

HOFJESKRANT

NIEUWSBRIEF VAN DE STICHTING LANDELIJK HOFJESBERAAD

nummer 9, maart 2002

KIEZEN, OF GODS WATER OVER GODS AKKER LATEN STROMEN

DE MISSIE VOOR HOFJESBESTUREN

In de wandelgangen hoor je opmerkingen die een hele wereld van denken openbaren: 'We doen nu al jaren – soms eeuwen – wat we doen en dat is goed'. Maar het zou van professionaliteit getuigen als we ons afvragen waar we anno 2002 daadwerkelijk voor staan. 'Aha', dacht ik toen, 'dat is niet de wens om het goede te doen en niet om te kijken, maar juist het goede doen en daarna wél omkijken of het goede is gedaan, en of het misschien beter kan. Organisatieadviseurs noemen dat strategisch management of toekomstgericht sturen.

Dit is overigens niet nieuw. Christelijke kerken stelden die vraag al. De catechismus van de rooms-katholieke kerk begon bijvoorbeeld met de vraag: Waartoe zijn wij op aarde? En in de bijbel vinden we dan de tweede te beantwoorden vraag: Adam waar zijt ge? Een van de interpretaties van deze vraag luidt: God wist best waar Adam was – daarvoor is hij God –, maar door die vraag te stellen, wilde hij iets bij Adam op gang brengen. 'Waar ben je' beoogt je te laten nadenken. Als je weet wat je oorspronkelijk wilde, dan moet je je regelmatig afvragen: hoe ver ben ik gekomen, is het nog in overeenstemming met wat mijn hart mij ingaf? Of ben ik om allerlei redenen afgeweken van mijn oorspronkelijke bedoelingen?

Kortom, de vragen: 'Waar wil ik zijn, wat was mijn doel?' en 'Waar ben ik nu?' bieden twee ankerpunten om de kloof tussen de gewenste en de huidige stand van zaken te formuleren en om na te denken over de vraag hoe die kloof te dichten. Moeten we realistisch zijn en onze doelen naar beneden bijstellen?

Nadenken over je missie biedt de mogelijkheid je goed op de toekomst te oriënteren. Dat kan als persoon en als organisatie. Bij dat denken over de toekomst kunnen onverwachte mogelijkheden opdoemen. Er is wel wat voorwerk voor nodig en het is handig dat met het gehele bestuur te doen.

Je missie formuleren is in wezen de buitenwereld confronteren met jezelf. Dat is in theorie eenvoudig. Allereerst breng je de buitenwereld in kaart. Wat is er in onze omgeving aan de hand? Welke ontwikkelingen komen op ons af? Wie zijn de huidige gebruikers van onze voorziening? Wat voor kansen biedt dat? Mensen willen bijvoorbeeld zo lang mogelijk het leven blijven leiden dat ze gewend waren en de overheid onderschrijft die wens. Vanwege individualisering wil de overheid ook dat diensten zo veel mogelijk op maat aangeboden worden. Het gevolg is dat geëxperimenteerd wordt met persoonsgebonden budgetten. Gemeenten krijgen steeds meer oog voor 'kwetsbare burgers die beperkingen ondervinden'. Zo zijn er Regionale Indicatie Organen voor zorg en huisvesting. Die bieden nieuwe mogelijkheden, maar ook negatieve ontwikkelingen, zoals toenemende bureaucratie en het afhankelijk worden van indicaties, waardoor je niet zelf meer kunt beslissen.

Dat is de buitenwereld. De eigen voorziening kent mogelijkheden om kansen die er zijn, te grijpen of bedreigingen te keren. Zo'n analyse van kansen en bedreigingen leidt naar antwoorden op vragen als 'Wat willen we doen? Is dit wat we willen? Wie willen we in deze tijd bereiken? Hoe komen we aan middelen, van wie zijn we afhankelijk?'

Voor hofjes ligt een dijk van een kans in het gegeven dat gemeenten en andere overheden willen dat het de burger goed gaat, ondanks zijn beperkingen, en dat mensen ook persoonlijk tot hun recht komen. Dat is wat hofjes op hun manier nastreven; naast de zorg voor het cultuurgood. Grijp die kans, kies, en laat Gods water niet over Gods akker lopen. Juist omdat we dat niet willen, gaan we verder met het Landelijk Hofjesberaad.

M.D. van den Driel, voorzitter

VERDER IN DIT NUMMER:

- **SAMENVATTING LEZING: DE WET WOZ EN HOFJES**
- **HET LANDELIJK HOFJESBERAAD IN 2001**
- **UITSLAG ENQUÊTE**

INFORMATIE VAN HET BESTUUR

LANDELIJK HOFJESBERAAD

De Stichting Landelijk Hofjesberaad is opgericht op 8 april 1997.

BESTUURSSAMENSTELLING

drs. M.D. van den Briel, voorzitter (020 - 620 28 39)
jhr. G.G. Witsen Elias, secretaris (058 - 212 95 91)
dhr. O.J. Tromp, penningmeester (071 - 515 51 88)
mw. R.E. Ruiter, lid (023 - 532 45 28)
dhr. ing. C.M. Hooysschuur, lid (075 - 628 14 10)
drs. J.M. Poldermans, lid (023 - 532 85 19)
dhr. C.S. Hoekema, lid (0229 - 21 60 16 / 06 - 53 85 94 52)
dr. W.J.H. Verwers, lid (033 - 253 74 61)

SECRETARIAAT

Stichting Landelijk Hofjesberaad
Huddestraat 3-5, 1018 HB Amsterdam
Het secretariaat is tijdens kantooruren te bereiken op:
020 - 622 91 22, fax: 020 - 625 85 93
Contactpersonen: Ester Tas, Sandra Wüst en Truus Cloudt

HOFJESKRANT

De Hofjeskrant is voor geïnteresseerden op aanvraag beschikbaar. Bestuursleden krijgen de krant automatisch op hun thuisadres.

AANMELDING NIEUWE LEDEN

Voor meer informatie over het Landelijk Beraad en/of de mogelijkheden voor aansluiting bij het Beraad kunt u zich richten tot Ester Tas. Natuurlijk zijn wij ook zeer geïnteresseerd in uw reactie op de Hofjeskrant. Belt u gerust; ook als u een actieve bijdrage wilt leveren aan het werk van de Stichting.

De jaarlijkse bijdrage aan het Landelijk Hofjesberaad bedraagt per 1 januari 2002: 115 euro.

LANDELIJKE BIJEENKOMST

Op zaterdag 13 april vindt de landelijke bijeenkomst plaats in het Hof van Sonoy in Alkmaar. U wordt om 11.00 uur verwacht. Voor de partners is een speciaal programma voorbereid.

NIEUWE LEDEN

Recentelijk hebben zich vier nieuwe hofjes aangemeld. Twee daarvan worden in deze krant gepresenteerd op pagina 5 en 6, de andere komen in de volgende Hofjeskrant aan bod.

Onze nieuwe leden zijn:

Hofje Paling en Van Foreest, Geest 18-22, Alkmaar
Hofje Margaretha Splinter, Ritsevoort 2, Alkmaar
Wildemanshofje, Oude Gracht 45-91, Alkmaar
Kuyll's Fundatie, 's Gravenweg 71-105, Rotterdam

BEGROTING 2002

Sedert begin 2001 is de (financiële) band met Het R.C. Maagdenhuis losgelaten, met als gevolg dat de administratie van het Hofjesberaad thans 'in eigen huis' wordt gevoerd en onze Stichting zelf verantwoordelijk is voor haar inkomsten en uitgaven. Het R.C. Maagdenhuis heeft toegezegd nog enkele jaren een - aflopende - bijdrage in de kosten te verlenen. Een en ander betekent dat wij u jaarlijks een begroting zullen voorleggen. Voor 2002 ziet die er als volgt uit:

Uitgaven	€	Inkomsten	€
Secretariaat	4.200	Contributies	6.900
Bestuur	1.100	Advertenties	680
Landelijke bijeekomsten	1.800	Tekort	4.320
Drukwerk	3.000		
Porti	700		
Website	1.100		
	11.900		11.900

TOELICHTING OP DE BEGROTING

- **Secretariaat**
Het secretariaat is belast met de verslaglegging van vergaderingen en bijeenkomsten, het verzorgen van correspondentie met en mailing naar de aangesloten hofjes en naar derden, telefonische ondersteuning, werkzaamheden voor de Hofjeskrant en het voeren van de financiële administratie.
- **Bestuurskosten**
Dit betreft voornamelijk vergader-, reis- en representatiekosten. Er is uitgegaan van zes bestuursvergaderingen in 2002.
- **Landelijke bijeenkomsten**
Deze bijeenkomsten vonden tot dusver plaats bij één van de aangesloten hofjes of aanverwante organisatie en werden door deze gesponsord. Niet alle hofjes kunnen deze gelegenheid bieden. Het bestuur gaat er daarom van uit dat de kosten van de landelijke bijeenkomsten in de toekomst voor rekening van de Stichting komen.
- **Drukwerk**
Betreft de uitgave van twee Hofjeskranten.
- **Website**
Dit omvat de registratie van de domeinnaam, de kosten van webhosting en het onderhoud van de site.
- **Contributies**
Uitgegaan is van zestig aangesloten hofjes.
- **Tekort**
Het tekort dient door subsidie of andere bijdragen te worden gedekt.

'DE WET WOZ EN HOFJES'

Samenvatting van de lezing 'De Wet WOZ en hofjes', uitgesproken op 31 oktober 2001 voor het Landelijk Hofjesberaad door mr. Sjoerd Bosma en mr. Bastiaan Kats, van Ernst & Young Belastingadviseurs.

De heren Bosma en Kats werken bij de adviesgroep Heffingen Lagere Overheden binnen Ernst & Young. Deze adviesgroep, gevestigd in Den Haag, Utrecht en Assen, is specialist op het terrein van lokale belastingen, milieuheffingen en waarde-bepalingen in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Op het gebied van de lokale belastingen houdt deze groep zich bezig met onroerende-zaakbelastingen (OZB), baatbelasting, rioolrecht, leges, precariobelasting, toeristenbelasting.

OZB

OZB betaalt u voor eigendom of gebruik van een onroerende zaak. De grondslag voor OZB is de WOZ-waarde. Bij beschikking wordt de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in beginsel eenmaal per vier jaar vastgesteld. In de Wet WOZ is geregeld hoe gemeenten onroerende zaken moeten waarderen. Over het bepalen en vaststellen van deze WOZ-waarde en wat daar verder voor hofjes bij komt kijken, leest u meer in deze samenvatting.

RIOOLRECHTEN

Rioolrechten bestaan uit twee delen: het aansluitrecht en het afvoerrecht. Aansluitrecht betaalt u voor het feit dat uw onroerende zaak is aangesloten op de gemeentერიოლერი. Afvoerrecht betaalt u voor de hoeveelheid geloosd afvalwater vanuit een onroerende zaak.

BAATBELASTING

Baatbelasting wordt in toenemende mate door gemeenten geheven. Vooral voor de bekostiging van vernieuwde stadscentra wordt hiervan veelvuldig gebruik gemaakt. Indien uw onroerende zaak gebaat is bij de vernieuwing, bijvoorbeeld door nieuwe bestrating, verlichting en bewegwijzering, dan mag de gemeente u in de baatbelasting betrekken.

LEGES

Leges zijn vergoedingen voor kosten die de gemeente maakt om u een bepaalde dienst te verlenen. Bijvoorbeeld de afgifte van een paspoort of een rijbewijs, maar ook de aanvraag voor een bouwvergunning. Bij zo'n aanvraag worden bouwleges geheven. Deze bedragen vaak 2 procent van de totale bouwsom. Bij een bouwsom van € 1.000.000,- is dat dus € 20.000,-.

MILIEUHEFFINGEN

Een milieuheffing is bijvoorbeeld de verontreinigingsheffing oppervlakte wateren (WVO). Deze betaalt u voor de mate van vervuiling van het door u geloosde afvalwater. Hierop wordt nu niet verder ingegaan.

Het belang van de lokale lasten is de afgelopen jaren sterk toegenomen; ze zijn gestegen van ongeveer 7 miljard gulden in 1990 naar 15,5 miljard in 2000. Dat is ruim een verdubbeling. De oorzaak hiervan is vooral dat gemeenten steeds minder geld van het rijk krijgen.

DE WET WOZ

De Wet WOZ is ingevoerd om meer uniformiteit in de waarde-bepaling te bewerkstelligen. Voorheen kon de ene gemeente voor, bijvoorbeeld, het belastingjaar 1995 als waardepeildatum 1 januari 1990 hanteren, terwijl een andere gemeente 1 januari 1993 hanteerde. Nu moet elke vier jaar gewaardeerd worden en hanteert elke gemeente dezelfde waardepeildatum. Ook de wijze van waarderen moest verbeteren en bovendien duidelijker en inzichtelijker worden voor de belastingplichtigen. In vele regels (Waarderingsinstructies en Besluiten van de staatssecretaris) zijn voorschriften opgenomen over de diverse waarderingsmethoden. Gemeenten moeten nu ook de waarde onderbouwen en zijn verplicht iedere belastingplich-

tige een taxatieverslag te verstrekken. Daaruit moet de opbouw en onderbouwing van de taxatie blijken.

De WOZ-waarde wordt gebruikt door gemeenten voor de heffing van OZB, door waterschappen voor de heffing van de 'omslagen gebouwd' en door de belastingdienst voor waarde-bepaling van de eigen woning voor het huurwaardeforfait in de inkomstenbelasting.

In 2000 is de Wet WOZ in de Tweede Kamer geëvalueerd. Naar voren kwam dat de kwaliteit weliswaar sterk is verbeterd, maar gezien de vele bezwaren, nog niet genoeg. Bovendien zijn de kosten nog steeds erg hoog. De conclusie luidde: gemeenten blijven de Wet WOZ uitvoeren, maar de kosten moeten dalen en verdere kwaliteitsverbetering is noodzakelijk.

In 2001 heeft elke eigenaar/gebruiker van een onroerende zaak een nieuwe waardebeschikking ontvangen. Deze vermeldt de waarde zoals die is vastgesteld naar het waardeniveau op 1 januari 1999.

AFBAKENING

Alvorens de waarde van hofjeswoningen te kunnen bepalen, moeten deze naar 'zelfstandige WOZ-objecten' worden afgebakend. Dit geschiedt achtereenvolgens naar de grenzen van eigendom en gebruik.

Stel een hofjeswoning bestaat uit een woning met garage. De woning is eigendom van stichting X en in gebruik bij de heer Y. De garage is eigendom van de heer Y en ook bij hem in gebruik. Voor de Wet WOZ moet deze hofjeswoning met garage dan afgebakend worden in twee objecten, de woning en de garage, omdat er twee verschillende eigenaars zijn.

Zijn daarentegen zowel de woning als de garage eigendom van stichting X en zijn beide in gebruik bij

Lees verder op pagina 4

de heer Y, dan is er sprake van één WOZ-object, mits de woning en de garage 'naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen'.

Zijn de woning en de garage allebei eigendom van stichting X en wordt de woning door de heer Y gebruikt en de garage door de stichting, dan is er vanwege de gebruikersgrens sprake van twee WOZ-objecten. De Wet WOZ schrijft namelijk voor om af te bakenen naar de kleinste mogelijke zelfstandige eenheid. De garage, maar ook de woning, moet dus zelfstandig gebruikt kunnen worden.

Ook als er een gemeentegrens tussen de woning en de garage loopt, moeten er twee objecten onderscheiden worden. De woning in de ene gemeente en de garage in de andere.

FICTIES

Nadat de hofjes zijn afgebakend tot zelfstandig te gebruiken WOZ-objecten, dient de waarde ervan te worden bepaald. De Wet WOZ kent twee waardebegrippen: de 'waarde in het economisch verkeer'(WEV) en de 'gecorrigeerde vervangingswaarde'. De WEV moet altijd worden bepaald voor woningen en rijksmonumenten. Vrij vertaald is dit de vrije verkoopwaarde op de peildatum. De gecorrigeerde vervangingswaarde is voor de hofjes niet van belang en wordt niet behandeld.

Het begrip WEV kent twee ficties: de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie. De eerste veronderstelt dat fictief op de peildatum 1 januari 1999 het volle en onbezwaarde eigendom van het hofje kan worden overgedragen. De verkrijgingsfictie veronderstelt dat op die datum het hofje onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen.

Dit betekent dat geen rekening wordt gehouden met het feit dat een hofje in de praktijk wellicht nooit zal worden verkocht! Met beperkt zakelijke rechten als het recht van erfpacht of persoonlijke rechten als het recht van huur wordt eveneens geen rekening ge-

houden. Verondersteld wordt simpelweg dat het hofje aan een zogenaamde 'meest biedende gegadigde' kan worden verkocht.

VERGELIJKINGSMETHODE

Om de WEV te bepalen, maken gemeenten veel gebruik van de zogenaamde 'vergelijkingsmethode', gebaseerd op verkoopcijfers. Er wordt gezocht naar een hofje of een vergelijkbare woning die liefst op of rond 1 januari 1999 is verkocht. Die woning wordt getaxeerd. Aan de hand van de taxatie worden vervolgens de met die woning vergelijkbare hofjeswoningen gewaardeerd. Deze waarde wordt onderbouwd met verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Het probleem is echter dat hofjes bijna nooit worden verkocht. Zij worden vaak ten onrechte vergeleken met (luxe) appartementen in de binnensteden, die enorme bedragen opbrengen. Bovendien wordt met het feit dat de exploitatie van hofjes vaak op een ideële achtergrond is gebaseerd (lage huren) geen rekening gehouden. Evenmin wordt gekeken naar de staat van onderhoud van de verschillende hofjes. Dit leidt uiteindelijk tot uitzonderlijk hoge waarden en onbegrip!

De elementen die naar onze mening van invloed zijn op de waarde-bepaling van hofjes zijn:

- monumentale status (vaak het geval),
- staat van onderhoud,
- objectkenmerken,
- veelal centrale ligging,
- bodemgesteldheid,
- eventuele aanwezigheid van asbest.

Met objectkenmerken bedoelen wij vooral inhoud en aantal vierkante meters grond of woonoppervlak van hofjes. Bodemverontreiniging en aanwezigheid van asbest beïnvloeden de waarde van woningen in het algemeen negatief.

BESCHIKKING

De WOZ-waarde wordt in beginsel eenmaal in de vier jaar vastgesteld bij een voor bezwaar vatbare be-

schikking, zowel voor de eigenaar als voor de gebruiker. De WOZ-waarde vormt de heffingsgrondslag voor de aanslag OZB. Het bij beschikking vaststellen van deze waarde is een belangrijk moment, aangezien het aanvechten van deze beschikking de enige wijze is waarop u de hoogte van de vastgestelde waarde kunt bestrijden!

Bent u het niet eens met deze waarde dan kunt u binnen zes weken bezwaar aantekenen. Doet u dit niet, dan staat deze waarde voor de jaren 2001 tot en met 2004 onherroepelijk vast. Het bezwaar moet u dus indienen tegen de waardebeschikking. Dit moet schriftelijk geschieden. U richt het bezwaar aan de heffingsambtenaar van de desbetreffende gemeente; het bezwaarschrift dient u te motiveren. Indien de uitspraak op het bezwaar niet naar wens is, kunt u hiertegen in beroep gaan bij de belastingkamer van het gerechtshof. Ook hiervoor geldt een termijn van zes weken, en ook dit beroep moet gemotiveerd worden.

In de loop van het tijdvak (2001-2004) kunnen nog nieuwe voor bezwaar vatbare beschikkingen afgegeven worden. Bijvoorbeeld bij renovaties. Indien bepaalde, in de wet genoemde drempels worden overschreden, moet de gemeente een nieuwe waarde vaststellen. Ook hiertegen kunt u bezwaar aantekenen. Ook kan een nieuwe eigenaar of gebruiker om een 'nieuwe', voor bezwaar vatbare beschikking, verzoeken. Dit kan tot zes weken na de eerste aanslag OZB die de nieuwe eigenaar of gebruiker heeft ontvangen.

LOBBY

Het uiteindelijke aanslagbedrag OZB wordt vastgesteld door de heffingsgrondslag (is de WOZ-waarde) te delen door vijfduizend. Het dan naar beneden afgeronde aantal eenheden wordt vervolgens vermenigvuldigd met het tarief, dat voor eigenaren maximaal 125 procent mag afwijken van het tarief voor gebruikers.

NIEUW LID: PROVENHUIS PALING EN VAN FOREEST



BINNENPLAATS MET AANGELEGDE TUIN VAN HET HOFJE PALING EN VAN FOREEST IN ALKMAAR.

Het provenhuis Paling en Van Foreest behoort tot de oudste Alkmaarse hofjes. De stichting ligt verankerd in het testament dat het echtpaar Pieter Paling en Josina van Foreest in 1540 passeerde voor notaris Alardus Bloemen te Alkmaar. In het testament staat dat testateur en testatrice daar 'tot deser tijt toe zeven arme vrouutgis geordineerd hadden'.

De zeven provenvrouwen woonden in het eigenlijke provenhuis aan de Geest. Reeds in 1583-1584 en ook in 1610 werden 'nieuwe camers ofte woningen' gebouwd in de Kanisstraat, waarmee het aantal bewoonsters steeg tot twaalf. Tot 1670 werden alleen rooms-katholieke, arme, oude en alleenstaande vrouwen opgenomen; daarna ook gereformeerde. In de negentiende eeuw vonden be-

langrijke verbouwingen en 'vernieuwingen' plaats. Het hoofdgebouw, waarvan de unieke en sierlijke topgevel reeds eerder was verminkt, werd afgebroken en vervangen door een bescheiden hoekpand, en is sindsdien conciërgewoning. De oude halfronde steen met de uitgehouwen alliantiewapens van Paling en Van Foreest en van Oudshoorn-Paling bleef behouden.

Nog vóór 1885 waren tegen de vestingwal vier nieuwe woningen gebouwd. Daardoor steeg het aantal bewoonsters tot zestien en werd de tuin een gesloten binnenhof. In 1984/5 was er een grote renovatie waarbij de woningen aan de eisen van de tijd zijn aangepast. Het aantal woningen verminderde tot veertien; deze worden bewoond door alleenstaande vrouwen van middelbare of hogere leeftijd. Gelegen aan de rand van het oude centrum van Alkmaar en aan een in een park veranderde vestingwal, toont het hofje zijn eenvoudig maar waardig karakter. De binnenplaats met aangelegde tuin biedt de bezoeker een aantrekkelijke aanblik.

Vervolg van pagina 4

Naast de weg van de bezwaarprocedures adviseren wij u de te hoge waardering van hofjes in Nederland aan te pakken door een krachtige lobby bij de (gemeentelijke) politiek. Tevens dient u de heffingsambtenaar van de gemeente aan te spreken. Wellicht dat die na een krachtige lobby bereid is de waarde voortaan in goed overleg op een aanvaardbaar niveau te bepalen. Verder stellen wij voor contact op te nemen met de klankbordcommissie van de waarderingskamer. Deze kamer houdt toezicht op waardebeoordelingen en waardevaststellingen door gemeenten, de uitvoering van de Wet WOZ. Wellicht dat langs die weg iets aan de te hoge waarderingen van landelijke hofjes kan worden gedaan.



HET HOEKPAND VAN HET HOFJE PALING EN VAN FOREEST, DAT NU IN GEBRUIK IS ALS CONCIËRGEWONING.

ACTIVITEITEN VAN HET LANDELIJK HOFJESBERAAD IN 2001

In het eerste jaar van het nieuwe millennium waren er zoals gebruikelijk twee landelijke bijeenkomsten. De eerste, op 7 april in Groningen, mocht zich verheugen in een grote opkomst. Zeventig belangstellenden, die 28 hofjes vertegenwoordigden, ondernamen de reis naar de noordelijke metropool. Nog niet eerder waren zoveel hofjes vertegenwoordigd. Een uitvoerig verslag van de bijeenkomst vindt u in de Hofjeskrant nummer 8 (oktober 2001). Een woord van dank aan de Groningse gastheren voor de uitstekende organisatie is hier op zijn plaats; ook aan de partners was gedacht. Op 7 mei waren enkele bestuursleden aanwezig bij de opening door prinses Margriet van het nieuwe Gravinnehof in Haarlem. Voor een verslag hiervan verwijzen wij opnieuw naar Hofjeskrant nummer 8. Op 28 augustus bezochten enkele bestuursleden een symposium, georganiseerd door de Haagse Vereniging van 1854 tot verbetering van woningen. Daar hield wethouder Hilhorst van die stad een inleiding over de toekomst van het hofje als woonvorm. In Hofjeskrant

nummer 8 is erover geschreven.

Op 31 oktober was de najaarsvergadering in het kantoor van Woningbouwcorporatie Het Oosten in Amsterdam. Hier werd een uiteenzetting gegeven door de heren B.S. Katz en S. Bosma van Ernst & Young over de wet Onroerende Zaken, een onderwerp dat alle hofjes aangaat. Op pagina 3-5 kunt u hier meer over lezen. 32 belangstellenden van 24 hofjes bezochten deze vergadering.

BESTUURSNIEUWS

De website, gemaakt door ons bestuurslid Cor Hoekema, is gereed en is vertoond op de najaarsvergadering. Wij doen een beroep op hofjes die willen 'aanhaken' om zich te melden bij het secretariaat van het Hofjesberaad. Cor Hoekema zoekt naarstig naar illustraties voor de website. Mocht u iets kunnen leveren, dan horen wij dat graag; u dient echter rekening te houden met eventuele auteursrechten. De enquête die onder de aangesloten hofjes is verspreid, werd door dertig hofjesbesturen ingevuld. Op pagina 7 vindt u de resultaten.

VIER JAAR HOFJESBERAAD

Als men, zoals bij een huisdier, de leeftijd met zeven mag vermenigvuldigen, dan is het Beraad inmiddels volwassen geworden, niet volgroei overigens. Aanwas van het ledental is nog steeds essentieel voor een goed functioneren. Het stemt dan ook tot voldoening dat in 2001 vier hofjes zich aansloten, zodat het aantal deelnemers thans zestig bedraagt. Voor het eerst meldde zich een hofje uit Rotterdam; nu dit schaaap over de dam is, volgen er wellicht meer.

De organisatie is inmiddels in een 'consolidatiefase' gekomen. De administratie, eerst ondergebracht bij Het R.C. Maagdenhuis, wordt nu gevoerd door projectorganisatiebureau Concern/Facilities; zij voeren ook het secretariaat. Het Maagdenhuis, hoewel blijvend geïnteresseerd in ons doen en laten, zal zich de komende jaren geleidelijk terugtrekken, zodat wij financieel meer en meer op eigen benen komen te staan en zo hoort het ook.

Gustaaf Witsen Elias, secretaris

NIEUW LID: PROVENHUIS MARGARETHA SPLINTER, ALKMAAR

In haar testament van 1643 bepaalde Margaretha Splinter, weduwe van jhr. Floris van Jutphaes, dat na haar dood een provenhuis moest worden gesticht ten behoeve van 'zes armen ongetrouwde vrouwpersoonen, geen kinderen hebbende'. In 1647 werd het huidige gebouw gesticht, met het front aan het Ritsevoort en de rechterzijgevel aan de Lindengracht. Er was plaats voor acht bewoonsters. Overeenkomstig de wens van de stichtster prijkt haar wapen op de voorgevel. Daarop prijken ook een vrouwenfiguur, het jaar van stichting en de naam van de goede geefster. Het hofje is in de loop der eeuwen niet verbouwd of structureel gewijzigd. In 1986/7 is het gerenoveerd, en zijn de woningen aan de eisen

van de tijd aangepast. Er wonen nu acht alleenstaande vrouwen. Het hofje met tongewelf en galerij biedt

de bezoeker een fraaie aanblik en ademt nog de sfeer van vervlogen tijden.



DE OVERDEKTE GALERIJ VAN HOFJE MARGARETHA SPLINTER ADEMT NOG DE SFEER VAN VERVLOGEN TIJDEN.

Tijdens de landelijke bijeenkomsten kwamen de financiële situatie van de hofjes en de belastingheffing waarmee de hofjes worden geconfronteerd regelmatig aan de orde. Naar aanleiding daarvan is vorig voorjaar een enquêteformulier rondgestuurd met een aantal op deze onderwerpen betrekking hebbende vragen. Tevens is van de gelegenheid gebruik gemaakt een aantal vragen te stellen over de rechtsvorm en de verhuur.

Het Hofjesberaad telde vorig voorjaar vijftig aangesloten hofjes. Er zijn derhalve vijftig formulieren verzonden, waarvan er dertig ingevuld zijn teruggestuurd. Hoewel op wat meer respons was gerekend, mag gesteld worden dat een respons van 60 procent een acceptabele basis biedt voor een verantwoorde weergave van het totale hofjesbestand.

• ALGEMEEN

Op een enkele uitzondering na bleken alle hofjes de stichtingsvorm te hebben of door een stichting bestuurd te worden. In het algemeen beziet men zichzelf als een niet winstbeoogende instelling. Het aantal verhuureenheden varieert van vijf tot zestig, waarbij 47 procent van de hofjes minder dan twintig eenheden telt. De meeste hofjes worden bewoond door zowel vrouwen als mannen, maar een aantal (27 procent) verhuurt alleen aan vrouwen. De minimumleeftijd is merendeels vastgesteld op 50, 55, 60 of 65 jaar.

Wanneer de verhuurbaarheid in het gedrang komt, zijn sommige hofjes bereid van de minimumleeftijd af te zien. Bij 20 procent van de hofjes is geen leeftijdsgrens vastgesteld of worden specifiek jongere mensen gehuisvest.

77 procent van de hofjes is aangewezen als rijksmonument en 10 procent uitsluitend als gemeentelijk monument. Een aantal hofjes heeft ruimte voor een andere functie, zoals restaurant, galerie, dagopvang, atelier, kantoor dienstencentrum, kerk, ruimte voor trouwen en dopen.

• FINANCIËEL

Vrijwel alle hofjes passen de huren jaarlijks aan. Dat gebeurt meestal aan de hand van de richtlijnen van het ministerie van Volkshuisvesting. 60 procent van de hofjes hanteert het zogenaamde puntensysteem.

Op de vraag of de exploitatie kostendekkend is, antwoordt 63 procent bevestigend, 30 procent ontkennend en 7 procent laat dit in het midden. Een voordelig saldo wordt meestal toegevoegd aan een reserve, fonds of kas voor toekomstig (groot) onderhoud of aan het eigen vermogen, en in een enkel geval belegd in aandelen. Een nadelig saldo wordt veelal gedekt uit overige inkomsten of middelen van de stichting, met financiële hulp van een ander hofje of met subsidie (van de gemeente).

Van de hofjes met een nu kostendekkende exploitatie

verwacht 16 procent in de komende 5 jaar naar een negatieve exploitatie te geraken. Men denkt dit te kunnen opvangen door het afsluiten van leningen of het huisvesten van meer bewoners. Andere hofjes menen dat een kostendekkende exploitatie op langere termijn alleen mogelijk is door inzet van meer middelen van de stichting, door verhoging van servicekosten en/of huur, door hogere exploitatiesubsidies, door vrijstelling van belastingen of door algehele subsidiëring van restauraties door rijk en gemeenten. Van de hofjes met een negatieve exploitatie denkt één hofje de eerstkomende 5 jaar een positieve exploitatie te kunnen bewerkstelligen.

• SUBSIDIE

Van de hofjes met kostendekkende exploitatie zegt een derde deel het benodigde onderhoud niet voor eigen rekening te kunnen uitvoeren. Wel als daarvoor subsidie wordt verleend. Daarentegen kan de helft van de hofjes die geen dekkende exploitatie hebben, het benodigde onderhoud wél voor eigen rekening uitvoeren. De andere helft alleen met subsidie of helemaal niet. Hoewel men er in het algemeen wel voor in aanmerking komt, vraagt 25 procent van de hofjes die zijn aangewezen als rijksmonument (nog) geen subsidie in de onderhoudskosten aan bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

De helft van de hofjes heeft te maken met extra onderhoudskosten. Daaronder vallen de aanwezigheid van een huismeester, portier, regentenkamer, stijlkamer, logeerkamer, recreatiezaal, tuin, tuinkamer, wasserette, beveiliging, gevels, toren, museumfunctie, verwijderen graffiti.

De meeste hofjes maken jaarlijkse een reservering voor onderhoud. Een meerjarenplanning met kostenraming is slechts bij 50 procent van de hofjes aanwezig en bij 10 procent in voorbereiding. Eventuele fiscale aftrekbaarheid van onderhoudskosten zal niet leiden tot eerder onderhoud. Men is van opvatting dat fiscale aftrekbaarheid leidt tot belastingplicht en daarvoor wordt niet gekozen. Bovendien vindt men dat onderhoud te allen tijde uitgevoerd moet worden.

Restauratie kan door 17 procent van de hofjes zelf worden betaald, 50 procent ziet hiertoe wel mogelijkheden met voldoende rijkssubsidie, 13 procent denkt dat ook rijkssubsidie niet toereikend is en de overige hebben geen mening of worden daarmee niet geconfronteerd. Ongeveer de helft van de hofjes acht zich in staat eventuele restauratiekosten voor te financieren.

• BELASTINGEN

Enkele hofjes zijn BTW-plichtig. Dat heeft uitsluitend te maken met bijkomende functies zoals een restaurant of een museum. Slechts over die activiteiten dient men BTW te betalen.

Lees verder op pagina 8

Geen enkel hofje is onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Drie hofjes hebben daarvoor ooit vrijstelling gevraagd aan de belastingeninspecteur en die ook gekregen.

Alle hofjes krijgen aanslagen voor de onroerend zaakbelasting (OZB). Altijd als eigenaar van woningen, maar vaak ook als eigenaar van andere ruimtes, zoals een regentenkamer of een logeerkamer. Voor die andere ruimtes ontvangt men ook veelal een aanslag als gebruiker. Als basis voor de aanslagen wordt de economische waarde van de woning of ruimte gehanteerd.

Negen hofjes hebben langere of kortere tijd geleden een verzoek ingediend tot vrijstelling van de OZB. In zes gevallen is het verzoek afgewezen; op de drie andere verzoeken is nog niet beslist.

Rioolrecht of rioolbelasting wordt niet overal afzonderlijk geheven; het maakt dan deel uit van de OZB. De heffing geschiedt meestal per woning of andere ruimte, maar ook wel per complex. 80 procent van de hofjes ontvangt een aanslag als eigenaar, 50 procent van de hofjes ook als gebruiker. Twee hofjes hebben in het verleden om vrijstelling gevraagd; beide verzoeken zijn afgewezen.

• **CONCLUSIE**

De financiële situatie van de hofjes is in het algemeen niet verontrustend, op wellicht enkele uitzonderingen

na. Op langere termijn kan er echter voor een aantal hofjes een minder rooskleurige situatie ontstaan. Een optimaal gebruik van de subsidieregeling voor onderhoudskosten, en ook het streven naar een aanmerkelijke verbetering van deze regeling, moeten dit voorkomen. Goed – gesubsidieerd – onderhoud van hofjes kan er immers toe leiden dat renovatie of restauratie niet, of minder snel, nodig is. Dit neemt overigens niet weg dat ook de subsidieregeling voor restauraties kan worden verbeterd.

Het aantal hofjes dat een meerjarenplanning met kostenraming hanteert, neemt geleidelijk toe. Zoals bekend is hiervoor bij het secretariaat gratis de zogenaamde onderhoudsflop te krijgen. Daarop staat een raamwerk van een meerjarenplanning, met als voorbeeld de bouwkundige gegevens van een in het ledenbestand aanwezig hof.

Wat belastingheffing betreft dient alle inzet gericht te zijn op het handhaven van de vrijstelling van de vennootschapsbelasting en, zo mogelijk, vrijstelling van de OZB. Het is echter zeer de vraag of dit laatste politiek haalbaar is.

Het bestuur dankt Cor Hoekema voor het tot stand komen en uitwerken van de enquête.

(advertentie)

(advertentie)

J. KNEPPERS

Aannemingbedrijf

Zeeburgerpad 49
1019 AB Amsterdam
020 - 608 15 15

**restauratie
onderhoud
verbouw
schilderwerken
nieuwbouw**

Lid van:
**Stichting Vakgroep Restauratie
Erkend Restauratie Bouwbedrijf**

- **Meerjaren grootonderhoud**
inventarisatie - planning - begroting - uitvoering
- **Projectmanagement**
nieuwbouw - verbouw - renovatie
- **Organisatie dagelijks onderhoud**
logboeken - begeleiding



Prins Constantijnlaan 2
7437 BX Bathmen
Postbus 29 - 74 37 ZG
tel.(0570) 54 08 88
fax (0570) 54 08 40

Accommodatie beheer en Facilitaire dienstverlening.

VGB de Vries is een onafhankelijke landelijke instelling met een realistische kijk op het werk. Wij willen uw partner zijn inzake het beheren en onderhouden van uw vastgoed. Wij staan u bij met een deskundig, efficiënt en creatief advies. Door middel van een goed persoonlijk contact waarbij regelmatig overleg plaatsvindt, zal ieder project worden uitgewerkt. Het beoogde resultaat is daarbij ons doel!

m a a t w e r k i n t o t a a l b e h e e r

COLOFON

REDACTIE:
C.M. Hooyschuur, J.M. Poldermans, R.E. Ruiter
VORMGEVING:
C-kwadraat, Christien van Beek

Druk:
Jubels Groep
PRODUCTIEBEGELEIDING:
Concern/Schoenmakers Communicatie-projecten