Stadsherstel Historisch Rotterdam

Jaarverslag 2020

Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2020

INHOUDSOPGAVE

Preadvies van de Raad van Commissarissen 4

Over Stadsherstel Historisch Rotterdam NV 5

Bestuursverslag
Woord vooraf 6

Restauratie en herbestemming 9
Interview met Gerard van de Sanden 10
Interview met Abel Scholtens 14

Onderhoud 20

Verhuur 22

Aan- en verkopen 24

Gemeentelijk beleid 24

Landelijke ontwikkelingen en subsidies 25

Financiën & risicobeheersing 27

Financieel resultaat 2020 27

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 28

Jaarrekening 2020 30

Alfabetische lijst van aandeelhouders 38

Algemene informatie 38

Schilderwek Rechter Rottekade

Preadvies van de Raad van Commissarissen

AAN DE AANDEELHOUDERS

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2020 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 19 april 2021. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Ook Stadsherstel is in 2020 geconfronteerd met de gevolgen van COVID-19. Met name van de medewerkers heeft dit de nodige inspanningen gevraagd. Wij zijn onze medewerkers zeer erkentelijk dat zij in staat zijn geweest om in deze omstandigheden (thuiswerken, digitaal overleg etc.) de bedrijfsvoering adequaat te continueren. Ook een aantal huurders is uiteraard geconfronteerd met de gevolgen van COVID-19. Hiertoe zijn met de betreffende huurders passende afspraken gemaakt. Niettegenstaande het voorgaande mag Stadsherstel terugkijken op goede financiële prestaties in 2020.

Wij stellen u voor om:
- de jaarrekening 2020 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 2020 heeft de Raad viermaal vergaderd conform een vooraf vastgesteld schema. In de vergaderingen kwamen onder andere het aankoop-, restauratie- en onderhoudsbeleid, de meerjarenbegroting, de herfinanciering, de jaarstukken en de kwartaalcijfers aan de orde. Ook werd regelmatig gesproken over huurdersaangelegenheden in verband met COVID-19. De voorzitter overlegde in het verslagjaar, buiten de vergaderingen van de Raad, regelmatig met de directie.

SAMENSTELLING EN BENOEMING

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
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 vele grote Rotterdamse bedrijven en instellingen. Momenteel heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam bijna tachtig aandeelhouders die alle 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 24 historische gebouwen (in totaal circa 23.000 m²) in eigendom waarvan 17 als rijksmonument zijn 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 Pincoffs). 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 zeven vaste medewerkers. Daarnaast wordt er op freelance basis gewerkt met verschillende bouw- en restauratiedeskundigen. De organisatie wordt gekenmerkt door een Rotterdamse 'no-nonsense' mentaliteit met veel praktijkkennis op het gebied van restaureren, herbestemmen, beheer en financiën.
De kennis en kunde van de organisatie is door het ministerie van OCW erkend als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Stadsherstel Rotterdam is de enige organisatie in de regio Rijnmond met deze officiële 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 Het Behouden Huis. Een koepelorganisatie voor stedelijke, regionale en landelijke monumentenbeheerderorganisaties.

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

Het jaar 2020 zal niet snel vergeten worden. Het jaar waarin we uit het niets te maken kregen met een virus waarvoor maatregelen moesten worden genomen met een enorme impact op onze dagelijkse manier van leven en werken. Er werd veel gevraagd van onze flexibiliteit en er waren grote economische gevolgen voor sectoren als de horeca, cultuur, evenementen en toerisme.

Aan het begin van 2020 was hier overigens nog niets van te merken en ook in de zomermaanden hebben we gelukkig – veelal in eigen land – wat minder aan het virus hoeven denken. Desalniettemin is het een uitzonderlijk jaar geweest waarin we te maken kregen met kwetsbaarheid, thuiswerken, thuisonderwijs en sluitingen van horeca en musea. Ook de activiteiten die we rondom ons 40-jarig jubileum hadden gepland konden helaas geen doorgang vinden.

Een aantal van onze huurders kreeg hierdoor ook flinke klappen te verwerken. Denk aan Suite Hotel Pincoffs die wel open mocht blijven maar nauwelijks nog bezoekers naar de stad zag komen. Of restaurant 't Ambachtshuys die bij de plotselinge eerste lock down 150 reserveringen moest afbellen. Of het Dutch Pinball Museum, net geopend in de Dubbelde Palmboom om vervolgens al weer gedwongen te moeten sluiten. Stuk voor stuk trieste verhalen van ondernemers die het onder normale omstandigheden heel goed doen. Daar zijn we dan ook het gesprek mee aangegaan om te kijken of we gezamenlijk tot een oplossing konden komen. Op onze beurt konden wij weer terecht bij onze financiers voor het tijdelijk opschorten van een deel van onze aflossingsverplichtingen. Ook hebben we gebruik kunnen maken van een speciale achtergestelde lening van het Nationaal Restauratie Fonds voor gederfde huurinkomsten bij publiekstoegankelijke monumenten.

Tot slot hebben we ook de veerkracht en energie van de mensen kunnen zien. En met 'de mensen' bedoel ik op de eerste plaats de werknemers van onze organisatie. We hebben er samen hard aan gewerkt om vertraging van restauraties en onderhoudswerkzaamheden te voorkomen, de gesprekken met huurders aan te gaan en onze financiën op orde te houden. Ik durf te zeggen dat we hierin zijn geslaagd en ben dan ook erg trots op dit jaarverslag.
Maar ook onze huurders hebben deze veerkracht als ondernemer laten zien door positief te blijven, door nog meer in te zetten op online verkoop (o.a. Marlies Dekkers), het aanboren van andere branches en door creatieve concepten te bedenken zoals een geweldig thuismenu concept van 't Ambachtshuys en diners op de kamers bij Suite Hotel Pincoffs.

De resultaten die we samen hebben bereikt in dit moeilijke jaar vol uitdagingen, sterken ons in onze ambitie om Rotterdamse monumenten toegankelijk te maken en te houden. Met de juiste ondernemers als huurders zijn horeca, culturele voorzieningen en inspirerende kantoorruimtes nog steeds wenselijk en noodzakelijk voor de beleving van het Rotterdams erfgoed. Ook de meerwaarde voor de stad en de behoefte van mensen om interessante plekken te bezoeken zal hopelijk snel weer zichtbaar worden!

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

Nieuwe tochtsluis in de Dubbelde Palmboom

PINBALL

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 generen zodat financieel verantwoord wordt geïnvesteerd.

DE DUBBELDE PALMBOOM

Voormalig pakhuis de Dubbelde Palmboom is aan het begin van het verslagjaar in eigendom van Stadsherstel gekomen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk was geworden. Deze voorwaarde was afgesproken in de koopovereenkomst met de gemeente Rotterdam. Na ruim 8 jaar leegstand van het rijksmonument kon er dan eindelijk gestart worden met de restauratiewerkzaamheden en de verbouwing om nieuwe functies mogelijk te maken.

Een belangrijk onderdeel hiervan betrof de nieuwe functie voor de begane grond en de 1e verdieping: het Dutch Pinball Museum. Er moest snel worden gestart met de werkzaamheden omdat het museum zijn onderkomen in de Fenixloods op Katendrecht in februari diende te verlaten. De flipperkasten zijn tijdelijk op de 2e verdieping tegen elkaar aan opgeslagen op dusdanige wijze dat de werkzaamheden erom heen konden plaatsvinden. Naast de aanpak van houtrot aan puien en kozijnen, en de waterdichtheid van het dak, lag er voornamelijk een opgave op installatietechnisch vlak. Zo moest de brandmeldinstallatie (zowel de centrale als de detectiemelders op alle verdiepingen) vervangen worden om te voldoen aan de brandveiligheidseisen en om überhaupt gebruik mogelijk te maken. Dit was een van de oorzaken waarom tijdelijk gebruik al die jaren niet mogelijk was. Daarnaast bleek niet alleen de cv-installatie te moeten worden vervangen maar ook dat de gehele gasaansluiting in de straat was afgesloten.

Inpandig zijn met name een aantal jaren ’90 toevoegingen (zoals een aantal wanden en tochtportalen) verwijderd en deels in staal en glas teruggebracht op betere posities. Ook zijn op detailniveau verbeteringen doorgevoerd zoals de verlichting en schilderwerk van wanden. Tot slot is bouwtechnisch mogelijk gemaakt om een eenvoudige bar bij de entree toe te voegen waar bezoekers van het museum vooraf of na afloop nog iets kunnen eten of drinken.

Uiteindelijk was er meer tijd om de puntjes op de i te zetten. Het Dutch Pinball Museum kon door coronamaatregelen pas op 1 juni open terwijl was ingezet op 1 april. Het nieuwe onderkomen is zowel door het museum zelf als door de bezoekers met veel enthousiasme ontvangen.

Na de opening is er verder gewerkt aan het houtrotherstel op de verdiepingen ter voorbereiding op het schilderwerk. Tevens is de technische ruimte (met o.a. de cv-installatie) op de 3e verdieping opnieuw ingedeeld met een nieuwe toegang vanuit het pakhuis. In de bijgebouw is op de 2e en 3e verdieping gestart met de verbouwing tot bovenwoning. Tot slot is er gewerkt aan het herstel van voeg- en metselwerk en zijn er natuurstenen waterslagen teruggeplaatst aan de achterzijde van het pakhuis (die in de jaren ’90 waren vervangen door hout).

In 2020 is er ook verder gewerkt aan de verkenning van de mogelijkheden voor een Urban Art Museum. 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 ‘Street art’ en daarvan afgeleide kunstvormen. Er is een slimme logistieke opdeling gerealiseerd, waardoor het Urban Art Museum op de verdiepingen kan starten zonder in conflict te komen met de exploitatie van het Dutch Pinball Museum. Helaas is hier door de beoogde exploitant geen invulling aan gegeven. De plannen zijn niet concreet gemaakt en de aangevraagde exploitatievergunning is afgewezen door de gemeente Rotterdam, omdat er onvoldoende informatie kon worden aangeleverd.

Een interview met eigenaar/directeur van het Pinball Museum vind je op de volgende pagina’s. →

De Dubbelde Palmboom tijdens de restauratie en na opening Pinball Museum

INTERVIEW met Gerard van der Sanden
van het Dutch Pinball Museum

'Ik spaarde geld met klusjes en kocht op mijn veertiende mijn eerste eigen flipperkast, voor 300 gulden.'

Een Rijksmonument vol flipper-kasten, ben je geflipt?!

Het Dutch Pinball Museum bestaat sinds 2015 en is in april van 2020 tijdelijk neergestreken in de **Dubbelde Palmboom** in Delfshaven. Gerard van de Sanden is de eigenaar en directeur. Hij verzamelt flipperkasten sinds zijn veertiende en laat in zijn museum de geschiedenis van de ontwikkeling van de flipperkast zien. En natuurlijk kan je er ook een potje flipperen.

Zo lang als hij zich kan herinneren, is Gerard gefascineerd door flipperkasten. ‘Vanaf mijn zesde, kan ik me herinneren.’ Niet ver van zijn huis in Dordrecht, waar hij vanuit Spangen naartoe verhuisde na de scheiding van zijn ouders, zat om de hoek een speelhal. Daar flipperde hij voor het eerst. De guldens die Gerard na schooltijd uit de gokkasten achterin de speelhal haalde, gebruikte hij vervolgens om op de flipperkasten vóórin de hal te spelen. Zijn fascinatie voor de kasten werd groter, net als zijn droom om er thuis een te hebben. ‘Ik spaarde geld met klusjes en kocht op mijn veertiende mijn eerste eigen flipperkast, voor 300 gulden. Je kunt wel stellen dat mijn liefde voor flipperkasten toen werd verankerd.’

Vanaf zijn 16e werkt Gerard fulltime als schilder, op zijn 21e koopt hij met zijn vrouw hun eerste huis. Dat betekent ook: meer ruimte voor flipperkasten! Tot zijn dertigste koopt en verkoopt hij ze bijna elk weekend, maar in zijn huis staan er steeds maar zeven. Steeds na het uitspelen van een kast, ruilt hij die weer in voor een nieuwe. Het gaat hem echt om het spel. ‘Elke flipperkast zit anders in elkaar en heeft zijn eigen plattegrond. Je moet zo’n kast leren lezen. Met het knipperen van de lampjes laat de kast zien hoe het spel werkt, maar dat moet je wel zien en begrijpen.’ Zijn relaties met de kasten zijn dus kort, maar heftig te noemen. Hij kan er niet van afblijven tot hij de Grande Finale bereikt. Die is spetterend, verpletterend en vol toeters en bellen. ‘Als een vuurwerkshow in een flipperkast, geweldig!‘

Tot zijn dertigste ruilde Gerard de uitgespeelde kast gewoon om voor een nieuwe, maar hoe langer hij speelde, hoe sneller dat gebeurde en hoe vaker hij op pad moest voor een ruil. Tot zijn dertigste heeft hij zo’n honderd verschillende kasten in huis gehad, schat hij in. Uiteindelijk wilde hij de keuze tussen de kasten niet meer maken. Bovendien werden de flipperkasten duurder. Als oplossing betrok hij een leegstaand kantoorpand. Zo werd de basis gelegd voor wat nu het Dutch Pinball Museum is.

Na een aantal jaren het goed te hebben gedaan in de Fenixloods op Katendrecht, nu dus in de Dubbelde Palmboom. Daar staan zo’n 150 kasten, de vroegste uit 1930. Met dit museum maakt Gerard zijn collectie voor iedereen toegankelijk. Om de geschiedenis ervan te tonen, maar ook om te leren hoe je met respect met een flipperkast omgaat.

Gerards verzamelddrang is overigens bevredigd: de meerwaarde van nog 100 flipperkasten ziet hij niet. Wel heeft hij plannen om het museum thematisch in te richten, educatief ook en met meer ‘belevingshoekjes’. Eén is er al: de Twilight Zone. Dit is een exact nagebouwde achterwand van de gelijknamige flipperkast.

Corona gooide roet in het eten van de officiële opening, maar Gerard hoopt dat dit in 2021 alsnog kan plaatsvinden. De eerste periode op de nieuwe locatie is ook niet gemakkelijk geweest met twee gedwongen sluitingen ten gevolge van coronamaatregelen. Maar Gerard blijft positief en zit vol nieuwe ideeën als het museum weer (corona proof) open mag. Naar verwachting verhuist het museum in 2024 terug naar de oorspronkelijke plek in de Fenixloods. Stichting Droom & Daad opent daar na de restauratie onder andere het Landverhuizersmuseum.

Gerard van de Sanden

BEZOEKERSCENTRUM MOLENS KRALINGSE PLAS

Nadat in 2019 de twee erfgoedlogies studio's zijn opgeleverd in de voormalige molenaarswoning werd in het verslagjaar gestart met de uitvoering van het volgende project dat betrekking heeft op het historische molencomplex aan de Kralingse Plas. Het project komt voort uit de ambitie van Stadsherstel Rotterdam en de Stichting Molens aan de Kralingse Plas om een kleinschalig bezoekerscentrum te realiseren in molen De Ster. Door een aanbouw tegen het bijgebouw van de molen te realiseren ontstaat er ruimte voor een ontvangstruimte, een toiletvoorziening, een pantry en een kleine werkplaats voor de molenaars.

Maar het project heeft zeker ook een restauratie-component. Het bijgebouw zelf is het oudste deel van molen De Ster en kampt met een behoorlijk funderingsprobleem. Door de zettingen zijn er scheuren ontstaan in het metselwerk en de binnenmuren. Gelijktijdig met de nieuwe fundering voor de aanbouw zijn er ook funderingspalen aangebracht voor het bijgebouw en een nieuwe dragende vloer zodat er geen zettingen meer kunnen plaatsvinden. Na afronding van de werk-zaamheden krijgt dit oude gedeelte een tweetal nieuwe functies namelijk deels winkelruimte en deels expositieruimte.

In april hebben we de omgevingsvergunning mogen ontvangen op basis van het ontwerp en tekeningen van BERNS Architectuur. Bovendien heeft de Stichting Molens aan de Kralingse Plas (in samenwerking met Stadsherstel) in het verslagjaar door middel van fondswerving voldoende middelen bijeen kunnen brengen om te starten met de uit-voering. Het is fantastisch om te constateren dat zoveel fondsen dit bijzondere project ondersteunen. De stichting heeft toezeggingen ontvangen van:

→ Stichting Elise Mathilde Fonds
→ Van de Mandele Stichting
→ Prins Bernhard Cultuur Fonds
→ VSB Fonds
→ Stichting Job Dura Fonds
→ G. Ph. Verhagen Stichting
→ Stichting Verzameling van Wijngaarden Boot
→ Stichting Ondernemersbelangen Rotterdam
→ Stichting Droom & Daad
→ Stichting TBI

Daarnaast heeft Stadsherstel Rotterdam een restauratiesubsidietoekenning ontvangen van de provincie Zuid-Holland voor het funderingsherstel en herstel van metselwerk en wanden. Samen met de toekenning van fondsen gaf dit voldoende zeker-heid om te starten met de uitvoering. Eind juli is opdracht gegeven aan Aannemersbedrijf F. Bijl & Zn met veel ervaring in restauratiewerk maar ook voldoende thuis in houtskeletbouw voor de aanbouw.

Eind september hebben de vrijwilligers van de Stichting Molens aan de Kralingse Plas de bouw-vallige schuur gesloopt om ruimte te maken voor de aanbouw. Direct daarna is de aannemer gestart met slopen van de verzakte betonvloer en de grond-sanering. Door een aanvullende vervuiling in de grond heeft dit voor enige vertraging gezorgd maar daarna kon alsnog gestart worden met het heiwerk. Op 29 oktober werd de officiële eerste paal geslagen door Abel Scholtens (voorzitter van de Stichting Molens aan de Kralingse Plas) en Niels van der Vlist (directeur Stadsherstel Rotterdam).

Na het in orde making van de wapening en bekisting is eind november de betonnen vloer gestort in zowel het oude deel (als nieuwe draagvloer) als voor de aanbouw. In de werkplaats van de aannemer is een start gemaakt met de houtskeletbouwelementen die in 2021 geplaatst zullen worden om de gevels van de aanbouw te realiseren. De verwachting is dat de aannemer in mei 2021 klaar is met de werk-zaamheden.

De Stichting Molens aan de Kralingse Plas zet zich nog in voor fondswerving om ook de inrichting voor elkaar te krijgen. Het gaat om de inrichting van de ontvangstruimte maar ook om die van de winkel en een verbeterde opstelling van de museale ruimte. Ook zullen er materiaal en meubels moeten worden aangeschaft. De stichting hoopt begin 2021 voldoende middelen bijeen te hebben gebracht zodat ze – direct na de bouwkundige oplevering door de aannemer – kunnen starten met de inrichting.

Ondanks alle beperkingen door corona is het de Stichting Molens aan de Kralingse Plas toch gelukt de molens regelmatig in bedrijf te hebben en open te stellen voor publiek met inachtneming van de RIVM-maatregelen. Zo is molen De Ster in het verslagjaar nog 115 dagen in bedrijf geweest (137 dagen in 2019) en heeft deze bijna 180.000 omwentelingen gemaakt (ruim 226.000 in 2019). Een prestatie waar de vrijwilligers van de stichting absoluut trots op mogen zijn. De stichting kan gelukkig over steeds meer vrijwilligers beschikken. De molens zijn op deze manier goed zichtbaar gebleven voor alle wandelaars in het Kralingse Bos.

Een interview met de voorzitter van Stichting Molens aan de Kralingse Plas vind je op de volgende pagina's.
→

Herstelde wanden binnenzijde en de nieuwe funderingsbalk en betonvloer voor de aanbouw

INTERVIEW met molen-enthousiast Abel Scholtens, voorzitter Stichting Molens aan de Kralingse Plas

'Het zijn korte lijntjes en dat werkt heel plezierig.'

Abel Scholtens is 2,5 jaar voorzitter van Stichting Molens aan de Kralingse Plas. Hij kreeg de kans de vacante positie in te vullen toen hij in een gesprek met Niels (van der Vlist, directeur van Stadsherstel) hoorde over de verwerving van de molens door Stadsherstel. De stichting voor het beheer van de molens, met daaronder een aantal vrijwillige molenaars, had bij de verwerving feitelijk nog maar één bestuurslid. Mede op initiatief van Andries Ponsteen (voormalig directeur van het Erfgoedhuis Zuid-Holland) werden mogelijkheden onderzocht om het bestuur en de stichting nieuw leven in te blazen. Niels vroeg Abel of hij interesse had om tot het bestuur van de stichting toe te treden en bracht hem in contact met Andries: de rest is geschiedenis.

Specerijen worden hier op windkracht gemalen

Het nieuwe stichtingsbestuur is met veel enthousiasme aan de slag gegaan, deels leunend op de historische kennis van bestaand bestuurslid (en tevens molenaar) Jan Bakker. Daarnaast namen Martin Reijnhoudt en Til Kroes zitting. Onder leiding van Abel is er verder gewerkt aan het meer structureren van zaken. Zo is er een meerjaren beleidsplan opgesteld, zijn de statuten bijgewerkt, kreeg de stichting een ANBI-status, is de huurovereenkomst met Stadsherstel geformaliseerd en is er een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

De relatie met Stadsherstel noemt Abel bijzonder. Met Niels van der Vlist wordt samen opgetrokken in de fase van de nieuwbouw van het bezoekerscentrum en de verbouw in de molen en is hij een vaste gast bij de bestuursvergaderingen. 'Het zijn korte lijntjes en dat werkt heel plezierig' aldus Abel. Van beide kanten wordt veel tijd gestoken in het behoud van de molens: de stichting aan de kant van de vrijwillige menskracht, Stadsherstel aan de kant van het groot onderhoud en financiën.

Abel is trots op het feit dat het aantal vrijwilligers de afgelopen jaren is gegroeid naar ruim 20 enthousiastelingen. Aanvankelijk waren het vooral molenaars, leerling molenaars en molengidsen maar de laatste jaren zijn daar ook andere vrijwilligers bij gekomen, zoals mensen die de tuin komen doen en de 'spice girls' zoals ze liefkozend worden genoemd, de dames die de blikjes vullen met in de molen gemalen specerijen. En sinds kort is er iemand aangetrokken die de communicatie verzorgt: de nieuwe website is inmiddels gelanceerd (www.snuifmolens.nl).

Het beleid van de stichting rust op drie pijlers: toename van het aantal vrijwilligers en het faciliteren daarvan, de molens meer op de kaart zetten en toename van de activiteiten door en met de molens.

Met de bouw van het bezoekerscentrum – dat naar verwachting eind april 2021 klaar is – hoopt het bestuur een toename van het aantal activiteiten te kunnen realiseren en daarmee ook meer mensen aan te trekken. De nieuwe ontvangstruimte biedt de mogelijkheid om groepen of schoolklassen te ontvangen, gecombineerd met een rondleiding in de molen door een van de molenaars of molengidsen. Maar ook de bestaande activiteiten worden in verbeterde vorm voortgezet. Zoals het verkopen van op windkracht gemalen specerijen in de winkel van het bezoekerscentrum, en de museumruimte bezoeken met een permanente tentoonstelling over de molens. De ontvangstruimte biedt ook de mogelijkheid voor vergaderen of het organiseren van kleine bijeenkomsten op deze bijzondere locatie. Of workshops houden en wat te denken van trainingen in combinatie met wandelen in het bos? 'En een hele prettige bijkomstigheid is dat de vrijwilligers beter worden gefaciliteerd en niet langer theewater hoeven te tappen uit de brandslang, maar beschikken over een eigen pantry, naast toiletten en een werkplaats' vertelt Abel. Het doel van het stichtingsbestuur is om de komende jaren toe te groeien naar meer dagen open, zodat nog meer individuele bezoekers op hun wandeling langs de Kralingse Plas de molen kunnen bezoeken.

Wat nog kan verbeteren is dat voor wandelaars duidelijk is wanneer de molen open is. Het idee van Abel is om een ouderwetse handkar op grote wielen op de kop te tikken die voor de molen kan worden geplaatst met daarop het bord GEOPEND. 'Dat zou wel eens een leuke crowd funding actie kunnen zijn.'

De nieuwbouw en verbouw zijn in samenwerking met Stadsherstel Rotterdam volledig gefinancierd door fondswerving en een subsidie van de Provincie Zuid-Holland. Op deze manier hoeft de stichting maar een zeer beperkte huur te betalen wat prettig is voor de activiteiten en doelstelling. Voor de inrichting, de laatste fase van het project, verwacht Abel dat er voldoende middelen uit fondsen beschikbaar komen. Tot nu toe is het nog niet nodig geweest om de financiële reserve aan te spreken. Jaarlijks wordt een omzet van ongeveer € 10.000 gegenereerd uit de verkoop van specerijen en giften. Naar de toekomst toe is het plan om met 'Vrienden van de molens', een 'community' rondom de molens op te richten om bijdragen te genereren voor het behoud van de molens.

Het doel is en blijft om de molens nog vele jaren te kunnen behouden en vooral toegankelijk te laten zijn voor iedereen. Er zijn ideeën genoeg om dit te realiseren!

Abel Scholtens

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

Bron: Heineken Collection Foundation

HEINEKENS BEERLAB

Het project wat enorm werd geraakt door de coronacrisis. Op 10 maart hadden Stadsherstel Rotterdam en Heineken Nederland overleg over de afronding van de huurovereenkomst voor het horecagedeelte (een belangrijke toevoeging aan het gebouw). Op 12 maart was de eerste persconferentie van premier Rutte, minister Bruins en directeur Van Dissel van het RIVM. Daarna werden de consequenties steeds duidelijker en groter, inclusief sluiting van de horeca. Omdat de gevolgen voor Heineken en de horeca niet goed waren te overzien zijn de besprekingen opgeschort.

Heineken en Stadsherstel zijn wel de potentie van het project 'Heinekens Beerlab' blijven inzien waarmee het Heinekengebouw een enorme impuls moet krijgen wat betreft publiekstoegankelijkheid en belevingswaarde. Naast een grand café/ restaurant maakt een museale ruimte in het voormalig laboratorium een belangrijk onderdeel uit van het plan. 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. 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 het 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.

Na de nodige overleggen, is in het verslagjaar besloten om het project in twee fasen op te delen:

Archieffoto met originele rubbervloer in de entreehal

Laboratoriumattributen van Heineken zoals aanwezig in Rotterdam (onderdeel van de collectie van Heineken Collection Foundation)

Heinekens Beerlab Fase 1

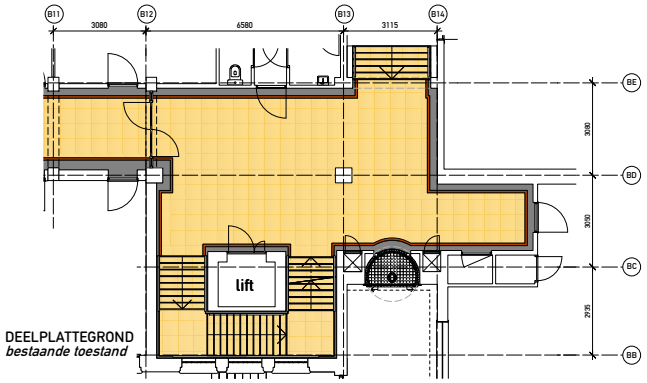
In de eerste fase wordt de museale ruimte nog niet in het voormalig laboratorium gerealiseerd maar gecombineerd met de vergaderruimtes in de voormalige Heineken directiekamers. Zodoende kan in afgeslankte vorm gestart worden en zijn hier minder grote investeringen mee gemoeid. Ook een grote bijeenkomstruimte (als onderdeel van het vergaderconcept) is verschoven naar Fase 2. In Fase 1 zijn vergaderingen en tours voor groepen tot circa 15 personen mogelijk en is daarmee kleinschalig van aard. De exclusieve tours doen verschillende ruimtes in het rijksmonument aan en worden afgesloten met een kleine bierproeverij.

Met de Rotterdamse ondernemers Marianne Kleppe en Floor van der Kooy is in het verslagjaar – nadat er meer duidelijk werd over het corona-virus en hoe lang het zal duren voordat er weer meer mogelijkheden zijn – verder gesproken over de exploitatie van deze ruimtes en de voorwaarden om tot een huurovereenkomst te komen en de samenwerking met Heineken Nederland. Het is de verwachting dat deze huurovereenkomst in 2021 wordt geformaliseerd. Tevens zullen hierbij afspraken worden gemaakt over de toekomstige uitbreiding naar Fase 2.

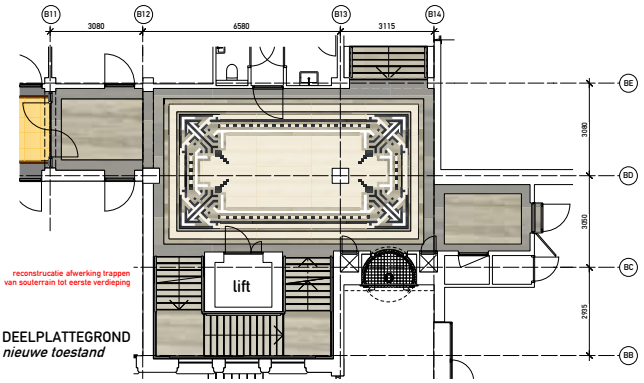
In november is de aanvraag omgevingsvergunning voor Fase 1 ingediend in samenwerking met Mars Interieurarchitecten en Jeroen Hoorn Architect. De vergunning heeft met name betrekking op het wijzigen van een rijksmonument. Zo is er de ambitie om op basis van foto's een reconstructie te maken van de oorspronkelijke rubbervloer (met fraai leg-patroon) in de entreehal. Ook worden de toilet-groepen vernieuwd en deels vergroot en worden er een pantry en een bar toegevoegd. Ook zal er kleurhistorisch onderzoek worden uitgevoerd zodat bij het schilderwerk de juiste kleurstellingen kunnen worden bepaald.

Tot slot is er met de Heineken Collection Foundation een nadere inventarisatie gedaan welke collectie items een plek zouden kunnen krijgen in Fase 1 en welke items meer geschikt zijn voor de museale ruimte in Fase 2. De Rotterdamse collectie blijkt groter dan verwacht met vele interessante items waaronder diverse laboratoriumattributen.

Daimler met chauffeur P. Luix voor het kantoor van de Heineken Brouwerij Rotterdam (1921)



DEELPLATTEGROND
bestaande toestand



DEELPLATTEGROND
nieuwe toestand

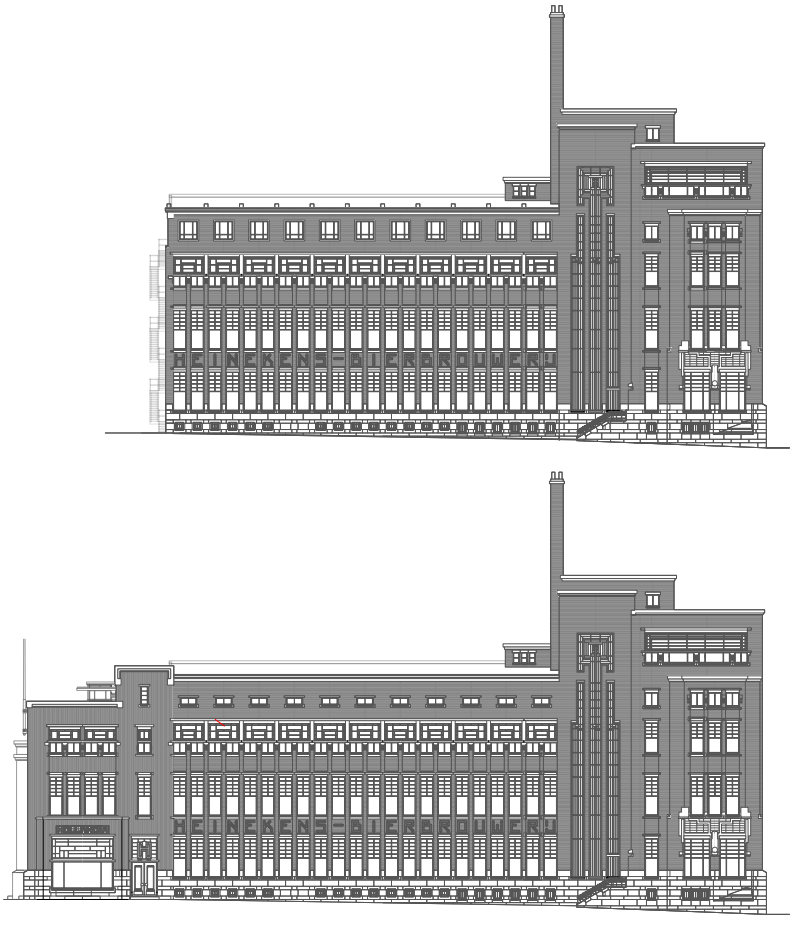
Heinekens Beerlab Fase 2

In Fase 2 wordt het gedeelte vergaderen, museum & tours uitgebreid met twee grote bijeenkomstruimtes waardoor de capaciteit wordt vergroot en er ook grotere groepen kunnen worden ontvangen. Daarnaast wordt in deze fase de museale ruimte op de 1e verdieping gerealiseerd waar zich vroeger het laboratorium bevond.

Deze uitbreiding wordt afgestemd op het toevoegen van een grand caféruimte op de begane grond aan de kant van de Crooswijksesingel met eigen entree en zelfstandige exploitatie. Voor de eigen entree is door Jeroen Hoorn Architect een schetsontwerp gemaakt van een toevoeging aan het rijksmonument, geïnspireerd op een alternatief ontwerp van architect Kromhout uit 1930.

Reconstructie oorspronkelijke rubbervloer (Fase 1)

Bij de aanvraag omgevingsvergunning Fase 1 is ter introductie alvast een 'doorkijk' gegeven naar het grotere geheel (Fase 2). Er is echter in het verslagjaar niet meer verder gewerkt aan het ontwerp waardoor Fase 2 bij een schetsontwerp is gebleven. Door de gevolgen van corona is het voor Heineken Nederland en voor Kleppe & Van der Kooy te risicovol om nu al verdere verplichtingen aan te gaan voor de lange termijn. In 2021 zullen de gesprekken weer voortgezet worden om te onderzoeken of de voorbereidingen voor Fase 2 (o.a. bestemmingsplanprocedure) toch weer opgepakt kunnen worden. Door de lange procedure- en bouwtijd schuift Fase 2 anders meer dan 2,5 jaar door t.o.v. de oplevering van Fase 1.



Schetsstudie Jeroen Hoorn Architect om het gebouw alsnog te beëindigen zoals architect Kromhout het in 1930 voor ogen had

HET ZAKKENDRAGERSHUISJE

De restauratie van het Zakkendragershuisje heeft in het verslagjaar de status van ‘in voorbereiding’ gehouden. In september hebben we de beschikking van de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De vergunning heeft voornamelijk betrekking op het toevoegen van een vaste trap naar de zolderverdiepingen en het wijzigen van een aantal kleuren naar historisch meer verantwoorde kleuren. De bijeenkomstfunctie op de 1e verdieping (kleinschalig theater) heeft voor de nodige aanvullende brandveiligheidseisen gezorgd en daarmee voor enige vertraging in de vergunningsprocedure.

In maart hebben Stadsherstel en Stichting het Zakkendragershuisje reeds de huurovereenkomst met elkaar getekend waarmee het tijdelijk gebruik overging naar een definitieve invulling. 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. De stichting is flink getroffen door de coronamaatregelen waardoor o.a. de theatervoorstellingen grotendeels zijn geannuleerd in 2021. Mede door financiële steun van stichting Droom & Daad heeft de culturele stichting zich door de malaise heen kunnen slaan.

Begin 2021 zal gestart worden met de uitvoering van de restauratie waarbij de planning zal worden afgestemd met de stichting 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:

KOOPMANSHUIZEN RECHTER ROTTEKADE

In het verslagjaar zijn diverse gevel- en dakwerkzaamheden uitgevoerd aan de koopmanshuizen aan de Rotte, die tot de oudste woonhuizen van Rotterdam behoren. Voor een groot deel betrof dit schilderwerk van kozijnen, ramen, deuren en daklijsten maar ook het herstel van voeg- en metselwerk, inclusief het metselwerk van de schoorsteen. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Aannemersbedrijf F. Bijl & Zn en door HAM Schilders.

Voorafgaand aan het schilderwerk is er kleurhistorisch onderzoek uitgevoerd door Willianne van der Sar van Color & Conservation. Helaas zijn er nauwelijks tot geen oude verfresten gevonden waardoor de kleuren zijn geadviseerd op basis van de datering van het monument (ca 1700).

Schilderwerk en gevelonderhoud koopmanshuizen Rechter Rottekade

Kantoorruimte Henkespand na verbouwingswerkzaamheden

Medailles op de voorgevel van het Henkespand zijn met bladgoud in hun oorspronkelijke staat hersteld

HENKESPAND

Ook aan het Henkespand in Historisch Delfshaven zijn de nodige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Aan de voorgevel is door De Goede Vastgoedonderhoud het schilderwerk van kozijnen, ramen, luiken, deuren en de daklijsten uitgevoerd. Ook de karakteristieke ooievaar (het handelsmerk van Henkes jenever) is daarbij uiteraard niet vergeten. Een mooie vondst betrof de ontdekking dat de medailles in de gevel (die verwijzen naar internationale prijzen die Henkes heeft gewonnen voor zijn jenever) oorspronkelijk met bladgoud zijn uitgevoerd. Mede dankzij een bijdrage van Stichting Droom & Daad heeft Stadsherstel ervoor gekozen om bladgoud terug aan te brengen. Dit tot genoegen van de restauratieschilders van De Goede, immers een klus waar ze voor zijn opgeleid maar die niet alledaags voorkomt.

In het Henkespand kwamen rond de zomer in relatief korte tijd drie kantoorruimtes leeg te staan. Er is van de gelegenheid gebruik gemaakt de ruimtes een opknapbeurt te geven door pantry's en toilet te vervangen, verlichting te verbeteren, schilderwerk uit te voeren en de houten vloeren te oliën. In één ruimte zijn de werkzaamheden eind december afgerond. De andere twee zijn naar verwachting begin 2021 gereed.

Suitehotel Pincoffs

VOORMALIG DOUANE KANTOOR / SUITEHOTEL PINCOFFS

Suite Hotel Pincoffs kreeg ten gevolge van corona met name in april en mei met een enorme terugval in de bezetting te maken. De hoge bezettingsgraad van het hotel is doorgaans een beperkende factor voor het uitvoeren van onderhoud. Daarom is aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevraagd of de SIM-beschikking 2021-2026 al deels in het verslagjaar kon worden gebruikt. Hier heeft de RCE akkoord op gegeven waardoor Stadsherstel opdracht heeft kunnen geven aan restauratieaannemer Burgy Bouwbedrijf om een aantal rotte balkkoppen op te klampen. De slechte staat van de balkkoppen was tijdens eerdere onderhoudswerkzaamheden aan de gevel gesignaleerd. De lege hotelkamers zijn benut om vloeren en plafonds open te maken om zo bij de balkkoppen te kunnen komen en deze constructief te verstevigen.

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.

Ook als het gaat om de uitvoerende partijen stelt Stadsherstel de nodige kwaliteitscriteria. Er is slechts een aantal partijen met wie Stadsherstel samenwerkt 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 circa 18.000 m² kantoorruimte en circa 3.000 m² horeca en culturele ruimte in de portefeuille. De verhuur hiervan heeft continu de aandacht van de organisatie. De afgelopen jaren is de concurrentie toegenomen. Een aantal verouderde, leegstaande kantoorgebouwen in Rotterdam is omgebouwd tot moderne concepten voor 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.

Stadsherstel krijgt positieve feedback van huurders ten aanzien van bereikbaarheid (per email en telefoon) en snelheid waarmee klachten worden opgepakt. Ook denkt Stadsherstel mee in maatwerkoplossingen bij groei of krimp van het bedrijf en daarmee gepaard gaande kantoorbehoefte. Mede hierdoor is er relatief weinig verloop in de verhuurde ruimtes.

In het verslagjaar is er uiteraard extra intensief contact geweest met diverse huurders. Met name de horeca huurders restaurant 't Ambachthuys, Dudok in het Park en Suitehotel Pincoffs kregen door corona met maatregelen te maken die van grote invloed waren op de bedrijfsvoering en de omzet. Hierbij hebben we in overleg maatwerkoplossingen geboden om huurders 'lucht' te geven om door de moeilijke omstandigheden heen te komen.

De coronamaatregelen en het dringend advies om thuis te werken, hebben vooralsnog beperkte invloed gehad op opzeggingen door huurders. Twee wijzigingen kunnen hier wel aan gerelateerd worden. Zo heeft Capgemini besloten om de vestiging van dochteronderneming Sogeti in het Henkespand terug te halen naar het eigen kantoor. Ook heeft stichting DOCK in november laten weten met minder ruimte uit de voeten te kunnen in het Heinekengebouw waar zij drie verschillende ruimtes huren. De huur van één van deze ruimtes zal per januari 2021 worden beëindigd.

In 2020 is intensief gesproken met een aantal huurders in het Heinekengebouw in het kader van de aanstaande toevoeging van Heinekens Beerlab. Belangrijk ter ondersteuning van de museale ruimte en het vergaderconcept was de komst van het regiokantoor van Heineken (Heineken Horeca Zuid-Holland) naar de historisch belangrijke plek van het concern. Om dit mogelijk te maken op de 1e verdieping (naast de beoogde plek voor de museale ruimte) diende een bestaande huurder (J.M. van de Sandt BV) te verhuizen. Om deze verhuizing haalbaar te maken diende een andere huurder (Urbis Stadsontwerp) weer ruimte te maken en dus ook intern te verhuizen. Dit zijn geen prettige gesprekken met huurders die tevreden zijn met de ruimte die ze hebben, ook al is er begrip voor het 'grotere plaatje'. Na diverse gesprekken en onderhandelingen is het gelukkig gelukt om hier met elkaar uit te komen en de diverse verhuizingen op elkaar af te stemmen. J.M. van de Sandt en Urbis Stadsontwerp zijn ook in hun nieuwe ruimtes erg te spreken over hun kantoor en Heineken Horeca Zuid-Holland is (ondanks dat de medewerkers nog niet op kantoor mogen werken) enthousiast over hun nieuwe kantoor waar nog zoveel fraaie historie van Heineken is terug te zien.

Ook voor diverse ruimtes op de begane grond van het Heinekengebouw is vooruitgekeken naar de gewenste transformatie tot Heinekens Beerlab en de gevolgen hiervan voor zittende huurders. Huurders Schilder-Scholte Architecture en Inspiratie op Locatie hebben hun huurovereenkomsten beëindigd. Met huurders Döll Architecten en Free Amigos zijn afspraken gemaakt over een beëindiging respectievelijk een verhuizing in het 2e kwartaal van 2021. Dit is daarmee afgestemd op de verwachte start van de verbouwingswerkzaamheden voor Heinekens Beerlab (na het verkrijgen van de omgevingsvergunning).

Tot slot zijn er in 2020 twee ruimtes in het Henkespand opgezegd vanwege een gewenste verhuizing van het kantoor naar een andere gemeente. Deze ruimtes zullen (net als de eerder genoemde ruimte in het Henkespand die door Sogeti werd achtergelaten) worden verbouwd ten behoeve van een fraaiere uitstraling en hoger opleverniveau. Hier is in het verslagjaar mee gestart. Voor één van de drie ruimtes is in het verslagjaar een huurovereenkomst getekend met Studio NUL. Zij hebben eind december de eerste spullen naar de ruimte verhuisd en trekken er begin januari 2021 definitief in.

Door de diverse mutaties is het leegstandspercentage gedurende het verslagjaar iets opgelopen van circa 5 % (begin 2020) naar circa 7 % (eind 2020). De zeer beperkte invloed van corona geeft aan dat Stadsherstel een goede mix heeft van diverse huurders met voldoende ondernemerskwaliteiten en veerkracht om weerstand te bieden tegen bijzondere omstandigheden.

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.

J.M. van de Sandt verhuisde naar een opgeknapte kantoorruimte in het Heinekengebouw

Kantoorruimte Studio NUL in Henkespand na verbouwings-werkzaamheden

AAN- EN VERKOPEN

In 2019 zijn de koopovereenkomsten gesloten voor de rijksmonumenten pakhuis Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje. In het verslagjaar zijn de gebouwen – na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning – ook daadwerkelijk geleverd en derhalve toegevoegd aan de portefeuille van Stadsherstel.

In 2020 is de Aelbrechtskolk 37 verkocht als woonhuis aan een particuliere koper. Dit pand kwam halverwege het jaar leeg te staan, heeft geen monumentenstatus en een weinig bijzonder interieur.

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]

Visie Toerisme gemeente Rotterdam (2020)

In de Erfgoedagenda worden drie pijlers benoemd die de basis vormen voor het beleid en de 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:

> *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, iets wat ook door Bureau Monumenten van de gemeente Rotterdam wordt erkend als toenemend probleem. Bovendien is de publiekstoegankelijkheid en de mogelijkheid om het verhaal van de monumenten te vertellen bij dergelijke woningen maar beperkt.

Bureau Monumenten verwacht in 2021 een vernieuwde Erfgoedagenda te presenteren.

Tot slot is het interessant dat de wethouder voor Cultuur (waar monumenten onder vallen) ook de wethouder voor Toerisme is. Niet eerder had Rotterdam een wethouder met Toerisme als portefeuille. Het toenemend aantal bezoekers aan de stad – de gevolgen van corona speelden toen nog niet – gaf hier aanleiding toe. In het verslagjaar is in maart de Visie Toerisme gepresenteerd genaamd Te gast in Rotterdam | Een nieuwe kijk op toerisme. Hierin wordt onder meer ingegaan op het soort toerisme dat Rotterdam wil aantrekken en hoe de stad dit wil faciliteren. Een van de pijlers hierin is om de bezoekers meer te verspreiden over de stad. Daar waar men nu vooral blijft 'hangen' bij de Markthal, Meent, Witte de With, Erasmusbrug/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) sluit goed aan bij de Visie Toerisme.

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN EN SUBSIDIES

Voor de doelstellingen van Stadsherstel Rotterdam is het van belang goed aangehaakt te blijven bij de landelijke (en provinciale) ontwikkelingen op het gebied van erfgoedbeleid en subsidieregelingen voor monumenten.

ERFGOEDBELEID

In april van het verslagjaar heeft minister Van Engelshoven aanvullend beleid gepresenteerd voor de erfgoedthema's archeologie, militair erfgoed, herinneringserfgoed en erfgoed van na 1965 (Post 65).
Naast het gericht aanwijzen van monumenten en de bescherming van erfgoed via de ruimtelijke ordening, ligt de nadruk nu ook op het beschermen van erfgoed door betekenisgeving: 'Inzetten op het vertellen van verhalen van, voor en door de samenleving beschouw ik als een aanvullend middel om erfgoed te beschermen. [...] Wie de verhalen achter het erfgoed kent, wil het graag doorgeven.' Deze benadering heeft een directe relatie met de wens van de minister om Nederland het Verdrag van Faro te laten ratificeren, dat specifiek gaat over de verhalen en betekenissen die mensen aan erfgoed hechten. Voor alle thema's geldt dat de minister meer ruimte wil bieden voor het perspectief van vrijwilligers en betrokken burgers.

Historische gebouwen en plekken zijn belangrijke dragers van gebeurtenissen en verhalen.
De Verkenning Herinneringserfgoed laat zien dat de samenleving vraagt om meer aandacht voor erfgoed als drager van gedeelde herinneringen, juist bij bijzondere historische onderwerpen zoals de Tweede Wereldoorlog, het slavernijverleden of de Watersnoodramp. Voor het erfgoed van na 1965 (Post-65) wordt vooral ingezet op grotere bewustwording via kennisontwikkeling. De minister geeft ook aan dat het aanwijzen van monumenten nog steeds een belangrijk en waardevol instrument is om erfgoed te behouden. Er is daarbij geen aanleiding voor een grote inhaalslag, maar wel voor verbetering en aanvulling door enkele gerichte acties.

Los van het stuk van de minister kan er geconstateerd worden dat er vanuit het ministerie steeds meer aandacht is voor het verduurzamen van monumenten. Zo is in februari de Erfgoed Deal gepresenteerd waarin erfgoed de komende 3 jaar wordt ingezet bij klimaatadaptatie, energietransitie en omgang met stedelijke groei en krimp in een duurzamer Nederland. Hierbij wordt ruim 9 miljoen euro geïnvesteerd in zeven projecten, verspreid door Nederland. Daarnaast is in 2020 duurzaamheidsonderzoek toegevoegd aan de subsidieregeling Herbestemmingsonderzoek zodat de eigenaar een deel van de kosten om onderzoek te doen naar het verduurzamen van hun monument(en) vergoed kan krijgen. Tot slot heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed haar adviesbeleid ten aanzien van het toepassen van zonnepanelen versoepeld.

RESTAURATIESUBSIDIES

2020 was het voorlaatste jaar waarin de erfgoedsector gebruik kon maken van de aanvullende € 325 miljoen die in het regeerakkoord was vrijgemaakt voor het restaureren van monumenten. Deze middelen betroffen een bijzonder mooie aanvulling op de beperkte subsidiemogelijkheden voor restauratieprojecten van rijksmonumenten via de provincies. Helaas hebben de Stadsherstelorganisaties in Nederland maar zeer beperkt gebruik kunnen maken van deze middelen. 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 miljoen aan restauratiekosten. Stadsherstel begrijpt dat er voorrang wordt gegeven aan 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 zijn) is niet alleen bij Stadsherstel Rotterdam, maar bij meer hardwerkende monumentenorganisaties op zijn zachtst gezegd niet goed gevallen.

Dit heeft ook tot discussie geleid over hoe diverse monumentenorganisaties zich het beste kunnen verenigen als het gaat om lobbywerk richting de landelijke overheid. In aanvulling op Stadsherstel Utrecht en Stadherstel Amsterdam heeft Stadsherstel Rotterdam in het verslagjaar besloten haar lidmaatschap van de Landelijke Federatie Instandhouding Monumenten te beëindigen. Stadsherstel Rotterdam blijft wel lid van de Landelijke Federatie het Behouden Huis waar alle Stadsherstelorganisaties in vertegenwoordigd zijn. Hier zal de komende periode worden besproken op welke wijze het lobbywerk actiever zal worden

opgepakt. Het Behouden Huis blijft lid van de FIM en is ook vertegenwoordigd in het bestuur van de FIM zodat er goede inhoudelijke afstemming kan plaats vinden.

PROFESSIONELE ORGANISATIES MONUMENTENBEHOUD (POM)

Sinds beging 2018 is Stadsherstel erkend als Professionele Organisatie Monumenten-behoud (POM). Een voldoende grote monumentenportefeuille en organisatie, financiële continuïteit en kwaliteitsborging bij onderhoud en restauraties zijn belangrijke criteria om deze erkenning de krijgen van ministerie van OCW. Als POM heeft Stadsherstel voorrang bij de verdeling van het budget van de landelijke Subsidieregeling instandhouding rijksmonumenten (Sim). Ook zijn de indienings-vereisten bij de Sim-regeling eenvoudiger voor POM's en mag er verrekend worden tussen de onderhoudskosten van monumenten waarvoor in hetzelfde jaar Sim-subsidie is aangevraagd.

De status van POM is niet zondermeer vrij-blijvend. In het verslagjaar is Stadsherstel samen met de andere 22 POM's die er landelijk zijn, getoetst door de Inspectie Overheids-informatie en Erfgoed. De resultaten van deze monitor over de taakuitvoering van de organisaties als professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) zijn gepresenteerd en gedeeld. De resultaten zijn samengevat weergegeven in een kleurencirkel die laat zien hoe Stadsherstel ervoor staat wat betreft het monumentenbezit, de kwaliteitsborging, de financiën en de staat van de rijksmonumenten. Stadsherstel Rotterdam heeft hierop goed gescoord.

Voor de Inspectie leveren de uitkomsten van de monitor waardevolle informatie over de mate waarin de POM's voldoen aan de voorwaarden van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). De gegevens worden gedeeld met het Ministerie van OCW, de Rijks-dienst voor het Cultureel Erfgoed en de Raad voor Cultuur.

SIM-SUBSIDIES

In het verslagjaar heeft Stadsherstel Rotterdam geen nieuwe sim-subsidies aangevraagd op basis van een zesjarig onderhoudsplan. Voor alle monumenten lopen nog zesjarige onderhoudssubsidies.

SUBSIDIES PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Begin 2020 heeft Stadsherstel de beschikking van de Provincie ontvangen voor twee restauratiesubsidies, namelijk voor de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje. Zeer belangrijk voor deze projecten aangezien ze niet in aanmerking kwamen voor de landelijke restauratieregeling (2019-2021).

In het verslagjaar is ook een grootonderhouds-subsidie ingediend bij de Provincie Zuid-Holland voor molen De Ster (vervangen van de balie en de restauratie van een deel van het rieten dek). Helaas bleek deze molenregeling overschreven en is de aanvraag van Stadsherstel niet toegekend. Mogelijk wordt deze bijdrage alsnog mogelijk gemaakt door het Molenfonds van de Hollandsche Molen. Begin 2021 zou daar duidelijkheid over moeten komen.

FONDSWERVING

In de tweede helft van 2020 heeft Stadsherstel Rotterdam een verzoek gedaan aan de Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam om twee bijzondere restauratieprojecten financieel te steunen. Het gaat om de restauratie van de balie van Molen De Ster waarbij tevens een deel van de rietenkap opnieuw gedekt wordt en om de restauratie van de historische beelden horende bij Landgoed de Tempel in Overschie. De stichting heeft hier positief op gereageerd en aangegeven zich voor deze projecten te willen inzetten.

Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Kleurrapportage Monitor 2019-2020 Stadsherstel Rotterdam

FINANCIËN & RISICOBEHEERSING

CORONA & RISICOBEHEERSING

In het verslagjaar kwam heel Nederland in maart plotseling in een andere werkelijkheid terecht. Op 23 maart hadden de directie en Raad van Commissarissen een reguliere vergadering waarin de situatie direct heel serieus is genomen. Tijdens elke vergadering worden niet alleen de kwartaal- of jaarcijfers besproken maar ook de Huurdersoverzichten en Liquiditeitsprognose. In maart zijn deze intensiever doorgenomen en is tevens besloten commissarissen D. Sperling (president-commissaris) en J. Buijs naar voren te schuiven als 'coronacrisisteam' met een kort lijntje naar de directie voor de momenten dat er behoefte is om ruggenspraak te houden of bepaalde beslissingen die snel moeten worden genomen voor te bespreken.

Naast de zorg voor de gezondheid van onze medewerkers en uitvoerende partijen die voor Stadsherstel werken, zijn er vanaf eind maart adequate maatregelen genomen zoals:

- nauw overleg met huurders over eventuele betalingsachterstanden
- intensieve monitoring van de kasstroom en liquiditeitsprognose
- gebruik gemaakt van een regeling van de Rabobank om de maandelijkse aflossingen met zes maanden op te schorten
- met het Nationaal Restauratiefonds afgesproken om de maandelijkse aflossingen voor de leningen van Suitehotel Pincoffs met zes maanden op te schorten
- gebruik gemaakt van Opengestelde Monumentenlening van het Nationaal Restauratiefonds
- overleg (en akkoord) met de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed over het uitstellen van onderhoud aan het Heinekengebouw naar 2021 zonder verlies van de geldende SIM-regeling 2015-2020 (verlening van de periode met één jaar)
- kritische doorlichting van projecten in voorbereiding

Op deze manier heeft Stadsherstel met name de liquiditeitspositie verstevigd om mogelijk omzetverlies te kunnen opvangen. In 2020 is de negatieve invloed op de omzet zeer beperkt gebleven. De verwachting is dat dit in 2021 ook het geval zal zijn. Samen met de versteviging van de liquiditeitspositie is er dan ook geen twijfel over de continuïteit van de NV.

FINANCIERING

Begin 2020 heeft Stadsherstel nieuw aandelenkapitaal aangetrokken ten behoeve van de aankoop, restauratie en herbestemming van de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje in Historisch Delfshaven. In tegenstelling tot 2019 gaat het hierbij niet om een uitbreiding van bestaande aandeelhouders, maar mag Stadsherstel een nieuwe aandeelhouder verwelkomen: BPD Ontwikkeling.

Voor bovengenoemde projecten zijn tevens twee projectfinancieringen afgesloten bij het Nationaal Restauratie Fonds. Beiden financieringen hebben betrekking op een combinatie van aankoopkosten, restauratiekosten en herbestemmingskosten. In aanvulling op de laagrentende lening voor de restauratie is er ook laagrentende lening voor het verduurzamen van de monumenten verstrekt.

Tevens is er met het NRF gesproken over de herfinanciering van een aantal leningen waarbij tevens twee leningen van de Rabobank zijn betrokken. Op deze manier kan de hoogte van de aflossingen aanzienlijk worden teruggebracht waardoor er op termijn meer investeringsruimte voor nieuwe projecten ontstaat. Stadsherstel heeft deze herfinanciering in januari 2021 afgerond.

SOLVABILITEIT

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, maar er wordt ook gekeken naar de solvabiliteit. Daarbij wordt gestreefd naar een solvabiliteit van 60% en dient deze niet onder 50% te geraken. De solvabiliteit bedroeg aan het eind van 2020 63% en is daarmee iets gedaald ten opzichte van eind 2019 (65%).

FINANCIEEL RESULTAAT 2020

De winst- en verliesrekening over 2020 vertoont een positief nettoresultaat van € 468.339. De directie stelt voor om over 2020 geen dividend uit te keren. Het nettoresultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

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 2020

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; 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, 19 april 2021

RSM Netherlands Accountants NV
W. Groeneveld RA

JAARREKENING 2020

BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

		2020		2019
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa		27.476.631		26.599.992
Vlottende activa				
Vorderingen	176.499		162.730	
Liquide middelen	2.400.631		911.724	
		2.577.130		1.074.004
		30.053.761		**27.673.996**
PASSIVA				
Eigen vermogen		17.940.460		17.272.120
Voorziening groot onderhoud gebouwen		242.781		325.047
Achtergestelde leningen		881.731		783.648
Langlopende schulden		10.256.937		8.357.596
Kortlopende schulden		731.852		935.585
		30.053.761		**27.673.996**

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

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteits-veronderstelling. De uitbraak van het coronavirus in 2020 heeft grote gevolgen op de wereldwijde economie. In 2020 is de negatieve invloed op de omzet van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV zeer beperkt gebleven. De verwachting is dat dit in 2021 ook het geval zal zijn.

Samen met de versteviging van de liquiditeitspositie is er dan ook geen twijfel over de continuïteit van de NV. Hoewel de financiële impact van de uitbraak van het coronavirus ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening nog onduidelijk blijft, heeft de directie op basis van de momenteel beschikbare informatie, de inmiddels genomen maatregelen, het bestaande liquiditeitsbuffer en op grond van de opgestelde liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden geen twijfels over de continuïteit van de vennootschap.

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020		2019
Netto-omzet		1.964.583		1.937.502
Kosten				
Personeelskosten	374.894		335.508	
Overige bedrijfskosten	737.406		735.668	
		1.112.300		1.087.856
		852.283		849.645
Bedrijfsresultaat				
Financiële baten en lasten		-257.434		-223.376
Resultaat voor belastingen		594.849		626.269
Belastingen		-126.510		-147.528
Resultaat na belastingen		**468.339**		**478.741**

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. 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 op genomen 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 eigen-vermogensinstrumenten 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 materiele 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.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Vastgoed in uitvoering	Vastgoed-beleggingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2020	180.040	26.419.951	26.599.991
Mutaties			
Investeringen na aanwending herinvesteringsreserve	1.258.562	7.057	1.265.619
Ontvangen bijdragen en subsidies/verkoop panden	-127.271	-261.708	-388.979
Herclassificaties	-1.205.285	1.205.285	-
Saldo mutaties	-73.994	950.634	876.640
Boekwaarde per 31 december 2020	**106.046**	**27.370.585**	**27.476.631**

Bij de verkoop van het pand aan de Aelbrechtskolk 37 is een boekwinst behaald van € 382.000. Deze boekwinst is als herinvesteringsreserve in mindering gebracht op de investeringen in de Dubbelde Palmboom.

	31-12-20	31-12-19
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	135.173	52.326
Omzetbelasting	4.553	-
Overige vorderingen	28.683	45.685
Overlopende activa	8.090	64.719
	176.499	162.730
Handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	163.511	52.326
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-28.338	-
	135.173	52.326
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	8.090	4.719
Bijdragen en subsidies	-	60.000
	8.090	**64.719**

Liquide middelen

De liquide middelen ten bedrage van € 1.371.645 staan ter vrije beschikking van de vennootschap. De bouwdepots bestemd voor de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje ad € 1.028.986 staan derhalve niet ter vrije beschikking van de entiteit.

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.

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 renteopbrengsten 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 € 750.000 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende achtergestelde leningen is circa 2,40 %.

Hypothecaire leningen

Van het totaalbedrag aan langlopende hypothecaire leningen heeft een bedrag van circa € 7.795.688 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende hypothecaire leningen is circa 2,17 %.

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-cashdividendbeleid 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 2020 circa € 166.000.

Huurverplichtingen onroerende zaken

De vennootschap is een meerjarige financiële verplichting aangegaan tot en met 31 maart 2042 ter zake van huur van een garage. De verplichting voor 2021 is gelijk aan circa € 5.700. De verplichting wordt jaarlijks geïndexeerd.

Investeringsverplichtingen

Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V is in 2020 een verplichting aangegaan met betrekking tot de nog te verrichten werkzaamheden aan de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje voor een totaalbedrag van € 282.680.

EIGEN VERMOGEN

	31-12-20	31-12-19
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 137.224 gewone aandelen nominaal € 100,00	**13.722.400**	**13.522.400**
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		
	2020	**2019**
Overige reserves		
Stand per 1 januari	3.270.979	2.814.525
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	478.742	442.540
Vrijval ten gunste van algemene reserve	-	13.914
	3.749.721	**3.270.979**
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	478.742	442.540
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-478.742	-442.540
Onverdeeld resultaat boekjaar	468.339	478.741
	468.339	**478.741**
Achtergestelde leningen		
Achtergestelde leningen van vermogensfondsen	881.731	783.648
Voorziening groot onderhoud gebouwen		
Stand per 1 januari	325.047	245.036
Dotatie	150.000	150.000
Onttrekking	-232.265	-69.989
Stand per 31 december	**242.781**	**325.047**
In de onttrekking is een bedrag van € 81.455 aan ontvangen subsidies en bijdragen opgenomen (2019: € 228.661).		
	31-12-20	**31-12-19**
Langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	9.951.022	8.046.192
Bouwdepots		
Waarborgsommen	305.915	311.404
	10.256.937	**8.357.596**
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	321.836	501.706
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	118.086	110.781
Vennootschapsbelasting	13.363	31.481
Loonheffing	20.753	14.205
Omzetbelasting	-	10.654
Overige schulden	67.091	21.614
Overlopende passiva	190.723	245.145
	731.852	**935.586**

OVERIGE TOELICHTING

Bestemming van de winst van het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 22 juni 2020. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst van het boekjaar 2020

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 468.339 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.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO-OMZET

De netto-omzet is in 2020 ten opzichte van 2019 met 1,4 % gestegen.

	2020	2019
Lonen en salarissen	311.292	279.456
Sociale lasten	38.539	36.693
Pensioenkosten	16.849	15.813
Overige personeelskosten	8.214	3.547
	374.894	**335.508**

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2020 gemiddeld 4 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2019: 3).

Overige bedrijfskosten		
Exploitatiekosten onroerend goed	604.278	647.566
Kantoorkosten	37.922	26.874
Algemene kosten	95.206	77.908
	737.406	**752.348**
Exploitatiekosten onroerend goed		
Onderhoud onroerende zaak	258.243	262.680
Gemeentelijke heffingen	96.230	83.695
Verzekeringen	54.507	49.599
Servicekosten (leegstand)	41.789	97.309
Reserveringsverschil servicekosten a.p.	3.509	-330
Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen	150.000	150.000
Overige kosten	-	4.613
	604.278	**647.566**
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rekening-courant bank	-1.428	-1.727
Rente Belastingdienst	-155	1.626
Rente achtergestelde leningen	-22.498	-24.656
Rente hypotecaire leningen	-243.376	-198.619
Rente bouwdepots	10.023	-
	-257.434	**-223.376**

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.'

Artikel 32, lid 5 van de statuten vermeldt:

'Indien blijkens de vastgestelde winst- en verlies-rekening 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.'

Gevelwerkzaamheden aan de koopmanshuizen Rechter Rottekade, die tot de oudste woonhuizen van Rotterdam behoren

Aandeelhouders

ABN AMRO Bank NV
AD NieuwsMedia BV
AM Assets 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
BPD Ontwikkeling BV
Breesaap BV
C & A Nederland CV
Coöperatieve Rabobank Rotterdam UA
Deutsche Bank AG
Dura Participatie BV
Dura Vermeer Bouw Heyma BV
DVB Bank SE
J.P. van Eesteren BV
Europees Massagoed-Overslagbedrijf (EMO) BV
FixPlan BV
Gansoord BV
Gemeente Rotterdam
G.T. van Waning Holding BV
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
Nationale-Nederlanden Schadeverzekering Maatschappij NV
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
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 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
Van Oord Nieuwe Maas BV
Vesteda Project BV
Dr F.L. van Vliet
Volker Bouwmaatschappij BV
Vopak Nederland BV
Van der Vorm Vastgoed Holding 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
Crooswijksesingel 50 M
3034 CJ 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 2020
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ONTWERP
ZEE [typo]graphic design

FOTOGRAFIE
Jan van Mechelen (ZEE)
Nicoline Rodenburg
Steven Teenstra

De Dubbelde Palmboom

Stadsherstel
Historisch
Rotterdam

Paalfundering
Bezoekerscentrum
Molens Kralingse Plas

Foto voorzijde:
Detail koopmanshuis
Rechter Rotterkade