



Jaarverslag 2023



**HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN**

Inhoud

CONTENTS

- 04 [Voorwoord](#)
- 05 [Missie](#)
- 06 [Inleiding](#)
- 09 [In Memoriam](#)
- 10 [Visie op de toekomst](#)
- 12 [Partners en begunstigers](#)

AANWINSTEN

- 16 [Infographic: Aanwinsten](#)
- 17 [Warmond, Laan van](#)
[Oostergeest 1-3, 'Oostergeest'](#)
- 20 [Nederhorst den Berg, bij Hinderdam 15-16](#)
- 21 [Tegelen, bij Grotestraat 46-46A](#)

COLLECTIE

- 24 [Infographic: Datering op](#)
[basis van gevels en casco's](#)
- 25 [Omvang collectie](#)
- 26 [Interieurobjecten](#)
- 35 [Museumhuizen en](#)
[vakantiehuisen](#)
- 43 [Onderzoek](#)

RESTAURATIE, ONDERHOUD EN DUURZAAMHEID

- 46 [Infographic: Uitgevoerde](#)
[restauraties per periode](#)
- 47 [Driehuis, P.C. Hooftlaan 93, 'Kapelwoning'](#)
- 50 [Haarlem, Koudenhorn 64, 'Teylers Hofje'](#)

- 52 [Hekendorp, Goejanverwelle 74,](#)
['Sluiswachterswoning'](#)
- 55 [Amsterdam, Groenburgwal 56](#)
- 59 [Hoog Soeren, Hoog Soeren 88, 'Roode Pan'](#)
- 63 [Onderhoud](#)
- 71 [Taskforce Onderhoud,](#)
[Verhuur en Duurzaamheid](#)

VERHUUR

- 74 [Infographic: Verhuur panden](#)
- 75 [Vaste verhuur](#)
- 77 [Verhuur vakantiehuisen](#)
[en evenementenlocaties](#)

PUBLIEK

- 81 [Infographic: Leden](#)
- 82 [Leden](#)
- 83 [\(Leden\)activiteiten](#)
- 85 [Publieksactiviteiten](#)
- 87 [Marketing en communicatie](#)

ORGANISATIE

- 92 [Infographic: Organisatie en betrokkenen](#)
- 93 [Samenstelling directie,](#)
[Bestuur en Verenigingsraad](#)
- 94 [Directie en organisatie](#)
- 96 [Medewerkers](#)
- 97 [Vrijwilligers](#)
- 100 [Ondernemingsraad](#)
- 101 [IT en digitalisering](#)

VERENIGINGSZAKEN EN GOVERNANCE

- 103 [Hendrick de Keyser Monumenten](#)
- 104 [ANBI-, POM-status en CBF-erkenning](#)
- 106 [Algemene Ledenvergadering](#)
- 107 [Bestuur](#)
- 108 [Verenigingsraad](#)
- 109 [Financiële Commissie](#)
- 110 [Benoemingen en herbenoemingen](#)
- 111 [Klachtenprocedure](#)
- 112 [Governance Code Cultuur](#)
- 116 [Integriteitsbeleid](#)

TOELICHTING OP DE FINANCIËN

- 120 [Financiële positie](#)
- 122 [Risico's en onzekerheden](#)
- 124 [Staat van Baten en Lasten](#)
- 125 [Analyse van het resultaat](#)
- 136 [Plannen op de korte termijn](#)

HUIZEN EN COMPLEXEN VAN HENDRICK DE KEYSER MONUMENTEN

- 139 [Alfabetische lijst van](#)
[huizen in de collectie](#)
- 147 [Toelichting](#)
- 148 [Museumhuizen](#)
- 148 [Vakantiehuisen](#)
- 148 [Evenementenlocaties](#)
- 149 [Word lid](#)
- 150 [Colofon](#)

Algemeen

- 04 **Voorwoord**
- 05 **Missie**
- 06 **Inleiding**
- 09 **In Memoriam**
- 10 **Visie op de toekomst**
- 12 **Partners en begunstigers**

Voorwoord

Met plezier presenteren wij u het 106^{de} jaarverslag van Hendrick de Keyser Monumenten, over het kalenderjaar 2023. Het afgelopen jaar stond, naast de reguliere werkzaamheden, vooral in het teken van extra investeringen in het onderhoud en de verduurzaming van ons omvangrijke huizenbezit en de verbetering van de systemen en processen van onze interne organisatie.

Met de sterk gestegen energieprijzen en de daarmee gepaarde steeds grotere vraag naar goed geïsoleerde huizen, heeft het bestuur op advies van de directie ruimte gemaakt in de begroting voor een extra financiële impuls om deze investeringen mogelijk te maken. In 2023 is hier volop aan gewerkt en werd aan een groot aantal huizen onderhoud gepleegd en werden deze verduurzaamd.

In dit verslag leest u over alle werkzaamheden en behaalde resultaten over 2023, van een bijzondere verwerving en ge-

slaagde restauraties tot uiteenlopende onderhoudswerkzaamheden, verhuuractiviteiten, nieuw geopende huizen voor het publiek, vrijwilligerszaken en het financiële overzicht.

Sinds de oprichting voeren wij onze taken met veel passie uit en dit blijven wij in de toekomst onvermoeid doen voor het duurzaam in stand houden en openstellen van ons kostbare bezit. Het bestuur dankt de directie, medewerkers, vrijwilligers en alle andere betrokkenen voor hun uiteenlopende bijdrage in 2023. De inzet en steun van hen allen is van essentieel belang voor het voortbestaan van onze mooie organisatie.

Namens het bestuur,
Petri Hofsté, voorzitter



foto Caroline Coehorst

Huurster in haar
huis in Haarlem

Missie

Hendrick de Keyser Monumenten zet zich sinds 1918 in voor het behoud van architectonisch of historisch waardevolle monumenten: gebouwen en hun interieurs. Eenmaal verworven panden blijven voor altijd in bezit. Onze missie is het duurzaam bewaren en openstellen van onze monumenten. We willen dat iedereen kan kennismaken met de nationale woongeschiedenis. Door in de huizen te wonen of werken, of door ze te bezoeken en beleven als vakantiehuis, museumhuis of evenementenlocatie. Nu, en in de toekomst.



Inleiding

Op 3 januari 2023 was het precies 105 jaar geleden dat Vereniging Hendrick de Keyser werd opgericht in Amsterdam. In ruim een eeuw heeft onze organisatie een goede naam opgebouwd in de Nederlandse erfgoedwereld. Met het verwerven, restaureren, onderhouden, verhuren en openstellen van het bezit dragen wij actief bij aan het behoud van bijzondere Nederlandse huizen en hun interieur. Van buitenplaatsen en kastelen, grachtenpanden en herenhuizen, tot boerderijen, vissershuisen en arbeiderswoningen; onze collectie is een staalkaart van historische Nederlandse architectuur aan de hand waarvan wij 500 jaar woongeschiedenis kunnen tonen.

Een organisatie als Hendrick de Keyser Monumenten staat nooit stil. Ons huizenbezit is altijd onderhevig aan veranderende woonwensen, comfortstandaarden en eisen van de moderne tijd. Klimaatverandering en de sterk gestegen energieprijzen



Directie
Wieske Wijngaards
Bert Meerstadt
Isja Finaly

Inleiding

hebben een grote impact op zowel onze organisatie als op onze huurders. We staan met onze monumenten dan ook voor een grote uitdaging om ze toekomstbestendig te maken. Dit kan alleen gerealiseerd worden door forse investeringen in het bezit om achterstallig onderhoud weg te werken en de huizen in een rap tempo te verduurzamen.

In tegenstelling tot veel aannames in de media, is verduurzaming ook bij kwetsbare oude panden en rijksmonumenten op verschillende manieren te realiseren. Dit vraagt wel om maatwerk per pand. Het ene monument is het andere niet. Een standaardoplossing doet vaak geen recht aan de bijzondere kwaliteiten van een pand. Verduurzaming van monumenten vraagt daarom, naast een financiële investering, ook om een investering in tijd en onderzoek. Alleen op deze manier kunnen wij ons bezit verduurzamen zonder in te boeten op de bijzondere waarden van onze panden. Na goedkeuring van het bestuur is met een extra financiële impuls het afgelopen jaar hard

gewerkt aan deze opgaven. Om deze ingezette beweging vol te kunnen houden, zullen wij extra middelen moeten vinden, omdat dit niet alleen uit de reguliere inkomsten gerealiseerd kan worden.

Naast de extra investeringen in onderhoud en restauratie werden wij afgelopen jaar verblijd met een zeer bijzondere verwerving: de buitenplaats Oostergeest in Warmond. Uniek aan deze verwerving is dat wij niet alleen het huis, maar ook

het bijbehorende landgoed met bijgebouwen, schuren en tuinpriëlen hebben kunnen verwerven. In oppervlakte is het daarmee de grootste verwerving die de vereniging ooit heeft gedaan. In het jaarartikel van dit jaar leest u meer over Oostergeest en zijn bewoners.

Ook werden in 2023 aan enkele bestaande bezittingen onderdelen toegevoegd. We kregen een parkeerterrein achter Grotestraat 46-46A in Tegelen geschonken



ALV 2023 op kantoor
VriendenLoterij

Inleiding

en een stuk grond uit een nalatenschap bij Hinderdam 15-16 in Nederhorst den Berg. Daarnaast werd een stukje grond gekocht achter ons pand Voorhaven 6 in Schoonhoven; en een parkeerplek in Gorinchem bij het Tolhuis kreeg in een grondruil met de buurman een passendere situering.

Er werd hard gewerkt aan onze museumhuizen en vakantiehuizen. Afgelopen jaar werden twee nieuwe vakantiehuizen en één nieuw museumhuis opgeleverd. In Huis te Warmond in Warmond opende na een uitvoerige restauratie een vakantieappartement en in Hilversum opende na de zomer museumhuis Huis Sloëtjes, waar een verhaal wordt verteld over het leven in een doorsnee rijtjeshuis in de jaren 1950. Daarnaast werden verschillende verbeteringen en aanpassingen doorgevoerd in onze bestaande museumhuizen en vakantiehuizen.

Wij zijn iedereen die ons werk mogelijk maakt door kleine en grote schenkingen zeer dankbaar. Ook dit jaar danken wij in

het bijzonder de VriendenLoterij voor de langdurige samenwerking, die ons al ruim twintig jaar in staat stelt bijzondere huizen te verwerven, te restaureren en publiek toegankelijk te maken. Voorts zijn wij dank verschuldigd aan de vele subsidieverstrekkers en fondsen die projectmatig essentiële bijdragen leveren aan restauraties en onderhoudsprojecten en ons steunen in het realiseren van onze kerndoelen.

Wij willen daarnaast iedereen bedanken die zich het afgelopen jaar voor onze mooie vereniging heeft ingezet. Met de steun van velen dragen wij zo al ruim 105 jaar bij aan de instandhouding van historisch en architectonisch waardevolle panden en huizen in Nederland. Wij wensen u veel leesplezier.

De directie,
Bert Meerstadt, Isja Finaly en Wieske Wijngaards



Huis te Warmond

In Memoriam

Op 12 januari 2024 is onze collega Inge Osinga-van Manen na een kort ziekbed overleden. Vanaf 2017 was zij verbonden aan Vereniging Hendrick de Keyser, aanvankelijk als vrijwilliger bij het toen net geopende museumhuis Villa Rams Woerthe in Steenwijk. Toen de coördinator van het huis vertrok werd Inge door het vrijwilligersteam naar voren geschoven om deze functie over te nemen. Zo kwam zij in februari 2018 officieel bij Hendrick de Keyser in dienst.

Hendrick de Keyser sloeg met het concept 'museumhuizen' een nieuwe weg in. Inge heeft daarin op doortastende en succesvolle wijze een belangrijke voortrekkersrol vervuld en daarmee bijgedragen aan het verfijnen van het concept. Als één van de medewerkers van het eerste uur liep ze tegen de nodige kinderziektes van het concept aan. Inge heeft dat altijd gesignaleerd en volop geëxperimenteerd om tot oplossingen te komen. Binnen het team coördinatoren

museumhuizen is Inge een stabiele factor geweest. Haar opgebouwde ervaring en kennis stonden altijd ten dienste van de organisatie. In 2020 nam zij naast Villa Rams Woerthe ook Huis Polman in Nagele onder haar hoede.

Inge toonde een tomeloze inzet en bracht talrijke uren in 'haar' villa en Huis Polman door. Er zijn prachtige samenwerkingen ontstaan met Kopje Cultuur, Museum Nagele, het Cultuurbedrijf Gemeente Noordoostpolder en de cultuurmakelaar/beleidsmedewerker van de Gemeente Steenwijkerland, waar wij nu ook de vruchten van kunnen gaan plukken. De aan haar toevertrouwde vrijwilligers heeft zij altijd op de eerste plaats gezet. In een uitdagend speelveld is zij een uitstekende ambassadeur geweest voor onze vereniging.

Wij danken Inge en houden met genegenheid haar herinnering levend.



Inge Osinga-van Manen
(1957-2024)

Visie op de toekomst

In ons vorige jaarverslag presenteerden wij onze langetermijnvisie 'Op weg naar 2027: Ziel en Zakelijkheid. Fit voor een duurzame toekomst'. Kort samengevat ziet deze visie er als volgt uit:

Voor de periode 2023-2027 heeft Hendrick de Keyser Monumenten vier strategische doelen:

- Beheerste groei van de collectie;
- Duurzaam restaureren en behouden;
- De bezoekersbeleving verbeteren;
- Optimalisatie van de organisatie.

Beheerste groei van de collectie

Vanuit onze deskundigheid werken we aan een beheerste groei van deze collectie. De komende vijf jaar leggen we de nadruk op:

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

Om bijzondere aanwinsten te kunnen realiseren zetten we in op zowel fondsenwerving als op groei van onze leden en schenkers.

Duurzaam restaureren en behouden

Wij richten ons op duurzame restauraties volgens een restauratieplan. De restauraties van Hendrick de Keyser Monumenten zijn een voorbeeld voor de erfgoedwereld, deze sterpositie willen we behouden. Dit doen we door:

- Restauratie- en presentatievisies te baseren op gedegen onderzoek;
- Ontwikkeling en uitvoering van een restauratieprogramma.

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

- Het oplossen van achterstallig onderhoud;

- Het inzetten op versneld verduurzamen en het aanbieden van een inhoudelijk en financieel acceptabel en realistisch duurzaamheidsperspectief aan huurders;
- Het opzetten en uitvoeren van een nieuw, meer betrokken communicatiebeleid voor huurders;
- Het optimaliseren van het verhuurmutatieproces.

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

- Het opstellen en uitvoeren van een nieuw meerjarenonderhoudsplan;
- Het standaard waar mogelijk uitvoeren van verduurzamingsingrepen bij onderhoud;
- Uitbreiding en optimalisering van het contractonderhoud;
- Het inzetten van een taskforce met integrale projectaanpak voor bovenstaande punten.

Visie op de toekomst

Bezoekersbeleving

De komende vijf jaar staat het vergroten van het publieksbereik hoog op de agenda en stellen we de bezoekersbeleving nog meer centraal. Zo krijgen alle vakantiehuisen een extra presentatielaag ter vergroting, verdieping van kennis en de bezoekersbeleving, en wordt de beleving in de museumhuizen verder geoptimaliseerd. In onze 'presentatiepanden' richten we ons op drie pijlers:

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

Optimalisatie van de organisatie

De komende jaren richt de organisatie zich op de doorontwikkeling naar een data-gedreven, resultaatgericht en financieel fit bedrijf met nadruk op de kerntaken. De organisatie wordt flexibeler ingericht om zo beter op prioriteiten in te kunnen spelen. Alle medewerkers werken mee aan ons gemeenschappelijk doel.



Partners en begunstigers

Het restaureren, onderhouden, verduurzamen en openstellen van de huizen van Hendrick de Keyser Monumenten wordt mogelijk gemaakt door betrokken architectuur- en cultuurliefhebbers. In een tijd van oplopende kosten is deze steun van onschatbare waarde. Wij zijn dankbaar voor onze trouwe ledenachterban, particuliere donaties, legaten, bijdragen van vermogensfondsen en onze langjarige partner de VriendenLoterij. Zij zorgen ervoor dat architectonisch en historisch erfgoed ook voor volgende generaties

behouden en toegankelijk blijft. Op duurzame basis wil Hendrick de Keyser meer inkomsten genereren om de ambities voor de toekomst te realiseren. Het team partners & begunstigers zet zich actief in voor het onderhouden en uitbouwen van relaties, het vergroten van draagvlak en het verhogen van de fondsenwervende inkomsten.

Tijdens enkele ontvangsten hebben wij het resultaat van ons werk gedeeld met onze begunstigers. Zo was er een feestelijke

bijeenkomst op buitenplaats Nijenburg in Heiloo, waar de laat 17de-eeuwse zogeheten 'bolklok' dankzij donaties van diverse fondsen, onze leden, donateurs en bezoekers weer teruggebracht kon worden naar het huis waar deze ruim drie eeuwen heeft gehangen. Verder werd in het bijzijn van diverse begunstigers de geheel gerestaureerde voormalige dienstvleugel van Huis te Warmond feestelijk geopend door burgemeester Carla Breuer van de gemeente Teylingen.



Bijeenkomst op Huis te Warmond in Warmond

Partners en begunstigers

De Bouwmeesterskring

In 2023 is gestart met een particuliere geefkring: de Bouwmeesterskring. Deze bestaat uit betrokken schenkers die met hun jaarlijkse financiële bijdrage cruciale steun geven aan restauraties. De Bouwmeesters van Hendrick de Keyser leveren een fiscaal gefaciliteerde bijdrage met een schenking vanaf €1.000 per jaar gedurende een periode van ten minste vijf jaar. De leden van de Bouwmeesterskring worden actief bij een restauratie betrokken. Zij krijgen een exclusief kijkje achter de schermen van een restauratie, onder begeleiding van onze architect of architectuurhistoricus. Dat bezoek kan zowel voor, tijdens, als na afronding van de restauratie plaatsvinden. Ook worden de Bouwmeesters jaarlijks uitgenodigd om bij een feestelijke bijeenkomst aanwezig te zijn, zoals een opening of afronding van een restauratie.

Bouwmeesters

- Dhr. Th. Erb
- Mevrouw A. van Rijssel
- Mevrouw R. Stigter Aerden
- Dhr. D. Weeda
- Dhr. M. van Woudenberg

En enkele anonieme bouwmeesters.

Bedrijfsvrienden

Recent is Hendrick de Keyser Monumenten gestart met een zakelijk netwerk van bedrijfsvrienden. Bedrijfsvrienden steunen ons met een bijdrage vanaf €2000 per jaar en kunnen hiermee invulling geven aan hun maatschappelijke doelstellingen. Tevens inspireren zij hun medewerkers en relaties door de verhalen van Hendrick te delen, of bijzondere huizen te bezoeken. Wij zijn verheugd dat we de volgende bedrijven inmiddels hebben mogen verwelkomen als bedrijfsvrienden:

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

Schenken, donaties, nalatenschappen, partners en subsidiënten

In 2023 is Hendrick de Keyser Monumenten bedeed met vele genereuze schenkingen, donaties en legaten. We zijn al deze betrokkenen zeer dankbaar en waarderen hun geschonken vertrouwen. Onze dank gaat met name uit naar onderstaande begunstigers, een anoniem fonds en enkele anonieme schenkingen, waarvan namen bekend zijn bij directie en bestuur. Apart willen wij ook onze dank uitspreken naar al onze periodieke schenkers.

Partners en begunstigers

Nalatenschappen

- mevrouw L. Brandt Corstius
- mevrouw P. van Loo-de Ruijter
- mevrouw E.N.G. Joosse-van Damme

Schenken panden en grond

- de heer W.H. Coenen
- de heer J.W. Leemans en mevrouw L.L.A.M. Leemans-van Nispen tot Pannerden

Donaties en giften

- de heer W.H. Coenen
- de heer A.E. Patijn en mevrouw J.A. Bijl de Vroe
- de heer J.J. Snethlage en de heer H.H. Snethlage

Partners en subsidiënten

- Bredius Stichting
- Carel Nengerman Fonds
- De Groot Fonds
- Dinamo Fonds
- Frans Mortelmans Stichting
- Gemeente Haarlemmermeer
- Gemeente Heiloo
- Gemeente Schiedam

- Gravin van Bylandt Stichting
- Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds
- Het Cultuurfonds
- Hoogheemraadschap Rijnland
- K.F. Heinfonds
- M.A.O.C. Gravin Van Bylandt
- P.W. Janssen's Friesche
- Provincie Noord-Holland
- Provincie Zuid-Holland
- Provinsje Fryslân
- Pruikenborg Fonds
- Ridderschap van Utrecht
- St. Anthony Gasthuis Fonds
- Stichting Aan Boord
- Stichting Boek & Wurm
- Stichting Bon Coeur
- Stichting dr. Hendrik Muller's Vaderlandsch Fonds
- Stichting Huis te Warmond
- Stichting Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
- Stichting Van Foreest van de Nijenburg
- Stichting Victor
- Stichting VLB Fonds
- Stichting Vrienden van Beeckestijn

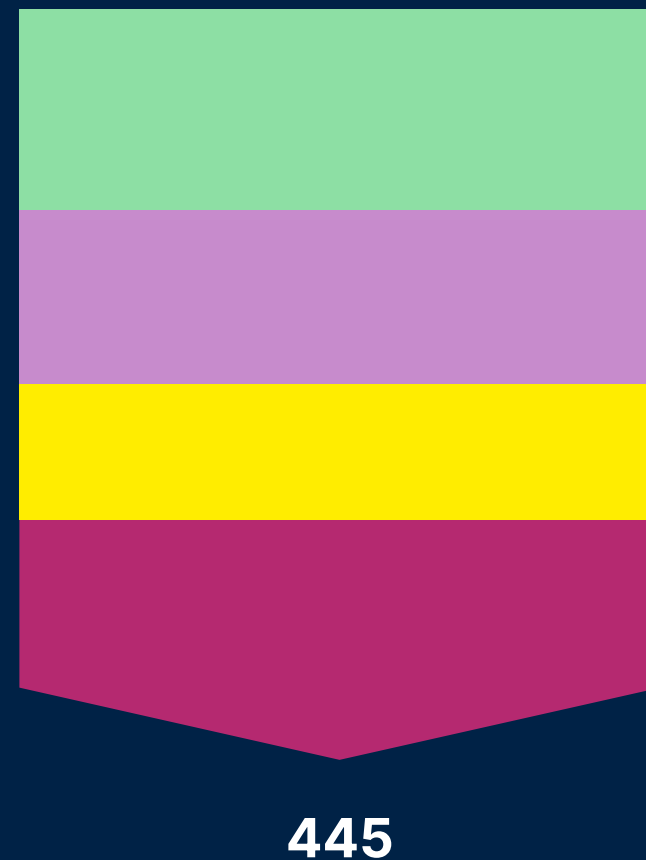
- TBI Fonds
- VriendenLoterij
- Waddenfonds
- Zadelfonds Gemeente Leeuwarden

Aanwinsten

- 16 **Infographic: Aanwinsten**
- 17 **Warmond, Laan van Oostergeest 1-3, 'Oostergeest'**
- 20 **Nederhorst den Berg, bij Hinderdam 15-16**
- 21 **Tegelen, bij Grotestraat 46-46A**

Aanwinsten

●	aanwinsten 1918-1960	125
●	aanwinsten 1961-1980	108
●	aanwinsten 1981-2000	85
●	aanwinsten 2001-2023	127
	Totaal	445



Oostergeest

Eind 2023 vond een van de grootste verwervingen plaats die Hendrick de Keyser ooit heeft gedaan: het landgoed Oostergeest bij Warmond. Niet eerder verkregen wij een zo volledig ensemble van een historische buitenplaats. Het geheel omvat bijna elf hectare met maar liefst tien rijksmonumenten, waaronder naast het historische hoofdhuis de voormalige tuinmanswoning, een koetshuis, drie priëlen, een moestuin met tuinmanshuur, een ooievaarsnest en een grote, uit verschillende perioden daterende groenaanleg.



foto Arjan Bronkhorst

Warmond Laan van Oostergeest 1-3

Oostergeest

Oostergeest heeft een lange geschiedenis die teruggaat tot 1651 toen Cornelis van Rosenburgh, baljuw van Esselickewoude (nu Woubrugge) en schout van Warmond hier een boerderij kocht. Hij liet deze uitbreiden met een fors voorhuis en een rijk aangekleed interieur, zo was er bijvoorbeeld een kamer met goudleerbehang. Gedurende de 17de, 18de en vroege 19de eeuw volgden verschillende eigenaren en werd de buitenplaats gaandeweg verder verfraaid. Illustere bewoners waren onder meer de Zwitserse arts Johann Konrad Amman, die een belangrijke rol speelde in het dovenonderwijs in Nederland, de Rotterdamse vendumeester Cornelis Schrijver en zijn zoon de predikant Paridanus, die huis en tuin vergrootten en verbouwden en het de naam Oostergeest gaven, en Adolph Wolters en Anna van Geemen, die het interieur en exterieur verfraaiden.

In 1850 werd Oostergeest verkocht aan Hillegonda Rachel Ganderheyden, weduwe van de arts Wilhelmus Leemans. Sindsdien is de buitenplaats nooit meer

verkocht. Het huis was toneel van feestelijke bijeenkomsten, logeerpartijen en huwelijken, maar was boven alles een écht familiehuus. Er woonden zes generaties Leemans, en elke generatie zorgde voor de verbetering, uitbreiding en het onderhoud van dit bijzondere ensemble. De laatste 25 jaar werd dat gedaan door Joan Willem Leemans en zijn echtgenote Lucelle Leemans-van Nispen tot Pannerden. Met veel kennis, zorg en liefde en een ongekennde inspanning zetten zij zich in voor het behoud van Oostergeest in al haar facetten: van gebouwen, tuinaanleg en natuur in de omgeving, tot historische interieuronderdelen en het familiearchief. Samen met een grote schare buurtbewoners, vakmensen, deskundigen en vrienden heeft de familie niet alleen de materiele, maar ook de immateriële waarden van Oostergeest in perfecte staat behouden.

In 2023 heeft Joan Willem Leemans, vlak voor zijn overlijden, de buitenplaats overgedragen aan Hendrick de Keyser Monumenten. Om te garanderen dat het

beheer van het huis en landgoed ook op lange termijn wordt voortgezet op de wijze zoals de familie dit al meer dan 170 jaar doet.

Het hoofdhuis van Oostergeest is sinds de bouw in 1651 nagenoeg onveranderd bewaard gebleven. De classicistische voorgevel is opgetrokken in roodbruine bakstenen met klezoren op de hoeken en rond de vensters. Begin 19de eeuw kreeg het pand empirevensters en een nieuwe entreepartij. Vermoedelijk is toen ook de daklijst versoerd. De aankleding van het interieur dateert uit verschillende perioden. Zo is er een opkamer met een be-

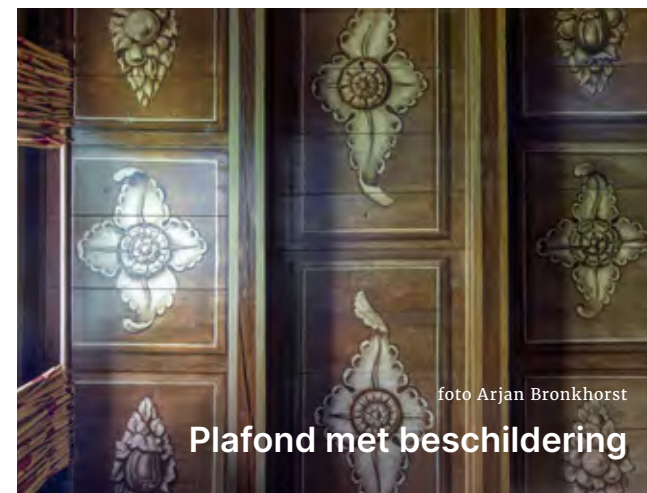


foto Arjan Bronkhorst

Plafond met beschildering

Oostergeest

schilderd 17de-eeuws plafond, een pronkvertrek met een zeer rijk interieur in rococostijl en een zitkamer met een biedermeierplafond.

Aan de achterzijde van het huis zijn in het verleden verschillende wijzigingen aangebracht. Omstreeks 1710 werd een koepelkamer gebouwd, die via een gang aan het hoofdhuis is verbonden. Ook kwamen er een nieuwe keukenuitbouw en verschillende dienstvertrekken. In de loop van de tijd is deze dienstvleugel – door de familie Leemans het ‘bijhuis’ genoemd en tegenwoordig een zelfstandige woning – meermaals verbouwd.

In het parkbos zijn elementen uit zowel de 17de, 18de, 19de, 20ste als 21ste eeuw aanwezig. Huis, tuin en verschillende bijgebouwen vormen een mooi voorbeeld van de rijke geschiedenis van de Nederlandse buitenplaatsencultuur. In ons Jaarartikel 2023 kunt u meer lezen over deze bijzondere buitenplaats en zijn bewoners. Het huis blijft particulier bewoond door de familie.



foto Arjan Bronkhorst

De ‘grote kamer’

Schuren en grond

In de zomer van 2023 overleed Els Joosse-van Damme, die ons in 2018 bij leven haar grote 17de-eeuwse woonhuis aan de Hinderdam bij Nederhorst den Berg schonk. Het complex, dat uit meerdere panden bestaat, was lange tijd in gebruik als bakkerij en veehouderij. Tot het geheel behoorden een aantal percelen weiland waarvan mevrouw Joosse-van Damme

enkele in eigendom behield. In haar testament heeft zij deze aan Hendrick de Keyser nagelaten.

De nagelaten goederen bestaan uit iets meer dan vier hectare weiland en een kleiner perceel met daarop twee schuren. Deze werden eind jaren '90 gebouwd in 'Oudhollandse stijl' naar een ontwerp van

de restauratie-architect Henri Karsemeijer (1951-2008) en vervingen een aantal oudere, in verval geraakte schuren. De grote schuur diende voor hooiopslag en hobbywerkzaamheden, en de kleine schuur voor konijnen en als kippenhok. Met de verwerving is het historische ensemble van bakkerij, veehouderij, bijgebouwen en land nu weer compleet.



Nederhorst den Berg,
bij Hinderdam 15-16

Parkeer- plaatsen

In 2021 schonk een betrokken particulier met wie Hendrick de Keyser een langdurige relatie heeft het winkelpand Grotestraat 46-46A in het Limburgse dorp Tegelen. Dit jaar werden wij verrast door de schenking van een perceel direct achter dit pand, bedoeld als parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de woningen boven de winkel.

Grotestraat 46-46A werd in 1940-1941 gebouwd naar ontwerp van de lokale timmerman-architect Jean Clabbers, voor het echtpaar Vossen-Kuypers als kledingwinkel met een bovenwoning voor de familie. Het pand verrees op de plek van een ouder, langgerekt gebouw dat parallel aan de Sint Martinusstraat stond en in stadia was opgesplitst in verschillende woningen. De winkel werd tot op de



Tegelen bij
Grotestraat 46-46A

Parkeerplaatsen

grens van het kadastrale perceel gebouwd en kreeg daarom geen ramen in de achtergevel. Het direct achter de winkel liggende perceel behoorde van oudsher bij het buurpand, Grotestraat 48-50. Hier was lange tijd de schoenenwinkel van de familie Driessen gevestigd, met in de tuin een grote werkplaats waar de schoenen werden gemaakt en gerepareerd. Het diepe perceel liep door tot aan de Engerbeek, die na de Tweede Wereldoorlog werd overkluisd maar recentelijk weer is open gegraven. Ook de werkplaats is in het verleden afgebroken, waarna het perceel werd ingericht tot tuin en later parkeerplaats. Tot voor kort heeft het altijd bij Grotestraat 48-50 gehoord. Door de schenking kunnen de woningen boven de winkel op Grotestraat 46-46A in de toekomst beter worden verhuurd.



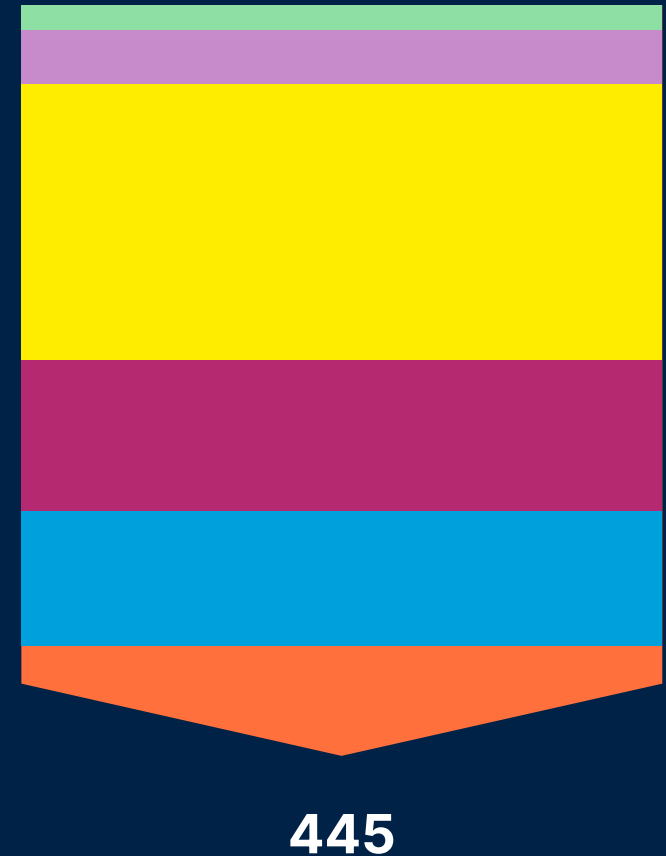
familie Vossen
voor KOSO-winkel

Collectie

- 24 **Infographic: Datering op basis van gevels en casco's**
- 25 **Omvang collectie**
- 26 **Interieur-objecten**
- 35 **Museumhuizen en vakantiehuizen**
- 43 **Onderzoek**

Datering op basis van gevels en casco's

● vijftiende eeuw	15
● zestiende eeuw	34
● zeventiende eeuw	172
● achttiende eeuw	94
● negentiende eeuw	83
● twintigste eeuw	47
Totaal	445



Omvang collectie

De collectie van Hendrick de Keyser groeit vrijwel elk jaar met nieuwe panden. Afgelopen jaar werd één nieuwe verwerking gedaan, de buitenplaats Oostergeest in Warmond. Onze collectie omvat nu 365 'complexen' met 445 panden, waaronder huizen, boerderijen, buitenplaatsen, hofjes, villa's, vissershuisen en raadhuisen, verspreid over 118 plaatsen in Nederland.



Interieur- objecten

Onze huizencollectie heeft ongeveer 270 panden met bijzondere interieurs. De collectie interieurobjecten is zeer divers en reikt van archeologische vondsten en middeleeuwse kruiken, via luxueus 18de-eeuws meubilair, tot plastic speelgoed uit de 20ste eeuw. In 2023 is de collectie historische interieurobjecten toegenomen met ongeveer 900 objecten. In totaal heeft de vereniging nu ongeveer 6300 objecten waarvan omstreeks 1100 objecten in bruikleen van diverse instellingen, musea en particulieren. In 2023 vonden een paar bijzondere verwervingen plaats en werd op grote schaal schoongemaakt.



foto Arrianne Zeijlemaker

Schoonmaak in Huis Van Brienen, Amsterdam

Interieurobjecten

Alle objecten dragen in combinatie met het huis waar ze zich bevinden bij aan de 500 jaar woongeschiedenis. Binnen de collectie bevinden zich een groot aantal panden met een interieurensemble. Dat wil zeggen dat de interieurobjecten specifiek voor de ruimtes zijn ontworpen en vervaardigd of van origine door de bewoners aan het huis werden toegevoegd. Voorbeelden zijn het Hooge Huys in Alkmaar en Huis Naalden in Best.

Onder de interieurobjecten bevinden zich museale topstukken zoals het

18de-eeuwse ameublement in Huis Van Brien en in Amsterdam, het gouden empire-ameublement in Huis Barnaart in Haarlem, het poppenhuis op buitenplaats Nijenburg in Heiloo en de 18de-eeuwse bolklok in hetzelfde huis. Waarbij het poppenhuis, dat in bruikleen is, alleen al bestaat uit meer dan 300 objecten.

Binnen de collectie wordt onderscheid gemaakt in A, B of C-categorie objecten. De museale objecten behoren tot de A-categorie, de B-categorie zijn gebruiksobjecten, ze worden letterlijk in

onze presentatiepanden gebuikt. Zo mag je op stoelen uit de B-categorie als bezoeker plaatsnemen, op stoelen uit de A-categorie mag dat niet. De C-categorie zijn verbruiksobjecten; vaak in serie gemaakt en daardoor niet uniek maar wel van essentieel belang omdat zij een de woongeschiedenis tastbaar maken. Zoals bijvoorbeeld een koperen ramenspuut uit de 18de eeuw of een koffiemolen uit het begin van de 20ste eeuw. Het grootste deel van onze objecten valt onder de B-categorie.



Interieurobjecten

Een unieke 17de-eeuwse bolklok

Bijna 300 jaar lang hing op de buitenplaats Nijenburg in Heiloo een unieke bolvormige klok. Deze klok, een grote verzilverde en blauw beschilderde messing bol met een doorsnee van ongeveer 35 cm, werd omstreeks 1690 gemaakt door de uit Frankrijk afkomstige klokkenmaker Pierre of Jérémie Le Maire en is in zijn soort, grootte en uitvoering uniek. Vanaf ongeveer 1740 hing de klok op

Nijenburg. Eén keer per dag werd de klok opgewonden door hem op te tillen, waarna hij door zijn eigen gewicht in 24 uur langzaam naar beneden zakt. Tot begin 20ste eeuw tilden de laatste bewoners van Nijenburg, Elisabeth Snethlage-van Foreest en haar man Rudolf Snethlage, hem dagelijks omhoog. De klok is in hun opdracht in 2004 door klokkenrestaurator Melgert Spaander gerestaureerd.

Na de overdracht van Nijenburg aan Hendrick de Keyser in 2004 bleef het bijzondere uurwerk eigendom van de familie Snethlage-Van Foreest. Zij gaven de klok in bruikleen aan het Stedelijk Museum Alkmaar. Het was een grote wens van zowel de familie als de vereniging om de bolklok weer naar Nijenburg terug te brengen. Dankzij donaties van diverse fondsen, enthousiaste donateurs, leden en bezoekers, is dat nu gelukt!



De Bolklok in de Blauwe Kamer op Nijenburg

Interieurobjecten

Een bijzonder staand horloge

Afgelopen mei mocht Hendrick de Keyser een bijzondere klok in ontvangst nemen; een reusachtig staand horloge van ruim twee meter hoog. De klok in neo-Lodewijk XIV-stijl is tussen 1908 en 1920 vervaardigd door F.J.A. van Wijk uit Den Haag. Van Wijk was de zoon van een klokkenmaker die zich specialiseerde in het vervaardigen van staande klokken naar 18de-eeuws model. Zijn klokken waren destijds zeer populair.

De geschonken klok is gemaakt van gefineerd eikenhout en heeft een bellen-spielwerk en mechaniek. De klok bestaat uit een onder- en een bovenkast en is versierd met een 'Chronos', een figuur uit de Griekse mythologie en de personificatie van de tijd. De kast wordt bekroond door Atlas en twee engelen. De wijzerplaat is uitgevoerd met de uren, een secondewijzer, de dagen van de week en de maanden. De klok speelt vierentwintig verschillende melodieën op de hele en halve uren. Onder de wijzerplaat is een dorp met daarvoor een Hollandse vloot

met koopvaardijsschepen afgebeeld. Op de even uren dobberen de schepen over de woelige zee. Bovendien staat naast de schepen aan wal een man te vissen, die eens in de zoveel tijd een vis ophaalt.

De klok is een schenking van de familie Patijn uit Bloemendaal. De laatste prominente standplaats was in de ambtswoning van de burgemeester van Amsterdam, in de periode dat Schelto Patijn burgemeester was. Daarna heeft de klok bij de familie Patijn in huis in Bloemendaal gestaan. Sinds afgelopen mei staat hij in de hal van Buitenplaats Beeckestijn, ons museumhuis en evenementenlocatie in Velsen-Zuid.



Staande klok in de hal van Buitenplaats Beeckestijn

Interieurobjecten

Huis Sloëtjes, Hilversum

In het jaarverslag van 2022 schreven wij al over de conserveringsactie en het tijdelijke 'inpakken' van alle interieurobjecten in Huis Sloëtjes in Hilversum. Na een inventarisatie in 2023 bleek dat het huis een grondige schoonmaak nodig had, die voortvarend ter hand genomen is. Alle losse objecten in het huis zijn opgepakt, omgedraaid en schoongemaakt. Daarnaast zijn preventieve maatregelen genomen om de collectie in de toekomst beter te beschermen en schade te voorkomen. Een restaurator heeft alle meubelen nagekeken en waar nodig gerestaureerd. Daarna zijn de meubelen opnieuw in de was gezet.

Voor het stabiliseren van meubels waren naast preventieve ook actieve maatregelen nodig. De stoelen aan de eettafel worden bijvoorbeeld gebruikt bij de openstelling van het museumhuis waardoor de bekleding zal slijten. Voor een evenredige slijtage wordt een 'stoelendans' toegepast: de stoelen worden af en toe gewisseld van plek. Zo wordt voorkomen dat



Interieurobjecten

één van de stoelen sneller slijt dan de andere. Eén fauteuil in de woonkamer wordt gespaard van fysieke schade. Dit exemplaar wordt zo goed mogelijk bewaard, zodat er altijd een referentiemodel is. Daarom is dit exemplaar met een touwtje afgeschermd met daaraan een tekstbordje met een korte toelichting.

Omdat het huis een tijd leeg heeft gestaan moest het van boven tot onder worden gereinigd. Alle vloerkleden, gordijnen, kledingstukken, kussens en andere objecten met natuurlijke materialen zijn in verschillende fases uit het huis gehaald en ingevroren. De vloer- en trapbekleding kon niet uit het huis worden gehaald en is daarom behandeld met een experimentele methode met 'diatoméeënaarde'. Deze aarde bestaat uit microscopische fossielendeeltjes en heeft een sterk uitdrogend effect, waardoor het ongedierte bestrijdt. De gehele vloerbekleding van de woonkamer en de trap is bestrooid met aarde. Vervolgens is dit met een kwast in de vloerbedekking gewreven. Het huis is hierna enkele

maanden gesloten geweest, en vervolgens is de aarde opgezogen.

Om het huis te beschermen tegen UV-straling en infrarood, is er UV-absorberende, Lux-verminderende en warmte-werende folie aangebracht. Door gebruik te maken van de originele zonwering kan het zichtbare licht in de woonkamer op zonnige dagen nog verder worden verminderd.

De vrijwilligers van het museumhuis hebben een training collectiezorg gekregen en er is een protocol opgesteld over de omgang met de collectie. De collectiezorg door de vrijwilligers is essentieel voor het beheer en behoud van het huis.



Aanbrengen van
UV-folie in de keuken
van Huis Sloëtjes

Interieurobjecten

Huis Van Brien en, Amsterdam

In Huis Van Brien en in Amsterdam – het eerste huis in onze collectie dat in 1933 mét meer dan 500 interieurobjecten werd verworven – is een grote schoonmaak geweest. Ruim 25 jaar na de laatste grote restauratie waren door het incidentele gebruik van de ruimtes het interieur, de wandbespanning en tapijten vervuild geraakt.

De uitgangspunten voor de grote schoonmaak waren het interieur stabiliseren en de collectie grondig schoonmaken en controleren. Daarnaast werden preventieve maatregelen aangebracht om de collectie in de toekomst te beschermen en schade te voorkomen. Ook is er een regulier schoonmaakplan opgezet om zo het interieur beter schoon te houden. In drie maanden tijd werden meubelen naar restauratoren gebracht, tapijten opgerold en meegenomen voor restauratie en schoonmaak, wandtapijten gezogen en spiegels en kroonluchters schoongemaakt. De collectiezorg werd uitgevoerd in samenwerking met studenten van de



Restauratie
ameublement
Huis Van Brien en

Interieurobjecten

Reinwardt Academie. Naast schoonmaak werd er ook een standplaatscontrole uitgevoerd om te zien of alle meubelen nog in het huis waren. Tot slot werden insectenvalletjes geplaatst om eventuele beestjes te monitoren.



Interieurobjecten

Huis Barnaart, Haarlem

In november 2023 was ons museumhuis en evenementenlocatie Huis Barnaart in Haarlem gesloten voor publiek, om onderhoud aan het historische interieur uit te kunnen voeren. Alle museale vertrekken zijn schoongemaakt; van nagelvaste interieurs zoals de wanden, vloeren, kroonluchters, gordijnen en tapijten tot de losse objecten zoals servies, meubilair, vazen en klokken. Er is samengewerkt met een schoonmaakbedrijf dat gespecialiseerd is in historische interieurs, met restauratoren en conserveringsmedewerkers uit verschillende disciplines. Deze grote schoonmaak is voorloper van een conserveringsplan en good housekeeping, waar door een stagiaire van de Reinwardt Academie aan gewerkt wordt in het kader van haar afstudeeropdracht. In dit plan van aanpak staat hoe een interieur structureel wordt onderhouden met een maandelijkse, jaarlijkse en meerjaarlijkse schoonmaak en daarnaast met preventieve maatregelen. Het hieruit volgende plan van aanpak zal ook worden toegepast in alle andere museumhuizen van de vereniging.

Naast de schoonmaakwerkzaamheden zijn ook een aantal stoelen opnieuw gestoffeerd; diepzwart voor de eetkamer en geel met ingeweven patroon voor de zitkamer. Daarnaast is de inrichting van het huis aangevuld. Zo is het servies in de eetkamer en de marmerzaal uitgebreid en is de keuken ingericht met keukengerei, waardoor er nu in de presentatie meer aandacht is voor de personeelsvertrekken. Ook werden een 19de-eeuwse tafelpiano, die mag worden bespeeld door bezoekers, en een koperen voetenstoof voor in een rijtuig geschonken. Beide objecten waren oorspronkelijk in het huis aanwezig en geven een mooie aanvulling op de beleving van het museumhuis.



Museumhuizen en vakantiehuizen

Een belangrijk onderdeel van de publieksgerichte kant van het werk van Hendrick de Keyser zijn onze museum- en vakantiehuizen. Deze huizen, deels het visitekaartje van de organisatie, worden vormgegeven en onderhouden door een team collega's die zich specifiek richten op de presentatie van onze publiek toegankelijke panden. Daarbij staan

drie thema's centraal: 500 jaar woongeschiedenis in Nederland, de historische bewoners van een huis, en de visie, missie en werkwijze van Hendrick de Keyser Monumenten in het algemeen. Als de intentie er is een museum- of vakantie-huis te openen denkt het team mee over openstellingsplannen, maakt het een afweging tussen functioneel gebruik en

presentatie, is het verantwoordelijk voor de vertaling van de (woon-)geschiedenis naar een aantrekkelijke presentatie voor bezoekers en maakt het een passend inrichtingsplan met historische en moderne meubels die passen bij het verhaal dat we met een pand willen vertellen. Nadat een huis is geopend, onderhoudt het team de bezoekersbeleving.



Opening vakantiehuis Huis te Warmond door Burgermeester Carla Breuer van de gemeente Teylingen

Museumhuizen en vakantiehuizen

Museumhuis Huis Sloëtjes

Afgelopen jaar werd in Hilversum een nieuw museumhuis geopend: Huis Sloëtjes. Wanneer je over de drempel stapt van dit karakteristieke rijtjeshuis uit de wederopbouwperiode, een 'doorzon' koopwoning uit 1955, treed je binnen in het leven van de familie Sloëtjes. Het interieur geeft een bijzondere inkijk in de wooncultuur van de jaren vijftig tot de jaren tachtig. De Sloëtjes gooiden zelden spullen weg. Vrijwel alles is bewaard; van de meubelen en het serviesgoed tot de bakelieten telefoon in de gang, het petroleumstelletje in de keuken, het Balatum (zeil) op de vloer, het behang van Rath en Doodeheefver en het kinderspeelgoed. Maar ook brieven, foto's, bonnetjes en souvenirs zijn bewaard. Zelfs de tuin die direct na de bouw is aangelegd is nooit meer wezenlijk veranderd; het gazon, de flagstone tegels, de struiken en ligusterhagen in de achtertuin, alles ligt er nog hetzelfde bij.

In 2021 verwierven wij het huis van Henk Sloëtjes, zoon van de oorspronkelijke



Museumhuis Huis Sloëtjes

Museumhuizen en vakantiehuizen

bewoners, die het huis na het overlijden van zijn ouders grotendeels 'bevroor' in tijd. Hij wilde het beeld en de familiegeschiedenis van het wonen in dit typische rijtjeshuis bewaren voor de eeuwigheid. Met de belofte het huis te bewaren zoals het was zetten wij de missie van Henk voort. Het bewaren en koesteren van spullen, dat Henk en zijn ouders een leven lang gedaan hebben, is nu vereeuwigd in Huis Sloëtjes. Hiermee kennen wij waarde toe aan dit ensemble van ogenschijnlijk niet bijzondere, soms 'waardeloze', spullen. Het verhaal over een tijdsgeest, een generatie, een leven in gebruiken en gewoontes, over omgang met bezit en spullen, kan in dit unieke museumhuis in Hilversum verteld blijven worden.

Hendrick de Keyser wil de bezoekers het huis laten ervaren zoals Henk het aan ons heeft overgedragen met zo min mogelijk nieuwe toevoegingen. Zo zijn bijvoorbeeld ook alle objecten voor de vrijwilligers in de kleine kast onder de trap geplaatst. Omdat dit huis voor sommige



foto Arjan Bronkhorst

Kinderkamer in Huis Sloëtjes

Museumhuizen en vakantiehuizen

bezoekers nog zo'n herkenbare inrichting en uitstraling heeft, roept het huis bij bezoekers verschillende emoties op. Daar is bewust ruimte voor gemaakt. Emoties en associaties als herkenning, vergankelijkheid, weemoed, nostalgie, behoud, reconstructie, herinneringen vastleggen, en het stilzetten van de tijd. Om niet dwingend een verhaal op te leggen, is op zorgvuldige wijze een subtiële presentatie gemaakt. Een presentatie die weinig plek inneemt in het huis,

die niet je eigen gedachtes en gevoelens met harde stem doorkruist.

De presentatie bestaat uit vier bouwstenen: de periode van bewoning door familie Sloëtjes, het reconstructie- en bewaarsproces van Henk, de toekomst van het huis in beheer door Hendrick de Keyser en de interactie met de bezoeker. In het huis beginnen de bezoekers met het kijken van een korte introductie-film op de ouderwetse tv in de huiskamer.

Vervolgens kan worden gekozen uit vijf verschillende audiotours, verteld vanuit vijf verschillende perspectieven op de objecten in het huis. Verder zijn er kleine presentatiemiddelen, waaronder een samengesteld fotoboek uit de familiefotoalbums. Verder kunnen bezoekers aan de eetkamertafel, met een kop koffie of thee, in gesprek met vrijwilligers. Wat viel op? Waar gebeurde er iets onverwachts? Maakte deze plek iets los?



foto Arjan Bronkhorst

**Museumhuis
Huis Sloëtjes**

Museumhuizen en vakantiehuizen

Huis te Warmond

Na een duurzame restauratie van het interieur van de westvleugel van het eeuwenoude kasteel Huis te Warmond, openen wij er halverwege 2023 een nieuw vakantiehuis en een informatiepunt voor wandelaars en andere geïnteresseerden. De geschiedenis van het huis, gelegen in een prachtig landschapspark even ten noorden van Warmond, gaat terug tot de middeleeuwen, toen het als kasteel bewoond werd door de heren van Warmond.

De eerste vermelding van Huis te Warmond stamt uit 1362. In 1774 werd het kasteel gekocht door Cornelis Pieter van Leyden. Hij liet het vanaf 1774 verbouwen tot een neoclassicistisch zomerverblijf. Het huis kreeg door deze verbouwing zijn huidige aanzien. De symmetrische, zachtgeel gepleisterde gevels verhullen een ratjetoe aan bouwdelen uit verschillende bouwfasen.

In 1960 werd het kasteel gekocht door de Stichting Huis te Warmond, die het liet



Museumhuizen en vakantiehuizen

verbouwen tot appartementen. In 2018 verkochten zij het kasteel aan Hendrick de Keyser. Sindsdien wordt het kasteel gefaseerd gerestaureerd. De eerste restauratiefase (casco van midden- en oostvleugel) is in 2020 afgerond. In de tweede fase is het interieur van de westvleugel gerestaureerd. Die restauratie, gestart in juni 2022, is in 2023 voltooid, waarna in deze vleugel een vakantiehuis is ingericht.

Net als in onze andere vakantiehuizen, is ook in dit vakantiehuis gewerkt aan een totaalconcept, waarbij moderne inrichting is gecombineerd met het historische interieur. De westvleugel diende vroeger als dienstvleugel. Op zolder waren bijvoorbeeld de slaapkamers voor het personeel. Maar de kamer op de eerste verdieping van de westtoren werd vermoedelijk als gastenverblijf gebruikt. Dat sluit mooi

aan op de nieuwe functie als vakantiehuis. In deze ruimte is dan ook de woonkamer van het vakantiehuis ondergebracht, met prachtig uitzicht over de binnenplaats en het park. Via het voormalige diensttrapenhuis kun je naar de slaapkamers en badkamer op zolder. In één ruimte waren nog bedsteden aanwezig, die nu als gezellig kinderbed gebruikt kunnen worden. Bij de inrichting van het vakantiehuis is



Vakantiehuis
Huis te Warmond

Museumhuizen en vakantiehuizen

geprobeerd een totaalbeleving te creëren tussen modern en historisch, met een presentatielaag waarin de geschiedenis van de plek in het pand wordt uitgelegd. Deze combinatie werd tijdens en na de opening heel positief ontvangen door de bezoekers en gasten.

Daarnaast is een 'theatrale wandeling' ontwikkeld die te koop is in het informatiepunt, waarbij je als wandelaar in de huid van de historische bewoners van het huis kruipt. In de wandeling worden aan de hand van het voorlezen van scripts van diverse vroegere bewoners, veranderingen aan huis en tuin in de loop van de tijd ontdekt. Ook kunnen vanaf het informatiepunt rondleidingen gevolgd worden met rondleiders van Hendrick de Keyser. Ter introductie hiervan is in het informatiepunt een documentaire te zien, en meer informatie te vinden over onze organisatie en de restauratie van het huis.

Bestaande museumhuizen

Bij onze bestaande museumhuizen hebben wij gewerkt aan de optimalisatie van de



Huis te Warmond



Opening vakantiehuis
Huis te Warmond



Interieur
Huis te Warmond

Museumhuizen en vakantiehuizen

presentaties, zoals nieuwe en verbeterde routebordjes, en aan het ontwikkelen van nieuwe presentatiemiddelen. Zo is er in Huis Bartolotti in Amsterdam een nieuwe presentatie ontwikkeld voor het kabinetje naast de tuinkamer, in de vorm van een bijzondere glazen standaard met een verhaal.

Om de inclusiviteit te vergroten hebben wij een aantal audiotours laten vertalen in het Frans, Duits en Fries en zijn er van de audiotours schriftelijke brochures gemaakt voor slechthorenden. In Huis Van Ravesteyn is een virtuele tour van de bovenverdieping ontwikkeld voor mensen die slecht ter been zijn en daarom niet naar de minder toegankelijke verdieping kunnen. Als dit goed werkt, dan breiden we dit mogelijk uit naar andere huizen.

Verder zijn er enkele succesvolle samenwerkingen opgezet, bijvoorbeeld met studenten van de master Intervention Design van de Reinwardt Academie. Bij Buitenplaats Beeckestijn hebben zij onderzoek gedaan naar hoe de presentatie daar verbeterd kan worden.



foto Jansje Klazinga

Museumhuis Harsta State

Onderzoek

Voorafgaand aan de verwerving, restauratie en openstelling van een historisch huis door Hendrick de Keyser wordt steeds gedegen onderzoek gedaan. Naast bouwhistorische zaken, plattegronden, constructies, interieurafwerkingen, materialen en kleuren wordt bij dit onderzoek aandacht besteed aan de bewonersgeschiedenis en wooncultuur. Oud-bewoners en familieleden kunnen ons verder helpen, en door te zoeken in zeer gevarieerde bronnen, van notariële akten tot kranten, brieven en beeldmateriaal komen onze panden, hun bouwers, interieurs en inrichting en vele generaties bewoners weer tot leven.



Vrijwilligerstraining in Hegebeintum

Onderzoek

In 2023 werden onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van verschillende te openen museum- en vakantiehuizen. Zo werd nieuw onderzoek gedaan naar de bewoners- en architectuurgeschiedenis van Huis Slegers in Velp, de Kapelwoning op buitenplaats Beeckestijn in Velsen, Zonnehoek in Warmond, Huis Jan de Jong in Schaijk, De Roode Pan in Hoog Soeren en Huis te Warmond in Warmond. Bij het onderzoek naar de Kapelwoning, een folly op het landgoed Beeckestijn, werd contact gelegd met afstammelingen van bewoners, waardoor wij een beter beeld kregen van het leven in deze bijzondere dienstwoning van een buitenplaats. Deze informatie kon onder andere worden verwerkt in de inrichting van deze als kapel vermomde tuinmanswoning als vakantiehuis en in de podcast voor de bezoekers en logeergasten.

Ook dit jaar werd gestaag verder gewerkt aan het project 'Huizen in Nederland' waarbij alle huizen van de vereniging gedetailleerd worden beschreven en gedocumenteerd. In 2023 werden onder

andere het 'Makelaers Comptoir' in Amsterdam, 'Huis Frans' in De Koog (Texel), 'De Sluiswachterswoning' in Hekendorp, het 'Sint Jansgasthuis' en de 'Waag' in Hoorn en Grotestraat 46-46A in Tegelen onderzocht. Bij dit onderzoek worden vaak verrassende ontdekkingen gedaan. Zo kon voor 'Huis Frans', onze stolpboerderij op Texel, een overtuigende reconstructie worden gemaakt van de historische indeling en werd de boeiende geschiedenis van het kleine Pannekoeckenhuisje in Bloemendaal beschreven. Deze onderzoeken zullen worden gepubliceerd in onze serie Huizen in Nederland – Aanwinsten.

Naast deze onderzoeken naar huizen in het bezit van de vereniging zijn ook onderzoeken uitgevoerd naar mogelijke verwervingen. Bijna wekelijks wordt de vereniging benaderd over bijzondere huizen en hieruit moet een selectie worden gemaakt. Dit jaar passeerde een zestigtal panden de revue.



foto Caroline Coehorst

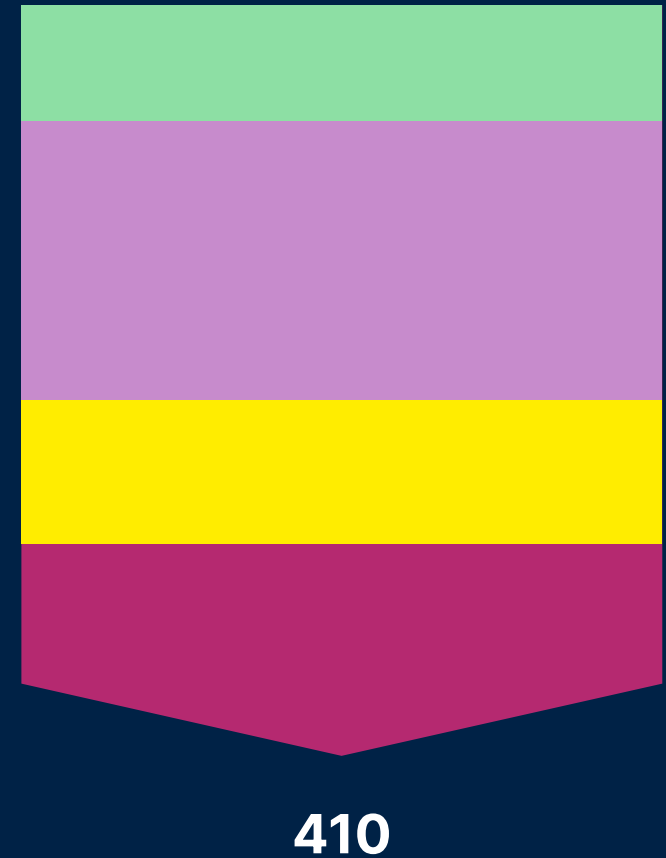
Huis Van Ravesteyn, Utrecht

Restauratie, onderhoud en duurzaamheid

- 46 **Infographic: Uitgevoerde restauraties per periode**
- 47 **Driehuis, P.C. Hooftlaan 93, 'Kapelwoning'**
- 50 **Haarlem, Koudenhorn 64, 'Teylers Hofje'**
- 52 **Hekendorp, Goejanverwelle 74, 'Sluiswachterswoning'**
- 55 **Amsterdam, Groenburgwal 56**
- 59 **Hoog Soeren, Hoog Soeren 88, 'Roode Pan'**
- 63 **Onderhoud**
- 71 **Taskforce Onderhoud, Verhuur en Duurzaamheid**

Uitgevoerde restauraties per periode

●	Restauraties 1918-1960	66
●	Restauraties 1961-1980	160
●	Restauraties 1981-2000	82
●	Restauraties 2001-2023	102
	Totaal	410



Driehuis

Aan de rand van de tuinen van de buitenplaats Beeckestijn in Velsen staat een bijzondere neogotische folly. De Kapelwoning, zoals deze wordt genoemd, werd in 1765 gebouwd. Een folly, de term voor een bouwkundige 'dwaasheid', was in de 18de eeuw populair in heel Europa. In diezelfde periode werd dit deel van de tuinen aangelegd in Engelse landschapstijl. Geen keurig gesnoeide hagen en geometrisch lijnenspel, maar bomenlanen en slingerende paden. Al wandelend werd je af en toe verrast door romantische bouwseltjes, de follies. De 'Engelse tuin' van Beeckestijn was één van de eerste tuinen van ons land in die stijl. Mogelijk leverde de tuinarchitect Johann Georg Michael, die ook de tuinen aanlegde, het ontwerp voor de folly. De Kapelwoning wordt beschouwd als het oudste voorbeeld van de neogotische bouwstijl in ons land. Waarschijnlijk werd het pand vroeger altijd bewoond door dienstpersoneel van de buitenplaats. Enkele jaren geleden kwam de Kapelwoning leeg, waarna in



samenwerking met de gemeente kon worden besloten deze te restaureren en te herbestemmen tot vakantiehuis.

Voorafgaand aan de restauratie is een restauratievisie opgesteld. Na een verkennend kleuronderzoek en demontagewerkzaamheden voor asbestsanering is dit plan enigszins bijgesteld. De Kapelwoning heeft in totaal zes belangrijke bouwfasen gehad, van 1765 tot nu. Bij het analyseren van deze verschillende bouwfasen is onderzoek gedaan naar de historische structuur en wijzigingen die in het pand werden aangebracht, aan de hand van de bewonersgeschiedenis en het gebruik. Het uitgangspunt van de restauratievisie was naast het behoud van de cultuurhistorische waarde van fase 1 (1765) en de beleving van de originele folly, het versterken en inzichtelijk maken van de periode 1882-1930 (fase 4), toen het pand werd bewoond door het echtpaar Markerink met hun tien kinderen. Na een selectieproces met twee aannemers is de opdracht gegund aan Leguit+Roos. In mei 2023 ging de restauratie van start, het geheel werd

opgeleverd in december 2023. Bij een vorige verbouwing in 1990 is veel van de historische indeling en afwerking van de Kapelwoning verloren gegaan. Bij de huidige restauratie zijn een aantal van deze wijzigingen teruggedraaid. Deels betrof dit restauratief werk. Zo zijn het metselwerk, balkkoppen en muurplaten hersteld en is houtrot in kozijnen aangepakt. In de ramen is de historische gotische tracering gereconstrueerd, en enkel glas is vervangen door monumentenglas.

In het interieur waren nauwelijks historische afwerkingen bewaard gebleven, wat het mogelijk maakte de betonnen vloer op de begane grond te vervangen door een nieuwe vloer met isolatie. Onder de keukenvloer werd een waterput ontdekt, die met een glazen plaat in het zicht is gehouden. Bij het verwijderen van voorzetwanden in de kamer kwamen verschillende bouwsporen in het zicht, waaronder de aftekening van een schouw, een voormalige scheidingswand en de originele voordeur. De positie van de schouwboezem was aan de hand van deze bouwsporen



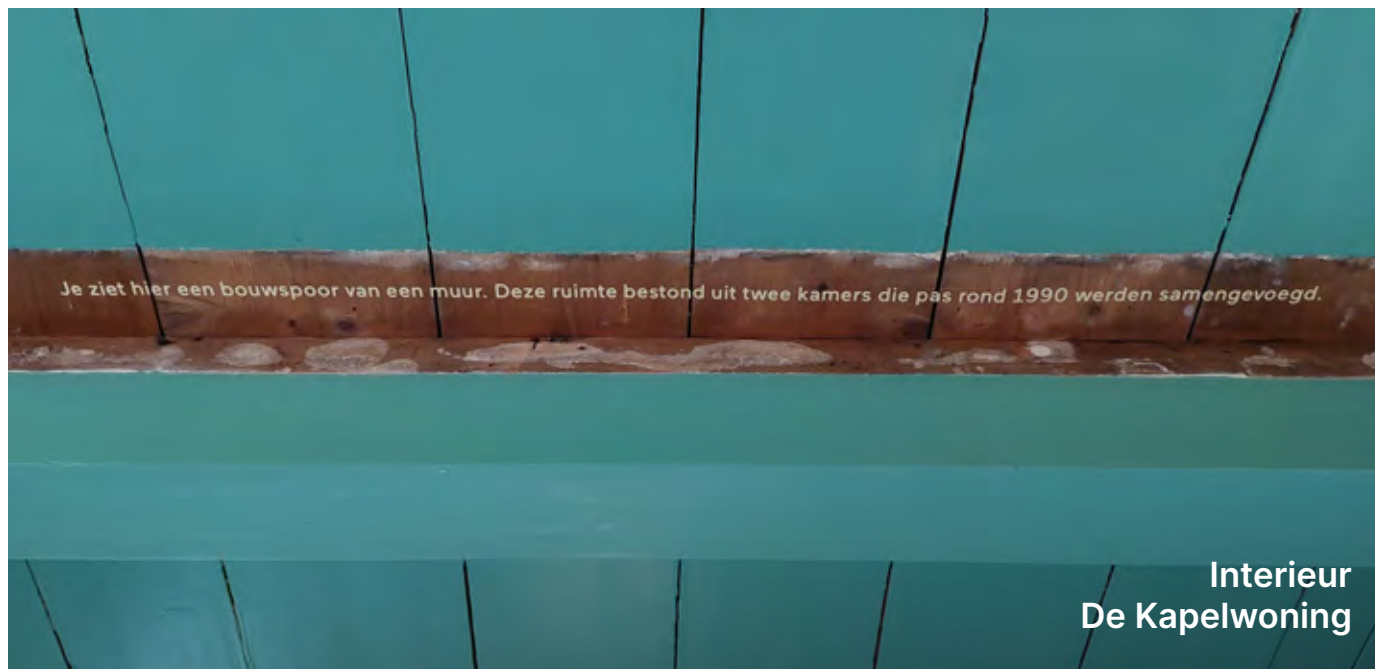
Restauratie De Kapelwoning

en enkele roetsporen precies te herleiden. Een eenvoudige houten stookplaats is teruggebracht op deze locatie. Uit het kleurhistorisch onderzoek bleek dat de deuren van de bedstede in de woonkamer geen oude verflagen bevatten. Dit kwam overeen met de gesprekken met een nazaat van de familie Markerink, die nog kon vertellen hoe de bedstede werd gebruikt; namelijk zonder deur. De bedstede werd gereconstrueerd, inclusief het vroeger aanwezige wiegje voor alle

baby's die in de Kapelwoning zijn geboren gedurende de tijd dat de Markerinks hier woonden. Ook de voordeur is weer gangbaar gemaakt. Om de woning te verduurzamen zijn de gevels aan de binnenzijde voorzien van houtvezelisolatie en is de kap geïsoleerd. In het pand is daarnaast balansventilatie aangebracht met warmteterugwinning.

Speciale aandacht kreeg het torenspitsje op de Kapelwoning. Op oude tekeningen

is zichtbaar dat deze ooit werd bekroond door een torenspits die het 'kapel-effect' versterkte. In het verleden is de spits verdwenen en al geruime tijd werd de wens gekoesterd deze te reconstrueren. Met behulp van sponsoring van de Vrienden van Beeckestijn kon deze wens nu worden vervuld. Eind 2023 is de torenspits onder grote aandacht van de media teruggeplaatst op de Kapelwoning, waarmee de historische uitstraling van de folly is versterkt.



Haarlem

In 2020 verwierf Hendrick de Keyser het Teylers Hofje aan de Koudenhorn in Haarlem van een lokale woningcorporatie. Dit zeer monumentale hofje werd tussen 1785 en 1787 gebouwd naar een ontwerp van de architect Leendert Vier-vant uit de nalatenschap van de zijde- en geldhandelaar Pieter Teyler. Bijzonder aan het Teylers Hofje is het forse poortgebouw met een beheerderswoning, de regentenkamer en de voor Nederland vrij unieke portico met vrijstaande zuilen die toegang geeft tot het hofje.

Het hofje verkeerde na overdracht in een relatief goede staat van onderhoud, maar in de doorgang van de portico was in het verleden een verzakking ontstaan waardoor één zuil was gaan barsten en de tegelvloer in de doorloop naar het hofje bollingen vertoonde. Om dit op te lossen heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de oorzaak van de verzakking, waarbij bleek dat er onder een latere keramische tegelvloer nog de originele Belgisch



**Koudenhorn 64
Teylers Hofje**

hardstenen vloertegels aanwezig waren. Deze grijsblauwe tegels hebben een afmeting van 90×90 cm, zijn ruim 7 cm dik en dateren vrijwel zeker uit de bouw-tijd. De tegels lagen op een ondergrond van zand en puinresten, waarin door uitspoeling veel holtes waren ontstaan die de verzakking veroorzaakten.

Gezien de bijzonderheid van de hardstenen tegelvloer is besloten deze te restaureren en weer in het zicht te brengen om de oorspronkelijke uitstraling van de portico te herstellen. Uitgangspunt was het hergebruik van zoveel mogelijk historische tegels. Na verwijdering van de latere tegelvloer bleek een aantal tegels al in een eerder stadium gescheurd of gebroken en sommige waren zelfs deels verpulverd. Deels was dit het gevolg van de hier overheen gelegde moderne tegelvloer maar deels ook door verouderingsverschijnselen in de tegels zelf. Zo waren in verschillende tegels door drukkrachten diaklazen (scheuren of breuken) ontstaan, en vertoonden tegels daarnaast afbrokkelende brandlagen (officieel

stylolieten genoemd). Dit is een normaal verschijnsel in hardsteen dat ontstaat tijdens de vorming van het gesteente. Brandlagen zijn zachter dan het hardsteen zelf en wanneer deze te dicht aan het oppervlak zitten brokkelen ze af.

De hardstenen tegels zijn voor restauratie allemaal genummerd en uitgenomen en overgebracht naar een natuursteenrestaurator. In de werkplaats zijn de gebroken tegels verlijmd, voorzien van RVS doken (pennen om de natuurstenen te verankeren aan de ondergrond) en is de oppervlakte behandeld zodat afbrokkeling van brandlagen zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Door de behandeling konden bijzonder veel historische tegels worden hergebruikt. Een aantal nieuwe hardstenen tegels met een vergelijkbare structuur en afwerking zijn nieuw toegevoegd en ter plaatse op kleur gebracht. Om nieuwe verzakkingen tegen te gaan en breukschade in de toekomst te voorkomen, is in goed overleg met de erfgoeddienst van de gemeente Haarlem een vrijdragende, reversibele betonvloer gestort als stabiele

ondergrond, waardoor uitspoelen tot het verleden behoort. De restauratie vond plaats in de eerste helft van 2023.



Hekendorp

In het jaarverslag van 2022 schreven wij over de toen aanstaande restauratie van de 18de-eeuwse sluiswachterswoning aan de Goejanvervellesluis in het Utrechtse Hekendorp. Eind maart 2023 is na een gunningsprocedure restauratie-aannemer Koninklijke Woudenberg Amei-de van start gegaan met het demonteren van de niet-monumentale onderdelen van het gebouw. Er werd daarbij relatief veel asbest aangetroffen, waardoor de restauratie vertraging heeft opgelopen. Gelukkig ging deze 'vondst' ook gepaard met iets bijzonders: onder een betonvloer in de achterkamer bleek een 17de-eeuws plavuizenvloertje te liggen, recht onder een in het schilderwerk van het plafond aanwezige aftekening van een voormalige bedstede. Deze bedstede is waarschijnlijk nadat het huis in 1727 was afgebrand op deze plek getimmerd. De aangetroffen plavuizen zijn voorzichtig gedemonteerd en zullen weer in het zicht worden teruggeplaatst op de nieuwe vloer. In dezelfde kamer zijn ook drie wandtegels gevonden



Hekendorp, Goejanverwelle 74

op de plek van een voormalige schouw. Deze zogeheten bloempottegels uit ca. 1600-1610 zullen na restauratie ook in het zicht worden gehouden.

Na asbestsanering is gestart met de restauratiewerkzaamheden van het interieur op de begane grond en het aanbrengen van een nieuwe indeling met bad- en slaapkamers op de verdieping. Een historisch bedstedekamertje aan de voorzijde wordt hersteld en blijft behouden. Daarnaast werd de borstwering (het stuk metselwerk tussen verdiepingsvloer en de aanzet van de kap) hersteld en zijn door houtrot aangetaste onderdelen van de kapconstructie vervangen. Nieuw hout van een vergelijkbare houtsoort (naaldhout voor naaldhout, eikenhout voor eikenhout) is met traditionele verbindingstechnieken aangebracht. Al het hout is behandeld tegen houtinsecten. De kap is aan de binnenzijde voorzien van vlaswol-isolatie, er zijn nieuwe elektra, waterleidingen en kanalen voor de luchtbehandeling (balansventilatie met warmteterugwinning) aangebracht, en er



Nieuwe indeling
eerste verdieping



Plavuizen sluiskamer
(onder betonvloer aanwezig)



Sluiskamer met
voorzetwanden

Hekendorp, Goejanverwelle 74

is een warmtepomp geplaatst. De gevels zijn inmiddels aan de binnenzijde geïsoleerd met duurzame houtvezelplaten zodat de warmte van de nieuw aangebrachte vloerverwarming zoveel mogelijk binnenblijft. Deze duurzaamheidsaanpassingen zijn geïntegreerd in de historische structuur van het huis, waarbij om de historische details heen is gewerkt om deze zichtbaar te houden. De oplevering staat gepland voor de zomer van 2024, waarna de sluiswachterswoning weer als woonhuis zal worden verhuurd.



Historisch
bedstedekamertje
op de zolder

Amsterdam

Het grachtenpand Groenburgwal 56 in Amsterdam werd in 2019 door Arend Serné aan Hendrick de Keyser verkocht, om te voorkomen dat het huis met zijn bijzondere familiegeschiedenis in de toekomst op commerciële wijze zou worden gesplitst en aangetast. Het pand werd omstreeks 1720 gebouwd in opdracht van Jacobus Noordkerk, suppoost bij de wisselbank, en dateert voor een groot deel nog uit deze tijd. Vanaf 1883 was in het pand het bedrijf van de familie Serné gevestigd, waar toneel- en bal-kostuums en rekvisieten werden gemaakt. Het was tot aan de opheffing van de firma Serné in 1993 in gebruik als bedrijfspand, met ontvangst- en pasruimte, kantoor, atelier, paskamertjes en zolders voor kostuumopslag. De familie Serné woonde op de bovenverdiepingen. In 2021 is Arend Serné overleden en kwam het huis leeg te staan, waarna het deels tijdelijk is verhuurd, terwijl er een plan van aanpak voor de restauratie werd gemaakt.



Amsterdam, Groenburgwal 56

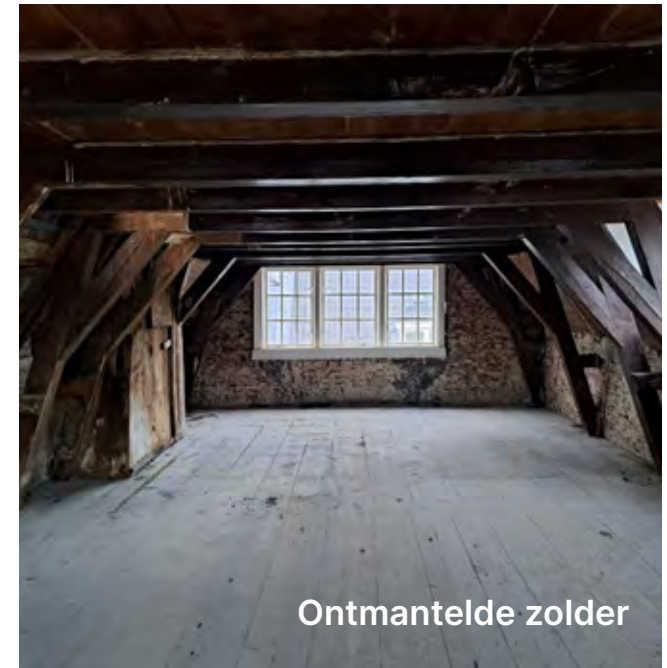
Voorafgaand hieraan is uitgebreid bouw-historisch vooronderzoek gedaan. In het onderzoek worden vijf bouwfasen van 1720 tot nu onderscheiden, die allemaal sporen hebben achtergelaten in het pand. De voorgevel en structuur van het huis dateren nog grotendeels uit de bouwtijd, waaronder de gevels, muren, balklagen en de kap. Het pand heeft een groot voorhuis, met op de bel-etage een kleine voorkamer en grote binnenkamer, een binnenplaats en een klein achterhuis met keuken en kleine kamer. Het behoort daarmee tot een standaardtype 'midden-klasse' grachtenhuis dat in de late 17de en 18de eeuw veel voorkwam.

Ook op detailniveau is veel historische afwerking bewaard gebleven, waaronder sierstucwerk in de gang, de stucplafonds in de voor- en achterkamer, een groot geschilderd plafondstuk, houten lambriseringen en historische deuren en trappen. Kleuronderzoek heeft aangetoond dat op sommige onderdelen tot wel 70 oude verflagen aanwezig zijn. De historische waarde van het pand ligt voor een groot

deel in de afleesbaarheid van deze ge-laagde bouwgeschiedenis. Uitgangspunt van de restauratie is het herstel van het huis naar de staat van omstreeks 1900 toen het in gebruik was bij de familie Serné, met respect voor de onderdelen uit eerdere perioden. Een nieuwe keuken en badkamers voorzien de woning daarbij van hedendaags comfort.

In oktober 2023 is de restauratie van start gegaan met sloop- en demontage-werkzaamheden, na het afdekken van de monumentale onderdelen. Hierbij werd een aantal bijzondere vondsten gedaan. Zo werd in een kast een stuk velouté-behang aangetroffen dat uit de 18de eeuw dateert. Dit stuk wordt in situ behouden en beschermd. Ook is op de bel-etage op de eiken vloerdelen voor het raam van de lichthof een vervaagde polychrome sjabloonbeschildering gevonden en gedocumenteerd.

Het pand bleek in een slechte staat van onderhoud te verkeren. In de buitengevels was scheurvorming zichtbaar, naast



Ontmantelde zolder



Herstel balkkoppes souterrain

houtrot en een grote hoeveelheid vochtplekken. Waar nodig zijn daarom eerst rotte balkkoppen, de kapconstructie en het vloerhout hersteld. Ook is het loodwerk rondom de lichthof vervangen, waardoor het dak weer waterdicht is. Hierna konden de steigers tegen de voorgevel, op de lichthof, linker- en rechterzijgevel worden geplaatst voor herstelwerkzaamheden aan de buitengevels. De restauratie zal naar verwachting het laatste kwartaal van 2024 opgeleverd worden. Het pand wordt na de restauratie als woon/werkhuis verhuurd, met kantoorruimte op de bel-etage en een onzelfstandige woning op de bovenliggende verdiepingen.

Duurzaamheid

De gevels van het pand worden op verschillende manieren geïsoleerd, met behoud van cultuurhistorisch waardevolle onderdelen. Zo wordt de deels vrijstaande linker zijgevel aan de buitenzijde geïsoleerd en komen er in het souterrain en op de bovenste verdiepingen aan de binnenzijde op diverse plekken voorzetwanden. De voorgevel wordt geïsoleerd met houtvezelplaten, net als de balklaag van het souterrain. In het pand wordt een hybride verwarmingssysteem aangebracht, dat bestaat uit een warmte terugwinningsinstallatie, warmtepomp met CV voor piekmomenten en een 'blauw-groen dak' (een combinatie van een sedumdak en zonnepanelen) op de platte dakvlak-

ken. Het dak van de bestaande dakkapel wordt geïsoleerd en op het schuine pannendak komen 12 extra PV-panelen (een vorm van zonnepanelen). De vloer van de vliering, die alleen als opslag zal dienen, wordt aan de bovenzijde voorzien van thermische isolatie. Op deze verdieping komen ook alle installaties.

Vanwege de historische waarde van verschillende kozijnen, worden verschillende principes toegepast om de energetische schil van het pand te verbeteren. In de lichthof worden bijvoorbeeld nieuwe houten kozijnen met isolatieglas toegepast en wordt in bestaande kozijnen vacuümbeglazing geplaatst. Bij ramen in de achtergevel komt achterzetbeglazing.



Spiraalankers geplaatst voor scheurherstel

De bestaande dakramen worden vervangen voor HR++ beglazing. Vanwege de hoge monumentale waarde van de ramen in de voorgevel worden hier geen isolerende maatregelen getroffen. Voorafgaand aan de restauratie heeft het pand energielabel G, het nieuwe label wordt vastgesteld na voltooiing van de restauratie.

Geschilderd plafond

Speciale aandacht bij de restauratie kreeg een geschilderd plafond in de binnenkamer van het huis. Dit plafond, samengesteld uit acht doeken met een allegorische voorstelling in een Lodewijk XIV-lijstwerk, werd vermoedelijk geschilderd door Hermanus Noordkerk, zoon van de eerste bewoners van het pand. Het werd volgens de overlevering eind 19de eeuw teruggevonden onder een stucplafond en is toen ingrijpend geres taureerd, sterk overschilderd en voorzien van een nu vergeeld vernis.

Eén van de hoekstukken verkeerde in dusdanig slechte staat dat een restaura-

tie zo snel mogelijk moest plaatsvinden. De restauratie van het plafond is daarom gestart en dit jaar afgerond, voorafgaand aan de restauratie van de rest van het pand. De achterzijde van de doeken is schoongemaakt, sterk opstaande en loszittende verflagen zijn nagelopen en waar nodig geconsolideerd en het oppervlak is stofvrij gemaakt. Op die manier wordt verdere achteruitgang van de doeken grotendeels voorkomen of vertraagd. De overige onderdelen zijn schoongemaakt en geconserveerd. In totaal is circa een kwart m3 aan puin en gruis van de doeken afgehaald.

Uit onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan het meest beschadigde hoekstuk bleek dat een geschilderde lucht en een blauwe strik (die op alle hoekstukken zichtbaar zijn) niet tot de oorspronkelijke voorstelling behoorden. Eronder bleek een roze verflaag te zitten, die oorspronkelijk de achtergrond van de hoekvoorstellingen vormde. De wolken en strikken bleken bovenop een oudere vernisslaag te zijn geschilderd en moeten pas na

geruime tijd op de plafondstukken zijn aangebracht. Na overleg is besloten deze overschilderingen te verwijderen, waardoor het plafond nu een geheel andere uitstraling heeft die beter overeenkomt met de oorspronkelijke voorstelling.



Hoog Soeren

In 2019 liet Heidi Brunt-Langenbergh het bijzondere zomerhuis 'De Roode Pan' na aan Hendrick de Keyser Monumenten, naast een aanzienlijk legaat. Dit houten huis in het Veluwe Hoog Soeren werd in 1910 ontworpen door haar grootvader Stephanus Parqui en was ruim een eeuw het vakantiehuis van de familie. Eind 2023 werd de restauratie van het in chaletstijl gebouwde pand voltooid en vanaf 2024 zal het als vakantiehuis worden verhuurd. De restauratie omvatte niet alleen het huis, maar ook de tuin en de bijgebouwen.

Voorafgaand aan de restauratie is de bestemmingswijziging naar logies aangevraagd. Daarna zijn een bouwhistorische verkenning en een restauratievisie opgesteld. De visie richt zich op de periode van 1910 tot 1955, waarin het huis in stappen werd voorzien van modern comfort. Zo werd een badkamer aan het huis gebouwd, de keuken vergroot en werden elektriciteit en stromend water



Hoog Soeren, Hoog Soeren 88

aangebracht. Bij demontage en opruiming van het huis voorafgaand aan de restauratie werd een grote hoeveelheid vondsten gedaan. In een verborgen ruimte bleken historische goederen opgeslagen te liggen, er werden sjabloonschilderingen teruggevonden en een aantal bouwsporen ontdekt. Deze vondsten werden uitvoerig geanalyseerd en vormden een aanvulling op de restauratievisie.

Op de begane grond zijn vooral restauratieve werkzaamheden uitgevoerd. Zo werden de hekjes met slangenfiguren rondom de cosy corner in de woonkamer gereconstrueerd en is een bankje teruggeplaatst naar de situatie uit 1930, toen er een radiator in kwam. De keuken is vervangen en teruggeplaatst op basis van bouwsporen. In het nieuwe terrazzo-aanrechtblad zijn stukjes verwerkt van oude vloertegels.

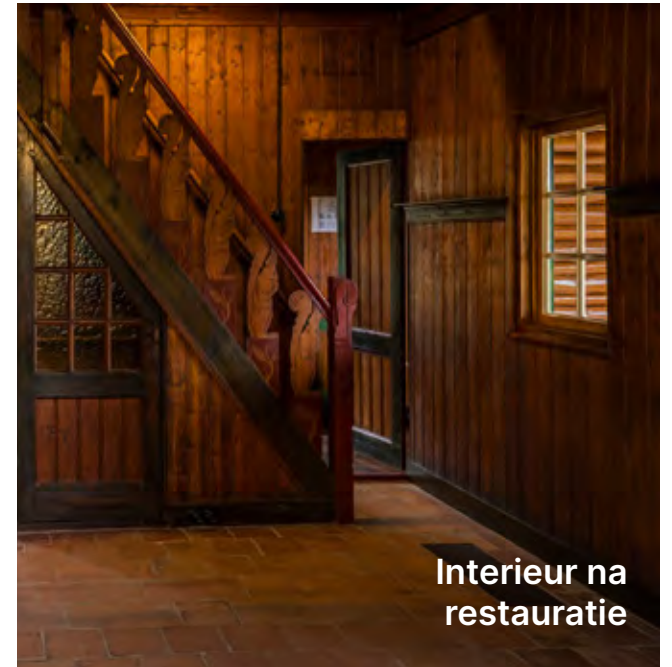
Het huis beschikte van oorsprong over kleine slaapkamers met eenpersoonsbedden. Door latere aanpassingen en samenvoegingen was de structuur van



Restauratie
Roode Pan



Interieur na
restauratie



Interieur na
restauratie

Hoog Soeren, Hoog Soeren 88

de oorspronkelijke slaapkamers niet meer goed zichtbaar. Tijdens de restauratie zijn historische onderdelen gevonden van de bedden en bedborden. Op grond van deze vondsten zijn de oude slaapkamers met historische bedden in ere hersteld. Zo veel mogelijk onderdelen van de oude bedden zijn behouden, enkel twee hoofdeinden zijn vernieuwd.

In de eerste bouwphase was er geen stromend water. Op de verdieping waren alleen waskommen waarin men zich waste. In een latere aanbouw kwam er een eenvoudige badkamer op de begane grond. Tijdens de restauratie is de nieuwe badkamer precies ingepast boven de keuken waardoor alle badkamerinstallaties konden worden verwerkt in één smalle schacht. De waskommen op het wastafelmeubel in de nieuwe badkamer refereren naar de oorspronkelijke manier van wassen in waskommen. De nieuwe badkamer is afwerkt met betonciré.



Hoog Soeren, Hoog Soeren 88

Duurzaamheid

Tijdens de restauratie is de gehele buiten-gevelbekleding van halfhouts rabatdelen en halfronde sparren gedemonteerd. Alle houten delen zijn met bevriezing preventief behandeld voor houtaantasting. Het huis is voorzien van een 'warme jas' van vlasisolatiemateriaal, waarna de houten gevels zijn teruggeplaatst. Op basis van kleuronderzoek is op de gevels een houtimitatie aangebracht.

Het dak is ook voorzien van vlasisolatie. De dakpannen zijn gedemonteerd waarna het natuurlijke isolatiemateriaal geplaatst kon worden. Daarna zijn de oorspronkelijke Friese pannen weer teruggelegd. Moderne installatieonderdelen zorgen voor hedendaags comfort maar zijn op de begane grond niet zichtbaar. Zo is de estrikkenvloer in de woonkamer voorzichtig gedemonteerd, voorzien van vloerverwarming en teruggeplaatst. Het huis heeft een hybride verwarmingssys-

teem met een geïntegreerde lucht-water warmtepomp. Indien nodig kan worden bij-verwarmd met radiatoren en convectoren. Op het dak van de garage zijn pv-panelen geplaatst voor opwekking van elektra. Een ventilatie-warmtepompboiler produceert warm water met energie uit de ventilatielucht. In de schuur naast het huis is een oplaadpunt voor elektrische fietsen. Voorafgaand aan de restauratie had de Roode Pan energielabel F. Het nieuwe label wordt vastgesteld in 2024.



Detail sjabloonschildering

Onderhoud

Naast de grote restauratiewerkzaamheden is er in 2023 ook extra ingezet op het uitvoeren van onderhoud aan panden van Hendrick de Keyser Monumenten. Van kleine herstelwerkzaamheden als bijvoorbeeld schadeonderhoud tot grote onderhoudsbeurten en verduurzaming na langdurige verhuur. Er vond aan ongeveer 150 panden planmatig onderhoud plaats, aan circa 40 panden daarvan werd mutatieonderhoud uitgevoerd en er werden ruim 1150 reparatieverzoeken afgehandeld. Daarnaast is in samenwerking met de huurders bij circa 40 panden een duurzaamheidsmaatregel uitgevoerd. Tot de uitgevoerde maatregelen behoren bijvoorbeeld kierdichting, achterzetramen en kap- en zoldervloerisolatie.



**Easternmar, Dam
Jaarsma Hûs**

Onderhoud

Amsterdam, Herengracht 476, Huis De Vicq

Dit grote, dubbelbrede grachtenpand in de zogeheten 'Gouden Bocht' van Amsterdam werd in 1953 aan de vereniging geschonken door Georgine Mirandolle, die er tot haar overlijden in 1974 bleef wonen. Na restauratie werd het pand vanaf 1981 ruim veertig jaar verhuurd aan het voormalige Prins Bernhard Cultuurfonds (nu Cultuurfonds). Na hun vertrek was bouwkundig en huurmutatieherstel nodig, naast een gedeeltelijke interieurrestauratie. Het huis heeft een interessante gelaagde bouwgeschiedenis met kamers uit de 17de, 18de, 19de en 20ste eeuw. Op de bel-etage werd de wandbespanning in twee stijlka-mers vervangen, waaronder in de 'Jacob de Wit-zaal' (naar een hier aanwezig plafondstuk). Hier is een halfzijde mauve-keurige wandbespanning aangebracht in een 18de-eeuws motief, die goed aansluit bij het houtwerk en geschilderde plafond. Op de ramen zijn nieuwe UV-filters aange-bracht om verkleuring en schade aan het houtwerk en de stoffen (die altijd kwets-baar zijn) zoveel mogelijk te voorkomen.



Beglazing
experimenten
Huis De Vicq

Onderhoud

Op de eerste verdieping is het verschraalde houtwerk van een slaapkamerbetimmering uit de vroege 20ste eeuw bijgewerkt en op andere plekken is schilderwerk hersteld.

Bij restauratie van het stucwerk in het 18de-eeuwse trappenhuis werd een bijzondere ontdekking gedaan. Het stucwerk viel hier door vochtdoorslag van de muur, waarna op onderliggende lagen op verschillende plekken houtskooltekeningen (een ondertekening voor de stukadoor) en bijzondere spijkergaatjes werden ontdekt. Omdat deze spijkergaatjes niet goed verklaard konden worden is

verder onderzoek gedaan. Na het uitzetten van de vondsten op papier bleken zij de vormen of contouren van stucwerkbeelden te hebben die in de nissen van het trappenhuis zouden kunnen hebben gestaan. Er werd altijd vermoed dat het stucwerk in Huis De Vicq nooit was afge maakt en door een faillissement sober was gebleven. In een huis aan de overzijde van de gracht is een vrijwel vergelijkbaar trappenhuis aanwezig waar wél beelden in de nissen staan. Waarschijnlijk hebben dus ook in Huis De Vicq dergelijke beelden gestaan en zijn zij bij een latere versobering verwijderd. De fasen van het onderzoek zijn gedocumenteerd.

Om het pand te verduurzamen is een haalbaarheidsonderzoek gedaan, naar aanleiding waarvan een aantal experimentele duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen. Om de energetische schil van het pand te verbeteren is de lichthof boven het trappenhuis aan de buitenzijde opnieuw gestuct met een isolerende kalkstucmortel. Voor onze vereniging is dit een test om te kijken wat deze mortel oplevert. Verder is op een aantal plekken geëxperimenteerd met isolerende beglazing. In een raam met historisch glas in de voorgevel zijn een aantal proefopstellingen gemaakt met verschillende soorten beglazing. In twee ruitjes is



Wandbespanning Huis De Vicq

monumentenglas en vacuümglas geplaatst om te kijken wat deze doen met lichtbreking, weerspiegeling en de uitstraling van het raam aan binnen- en buitenzijde. Geen van beide bleek uiteindelijk wenselijk vanwege de hoge monumentale waarden die aan het historische getrokken glas worden toegekend. In de achtergevel is minder monumentaal glas aanwezig waardoor verschillende soorten isolatieglas wel een oplossing zijn. Bij oud glas op de tweede verdieping is met maatwerk achterzetbeglazing geplaatst.

Het grote grachtenpand is inmiddels weer verhuurd en zal op gezette tijden opengesteld worden voor publiek, zodat iedereen de opzet van dit in oorsprong dubbelbrede 17de-eeuwse huis met uitzonderlijke 18de-eeuwse interieurs kan bekijken.

Eastermar, Elte Martens Beimastrjitte 18, Dam Jaarsma Hûs

In 2019 verwierven wij dit 19de-eeuwse huis in Eastermar, dat is vernoemd naar de Friestalige schrijver, dichter en verza-

melaar van Friese volksverhalen Dam Jaarsma. Hij groeide op in het huis en woonde er tot zijn overlijden in 1991, waarna zijn omvangrijke literaire erfenis werd opgenomen in het Meertens Instituut. Sinds de overdracht van het huis werd een grote onderhoudsbeurt voorbereid, die afgelopen jaar is uitgevoerd. Het huis – een goed voorbeeld van een eenlaagse 19de-eeuwse middenstandswoning op het Friese platteland – heeft een doorlopende gang met kamers aan weerszijden. De mooie kamer ligt aan de linkerzijde, de keuken in de achter-aanbouw. De indeling en afwerking van het interieur dateert nog voor een groot gedeelte uit de bouwtijd. Bijzonder zijn de bedstedewanden en de schouwen voor de kachels en het fornuis.

Voorafgaand aan het onderhoud is kleuronderzoek uitgevoerd, waarna is besloten het huis terug te brengen naar de kleurstelling uit de bouwtijd. In de kleine voorkamer rechts bleek een lambrisering te zijn gemaakt van de oorspronkelijke raamluiken; deze zijn teruggeplaatst in

de ramen. De onaangetaste structuur van het huis is zoveel mogelijk gerespecteerd, enkel op zolder is een nieuwe wand geplaatst zodat een extra kamer kon worden gerealiseerd.

Het casco is grondig gerestaureerd. Een groot deel van de vloerbalken bleek verrot en diende vervangen te worden. Het pannendak is vernieuwd, met hergebruik van de nog goede Friese golfdakpannen. De elektra- en verwarmingsinstallatie zijn vervangen en het huis is voorzien van nieuw sanitair. Om de woning te verduurzamen zijn verschillende maatregelen getroffen. De kruipruimte is geïsoleerd om optrekkend vocht tegen te gaan, de wanden zijn geïsoleerd met houtwolvezel en het dak is van buitenaf van isolatie voorzien. Daarbij zijn twee nieuwestalen dakraampjes in historische stijl aangebracht. Op de begane grond is achterzetbeglazing toegepast. Begin 2024 zijn de werkzaamheden afgerond en is het huis beschikbaar gekomen voor verhuur.

Onderhoud

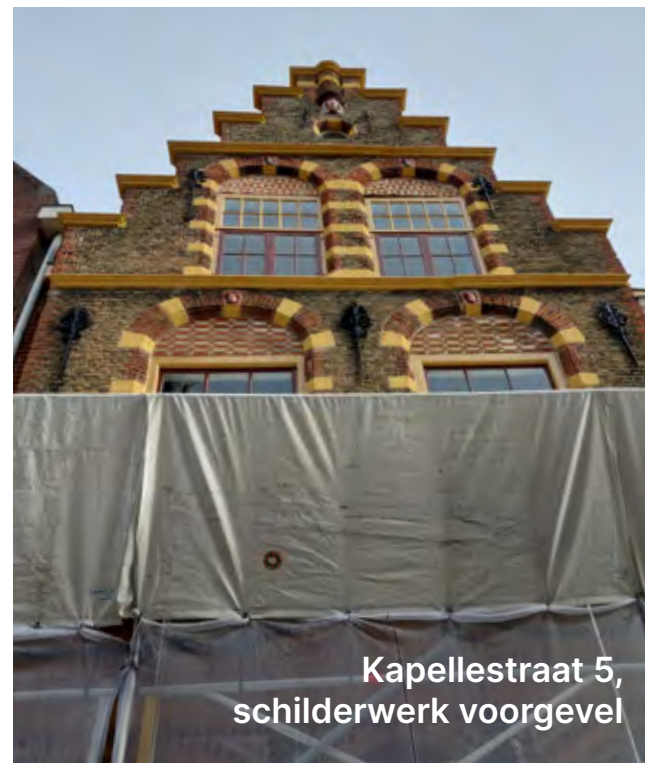
Oudewater, Kapellestraat 5

Dit pand was één van de eerste verwerkingen in 1918 die Hendrick de Keyser deed buiten Amsterdam. Het betreft een bijzonder goed bewaard, voor deze regio typerend 17de-eeuws pand met een trapgevel dat in de 19de eeuw een rijk bewerkte winkelpui kreeg. Blijkbaar werd deze pui altijd al op waarde geschat; anders dan bij veel panden is deze nooit verwijderd en enkel geschilderd. Na een langdurige periode van verhuur kwam het pand leeg en was het toe aan groot onderhoud.

Aan de bijzondere voorgevel heeft kleurhistorisch onderzoek plaatsgevonden, dat aan het licht bracht dat de gevel oorspronkelijk van een rijke veelkleurige afwerking was voorzien. De kopjes op de sluitstenen in de bogen boven de vensters waren in realistische kleuren geschilderd, de boogtrommels van zand- en metselsteen in rood en geel, net als de kozijnen. De winkelpui bleek ooit geheel in teakhouten-imitatie te zijn afgewerkt en de terracotta atlanten (mannenfiguren

die een bouwkundig onderdeel dragen) waren in wel 30 verschillende tinten geschilderd.

Tijdens de werkzaamheden bleek een aantal ramen niet meer te herstellen; deze zijn gekopieerd naar bestaand voorbeeld. Ook de winkelpui had flink wat schade en is zorgvuldig hersteld. Een restauratiemetselaar heeft alle beschadigde boogtrommels uitgehakt en de gebarsten zand- en metselstenen vervangen en gevoegd. Boven de winkelpui waren in een cement-laag stenen ingekrast, een bijzonder procedé, ook dit is hersteld. Naderhand is de rijke kleurstelling van de gevel gereconstrueerd, waardoor de 19de-eeuwse winkelpui nu weer een harmonieus geheel vormt met het 17de-eeuwse bovendeel van de gevel. In het voorjaar van 2024 wordt het herstel van het houtwerk afgerond en kan het pand weer worden verhuurd als een kantoor- of winkelpand met ruime woning.



Kapellestraat 5,
schilderwerk voorgevel



Kapellestraat 5,
decoratiestenen

Onderhoud

Een greep uit kleinere onderhoudswerkzaamheden

Blokzijl, Bierkade 6-7-8 – planmatig regulier onderhoud

Dit fraaie rijtje 17de-eeuwse huizen staat aan de havenkom in Blokzijl. Hendrick de Keyser verwierf de panden begin jaren '60 op verzoek van de gemeente met de taak ze op te knappen. De huizen verkeerden destijds, net als een groot gedeelte van de panden in de omgeving, in vervallen staat. Nadat ze door waren opgeknapt werd ons voorbeeld gevolgd bij meerdere panden in de straat. Sindsdien geldt de Bierkade als één van de bezienswaardigheden van Blokzijl.

In 2023 vond regulier onderhoud plaats. In de voorgevel werd voegwerkherstel van uitgespoelde voegen uitgevoerd, met name hoog in de gevel. Omdat hiervoor steigers geplaatst moesten worden konden ook de daken goed worden geïnspecteerd en verzakte pannen worden recht gelegd. Ook zijn gootlijsten vervangen, net als het dakje van een dakkapel,

de nokvorsten zijn vastgezet, loodwerk is nagezien en de schoorstenen zijn uitgebreid nagelopen en hersteld. Binnen vond stucwerkherstel plaats naar aanleiding van vochtdoorslag en lekkages. Op verschillende plekken is houtrot hersteld.

Hasselt, Hoogstraat 33 – Huurmutatie en verduurzaming

Na een lange periode van verhuur kwam dit voormalige gasthuisgebouw in de binnenstad van het Overijsselse Hasselt vrij. Naast een reguliere onderhoudsbeurt met schilderwerk is hier achterzetbeglazing geplaatst, waardoor de woning in de toekomst beter verhuurbaar blijft. De investering van de verduurzamingsmaatregelen wordt in de nieuwe huurprijs verdisconteerd tot een maximaal redelijke huur. Hierbij worden de regels van de Huurcommissie gehanteerd.

Hoorn, Slapershaven 2 – Huurmutatie en verduurzaming

Slapershaven 2 is onderdeel van de drie zogenoemde 'Bossuizen' in de binnenstad van Hoorn, zo genoemd vanwege de

bijzondere friezen op de voorgevels van deze huizen waarop scènes zijn afgebeeld uit de zeeslag van 1573, waarin de Spaanse vloot onder admiraal De Bossu door de geuzenvloot op het Hoornse Hop werd verslagen. Bij een huurmutatie is hier onderhoud aan het dak uitgevoerd. Dit betreft een zogeheten 'onbeschoten kap', wat betekent dat de dakpannen aan de binnenzijde niet afgetimmerd zijn, maar in het zicht liggen. Vroeger was dit relatief gebruikelijk, maar tegenwoordig een zeldzaamheid. Vanwege deze zeldzaamheid is de kap gehandhaafd, maar zijn de dakpannen afgesmeerd met een kalkmortel. Hierin is dierlijk haar verwerkt als een natuurlijke wapening. Vanwege de lichte kleur van het kalkmortel is hier blond paardenhaar gebruikt.

Utrecht, Janskerkhof 16 – Groot onderhoud dak

In 2010 werd dit statige 17de-eeuwse pand aan het Janskerkhof in de binnenstad van Utrecht al gerestaureerd. Het dak was toen relatief goed onderhouden en werd niet meegenomen omdat het nog

Onderhoud

een levensduur van circa 10 jaar had. Nu bleek dit onderhoud wel aan de orde. Er waren in de tussentijd verzakkingen opgetreden en er was veel houtrot. Een derde van alle muurplaten was verrot en delen van de kapconstructie moesten worden aangeheeld. Alle pannen zijn van het dak gehaald, gesorteerd en waar nodig vervangen. De tengels en panlaten zijn vervangen en er is een nieuw dakfolie geplaatst. Er is meer dan 3.000 kilo aan loodslabben en afdekkingen op het dak aangebracht door een vakkundige aannemer-dakdekker. Ook moest een verzakking aan het hoofdgestel worden verholpen. Deze heeft een bijzondere constructie en is, in tegenstelling tot het gebruikelijke hout, in sierlijk metselwerk uitgevoerd. Dit was het handelsmerk van de in Utrecht zeer productieve metselaars Ghijsbert van Vianen en Peter van Cooten, die het pand in 1661 ontwierpen. Bij het groot onderhoud zijn ongeveer 30 profielstenen nagemaakt ter vervanging van beschadigde exemplaren. Bij de vervanging van het voegwerk zijn nieuwe knipvoegen toegepast.



Onderhoud

Zaltbommel, diverse panden – Schilderwerk en verduurzaming

In het centrum van de vroegere Hanzestad Zaltbommel bezit Hendrick de Keyser een kleine collectie 17de-eeuwse huizen. Aan drie van deze panden vond in 2023 planmatig schilderonderhoud plaats, waarbij schilderwerk is uitgevoerd en veel houtrot is hersteld. Bij Ruiterstraat 18 werd daarnaast de zinken dakgoot vervangen en een windvaan op-nieuw verguld. Bij Oenselsestraat 15-17 is de zoldervloer geïsoleerd en bij drie panden zijn ter verdere verduurzaming achterzetramen geplaatst.



Taskforce Onderhoud, Verhuur en Duurzaamheid

Op 1 januari is in de organisatie de taskforce Onderhoud, Verhuur en Duurzaamheid van start gegaan. Het belangrijkste doel van de taskforce is het creëren van een stabiele basisorganisatie, met goede huurderscommunicatie, een integrale bedrijfsplanning en een helder beleid. Om onze ambities op het gebied van verduurzaming en onderhoud te kunnen uitvoeren, zijn extra financiële middelen aangewend, wordt hard gewerkt aan het wegwerken van achterstanden, het opzetten van protocollen voor reparatieverzoeken en het werken met state of the art technieken.

Onderhoud

Eén van de speerpunten is het wegwerken van een in de loop der jaren ontstane achterstand in onderhoud. Ons doel is om voor elk pand een meerjarenonderhoudsplan te hebben waarin ook verduurzamingsmaatregelen zijn opgenomen. Start daarvan was het verder in

kaart brengen van de onderhoudsstaat van het gehele bezit. Voor alle panden komen vaste protocollen en beslisbomen, met beleid rondom isolatie voor gevelopeningen, kappen, vloeren en glas. We onderzoeken de mogelijkheden voor raamcontracten met aannemers, trainen onze medewerkers en verbreden de samenwerkingen met landelijke partners.

In 2023 is een derde van de gesignaleerde achterstanden in onderhoud weggewerkt, waaronder ruim de helft van alle grote projecten. In 2024 en 2025 volgen de overige projecten. Voor de inspectiedatabase zijn 55 panden extra geïnspecteerd; de rest volgt in 2024 en een laatste gedeelte in 2025. Vanaf 2025 komen geïnspecteerde panden in het nieuwe meerjarenonderhoudsplan. Hiermee wordt het inzicht in de staat van de panden en de onderhoudsbehoefte op langere termijn verbeterd.

Verhuur

Voor de verbetering van de vaste verhuur, de panden die verhuurd worden als bijvoorbeeld woonruimte of kantoor, worden kernprocessen vernieuwd en medewerkers getraind. We willen hiermee betere grip krijgen op de huurmutaties waardoor de omloopsnelheid wordt verhoogd met minder langdurige leegstand als resultaat.

In 2023 is de huurderiving door leegstand van doorverhuurbare panden ruimschoots gehalveerd, net als het aantal verhuureenheden dat beschikbaar is. Dit houdt in dat wij zowel goedkope als dure verhuureenheden in de markt hebben kunnen verhuren. Door aan bovenstaande doelstellingen te werken, kan de deriving in de toekomst nog verder worden ingelopen. Hoe korter de tijd tussen huurmutaties, hoe lager de huurderiving.

Taskforce Onderhoud, Verhuur en Duurzaamheid

Daarnaast is een huurderstevredenheids-onderzoek uitgevoerd waardoor wij nu beter de wensen en eisen van onze huurders kennen en knelpunten in onze organisatie kunnen adresseren. Aan de hand hiervan is een plan van aanpak gemaakt voor een structurele optimalisatie van het klantcontact. Een betere bereikbaarheid voor onze huurders en het actueel zijn van onze website horen daar bij.

Interieurs

Onze huizencollectie heeft ongeveer 270 panden met bijzondere interieurs. Wij werken aan een volledige registratie van deze collectie. Het ontwikkelen van plannen voor de housekeeping van interieurs en de training van medewerkers en vrijwilligers op basis van een inventarisatie van de stand van zaken van alle interieurobjecten en roerende goederen, is hiervoor het uitgangspunt. Hiertoe zijn experts aangetrokken en er wordt naast de eigen organisatie ook samengewerkt met opleidingen en studenten.



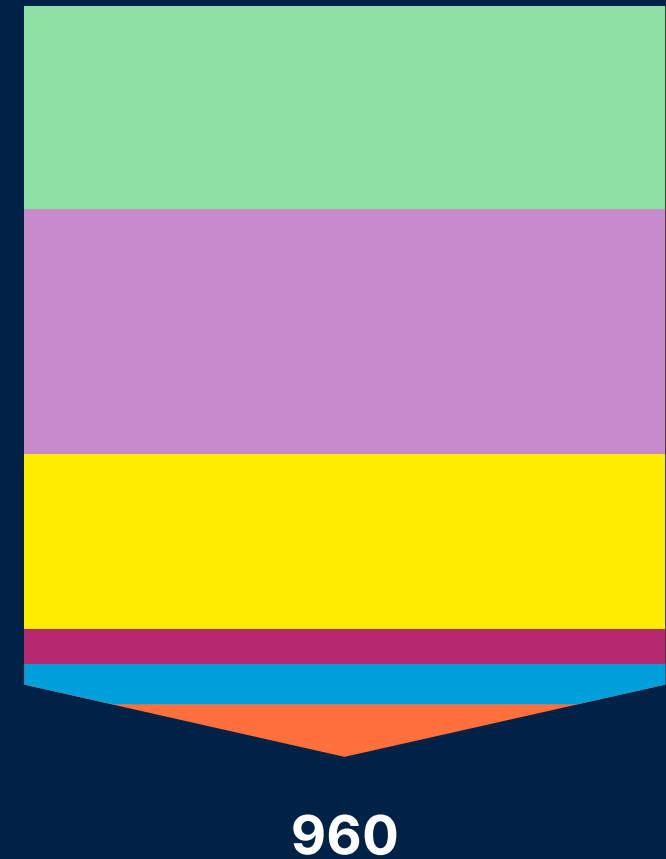
Verhuur

- 74 **Infographic: Verhuur panden**
- 75 **Vaste verhuur**
- 77 **Verhuur vakantiehuizen en evenementenlocaties**

Verhuur panden

opgedeeld in verhuureenheden

● Sociale huurwoningen	273
● Vrijesector huurwoningen	328
● Bedrijfseenheden	235
● Losse eenheden*	47
● Presentatie eenheden**	38
● In restauratie/verbouwing	39
Totaal	960



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

**waarvan 13 museumhuizen, 21 vakantiehuisen en 9 evenementenlocaties

Verhuur

Eind 2023 had Hendrick de Keyser Monumenten 365 complexen met 960 verhuureenheden, verspreid over 445 panden. Ten opzichte van 2022 kwamen er 17 verhuureenheden bij, maar was een groter deel van de verhuureenheden in restauratie, waardoor de tellingen van verhuurde eenheden in het afgelopen jaar wat lager uitvallen. Begin 2023 is de vereniging overgegaan op een nieuw vastgoedmanagementsysteem dat beter inzicht geeft in verhuureenheden en huurdersadministratie. In 2023 is door focus hierop, het aantal leegstaande verhuureenheden gedaald en werken wij aan verdere digitalisering en automatisering van de verhuurprocessen.



foto Topr
**Vollenhove
Kerkplein 1-3**

In 2023 waren er 98 opzeggingen en kwamen 108 verhuureenheden vrij. In dit aantal zitten ook eenheden die bijvoorbeeld zijn vrijgekomen door het overlijden van een bewoner/ schenker, of eenheden die na restauratie of een onderhoudsbeurt zijn teruggekomen bij de afdeling verhuur. Tegenover de opzeggingen stonden 119 verhuringen.

In het afgelopen jaar werd een aantal bijzondere panden verhuurd. Na een grote onderhoudsbeurt, waarbij onder andere het interieur werd gerestaureerd en nieuwe wandbespanning werd aangebracht, is Huis De Vicq aan de Gouden Bocht in Amsterdam voor tien jaar verhuurd als kantoorruimte. In Uithoorn werd het door Michel de Klerk in Amsterdamse Schoolstijl ontworpen Thamerlaan 14 – één van zijn eerste zelfstandige opdrachten – na een tijdelijke bewoning verhuurd als woonhuis. In Schiedam werd in het 18de-eeuwse voormalige Weeshuis der Hervormden de kleine bedrijfsruimte verhuurd aan een groep bewoners van het pand. Tot het gehuurde behoort

een grote erkerkamer en de regenteskamer. De huurders fungeren tevens als oppassers voor de historische regentenkamer met goudleerbehang. De voormalige herberg en het raadhuis aan het Kerkplein in het Overijsselse Vollenhove werden verhuurd aan een onderneming die naast een horeca- ook een maatschappelijke- en zorgdoelstelling heeft.

Bij het verhuren van een woning of bedrijfspand staat het vinden van de beste match tussen huurder en gebouw centraal, waarbij het gebouw uiteraard ook een redelijke en realistische huur moet opbrengen. Alle gebouwen van Hendrick de Keyser Monumenten hebben hun eigenaardigheden en specifieke monumentale waarden, waardoor niet elk gebouw voor elke huurder geschikt is. Het vinden van de juiste huurder is daarom van groot belang voor een bestendige relatie tussen huurder, gebouw en verhuurder. Onze huurders betalen in ruil voor het gebruik van onze monumenten huur. De huuropbrengsten worden gebruikt voor het onderhoud aan de panden.

Deze inkomsten vormen de onmisbare financiële basis van de vereniging. De vereniging laat het onderhoud uitvoeren op basis van een planning, maar de huurders zijn onze medehoeders van de gebouwen: zij waarschuwen ons als er mankementen of schade aan het gehuurde is dat gerepareerd moet worden. De rol van onze huurders is hierbij van onschatbare waarde. De huurders beheren niet alleen ons bezit als een goede huisvader of -moeder, maar zij voegen ook de jongste bewoon- en gebruiksgeschiedenis toe.



Verhuur vakantiehuizen en evenementenlocaties

Vakantiehuizen

In 2023 hebben wij een nieuw vakantie-huis geopend, een kasteelappartement in Huis te Warmond. Dit grote kasteel net buiten de dorpskern van Warmond is in de afgelopen jaren gefaseerd gerestaureerd. Het vakantiehuis is ondergebracht in de voormalige dienstvleugel aan de westzijde van het pand, en is verdeeld over twee verdiepingen waar maximaal vier personen kunnen slapen. Na een goede start met een zomer vol reserveringen, is het vakantiehuis nu weer tijdelijk gesloten voor een volgend – urgent – deel van de algemene restauratie van het kasteel. De vakantiehuisboekingen zijn in 2023 weer gestabiliseerd. De lichte daling in omzet ten opzichte van 2022 kan verklaard worden door veel binnenlandse vakantiehuisboekingen in de coronatijd en een verplaatsing van reserveringen vanwege corona. In 2023 zijn wij vakantiehuizen ook meer gaan inzetten als locatie

voor diverse speciale verhuringen. Er zijn afgelopen jaar bijvoorbeeld verschillende filmopnames geweest. Zo waren er opnames in de Karwijhof, Huis Bonck en Huis Oosterleek voor de televisieserie Het verhaal van Nederland, en is de speelfilm Tegendraads opgenomen in Nagele, met museumhuis Huis Polman en het vakantiehuis Karwijhof als filmlocaties. In totaal werden de vakantiehuizen afgelopen jaar 963 keer gereserveerd en werden er 2446 gasten ontvangen. Het meest verhuurde vakantiehuis in 2023 was Huis Tichelaar in Makkum.

Eind 2023 zijn wij overgestapt naar een nieuw boekingssysteem voor de vakantiehuizen. Hierdoor kunnen wij beter insprijnen op het hoog- en laagseizoen, lastminute-beschikbaarheid, marketing-mogelijkheden en is het voor leden van Hendrick de Keyser nu mogelijk om met ledenkorting online te reserveren.



Vakantiehuis
Huis te Warmond

Verhuur vakantiehuizen en evenementenlocaties

Evenementenlocaties

De evenementenlocaties kennen een omzetstijging in 2023; We zagen over de gehele linie een groei in evenementen, met name in het aantal film- en televisie opnames. Het verhaal van Nederland werd bijvoorbeeld ook in verschillende museumhuizen opgenomen. Twee bijzondere producties waren de opnames voor de serie Maxima op Buitenplaats Beeckestijn en de serie De Joodse Raad in De Burcht in Amsterdam en Huis van Meerten in Delft.

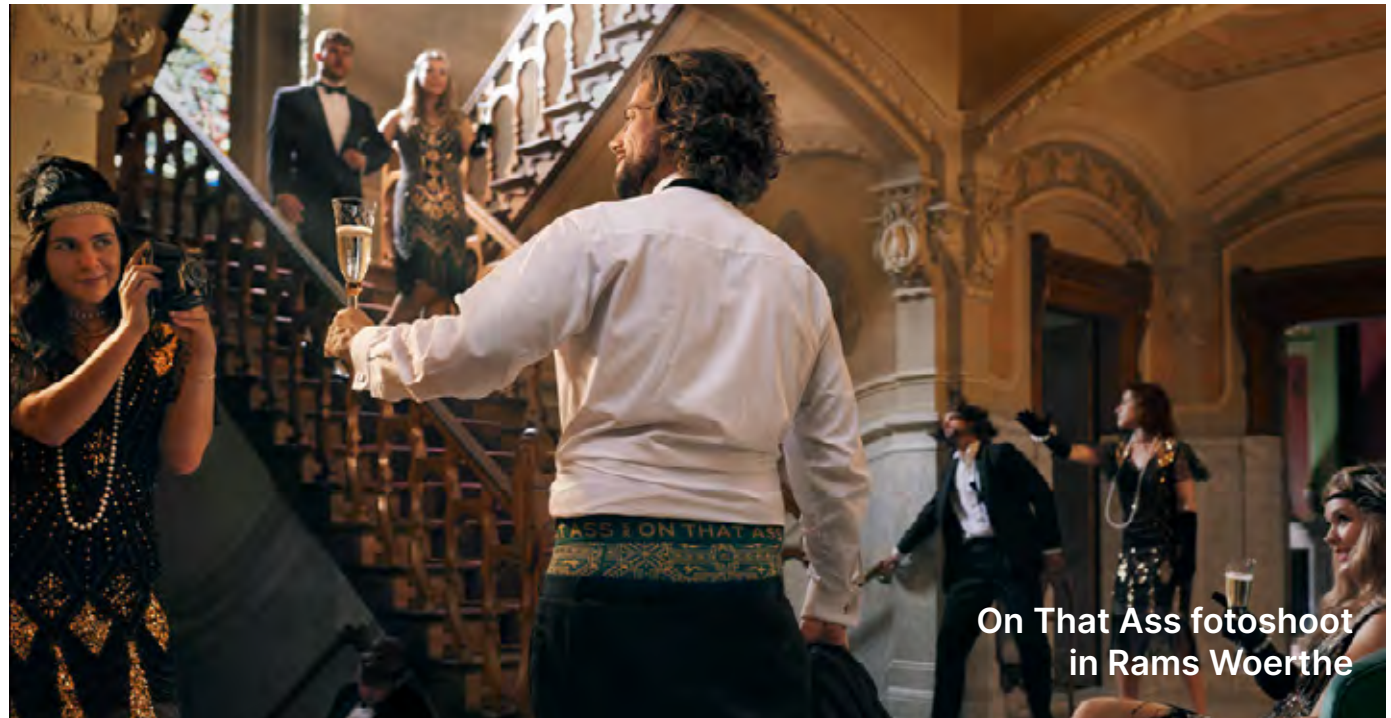


Vakantiehuis De Drie Halve Maenen

Verhuur vakantiehuizen en evenementenlocaties

Een kleine greep uit georganiseerde evenementen:

- Een 'Barokdiner' in historische kleding door Gerritsen Theater-kostuums, Huis Bartolotti
- Midzomernachtdiner in samenwerking met Natuurmonumenten en Brasserie Beeckestijn, Buitenplaats Beeckestijn
- Sample Sale van Coyote de Paris, Huis van Brien
- NMF Kamermuziekfestival, Buitenplaats Beeckestijn
- Diner Dutch Flower Group, Huis Bartolotti
- Mooie zakelijke diners voor verschillende klanten zoals DFG, ABN AMRO, Ahold

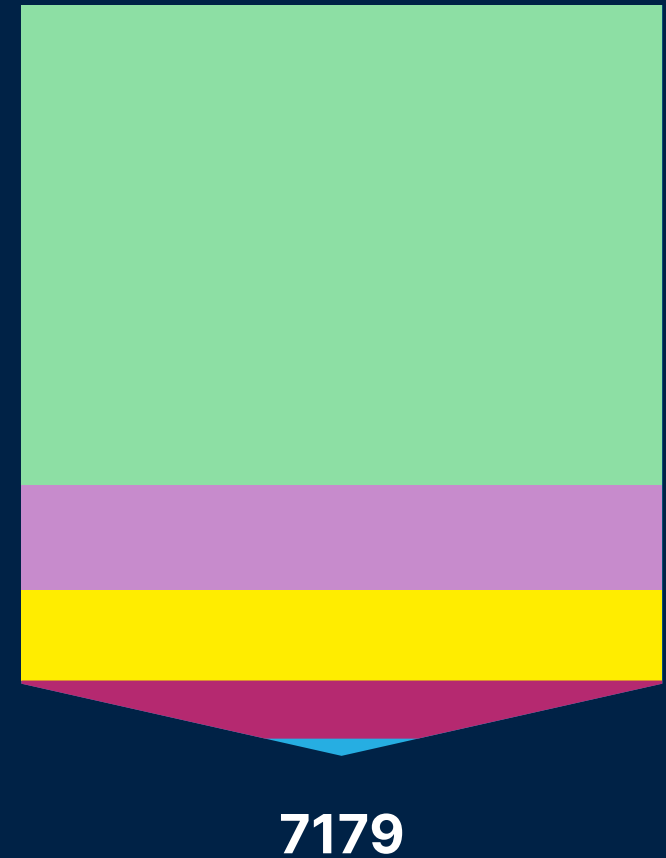


Publiek

- 81 **Infographic: Leden**
- 82 **Leden**
- 83 **(Leden)activiteiten**
- 85 **Publieksactiviteiten**
- 87 **Marketing en communicatie**

Leden

●	Reguliere leden	4825
●	Lid+ Leden	1050
●	Partnerleden	909
●	Leden voor het Leven	378
●	Overig	17
Totaal aantal leden		7179



Leden

Afgelopen jaar is het aantal leden van Hendrick de Keyser Monumenten wederom flink gegroeid. Eind 2023 stond de teller op 7179, een groei van 12% ten opzichte van vorig jaar.

Met ingang van 2023 heeft Hendrick de Keyser gewerkt aan een ander, ruimer aanbod van lidmaatschapssoorten. Die uitbreiding maken we om beter aan de wensen van onze leden te voldoen. Nieuw is het Lid+ lidmaatschap: deze leden genieten van alle voordelen van een 'gewoon' lidmaatschap én hebben onbeperkt gratis toegang tot onze museumhuizen. Dit blijkt aan te spreken; van alle nieuwe leden werd een derde deel Lid+. Verder heeft de vereniging besloten alle vrijwilligers, ruim 450, een gratis Lid+ lidmaatschap te geven, zodat zij alle museumhuizen kunnen bezoeken. Jaarlijks worden Lid+ leden daarnaast uitgenodigd voor een exclusief Lid+-event. Dit vond in 2023 plaats in Huis Barnaart in Haarlem.

Achter de schermen heeft de vereniging een grote ingreep gedaan om onze leden-service te verbeteren en vereenvoudigen. Er is een nieuw administratiesysteem met betere koppeling aan onze financiële systemen ingevoerd dat niet alleen het werk van onze medewerkers vergemakkelijkt, maar ook betekent dat leden hun betaling nu via automatische incasso kunnen laten verlopen.

Daarnaast willen wij onze ledenservice verduurzamen. Wij gaan daarom veel van

onze communicatie over het lidmaatschap, zoals de jaarlijkse verlenging en de uitnodiging voor de ALV, digitaal versturen. In 2024 vinden leden communicatie van Hendrick de Keyser Monumenten dan ook vaker in de mailbox. Onze Hendrick de Keyser-krant valt, zoals vertrouwd, nog wel in de brievenbus of op de deurmat. Deze digitaliseringsslag is niet alleen duurzamer, maar betekent ook een grote kostenbesparing, waardoor meer geld overblijft voor het behoud van onze collectie historische huizen.



Vrijwilligers bij het raadhuis in Vollenhove

(Leden) activiteiten

In 2023 hebben wij een groot aantal van onze leden kunnen ontmoeten tijdens diverse ledenactiviteiten. Ook dit jaar vielen de exclusieve openstellingen van bijzondere huizen weer goed in de smaak. Zo konden leden onder begeleiding een bezoekje brengen aan Huis Van Brien en Huis De Vicq in Amsterdam, Huis Hildebrand in Blaricum, Sparrendaal in Driebergen, Huis van Gelderen in Enschede en de Derde Ambachtsschool in Scheveningen. Daarnaast waren de bijzondere restauraties in Blokzijl en Brielle te bezichtigen. Ook zijn er verschillende wandelingen en rondleidingen georganiseerd, waaronder in maart een stadswandeling in Leeuwarden. Tijdens de wandeling bezochten onze leden met een gids zes monumenten van Hendrick in de Friese hoofdstad, waaronder de Kanselarij en museumhuis Huis Van Eysinga.



(Leden) activiteiten

Online lezingen

Naast fysieke activiteiten is er voor leden ook de mogelijkheid om deel te nemen aan online lezingen. Deze lezingen worden gegeven door verschillende experts van Hendrick de Keyser en bestaan uit een presentatie en een interactief gedeelte waar leden de mogelijkheid hebben om vragen te stellen. De online lezingen kennen een wijde variëteit aan onderwerpen. Zo kwam in 2023 onder andere de huizencollectie en geschiedenis van

Hendrick aan bod, de interieur-schoonmaak in Huis Van Brien en, de totstandkoming van Huis Sloëties en de neogotiek in Nederland naar aanleiding van de net gerenoveerde Kapelwoning op Beeckestijn.

Opengestelde panden

Afgelopen jaar hebben vrijwilligers een hoop markante Hendrick de Keyser-panden opengesteld voor leden. Zo konden honderden bezoekers in Blokzijl het

onlangs opgeleverde pand aan de Kerkstraat 2 uit 1666 bezoeken. Velen maakten van de gelegenheid gebruik om meer over dit verduurzaamde pand te weten te komen. In Vollenhove stonden zes vrijwilligers paraat om talrijke bezoekers wegwijs te maken in ons eeuwenoude complex aan het Kerkplein met daarin onder andere een raadhuis uit 1621 én de toren van de Nicolaaskerk.



Open Tuinendag
Huis de Vicq, Amsterdam

Publieksactiviteiten

Naast exclusieve ledenactiviteiten organiseren wij ook verschillende activiteiten om een nieuw publiek kennis te laten maken met onze (museum) huizen en het werk van onze vereniging.

Museumhuizen

Na drie coronajaren is het aantal gescande toegangsbewijzen in de museumhuizen in 2023 sterk gestegen, van 30.000 tickets in 2022 naar 46.224 in 2023. Nieuw dit jaar is de bezoekersregistratie van mensen die museumhuizen hebben bezocht tijdens commerciële events en publieke evenementen (denk bijvoorbeeld aan Open Monumentendag en Museumnacht). Door deze registratie mee te nemen in de rapportage wordt een volledig beeld gegenereerd van de daadwerkelijke bezoekersaantallen in onze museumhuizen. Het totaal aantal museumhuisbezoekers komt hiermee uit op 57.497 bezoekers in 2023.

In oktober 2023 opende museumhuis

Huis Slöetjes haar deuren. In aanloop hiernaar is via verschillende kanalen aandacht voor het huis gecreëerd. De belangstelling voor het 'doodgewone' rijtjeshuis waar de tijd heeft stilgestaan bleek enorm. Niet alleen de lokale krant, maar ook De Telegraaf en het NRC schreven uitgebreid over het nieuwste museumhuis, ook kwamen Hart van Nederland en NH Nieuws over de vloer voor video-reportages, en was er aandacht voor het huis in het NOS Journaal. In november werd een besloten bijeenkomst in het huis georganiseerd voor de familie Sloëtjes met het team van experts dat heeft meegewerkt aan de openstelling van het huis, om te vieren dat het museum een maand open was. Tijdens deze avond deelden familieleden van Henk Sloëtjes hun herinneringen aan het huis.

Open Monumentendag

In het zonnige weekend van 9 en 10 september werd door heel Nederland Open Monumentendag gevierd. Dit jaar

was het thema 'Levend erfgoed'. Dat is exact ons werk, wij beheren en behouden immers onze monumenten door ze levend te houden. Een enthousiaste groep van medewerkers en vrijwilligers opende 20 van onze meest bijzondere panden voor het publiek, en ruim 7000 bezoekers namen een kijkje. Voor Huis Hodshon in Haarlem stonden lange rijen, violist Enzo Kok gaf een optreden in Villa Rams Woerthe in Steenwijk, en Slapershaven 2 in Hoorn had speciaal voor de gelegenheid de Spaanse admiraal Bossu uit 1572 op bezoek. Huis Van Gelderen in Enschede deed voor het eerst mee en won een lokale Monumentenprijs, die tijdens het weekend werd overhandigd. Daarnaast is er zeer enthousiast deelgenomen aan de actie 'Win een weekendje in de Mariatoren in Hoorn', wat ons ruim 1000 nieuwe aanmeldingen voor de nieuwsbrief heeft opgeleverd.

Publieksactiviteiten

Museumnacht Huis Bartolotti

Op 4 november openden we voor de eerste keer tijdens Museumnacht Amsterdam de deuren van Huis Bartolotti, om jong Amsterdam kennis te laten maken met ons imposante museumhuis. We hebben een sprankelend programma neergezet om bezoekers te vermaken, maar vooral ook om hen kennis te laten maken met onze vereniging. Dit bleek een groot succes, er stond een rij tot ver over de gracht! Uiteindelijk hebben we deze avond 1100 enthousiaste bezoekers mogen verwelkomen.

Dag van het Kasteel

In 2023 deden we met maar liefst zes locaties mee aan de Dag van het Kasteel. Dit jaar was het thema upstairs / downstairs, met aandacht voor de mensen die achter de schermen werkten, zoals de bedienden en het keukenpersoneel.

Vooraf in Huis te Warmond werden bijzonder veel bezoekers ontvangen. Voor de openstelling werd samengewerkt met Stichting Het Zuid-Hollands Landschap, waardoor bezoekers niet alleen het ver-

haal van het kasteel te horen kregen, maar ook door het park konden wandelen en uitleg kregen over de bijzondere fauna die hier leeft. Ook Huis Van Eysinga in Leeuwarden, Harsta State in Hegebeintum, Huis Barnaart in Haarlem, Buitenplaats Beeckestijn in Velsen-Zuid en Villa Rams Woerthe in Steenwijk deden mee aan de Dag van het Kasteel. De teams hebben daar uitpakket en zijn er geheel in de stijl van het thema gekleed ten tonele verschenen. In Villa Rams Woerthe was naast het museumhuis ook de oude dienstmeidenkamer op zolder bij uitzondering geopend voor publiek. In totaal mochten we in de zes deelnemende panden ongeveer 2.500 bezoekers verwelkomen.

Een greep uit het aanbod van andere publieksactiviteiten:

- Museumnacht Fryslân
- Open dagen in Blokzijl en Vollenhove
- Openstelling Huis Unger in Bussum
- Open Tuindagen in Huis Bartolotti en Huis De Vicq in Amsterdam
- Museumnacht Kids in Huis Barnaart in Haarlem



Marketing en communicatie

Vanuit de in 2022 geïntroduceerde merkstrategie communiceerden we in 2023 niet meer vanuit aparte 'merken' maar altijd vanuit Hendrick de Keyser Monumenten. Op die manier kunnen we onze boodschap duidelijker overbrengen; Hendrick de Keyser behoudt en beheert de meest bijzondere monumenten van ons land. De huizen worden behouden door ze te gebruiken; je kunt er wonen, werken, een evenement organiseren, vakantie vieren of ze bezoeken als museumhuis. Bij Hendrick de Keyser Monumenten kan het allemaal.



foto Nikki Schuurman

Museumnacht Huis Bartolotti

Marketing en communicatie

De mensen van Hendrick

Om Nederland kennis te laten maken met ons werk en onze collectie, en om de betrokkenheid bij onze missie te vergroten, deelden we via diverse kanalen verhalen over de mensen van Hendrick. Zo deelden we bijvoorbeeld het verhaal van de bewoners van 't Zeepaert in Dordrecht en van de restaurateur van een 18de-eeuws pand aan de Groenburgwal in Amsterdam via social media, en verhalen over de oorspronkelijke bewoners van een eeuwenoude buitenplaats via onze krant. Ook deelden we verhalen van onze gepassioneerde collega's en vrijwilligers. Zo brachten we ons werk en onze unieke collectie huizen meer tot leven.

Marketing

Sinds augustus 2023 is het communicatieteam op volle sterkte met een nieuwe social media content creator en marketeer. Gedurende het jaar hebben er verschillende campagnes gelopen om mensen bekend te maken met het werk van Hendrick, om nieuwe leden te werven, meer bezoekers voor onze vakantiehuizen en museum-

huizen te trekken en de bekendheid van onze evenementenlocaties te vergroten. Zo krijgen leden van de Vriendenloterij 10% korting in onze vakantiehuizen. Voor onze campagnes is de inzet van social media erg belangrijk geweest. Een cam-

pagnekalender laat door het jaar zien wat we wanneer en uitlichten en op welke manier. Hiermee zetten we de verschillende kanalen en het marketingbudget effectiever in, zijn resultaten beter te meten en weten we meer mensen te bereiken.



Bewoners van
't Zeepaert, Dordrecht

Marketing en communicatie

Enkele hoogtepunten uit het afgelopen jaar:

BinnensteBuiten

Architectuurhistoricus Valentijn Carbo is ook dit jaar weer met het team van het tv-programma BinnensteBuiten op weg geweest om de kijker meer te nemen in de meest bijzondere huizen van Nederland, waaronder tien huizen uit onze collectie. Het programma behoort tot één van de best bekeken programma's van de NPO. Dit draagt ook bij aan de groei van de naamsbekendheid van en betrokkenheid bij Hendrick de Keyser.

Winacties

In 2023 hebben verschillende (win) acties, onder meer tijdens Open Monumentendag en Museumnacht Amsterdam bijgedragen aan een enorme toename van Hendrick de Keyser-nieuwsbrief-abonnees. Belangrijk voor Hendrick, want door de maandelijkse nieuwsbrief worden lezers geïnspireerd om nog meer kanten en huizen van Hendrick de Keyser te ontdekken.

Online

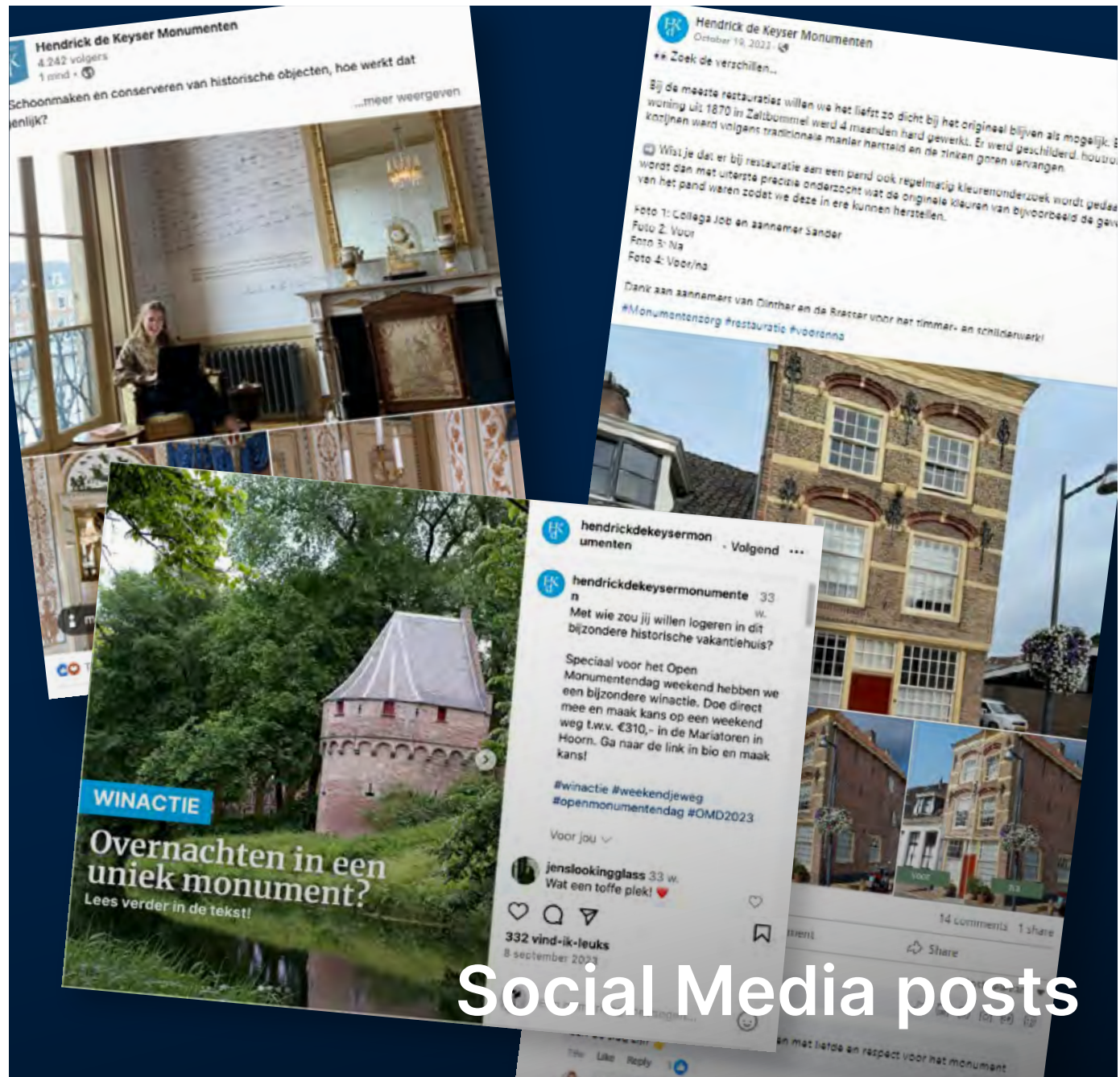
Ook in de online wereld zijn het werk en de huizen van Hendrick flink zichtbaarder geworden. Door slimme samenwerkingen met onder andere Google (inzet van de Google Grant, een search engine optimalisatiebudget speciaal voor ANBI's) en aanpassingen op onze website tonen we nu hoger in de Google-zoekresultaten

waardoor steeds meer mensen bij de website van Hendrick de Keyser terecht komen. Ook als ze in eerste instantie niet gericht naar ons zochten. Door samenwerkingen met bekende influencers en een kunstenaar komen ook steeds meer (jonge) mensen met Hendrick de Keyser Monumenten in aanraking.



Social Media

De social mediastrategie van Hendrick de Keyser is erop gericht om zoveel mogelijk mensen te interesseren voor de huizen en het werk van de vereniging. Halverwege 2023 is de strategie aangescherpt, waarbij de nadruk nog meer ligt op de menselijke kant van de vereniging. Wie zijn de gezichten achter het werk dat we doen? Zo geven wij op de voor ons belangrijkste kanalen Instagram, Facebook en LinkedIn bijvoorbeeld een kijkje achter de schermen bij restauraties, is er aandacht voor bijzondere museumbezoek ervaringen en delen wij interessante feiten en verhalen over onze huizencollectie. Waar mogelijk altijd aan de hand van persoonlijke interviews en verhalen van collega's, bewoners, bezoekers en partners. Ook worden nieuwe vakantiehuizen uitgelicht, tippen we interessante tentoonstellingen en delen we actueel huuraanbod en nieuwe vacatures. Gezamenlijk genereren onze kanalen inmiddels een verwacht jaarlijks bereik van ruim 1,5 miljoen personen!



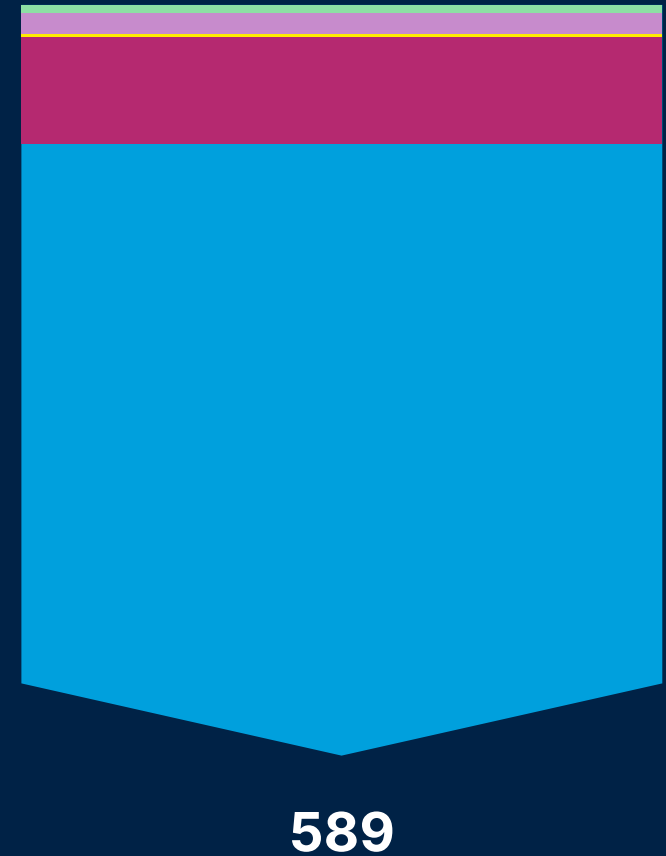
Social Media posts

Organisatie

92	<u>Infographic: Organisatie en betrokkenen</u>
93	<u>Samenstelling directie, Bestuur en Verenigingsraad</u>
94	<u>Directie en organisatie</u>
96	<u>Medewerkers</u>
97	<u>Vrijwilligers</u>
100	<u>Ondernemingsraad</u>
101	<u>IT en digitalisering</u>

Organisatie en betrokkenen

● Bestuur	7
● Verenigingsraad	17
● Directie	3
● Medewerkers	88
● Vrijwilligers	474
Totaal	589



Samenstelling directie, Bestuur en Verenigingsraad

per april 2023

Directie

Bert Meerstadt

algemeen directeur

Wieske Wijngaards

directeur externe relaties

Isja Finaly

directeur beheer

Bestuur

Petri Hofsté,

voorzitter

2025

Lex Bosman,

vicevoorzitter

2026

Linda Moos

penningmeester

2026

Christiaan Stokkermans

secretaris

2026

Liesbeth van der Pol

2024 (herbenoembaar)

Paul Mosterd

2024 (herbenoembaar)

Alexander Dencher

2025

Verenigingsraad

Jaar van aftreden

Esther Agricola **

2024

Frits-Joost Beekhoven van den Boezem **

2025

Marja van Bijsterveldt-Vliegenthart

2027

Frits van Bruggen *

2025

Eefje van Duin **

2027

Karl Guha *

2026

Jorien Jas

2024

Jan de Jong

2027

Wessel de Jonge

2026

Marcel van Loo *

2026

Nelleke Noordervliet

2024

Arnoud Odding

2027

Karla Peijs

2026

Paul van Riel

2024

Marie-Therèse van Thoor

2026

Gabri van Tussenbroek

2025

Jorrit Volkers

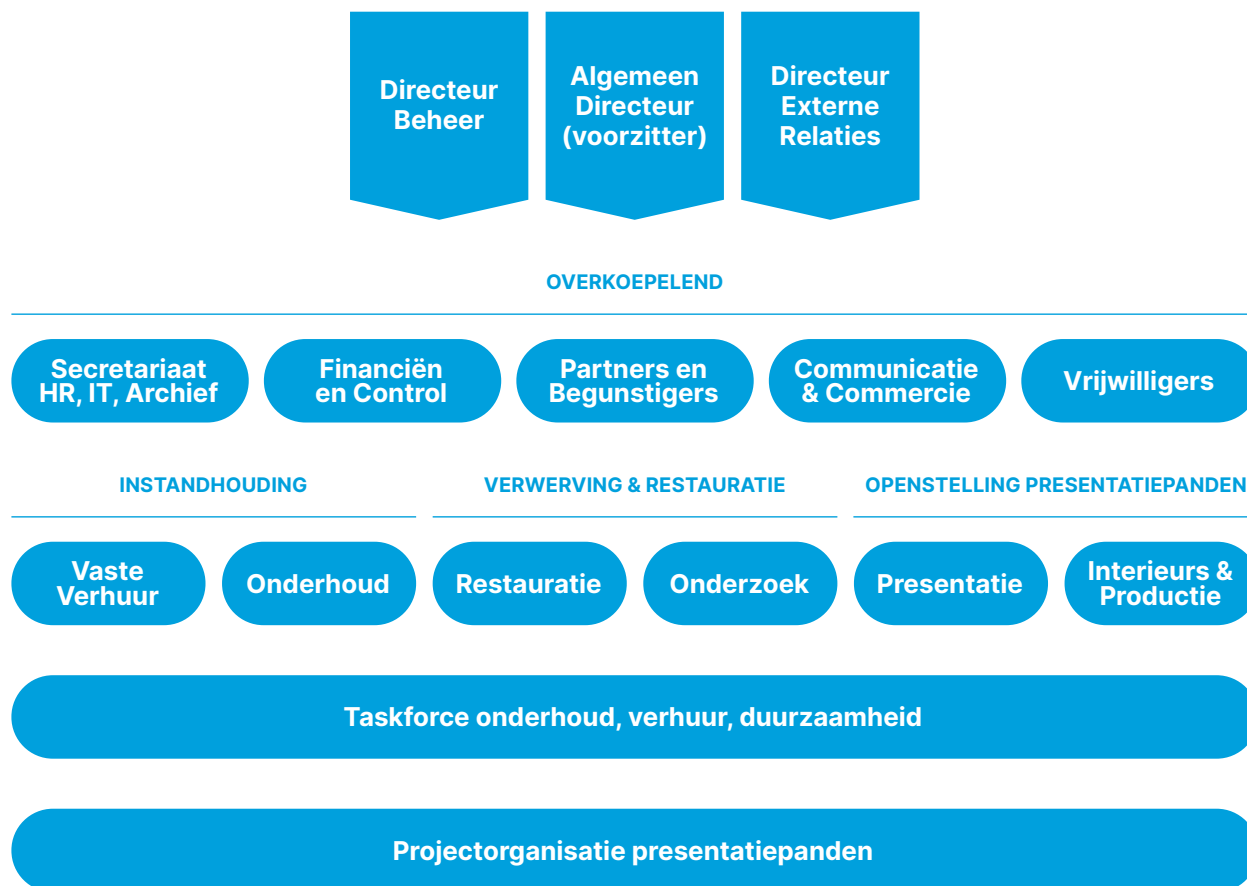
2026

* Financiële commissie

** Benoemingscommissie

Directie en organisatie

De directie bestaat uit drie personen, waarvan de onderlinge taakverdeling is vastgelegd in het bestuurs- en directie-reglement. De directie bereidt het beleid voor, voert dit uit en geeft ondersteuning aan de besluitvorming in het bestuur. De directie heeft tevens de leiding over de werkorganisatie en verzorgt de voorbereiding van alle verwervingen. Het bestuur is op de hoogte van de nevenfuncties van de directeuren die relevant zijn of kunnen zijn voor het werkveld van de vereniging en heeft deze goedgekeurd.



Directie en organisatie

Bezoldiging directie

Het bestuur heeft het bezoldigingsbeleid, de hoogte van de directiebeloning en de hoogte van andere bezoldigingscomponenten vastgesteld. Dit beleid wordt periodiek geactualiseerd. De laatste evaluatie was in 2022. Bij de bepaling van het bezoldigingsbeleid en de vaststelling van de beloning volgt Hendrick de Keyser Monumenten de Regeling beloning directeurs van goededoelenorganisaties (www.goededoelennederland.nl). De regeling geeft aan de hand van zwaarte-criteria een maximumnorm voor het jaarinkomen. De weging van de criteria voor Hendrick de Keyser Monumenten is vastgesteld door het bestuur. Dit leidde tot een zogenaamde BSD-score van 465 voor de algemeen directeur en 404 van de overige directieleden. De hoogte en de samenstelling van de bezoldiging van de directie worden in de jaarrekening toegelicht in de toelichting op de Staat van Baten en Lasten.



Open dag restauratie Groenburgwal 56, Amsterdam

Medewerkers

Hendrick de Keyser Monumenten is een open, informele en op samenwerking gerichte instelling, ongeacht etnische, culturele en religieuze achtergrond, genderidentiteit of leeftijd. Wij borgen in onze organisatie gelijkheid, inclusie en diversiteit. De werkorganisatie van

Hendrick de Keyser Monumenten kent, als afspiegeling van de verenigingsdoelstelling, drie afdelingen: Algemeen, Externe Relaties en Beheer (zie organogram). Eind 2023 waren 88 medewerkers in dienst bij de vereniging (2022: 76); een deel werkt in deeltijd, zodat

ultimo 2023 bij de vereniging 74 fte (2022: 65 fte) werkzaam was.

→ [Zie samenstelling van de medewerkers op hendrickdekeyser.nl](https://hendrickdekeyser.nl)



Vrijwilligers en medewerkers bij Vrijwilligersbedankdag, Paleis 't Loo

Vrijwilligers

Het grote team vrijwilligers bij Hendrick de Keyser zet zich in voor diverse doeleinden. Zij zijn niet alleen actief in onze museumhuizen, maar bijvoorbeeld ook in tuinen bij de huizen en bij verschillende ledenactiviteiten, waaronder het toegankelijke panden-programma. In 2023 groeide het aantal vrijwilligers van 406 naar 474, een toename die de te verklaren is door de opening van het nieuwste museumhuis in Hilversum, Huis Sloëtjes, en de openstelling van het informatiepunt in Huis te Warmond. Ook kwamen er in De Kanselarij in Leeuwarden een aantal kernvrijwilligers bij, die de beheerders ondersteunen met de dagelijkse openstelling.



Vrijwilligers

We namen in 2023 ook afscheid van vrijwilligers, vanwege bijvoorbeeld leeftijd, fysieke beperkingen, ziekte of verhuizing. Dit waren er 65, tegenover een instroom van 135 nieuwe vrijwilligers. Onverwacht namen wij ook afscheid van vijf vrijwilligers die ons helaas zijn overleden:

Bram van Gosliga (70)

gastheer in Huis Van Eysinga

Marion van Slooten (71)

kernvrijwilliger op Beeckestijn

Lida van der Burgt-Spanjaard (86)

gastvrouw op Beeckestijn

Wendy de Graaff (67)

gastvrouw in Huis Van Ravesteyn

Pierre Daanen (72)

gastheer in Huis Bartolotti

Wij zijn dankbaar voor hun inzet voor onze vereniging en koesteren de herinneringen en het vele werk dat zij voor ons hebben verzet.

Om de binding tussen de vereniging en onze vrijwilligers te versterken is in 2022

besloten alle vrijwilligers automatisch Lid+ te maken. In 2023 is deze regeling in werking getreden. Zo krijgen onze ambassadeurs ook onbeperkt toegang tot alle museumhuizen en kunnen ze deelnemen aan een uitgebreid lezingenprogramma.

Opfriscursussen en trainingen

Bij de opening van een nieuw museumhuis, zoals dit jaar in Hilversum, of bij de start van de rondleidingen vanuit het informatiepunt in Warmond, verzorgen we vanuit Hendrick de Keyser een aantal trainingen voor de vrijwilligers. Deze trainingen gaan in op de historie van de vereniging, het concept museumhuizen, de geschiedenis van het betreffende huis, de toepassing van de interieurobjecten en presentatiemiddelen, de manier waarop wij naar gastvrijheid kijken en dit willen uitstralen en informatie over de vrijwilligersorganisatie. Zo borgen wij dat in al onze huizen hetzelfde concept wordt uitgedragen. Dit jaar hebben de vrijwilligers van Huis Bartolotti in Amsterdam een opfriscursus gekregen. Het is de

intentie deze cursus ook naar alle andere museumhuizen uit te breiden. Daarnaast zijn er 87 kernvrijwilligers en coördinatoren geweest die deel hebben genomen aan de (herhaal)trainingen BHV. Op deze manier dragen wij bij aan de veiligheid in onze (museum)huizen, voor onze mensen en de bezoekers.

Vrijwilligersbedankdag, jubilea en kerstvieringen

In juli vierden wij met maar liefst 420 vrijwilligers het 105-jarig bestaan van de vereniging tijdens de jaarlijkse vrijwilligersbedankdag die dit jaar plaatsvond op Paleis het Loo in Apeldoorn. De vrijwilligersbedankdag, voor de vijfde maal georganiseerd, is een speciale dag voor alle vrijwilligers in het land om hen te bedanken voor hun inzet. Zonder hen zou het onmogelijk zijn om de (museum)huizen open te stellen voor publiek. Dit jaar werd de vrijwilligersbedankdag samen met de medewerkers van de vereniging gevierd. Na een feestelijk koffiemoment, toespraken, een quiz en lunch werden onder begeleiding van

Vrijwilligers

gidsen het paleis en de tuinen bezocht. Een hoogtepunt was de 'bordesfoto', genomen door fotograaf Jonas Van Impe, met daarop alle vrijwilligers en medewerkers op de trappen aan de achterzijde van het paleis. Nooit eerder gingen zoveel betrokkenen van Hendrick de Keyser Monumenten met elkaar op de foto!

In 2023 vierden drie museumhuizen daarnaast hun vijfjarig jubileum: Huis Bartolotti in Amsterdam, Huis Bonck in Hoorn en Huis Van Eysinga in Leeuwarden. Voor deze huizen werden speciale bijeenkomsten georganiseerd met lezingen, rondleidingen en borrels. Daarbij was een groot aantal vrijwilligers van het eerste uur nog aanwezig, zij voelen zich bij ons zeer thuis!

Op maar liefst 14 locaties vierden we afgelopen jaar kerst met de vrijwilligers. Zo brachten we met team Beeckestijn een bezoek aan onze collega's van de Historische Vereniging Heiloo en werden we hartelijk ontvangen op Nijenburg voor een gezellig kerstsamenzijn. Op andere loca-

ties werd geluncht, gedineerd, kwamen de spelletjes op tafel en toasten we op het jaar. In Huis Van Meerten kwamen de teams van Delft, Den Haag en Warmond samen voor een borrel met live muziek, samen zingen hoort daar ook bij. In Hegebeintum vierden we kerst voor het tweede

jaar op rij samen met onze partners van Stichting Terp Hegebeintum. Als kerstgeschenk kregen alle vrijwilligers en samenwerkingspartners een fraaie jaarkalender, ontworpen door Pia Sprong met daarop kleurentekeningen van alle zestien locaties waar onze vrijwilligers actief zijn.



Vrijwilligers en medewerkers bij Vrijwilligersbedankdag, Paleis het Loo

Onder- nemingsraad

Voor de ondernemingsraad stond 2023 in het teken van het opnieuw compleet maken van de raad. Vanaf 1 november is er officieel weer een complete OR met vijf leden. In (bijna) nieuwe samenstelling zijn er drie vergaderingen met de directie geweest, en eenmaal met het bestuur.

De OR gaf afgelopen jaar instemming om het huidige pensioencontract met een jaar te verlengen. In december hebben de leden een starttraining gevolgd om 2024 volledig en geïnformeerd te kunnen beginnen. De OR streeft ernaar om de organisatie ieder kwartaal te informeren over de lopende zaken en aankomende plannen.



IT en digitalisering

Op 1 januari 2023 stapten wij over naar een nieuw IT-landschap, bestaande uit onderling verbonden cloud-gebaseerde toepassingen. Dat nieuwe applicatielandschap is in de loop van 2023 stapsgewijs verder uitgebouwd en ingericht, waardoor steeds meer bedrijfsprocessen erin ondergebracht konden worden. Dit proces loopt in 2024 verder door. De organisatie beschikt over veel digitale informatie in de

vorm van documenten, presentaties, beeldmateriaal en dergelijke. Een digitaal archief dat vanaf 1999 opgebouwd is. Deze informatie is opgeslagen in een verouderde IT-omgeving. In 2023 is daarom gestart met een project om deze informatie over te zetten naar een nieuw, toekomstbestendig systeem. Hiermee wordt ook het digitale samenwerken vergemakkelijkt.

Al deze stappen vragen veel van de organisatie en de medewerkers. Het opzetten en inrichten van deze omgevingen is kostbaar, mede vanwege noodzakelijk extern advies en begeleiding. 2023 was voor alle betrokkenen een intensief overgangsjaar. In de loop van 2024 moet de overgang naar de nieuwe IT-omgeving op hoofdlijnen afgerond zijn en komen we in rustiger vaarwater.



Harsta State
in de sneeuw

Verenigingszaken en Governance

- 103 **Hendrick de Keyser Monumenten**
- 104 **ANBI-, POM-status en CBF-erkenning**
- 106 **Algemene Ledenvergadering**
- 107 **Bestuur**
- 108 **Verenigingsraad**
- 109 **Financiële Commissie**
- 110 **Benoemingen en herbenoemingen**
- 111 **Klachtenprocedure**
- 112 **Governance Code Cultuur**
- 116 **Integriteitsbeleid**

Hendrick de Keyser Monumenten

De vereniging heeft tot doel het eeuwig behouden van architectonisch of historisch waardevolle huizen en hun interieurs in Nederland. Vereniging Hendrick de Keyser (nu doorgaans aangeduid als Hendrick de Keyser Monumenten) werd opgericht op 3 januari 1918 en erkend bij Koninklijk Besluit van 26 februari 1918 no. 62. De nu geldende statuten zijn vastgelegd in een notariële akte d.d. 25 september 2023.

De vereniging is geregistreerd in het Handelsregister onder no. 40530264. De vereniging kent leden, leden voor het leven en ereleden. De vereniging kent ook Lid+ leden (voorheen Huisgenoten), die gratis toegang hebben tot onze museumhuizen.

Bedrijven kunnen alleen lid worden op jaarbasis, leden zijn lid tot wederopzegging. Bedrijven en andere lichamen die

aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen kunnen giften aan de vereniging aftrekken voor zover zij tezamen met andere giften maximaal 50% van de winst betreffen (met een maximum van €100.000). Een gift aan Hendrick de Keyser Monumenten mag door bedrijven tot een maximum van €5.000 met 50% meer aftrek worden verwerkt (Culturele ANBI).



Herengracht 39, Amsterdam

ANBI-, POM-status en CBF-erkenning

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 €60 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 Hendrick de Keyser Monumenten een 'Culturele ANBI' is, mogen particulieren in hun aangifte inkomstenbelasting een gift aan de vereniging vermenigvuldigen met 1,25 en als gift aftrekken. Hendrick de Keyser Monumenten 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. vennoot-

schapsbelasting. De vereniging is sinds 1 januari 2006 vrijgesteld van het betalen van zowel schenkbelasting over ontvangen schenkingen als erfbelasting over ontvangen erfstellingen en legaten. Met ingang van 1 januari 2008 is de vereniging opnieuw door het Ministerie van Financiën aangemerkt als een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI) en per 1 januari 2012 als ANBI met een Cultureel doel. Voorts is de Vereniging gecertificeerd door het CBF, de toezichthouder op erkende goede doelen.

Hendrick de Keyser Monumenten is aangewezen als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud door het Ministerie van OCW. Met de POM-status stimuleert de rijksoverheid goed eigenaar- en opdrachtgeverschap bij organisaties die méér dan 20 rijksmonumenten bezitten. De status betekent een erkenning voor de kwaliteit van het werk dat wij uitvoeren op het gebied van instandhouding en voor de continuïteit die wij

bieden op het gebied van kennisoverdracht, organisatie, financiën en beleid. Door te leren van eigen fouten en door kennis te delen over de eigen aanpak en over nieuwe inzichten, leveren wij een actieve bijdrage aan het verbeteren van de monumentenzorg in Nederland. Hoe wij invulling geven aan onze POM-status hebben wij vastgelegd in een meerjarenplan, dat op onze website gepubliceerd is.

→ [Link naar PDF meerjarenplan](#)

De POM-status biedt voordelen bij de aanvraag van diverse subsidies. Er zijn circa 35 organisaties die de POM-status hebben. Voorts geniet de vereniging een CBF-erkenning.



ANBI-, POM-status en CBF-erkenning

Het kantoor van de
vereniging is gevestigd te:

Herengracht 172

1016 BP Amsterdam

020 521 06 30

hendrickdekeyser.nl

info@hendrickdekeyser.nl

Bankrelaties

ABN AMRO: NL10 ABNA 0106 8530 58

(ledencontributies en schenkingen)

ABN AMRO: NL 94 ABNA 0411 840 207

(huuropbrengsten en exploitatiekosten)

ING Bank: NL 86 INGB 0000 048 718

(diverse doeleinden)

Handelsregister nummer 40530264

Hendrick de Keyser Monumenten
is partner van

**VRIENDEN
LOTERIJ**
elke dag plezier



Huis Bartolotti
Amsterdam

Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering 2023 werd op 30 juni 2023 gehouden in het gebouw van De VriendenLoterij te Amsterdam, in aanwezigheid van 112 leden (waarvan 17 digitaal). Tijdens de vergadering gestelde vragen en twee vooraf gestelde vragen werden door directie en bestuur beantwoord. Er werd door bestuur en directie aandacht besteed aan aanwinsten en restauraties, onderhoud en verhuur en publiek en leden.

Het jaarverslag en de jaarrekening 2022 werden besproken, maar vanwege de late beschikbaarheid werd de jaarrekening 2022 vastgesteld onder de opschortende voorwaarde van een goedkeurende accountantsverklaring bij een niet-materieel gewijzigde jaarrekening; tevens werd decharge gegeven aan de leden van het bestuur en de Raad van Commissarissen. Oorzaken van de vertraging in de jaarafsluiting waren de groei van de organisatie, wijzigingen van (financiële) systemen en operationele processen en

interne controle. Vervolgens werd na afronding van de accountantscontrole en bespreking in de Auditcommissie en goedkeuring van de Raad van Commissarissen, op 8 september 2023 de jaarrekening met de accountantsverklaring op de website geplaatst, waarmee aan de opschortende voorwaarde voldaan was.

De leden brachten verder hun stem uit over de (her)benoeming van enkele commissarissen. Daarnaast werd een besluit tot wijziging van de statuten genomen om het besturingsmodel van de vereniging te vernieuwen en professionaliseren. De Raad van Commissarissen is omgevormd tot een Verenigingsraad waarbij de formeel wettelijke toezichtstaak verviel en de nadruk kwam te liggen op een advies- en ambassadeursrol van de Verenigingsraadleden. Deze statutenwijziging is op 25 september 2023 in werking getreden. De rol van de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen is voorgezet in de Financiële Commissie die ten behoeve van

de algemene ledenvergadering zorgvuldig naar de jaarrekening kijkt. Het bestuur van de vereniging is belast met het besturen en houdt toezicht op de directie.



Wandbespanning
Huis De Vicq, Amsterdam

Bestuur

Het bestuur en de directie hebben in 2023 twaalf keer vergaderd, inclusief een werksessie van het bestuur. Tijdens de bestuursvergaderingen werden dertien mogelijke verwervingen besproken waarvan er drie (één pand en twee stukken grond) aan de collectie konden worden toegevoegd. Ieder kwartaal heeft het bestuur de financiële gang van zaken aan de orde gehad, inclusief de prognose voor het jaar en de ontwikkeling van de liquiditeit. Terugkerende onderwerpen in de vergaderingen waren het ingezette verbetertraject van de interne organisatie en de implementatie van de nieuwe IT systemen/processen, de taskforce Onderhoud, Verhuur, Verduurzaming, de governance van de vereniging en het proces rondom afronding van de jaarrekening.

In het voorjaar werden het plan van aanpak voor de taskforce en de genomen acties besproken, alsmede de aanpak van de huurderiving en het inlopen van achterstanden, de vaststelling van het

Visiedocument instandhouding monumenten 2023-2028 met betrekking tot het behouden van de POM-status van de vereniging en een risicoanalyse. Het werken aan de kwaliteit van de organisatie met een goede exploitatie, alsmede het oplossen van knelpunten in administratieve processen en het leveren van goede managementinformatie waren een ander terugkerend thema in het bestuur. Er was vertraging in de afronding van de jaarrekening; deze kon, na uitgebreide bespreking in het bestuur, op 8 september definitief worden afgerond met publicatie van de jaarrekening met accountantsverklaring op de website met daarbij een toelichtende brief van de voorzitter aan de leden. Aan het eind van de zomer is een evaluatie van het jaarrekeningproces gestart met de instelling van een stuurgroep Auditbevindingen en Systeemverbeteringen. Ook is een actieplan gemaakt naar aanleiding van het huurderstevredenheidsonderzoek dat is uitgevoerd. Daarnaast werden op 25 september de

nieuwe statuten van de vereniging effectief, met wijzigingen in de governance en de instelling van een Verenigingsraad in plaats van een Raad van Commissarissen, waarbij de Auditcommissie is vervangen door de Financiële Commissie en de functie van de Verenigingsraad meer gericht is op de advies- en ambassadeursrol.

Daarnaast werd de herziening van het financieringsstelsel monumentenzorg en het woningwaarderingstelsel besproken. Voorts werden de Begroting 2024 en het Jaarplan 2024 vastgesteld. Speerpunten voor 2024 zijn de optimalisatie van de interne organisatie en processen inclusief financiële verslaglegging, het vergroten van de huurbezetting, het inlopen van achterstallig onderhoud en verduurzaming, waarbij de financiering van de organisatie en een gezonde financiële bedrijfsvoering van groot belang is.

Op de voorjaarsvergadering van 11 mei kreeg de Raad van Commissarissen een overzicht van de belangrijkste verwervingen en restauraties in 2022. De doelstellingen van de taskforce Onderhoud Vaste Verhuur & Verduurzaming die per 1 januari 2023 is ingericht werden besproken, waarbij de huurder centraal staat. De stand van zaken met betrekking tot de jaarrekening 2022 en accountscontrole werd besproken, alsmede de solvabiliteit en liquiditeit van de vereniging. Op basis van het advies van de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen werd besloten mandaat te geven aan de leden van de Auditcommissie om het finale akkoord aan de jaarrekening 2022 te geven, zodat deze op de website geplaatst kon worden voor goedkeuring door de leden op de Algemene Ledenvergadering. Voorts werd stilgestaan bij diverse beleidszaken, waaronder een statutenwijziging met daarbij een overzicht per orgaan van de vereniging met de taken en verantwoordelijkheden en

een bijdragekader met betrekking tot de in te stellen Verenigingsraad in plaats van de Raad van Commissarissen.

De najaarsvergadering van de Verenigingsraad vond plaats op 18 november 2023 op Nijenburg te Heiloo, met een overzicht van de verwervingen en restauraties vanaf mei 2023 plus vooruitblik voor 2024 en het werk aan de bestaande museumhuizen en nieuwe vakantiewoningen en ledenevenementen. Andere onderwerpen die aan de orde kwamen zijn de aanpak door de Taskforce van de achterstanden in onderhoud en vaste verhuur en versneld aanpakken van de verduurzaming, alsmede de stappen die gezet zijn bij de verbetering van de interne organisatie. Voorts is de begroting voor 2024 toegelicht (goedkeuring is onder de nieuwe statuten aan het bestuur) en zijn enkele verenigingszaken besproken, waaronder de instelling van een Benoemingscommissie van de Verenigingsraad met ingang van 2024. Ten

slotte werd er meegedacht over de rol en zichtbaarheid van de vereniging en haar bezit in de diverse landsdelen.



De Financiële Commissie (voorheen Auditcommissie) van de vereniging, die is samengesteld uit drie leden van de Verenigingsraad (voorheen Raad van Commissarissen), heeft in 2023 viermaal vergaderd met de voorzitter en penningmeester van het Bestuur en in aanwezigheid van één dan wel twee directieleden.

In het tweede kwartaal heeft de Financiële Commissie gesproken over de redenen voor de vertraging bij het opmaken van de jaarrekening en de accountantscontrole en de te nemen acties, inclusief het verplaatsen van de Algemene Ledenvergadering van 10 naar 30 juni 2023. Besproken is dat de jaarrekening 2022 op de website werd geplaatst onder vermelding dat de accountantsverklaring later zal volgen. Ook het mandaat aan de Financiële Commissie voor de goedkeuring van de jaarrekening en het jaarverslag kwamen aan de orde. Vervolgens kwam de Financiële Commissie met vertegenwoordigers van bestuur en

directie op 28 juli bijeen, in aanwezigheid van de accountant, om de jaarrekening 2022, de bevindingen van de accountant en de afronding van het accountantsverslag te bespreken en goed te keuren.

Op 8 september zijn de finale versies van Jaarverslag en Jaarrekening 2022 met de controleverklaring van de accountant en een brief van bestuur aan de leden op de website geplaatst. Op 11 oktober kwam de Financiële Commissie nogmaals bijeen om de aanpak van de directie voor boekjaar 2023 en de interne organisatie te bespreken.



Open dag Bouwmeesters en
schenkers, Groenburgwal
56, Amsterdam

Benoemingen en herbenoemingen

In het bestuur

De voordrachten voor de benoeming en herbenoeming van bestuursleden geschieden conform een opgemaakt profiel. Het doel hiervan is een evenwichtige samenstelling gezien de aard van de beslissingen die het bestuur pleegt te nemen. Daartoe wordt gestreefd naar een samenstelling voor de helft uit personen met een financieel-juridische of maatschappelijke achtergrond en voor de helft met een bouwkundige of kunsthistorische achtergrond. Bij elke vacature evalueert het bestuur dit profiel.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2023 waren er geen voorstellen voor wijzigingen of (her)benoemingen in het bestuur.

In de Verenigingsraad

Ook voor de samenstelling van de Verenigingsraad (voorheen: Raad van Commissarissen) wordt een profiel gehanteerd. Dit profiel is opgenomen in het

‘Bijdragekader’ voor de Verenigingsraad dat in aanvulling op het statutaire kader is vastgesteld. Gestreefd wordt naar regionale spreiding en een spreiding over relevante expertisegebieden. Er wordt ook gestreefd naar een diversiteit die past bij de doelstelling van de vereniging en de samenleving waarin zij is ingebed.

Na de statutenwijziging in 2023 is vanuit de Verenigingsraad een benoemingscommissie ingesteld. Deze bestaat uit de leden Esther Agricola, Eefje van Duin en Frits-Joost Beekhoven van den Boezem. De benoemingscommissie draagt, in overleg met het bestuur, bij aan het voorbereiden van voordrachten voor de benoeming of herbenoeming van bestuursleden en leden van de Verenigingsraad. Die voordrachten worden uiteindelijk door de Verenigingsraad aan de Algemene Ledenvergadering gedaan.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2023 traden Marja van Bijsterveldt

-Vliegenthart en Eefje van Duin af volgens rooster en werden herbenoemd voor een nieuwe periode van vier jaar. Sybilla Dekker en Douwe de Vries traden af op eigen verzoek. Egbert ten Cate en Winnie Sorgdrager traden na drie termijnen definitief af. Jan de Jong en Arnoud Odding werden voorgedragen en benoemd.



foto Zien24

Gouda, Turfmarkt 140 en 142

Klachten- procedure

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



Foto Nora Vrba

Vakantiehuis Het Proveniershuis, Hasselt

Governance Code Cultuur

Hendrick de Keyser Monumenten onder-schrijft de Governance Code Cultuur 2019. Wij passen de principes van de code integraal toe. De wijze waarop wij dat doen is in 2023 gewijzigd, doordat ons besturingsmodel is gewijzigd. Deze wijziging kwam tot stand bij akte van statutenwijziging d.d. 25 september 2023. Het besluit daartoe werd tijdens de algemene ledenvergadering van 30 juni 2023 genomen. De statuten staan op onze website.

De Governance Code Cultuur kent een versie die (mede) is geschreven voor organisaties met een bestuur/directie-model, zoals wij hanteren. Die versie van de Code leven wij na.

Hieronder staat hoe wij de zeven principes van die Code-versie toepassen. 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.

Hendrick de Keyser Monumenten 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, werken en logeren, daarmee de kennis, de herkenning en het begrip van de huisontwikkeling in Nederland te bevorderen, en mensen gelegenheid te geven van deze culturele rijkdom en verscheidenheid te leren en te genieten. 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, vakantiehuisen en evenementenlocaties) wordt het publiek deelgenoot van deze waarden. We maken onze bevindingen verder publiek via publicaties, excursies en rondleidingen. Panden die eenmaal zijn opgenomen in de collectie door een besluit van het bestuur, verkopen we nooit meer. We garanderen daarmee het bewaren van de culturele waarden voor de verre toekomst. We zijn niet afhankelijk van externe relaties (financiers, aandeelhouders of subsidiënten) die mede het beleid bepalen. Waar het bijdraagt aan het realiseren van onze doelstelling, accepteren wij dankbaar externe bijdragen.

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

Hoe wij de aanbevelingen uit de Code precies toepassen, hangt uiteraard samen met onze specifieke situatie en de aard van onze organisatie en sluit aan bij de omvang, de rechtsvorm en het bestuursmodel van onze organisatie. De informatie hierover is te vinden in dit jaarverslag, aangevuld met gegevens die te vinden zijn op onze website. Richtlijn 650 is de basis van onze jaarrekening en verslaglegging en wordt integraal aangehouden bij het opstellen en aanleveren van informatie.

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

Onze bestuursleden hebben geen zakelijke of artistieke belangen of relaties met de organisatie anders dan als bestuurder. De samenstelling van het bestuur is zodanig, dat een onafhankelijke en integere taakvervulling door de bestuursleden is gewaarborgd. Bestuursleden zijn

statutair verplicht om de schijn van belangenverstrengeling te allen tijde te voorkomen, om tegenstrijdige belangen te melden, en om zich bij een eventueel tegenstrijdig belang te onthouden van deelname aan de beraadslaging en besluitvorming over het betrokken onderwerp. Zij mogen onze vereniging ook niet vertegenwoordigen in zaken waarin zij met onze vereniging een tegenstrijdig belang zouden hebben. Voor onze directieleden gelden soortgelijke regels. Ingeval van 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 zorgvul-

dige besluitvorming binnen het bestuur. De voorzitter wordt daarin ondersteund door het directiesecretariaat.

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

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

Wij hanteren eigen arbeidsvoorwaarden, die een bescheiden afspiegeling zijn van de CAO voor de Architectenbranche. Dit beloningsbeleid voor onze medewerkers past bij de aard, omvang en maatschappelijke doelstelling van onze organisatie. Voor de beloning van de directieleden volgen wij de Regeling beloning directeuren voor goededoelenorganisaties. Het beloningsbeleid en de beloning van de directie zijn in de jaarrekening beschreven en vallen binnen de normering van de Code en de erkenningsregels van het CBF. De bestuursleden zijn onbezoldigd.

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

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

Ons bestuur bestaat uit ten minste vijf en ten hoogste negen mensen. Het waarborgt de onafhankelijkheid, deskundigheid en diversiteit van zijn samenstelling.

Periodiek herijkt het bestuur de profielschetsen op basis van externe omstandigheden en aan de hand van de actuele strategische koers van onze organisatie. Het rooster van aftreden is zodanig dat niet te veel leden tegelijkertijd aftreden zonder herbenoembaar te zijn.

Afwijking van enkele codebepalingen:

Hendrick de Keyser Monumenten wijkt op de volgende punten af van de aanbevelingen uit de Code ('pas toe of leg uit'):

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

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

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

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

5.9 We zijn voornemens om te voldoen aan de aanbeveling aan het bestuur om eens in de drie jaar (in 2025 en vervolgens op regelmatige driejaarlijkse basis) het interne functioneren onder externe begeleiding te bespreken.

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

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

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

een maximale termijn van maximaal driemaal vier jaren. Indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven, zulks ter beoordeling van de verenigingsraad, kan een bestuurder voor een vierde termijn worden benoemd. Dit is statutair vastgelegd. Wij vinden deze ruimte 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 hendrickdekeyser.nl](https://hendrickdekeyser.nl/governance)

Integriteits- beleid

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

→ Lees verder over ons
Integriteitsbeleid op
hendrickdekeyser.nl



Foto Caroline Coehorst

Huis Van Ravesteyn, Utrecht

Vertrouwens- persoon

Bestuur en directie zijn verantwoordelijk voor het integriteitsbeleid van Hendrick de Keyser Monumenten. In 2023 was er een Externe Vertrouwenspersoon Onge-
wenste Omgangsvormen & Integriteit aangesteld (de Vertrouwenskamer). Bij de Vertrouwenskamer hebben drie medewerkers zich gemeld. Een melder die intimidatie had ervaren was al uit dienst en wilde de melding ter kennis-
geving delen; een melder die ongewenste behandeling had ervaren voelde zich naar aanleiding van het gesprek gehoord en gesteund om zelf het gesprek met betrokkenen aan te gaan; en één melder met een adviesvraag op het terrein van HR is naar de afdeling HR doorverwezen.



Schendingen en reflectie

Schendingen

Vanuit de Vertrouwenskamer hebben wij in 2023 geen meldingen van grensoverschrijdend gedrag ontvangen.

Reflectie

Vooralsnog lijken integriteitsbeleid en gedragscode naar behoren te functioneren.



foto Marie Wanders

Velsen-Zuid Beeckestijn

Toelichting op de financiën

- 120 **Financiële positie**
- 122 **Risico's en onzekerheden**
- 124 **Staat van Baten en Lasten**
- 125 **Analyse van het resultaat**
- 136 **Plannen op de korte termijn**

Solvabiliteit en Liquiditeit

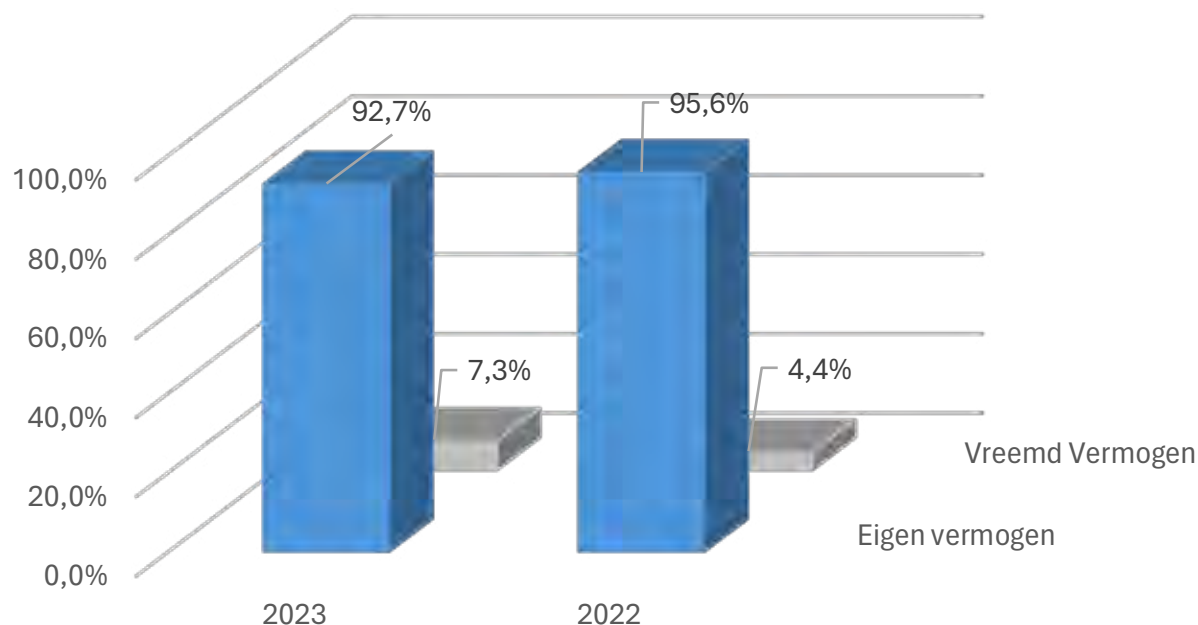
Van oudsher voert de vereniging een behoedzaam liquiditeitsbeleid voor een goede afstemming van ontvangsten en uitgaven in aanwending van de doelstellingen. De vereniging bezit een collectie bijzondere huizen die jaarlijks groeit. Veelal worden verwervingen geheel of ten dele geschonken en voor een beperkt deel van de verwervingen en ook voor een deel van de investeringen in restauraties en (groot)onderhoud worden langlopende schulden aangetrokken, waarbij wij opereren binnen de vastgestelde beleidskaders (lees daarover verder bij de paragraaf Financiering).

De directie en het bestuur voorzien geen materiële onzekerheid voor de continuïteit van de vennootschap. De jaarrekening is daarom opgesteld op grond van de continuïteitsveronderstelling. De vereniging beschikt over voldoende liquide middelen om aan de betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. De solvabiliteit en eigen

vermogen is op een sterk en solide hoog niveau. De vereniging beschikt over een rekening-courant faciliteit bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF). Hiermee kunnen fluctuaties in de liquide middelen op de korte termijn opgevangen worden. Ultimo 2023 is er bij het NRF een bedrag

van €2.035 uit deze faciliteit door de vereniging opgenomen, ultimo 2022 was dat nog een tegoed van €138 ten gunste van de vereniging. Gesprekken over de structurele verhoging van de faciliteit in het licht van de groei van de activiteiten van de vereniging worden gevoerd.

Solvabiliteit



Financiële positie

Financiële positie

De vereniging maakt regelmatig een prognose van de ontwikkeling van het werkkapitaal (kortlopende vorderingen, kortlopende schulden en liquide middelen) voor de korte en lange termijn. Gedurende het jaar kunnen aanzienlijke fluctuaties in het werkkapitaal optreden die ook de positie per jaareinde beïnvloeden. De fluctuaties ontstaan bijvoorbeeld door de ontvangst van omvangrijke bedragen vanuit voorschotten van subsidies en diverse donaties. Deze inkomsten worden dan gedurende hetzelfde jaar of over enkele jaren in de uitvoering besteed aan verwervingen en restauraties.

Voor de liquiditeitsplanning op langere termijn wordt rekening gehouden met de verplichtingen gebaseerd op een meerjarige inschatting van de restauratie- en onderhoudskosten voor de panden, rekening houdend met subsidies en werving van fondsen die gemiddeld 50% van de uitgaven bedragen.

Beleggingen

Alle beschikbare middelen worden zo veel mogelijk aangewend voor de doelstellingen van de vereniging. De vereniging houdt geen fondsen aan, waarvan het rendement noodzakelijk is voor de continuïteit. Eventuele resterende middelen worden bij een van de huisbankiers op een deposito of een spaarrekening geplaatst, of ter aflossing van leningen aangewend. Liquiditeiten die resteren boven de noodzakelijk geachte liquiditeitsbuffer, kunnen worden belegd tegen zo beperkt mogelijke financiële risico's, volgens het Beleggingsstatuut. Het Beleggingsstatuut is op de website gepubliceerd. Ultimo 2023 had de vereniging geen beleggingen (2022: idem).

Financiering

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

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

Met dit beleid wordt de continuïteit van de vereniging gewaarborgd. Op grond van deze pijlers, en uitgaande van een gemiddelde rentestand van ongeveer 5%, kunnen schulden binnen een periode van ongeveer 8 jaar afgelost worden uit baten verkregen met de exploitatie van de panden.

Tot en met de datum van de jaarrekening zijn voor een bedrag van €7.818 nieuwe financieringen aangegaan.

Risico's en onzekerheden

De vereniging is altijd in ontwikkeling en voor de realisatie van de beleidsdoelen is een stabiele organisatie en operatie van belang. Externe en interne factoren zijn van invloed op risico's en onzekerheden waarop geacteerd moet worden om de stabiliteit te waarborgen en de strategie uit te voeren. Daartoe wordt een risicoanalyse uitgevoerd, waarbij de strategische, operationele, compliance en financiële risico's voor de bedrijfsvoering in kaart gebracht en voorzien worden van mogelijke mitigerende maatregelen en oplossingen. In aanvulling op bovenstaande toelichtingen op de liquiditeit en financiering, waaruit blijkt dat Hendrick de Keyser een prudent en defensief beleid voert om financiële risico's te beperken en/of te beheersen, krijgt een aantal onderwerpen preventief structurele aandacht. Die onderwerpen zijn als volgt te benoemen:

- De exploitatie van de vereniging staat onder druk door investering in processen en systemen, krapte op de arbeidsmarkt, investeringen in verduurzaming,

een grote restauratie- en onderhoudsopgave en toegenomen activiteiten,

- Gestegen inflatie leidend tot stijgende energieprijzen, die de verhuurbaarheid van onze panden beïnvloed en hogere prijzen in de bouw,
- Derving van huurinkomsten door leegstand in verband met onderhoud, restauratie of huurmutatie,
- Schade aan of verlies van de collectie,
- Vertraging en stijging van kosten van onderhoud en restauratie door marktontwikkelingen (capaciteit en vergunningverlening) in de bouw,
- Het aantrekken en behouden van gemotiveerde medewerkers in een krappe arbeidsmarkt, en
- De afname van bijdrages van partners en vanuit de maatschappijen behoeve van het voortbestaan van de vereniging op lange termijn.

Verder is de vereniging door de publieksfunctie museumhuizen kwetsbaarder geworden voor imagoschade. Integriteit,

transparantie en onbesproken gedrag zijn hierbij essentieel. De vereniging heeft een interne gedragscode voor medewerkers, vrijwilligers en eenieder die betrokken is bij de activiteiten van de vereniging, die door iedereen onderschreven wordt. Op de handhaving van de code wordt toegezien.

De voortdurende stijging van kosten in samenhang met de hoge 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

Risico's en onzekerheden

inrichting van de workflow. Ook het aantrekken van de juiste professionals voor de organisatie blijft een uitdaging. De vereniging is genooddaakt om te werken met externen om de uitvoering van het werk te begeleiden als tijdelijke oplossing. Dit kan invloed hebben op het tempo waarin projecten aangepakt worden.

Met ingang van 1 januari 2023 is een taskforce organisatie operationeel die zich projectmatig richt op onderhoud, vaste verhuur en de vraagstukken rondom duurzaamheid. Voornamelijk in het wegwerken van achterstanden in de vaste verhuur zijn bestendige resultaten behaald. Ook in het onderhoud zijn achterstanden aangepakt; dit blijft aandacht vragen. Energiebesparende maatregelen wordt gestaag doorgevoerd, maar zijn complex, arbeidsintensief en kostbaar. In operationele zin is de vereniging gevorderd met het versterken en professionaliseren van de bedrijfsprocessen en systemen. De verworvenheid van op afstand werken en de wens om elkaar op één plek te ontmoeten heeft tot het voornemen geleid om in 2024 weer

samen te gaan samenwerken op één kantoorlocatie. Dit zal een stevige impuls geven aan de onderlinge communicatie en het verder ontwikkelen van de integrale projectmatige aanpak.

In 2022 is de vereniging gestart met het investeren in de IT-infrastructuur. De applicaties die de vereniging tot en met 2022 gebruikte, waren niet toekomstbestendig. Systemen gebouwd vanuit de nieuwste technische mogelijkheden, 'van de plank', zijn nodig ter ondersteuning van de diverse bedrijfsprocessen en de rapportagestructuur. De organisatie wil groeien in het databeheer, de toegankelijkheid van informatie en gebruikersgemak. De implementatie van een nieuw IT-landschap gedurende 2023 voor de meest essentiële functionaliteiten heeft tot druk op de organisatie geleid. Het nieuwe landschap zal de komende jaren nog verder worden uitgebreid, want ook slimmer digitaal samenwerken wordt verbeterd, nu hybride werken meer mogelijk is. Bovendien sluit dit goed aan bij het werken aan projecten in het hele land.

De vereniging volgt proactief de (veranderende) wet- en regelgeving zodat de mogelijke consequenties hiervan tijdig worden geanalyseerd en maatregelen worden genomen ter adressering van mogelijke compliance risico's. Door de schuldenlast binnen de gestelde bandbreedte te houden wordt het solvabiliteitsrisico beperkt en is de vereniging in staat om financiële tegenslagen voldoende op te vangen. De liquiditeitsrisico's worden aan de hand van periodieke prognoses gevolgd en geadresseerd. De cashflow-prognose wordt regelmatig geactualiseerd om in te spelen op de wens om (relatief dure) korte-termijn aangetrokken leningen te herplaatsen met gunstigere condities en – waar nodig – de timing van projecten te sturen binnen de beschikbare cashflow. Het financieringsbeleid draagt bij aan de zekerheid over het voortbestaan van de vereniging, op de lange termijn.

financieringsbeleid draagt bij aan de zekerheid over het voortbestaan van de vereniging, op de lange termijn.

Staat van Baten en Lasten

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
BATEN			
Baten van particulieren	6.063	1.625	7.362
Baten van loterij-organisaties	1.378	1.500	1.413
Baten uit subsidies van overheden	1.713	2.563	1.447
Baten van fondsen	896	1.130	40
	10.050	6.818	10.262
 Baten als tegenprestatie levering producten of diensten	959	311	804
Overige baten	13.033	12.708	12.300
Totaal baten	24.042	19.837	23.365
 LASTEN			
Verwerving en restauraties panden	1.431	2.566	2.136
Instandhouding panden	21.012	22.540	19.182
Voorlichting	4.443	1.621	3.426
	26.886	26.727	24.744
 Wervingskosten	266	175	396
Kosten beheer en administratie	261	580	303
Totaal lasten	27.413	27.482	25.443
 Saldo voor financiële baten en lasten	-3.371	-7.645	-2.078
 Financiële baten en lasten	-318	-80	-187
Saldo van baten en lasten	-3.689	-7.725	-2.265

Analyse van het resultaat

Bedragen zijn in duizenden euro's

BATEN

In 2023 verkreeg de vereniging in totaal €24.042 aan baten (2022: €23.365) uit verschillende bronnen die hierna worden gespecificeerd. Uit die baten en uit de reserves heeft de vereniging €26.886 (2022: €24.744) aan de drie doelstellingen kunnen besteden: verwerven en restaureren, instandhouding panden en het geven van voorlichting. Als gevolg van de hoge doelbesteding, is wederom een bestedingspercentage behaald van meer dan 100% aan onze doelstellingen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de totale instandhoudingskosten ook de afschrijvingslasten ad €13.651 (2022: €12.913) zijn opgenomen. Deze afschrijvingslasten hebben geen invloed op de operationele kasstroom.

Totaal geworven baten

Het totaal van de geworven baten bij 'Hendrick de Keyser' kwam in 2023 uit op €10.050 (2022: €10.262). De geworven baten in 2023 bestaan uit de volgende onderdelen:

Baten van particulieren

In 2023 is aan bijdragen van particulieren een bedrag van €6.063 (2022: €7.362) verantwoord. Dit is €4.438 meer dan begroot, met name als gevolg van ontvangen nalatenschappen en schenkingen van panden. Het bedrag is samengesteld uit de volgende onderdelen:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Contributies	196	188
Donaties en giften	336	39
Schenkingen van panden	4.234	3.729
Legaten en erfstellingen	1.281	3.399
Overige baten van particulieren	16	7
Totaal	6.063	7.362

Contributies

Het aantal leden is in 2023 gestegen naar 7.327 (ultimo 2022: 6.485). De stijging van het aantal leden in 2023 wordt mede veroorzaakt door het uitgeven van een lidmaatschap aan al onze vrijwilligers 2023: 474. Het betreft echter een gratis lidmaatschap voor onze vrijwilligers, dus de toename van het aantal leden vertaalt zich niet in een evenredige stijging van de bijdrage in 2023 ten opzichte van 2022.

Analyse van het resultaat

Donaties/ giften

In 2023 heeft de vereniging giften ontvangen van de volgende donateurs:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Mw. Brandt Corstius	100	-
Dhr. H.H. Snethlage	30	-
Dhr. J.J. Snethlage	30	-
Stichting Koepel op Duin	85	-
St. Vrienden van het Cultureel Erfgoed 't Pannekoekenhuisje	64	-
St. Beeckestijn	5	-
Mw. Roodenberg – Van Looy	-	20
Dhr. E.P.D. van Ooijen	-	8
Overige	22	13
Totaal	336	39

Baten uit verwervingen en schenkingen uit panden

De verworven panden worden initieel gewaardeerd tegen de WOZ-waarde. Het verschil tussen de WOZ-waarde en de werkelijk betaalde koopsom wordt verwerkt in de staat van baten en lasten als gift aan de vereniging onder 'baten uit verwervingen'. De schenkingen uit panden in 2023 ad €4.234 (2022: €3.729) hebben betrekking op de (ontvangen) schenkingen:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
NSW Landgoed Oostergeest B.V.	4.160	-
Dhr. W.H. Coenen	74	-
St. De Kanselarij	-	1.976
Familie Van Gelderen	-	950
Mw. M. Faber	-	388
St. Vrienden van het Cultureel Erfgoed 't Pannekoekenhuisje	-	175
Schenking uit voorgaand boekjaar	-	240
Totaal	4.234	3.729

Analyse van het resultaat

Legaten en erfstellingen

De vereniging heeft de volgende bedragen aan legaten en erfstellingen ontvangen in 2023. De namen van de anoniem ontvangen legaten zijn bekend bij bestuur van de vereniging.

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Mw. J. Dam-de Bruin	510	-
Dhr. P.P.G. Barneveld	326	-
Dhr. Atkins	50	-
Mw. P. van Loo-de Ruiter	10	-
Mw. F. van Duijvendijk	4	743
Dhr. H.H. Sloëtjes	9	-
Dhr. C.C. Mout	3	-
Mw. I. Stuart	56	35
Dhr. F. Rootliep	-	20
Mw. G. Romelingh Hijszeler	-	1
Anoniem	313	2.600
Totaal	1.281	3.729

Baten van Loterijorganisaties

De VriendenLoterij is al sinds 2000 een vaste en zeer betrouwbare partner van 'Hendrick de Keyser'. In 2023 mocht de vereniging van de VriendenLoterij €1.378 ontvangen (2022: €1.413). Dit bedrag bestaat uit de toegezegde bijdrage van €1.200 voor onze doelstellingen vanwege een 5-jarige overeenkomst die wij met de VriendenLoterij hebben. Het Bestuur heeft besloten de bijdrage van de VriendenLoterij in 2023 te bestemmen voor de verwerving van Oostergeest in Warmond en voor de restauratie en openstelling van De Kapelwoning in Driehuis zoals omschreven in het jaarverslag 2023 op pagina 47.

De resterende bate van €178 (2022: €276) betreft een extra uitkering van de VriendenLoterij, omdat deelnemers aan de VriendenLoterij ook in 2023 specifiek voor 'Hendrick de Keyser' geoormerkte loten hebben gekocht. Van deze loten komt 50% van de inleg ten goede aan de vereniging. Deze baten wordt gebruikt voor het project Museumhuizen.

Het is voor de vereniging belangrijk dat mensen die in de loterij meespelen, geoormerkt voor 'Hendrick de Keyser' meespelen. Daarnaast hebben leden van de VriendenLoterij gratis toegang tot onze Museumhuizen, en ontvangt de vereniging 60% van de normale opbrengst van een ticket van de VriendenLoterij. Deze opbrengst wordt verantwoord onder 'Baten uit levering van producten of diensten'. De vereniging is en blijft de VriendenLoterij buitengewoon dankbaar voor hun structurele enthousiasmerende steun aan onze ambities en plannen.

Baten uit subsidies van overheden

Onder deze post kon in 2023 €1.713 worden verantwoord (2022: €1.447). Deze post bestaat uit baten van structurele subsidies voor instandhouding (SIM, Subsidieregeling Instandhouding Monumenten) in 2023 €1.396 (2022: €1.377), voor het onderhoud aan onze Rijksmonumentale panden en een correctie van €317 over ontvangen subsidie-bijdragen voor specifieke projecten die al vóór 2023 waren afgerond, maar die nog niet als baten waren genomen. De subsidies overheden zijn als volgt te specificeren:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Structurele subsidies instandhouding	1.396	1.377
Leeuwarden, Huis van Eysinga	-	2
Hegebeintum, Harsta State	-	47
Uithoorn, Thamerlaan 14	-	2
Scheveningen, Derde Ambachtsschool	-	19
Correctie voorgaande boekjaren	317	-
Totaal	1.713	1.447

Enkele gesubsidieerde projecten, zoals de Kapelwoning in Driehuis (subsidie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de westvleugel van Huis te Warmond te Warmond (subsidie van de provincie Zuid-Holland), zijn beschreven in het voorliggende Jaarverslag. De restauratie van de trap in de Kanselarij te Leeuwarden (subsidie van de provincie Friesland) werd geheel afgerond in 2023.

Andere restauratieprojecten waarvoor subsidies zijn ontvangen, waaronder de restauratie van de woning Hoog Soeren 85 (subsidie van de gemeente Apeldoorn), de onderwaterrestauratie van De Cruquius (subsidie van de Provincie Noord-Holland, de gemeente Haarlemmermeer en het Hoogheemraadschap van Rijnland), de zuidvleugel van het Weeshuis te Schiedam (subsidie van de provincie Zuid-Holland), en die in 2024 of later worden afgerond, worden in latere jaren verantwoord als onderdeel van de projecten.

Voor de verkrijging van overheidssubsidies moeten verschillende aanvraagprocedures worden doorlopen, waarvoor kosten gemaakt worden. Hetzelfde geldt voor de verantwoording van de bestede gelden.

Analyse van het resultaat

Baten van fondsen

In 2023 hebben verschillende fondsen het werk van de Vereniging ondersteund. Deze fondsen, met wie de vereniging in vele gevallen al een jarenlange relatie onderhoudt, zijn vaak bereid om Hendrick de Keyser te steunen in de aansprekende restauratie-, onderhouds-, verduurzamings- of openstellingsopgaven waarvoor de vereniging staat. Ook de bijdragen van onze Bedrijfsvrienden zijn onder baten van fondsen geschaard omdat dit bijdragen van zakelijke partners betreft. In totaal gaat het in 2023 om een bedrag van €896 (2022: €40). In 2023 zijn in vergelijking met 2022 diverse voor projecten geormerkte bijdragen uit fondsen ontvangen. In het boekjaar 2023 zijn voor de volgende panden baten van fondsen verantwoord:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Shelter	335	-
Hekendorp, Goenjanverwelle 74	210	-
De Cruquius, onderwaterplan	133	-
Heiloo, Bolklok Nijenburg	40	-
Blokszijl, Kerstraat 2	-	12
Hegebeintum, Harstawei	-	20
Warmond, Huis te Warmond	-	8
Overig, waaronder Bedrijfsvrienden & Cultuurfonds	178	-
Totaal	896	40

Voor de restauratie van de Shelter, het prototype van een verplaatsbare woning uit begin jaren 1980, is in 2023 wederom een zeer welkome bijdrage ontvangen van de Stichting Bon Coeur. Deze stichting heeft diverse malen €75 bijgedragen. De vereniging zoekt intensief naar een geschikte locatie voor de Shelter.

Door de Stichting Aan Boord is een zeer genereuze bijdrage toegekend voor de restauratie van de Sluiswachterswoning aan Goejanverwelle 74 te Hekendorp (€210). De restauratie wordt in 2024 voltooid.

Voor de uitvoering van het 'onderwaterplan' van het voormalig stoomgemaal De Cruquius hebben verschillende fondsen een bijdrage toegezegd voor in totaal €133; de TBI-fundatie (€75), het Cultuurfonds (€50) en het Van Lennep Bartelfonds (€8). De restauratie wordt in 2024 voltooid.

Aan de verwerving en plaatsing van de Bolklok in het hoofdhuis van Nijenburg te Heiloo, hebben maar liefst elf fondsen een bijdrage geleverd voor in totaal €40: De Stichting Victor (€3), de Gravin van Byland Stichting (€3), het Pruikenborg Fonds (€2), de Frans Mortelmans Stichting (€8), de Stichting Fraternitas (€4), de Stichting van Foreest en Van Egmond Nijenburg (€3), het Hendrik Muller Fonds (€5), Heiloo en de Historische vereniging Heiloo (€2) en het Cultuurfonds (€10). Dit project dat ook in het verslag is beschreven, is in 2023 afgerond.

Onder de overige baten van fondsen (€178) zijn onder andere de bijdragen van onze Bedrijfsvrienden geschaard die in 2023 het

Analyse van het resultaat

werk van de vereniging gesteund (€26), een bijdrage van de Bredius Stichting voor de restauratie van de plafondschildering Groenburgwal 56 te Amsterdam (€10), de erfgoedprijs voor Huis van Gelderen te Enschede van De Stichting Historische Sociëteit Enschede-Lonneker (€3) en een bijdrage van het Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds voor de restauratie van het trappenhuis van het huis aan de Willemskade in Zwolle (€5).

Baten uit levering van producten of diensten

Hieronder worden de inkomsten uit museumhuizen, Bijzondere Locaties en vakantiehuisen (in totaal 36 verhuurbare eenheden) en de inkomsten uit verkopen begrepen. Met uitzondering van de verhuur van Bijzondere Locaties aan particulieren, zijn deze activiteiten btw-plichtig.

De opbrengsten van vakantiehuisen blijven goed op niveau na het record in het post-Coronajaar. Na een teruggang in 2020 en 2021 als gevolg van de coronamaatregelen zijn de opbrengsten van de Bijzondere Locaties weer op het niveau van voor de coronaperiode en bedroegen €320 (2022: €227), met name doordat er meer verhuringen waren voor filmopnames.

De opbrengsten van museumhuizen nemen ook jaarlijks toe, in 2023 tot €184 (2022: €155) en betroffen met name de inkomsten uit de verkoop van toegangstickets en winkerverkopen. Ten opzichte van het voorgaande jaar zijn de baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten in totaal toegenomen tot €959 (2022: €804).

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Opbrengsten Monument en Bed	385	460
Ledenkorting Monument en Bed	-	-52
	385	408
Opbrengst Bijzondere Locaties	320	230
Korting Bijzondere Locaties	-	-3
	320	227
Opbrengst museumhuizen	184	153
Opbrengst Huisgenoten	-	2
	184	155
Opbrengst evenementen	64	7
Opbrengst webshop	6	7
Overig	-	2
	70	14
Totaal	959	804

Analyse van het resultaat

Overige baten

Naast geworven baten verkrijgt de vereniging jaarlijks baten uit het gebruik en de vaste verhuur van de panden. Deze baten vormen de meest continue inkomstenstroom, waaruit het onderhoud van de panden wordt betaald.

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Baten uit exploitatie panden	13.033	12.391
Overige	-	-91
Totaal	13.033	12.300

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Huuropbrengsten	12.023	11.622
Doorberekende voorschotten servicekosten	800	485
Nog af te rekenen servicekosten	210	284
Totaal	13.033	12.391

Eind 2023 had Hendrick de Keyser 961 verhuureenheden in beheer (2022: 963), verspreid over 486 panden (2022: 445 volgens oude telling). Voor een toelichting op de hertellingsmethodiek van het vastgoed, zie pagina 123.

Van de 961 eenheden waren 633 woningen in exploitatie en 328 bedrijfseenheden. Hiervan stonden er ultimo 2023 72 leeg: 43 stonden leeg door restauratie en onderhoud (2022: 28). Onder de 328 bedrijfseenheden zijn ook 47 losse eenheden geschaard, waaronder parkeerplaatsen, bergingen en tuinen. Eveneens vallen hier verhuureenheden onder die als presentatiepand door de vereniging worden geëxploiteerd: het gaat om 13 museumhuizen, 21 vakantiehuisen en 9 evenementenlocaties, die gezamenlijk zijn verspreid over 38 presentatiepanden (38 verhuureenheden).

Begin 2023 is de vereniging overgegaan op een nieuw vastgoed-managementsysteem dat beter inzicht geeft in verhuureenheden en huurdersadministratie.

De huurmutatiegraad is ongeveer 11%. Onze vaste huurders verblijven gemiddeld 9 tot 10 jaar in onze panden. Er zijn uiteraard huurders die een veel kortere periode bij ons huren, maar ook huurders die vele decennia een huis van ons bewonen. De baten uit huuropbrengsten zijn in 2023 met €401 gestegen ten opzichte van 2022.

De vereniging hecht waarde aan een bestendige relatie met de huurders. Bij een huurderswisseling zoekt de vereniging naar de beste match tussen huurder en gebouw. Onze gebouwen hebben

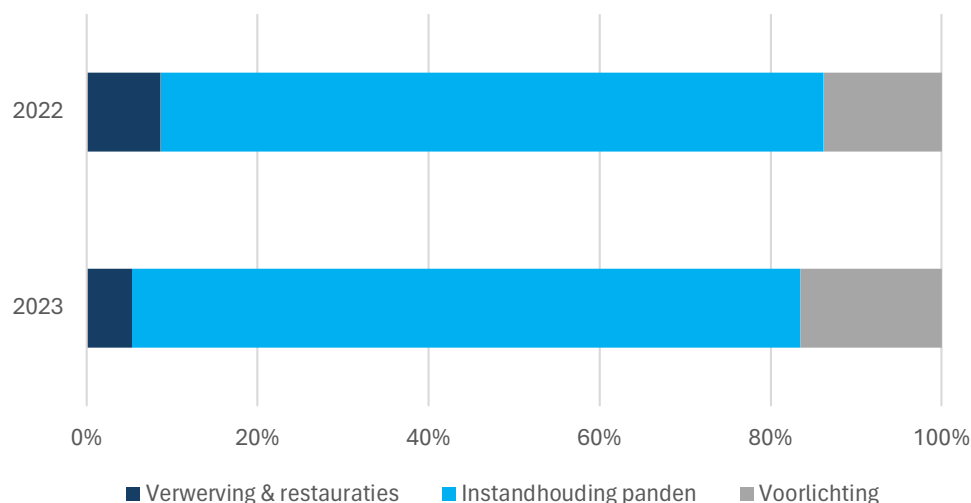
Analyse van het resultaat

specifieke kenmerken en monumentale waarden, waardoor niet elk gebouw voor elke huurder geschikt is. De huurders betalen huur in ruil voor het gebruik van een woning of bedrijfsruimte, maar ze zijn tegelijkertijd onze medebeschermers ter plekke.

In 2023 waren er 98 opzeggingen en kwamen 108 verhuureenheden vrij. In dit aantal zitten ook eenheden die bijvoorbeeld zijn vrijgekomen door het overlijden van een schenker of eenheden die na restauratie of een onderhoudsbeurt zijn teruggekomen bij de afdeling verhuur. Tegenover de 108 leegkomende verhuureenheden stonden 119 verhuringen.

LASTEN

Percentage per doelstelling t.o.v. totaal doelbesteding



In 2023 besteedde Hendrick de Keyser meer dan 100% van alle baten aan zijn doelstelling, te weten €26.886 (2022: €24.744). De uitgaven zijn te verdelen naar de drie doelstellingen van de vereniging: Verwervingen en restauraties, Instandhouding en Voorlichting.

Verwervingen en restauraties

De totale kosten voor verwervingen en restauraties bedragen €1.431 (2022: €2.136). In 2023 is een groter deel van de restauratie-uitgaven als levensduur verlengende investeringen gekwalificeerd, die zijn geactiveerd als onderdeel van de panden.

Voor wat betreft de feitelijke restauratiekosten is in 2023 €4.720 (2022: 3.232) besteed aan de restauratie van panden in het bezit, 31% meer 2022, binnen de vastgestelde begroting. In 2022 werd er nog getemporiseerd op diverse restauratieprojecten als nasleep van de coronaperiode. Die zijn alsnog in 2023 opgepakt, waardoor er meer projecten in uitvoering waren.

Het deel van de uitgaven voor restauraties dat geactiveerd is, bedraagt €4.720 (2022: €3.129). Over die kosten wordt in de komende jaren afgeschreven. Het betreft de kosten in verband met restauratiewerkzaamheden aan in totaal 22 panden (2022: 16). Voor een beschrijving van de verworven panden en de belangrijkste restauraties wordt verwezen naar de hoofdstukken aanwinsten en restauraties en onderhoud in het jaarverslag 2023.

Overzicht op de volgende pagina

Analyse van het resultaat

In 2023 heeft de vereniging €52 (2022: €301) eigen middelen gebruikt voor de verwerving van panden, welke als volgt zijn te specificeren:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Warmond, Oostergeest	19	-
Tegelen, grond achter Hoekstraat 46-46A	9	-
Schoonhoven, grond achter Voorhaven 6	2	-
Afwikkeling erfenissen schenkers (Rijswijk & Vught)	20	-
Gorinchem, Molenstraat 109 (grondruil parkeerplek)	2	-
Bloemendaal, 't Pannekoekenhuisje	-	35
Enschede, Huis van Gelderen	-	82
Delft, Schutterstraat 1	-	38
Leeuwarden, De Kanselarij	-	16
Ubbergen, Dennenheuvel	-	105
Moddergat, Seewei 49	-	1
De Koog, Huis Frans	-	24
Totaal	52	301

Instandhouding

Onderdeel van de Instandhoudingsdoelstelling zijn de verhuur en het onderhoud van de panden en ook het beheer van Interieur-objecten. Onder de kosten van instandhouding vallen de kosten van het reguliere (planmatige) onderhoud, klachtenonderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken, kosten van mutatieonderhoud naar aanleiding van een huurderswisseling en de onderhouds- en beheerkosten van interieurobjecten die in eigendom of bruikleen zijn verkregen. De totale kosten voor Instandhouding bedragen €21.012. Dat betekent een toename van 16% ten opzichte van 2022 (€19.182).

Een deel van de uitgaven voor Onderhoud ad €12.796 (2022: €8.407) betreft investeringen, die in 2023 leidden tot een activering van €8.357 (2022: 4.147), waarover in de komende jaren zal worden afgeschreven. Het bedrag van €8.357 activering heeft betrekking op onderhoudswerkzaamheden aan ca. 130 panden (2022: 118). Wegens veroudering van het bezit, wordt jaarlijks een deel van de waarde van de panden, inclusief investeringen door restauratie en instandhouding, afgeschreven.

Deze afschrijving van de panden is in de post instandhouding opgenomen. In 2023 bedraagt de afschrijving panden €13.651 (2022: €12.913).

De financiële basis voor de continue instandhouding van onze panden wordt gevormd door de totale huuropbrengsten aan vaste verhuur, die in 2023 €13.033 (2022: €12.391) bedroeg.

Analyse van het resultaat

In 2023 zijn de kosten inclusief afschrijving voor instandhouding van de panden €21.012 (2022: €19.182), zijnde 61% (2022: 64%) meer dan de vereniging aan huurinkomsten heeft ontvangen. Deze meeruitgaven worden gedekt door bijdragen van particulieren, fondsen en subsidies.

Voorlichting

De kosten van Voorlichting bedroegen in 2023 in totaal €4.443 (2022: €3.475). Voor het grootste deel bestaan de kosten Voorlichting uit organisatiekosten. De kosten van museumhuizen bedroegen in 2023 €299 (2022: €149). De overige kosten Voorlichting bedroegen €684 (2022: €572). De organisatiekosten bedroegen in 2023 €3.461 (2022: €2.754). Deze post is hoger dan in het voorgaande jaar en dat wordt mede veroorzaakt door een toegenomen aantal personeelsleden leidend tot hogere personeelslasten en kantoorkosten.

Wervingskosten

Voor de verkrijging van de zelf geworven baten was inspanning nodig, waarvoor kosten zijn gemaakt. In 2023 bedroegen die €266 (2022: €369) en maakten daarmee 2,7% (2022: 3,9%) van de Baten uit Fondsenwerving uit. De wervingskosten bestaan uit toegerekende kosten eigen organisatie en worden op basis van tijdsbesteding berekend. De vereniging streeft ernaar deze kosten altijd (ruim) onder de 10% te houden.

Kosten beheer en administratie

Ter ondersteuning van de activiteiten van de vereniging worden kosten voor beheer en administratie gemaakt. In 2023 bedroegen deze kosten €261 (2022: €304). In 2022 waren de kosten van beheer en administratie hoger door inhuur van externen in verband met de ingezette IT-transitie. In 2023 is deze transitie voortgezet met minder hoge kosten dan in 2022.

Organisatiekosten	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Bestuurskosten	25	12
Personeelskosten	6.515	5.298
Huisvesting	17	179
Kantoorkosten	895	785
Algemene kosten	758	819
Totaal	8.210	7.093

De kosten van de Organisatie bedroegen in 2023 €8.210, een verhoging ten opzichte van het voorgaande jaar (2022: €7.093).

Het grootste deel van die meerkosten betreft een stijging van de personeelskosten €6.515 in 2023 tegenover €5.298 in 2022 en €4.777 in 2021. In 2021, 2022 en 2023 zijn extra medewerkers aangenomen in lijn met de plannen voor de toegenomen

Analyse van het resultaat

activiteiten van de vereniging en de nieuwe organisatie. Hiervoor zijn ook meer dan voorzien interim-personeelsleden aangetrokken. De stijging van de personeelskosten van €1.217 wordt voornamelijk veroorzaakt door de inhuur van externe expertise. Deze kosten worden in 2024 weer afgebouwd.

De kantoorkosten en huisvestingskosten zijn net als in 2022 hoog, €912 (2022: €795). Dit komt voornamelijk door de investeringen in IT: de oude systemen waren nog actief terwijl parallel daaraan de aanschaf, ontwikkeling en advisering van nieuwe IT-systemen kosten met zich meebrachten. Ook de personeelsuitbreiding heeft meer kantoorkosten met zich meegebracht.

De algemene kosten bedragen in 2023 €758 (2022: €964). Eind 2023 bestond de organisatie uit 74 fte (2022: 65 fte). De vereniging wordt ondersteund door een groeiend aantal van 474 vrijwilligers (2022: 415).

Het ziekteverzuim onder de medewerkers van vereniging Hendrick de Keyser bedroeg in 2023 7,37% (2022: 4,8%). Over heel 2023 is het gemiddelde verzuimpercentage verhoogd ten opzichte van 2022 (4,81%) en ligt ook boven het landelijk gemiddelde. Er is een analyse gedaan van de oorzaken van het verzuim en er hebben interventies plaatsgevonden in de vorm van training van de teamleiders over het uitvoeren van verzuimpreventie en ondersteuning. Verder is er extra aandacht geweest voor een aantal langdurig zieken. Het risico van de ziektekosten is gedekt door een verzekering.

Plannen op de korte termijn

Bedragen zijn in duizenden euro's

BEGROTING 2024

BATEN

Baten van particulieren	1.600	
Baten van loterij-organisaties	1.540	
Baten uit subsidies van overheden	2.780	
Baten van fondsen	770	
Som der geworven baten	6.690	
Baten uit levering producten & diensten	1.120	
Overige baten (huuropbrengsten)	13.553	
Totaal baten	21.363	

LASTEN

Verwerving en restauraties panden	-3.103	
Instandhouding panden	-24.362	
Voorlichting	-4.788	
Overige kosten	-965	
Totaal der lasten	-33.218	

RESULTAAT

Totaal baten	21.363	
Totaal der lasten	-33.218	
Totaal resultaat	-11.856	

Plannen op de korte termijn

De begroting 2024 volgt het meerjarenplan 2023-2027. De in 2020 ingevoerde wijziging van de waarderingsgrondslagen van de panden (naar een benadering van marktwaarde) heeft een verhoging van de afschrijvingslasten als gevolg gehad. Deze afschrijvingslasten hebben geen invloed op de liquiditeitspositie van de vereniging, maar leiden wel tot een fors begroot verlies, tezamen met de extra budgetten gealloceerd om achterstanden in het onderhoud in te lopen en duurzaamheid te versnellen.

Deze extra plannen voor onderhoud, duurzaamheidsmaatregelen en dergelijke (onderdeel van een driejarig project) voor een totaalbedrag van €3.700, kunnen en mogen alleen worden uitgevoerd indien extra – niet begrote -baten worden gegeneerd en op termijn een bestendige financiële bedrijfsvoering wordt bereikt. Het bestuur heeft de begroting 2024 goedgekeurd op voorwaarde van het beschikbaar komen van voldoende financiering voor de reguliere begroting en de extra maatregelen en een plan voor verbetering van het verdienmodel van de vereniging wordt opgesteld. In het najaar van 2023 en voorjaar van 2024 is voldoende financiering aangetrokken en de plannen voor het verbeteren van het verdienmodel voor de vereniging zijn voorbereid.

BATEN

De post Baten van particulieren wordt conservatief begroot, maar valt doorgaans (veel) hoger uit. De baten van loterijorganisaties omvatten (naast de vaste bijdrage) ook de opbrengst van lotenverkoop. Bovendien is een extra project bij de VriendenLoterij

voorgesteld voor 2024 (en inmiddels toegekend). In de Baten uit subsidies van overheden zijn (naast diverse projectsubsidies) ook de SIM subsidies opgenomen; deze zijn hoger begroot dan in 2023, omdat in 2024 meer gesubsidieerde restauratieprojecten in uitvoering zullen zijn.

LASTEN

Voor 2024 beoogt de vereniging 100% van alle inkomsten te besteden aan haar primaire doelstellingen, zijnde verwerving, restauratie, de instandhouding van panden en de voorlichting op het portfolio van de vereniging. De totale uitgaven voor verwerving, restauratie en instandhouding van panden zijn netto:

Verwerving en restauraties panden	3.103	
Instandhouding panden	24.362	
		27.465
<i>Correcties voor:</i>		
Geactiveerde investeringen restauratie & instandhouding	6.700	
Afschrijvingskosten	(13.000)	
		21.165

Huizen en complexen van Hendrick de Keyser Monumenten

- 139 **Alfabetische lijst van huizen in de collectie**
- 147 **Toelichting**
- 148 **Museumhuizen**
- 148 **Vakantiehuisen**
- 148 **Evenementenlocaties**
- 149 **Word lid**
- 150 **Colofon**

Alfabetische lijst van huizen in de collectie

Huizen en complexen van Hendrick de Keyser

→ Hendrickdekeyser.nl/de-huizen

De collectie van Hendrick de Keyser Monumenten groeit met het jaar en kan op verschillende manieren worden geteld. Volgens onze algemene telling omvat de collectie op dit moment 445 panden verspreid over 118 plaatsen in Nederland. Deze telling omvat al onze huizen, hofjes, boerderijen, buitenplaatsen, villa's, torens, vissershuisjes, raadhuisen en andere gebouwtypen.



Alfabetische lijst van huizen in de collectie

Wij kunnen onze collectie ook op een aantal andere manieren benaderen. De huizen van Hendrick de Keyser bevinden zich bijvoorbeeld in 365 complexen. Een complex is het geheel van onroerende zaken die historisch bij elkaar horen of hebben gehoord. Bijvoorbeeld een aantal huizen dat tegelijkertijd is gebouwd voor dezelfde opdrachtgever: een hofje, een huis dat in de loop der tijd is uitgebreid met een achterhuis of een buitenplaats met tuinen, koetshuis, bijgebouwen, muren, beelden en hekwerken. Zo is Beeckestijn in Velsen-Zuid met bijgebouwen, slangenmuur én kapelwoning één complex, net als het Hofje van Belois in Schiedam met verschillende losstaande woningblokken en een vrijstaand blokje met de regentenkamer. Deze complexen-definitie wordt aangehouden voor de samenstelling van de lijst achterin dit jaarverslag.

De complexen omvatten op hun beurt 505 'bouwdelen'. Tot de bouwdelen behoren naast de 445 panden bijvoorbeeld ook bruggen, hekpijlers, muren, en histo-

rische tuin- en parkaanleg. De bouwde-lentelling hanteren we omdat deze overeenkomt met de landelijke en gemeentelijke monumentenregisters. Van de 505 bouwdelen zijn er 437 rijksmonumenten, 24 gemeentelijke monumenten en hebben 44 delen geen monumentenstatus. De Karwijhof in Nagele heeft met 16 bouwdelen zonder monumentenstatus een groot aandeel in deze laatste categorie.

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 960 verhuureenheden.



Jansje Klazinga

Museumhuis
Harsta State

Alfabetische lijst van huizen in de collectie

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 VriendenLoterij)

Amersfoort

1. Havik 33-35 | 1941

Amsterdam

1. Beulingstraat 25 | 1928
2. Blauwburgwal 22, 't End draegt de Last uit' | 1976 (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 Prins Bernhard Cultuurfonds)
6. Brouwersgracht 48 | 1918
7. Brouwersgracht 50 | 1918
8. Brouwersgracht 54, 'Het Inlandsch Garen' | 1965 (schenking koopsom Prins Bernhard 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 Prins Bernhard 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 Bienen' | 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 Zilveren 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 Prins Bernhard 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 Prins Bernhard Cultuurfonds)
36. Lange Leidsedwardsstraat 148-152 | 1964 en 1972 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
37. Lijnbaansgracht 334, 'De Gecroonde Keijzerslaars' | 1966 (schenking koopsom Prins Bernhard 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 / Wijdesteeg 1 | 1929
43. Nieuwmarkt 20-22 | 1918
44. Noordermarkt 17, 'De Os' | 1963 (schenking koopsom Prins Bernhard 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 Prins Bernhard 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

Alfabetische lijst van huizen in de collectie

70. Spuistraat 233 | **1961**
(nalatenschap mw H.H. Fruyt-Martens)
71. Warmoesstraat 83 / Enge Kerksteeg 4, 'De Elant en De Vergulde 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 Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Van Swinderenstraat 7 | **1971**
(schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Bergen op Zoom

1. Sint Catharinaplein 1, 'Groot Rennenberg' | **1993**
2. Sint Catharinaplein 2, 'Klein Rennenberg' | **1993**

Best

1. Bakpers 9, 'Huis Naalden' | **2012** (schenking koopsom VriendenLoterij)

Blaricum

1. Bloemlandseweg 3, 'Huis Hildebrand' | **2000** (met steun VriendenLoterij en dankzij nalatenschap mw E.C. Coolhaas-Korpershoek)

Bloemendaal

1. Mollaan 2, 't Pannekoekenhuisje' | **2022**
(met steun Stichting Vrienden van het Cultureel Erfgoed 't Pannekoekenhuisje in het Bloemendaalse Bos)

Blokzijl

gemeente Steenwijkerland

1. Bierkade 6 | **1961** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Bierkade 7 | **1961** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
3. Bierkade 8 | **1960**
(overdracht Coöperatieve Zuivelindustrie NOVAC)
4. Kerkstraat 2 | **1926**
5. Kerkstraat 16 | **1961**
6. Kerkstraat 20-22 | **1926**
7. Kerkstraat 24 | **1926**
8. Kerkstraat 26 | **1926**
9. Kerkstraat 28 | **1926**

Bolsward

gemeente Súdwest-Fryslân

1. Kleine Dijkstraat 17 / Kerkstraat 44 | **2008** (nalatenschap J.P. Albada Jelgersma)

Breda

1. Moerenpad 10, 'Kapel van Gageldonk' | **1918**

Brielle

gemeente Voorne aan Zee

1. Maarland Noordzijde 10, 'Op Hoop' | **1948**
2. Maarland Noordzijde 24 | **1925**
3. Maarland Noordzijde 29-30 | **1949**
4. Voorstraat 27 / Kaatsbaan 6A | **1928**

Broek in Waterland

gemeente Waterland

1. Havenrak 1 | **2007** (schenking mw W.A.A. Bruigom-Six)
2. Leeteinde 4-6 | **1962**
(schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
3. Leeteinde 12 | **1964** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Bussum

gemeente Gooise Meren

1. Parklaan 29A, 'Huis Unger' | **2017** (schenking mw M. Unger-de Boer)

Cruquius

gemeente Haarlemmermeer

1. Cruquiusdijk 27, 'Stoomgemaal De Cruquius' | **2009** (met steun VriendenLoterij)

Culemborg

1. Slotstraat 8 | **1989**
2. Slotstraat 10 / Lange Meent 1-7, 'Drosten- of Stadhoudershuis' | **1977** (schenking koopsom N.N.)

De Koog

gemeente Texel

1. Maaikeduinweg 19, 'Huis Frans' | **2022** (nalatenschap mw F. Klinkert-van Duijvendijk)

Delft

1. Markt 2, 'De Kaerskorf' | **1962**
(schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Markt 4, 'De Maen' | **1962**
3. Oude Delft 49, 'Fundatie van Renswoude' | **1936**
4. Oude Delft 199, 'Huis Lambert van Meerten' | **2016** (dankzij VriendenLoterij en anonieme schenker)
5. Schutterstraat 1, 'De Leemte' | **2022** (schenking mw M. Faber)
6. Van der Mastenstraat 24-40, 'Hofje van Gratie' | **1979**
(overdracht 'Stichting Hofje van Gratie')
7. Wijnhaven 16 / Boterbrug 17, 'Het Gulden Tonneke' | **1925**

Den Haag

1. Beeklaan 303, 'Winkel De Gruyter' | **1995**
2. 2 Elandstraat 1A-1B | **2016**
(legaat mw G. van Dalen)
3. Elandstraat 8-10 | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
4. Elandstraat 12, 'Huis De Quack' | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
5. Mauritskade 71 | **2016** (legaat mw G. van Dalen)
6. Piet Heinstraat 2B-4 | **2016**
(legaat mw G. van Dalen)
7. Statenlaan 4 | **1987**
(nalatenschap dhr D. Bolten)

8. Toussaintkade 15 t/m 19 | **2016**
(legaat mw G. van Dalen)
9. Toussaintkade 22, 'Huis Tuyt' | **2015** (schenking mw G. van Dalen)
10. Zwaardstraat 14-16 en 16A, 'Derde Ambachtsschool' | **2004**
(met steun VriendenLoterij)

Den Helder

1. Molenstraat 63 | **2006**
(schenking mw J. Hillerström en erfgenamen A.A. Zon)

Deventer

1. Brink 47 / Boterstraat 3, 'Kronenburg' en 'De Oude Munt' | **1977** (schenking Stichting N.N.)
2. Noordenbergstraat 6 | **1965**
(schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Doesburg

1. Koepoortstraat 26 / Hoogestraat 1 | **1980**
2. Meipoortstraat 57 | **1958**
3. Meipoortstraat 59 / Bergstraat 50, 'Huys Optenoort' | **1958**

Dokkum

gemeente Noardeast-Fryslân

1. Keppelstraat 40, 'Kollumer Veerhuis' | **1963** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Dordrecht

1. Bolwerk 2 | **2006** (schenking dhr M.C.M. Schless en dhr L.H.M. Stroekxs van den Broek)

Alfabetische lijst van huizen in de collectie

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

Driebergen-Rijsenburg gemeente Utrechtse Heuvelrug

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

Dronryp

gemeente Waadhoeke

1. Tsjerkebuorren 12 | 2005 (schenking mw A. Dijkstra-Ossewaarde)

Eastermar

gemeente Tytsjerksteradiel

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

Edam

gemeente Edam-Volendam

1. Achterhaven 105 | 1920
2. Doelland 3-5 | 1946 en 1950
3. Spui 6 | 1927

Elburg

1. Krommesteeg 11 | 1925
2. Smedestraat 22 / Rozemarijnsteeg 14, 'Smederij' | 1987
3. Smeesteeg 4 | 1980

Enkhuizen

1. Bagijnestraat 3 | 1957
2. Breedstraat 32 | 1919
3. Breedstraat 102 | 1956
4. Breedstraat 121, 'In de Eendracht' | 1928

5. Torenstraat 11 | 1962 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
6. Vissersdijk 44 | 1928
7. Westerstraat 76 | 1919
8. Zuiderspui 3 | 1925
9. Zuiderspui 4 | 1918

Enschede

1. Vlierstraat 802, 'Huis Van Gelderen' | 2022 (schenking fam. Van Gelderen)

Franeker

gemeente Waadhoeke

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

Frederiksoord

gemeente Westerveld

1. M.E. van der Meulenweg 5 | 1992 (legaat mw M. Helbers-Molt)

Goes

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

Gorinchem

1. Burgstraat 30 / Vismarkt 20-21 | 1919
2. Molenstraat 109, 'Tolhuis' | 1977 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Gouda

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

Groet

gemeente Bergen

4. 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 / Omvalspoort 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 Prins Bernhard Cultuurfonds)
15. Nassaulaan 16, 'Rooten Witsenburch' | 1979 (met steun Prins Bernhard 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)

Alfabetische lijst van huizen in de collectie

18. Spaarne 69 | 1963
19. Spaarne 108 | 1924
20. Spaarnwouderstraat 15, 'Garage der Zuidhollandsche Bierbrouwerij' | 1961

Harlingen

1. Havenplein 14 | 1963 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Havenplein 28 | 1964 (schenking koopsom Prins Bernhard 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 Prins Bernhard Cultuurfonds), 1972 (schenking koopsom N.N.) en 1977 (schenking Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Markt 1, 'Raadhuis' | 1995 (overdracht gemeente Hasselt)

Hegebeintum

gemeente Noardeast Fryslân

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 Sloëties' | 2021 (legaat dhr H.H. Sloëties)

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 Kruittoren' | 1993 (overdracht gemeente Hoorn)
2. Achterstraat 2 / Onder de Boompjes 1, 'De Doelen' | 1987
3. Binnenluiendijk 3, 'Huis Bonck' | 1998 (schenking dhr J.E. de Visser)
4. Binnenluiendijk 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 Prins Bernhard Cultuurfonds)
10. Kuil 32 | 1965 (overdracht gemeente Hoorn)
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)
16. Slapershaven 1-2 / Grote Oost 132, 'Bossuizen' | 1987
17. West 50, 'De Frahtwagen' | 1987
18. Wisselstraat 6A en 8 / Kloosterpoort 1-3, 'Oude Vrouwenhuis en Bank van Lening' | 2003 (overdracht gemeente Hoorn)

Hurdegaryp

gemeente Tytsjerksteradiel

1. Rijksstraatweg 24 | 2010 (met steun VriendenLoterij)

IJlst

gemeente Súdwest-Fryslân

1. Eebracht 31-32, 'De Messingklopper' | 1919

Kampen

1. Buiten Nieuwstraat 62, 'Bethlehemsvergadering' | 1975
2. Burgwalstraat 6-8 | 1925 en 1972 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Kuinre

gemeente Steenwijkerland

1. Henric de Cranestraat 38, 'Raadhuis en Waag' | 1977 (schenking gemeente IJsselham)

Leeuwarden

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

Leiden

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

Lexmond

gemeente Vijfheerenlanden

1. Rozemarijnsteeg 1 | 1965 (overdracht gemeente Lexmond)

Linschoten

gemeente Montfoort

1. Dorpsstraat 28-30 | 1969 (legaat dhr G. Ribbius Peletier Jr.)

Alfabetische lijst van huizen in de collectie

2. Dorpstraat 32-34, 'Het Wapen van Linschoten en Rechthuis' | 1969 (legaat dhr G. Ribbius Peletier Jr.)

Maassluis

1. Ankerstraat 16, 'Kuiperij' | 2002 (overdracht gemeente Maassluis)
2. Hoogstraat 11, 'Gemeenlandshuis' | 2010 (met steun VriendenLoterij)
3. Markt 18 | 1978 (met steun Prins Bernhard Cultuurfonds)

Maastricht

1. Achter de Molens 26-30 | 1972 (overdracht gemeente Maastricht)
2. Celrebroedersstraat 4, 'Celrebroederskapel' | 2006 (overdracht Stichting Celrebroederskapel)
3. Ridderstraat 2A / Bisschopsmolengang 2B, 'De Ridder' | 1971 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
4. Stenenbrug 2 | 1954

Makkum

gemeente Súdwest-Fryslân

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

Medemblik

1. Vooreiland 11-12 | 1968 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Vooreiland 22 | 1988 (gekocht met Monumentenprijs 1988 van Prins Bernhard Cultuurfonds)

Middelburg

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

Moddergat

gemeente Noardeast-Fryslân

1. Seewei 49 | 1995

Monnickendam

gemeente Waterland

1. Noordeinde 5, 'Huis Timmerman' | 1996 (overdracht gemeente Waterland)
2. Noordeinde 10, 'Uitendam' | 1929
3. Weezenland 7 | 1961 (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Naaldwijk

gemeente Westland

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

Naarden

gemeente Gooise Meren

1. Kloosterstraat 9-11 | 1957 en 1926
2. Kloosterstraat 13 | 1926

Nagele

gemeente Noordoostpolder

1. 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. Regthuysplein 1, 'Rechthuis' | 1949

Nijmegen

1. Sint Anthoniusplaats 9 / Ottengas 15, 'Cellenbroederen-huis' | 2002 (Stichting Restauratiefonds Cellenbroederenhuis)

Noordwijk-Binnen

gemeente Noordwijk

1. Voorstraat 19 | 1971 (schenking koopsom Prins Bernhard 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)

Schajik

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. Hoffje 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)

Alfabetische lijst van huizen in de collectie

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 Prins Bernhard Cultuurfonds)

Schoorl

gemeente Bergen

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

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. Hoekstraat 2, 2A en 4, 'Smederij Giesen' | **2017** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
4. Hoekstraat 6-10, 'Kranenbreukershuis' | **2011** (overdracht gemeente Venlo)
5. Sint Martinusstraat 2, 'Den Gouden Berg' | **2014** (schenking familie Oehlen, met steun van dhr W.H. Coenen)
6. Sint Martinusstraat 5-7 | **2019** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)
7. Sint Martinusstraat 9 | **2019** (schenking koopsom dhr W.H. Coenen)

Ubbergen

gemeente Berg en Dal

1. Rijksstraatweg 46, 'Dennenheuvel' | **2022** (met schenking van mw E.J.I. Hornix-Straatman en 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 Prins Bernhard 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, 'Oostenrijk' | **1989**
3. Kaai 89, 'Het Moriaenshoofd' | **1987** (nalatenschap dhr D. Bolten)
4. Markt 2, 'De Colve' | **1921**
5. Markt 3, 'Het Roode Hert' of 'De Gulden Garnaale' | **1981** (legaat mw W. Abbeleven-Labberton)
6. Markt 4, 'De Fonteyne' | **1946**
7. Markt 6, 'Het Casteel van Edinburgh' | **1946**
8. Markt 10, 'Den Gouden Leeuw' | **2000** (schenking familie Oosterhoff)

Velp

gemeente Rheden

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

Velsen-Zuid

gemeente Velsen

1. Rijksweg 130-136, 'Beeckestijn' en P.C. Hoofllaan 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, 'Reedershuis' | **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, 'Schultehuis' | **1990**

Warmond

gemeente Teylingen

1. Herenweg 141, 'Huis te Warmond' | **2018** (overdracht Stichting 'Huis te Warmond')

Alfabetische lijst van huizen in de collectie

2. Hofpolder 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, 'Leeuwenkop-penhuisje' | **2001** (schenking Jhr ir J.Ph. Laman Trip)
2. Rijksstraatweg 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 Prins Bernhard Cultuurfonds)
2. Hoogstraat 9 | **1970** (schenking koopsom Prins Bernhard Cultuurfonds)

Zaandam gemeente Zaanstad

1. Dam 1 en 1B, 'Sluiswachters-woning' en 'Accijnshuisje' | **1997**

Zaltbommel

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

Zierikzee gemeente Schouwen-Duiveland

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

Toelichting

- **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 in kleur na een | weergegeven.

Museumhuizen

Amsterdam

1. Huis Bartolotti, Herengracht 170
2. Gemeenlandshuis, Diemerzeedijk 27

Delft

1. Huis Van Meerten, Oude Delft 199

Den Haag

1. Huis De Quack, Elandstraat 12

Haarlem

1. Huis Barnaart, Nieuwe Gracht 7

Hegebeintum

1. Harsta State, Harstawei 25

Hilversum

1. Huis Sloëtjes, J.P. Coenstraat 80

Hoorn

1. Huis Bonck, Binnenluiendijk 3

Leeuwarden

1. Huis Van Eysinga, Koningsstraat 25

Nagele

1. Huis Polman, Karwijhof 20

Steenwijk

1. Villa Rams Woerthe, Gasthuislaan 2

Utrecht

1. Huis Van Ravesteyn, Prins Hendriklaan 112

Velsen-Zuid

1. Buitenplaats Beeckestijn, Rijksweg 130-136

hendrickdekeyser.nl/museumbezoek

Vakantiehuisen

Den Haag

1. Huis de Quack, Elandstraat 12

Gorinchem

1. Het Tolhuis, Molenstraat 109

Groet

1. Huis Dijkstra, Nieuweweg 2

Hasselt

1. Proveniershuis, Rosmolenstraat 3

Hegebeintum

1. Harsta State, Harstawei 25

's-Hertogenbosch

1. Drie Halve Manen, Hinthamerstraat 138

Heusden

1. Huis Beelaerts, Putterstraat 2

Hoorn

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

Maassluis

1. Gemeenlandshuis Maassluis, Hoogstraat 11

Makkum

1. Huis Tichelaar, Turfmarkt 5

Moddergat

1. Het Vissershuis, Seewei 49

Nagele

1. De Karwijhof, Karwijhof 19

Oosterleek

1. Huis Oosterleek, Oosterleek 39

Schoonhoven

1. De Watertoren, Bij de Watertoren 25

Utrecht

1. Huis Van Ravesteyn, Prins Hendriklaan 112

Valkenburg

1. De Oude Molen, Sint Pieterstraat 4

Vlieland

1. De Atelierwoning, Dorpsstraat 99A

Warmond

1. Huis te Warmond, Herenweg 141
2. Huis Zonnehoek, Hofpolder 12

hendrickdekeyser.nl/overnachten

Evenementenlocaties

Amsterdam

1. Gemeenlandshuis, Diemerzeedijk 27
2. Huis Bartolotti, Herengracht 170
3. Huis Van Brienens, Herengracht 284

Delft

1. Fundatie Van Renswoude, Oude Delft 49
2. Huis Van Meerten, Oude Delft 199

Den Haag

1. Derde Ambachtsschool, Zwaardstraat 16

Haarlem

1. Huis Barnaart, Nieuwe Gracht 7
2. Huis Hodshon, Spaarne 17

Heiloo

1. Huis Nijenburg, Kennermerstraatweg 278

Leeuwarden

1. Huis Van Eysinga, Koningstraat 25

Maassluis

1. Gemeenlandshuis Maassluis, Hoogstraat 11

Monnickendam

1. Huis Timmerman, Noordeinde 5

Steenwijk

1. Villa Rams Woerthe, Gasthuislaan 2

Velsen-Zuid

1. Buitenplaats Beeckestijn, Rijksweg 136

hendrickdekeyser.nl/evenementenlocaties

Word lid

Als lid van Hendrick de Keyser Monumenten helpt u mee architectonisch en historisch waardevolle huizen in Nederland te behouden. Met uw steun verwerven, restaureren en openen wij bijzondere huizen in Nederland.

Word lid en help mee!

→ hendrickdekeyser.nl/word-lid

**Volg ons op
social media**



Colofon

© 2024 Hendrick de Keyser Monumenten

Tekst- en beeldredactie

Team Hendrick de Keyser Monumenten

Fotografie

Hendrick de Keyser Monumenten tenzij anders vermeld

Fotografie cover: Caroline Coehorst

Fotografie back cover: Arjan Bronkhorst

Ontwerp

Jan & Jaap (Jan van der Kleijn & Jaap Smit)

Hendrick de Keyser Monumenten

Herengracht 172

1016 BP Amsterdam

020 521 06 30

ABN AMRO NL 94 ABNA 0411 8402 07

info@hendrickdekeyser.nl

www.hendrickdekeyser.nl

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



**HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN**

**Jaarverslag
2023**

Kom binnen in de nationale woongeschiedenis

hendrickdekeyser.nl

Vereniging Hendrick de Keyser



HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN

Jaarrekening 2023

Vereniging Hendrick de Keyser
Herengracht 172
1016 BP Amsterdam

Datum: 29 juli 2024

Vereniging Hendrick de Keyser is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40530264

Inhoud

Balans per 31 december 2023	3
Staat van Baten en Lasten over 2023	4
Kasstroomoverzicht over 2023	5
Toelichting	6
Toelichting op de balans per 31 december 2023	13
Toelichting op de Staat van Baten en Lasten 2023	21
Kosten eigen organisatie	30
Bestemming Baten en Lasten	31
Controleverklaring	32

Balans per 31 december 2023

(x 1.000, na resultaatbestemming)

		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	1	64	62
Materiële vaste activa	2		
Panden		305.208	299.848
Bedrijfsmiddelen		<u>502</u>	<u>435</u>
		305.710	300.283
Financiële vaste activa	3	-	23
Kortlopende vorderingen	4	3.213	1.959
Liquide middelen	5	389	1.467
Totaal Activa		<u>309.376</u>	<u>303.794</u>
PASSIVA			
Reserves en fondsen	6		
Reserves			
Bestemmingsreserve		279.142	276.964
Overige reserve		<u>4.250</u>	<u>10.396</u>
		283.392	287.360
Fondsen			
Bestemmingsfonds		<u>3.315</u>	<u>3.036</u>
		286.707	290.396
Langlopende schulden	7	11.505	9.491
Kortlopende schulden	8	11.164	3.907
Totaal Passiva		<u>309.376</u>	<u>303.794</u>

Staat van Baten en Lasten over 2023

(x 1.000, na resultaatbestemming)

		2023	2023	2022
		Realisatie	Begroting	Realisatie
BATEN				
Baten van particulieren	13.1	6.063	1.625	7.362
Baten van loterij-organisaties	13.2	1.378	1.500	1.413
Baten uit subsidies van overheden	13.3	1.713	2.563	1.447
Baten van fondsen	13.4	896	1.130	40
		<u>10.050</u>	<u>6.818</u>	<u>10.262</u>
Baten als tegenprestatie levering producten of diensten	13.5	959	311	804
Overige baten	13.6	13.033	12.708	12.300
Totaal baten		24.042	19.837	23.365
LASTEN				
Verwerving en restauraties panden	14.1	1.431	2.566	2.136
Instandhouding panden	14.2	21.012	22.540	19.182
Voorlichting	14.3	4.443	1.621	3.426
		<u>26.886</u>	<u>26.727</u>	<u>24.744</u>
Wervingskosten	14.4	266	175	396
Kosten beheer en administratie	14.5	261	580	303
Totaal lasten		27.413	27.482	25.443
Saldo voor financiële baten en lasten		-3.371	-7.645	-2.078
Financiële baten en lasten	15	-318	-80	-187
Saldo van baten en lasten		-3.689	-7.725	-2.265

Kasstroomoverzicht over 2023

(x 1.000, na resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
Saldo van baten en lasten	-3.689	-2.265
<i>Veranderingen in werkkapitaal</i>		
Mutatie kortlopende en langlopende vorderingen	-1.026	622
Mutatie kortlopende schulden	5.440	-145
Mutatie langlopende schulden	1.005	108
	5.419	585
Baten uit verwervingen	-4.234	-4.114
Afschrijving immateriële vaste activa	61	77
Afschrijving materiële vaste activa	13.813	13.075
	13.875	13.152
<i>Kasstroom operationele activiteiten</i>	11.370	7.357
Verwerving panden	-1.700	-2.151
Instandhouding en restauratie panden	-13.077	-7.275
Immateriële vaste activa	-62	-
Bedrijfsmiddelen	-229	-119
<i>Kasstroom investeringsactiviteiten</i>	-15.068	-9.545
Opname leningen	2.720	1.500
Aflossing leningen	-100	-8
<i>Kasstroom financieringsactiviteiten</i>	2.620	1.492
Netto kasstroom	-1.078	-696
Balans geldmiddelen per 1 januari	1.467	2.163
Balans geldmiddelen per 31 december	389	1.467
Mutatie geldmiddelen	-1.078	-696

Toelichting

Algemeen

Vereniging Hendrick de Keyser ("De 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 Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de door de Vereniging gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in deze paragraaf. De grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat in deze jaarrekening zijn overeenkomstig de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 650 Fondsenwervende organisaties, met in achtneming van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 voor organisaties zonder winststreven en overige relevante hoofdstukken uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, en BW2 Titel 9.

De Vereniging is statutair gevestigd in Amsterdam. Alle in deze jaarrekening vermelde bedragen zijn in € 1.000. Alle transacties door Vereniging Hendrick de Keyser betreffen transacties in euro's.

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.

Continuïteit

De jaarrekening van de Vereniging per 31 december 2023 laat een negatieve kasstroom zien van € 1.078, een negatief netto werkkapitaal van € 7.951 en een dalende kaspositie van € 1.467 (2022) tot € 389 (2023). Zoals onder gebeurtenissen na balansdatum beschreven heeft de Vereniging aanvullende financiering aangetrokken (€ 7.818) teneinde de liquiditeitspositie en werkkapitaal te verbeteren. Tot slot heeft de Vereniging geplande uitgaven voor 2024 en 2025 opnieuw beoordeeld en afgezet tegen de beschikbare liquiditeit. De Vereniging is bezig om voor geplande investeringen in duurzaamheid en onderhoud alsook herfinanciering van enkele leningen passende lange termijn financiering aan te trekken per oktober 2024. Deze maatregelen zijn afdoende om liquiditeit van de Vereniging te waarborgen. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

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 in het kader van de operationele doelstellingen van de Vereniging.

Immateriële vaste activa

Investerings in software worden als immateriële vaste activa opgenomen tegen de aanschafwaarde en in vier jaar afgeschreven. Jaarlijks wordt beoordeeld of de afschrijvingstermijn van 4 jaar nog van toepassing is. 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 de geactiveerde kosten worden subsidies die verband houden met de investeringen in mindering gebracht.

De Vereniging heeft zichzelf tot doel gesteld om bijzondere historische gebouwen op een verantwoorde manier te restaureren, waar mogelijk te verduurzamen, te onderhouden en deze op die manier voor altijd te behouden. Uitgangspunt hierbij is dat de historische waarde van een gebouw belangrijker is dan de eventuele huuropbrengst. Dit betekent dat de Vereniging haar panden niet met winstoogmerk ten koste van bijvoorbeeld het historische interieur exploiteert.

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

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

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

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

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

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

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

Omschrijving component	Verdeling	Levensduur/ afschrijvings- termijn	Inschatting restwaarde	Afschrijving (% p/j)
Grond	35,0%	Oneindig/geen afschrijving	100%	
Fundering	10,0%	100 jaar	0%	1,00%
Constructie	15,0%	50 jaar	0%	2,00%
Gevelonderhoud	12,5%	7 jaar	0%	14,29%
Gebruiksinterieur	10,0%	20 jaar	0%	5,00%
Installaties	10,0%	15 jaar	0%	6,67%
Historische interieurs	7,5%	15 jaar	50%	3,33%
	100,0%			

Bedrijfsmiddelen

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Langlopende vorderingen

Onder de langlopende vorderingen zijn begrepen nog te ontvangen bedragen aan (al toegezegde) subsidies voor restauratiekosten. De nog te verwachten subsidietoekenningen betreffen het verschil tussen de al verantwoorde restauratiekosten en het geraamde eigen aandeel van de Vereniging daarin.

Vanaf 2022 worden vorderingen en leningen uit hoofde van schenkingen en daarmee samenhangende leningen gesaldeerd gepresenteerd. De transacties die samenhangen met een lening en schenking in verband met de overdracht van een pand worden als één samenhangend geheel beschouwd.

Onder de langlopende vorderingen zijn ook begrepen de per saldo vorderingen uit hoofde van toegezegde meerjarige schenkingen. Hierop zijn in mindering gebracht de schulden uit hoofde van leningen samenhangende met deze vorderingen uit hoofde van schenkingen. Tot en met 2021 zijn deze vorderingen en leningen bruto gepresenteerd.

Kortlopende vorderingen

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

Onder de kortlopende vorderingen zijn ook 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. Tot en met 2021 zijn deze vorderingen en leningen bruto gepresenteerd.

Liquide middelen

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

Passiva

Reserves en fondsen

De reserves van de Vereniging zijn beschikbaar voor de financiering van panden direct in gebruik voor de doelstelling. De Reserves worden onderscheiden in Bestemmingsreserve en Overige Reserve.

Bestemmingsreserve

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

Overige reserve

De Overige reserve bestaat uit vrij beschikbare reserves.

Fondsen

Onder Fondsen wordt een Bestemmingsfonds verantwoord, zijnde gelden van derden voor een specifieke aanwending.

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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 van Particulieren

Deze zijn verdeeld in de voor de Vereniging relevante rubrieken:

Legaten en erfstellingen

Deze worden verantwoord in het boekjaar waarin de rechten zijn verkregen en de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Contributies

Contributies worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Donaties en giften

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

Overige baten van particulieren

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

Baten van loterij-organisaties

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

Baten uit subsidies van overheden

Dit betreft (project-)subsidies die de Vereniging ontvangt in verband met uitgevoerde restauratie- of instandhoudings-werkzaamheden voor zover deze subsidies betrekking hebben op kosten van restauratie en instandhouding anders dan levensduur verlengende investeringen.

De subsidiebaten worden verantwoord in het jaar waarin de gesubsidieerde restauratie- of instandhoudingswerkzaamheden zijn uitgevoerd en worden in mindering gebracht op de activering van de investering.

Baten van fondsen

De toezeggingen van fondsen (vermogensfondsen) worden verantwoord onder de Baten van Fondsen. Algemene Baten van Fondsen worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen; geoormerkte Baten van Fondsen worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben, gekoppeld aan de werkzaamheden of activiteiten waarvoor ze geoormerkt zijn.

Baten uit 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.

Overige baten

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.

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

De restauratiekosten omvatten de kosten van restauraties van de panden in het bezit van de Vereniging. De (verwachte) subsidies worden onder de baten verantwoord. Een eventueel gevormde restauratievoorziening voor het betreffende pand wordt ten gunste van de restauratiekosten gebracht.

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.

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.

Kosten eigen organisatie

De kosten van de 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), evenals 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 toekenning naar deze kostencategorieën gebeurt op basis van een consistente toepassing van een procentuele inschatting van de tijdsbesteding van uitgevoerde activiteiten.

Rentekosten

Rentekosten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden, naar rato van de resterende hoofdsom.

Bestemming van het resultaat

Het Saldo baten en lasten wordt ten gunste, respectievelijk ten laste, van het vrij besteedbare vermogen gebracht, met uitzondering van baten, c.q. lasten die betrekking hebben op een bestemmingsfonds.

Kasstroomoverzicht

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

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

Toelichting op de Balans per 31 december 2023

(x 1.000 euro)

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 kosten eigen organisatie (overige algemene kosten).

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Aanschafwaarde	467	467
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-404</u>	<u>-328</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>63</u>	<u>139</u>
(Des)investeringen	62	-
Afschrijvingen	<u>-61</u>	<u>-77</u>
<i>Mutaties</i>	<u>1</u>	<u>-77</u>
Aanschafwaarde	529	467
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-465</u>	<u>-404</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>64</u>	<u>62</u>

2. Materiële vaste activa

Panden

Het eigendom resp. 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 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Aanschafwaarde	347.921	335.872
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-48.073</u>	<u>-36.652</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>299.848</u>	<u>299.220</u>
De specificatie van de mutaties is als volgt:		
Correctie aanschafwaarde	-	-1.106
Correctie cumulatieve afschrijvingen	-	1.492
Investeringen door verwervingen	5.934	5.880
Investeringen door instandhouding en restauratie	13.077	7.275
Afschrijvingen	<u>-13.651</u>	<u>-12.913</u>
<i>Totaal mutaties</i>	<u>5.360</u>	<u>627</u>

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Aanschafwaarde	366.932	347.921
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-61.724</u>	<u>-48.073</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>305.208</u>	<u>299.848</u>

De correctie aanschafwaarde en correctie cumulatieve afschrijvingen in 2022 betreffen het effect van een aanpassing in de vastgoedportefeuille waarin een eerdere kadastrale omissie van een geschonken pand is verwerkt.

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 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Aanschafwaarde	1.351	1.231
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-916</u>	<u>-753</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>435</u>	<u>478</u>

De specificatie van de mutaties is als volgt:

(Des)investeringen	229	119
Afschrijvingen	<u>-162</u>	<u>-162</u>
<i>Mutaties</i>	<u>67</u>	<u>-43</u>
Aanschafwaarde	1.580	1.350
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-1.078</u>	<u>-915</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>502</u>	<u>435</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 verhuur-locaties wordt verantwoord onder de kosten instandhouding van de panden of kosten eigen organisatie (in geval van kantoorinventaris).

3. Financiële vaste activa

Langlopende vorderingen

Dit betreft vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar uit hoofde van toezeggingen uit lijfrenten.

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>-</u>	<u>23</u>

4. Kortlopende vorderingen

De specificatie is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Huurvorderingen	807	274
Subsidies en bijdragen	516	-
Nog te ontvangen uit verkopen	787	-
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>1.103</u>	<u>1.685</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>3.213</u>	<u>1.959</u>

Wegens (mogelijke) oninbaarheid van huurvorderingen is in 2023 € 102 (2022: € 87) voorzien onder huurvorderingen. Subsidies en bijdragen betreffen direct opvorderbare bijdragen voor restauratiekosten. Dit zijn langlopende toezeggingen met betrekking tot subsidies waartegenover verplichtingen staan voor uit te voeren werkzaamheden. De toezeggingen en verplichtingen worden gesaldeerd verantwoord.

Overige vorderingen en overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Te ontvangen bijdragen van derden en fondsen	161	902
Omzetbelasting	221	-
Afrekeningen servicekosten	210	-
Vooruitbetaalde bedragen	235	189
Overig	<u>276</u>	<u>594</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>1.103</u>	<u>1.685</u>

5. Liquide middelen

De specificatie is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Banktegoeden	389	1.329
Rekening-courant Restauratiefonds	<u>-</u>	<u>138</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>389</u>	<u>1.467</u>

De liquide middelen zijn direct opeisbaar bij banken en ter vrije beschikking.

6. Reserves en fondsen

De Vereniging maakt inzichtelijk dat tenminste de boekwaarde van de panden verminderd met tweemaal de huurwaarde met eigen middelen dient te worden gefinancierd, door deze te verantwoorden als Bestemmingsreserve.

Volgens het – door het bestuur goedgekeurde – financieringsbeleid van de Vereniging mag maximaal tweemaal de huurwaarde van de panden met vreemd vermogen worden gefinancierd.

Met dit beleid borgt de Vereniging haar continuïteit, omdat op grond daarvan en uitgaande van een gemiddelde rentestand van 5%, schulden altijd binnen een periode van ongeveer 8 jaar kunnen worden afgelost uit baten verkregen met de exploitatie van de panden.

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

	31 december 2023	31 december 2022
Stand per 1 januari	290.396	292.661
Ottrekking uit reserves door resultaatbestemming	-3.968	-3.870
Toevoeging aan bestemmingsfonds	279	1.605
	<u>-3.689</u>	<u>-2.265</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>286.707</u>	<u>290.396</u>

De specificatie van reserves en fondsen is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
Bestemmingsreserve	279.142	276.964
Overige reserve	4.250	10.396
Bestemmingsfonds	3.315	3.036
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>286.707</u>	<u>290.396</u>

Reserves

Het verloop van de Bestemmingsreserve is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
Stand per 1 januari	276.964	277.232
Toevoeging (ottrekking) aan overige reserve	2.178	-268
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>279.142</u>	<u>276.964</u>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
Stand per 1 januari	10.396	13.998
Ottrekking uit overige reserve door resultaatbestemming	-3.968	-3.870
Mutatie Bestemmingsreserve	-2.178	268
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>4.250</u>	<u>10.396</u>

Fondsen

De specificatie van het Bestemmingsfonds is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
Stand per 1 januari	3.036	1.431
Onttrekking	-260	-1.200
Toevoeging	<u>539</u>	<u>2.805</u>
	279	1.605
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>3.315</u>	<u>3.036</u>

De specificatie van het Bestemmingsfonds is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
Museumhuizen	-	205
Tegelen	26	26
Panden voor 1850	2.547	2.600
Bolklok	18	20
Shelter	335	185
Onderwaterplan	133	-
Pentekening	24	-
Goejanverwelle, Hekendorp	210	-
Glas- en loodramen	5	-
Trappenhuis Willemskade, Zwolle	5	-
Driehuis	<u>12</u>	<u>-</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>3.315</u>	<u>3.036</u>

In 2023 is € 260 vrijgevallen vanuit 3 fondsen. De fondsen voor 2023 bestaan uit de volgende fondsen:

Een in 2022 ontvangen legaat uit de nalatenschap van anonieme schenker voor een bedrag van € 2.600, welke ten goede te komen aan Panden van voor het jaar 1850. In 2023 is hiervan € 52 vrijgevallen ten gunste van de afschrijving van een pand van voor 1850.

Een in 2021 ontvangen bedrag van € 26 van de heer J.W. Coenen welke is bestemd voor het maken van plannen met betrekking tot de toekomstige exploitatie van het pand Grotestraat 46 te Tegelen.

Het legaat van de heer Rootliep van € 20 is bestemd voor de aankoop en plaatsing van de Bolklok op buitenplaats Nijenburg te Heiloo. In 2023 is hiervan € 2 vrijgevallen ten gunste van de afschrijving op de Bolklok.

Van de Stichting Bon Coeur zijn schenkingen ontvangen bestemd voor de restauratie en plaatsing van "de Shelter", het prototype van een verplaatsbare woning uit de jaren 1980. In 2022 en 2023 zijn de schenkingen ondergebracht in het Bestemmingsfonds en ultimo 2023 resteerde daarvan € 335.

De overige schenkingen die toegevoegd zijn aan het Bestemmingsfonds zijn:

Schenker	Bestemming	2023
Van Lennep Bartelfonds	Onderwaterplan	8
PBCF Landelijk	Onderwaterplan	50
TBI Fonds	Onderwaterplan	75
Vrienden van Beeckesteijn	Driehuis	12
PBCF afdeling Utrecht	Restauratie Pentekening	5
K.F. Heinfonds	Restauratie Pentekening	6
Carel Nengerman Fonds	Restauratie Pentekening	1
Stichting Boek & Wurm	Restauratie Pentekening	10
Ridderschap van Utrecht	Restauratie Pentekening	2
Stichting Aan Boord	Goejanverwelle, Hekendorp	210
Het Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds	Glas- en loodramen	5
Het Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds	Trappenhuis Willemskade, Zwolle	5
		<u>389</u>

7. Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
Langlopende leningen	7.616	6.608
Waarborgsommen huurders	2.056	2.040
Voorziening voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning	1.832	843
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>11.505</u>	<u>9.491</u>

Langlopende leningen

De specificatie is als volgt:

	Langlopende leningen per 01-01-2023	Opname/aflossing in 2023	Naar korte schulden 31-12-2023	Langlopende leningen per 31-12-2023
<i>Looptijd korter dan 5 jaar</i>				
Oranjefonds: 3,35%, 30-11-2024	1.600	-	-1.600	-
Miller Crown: 7,5%, 30-06-2025	-	1.250	-	1.250
ING Bank: 2,6%. 01-10-2028	1.880	-		1.880

	Langlopende leningen per 01-01-2023	Opname/ aflossing in 2023	Naar korte schulden 31-12- 2023	Langlopende leningen per 31-12-2023
<i>Looptijd langer dan 5 jaar</i>				
ABN AMRO Bank: 3.3%, 01-01-2030	1.444	1.500	-75	2.869
Nat. Restauratiefonds: 1,3%, 01-01-2033	79	-7	-7	65
Nat. Restauratiefonds: 1,5%, 19-04-2043	216	-7	-9	200
Nat. Restauratiefonds: 1,5%, 19-04-2043	85	-4	-4	77
Nat. Restauratiefonds: 2,0%, 19-03-2051	641	-12	-17	612
Nat. Restauratiefonds: 1,0%, 01-10-2036	656	-	-	656
Gemeente Haarlem	7	-	-	7
	<u>6.608</u>	<u>2.720</u>	<u>-1.712</u>	<u>7.616</u>

Aan ABN-AMRO Bank, ING Bank, Miller Crown en het Nationaal Restauratiefonds is per 31 december 2023 in totaal op 15 panden van de Vereniging een recht van Hypotheek verleend.

Waarborgsommen huurders

Over de Waarborgsommen huurders wordt geen rente vergoed. De waarborgsommen zijn toegenomen met per saldo € 16. Dit betreft nieuw ontvangen waarborgsommen € 301 minus uitbetaalde waarborgsommen van € 285.

Voorziening rechten vruchtgebruik en bewoning

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

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Stand per 1 januari	843	789
Vrijval naar resultaat	-166	-315
Toevoeging Woonrechten	<u>1.155</u>	<u>369</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>1.832</u>	<u>843</u>

8. Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Crediteuren	4.333	1.693
Schulden aan Restauratiefonds	2.035	-
Schulden aan Kredietinstellingen	1.712	101
Overlopend voor toekomstige restauratiekosten	-	85
Vooruit ontvangen subsidies	-	385
Overige schulden	1.110	1.000
Overlopende passiva	<u>1.974</u>	<u>643</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>11.164</u>	<u>3.907</u>

De Vereniging heeft een variabel rentende rekening-courant faciliteit bij het Nationaal Restauratiefonds. Per ultimo boekjaar 2023 is de maximale faciliteit opgenomen.

De schulden aan kredietinstellingen betreffen met name aflossingen in het volgend boekjaar op langlopende schulden en hebben betrekking op reguliere aflossingen van 5 leningen.

De overige schulden betreffen onder andere vooruit ontvangen huren Vakantiehuisen ad € 248, vooruit ontvangen voor aankoop Tegelen ad € 420, vooruit ontvangen Bijzondere Locaties ad € 7, vooruit ontvangen huurbedragen ad € 230, nog te betalen pensioenpremies € 156 en overige posten € 49.

De overlopende passiva betreffen voornamelijk overlopende vakantiedagen ad € 181, loonheffing ad € 148, nog te ontvangen facturen ad € 1.326 plus kleine posten van tezamen € 319.

9. Niet uit de balans blijvende rechten

Vereniging Hendrick de Keyser krijgt jaarlijks instandhoudingssubsidies toegezegd (SIM). De toegezegde instandhoudingssubsidies beslaan steeds 6 kalenderjaren. Voor in de periode 2018 - 2023 toegezegde instandhoudingssubsidies € 8.534 (2022: € 8.375), dient nog voor een bedrag van € 3.475 (2022: € 4.673) aan instandhoudingwerkzaamheden verricht te worden.

10. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De Vereniging heeft vier leasecontracten voor bedrijfswagens, met een verplichting van in totaal € 59 (2022: € 18). Ook is een depot gehuurd, de bijbehorende huurverplichting bedraagt € 18 voor een resterende periode van 12 maanden. Voorts is een parkeerplaats voor onbepaalde tijd gehuurd. Per 31 december 2023 is de Vereniging tevens verplichtingen naar leveranciers aangegaan voor een bedrag van € 6.779.

11. Gebeurtenissen na balansdatum

Ten behoeve van haar liquiditeitspositie alsook werkkapitaal heeft de Vereniging in 2024 aanvullende financiering aangetrokken. Tot en met de datum van de jaarrekening zijn via Miller Crown (€ 2.750) en Mogelijk.nl (€ 5.068) nieuwe financieringen aangegaan.

Toelichting op de Staat van Baten en Lasten 2023

(x € 1.000)

13.1. Baten van particulieren

De specificatie is als volgt:

	2023	2023	2022
	Realisatie	Begroting	Realisatie
Contributies	196		188
Donaties en giften	336		39
Schenken van panden	4.234		3.729
Legaten en erfstellingen	1.281		3.399
Overige baten van particulieren	16		7
<i>Totaal</i>	<u>6.063</u>	<u>1.625</u>	<u>7.362</u>

13.2. Baten van loterij-organisaties

De specificatie is als volgt:

	2023	2023	2022
	Realisatie	Begroting	Realisatie
VriendenLoterij	1.200		1.200
Overige acties (VriendenLoterij)	178		213
<i>Totaal</i>	<u>1.378</u>	<u>1.500</u>	<u>1.413</u>

De bate uit overige acties van € 178 (2022: € 213) betreft een extra uitkering van de VriendenLoterij, omdat deelnemers aan de VriendenLoterij ook in 2023 specifiek voor 'Hendrick de Keyser' geormerkte loten hebben gekocht.

Daarnaast hebben mensen die lid zijn 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'.

De bijdrage van de VriendenLoterij van € 1.200 in 2023 (2022: € 1.200) is bestemd voor de aankoop en restauratie van Oostergeest in Warmond en voor de restauratie en openstelling van De Kapelwoning in Driehuis. De inkomsten uit de lotenverkoop zijn voor de opengestelde Museumhuizen.

13.3. Baten van subsidies van overheden

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Structurele subsidies instandhouding	1.396		1.377
Incidentele subsidies	317		70
<i>Totaal</i>	<u>1.713</u>	<u>2.563</u>	<u>1.447</u>

De subsidies voor instandhoudingskosten (SIM) worden jaarlijks voor een deel van het bezit, gebaseerd op toekenning voor een periode van 6 jaar, toegerekend. De incidentele subsidies hadden betrekking op de volgende projecten:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Leeuwarden, Eysingahuis	217	2
Cruquius, Onderwaterplan	20	-
Driehuis, Kapelwoning	80	
Hegebeintum, Harstawei	-	47
Uithoorn, Thamerlaan	-	2
Scheveningen, Zwaardstraat	-	19
<i>Totaal</i>	<u>317</u>	<u>70</u>

13.4. Baten van fondsen

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Bijdragen van fondsen aan restauraties	<u>896</u>	<u>1.130</u>	<u>40</u>

De bijdragen van fondsen aan restauraties hadden betrekking op de volgende projecten:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Shelter	335	-
Goenjanverwelle, Hekendorp	210	-
Onderwaterplan Cruquius	133	-
Heilo, Bolklok	40	-
Huis van Eysinga, Leeuwarden	26	-
Blokszijl, Kerstraat 2	-	12
Presentatie 4 museumhuizen	25	-
Hegebeintum, Harstawei	15	20
Huis te Warmond, Warmond	-	8
Overig	112	-
<i>Totaal</i>	<u>896</u>	<u>40</u>

13.5. Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Opbrengsten Monument en Bed	385		460
Ledenkorting Monument en Bed	-		-52
	<u>385</u>		<u>408</u>
Opbrengst Bijzondere Locaties	320		230
Korting Bijzondere Locaties	-		-3
	<u>320</u>		<u>227</u>
Opbrengst Museumhuizen	184		153
Opbrengst Huisgenoten	-		2
	<u>184</u>		<u>155</u>
Opbrengst Evenementen	64		7
Opbrengst Webshop	6		7
Overig	-		2
	<u>70</u>		<u>14</u>
<i>Totaal</i>	<u>959</u>	<u>313</u>	<u>804</u>

13.6. Overige baten

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Baten uit exploitatie panden	13.033		12.391
Overige	-		-91
<i>Totaal</i>	<u>13.033</u>	<u>12.230</u>	<u>12.300</u>

Baten uit exploitatie panden betreft de baten voor de verhuur van onze panden. De baten uit exploitatie panden in 2023 bestaan uit:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Huuropbrengsten	12.023	11.622
Doorberekende voorschotten servicekosten	800	485
Nog af te rekenen servicekosten	210	284
<i>Totaal</i>	<u>13.033</u>	<u>12.391</u>

Vanaf 2023 zijn onder de baten uit exploitatiepanden de netto huuropbrengsten verantwoord exclusief de servicekosten. De servicekosten voor 2023 zijn opgenomen onder de lasten bij instandhouding panden (14.2).

13.7. Besteed aan doelstellingen

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Totaal baten	24.042	23.365
Totaal lasten	<u>27.413</u>	<u>25.443</u>
Percentage besteding	100%	100%
Besteed aan doelstellingen	<u>26.886</u>	<u>24.744</u>
Percentage besteed aan doelstellingen	100%	100%

14. Lasten

14.1 Verwerving en restauraties panden

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Kosten restauratieprojecten	4.720		3.232
Af: Geactiveerde restauratiekosten	<u>-4.720</u>		<u>-3.129</u>
Saldo restauratiekosten	-		104
Kosten van verwerving	52		301
Kosten eigen organisatie	<u>1.379</u>		<u>1.732</u>
Ten laste van het resultaat boekjaar	1.431		2.136
Onder baten verantwoorde incidentele subsidiebijdragen	<u>-317</u>		<u>-70</u>
<i>Netto ten laste van het boekjaar</i>	<u>1.114</u>	<u>2.566</u>	<u>2.066</u>

14.2 Instandhouding panden

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

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Kosten instandhouding	12.796		8.407
Af: Geactiveerde instandhouding	-8.357		-4.147
Saldo kosten instandhouding	4.439		4.260
Afschrijving	13.651		12.913
Kosten eigen organisatie	2.922		2.009
<i>Ten laste van het resultaat boekjaar</i>	<u>21.012</u>	<u>19.192</u>	<u>19.182</u>
Onder baten verantwoorde structurele subsidiebijdragen	-1.396		-1.378
<i>Netto ten laste van het boekjaar</i>	<u>19.616</u>		<u>17.804</u>

In de kosten instandhouding panden zijn ook de niet met huurders verrekende servicekosten opgenomen voor een bedrag van € 4 (2022: € 1).

De kosten instandhouding bestaan uit:

	2023 Realisatie	2022 Realisatie
Kosten instandhouding (excl. servicekosten)	11.467	7.174
Correctie servicekosten voorgaande jaren	40	152
Servicekosten boekjaar	1.289	1.081
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>12.796</u>	<u>8.407</u>

14.3 Voorlichting

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Voorlichting en presentatie	982		721
Kosten eigen organisatie	3.461		2.705
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>4.443</u>	<u>1.621</u>	<u>3.426</u>

14.4 Wervingskosten

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Wervingskosten	86		52
Kosten eigen organisatie	180		344
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>266</u>	<u>175</u>	<u>396</u>
<i>Percentage van de totaal geworven baten</i>	2,7%		3,9%

De wervingskosten bestaan uit toegerekende kosten eigen organisatie en worden op basis van tijdsbesteding berekend.

14.5 Kosten beheer en administratie

De specificatie is als volgt:

	2023 Realisatie	2023 Begroting	2022 Realisatie
Kosten eigen organisatie	261		303
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>261</u>	<u>788</u>	<u>303</u>
<i>Percentage van de totaal geworven baten</i>	2,6%		3,0%

De kosten beheer en administratie bestaan uit toegerekende kosten eigen organisatie en worden op basis van tijdsbesteding berekend.

14.6 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 (2019) om van bestuursleden de bestede tijd te vermelden niet van toepassing. Aan bestuurders en leden van de Verenigingsraad zijn evenmin leningen, voorschotten of garanties verstrekt, noch zijn zij huurders van verenigingsbezit.

Bezoldiging Directie

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

Naam	B. Meerstadt	I. Finaly	W. Wijngaards
Functie	Directeur	Directeur	Directeur
Domein	Algemeen	Beheer	Ext. Relaties
Aard dienstverband	Vast	Vast	Vast
Uren	36	40	40
Deeltijdfactor	90%	100%	100%
Gewerkte periode	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 -31/12
Bruto jaarloon	128	123	121
Vakantiegeld	10	9	9
Totaal bruto jaarloon	138	132	130
Belastbare bijtellings/vergoeding	1	0	1
Pensioenlasten werkgeversdeel	28	25	22
Totaal loonkosten 2023	167	157	153
Totaal loonkosten 2022	149	143	126

Het jaarinkomen van de individuele directieleden (in loondienst) blijft binnen het maximum van de relevante schalen volgens de Regeling beloning directeuren van goede doelen organisaties.

Ook het jaarinkomen, de belaste vergoedingen/bijtellings, de pensioenlasten en de pensioencompensatie van de individuele directieleden blijft binnen het in de Regeling opgenomen maximum van € 216 per jaar.

In de BSD-score onder de Regeling Beloning Directeuren van goede doelen organisaties 2023 valt de beloning van de Algemeen Directeur binnen het maximum van Schaal I en evenzo de beloningen van de overige Directeuren binnen het maximum van Schaal H.

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

Overig personeel

Einde het boekjaar waren de volgende werknemers (uitgedrukt in aantallen FTE's) werkzaam bij de vereniging:

	2023	2022
	<u>Realisatie</u>	<u>Realisatie</u>
Algemeen	16	17
Beheer	28	20
Externe relaties	30	28
<i>Totaal</i>	<u>74</u>	<u>65</u>

Voor de medewerkers is een pensioenregeling (defined contribution) bij een externe verzekeraar 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 474 vrijwilligers (2022: 415) 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 2023 de vergoeding aan vrijwilligers € 60 (2021: € 61).

15. Saldo financiële baten en lasten

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

	2023	2023	2022
	<u>Realisatie</u>	<u>Begroting</u>	<u>Realisatie</u>
Rentebaten	5	-	-
Rentelasten	323	80	187
<i>Totaal</i>	<u>318</u>	<u>80</u>	<u>187</u>

Ondertekening

Ondertekend te Amsterdam, 29 juli 2024

De Directie:

A. Meerstadt

J.L.P.B. Finaly

W. Wijngaards

Het Bestuur:

P.H.M. Hofsté

A.F.W. Bosman

L. Moos

E.M. van der Pol

P. Mosterd

A.R. Dencher

C.M. Stokkermans

Kosten eigen organisatie

(x € 1.000)

De verdeling van de kosten eigen organisatie is als volgt:

	Verwerving /restaurantie	Onderhoud /verhuur	Voorlichting /presentatie	Werving	Beheer en administratie	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Bestuurskosten	4	9	10	1	1	25	12
Salarissen	600	1.272	1.506	78	114	3.570	3.179
Sociale lasten	128	271	321	17	24	761	726
Pensioenkosten	87	185	219	11	17	519	493
Ov.pers.kosten	251	532	630	33	48	1.494	718
Reis- en verblijf	29	61	72	4	5	171	182
Huisvesting	3	6	7	0	1	17	179
Kantoorkosten	150	319	377	20	29	895	785
Alg. kosten	127	270	320	17	24	758	819
Realisatie 2023	1.379	2.925	3.462	181	263	8.210	7.093
Realisatie 2022	1.732	2.009	2.705	344	303	7.093	

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 naar drie doelstellingen en twee aandachtsgebieden. De verdeelsleutel is als volgt: personeelskosten worden toegerekend op basis van een inschatting van bestede tijd per FTE aan doelstellingen en aandachtsgebieden.

De overige kosten worden verdeeld naar rato van de personeelskosten.

De stijging van de personeelskosten is te verklaren door een toename van het aantal FTE's, maar ook door de inhuur van interim-professionals.

Bestemming saldo Baten en Lasten

(x € 1.000)

Vooruitlopend op het vaststellen van de Jaarrekening 2023 is het saldo baten en lasten als volgt in het eigen vermogen verwerkt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Onttrekking aan reserves	-3.968	-3.870
Mutatie op Bestemmingsfonds	<u>279</u>	<u>1.605</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u><u>-3.689</u></u>	<u><u>-2.265</u></u>

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Vereniging Hendrick de Keyser (of hierna 'de Vereniging') te Amsterdam (hierna 'de jaarrekening') 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de Richtlijn voor de jaarverslaggeving 650 'Fondsenwervende organisaties'.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de staat van baten en lasten over 2023; 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

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving

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 vennootschap met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de interne controle maatregelen. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij de directie, het bestuur en de Verenigingsraad.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de Vereniging van toepassing zijn en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

— wet ter voorkoming witwassen en financiering van terrorisme. Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening. 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:

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico

Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Controle-aanpak:

- Wij hebben de opzet en bestaan geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten.
- Wij hebben de opzet en bestaan van fraudemaatregelen en risicobeoordeling op fraude beoordeeld.
- Wij hebben een analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan correcties na balansdatum. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben potentieel frauduleuze journaalposten en andere boekingen die hiervoor in aanmerking komen geïdentificeerd.
- Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het beoordelen van jaarrekeningposten die geen materiële impact hebben op de verantwoording in de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit - geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

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

- overwegen of de continuïteitsrisicoanalyse door de directie alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in bouw- en restauratiekosten aanleiding geven tot een significant continuïteitsrisico;
- overwegen of de marktontwikkelingen impact hebben op de huuropbrengsten en daarmee aanleiding geven tot een significant continuïteitsrisico;
- overwegen of de ontwikkeling van verkregen subsidies en donaties impact hebben op de opbrengsten en daarmee aanleiding geven tot een significant continuïteitsrisico; en
- analyse van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren

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 is 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'. 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 gereede 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 gerede 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.

Amstelveen, 29 juli 2024

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA