

VISIEDOCUMENT VERENIGING HENDRICK DE KEYSER

Periode 2012-2015

Inleiding

Vereniging Hendrick de Keyser is opgericht in 1918 met maar één doel: het instandhouden van historisch waardevolle huizen, door deze te verwerven, te restaureren en te verhuren. Deze doelstelling is door de jaren heen ongewijzigd, zij het regelmatig in de statuten aangepast aan de eigentijdse omstandigheden. In de laatstelijk vastgestelde statuten (sept. 2007) is het doel van Vereniging Hendrick de Keyser in artikel 2 lid 1 als volgt geformuleerd:

“De vereniging heeft ten doel het behoud van architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieurs als deel van het Nederlandse erfgoed en het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.”

Het hoofddoel, zelfs het enig doel, van Vereniging Hendrick de Keyser is derhalve het behoud van het gebouwd cultureel erfgoed van Nederland.

In artikel 2 lid 2 is vervolgens vastgelegd, dat de vereniging dit doel ondermeer tracht te bereiken door:

- a. “het **verwerven** van gebouwen en onroerende zaken **voorkomende op de publiekrechtelijke monumentenlijsten** en van andere gebouwen en onroerende zaken met een voor Nederland uitzonderlijke architectonische of historische betekenis, of onroerende zaken die deel uitmaken of samenhangen met voorgaande objecten. Daarbij wordt gestreefd enerzijds naar het aanleggen en uitbreiden van een collectie gebouwen die een representatief overzicht biedt van de Nederlandse architectuur en interieurkunst, anderzijds geldt hierbij als leidraad de bescherming tegen mogelijke aantasting van exterieur en interieur van een gebouw en de daarbij behorende gronden, één en ander zoveel mogelijk met aandacht voor de ruimtelijke omgeving;
- b. de **restauratie** en conservering van gebouwen waarvan de vereniging eigenaar, economisch gerechtigde of beperkt zakelijk gerechtigde is;
- c. het **beheren** en exploiteren van gebouwen op een zodanige wijze dat geïnteresseerden kennis kunnen nemen van het door de vereniging beheerde erfgoed als museale collectie op een zodanige wijze dat dit verantwoord is voor de genoemde gebouwen zelf en mogelijk ten opzichte van de gebruikers daarvan;”

Kerngedachte is, dat een definitieve bescherming van een monument alleen te garanderen is, indien het *eigendom* ervan is verkregen. Immers de eigenaar bepaalt door de keuze van zijn bestemming, door de wijze van restaureren en door de mate van instandhouding in hoeverre een monument op een goede wijze behouden blijft voor de toekomst. De Vereniging staat zijn eenmaal verworven panden nimmer af, dat zou strijdig zijn met lid 2a voornoemd, waardoor een duurzaam goede *instandhouding* de enige wijze is om de panden ook voor de verre toekomst in bezit te kunnen en

willen houden. 'Hendrick de Keyser' voert in dat opzicht sedert 1918 een solide beleid met jaarlijks gestage toename van het aantal panden dat onder haar bescherming valt.¹

Al vroeg in haar bestaansperiode heeft Vereniging Hendrick de Keyser ondervonden, dat monumenten eerst moeten worden gerestaureerd en zonodig (rendabel) herbestemd. Zonder dat is de instandhouding niet te realiseren. In de 95 jaar van haar bestaan heeft 'Hendrick de Keyser' 99% van de panden in haar bezit gerestaureerd. Door deze lange restauratiegeschiedenis beschikt de Vereniging zelfs over verschillende panden, waarvan de restauratie zelf onderdeel van de monumentale status is. De veranderende inzichten ten aanzien van restauratie- en instandhoudingsfilosofie sedert het begin van de 20^{ste} eeuw is aan het bezit van Vereniging Hendrick de Keyser af te lezen.

Specifieke aspecten tot 2015

De komende jaren staat voor Vereniging Hendrick de Keyser zoals gewoonlijk primair in het teken van het realiseren van onze hoofddoelstelling: het behouden van monumenten en/of architectonisch waardevolle gebouwen. Hierin zal *naast* de reguliere invulling – fungeren als vangnet voor bedreigde waardevolle huizen - aandacht worden besteed aan het verwerven van bijzonder representatieve voorbeelden van architectuur in Nederland, die tot op heden in onze 'collectie' ontbreken. Deze nadruk in de collectievorming heeft in de achterliggende drie beleidsperioden vooral geleid tot een duidelijke toename van vooral de 20^{ste}-eeuwse panden in ons bezit. Het is wenselijk deze lijn vast te houden, omdat de 20^{ste}-eeuwse panden relatief makkelijk verkrijgbaar zijn. Daarnaast behoeft vooral de 19^{de} eeuw onze bijzondere aandacht, doch daarvoor zal naar verwachting steeds relatief veel geld nodig zijn.

De wens uit het vorige beleidsplan om ons vermogen te versterken, zodat wij gemakkelijker in staat zijn onze doelstelling te realiseren, is na - een succesvol begin - aan het einde door de financiële crisis gedwarsboemd. Ook voor de komende beleidsperiode zullen de beginjaren in dit opzicht beperkte mogelijkheden bieden. Het versterken van het besteedbare vermogen blijft als tweede doel opportuur.

Voor de komende beleidsperiode ligt er een bijzondere uitdaging in het verkrijgen van de noodzakelijke aanvullende gelden voor onze restauraties en verwervingen. Het 'automatisme' van de geldstromen uit subsidieregelingen behoort tot het verleden. Enerzijds zal een verhoogde inspanning en inventiviteit geleverd moeten worden om de noodzakelijke gelden ter beschikking te krijgen, anderzijds zullen de inspanningen moeten worden aangepast aan de mindere mogelijkheden.

Van monumenten naar architectuur

Al bij de oprichting in 1918 zijn de aspecten 'monumenten' en 'architectuur' gelijkwaardig opgenomen in de hoofddoelstelling van de Vereniging. Maatschappelijk – en derhalve ook bij de Vereniging - lag de grootste interesse echter op het gebied van de *monumentenzorg*. Het bewaren van architectuur werd nauwelijks als een zelfstandig doel gezien, maar was meer een verlengstuk van het behoud van monumenten. Sedert de jaren negentig van de vorige eeuw wordt echter op bestuurlijk en uitvoerend niveau bij 'Hendrick de Keyser' het bewaren van architectuur en het

¹ Ultimo 2012 bedraagt het aantal panden of complexen 397, met een gemiddelde grootte van 1.000 m³ per pand; op ca 20 na alle Rijksmonumenten.

bewaren van monumenten als gelijkwaardige doelen beschouwd. Dat was inhoudelijk een vooruitstrevende afweging die maatschappelijk bij de leek meer en sneller geaccepteerd werd dan bij de professional. Sedert het begin van dit millennium profileert de Vereniging zich ook naar buiten meer als een organisatie tot behoud van architectuur (waaronder ook oude voorbeelden), dan als een pure monumentenorganisatie. Deze imagooverandering leidt tot groei en verjonging van het pandenbestand én ledenbestand. Het biedt meer kansen op het verkrijgen van fondsen, zowel uit particuliere bron als van de overheid. Bovendien levert het meer publiciteit, hetgeen weer de bron is voor meer potentiële verwervingen, meer leden en meer gelden. Dit beleid wordt de komende jaren voorzichtig, doch gestaag voortgezet.

Belanghebbenden

Leden: In statutair opzicht zijn onze leden uiteraard de eerste belanghebbenden. Zij moeten goed geïnformeerd blijven over onze activiteiten en zich daarbij betrokken voelen. De leden vormen onze aansluiting met de maatschappij, geven ons draagvlak en informeren ons over relevante ontwikkelingen. Het beleid is erop gericht om leden te binden. De instrumenten die daarvoor in de vorige beleidsperioden zijn ontwikkeld zijn voldoende en behoeven in de komende periode alleen bestendig te worden.

Niet-leden: Bij het grote publiek is direct duidelijk dat een Vereniging die zich met recentere architectuur bezig houdt, zich ook over de oudere monumenten zal bekommeren. Wanneer dat beleid duidelijker zal worden uitgedragen, moet het mogelijk zijn om in deze beleidsperiode het ledental met 2 à 3% te laten groeien. Daartoe zullen meer instrumenten voor niet-leden worden ontwikkeld, veelal echter onderdeel van de bestaande instrumenten.

Zuster-organisaties: Er zijn in Nederland vele lokale en regionale organisaties die zich met *monumenten* bezig houden, vele klein, doch enkele groot. Met hen hebben wij gelijke belangen ten aanzien van subsidiegevers en vergunningverleners. Tegelijkertijd zijn zij op diezelfde terreinen onze concurrenten. Dat vereist veel tact in de samenwerking. In relatie tot de particuliere fondsen of schenkers heeft 'Hendrick de Keyser' in de monumenten sector weinig concurrenten op landelijke schaal. Regionaal des te meer en het lijkt om die reden verstandig om in de komende beleidsperiode onze Vereniging meer 'in de regio' (provinciaal) als speler te profileren.

Als organisatie tot behoud van *architectuur* heeft de Vereniging op dit moment landelijk en regionaal geen concurrenten.

Overheden: De trend dat de landelijke overheid zich terug trekt uit de (culturele) sector zal zich in deze beleidsperiode alleen maar voortzetten. Dat heeft tot gevolg dat wij voor het realiseren van onze doelstelling steeds vaker met gemeente en provincie om de tafel zullen zitten. Vooral het dreigende verlies van landelijke subsidieregelingen is van grote invloed op ons werk. Dat vergroot de contactbehoefte met de provincies en de gemeentes. Op dat niveau lijkt voorlopig *monumenten*behoud een belangrijke communicatiefactor.

Eigen fondswerving en publieke consequenties

De eigen fondswerving van Vereniging Hendrick de Keyser is gericht op de fondsen die nodig zijn om restauraties of verwervingen te financieren. Hierin wordt redelijk succesvol geopereerd. De fondsen doen een beroep op de publieke toegankelijkheid van onze panden, waarvoor wij met ons programma Toegankelijke Panden een belangrijke oplossing ontwikkeld hebben.

Daarnaast vragen met name de lagere overheden steeds meer om een maatschappelijk gebruik van ons bezit. Die wens is vrijwel altijd strijdig met het noodzakelijke economische rendement van betreffende panden. De 'tijdelijke verhuur' (verhuur voor vergaderingen en evenementen) van enkele van onze panden is het enig beschikbare antwoord hierop, al is door de huidige marktsituatie het rendement op korte termijn matig. Daarentegen zal zeker in de beginjaren een programma voor de inrichting van de open te stellen ruimtes de nodige investering vergen.

Huurzaken

De huurmarkt heeft aan het begin van deze beleidsperiode stevig te leiden van de crisis in de financiële wereld. Deze crisis zal met name in de onroerend goedsector nog jaren voortduren. De verwachting is dat de grotere kantoor-eenheden het lastigst verhuurbaar zullen zijn. Verkleining van de eenheden of kantoor-delen lijkt voor de komende periode de beste strategie. Op woninggebied blijft de vraag in de Randstad groot. Buiten de Randstad zal de huurwaarde van de woningen onder druk komen te staan. In zijn algemeenheid zullen de huurinkomsten minder groeien dan in het achterliggende decennium (van 2001 t/m 2005 52%, van 2006 t/m 2010 25,4%). Voor de periode 2010 t/m 2015 wordt uitgegaan van een groei in de huurinkomsten van 20% tot 8,5 à 9 mln ultimo 2015.

De organisatiekosten blijven in hun totaliteit gemaximeerd op 20% van de vaste inkomstenstroom en wel verdeeld als volgt: 1% zal beschikbaar blijven voor fondsenwerving, 14% voor de uitvoeringskosten resultaat panden en 5% voor uitvoeringskosten doelstelling.

Instandhouding

Op het gebied van de instandhouding van onze panden zijn twee groepen te onderscheiden. De panden die reeds lang in ons bezit zijn en in goede staat van onderhoud dienen te blijven en de panden die recent in ons bezit gekomen zijn, met een restauratieopgave. Het beleid is er primair op gericht dat de gelden die nodig zijn om het bestaande bezit in goede staat te houden altijd beschikbaar zijn. Deze gelden komen uit de eigen huurinkomsten en de daarvoor beschikbare BRIM-subsidie en die zijn toereikend voor het jaarlijks klein en middel-groot onderhoud (3,5 à 4 mln per jaar, gemiddeld 50% van de huurinkomsten). Enkele panden dienen echter een algehele renovatie te ondergaan, waarvoor veelal aanvullende subsidie nodig is. De verwachting is dat de thans bestaande subsidieregelingen worden verminderd, zodat een groter deel van deze investering in de toekomst uit de eigen inkomsten moet worden bestreden. Daartoe is het wenselijk om de huurinkomsten te vergroten.

Ten aanzien van de recent verworven panden kan worden geconstateerd, dat in het restauratie-overzicht 2011-2015 (zie bijlage) ca 10 van dergelijke panden voorkomen. Er wordt naar gestreefd al deze panden in 2015 in gerestaureerde staat te hebben. De daarvoor benodigde 10 mln legt een beslag op de jaarlijkse middelen van gemiddeld 25% van de huurinkomsten, zijnde 1,5 - 2 mln (aan te vullen met subsidie). In de loop van deze beleidsperiode zal dit aantal te restaureren panden door gerealiseerde verwervingen echter weer toenemen. Ten aanzien van die latere verwervingen geldt eveneens dat zij bij voorkeur binnen een periode van vijf jaar na hun verwerving gerestaureerd moeten zijn. In toenemende mate zal bij de verwerving de noodzakelijke subsidie vooraf beschikbaar gesteld moeten zijn.

Verwervingen

De notitie Verwervingsbeleid uit 2000 (geactualiseerd in 2010) van de vereniging is inhoudelijk nog altijd toereikend, zij het dat aan het begin van deze notitie enkele nadere kanttekeningen zijn gemaakt voor de komende beleidsperiode.

Samengevat zal de kern van het werkterrein niet veranderen: vangnet voor bedreigde bijzondere huizen. Bij de verwerving van panden zal geprobeerd worden meer nadruk te leggen op 19^{de}-eeuwse architectuur. Bij alle verwervingen in de komende beleidsperiode geldt dat de noodzakelijke gelden voor het herstel uit fondsen en/of subsidies beschikbaar moeten zijn op het moment van verwerving.

Laatstelijk vastgesteld door het bestuur in januari 2012