

# **Jaarstukken**

## Bestuursverslag over het jaar 2022

De Stichting tot Instandhouding van de Hofjes van Staats en van Noblet is statutair 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. De stichting tracht dit doel onder meer te bereiken door deze onroerende zaken te beheren, in stand te houden en te verhuren aan, overeenkomstig de testamenten van de oprichters, oudere weduwen of ongehuwde vrouwen.

De stichting wordt door de Belastingdienst aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI), RSIN: 815626976.

In 2022 is begonnen met de tweede fase van de restauratie van beide hofjes. Na een selectieprocedure is de uitvoering van het werk gegund aan Burgy Bouwbedrijf B.V. Met de restauratie is aangevangen in het Hofje van Staats gevolgd door het Hofje van Noblet. De restauratie wordt op verzoek van de stichting begeleid door TPAHG architecten.

Voor de financiering van de restauratie zijn de volgende middelen aangewend:

- Een hypothecaire lening ("Restauratiefondsplus-hypotheek") ad Euro 1.520.482 van het Nationaal Restauratiefonds. In het jaarverslag zijn hierover nadere details te vinden;
- Provinciale subsidie: zoals in vorige bestuursverslagen gememoreerd, is in 2019 door de Provincie Noord-Holland een subsidie verleend voor de restauratie van beide hofjes. Voor het Hofje van Staat bedraagt de subsidie Euro 290.000, voor Noblet Euro 276.000. Het verzoek, in 2022, van de stichting om deze subsidies voor 80% te bevoorschotten is gehonoreerd en dientengevolge is Euro 232.000 (Staats) respectievelijk Euro 220.800 (Noblet) bevoorschot. Er resteert derhalve nog een restbetaling van 20%;
- Subsidieregeling Instandhouding Monumenten: gelet op de restauratie is ook deze verstrekker, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, in 2022 om een bevoorschotting gevraagd. Dit verzoek is eveneens gehonoreerd. Voor het Hofje van Staats bedroeg de bevoorschotting Euro 22.872 (2021) + Euro 114.345 (2022). Voor het Hofje van Noblet is dat Euro 14.898 respectievelijk Euro 74.475. Als gevolg van deze bevoorschotting is er, behoudens de resterende uitbetaling van 10% van de subsidie, geen verdere SIM te verwachten voor de jaren 2023 tot en met 2026.

Door middel van wekelijks werkoverleg en maandelijkse bouwvergaderingen worden de werkzaamheden nauwlettend gevolgd. Meer- en minderwerk wordt zoveel mogelijk telkens vooraf besproken.

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

De dotatie voor groot onderhoud bedraagt in 2022 Euro 200.000. In de komende jaren zal deze dotatie telkens worden afgestemd op de financiële behoefte zoals die voortvloeit uit het Meerjaren Onderhoudsplan dat door TPAHG is opgesteld. Naar aanleiding van de restauratie zal dit plan in 2023 worden geüpdatet.

In 2022 is besloten om een bescheiden deel van de aan de Stichting ter beschikking staande middelen te beleggen. Dit is uitgevoerd door de maandelijkse aankoop van circa Euro 10.000 van twee fondsen die de MSCI-world index volgen.

Het boekjaar 2022 werd afgesloten met een positief resultaat van Euro 116.783.

Na de balansdatum heeft de huurder van het hoofdhuis van het Hofje van Staats de huurovereenkomst opgezegd. Gelet op de gehanteerde opzeggingstermijn loopt de huur nog door tot en met 31 juli 2026. De stichting heeft aan huurder echter aangeboden om met hen te overleggen over een eventueel eerdere beëindigingsdatum.

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

Juni 2023

# **Jaarrekening 2022**

van

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

## **Inhoudsopgave**

Balans per 31 december 2022	5
Staat van baten en lasten	6
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	7

## Balans per 31 december 2022

(na bestemming batig saldo)

### A c t i v a

	2022		2021	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
Materiële vaste activa		1.327.405		1.357.441
<b>Vlottende activa</b>				
Effecten	112.649		-	
Liquide middelen	1.267.797		651.405	
Totaal van vlottende activa		1.380.446		651.405
<b>Totaal van activa</b>		<u>2.707.851</u>		<u>2.008.846</u>
<b>P a s s i v a</b>				
<b>Stichtingskapitaal</b>				
Algemene reserve		974.741		857.958
<b>Voorziening groot onderhoud gebouwen</b>				
		635.149		1.110.090
<b>Langlopende schulden</b>				
		972.042		-
<b>Kortlopende schulden</b>				
		125.919		40.798
<b>Totaal van passiva</b>		<u>2.707.851</u>		<u>2.008.846</u>

## Staat van baten en lasten over 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Huuropbrengsten	318.732	302.117
Giften	-	49.000
Subsidiebaten	641.620	46.566
<b>Som der baten</b>	<u>960.352</u>	<u>397.683</u>
Afschrijvingen op materiële vaste activa	33.024	33.343
Overige exploitatielasten	795.235	368.550
<b>Totaal van lasten</b>	<u>828.259</u>	<u>401.893</u>
<b>Exploitatieresultaat</b>	132.093	(4.210)
Koersresultaat effecten	(7.117)	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	550	-
Rentelasten en soortgelijke lasten	8.743	-
Financiële baten en lasten	(15.310)	-
<b>Totaal van resultaat</b>	<u><u>116.783</u></u>	<u><u>(4.210)</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 Jansweg 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.