

Bestuursverslag over het jaar 2021

De Stichting tot Instandhouding van de Hofjes van Staats en van Noblet is gevestigd te Haarlem. De stichting stelt zich ten doel monumenten in Haarlem te restaureren en in stand te houden, in het bijzonder het Hofje van Staats aan de Jansweg 39 en het Hofje van Noblet aan de Nieuwe Gracht 2/ Hooimarkt 32. Zij tracht haar doel onder meer te bereiken door deze onroerende zaken te beheren, in stand te houden en te verhuren aan, conform de wens van de oprichters, bij voorkeur oudere weduwen of ongehuwde vrouwen. De stichting is door de Belastingdienst aangewezen als een Algemeen Nut Beogende Instelling.

Ten aanzien van het reguliere onderhoud van de huisjes werden gedurende het jaar, bij wijziging van huurder of zoveel eerder als dat noodzakelijk was, badkamers en/of keukens gerenoveerd. In het verlengde hiervan hebben we aan onze architect TPAHG gevraagd om ieder individueel huisje de benodigde cq. te verwachten, reguliere onderhoudswerkzaamheden te inventariseren (dus bovenop de hieronder besproken restauratiewerkzaamheden). Zo hopen we tot een betere inschatting te kunnen komen voor onze meerjarenplanning voor onderhoudswerkzaamheden.

In 2021 zijn definitieve stappen genomen voor wat betreft de verduurzamings- en restauratiewerkzaamheden. Op basis van het bestek van TPAHG voor beide werkzaamheden, de subsidies, leningsmogelijkheden en huuropbrengsten zijn cashflowprognoses gemaakt om de financiële speelruimte in kaart te brengen. De Regenten koesterden een grote voorkeur om beide werkzaamheden uit te voeren. Dat zou immers efficiënt zijn terwijl verwacht mocht worden dat de door TPAHG geïnventariseerde verduurzamingswerkzaamheden, niet alleen zouden resulteren in een lager energiegebruik, maar ook zou leiden tot verhoging van het wooncomfort. Gaandeweg het proces bleek dat de kosten van de voorgestelde verduurzamingswerkzaamheden in het geheel niet-subsidiabel zijn, terwijl de kosten voor deze werkzaamheden zelfs hoger zouden uitvallen dan die voor de geplande restauratiewerkzaamheden. Daarom moesten we helaas concluderen dat er onvoldoende financiële ruimte was om naast de werkzaamheden voor restauratie ook die voor verduurzaming uit te laten voeren.

In overleg met de architect werd een selectie van drie gecertificeerde restauratie-aannemers gevraagd om te bieden. Op 24 september vond de formele opening van de offertes plaats door TPAHG in de aanwezigheid van vertegenwoordigers van de drie aannemers en de regenten. Op 19 oktober tekenden we in de Regentenkamer van Noblet de restauratie overeenkomst met Burgy Bouwbedrijf uit Leiden, een belangrijke stap in onze inspanningen om de hofjes in stand te houden.

Zoals reeds aangegeven in het 2020 bestuursverslag ontvingen we in december 2019 bevestiging van de Provincie van hun bereidheid om ons een investeringssubsidie te verlenen voor een deel van onze subsidiabele restauratie/groot-onderhoud kosten. Dit op grond van de 'Uitvoeringsregeling subsidie restauratie rijksmonumenten Noord-Holland'.

Daarnaast sloten wij in 2021 een financieringsovereenkomst voor een bedrag van ca. Euro 1,5 miljoen met het Nationaal Restauratiefonds (NRF). Deze lening kent een annuïtaire aflossing en een looptijd van 30 jaar. Voor deze restauratielening geldt een gunstig rentetarief (marktrente minus 1,5%) dat steeds voor een periode van 10 jaar wordt vastgesteld. Als zekerheid voor de financiering werd op de opstallen van beide hofjes hypotheek verleend aan het NRF.

In het verlengde van bovengenoemde werkzaamheden en het regulier onderhoud is in 2021 ook gekeken naar de aanpak van de uurwerken. De huidige, verouderde elektronica voldoet niet aan de huidige NEN veiligheidsnormen, waardoor een verhoogd risico zou kunnen bestaan op kortsluiting. Tevens voldoen de bestaande kwikschakelaars niet meer aan de moderne eisen. Meerdere mogelijke verbeteringen zijn besproken waarbij diverse offertes werden opgevraagd. Nota bene: een besluit hierover is pas in 2022 genomen.

Begin van het jaar is een herziening uitgevoerd van de standaard huurovereenkomsten en het huurreglement. Aan de hand van de bestaande documenten zijn nieuwe standaard documenten opgesteld. In de vernieuwde overeenkomsten is o.m. ruimere aandacht gegeven aan het gebruik door huurders (beperkte keuze van kleurnummers voor schilderwerk, geen traplift etc.).

Medio 2021 zijn de huren niet als gebruikelijk geïndexeerd. Eén en ander is het gevolg van het besluit van de rijksoverheid tot tijdelijke bevrozing van huren in de sociale sector. Zónder compenserende maatregelen door de overheid zou deze eenmalige bevrozing van huurprijzen voor ons kunnen resulteren in een structurele derving van huurinkomsten van naar schatting Euro 5.550 per jaar

In 2021 ontvingen regenten ieder Euro 200 vacatiegeld.

Op 9 december vonden op Noblet opnames plaats van het TV-programma BinnensteBuiten. De NPO uitzending ervan is terug te zien met een speciale link op onze website

Zoals reeds in het vorige bestuursverslag werd vermeld, vond er op 21 januari 2021 een bestuurswisseling plaats. Daarbij werd, na bestuurstermijnen van respectievelijk 17 en 14 jaar, met veel dank voor hun toewijding en inzet afscheid genomen van regenten J.W. Termijtelen en J.W. Stuart als voorzitter respectievelijk secretaris van het college. Hun functies werden overgenomen door respectievelijk de zittend regent J.G. van Gendt, die als penningmeester werd opgevolgd door de nieuw aangestelde regent L.J. Smit, en de eveneens nieuw aangestelde regent B.J. van Royen.

Het boekjaar 2021 werd afgesloten met een negatief resultaat van € 4.210.

J.G. van Gendt
B.J. van Royen
L.J. Smit
L.W. Boreel

Juni 2022

Jaarrekening 2021

van

St. tot instandhouding van de Hofjes van Staats en van Noblet

Balans per 31 december 2021

(na verwerking nadelig saldo)

A c t i v a

	2021		2020	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa		1.357.441		1.362.058
Vlottende activa				
Vorderingen		-	16.257	
Liquide middelen	651.405		466.674	
Totaal van vlottende activa		651.405		482.931
Totaal van activa		<u>2.008.846</u>		<u>1.844.989</u>
P a s s i v a				
Stichtingskapitaal				
Algemene reserve		857.958		862.168
Voorziening groot onderhoud gebouwen				
		1.110.090		909.783
Kortlopende schulden				
		40.798		73.038
Totaal van passiva		<u>2.008.846</u>		<u>1.844.989</u>

Staat van baten en lasten over 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Huuropbrengsten	302.117	292.565
Giften	49.000	300.000
Subsidiebaten	46.566	13.191
Som der baten	<u>397.683</u>	<u>605.756</u>
Afschrijvingen op materiële vaste activa	33.343	71.384
Overige exploitatielasten	368.550	411.728
Totaal van lasten	<u>401.893</u>	<u>483.112</u>
Exploitatieresultaat	(4.210)	122.644
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	15
Totaal van resultaat	<u><u>(4.210)</u></u>	<u><u>122.659</u></u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

St. tot instandhouding van de Hofjes van Staats en van Noblet is statutair gevestigd in Haarlem en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 41224629. De feitelijke vestigingsplaats is Heemstede en de feitelijke activiteiten vinden plaats op Breitnerweg 2, 2102 AH Heemstede.

De stichting heeft de jaarrekening opgesteld volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, Richtlijn C1 "Kleine organisaties zonder winststreven" en Richtlijn C2 "Kleine fondsenwervende organisatie". De jaarrekening is opgemaakt op

Doelstellingen van de stichting

De belangrijkste doelstellingen van de stichting zijn het instandhouden van de monumentale hofjes van Staats gelegen aan de Jansenweg 39 en van Noblet gelegen aan de Nieuwe Gracht 2 en de Hooimarkt 32, beide in Haarlem. Om dit doel te bereiken worden de woningen in deze hofjes verhuurd. Deze verhuur is bij voorkeur aan oudere weduwen of ongehuwde vrouwen.

Begroting

In de staat van baten en lasten is geen begroting opgenomen omdat dit niet als stuurinstrument wordt gebruikt voor de beheersing van de activiteiten. De reden hiervan is ondermeer dat de uitvoering van de (onderhouds) werkzaamheden in de tijd kan verschuiven en zich hierbij ook onverwachte tegen- of meevallers kunnen voordoen. De huuropbrengsten zijn daarentegen wel een stabiele factor.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de stichting zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen zijn verwerkt onder de voorzieningen voor groot onderhoud gebouwen.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa in eigen gebruik

De materiële vaste activa in eigen gebruik worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. In deze kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord. Er zijn geen rentekosten in de tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt afgeschreven:

- De bedrijfsgebouwen en -terreinen worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur van veertig jaar.
- De overige materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur van vijf tot vijftien jaar.

De geïndexeerde verzekerde waarde van de 37 woningen en de hoofdgebouwen op basis van de taxatie per juni 2021 raagt:

Hofje van Staats:	€ 8.816.600
Hofje van Noblet:	€ 5.747.500

De WOZ-waarde van de gebouwen is volgens peildatum 1 januari 2021 als volgt:

Hofje van Staats:	€ 5.434.000
Hofje van Noblet:	€ 4.358.000

Vorderingen

De vlottende vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening groot onderhoud gebouwen

De voorziening wordt gevormd voor cyclisch onderhoud, derhalve voor planmatig onderhoud en groot onderhoud. De vorming van de voorziening is gebaseerd op een meerjarenraming.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Baten

Algemeen

Onder de exploitatiebaten wordt verstaan de huuropbrengsten en de overige bedrijfsopbrengsten. De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarop deze betrekking hebben.

Verlenen van diensten

De diensten betreffen de verhuur van de hofjes van Staats en van Noblet te Haarlem.

Subsidiebaten

Subsidiebaten worden verwerkt zodra er een redelijke zekerheid is dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en de subsidie of faciliteit daadwerkelijk zal worden verkregen.

Rente

Renteopbrengsten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Lasten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

St. tot instandhouding van de Hofjes van Staats en van Noblet, Haarlem

Ondertekening van de jaarrekening

Haarlem,

Bestuur:

J.G. van Gendt, voorzitter

B.J. van Royen, secretaris

L.J. Smit, penningmeester

L.W. Boreel, bestuurder