Stadsherstel Historisch Rotterdam

Jaarverslag 2019

Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2019

INHOUDSOPGAVE

Preadvies van de Raad van Commissarissen 4

Over Stadsherstel Historisch Rotterdam NV 5

Bestuursverslag
Woord vooraf 6
Restauratie en herbestemming 9
Onderhoud 16
Verhuur 18
Aan- en verkopen 20
Gemeentelijk beleid 20
Landelijke ontwikkelingen en subsidies 23
Financiering & risicobeheersing 23
Financieel resultaat 2019 23

Interview huurders
Caesar Bethume (BOEG) 24
Ericia de Fatima (Molenaarswoning) 26

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 28

Jaarrekening 2019 30

Algemene informatie 38

Dakpannen Henkespand

Preadvies van de Raad van Commissarissen

AAN DE AANDEELHOUDERS

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2019 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV aan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de statuten. Daarnaast vindt u het verslag van de directie. De jaarrekening is door de Raad besproken in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant (RSM Netherlands Accountants NV) en vervolgens goedgekeurd in de vergadering van 18 mei 2020. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Ook Stadsherstel wordt geconfronteerd met de gevolgenvan de uitbraak van het coronavirus. Voor de maatregelen die hiertoe zijn c.q. worden genomen verwijzen wij u naar het jaarverslag.

Wij stellen u voor om:

- de jaarrekening 2019 vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- in overeenstemming met het door de directie in haar verslag daartoe gedane voorstel het resultaat toe te voegen aan de reserves

GEVOLGDE WERKWIJZE

In 2019 heeft de Raad viermaal vergaderd conform een vooraf vastgesteld schema. De vergaderingen zijn bijgewoond door alle leden van de Raad. In de vergaderingen kwamen onder andere het aankoop-, restauratie-, onderhoudsbeleid, de meerjarenbegroting, de jaarstukken en de kwartaalcijfers aan de orde. De voorzitter overlegde in het verslagjaar, buiten de vergaderingen van de Raad, regelmatig met de directie.

SAMENSTELLING EN (HER)BENOEMING

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 juni 2019 trad de heer ir. G.J.Woudenberg af. Vanaf deze plaats willen wij de heer Woudenberg nogmaals danken voor zijn jarenlange inzet als president-commissaris voor Stadsherstel Historisch Rotterdam. De heer ir. D.A. Sperling werd benoemd voor een eerste termijn als commissaris.

In dit jaarverslag is de samenstelling van de Raad van Commissarissen opgenomen. De samenstelling is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en de organisatie onafhankelijk en kritisch opereren. De leden van de Raad verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap zonder bezoldiging. Personeelsopties zijn niet aan de orde noch voor de commissarissen noch voor de directie.

Wij spreken onze waardering en erkentelijkheid uit voor de wijze waarop directie en medewerkers zich in het afgelopen jaar voor de vennootschap voor het historisch erfgoed in Rotterdam hebben ingezet.

Namens de Raad van Commissarissen
Ir. D.A. (Daan) Sperling
president-commissaris

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ACHTERGROND

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV werd in 1980 opgericht om actief bij te gaan dragen aan het behoud van historisch erfgoed in de stad Rotterdam. Bezorgdheid over het toenmalige gemeentelijk beleid met betrekking tot monumenten en historische structuren was een belangrijke drijfveer. Hoewel een 'stichting' als rechtsvorm zou passen bij de maatschappelijke doelstellingen van de organisatie, is er gekozen voor een 'NV' om zo het bedrijfsleven te betrekken door het uitgeven van aandelen. Hierdoor kon het eigen vermogen worden opgebouwd dat noodzakelijk is voor het verwerven en restaureren van historisch erfgoed.

Eind tachtiger jaren drong ook bij de gemeente Rotterdam het besef door dat behoud van het historisch erfgoed – en het hierin onderbrengen van functies met belevingswaarde – een verrijking van de stad kan betekenen. In 1989 sloot de gemeente Rotterdam zich aan als aandeelhouder van Stadsherstel Historisch Rotterdam. Deze toetreding ging gepaard met deelname van grote Rotterdamse bedrijven en instellingen als Nationale Nederlanden NV, DURA BV, Blauwhoed NV, Rodamco NV, ABN AMRO Bank en vele anderen. Momenteel heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam bijna tachtig aandeelhouders die allen van groot belang zijn voor het blijven nastreven van de doelstelling van de organisatie: het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.

Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft 23 historische gebouwen (in totaal circa 21.000 m^2) in eigendom waarvan 17 als rijksmonument beschermd. Het betreft onder andere het Henkespand in Historisch Delfshaven, het Heinekengebouw in oud Crooswijk, het Wytpand in Delfshaven, Heerenhuis De Heuvel in het Park en het voormalig Douanekantoor op de Kop van Zuid (Hotel Pincoff's). Daarnaast is Stadsherstel Historisch Rotterdam eigenaar van 12 als rijksmonument beschermde beeldhouwwerken horende bij landgoed De Tempel in Overschie.

ORGANISATIE

Stadsherstel Historisch Rotterdam is een kleine flexibele organisatie met momenteel vijf vaste medewerkers. Daarnaast wordt er gewerkt op freelance basis met verschillende bouw- en restauratiedeskundigen. De organisatie wordt gekenmerkt door een Rotterdamse 'no-nonsense' mentaliteit met veel praktijk kennis op het gebied van restaureren, herbestemmen, beheer en financiën.

De kennis en kunde van de organisatie is door het ministerie van OCW erkend door aangewezen te worden als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Stadsherstel Rotterdam is de enige organisatie in de regio Rijnmond met deze status.

Haalbaarheidsonderzoek, restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen van fondsen en uit gestort aandelenkapitaal van de aandeelhouders. In sommige gevallen blijft de rol van Stadsherstel Historisch Rotterdam beperkt tot 'adviseur' voor derden op het gebied van restauratie en herbestemming.

Stadsherstel Historisch Rotterdam is lid van de landelijke Federatie Instandhouding Monumenten (FIM). De koepelorganisatie voor stedelijke, regionale en landelijke monumentenbeheerorganisaties.

De organisatie legt verantwoording af aan een Raad van Commissarissen bestaande uit 6 leden. De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de organisatie zonder bezoldiging.

Bestuursverslag

WOORD VOORAF

Over 2019 zijn uiteraard mooie dingen te melden die u terugvindt in dit jaarverslag. Bijzondere projecten zijn opgestart of opgeleverd, we hebben nieuwe huurders mogen verwelkomen en veel onderhoudswerk kunnen uitvoeren. Echter, het jaar wordt enorm overschaduwd door het overlijden van onze zeer geliefde en gewaardeerde collega Elsa de Winter in december. Door haar ongekende positiviteit en veerkracht hebben veel van onze relaties nauwelijks iets gemerkt van haar ziekte en kwam het bericht van haar overlijden als een schok binnen. Haar verlies is nog steeds moeilijk te bevatten voor ons als kleine en hechte organisatie waar zij meer dan 20 jaar een belangrijke rol vervulde op het gebied van directieondersteuning, financiën en fondswerving. Wij danken Elsa voor alles wat ze voor ons betekend heeft en wensen haar naasten veel sterkte toe.

In december 2019 was het Corona-virus in Nederland nog geheel onbekend. Hoe anders is dat nu – mei 2020 – ten tijde van het schrijven van dit voorwoord. Het virus en de maatregelen die wereldwijd zijn genomen ter voorkoming van verspreiding ervan hebben tot gevolg dat er uit het niets met veel kracht aan de handrem van de economie is getrokken. Met vele ondernemers als huurder, waaronder horeca, zijn het voor ons onverwacht spannende tijden. Stadsherstel is een financieel gezonde organisatie maar dat neemt niet weg dat wij de situatie zeer serieus nemen en zeker niet onderschatten. Naast de zorg voor de gezondheid van onze medewerkers en uitvoerende partijen die voor ons werken, treffen we adequate maatregelen zoals:

- overleg met huurders over eventuele betalingsachterstanden
- intensieve monitoring van de kasstroom en liquiditeitsprognose
- gebruikmaken van (versoepelingen van) regelingen van de overheid
- kritische doorlichting van projecten in voorbereiding
- overleg met onze financiers over het eventueel tijdelijk opschorten van aflossingen

Deze maatregelen waarborgen de continuïteit van de bedrijfsprocessen na balansdatum. Op basis van de huidige omstandigheden en de stand van zaken van de overheids-maatregelen zien wij op dit moment geen reden om aan de positieve continuïteits-veronderstelling te twijfelen. Wij zijn daarom van mening dat de in de jaarrekening gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd dienen te worden op de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

Vooralsnog wijken we niet af van onze doelstelling om Rotterdamse monumenten ‘laagdrempelig toegankelijk’ te maken en te houden. Wij richten ons op het erfgoed dat het DNA van de stad bepaalt en monumenten die het verhaal van de stad vertellen. Dit onderscheidt ons van vastgoedpartijen die in Rotterdam voornamelijk inzetten op het realiseren van relatief kleine (huur)woningen in bestaande gebouwen.

De toegankelijkheid van monumenten vinden we belangrijk en we staan daarin gelukkig niet alleen. De gemeente onderschrijft dit in haar Erfgoedagenda en steeds meer fondsen nemen de mate van ‘publiekstoegankelijkheid’ op in hun voorwaarden voor een financiële bijdrage. Hopelijk kunnen we in de zware tijden die voor ons staan ook op deze partners rekenen!

Ir. N. (Niels) van der Vlist MCD
directeur Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

Delfshaven

36-82-YR

RESTAURATIE EN HERBESTEMMING

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV investeert in restauraties van monumenten en beeldbepalende gebouwen in de gemeente Rotterdam. Een restauratie gaat veelal gepaard met de herbestemming van het gebouw naar een nieuwe functie om huuropbrengsten te genereren zodat financieel verantwoord wordt geïnvesteerd.

VOORMALIGE MOLENAARSWONING

De voormalige molenaarswoning maakt onderdeel uit van het historisch molencomplex aan de Kralingse Plas dat sinds 2016 in eigendom is van Stadsherstel. Het complex begint steeds meer op de kaart te staan als recreatieve en culturele plek. Zeilschool De Lelie – gehuisvest in het in 2017 gerestaureerde en verbouwde voormalig karottenfabriekje – trekt steeds meer bezoekers en biedt diverse vormen van recreatie op het water. Niet alleen zeillessen en zeilkampen voor kinderen, er kunnen ook zeilboten, kano's, SUP's geleend/gehuurd worden.

Ook de molens zelf worden steeds beter gevonden en zijn vaker open. Dit is grotendeels de verdienste van de Stichting Molens aan de Kralingse Plas die met diverse vrijwilligers de molens 137 dagen (in 2018 nog 111 dagen) in bedrijf hadden. Daarnaast heeft de stichting meer vrijwilligers aan zich kunnen binden en zo meer bezoekers kunnen ontvangen (ruim 3.500 in 2019) en meer specerijen kunnen produceren en verkopen. Daarnaast heeft de stichting zich samen met Stadsherstel in het verslagjaar ingezet voor fondswerving om voldoende middelen bij elkaar te krijgen om een kleinschalig bezoekerscentrum te kunnen realiseren. (zie p. 10)

Het realiseren van twee erfgoedlogiesstudio's in de voormalige molenaarswoning past mooi bij het versterken van de recreatieve functie van de historische plek en het vergroten van het publieksbereik. In samenwerking met de Provincie Zuid-Holland heeft Stadherstel al eerder onderzoek gedaan naar de mogelijkheden hiervoor. In 2019 heeft Stadsherstel het vergunningstraject (inclusief het wijzigen van de bestemming naar logiesfunctie) kunnen afronden en kon er gestart worden met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Hoewel de woning uit 1935 geen zelfstandig rijksmonument is, maakt het wel onderdeel uit van het historisch ensemble. Menno Spoormaker is vanuit zijn rol als bouwkundig ontwerper van Stadsherstel Rotterdam goed gekeken naar de nog aanwezige jaren '30 details – zoals kozijnen en deuren – en die meer tot hun recht laten komen door een andere kleurstelling en passend hang- en sluitwerk. De grootste uitdaging van het ontwerp bestond uit de puzzel om twee zeer compacte studio's toch van alle gemakken te voorzien zoals een eigen pantry, zit- en eetgedeelte, slaapkamer en luxe badkamer. Ook is er goed rekening gehouden met de mogelijkheid dat de beneden- en de bovenstudio door één familie of een bevriend stel kan worden gehuurd. Zij hebben dan de mogelijkheid om een tussendeur open te houden zodat ze binnendoor naar elkaars ruimte kunnen. Bij separate verhuur blijft deze deur gesloten.

Tot slot heeft Stadsherstel bij dit project goed gekeken naar de mogelijkheden om te verduurzamen. De voormalige woning was volledig ongeïsoleerd. Op de begane grond is de spouw voorzien van isolatievulling en de houten vloer aan de onderzijde geïsoleerd. De verdieping (houtskelet) is van binnenuit geïsoleerd. De studio's zijn bovendien gasloos. De ruimtes worden verwarmd door infraroodpanelen die pas aangaan kort voor aanvang van de verhuur (snelle opwarmtijd).
In de toekomst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor zonnepanelen zodat er deels gebruik kan worden gemaakt van de eletra die zelf wordt opgewekt.

Eind augustus zijn de erfgoedlogiesstudio's opgeleverd inclusief alle afwerkingen en inrichting. De studio's worden onder meer onder de aandacht gebracht via erfgoedlogies.nl en de eigen website demolenaarswoning.nl. De verhuur verloopt via boekingsplatform Airbnb. Ericia de Fatima treedt hierbij op als hostess namens Stadsherstel waarbij zij zowel de boekingen doet als alle vragen die voor, tijdens en na de overnachting gesteld kunnen worden door gasten. Ook stuurt zij de schoonmaakwerkzaamheden aan. Vanaf september 2019 heeft Stadsherstel de eerste gasten mogen verwelkomen en de reacties zijn enorm positief en enthousiast. Het leuke daarbij is dat het enthousiasme zich niet alleen richt op het comfort en het water en groen in de omgeving, maar ook op de bijzondere historie. In de studio's brengen we dit onder de aandacht met een welkomstboekje en veel gasten bezoeken ook de molens.

Voormalige molenaarswoning aan de Kralingse Plas tijdens de werkzaamheden (boven) en na oplevering

BEZOEKERSCENTRUM AAN DE KRALINGSE PLAS

in samenwerking met stichting Molens aan de Kralingse Plas

Impressie van de aanbouw van het bezoekerscentrum (achterzijde)

In het verslagjaar is ook hard gewerkt aan een ander project dat betrekking heeft op het historisch molencomplex aan de Kralingse Plas, namelijk de ambitie om een kleinschalig bezoekerscentrum te realiseren in molen De Ster. In samenwerking met de stichting Molens aan de Kralingse Plas zijn in 2019 belangrijke stappen gezet. Zo is het definitief ontwerp van de aanbouw – met daarin een ontvangstruimte, een toiletvoorziening, een pantry en een kleine werkplaats – van BERNS Architectuur goedgekeurd en ingediend bij de gemeente Rotterdam als concept planaanvraag. Door de aanbouw komt in de bestaande ruimte in de Ster meer ruimte voor de winkel (verkoop van gemalen specerijen) en voor de museale ruimte. De concept planaanvraag is positief ontvangen door de gemeente en de commissie voor welstand en monumenten.

Om de realisatie financieel mogelijk te maken zijn Stadsherstel en de stichting gezamenlijk gestart met fondswerving. De ambitie hierbij is dat de kosten nagenoeg geheel worden gedekt door fondswerving zodat de stichting geen huur hoeft te betalen voor de nieuwe ruimte. Dit past bij de beperkte financiële mogelijkheden van de stichting. Tijdens Nationale Molendag is de fondsenwerving officieel gestart en zijn diverse fondsen benaderd om een bijdrage te leveren. Ook is het project genomineerd voor de Nationale Molenprijs die helaas niet is gewonnen. Dit heeft wel veel publiciteit opgeleverd en gelukkig waren veel fondsen bereid om een bijdrage te leveren. Eind 2019 is ruim 80 % van het benodigde bedrag toegezegd gekregen inclusief een restauratie-subsidie van de Provincie Zuid-Holland voor het funderingsherstel van molen De Ster dat ook onderdeel uitmaakt van het project. Dit geeft Stadsherstel en de stichting voldoende vertrouwen om de volgende stappen te zetten. Eind 2019 is daarom bodemonderzoek (sondering en bodemkwaliteit) uitgevoerd voor het maken van het funderingsplan en constructietekeningen. Daarnaast heeft BERNS Architectuur alle tekeningen voor de definitieve omgevings-vergunningaanvraag voorbereid.

Kaart met een groot deel van de stad met centraal de Kralingse Plas
Op de linker kaart de molens die er ooit zijn geweest en rechts de molens die er nu nog zijn met aan de Kralingse Plas de molens De Ster en De Lelie

SNUIF- EN SPECERIJENMOLENCOMPLEX KRALINGSE PLAS HISTORIE EN ACHTERGROND

In de loop der tijd is het gebied rondom de molens sterk veranderd. Het huidige Kralingse Bos ligt nu omsloten door stad en infrastructuur. Tot de 17e eeuw was dit terrein echter een leeg en open veengebied. In de 17e eeuw begon de vraag naar turf toe te nemen en werd het veengebied tot ver onder de waterspiegel afgegraven. Het oorspronkelijke dorp Kralingen bevond zich aan de Veenweg en kwam door de turfwinning op een smalle strook in de plassen te liggen. Het dorp verplaatste zich om deze reden naar drogere gronden ten zuiden van de plassen en kwam zo dichter bij Rotterdam te liggen.

In 1867 werd er gestart met het opnieuw droogleggen van de veenplassen, in totaal een gebied van ongeveer 2600 ha. De plassen werden onteigend en drooggelegd met baggerspecie dat vrijkwam bij de aanleg van een deel van de Waalhaven en Merwehaven. Mogelijk is de Kralingse Plas niet drooggelegd, omdat de onteigening voor de gemeente te kostbaar werd. Rondom de Plas bevonden zich destijds verschillende huizen, bedrijven en molens.

In 1920 uitten stadsontwerpers Granpré Molière, Verhagen, Kok en Kleijen hun zorgen over de stad en het welzijn van de arbeiders en onderbouwen ze het belang van een groot park *'van een grootscheid, waar, hoe bestreden en bevolkt, de natuur toch steeds blijft heerschen over den mensch'*. Drie jaar later wordt landschapsarchitect Leonard Springer gevraagd om een ontwerp te maken en in 1925 wordt gestart met de aanplant van de eerste bomen. Het 'Boschplan' uit 1934, een ontwerp van landschapsarchitect Bijhouwer is uiteindelijk de basis voor de huidige vorm van het Kralingse Bos.

Rond 1900 waren er in Rotterdam en omgeving meer dan 150 molens in bedrijf. Hiervan zijn er nog maar enkele overgebleven. Ook rondom de Kralingse Plas met uitgestrekte plassen door de winning van turf en daartussen enkele kades was een uitermate geschikte plek voor molens. In het open plassengebied had de wind vrij spel op de wieken, waardoor de molens optimaal konden draaien ten behoeve van productie.
In Nederland en België hebben ooit 175 snuifmolens gestaan. Op De Lelie en De Ster na zijn alle snuifmolens verdwenen. Er is in Nederland nog één andere bestaande specerijenmolen, namelijk De Huisman in Zaandam.

De historie van het molencomplex gaat terug tot halverwege de 18e eeuw. Op 31 januari 1777 verkopen Thijs van Zeventer en Jacob de Werken een stukje land met de opstal van een molen en afbraak van een huisje gelegen aan De Korte Kade (de huidige Plaszoom) aan Johannes Schaij. Na zijn overlijden worden de opstallen verkocht aan Willem van der Lugt die maar kort eigenaar blijft. In 1803 koopt Isaac Hioolen, meester broodbakker, een 'Snuijfmole, huijsje en Loosje', de opstallen. Daarna zijn de Hioolens vier opeenvolgende generaties (ruim 100 jaar) eigenaars van de molens De Ster en De Lelie geweest.

De eerste vermelding van De Ster is in een testament uit 1830. De molen is dan in gebruik als korenmolen en heet De Nieuwe Star, later De Ster genoemd. In 1865 brandt De Ster af. Met onderdelen van de Rijswijkse snuifmolen De Stier werd De Ster herbouwd en werd ingericht als snuif- en specerijenmolen. De molen bleef zo in bedrijf tot De Ster in 1962 weer afbrandde. De molen werd daarna opnieuw herbouwd en is sindsdien in gebruik als werkend museum.

De Lelie is ouder dan De Ster, het exacte bouwjaar is onbekend, de eerste vermelding dateert van 1777. Volgens overlevering stond de molen eerst nog bij het Laantje van Nooitgedacht ongeveer 1 kilometer van de huidige standplaats. De molen hoorde toen bij de Kralingse katoendrukkerij Non Plus Ultra en werd gebruikt bij het wassen van katoen. De molen heette toen De Ezel.

In 1885 komt het bedrijf in handen van Isaac Alexander Hioolen, de zoon van Willem Hioolen. Volgens het testament van Willem Hioolen is de totale waarde van zijn bezittingen dan 76.000 gulden, een enorm bedrag in die tijd. In 1916 worden de molens onteigend door de gemeente Rotterdam. De familie Hioolen vertrekt daarop naar Wageningen en het bedrijf wordt voortgezet door de bedrijfsleider (karottenbaas) onder de naam Fa. H.J. Bukman en Zn. Zij huurden de molens van de gemeente Rotterdam. Bukman overleed in 1947 (net voordat hij bijna 50 jaar op de molens werkzaam was) waarna zijn zoon het bedrijf voortzette samen met Cor van Harrewijen tot het bedrijf in 1968 werd geliquideerd.

Het laboratorium in de jaren '50 en het Heineken-complex gezien vanaf de Rotte rond 1930 met o.a. de transportbrug

Bron: Heineken Collection Foundation

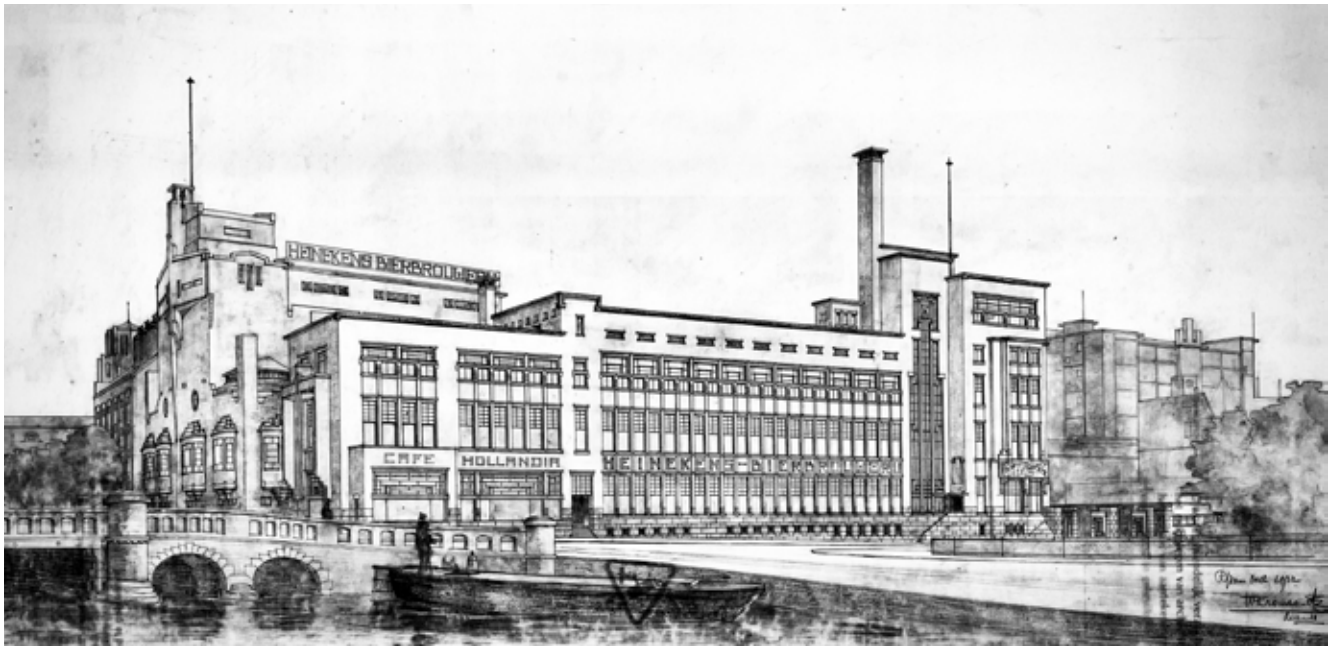
HEINEKENS BEERLAB

In het verslagjaar zijn goede stappen gezet inzake het project 'Heinekens Beerlab' waarmee het Heinekengebouw een enorme impuls moet krijgen wat betreft publiekstoegankelijkheid en belevingswaarde. In april heeft Bureau Polderman in opdracht van Stadsherstel het bouwhistorisch onderzoek afgerond. Hiermee is omvangrijke en zeer interessante historie van de Heineken brouwerij en bijbehorende gebouwen in Rotterdam goed gedocumenteerd. Een belangrijk onderdeel van het onderzoek was meer te weten te komen over het laboratorium. Als eerste brouwer ter wereld besloot Gerard Heineken in 1885 om een bedrijfslaboratorium op te richten waarin onder andere de kwaliteit van het gist kon worden gecontroleerd en zo de kans op bederven van geproduceerd bier kon worden verkleind. Het was al bekend dat dit laboratorium zich in Rotterdam bevond, maar nog niet in welk gebouwdeel van de brouwerij dit was. Het bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat het laboratorium zich op de 1e verdieping van het eerste bouwdeel uit 1882 bevond. Een gedeelte dat niet is gesloopt na het vertrek van de brouwerij naar Zoeterwoude (1974) en nog steeds tot rijksmonument van Stadsherstel behoort!

In 1886 werd het laboratorium opgeleverd en onder leiding van de Rotterdamse scheikundige Hartog Elion in gebruik genomen. Al in het eerste jaar wist Elion middels een gemodificeerd kweekapparaat een gist te kweken waarmee de bederfkans van bier veel lager werd. Dit A-gist zou vanaf dat moment de standaard voor het bij Heineken gebrouwen bier gaan vormen en de smaak van Heinekenbier bepalen. Tegenwoordig is dit A-gist veilig gesteld in Zoeterwoude ten behoeve van de wereldwijde productie.

Gerard Adriaan Heineken

Hartog Elion



Oorspronkelijk ontwerp van Kromhout uit 1930 voor het kantoorgebouw tot aan de Linker Rottekade en in eenheid met de reeds bestaande bouwdelen
Bron: Nieuwe Instituut / Foto's: Heineken Collection Foundation

Naast het laboratorium zijn er meer interessante feiten naar voren gekomen uit het onderzoek zoals de enorme grootte van het complex, de productie en de internationale groei van Heineken vanuit Rotterdam dankzij de export. Ook is meer duidelijk geworden over het alternatieve ontwerp van architect Kromhout dat hij zo graag had willen realiseren maar er uiteindelijk niet gekomen is. Het verklaart nog beter de huidige saaie blinde kopgevel van het monument. Kromhout had het gebouw langer willen maken met een fraaie kopgevel voorzien van grote glaspartijen. Uit het onderzoek blijkt ook de functie die hiervoor was bedacht: een entree voor bezoekers en relaties en een ontvangstruimte, van waaruit groepen een rondleiding door de brouwerij en over het terrein zouden kunnen krijgen. Ook was een zaal voorzien, waarin groepen na afloop nog bijeen konden komen.

Het onderzoek bevestigt dat de eerdere plannen voor horeca en tours / rondleidingen als nieuwe invulling voor met name de begane grond van het gebouw interessant kunnen zijn om het Rotterdamse verhaal van Heineken te vertellen. In samenwerking met Heineken Nederland en Mars Interieurarchitecten is in 2019 een nieuw plan gemaakt als alternatief voor een eerder (te) ambitieus plan van Heineken International. Het nieuwe plan is gericht op drie pijlers:

- Een grandcafé / bar met eigen entree en zelfstandige exploitatie
- Een gedeelte met vergader- en bijeenkomstruimtes met name gericht op de zakelijke markt
- Een museale ruimte in het voormalig laboratorium en tours / rondleidingen door het gebouw inclusief deze museale ruimte

Voor de eerste pijler is in 2019 principe overeenstemming bereikt tussen Stadsherstel, Heineken Nederland (huurder) en de horecaonderneming achter de concepten Beers & Barrels en The Streetfood Club (Utrecht). Onderdeel van de afspraken is het voornemen een aanbouw te realiseren tegen de huidige blinde kopgevel als nieuwe entree voor de horecavoorziening.

Voor de tweede en de derde pijler heeft de eind 2018 geopende Heineken Heritage Quarter in Amsterdam (op de 4e verdieping van het Heinekengebouw waar ook de Heineken Experience in is gevestigd) als referentie gediend. Ook hier is een combinatie van vergaderen, exclusieve tours en een museale ruimte met daarin een deel van de collectie van de Heineken Collection Foundation. Deze stichting / foundation heeft in mei 2019 bevestigd dat zij bereid is een deel van de collectie in bruikleen af te staan ten behoeve van de museale ruimte in Rotterdam.

Met de Rotterdamse ondernemers Marianne Kleppe en Floor van der Kooy zijn in 2019 nadere gesprekken gevoerdt over de exploitatie van de ruimtes voor vergaderingen en events. Tevens hebben zij de ambitie exclusieve tours aan te bieden door het rijksmonument waarbij wordt samengewerkt met Heineken.

In 2020 moeten de afspraken worden geforma liseerd in huurovereenkomsten zodat gestart kan worden met de ontwerp- en vergunningsfase. Het ontwerp van de aanbouw als uitbreiding van het rijksmonument maakt hier ook onderdeel van uit. Stadsherstel zal dan ook aan de slag gaan met de financiering van het project.

Heineken Heritage Quarter in Amsterdam

Dutch Pinball Museum

DE DUBBELDE PALMBOOM EN HET ZAKKENDRAGERSHUISJE

In april hebben Stadherstel Rotterdam en de gemeente Rotterdam dan eindelijk de koop-overeenkomst getekend waarmee de rijks-monumenten de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje in Historisch Delfshaven door Stadsherstel worden aangekocht. Een traject van ruim 6 jaar is hieraan vooraf gegaan, in de voorgaande jaarverslagen is hier al het nodige over geschreven.

Een oproep van diverse gemeenteraadsleden en de gebiedscommissie Delfshaven om in te zetten op een publiekstoegankelijke functie en de gesprekken met Stadsherstel inhoudelijk voort te zetten, is hierbij erg belangrijk geweest. Daarnaast moet worden opgemerkt dat er onder de nieuwe wethouder Kurvers eindelijk bereidheid was van de afdeling Vastgoed van de gemeente Rotterdam om inhoudelijk te reageren op vragen die door Stadsherstel gesteld waren over de uit-gevoerde taxaties. Omdat bepaalde informatie (o.a. de aanvullende asbestrapportages) niet was meegenomen door de taxateurs heeft er alsnog een hertaxatie plaatsgevonden en is overeenstemming bereikt.

Met de planvorming voor pakhuis de Dubbelde Palmboom is Stadsherstel vervolgens hard aan de slag gegaan. Met het Dutch Pinball Museum werd een huurovereenkomst gesloten voor de begane grond en de 1e verdieping. Dit flipperkastenmuseum moest hun onderkomen in de Fenixloods II op Katendrecht uiterlijk eind januari 2020 verlaten vanwege een grootschalige restauratie en verbouwing door stichting Droom & Daad. Het zal zeker twee tot drie jaar duren voordat dit project gereed is en het Dutch Pinball Museum daar eventueel kan terugkeren.

Om de Dubbelde Palmboom zo snel mogelijk gereed te maken voor de verhuizing van het flipperkastenmuseum is direct na de aankoop gestart met het tekenwerk voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Om de aanvraag overzichtelijk te houden zijn met name de wijzigingen aan de begane grond en de 1e verdieping ingediend. Op deze verdiepingen is het de bedoeling om een aantal onderdelen (zoals puien en wanden) met een indifferente monumentwaarde te verwijderen waardoor de toegang verbetert en er bovendien meer daglicht toetreedt. Ook wordt een doorbraak gemaakt op de 3e verdieping naar de technische ruimte met de cv-installatie die nu alleen nog via het buurpand bereikbaar is.

Dubbelde Palmboom

Na de verhuizing van het Dutch Pinball Museum wordt gestart met restauratiewerk van, met name, achterstallig onderhoud. Het houtwerk van kozijnen, deuren, ramen en luiken is erg slecht evenals delen van het metselwerk en zinkwerk. Positief om te vermelden is dat in het verslagjaar een positief bericht is gekomen van de Provincie Zuid-Holland om subsidiegelden vrij te maken voor 50 % van de restauratiekosten. Begin 2020 wordt deze regeling officieel opengesteld.

In 2019 is ook verder gewerkt aan de planvorming voor de verdiepingen en het toekomstig plan mocht het Dutch Pinball Museum terug gaan naar de Fenixloods II. In samenwerking met stichting Droom & Daad en de ondernemers achter Venour (creatief bureau), restaurant Dumbo en Reggae Festival Rotterdam is de haalbaarheid van een Young Urban Art Museum onderzocht. Door het open karakter van het monument en de jaren ’90 paneelwanden aan twee zijden van het gebouw, biedt het kansen voor een concept van ‘streetart’ en daarvan afgeleide kunstvormen. Door een slimme logistieke opdeling te maken, zou het YUAM op de verdiepingen kunnen starten zonder in conflict te komen met de exploitatie van het Dutch Pinball Museum. De financiële haalbaarheid van de uiteindelijke exploitatie moet in 2020 nog nader uitgezocht worden.

Tot slot het Zakkendragershuisje. Hoewel hier iets minder druk op ketel stond, heeft Stadsherstel in het verslagjaar principe afspraken kunnen maken met stichting Het Zakkendragershuisje over het huren van dit rijksmonument. Een belangrijk deel van de exploitatie van deze stichting bestaat uit repetities en voorstellingen van Drijfzand Theaterproducties. Daarnaast zal de stichting inzetten op verhuring als vergaderlocatie en andere kleinschalige activiteiten. Op de valreep van 2019 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor een aantal kleine ingrepen en het wijzigen van kleurstellingen van kozijnen, deuren en ramen.

Het Zakkendragershuisje

ONDERHOUD

Stadsherstel investeert veel in onderhoud. Daarmee behouden de panden de staat die na de restauratie is verkregen. Inpandige verbeteringen ten behoeve van de verhuurbaarheid vallen ook onder onderhoud. Een aantal noemenswaardige onderhoudswerkzaamheden die in het verslagjaar hebben plaatsgevonden:

HENKESPAND
DAKWERKZAAMHEDEN

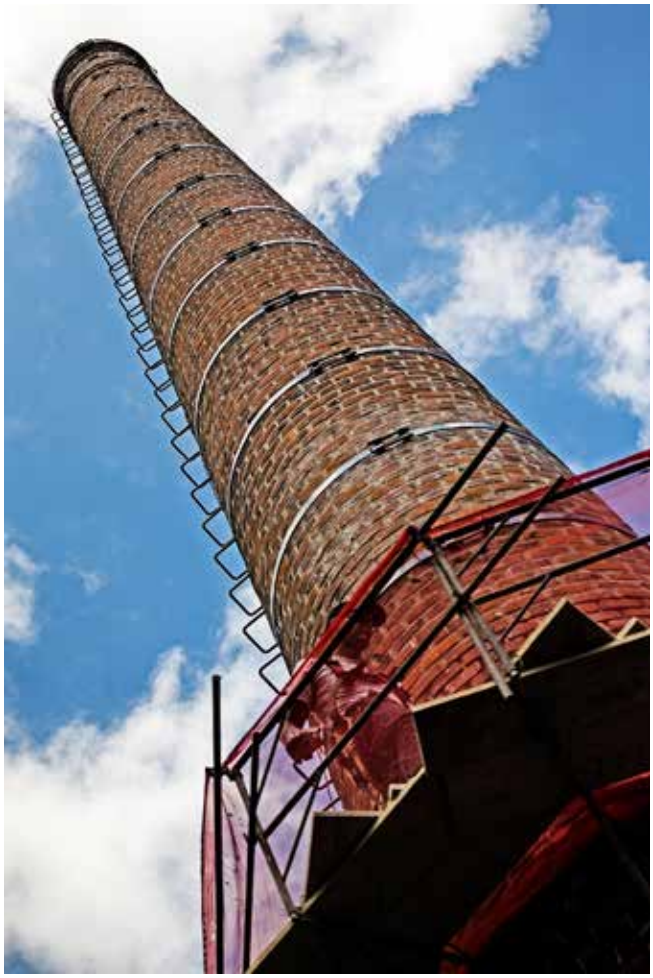
In het verslagjaar is de tweede fase van het onderhoud aan het dak van het Henkespand uitgevoerd. De panlatten en tengels onder de oud hollandse pannen zijn hier aan vervanging toe evenals de zinken goten rondom. De werkzaamheden zijn bij goed weer in juni uitgevoerd door de firma Van Eijk uit Den Haag. In 2020 zal de derde en laatste fase van het dak worden uitgevoerd.

Dakwerkzaamheden Henkespand

HENKESPAND
KANTOORRUIMTE 25

Eveneens in het Henkespand en onder het gedeelte van het dak waar bovengenoemde onderhoudswerkzaamheden aan hebben plaatsgevonden, is kantoorruimte 25 opgeknapt na het vertrek van een huurder. De pantry en het toilet zijn vervangen, de verlichting is aangepakt en er is een vergaderruimte in het kantoor gerealiseerd. Tot slot zijn hardstenen vensterbanken ontdaan van verf en zijn de houten vloerdelen geschuurd en geolied.

Kantoorruimte Henkespand voor (onder) en na (boven) onderhoud



Restauratie schoorsteen Henkespand

Schilderwerk Eendrachtsweg 67

HENKESPAND
SCHOORSTEEN

Op het achterterrein van het Henkepand staat de fabrieksschoorsteen als mooi overblijfsel van de jeneverdestilleerderij J.H. Henkes. Het is een van de weinige fabrieksschoorstenen in (Historisch) Delfshaven die er nog bestaat en herinnert aan het industriële tijdperk in dit gebied. In de zomermaanden van 2019 is de restauratie van de meer dan 30 meter hoge monumentale schoorsteen uitgevoerd. Dit was nodig omdat door roestvorming in de klimijzers en de stalen trekbanden het metselwerk schade had opgelopen. Ook is een 10 m hoge inwendige schutwand verwijderd die de ventilatie van het metselwerk verhinderde.
De restauratie is uitgevoerd door de specialisten van Harm Meijer BV. De schoorsteen kan nu letterlijk blijven roken tot plezier van de huurders. Er is namelijk een bbq-rooster in aangebracht.

EENDRACHTSWEG 67
SCHILDERWERK

Rijksmonument Huize Brenninkmeijer (Eendrachtsweg 67) waar Stadsherstel ook zelf kantoor houdt was toe aan een volledige schilderbeurt. De kleurstelling is hierbij ongewijzigd gebleven. De werkzaamheden zijn naar volle tevredenheid uitgevoerd door HAM Schilders.

VOORMALIG DOUANE KANTOOR / SUITEHOTEL PINCOFFS

Na klachten over beperkte luchtafzuiging in een aantal badkamers van Suitehotel Pincoffs is in het verslagjaar onderzoek gedaan naar dit probleem waarbij is geconstateerd dat de capaciteit van het totale ventilatiesysteem in combinatie met het kanaalverloop zorgt voor onvoldoende afzuiging in een aantal kamers. Vervolgens is in samenwerking met installateur Technisch Bureau Verwaal een aanvullend kanaaltracé bepaald en zijn twee nieuwe ventilatieboxen bijgeplaatst.

De voorbereiding en begeleiding van de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden worden verricht door de bouwkundig manager of directeur van Stadsherstel. Bij specifieke vraagstukken of restauratiebegeleiding wordt samengewerkt met Bureau Polderman | Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies. Het merendeel van de zesjarige onderhoudsplannen is eveneens door Bureau Polderman opgesteld conform de SIM-richtlijnen, Subsidiëring Instandhouding Monumenten.

Ook als het gaat om de uitvoerende partijen stelt Stadsherstel de nodige kwaliteitscriteria. Stadsherstel werkt samen met een beperkt aantal partijen op het gebied van algemeen bouwkundig, zink- en loodwerk, schilderwerk en metsel- en voegwerk. Uitvoeringsrichtlijnen van de Stichting ERM zijn hierbij leidend.

VERHUUR

Stadsherstel heeft ruim 18.000 m² kantoorruimte en circa 1.600 m² horecaruimte in de portefeuille. De verhuur hiervan heeft continu de aandacht van de organisatie. De afgelopen twee jaar is de concurrentie toegenomen. Een aantal verouderde, leegstaande kantoorgebouwen in Rotterdam is omgebouwd tot moderne concepten voor kleine ondernemers met tal van ondersteunende faciliteiten. Onderaan de streep leveren deze concepten echter behoorlijke maandlasten op voor de huurders. Stadsherstel biedt een goed alternatief met beperktere faciliteiten, maar een scherpe huurprijs in een pand met historie en karakter.

Wellicht is er door toegenomen vraag van ondernemers behoefte aan beide segmenten, vooral op de goede plekken in de stad. Onderzoek van o.a. CBRE toont dit ook aan: het leegstandspercentage ligt hoger bij kantoorlocaties aan de randen van de stad.

Het verslagjaar is wat betreft verhuur een relatief rustig jaar geweest. De enige grote mutatie vond plaats op de overgang van 2018 naar 2019 met het verwelkomen van het hoofdkantoor van **BOEG** (530 m²) in het Wyt-gebouw, een onderneming die zich richt op personeelsadvies en arbeidsbemiddeling in de technische sector. Vanaf het begin van 2019 ligt het leegstandspercentage van de portefeuille daarmee rond de 5 %.

In het Henkespand hebben we twee nieuwe huurders mogen verwelkomen. 'Digital agency' **Strakzat** is verhuisd naar unit 25 (130 m²) op de bovenste verdieping na een opknapbeurt door Stadsherstel van deze ruimte. Unit 31 (125 m²) op de begane grond is – direct na het vertrek van de vorige huurder – per 1 juli 2019 verhuurd aan creatief bureau **Studio Nul** dat o.a. voor diverse Nederlandse muziekartiesten in de pop- en urbanscene werkt.

Gedurende het verslagjaar hebben we een aantal zoekers van kantoorruimte moeten teleurstellen omdat wij hen geen ruimte konden bieden. De woningen in de portefeuille kennen al jaren geen leegstand. Er hebben in het verslagjaar ook geen mutaties plaatsgevonden in de verhuur van de woningen.

Het hoofdkantoor van Boeg (Wyt-gebouw)

Henkespand

Strakzat (Henkespand)

Strakzat (Henkespand)

Studio Nul (Henkespand)

Studio Nul (Henkespand)

Dubbelde Palmboom

AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar zijn de rijksmonumenten pakhuis Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje aangekocht. Echter, de levering zal pas in 2020 plaats vinden na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Er zijn geen objecten verkocht.

GEMEENTELIJK BELEID

Op het gebied van monumenten geven Wethouder Kurvers (Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving) en wethouder Kasmi (Onderwijs, cultuur & toerisme) invulling aan het coalitieakkoord (juni 2018) waarin het cultureel erfgoed van de stad wordt aangestipt:

> *Onze naam als architectuurstad willen we hoog houden. Dat maakt onze stad aantrekkelijk, voor zowel inwoners als toeristen. Hetzelfde geldt voor ons cultureel erfgoed. Daarom maken we een vernieuwde architectuurnota en zetten we het monumentenbeleid door.*

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam betreft de Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020. De Erfgoedagenda sluit aan bij het debat over het Rotterdams erfgoed dat de afgelopen jaren actief en vanuit vele invalshoeken gevoed is door de gemeenteraad. Het is positief om te signaleren dat de gemeente, na jaren van beperkte belangstelling, het belang van het cultureel erfgoed voor de stad erkent en uitdraagt:

> *Rotterdam wil een aantrekkelijke stad zijn en omarmt tevens een sterke economie. De inzet daarbij is dat ook cultuurhistorisch erfgoed bijdraagt aan de ontwikkelkracht van de stad en daarmee dus ook een economisch belang vertegenwoordigt. De opkomst van buurten en wijken door restauraties en herbestemmingen van historische gebouwen geven aan dat nieuwe ontwikkelingen steeds vaker op positieve wijze door aanwezig erfgoed gestimuleerd worden.*
> [Uit de Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020]

In de Erfgoedagenda worden drie pijlers benoemd die de basis vormen voor het beleid en activiteiten op het gebied van het gebouwde en aangelegde cultuurhistorische erfgoed:

- Bescherming en instandhouding gebouwd erfgoed
- Geschiedenis in beeld: kennisontwikkeling gebouwd erfgoed
- Het vertelde verhaal: kennisoverdracht gebouwd erfgoed

De derde pijler onderschrijft het belang van organisaties als Stadsherstel. Het gaat niet alleen om architectuurhistorie, maar ook om ‘het verhaal achter de stenen’. Stadsherstel richt zich al jaren op deze pijler door onder andere in te zetten op herbestemmingen tot niet-woonfuncties ter vergroting van de publiekstoegankelijkheid. In de Erfgoedagenda wordt dit specifiek genoemd onder de derde pijler:

Meerwaarde van publiekstoegankelijke functie ten opzichte van wonen: zeilschool De Lelie in rijksmonument voormalig Karottenfabriekje

De verhalen achter monumenten ontsloten.
Elk monument vertelt een verhaal en vormt zo een stukje van de biografie van Rotterdam. Om meer bekendheid te geven aan de beschermde monumenten en het verhaal daarachter, zal de beschikbare informatie over de monumenten worden ontsloten. Doel is hierbij samenwerking te zoeken met (andere) erfgoedorganisaties.

Helaas zijn publiekstoegankelijke functies financieel gezien veelal minder interessant dan woningen. Kleine woonunits kunnen, mede door de toenemende interesse in Rotterdam als vestigingsstad, voor relatief veel geld verhuurd worden en vormen hierdoor een gretig herbestemmingsproduct voor ontwikkelaars en beleggers. Monumenten zijn echter lang niet altijd geschikt voor de toevoegingen die hiervoor nodig zijn, zoals badkamers, keukens en extra trappenhuizen. Dit wordt ook door Bureau Monumenten erkend als toenemend probleem. Bovendien is de publiekstoegankelijkheid en de mogelijkheid om het verhaal van de monumenten te vertellen bij dergelijke woningen beperkt.
Het huidig verkoopbeleid van de gemeente Rotterdam waar de afdeling Vastgoed invulling aangeeft, houdt echter geen rekening met bovenstaande bij de verkoop van bestaand vastgoed. Taxatie geschiedt tegen de maximale mogelijkheden conform bestemmingsplan om zo maximale verkoopopbrengsten te generen. Op zich geen onlogische doelstelling maar soms kunnen er andere argumenten zijn om rekening mee te houden bij verkoop. Is er behoefte aan bepaalde voorzieningen in een wijk? Welke functies kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad in aanvulling op de ambities voor het toevoegen van veel nieuwe woningen (meer dan 4.000 per jaar)? Dit hoeft niet altijd dezelfde functie te zijn als de functie die op basis van het bestemmingsplan voor de hoogste verkoopopbrengsten zorgt. Samen met onder andere SKAR (Stichting Kunst Accommodaties Rotterdam) en Stipo proberen we het belang van deze vragen op de politieke agenda te houden.

Tot slot is het interessant dat de wethouder voor Cultuur (waar monumenten onder vallen) ook de wethouder voor Toerisme is. Het is voor het eerst dat Rotterdam een wethouder Toerisme heeft en er beleid gemaakt wordt voor het soort toerisme dat Rotterdam wil aantrekken en hoe de stad dit wil faciliteren. Een van de pijlers van de gemeente is om de bezoekers meer te verspreiden over de stad. Daar waar men nu vooral blijft 'hangen' bij de Markthal, Meent, Witte de With, Erasmusburg / Kop van Zuid en de Euromast, wil de gemeente meer toeristen trekken naar bijvoorbeeld Zuid, Historisch Delfshaven of Oude Noorden / Zwaanshals. Historisch Delfshaven is hierbij als eerste gebied aangewezen waar de gemeente actief op wil inzetten. De invulling die Stadherstel aan de Dubbelde Palmboom wil geven sluit hier mooi bij aan. Ook het project Heinekens Beerlab (Oude Noorden) zou dit beleid kunnen ondersteunen.

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN EN SUBSIDIES

PROFESSIONELE ORGANISATIES MONUMENTENBEHOUD (POM)

Voor het in stand houden van rijksmonumenten is de landelijke Subsidieregeling instandhouding rijksmonumenten (SIM) van groot belang om de hoge onderhoudskosten enigszins te beperken. De onderhoudskosten worden over een periode van zes jaar, met in totaal een maximaal bedrag van 3 % van de herbouwwaarde, voor 60 % gesubsidieerd. Het totale beschikbare budget is echter niet toereikend voor alle indieners, waardoor het op voorhand niet zeker is of de subsidie wordt toegekend. De andere 50% en overige onderhoudskosten komen voor rekening van de eigenaar.

Een uitzondering hierop vormen organisaties die zijn aangewezen als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Hun subsidieaanvragen hebben voorrang, waardoor zij vrijwel zeker zijn van toekenning. Ook komen monumentenbeheerorganisaties met de POM-status in aanmerking voor een achtergestelde lening bij het Nationaal Restauratiefonds voor nieuwe restauratieprojecten. Uitsluitend monumentenorganisaties die eigenaar zijn van tenminste twintig rijksmonumenten, kunnen in aanmerking komen voor de POM-status. Organisaties dienen daarbij onder andere aan te tonen dat de kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden is geborgd en dat de professionele omgang met beschermde monumenten gedurende een periode van vijf jaar een structureel en consistent karakter heeft. Stadsherstel Rotterdam is begin 2018 erkend met deze POM-status en daar nog steeds erg trots op.

SIM-SUBSIDIES

In het verslagjaar zijn vijf SIM-plannen ingediend voor een zesjarige onderhoudssubsidie. Het betreft de Voorhaven 57 (voormalig Hervormd burgerweeshuis), de Schiekade 77 ('Jonge Buskens') en aan de Plaszoom: molen De Ster, molen De Lelie en het Karottenfabriekje. De beschikking is inmiddels ontvangen.

RESTAURATIESUBSIDIES

Eind 2017 is het regeerakkoord gepresenteerd met daarin een boven verwachting positief bericht voor het Nederlandse cultureel erfgoed: de regering maakt € 325 miljoen extra vrij voor monumenten. Dit is een mooie aanvulling op de beperkte subsidiemogelijkheden voor restauratieprojecten van rijksmonumenten via de provincies. In 2018 is de eerste regeling hiervoor gestart door het ministerie van OCW: de Subsidieregeling restauratie rijksmonumenten 2018. Stadsherstel Rotterdam heeft hier (beperkt) gebruik van kunnen maken voor het restauratieproject Schiekade 77.

Met de aanstaande restauraties van de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje dacht Stadsherstel in aanmerking te komen voor de restauratieregeling voor 2019-2021. Echter, helaas is er door de RCE in deze regeling een ondergrens gesteld van € 2,5 mln aan restauratiekosten. Stadsherstel begrijpt dat er voorrang wordt gegeven grote restauratieprojecten (zoals kerken) die eerder niet van de grond zijn gekomen, maar het volledig uitsluiten van kleinere kwetsbare restauraties (ook als er onvoldoende aanmelding van grote restauraties is) is niet alleen bij Stadsherstel Rotterdam, maar bij meer hardwerkende monumentenorganisaties op zijn zachts gezegd erg slecht gevallen. Een aantal organisaties heeft zijn lidmaatschap bij de FIM (Federatie Instandhouding Monumenten) opgezegd en pleit voor een andere vorm van lobby bij de RCE. Stadsherstel Rotterdam heeft ook overwogen haar lidmaatschap op te zeggen, maar er toch voor gekozen de ontwikkelingen in 2020 af te wachten.

Gelukkig is er toch subsidie gevonden voor de restauratiekosten van de twee projecten. Doordat zowel de Dubbelde Palmboom als het Zakkendragershuisje tot één van de Erfgoedlijnen van de Provincie Zuid-Holland (namelijk gelegen aan een oude trekvaart) komen ze aanmerking voor een restauratiesubsidie. In het verslagjaar zijn hier middelen voor gereserveerd door de Provincie. Begin 2020 wordt de beschikking voor beiden projecten verwacht.

LAAGRENTENDE FINANCIERING

Het Nationaal Restauratiefonds (NRF) blijft een zeer belangrijke partij voor de financiering van investeringen in restauraties van rijksmonumenten. Met de inzet van de zogenoemde Restauratiefondsplus-hypotheek kan een organisatie (met voldoende solvabiliteit) jaarlijks voor maximaal € 5 miljoen aan laagrentende financiering aanvragen, met een rentepercentage van 1,5 % rente. De lage rente kan, ten opzichte van reguliere rentetarieven op financieringen, het verschil maken om een herbestemming of restauratie mogelijk te maken. Voor organisaties met de POM-status geldt bovendien dat de financiering als achtergestelde lening wordt verstrekt. Het NRF biedt ook financiering aan op het gebied van gemeentelijke monumenten en het verduurzamen van rijksmonumenten.

In het verslagjaar is de financiering van de aankoop, restauratie en verduurzaming van de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje bij het NRF aangevraagd.

FONDSWERVING

In 2019 heeft Stadsherstel een toezegging ontvangen van het Prins Bernhard Cultuurfonds voor een bijdrage aan de restauratie van de fabrieksschoorsteen horende bij het Henkespand.

Ook Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam heeft een toezegging voor een bijdrage gedaan aan dit project.

FINANCIERING EN RISICOBEHEERSING

In 2019 heeft Stadsherstel nieuw kapitaal aangetrokken ten behoeve van de aankoop, restauratie en herbestemming van de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje in Historisch Delfshaven. Het betreft nieuw aandelenkapitaal van stichting Volkskracht, Leyten Vastgoed en de gemeente Rotterdam.

De overige lopende financieringen zijn in het verslagjaar niet gewijzigd.

Ten opzichte van de doelstelling van de vennootschap en in relatie tot de activiteiten, is de risicobeheersing met name gericht op de bezettingsgraden van het onroerend goed, de solvabiliteit, kwaliteit van de restauratieprojecten en de regelgeving. De directie is van mening dat genoemde risico's in voldoende mate worden beheerst. De solvabiliteit heeft als streven 60 % en dient niet onder 50% te geraken. De solvabiliteit bedroeg aan het eind van 2019 65 % en is daarmee iets gestegen ten opzichte van eind 2018 (63 %).

FINANCIEEL RESULTAAT 2019

De winst- en verliesrekening over 2019 vertoont een positief nettoresultaat van €478.741. De directie stelt voor om over 2019 geen dividend uit te keren.

Het nettoresultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

Gewone dingen ongewoon goed doen

INTERVIEW MET CAESAR BETHUME

Dat is de wat cryptische visie van BOEG- personeelsadvies. Deze jaren geleden door Jan den Bakker, partner van BOEG, spontaan uitgesproken zin, bepaalt feitelijk al het handelen van BOEG. BOEG bemiddelt en adviseert over vacatures binnen de specialismen Elektrotechniek, Installatietechniek, Bouw en Finance. Zij doet dit door veel persoonlijke aandacht te geven aan zorgvuldigheid, integriteit, discretie en transparantie zowel naar de te bemiddelen kandidaat als naar het vragende bedrijf. Dat lijkt heel vanzelfsprekend maar in de detacherings- en uitzendsector komt het maar al te vaak voor dat snelle winst belangrijker is dan zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de juiste match tussen werknemer en werkgever. Juist hierin onderscheidt BOEG zich door vanuit haar zeer uitgebreide netwerk maatwerk te leveren tussen mens en werk. Een gesprek met de andere partner van BOEG: Caesar Bethume.

Het gesprek vindt plaats op de vrolijk ingerichte entresol die onder de houten kap in de grote open ruimte 'hangt'. Hier kunnen de twintig medewerkers van BOEG lunchen maar ook even ontspannen en na werktijd bijpraten bij de bar of bij het tafelvoetbalspel. Caesar legt uit dat bemiddelen echt een ambacht is. Bij BOEG wil men de te bemiddelen kandidaat altijd uitgebreid persoonlijk spreken om duidelijk te krijgen waar zijn of haar behoeften liggen, welke talenten aanwezig zijn, wat past maar ook wat niet past en wat de persoonlijke drijfveren van de kandidaat zijn. Ook de opdrachtgever wordt nadrukkelijk gevraagd te preciseren wat de wensen en behoeften zijn. Pas als alles van beide kanten inzichtelijk is, vindt een precieze koppeling plaats waarbij altijd een medewerker van BOEG bij aanwezig is. Veel nieuwe klanten komen binnen via mond op mond reclame, maar ook de uitgebreide professionele netwerken zijn voor BOEG van belang.

De naam BOEG komt voort uit het feit dat BOEG een boegbeeld in de markt wil zijn voor opdrachtgevende partijen. Voor te bemiddelen klanten staat BOEG voor Baas Over Eigen Geluk. Dat is wat BOEG wil uitstralen: maak je eigen droom waar, blijf de rest van je leven leren en maak gebruik van de uitgebreide online leeromgeving die BOEG biedt om je persoonlijkheid in de meest brede zin te ontwikkelen.

BOEG is de afgelopen jaren fors gegroeid naar de huidige twintig medewerkers en verwacht dit ook de komende jaren nog te blijven doen. Die groei van de afgelopen jaren heeft ook gevolgen gehad voor de huisvestingssituatie. Liefst vier keer is BOEG verhuist in de afgelopen zeven jaar. Bijzonder hierbij te vermelden is dat alle huisvesting altijd in monumentale panden is geweest. Via het HAKA-gebouw aan de Vierhavenstraat, de Machinist aan de Buytewechstraat en het Van Udenpand aan de Veerhaven uiteindelijk naar de huidige plek, het WYT-gebouw. Dat was allemaal niet toevallig. Het hoort bij de filosofie van BOEG. De huisvestingssituatie wordt gezien als het uithangbord van de organisatie. Een beeldbepalend pand draagt daaraan bij. Als zodanig wordt het WYT-gebouw als beeldrager gebruikt in promotiefilmpjes en als aantrekkelijke werkomstandigheid bij vacatures. Een beeldbepalend pand gaat in hoofden van mensen zitten als een herinnering aan een mooie plek. Het draagt bij aan een 'look and feel' van een bedrijf. Kortom een uithangbord van gastvrijheid en hospitality, aldus Caesar Bethume. Gelukkig is de ruimte in het WYT-pand nog groot genoeg om de verwachte groei op te vangen, dus voorlopig geen nieuwe verhuizing voor BOEG!

Caesar Bethume en Jan den Bakker

Superhost van prachtig Rotterdams cultureel erfgoed

INTERVIEW MET ERICIA DE FATIMA

Aan het water van de Kralingse Plas en met uitzicht op de skyline van Rotterdam is de voormalige Molenaarswoning een prachtige plek voor rust en ontspanning. Stadsherstel heeft de Molenaarswoning in 2019 verbouwd tot twee fraaie erfgoedlogies, studio's De Ster en De Karot.

'Je bent hier omringd door prachtige natuur en het is hier héérlijk rustig. Zodra je een van de studio's binnenkomt, voel je dat je gaat ontspannen. Je wordt hier helemaal zen, echt een *mesmerizing experience*' aldus Ericia de Fatima, sinds september vorig jaar host van de Molenaarswoning en beheerder van de boekingen. Dat doet ze naast haar studie International Businessmanagement aan de Hogeschool Rotterdam (het laatste jaar) en haar werkzaamheden als marketingmanager voor de bruidswinkel van haar vriendin. Sinds kort doet ze ook de boekingen en de communicatie voor De Lammie, een verbouwde viskotter die in de Rotterdamse Veerhaven wordt verhuurd voor overnachtingen. Een enthousiaste en actieve dame, die klantgerichtheid en -vriendelijkheid hoog in het vaandel heeft staan.

Het is voor Ericia belangrijk dat de gasten zich welkom voelen vanaf het eerste contactmoment. Dat betekent dat er een vriendelijke email wordt gestuurd met de bevestiging van de boeking en informatie over de praktische zaken. Hoewel er in de studio's mappen liggen met informatie over plaatselijke restaurantjes en leuke beziens-waardigheden, neemt Ericia ook altijd de moeite om in de bevestigingsmail te attenderen op actuele evenementen of andere activiteiten in Rotterdam die mogelijk leuk en interessant zijn voor de gasten. Alles om hen voor te bereiden op een aangenaam verblijf en als Rotterdamse is ze goed op de hoogte van het aanbod in haar stad.

Het feit dat de gasten uit binnen- en buitenland komen, uit verschillende culturen en met verschil-lende gewoonten maakt het werk zo leuk en in sommige gevallen ook uitdagend. Haar talenkennis – naast de Nederlandse spreekt Ericia Engels, Frans, Spaans en Portugees – en haar multiculturele achtergrond helpen haar hierbij.

De gasten kunnen zichzelf binnenlaten in de studio met behulp van een van te voren toegestuurde instructie met toegangscode. 'Sommige mensen zijn gewoon graag op zichzelf en vinden hun eigen weg.' Maar er zijn ook mensen die het prettig vinden om door Ericia zelf te worden ontvangen en rondgeleid. En dat doet ze natuurlijk graag. Ze is enthousiast over beide studio's en kan de gasten alles tot in de kleinste details toelichten. De mooie plek om je ontbijt te nuttigen met uitzicht op het water, de praktisch ingerichte badkamers, het heerlijke terras met het mooiste uitzicht op de Kralingse Plas en de skyline van Rotterdam.
Als ze heel eerlijk is heeft ze wel een lichte voorkeur voor een van de studio's, 'die met het ligbad in de slaapkamer' roept ze enthousiast.

Ericia de Fatima

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te

liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 18 mei 2020

RSM Netherlands Accountants NV
W. Groeneveld RA

JAARREKENING 2019

BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

		2019		2018
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa		26.599.992		26.133.154
Vlottende activa				
Vorderingen	162.730		55.146	
Liquide middelen	911.274		853.474	
		1.074.004		908.620
		27.673.996		**27.041.774**
PASSIVA				
Eigen vermogen		17.272.120		16.259.465
Voorziening groot onderhoud gebouwen		325.047		245.036
Achtergestelde leningen		783.648		818.837
Langlopende schulden		8.357.596		8.819.467
Kortlopende schulden		935.585		898.968
		27.673.996		**27.041.774**

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, statutair gevestigd te Rotterdam, bestaan voornamelijk uit de exploitatie en restauratie van monumentaal onroerend goed..

Informatieverschaffing over continuïteit

Als gevolg van de uitbraak van het Coronavirus na balansdatum is er veel onzekerheid in de markt. De onderneming heeft maatregelen getroffen om de continuïteit van de bedrijfsprocessen te waarborgen. Op basis van de huidige omstandigheden en stand van zaken van de overheidsmaatregelen zien wij op dit moment geen reden om aan de positieve continuïteitsveronderstelling te twijfelen. Wij zijn daarom van mening dat de in de jaarrekening gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd dienen te worden op de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018
Netto-omzet		1.920.821		1.772.400
Kosten				
Personeelskosten	335.508		313.409	
Overige bedrijfskosten	735.668		621.333	
		1.071.176		934.742
				837.658
Bedrijfsresultaat				
Financiële baten en lasten		-223.376		-260.493
Resultaat voor belastingen		626.269		577.165
Belastingen		-147.528		-134.625
Resultaat na belastingen		**478.741**		**442.540**

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Op grond van artikel 396 lid 6 worden fiscale grondslagen toegepast. Bedragen luiden in euro's.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

De effecten opgenomen onder de financiële vaste activa en de vlottende activa, voor zover deze betrekking hebben op de handelsportefeuille of met betrekking tot eigenvermogensinstrumenten buiten de handelsportefeuille, alsmede derivaten met een onderliggende beursgenoteerde waarde, worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Alle overige in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de (geamortiseerde) kostprijs. Door de vennootschap zijn geen derivaten afgesloten.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen, ontvangen subsidies en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.
Vanwege het bijzondere en unieke karakter van de vastgoedbeleggingen (historisch erfgoed) is de afschrijvingslast nihil.

Vorderingen op handelsdebiteuren

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis) agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Overlopende activa

Overlopende activa worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Na eerste verwerking worden de overlopende activa gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Pensioenvoorzieningen worden gewaardeerd op basis van actuariële grondslagen. De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening voor groot onderhoud

Voor uitgaven voor groot onderhoud van gebouwen wordt een voorziening gevormd om deze lasten gelijkmatig te verdelen over een aantal boekjaren. De toevoegingen aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het groot onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden voor groot onderhoud verloopt. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

De voorziening heeft een overwegend langlopend karakter.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De achtergestelde leningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

Materiële vaste activa

	Vastgoed in uitvoering	Vastgoed-beleggingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2019	16.499	26.116.654	26.133.153
Investeringen na aanwending herinvesteringsreserve	433.594	96.050	529.644
Ontvangen bijdragen en subsidies/verkoop panden	-17.321	-45.485	-62.806
Afschrijvingen	-	-	-
Herclassificaties	-252.732	252.732	-
Boekwaarde per 31 december 2019	**180.040**	**26.419.951**	**26.599.991**
Aanschaffingswaarde	180.040	26.419.951	26.599.991
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	**180.040**	**26.419.951**	**26.599.991**

	31-12-19	31-12-18
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	52.326	3.219
Omzetbelasting	-	279
Overige vorderingen	45.685	17.097
Overlopende activa	64.719	34.552
	162.730	**55.146**

Handelsdebiteuren

Een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	4.719	8.930
Bijdragen en subsidies	60.000	25.622
	64.719	**34.552**

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht, gebaseerd op de tot dat moment in het kader van de dienstverlening gemaakte kosten in verhouding tot de geschatte kosten van de totaal te verrichten dienstverlening. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en –lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en –lasten van uitgegeven en ontvangen geldmiddelen.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met vrijgestelde en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare posten.

LANGLOPENDE FINANCIERINGEN

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV wordt gefinancierd door middel van twee soorten vreemd vermogen, te weten achtergestelde leningen en hypothecaire leningen.

Achtergestelde leningen

Van het totaalbedrag aan langlopende achtergestelde leningen heeft een bedrag van circa € 680.000 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende achtergestelde leningen is circa 2,75 %.

Hypothecaire leningen

Van het totaalbedrag aan langlopende hypothecaire leningen heeft een bedrag van circa € 6.180.000 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende hypothecaire leningen is circa 2,28 %.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN EN GESTELDE ZEKERHEDEN

Voorwaarden Stichting Nationaal Restauratiefonds en overige

Door Stichting Nationaal Restauratiefonds zijn de volgende voorwaarden verstrekt ten aanzien van de leningen:

- de solvabiliteit van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV moet minimaal 50% bedragen. Wel dient gestreefd te worden naar een solvabiliteit van minimaal 60%;
- verpanding (bij voorbaat) van de gelden op bouwrekeningen aan Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- continuering van het non-cash dividend beleid van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV.

Voor het merendeel van de hypothecaire leningen is een eerste hypotheek op het betreffende pand verstrekt.

Bankgaranties

Met een aantal huurders zijn langlopende huurovereenkomsten overeengekomen. Door een aantal huurders zijn bankgaranties afgegeven. Het totaal aan uitstaande bankgaranties beloopt per ultimo 2019 circa € 176.000.

Huurverplichtingen onroerende zaken

De vennootschap is een meerjarige financiële verplichting aangegaan tot en met 31 maart 2042 terzake van huur van een garage. De verplichting voor 2020 is gelijk aan circa € 5.600. De verplichting wordt jaarlijks geïndexeerd.

Investeringsverplichtingen

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV is in 2019 een verplichting aangegaan met betrekking tot de koop van twee nieuwe panden in 2020 voor een totaalbedrag van € 1.010.000. In het boekjaar is voor deze investeringsverplichtingen een financieringsaanvraag positief afgerond bij het Nationaal Restauratie Fonds.

Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het coronavirus gedurende de eerste maanden van 2020 heeft grote gevolgen op de wereldwijde economie. De gevolgen van de uitbraak van het coronavirus worden aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en zijn derhalve niet in de jaarrekening van 2019 verwerkt.
De verwachting is dat de coronacrisis het resultaat van de vennootschap over 2020 negatief zal beïnvloeden. Dit zal echter mede afhangen van de wijze waarop de uitbraak van het coronavirus kan worden beheerst. Op grond van de opgestelde liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden heeft de directie geen twijfels over de continuïteit van de vennootschap.

OVERIGE TOELICHTING

Bestemming van de winst van het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 25 juni 2019. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst van het boekjaar 2019

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad € 478.741 in het boekjaar 2019 toe te voegen aan de overige reserves.
In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post resultaat boekjaar.

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming

Artikel 31 van de statuten vermeldt:

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2, lid 1, sub b, wordt de winst, die in het laatste boekjaar is behaald, uitsluitend aangewend ter bevordering van het doel van de vennootschap, met dien verstande dat een dividend uitkering tot ten hoogste 5% van het nominaal bedrag van de aandelen per jaar, of zoveel meer of minder door de Minister van Financiën wordt toegestaan, cumulatief, geoorloofd is.

2. Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet toereikend is om het in lid 1 van dit artikel gemeld percentage uit te keren kan de algemene vergadering besluiten in volgende jaren het tekort in te halen, indien de winst zulks toelaat.

3. Voor het overige wordt de overwinst aangewend overeenkomstig het in artikel 2 omschreven doel: het verwerven restaureren en exploiteren van historisch waardevolle bouwwerken in Rotterdam.

Artikel 32, lid 3 van de statuten vermeldt:
'Indien de algemene vergadering op voorstel van de directie zulks bepaalt, wordt een interim dividend uitgekeerd, echter uitsluitend voor zover er winst in de vennootschap is.'

Liquide middelen
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Eigen vermogen

	31-12-19	31-12-18
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 135.224 gewone aandelen nominaal € 100,00	13.522.400	13.002.400
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		

	2019	2018
Overige reserves		
Stand per 1 januari	2.814.525	2.368.759
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	442.540	445.766
Vrijval ten gunste van algemene reserve	13.914	-
	3.270.979	**2.814.525**
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	442.540	445.766
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-442.540	-445.766
Onverdeeld resultaat boekjaar	478.741	442.540
	478.741	**442.540**
Achtergestelde leningen		
Achtergestelde leningen van vermogensfondsen	783.648	818.837
Voorziening groot onderhoud gebouwen		
Stand per 1 januari	245.036	338.151
Dotatie	150.000	100.000
Onttrekking	-69.989	-193.115
Stand per 31 december	**325.047**	**245.036**
In de onttrekking is een bedrag van € 228.661 aan ontvangen subsidies en bijdragen opgenomen (2018: € 554.040).		

	31-12-19	31-12-18
Langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	8.046.192	8.513.343
Bouwdepots	-	-
Waarborgsommen	311.404	306.124
	8.357.596	**8.819.467**
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	501.706	487.404
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	110.781	45.623
Vennootschapsbelasting	31.481	39.159
Loonheffing	14.205	11.265
Omzetbelasting	10.654	-
Te betalen dividendbelasting	-	12.127
Overige schulden	21.614	82.775
Overlopende passiva	245.145	220.615
	935.585	**898.968**

Artikel 32, lid 5 van de statuten vermeldt:
'Indien blijkens de vastgestelde winst- en verliesrekening in enig jaar verlies is geleden, dat niet uit een reserve bestreden of op een andere wijze gedelgd wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.'

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

Netto-omzet
De netto-omzet is in 2019 ten opzichte van 2018 met 8,37 % gestegen.

	2019	2018
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	279.456	272.396
Sociale lasten	36.693	38.757
Pensioenkosten	15.813	-
Overige personeelskosten	3.547	2.256
	335.508	**313.409**

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen
Op grond van arftikel 2.383 lid 1 BW wordt geen melding gemaakt van de bezoldigingvan bestuurders en commissarissen aangezien de opgave is te herleiden tot één enkele natuurlijk persoon.

Personeelsleden
Bij de vennootschap waren in 2019 gemiddeld 3 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2018: 3).

Overige bedrijfskosten		
Exploitatiekosten onroerend goed	630.885	536.351
Kantoorkosten	30.939	35.235
Algemene kosten	73.843	49.747
	735.667	**621.333**

Exploitatiekosten onroerend goed		
Onderhoud onroerende zaak	245.998	263.509
Gemeentelijke heffingen	83.695	89.923
Verzekeringen	49.599	37.342
Servicekosten (leegstand)	97.309	40.143
Reserveringsverschil servicekosten a.p.	-330	877
Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen	150.000	100.000
Overige kosten	4.613	4.556
	630.884	**536.350**

Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rekening-courant bank	-1.727	-1.527
Rente Belastingdienst	1.626	1.062
Rente achtergestelde leningen	-24.656	-13.585
Rente hypotecaire leningen	-198.619	-246.443
	-223.376	**-260.493**

Details molenaarswoning

Aandeelhouders

ABN AMRO Bank NV
AD NieuwsMedia BV
AM Holding Vastgoedontwikkeling BV
Amvest Participaties II BV
Aon Groep Nederland BV
ASR Deelnemingen NV
ASR Schadeverzekering NV
Beheermaatschappij De Heyde BV
Drs J.Th. Bernard
Blauwhoed Groep BV
Bontenbal Bouw BV
Breesaap BV
C & A Nederland cv
Coöperatieve Rabobank Rotterdam UA
Deutsche Bank AG
Dordtse Vastgoed- en Investeringsmaatschappij BV
Dura Participatie BV
Dura Vermeer Bouw Heyma BV
DVB Bank SE
J.P. van Eesteren BV
Europees Massagoed-Overslagbedrijf (EMO) BV
FixPlan BV
Gemeente Rotterdam
Groene Energie Administratie BV
H.D. Projectrealisatie BV
Heineken Nederland BV
Heijmans Vastgoed BV
HILLGATE Investments BV
Historisch Genootschap Roterodamum
Hollandsche Beton Groep NV
ING Bank NV
Kolpa VVS Beheer BV
Koninklijke Volker Wessels Stevin NV
Koninklijke Vopak NV
Koninklijke Woudenberg Ameide BV
Leyten Vastgoedontwikkeling BV
LSI Participations BV
Maasmond Application Holding BV
Maersk Holding BV
Manhave Vastgoed BV
Middelland Beheer BV
NEXT Real Estate BV
NSI Vastgoed BV
Van Omme & De Groot Participatiemaatschappij BV
OVG Projectontwikkeling BV
Parc Makelaars BV
PortionPack Holland BV
ProDelta Holding BV
Rabo Vastgoedgroep Holding NV
REAAL Schadeverzekering NV
REI Fund Netherlands BV
Rodamco Nederland Winkels BV
Royal Imtech NV
Simmons & Simmons LLP
Smit Internationale Beheer BV
Stichting Administratiefonds Volkskracht
Stichting Elise Mathilde Fonds
Stichting Gansoord
Stichting Havensteder
Stichting Ondernemersbelangen Rotterdam
Stichting Oranje Fonds
Stichting Organisatie van Effectenhandelaren te Rotterdam (STOER)
Stichting Vestia Groep
Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam
Stichting Woonbron
Stichting Woonstad Rotterdam
TBI Holdings BV
Unilever NV
Vesteda Project BV
Dr F.L. van Vliet
Volker Bouwmaatschappij BV
Vopak Nederland BV
Van der Vorm Vastgoed Holding BV
Van Waning Bouw BV
W. Warnar Beheer BV
Van Zon Consultancy BV

Stadsherstel Historisch Rotterdam

ALGEMENE INFORMATIE

RAAD VAN COMMISSARISSEN
Ir. D.A. Sperling, *president-commissaris*
J. de Mooij
Mr. W.J.H. Koster
Ir. J. Buijs
Mr. H.N.C.M. van Disseldorp
Mr. J.R. Kuyper (namens de gemeente Rotterdam)

DIRECTIE
Ir. N. van der Vlist MCD

ACCOUNTANT
RSM Netherlands Accountants NV

DOELSTELLING VAN DE VENNOOTSCHAP
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV heeft tot doel het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.

CONTACTGEGEVENS
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV
Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam

T 010 240 0999
E info@stadsherstel-rotterdam.nl
W www.stadsherstel-rotterdam.nl

Bankrekeningnummer
NL06 ABNA 0426 0188 26
Handelsregister nr. 24140008
RSIN 5769346

COLOFON
Jaarverslag 2019
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ONTWERP
ZEE [typo]graphic design

FOTOGRAFIE
Bart Dunweg
Titia Hahne Photography
Jan van Mechelen [ZEE]
Nicoline Rodenburg
Steven Teenstra

Schoorsteen Henkespand

Molenaarswoning

Stadsherstel
Historisch
Rotterdam

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV
Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam

Foto voorzijde
Schoorsteen Henkespand