

Bijlage

Rapportage analyse financiën en bestuur Dordts Patriciershuis

Op basis van de diverse stukken (zie lijst in bijlage) en het gesprek met het bestuur van het Dordts Patriciershuis zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Financiële ontwikkelingen en bijzonderheden 2021-2024

- De opbrengsten en resultaten fluctueren in de afgelopen periode.
- De kosten zijn gestegen.
- Er zijn geen personeelskosten opgenomen in de exploitatie. De stichting functioneert louter met vrijwilligers. Dat maakt dat sprake is van een kosten efficiënte exploitatie met relatief lage exploitatiekosten (uitgezonderd de huur-/huisvestingskosten)
- De huisvestingskosten bestaan voornamelijk uit de huurkosten. De onderhoudskosten zijn met gemiddeld € 3.000,- laag (kleine aanschaffingen). Het is niet duidelijk in welke mate in de huurprijs ook het dagelijks (huurders)onderhoud is opgenomen. Alleen de gebruikelijke huurderslasten worden door de stichting betaald; de overige kosten zijn voor rekening van de verhuurder.
- De verbouwing van het Patriciershuis is geactiveerd op de balans van de stichting. Indien dit een bouwkundige aanpassing betreft, is het bijzonder dat dit geactiveerd is op balans van de stichting. Zij zijn immers geen eigenaar van het pand. Indien het een verbouwing betreft voor de museale functie (inrichting) dan hoort dit bij de stichting als huurder. Dit betreft een verbouwing om het pand, dat voorheen als woonhuis in gebruik was, geschikt te maken voor museumbezoek en het aanleggen van een alarm- en brandveiligheidssysteem.
- In de meerjarenbegroting staan vanaf 2024 de rentelasten op 0. In één van de gesprekken met de gemeente heeft de schuldeiser aangeboden de rente op zijn lening op 0 te stellen indien en voor zo lang de gemeente de museumstichting een structurele subsidie verstrekt. Vooruitlopend op deze beslissing is de rente reeds over 2024 kwijtgescholden.
- De afgelopen jaren zijn incidentele subsidies ontvangen voor investeringen in communicatie, kroonluchter, het organiseren van tentoonstellingen, tegemoetkoming in energiekosten en daling inkomsten door corona.
- Schenkingen zorgen voor extra inkomsten. Dit betreft met name donaties in natura (meubels, schilderijen, gebruiksvoorwerpen). Bij de balans zijn deze opgenomen bij de kunstcollectie. Als ANBI-stichting moet dit parallel lopen met fiscaliteit van de schenker. In het jaar van ontvangst moet de stichting de hele taxatiewaarde van de schenking activeren en 80% van dit bedrag passiveren. Het verschil van 20% wordt in het betreffende jaar als winst genomen. Dit gebeurt eveneens in de daarop volgende jaren 2 t/m 5.
- Het resultaat was afgelopen jaren negatief. In oktober 2024 werd een fors tekort verwacht van € 89.064. De stichting geeft dd 10/1/2025 aan dat de liquiditeitspositie van de stichting per ultimo 2024 nog wel positief is, o.a. omdat de omzet uit verhuur van ruimtes in het vierde kwartaal substantieel is gestegen. Door de TV-uitzendingen waarin het Dordts Patriciershuis prominent in beeld was en de première van een historische film zijn ook de bezoekersaantallen gestegen. Dit geeft hen het vertrouwen dat zij volgend jaar, ondanks een tariefsverhoging van € 12,50 naar € 15,00, een toename van het aantal bezoekers kunnen realiseren tot 7.500.

2. Exploitatie 2025-2026

De stichting geeft aan dat wanneer in 2025 en 2026 een subsidie van € 35.000 (en vanaf 2027 € 50.000) wordt toegekend een sluitende begroting kan worden gerealiseerd. De exploitatiebegroting laat voor 2025 een verwacht tekort zien van 35.547 en voor 2026 €35.005 als er geen subsidie wordt verleend.

Om dit de komende 2 jaar mogelijk te kunnen maken dient echter jaarlijks voor een bedrag van € 15.000 aan tot de museumcollectie behorende gebruiksvoorwerpen te worden verkocht. Dit is mogelijk omdat zij de afgelopen jaren substantiële schenkingen in natura hebben ontvangen waardoor een deel van onze bestaande collectie overvloedig is geworden. Ook geeft de stichting aan dat het marketingbudget in deze begroting is bijgesteld naar 0. Dit is echter geen ideale situatie.

3. Eigen Vermogen

Het vermogen van de stichting bestaat vooral uit meubels, schilderijen en andere gebruikersvoorwerpen door schenkingen van particulieren verkregen. De liquide middelen (€39.574, eind 2023) zijn niet voldoende om de verwachte tekorten te dekken.

De exploitatieprognose 2024 sluit met een tekort van € 90.000,-. Inclusief rentekosten over de langlopende schulden zou dit € 112.000,- zijn.

De penningmeester heeft jarenlang de aanloopverliezen gefinancierd. Deze “aanloop” heeft echter veel langer geduurd dan voorzien omdat er door een jarenlange grootschalige verbouwing van de kelder en de daaropvolgende coronaperiode jarenlang nauwelijks museumbezoek en verhuur van ruimtes kon plaatsvinden. Desondanks is het vermogen nog steeds ruim positief.

4. Kosten

De belangrijkste kostenpost voor het museum is de huur.

- De huur bedraagt momenteel €122.572 per jaar/€145,- per m2. Er zijn geen objectieve maatstaven om te bepalen of dit marktconform is (passend bij de functie van als museum). Er zijn geen complete benchmarkgegevens. Adviesbureau Drijvers en Partners geeft aan dat huurprijzen bij musea uiteenlopen van €50 tot 250 per m2. Volgens het taxatieverslag bedrijfsvastgoed van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden voor het bepalen van de WOZ-waarde komt de totale huurwaarde in 2023 uit op € 124.825 terwijl in 2023 €119.002 huur in rekening is gebracht. De stichting geeft aan dat bij het bepalen van de WOZ-waarde de gemeente is uitgegaan van een te laag aantal vierkante meters. Wanneer het juiste aantal meters in ogenschouw wordt genomen zou de huurwaarde € 145.365 bedragen.
- De hoogte van de huur is conform de huurovereenkomst met de stichting. Deze is op basis van een taxatie door de belastingdienst vastgesteld bij de start van het museum, met jaarlijkse indexatie op basis van CBS indexering huur.
- Informatie over de vraag wat de eigenaarslasten zijn in relatie tot de huur, kan de stichting niet geven. De verhuurder heeft aangegeven dat hij deze informatie niet kan geven. De verhuurder/penningmeester geeft aan dat investeringen en onderhoud meer kosten dan het opbrengsten en dat hij

het pand liever zou willen verkopen. Dit lijkt voorlopig niet haalbaar voor de stichting. Dit zal pas aan de orde kunnen komen zodra de stichting over een reeks van jaren een kostendekkende exploitatie heeft gerealiseerd.

- We hebben gevraagd of er mogelijkheid is tot verlaging van de huur. Dit vinden zowel de huurder als de verhuurder niet aan de orde gezien de hiervoor genoemde punten.
- Op hetzelfde adres zijn ook andere ondernemingen ingeschreven. Na de opening van het museum is de penningmeester met zijn gezin twee maal verhuisd naar een huurwoning. Omdat hij de post voor deze ondernemingen niet op zijn huisadres wilde ontvangen heeft hij hiervoor een postbus geopend. Omdat de Kamer van Koophandel een fysiek adres verplicht stelt heeft de penningmeester het vestigingsadres van zijn onderneming uit praktische overwegingen ongewijzigd gelaten.

Het pand waarin het museum is gevestigd wordt uitsluitend gebruikt voor activiteiten die verband houden met het museum. De enige ruimte waar geen bezoekers komen is het kantoor. Deze ruimte, waarvan 8 personen een sleutel hebben, wordt ook verhuurd aan bedrijven en andere instellingen voor vergaderingen e.d. (Zie <https://dordtspatriciershuis.nl/vergaderlocatie/>).

De overige kostenposten lijken redelijk en noodzakelijk.

5. Opties voor verhoging inkomsten

- Ticketprijzen worden vanaf 2025 verhoogd van €12,50 naar €15,00 per bezoeker.
- De ambitie is om, ondanks de prijsverhoging, het totaal aantal bezoekers te laten groeien naar 7500 (waarvan 6500 betalend [1000 regulier tarief, 5500 museumjaarkaart]; 500 Dordtpas, 500 Rotterdampas. In 2023: 5849 betalende bezoekers; prognose 2024: idem. In 2024 bedraagt het aantal individuele betalende bezoekers 6.045.
- De focus wordt meer gelegd op de doelgroep die écht geïnteresseerd is (met name bezoekers die van verder weg komen), door bijvoorbeeld lezingen die extra bezoekers van buiten de stad trekken en wat herhalingsbezoek stimuleren.
- De stichting geeft aan dat de vrijwilligers en bestuur barsten van de ambitie, maar dat de organisatie op haar tenen loopt om naast het reguliere museumbezoek jaarlijks ruim 100 bruidsparen te kunnen ontvangen en de toenemende vraag naar huur van de ruimtes in goede banen te kunnen leiden.
- De stichting geeft aan dat er voor de museumwinkel na opname in de BIS nog een groeikans wordt gezien. Op dit moment worden er producten verkocht die in elk ander museum verkrijgbaar zijn. Als de continuïteit van het Dordts Patriciërs huis is gewaarborgd zal er een eigen lijn worden ontwikkeld met producten die betrekking hebben op de eigen collectie. Dit zal echter een fors tijdsbeslag eisen alsmede een stevige investering.

6. Bestuur

- Het bestuur bestaat uit 5 leden.

- De stichting hanteert een bestuursreglement zoals vastgesteld op 6 december 2017 en past de principes van de Cultural Governance Code toe.
- De penningmeester is tevens verhuurder en belangrijkste/enige schuldeiser. Er is in theorie sprake van een risico op belangenverstrengeling. Dit is besproken met het bestuur. Het bestuur geeft aan tevreden te zijn met de huidige afspraken en de open en transparante werkwijze. Het bestuur ziet geen reden tot twijfel aan de intenties van de verhuurder/penningmeester en ervaart hem als coulant waar nodig en bereid te investeren.
- De jaarrekening is voorzien van een samenstelverklaring wat inhoudt dat de jaarrekening is opgesteld samen met een administratiekantoor. Dat geeft zekerheid dat de jaarrekening correct is opgesteld, voldoet aan de wettelijke eisen en waarbij wordt uitgegaan van de juistheid en correctheid van de administratie van de organisatie. De administrateur stelt de jaarrekening op en voert een jaarlijks gesprek met het bestuur over de financiën. Controle door een accountant ontbreekt echter. Qua omvang van de omzet hoeft er alleen een samenstellingsverklaring te liggen. Bij subsidiering boven de € 50.000,-- zal er, conform Asv, een beoordelingsverklaring gevraagd worden.

Bijlage: lijst betrokken informatie

- Jaarrekening 2022
- Jaarrekening 2023
- Exploitatiebegroting 2024-2027
- Statutenwijziging Stichting dd 13 december 2016
- Bestuursreglement stichting het Dordts Patriciërshuis, dd 6 december 2017
- Profielschets Bestuur Stichting Het Dordts Patriciërshuis (concept, d.d. 06/11/2016)
- Taxatierapport belastingdienst, dd 24 maart 2014
- Berekening indexatie 2025 op basis van CBS, dd 26-9-2024
- Overeenkomst van geldlening, dd 29 juni 2011
- Huurovereenkomst stichting Dordts Patriciërshuis, dd 10 augustus 2011
- Berekening huur op basis van WOZ huurwaarde
- Plattegronden pand
- Taxatieverslag bedrijfspand Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden 2023
- Mail dd. 17 oktober 2024
- Gesprek dd 24 oktober
- Reactie op gespreksverslag dd 1 november 2024
- Reactie op concept-rapportage dd. 10 januari 2025 inclusief exploitatiebegroting 2025-2027