Stichting Landelijk Hofjesberaad

Vooruitgangstraat 167

2032 RK Haarlem

Geachte leden van de Commissie voor Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer,

Het bestuur van de Stichting Landelijk Hofjesberaad [LHB] heeft kennisgenomen van de brief van 20 juni van Minister Blok aan de Tweede Kamer, alsmede het bijbehorende rapport inzake de evaluatie van de verhuurderheffing.

In een brief aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken van 19 mei 2015, waarvan u een kopie heeft ontvangen, hebben wij het Ministerie geinformeerd over de resultaten van een enquête onder onze deelnemers en onze bezwaren tegen de verhuurderheffing.

De belangrijkste conclusies van de enquête waren:

* De verhuurderheffing drukt zwaar op het exploitatiebudget
* Compensatie uit extra huurverhoging is bij lange na niet voldoende om de heffing te compenseren
* Bezuinigen is vrijwel niet mogelijk, omdat:

1. de overhead gering is, daar bestuur en beheer geschiedt door vrijwilligers
2. hofjes veelal Rijksmonumenten zijn, hetgeen hoge onderhoudskosten met zich meebrengt. Bezuinigen op onderhoud is schadelijk is voor het Rijksmonument en zal in de toekomst tot extra kosten leiden.

* Hofjes bevinden zich veelal in de centra van steden, hebben daardoor een hoge OZB waarde en betalen dus een hoog tarief.
* De verhuurderheffing brengt een gezonde exploitatie en voor een aantal hofjes zelfs de continuïteit in gevaar.
* Hofjes functioneren vaak als vangnet voor huurders die tussen wal en schip raken, die bij woningcorporaties veelal pas na zeven jaar voor een woning in aanmerking komen.
* De meeste bij het LHB aangesloten hofjes bieden huisvesting aan senioren, veelal alleenstaande vrouwen. De kleine besloten gemeenschap in hofjes biedt een natuurlijke basis voor wat in de participatiesamenleving wordt nagestreefd.
* Ten gevolge van de heffing zal bij mutaties de huur van de desbetreffende woningen aanzienlijk stijgen, waardoor de oorspronkelijke sociale doelstelling van een groot aantal hofjes verloren dreigt te gaan. Het gevolg hiervan zal zijn, dat een ander huurderspubliek in aanmerking zal komen voor deze vorm van huisvesting. Veel hofjesbesturen willen dat niet, omdat men niet meer kan voldoen aan hetgeen in het testament van de stichters is bepaald.

In de enquête brachten veel hofjes naar voren zich grote zorgen te maken over de gevolgen van de heffing. Daarnaast vindt men het onrechtvaardig, dat de overheid huurinkomsten, die hard nodig zijn om de exploitatie te dekken, naar de algemene middelen laat vloeien. Opeenvolgende besturen zijn er de afgelopen eeuwen in geslaagd door middel van een gedegen financieel beleid en goed beheer hun monumentaal bezit in stand te houden en hun sociale taak uit te voeren.

Wij zijn verheugd, dat de Minister aan de Kamer voorstelt de franchise te verhogen van 10 naar 25 woningen. Echter 1/3 van onze 101 deelnemers bezit hofjes met meer dan 25 woningen, waarvan enkele meerder hofjes bezitten. Voor hen is de heffing nog steeds een forse aanslag op het budget,

hetgeen negatieve gevolgen zal hebben voor de instandhouding van het monument en de continuiteit. Voorts wordt deze groep nog eens extra getroffen door het voorstel van de Minister de heffing in 2018 verder te verhogen.

Wij handhaven ons eerdere standpunt, dat de heffingsvrije voet omhoog gebracht zou moeten worden van thans voorgesteld 25 naar 100 woningen. Mocht dit niet mogelijk zijn dan zou als alternatief een koppeling kunnen worden gelegd naar de monumentenstatus.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Stichting Landelijk Hofjesberaad

Mr. H. van Eesteren

Voorzitter