



Beleidsplan Hof Meermansburg 2016 - 2021

1. Inleiding

Na de recente restauratie en de vaststelling van het meerjaren onderhoudsplan is er behoefte om een gestructureerd toekomstperspectief voor het Hof vast te stellen. Een dergelijk **beleidsplan** biedt voor bestuur, bewoners en relevante externe relaties houvast en ook een toetsingskader. Dit heeft naar ons gevoel een extra belang vanwege het feit dat het College van Regenten het Hof in de vrije tijd en onbezoldigd bestuurt en dat er dus met de grootst mogelijke doelmatigheid en doelgerichtheid moet worden gewerkt¹.

Allereerst is het van belang de uitgangspositie globaal in beeld te brengen

- Na de recente restauratie zijn de gebouwen waaruit het Hof bestaat - 30 woningen en poortgebouw met regentenkamer - nu redelijk tot goed op orde. Daarmee is een investering gemoeid geweest van ca 1,2 miljoen euro.
- Het beheer en onderhoud van een monumentaal complex als dit blijft kostbaar; vandaar dat we het meerjaren onderhoudsplan met begroting hebben vastgesteld dat een jaarlijks onderhoudsbudget van in beginsel ca 35.000.= euro mogelijk maakt. Het College van Regenten streeft een sluitende exploitatie na. Daarnaast reserveert de stichting voor grotere onderhoudsuitgaven die uitgaan boven het jaarlijkse reguliere onderhoud.
- Ons eigen vermogen is door de restauratie gekrompen; daarnaast hebben we een hypotheek van 900.000 euro bij het Restauratiefonds. Niettemin is de financiële positie van het Hof gezond te noemen.
- Wat de exploitatie de laatste jaren extra belast zijn de belastingen die de overheid ons oplegt. OZ-belasting; Verhuurdersheffing die ondanks breed gedragen protesten aan alle sociale verhuurders - ook als het om Hofjes als het onze gaat - wordt opgelegd en waarvan het tarief zich in stijgend lijn bevindt². Het geldt ook de energiebelasting die wij in verband met het collectieve verwarmingssysteem moeten betalen.
- Op de lange termijn zijn de effecten van de Warmtewet en de eindigheid van gaslevering ontwikkelingen die ons naar alle waarschijnlijkheid nopen om

¹ In het kader van de doelmatigheid hebben we de financiële - en huuradministratie uitbesteed aan een administratiekantoor.

² de lasten van de OZB 2016 ad ca. € 8.300,- en de verhuurdersheffing 2016 ad ca € 13.500,-. Het ziet er naar uit dat de verhuurdersheffing in de toekomst niet meer op ons Hof van toepassing is.



fundamenteel bij de energie-eigenschappen en de daarbij behorende energievoorziening stil te staan.

2. doelen

Vanuit de oorspronkelijke doelstellingen van het Hof zoals die vastliggen in de statuten zien wij de volgende doelen die wij als College van Regenten nastreven:

- het op volwaardige wijze en met het oog op de lange termijn in standhouden van het monumentale complex;
- het blijven fungeren als verhuurder in het sociale segment;
- het streven naar een versterking van de exploitatie door te pogen andere middelen te verwerven: donaties, sponsors e.d.
- tegelijkertijd willen we met dit streven het maatschappelijk draagvlak voor de instandhouding vergroten.
- het meerjaren onderhoudsplan op basis van praktijkervaring bijstellen en detailleren en dit verder uitwerken met het oog op aspecten als de energievoorziening en het waar nodig verbeteren van de bewoningskwaliteit (aanpak vochtproblematiek)
- het cultuurgood breder toegankelijk maken met in achtneming van het belang van de huurders (rust en privacy).

3. context

Deze doelen moeten worden gerealiseerd binnen een context. Belangrijkste elementen daarvan zijn:

- *historie*
De stichting draagt sedert 1683 de zorg voor de instandhouding van haar eigendommen te weten de 30 Hofjeswoningen, de Hoftuin, het Poortgebouw en de regentenkamer inclusief de schilderijencollectie. De stichting moet aan alle wettelijke voorschriften die gelden voor de sociale huursector voldoen. Omdat het een rijksmonument betreft zijn de onderhoudskosten (restauratie en kostbaar handwerk) aanzienlijk duurder dan bij moderne sociale woningen. Bij de exploitatie zijn de kostenverhogende factoren o.a. de wettelijke eisen van de Monumentenwet/Monumentenwacht, maatwerk (geen woning is identiek) en de bereikbaarheid voor aannemers. De stichting draagt de zorg voor de instandhouding van haar eigendommen te weten de 30 Hofjeswoningen, de Hoftuin, het Poortgebouw en de regentenkamer inclusief de schilderijencollectie. Het moge duidelijk zijn deze context het bestuur van de stichting aanzienlijk beperkt in de vrijheid om naar een maximaal rendement bij de exploitatie van het bezit te streven.
- *actuele ontwikkelingen*



Waren de hofjeswoningen oorspronkelijk bedoeld voor alleenstaande vrouwen boven de 40 jaar van christelijke huize. Demografische ontwikkelingen nopen om regelmatig opnieuw naar de doelgroep te kijken waarvoor hofjeswoningen met een beperkt vloeroppervlak (gemiddeld ca 40 - 50 m²) zijn bedoeld. Dat heeft mogelijk gevolgen voor het verhuringbeleid, maar in potentie ook voor de na te streven woonkwaliteit en de nevenvoorzieningen waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht.

Een en ander noopt ons om te bezien of er mogelijkheden zijn naast de huurinkomsten en de doorberekening van service kosten andere middelen aan te trekken. De ANBI-status is daarvoor een belangrijke voorwaarde.

4. middelen

Het bereiken van de doelen kan vooraf niet "met een schaaftje geknipt" worden vastgelegd. In dit beleidsplan worden daarom vooral de *contouren* en de beoogde *aanpak* geschetst. Jaarlijks vindt vanuit deze beleidsoptiek en aan de hand van de beschikbare geldelijke middelen vertaling naar het jaarplan plaats. Dat behelst het volgende:

- verdere professionalisering van het beheer van het Hof³.
- het actualiseren van de statuten op basis van de gewijzigde omstandigheden en de zich ontwikkelende bestuurspraktijk.
- het betrekken van de huurders bij zaken die daarvoor in aanmerking komen zoals het onderhoud van de Hoftuin.
- ook het in de Woningwet voorgeschreven overleg met de huurders over het huurbeleid wordt gebruikt om de communicatie en relatie met de bewoners te versterken.
- na het verwerven van de ANBI-status stelselmatig werken aan het werven van sponsors en donateurs. Dit is een belangrijk onderdeel van het onderhavige beleidsplan. Het Stichtingsbestuur wil sponsors zoeken voor bepaalde elementen van Hof Meermansburg. Wij denken daarbij aan het onderhoud van de Hoftuin, het onderhoud van de historische waterpomp, de monumentale toegangsdeur en ornamenten in het poortgebouw, en het onderhoud/restauratie van de schilderijen in de regentenkamer. Daarnaast hoopt het Stichtingsbestuur schenkingen, legaten of donaties te verwerven van personen of instellingen die het Hof Meermansburg een goed hart toedragen. In onze jaarrekening zullen de verkregen fondsen in een aparte balanspost verwerken.

³ Opgemerkt zij dat de stichting één persoon in deeltijd in dienst heeft; deze wordt conform CAO beloond.



- het versterken van de externe communicatie: website moet complete informatie over het Hof bevatten en ook anderszins aan de eisen des tijds worden aangepast; jaarbericht; mogelijk kan een nieuwe uitgave over de geschiedenis van het Hof worden overwogen⁴.
- versterken van de relatie met de gemeente Leiden.
- het versterken van de communicatie met de bewoners via digitale nieuwsbrieven.
- samenwerking van andere Hofjes in Leiden en ook elders in den lande (Landelijk Hofjesberaad)
- op termijn - na 2021 - cultuurprogramma regentenkamer⁵.

juni 2016

⁴ het bestaande boekje is inmiddels bijna 40 jaar oud en enigszins gedateerd; bovendien is het niet meer verkrijgbaar.

⁵ In verband met een tot 2021 geldende overeenkomst met een voormalige huurder van de regentenkamer beschikt de stichting pas in de loop van dat jaar weer volledig over de regentkamer.