

# Vereniging Hendrick de Keyser

## Jaarverslag 2025



**HENDRICK DE KEYSER  
MONUMENTEN**



**HENDRICK DE KEYSER  
MONUMENTEN**

**21 april 2026**

**Vereniging Hendrick de Keyser is gevestigd te Amsterdam**

Herengracht 172

1016 BP Amsterdam

Telefoon: 020-521 06 30

Website: [www.hendrickdekeyser.nl](http://www.hendrickdekeyser.nl)

Email: [info@hendrickdekeyser.nl](mailto:info@hendrickdekeyser.nl)

Handelsregisternummer 40530264

RSIN 001038709

Vereniging Hendrick de Keyser is partner van de VriendenLoterij

**VRIENDEN  
LOTERIJ**  
elke dag plezier



# Voorwoord

Met veel genoegen presenteren wij u het jaarverslag van Vereniging Hendrick de Keyser over het kalenderjaar 2025. Wij blikken terug op een jaar waarin belangrijke keuzes zijn gemaakt en stappen zijn gezet in de erkenning van de kwaliteit van onze monumentencollectie, in ons financieel beleid en in het vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor onze missie: het behoud en gebruik van bijzondere monumenten en hun interieurs.

Een belangrijke keuze betrof de nieuwe koers voor de presentatiepanden. Deze koers heeft in 2025 geresulteerd in bevestiging van de kwaliteit van onze monumenten. Zes van onze museumhuizen zijn geregistreerd in het Museumregister waardoor Nederland in één klap zes musea rijker is. Met deze musea, onze publieksactiviteiten, zoals het theaterfestival Hendricks Karavaan, en onze communicatie die in toenemende mate digitaal is bereiken we bovendien een nieuw en breder publiek. De nieuwe koers betekende ook meer focus op een kleiner aantal toonaangevende museumhuizen, vakantiehuisen en evenementenlocaties, waardoor we effectiever en efficiënter kennis delen en bezoekers een mooie beleving geven.

In onze kernactiviteiten, onderhoud en verhuur van de monumenten, is goede voortgang geboekt en daarmee onze uitdaging voor de toekomst nog duidelijker geworden. We hebben het inzicht in de omvang en samenhang van de onderhouds- en verduurzamingsopgave verdiept. Die opgave is groot, mede omdat inflatie en stijgende bouw-, loon- en exploitatiekosten de wettelijk vastgestelde verhoging van de huren overstijgen. Uit de huuropbrengsten kan het operationeel onderhoud worden bekostigd, maar voor het achterstallig onderhoud zijn extra fondsen nodig. Tegelijkertijd vraagt de verduurzaming van onze monumenten om substantiële extra investeringen, boven op de reguliere instandhoudingsopgave. Deze uitdagingen maken duidelijk hoe groot en complex de verantwoordelijkheid is die gepaard gaat met het eeuwigdurende beheer van ons monumentale bezit. Om achterstanden versneld te kunnen inlopen is onze primaire opgave voor komende periode eenduidig: het aanzienlijk vergroten van de baten uit fondsenwerving en vanuit de maatschappij. De vereniging is letterlijk ‘steenrijk’ maar tegelijkertijd ‘straat-arm’.

Wij nemen beslissingen over de focus van activiteiten en de samenstelling van de portefeuille met het oog op onze lange termijn doelstelling en missie en binnen de financiële realiteit van de vereniging. De ingezette richting voor ons financiële beleid is in 2025 gehandhaafd: we zetten ‘de tering naar de nering’ met aandacht voor liquiditeit en financiële duurzaamheid, waarbij de menselijke maat en samenwerking binnen de organisatie en met onze stakeholders, partners, leveranciers en huurders, belangrijke uitgangspunten blijven.

In 2025 hebben wij wederom diverse schenkingen en legaten ontvangen van mensen die ons in onze doelstelling en ambities steunen. Wij hebben deze bijdragen in grote dank aanvaard en zullen die volgens de wens van de schenker besteden aan specifieke projecten of een publieksdoel. Dankzij een schenking zijn wij weer een pand rijker geworden in Tegelen, waar wij inmiddels tien complexen en panden bezitten. Al onze schenkers zijn van onschatbare waarde voor de vereniging.

De opgaven waar de vereniging voor staat vragen om zorgvuldige keuzes, genereuze samenwerking en niet aflatende toewijding en enthousiasme. Het bestuur herkent deze kwaliteiten bij alle betrokkenen en spreekt waardering en dank uit aan de directie, medewerkers, vrijwilligers, leden, donateurs en alle anderen die aan onze doelstellingen in 2025 hebben bijgedragen.

Namens het bestuur,  
Petri Hofsté, voorzitter

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>4</b>
<b>Algemeen</b>	<b>6</b>
De vereniging	6
Missie en doelstelling	6
Visie op de toekomst	7
<b>Fondsenwerving</b>	<b>9</b>
Donaties, legaten en subsidies	9
<b>Erfgoedcollectie</b>	<b>15</b>
Verwerving van panden	15
Huizen en complexen van Vereniging Hendrick de Keyser	15
Interieurobjecten	16
Museum- en vakantiehuizen als onderdeel van de collectie	17
<b>Restauratie en onderhoud</b>	<b>21</b>
Restauraties	21
Onderhoud, instandhouding, verduurzaming	25
<b>Verhuur</b>	<b>29</b>
Verhuur panden	29
Vakantiehuizen, evenementenlocaties, museumhuizen	32
<b>Publiek</b>	<b>34</b>
Leden	34
Ledenactiviteiten	34
Voorlichting en Publieksbereik	34
<b>Verenigingszaken en Governance</b>	<b>38</b>
Doelstelling van de vereniging	38
ANBI-status, POM-status en CBF-erkenning	38
Algemene ledenvergadering	39
Bestuur	39

Verenigingsraad	41
Financiële Commissie	42
Benoemingscommissie	43
Benoemingen en herbenoemingen	43
Klachtenprocedure	44
Governance	44
Samenstelling Directie, Bestuur en Verenigingsraad	48
Integriteitsbeleid	49
<b>Organisatie</b>	<b>50</b>
Directie en organisatie	50
Vrijwilligers	51
Ondernemingsraad	52
IT en digitalisering	52
<b>Financiële positie</b>	<b>53</b>
Solvabiliteit en Liquiditeit	53
Financiering	54
Beleggingen	54
Ontwikkeling balans 2025	54
Ontwikkeling staat van baten en lasten 2025	55
Plannen op de korte termijn	55
Risico's en onzekerheden	57
<b>Jaarrekening 2025</b>	<b>60</b>
Balans per 31 december 2025	61
Staat van baten en lasten over 2025	62
Kasstroomoverzicht over 2025	63
Toelichting	64
Toelichting op de Balans per 31 december 2025	73
Toelichting op de Staat van Baten en Lasten 2025	80
<b>Overige gegevens</b>	<b>88</b>
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	88
Alfabetische lijst van huizen in de collectie	94

# 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. 2 december 2025.

De vereniging is geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 40530264. Zij is gevestigd te Amsterdam. Het kantoor is gevestigd aan de 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 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 stelt zich daarnaast ten doel deze monumenten toegankelijk te maken voor het publiek, zodat mensen kennis kunnen maken met de nationale woongeschiedenis door de huizen te bezoeken, erin te wonen, te werken of te logeren.

De vereniging geeft invulling aan haar doelstelling door panden te verwerven en duurzaam te exploiteren. De huizen worden verhuurd als woning of bedrijfsruimte, of in eigen beheer geëxploiteerd als museumhuis, vakantiehuis of evenementenlocatie. De huurinkomsten worden ingezet voor regulier en groot onderhoud. Voor nieuwe verwervingen, restauraties en publieksactiviteiten is de vereniging aangewezen op aanvullende inkomsten, zoals subsidies, bijdragen van fondsen en loterijen, giften, legaten en schenkingen.

## Visie op de toekomst

In het jaarverslag over 2023 presenteerden wij de langetermijnvisie en plannen 2023-2027: *‘Op weg naar 2027: Ziel en Zakelijkheid. Fit voor een duurzame toekomst’*. Deze visie gold ook in 2025 als leidraad voor ons handelen. Onze vier strategische doelen zijn de volgende.

### *Beheerste groei van de monumentencollectie*

De vereniging kan jaarlijks enkele bijzondere gebouwen verwerven. Verwerving is geen kwantitatief doel, maar is één van de manieren om invulling te geven aan onze primaire doelstelling van behoud van bijzondere architectuur. Met onze deskundigheid en visie verwerven wij alleen kwalitatief zeer hoogwaardige, veelal kwetsbare gebouwen en complexen. De inhoudelijke lat ligt hoog en de financiële consequenties – zowel de incidentele investering als de structurele kosten en baten – moeten een positief perspectief bieden. Vanuit ons verwervingsbeleid leggen wij in deze planperiode de nadruk op:

- bijzondere huizen uit de eerste helft 19de eeuw en eerste helft 20ste 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 (periodieke) schenkers.

### *Duurzaam restaureren en behouden*

Onze restauratieprojecten zijn gebaseerd op een restauratieplan met een visie en een gedegen financiële onderbouwing. Verduurzaming is een integraal onderdeel van de restauratieopgave omdat we daarmee het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de toekomst, drastisch kunnen verkleinen. De restauraties van Hendrick de Keyser zijn een voorbeeld in de erfgoedwereld. Deze voorbeeldfunctie 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.

Voor het onderhoud van het bestaand bezit zetten wij in op de verdere professionalisering 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 continu verbeteren van de processen, systemen en projectmatige werkwijze in de organisatie.

Wonen of werken in een huis van de vereniging is een unieke ervaring. In 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 zo snel mogelijk 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*

In deze planperiode 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 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*

De organisatie ontwikkelen we door naar een datagedreven, 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.

- Er is één klantcontactcentrum ingesteld voor huurders, waar alle huurdersvragen en -klachten, inclusief reparatieverzoeken, binnenkomen. Hierdoor worden verzoeken sneller behandeld.
- Bij het verhuurproces kunnen dankzij digitale efficiëntie panden sneller worden verhuurd en is de leegstandsduur van doorverhuurbare panden aanzienlijk bekort. Een in 2024 aangeschaft softwareprogramma heeft zich al bewezen. Het verhuurproces verloopt sneller, zo veel mogelijk gestandaardiseerd en deels geautomatiseerd.
- De registratieachterstanden van onze interieurobjecten zijn ingelopen en volgens vaste systematiek geregistreerd in ons collectiebeheersysteem. De registratie is en blijft geheel op orde, hetgeen ook noodzakelijk is voor de museumregistratie van onze museumhuizen.
- Verduurzaming is begin 2025 bij een programmaleider belegd die verantwoordelijk is voor versnelling van de verduurzaming van de hele portefeuille. Naast de integrale restauratie-verduurzamingsprojecten loopt er nu ook beleid dat gericht is op uitvoering van kleinschalige duurzaamheidsmaatregelen bij zittende huurders. Dit blijkt een efficiënte, effectieve aanpak waar huurders enthousiast over zijn.
- Een meerjarenonderhoudsplan voor de hele portefeuille wordt vanuit één programma per pand gevuld, met dezelfde maatstaf en criteria per pand, waardoor het zicht op de onderhoudsopgave steeds duidelijker en nauwkeuriger wordt.

De grootste opgave betreft het oplossen van achterstallig onderhoud: in die opgave is steeds meer inzicht verkregen, maar tegelijkertijd is duidelijk geworden dat deze niet op korte termijn op te lossen is zonder dat daarvoor extra en majeure fondsen worden geworven.

# Fondsenwerving

## 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 leden, particuliere donaties, legaten, subsidies, bijdragen van fondsen en onze langjarige partner de VriendenLoterij. Zij zorgen ervoor dat architectonisch en historisch erfgoed ook voor volgende generaties behouden kan blijven.

Op duurzame basis wil de vereniging meer inkomsten genereren om de ambities voor de toekomst te realiseren. Daartoe werken wij aan het onderhouden en uitbouwen van relaties en het vergroten van de aandacht voor de vereniging. Dit doen wij onder andere door het resultaat van ons werk met onze begunstigers te delen, bijvoorbeeld tijdens inspirerende locatiebezoeken.

In totaal heeft de vereniging in 2025 € 8,8 miljoen (2024: € 11,9 miljoen) ontvangen aan donaties, legaten, schenkingen, giften van particulieren, dotaties van fondsen, subsidies van overheden en bijdragen van loterij-organisaties die verantwoord zijn als geworven baten.

	2025	2024
Baten van particulieren	4.961	8.644
Baten van loterij-organisaties	1.845	1.432
Baten uit subsidies van overheden	1.521	1.422
Baten van fondsen	461	401
Totaal geworven baten	8.788	11.899

In 2025 ontving de vereniging schenkingen, donaties en legaten van particulieren van in totaal € 4.961 (2024: € 8.644). In 2025 betrof het schenkingen in de vorm van geldbedragen en één schenking van een pand.

Van fondsen werd een bedrag van € 461 ontvangen (2024: € 401).

De bedragen die de vereniging ontvangt zijn soms bescheiden en soms zeer omvangrijk. De vereniging is dankbaar voor alle bijdragen! Onze doelstellingen omvatten een veelheid aan opgaven, behoud van bijzondere gebouwen, historische interieurs, tuinkunst, publieksbereik en kennisdeling. Daarom is elke schenking, in welke omvang dan ook, welkom en is er een betekenisvolle bestemming.

Voor het verwerven van deze baten worden kosten gemaakt die voornamelijk bestaan uit toegerekende eigen organisatiekosten. In 2025 bedroegen deze € 203 (2024: € 255) en maakten daarmee 2,3% (2024: 2,1%) van de Baten uit Fondsenwerving uit. De vereniging streeft ernaar deze kosten altijd (ruim) onder de 10% te houden.

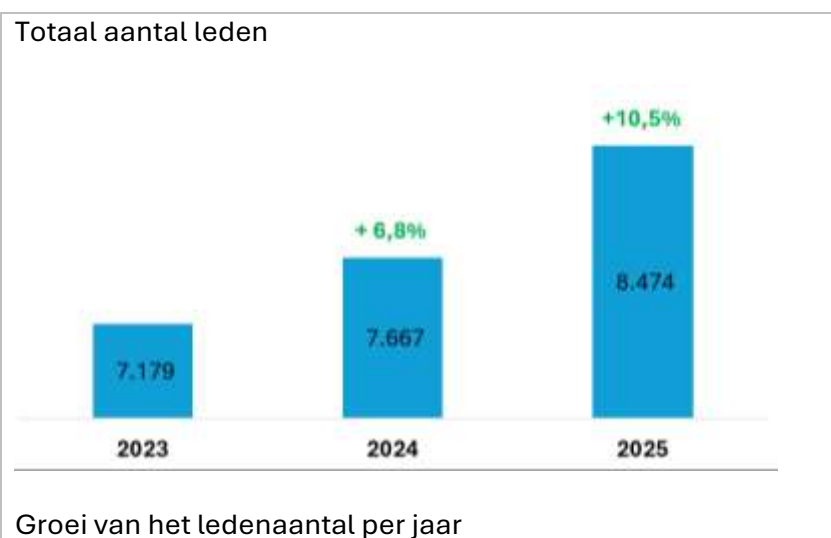
## Baten van particulieren

	2025	2024
Legaten en erfstellingen	4.337	3.548
Schenken van panden	275	4.391
Contributies	257	224
Donaties en giften	92	481
Totaal baten van particulieren	4.961	8.644

### Contributies en leden

De contributies € 257 (2024: € 224) hebben betrekking op de contributie-inkomsten van leden van de vereniging. In afgelopen jaren zijn de contributie-inkomsten gestaag toegenomen van € 197 (2023) en € 224 (2024) naar € 257 in 2025.

De vereniging kan rekenen op een brede ledenbasis. Het totale ledental is in de periode 2023–2025 gegroeid. Deze ontwikkeling bevestigt het draagvlak voor de vereniging en vormt een stabiele basis voor zowel de contributie-inkomsten als de verdere ontwikkeling en impact van de organisatie.



### Schenken van panden

In 2025 is één pand verkregen door een schenking. De waarde van de schenking van het pand, ontvangen van de heer W.H. Coenen, is € 275.

### Legaten en erfstellingen

De baten uit legaten en erfstellingen bedragen ruim vier miljoen euro. Onze dank gaat uit naar onderstaande erflaters. Hun nalatenschap aan Hendrick de Keyser Monumenten is een bevestiging van het belang dat zij hechten aan het van behoud van bijzondere monumenten en is een grote blijk van vertrouwen in onze organisatie en doelstelling. Iedere nalatenschap helpt ons om erfgoed te bewaren en door te geven aan toekomstige generaties.

In 2024 en 2025 ontvingen wij bijdragen uit een zeer omvangrijk legaat van de heer R.H.A. Verspyck ; respectievelijk € 3.000 en € 4.000) dat wij conform de wensen van de erflater in komende periode zullen besteden. Tevens hebben wij in dankbaarheid nalatenschappen ontvangen van vier andere erflaters: van mevrouw C.W. Fock (€ 300) die bij leven vele jaren bestuurslid van de vereniging was, van mevrouw E.L. Vossepoel (€ 26), van de erven H.G.H. van Goor (€ 8) en van mevrouw M. Karsch (€ 5).

#### *Donaties en giften en Overige baten van particulieren*

De vereniging heeft in totaal € 92 aan donaties, giften en overige baten van particulieren ontvangen (2024: € 481) waaronder giften van leden van de Bouwmeesterskring.

#### *Bouwmeesterskring*

De Bouwmeesterskring is een particuliere geefkring van inmiddels 25 betrokken schenkers, die met hun jaarlijkse financiële bijdrage onze restauraties steunen. De Bouwmeesters van Hendrick de Keyser geven een fiscaal aftrekbare bijdrage met een schenking vanaf duizend euro per jaar gedurende een periode van ten minste vijf jaar. De leden van de Bouwmeesterskring worden actief bij een restauratie betrokken. In 2025 kregen zij o.a. een exclusief kijkje achter de schermen van de restauratie van de Willemskade 28 in Zwolle onder leiding van onze projectleider en architectuurhistoricus. Wij bedanken alle bouwmeesters, waaronder met name genoemd:

de heer Th. Erb  
de heer E.P. Huis  
mevrouw M.J.J. Hooymans  
mevrouw A. van Rijssel  
mevrouw R. Stigter Aerden  
de heer J. Timmer  
mevrouw M. Fuld  
de heer D. Weeda  
de heer M. van Woudenberg

#### **Baten van Loterij-organisaties**

De VriendenLoterij is een vaste, zeer gewaardeerde partner van de vereniging, met wie de partnerovereenkomst in 2024 met vijf jaar is verlengd. De VriendenLoterij steunt ons in onze ambities om bijzondere, vaak kwetsbare monumenten te verwerven en te behouden én om monumenten toegankelijk te maken voor een breed publiek.

In 2025 ontvingen wij wederom een jaarlijkse bijdrage van € 1.200. Het bestuur heeft besloten om de bijdrage te bestemmen voor de restauratie van de Willemskade 28 in Zwolle en voor de nieuwe publiekspresentaties in museumhuis Van Meerten in Delft en museumhuis Beeckestijn in Velsen-Zuid.

Dankzij een extra en eenmalige bijdrage in 2024 van de VriendenLoterij van circa € 980 kunnen wij een meerjarig bijzonder theaterfestival faciliteren om drie zomers lang een breder publiek te bereiken. In 2025 is de eerste 'Hendricks Karavaan' gerealiseerd (€ 525) waar de monumentale huizen als decor dienen en tot leven worden gebracht voor een breed publiek. Hendricks Karavaan zal ook in 2026 en 2027 worden georganiseerd.

Het is voor de vereniging belangrijk dat mensen die in de loterij meespelen, geormerkt voor 'Hendrick de Keyser' meespelen zodat de vereniging een extra bedrag per verkocht lot ontvangt. Uit de verkoop van geormerkte loten ontvingen wij in 2025 € 120 (2024: € 232). Deze baten worden gebruikt voor investeringen in onze museumhuizen. Alle deelnemers van de VriendenLoterij hebben gratis toegang tot onze museumhuizen.

### Baten uit subsidies van overheden

Overheden verstrekken ons incidenteel subsidie bij grootschalige restauraties 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. De baten uit subsidies van overheden in 2025 van € 1.521 hebben betrekking op instandhoudingssubsidies voor een bedrag van € 1.476 (2024: € 1.422) in het kader van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). Daarnaast ontving de vereniging enkele incidentele subsidies voor met name Beeckestijn in Velsen-Zuid en energiesubsidies voor Zwaardstraat 16 Scheveningen (€ 45 in totaal).

Voorts ontvangt de vereniging subsidies voor restauratieprojecten. Die laatste worden als onderdeel van de activering van de investeringen in restauraties en instandhouding verantwoord. In totaal betrof dit in 2025 € 928 aan subsidies.

#### *Overheden*

Van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ontvangen wij de zesjaarlijkse instandhoudingssubsidie voor onze rijksmonumenten. Alle overheden die ons in 2025 hebben gesteund, zijn:

Gemeente Hoorn  
Gemeente Schiedam  
Gemeente Utrechtse Heuvelrug  
Gemeente Venlo  
Gemeente Velsen  
Provincie Friesland  
Provincie Noord-Holland  
Provincie Zuid-Holland  
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

### Baten van fondsen

In 2025 hebben verschillende fondsen het werk van de vereniging ondersteund. Deze fondsen, met wie de vereniging in veel gevallen al een jarenlange relatie onderhoudt, zijn bereid om Hendrick de Keyser te steunen in de aansprekende restauratie-, onderhouds-, verduurzamings- of openstellingsopgaven. Ook de bijdragen van onze Bedrijfsvrienden zijn onder baten van fondsen geschaard, omdat dit bijdragen van zakelijke partners betreft.

De bijdragen van fondsen aan restauraties bedroegen in 2025 € 461 (2024: € 401). Deze bijdragen omvatten onder meer een schenking van de Stichting Bon Coeur voor Huis

Slegers in Velp (€ 210), een bijdrage van het Cultuurfonds eveneens voor Huis Slegers (€ 45), een bijdrage van het De Groot Fonds voor de restauratie van het weeshuis in Schiedam (€ 105) en een gift van een fonds dat anoniem wenst te blijven voor de Kancelarij in Leeuwarden (€ 50).

#### *Partners en subsidiënten*

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 onze vereniging voorop. Hierdoor voelen wij ons door onze partners gesteund in onze missie. Organisaties die ons regelmatig steunen zijn de volgende.

Abe Bonnema Stichting  
Bredius Stichting  
De Groot Fonds  
Fonds Schiedam Vlaardingen e.o.  
Fonds van Zanten  
Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds  
Het Cultuurfonds  
J.C. Ruigrok Stichting  
Ridderschap van Overijssel  
Stichting Aan Boord  
Stichting Bon Coeur  
Stichting Dioraphte  
Stichting EER  
TBI Fundatie  
Stichting FB Oranjewoud  
Stichting Thurkow Fonds  
Stichting VLB Fonds  
Stichting Vrienden van Beeckestijn  
Van Heloma Stichting

Daarnaast is € 51 ontvangen van diverse fondsen en bedrijfsvrienden.

#### *Bedrijfsvrienden*

Hendrick de Keyser kent een beginnend zakelijk netwerk van bedrijfsvrienden. Bedrijfsvrienden steunen ons met een bijdrage vanaf 2000 euro 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 door bijzondere huizen te bezoeken. Wij zijn verheugd dat de volgende bedrijven bedrijfsvriend zijn:

Burgy Bouwbedrijf  
Imming Logistics Fine Art B.V.  
Van Dinther Bouwbedrijf  
Van Wijnen Zwolle  
Mennen Training & Consultancy

## Bestemmingsfonds

De vereniging heeft ultimo 2025 de volgende toegezegde en (in 2025 en voorgaande jaren) verkregen bijdragen van fondsen, schenkers en organisaties die geormerkt zijn voor een specifiek project of doel. Met deze bijdragen worden restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten nog plaatsvinden of nog niet afgerond zijn of moeten nog verantwoord worden.

	2025	2024
De heer R.H.A. Verspyck - Monumenten en interieurs (2025)	4.000	-
De heer R.H.A. Verspyck - Monumenten en interieurs (2024)	1.200	3.000
Mevrouw J. Dam-de Bruin - Dorpsstraat 168, Barendrecht	500	500
Stichting Bon Coeur - Shelter	330	331
Mevrouw C.W. Fock - Bijzondere interieurrestauraties	228	-
Anoniem - Restauratie en onderhoud panden voor 1850	-	1.326
Stichting Aan Boord - Restauratie Goejanverwelle 74, Hekendorp	-	182
Stichting Bon Coeur - Restauratie Huis Slegers, Velp	-	160
Overige fondsen	102	350
Totaal	6.360	5.849

# Erfgoedcollectie

## Verwerving van panden

De collectie van de vereniging groeit vrijwel elk jaar met één of enkele nieuwe panden. In 2025 is één nieuw huis, in Tegelen, verworven.

In Tegelen (Limburg) verwierven wij Grotestraat 64, als schenking van de heer W.H. Coenen. In dit Noord-Limburgse dorp heeft de vereniging dankzij deze weldoener een omvangrijk bezit opgebouwd rondom de historische dorpskern. Grotestraat 64 is iets ten zuiden van de kern gelegen aan de oude doorgaande weg tussen Venlo en Roermond. Het betreft een huis van omstreeks 1800, bestaande uit twee bouwlagen onder een flauw hellend zadeldak in een sobere, voor noord-Limburg typerende ambachtelijke stijl met spaarzame decoraties. Aanvankelijk was het waarschijnlijk geheel in gebruik als woning; begin 20ste eeuw kwam op de begane grond een winkel met een grote etalageruit in de voorgevel. Het casco van het huis is zover bekend verder vrijwel volledig origineel, inclusief eenvoudige gordingenkap met niet-verzaagde stammetjes. Bijzonder is het interieur van de bovenverdieping. Ook dit dateert nog grotendeels uit de bouwtijd, inclusief eenvoudige opgeklampte binnendeuren met forse scharnieren. Door het casco en de gaafheid van de bovenverdieping vertegenwoordigt Grotestraat 64 enige zeldzaamheidswaarde, die wij dankzij de schenking kunnen waarborgen.

Bij het finaliseren van het jaarverslag zijn in 2026 twee panden verworven. De Grotestraat 48-50 in Tegelen en een 18<sup>de</sup>-eeuws pand aan de Agnietenstraat in Utrecht, de Fundatie van Renswoude; een monument met een zeer gaaf en kwetsbaar historisch interieur. In 2026 zullen wij uitgebreid verslag doen van deze verwervingen.

## Huizen en complexen van Vereniging Hendrick de Keyser

De monumentencollectie van de vereniging groeit elk jaar en kan vanuit verschillende invalshoek worden geteld. Volgens onze algemene telling omvat de collectie eind 2025 489 panden (2024: 488) 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 monumentencollectie ook op een aantal andere manieren benaderen. De huizen van Hendrick de Keyser bevinden zich in 371 complexen (2024: 370). 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 hoofdhuis, tuinen, koetshuis, bijgebouwen, muren, beelden en hekwerken. Deze complexen-definitie wordt aangehouden voor de samenstelling van de (alfabetische) lijst achter in dit jaarverslag.

De complexen omvatten op hun beurt 512 'bouwdelen'. Tot de bouwdelen behoren naast de 489 panden bijvoorbeeld ook bruggen, hekpijlers, muren, en historische tuinen en parken (monumentale eenheden). De bouwdelentelling hanteren we omdat deze

overeenkomt met die van de landelijke en gemeentelijke monumentenregisters. Van de 512 bouwdelen zijn er 440 rijksmonumenten (2024: 440), 43 gemeentelijke monumenten (2024: 43) en hebben 29 bouwdelen (2024: 28) 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 975 verhuureenheden.

De totale waarde van de monumentencollectie groeit elk jaar door verwervingen en door investeringen in restauraties en instandhouding. Eind 2025 was de waarde € 295 miljoen (31 december 2024: € 304 miljoen). De waarde is afgenomen in 2025 doordat de afschrijvingen in 2025 ongeveer gelijk zijn gebleven, maar er minder verwervingen en investeringen zijn geweest.

Bij elke nieuwe verwerving voeren onze eigen onderzoekers een gedegen cultuur- en architectuurhistorisch onderzoek uit. De onderzoeken worden vastgelegd in de publicatiereeks '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 historische interieurs met aard- en nagelvaste afwerkingen, zoals wandbespanningen, lambriseringen, schouwstukken en schouwmantels. Daarnaast beschikt de vereniging over een omvangrijke collectie losse interieurobjecten. De kwantiteit en kwaliteit van de interieurs van Hendrick de Keyser Monumenten zijn ten opzichte van andere monumentenorganisaties in Nederland ongeëvenaard. De historische interieurs geven onze monumenten een extra dimensie: zij versterken de zeggingskracht doordat zij het gebruik van vertrekken tastbaar maken en omdat ze de mode en wooncultuur uit een bepaalde periode weergeven.

In totaal omvat de collectie ongeveer 7.480 interieurobjecten (2024: 6.500), waarvan 6.560 in eigen bezit zijn en 920 (2024: 1.100) in bruikleen zijn verkregen van diverse instellingen, musea en particulieren. De toename van ongeveer 1.000 objecten is voornamelijk het gevolg van de afronding van de opname van alle objecten in een digitale database. Objecten die al in onze collectie waren opgenomen, zijn daarbij eenduidig en volgens dezelfde systematiek in het collectiebeheersysteem geregistreerd. Daarnaast hebben we enkele schenkingen van particulieren ontvangen en zijn aan verschillende huizen objecten in bruikleen toegevoegd.

Tegenover deze groei staat dat in 2025 meer dan 180 bruiklenen zijn teruggedaan naar de bruikleengevers. Bij de herinventarisatie en herordening van de depots kwamen bruiklenen naar voren die nu en in de toekomst niet plaatsbaar zijn in onze huizen, bijvoorbeeld omdat ze stilistisch niet aansluiten of vanwege hun kwetsbaarheid niet geschikt zijn voor gebruik. Ook zijn door de transitie van enkele presentatiepanden diverse bruiklenen overbodig geworden. De betreffende bruikleengevers is gevraagd hun objecten terug te nemen; dit is voor 186 objecten gerealiseerd.

De interieurobjecten bevinden zich in 270 huizen (2024: 274). In sommige panden betreft het

één enkel object, zoals een historische eierlamp in een hal; in andere huizen gaat het om ensembles van losse objecten die in samenhang met een historisch interieur worden behouden, beheerd en gepresenteerd, zoals in het Huis Van Brienen in Amsterdam. Het aantal locaties en de kwaliteit van de interieurs met bijbehorende objecten onderstrepen de schaal en complexiteit van het interieurbeheer en het belang van professioneel collectiebeheer als integraal onderdeel van het behoud van het gebouwde erfgoed. Per locatie worden onderhouds- en beheerplannen (“good housekeeping”) opgesteld en conform een jaarplan uitgevoerd.

De restauratie van interieurobjecten wordt op basis van urgentie projectmatig aangepakt, veelal met behulp van fondsenwerving. Van het legaat van mevrouw Fock, geoormerkt voor historische interieurs, is in 2025 een deel aangewend voor de restauratie van een stijkkamer in het pand aan de Willemskade in Zwolle. In de komende jaren zal het resterende deel van het legaat conform de wensen van de legataris worden besteed.

In 2025 hebben we het volgende gerealiseerd voor wat betreft interieurobjecten.

*Oplevering van een nieuwe museale presentatie in museumhuis Beeckestijn in Velsen-Zuid.* Historische objecten zijn teruggebracht of toegevoegd, waaronder 18de- en 19de-eeuwse stukken. Een aantal portretten van de familie Boreel kreeg een betekenisvolle plek in het huis. Daarnaast zijn moderne presentatiemiddelen toegevoegd. Voor bezoekers is een samenhangend ensemble ontstaan dat het verhaal van huis en bewoners van de 18de tot in de 20ste eeuw duidelijk en invoelbaar maakt.

*De restauratie en herinrichting van Huis Slegers in Velp.*

Dit huis werd door architect Gerrit Rietveld ontworpen voor kunstenaar Piet Slegers en zijn vrouw. Zowel de nagelvaste interieurafwerkingen naar ontwerp van Rietveld als de losse interieurobjecten van Slegers zijn zorgvuldig gerestaureerd en teruggeplaatst op hun oorspronkelijke plek. Tot de behoudsopgave behoren zowel de door Rietveld ontworpen compacte keukenopstelling als de door Slegers vervaardigde wandkastjes. In de voormalige atelierruimte is een nieuw keukenmeubel geplaatst achter een kastenwand, terwijl de rauwe werkvloer met verfresten is gefixeerd en behouden om de uitstraling van het atelier te waarborgen. Het interieur is in samenhang en tot in detail bewaard en hersteld.

*De museumregistratie van zes museumhuizen.*

De kroon op het werk van vele jaren interieurbeheer is de museumregistratie van zes museumhuizen. De uitzonderlijke kwaliteit van de interieurs en de zorgvuldige omgang met de historische interieurs en objecten, waren belangrijke aspecten voor het behalen van de officiële museumregistratie.

## Museum- en vakantiehuizen als onderdeel van de collectie

Een belangrijk onderdeel van het publieksgerichte werk van de vereniging is de openstelling van museum- en vakantiehuizen. Door deze huizen toegankelijk te maken voor bezoekers bieden wij een laagdrempelige en inspirerende manier om vijfhonderd jaar Nederlandse woongeschiedenis te ontdekken en te beleven.

## Vakantiehuisen

In 2025 werd één nieuw vakantiehuis geopend, te weten Huis Slegers in Velp. Het voormalige woonhuis van kunstenaarsechtpaar Gerda en Piet Slegers werd ontworpen door Gerrit Rietveld in zijn kenmerkende zakelijke bouwtrant. Het huis dateert uit 1955 en vormt een bijzonder voorbeeld van naoorlogse wooncultuur, waarin kunst, kleur en eigenzinnigheid centraal staan. Voorafgaand aan de openstelling is een zorgvuldige en duurzame restauratie uitgevoerd, met behoud van het oorspronkelijke karakter en de persoonlijke geschiedenis van de bewoners. Met speciaal ontwikkelde presentatiemiddelen worden gasten meegenomen in het verhaal van de architectuur, het ontwerp en het dagelijks leven van het gezin Slegers, waardoor een verblijf in het huis zowel recreatief is als verdiepend van aard.

Daarnaast hebben in 2025 drie vakantiehuisen een extra presentatielaag gekregen, waarbij de bewoners- en architectuurgeschiedenis is vertaald naar een aansprekende bezoekersbeleving. Het betreft Huis Dijkstra in Groet, Huis Oosterleek in Oosterleek en Huis Zonnehoek in Warmond.

### *Vakantiehuis Huis Slegers*

In het voormalige woonhuis uit 1955 van Gerda en Piet Slegers, ontworpen door architect Gerrit Rietveld, leefden kunst, kleur en eigenzinnigheid. De restauratie en herinrichting van dit huis moest zorgvuldig en duurzaam worden aangepakt om de geschiedenis van het huis en de bewoners te behouden. Eind 2025 is dit huis na restauratie geopend als uniek vakantiehuis. Vakantiegangers kunnen de sfeer van een Rietveld-huis ervaren. Met speciaal voor dit huis gemaakte presentatiemiddelen word je als gast meegenomen in het verhaal van de architectuur en het leven van het gezin Slegers.

Met steun van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Stichting Bon Coeur en de Gemeente Rheden.



*Velp, Den Bruijl 35, Huis Slegers: in 2025 geopend als uniek Rietveld-vakantiehuis.*

## Museumhuizen

Voor museumhuis Beeckestijn in Velsen-Zuid is een geheel nieuw presentatieontwerp ontwikkeld, dat in 2025 is gerealiseerd onder de titel *Beeckestijn: een (on)fortuinlijke buitenplaats*. Aan de hand van een chronologische route door de verschillende kamers maken bezoekers een tijdreis van het begin van de 18de eeuw tot heden. De tentoonstelling belicht drie eeuwen bewoners-, bouw- en interieurgeschiedenis, met bijzondere aandacht voor de invloedrijke families Trip, Van Hoorn en Boreel.

Objecten, meubels, archiefmateriaal en audiovisuele presentaties vertellen het verhaal van rijkdom en representatie, maar ook van verval, herstel en het koloniale verleden dat onlosmakelijk met de buitenplaats is verbonden. De nieuwe presentatie is interactief opgezet en geschikt voor een breed publiek, met speciale aandacht voor families en kinderen.

### *Museumregistratie*

Op museaal vlak werd in 2025 een mijlpaal bereikt. Nadat Museumhuis Barnaart in Haarlem eind 2024 de museumregistratie ontving, volgden eind 2025 nog vijf huizen die dit predicaat kregen van de Stichting Museumregister Nederland: museumhuis Bartolotti in Amsterdam, museumhuis Sloëtjes in Hilversum, museumhuis Van Eysinga in Leeuwarden, museumhuis Rams Woerthe in Steenwijk en buitenplaats Beeckestijn in Velsen-Zuid.

Met deze registraties voldoen de huizen aan de Museumnorm en zijn zij als volwaardige musea erkend. In het jaarverslag 2024 berichtten wij over dit kwaliteitskader. De vereniging onderschrijft de Ethische Code voor Musea en past de Governance Code Cultuur toe.

Door de deuren te openen en het verhaal van deze plekken te vertellen, wordt zichtbaar hoe bijzonder het is dat dit erfgoed de tand des tijds heeft doorstaan. Tegelijkertijd onderstreept die geschiedenis, dat duurzaam behoud alleen mogelijk is dankzij organisaties als Vereniging Hendrick de Keyser, die zich professioneel en met zorg inzetten voor behoud, duurzaam beheer, kennisoverdracht en presentatie van historische huizen en hun interieurs.

De registratie van zes museumhuizen vormt een belangrijke kwaliteitsbevestiging van onze monumentencollectie en is een kroon op het werk van de vereniging én waardevol voor Nederland: in één keer is ons land zes geregistreerde musea rijker!

### *Museumkaart*

De museumregistratie maakt het bovendien mogelijk de huizen open te stellen voor museumkaarthouders. De deelnemers van de VriendenLoterij hadden al gratis toegang tot de huizen. Daarmee worden deze zes topstukken uit onze monumentencollectie vanaf 1 januari 2026 nog toegankelijker voor een breder publiek en wordt de rol van Hendrick de Keyser als hoeder van erfgoed verder versterkt.

In de loop van 2025 is intensief gewerkt aan de verdere professionalisering en publieksverbreding van de zes huizen. Tevens zijn de voorbereidingen afgerond voor het lidmaatschap van de Museumvereniging en deelname aan de Museumkaart. De huizen zijn inhoudelijk en praktisch aangepast om grotere bezoekersaantallen te kunnen ontvangen. Zo zijn speciaal ontwikkelde kindertours geïntroduceerd, is de routing in de huizen geoptimaliseerd en zijn bestaande audiotours en presentatiemiddelen herzien en uitgebreid.

### *Nieuwe vaste tentoonstelling op Buitenplaats Beeckestijn*

Na maanden van intensief onderzoek, creatieve samenwerking en ambachtelijk vakmanschap was het in de zomer van 2025 zover: de nieuwe vaste tentoonstelling “Buitenplaats Beeckestijn, (on)fortuinlijke verhalen” werd geopend. Van de reis van Petronella van Hoorn vanuit Batavia tot het met de hand geborduurde wandkleed in de keuken - elk vertrek vertelt een eigen verhaal. Niet alleen de vroegere bewoners, maar ook het personeel en de bredere koloniale context kregen een gezicht in de tentoonstelling. Je kunt bladeren door een replica van een achttiende-eeuws kasboek, de geheime waaiertaal leren of draaien aan het Rad van Fortuin voor een levensles uit het verleden.

Met dank aan diverse subsidiënten en bruikleengevers.



*Velsen-Zuid, Rijksweg 134: de presentatie “Buitenplaats Beeckestijn, (on)fortuinlijke verhalen” is vanaf 2025 permanent te zien.*

# Restauratie en onderhoud

De monumentencollectie van Hendrick de Keyser omvat bijna 500 complexen en panden, met name woonhuizen uit alle bouwperiodes van de late middeleeuwen tot eind 20e eeuw. Aan de hand van het bezit kunnen wij de ontwikkeling van het woonhuis in Nederland tonen. Dat komt mede door de historische indeling en interieurs die vaak nog aanwezig zijn. Onze panden geven kleur en verdieping aan de veranderende leefomgeving. Met het verwerven, restaureren, onderhouden, verhuren en openstellen van onze monumenten draagt de vereniging bij aan een inspirerende leefomgeving. Het leeuwendeel van de jaarlijkse uitgaven wordt besteed aan restauraties en instandhouding van de panden.

## Restauraties

De instandhouding van panden kost geld. Een deel van de kosten is aan te merken als investering; daarbij gaat het om levensduur verlengende werkzaamheden zoals bij restauraties en groot onderhoud. In 2025 bedroegen de investeringen in totaal € 5.998 na aftrek van € 928 projectsubsidies (2024: € 8.683 na aftrek van projectsubsidies van € 1.102). Hiervan had € 3.915 (2024: € 5.634) betrekking op restauraties van circa 14 panden en complexen. Het investeringsbedrag is circa 31% lager dan in 2024. Dit houdt verband met een noodzakelijke bijsturing in de loop van 2025. Enkele grote restauraties zijn afgerond terwijl andere nog niet in uitvoering zijn genomen. Wel zijn plannen gemaakt en voorbereidingen getroffen voor diverse projecten.

Bij restauraties worden panden veelal integraal aangepakt, op basis van een plan met een onderliggende visie. Het behoud van monumentale waarden staat daarbij altijd voorop. Tijdens een restauratie wordt het casco bouwkundig in goede staat gebracht, vormt de bestaande structuur van het pand het uitgangspunt voor de indeling en eventuele wijzigingen. Tevens worden verduurzamingsmaatregelen getroffen voor zover de monumentale waarden dit toelaten. Historische interieurafwerkingen worden beschermd en waar nodig gerestaureerd. Vondsten tijdens de bouw geven altijd aanleiding om even pas op de plaats te maken en te overwegen of het plan een wijziging behoeft.

In de meeste gevallen ontvangen we overheidssubsidies voor de restauratie en/of verduurzaming van het pand. Daarnaast steunen fondsen en particuliere schenkers ons regelmatig bij de opgave om specifieke, aansprekende onderdelen op een kwalitatief hoogwaardig niveau te restaureren. Het totale project moet kostenefficiënt zijn, waarbij de resterende investeringen tegenover een realistische terugverdienbaarheid worden geplaatst.

De kwaliteit van onze restauraties is in een proces van initiatief tot en met oplevering geborgd. Als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) formuleren wij goed onderbouwde opdrachten en stellen wij heldere kaders voor behoud, herstel en eventuele wijzigingen aan een monument. Bij de uitvoering worden de geldende richtlijnen binnen de beroepsgroepen van de monumentenzorg toegepast. Veelal zijn hoofdaannemers en onderaannemers en gespecialiseerde restauratoren gecertificeerd als erkend restauratiebedrijf.

Hierna volgt een overzicht van de meest omvangrijke projecten in 2025, gemeten naar investeringsbedrag.

*Schiedam, Lange Achterweg/Lindenhof, zuidvleugel voormalig Weeshuis der Hervormden*  
In 2025 vond de oplevering plaats van de algehele casco- en interieurrestauratie, die in 2024 was gestart. De zuidvleugel bevat zes ruime woningen plus een bedrijfseenheid in een aanbouw, die alle zijn verduurzaamd met doos-in-dooconstructies en vacuümglas in de gevelopeningen. Dankzij vergaande isolatiemaatregelen, de installatie van warmtepompen met vloerverwarming en het volledig benutten van het bijgebouw met plat dak voor energieopwekking, zijn de woningen aardgasvrij gemaakt. Het behoud van de monumentale waarden had tot gevolg dat iedere woning een eigen karakter en specifiek accent heeft gekregen.

*Restauratie voormalig weeshuis in Schiedam voltooid*



*Schiedam, Lange Achterweg/Lindenhof, Voormalig Weeshuis der Hervormden.*

*In de zuidvleugel zijn zes woningen gerealiseerd, die qua omvang en indeling de structuur van het oude weeshuis volgen. Moderne toevoegingen zoals baskamers en keukens hebben een terughoudende kleurstelling en vormgeving; de installaties zijn gasloos.*

Met de afronding van de zuidvleugel is het grootste restauratieproject van de vereniging voltooid. Het project werd in tien jaar, verdeeld over drie fasen (noord-, midden- en

zuidvleugel), uitgevoerd. Voorafgaand aan de casco restauratie zijn de 32 kleinschalige jaren '80-woningen gesaneerd. Vervolgens zijn 21 (middel)grote woningen en twee bedrijfseenheden gerealiseerd, waarbij de oorspronkelijke structuur van het gebouw leidend was. Het betreft woningen in het hogere huursegment, waaraan in Schiedam grote behoefte bestaat. De hoofdaannemer was Aannemersbedrijf Den Hoed uit Bergambacht. Voor dit project zijn diverse subsidies en fondsen aangewend. Van de restauratiesubsidie van de Provincie Zuid-Holland (€ 345) is in 2025 het resterende bedrag van € 276 benut. Tevens is het resterende bedrag van € 76 besteed uit twee duurzaamheidssubsidies (tezamen € 95). Daarnaast zijn de restauratiesubsidie van de Gemeente Schiedam (€ 50) en de bijdrage van het De Groot Fonds (€ 105) dankbaar ingezet voor de voltooiing van de zuidvleugel.

#### *Zwolle, Willemskade 28*

In 2025 is de algehele casco- en interieurrestauratie voltooid van dit herenhuis uit 1906, dat werd verkregen uit de nalatenschap van mevrouw Lefferts-Wierda. Het project is uitgevoerd en opgeleverd door hoofdaannemer Van Wijnen uit Zwolle. Een deel van de bijdrage van de VriendenLoterij (€ 800) is aangewend voor deze restauratie. Daarnaast is een bijdrage ontvangen van het Harry en Tiny van Bilsen-Schreur Fonds voor de restauratie van de glas-in-loodramen in het trappenhuis (€ 6). Voor de restauratie van het stucplafond in een stijlkamer is een deel van het legaat van mevrouw C.W. Fock ingezet.



*Zwolle, Willemskade 28: het herenhuis uit 1906 is geheel gerestaureerd. In het trappenhuis werden de wanden in de oorspronkelijke kleurstelling geschilderd en de glas-in-loodramen gerestaureerd.*

#### *Velp, Den Bruijl 35, Huis Slegers*

In 2025 is de algehele casco- en interieurrestauratie van Huis Slegers voltooid, inclusief restauratie van de interieurobjecten en een majeure verduurzaming. De opgave was complex vanwege de kenmerkende minimalistische detailleringen van architect Gerrit Rietveld. Het project is onder leiding van hoofdaannemer Van Dinther uit Schaijk binnen planning en budget afgerond. Sinds de oplevering in september 2025 is het huis beschikbaar als vakantiehuis. Voor dit project zijn restauratie- en duurzaamheidssubsidies van het Rijk aangewend ('iconenregeling' €197 en een duurzaamheidssubsidie van € 124). Ook de Gemeente Rheden droeg bij aan de verduurzaming. De Stichting Bon Coeur leverde een genereuze, onmisbare en zeer gewaardeerde bijdrage van € 210 (boven op de bijdrage in 2024 van € 160), waardoor ook de interieurafwerkingen en de inrichting als vakantiehuis op hoog kwaliteitsniveau konden worden uitgevoerd.

*Rotterdam, Glazoenowlaan 3, Huis Van Raalte*

De algehele restauratie en interieurrestauratie van deze bungalow in Hilleegersberg Rotterdam, naar ontwerp van architect Van Tijen uit 1960, is medio 2025 afgerond. Bij de interieurrestauratie verdienen de originele keuken en de inbouwkasten extra aandacht. Verduurzamingsmaatregelen zijn selectief toegepast, waarbij sommige ingrepen bewust achterwege zijn gelaten om de oorspronkelijke detaillering en de plasticiteit van de gevels, ook vanuit het interieur beleefd, niet aan te tasten.

*Restauratie Huis Van Raalte*

Architect Willem van Tijen (1894-1974), vooral bekend van zijn grootschalige woningbouwprojecten in Rotterdam, ontwierp in 1961 een woonhuis in zakelijke stijl voor de familie Van Raalte in Rotterdam. In 2024 en 2025 is de restauratie en verduurzaming van deze jaren '60 bungalow uitgevoerd. Daarbij is het huis teruggebracht naar de staat van de oplevering in 1961, naar het ontwerp van Van Tijen, maar inclusief de wensen van de oorspronkelijke eigenaar/bewoner, de heer van Raalte. Opvallend zijn de verschillende kleuren en afwerkingen die het interieur in de loop der jaren heeft gekend. Kleurhistorisch onderzoek maakte het mogelijk om de door architect Van Tijen ontworpen kasten, raamkozijnen, deuren en interieurafwerkingen te herstellen in hun oorspronkelijke kleurstelling. Daarnaast is het huis verduurzaamd en toekomstbestendig gemaakt: er is isolerende vacuümglas geplaatst in diverse ramen, een hybride warmtepomp is geplaatst en zonnepanelen zijn toegevoegd op een geïsoleerd dak. De kruipruimtes zijn geïsoleerd en het huis is voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning.



*Rotterdam, Glazoenowlaan 3: in 2025 werd de restauratie van de bungalow naar ontwerp van architect Van Tijen opgeleverd en kon het pand weer verhuurd worden als familiehuis.*

*Leeuwarden, Turfmarkt 11, De Kanselarij*

In 2025 is groot onderhoud en restauratie van de voorgevel uitgevoerd. Het schilderwerk van het gevelhout is volledig vernieuwd, waarbij op basis van kleuronderzoek de historische kleurstelling van het einde van de 19de eeuw is teruggebracht op kozijnen, deuren, ramen en luiken. Hiermee is de monumentale uitstraling van dit imposante gebouw in ere hersteld. Voor dit project zijn zeer welkomte bijdragen ontvangen van een anonieme stichting (€ 50) en de Abe Bonnema Stichting (€ 15).

### *Schaijk, Rijksstraatweg 56, Huis Jan de Jong*

Dit complex is gefaseerd gerestaureerd. In 2025 is de laatste fase afgerond, bestaande uit de realisatie van een extra woning ter completering van het oorspronkelijke ontwerp van architect Jan de Jong. Het complex is opgetrokken in de stijl van de Bossche School, volgens de principes van 'het plastische getal', en kenmerkt zich door een serene monumentaliteit. Met de bouw van de extra woning heeft de vereniging haar eerste – en naar verwachting enige – nieuwbouwproject voltooid.

Daarnaast zijn in 2025 diverse restauratieprojecten voorbereid. In dit kader zijn onder meer waardenstellingen, flora- en faunaonderzoeken en asbestinventarisaties uitgevoerd, restauratievisies opgesteld, tekeningen vervaardigd en vergunningen aangevraagd.

In 2025 is gewerkt aan restauratieplannen voor:

- Boerderij Dam, Dorpsstraat 168 te Barendrecht
- Huis Van Gelderen, Vlierstraat 820 te Enschede
- Het Admiraalshuis, Turfmarkt 142 te Gouda
- Stolpboerderij Huis Frans, Maaikeduinweg 19 te De Koog (Texel)
- Villa Dennenheuvel, Rijksstraatweg 46 te Ubbergen
- Het Reedershuys, Westhavenkade 45 te Vlaardingen
- De Karwijhof in Nagele; er zijn opnieuw voorbereidingen getroffen voor de restauratie van twee woningen in 2026. Voor de restauratie van het gehele hof met 32 woningen heeft de Gemeente Noordoostpolder in 2016 een subsidie van € 1.500 verleend. Bij iedere restauratie van twee woningen wordt een deel van deze subsidie aangewend. Eind 2025 resteerde een bedrag van € 268.

## Onderhoud, instandhouding, verduurzaming

Goed onderhoud is de sleutel tot een duurzame instandhouding van het bezit. Dat geldt voor onze panden met hun interieurs, maar ook voor het groenonderhoud van bijzondere tuinen en het onderhoud aan losse interieurobjecten.

In 2025 is aan circa 135 panden (2024: 150) onderhoud en groot onderhoud uitgevoerd. Daarnaast is onderhoud gepleegd naar aanleiding van circa 800 reparatieverzoeken (2024: idem), die in 2025 werden afgehandeld.

De meest omvangrijke en in het oog springende onderhoudsprojecten zijn:

- Haarlem, Koudenhorn 64, *Teylershof*  
Schilderwerk poortgebouw en één vleugel van het hof, metselwerk schoorstenen, herstel zinken roevendak
- Purmerend, Bierkade 9, *De Vogelstruys*  
Grootschalig kap- en dakherstel
- Venlo, Kwartelenmarkt 1-Wijngaardstraat 2, *Romerhuis*  
Grootschalig dakherstel, gevelluiken, schilderwerk
- Schiedam, Proveniershuis 1-30, *Proveniershuis*  
Schilderwerk inclusief houtrotherstel van een gehele vleugel
- Kuinre, Henric de Cranestraat 38, *Raadhuis en Waag*  
Schilderwerk, kozijn- en raamherstel, huurmutatiewerk
- Haarlem, Goudsmidspleintje 2-3  
Afronding huurmutatiewerkzaamheden en verduurzaming

- Franeker, Raadhuisplein 13  
Gevelherstel, dakaansluitingen, huurmutatiewerk
- Amsterdam, Nieuwendammerdijk 283-2025  
Schilderwerk en verduurzamingsmaatregelen
- Amsterdam, Sint Olofssteeg 8, *het Jopenvat*  
Schilderwerk inclusief kleurherstel, en verduurzamingsmaatregelen
- Schoonhoven, Bij de Watertoren 25, *de Watertoren*  
Groot onderhoud schilderwerk rondom en lood- en dakherstel
- Hoorn, Kerkplein 39 *Sint Jans Gasthuis*  
Metselwerk historische watergang
- Amsterdam, Herengracht 524,  
Dakaansluitingen en schilderwerk
- Oostvoorne, Burgemeester Letteweg 5, *Schoenmakershuisje*  
Gevelherstel, schilderwerk gevelhout en gevels

Het onderhoud is te onderscheiden in enerzijds investeringen en anderzijds kosten die in het jaar waarin ze worden gemaakt als lasten worden verantwoord. De investeringen betreffen levensduurverlengende werkzaamheden, onder andere funderingsherstel, cascoherstel aan de hoofdconstructie, metsel-/voegwerk en het vervangen van gebruiksinterieur, zoals keukens, badkamers, installaties). Ook verduurzamingsmaatregelen zoals venster- of dakisolatie zijn investeringen. In 2025 bedroegen de investeringen in totaal € 2.083 minder dan in 2024 (2024: € 3.049). In 2025 konden een beperkt aantal groot onderhoudsprojecten worden uitgevoerd. Schilderwerk aan onze panden wordt als jaarlijkse ‘kosten’ opgenomen waar tegenover de baten van de instandhoudingsubsidies van het Rijk staan.

De werkzaamheden en uitgaven die als ‘kosten’ zijn verantwoord betreffen de uitgaven aan het reguliere gevelschilderwerk, de kosten van reparatie- en calamiteitenonderhoud, en vele overige posten zoals kosten van onderhoud bij een huurmutatie, leegstandskosten en huurbemiddelingskosten, contractonderhoud van CV-installaties, groen, schoonmaak, et cetera, beheerkosten van presentatiepanden die de vereniging zelf exploiteert, good housekeeping en onderhoudskosten van interieurobjecten en onderzoeks- en advieskosten. Tevens zijn de kosten van gebouwgebonden verzekeringen, zoals de brand- en opstalverzekering, en de heffingen, zoals de WOZ- en waterschapsheffingen, begrepen in de onderhoudskosten. In 2025 bedroegen de totale kosten € 7.665 in lijn met de kosten in het voorgaand jaar (2024: € 7.511).

Wegens veroudering van het bezit wordt jaarlijks een deel van de waarde van de panden, inclusief investeringen door restauratie en instandhouding, afgeschreven. In 2025 bedraagt de afschrijving op panden € 15.040 (2024: € 14.311).

De druk op het onderhoudsbudget blijft ongemeen hoog. Dat wordt veroorzaakt door inflatie, sterk oplopende materiaal-, bouw- en loonkosten en een beperkt aanbod van geschikte uitvoerende partijen. De kosten van incidenteel reparatieonderhoud stijgen fors en de stijgende kosten van heffingen zijn onontkoombaar.

Door gewijzigde wet- en regelgeving worden de eisen aan onze panden groter, terwijl de huurprijzen niet navenant kunnen meestijgen. Boven op de onderhoudsvereisten, komt een urgente verduurzamingsopgave die zeer omvangrijk is.

Door het in kaart brengen van de actuele conditie van alle gebouwen en hun onderdelen kunnen we ieder jaar een betere meerjarenonderhoudsplanung maken voor de korte, middellange en lange termijn. Zicht op de opgave vergroot de mogelijkheden om met onze

bepaalde financiële middelen de juiste prioriteiten te stellen. Dat is nodig want uit de huuropbrengsten wordt het operationeel onderhoud bekostigd, maar voor het achterstallig onderhoud zijn extra middelen, bijvoorbeeld uit fondsenwerving en/of particuliere schenkingen, nodig.

#### *Groot onderhoud Watertoren Schoonhoven*

Dit rijksmonument uit 1900, ontworpen door architect Frans-Adolph de Jongh, was ooit hét symbool van technische vooruitgang. Met zijn 52 meter hoogte, rijke neorenaissancedetails en slanke naaldspits is de toren nog altijd een blikvanger in de zilverstad. Na jarenlang weer en wind trotseren was het tijd voor groot onderhoud. Het steigerwerk is enorm veel werk en hoog en kostbaar. Vanaf de steiger was het mogelijk om de toren grondig te reinigen, schilderwerk uit te voeren, metsel- en voegwerk te herstellen en het leiwerk op te knappen. Waar nodig werd het houtrot hersteld en werden raamwerken en ornamenten vervangen. Ook werd voegwerk hersteld en de bliksembeveiliging vernieuwd. Het project is uitgevoerd met steun uit de nalatenschap van de heer R. Verspyck.



*De Watertoren, Bij de Watertoren 25, in Schoonhoven in de steigers en na oplevering van het groot onderhoud. De houten detailleringen met rasters, boogjes, pinkales, en pironnen zijn erg charmant maar zijn bij de ook inwateringsgevoelig bij alle aansluitingen en geven aanleiding tot houtrot.*

## *Verduurzaming*

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 inzet in tijd en in hoge 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 panden voor een programmatische insteek gekozen. Kleinere duurzaamheidsmaatregelen worden bij zittende huurders uitgevoerd. Veelal gaat het om het plaatsen van binnenvoorzetramen in één of twee verblijfsruimtes of het plaatsen van zoldervloerisolatie. Deze maatregelen leveren meteen een groot energetisch effect en daarmee afname van CO<sub>2</sub>-uitstoot en verhogen bovendien het gebruikscomfort. De maatregelen zijn aan te merken als woningverbetering waarvoor, conform de regels van de huurcommissie, een huurverhoging wordt berekend. Uit de huurverhoging kan de investering worden terugverdiend. De eerste resultaten zijn bouwkundig en kostentechnisch positief. Ook de huurderstevredenheid neemt toe. Deze beleidslijn wordt in de komende jaren voortgezet.

Bij integrale restauratieprojecten wordt verduurzaming als integraal onderdeel van de planvorming meegenomen: isolatie- en installatiemaatregelen en maatregelen om energie op te wekken, worden getroffen voor zover ze de monumentale waarden niet aantasten. De maatregelen moeten energetisch effectief zijn en kostenefficiënt wat betreft investering en terugverdienbaarheid.

# Verhuur

## Verhuur panden

De vereniging beschikte per eind 2025 over in totaal 975 verhuureenheden die op verschillende manieren worden gebruikt en verhuurd.

De huurinkomsten vormen de meest stabiele en continue inkomstenstroom en zijn de basis voor het behoud, omdat hieruit de kosten van het beheer en onderhoud worden gedekt. De huurinkomsten vormen met afstand de belangrijkste inkomstenbron van de vereniging en bedroegen in 2025 € 14.086 (2024 € 13.125). Naast huur wordt aan huurders een voorschot voor servicekosten in rekening gebracht, waarover jaarlijks wordt afgerekend.

De huurders zijn een belangrijke steunpilaar voor de vereniging en haar monumentenbezit. Niet alleen het dagelijks gebruik is goed voor de gebouwen, maar ook de ogen en oren die deze in de gaten houden. Goed beheer begint bij het signaleren van afwijkingen van de normale situatie. Huurders bellen als er een lekkage of calamiteit is die moet worden opgelost, maar zij signaleren ook als eerste of er werking in het gebouw zit en of kleine scheurtjes bijvoorbeeld groter worden. Kleine problemen lossen zij vaak zelf op.

Het lukt ons meestal om goede matches te maken tussen de huurder en het gebouw. De ideale huurder valt niet alleen voor het gebouw, maar kan ook goed omgaan met de specifieke kenmerken en ongemakken die historische panden met zich kunnen meebrengen. Veel huurders blijven dan ook lang huren bij de vereniging; gemiddeld ongeveer 10 jaar. Sommige huurders huren gedurende hun leven verschillende panden bij ons, afhankelijk van hun levensfase en behoefte. Onze ambitie is dat onze huurders ook onze ambassadeurs zijn. De in 2025 ingezette verduurzamingsaanpak, gericht op kleinschalige effectieve maatregelen in combinatie met een beperkte huurverhoging, verhoogt de tevredenheid bij huurders die hieraan deelnemen.

Afgelopen jaar sloten wij 113 nieuwe huurovereenkomsten tegenover 80 in 2024. Er waren in totaal 88 opzeggingen, meer dan in 2024 toen dat er 57 waren. Daarnaast is een aantal woningen vrijgekomen voor verhuur na restauratie, groot mutatie-onderhoud of via verwerving aan de monumentencollectie toegevoegd.

### *Woningwaarderingssstelsel*

De wetgever heeft in de afgelopen jaren voor extra uitdagingen gezorgd in de verhuur van onze panden. In 2024 is een nieuw Woningwaarderingssstelsel vastgesteld. In dat kader moesten alle puntentellingen van sociale huurwoningen opnieuw worden uitgevoerd. Als een sociale huurder op basis van de nieuwe puntentelling te veel zou betalen, diende de huurprijs met terugwerkende kracht tot 1 juli 2024 te worden gecorrigeerd. In de gehele portefeuille deed zich dit slechts eenmaal voor. Wij zien hierin een bevestiging dat de vereniging passende huurprijzen hanteert.

Met het nieuwe Woningwaarderingssstelsel werd ook een nieuw gereguleerde huurcategorie, het middenhuursegment, geïntroduceerd. Deze categorie brengt bij nieuwe verhuringen een aanzienlijk aantal woningen in de grote steden, dat voorheen in

de vrije sector viel, binnen dit gereguleerde segment. De extra puntentoekenning voor rijksmonumenten is komen te vervallen en is vervangen door een procentuele opslag op het huurbedrag. Daarnaast is een plafond ingevoerd voor het aantal punten dat op basis van de WOZ kan worden toegekend (de WOZ-cap). Beide ingrepen hebben een negatief effect op de huurinkomsten voor dit segment, zelfs zodanig dat veel verhuurders hun huurwoningen verkopen. De regering heeft reparatiebeleid voorbereid dat ook voor ons relevant is, maar dit beleid is in 2025 helaas nog niet ingevoerd. Voor Hendrick de Keyser betekenen al deze veranderingen extra kosten, werk én lagere huurinkomsten.

*Verhuurd in 2025*



*Bergen op Zoom, Sint Catharinaplein 1 en 2: twee van de 113 verhuringen in 2025*

### *Transitie presentatiepanden*

In het jaar 2025 is besloten tot de transitie van een aantal presentatiepanden (museumhuizen, vakantiehuizen, evenementenlocaties). Deze panden worden toegevoegd aan de reguliere verhuurpanden om zo tot een optimale inzet van onze collectie te komen. De transitie van enkele panden naar de vaste verhuur is in gang gezet en zal in de komende periode verder zijn beslag krijgen. Hierdoor zijn de huurinkomsten van de presentatiepanden in 2025 niet gestegen ten opzichte van 2024.

### Financieel-administratieve verbeteringen

Op financieel en administratief terrein hebben wij een aantal verbeteringen doorgevoerd c.q. in uitvoering. Zowel het afrekenen van de servicekosten, het debiteurenbeheer als het proces voor de fiscale mogelijkheid tot btw-belaste verhuur waren aan verbetering toe.

Wij hebben in de afgelopen jaren grote uitdagingen ondervonden bij het tijdig en volledig afrekenen van de servicekosten. De forse stijging van energiekosten in 2022 leidde tot veel vragen en bezwaren over de afrekeningen 2022 en 2023. Tegelijkertijd kampten wij met een migratie naar een nieuw administratief systeem en nog niet verhoogde voorschotten. Het jaar 2025 is benut om financieel administratief een inhaalslag te maken en tegelijkertijd ook veel gas- en elektrahoofdmeters van servicekosten-panden te “verslimmen” waardoor deze op afstand afleesbaar zijn. De achterstanden in afrekeningen zijn in belangrijke mate ingelopen. Parallel daaraan is ook ingezet op het terugbrengen van de omvang en het aantal achterstanden in huurdebiteuren. In 2025 zijn verder administratieve verbeteringen doorgevoerd die het mogelijk maken om bedrijfsonroerend goed waar van toepassing met btw te verhuren, wat zowel voor onze huurders als voor de vereniging mogelijkheden tot verrekening van btw biedt. Op natuurlijke momenten zullen lopende contracten worden herzien.

### De verhuureenheden van de vereniging in cijfers

Eind 2025 had de vereniging 975 verhuureenheden in beheer (2024: 970), verspreid over 512 panden en bouwdelen (2024: 511). Ultimo 2025 waren 27 verhuureenheden in restauratie of verbouwing (2024: 33).

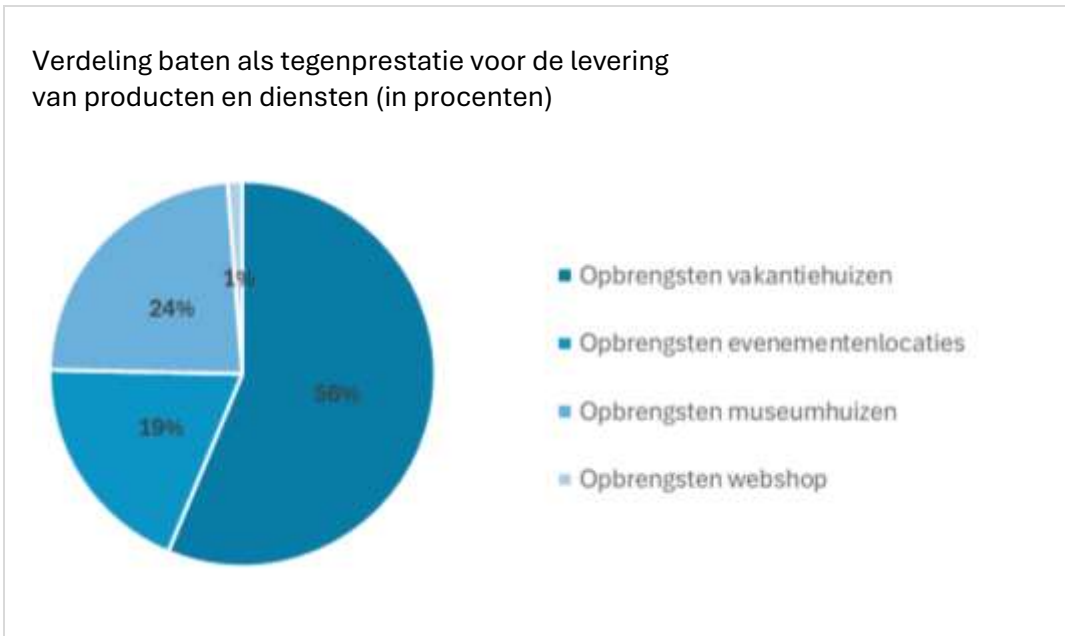
Verhuureenheden in aantallen	2025	2024
Sociale huurwoningen	292	289
Middenhuur-woningen	18	10
Vrije sector-woningen	335	343
Totaal woningen	645	642
Bedrijfseenheden	250	249
Losse eenheden*	46	38
Presentatie-eenheden**	34	41
Totaal aantal verhuureenheden	975	970

\* 'Losse eenheden' zijn gekoppeld aan andere verhuureenheid (parkeerplekken, losse bergingen, tuinpercelen) die zo nodig kunnen worden losgekoppeld en apart kunnen worden verhuurd.

\*\* Presentatie-eenheden zijn verhuureenheden die de vereniging in eigen beheer exploiteert als museumhuis, vakantiehuis of evenementenlocatie. Sommige hebben een dubbelfunctie, zoals een museumhuis en evenementenlocatie in één en dezelfde verhuureenheid.

## Vakantiehuizen, evenementenlocaties, museumhuizen

De baten uit levering van producten of diensten, waaronder de inkomsten uit museumhuizen, vakantiehuizen en evenementenlocaties, zijn met € 1.135 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2024 (2024: € 1.143).



### *Vakantiehuizen*

De vakantiehuizen behaalden in 2025 een omzet van € 639 (2024: € 631). Dit is een stijging van ongeveer 1% ten opzichte van 2024. In totaal werden de vakantiehuizen 1.490 keer geboekt, een stijging van 6% ten opzichte van 2024 (1.400 boekingen). De omzet is in 2025 niet fors gestegen. De reden is dat enkele vakantiehuizen gedurende 2025 slechts beperkt te boeken waren wegens groot onderhoud en dat drie huizen gedurende het jaar zijn herbestemd van vakantiehuis naar vaste verhuur. Eind 2025 is één nieuw pand toegevoegd aan de collectie vakantiehuizen: Huis Slegers te Velp. Daarmee komt het aantal vakantiehuizen ultimo 2025 uit op 20 (2024: 22).

Net als in 2024 heeft de vereniging in het eerste kwartaal van 2025 een actie georganiseerd in samenwerking met de VriendenLoterij: VIP-kaarthouders van de VriendenLoterij is een extra korting geboden op de huurprijs van een vakantiehuis. Hieruit zijn 80 boekingen voortgekomen (2024: 110). De vakantiehuizen met de hoogste omzet waren in 2025 De Roode Pan in Hoog Soeren en Huis Dijkstra in Groet (2024: idem). De hoogste bezettingsgraad in 2025 had De Roode Pan dat gedurende 74% van het jaar was verhuurd (2024: Huis Beelaerts in Heusden met 67%). Andere eervolle vermeldingen verdienen Huis Zonnehoek in Warmond en de Atelierwoning op Vlieland, die slechts beperkte tijd van het jaar te boeken zijn vanwege een wintersluiting, maar die in de beschikbare periode wel non-stop verhuurd waren.

### *Evenementenlocaties*

Het aantal evenementenlocaties is het afgelopen jaar teruggebracht van 11 naar 6. De omzet van de evenementenlocaties is hierdoor lager (€ 216) dan in 2024 (€ 329). De

locaties die niet meer beschikbaar zijn voor evenementen bleken te veel beperkingen te hebben in verhouding tot de exploitatiemogelijkheden, dan wel te kostbaar in exploitatie bij een achterblijvende vraag. De resterende evenementenlocaties hebben een grote zeggingskracht, optimale exploitatiemogelijkheden en voorzien in een groeiende vraag van het publiek. Wij zien evenementen vooral als een goede manier om enkele in het oog springende monumenten bij een breder publiek bekend te maken en door hen te laten beleven. Uit het contactmoment tijdens een evenement vloeit regelmatig een meer bestendige relatie voort tussen de bezoekers en onze vereniging.

### *Museumhuizen*

De bezoekersaantallen van de museumhuizen zijn in 2025 iets gestegen ten opzichte van 2024, ondanks het feit dat eind 2025 enkele museumhuizen hun deuren voor publiek hebben gesloten. De opbrengsten van Museumhuizen zijn in 2025 fors gestegen tot € 266 (2024: € 168), een toename van 58% ten opzichte van 2024. Deze stijging is deels te danken aan een toename van betaalde museumtickets. Daarnaast zijn in 2025 ook de vergoedingen van de VriendenLoterij voor bezoeken met een VIP-kaart (60% van de reguliere ticketopbrengst) meegerekend met de opbrengsten van de museumhuizen.

# Publiek

## Leden

Het aantal leden van Vereniging Hendrick de Keyser is in het verslagjaar wederom flink gegroeid. Eind 2025 stond de teller op 8.474 (2024: 7.667), een groei van 10,5% ten opzichte van 2024.

De inkomsten uit contributies zijn toegenomen tot € 257 (2024: € 224), een stijging van 14,7%. Deze stijging is hoger dan de groei van het ledenaantal (10,5%), doordat de gemiddelde bijdrage per lid is toegenomen.

## Ledenactiviteiten

In 2025 organiseerden wij een reeks goed bezochte ledenactiviteiten. Zo kregen leden op diverse momenten gedurende het jaar de gelegenheid het recent gerestaureerde Huis Jan de Jong in Schaijk, inclusief de nieuwbouwwoning die het complex voltooit, te bezoeken. Via een speciale audiotour maakten zij kennis met de gedachte achter de indrukwekkende, verstilde architectuur van de Bossche School. Daarnaast konden leden de voormalige pastorie in Warffum bezoeken in combinatie met het Openluchtmuseum en de kerk in Warffum. Deze activiteiten waren in korte tijd volledig volgeboekt.

### *De krant Hendrick*

Met onze Hendrick-krant houden wij leden en relaties meerdere keren per jaar op de hoogte van ons werk. De krant brengt lezers dicht bij onze huizen, restauraties, vrijwilligers en de maatschappelijke betekenis van Hendrick de Keyser Monumenten. In 2025 is Hendrick inhoudelijk en redactioneel vernieuwd. In het najaar is een vaste opzet geïntroduceerd, met herkenbare rubrieken en een evenwichtige afwisseling tussen verdiepende artikelen en kortere, toegankelijke verhalen, in zowel tekst als beeld. Deze structuur vergroot het leesplezier en maakt onderwerpen beter vindbaar voor onze lezers. Door te werken met een vaste opzet, terugkerende rubrieken en inhoudelijke bijdragen van onze eigen experts blijft de kwaliteit van zowel inhoud als vormgeving geborgd. Hendrick verschijnt meerdere keren per jaar en vormt een vast, herkenbaar en onderscheidend communicatiemiddel tussen de vereniging, haar leden en andere betrokkenen.

## Voorlichting en Publieksbereik

Voorlichting vormt, naast het verwerven, restaureren en instandhouden van monumenten, een van de kernactiviteiten van Hendrick de Keyser. Het delen van kennis over de bouw- en bewonersgeschiedenis, restauraties en het huidige en toekomstige gebruik van onze huizen is essentieel. Ook de manier waarop wij invulling geven aan professioneel opdrachtgeverschap in de monumentensector hoort daarbij. Hiermee

leggen wij publiekelijk verantwoording af over ons collectiebeheer en vergroten wij de waardering voor het behoud van bijzondere monumenten en het begrip voor de complexiteit en omvang van dit werk.

### *Digitale communicatie*

In 2025 hebben wij ingezet op het bereiken van een bredere en meer diverse doelgroep, zowel fysiek als digitaal. De digitale nieuwsbrief speelt hierin een steeds belangrijkere rol. Met inmiddels meer dan 15.000 abonnees informeren wij een groot en betrokken publiek over onze monumenten en hun geschiedenis, geven wij een kijkje achter de schermen bij restauraties en delen wij nieuws over museumhuizen, activiteiten, openstellingen en het actuele huuraanbod.

Ook via social media vergroten wij actief het publieksbereik van de vereniging. Onze social mediastrategie is gericht op het wekken van interesse voor onze huizen, restauraties, activiteiten en op het vergroten van de zichtbaarheid van het werk van Hendrick de Keyser. In 2025 realiseerden wij via onze socialmediakanalen een bereik van ongeveer 4,3 miljoen personen. Dit is een stijging van ruim 2,3 miljoen ten opzichte van 2024.

### *Publiek*

Naast digitale communicatie blijft het verwelkomen van mensen in onze panden een essentieel onderdeel van onze publieksbenadering. Bezoekers maken kennis met onze huizen door ze te bezoeken als museumhuis, te verblijven in een vakantiehuis, bijeen te komen op bijzondere evenementenlocaties of door deel te nemen aan speciale openstedingsdagen.

In 2025 organiseerden wij naast exclusieve ledenactiviteiten ook activiteiten voor een breder publiek, waaronder Hendricks Karavaan: dit is een reizend cultureel theaterfestival langs huizen van Hendrick de Keyser Monumenten. In 2025 vormden vijf huizen van Hendrick de Keyser het decor voor de Karavaan. Daarnaast namen wij deel aan de Open Tuinen Dagen in Amsterdam en aan de Open Monumentendagen. Tijdens de Open Monumentendagen waren negen huizen van Hendrick toegankelijk, die gezamenlijk door bijna 7.000 bezoekers werden bezocht.

Door kennis te delen over ons monumentenbezit, de instandhoudingsopgave en de gebruiksmogelijkheden, vergroten wij het draagvlak voor het behoud van historisch erfgoed en betrekken wij het publiek actief bij ons werk.

#### *Hendricks Karavaan*

In 2025 vond de eerste van drie edities plaats van Hendricks Karavaan, een reizend cultureel theaterfestival langs vijf monumentale huizen van Hendrick de Keyser Monumenten. Met dit project delen wij de verhalen van onze huizen op een nieuwe, theatrale manier met een breder en nieuw publiek en vergroten wij ons bereik en onze zichtbaarheid. Hendricks Karavaan is een meerjarig project (2025–2027) in samenwerking met Karavaan, buitengewoon theater op locatie. Door de spreiding over verschillende provincies kan publiek in uiteenlopende regio's kennismaken met onze monumenten. Het programma combineert theater, muziek, dans en andere publieksactiviteiten, waarin erfgoed en cultuur toegankelijk samenkomen.

De eerste editie in 2025 was succesvol. In augustus en september streek het festival gedurende vijf weekenden neer op vijf locaties: Landgoed Nijenburg (Heiloo), Buitenplaats Sparrendaal (Driebergen-Rijssenburg), Huis Bonck (Hoorn), Buitenplaats Beeckestijn (Velsen-Zuiden) en het Gemeenlandshuis (Amsterdam). In totaal bezochten 6.274 mensen het festival.

De Karavaan bereikte een breed en divers publiek, waaronder veel nieuwe bezoekers: ongeveer driekwart van de bezoekers was niet eerder met de vereniging in contact geweest. De publieksreacties

waren zeer positief, met waardering voor de locaties, de sfeer en de programmering.

Het speciaal voor de locaties ontwikkelde programma was kwalitatief hoogwaardig en toegankelijk. Bezoekers namen actief deel aan voorstellingen en randprogrammering, wat zorgde voor een intensieve en langdurige beleving. Per locatie werd gewerkt met tijdsloten en een centrale ontmoetingsplek. Het festival kon rekenen op de inzet van 350 betrokken vrijwilligers.

Ook online en in de media was het bereik groot: de digitale campagne bereikte ruim 1,5 miljoen mensen en genereerde meer dan 3,4 miljoen weergaven. Daarnaast leverde PR ongeveer 2,3 miljoen extra contactmomenten op, met aandacht in landelijke en regionale media.

Hendricks Karavaan is mogelijk gemaakt dankzij de deelnemers van de VriendenLoterij. Met de projectbijdrage in 2024 kon het festival in 2025 van start en zal het in 2026 en 2027 worden vervolgd.



*Hendricks Karavaan op reis langs vijf monumentale locaties, wat een feest afgelopen zomer! Tijdens dit theaterfestival met onze historische huizen en hun interieurs als decor, genoten duizenden bezoekers van een festival vol theater, muziek, vrolijkheid en onverwachte ontmoetingen.*

## *Museumhuizen*

De bezoekersaantallen van de museumhuizen zijn in 2025 toegenomen ten opzichte van het jaar ervoor: 13 museumhuizen verwelkomden samen 48.350 bezoekers. Bezoekers van speciale commerciële en publieke evenementen brachten nog eens 11.957 extra bezoekers naar de museumhuizen. Dit brengt het totaal op 60.437 museumhuisbezoekers. Villa Rams Woerthe was in 2025 het meest bezochte museumhuis met 13.109 bezoekers.

Daarnaast verwachten wij dat wij met de officiële museumregistratie van zes museumhuizen en de (gratis) toegang met een museumjaarkaart veel extra bezoekers gaan trekken en ook een breder publiek gaan bereiken. De aankondigingen en de openingen van de musea heeft grote publiciteit opgeleverd eind 2025 en begin 2026, onder de noemer 'Nederland in één klap zes musea rijker'. De effecten op de bezoekersaantallen en het publieksbereik zullen vanaf 2026 zichtbaar zijn.

## *Marketing en communicatie*

Gedurende het jaar hebben wij verschillende campagnes gevoerd om mensen bekend te maken met het werk van 'Hendrick de Keyser Monumenten', om nieuwe leden te werven, meer bezoekers voor onze vakantiehuisen en museumhuizen te trekken en om de bekendheid van onze evenementenlocaties te vergroten. Daarbij is ook de website actief ingezet als centraal informatie- en conversiekanaal.

In 2025 is bovendien gewerkt aan het verbeteren van de vindbaarheid van onze website via zoekmachines (SEO). Door onder meer de content en structuur te optimaliseren, is ingezet op het beter en sneller bereiken van mensen die online zoeken naar informatie over monumenten, erfgoed en bijzondere verblijfs-, evenementen- en bezoeklocaties.

# Verenigingszaken en Governance

## Doelstelling van de vereniging

Vereniging Hendrick de Keyser heeft tot doel het eeuwig behoud van architectonisch of historisch waardevolle huizen en hun interieurs in Nederland. Zij zet zich actief in om mensen kennis te laten maken met de nationale woongeschiedenis, onder meer door hen de mogelijkheid te bieden in de huizen te wonen, te werken, deze te bezoeken of erin te logeren. Daarmee bevordert de vereniging kennis en begrip van de huisontwikkeling in Nederland en stelt zij mensen in staat deze culturele rijkdom en verscheidenheid te beleven en ervan te genieten.

## ANBI-status, POM-status en CBF-erkenning

### *ANBI*

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.

### *POM*

De vereniging is 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, uitvoeringskwaliteit van het werk, 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 aan de POM-criteria voldoet.

## CBF

Voorts is de vereniging een door het Centraal Bureau Fondsenwerving (CBF) erkend 'goed doel'. Het CBF controleert als onafhankelijke toezichthouder of goede doelenorganisaties voldoen aan strenge normen op het gebied van kwaliteit, transparantie, financiën en beheer. Een CBF-erkenning borgt voor donateurs dat een organisatie betrouwbaar is.

## Algemene ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering (ALV) werd op 28 juni 2025 gehouden in het auditorium van de Nederlandsche Bank te Amsterdam, in aanwezigheid van 169 leden.

De directie en het bestuur hebben diverse vooraf gestelde vragen schriftelijk beantwoord dan wel tijdens de vergadering behandeld samen met vragen die tijdens de vergadering aan de orde zijn gekomen.

De ALV is geïnformeerd over vier nieuwe verwervingen, enkele spraakmakende restauraties die in 2025 zijn afgerond of in uitvoering waren en de ontwikkelingen op gebied van onderhoud en verhuur. De verbreding van het publieksbereik door onder meer de eerste museumregistratie van één van onze museumhuizen, Huis Barnaart te Haarlem, en het rondreizende theaterfestival Hendricks Karavaan werd toegelicht. Ook de groei van het ledental kwam aan de orde.

De ALV heeft een inhoudelijke presentatie gekregen over de bouw- en bewonersgeschiedenis van 'Huis Jan de Jong' te Schaijk, waar zowel de restauratie als de nieuwbouw die het complex voltooit, in 2024 werden afgerond.

De jaarrekening 2024, inclusief een toelichting door de financiële commissie, is besproken en vervolgens goedgekeurd door de ledenvergadering. Aan de leden van het bestuur en de financiële commissie werd decharge verleend. Het jaarverslag 2024 met de jaarrekening en de goedkeurende accountantsverklaring staan op de website van de vereniging.

De ALV heeft met een toelichting door de benoemingscommissie tot de herbenoeming van een bestuurslid en enkele (her)benoemingen van verenigingsraadleden besloten.

## Bestuur

Het bestuur en de directie hebben in 2025 elf keer vergaderd. Speerpunten van het bestuur voor 2025 waren: inzicht in en het versterken van de financiële positie en liquiditeit, het beheersen en prioriteren van de restauraties en onderhouds- en verduurzamingsopgave, het vergroten van structurele en incidentele inkomsten, en het verder professionaliseren van de organisatie.

Gedurende het jaar heeft het bestuur regelmatig de financiële gang van zaken besproken. In de eerste maanden ging veel aandacht uit naar de jaarafsluiting, de accountantscontrole en rapportage daarover en de jaarstukken, daarbij geadviseerd door

de leden van de financiële commissie van de Verenigingsraad. Daarnaast is gedurende het hele jaar de liquiditeitsontwikkeling intensief gemonitord, evenals de verbeterde managementrapportages die elk kwartaal zijn besproken. Daarbij kwamen de bijsturingvoorstellen voor organisatie, liquiditeit, financiering en kosten aan de orde. Wat betreft de financiering heeft het bestuur besloten tot herfinanciering van enkele hoogrentende leningen door leningen met lagere rentepercentages. De beheersing van de kosten door verdichtingen in de organisatie en scherpe keuzes wat betreft verwervingen, restauraties en onderhoud zijn intensief besproken. Dat geldt ook voor de nieuwe koers voor de presentatiepanden, als gevolg waarvan een aantal museumhuizen en vakantiehuizen zullen gaan bijdragen in de vaste verhuur ten behoeve van een meer kostenefficiënte bedrijfsvoering.

In 2025 was het adagium wederom 'de tering naar de nering zetten'. Het bestuur heeft verwelkomd dat dit besef is in alle geledingen van de organisatie en de vereniging helder is en geleefd wordt.

Gedurende het jaar is thematisch verdiepend gesproken over het verwervingsbeleid, het beleid over interieurobjecten, de nieuwe koers voor presentatiepanden, de ontwikkeling van de onderhouds- en verduurzamingsopgave, ontwikkelingen van managementrapportages via nieuwe IT-toepassingen, ledenbetrokkenheid en fondsenwerving om de incidentele inkomsten te vergroten. Met name de opties en scenario's voor het genereren van extra inkomsten door fondsenwerving zijn diverse malen grondig besproken, waaruit een strategie voor komende jaren is bepaald. Daarnaast is de inzet besproken van ontvangen bijdragen van onder meer de VriendenLoterij en het Verspyck-fonds ter ondersteuning van restauratie- en verduurzamingsprojecten.

Terugkerende onderwerpen in de vergaderingen waren het inzicht en de voortgang op het gebied van onderhoud en verhuur, waaronder: de onderhoudsopgave en de verduurzamingsopgave, de verdere uitwerking van de meerjarenonderhoudsplannen, de ontwikkeling van huurachterstanden en leegstand, de optimalisering van het huurmutatieproces en het versterken van de exploitatie en huurinkomsten.

Tijdens de bestuursvergaderingen zijn dertien potentiële verwervingen en legaten besproken. Eén besluit heeft tot een verwerving in 2025 geleid. Enkele in het verleden gedane toezegging worden gestand gedaan en enkele andere beslissingen kunnen in toekomstige jaren tot een verwerving leiden. Het in 2023 vastgestelde verwervingenbeleid (2023-2028) is geëvalueerd en verdiept. Daarbij werd bevestigd dat Hendrick de Keyser zich primair richt op verwerving van woonhuizen die een leemte vullen in het verhaal van vijfhonderd jaar Nederlandse woongeschiedenis. Huizen die zeer kwetsbare monumentale waarden hebben, die niet door de markt kunnen worden behouden en waarvoor geen andere duurzame oplossing beschikbaar is, krijgen extra aandacht. Daarbij wordt namelijk de 'vangnetfunctie' van de vereniging aangesproken en Hendrick de Keyser als een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud. Eenmaal verworven panden worden in beginsel niet vervreemd. Dat betekent dat een strikt financieel beleid bij verwerving nodig is. Daarom wordt bij een potentiële verwerving niet alleen naar de incidentele investeringen gekeken, maar ook naar het benodigde jaarlijkse en lange termijnonderhoud in relatie tot een realistische huurwaarde. Deze uitgangspunten heeft het bestuur herbevestigd.

Daarnaast stond de verdere professionalisering van de organisatie op de agenda. De organisatiestructuur is op organische wijze vereenvoudigd, waarbij de managementlaag is verkleind. Als gevolg daarvan kon de externe inhuur vrijwel geheel worden afgebouwd.

Een delegatie van het bestuur heeft eenmaal overleg gevoerd met de Ondernemingsraad, waarbij de nieuwe koers voor de presentatiepanden, de onderhoudsopgave op korte en middellange termijn en de financiële ontwikkelingen open en constructief zijn besproken.

Ook is een bescheiden statutenwijziging voorbereid en vastgesteld.

Bij de bespreking van de begroting voor 2026 heeft het bestuur aandacht gehad voor een liquiditeitsneutraal operationeel resultaat. Dat betekent dat het bestuur heeft goedgekeurd dat restauratieprojecten worden getemporeerd en zo nodig gefaseerd uitgevoerd om zo veel mogelijk budget vrij te maken voor het inlopen van achterstallig onderhoud. Desondanks zal laatstgenoemde opgave nog diverse jaren werk – en extra financiële middelen – vergen. Het bestuur heeft met de directie over de speerpunten voor 2026 gediscussieerd: het prioriteren van het inlopen van achterstallig onderhoud, het versnellen van de verduurzaming van het bezit, het versterken van exploitatie en huurinkomsten, het vergroten van fondsenwerving en donaties en een nauwgezet financieel beheer. Enerzijds worden de uitgaven strikt afgestemd op de ontwikkeling van de inkomstenstroom, anderzijds wordt actief ingezet op het vergroten van structurele inkomsten.

## Verenigingsraad

De verenigingsraad kwam zoals gebruikelijk tweemaal bijeen in 2025.

In de voorjaarsvergadering van 21 mei 2025 in Huis Bartolotti in Amsterdam is de verenigingsraad geïnformeerd over het jaarverslag 2024, de jaarrekening 2024 en de accountantscontrole, met daarbij een toelichting door de financiële commissie. Daarbij zijn de verbeteringen in de jaarafsluiting en de verdere professionalisering van het financiële team aan de orde gekomen. Ook de omvangrijke onderhoudsopgave en de noodzaak om via de meerjarenonderhoudsplanning het inzicht hierin te vergroten. De verenigingsraad heeft geadviseerd om in de komende periode het vergroten van de baten te prioriteren; de fondsenwervingsopgave, waaronder het uitbreiden en activeren van netwerken en het belang van nalatenschappen, werd besproken.

De verenigingsraad is als gebruikelijk geïnformeerd en heeft geadviseerd over lopende verwervingen, restauraties, ontwikkeling van het ledental, en verhuur. Bij de verbreding van het publieksbereik kwam onder meer de voortgang van het theaterfestival Hendricks Karavaan aan de orde, evenals de museumregistratie van Huis Barnaart. Ook de doorontwikkeling van museale presentaties voor enkele andere panden en de voordracht van vijf extra panden voor de museumregistratie zijn besproken.

De verenigingsraad heeft de voordrachten voor diverse (her)benoemingen in bestuur en verenigingsraad besproken en, geadviseerd door de benoemingscommissie van de verenigingsraad, goedgekeurd. Daarnaast heeft de verenigingsraad een voorstel tot statutenwijziging behandeld en goedgekeurd.

In de najaarsvergadering, gehouden op 15 november 2025 op Buitenplaats Beekestijn in Velsen-Zuid, heeft de verenigingsraad de volgende onderwerpen besproken: een update over fondsenwerving, publiek en leden, met aandacht voor de sterk toegenomen zichtbaarheid van de vereniging, de resultaten van Hendricks Karavaan en de verdere ontwikkeling van publieksbereik via nieuwsbrieven en social media. De uitdaging om structureel 2 tot 3 miljoen euro extra inkomsten te realiseren is besproken, evenals de rol die de verenigingsraad kan spelen bij het activeren van regionale netwerken en

initiatieven bij deze gezamenlijke opgave. Voorts is de transitie van de presentatiepanden toegelicht, en ook de inrichting van museumhuizen, vakantiehuizen en evenementenlocaties en de aanstaande opening van nieuwe geregistreerde musea. De verenigingsraad is geïnformeerd over de begroting van 2026 en daarbij zijn de uitdagingen voor de vereniging aan de orde gekomen om te sturen op een qua liquiditeitsbegroting neutraal resultaat.

De verenigingsraad is wederom over de voortgang op de diverse doelstellingen en activiteiten geïnformeerd en over enkele verenigingszaken, waaronder de voorbereidingen op opvolging in bestuur en verenigingsraad.

In een themasessie als onderdeel van de najaarsvergadering, is de verduurzaming van de monumentenportefeuille aan de orde gekomen, met als centrale vraag hoe de vereniging zijn effectiviteit van de investeringen in verduurzaming kan vergroten. In de allocatie van investeringsgeld zijn afwegingen rond energetische effectiviteit, terugverdienbaarheid en uitvoerbaarheid leidend. De verenigingsraad heeft suggesties gedaan om de effectiviteit van het beleid te vergroten, die nader onderzocht en toegepast gaan worden.

*Nederland zes musea rijker'*



*Zes huizen van Hendrick de Keyser hebben de officiële museumstatus gekregen: Buitenplaats Beeckestijn, Huis Sloëtjes, Rams Woerthe, Huis Van Eysinga, Huis Barnaart en Huis Bartolotti.*

## Financiële Commissie

De financiële commissie van de verenigingsraad is samengesteld uit drie leden van de verenigingsraad. De commissie heeft in 2025 twee keer vergaderd met de voorzitter en penningmeester van het bestuur en in aanwezigheid van tenminste één directielid. Bij één van die vergadering was ook de leidinggevende van het financiële team aanwezig en de accountant. Daarnaast is de financiële commissie regelmatig schriftelijk op de hoogte gehouden van de jaarafsluiting 2024.

Tijdens de vergadering van 13 mei 2025 werden de jaarrekening 2024, de liquiditeit, de (her)financieringen en de ontwikkelingen op het gebied van interne beheersing en het proces van jaarafsluiting besproken. De financiële commissie heeft de verbeteringen op gebied van de financiële organisatie en de interne beheersing onderkend.

De financiële commissie heeft besproken dat het verdienvermogen van de vereniging op de lange termijn en de liquiditeitsbehoefte op korte termijn de grootste opgaven blijven. Om de baten en lasten meer in balans te brengen én de onderhoudsopgave te kunnen voltooien, zullen meer baten geworven moeten worden in aanvulling op de structurele inkomstenstroom uit huurbaten. In de vergadering kwam de gezamenlijke taak op het gebied van fondsenwerving en baten van particulieren voor directie, bestuurders en verenigingsraad aan de orde.

De financiële commissie heeft over zijn bevindingen verslag uitgebracht aan de verenigingsraad op 21 mei 2025 en de algemene ledenvergadering op 28 juni 2025.

Tijdens de vergadering van 7 november 2025 zijn de resultaten tot en met het derde kwartaal, de liquiditeit en (her)financiering en de begroting 2026 besproken. De financiële commissie heeft de keuzes die worden gemaakt in de bedrijfsvoering ondersteund. De commissie heeft positief geadviseerd over de begroting 2026, met de uitdaging dat de baten, waaronder met name door fondsenwerving, in de komende jaren moeten groeien.

## Benoemingscommissie

De benoemingscommissie bestaat uit drie leden van de verenigingsraad. Deze commissie bereidt de voordrachten tot (her)benoemingen van bestuursleden voor en adviseert over de (her)benoeming van verenigingsraadleden.

In 2025 heeft de benoemingscommissie twee keer vergaderd met een delegatie van het bestuur (voorzitter en vicevoorzitter) en één directielid. In mei 2025 werden voorstellen voor (her) benoeming van verenigingsraadleden besproken, alsmede profielen voor nieuwe leden, ter advisering van het bestuur. Voorts werd een voorstel besproken voor (her)benoeming van leden van het bestuur. In het najaar van 2025 kwam de benoemingscommissie nogmaals bijeen ter bespreking van de samenstelling van het bestuur en de Verenigingsraad.

## Benoemingen en herbenoemingen

### *In het Bestuur*

De voordrachten voor de benoeming en herbenoeming van de leden van het bestuur geschieden volgens 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 2025 werd mevrouw Hofsté voor een vierde, laatste termijn benoemd; bijzondere omstandigheden gaven daartoe aanleiding.

### *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 in te vullen in de samenstelling. Bij benoemingen en herbenoemingen wordt dit geëvalueerd aan de hand van het profiel van de verenigingsraad. De benoemingscommissie legt voorgenomen (her)benoemingen ter goedkeuring voor aan de verenigingsraad. Door de Algemene Ledenvergaderingen worden de bindende voordrachten voor (her)benoemingen bekrachtigd of verworpen.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2025 trad de heer F.J. van Bruggen na drie termijnen definitief af. De heer F.E.J. Beekhoven van den Boezem en de heer G. van Tussenbroek traden af volgens rooster en werden herbenoemd voor een nieuwe periode van vier jaar. De heer D. Cole werd 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 over 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. Ook 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 is beschreven 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 woongeschiedenis door onder meer de huizen te bezoeken en erin te wonen, te werken en te 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. 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 delen onze bevindingen ook via publicaties, excursies en rondleidingen. Panden die eenmaal zijn opgenomen in de collectie door een besluit van het bestuur, beheren wij duurzaam. 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. 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, vormt 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 tegen- strijdige 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. In geval van gerede 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 het bestuur en de 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).

Aandachtspunten:

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 zittingstermijn van driemaal vier jaren. 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

<i>Bestuur</i>	<i>Functie</i>	<i>Jaar van aftreden en/of herbenoeming</i>
Petri H.M. Hofsté	voorzitter	2029
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

<i>Verenigingsraad</i>	<i>Lid commissie</i>	<i>Jaar van aftreden en/of herbenoeming</i>
Esther E. Agricola	Benoemingscommissie	2028
Frits-Joost F.E.J. Beekhoven van den Boezem	Benoemingscommissie	2029
Marja J.M. van Bijsterveldt		2027
David D. Cole	Financiële commissie	2029
Eefje E.A. van Duin	Benoemingscommissie	2027
Erica L.E. van Eeghen		2028
Karl K.K. Guha	Financiële commissie	2026
Jan J.J. de Jong		2027
Wessel W. de Jonge		2026
Bas B.J. Kennis		2028
Marcel M.A. van Loo	Financiële commissie	2026
Arnoud K.A. Odding		2027
Karla K.M.H. Peijs		2026
Paul P. van Riel		2028
Marie-Thérèse M.T.A. van Thoor		2026
Gabri G. van Tussenbroek		2029
Jorrit J. Volkers		2026
Franc F.M. Weerwind		2028

## Integriteitsbeleid

De vereniging heeft een gedragscode en integriteitsbeleid die op de website zijn terug te vinden. <https://www.hendrickdekeyser.nl/integriteitsbeleid-en-extern-meldpunt-0>. Voor meldingen of klachten is een extern meldpunt beschikbaar voor medewerkers.

### *Vertrouwenspersoon*

Bestuur en directie zijn verantwoordelijk voor het integriteitsbeleid van de vereniging. Zij hebben een Externe Vertrouwenspersoon Ongewenste Omgangsvormen & Integriteit aangesteld (de Vertrouwenkamer). In 2025 hebben 4 medewerkers en 1 vrijwilliger zich gewend tot de externe Vertrouwenspersoon. 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.

Met alle leidinggevenden is een gesprek gevoerd in het kader van herkennen en voorkomen van (potentiële) conflictsituaties of grensoverschrijdend gedrag.

### *Schendingen*

Vanuit de Vertrouwenkamer hebben wij in 2025 geen meldingen van grensoverschrijdend gedrag ontvangen.

### *Reflectie*

Vooralsnog lijken medewerkers de weg naar de externe Vertrouwenspersoon te kunnen vinden, maar ook de interne route via leidinggevende, HR en directie, blijken toegankelijk. Daarmee functioneert het integriteitsbeleid en de gedragscode naar behoren.

# 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 ook 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. Ook 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:

	2025	2024
Bestuur	6	6
Verenigingsraad	18	18
Directie	2	2
Medewerkers	81	85
Vrijwilligers	484	488
Totaal	591	599

### *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 bezoldiging is in 2025 geëvalueerd en aangepast binnen het kader van de Regeling Beloning Directeuren Goede Doelen van het CBF. De regeling geeft aan de hand van zwaartecriteria een maximumnorm 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*

Binnen de mogelijkheden die een krappe arbeidsmarkt biedt, past Hendrick de Keyser een diversiteitsbeleid toe en staat open voor mensen met diverse achtergronden en leeftijden.

De organisatie van Hendrick de Keyser kent een organisatiemodel, bestaande uit een compacte directie en een aantal teams. Eind 2025 waren er 83 medewerkers (inclusief twee directieleden) in dienst bij de vereniging (2024: 87). Een deel werkt in deeltijd, zodat ultimo 2025 67 fte (2024: 72 fte) werkzaam was; gemiddeld over het boekjaar was dit in 2025 69 fte (2024: 71). In verband met privacyoverwegingen en het voorkomen van fraude is het actuele overzicht van medewerkers en hun functies van de website verwijderd.

In het kader van beheersing van kosten is het aantal projectmedewerkers en externe inhuurkrachten in 2025 sterk verminderd. Er is een grotere inzet gepleegd om geschikte

kandidaten voor kernfuncties te werven en selecteren. Dit blijft een speerpunt, ook in het kader van het volgen van de Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties.

De interne communicatie binnen de organisatie verloopt aan de hand van het vastgestelde overkoepelende jaarplan en de afgeleide doelen per team. In acht wekelijkse medewerkersbijeenkomsten informeert de directie alle medewerkers rechtstreeks over actuele zaken; medewerkers kunnen ook zelf zaken agenderen en vragen stellen. Per bijeenkomst wordt vaak een actueel project of thema uitgediept. Daarnaast worden de algemene organisatiebrede actualiteiten gedeeld via een digitaal Teams-kanaal: 'Hendrick Algemeen'. Voorts is er regulier overleg tussen de directie en alle teamleiders en tussen teamleiders en hun medewerkers.

Het ziekteverzuim onder de medewerkers bedroeg in 2025 6,25%. Het verzuim laat ten opzichte van 2024 (7,3%) een licht dalende trend zien, maar wordt nog steeds sterk beïnvloed door langdurig verzuim (3,5%). Het percentage ligt boven het landelijk gemiddelde. In het algemeen worden de mogelijkheden van preventie en re-integratie zoveel mogelijk benut. In 2025 is € 25 besteed aan verzuimpreventie en re-integratie, welk bedrag vergoed is door de verzekeraar. Het risico van verzuim is deels gedekt door een verzekering.

Dankzij verdere digitalisering zijn de HR-processen eenduidig, transparant en kunnen ze beter gevolgd worden, waarbij de privacy van de medewerkers geheel gewaarborgd blijft.

## Vrijwilligers

De vereniging wordt ondersteund door 484 vrijwilligers (2024: 488) voor hulp bij museumhuizen, excursies, incidentele openstelling van sommige panden, bijzondere Open Dagen en Open Monumentendagen. Daarnaast ondersteunen zij ons bij het onderhoud van ons archief, de bibliotheek en bij het beheer van panden en tuinonderhoud.



*Een van onze vrijwilligersbedankdagen, in de Hortus Botanicus in Leiden*

De inzet van vrijwilligers is voor onze organisatie onontbeerlijk. De inzet van onze vrijwilligers kan worden vergeleken met de inzet van ongeveer 30 fte (fulltime equivalenten). Als de vereniging deze inzet zou moeten bekostigen op basis van dienstverbanden zou hiermee een bedrag van ongeveer € 1,2 miljoen gemoeid zijn. Ons vrijwilligersteam is een enthousiaste trouwe groep mensen die ons jaar in jaar uit steunt. Wij bedanken hen zeer voor hun inzet.

Onze vrijwilligers ontvangen een vergoeding voor de (reis)kosten die zij voor de vereniging maken en in enkele gevallen een vrijwilligersvergoeding. In totaal bedroeg in 2025 de vergoeding aan vrijwilligers € 133 (2024: € 134).

## Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit vijf leden. Deze heeft in 2025 acht keer vergaderd met de directie en eenmaal met het bestuur. De raad is in 2025 gestart met een maandelijks spreekuur voor een laagdrempelige bereikbaarheid en om zo goed mogelijk zichtbaar en betrokken te zijn in de organisatie. Daarnaast heeft de raad in 2025 nauwgezet meegekeken en geadviseerd bij de transitie van een aantal presentatiepanden en heeft zij actief bijgedragen aan de verbetering van diverse werk- en vergaderplekken op kantoor.

## IT en digitalisering

Het jaar 2025 stond in het teken van beheer en optimaal gebruik van onze recent in gebruik genomen applicaties: medewerkers zijn opgeleid en getraind om goed en conform bepaalde werkafspraken de applicaties te gebruiken, informatie te archiveren en het digitaal samenwerken te verbeteren.

De migratie van bestaande databases naar de cloud is in 2025 grotendeels afgerond. Het omvangrijke beeldmateriaalarchief van onze vereniging is begin 2026 naar een cloud based-oplossing gemigreerd, gecombineerd met opleiding en training van medewerkers.

Vervanging van laptops en telefoons (hardware) gebeurt steeds meer systematisch volgens een vervalkalender, gebaseerd op de verwachte levensduur. In 2025 is een flink aantal verouderde en storingsgevoelige apparaten vervangen. Deze ontwikkeling loopt door in 2026.

De ontwikkeling van kunstmatige intelligentie biedt de vereniging in eerste instantie kansen op het gebied van bedrijfsvoering (secretariaat) en communicatie. In 2025 is een begin gemaakt met het testen van diensten van diverse leveranciers, zodat wij in de komende periode tot een goed gemotiveerde strategie en keuzes kunnen komen.

Een belangrijke ontwikkeling in 2025 was het opzetten van een datawarehouse waarmee het eenvoudiger wordt om zelf (met eigen medewerkers) de gewenste rapportages voor management en medewerkers te maken, en de brondata integer en betrouwbaar te houden. Het doel is eenduidig inzicht geven in feiten en tendensen waarmee – ook bij complexe verbanden en situaties – de grip en sturingsmogelijkheden worden vergroot. In 2026 wordt het datawarehouse verder doorontwikkeld.

De IT-kosten zijn in 2025 afgenomen ten opzichte van 2024.

# Financiële positie

## Solvabiliteit en Liquiditeit

De financiële positie van de vereniging is licht verbeterd ten opzichte van het voorgaande jaar. De solvabiliteit is verbeterd door de ontvangst van nalatenschappen en de herfinanciering van een langjarige lening.

De vereniging voert van oudsher een behoedzaam financieel beleid en stemt haar ontvangsten en uitgaven zorgvuldig af op haar doelstellingen. De solvabiliteit is licht toegenomen tot 89,7% (31 december 2024: 89,1%).

In 2025 zijn langlopende leningen aangetrokken bij ING en het Nationaal Restauratiefonds ter herfinanciering van eerder afgesloten hypothecaire leningen. Door deze herfinanciering zijn de rentelasten gedaald en is ook de verwachting dat deze in 2026 verder zullen afnemen. De vereniging heeft ruimte in de financiering om fluctuaties in de liquiditeit en het werkkapitaal op te kunnen vangen.

De vereniging stelt elk kwartaal een prognose op van de ontwikkeling van het werkkapitaal (kortlopende vorderingen, kortlopende schulden en liquide middelen), zowel voor de korte als voor de langere termijn. Gedurende het jaar kunnen aanzienlijke fluctuaties in het werkkapitaal optreden. Deze fluctuaties ontstaan onder meer door de ontvangst van omvangrijke voorschotten op subsidies, loterijbijdragen en substantiële bijdragen vanuit legaten, erfstellingen of fondsen. Deze middelen worden aangewend voor restauraties, (groot) onderhoud en verwervingen of besteed volgens de wens van de schenker. Anderzijds kunnen aanzienlijke fluctuaties optreden als er veel restauratieprojecten tegelijkertijd in uitvoering zijn. De planning en temporisering van uitvoering van projecten wordt voorbereid op basis van de kwartaalprognoses en wordt zo nodig gedurende het jaar bijgesteld.

Bij de liquiditeitsplanning op langere termijn wordt rekening gehouden met verplichtingen op basis van een meerjarige raming van restauratie- en onderhoudsprojecten.

*De kasstromen zijn als volgt samen te vatten:*

	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.133	2.043
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.054	-10.251
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-982	13.422
Netto kasstroom	-903	5.214

In 2025 zijn de liquide middelen met € 903 afgenomen tot € 4.700 (ultimo 2024: € 5.603). De operationele kasstroom is ten opzichte van 2024 sterk verbeterd, met name door kostenbesparingen en hogere baten vanuit de exploitatie van panden en schenkingen. De investeringskasstroom van 2025 is in belangrijke mate gefinancierd uit de operationele kasstroom.

Een aantal leningen zijn in 2025 geherfinancierd met leningen tegen lagere rentepercentages. Daarnaast hebben enkele aflossingen plaatsgevonden.

## Financiering

Vanuit de statutaire doelstellingen en de duurzame zorg voor de monumentencollectie voert de vereniging een behoedzaam financieringsbeleid. Een bestemmingsreserve is gevormd uit beschikbare eigen middelen ter omvang van de boekwaarde van de panden verminderd met tweemaal de huurwaarde. Met de vorming van de bestemmingsreserve wordt het deel van het eigen vermogen bestemd voor financiering van de panden vastgelegd. De omvang van het vreemd vermogen (minus liquide middelen) mag, conform vastgesteld interne beleid, maximaal tweemaal de huurwaarde van de panden bedragen.

Met dit beleid wordt de continuïteit van de vereniging gewaarborgd. Door de schuldenlast binnen de gestelde bandbreedte te houden, is de vereniging in staat financiële tegenslagen voldoende op te vangen. Uitgaande van een gemiddelde rentestand van ongeveer 5%, kunnen schulden namelijk binnen een periode van ongeveer acht jaar afgelost worden uit de eigen inkomstenstroom van baten verkregen met de exploitatie van de panden.

## Beleggingen

Alle beschikbare middelen worden zo veel mogelijk aangewend voor de doelstellingen van de vereniging. De resterende middelen worden bij een van de huisbanken op een deposito of een spaarrekening geplaatst, of ter aflossing van leningen aangewend. Liquiditeiten die eventueel hierna resteren worden belegd conform het Beleggingsstatuut. Het Beleggingsstatuut is op de website gepubliceerd. Ultimo 2025 had de vereniging geen beleggingen (2024: idem).

In 2025 heeft de vereniging geen middelen belegd. De vereniging gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten, zoals derivaten.

## Ontwikkeling balans 2025

De panden opgenomen onder materiële vaste activa zijn de belangrijkste activa. De waarde van de materiële vaste activa is per saldo afgenomen met € 8.771 tot € 295.551. In 2025 bedroegen de investeringen in panden € 6.926, significant lager dan in het voorgaande jaar (2024: € 9.785). Belangrijke redenen voor de afname van de investeringen zijn de afstemming van de investeringen op de beschikbare middelen en de verwerving van één pand in 2025 voor € 275, terwijl in 2024 voor € 5.716 aan panden is verworven. De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn met € 729 toegenomen tot € 15.040. Deze toename volgt op de investeringen en verwervingen in de afgelopen jaren.

De vorderingen liggen in lijn met het voorgaande jaar.

Als gevolg van het herfinancieren van enkele leningen is de post langlopende schulden ten koste van de kortlopende schulden gestegen. De nieuw aangetrokken leningen hebben een looptijd van respectievelijk zevenentwintig jaar.

## Ontwikkeling staat van baten en lasten 2025

Het saldo van baten en lasten bedraagt € 7.176 negatief (2024: € 5.931 negatief). De vereniging heeft in 2025 stappen gezet en plannen gemaakt om de balans tussen inkomsten en uitgaven te verbeteren. Dit moet effect sorteren in de komende jaren.

### *Baten*

De baten over 2025 bedragen € 25.656 en liggen daarmee € 1.828 lager dan in het voorgaande jaar. De baten uit de exploitatie van panden en uit de levering van producten en diensten zijn toegenomen, terwijl de geworven baten zijn afgenomen.

In 2024 zijn diverse panden verworven uit een schenking, terwijl in 2025 één verwerving heeft plaatsgevonden. Voor de komende jaren blijft het vergroten van de baten een aandachtspunt. De stijging van de exploitatie-inkomsten en de opbrengsten uit producten en diensten draagt bij aan een duurzame en solide kasstroom.

### *Lasten*

De totale lasten zijn met € 407 afgenomen tot € 31.881, als gevolg van keuzes gemaakt in het efficiënter maken van de organisatie en het beheersen en temporiseren van kosten voor restauratie en instandhouding en voor de bedrijfsvoering. Binnen de lasten is een verschuiving zichtbaar van uitgaven aan voorlichting, wervingskosten, beheer en administratie naar instandhouding van panden. Ook in 2026 blijft het doel om waar mogelijk meer middelen in te zetten voor de instandhoudingsdoelstelling van de vereniging.

## Plannen op de korte termijn

De begroting voor 2026 is door het bestuur vastgesteld in februari 2026. Op de volgende bladzijde is deze begroting weergegeven ten opzichte van de realisatie van 2025.

	Begroting 2026	Realisatie 2025
Baten van exploitatie panden – Huren	15.441	14.496
Baten van exploitatie panden – Servicekosten*	-	1.237
Baten als tegenprestatie van levering producten of diensten	1.264	1.135
	<u>16.705</u>	<u>16.868</u>
Baten van particulieren	2.757	4.961
Baten van loterij-organisaties	1.400	1.845
Baten uit subsidies van overheden	2.073	1.521
Baten van fondsen	200	461
Totaal geworven baten	<u>6.430</u>	<u>8.788</u>
Totaal baten	<u><u>23.135</u></u>	<u><u>25.656</u></u>
Verwerving en restauraties panden	1.407	1.341
Instandhouding panden	24.681	24.148
Instandhouding panden – servicekosten*	-	1.345
Voorlichting	3.155	4.594
Wervingskosten	170	203
Kosten beheer en administratie	222	250
Totaal lasten	<u>29.635</u>	<u>31.881</u>
Saldo voor financiële baten en lasten	<u><u>-6.500</u></u>	<u><u>-6.225</u></u>
Financiële baten en lasten	-824	-951
Saldo van baten en lasten	<u><u>-7.324</u></u>	<u><u>-7.176</u></u>

*\*De servicekosten worden alleen weergegeven in de realisatie per jaar, bij de baten (de ontvangen voorschotten) en de lasten (de daadwerkelijk betaalde kosten).*

Voor 2026 is het saldo van de staat van baten en lasten € 7.324 negatief begroot. Dit saldo is vergelijkbaar met de realisatie over 2025, echter de samenstelling van de baten en lasten ten opzichte van 2025 verschilt.

#### *Begrote baten*

Voor de baten uit de exploitatie van panden en de levering van producten en diensten wordt een lichte toename verwacht ten opzichte van 2025. Deze stijging hangt met name samen met indexatie van huren en toegangsprijzen.

De post baten van particulieren wordt altijd conservatief begroot. Hierbij wordt uitsluitend rekening gehouden met baten die op het moment van het opstellen van de begroting voldoende zeker zijn. De baten van loterijorganisaties omvatten, naast een vaste bijdrage, tevens de verwachte opbrengsten uit ‘geoomerkte loten’-verkoop.

De baten uit subsidies van overheden bestaan voornamelijk uit instandhoudingssubsidies

van het rijk die direct ten gunste van het boekjaar komen. Ook hier geldt dat alleen subsidies zijn opgenomen die bij het opstellen van de begroting bekend waren. Projectsubsidies van overheden voor de restauratie van panden worden in mindering gebracht op de investering.

### *Begrote lasten*

De totale lasten (exclusief servicekosten) zijn € 901 lager begroot dan de realisatie van 2025. Deze afname vloeit voornamelijk voort uit besparingen op het gebied van voorlichting door het uitvoeren van minder projecten.

Daartegenover staat dat, als gevolg van stijgende prijzen en het inlopen van achterstanden, een toename wordt verwacht van de lasten voor de instandhouding van panden.

## Risico's en onzekerheden

De vereniging heeft een lange termijn doelstelling voor het behoud van bijzondere monumenten en hun interieurs. Om die doelstelling te bereiken en de strategie van de vereniging uit te voeren is het beheersen van risico's als gevolg van economische, maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en ook die in de wet- en regelgeving relevant. Voor de realisatie van de beleidsdoelen is het beheersen van de risico's in de organisatie, operatie en de financiering van de activiteiten van belang. 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 risicoanalyse worden de strategische, operationele, compliance, juridische en financiële risico's voor de vereniging in kaart gebracht en voorzien van mogelijke mitigerende maatregelen en oplossingen. In de paragrafen Solvabiliteit en Liquiditeit en Financieringen zijn de beheersmaatregelen 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 zijn onderdeel van het takenpakket van het management en de maatregelen zijn erop gericht om de risico's te voorkomen, dan wel tot het afgesproken minimum terug te brengen.

Een aantal (strategische) onderwerpen krijgt 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 met substantieel hogere kosten, en toegenomen activiteiten van de vereniging. Daardoor sluit de exploitatie niet volledig en blijft de noodzaak bestaan om kosten te beheersen en baten te laten groeien.
- Uit de huuropbrengsten kan het operationeel onderhoud worden bekostigd, maar voor het achterstallig onderhoud zijn extra fondsen en/of particuliere schenkingen nodig.
- Een solide liquiditeitspositie is essentieel om de doelstellingen van de vereniging in continuïteit uit te voeren. In 2025 is het liquiditeits- en financieringsrisico verlaagd door het aangaan van langlopende leningen met een lange rentevaste periode, aangevuld met een direct beschikbare rekening courantfaciliteit.

- Huurinkomsten staan continu onder druk, door mogelijke trage ‘doorverhuurbaarheid’ bij huurmutaties en langere trajecten bij mutatiewerkzaamheden, onder meer door krapte in het aanbod. De huurinkomstenstijging middels huurindexatie heeft daarnaast geen gelijke tred gehouden met de inflatie, bouwkostenstijging en salariskosten. 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. Het vergroten van de baten heeft hoge prioriteit.
- Stijging van onderhoudsuitgaven door marktontwikkelingen in de bouw, zowel wat betreft de beschikbare capaciteit als de processen en de doorlooptijd van vergunningstrajecten.
- De noodzaak tot het versnellen van onze meerjarenonderhoudsplanung en het uitvoeren van het onderhoud 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 monumenten door externe omstandigheden,
- De vereniging is afhankelijk van de motivatie en de kwaliteit van medewerkers. Door krapte op de arbeidsmarkt in het algemeen, is het ook voor de vereniging moeilijk om voor alle posities de juiste professionals aan te trekken.

De in 2017 geïntroduceerde groep presentatiepanden (museumhuizen, vakantiehuizen en evenementenlocaties) verhoogt de bekendheid van het werk van de vereniging. Tegelijkertijd is de vereniging hierdoor kwetsbaarder geworden voor imagoschade. Integriteit, transparantie en onbesproken gedrag zijn essentieel. De vereniging heeft een interne gedragscode voor medewerkers, vrijwilligers en eenieder die betrokken is bij de activiteiten van de vereniging en die 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 te werken met externen om de uitvoering van het werk te begeleiden als tijdelijke oplossing. In 2025 is de afhankelijkheid van externen sterk is afgebouwd.

Met het wegwerken van achterstanden in de vaste verhuur zijn bestendige resultaten behaald. Ook in het onderhoud zijn achterstanden aangepakt; dit blijft echter aandacht vragen omdat de opgave omvangrijk is. Verduurzamings- en energiebesparende maatregelen worden gestaag doorgevoerd, maar zijn vaak maatwerk, arbeidsintensief en kostbaar. Een extra beleidslijn waarbij de vereniging investeert in kleine effectieve maatregelen waar tegenover een realistische huurverhoging staat, levert positieve resultaten.

In operationele zin is de vereniging gevorderd met het versterken en professionaliseren van de bedrijfsprocessen en -systemen. Het nieuwe IT-landschap is in grote lijnen klaar voor de toekomst; 2025 stond in het tekenen van training en optimaal gebruik van de systemen door alle medewerkers. Het werken en ontmoeten op één plek draagt bij aan de samenwerking tussen de afdelingen.

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

Wapenschild poortgebouw Teylershofje Haarlem



Haarlem, Koudenhorn 64, Teylershofje: het wapenschild in het timpaan van de grote toegangspoort is in 2025 gerestaureerd. De afbeelding is daarbij gecorrigeerd: van 'linkskijkende' leeuwen met een krukkenkruis (links), naar de juiste voorstelling met 'rechtskijkende' panters met een Tempelierskruis (afbeelding rechts). Het oorspronkelijke wapenschild is ook te zien op een in het Pieter Teylershuis ontdekt 18<sup>de</sup>-eeuws zegelstempel met het familiewapen van Pieter Teyler van der Hulst.

# Jaarrekening 2025



**HENDRICK DE KEYSER  
MONUMENTEN**

## Balans per 31 december 2025

(in € 1.000, na resultaatbestemming)

	Toelichting	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
<b>ACTIVA</b>			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	1	23	39
Materiële vaste activa			
Panden	2	295.113	303.770
Bedrijfsmiddelen		<u>438</u>	<u>552</u>
		<b>295.551</b>	<b>304.322</b>
Kortlopende vorderingen	3	3.003	3.262
Liquide middelen	4	<u>4.700</u>	<u>5.603</u>
<b>Totaal Activa</b>		<b><u>303.277</u></b>	<b><u>313.226</u></b>
<b>PASSIVA</b>			
Reserves en fondsen			
Reserves			
Bestemmingsreserve	5	266.120	276.958
Overige reserve		<u>-501</u>	<u>-3.652</u>
		265.619	273.306
Fondsen			
Bestemmingsfonds		<u>6.360</u>	<u>5.849</u>
		<b>271.979</b>	<b>279.155</b>
Voorzieningen	6	1.600	2.010
Langlopende schulden	7	25.527	23.392
Kortlopende schulden	8	<u>4.171</u>	<u>8.669</u>
<b>Totaal Passiva</b>		<b><u>303.277</u></b>	<b><u>313.226</u></b>

## Staat van baten en lasten over 2025

(in € 1.000, na resultaatbestemming)

	Toelichting	2025 Realisatie	2025 Begroting	2024 Realisatie
<b>BATEN</b>				
Baten uit exploitatie panden	11.1	15.733	13.893	14.442
Baten als tegenprestatie levering producten of diensten	11.2	1.135	980	1.143
		<b>16.868</b>	<b>14.873</b>	<b>15.585</b>
Baten van particulieren	11.3	4.961	2.382	8.644
Baten van loterij-organisaties	11.4	1.845	1.450	1.432
Baten uit subsidies van overheden	11.5	1.521	1.465	1.422
Baten van fondsen	11.6	461	146	401
<b>Totaal geworven baten</b>		<b>8.788</b>	<b>5.443</b>	<b>11.899</b>
<b>Totaal baten</b>		<b>25.656</b>	<b>20.316</b>	<b>27.484</b>
<b>LASTEN</b>				
Verwerving en restauraties panden	12.1	1.341	760	1.880
Instandhouding panden	12.2	25.493	16.628	25.133
Voorlichting	12.3	4.594	2.915	4.722
		<b>31.428</b>	<b>20.303</b>	<b>31.735</b>
Wervingskosten	12.4	203	184	255
Kosten beheer en administratie	12.5	250	161	298
<b>Totaal lasten</b>		<b>31.881</b>	<b>20.648</b>	<b>32.288</b>
<b>Saldo voor financiële baten en lasten</b>		<b>-6.225</b>	<b>-332</b>	<b>-4.804</b>
Financiële baten en lasten	13	-951	-800	-1.127
<b>Saldo van baten en lasten</b>		<b>-7.176</b>	<b>-1.132</b>	<b>-5.931</b>
<b>Bestemming van saldo van baten en lasten</b>				
Overige reserve	5	-11.926		-8.465
Bestemmingsfonds	5	4.750		2.534

## Kasstroomoverzicht over 2025

(in € 1.000, na resultaatbestemming)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Saldo voor financiële baten en lasten</b>	<b>-6.225</b>	<b>-4.804</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijving immateriële vaste activa	16	25
Afschrijving materiële vaste activa	15.100	14.408
Mutatie voorzieningen	-410	261
Schenken van panden *	-275	-4.391
<i>Werkkapitaal:</i>		
Mutatie debiteuren	135	370
Mutatie overige kortlopende vorderingen	76	-629
Mutatie kortlopende schulden	-1.395	-2.177
Mutatie belastingen en sociale premies	62	107
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<u>7.084</u>	<u>3.170</u>
Financiële baten en lasten	-951	-1.127
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	6.133	2.043
Investering door verwervingen	-	-1.325
Investering in bedrijfsmiddelen	-56	-243
Investering door instandhouding en restauratie	-5.998	-8.683
<i>Kasstroom investeringsactiviteiten</i>	<u>-6.054</u>	<u>-10.251</u>
Opname leningen	4.943	21.322
Aflossing leningen	-5.925	-7.900
<i>Kasstroom financieringsactiviteiten</i>	<u>-982</u>	<u>13.422</u>
<b>Netto kasstroom</b>	<b><u>-903</u></b>	<b><u>5.214</u></b>
Liquide middelen per 1 januari	5.603	389
Mutatie	-903	5.214
Liquide middelen per 31 december	<u><u>4.700</u></u>	<u><u>5.603</u></u>

\* Het voorgaande jaar is het volledige bedrag aan 'Investering door verwervingen' verantwoord onder 'Schenken van panden'. Van dit totaal had 4.391 betrekking op niet-kasstromen (Schenken van panden) en 1.325 op een uitgaande kasstroom uit hoofde van investeringsactiviteiten.

## 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 achtname 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.

### 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 herwaarderingscomponent in de waardering van de panden te onderscheiden, 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 winst oogmerk ten koste van bijvoorbeeld het historische exterieur of 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 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 en in de tijd. 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 van een component 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	0%
Fundering	10	100 jaar	0	1%
Constructie	15	50 jaar	0	2%
Gevelonderhoud	12,5	7 jaar	0	14,29%
Gebruiksinterieur	10	20 jaar	0	5%
Installaties	10	15 jaar	0	6,67%
Historische interieurs	7,5	15 jaar	0-50	6,67%
	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. vakantiehuizen en evenementenlocaties).

De kantoorinventaris, waaronder de communicatie- en computerapparatuur, worden 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 aanschafwaarde, 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 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 of andere relevante omstandigheden 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 en andere activa 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 van derden voor een specifieke aanwending ontvangen gelden verantwoord voor zover deze gelden nog niet zijn besteed in het jaar dat zij ontvangen zijn. Een bestemmingsfonds wordt gevormd via de resultaatbestemming. Bestedingen in daaropvolgende jaren voor deze specifieke aanwendingen worden in mindering gebracht op het bestemmingsfonds. Onder bestedingen zijn ook begrepen bestedingen in vaste activa.

### **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.

#### *Voorziening rechten vruchtgebruik en bewoning*

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.

De onder deze post begrepen waarborgsommen van huurders betreffen de bij het aangaan van een huurovereenkomst van de huurder gevraagde waarborgsom.

### **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 projectverantwoording 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 servicekosten.

### ***Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten***

Hieronder zijn begrepen de baten van de panden in tijdelijke verhuur (vakantiehuizen 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:

#### *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.

#### *Legaten en erfstellingen*

Legaten en erfstellingen worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen. Indien legaten en erfstellingen zijn toegekend voor een specifiek doel en het ontvangen bedrag in het verslagjaar niet (volledig) aan het doel wordt besteed, dan wordt het (resterende) bedrag toegevoegd aan het bestemmingsfonds.

#### *Schenkingen van panden*

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.

#### ***Baten van fondsen***

Toezeggingen van fondsen worden verantwoord onder de baten van fondsen. De baten van fondsen worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen. Indien baten van de geormerkte baten van fondsen nog niet volledig zijn besteed worden deze via de resultaatbestemming toegevoegd aan het bestemmingsfonds voor het doel waarvoor ze geormerkt 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.

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.

#### ***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 fondsenwerving, 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 vijf jaar herzien. Per 1 januari 2020 is deze verdeling aangepast als gevolg van de herstructurering van de organisatie naar drie doelstellingen en twee aandachtsgebieden. In 2025 is gewerkt aan een update van de verdeling van de kosten en deze herziene verdeling zal vanaf 2026 worden toegepast.

### ***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 2025

(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).

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Aanschafwaarde	529	529
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-490</u>	<u>-465</u>
<i>Boekwaarde per begin boekjaar</i>	<u>39</u>	<u>64</u>
(Des)investeringen	-	-
Afschrijvingen	<u>-16</u>	<u>-25</u>
<i>Mutaties</i>	<u>-16</u>	<u>-25</u>
Aanschafwaarde	529	529
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-506</u>	<u>-490</u>
<i>Boekwaarde per einde boekjaar</i>	<u>23</u>	<u>39</u>

### 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:

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	379.585	365.186
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-75.815</u>	<u>-61.600</u>
<i>Boekwaarde per begin boekjaar</i>	303.770	303.586
Mutaties:		
Investeringen door verwervingen	275	5.716
Investeringen door instandhouding en restauratie	6.926	9.785
Subsidies in mindering gebracht op investeringen	-928	-1.102
Afschrijvingen	<u>-14.930</u>	<u>-14.215</u>
<i>Mutaties</i>	<u>-8.657</u>	<u>184</u>

Cumulatieve aanschafwaarde	385.858	379.585
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-90.745</u>	<u>-75.815</u>
<i>Boekwaarde per einde boekjaar</i>	<u><u>295.113</u></u>	<u><u>303.770</u></u>

Op panden met een boekwaarde van 37.886 (2024: 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:

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	1.823	1.580
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-1.271</u>	<u>-1.078</u>
<i>Boekwaarde per begin boekjaar</i>	<u><u>552</u></u>	<u><u>502</u></u>

De specificatie van de mutaties is als volgt:

(Des)investeringen	56	243
Afschrijvingen	<u>-170</u>	<u>-193</u>
<i>Mutaties</i>	<u><u>-114</u></u>	<u><u>50</u></u>
Cumulatieve aanschafwaarde	1.879	1.823
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-1.441</u>	<u>-1.271</u>
<i>Boekwaarde per einde boekjaar</i>	<u><u>438</u></u>	<u><u>552</u></u>

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:

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Huurvorderingen (bruto)	439	539
Voorziening oninbare huurvorderingen	<u>-161</u>	<u>-185</u>
<i>Huurvorderingen (netto)</i>	278	354
Subsidies en bijdragen	2.036	2.263
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>689</u>	<u>645</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u><u>3.003</u></u>	<u><u>3.262</u></u>

De subsidies en bijdragen van 2.036 (2024: 2.263) betreffen direct opvorderbare bijdragen voor restauratiekosten, aangehouden ten behoeve van de doelstellingen van de vereniging en hebben betrekking op de te vorderen SIM-subsidie ad 796 en een te vorderen bijdrage van de VriendenLoterij ad 1.240. De SIM-subsidie heeft looptijd van zes jaar. Bij de laatste beschikking van de SIM-subsidie dient een controleverklaring te worden aangeleverd. In het

geval van niet naleving dient de subsidie te worden terugbetaald.

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

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Vooruitbetaalde bedragen	409	253
Te ontvangen bijdragen van derden en fondsen	195	230
Omzetbelasting	46	94
Overig	<u>39</u>	<u>68</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u><u>689</u></u>	<u><u>645</u></u>

In de vooruitbetaalde bedragen is een bedrag van 155 opgenomen voor de afkoop van de erfpacht van een pand dat nog niet is verworven. Dit bedrag is gedekt door een hypothecaire inschrijving op het betreffende object.

#### 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. Voor de toepassing van dit beleid wordt onder vreemd vermogen verstaan: de rentedragende 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per begin boekjaar	279.155	285.086
Mutatie reserves	-7.687	-8.465
Mutatie fondsen	<u>511</u>	<u>2.534</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u><u>271.979</u></u>	<u><u>279.155</u></u>

De specificatie van reserves en fondsen is als volgt:

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Bestemmingsreserve	266.120	276.958
Overige reserve	-501	-3.652
Bestemmingsfonds	<u>6.360</u>	<u>5.849</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u><u>271.979</u></u>	<u><u>279.155</u></u>

## Reserves

Het verloop van de bestemmingsreserve is als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per begin boekjaar	276.958	279.142
Toevoeging (onttrekking) aan overige reserve	-10.838	-2.184
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>266.120</u>	<u>276.958</u>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per begin boekjaar	-3.652	2.629
Resultaatbestemming	-11.926	-8.465
Toevoeging vanuit bestemmingsreserve	10.838	2.184
Toevoeging vanuit bestemmingsfonds	4.239	-
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>-501</u>	<u>-3.652</u>

Met de bestemming van het saldo van baten en lasten over 2024 en 2025 is de overige reserve negatief geworden. Dat betekent dat uit het saldo van baten en lasten 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per begin boekjaar	5.849	3.315
Vrijval ten gunste van de overige reserve	-4.239	-1.274
Toevoeging vanuit resultaatbestemming	4.750	3.808
Mutatie	511	2.534
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>6.360</u>	<u>5.849</u>

De specificatie van het bestemmingsfonds is als volgt:

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
De heer R.H.A. Verspyck - Monumenten en interieurs (2025)	4.000	-
De heer R.H.A. Verspyck - Monumenten en interieurs (2024)	1.200	3.000
Mevrouw J. Dam- de Bruin – Restauratie Dorpsstraat 168, Barendrecht	500	500
Stichting Bon Coeur - Shelter	330	331
Mevrouw C.W. Fock - Bijzondere interieurrestauraties	228	-
Anoniem - Restauratie en onderhoud panden voor 1850	-	1.326
Stichting Aan Boord – Restauratie Goejanverwelle 74, Hekendorp	-	182
Stichting Bon Coeur - Restauratie Huis Slegers, Velp	-	160
Overige fondsen	102	350
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>6.360</u>	<u>5.849</u>

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 en onttrekkingen aan het bestemmingsfonds wordt verwezen naar het bestuursverslag.

Het bestemmingsfonds van de heer R.H.A. Verspyck – Monumenten en interieurs (2024) - is aangewend voor de restauratie van de Watertoren te Schoonhoven en het voormalige Weeshuis der Hervormden te Schiedam. De overige onttrekkingen aan de bestemmingsfondsen hebben betrekking op diverse restauratie- en onderhoudsprojecten welke nader zijn toegelicht in 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per begin boekjaar	2.010	1.832
Vrijval naar resultaat	-410	-281
Toevoeging woonrechten	-	459
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>1.600</u>	<u>2.010</u>

## 7 Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Schulden aan banken	8.538	4.694
Schulden aan Restauratiefonds	14.800	14.374
Schulden aan overige kredietverstrekkers	-	2.125
<i>Totaal langlopende leningen</i>	23.338	21.193
Waarborgsommen huurders	2.189	2.199
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>25.527</u>	<u>23.392</u>

### **Langlopende leningen**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per begin boekjaar	21.193	7.616
Opgenomen leningen	4.612	20.964
Aflossingen	-2.133	-4.025
Mutatie naar kortlopend	-334	-3.362
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>23.338</u>	<u>21.193</u>

De schulden aan banken betreffen leningen van ABN AMRO 2.718 (2024: 2.794) en ING Bank 5.820 (2024: 1.900). In september 2025 is bij ING een nieuwe hypothecaire lening opgenomen met een looptijd tot 1 juli 2032 en met een marktconforme rente van 4,58%. Met deze nieuwe lening zijn alle leningen aan overige kredietverstrekkers met een hoge rente van 7% en hoger afgelost.

Bij het Restauratiefonds is in december 2025 een nieuwe duurzaamheidslening afgesloten van 900 voor 20 jaar met een rentepercentage van 1,50%. Van dit bedrag is 288 ondergebracht in een bouwdepot bij de geldverstrekker. Het resterende bedrag van 612 is ter

beschikking van de vereniging gesteld. Het leningsbedrag gepresenteerd is na aftrek van het bedrag in bouwdepot.

Aan alle kredietgevers van de langlopende leningen zijn in totaal op 35 (2024: 39) panden van de vereniging rechten van hypotheek verleend, waarbij in een enkel geval tevens de huurvorderingen tot zekerheid zijn afgegeven.

De leningen kunnen als volgt worden gespecificeerd naar looptijd:

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Minder dan 1 jaar	334	3.450
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	6.976	6.169
Langer dan 5 jaar	<u>16.362</u>	<u>15.024</u>
Totaal langlopende leningen	<u>23.338</u>	<u>21.193</u>
Totaal leningen einde boekjaar	<u><u>23.672</u></u>	<u><u>24.643</u></u>

Het rentepercentage van de opgenomen leningen varieert tussen de 1,3% en 4,58% (2024: 1,3% en 7,25%). De resterende looptijden variëren tussen 2028 en 2054 (2024: 1 oktober 2028 en 29 oktober 2056).

### **Waarborgsommen huurders**

Over de waarborgsommen van huurders ad 2.189 (2024: 2.199) wordt geen rente vergoed. Van de waarborgsommen heeft 192 een kortlopend karakter. De waarborgsommen zijn afgenomen met 10 (2024: 143). Dit betreft nieuw ontvangen waarborgsommen ad 331 minus uitbetaalde waarborgsommen ad 341.

## **8 Kortlopende schulden**

De specificatie is als volgt:

	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
Schulden aan banken	155	75
Schulden aan Restauratiefonds	179	212
Schulden aan overige kredietverstrekkers	<u>-</u>	<u>3.163</u>
Totaal kortlopende leningen	334	3.450
Vooruitontvangen subsidies en bijdragen	1.600	2.572
Overlopende passiva	982	673
Vooruitontvangen huur	505	542
Overige schulden	307	262
Crediteuren	301	1.033
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	<u>142</u>	<u>137</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u><u>4.171</u></u>	<u><u>8.669</u></u>

De kortlopende leningen betreffen met aflossingen in het komend boekjaar op langlopende leningen.

De vooruitontvangen subsidies en bedragen van 1.600 betreffen duurzaamheidssubsidies 747, restauratiesubsidies 331 en een bijdrage van de VriendenLoterij ad 522 voor het project van de Hendricks Karavaan. De vooruitontvangen subsidies zijn nog niet vastgesteld. Een belangrijke voorwaarde voor deze subsidies is dat de gelden worden aangewend voor de beoogde projecten binnen de gestelde begroting en termijnen. Subsidies hebben gemiddeld een looptijd van 2 tot 3 jaar. Na afloop wordt een financiële verantwoording opgesteld. Voor

sommige subsidies dient daarnaast een controleverklaring te worden aangeleverd. In het geval van niet naleving dient de subsidie te worden terugbetaald. De overige schulden betreffen voornamelijk af te rekenen servicekosten.

De overlopende passiva betreffen de verplichtingen inzake vakantiedagen- en geld, nog te ontvangen facturen en een vooruitontvangen bedrag inzake een verwerving.

## **9 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

De vereniging ontvangt instandhoudingssubsidies (SIM) die telkens worden toegezegd voor een periode van zes kalenderjaren onder de voorwaarde van het uitvoeren van werkzaamheden voor de instandhoudingen waarvoor deze subsidies zijn bestemd. Voor in de periode 2020 - 2025 toegezegde instandhoudingssubsidies ad 10.502 (2024: 8.856), dient nog voor een bedrag van 9.300 (2024: 3.070) aan instandhoudingwerkzaamheden verricht te worden. Het grootste deel van de toezegging en de nog uit te voeren werkzaamheden ziet toe op de subsidie die is toegekend in 2025 voor de periode 2026 t/m 2031 ad 7.562. De SIM-subsidies over de boekjaren vanaf 2020 moeten nog worden vastgesteld.

De vereniging heeft 5 leasecontracten voor bedrijfswagens, met een verplichting van in totaal 59 (2024: 37). 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 2025

(in € 1.000)

### **Toelichting realisatie ten opzichte van begroting en vergelijkende cijfers**

Het saldo van baten en lasten over 2025 bedraagt 7.176 negatief (2024: 5.931 negatief).

De totale baten bedragen 25.656 en zijn daarmee 1.828 lager dan in het voorgaande jaar. Enerzijds is groei zichtbaar in de opbrengsten uit de exploitatie van panden en uit de levering van producten en diensten, anderzijds zijn de geworven baten afgenomen. De exploitatie van panden (exclusief servicekosten) ontwikkelde zich conform de begroting en liet een stijging zien ten opzichte van 2024, met name door huurindexatie en een verdere afname van leegstand.

Opbrengsten uit vakantiehuizen, evenementenlocaties en museumhuizen zijn per saldo vergelijkbaar met het voorgaande jaar. Baten van particulieren en fondsen kwamen hoger uit dan begroot, wat samenhangt met het prudente karakter van de begroting. In verband met de onzekerheid inherent aan deze baten worden uitsluitend bekende toezeggingen in de begroting opgenomen. In 2024 werden meerdere panden via schenking verkregen, terwijl dit in 2025 beperkt bleef tot één pand. Vergroting en verbreding van de baten blijft daarmee een belangrijk aandachtspunt. Positief is dat de groei van huuropbrengsten en opbrengsten uit producten en diensten bijdraagt aan een stabielere en duurzamere kasstroom.

De totale lasten zijn met 407 afgenomen tot 31.881. Deze daling hangt samen met maatregelen gericht op een efficiëntere inrichting van de organisatie en het beheersen en faseren van kosten. Tegelijkertijd is een duidelijke verschuiving zichtbaar in de bestedingen: middelen worden in toenemende mate ingezet voor de instandhouding van panden, terwijl uitgaven aan voorlichting, fondsenwerving en beheer en administratie relatief zijn afgenomen. Hiermee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de doelstelling om beschikbare middelen zo veel mogelijk ten goede te laten komen aan het behoud van het monumentale bezit.

Kosten van verwerving, bestaande uit onder meer overdrachtsbelasting en juridische kosten, bleven beperkt doordat in 2025 één pand is verworven tegenover vijf panden in 2024. Daartegenover staan hogere kosten van de eigen organisatie ten opzichte van de begroting. De afschrijvingen zijn toegenomen door investeringen in voorgaande jaren. Ook de onderhoudskosten lagen boven de begroting en namen licht toe ten opzichte van 2024, onder meer door een verschuiving tussen geactiveerde investeringen en als kosten verwerkte bestedingen aan onderhoud ten opzichte van de begroting, in combinatie met extra werkzaamheden en prijsstijgingen.

De kosten voor voorlichting en presentatie houden grotendeels verband met het openstellen van museumhuizen. In aanvulling daarop is in 2025 een bedrag van 525 besteed aan de Hendricks Karavaan, een cultureel festival op historische locaties, mogelijk gemaakt door een bijdrage van de VriendenLoterij. Deze activiteit was niet in de begroting opgenomen en vormt, samen met de hogere kosten van de eigen organisatie, de belangrijkste verklaring voor de overschrijding van de begroting. Ondanks deze overschrijding zijn de totale lasten ten opzichte van 2024 licht gedaald, voornamelijk door lagere organisatiekosten.

## 11 Baten

### 11.1 Baten uit exploitatie panden

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Huuropbrengsten	14.086	13.893	13.125
Servicekosten	1.237	-	1.036
Vrijval voorziening woonrecht	410	-	281
<i>Totaal</i>	<u>15.733</u>	<u>13.893</u>	<u>14.442</u>

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 voor de berekening van de totale huurrechten dat er 1 jaar huur nog wordt ontvangen. Deze huurrechten zijn in totaal 25.452 (2024: 23.752). Bij de berekening van het vergelijkende cijfer in boekjaar 2024 is een correctie gemaakt van 22.712 naar 23.752, omdat bepaalde huurkortingen onterecht waren meegenomen in de berekening.

De huuropbrengsten zijn toegenomen ten opzichte van de begroting en voorgaand jaar. In 2025 zijn meer objecten verhuurd dan in de begroting verwacht.

### 11.2 Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Opbrengsten vakantiehuizen	639	760	631
Opbrengsten evenementenlocaties	216	220	329
Opbrengsten museumhuizen	266	-	168
Opbrengsten webshop	14	-	15
<i>Totaal</i>	<u>1.135</u>	<u>980</u>	<u>1.143</u>

### 11.3 Baten van particulieren

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Legaten en erfstellingen	4.337	2.100	3.548
Scheningen van panden	275	-	4.391
Contributies	257	282	224
Donaties en giften	92	-	481
<i>Totaal</i>	<u>4.961</u>	<u>2.382</u>	<u>8.644</u>

In 2025 is één pand verkregen middels een schenking. De baten uit legaten en erfstellingen betreffen voornamelijk een legaat van 4.000 (2024: 3.000) uit de nalatenschap van de heer R.H.A. Verspyck.

## 11.4 Baten van loterij-organisaties

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
VriendenLoterij – Jaarlijkse bijdrage	1.200	1.200	1.200
VriendenLoterij – Hendricks Karavaan	525	-	-
VriendenLoterij – Overige acties	120	250	232
<i>Totaal</i>	<u>1.845</u>	<u>1.450</u>	<u>1.432</u>

De bate van de VriendenLoterij betreft de jaarlijkse bijdrage van 1.200 (2024: 1.200) die bestemd is voor aankoop en/of restauratie. De partnerovereenkomst is in 2024 verlengd met 5 jaar.

De VriendenLoterij heeft een bijdrage gedaan ten behoeve van Hendricks Karavaan van 980 in 2024. In dit boekjaar is een bedrag van 525 opgenomen als baten voor de kosten die in dit boekjaar zijn verantwoord onder 12.3 Voorlichting. De Karavaan is een cultureel festival dat langs een aantal historische huizen in Nederland trekt tot en met 2027.

Onder overige acties is een extra uitkering ad 120 van de VriendenLoterij opgenomen, omdat deelnemers aan de VriendenLoterij ook in 2025 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:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Structurele subsidies instandhouding	1.476	1.465	1.422
Incidentele subsidies	45	-	-
<i>Totaal</i>	<u>1.521</u>	<u>1.465</u>	<u>1.422</u>

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.

## 11.6 Baten van fondsen

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Huis Slegers, Velp (Stichting Bon Coeur)	210	-	160
Restauratie Weeshuis Schiedam (De Groot fonds)	105	-	-
Kanselarij (anoniem)	50	-	-
Huis Slegers, Velp (Cultuurfonds)	45	-	-
Huis van Brienen, Amsterdam (Stichting Dioraphte)	-	-	65
Beeckestijn (Diverse fondsen)	-	-	45
Amsterdam Groenburgwal (Cultuurfonds en Bredius Stichting)	-	-	31

Overige fondsen	51	146	100
<i>Totaal</i>	<u>461</u>	<u>146</u>	<u>401</u>

## 11.7 Besteed aan doelstellingen

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Realisatie</b>
Totaal baten	25.656	27.484
Totaal lasten/bestedingen	31.881	32.288
<i>Percentage besteding</i>	100%	100%
Besteed aan doelstellingen	31.428	31.735
<i>Percentage besteed aan doelstellingen</i>	100%	100%

## 12 Lasten

### 12.1 Verwerving en restauraties panden

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Kosten van verwerving	27	-	319
Kosten eigen organisatie (zie noot 14)	1.314	760	1.561
Ten laste van het resultaat boekjaar	<u>1.341</u>	<u>760</u>	<u>1.880</u>

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:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Afschrijvingen	15.040	14.000	14.311
Reparatie-, contract en groenonderhoud	3.739	1.017	3.901
Servicekosten	1.345	-	1.107
Verzekeringen en heffingen	1.192	-	1.015
Kosten museum- en vakantiehuizen	908	-	777
Kosten verhuur inclusief leegstandskosten	481	-	711
<i>Totaal kosten onderhoud</i>	<u>7.665</u>	<u>1.017</u>	<u>7.511</u>
Kosten eigen organisatie (zie noot 14)	2.788	1.611	3.311
<i>Ten laste van het resultaat boekjaar</i>	<u>25.493</u>	<u>16.628</u>	<u>25.133</u>

### 12.3 Voorlichting

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Voorlichting en presentatie	769	1.024	802
Kosten inzake Hendricks Karavaan	525	-	-
Kosten eigen organisatie (zie noot 14)	3.300	1.891	3.920
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>4.594</u>	<u>2.915</u>	<u>4.722</u>

De lasten voor voorlichting en presentatie hebben voornamelijk betrekking op de kosten voor het openstellen van de museumhuizen. In 2025 is voor een bedrag van 525 aan kosten gemaakt voor de Hendricks Karavaan. Hendricks Karavaan is een cultureel festival dat plaatsvindt op historische locaties. Dit culturele festival is mogelijk gemaakt door een bijdrage van de VriendenLoterij.

### 12.4 Wervingskosten

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Wervingskosten	30	85	50
Kosten eigen organisatie (zie noot 14)	173	99	205
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>203</u>	<u>184</u>	<u>255</u>
<i>Totaal geworven baten</i>	8.788	5.443	11.899
<i>Percentage van de totaal geworven baten</i>	2,3%	3,4%	2,1%

### 12.5 Kosten beheer en administratie

De specificatie is als volgt:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Kosten eigen organisatie	<u>250</u>	<u>161</u>	<u>298</u>
<i>Totaal geworven baten</i>	8.788	5.443	11.899
<i>Percentage van de totaal geworven baten</i>	2,8%	2,9%	2,5%

### 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 Functie	A. Meerstadt	W. Wijngaards
	Algemeen Directeur	Directeur
Aard dienstverband	Vast	Vast
Uren	36	40
Deeltijdfactor	90%	100%
Gewerkte periode	1/1 – 31/12	1/1 -31/12
Bruto jaarloon	136	130
Vakantiegeld	11	10
Totaal bruto jaarloon	147	140
Belastbare bijtellings/vergoeding	-	-
Pensioenlasten werkgeversdeel	30	24
Totaal loonkosten 2025	177	164
Totaal loonkosten 2024*	169	154

\* Met ingang van 1 december 2024 is mevrouw I. Finaly (2024: 142) teruggetreden uit de directie.

De beloning is tot stand gekomen in overleg tussen directie en bestuur en is gebaseerd op de schalen uit de Regeling beloning directeuren van goede doelenorganisaties. Het jaarinkomen, de belaste vergoedingen/bijtellings, de pensioenlasten en de pensioencompensatie van de individuele directieleden blijven binnen het in deze regeling opgenomen maximum.

In de BSD-score onder de Regeling Beloning Directeuren van goede doelen organisaties 2025 valt de beloning van de Algemeen Directeur binnen het maximum van Schaal I en evenzo de beloningen van de andere directeur binnen het maximum van Schaal H. Het aantal BSD-punten voor de Algemeen Directeur is 457, daarbij komt het maximale jaarinkomen op 191. Voor de andere directeur is het aantal BSD-punten 420. Het maximaal toegestane jaarinkomen bij 420 punten is 187.

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 69 (2024: 71). 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 484 vrijwilligers (2024: 488) 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 2025 de vergoeding aan vrijwilligers 133 (2024: 134).

### 13 Financiële baten en lasten

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

	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
Rentelasten	-900	-800	-1.127
Overige financiële lasten	-77	-	-
<i>Financiële lasten</i>	<u>-977</u>	<u>-800</u>	<u>-1.127</u>
<i>Financiële baten</i>	26	-	-
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<u><u>-951</u></u>	<u><u>-800</u></u>	<u><u>-1.127</u></u>

De rentelasten zijn afgenomen ten opzichte van 2024. In 2025 zijn een aantal leningen geherfinancierd met nieuwe leningen die een lager rentepercentage hebben.

### 14 Kosten eigen organisatie

De verdeling van de kosten eigen organisatie is als volgt:

	<b>Verwerving</b>	<b>Onderhoud</b>	<b>Voorlichting</b>	<b>Werving</b>	<b>Beheer en</b>	<b>Realisatie</b>	Realisatie
	<b>/restaurantie</b>	<b>/verhuur</b>	<b>/presentatie</b>		<b>administratie</b>	<b>2025</b>	2024
Bestuurs- en verenigingskosten	2	6	6	1	1	<b>16</b>	18
Salarissen	670	1.421	1.682	87	127	<b>3.987</b>	3.940
Sociale lasten	130	276	327	17	24	<b>774</b>	702
Pensioenkosten	105	223	264	13	20	<b>625</b>	580
Ov. Pers. kosten	188	399	472	25	36	<b>1.120</b>	2.618
Reis- en verblijf	37	77	91	5	6	<b>216</b>	216
Huisvesting	-	-	-	-	-	-	15
Kantoorkosten	88	186	220	12	17	<b>523</b>	665
Algemene kosten	94	200	238	13	19	<b>564</b>	541
<b>Realisatie 2025</b>	<b>1.314</b>	<b>2.788</b>	<b>3.300</b>	<b>173</b>	<b>250</b>	<b>7.825</b>	9.295
Realisatie 2024	1.561	3.311	3.920	205	298		9.295

De afname van de overige personeelskosten is te verklaren doordat minder gebruik is gemaakt van de inhuur van interim-professionals. De kantoorkosten zijn afgenomen door lagere IT uitgaven.

De begroting 2025 bevat geen uitsplitsing naar functionele kosten zoals hierboven opgenomen. De kosten van eigen organisatie waren in 2025 begroot op 4.521 onder de realisatie in zowel 2024 als 2025.

## Ondertekening

Ondertekend te Amsterdam, 21 april 2026

### 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 van de onafhankelijke accountant

Voor de accountantsverklaring verwijzen wij 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 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de staat van baten en lasten over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis 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 verhuurproces 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 de gefactureerde bedragen;
- Wij hebben de panden volgens de activastaat aangesloten met het verhuurregister;
- Wij hebben de periodiciteit van de verhuurbaten gecontroleerd en bijzonderheden getoetst aan de hand van 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 de subadministratie en wij hebben hierop een cijferanalyse uitgevoerd;
- Wij hebben alle inkomende geldstromen geanalyseerd en gecontroleerd of hieruit baten blijken welke niet zijn verantwoord in de jaarrekening; 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:

- Het overwegen of de continuïteitsrisicoanalyse door de directie alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Het overwegen of de ontwikkeling van verkregen subsidies, donaties, legaten etc. impact hebben op de opbrengsten en daarmee aanleiding geven tot een significant continuïteitsrisico;
- Het analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's; en
- Het 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 achtname 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, 21 april 2026

Abin audit B.V.

was getekend  
drs. E. Vlieland RA

## Alfabetische lijst van huizen in de collectie

De collectie van Hendrick de Keyser Monumenten groeit elk jaar en omvat eind 2025 in totaal 489 panden en complexen, waaronder huizen, hofjes, boerderijen, buitenplaatsen, visserswoningen, torens, villa's en raadhuisen, verspreid over 121 plaatsen in heel Nederland.



## **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 (in blauwe cijfers).

**Alfabetische lijst van panden in de collectie,  
geordend op plaatsnaam**

**Alblasserdam**

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

**Aldeboarn**

gemeente Heerenveen

1. Weaze 30, **1989**

**Alkmaar**

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

**Amersfoort**

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

**Amsterdam**

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

29. Keizersgracht 743, **1978** (nalatenschap mw J.A.W. Westerman Holstijn-van Hettinga Tromp)
30. Kerkstraat 19, **1969** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
31. Kerkstraat 288-292, **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
32. Kerkstraat 294, **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
33. Kerkstraat 324, **1957**
34. Koestraat 10-12, 'Wijnkopersgildehuis', **1947**
35. Lange Leidsedwardsstraat 144-146, **1964** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
36. Lange Leidsedwardsstraat 148-152, **1964** en **1972** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
37. Lijnbaansgracht 334, 'De Gecroonde Keijzerslaars', **1966** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
38. Nieuwebrugsteeg 13, 'In de longhe Hoede Kramer', **1918**
39. Nieuwebrugsteeg 15 / Sint Olofspoort 9, **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
40. Nieuwendammerdijk 283-285, **1959**
41. Nieuwezijds Voorburgwal 73-75, 'Makelaers Comptoir', **2002** (overdracht Commissarissen van het Makelaarsgilde en gemeente Amsterdam)
42. Nieuwezijds Voorburgwal 264 / Wijdsteeg 1, **1929**
43. Nieuwmarkt 20-22, **1918**
44. Noordermarkt 17, 'De Os', **1963** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
45. Noordermarkt 20, **1962**
46. Oude Waal 7, 'De Omval', **2021** (schenking mw M.A.C.E. Verhaak)
47. Oudekerksplein 50, **1955**
48. Oudezijds Achterburgwal 151-155 / Walenpleintje 155, **1956** (schenking koopsom N.N.) en **1984**
49. Oudezijds Achterburgwal 187 / Spinhuissteeg 2, 'De Huysman', **1980**
50. Oudezijds Voorburgwal 14 / Oudezijds Armsteeg 35, 'Het Wapen van Riga', **1929**
51. Oudezijds Voorburgwal 57, Oudezijds Achterburgwal 46A, 'De Gecroonde Raep', **1946**
52. Oudezijds Voorburgwal 73, **1963** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
53. Oudezijds Voorburgwal 100, 'De Helm', **1918**
54. Palmgracht 20-26, 'Bossche Hofje', **1997** (schenking Stichting Arent Dirksz Bosch Hofje)
55. Prinsengracht 2 / Brouwersgracht 101A, **1918**
56. Prinsengracht 4, **1918**
57. Prinsengracht 36, 'De Veersack', **1918**
58. Prinsengracht 997, **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
59. Prinsengracht 999, **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
60. Prinsengracht 1001, **1986** (schenking 'Johanna van Riemsdijk' Stichting)
61. Rapenburg 13, **1918**
62. Sint Olofspoort 1 / Zeedijk 2, **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
63. Sint Olofspoort 2, 'De Bremer Hopman', **1918**
64. Sint Olofspoort 3, **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
65. Sint Olofspoort 4, **1918**
66. Sint Olofspoort 5, **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)

67. Sint Olofspoort 7, **1967** (schenking Fries-Groningse Hypotheekbank N.V.)
68. Sint Olofssteeg 8, 'Het Jopenvat', **1924**
69. Sloterkade 21, 'De Bonte Os' of 'Aalsmeerder Veerhuis', **1925**
70. Spuilstraat 233, **1961** (nalatenschap mw H.H. Fruyt-Martens)
71. Warmoesstraat 83 / Enge Kerksteeg 4, 'De Elant en De Verghulde Wan', **1918**
72. Zandhoek 4, 'Noach's Arck', **1949**
73. Zeedijk 1, 'Het Aepgen', **1920**
74. 'Shelter', **2018** (schenking rederij Kooij)

#### **Appingedam**

gemeente Eemsdelta

1. Dijkstraat 30, **1998**
2. Solwerderstraat 14, **1987**

#### **Arnhem**

1. Bovenbeekstraat 21, **1991** (overdracht gemeente Arnhem)

#### **Balk**

gemeente De Friese Meren

1. Raadhuisstraat 11 / Bogermanstraat 1C, **1970** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
2. Van Swinderenstraat 7, **1971** (schenking koopsom Het 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 Het Cultuurfonds)
2. Bierkade 7, **1961** (schenking koopsom Het 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 Dijkstraak 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 Het Cultuurfonds)
3. Leeteinde 12, **1964** (schenking koopsom Het 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 Het 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)

- Piet Heinstraat 2B-4, **2016** (legaat mw G. van Dalen)
- Statenlaan 4, **1987** (nalatenschap dhr D. Bolten)
- Toussaintkade 15 t/m 19, **2016** (legaat mw G. van Dalen)
- Toussaintkade 22, 'Huis Tuyt', **2015** (schenking mw G. van Dalen)
- Zwaardstraat 14-16 en 16A, 'Derde Ambachtsschool', **2004** (met steun VriendenLoterij)

#### Den Helder

- Molenstraat 63, **2006** (schenking mw J. Hillerström en erfgenamen A.A. Zon)

#### Deventer

- Brink 47 / Boterstraat 3, 'Kronenburg' en 'De Oude Munt', **1977** (schenking Stichting N.N.)
- Noordenbergstraat 6, **1965** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)

#### Doesburg

- Koepoortstraat 26 / Hoogstraat 1, **1980**
- Meipoortstraat 57, **1958**
- Meipoortstraat 59 / Bergstraat 50, 'Huys Optenoort', **1958**

#### Dokkum

gemeente Noardeast-Fryslân

- Keppelstraat 40, 'Kollumer Veerhuis', **1963** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)

#### Dordrecht

- Bolwerk 2, **2006** (schenking dhr M.C.M. Schless en dhr L.H.M. Stroekxs van den Broek)
- Bolwerk 4, **2007** (schenking dhr M.C.M. Schless en dhr L.H.M. Stroekxs van den Broek)
- Engelenburgerbrug 1-3, 'Rondeel Engelenburg', **1975** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Grotekerksbuurt 50, **1970** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Grotekerksbuurt 54, **1959**
- Grotekerksbuurt 56, **1959**
- Kuipershaven 41-42, Schrijversstraat 1, 'Het Meevat', **1955**
- Voorstraat 170, 'St Nicolaes', **1919**
- Voorstraat 173 / Nieuwbrug 1-3, **1971** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Wijnstraat 73, 'Inde Hen', **1965** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Wijnstraat 113, 't Zeepaert', **1996** (met steun nalatenschap mw C.M. van der Meulen-Jensma)
- Wijnstraat 123-125, 'De Onbeschaamde', **1994** (overdracht gemeente Dordrecht)
- Wijnstraat 126-128, **1997** (dankzij nalatenschap mw C.M. van der Meulen-Jensma)
- Wijnstraat 127, 'In Beverenburch', **2006** (schenking koopsom VriendenLoterij)
- Wijnstraat 153, 'Rodenburch', **2007** (overdracht gemeente Dordrecht)

#### Driebergen-Rijsenburg

gemeente Utrechtse Heuvelrug

- Hoofdstraat 87-91, 'Sparrendaal', **2000** (overdracht gemeente Driebergen-Rijsenburg en dankzij nalatenschap mw E.C. Coothaas-Korpershoek)

#### Dronryp

gemeente Waadhoeke

- Tsjerkebuorren 12, **2005** (schenking mw A. Dijkstra-Ossewaarde)

#### Eastermar

gemeente Tytsjerksteradiel

- Elte Martens Beimastrjitte 18, 'Dam Jaarsma Hûs', **2019** (met steun van dhr A.A. de Jong en de VriendenLoterij)

#### Edam

gemeente Edam-Volendam

- Achterhaven 105, **1920**
- Doelland 3-5, **1946** en **1950**
- Spui 6, **1927**

#### Elburg

- Krommesteeg 11, **1925**
- Smedestraat 22 / Rozemarijnsteeg 14, 'Smederij', **1987**
- Smeesteeg 4, **1980**

#### Enkhuizen

- Bagijnestraat 3, **1957**
- Breedstraat 32, **1919**
- Breedstraat 102, **1956**
- Breedstraat 121, 'In de Eendracht', **1928**
- Torenstraat 11, **1962** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Vissersdijk 44, **1928**
- Westerstraat 76, **1919**
- Zuiderspui 3, **1925**
- Zuiderspui 4, **1918**

#### Enschede

- Vlierstraat 802, 'Huis Van Gelderen', **2022** (schenking fam. Van Gelderen)

#### Franeker

gemeente Waadhoeke

- Eise Eisingastraat 2, **1985** (met steun 'P.W. Janssens Friesche Stichting')
- Raadhuisplein 13, **1966** (schenking erven L. van der Woude en G. Donia)

#### Frederiksoord

gemeente Westerveld

- M.E. van der Meulenweg 5, **1992** (legaat mw M. Helbers-Molt)

#### Goes

- J.A. van der Goeskade 69, 'Huis Hoop', **2017** (overdracht Stichting Maatschappelijke Belangen Goes)
- Turfkade 11, 'Karel V-huis', **1928**

#### Gorinchem

- Burgstraat 30 / Vismarkt 20-21, **1919**
- Molenstraat 109, 'Tolhuis', **1977** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)

#### Gouda

- Naaierstraat 6, **1929**
- Turfmarkt 140, **2015** (schenking dhr J.M. Kooijman en mw H.C. Kooijman-Tibbles)
- Turfmarkt 142, 'Admiraalshuis', **2015** (schenking dhr J.M. Kooijman en mw H.C. Kooijman-Tibbles)

### **Groet**

gemeente Bergen

1. Nieuweweg 2, 'Huis Dijkstra', **2012** (met steun dhr T. Dijkstra, mw H. Dijkstra-van Embden en VriendenLoterij)

### **Groningen**

1. Ossenmarkt 5, **1930**

### **Haarlem**

1. Donkere Spaarne 56, 'De Vos', **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
2. Goudsmidspleintje 1 / Donkere Begijnhof 8, 'De Goutsmitscamer', **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
3. Goudsmidspleintje 2-3, **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
4. Groot Heiligland 19, **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
5. Groot Heiligland 22 / Omvalspoor 11, **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
6. Groot Heiligland 46, **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
7. Groot Heiligland 48, **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
8. Groot Heiligland 63-85, 'Gasthuishuisjes', **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
9. Houtmarkt 17, **1934**
10. Korte Spaarne 15 / Spaarnwouderstraat 19, 'De Vergulde Leggende Bastaert Pijp', **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
11. Korte Spaarne 23-31 / Wijdesteeg 3, 'De Olifant', **1929** en **1961**
12. Korte Wijngaardstraat 14, 'De Utrechtse Dom', **1992** (overdracht Stichting Diogenes Haarlem)
13. Koudenhorn 64, 'Teylers Hofje', **2021** (met steun VriendenLoterij en dankzij legaat J.A.M. Verschuuren)
14. Nassaulaan 14, **1979** (met steun Het Cultuurfonds)
15. Nassaulaan 16, 'Rooten Witsenburch', **1979** (met steun Het Cultuurfonds)
16. Nieuwe Gracht 7 / Ridderstraat 19-21, 'Huis Barnaart', **2002** (met steun VriendenLoterij en dankzij nalatenschap dhr C.W. Zeeman)
17. Spaarne 15A-17 'Huis Hodshon', **2008** (met steun VriendenLoterij)
18. Spaarne 69, **1963**
19. Spaarne 108, **1924**
20. Spaarnwouderstraat 15, 'Garage der Zuidhollandsche Bierbrouwerij', **1961**

### **Harlingen**

1. Havenplein 14, **1963** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
2. Havenplein 28, **1964** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
3. Noorderhaven 106 / Roeperssteeg 2-8 / Voorstraat 61, **1930** en **1955**
4. Zuiderhaven 2, **1955**

### **Hasselt**

gemeente Zwartewaterland

1. Hoogstraat 33 en Rosmolenstraat 1-3, 'Proveniershuisjes', **1963** (schenking koopsom Het Cultuurfonds), **1972** (schenking koopsom N.N.) en **1977** (schenking Het Cultuurfonds)
2. Markt 1, 'Raadhuis', **1995** (overdracht gemeente Hasselt)

### **Hegebeintum**

gemeente Noardeast Fryslan

1. Harstawei 25, 'Harsta State', **2018** (schenking dhr W.H. van Riemsdijk en mw G.M. van Riemsdijk-Zandee)

### **Heiloo**

1. Kennemerstraatweg 274 en 278, 'Nijenburg', **2004** (overdracht Vereniging Natuurmonumenten)

### **Hekendorp**

gemeente Oudewater

1. Goejanverwelle 74, **2017** (overdracht Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

### **'s-Hertogenbosch**

1. Hinthamerstraat 138 / Slijpersstraatje 3, 'De Drie Halve Manen', **2009** (met steun VriendenLoterij)
2. Tweede Korenstraatje 18 / Dode Nieuwstraat 43, 'Inde Put', **1927**

### **Heusden**

1. Putterstraat 2, **2018** (nalatenschap mw J.T.A.M. Kimmel-van der Made)

### **Hilversum**

1. J.P. Coenstraat 80, 'Huis Sloëtjes', **2021** (legaat dhr H.H. Sloëtjes)

### **Honselersdijk**

gemeente Westland

1. Hofstraat 29-31, 'De Nederhof', **2006** (overdracht gemeente Westland)

### **Hoog Soeren**

gemeente Apeldoorn

1. Hoog Soeren 85, **2019** (nalatenschap mw J.A.A. Brunt-Langenbergh)
2. Hoog Soeren 88, 'De Roode Pan', **2019** (nalatenschap mw J.A.A. Brunt-Langenbergh)

### **Hoorn**

1. Achter de Vest 1, 'Maria- of Kruitoren', **1993** (overdracht gemeente Hoorn)
2. Achterstraat 2 / Onder de Boompjes 1, 'De Doelen', **1987**
3. Binnenuiendijk 3, 'Huis Bonck', **1998** (schenking dhr J.E. de Visser)
4. Binnenuiendijk 4, 'Huis De Visser', **1998** (schenking dhr J.E. de Visser)
5. Grote Oost 82-84, **1987**
6. Hoofd 2, 'Hoofdtoren', **2003** (overdracht gemeente Hoorn)
7. Italiaanse Zeedijk 106, **1987**
8. Kerkplein 39, 'Sint Jans Gasthuis', **2003** (overdracht gemeente Hoorn)
9. Korenmarkt 8, 'Kloppenburg', **1970** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
10. Kuil 32, **1965** (overdracht gemeente Hoorn, met bijdrage Het Cultuurfonds)
11. Munnickenveld 2, **1921**
12. Munnickenveld 21, 'Claes Stapels Hofje', **1987**
13. Muntstraat 6, **2001** (schenking koopsom VriendenLoterij)
14. Oosterpoort 1, 'Oosterpoort', **2003** (overdracht gemeente Hoorn)
15. Roode Steen 8, 'De Waag', **2003** (overdracht gemeente Hoorn)

- Slapershaven 1-2 / Grote Oost 132, 'Bossuhuizen', **1987**
- West 50, 'De Frahtwagen', **1987**
- Wisselstraat 6A en 8 / Kloosterpoort 1-3, 'Oude Vrouwenhuis en Bank van Lening', **2003** (overdracht gemeente Hoorn)

#### **Hurdegaryp**

gemeente Tytsjerksteradiel

- Rijksstraatweg 24, 'Huis Bonnema', **2010** (met steun VriendenLoterij)

#### **IJlst**

gemeente Súdwest-Fryslân

- Eegracht 31-32, 'De Messingklopper' **1919**

#### **Kampen**

- Buiten Nieuwstraat 62, 'Bethlehemsvergadering', **1975**
- Burgwalstraat 6-8, **1925** en **1972** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)

#### **Kuinre**

gemeente Steenwijkerland

- Henric de Cranestraat 38, 'Raadhuis en Waag', **1977** (schenking gemeente IJsselham)

#### **Leeuwarden**

- Auckamastraatje 4, **1976** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Auckamastraatje 6, **1976** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Grote Hoogstraat 14, 'Inde Fette Os', **1957**
- Koningsstraat 13-25, 'Huis Van Eysinga', **2014** (overdracht Stichting de Kanselarij en Stichting het Fries Museum)
- Sint Jacobsstraat 13 / Maria Annastraatje 6C, **1928**
- Turfmarkt 11, 'De Kanselarij', **2022** (overdracht Stichting de Kanselarij, met steun VriendenLoterij)

#### **Leiden**

- Herengracht 82, **1929**
- Lorentzkade 5, 2004 (nalatenschap dhr H.M.J.W.J. Kortmann)
- Rapenburg 25, 'Bibliotheca Thysiana', **1997** (overdracht Stichting Bibliotheca Thysiana)
- Vliet 9, **1983**

#### **Lexmond**

gemeente Vijfheerenlanden

- Rozemarijnsteeg 1, **1965** (overdracht gemeente Lexmond, met bijdrage Het Cultuurfonds)

#### **Linschoten**

gemeente Montfoort

- Dorpstraat 28-30, **1969** (legaat dhr G. Ribbius Peletier Jr.)
  - Dorpstraat 32-34, 'Het Wapen van Linschoten en Rechthuis', **1969** (legaat dhr G. Ribbius Peletier Jr.)
- Maassluis
- Ankerstraat 16, 'Kuiperij', **2002** (overdracht gemeente Maassluis)
  - Hoogstraat 11, 'Gemeenlandshuis', **2010** (met steun VriendenLoterij)
  - Markt 18, **1978** (met steun Het Cultuurfonds)

#### **Maastricht**

- Achter de Molens 26-30, **1972** (overdracht gemeente Maastricht)
- Cellebroedersstraat 4, 'Cellebroederskapel', **2006** (overdracht Stichting Cellebroederskapel)
- Ridderstraat 2A / Bisschopsmolengang 2B, 'De Ridder', **1971** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Stenenbrug 2, **1954**

#### **Makkum**

gemeente Súdwest-Fryslân

- Turfmarkt 5, **1999** (schenking dhr ir P.J. Tichelaar)
- Turfmarkt 7 en 25, **1999**
- Vallaat 22, 'Kingma Huis', **2009** (overdracht Stichting Monumenten Makkum Kingma-stichting)

#### **Medemblik**

- Vooreiland 11-12, **1968** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Vooreiland 22, **1988** (gekocht met Monumentenprijs **1988** van Het Cultuurfonds)

#### **Middelburg**

- Gortstraat 30, **1930**
- Laan van Nieuwenhove 2, 'De Geuzenhoek', **2004** (schenking dhr E.P.D. van Ooijen)
- Londensekaai 9, **1965** (schenking koopsom Het Cultuurfonds, met bijdrage Stichting Comité voor de Zomerpostzegels)
- Londensekaai 11, **1960**
- Rotterdamsekaai 1 / Schuivlotstraat 4, 'De Vier Heemskinderen', **1964** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Schuiffelstraat 18, 'De Rosmolen', **2004** (schenking dhr Th. Laurentius)
- Vlasmarkt 49, 'De Drie Coninghen', **1999**
- Vlasmarkt 51, 'Huis 's-Hertogenbosch', **1999** (met steun nalatenschap dhr J. Acquoy en mw E.A.A. Nairac)
- Wagenaarstraat 1, **1973** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)

#### **Moddergat**

gemeente Noardeast-Fryslân

- Seewei 49, **1995**

#### **Monnickendam**

gemeente Waterland

- Noordeinde 5, 'Huis Timmerman', **1996** (overdracht gemeente Waterland)
- Noordeinde 10, 'Uitendam', **1929**
- Weezenland 7, **1961** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)

#### **Naaldwijk**

gemeente Westland

- Heilige Geest Hofje 1 t/m 12, 'Heilige Geest Hofje', **2006** (overdracht gemeente Westland)

#### **Naarden**

gemeente Gooise Meren

- Kloosterstraat 9-11, **1957** en **1926**
- Kloosterstraat 13, **1926**

#### **Nagele**

gemeente Noordoostpolder

- Karwijhof 1 t/m 32, **2016** (schenking koopsom VriendenLoterij)

- Nederhorst den Berg**  
gemeente Wijdemeren
1. Hinderdam 15-16, **2018** (schenking mw E.N.G. Joosse-van Damme)
- Nieuwkoop**
1. Reghthuysplein 1, 'Rechthuis', **1949**
- Nijmegen**
1. Sint Antoniusplaats 9 / Ottengas 15, 'Cellenbroederenhuis', **2002** (Stichting Restauratiefonds Cellenbroederenhuis)
- Noordwijk-Binnen**  
Gemeente Noordwijk
1. Voorstraat 19, **1971** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Oosterleek**  
gemeente Drechterland
1. Oosterleek 39, **2016** (schenking dhr W.A. Prins en mw P.J. Balk)
- Oostvoorne**  
gemeente Voorne aan Zee
1. Burg. Letteweg 5, 'Schoenmakershuisje', **1969** (schenking n.v. Mij tot Expl. van O.G. 'Voorne's Duin')
  2. Hoflaan 17, 'Overburgh', **1934** (schenking 'bloot eigendom' n.v. Mij tot Expl. van O.G. 'Voorne's Duin')
- Oudewater**
1. Kapellestraat 5, **1918**
- Petten**  
gemeente Schagen
1. Korfwaterweg 9, 'Zomerhuis Brandt Corstius' **2013** (met schenking fam. Brandt Corstius)
- Purmerend**
1. Bierkade 9 / Whereplantsoen 7, 'De Vogelstruys', **1929**
- Rotterdam**
1. Glazoenowlaan 3, **2001** (schenking dhr D.E. van Raalte)
- Rouveen**  
gemeente Staphorst
1. Oude Rijksweg 264, **2006** (schenking koopsom SNS REAAL Fonds)
- Schaijk**  
gemeente Maashorst
1. Rijksweg 56, 'Huis Jan de Jong', **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', **2005** (overdracht Stichting Woonplus Schiedam)
  2. Lange Achterweg 42-44 en 50 / Lindenhof 1 t/m 14, 'Weeshuis der Hervormden', **2009** (overdracht Stichting Woonplus Schiedam)
  3. Oude Kerkhof 5-9 / Bagijnhof 7, 'Bank van Lening', **2005** (overdracht Stichting Woonplus Schiedam)
  4. Proveniershuis 1 t/m 30 / Overschiesestraat 1, 7-15, 'Proveniershuis', **2005** (overdracht Stichting Woonplus Schiedam)
- Schoonhoven**  
gemeente Krimpenerwaard
1. Bij de Watertoren 25, 'Watertoren', **2006** (overdracht Stichting Behoud Watertoren Schoonhoven)
  2. Lopikerstraat 37 / Lange Weistraat 87, 'De Vergulde en De Witte Swaen', **1961** (schenking Firma L. Woudenberg & Zonen)
  3. Voorhaven 6, **1965** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
- Schoort**  
gemeente Bergen
1. Duinweg 3, 'Rechthuis', **1931** (overdracht gemeente Schoort)
- Sint-Annaland**  
gemeente Tholen
1. Voorstraat 38, 'Nonnetjeshuis', **2011** (schenking dhr ir G.M.L. van Loon)
- Steenwijk**  
gemeente Steenwijkerland
1. Gasthuislaan 2-4, 'Rams Woerthe', **2015** (schenking koopsom VriendenLoterij)
- Tegelen**  
gemeente Venlo
1. Grotestraat 44, **2017** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
  2. Grotestraat 46-46A, **2021** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
  3. Grotestraat 64, **2025** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
  4. Hoekstraat 1, 'De Jager', **2024** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
  5. Hoekstraat 2, 2A en 4, 'Smederij Giesen', **2017** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
  6. Hoekstraat 6-10, 'Kranenbreukershuis', **2011** (overdracht gemeente Venlo)
  7. Sint Martinusstraat 2, 'Den Gouden Berg', **2014** (schenking familie Oehlen, met steun van dhr W.H. Coenen)
  8. Sint Martinusstraat 3 / Hoekstraat 1A, (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
  9. Sint Martinusstraat 5-7, **2019** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
  10. Sint Martinusstraat 9, **2019** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
- Ubbergen**  
gemeente Berg en Dal
1. Rijksweg 46, 'Dennenheuvel', **2022** (met schenking van mw E.J.I. Hornix-Straatman, schenking koopsom VriendenLoterij)
- Uithoorn**
1. Thamerlaan 14, **2018** (schenking koopsom VriendenLoterij)
- Usquert**  
gemeente Het Hogeland
1. Raadhuisstraat 3, 'Raadhuis', **1990** (overdracht Stichting tot behoud van het Berlagehuis)
- Utrecht**
1. Erasmuslaan 9, **1999** (nalatenschap mw E.C. Coolhaas-Korpershoek, met steun van het Van Enter-Westerman Holstijn Fonds)
  2. Janskerkhof 16 / Boothstraat 2A, **1973** (legaat Jhr J.C. Martens van Sevenhoven)

3. Prins Hendriklaan 112, 'Huis Van Ravesteyn', **1996** (met steun Het Cultuurfonds)

#### **Valkenburg**

gemeente Valkenburg aan de Geul

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

#### **Veere**

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

#### **Velp**

gemeente Rheden

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

#### **Velsen-Zuid**

gemeente Velsen

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

#### **Venlo**

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

#### **Vianen**

gemeente Vijfheerenlanden

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

#### **Vierpolders**

gemeente Voorne aan Zee

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

#### **Vlaardingen**

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

#### **Vlieland**

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

#### **Vlissingen**

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

#### **Vollenhove**

gemeente Steenwijkerland

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

#### **Voorschoten**

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

#### **Wanneperveen**

gemeente Steenwijkerland

1. Veneweg 56, **1991**
2. Veneweg 83, 'Schulthuis', **1990**

#### **Warffum**

Gemeente Het Hogeland

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

#### **Warmond**

gemeente Teylingen

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

#### **Warnsveld**

gemeente Zutphen

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

#### **Westerblokker**

gemeente Hoorn

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

#### **Workum**

gemeente Súdwest-Fryslân

1. Noard 5, **1932**

#### **Woudrichem**

gemeente Altena

1. Hoogstraat 5, **1970** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)
2. Hoogstraat 9, **1970** (schenking koopsom Het Cultuurfonds)

#### **Zaandam**

gemeente Zaanstad

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

#### **Zaltbommel**

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

**Zierikzee**

gemeente Schouwen-Duiveland

1. Nieuwe Bogerdstraat 16, [1964](#) (schenking koopsom Het Cultuurfonds)

**Zutphen**

1. Groenmarkt 7, [1988](#)

**Zwolle**

1. Sassenstraat 31-I en 33, 'Karel V-huis' en 'Hof Van Ittersum', [1943](#) en [1978](#)
2. Willemskade 28, [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

#### Haarlem

Museumhuis Barnaart, Nieuwe Gracht 7

#### Hegebeintum

Harsta State, Harstawei 25

#### Hilversum

Huis Sloëtjes, J.P. Coenstraat 80

#### Leeuwarden

Huis Van Eysinga, Koningsstraat 25

#### Nagele

Huis Polman, Karwijhof 20

#### Steenwijk

Huis Rams Woerthe, Gasthuislaan 2

#### 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

#### 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, Binnentulendijk 3

#### 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

#### Valkenburg

De Oude Molen, Sint Pieterstraat 4

#### Velp

Huis Slegers, Den Bruijt 35

#### Vlieland

De Atelierwoning, Dorpsstraat 99A

#### Warmond

Huis te Warmond, Herenweg 141  
Huis Zonnehoek, Hofpolder 12

### Evenementenlocaties

#### Amsterdam

Huis Bartolotti, Herengracht 170  
Huis Van Brienen, Herengracht 284

#### Haarlem

Huis Barnaart, Nieuwe Gracht 7  
Huis Hodshon, Spaarne 17

#### Steenwijk

Villa Rams Woerthe, Gasthuislaan 2

#### Velsen-Zuid

Buitenplaats Beeckestijn, Rijksweg 136