, 'De Gecroonde Raep' I **1946**
52. Oudezijds Voorburgwal 73 I **1963** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
53. Oudezijds Voorburgwal 100, 'De Helm' I **1918**
54. Palmgracht 20-26, 'Bossche Hofje' I **1997** (schenking Stichting Arent Dirksz Bosch Hofje)
55. Prinsengracht 2 / Brouwersgracht 101A I **1918**
56. Prinsengracht 4 I **1918**
57. Prinsengracht 36, 'De Veersack' I **1918**
58. Prinsengracht 997 I **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
59. Prinsengracht 999 I **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
60. Prinsengracht 1001 I **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
61. Rapenburg 13 I **1918**
62. Sint Olofspoort 1 / Zeedijk 2 I **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
63. Sint Olofspoort 2, 'De Bremer Hopman' I **1918**
64. Sint Olofspoort 3 I **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
65. Sint Olofspoort 4 I **1918**
66. Sint Olofspoort 5 I **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
67. Sint Olofspoort 7 I **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
68. Sint Olofssteeg 8, 'Het Jopenvat' I **1924**
69. Sloterkade 21, 'De Bonte Os' of 'Aalsmeerder Veerhuis' I **1925**
70. Spuistraat 233 I **1961** (nalatenschap mw H.H. Fruyt-Martens)
71. Warmoesstraat 83 / Enge Kerksteeg 4, 'De Elant en De Vergulde Wan' I **1918**
72. Zandhoek 4, 'Noach's Ark' I **1949**
73. Zeedijk 1, 'Het Aepgen' I **1920**
74. 'Shelter' I **2018** (schenking rederij Kooij)

- Appingedam**
gemeente Eemshaven
1. Dijkstraat 30 | **1998**
 2. Solwerderstraat 14 | **1987**
- Arnhem**
gemeente Arnhem
1. Bovenbeekstraat 21 | **1991** (overdracht gemeente Arnhem)
- Balk**
gemeente De Friese Meren
1. Raadhuisstraat 11 / Bogermanstraat 1C | **1970** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 2. Van Swinderenstraat 7 | **1971** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Barendrecht**
1. Dorpsstraat 168, 'Boerderij Dam' | **2024** (nalatenschap mw J. Dam-de Bruin)
- Bergen (Noord-Holland)**
1. Hollenberglandje 1 | **2024** (schenking mw T.M.M. van Lee-Ellis)
- Bergen op Zoom**
1. Sint Catharinaplein 1, 'Groot Rennenberg' | **1993**
 2. Sint Catharinaplein 2, 'Klein Rennenberg' | **1993**
- Best**
1. Bakpers 9, 'Huis Naalden' | **2012** (schenking koopsom VriendenLoterij)
- Blaricum**
1. Bloemlandseweg 3, 'Huis Hildebrand' | **2000** (met steun VriendenLoterij en dankzij nalatenschap mw E.C. Coolhaas-Korpershoek)
- Bloemendaal**
1. Mollaan 2, 't Pannekoekenhuisje' | **2022** (met steun Stichting Vrienden van het Cultureel Erfgoed 't Pannekoekenhuisje in het Bloemendaalse Bos)
- Blokzijl**
gemeente Steenwijkerland
1. Bierkade 6 | **1961** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 2. Bierkade 7 | **1961** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 3. Bierkade 8 | **1960** (overdracht Coöperatieve Zuivelindustrie NOVAC)
 4. Kerkstraat 2 | **1926**
 5. Kerkstraat 16 | **1961**
 6. Kerkstraat 20-22 | **1926**
 7. Kerkstraat 24 | **1926**
 8. Kerkstraat 26 | **1926**
 9. Kerkstraat 28 | **1926**
- Bolsward**
gemeente Súdwest-Fryslân
1. Kleine Dijk 17 / Kerkstraat 44 | **2008** (nalatenschap J.P. Albada Jelgersma)
- Breda**
1. Moerenpad 10, 'Kapel van Gageldonk' | **1918**
- Brielle**
gemeente Voorne aan Zee
1. Maarland Noordzijde 10, 'Op Hoop' | **1948**
 2. Maarland Noordzijde 24 | **1925**
 3. Maarland Noordzijde 29-30 | **1949**
 4. Voorstraat 27 / Kaatsbaan 6A | **1928**
- Broek in Waterland**
gemeente Waterland
1. Havenrak 1 | **2007** (schenking mw W.A.A. Bruigom-Six)
2. Leeteinde 4-6 | **1962** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 3. Leeteinde 12 | **1964** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Bussum**
gemeente Gooise Meren
1. Parklaan 29A, 'Huis Unger' | **2017** (schenking mw M. Unger-de Boer)
- Cruquius**
gemeente Haarlemmermeer
1. Cruquiusdijk 27, 'Stoomgemaal De Cruquius' | **2009** (met steun VriendenLoterij)
- Culemborg**
1. Slotstraat 8 | **1989**
 2. Slotstraat 10 / Lange Meent 1-7, 'Drosten- of Stadhoudershuis' | **1977** (schenking koopsom N.N.)
- De Koog**
gemeente Texel
1. Maaikeduinweg 19, 'Huis Frans' | **2022** (nalatenschap mw F. Klinkert-van Duijvendijk)
- Delft**
1. Markt 2, 'De Kaerskorf' | **1962** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 2. Markt 4, 'De Maen' | **1962**
 3. Oude Delft 49, 'Fundatie van Renswoude' | **1936**
 4. Oude Delft 199, 'Huis Lambert van Meerten' | **2016** (dankzij VriendenLoterij en anonieme schenker)
 5. Schutterstraat 1, 'De Leemte' | **2022** (schenking mw M. Faber)
 6. Van der Mastenstraat 24-40, 'Hofje van Gratie' | **1979** (overdracht 'Stichting Hofje van Gratie')
 7. Wijnhaven 16 / Boterbrug 17, 'Het Gulden Tonneke' | **1925**
- Den Haag**
1. Beeklaan 303, 'Winkel De Gruyter' | **1995**
 2. Elandstraat 1A-1B | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
 3. Elandstraat 8-10 | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
 4. Elandstraat 12, 'Huis De Quack' | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
 5. Mauritskade 71 | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
 6. Piet Heinstraat 2B-4 | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
 7. Statenlaan 4 | **1987** (nalatenschap dhr D. Bolten)
 8. Toussaintkade 15 t/m 19 | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
 9. Toussaintkade 22, 'Huis Tuyt' | **2015** (schenking mw G. van Dalen)
 10. Zwaardstraat 14-16 en 16A, 'Derde Ambachtsschool' | **2004** (met steun VriendenLoterij)
- Den Helder**
1. Molenstraat 63 | **2006** (schenking mw J. Hillerström en erfgenamen A.A. Zon)
- Deventer**
1. Brink 47 / Boterstraat 3, 'Kronenburg' en 'De Oude Munt' | **1977** (schenking Stichting N.N.)
 2. Noordenbergstraat 6 | **1965** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Doesburg**
1. Koepoortstraat 26 / Hoogstraat 1 | **1980**
 2. Meipoortstraat 57 | **1958**
 3. Meipoortstraat 59 / Bergstraat 50, 'Huys Optenoort' | **1958**

- Dokkum**
gemeente Noardeast-Fryslân
1. Keppelstraat 40, 'Kollumer Veerhuis' I **1963** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Dordrecht**
1. Bolwerk 2 I **2006** (schenking dhr M.C.M. Schless en dhr L.H.M. Stroekxs van den Broek)
 2. Bolwerk 4 I **2007** (schenking dhr M.C.M. Schless en dhr L.H.M. Stroekxs van den Broek)
 3. Engelenburgerbrug 1-3, 'Rondeel Engelenburg' I **1975** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 4. Grotekerksbuurt 50 I **1970** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 5. Grotekerksbuurt 54 I **1959**
 6. Grotekerksbuurt 56 I **1959**
 7. Kuipershaven 41-42, Schrijversstraat 1, 'Het Meevat' I **1955**
 8. Voorstraat 170, 'St Nicolaes' I **1919**
 9. Voorstraat 173 / Nieuwbrug 1-3 I **1971** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 10. Wijnstraat 73, 'Inde Hen' I **1965** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 11. Wijnstraat 113, 't Zeepaert' I **1996** (met steun nalatenschap mw C.M. van der Meulen-Jensma)
 12. Wijnstraat 123-125, 'De Onbeschaamde' I **1994** (overdracht gemeente Dordrecht)
 13. Wijnstraat 126 -128 I **1997** (dankzij nalatenschap mw C.M. van der Meulen-Jensma)
 14. Wijnstraat 127, 'In Beverenburch' I **2006** (schenking koopsom VriendenLoterij)
 15. Wijnstraat 153, 'Rodenburch' I **2007** (overdracht gemeente Dordrecht)
- Driebergen-Rijsenburg**
gemeente Utrechtse Heuvelrug
1. Hoofdstraat 87-91, 'Sparrendaal' I **2000** (overdracht gemeente Driebergen-Rijsenburg en dankzij nalatenschap mw E.C. Coolhaas-Korpershoek)
- Dronryp**
gemeente Waadhoeke
1. Tsjerkebuorren 12 I **2005** (schenking mw A. Dijkstra-Ossewaarde)
- Eastermar**
gemeente Tytsjerksteradiel
1. Elte Martens Beimastrjitte 18, 'Dam Jaarsma Hûs' I **2019** (met steun van dhr A.A. de Jong en de VriendenLoterij)
- Edam**
gemeente Edam-Volendam
1. Achterhaven 105 I **1920**
 2. Doelland 3-5 I **1946** en **1950**
 3. Spui 6 I **1927**
- Elburg**
1. Krommesteeg 11 I **1925**
 2. Smedestraat 22 / Rozemarijnsteeg 14, 'Smederij' I **1987**
 3. Smeesteeg 4 I **1980**
- Enkhuizen**
1. Bagijnestraat 3 I **1957**
 2. Breedstraat 32 I **1919**
 3. Breedstraat 102 I **1956**
 4. Breedstraat 121, 'In de Eendragt' I **1928**
 5. Torenstraat 11 I **1962** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 6. Vissersdijk 44 I **1928**
 7. Westerstraat 76 I **1919**
 8. Zuiderspui 3 I **1925**
 9. Zuiderspui 4 I **1918**
- Enschede**
1. Vlierstraat 802, 'Huis Van Gelderen' I **2022** (schenking fam. Van Gelderen)
- Franeke**
gemeente Waadhoeke
1. Eise Eisingastraat 2 I **1985** (met steun 'P.W. Janssens Friesche Stichting')
 2. Raadhuisplein 13 I **1966** (schenking erven L. van der Woude en G. Donia)
- Frederiksoord**
gemeente Westerveld
1. M.E. van der Meulenweg 5 I **1992** (legaat mw M. Helbers-Molt)
- Goes**
1. J.A. van der Goeskade 69, 'Huis Hoope' I **2017** (overdracht Stichting Maatschappelijke Belangen Goes)
 2. Turfkade 11, 'Karel V-huis' I **1928**
- Gorinchem**
1. Burgstraat 30 / Vismarkt 20-21 I **1919**
 2. Molenstraat 109, 'Tolhuis' I **1977** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Gouda**
1. Naaierstraat 6 I **1929**
 2. Turfmarkt 140 I **2015** (schenking dhr J.M. Kooijman en mw H.C. Kooijman-Tibbles)
 3. Turfmarkt 142, 'Admiraalshuis' I **2015** (schenking dhr J.M. Kooijman en mw H.C. Kooijman-Tibbles)
- Groet**
gemeente Bergen
1. Nieuweweg 2, 'Huis Dijkstra' I **2012** (met steun dhr T. Dijkstra, mw H. Dijkstra-van Embden en VriendenLoterij)
- Groningen**
1. Ossenmarkt 5 I **1930**
- Haarlem**
1. Donkere Spaarne 56, 'De Vos' I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 2. Goudsmidspleintje 1 / Donkere Begijnhof 8, 'De Goutsmitscamer' I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 3. Goudsmidspleintje 2-3 I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 4. Groot Heiligland 19 I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 5. Groot Heiligland 22 / Omvalspoort 11 I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 6. Groot Heiligland 46 I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 7. Groot Heiligland 48 I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 8. Groot Heiligland 63-85, 'Gasthuishuisjes' I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 9. Houtmarkt 17 I **1934**
 10. Korte Spaarne 15 / Spaarnwouderstraat 19, 'De Vergulde Leggende Bastaert Pijp' I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 11. Korte Spaarne 23-31 / Wijdesteeg 3, 'De Olifant' I **1929** en **1961**
 12. Korte Wijngaardstraat 14, 'De Utrechtse Dom' I **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
 13. Koudenhorn 64, 'Teylers Hofje' I **2021** (met steun VriendenLoterij en dankzij legaat J.A.M. Verschuuren)
 14. Nassaulaan 14 I **1979** (met steun Prins Bernhard Cultuurfonds)
 15. Nassaulaan 16, 'Rooten Witsenburch' I **1979** (met steun Prins Bernhard Cultuurfonds)
 16. Nieuwe Gracht 7 / Ridderstraat 19-21, 'Huis Barnaart' I **2002** (met steun VriendenLoterij en dankzij nalatenschap dhr C.W. Zeeman)

17. Spaarne 15A-17 'Huis Hodshon' I **2008** (met steun VriendenLoterij)
 18. Spaarne 69 I **1963**
 19. Spaarne 108 I **1924**
 20. Spaarnwouderstraat 15, 'Garage der Zuidhollandsche Bierbrouwerij' I **1961**
- Harlingen**
1. Havenplein 14 I **1963** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 2. Havenplein 28 I **1964** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 3. Noorderhaven 106 / Roeperssteeg 2-8 / Voorstraat 61 I **1930** en **1955**
 4. Zuiderhaven 2 I **1955**
- Hasselt**
gemeente Zwartewaterland
1. Hoogstraat 33 en Rosmolenstraat 1-3, 'Proveniershuisjes' I **1963** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds), **1972** (schenking koopsom N.N.) en **1977** (schenking Prins Bernhard Cultuurfonds)
 2. Markt 1, 'Raadhuis' I **1995** (overdracht gemeente Hasselt)
- Hegebeintum**
gemeente Noardeast Fryslan
1. Harstawei 25, 'Harsta State' I **2018** (schenking dhr W.H. van Riemsdijk en mw G.M. van Riemsdijk-Zandee)
- Heiloo**
1. Kennemerstraatweg 274 en 278, 'Nijenburg' I **2004** (overdracht Vereniging Natuurmonumenten)
- Hekendorp**
gemeente Oudewater
1. Goejanverwelle 74 I **2017** (overdracht Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)
- 's-Hertogenbosch**
1. Hinthamerstraat 138 / Slijpersstraatje 3, 'De Drie Halve Manen' I **2009** (met steun VriendenLoterij)
 2. Tweede Korenstraatje 18 / Dode Nieuwstraat 43, 'Inde Put' I **1927**
- Heusden**
1. Putterstraat 2 I **2018** (nalatenschap mw J.T.A.M. Kimmel-van der Made)
- Hilversum**
1. J.P. Coenstraat 80, 'Huis Sloëtjes' I **2021** (legaat dhr H.H. Sloëtjes)
- Honselersdijk**
gemeente Westland
1. Hofstraat 29-31, 'De Nederhof' I **2006** (overdracht gemeente Westland)
- Hoog Soeren**
gemeente Apeldoorn
1. Hoog Soeren 85 I **2019** (nalatenschap mw J.A.A. Brunt-Langenbergh)
 2. Hoog Soeren 88, 'De Roode Pan' I **2019** (nalatenschap mw J.A.A. Brunt-Langenbergh)
- Hoorn**
1. Achter de Vest 1, 'Maria- of Kruittoren' I **1993** (overdracht gemeente Hoorn)
 2. Achterstraat 2 / Onder de Boompjes 1, 'De Doelen' I **1987**
 3. Binnenluiendijk 3, 'Huis Bonck' I **1998** (schenking dhr J.E. de Visser)
 4. Binnenluiendijk 4, 'Huis De Visser' I **1998** (schenking dhr J.E. de Visser)
 5. Grote Oost 82-84 I **1987**
6. Hoofd 2, 'Hoofdtoren' I **2003** (overdracht gemeente Hoorn)
 7. Italiaanse Zeedijk 106 I **1987**
 8. Kerkplein 39, 'Sint Jans Gasthuis' I **2003** (overdracht gemeente Hoorn)
 9. Korenmarkt 8, 'Kloppenburger' I **1970** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 10. Kuil 32 I **1965** (overdracht gemeente Hoorn, met bijdrage Prins Bernhard Cultuurfonds)
 11. Munnickenveld 2 I **1921**
 12. Munnickenveld 21, 'Claes Stapels Hofje' I **1987**
 13. Muntstraat 6 I **2001** (schenking koopsom VriendenLoterij)
 14. Oosterpoort 1, 'Oosterpoort' I **2003** (overdracht gemeente Hoorn)
 15. Roode Steen 8, 'De Waag' I **2003** (overdracht gemeente Hoorn)
 16. Slapershaven 1-2 / Grote Oost 132, 'Bossuizen' I **1987**
 17. West 50, 'De Frahtwagen' I **1987**
 18. Wisselstraat 6A en 8 / Kloosterpoort 1-3, 'Oude Vrouwenhuis en Bank van Lening' I **2003** (overdracht gemeente Hoorn)
- Hurdegaryp**
gemeente Tytsjerksteradiel
1. Rijksstraatweg 24, 'Huis Bonnema' I **2010** (met steun VriendenLoterij)
- IJlst**
gemeente Súdwest-Fryslân
1. Eebracht 31-32, 'De Messingklopper' **1919**
- Kampen**
1. Buiten Nieuwstraat 62, 'Bethlehemsvergadering' I **1975**
 2. Burgwalstraat 6-8 I **1925** en **1972** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Kuinre**
gemeente Steenwijkerland
1. Henric de Cranestraat 38, 'Raadhuis en Waag' I **1977** (schenking gemeente IJsselham)
- Leeuwarden**
1. Auckamastraatje 4 I **1976** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 2. Auckamastraatje 6 I **1976** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
 3. Grote Hoogstraat 14, 'Inde Fette Os' I **1957**
 4. Koningsstraat 13-25, 'Huis Van Eysinga' I **2014** (overdracht Stichting de Kanselarij en Stichting het Fries Museum)
 5. Sint Jacobsstraat 13 / Maria Annastraatje 6C I **1928**
 6. Turfmarkt 11, 'De Kanselarij' I **2022** (overdracht Stichting de Kanselarij, met steun VriendenLoterij)
- Leiden**
1. Herengracht 82 I **1929**
 2. Lorentzkade 5 I 2004 (nalatenschap dhr H.M.J.W.J. Kortmann)
 3. Rapenburg 25, 'Bibliotheca Thysiana' I **1997** (overdracht Stichting Bibliotheca Thysiana)
 4. Vliet 9 I **1983**
- Lexmond**
gemeente Vijfheerenlanden
1. Rozemarijnsteeg 1 I **1965** (overdracht gemeente Lexmond, met bijdrage Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Linschoten**
gemeente Montfoort
1. Dorpstraat 28-30 I **1969** (legaat dhr G. Ribbius Peletier Jr.)
 2. Dorpstraat 32-34, 'Het Wapen van Linschoten en Rechthuis' I **1969** (legaat dhr G. Ribbius Peletier Jr.)

- Maassluis**
1. Ankerstraat 16, 'Kuiperij' I **2002** (overdracht gemeente Maassluis)
2. Hoogstraat 11, 'Gemeenlandshuis' I **2010** (met steun VriendenLoterij)
3. Markt 18 I **1978** (met steun Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Maastricht**
1. Achter de Molens 26-30 I **1972** (overdracht gemeente Maastricht)
2. Cellebroedersstraat 4, 'Cellebroederskapel' I **2006** (overdracht Stichting Cellebroederskapel)
3. Ridderstraat 2A / Bisschopsmolengang 2B, 'De Ridder' I **1971** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
4. Stenenbrug 2 I **1954**
- Makkum**
gemeente Súdwest-Fryslân
1. Turfmarkt 5 I **1999** (schenking dhr ir P.J. Tichelaar)
2. Turfmarkt 7 en 25 I **1999**
3. Vallaat 22, 'Kingma Huis' I **2009** (overdracht Stichting Monumenten Makkum Kingma-stichting)
- Medemblik**
1. Vooreiland 11-12 I **1968** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Vooreiland 22 I **1988** (gekocht met Monumentenprijs **1988** van Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Middelburg**
1. Gortstraat 30 I **1930**
2. Laan van Nieuwenhove 2, 'De Geuzenhoek' I **2004** (schenking dhr E.P.D. van Ooijen)
3. Londensekaai 9 I **1965** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds, met bijdrage Stichting Comité voor de Zomerpostzegels)
4. Londensekaai 11 I **1960**
5. Rotterdamsekaai 1 / Schuivlotstraat 4, 'De Vier Heemskinderen' I **1964** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
6. Schuiffelstraat 18, 'De Rosmolen' I **2004** (schenking dhr Th. Laurentius)
7. Vlasmarkt 49, 'De Drie Coninghen' I **1999**
8. Vlasmarkt 51, 'Huis 's-Hertogenbosch' I **1999** (met steun nalatenschap dhr J. Acquoy en mw E.A.A. Nairac)
9. Wagenaarstraat 1 I **1973** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Moddergat**
gemeente Noardeast-Fryslân
1. Seewei 49 I **1995**
- Monnickendam**
gemeente Waterland
1. Noordeinde 5, 'Huis Timmerman' I **1996** (overdracht gemeente Waterland)
2. Noordeinde 10, 'Uitendam' I **1929**
3. Weezenland 7 I **1961** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Naaldwijk**
gemeente Westland
1. Heilige Geest Hofje 1 t/m 12, 'Heilige Geest Hofje' I **2006** (overdracht gemeente Westland)
- Naarden**
gemeente Gooise Meren
1. Kloosterstraat 9-11 I **1957** en **1926**
2. Kloosterstraat 13 I **1926**
- Nagele**
gemeente Noordoostpolder
1. Karwijhof 1 t/m 32 I **2016** (schenking koopsom VriendenLoterij)
- Nederhorst den Berg**
gemeente Wijdemeren
1. Hinderdam 15-16 I **2018** (schenking mw E.N.G. Joosse-van Damme)
- Nieuwkoop**
1. Regthuysplein 1, 'Rechthuis' I **1949**
- Nijmegen**
1. Sint Anthoniusplaats 9 / Ottengas 15, 'Cellenbroederenhuys' I **2002** (Stichting Restauratiefonds Cellenbroederenhuys)
- Noordwijk-Binnen**
Gemeente Noordwijk
1. Voorstraat 19 I **1971** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
- Oosterleek**
gemeente Drechterland
1. Oosterleek 39 I **2016** (schenking dhr W.A. Prins en mw P.J. Balk)
- Oostvoorne**
gemeente Voorne aan Zee
1. Burg. Letteweg 5, 'Schoenmakershuisje' I **1969** (schenking n.v. Mij tot Expl. van O.G. 'Voorne's Duin')
2. Hoflaan 17, 'Overburgh' I **1934** (schenking 'bloot eigendom' n.v. Mij tot Expl. van O.G. 'Voorne's Duin')
- Oudewater**
1. Kapellestraat 5 I **1918**
- Petten**
gemeente Schagen
1. Korfwaterweg 9, 'Zomerhuis Brandt Corstius' **2013** (met schenking fam. Brandt Corstius)
- Purmerend**
1. Bierkade 9 / Whereplantsoen 7, 'De Vogelstruys' I **1929**
- Rotterdam**
1. Glazoenowlaan 3 I **2001** (schenking dhr D.E. van Raalte)
- Rouveen**
gemeente Staphorst
1. Oude Rijksweg 264 I **2006** (schenking koopsom SNS REAAL Fonds)
- Schaijk**
gemeente Maashorst
1. Rijksweg 56, 'Huis Jan de Jong' I **2016** (dankzij anonieme schenker, mw R. de Jong-de Groot en legaat dhr G.H. van der Zwaluw)
- Schiedam**
1. Hofje van Belois 1 t/m 37, 'Hofje van Belois' I **2005** (overdracht Stichting Woonplus Schiedam)
2. Lange Achterweg 42-44 en 50 / Lindenhof 1 t/m 14, 'Weeshuis der Hervormden' I **2009** (overdracht Stichting Woonplus Schiedam)
3. Oude Kerkhof 5-9 / Bagijnhof 7, 'Bank van Lening' I **2005** (overdracht Stichting Woonplus Schiedam)
4. Proveniershuis 1 t/m 30 / Overschiesestraat 1, 7-15, 'Proveniershuis' I **2005** (overdracht Stichting Woonplus Schiedam)

Schoonhoven

gemeente Krimpenerwaard

1. Bij de Watertoren 25, 'Watertoren' I **2006** (overdracht Stichting Behoud Watertoren Schoonhoven)
2. Lopikerstraat 37 / Lange Weistraat 87, 'De Vergulde en De Witte Swaen' I **1961** (schenking Firma L. Woudenberg & Zonen)
3. Voorhaven 6 I **1965** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Schoorl

gemeente Bergen

1. Duinweg 3, 'Rechthuis' I **1931** (overdracht gemeente Schoorl)

Sint-Annaland

gemeente Tholen

1. Voorstraat 38, 'Nonnetjeshuis' I **2011** (schenking dhr ir G.M.L. van Loon)

Steenwijk

gemeente Steenwijkerland

1. Gasthuislaan 2-4, 'Rams Woerthe' I **2015** (schenking koopsom VriendenLoterij)

Tegelen

gemeente Venlo

1. Grotestraat 44 I **2017** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
2. Grotestraat 46-46A I **2021** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
3. Hoekstraat 1, 'De Jager' I **2024** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
4. Hoekstraat 2, 2A en 4, 'Smederij Giesen' I **2017** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
5. Hoekstraat 6-10, 'Kranenbreukershuis' I **2011** (overdracht gemeente Venlo)
6. Sint Martinusstraat 2, 'Den Gouden Berg' I **2014** (schenking familie Oehlen, met steun van dhr W.H. Coenen)
7. Sint Martinusstraat 3 / Hoekstraat 1A I **2024** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
8. Sint Martinusstraat 5-7 I **2019** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
9. Sint Martinusstraat 9 I **2019** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)

Ubbergen

gemeente Berg en Dal

1. Rijksstraatweg 46, 'Dennenheuvel' I **2022** (met schenking van mw E.J.I. Hornix-Straatman, schenking koopsom VriendenLoterij)

Uithoorn

1. Thamerlaan 14 I **2018** (schenking koopsom VriendenLoterij)

Usquert

gemeente Het Hogeland

1. Raadhuisstraat 3, 'Raadhuis' I **1990** (overdracht Stichting tot behoud van het Berlagehuis)

Utrecht

1. Erasmuslaan 9 I **1999** (nalatenschap mw E.C. Coolhaas-Korpershoek, met steun van het Van Enter-Westerman Holstijn Fonds)
2. Janskerkhof 16 / Boothstraat 2A I **1973** (legaat Jhr J.C. Martens van Sevenhoven)
3. Prins Hendriklaan 112, 'Huis Van Ravesteyn' I **1996** (met steun Prins Bernhard Cultuurfonds)

Valkenburg

gemeente Valkenburg aan de Geul

1. Sint Pieterstraat 2A, 2B en 4, 'De Oude Molen' I **2003**

Veere

1. Kaai 2-6, 'Campveerse Toren' I **2005** (overdracht gemeente Veere)
2. Kaai 21, 'Oostenrijck' I **1989**
3. Kaai 89, 'Het Moriaenshoofd' I **1987** (nalatenschap dhr D. Bolten)
4. Markt 2, 'De Colve' I **1921**
5. Markt 3, 'Het Roode Hert' of 'De Gulden Garneale' I **1981** (legaat mw W. Abbeleven-Labberton)
6. Markt 4, 'De Fonteyne' I **1946**
7. Markt 6, 'Het Casteel van Edinburgh' I **1946**
8. Markt 10, 'Den Gouden Leeuw' I **2000** (schenking familie Oosterhoff)

Velp

gemeente Rheden

1. Den Bruijl 35, 'Huis Slegers' I **2012** (met steun VriendenLoterij)

Velsen-Zuid

gemeente Velsen

1. Rijksweg 130-136, 'Beeckestijn' en P.C. Hooftlaan 93, Driehuis, 'Kapelwoning Beeckestijn' I **2007** (met steun Louisa van der Velden Stichting) en **2010** (met steun VriendenLoterij)

Venlo

1. Grote Kerkstraat 19-21 / Brouwersplaats 6, 'Huis Schreurs' I **1987**
2. Henry Dunantstraat 4 I **2010** (met schenking van mw E.M.A.C. de Bruyn-Haenen)
3. Kwartelenmarkt 1 / Wijngaardstraat 2, 'Romerhuis' I **1925**

Vianen

gemeente Vijfheerenlanden

1. Achterstraat 88 I **1968** (overdracht gemeente Vianen)

Vierpolders

gemeente Voorne aan Zee

1. Middelweg 5, 'Esterenburg' I **2002** (met steun Louisa van der Velden Stichting)

Vlaardingen

1. Westhavenkade 45, 'Reedershuis' I **1998** (overdracht gemeente Vlaardingen)
2. Westhavenplaats 37, 'Visbank' I **1998**

Vlieland

1. Dorpsstraat 99 en 99A, 'Tromp's Huys' en 'De Duiventil' I **2001** (overdracht gemeente Vlieland)
2. Dorpsstraat 148, 'Raadhuis' I **2001** (overdracht gemeente Vlieland)
3. Duinkersoord 33, 'Reddingboothuis' I **2001** (overdracht gemeente Vlieland)

Vlissingen

1. Beursplein 11, 'De Beurs' I **1928** (overdracht gemeente Vlissingen)

Vollenhove

gemeente Steenwijkerland

1. Kerkplein 1-3, 'Raadhuis, Stadsherberg en Toren Hervormde Kerk' I **1991**
2. Kerkplein 15 / Gasthuissteeg 9, 'Franse School' I **1992**

Voorschoten

1. Woelwijcklaan 11, 'Woelwijk' I **1975** (schenking dhr en mw J.G. van Manen-Fabius)

Wanneperveen

gemeente Steenwijkerland

1. Veneweg 56 I **1991**
2. Veneweg 83, 'Schultehuis' I **1990**

Warffum

Gemeente Het Hogeland

1. Pastorieweg 24 I **2024** (met steun van dhr en mw M. Scheers-Bolhuis)
2. Kalverstraat 10A I **2024** (met steun van dhr en mw M. Scheers-Bolhuis)

Warmond

gemeente Teylingen

1. Herenweg 141, 'Huis te Warmond' I **2018** (overdracht Stichting 'Huis te Warmond')
2. Hofpolder 12, 'Zonnehoek' I **2016** (legaat mw G. van Dalen)
3. Laan van Oostergeest 1 en 3, 'Oostergeest' I **2023** (schenking dhr J.W. Leemans en mw L.L.A.M. Leemans-van Nispen tot Pannerden)

Warnsveld

gemeente Zutphen

1. Molenstraat 10, 'Leeuwenkoppenhuisje' I **2001** (schenking Jhr ir J.Ph. Laman Trip)
2. Rijksstraatweg 2, 'Huize Alpha' I **2016** (legaat mw E.W.H. Laman Trip-Kleinstarink)

Westerblokker

gemeente Hoorn

1. Westerblokker 39, 'De Barmhartige Samaritaan' I **1990**

Workum

gemeente Súdwest-Fryslân

1. Noard 5 I **1932**

Woudrichem

gemeente Altena

1. Hoogstraat 5 I **1970** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Hoogstraat 9 I **1970** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Zaandam

gemeente Zaanstad

1. Dam 1 en 1B, 'Sluiswachterswoning' en 'Accijnshuisje' I **1997**

Zaltbommel

1. Kerkstraat 26, 'De Arck' en 'In de Trip' I **1961** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Oenselsestraat 15-17 I **1964** (met steun dhr C. Philips) en 1970 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
3. Oenselsestraat 50-52 I **1978** (met steun Prins Bernhard Cultuurfonds)
4. Ruiterstraat 18 I **1948**

Zierikzee

gemeente Schouwen-Duiveland

1. Nieuwe Bogerdstraat 16 I **1964** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Zutphen

1. Groenmarkt 7 I **1988**

Zwolle

1. Sassenstraat 31-I en 33, 'Karel V-huis' en 'Hof Van Ittersum' I **1943** en **1978**
2. Willemskade 28 I **2021** (legaat mw G.G. Lefferts-Wierda)

**Lijst van Museumhuizen, Vakantiehuizen,
Evenementenlocaties**

Museumhuizen

Amsterdam

Huis Bartolotti, Herengracht 170
Gemeenlandshuis, Diemerzeedijk 27

Delft

Huis Van Meerten, Oude Delft 199

Den Haag

Huis De Quack, Elandstraat 12

Haarlem

Museumhuis Barnaart, Nieuwe Gracht 7

Hegebeintum

Harsta State, Harstawei 25

Hilversum

Huis Sloëttjes, J.P. Coenstraat 80

Hoorn

Huis Bonck, Binnenluiendijk 3

Leeuwarden

Huis Van Eysinga, Koningsstraat 25

Nagele

Huis Polman, Karwijhof 20

Steenwijk

Huis Rams Woerthe, Gasthuislaan 2

Utrecht

Huis Van Ravesteyn, Prins Hendriklaan 112

Velsen-Zuid

Buitenplaats Beeckestijn, Rijksweg 130-136

Vakantiehuizen

Den Haag

Huis De Quack, Elandstraat 12

Driehuis

De Kapelwoning, P.C. Hooftlaan 93

Gorinchem

Het Tolhuis, Molenstraat 109

Groet

Huis Dijkstra, Nieuweweg 2

Hasselt

Proveniershuis, Rosmolenstraat 3

Hegebeintum

Harsta State, Harstawei 25

's-Hertogenbosch

De Drie Halve Manen, Hinthamerstraat 138

Heusden

Huis Beelaerts, Putterstraat 2

Hoog Soeren

De Roode Pan, Hoog Soeren 88

Hoorn

De Mariatoren, Achter de Vest 1
Huis Bonck, Binnenluiendijk 3

Maassluis

Gemeenlandshuis Maassluis, Hoogstraat 11

Makkum

Huis Tichelaar, Turfmarkt 5

Moddergat

Het Visserhuis, Seewei 49

Nagele

De Karwijhof, Karwijhof 19

Oosterleek

Huis Oosterleek, Oosterleek 39

Schoonhoven

De Watertoren, Bij de Watertoren 25

Utrecht

Huis Van Ravesteyn, Prins Hendriklaan 112

Valkenburg

De Oude Molen, Sint Pieterstraat 4

Vlieland

De Atelierwoning, Dorpsstraat 99A

Warmond

Huis te Warmond, Herenweg 141
Huis Zonnehoek, Hofpolder 12

Evenementenlocaties

Amsterdam

Gemeenlandshuis Amsterdam, Diemerzeedijk 27
Huis Bartolotti, Herengracht 170
Huis Van Bienen, Herengracht 284

Delft

Huis Van Meerten, Oude Delft 199

Haarlem

Huis Barnaart, Nieuwe Gracht 7
Huis Hodshon, Spaarne 17

Heiloo

Huis Nijenburg, Kennemerstraatweg 278

Leeuwarden

Huis Van Eysinga, Koningstraat 25
De Kanselarij, Turfmarkt 11

Steenwijk

Villa Rams Woerthe, Gasthuislaan 2

Velsen-Zuid

Buitenplaats Beeckestijn, Rijksweg 136