Stadsherstel Historisch Rotterdam

Jaarverslag 2021

Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2021

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 Rijnstra 12

Interview met Wesley Dos Santos 18

Onderhoud 20

Verhuur 22

Aan- en verkopen 24

Gemeentelijk beleid 24

Landelijke ontwikkelingen en subsidies 25

Financiën & risicobeheersing 27

Financieel resultaat 2021 27

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 28

Jaarrekening 2021 30

Alfabetische lijst van aandeelhouders 38

Algemene informatie 38

Bezoekerscentrum voor de molens aan de Kralingse Plas

Preadvies van de Raad van Commissarissen

AAN DE AANDEELHOUDERS

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2021 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 11 mei2022. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

In april verhuisden wij naar ons nieuwe kantoor in het Heinekengebouw, waarmee wij de benodigde extra ruimte tot onze beschikking kregen, wat mede in relatie tot de coronamaatregelen een goede ontwikkeling is geweest. Prettige bijkomstigheid van kantoorhouden in het Heinekengebouw, is dat de restauratie- en verbouwingswerkzaamheden in het Heinekengebouw direct vanuit kantoor kunnen worden begeleid.

De opgelegde maatregelen waar een aantal van onze huurders mee te kampen hebben gekregen, hebben slechts in beperkte mate invloed gehad op de financiën van Stadsherstel. Stadsherstel kan terugkijken op goede financiële prestaties in 2021.

Wij stellen u voor om:

- de jaarrekening 2021 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 2021 heeft de Raad viermaal vergaderd conform een vooraf vastgesteld schema. In de vergaderingen kwamen onder andere het aankoop-, restauratie- en onderhoudsbeleid, de meerjarenbegroting, de jaarstukken en de kwartaalcijfers aan de orde. Ook werd regelmatig gesproken over huurdersaangelegenheden en de liquiditeitsprognose.
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.

Vanwege het bereiken van het statutair vastgelegde maximum van 3 zittingstermijnen zal Jan de Mooij in de AVA van 29 juni 2022 terugtreden als lid van de Raad van Commissarissen.
Wij zijn Jan zeer erkentelijk voor zijn jarenlange inzet voor en grote betrokkenheid bij Stadsherstel. Tot slot spreken wij onze waardering en erkentelijkheid uit voor de wijze waarop directie en medewerkers zich in het afgelopen jaar voor de vennootschap en 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 grote Rotterdamse bedrijven en instellingen. Momenteel heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam bijna tachtig aandeelhouders die allemaal 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 en omstreken.

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, herenhuis 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 buitenplaats De Tempel in Overschie.

ORGANISATIE

Stadsherstel Historisch Rotterdam is een kleine flexibele organisatie met momenteel zes 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 Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) erkend door aangewezen te worden als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Stadsherstel Rotterdam is de enige organisatie in de regio Rijnmond met deze status.

Haalbaarheidsonderzoeken, restauraties en herbestemmingen worden gefinancierd uit laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen van fondsen, subsidies 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 die bestaat uit 6 leden. De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de organisatie zonder bezoldiging

Bestuursverslag

WOORD VOORAF

Ook in 2021 hebben we te maken gekregen met de impact van het coronavirus en bijbehorende maatregelen en beperkingen. Opnieuw werd veel gevraagd van onze flexibiliteit en waren er economische gevolgen voor sectoren als de horeca, cultuur, evenementen en toerisme.

Met het 'vergroten van de publiekstoegankelijkheid' van onze monumenten als belangrijke pijler, hebben de diverse lockdowns zeker hun invloed gehad op Stadsherstel en onze huurders. Het Dutch Pinball Museum, Suite Hotel Pincoffs, Dudok in Het Park en restaurant 't Ambachthuys zijn voorbeelden van huurders die het flink te verduren hebben gehad in 2021. Gelijktijdig hebben deze ondernemers ook een enorme veerkracht en flexibiliteit laten zien. Van het voldoen aan alle richtlijnen om weer open te mogen tot aan thuismenuconcepten. Stuk voor stuk Rotterdamse ondernemers die er alles aan hebben gedaan om zo goed mogelijk door de crisis heen te komen.

Gelukkig hebben we ook in 2021 gebruik kunnen maken van de Opengestelde Monumentenlening via het Nationaal Restauratiefonds. Deze speciale achtergestelde lening voor onder andere stadsherstelorganisaties met publiekstoegankelijke monumenten heeft ons een belangrijke steun in de rug gegeven. Tevens is dit een bevestiging van het belang van publiekstoegankelijkheid van erfgoed door het ministerie van OCW, dat € 70 miljoen vrijmaakte voor de regeling.

Nu we grotendeels door de coronacrisis heen lijken te zijn is dat voor ons ook een belangrijke constatering. Er is en blijft behoefte aan het ervaren en beleven van plekken met een bijzonder historie. Na alle beperkingen misschien nog wel meer dan ooit. Gelukkig maar, want ook in 2021 hebben we stug doorgewerkt om nog meer monumenten voor het publiek toegankelijk te maken. Zo hebben we het bezoekerscentrum voor de molens aan de Kralingse Plas mogen opleveren en is het gerestaureerde Zakkendragershuisje heropend voor kleine theatervoorstellingen. Komt dat zien!

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

Bezoekerscentrum voor de molens aan de Kralingse Plas

TAFTEX
EX-150

Restauratie van het Zakkendragershuisje

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 er financieel verantwoord wordt geïnvesteerd.

Houtrot bij kozijn (boven) en verzakte goot in slechte staat

HET ZAKKENDRAGERSHUISJE

Het voormalig Zakkendragershuisje in Historisch Delfshaven is begin 2020 in eigendom gekomen van Stadsherstel. Jarenlang is er met de vorige eigenaar – de gemeente Rotterdam– gesproken over de verwerving. Een lastige discussie over de taxatiewaarde ontstond vanwege de door Stadsherstel gewenste nieuwe functie (huiskamer-theatervoorstellingen en een vergaderplek) versus de mogelijkheid om volgens bestemmingsplan de eerste verdieping een woonfunctie te geven. Ook de lage inschatting van kosten voor het herstel van achterstallig onderhoud door de taxateur bevreemde Stadsherstel. Te weinig kennis van monumenten en restauratie bij betrokken partijen blijft een belangrijk aandachtspunt bij dit soort processen.

Uiteindelijk heeft Stadsherstel de aankoop toch aangedurfd zonder daarbij concessies te doen aan de beoogde publieks-toegankelijke functie en een volwaardige restauratie. Met Stichting Het Zakkendragershuisje is een huurovereenkomst aangegaan voor de nieuwe functie. Een belangrijk deel van de exploitatie van deze stichting bestaat uit kleinschalige repetities en voorstellingen van Stichting Drijfzand Theaterproducties. Daarnaast zet de stichting in op verhuur als vergaderlocatie en andere kleinschalige activiteiten.

Het project was niet mogelijk geweest zonder een restauratie-subsidie van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast heeft het Nationaal Restauratiefonds de financiering verstrekt voor de aankoop en restauratie. In het verslagjaar is gestart met de restauratiewerkzaamheden aan de buitenzijde door BURGY Bouwbedrijf. Daarbij bleek al snel dat de inschatting van de kostendeskundige van Stadsherstel ten aanzien van kosten voor het herstel van het achterstallig onderhoud een stuk dichter bij de werkelijkheid zat dan de eerdere (theoretische) inschatting van de taxateur. Zelfs de raming van Stadsherstel bleek te laag, door met name een enorme hoeveelheid houtrot aan de gevel die grenst aan het water, en daardoor moeilijk voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd kon worden. Tevens heeft de slechte bereikbaarheid van deze gevel er waarschijnlijk voor gezorgd dat hier niet vaak genoeg is geschilderd.

Naast het herstel van houtrot in de kozijnen, ramen en houten klokkentoren heeft Burgy ook een groot deel van het zink en loodwerk kunnen vervangen. Ook bij deze werkzaamheden zat het meeste werk aan de achterzijde van het pand (de waterkant). Verzakte goten zorgden voor verkeerd afschot, waardoor er regelmatig water de gevel in kon trekken. →

Geschilderde kozijnen binnenzijde →

Werkzaamheden eerste verdieping ↓

Geïsoleerde zolderverdieping ↓↓

Door de goten uit te timmeren, is het afschot weer op orde gebracht, waarna het nieuwe zink- en loodwerk kon worden aangebracht.

Na afronding van de restauratie aan de buitenzijde heeft Stichting Drijfzand Theaterproducties alle ruimtes moeten leegmaken voor diverse werkzaamheden aan de binnenzijde. De wanden zijn op vele plekken afgestoken in verband met haarscheurtjes en blaasjes op het stucwerk ten gevolge van jarenlange vochtproblemen. Daarna is het pleisterwerk opnieuw aangebracht en voorzien van een damp-open verfsysteem. Op de begane grond zijn de pantry en het toilet vernieuwd en is de tegelvloer hersteld.

Op de verdieping is een slecht functionerende vlizotrap vervangen door een vaste trap om de zolder te bereiken. De zolderruimte had geen origineel dakbeschot meer en is daarom aan de binnenzijde geïsoleerd om energieverlies zo veel mogelijk tegen te gaan. De ruimte heeft een nieuwe functie gekregen als omkleedruimte voor en opmaken van de acteurs. Ook worden er kleding en kostuums bewaard.

Er is veel aandacht geweest voor de kleurstellingen van het schilderwerk, zowel aan de buitenzijde als het binnenwerk. Tijdens een restauratie in de jaren ’90 zijn alle balken en vloerdelen vervangen op basis van identieke maatvoering. Hoewel de uitstraling er nog wel is, is dit niet meer het historische materiaal. Ook veel kozijnen en ramen zijn toen vervangen, waardoor er geen historische kleuren meer konden worden teruggevonden door middel van kleurhistorisch onderzoek. Willianne van der Sar van Color & Conservation heeft Stadsherstel geadviseerd over het gebruik van kleuren die passen bij de historische context. Daarbij is met name aan de binnenzijde meer onderscheid gemaakt in het Kraanhuisdeel en het Zakkendragersdeel door verschillende kleuren toe te passen.

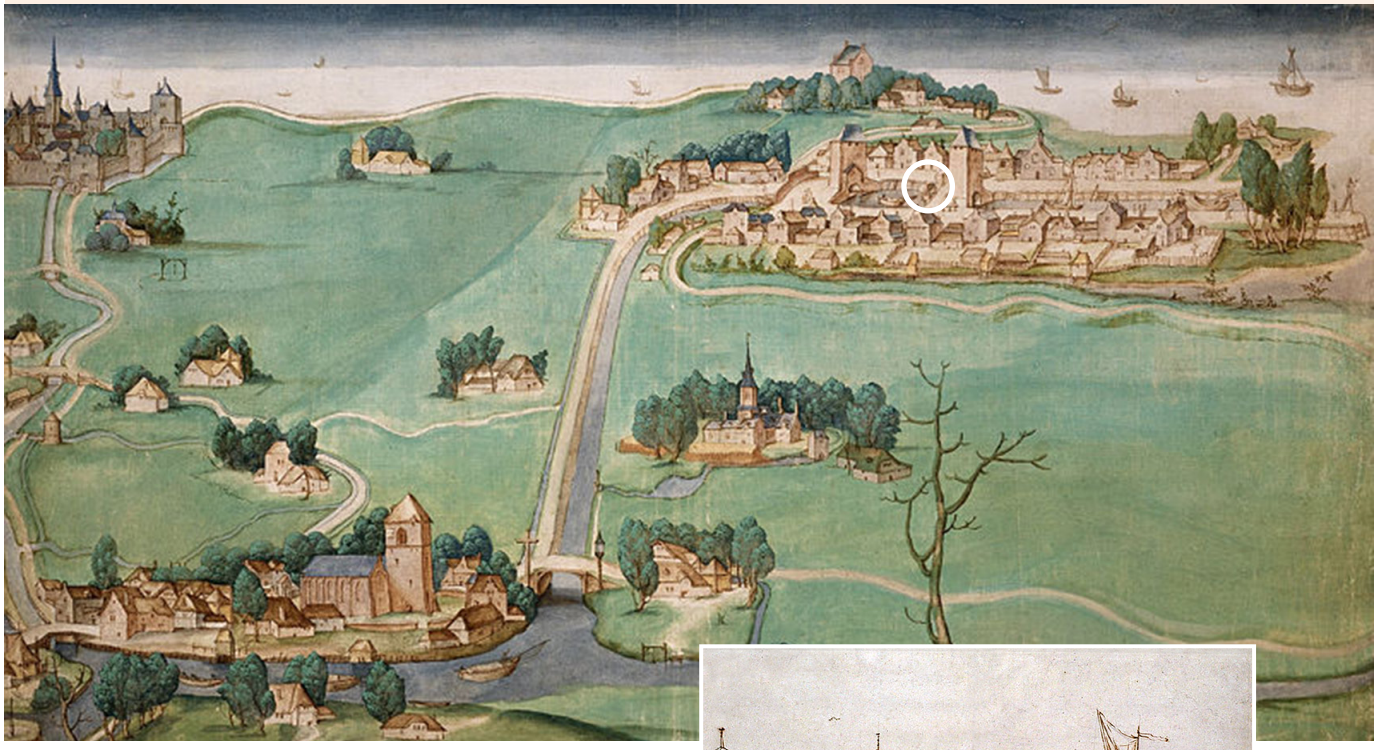
Onder begeleiding van onze bouwkundigen Menno Spoormaker en Niek Otte zijn de restauratie en de verbouwing volgens een strakke planning uitgevoerd. Er was sprake van een harde deadline, omdat er voorstellingen van Stichting Drijfzand Theaterproducties in november gepland stonden. Op 2 november werden de laatste opleverpunten uitgevoerd en op 3 november was de feestelijke heropening door wethouder Kasmi. Helaas werden enkele weken later strenge coronamaatregelen van toepassing, waardoor de geplande voorstellingen geen doorgang konden vinden. Stichting Het Zakkendragershuisje kon hierdoor geen inkomsten genereren. Dankzij de steun van een aantal Rotterdamse Fondsen weet zij gelukkig het hoofd boven water te houden.

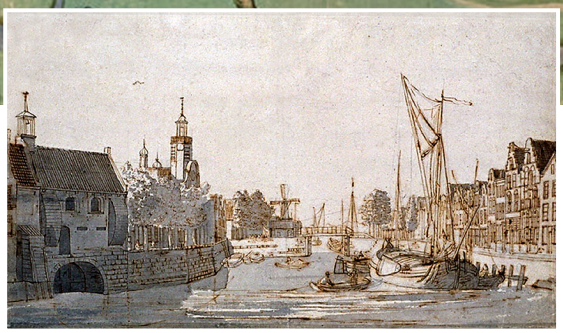
ZAKKENDRAGERSHUISJE HISTORIE EN ACHTERGROND

Sinds jaar en dag wordt dit bijzondere rijksmonument(je) in Historisch Delfshaven 'het Zakkendragershuisje' genoemd, maar het bestaat eigenlijk uit twee bouwdelen: het Zakkendragerhuisje en het voormalige Kraanhuis. Het oudste deel heeft nog de gevelsteen uit 1653, maar mogelijk is de stenen overkluizing nog ouder. Op een schilderij uit 1512 is deze reeds getekend met een bakstenen huisje ernaast. Hoogstwaarschijnlijk is dit de nu nog aanwezige overkluizing die in Naamse hardsteen is uitgevoerd en was in het huisje het gilde van Zakkendragers gehuisvest. Niet veel later werd dit huisje vervangen door een kraanhuis op de overkluizing met daarin een sluis die moest helpen het verschil in waterhoogten tussen Maas en Schie te vereffenen. Het Kraanhuis dankt zijn naam aan de hijskraan waarmee destijds de sluisdeur werd bediend. In 1653 was het dubbelgebruik niet meer mogelijk en bouwde het gilde van zakkendragers een nieuw onderkomen tegen het kraanhuis aan. Dit is min of meer de situatie van de twee panden tegen elkaar aan zoals we die nog kennen, al zijn er door de eeuwen heen de nodige aanpassingen geweest en interne verbindingen gemaakt.

In het Zakkendragershuisje kwamen, net als in veel andere steden in Holland, de broeders van het zakkendragersgilde bijeen. De in schepen aangevoerde zakken graan, dé grondstof voor de vele distilleerderijen in Delfshaven, werden door de zakkendragers uitgeladen en naar de vele pakhuizen en branderijen gedragen. In het markante torentje werd de klok geluid zodra er een geladen schip was aangemeerd, hét signaal voor de zakkendragers om het schip te komen lossen. Meestal meldden zich meer zakkendragers aan dan er op dat moment nodig waren. Een worp met de dobbelstenen moest dan uitmaken wie aan het werk kon gaan en wie niet. Om onenigheid te voorkomen, werd de lading verplicht 'versmakt' in de 'smakbak'. Wie de hoogste ogen gooiden, wonnen het werk en vormden met vijf man een team. Voor de hele vracht werd een prijs afgesproken, die dan onderling werd verdeeld onder de desbetreffende vijf zakkendragers.

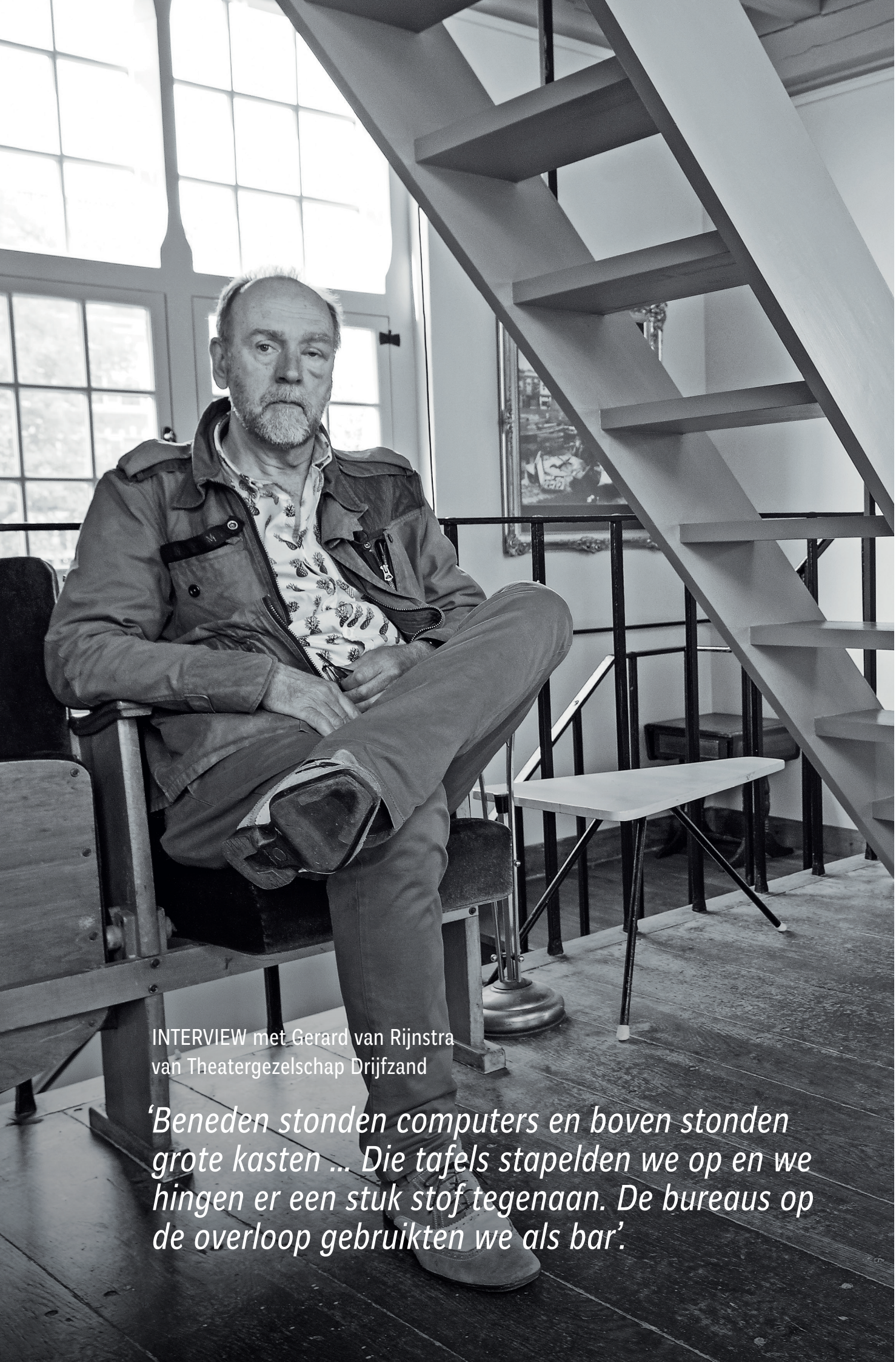
Het Zakkendragershuisje kent een rijke, bewogen geschiedenis. Het heeft, naast de Kraansluis en onderkomen van het Zakkendragersgilde, in de loop der tijd ook dienst gedaan als gevangenis, opslagplaats, bureau voor de politiecommissaris en tingieterij. Maar het gebruik door 'zakkendragers' blijft toch het meest tot de verbeelding spreken en verklaart wellicht ook waarom dit nog altijd de gebruikte naam is om aan het pand te refereren. Rotterdam kent nu een hypermoderne haven met plek voor de grootste containerschepen ter wereld in de Maasvlakte 2. Het lossen van de containers gebeurt bijna volledig geautomatiseerd. Toch begon het ooit met het lossen en sjouwen van zakken. Het Zakkendragershuisje vertelt daarom een belangrijk verhaal van de stad. Met Stadsherstel als nieuwe eigenaar en Stichting Het Zakkendragershuisje als gebruiker die publiek ontvangt, blijft dit verhaal verteld worden.





Uitsnede van schilderij uit 1512 waarop Delfshaven is aangegeven. De overkluizing met een huisje is omcirkeld. ↑

Kraanhuis op de overkluizing met tredmolens (links op de prent uit ca. 1800). Het Zakkendragershuisje is ook nog net te zien. →



INTERVIEW met Gerard van Rijnstra
van Theatergezelschap Drijfzand

‘Beneden stonden computers en boven stonden grote kasten ... Die tafels stapelden we op en we hingen er een stuk stof tegenaan. De bureaus op de overloop gebruikten we als bar’.

Na de restauratie hebben we twee keer zoveel ruimte, en dat is geweldig

Gerard van Rijnstra is eigenlijk kapper van beroep, hij oefent het vak al ruim 35 jaar uit. Maar theater maken is zijn passie. Gerard is begonnen als acteur en zanger en is later gaan regisseren en produceren. In 2000 richtte hij samen met zijn vrouw Edith Hazebroek Stichting Drijfzand Theaterproducties op. Sinds acht jaar voert het gezelschap haar voorstellingen op in het Zakkendragershuisje in Historisch Delfshaven.

Dankzij Frank van Vliet, een van de bestuursleden van de stichting, zijn ze hier terecht gekomen. 'Frank heeft zich enorm ingezet om het Zakkendragershuisje als permanente plek te kunnen gebruiken.' Te beginnen als tijdelijke gebruiker toen de gemeente nog eigenaar was. Gerard haalt herinneringen op aan hoe het toen was. 'Beneden stonden computers en boven stonden grote kasten en enorme eikenhouten tafels. Die tafels stapelden we op en we hingen er een stuk stof tegenaan. De bureaus op de overloop gebruikten we als bar.'

Theater Drijfzand werkt al jaren met een vaste groep amateur acteurs, elk toneelstuk kent weer een andere samenstelling. Gerard bedenkt welke stukken er gespeeld worden, werkt deze uit en regisseert ze. 'Iedere acteur weet dat als je speelt je ook meedoet in een werkgroep. Dat kan zijn voor de kledingstukken, het decor of het licht. Dat is zo leuk, je stimuleert elkaar op deze manier en het stuk is echt van ons samen.'

RESTAURATIE EN VERBOUWING

Frank van Vliet, tevens al jaren aandeelhouder van Stadsherstel Rotterdam, heeft zich ook ingezet om het gebruik voort te zetten na de aankoop door Stadsherstel. In eerste instantie nog in de staat waarin het verkeerde, maar na de restauratie en verbouwing in de echte uitstraling van een rijksmonument. 'Na de restauratie van het Zakkendragershuisje hebben we twee keer zoveel ruimte, en dat is geweldig!' aldus Gerard. Recent speelden ze 'De ideale echtgenoot' van Oscar Wild en van eind september tot half oktober speelt het gezelschap De Drie Zusters van Tjsechov. 'Het is echt geweldig om de volledige ruimte van het pand te kunnen benutten nu we ook de zolderverdieping erbij hebben. We beginnen boven met de voorstelling, dan gaan we naar beneden voor deel twee en wordt het boven weer omgebouwd, en deel drie spelen we dan weer boven' vertelt Gerard met veel enthousiasme. 'Logistiek een uitdaging, maar zó leuk en dynamisch! Het publiek geniet daar ook enorm van.'

STRAIGHT IN YOUR FACE

Er staan 60 stoelen in het Zakkendragershuisje, 30 op de begane grond en 30 boven. 'Precies genoeg' aldus Gerard. De stoelen staan in de twee ruimtes op twee niveaus, hoog en laag. 'Het publiek zit bovenop de spelers en de spelers zitten bovenop het publiek, het is echt straight in your face. Als publiek moet je wel tegen een stootje kunnen: je kunt niet even ongezien in je neus peuteren of in slaap vallen, want de acteurs kunnen daar zomaar op inspelen' zegt Gerard met een grijns. Wat Gerard ook erg leuk vindt is dat de bezoekers na afloop makkelijk blijven hangen om na te praten met de acteurs waarbij de bijzonder plek en historie van het pand ook vaak aan de orde komt.

WEER VOLOP AAN DE BAK

Na twee jaar weinig kunnen doen vanwege corona, is 2022 het jaar waarin weer twee producties op de rol staan en natuurlijk ook het ´Festival Wonderlijk Delfshaven´ dat in het weekend van 16, 17 en 18 september plaatsvindt. Voor het festival worden andere theatergezelschappen uitgenodigd met eigen regisseurs. Gerard zelf stort zich samen met nog vier werkgroepleden op de organisatie van het festival en regisseert de dinershow. 'Het is erg leuk om met andere regisseurs te werken die dingen doen die jij nog niet kent of waar je zelf niet opkomt. Je wordt altijd weer verrast en dat is zo leuk aan dit festival' zegt Gerard. Van te voren leveren de regisseurs hun plan voor de voorstelling in. Gerard bezoekt samen met de andere leden van de werkgroep zoveel mogelijk repetities, zodat hij van te voren weet welke voorstellingen er kunnen worden verwacht.

CULTURELE HUISKAMER

Gerard benadrukt dat het Zakkendragershuisje niet alleen kan worden ingezet voor het opvoeren van toneelvoorstellingen. Je kunt er ook vergaderen of repeteren. Gelukkig wordt er steeds meer gebruik van gemaakt waardoor meer mensen het monument bezoeken. 'We moeten er naar toe dat we jaarlijks zoveel andere boekingen hebben dat we de helft van het aantal weekenden per jaar vol zitten. Dat zijn belangrijke inkomsten voor ons en het is goed te combineren met onze voorstellingen, die meestal in de weekenden plaatsvinden.'

Gerard hoopt in 2025 het 25-jarig jubileum van Theatergezelschap Drijfzand te kunnen vieren. Het 20-jarig jubileum is zonder feestje voorbijgegaan vanwege corona. 'Het zou prachtig zijn om deze mijlpaal op een bijzondere manier te vieren!'

Gerard van Rijnstra

BEZOEKERSCENTRUM MOLENS KRALINGSE PLAS

In 2020 is de uitvoering van dit bijzondere project – deels restauratie, deels nieuwbouw – al gestart met funderingsherstel, een nieuwe fundering voor de aanbouw en het storten van de betonnen vloer. In het verslagjaar heeft Aannemersbedrijf F. Bijl & Zn hier een mooi vervolg aan gegeven. De aanbouw is door middel van houtskeletbouw opgezet en voorzien van een houten gevelafwerking en pannendak. Door een stuk plat dak staat de kap van de aanbouw los van de historische kap van het bijgebouw van molen De Ster. Dit platte dak heeft een dakterras gekregen dat gekoppeld is aan de erfgoedlogiesstudio op de eerste verdieping van de voormalige molenaarswoning.

Plaatsen van de aanbouw als houtskeletbouw elementen

Aan de binnenkant zijn in de aanbouw – naast een mooie ruimte om groepen te ontvangen – de voorzieningen aangebracht die zo gewenst waren voor de vrijwilligers van de Stichting Molens aan de Kralingse Plas: twee toiletten, een keukentje en een werkplaats. Op deze manier hoefde het historisch deel van de molen nauwelijks gewijzigd te worden. In dit monumentale deel lag het accent van de werkzaamheden op restauratie, waarbij diverse scheuren in de wanden zijn hersteld en loszittend stucwerk is verwijderd. De raaplaag is hersteld en voorzien van een nieuwe pleisterlaag. Op de plek waar ooit een deur heeft gezeten, is de verbinding naar de aanbouw gemaakt. Ook de elektra-installatie is vernieuwd en er zijn in zowel de aanbouw als het bestaande deel infraroodpanelen geplaatst als basisverwarming.

In juni 2021 zijn de werkzaamheden door de aannemer afgerond, waarna nog een terrasbestrating rondom de aanbouw is aangelegd. De vrijwilligers van de Stichting Molens aan de Kralingse Plas zijn daarna aan de slag gegaan met de inrichting en afwerking aan de binnenzijde. Mede door een bijdrage van Stichting Bevordering van Volkskracht hadden zij budget om de werkplaats, de keuken en de bezoekersruimte in te richten. De inrichting van de winkelruimte en de expositieruimtes in molen De Ster waren eind 2021 nog niet gereed. In 2022 werkt de stichting hieraan verder, zodat ook deze ruimtes binnenkort volledig gereed zijn. Dan zal de stichting zich ook meer gaan richten op diverse groepen bezoekers voor de ontvangstruimte, zoals schoolklassen en vergadergroepen. In de tussentijd zijn de meeste ruimtes wel al te bezichtigen voor het publiek.

Ondanks alle coronabeperkingen is het de Stichting Molens aan de Kralingse Plas toch gelukt de molens regelmatig in bedrijf te hebben en open te stellen met inachtneming van de geldende maatregelen. Zo is molen De Ster in het verslagjaar nog 110 dagen in bedrijf geweest (115 dagen in 2020) en heeft deze bijna 205.000 omwentelingen gemaakt (bijna 180.000 in 2020). Een prestatie waar de vrijwilligers van de stichting absoluut trots op mogen zijn. De molens zijn op deze manier goed zichtbaar gebleven voor alle bezoekers van het Kralingse Bos.

Terugbrengen historische kleuren in gang ↑

Stucwerkherstel in één van de voormalige directiekamers ↗

HEINEKEN GEBOUW ROTTERDAM

In het vorige jaarverslag werd dit project nog Heinekens Beerlab genoemd, maar in overleg met Heineken Nederland BV hebben de exploitanten van de eerste fase, Floor van der Kooy en Marianne Kleppe, ervoor gekozen om deze naam te wijzigen naar Heineken Gebouw Rotterdam. Op deze manier is er niet alleen een knipoog naar het in 1885 door Gerard Heineken opgerichte bedrijfslaboratorium, maar ook naar de hele geschiedenis van Heineken in Rotterdam. De voor corona ingeslagen weg van Fase 1 (eerste deel publiekstoegankelijkheid) en Fase 2 (grote uitbreiding publiektoegankelijke ruimtes) is in 2021 voortgezet.

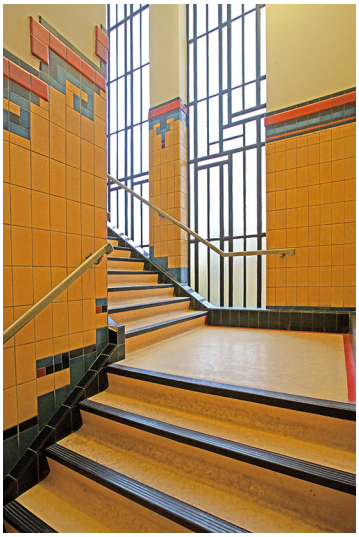
FASE 1

De eerste fase betreft vijf hoogwaardige vergaderruimtes in de voormalige directiekamers van Heineken. Daarnaast komen er ondersteunende ruimtes zoals een winkel met lunchplek, een receptie, een walk-in kitchen bij een van de vergaderruimtes en een 'secretbar'. De vergaderruimtes kunnen ook worden gehuurd voor een kleine borrel of diner. En er komt een mogelijkheid voor museale tours langs vitrines en foto's van de Rotterdamse geschiedenis van het wereldbekende biermerk. De collectie is zorgvuldig samengesteld in samenwerking met de Heineken Collection Foundation.

In het verslagjaar is de huurovereenkomst getekend met Floor van der Kooy en Marianne Kleppe, waarbij zij ook formeel toestemming hebben gekregen van Heineken om de naam Heineken Gebouw Rotterdam te mogen gebruiken. Tevens is er een intentieovereenkomst getekend voor Fase 2. In de huurovereenkomst en bijbehorende afspraken is vastgelegd dat Fase 1 geen 'pop-up'-aanpak betreft, maar gelijk het hoge ambitieniveau moet hebben dat ook voor het uiteindelijke plan geldt.

In september is gestart met de uitvoering, waarbij verlaagde plafonds zijn verwijderd, de toiletgroep is ontmanteld en er is gestart met het herstel van het stucwerk. Bij het verwijderen van een verlaagd plafond in één van de directiekamers is het oorspronkelijke stucplafond ontdekt. Hoewel beschadigd, was het fraaie plafond gelukkig nog te herstellen, iets wat enorm zal bijdragen aan de belevingswaarde van de ruimte.

Het voormalige kantoor van de Heinekenbrouwerij in Rotterdam is in meerdere tijdsperiodes gebouwd. Het oudste deel stamt uit 1873 nadat Gerard Heineken besloot naar Rotterdam uit te breiden. Vervolgens is het kantoor tweemaal uitgebreid in 1906 en 1931. In de gang van het bouwdeel uit 1906 heeft kleurhistorisch onderzoek de oorspronkelijke



Trappenhuis in bouwdeel uit 1931 ↑

Herstel plafond in directiekamer uit 1906 ↗

kleuren van de wanden en plafonds aangetoond. Daardoor kon J.A. Jonker Schilders in november starten met het terugbrengen van deze kleuren die wit waren overgeschilderd in de jaren '90.
Tot slot is er gestart met het aanpassen van de elektrainstallatie en het toevoegen van nieuwe w-installaties (o.a. wtw-ventilatie, vloerverwarming en -koeling en een koelinstallatie voor vier vergaderruimtes).

In 2022 worden de restauratie- en verbouwingswerkzaamheden voortgezet en naar verwachting in april afgerond en opgeleverd aan de interieurbouwer van de huurder.

FASE 2
In Fase 2 wordt het gedeelte voor vergaderen en museale tours uitgebreid met twee grote bijeenkomstruimtes, waardoor de capaciteit wordt vergroot en er gemakkelijker grote groepen kunnen worden ontvangen. Daarnaast wordt in deze fase een ruim opgezette museale ruimte op de 1e verdieping gerealiseerd, op de plek waar zich vroeger het laboratorium bevond. In het verslagjaar is hiervoor de intentieovereenkomst getekend met Marianne Kleppe en Floor van der Kooy, in aanvulling op de huurovereenkomst van Fase 1. Deze uitbreiding wordt afgestemd op het toevoegen van een grandcaféruimte op de begane grond aan de kant van de Crooswijksesingel met een eigen entree aan de kant van het Noordplein en zelfstandige exploitatie.

In het verslagjaar is door architect Jeroen Hoorn en Mars Interieurarchitecten het eerdere schetsontwerp voor de plan uitgewerkt tot een conceptplanaanvraag. Deze voorloper van de omgevingsvergunning is in juli ingediend. Het betreft een integraal ontwerp van zowel de aanbouw met de nieuwe entree van de horeca, alsook de voorgenomen aanpassingen in het monument om de nieuwe functies mogelijk te maken. De aanbouw is geïnspireerd op een ontwerp van architect Kromhout uit 1930 zoals hij het gebouw graag had willen realiseren. Het schetsontwerp is positief ontvangen door de commissie voor Welstand en Monumenten. Een belangrijke mijlpaal, omdat het niet gebruikelijk is om een rijksmonument uit te breiden in exact dezelfde architectuurstijl. In dit geval was echter dusdanig veel aanleiding, namelijk een ver uitgewerkte tekeningen van Kromhout, dat er met recht gesteld kan worden dat het gewenste ontwerp van Kromhout alsnog gerealiseerd gaat worden. Het feit dat het een ontwikkeling van Stadsherstel betreft, met veel ervaring op het gebied van historisch metselwerk en natuursteen, geeft de commissie voor Welstand en Monumenten vertrouwen dat de uitwerking ook op detailniveau recht zal doen aan het monument.

Nadat in 2020 de gesprekken met Heineken over de huurovereenkomst voor het grandcafé waren opgeschort ten gevolge van de onzekerheid rondom corona, zijn deze in 2021 weer opgepakt. In de loop van 2021 werd er steeds meer duidelijk over het virus en sloeg het rijksvaccinatieprogramma aan. Ondanks dat er ook onzekerheden blijven, durven horecaondernemers ook weer vooruit te kijken. Voordat de aanbouw is gerealiseerd en de horeca kan worden geopend, zijn we drie jaar verder. Eind 2021 is er principeovereenstemming bereikt over de huurovereenkomst tussen Heineken en Stadsherstel Rotterdam. Heineken heeft aangeven de afspraken ook graag vast te willen leggen met een horecaondernemer als onderhuurder. Naar verwachting kan dit begin 2022 worden afgerond en kan de huurovereenkomst worden getekend. Helaas kon tot die tijd nog niet worden verder gewerkt door de architecten om het schetsontwerp uit te werken naar een voorlopig ontwerp en daarna een definitief ontwerp ten behoeve van het indienen van de omgevingsvergunning.

Gerard Adriaan Heineken →
Hartog Elion → →

Het laboratorium in de jaren '50

HEINEKEN GEBOUW ROTTERDAM HISTORIE EN ACHTERGROND

Op de grens van het Oude Noorden en Crooswijk opende Gerard Heineken in 1873 Heineken's Bierbrouwerij Maatschappij dat zou uitgroeien tot een enorm complex. Generaties lang zijn Rotterdamse families en vrienden met elkaar verbonden via de grote werkgever aan de Rotte. Volgeladen bierkarren reden af en aan en de brouwerij zorgde voor grote bedrijvigheid op de hoek van de Crooswijksesingel en de Linker Rottekade.

In 1885 startte Heineken hier het eerste bedrijfslaboratorium voor een brouwerij ooit. Hier werd onder andere de kwaliteit van het gist gecontroleerd waardoor de kans op bederven van geproduceerd bier kon worden verkleind. Het laboratorium kwam onder leiding van de Rotterdamse scheikundige Hartog Elion. Al in het eerste jaar (1886) wist Elion door middel van 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 ruim 100 jaar sloot de brouwerij in 1974 noodgedwongen haar deuren als gevolg van een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden. De productie ging naar Zoeterwoude en het immense brouwerijcomplex met ketelhuizen, vatenkelders en silo's ontkwam niet aan de sloopkogel. Maar het oudste bouwdeel uit 1873 waar zich het laboratorium bevond bleef gelukkig gespaard. Ook het fraaie kantoorgebouw uit 1931, het prachtige 'brainchild' van architect Willem Kromhout, bleef behouden.

INTERVIEW met Wesley dos Santos / eigenaar iKapitein

'Ik doe eigenlijk precies wat ik zeg en ik zeg wat ik doe. Daar bereik je het meeste mee.

Wesley dos Santos, huurder van de Aelbrechtskolk 53, is geboren en getogen in Delfshaven. Deze bedrijfskundige, spreker, auteur, presentator en vooral ondernemer, richtte in 2017 iKapitein op en vestigde zich met dit bedrijf in juli 2021 aan 'de kolk' in Historisch Delfshaven. 'Mijn ouders wonen nog steeds vlakbij en zelf ben ik tien straten verderop geboren. 'Het heeft zo moeten zijn' stelt Wesley.'

Maatschappelijk betrokken ondernemer uit Delfshaven

BOOTVERHUUR VOOR IEDEREEN

Hij startte zo'n vijf jaar geleden met het verhuren van sloepen. Dat was geen vooropgezet plan. Na hun eerste vaartocht in een sloepje vroegen hij en zijn vriendin zich af waarom er in Delfshaven niets recreatiefs op het water werd gedaan. En waarom niet bereikbaar voor alle Rotterdammers? 'Het was zo'n toffe ervaring voor ons. Eigenlijk hadden we gespaard voor een auto, maar toen dachten we waarom kopen we geen boot?' vertelt Wesley. 'Ik bouwde een website en verder hadden we zoiets van, we zien wel of er interesse voor is.' Nou, die interesse was er! Het enthousiasme om vanuit Delfshaven door Rotterdam te varen was en is groot. Zo groot, dat er tot nu toe elk jaar een nieuwe sloep wordt aangekocht om aan de vraag te kunnen blijven volden. Inmiddels verhuurt iKapitein ook waterfietsen en SUP-boards. De sloepjes liggen bij de watersportvereniging tegenover de molen en als het goed is komt er in april dit jaar een openbare steiger bij de molen. iKapitein mag hier een aantal vaste plekken huren. 'Helemaal perfect!'

EIGEN PLEK

'Mensen reserveren online, gaan naar de steiger hier in Delfshaven, pakken een bootje en gaan varen. Dat hebben we ongeveer drie jaar zo gedaan.' Maar, er kwam steeds meer behoefte aan een plek waar ze bezoekers konden ontvangen en na afloop van de vaartocht een hapje en een drankje konden aanbieden. Hij kwam in gesprek met Stadsherstel Rotterdam over een historisch pand beschikbaar aan de Aelbrechtskolk in Historisch Delfshaven. Het concept van iKapitein sprak Stadsherstel aan als invulling voor deze plek. Wesley zag gelijk hoe het zou kunnen worden én dat het geld ging kosten. Maar hij geloofde erin en wilde daarom net als Stadsherstel graag investeren. In goede samenwerking zijn vooral de begane grond en de tuin aan de achterzijde aangepakt. De verbouwing duurde langer dan gepland maar het is echt een hele mooie plek geworden waar bezoekers van onder de indruk zijn.

AFVAL IN HET WATER

Wesley begon zich steeds meer te irriteren aan het vuil op het water. 'Waarom kan je geen plezier maken op het water en tegelijkertijd die rotzooi opruimen?' vroeg hij zich af. Wesley is niet technisch onderlegd, zo zegt hij zelf, maar is wel goed in het ontwikkelen van ideeën. Hij deed mee aan de 'Aardig Onderweg Award' van de RET en won een geldbedrag. 'Toen kon ik mijn ideeën omzetten in een concrete boot die vuil van het water opschept terwijl je vaart.' Hij ontwikkelde een catamaran-vormige boot, met in het midden een gat voor een cassette waarin tijdens het varen het vuil dat op het water drijft wordt opgeschept. 'Als je klaar bent met varen gaat de bak weer omhoog en als de boot terug is bij de steiger maken wij die bak weer leeg.' Met de gemeente maakte Wesley de afspraak dat ze dit afval gratis komen ophalen. Zo snijdt het mes aan twee kanten. Op deze manier is in 2021 ruim 275 kilo aan plastic opgevist. 'En dat willen we in 2022 absoluut verbeteren.'

GROEI

Op de vraag wat zijn uiteindelijke doel is met iKapitein is Wesley helder: 'ik wil niet meer dan zes sloepjes en allemaal elektrisch. Nu heb ik vier elektrische sloepjes, dus dat betekent dat ik er nog in twee moet investeren, samen met de waterfietsen en de sup's is dat een mooie vloot. Ik wil hier ook niet te groot worden.' Dit biedt een goede basis om in andere steden uit te kunnen rollen, aldus Wesley. Hij is nu ook gevraagd door de gemeente Schiedam om hetzelfde te gaan doen in de haven. 'Dus ja, als alles hier staat kan ik gewoon door.' En ondertussen werkt hij aan de branding van het merk: het zijn niet zomaar boten die verhuurd worden. 'De filosofie achter dit concept maakt dat mensen kiezen voor iKapitein en ons supporten.'

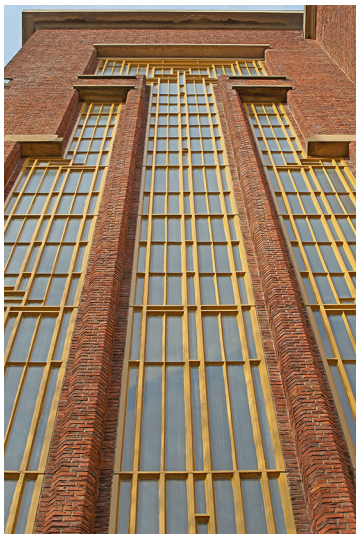
BETROKKEN ONDERNEMER

Wesley is een ondernemer pur sang, maar niet zo zeer geld gedreven. Nieuwe ideeën ontwikkelen, opzetten en uitrollen, daar krijgt hij energie van! Twee jaar geleden gaf hij een boek uit over ondernemerschap, hij geeft lezingen en workshops en hij coacht regelmatig mensen om hen te helpen hun dromen waar te maken. Zo stelde hij zijn tuin aan de Aelbrechtskolk al een paar keer open voor deelnemers aan 'ZomerOndernemer Rotterdam', een organisatie die jongeren begeleidt bij het starten van een eigen bedrijf. Hij vertelt hen over hoe hij zijn bedrijf is gestart en deelt zijn ervaringen. Ook vergeet hij niet waar hij vandaan komt en dat hij nog wel eens voorbeeldfiguren met zijn kleur miste. Zo spreekt hij op basisscholen in Delfshaven en betrekt hij scholieren bij het tegengaan van zwerfaval. 'Ik vind het sowieso heel leuk om dit te doen. Ik ben altijd heel transparant: ik doe eigenlijk precies wat ik zeg en ik zeg wat ik doe. Daar bereik je het meeste mee. Er is niks makkelijker dan gewoon jezelf zijn vind ik.'

Wesley dos Santos

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:



Afgerond schilderwerk stalen kozijnen en ramen

HEINEKENGEBOUW

Naast de grote plannen aan het Heinekengebouw zoals hiervoor genoemd, blijven ook de onderhoudswerkzaamheden doorlopen. In 2021 is gestart met de schilderwerkzaamheden aan de stalen kozijnen van het bouwdeel uit 1931 aan de Crooswijksesingel. Daarbij zijn alle draaiende delen goed schoongemaakt zodat ze beter sluiten. Tijdens de werkzaamheden zijn ook slechte stukken staal hersteld. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door HAM Schilders en Vierhout Metaal. Voorafgaand aan de werkzaamheden is een monumentenvergunning aangevraagd voor het wijzigen van de kleur. In het verleden is kleurhistorisch onderzoek gedaan naar de kleur van de stalen kozijnen waaruit een okergeelachtige kleur is gekomen. Nu er gestart is met de onderhoudscyclus, is besloten deze kleur weer terug te brengen. In 2022 zal met een volgend geveldeel worden gestart.

Achtergevel Schiekade 77 voor en na het uitgevoerde Schilderwerk

SCHIEKADE 77

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen, balustraden en daklijsten aan de achtergevel is in het verslagjaar uitgevoerd. Deze gevel heeft daarmee een andere cyclus dan de voorgevel die is aangepakt tijdens de restauratie in 2018. Hierbij kon gebruik worden gemaakt van het kleurhistorisch onderzoek uit 2017 van Color & Conservation. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Nobel Schilderwerken tot genoegen van de schilders. Alle houten delen waren in het verleden wit geschilderd en hebben nu weer een prachtige combinatie van okergeel, beige en grijs/groen. Dit zorgde voor een zeer mooi eindresultaat van de werkzaamheden.

VOORMALIG DOUANE KANTOOR / SUITEHOTEL PINCOFFS

Suite Hotel Pincoffs heeft in 2021 nog de nodige terugval in de bezetting gehad ten gevolge van de coronamaatregelen. Het enige voordeel dat dit heeft gehad, is dat de benodigde schilderwerkzaamheden aan de achterzijde gemakkelijker konden worden uitgevoerd. Door goede afstemming met het hotel over de bezetting van de kamers enerzijds en de gevelpositie van de werkzaamheden anderzijds, kon er in de ochtend eerder worden gestart. Voor een aantal houten kozijnen en ramen moest een lastige steiger worden opgebouwd om ze bereikbaar te maken voor de werkzaamheden. Deze zijn uitgevoerd door HAM Schilders.

BEELDEN BUITENPLAATS DE TEMPEL

Wellicht meer restauratie dan onderhoud maar in het verslagjaar is gestart met het herstel van de beelden horende bij buitenplaats De Tempel in Overschie. De meeste beelden gaan terug tot het eerste kwart van de 18e eeuw en een aantal zijn toe te kennen aan meester beeldhouwer Jan-Peter van Baurscheit de Jonge (1699-1768). De beelden zijn eerder al overgebracht naar de werkplaats van Meesters - In waar de restauratie wordt uitgevoerd. In september zijn zowel een aantal herstelde beelden als nog niet herstelde beelden overgebracht naar Museum Overschie voor een tijdelijke expositie over de beelden en De Tempel. In samenwerking met Natuurmonumenten (in 2021 eigenaar geworden van de gronden van de buitenplaats) is de bijzondere historie van het landschapsontwerp en van de beelden gepresenteerd. In 2022 verwacht Meesters-In alle beelden hersteld te hebben. Het is nog niet zeker of ze dan al kunnen worden teruggeplaatst. Eerst moeten Natuurmonumenten en de gemeente Rotterdam de buitenplaats herstellen en opknappen zodat de oorspronkelijke kwaliteiten weer terugkomen. De beelden kunnen dan worden teruggeplaatst op de juiste posities in het nieuwe tuinontwerp.

Gerestaureerd beeld expositie buitenplaats De Tempel

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. Stadsherstel krijgt positieve feedback van huurders ten aanzien van bereikbaarheid (per e-mail 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 aandacht geweest voor huurders die last hebben gehad van de diverse coronamaatregelen en lockdowns gedurende het jaar. Horecahuurders zoals restaurant **'t Ambachthuys** en **Suite Hotel Pincoffs**, maar ook het **Dutch Pinball Museum** en **Stichting Drijfzand Theaterproducties** kregen opnieuw met maatregelen te maken die van grote invloed waren op de bedrijfsvoering en de omzet. Hierbij hebben we in overleg telkens maatwerkoplossingen geboden om huurders door de moeilijke omstandigheden heen te helpen.

Positief is dat de coronamaatregelen en het dringend advies om thuis te werken, niet minder ruimtebehoefte bij de huurders van Stadsherstel tot gevolg heeft gehad. Het grootste deel van de kantoorhuurders van Stadsherstel huurt ruimtes van 50 tot 400 m² met een bezetting van 2 tot 25 personen. Deze groep blijft een grote behoefte houden aan een (inspirerende) kantoorruimte voor ontmoetingen en informele afstemming. De coronapandemie heeft in die zin geen invloed gehad op de bezettingsgraad van de portefeuille en er hebben zich zelfs huurders gemeld met behoefte aan meer ruimte. Punt van aandacht blijft wel of er nog een nasleep zal volgen. Sommige bedrijven hebben meer (belasting)schuld opgebouwd om door de crisis te komen waarbij voldoende herstel van belang is.

Een van de huurders die tijdens de coronapandemie gewoon is blijven doorgroeien, is **Chillhop Music**. In het verslagjaar is deze onderneming verhuisd van de Schiekade 77 naar de voormalige Pepermuntfabriek aan de Westzeedijk. Deze ruimte kwam beschikbaar door het verhuizen van **Boland Partystudio**, die ook al uit haar jasje was gegroeid. Ondanks dat de nieuwe ruimte ruim een verdubbeling van de m2 betrof, durfde Chillhop Music het aan om op de groei te huren. De ruimte die zij achterliet op de 2e verdieping van de Schiekade werd vrijwel direct weer verhuurd aan **Future House Music**, eveneens een muziekaanbieder die actief is op streamingsdiensten. Het leuke hiervan is dat de voormalige kluis in het souterrain (het pand werd na het bombardement in gebruik genomen als bankgebouw) zijn functie als muziekstudio behoudt.

Begin 2021 is de Aelbrechtskolk 53 verhuurd aan **iKapitein Boats & Bites**. Hier kan men terecht voor het huren van een sloep in Historisch Delfshaven en na afloop nog iets drinken of eten. Daarnaast heeft iKapitein een bewustwordingsprogramma voor scholieren met betrekking tot plastic afval in het water. In dit jaarverslag een interview met oprichter Wesley dos Santos.

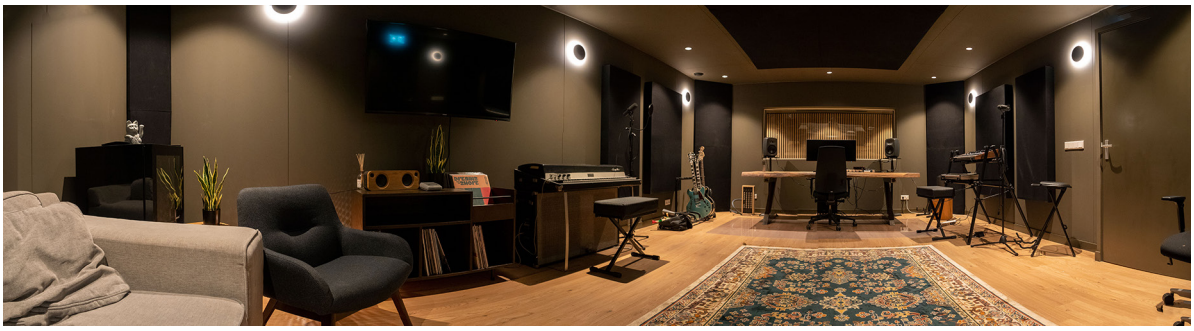
Daarnaast kan adviesbureau **CRM Earth** genoemd worden als nieuwe huurder van een ruimte in het Henkespand. En tot slot de komst van **z_chtb__r**, een tenderbureau dat is gespecialiseerd in het strategisch inzetten van visuele communicatie. Dit bureau huurt onze oude kantoorruimte, omdat wij per 1 april naar het Heinekengebouw zijn verhuisd. Al een tijdje was de kantoorruimte aan de Eendrachtsweg te klein geworden voor Stadsherstel. Met de opsplitsing in Fase 1 en 2 van het project in het Heinekengebouw ontstond er de mogelijkheid om tijdelijk een ruimte te huren die in de toekomst de museale ruimte moet gaan worden.

Door de diverse mutaties is het leegstandspercentage gedurende het verslagjaar iets opgelopen van circa 7% (begin 2021) naar circa 8,5% (eind 2021). Dit wordt met name veroorzaakt doordat een aantal ruimtes in het Heinekengebouw leegstaat om de verbouwing tot vergaderruimtes en museale tours mogelijk te maken. De zeer beperkte invloed van de coronapandemie op het leegstandspercentage geeft aan dat Stadsherstel een goede mix heeft van diverse huurders met voldoende ondernemerskwaliteiten en veerkracht om weerstand te bieden onder 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.

Begane grond iKapitein (Aelbrechtskolk 53)

Achtertuin en -gevel Aelbrechtskolk 53 opgeknapt t.b.v. iKapitein



Nieuwe studio Chillhop Music in de kelder van de Westzeedijk

AAN- EN VERKOPEN

In 2021 heeft Stadsherstel Stichting Droom en Daad ondersteund bij het verwerven van het tramhuisje aan de Westersingel. Stadsherstel is momenteel juridisch eigenaar van het gebouwtje en zal dit tot aan de start van de uitvoering van de restauratie en verbouwing van dit gemeentelijke monument blijven.

Verder hebben geen aan- en verkopen plaatsgevonden in het verslagjaar.

GEMEENTELIJK BELEID

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam betreft de Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020. In 2021 wordt hier nog op voortgeborduurd en wordt er gewerkt aan het voorleggen van de Erfgoedagenda 2021-2026. DeErfgoedagenda 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

Basisschool (groep 7 en 8) bezoekt molen De Ster

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 de werkwijze van organisaties zoals 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 dat ook door Bureau Monumenten van de gemeente Rotterdam wordt erkend als probleem. Bovendien is de publiekstoegankelijkheid en de mogelijkheid om het verhaal van een monument te vertellen bij dergelijke woningen maar beperkt.

In 2021 is een vierde pijler toegevoegd aan de Erfgoedagenda: Stimuleren van de inzet van erfgoed als aanjager bij transformaties en gebiedsontwikkelingen. De gemeente Rotterdam wil gebouwd erfgoed inzetten als ontwikkelkracht bij belangrijke transities in de stad.

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. Zowel restauratie als instandhouding van monumenten blijven – uitgaande van een goed kwaliteitsniveau – voor een deel afhankelijk van subsidie.

ERFGOEDBELEID

Op de valreep van het verslagjaar werd bekend dat er – na een lange periode van formeren – een nieuwe coalitie is gevormd en werd het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' gepresenteerd. De woorden erfgoed, monumenten en archeologie komen hierin niet voor dus er valt nog niet op te maken of er veel gaat veranderen ten aanzien van erfgoedbeleid. Wel is duidelijk dat er nauwelijks extra financiële middelen beschikbaar worden gesteld voor erfgoed en monumenten.

In april 2020 heeft minister Van Engelshoven nog 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 daarbij 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.

In algemene zin kan geconstateerd worden dat er vanuit het ministerie steeds meer aandacht is voor het verduurzamen van monumenten. Zo is begin 2020 de Erfgoed Deal gepresenteerd waarin erfgoed in een periode van 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 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

Het vorige kabinet heeft onder het motto 'Erfgoed telt' monumenten ondersteund met een extra bedrag van € 325 miljoen. De nadruk lag daarbij op instandhouding en herbestemming, de leefomgeving en de verbindende kracht van erfgoed. Helaas heeft Stadsherstel Rotterdam hier maar beperkt gebruik van kunnen maken. Subsidieregelingen waren vooral gericht op grote monumenten/kanjers en religieus erfgoed.

In het nieuwe coalitieakkoord lijkengeen extra middelen opgenomen voor erfgoed. Er wordt wel € 170 miljoen extra per jaar uitgetrokken voor de culturele en creatieve sector, maar dit lijkt vooral te worden besteed aan de podiumkunsten, musea en creatieve makers.

De Provincie Zuid-Holland heeft gelukkig nog wel een jaarlijkse regeling voor restauraties met een subsidie percentage van circa 15% van de restauratiekosten. Ook heeft de Provincie Zuid-Holland een subsidieregeling voor groot onderhoud. Tot slot wordt er door het ministerie gewerkt aan een subsidieregeling voor het verduurzamen van rijksmonumenten.

Met andere stadsherstel- en monumentenorganisaties heeft Stadsherstel Rotterdam overleg over hoe we het belang van de erfgoedsector en subsidieregelingen op het vizier van de politici in Den Haag kunnen houden. Met name via de Landelijke Federatie het Behouden Huis – waar alle Stadsherstelorganisaties in vertegenwoordigd zijn – kan er meer aan gezamenlijk lobbywerk worden gedaan. In het verslagjaar is directeur Niels van der Vlist toegetreden tot het bestuur van de Federatie. Andere bestuursleden zijn de directeuren van BOEi (Arno Boon), Stadsherstel Amsterdam (Onno Meerstad), Stadsherstel Bergkwartier Deventer (Barend Jan Schrieken) en Utrechts Monumenten Fonds (Suzan te Brake). Het voordeel van Stadsherstellen is dat zij een relatief groot deel van de financieringsopgave zelf voor elkaar kunnen krijgen via bijvoorbeeld het Nationaal Restauratie Fonds en diverse vormen van fondswerving. Daarnaast hebben zij veel kennis en ervaring binnen de organisaties (de meesten zijn erkend als Professionele Organisatie Monumentenbehoud; POM). →

Schilderwerk koopmanshuizen Rechter Rottekade (valt onder Simregeling)

Een restauratiesubsidie kan net het laatste duwtje zijn om een ingewikkelde opgave haalbaar te maken. De Landelijke Federatie zal in 2022 meer proactief het gesprek hierover voeren met het ministerie van OCW en een plan maken voor meer communicatie, zichtbaarheid en lobbywerk.

SUBSIDIEREGELING INSTANDHOUDING MONUMENTEN

In tegenstelling tot de restauratiesubsidies zijn de beschikbare middelen voor deze onderhoudssubsidie niet beperkt door het ministerie van OCW (totaal budget is in de loop der jaren zelfs behoorlijk vergroot). Hiermee lijkt OCW het goed op orde houden van de staat van onderhoud van monumenten te willen stimuleren ten opzichte van eenmalige bijdragen aan monumenten die in slechte staat verkeren.

Eind 2021 zijn een aantal wijzigingen in de regeling bekend gemaakt. Zo wordt het subsidiepercentage bij bedrijfsmatig verbruik verlaagd van 60% naar 40% om de groeiende financiële druk op de Sim wat af te laten nemen. Voor Professionele Organisaties Monumentenbehoud blijft het subsidiepercentage 60%. Ook kan er vanaf 2022 aanvullend op een subsidieaanvraag voor onderhoud een aanvraag worden ingediend voor verduurzamingsonderzoek.

Mede gezien de stijging van de onderhoudskosten blijft deze regeling van groot belang voor Stadsherstel Rotterdam. Als Professionele Organisatie Monumentenbehoud kan Stadsherstel of een efficiënte wijze gebruik maken van de regeling, waardoor de staat van onderhoud van alle monumenten op orde kan blijven.

PROFESSIONELE ORGANISATIE MONUMENTENBEHOUD (POM)

Sinds beging 2018 is Stadsherstel erkend als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (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 indiensvereisten 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. Op deze manier kan Stadsherstel bijvoorbeeld extra subsidie ontvangen voor kwetsbare monumenten zoals de molens aan de Kralingse Plas.

De status van POM is niet zondermeer vrijblijvend. Zo worden POM's regelmatig getoetst door de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed en moet er informatie worden aangeleverd. Deze gegevens worden gedeeld met het Ministerie van OCW, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Raad voor Cultuur. Ook wordt er verwacht dat POM's zich inzetten voor de erfgoedsector en kennisdelen met kleinere monumentenorganisaties. Stadsherstel Rotterdam zet zich hiervoor in en is een samenwerking aangegaan met Stadsherstel Maassteden dat actief is in Schiedam, Maassluis en Vlaardingen. Door de beperkte omvang van de portefeuille heeft Stadsherstel Maassteden een minimale organisatiegrootte. Stadsherstel Rotterdam ondersteunt hen als POM op het gebied van financiën, onderhoud, beheer en communicatie.

FINANCIËN & RISICOBEHEERSING

RISICOBEHEERSING

Net als in 2020 was er ook in 2021 extra aandacht voor risicobeheersing ten aanzien van corona-maatregelen en -beperkingen. Hoewel 2020 had aangetoond dat de meeste huurders van Stadsherstel maar beperkt hinder hebben ondervonden van de gevolgen van corona, zijn we hier toch scherp op gebleven. Er bleef immers onduidelijkheid over de duur van de beperkingen en het terugkeren daarvan. Tijdens de overleggen tussen directie en Raad van Commissarissen is extra aandacht geweest voor de Huurdersoverzichten (met eventuele achterstanden) en Liquiditeitsprognose. Daarbij is vastgehouden aan:

- nauw overleg met huurders over eventuele betalingsachterstanden;
- intensieve monitoring van de kasstroom en liquiditeitsprognose;
- gebruik gemaakt van Opengestelde Monumentenlening van het Nationaal Restauratiefonds.

Op deze manier heeft Stadsherstel met name de liquiditeitspositie verstevigd om mogelijk omzetverlies te kunnen opvangen. In 2021 is de negatieve invloed op de omzet zeer beperkt gebleven. Samen met het op orde houden van de liquiditeitspositie is er dan ook geen twijfel over de continuïteit van de NV.

FINANCIERING

In het verslagjaar heeft Stadsherstel een aanvullende achtergestelde lening van het Nationaal Restauratie Fonds afgesloten van circa € 70.000 ter compensatie van gederfde (huur)inkomsten bij publiekstoegankelijke monumenten. De eerste drie jaar hoeft er niet te worden afgelost op deze lening.

Er zijn geen andere nieuwe financieringen afgesloten. Wel zijn in 2021 positieve gesprekken gevoerd met het Nationaal Restauratie Fonds over het financieren van het project Heineken Gebouw Rotterdam (Fase 2). In 2022 zal dit een verder vervolg krijgen.

Begin 2021 heeft Stadsherstel een nieuwe aandeelhouder mogen verwelkomen, namelijk Van Oord Nieuwe Maas BV. Van Oord is een grote internationale aannemer met focus op baggeren, offshore wind en olie & gas infrastructuur. Ruim 150 jaar geleden startte Van Oord vanuit Rotterdam, waar het nog altijd haar hoofdkantoor heeft. Met het aandeelhouderschap ondersteunt Van Oord de doelstelling van Stadsherstel ten aanzien van het cultureel erfgoed van Rotterdam en specifiek het project Dubbelde Palmboom.

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 2021 64% en is daarmee iets gestegen ten opzichte van eind 2020 (63%).

FINANCIEEL RESULTAAT 2021

De winst- en verliesrekening over 2021 vertoont een positief nettoresultaat van € 477.658. De directie stelt voor om over 2021 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 2021

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; 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, 11 mei 2022

RSM Netherlands Accountants NV
W. Groeneveld RA

BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

		2021		2020
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa		28.203.958		27.476.631
Vlottende activa				
Vorderingen	211.643		181.855	
Liquide middelen	2.028.061		2.400.631	
		2.239.704		2.582.486
		30.443.662		**30.059.117**
PASSIVA				
Eigen vermogen		18.468.118		17.940.460
Voorziening groot onderhoud gebouwen		244.882		242.781
Langlopende schulden		10.955.531		11.138.668
Kortlopende schulden		775.131		737.208
		30.443.662		**30.059.117**

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 continuïteitsveronderstelling. De uitbraak van het coronavirus heeft grote gevolgen op de wereldwijde economie. In 2021 is de negatieve invloed op de omzet van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV zeer beperkt gebleven. De directie heeft op basis van de momenteel beschikbare informatie, de inmiddels genomen maatregelen, de 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 2021

		2021		2020
Netto-omzet		2.010.597		1.964.583
Kosten				
Personeelskosten	445.572		374.894	
Overige bedrijfskosten	746.710		737.406	
		1.192.282		1.112.300
		818.315		852.283
Bedrijfsresultaat				
Financiële baten en lasten		-209.932		-257.434
Resultaat voor belastingen		608.383		594.849
Belastingen		-130.725		-126.510
Resultaat na belastingen		**477.658**		**468.339**

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 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 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.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Vastgoed in uitvoering	Vastgoed-beleggingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	106.046	27.370.585	27.476.631
Mutaties			
Investeringen na aanwending herinvesteringsreserve	718.750	237.695	956.445
Ontvangen bijdragen en subsidies/verkoop panden	-129.461	-99.657	-229.118
Saldo mutaties	589.289	138.038	727.327
Boekwaarde per 31 december 2021	**695.335**	**27.508.623**	**28.203.958**

	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	48.068	135.173
Overige vorderingen en overlopende activa	146.724	42.129
Omzetbelasting	16.851	4.553
	211.643	181.855
Handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	48.068	163.511
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren		-28.338
	48.068	135.173
Overlopende activa		
Nog te ontvangen Subsidie instandhouding monumenten (Sim)	115.188	34.039
Vooruitbetaalde kosten	31.536	8.090
	146.724	42.129

Liquide middelen

De liquide middelen ten bedrage van € 999.075 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.

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.

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 totaa 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 € 764.000 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gewogen gemiddelde rentepercentage over de langlopende achtergestelde leningen is circa 2,41%.

Hypothecaire leningen

Van het totaalbedrag aan langlopende hypothecaire leningen heeft een bedrag van circa € 7.416.000 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gewogen gemiddelde rentepercentage over de langlopende hypothecaire leningen is circa 1,93%.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN EN GESTELDE ZEKERHEDEN

Voorwaarden Stichting Nationaal Restauratiefonds en overige

Door Stichting Nationaal Restauratiefonds, Stichting Oranje Fonds en Triodos Bank NV zijn verder de volgende voorwaarden verstrekt ten aanzien van de leningen:

- Bouwrekeningen en huurinkomsten worden verpand aan de hypotheekverstrekkers voor de pandenwaar de betreffende leningen betrekking op hebben;
- De solvabiliteit van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV moet minimaal 50% bedragen, waarbij de achtergestelde leningen bij het garantievermogen worden gerekend. Per ultimo 2021 was de solvabiliteit 64%;
- De Debt Service Coverage Ratio, die de verhouding tussen de EBITDA enerzijds en rente- en aflossingsverplichtingen anderzijds weergeeft, dient minimaal 1,1 te zijn in 2021 en vanaf 2022 minimaal 1,2. Over 2021 was de DSCR 1,3.

Bankgaranties

Met een aantal huurders zijn langlopende huurovereenkomsten overeengekomen. Door een aantal huurders zijn bankgaranties afgegeven. Het totaal aan uitstaande bankgaranties beloopt per ultimo 2021 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 2022 is gelijk aan circa € 5.900. De verplichting wordt jaarlijks geïndexeerd.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichtingen per 31-12-2021 zijn gelijk aan €124.856.

EIGEN VERMOGEN		
	31-12-2021	**31-12-2020**
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 137.724 gewone aandelen nominaal € 100,00	13.772.400	13.722.400
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		
	2021	**2020**
Overige reserves		
Stand per 1 januari	3.749.721	3.270.979
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	468.339	478.742
	4.218.060	**3.749.721**
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	468.339	478.742
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-468.339	-478.742
Onverdeeld resultaat boekjaar	477.658	468.339
	477.658	**468.339**
Voorziening groot onderhoud gebouwen		
Stand per 1 januari	242.781	325.046
Dotatie	150.000	150.000
Onttrekking	-147.899	-232.265
Stand per 31 december	**244.882**	**242.781**
In de onttrekking is een bedrag van € 116.028 aan ontvangen subsidies en bijdragen opgenomen (2020: € 81.455).		
	31-12-2021	**31-12-2020**
Langlopende schulden		
Achtergestelde leningen	921.333	881.731
Hypothecaire leningen	9.684.473	9.951.022
Waarborgsommen	349.725	305.915
	10.955.531	**11.138.668**
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	359.996	321.836
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	153.584	118.086
Vennootschapsbelasting	9.093	13.363
Loonheffingen	16.214	20.753
Overige schulden en overlopende passiva	236.244	263.170
	775.131	**737.208**
Overige schulden en overlopende passiva		
Vakantiegeld- en vakantiedagenverplichting	13.577	13.204
Nog te besteden subsidies provincie en Molenfonds	50.857	5.356
Vooruitontvangen huur en voorschotten servicekosten	166.206	190.723
Nog te betalen kosten	5.604	53.887
	236.244	**263.170**

OVERIGE TOELICHTING

Bestemming van de winst van het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 14 juni 2021. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst van het boekjaar 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 ad € 477.658 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 2021

NETTO-OMZET
De netto-omzet is in 2021 ten opzichte van 2020 met 2,33% gestegen.

	2021	2020
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	367.748	319.506
Sociale lasten	49.318	38.539
Pensioenkosten	28.506	16.849
	445.572	**374.894**

Personeelsleden
Bij de vennootschap waren in 2021 gemiddeld 5 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2020: 4).

Overige bedrijfskosten		
Exploitatiekosten onroerend goed	665.214	604.278
Kantoorkosten	31.620	37.922
Algemene kosten	49.876	95.206
	746.710	**737.406**

Exploitatiekosten onroerend goed		
Onderhoud onroerende zaak	279.208	258.243
Gemeentelijke heffingen	76.816	96.230
Verzekeringen	60.596	54.508
Servicekosten (leegstand)	92.499	41.789
Reserveringsverschil servicekosten a.p.	6.095	3.509
Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen	150.000	150.000
	665.214	**604.278**

Op de post onderhoud onroerende zaak is circa € 10.000 aan subsidies in mindering gebracht (2020:circa € 3.000).

Financiële baten en lasten		
Rentebaten	11.974	10.023
Rentelasten en soortgelijke kosten	-221.906	-267.457
	-209.932	**-257.434**

Rentebaten		
Rente bouwdepots	11.974	10.023

Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rekening-courant bank	-3.294	-1.428
Rente Belastingdienst	-55	-155
Rente achtergestelde leningen	-22.874	-22.498
Rente hypotecaire leningen	-195.683	-243.376
	-221.906	**-267.457**

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, cumulatief, geoorloofd is.

2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

3. Indien het in lid 1 van dit artikel gemeld percentage niet kan worden uitgekeerd omdat niet aan het vereiste van lid 2 van dit artikel is voldaan, kan de algemene vergadering besluiten in volgende jaren het tekort in te halen, indien en voor zover alsdan aan het vereiste van lid 2 van dit artikel wordt voldaan.

4. Voor het overige wordt de overwinst aangewend overeenkomstig de in artikel 2 omschreven doelen:

a. Werkzaam te zijn in het belang van het behoud van cultureel erfgoed in Rotterdam en omgeving teneinde de stad woon- en leefbaar te houden in het bijzonder daar waar door de stedelijke ontwikkeling panden die tevens karakteristiek zijn voor het stadsbeeld, dreigen verloren te gaan doch die bij verbetering naar de eisen van de tijd behouden kunnen blijven alsmede het verwerven, houden, beheren, vervreemden, bezwaren, restaureren en verduurzamen van dergelijke panden;

b. Het zonder winstoogmerk in stand houden en beheren van beschermde monumenten in eigendom, en voorts het deelnemen in, het voeren van beheer over, het financieren van en het zich sterk maken voor verplichtingen van andere ondernemingen met een verwant doel.

Artikel 32, lid 3 van de statuten vermeldt:

Indien de algemene vergadering dit op voorstel van de directie bepaalt, wordt een interim-dividend uitgekeerd, echter uitsluitend indien aan het vereiste van artikel 31.2 is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling overeenkomstig de wet.

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 volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.

Gedicht Derek Otte op zijgevel koopmanshuizen Rechter Rottekade ter gelegenheid van 40-jarig bestaan Stadsherstel Rotterdam

Stadsherstel Historisch Rotterdam

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 Heijde BV
Blauwhoed Groep BV
Bontenbal Bouw BV (in faillissement)
BPD Ontwikkeling BV
Breesaap BV
C & A Nederland C.V.
Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A.
Deutsche Bank AG
Dr. F.L. van Vliet
Drs. J.Th. Bernard
Dura Vermeer Bouw Heyma BV
DVB Bank SE
EDGE Projectontwikkeling BV
Europees Massagoed-Overslagbedrijf (EMO) BV
FixPlan BV
G.T. van Waning Holding BV
Gansoord BV
Gemeente Rotterdam
Groene Energie Administratie BV
H.D. Projectrealisatie BV
Heijmans Vastgoed BV
Heineken Nederland BV
HILLGATE Investments BV
Historisch Genootschap Roterodamum
Hollandsche Beton Groep NV
ING Bank NV
J.P. van Eesteren BV
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
Parc Makelaars BV
PortionPack Holland BV
ProDelta Holding BV
REI Fund Netherlands BV
Rodamco Nederland Winkels BV
Royal Imtech NV (in faillissement)
Simmons & Simmons LLP
Smit Internationale Beheer BV
Stichting Administratiefonds Volkskracht
Stichting Elise Mathilde Fonds
Stichting Havensteder
Stichting Job Dura Fonds
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 PLC
Van der Vorm Vastgoed Holding BV
Van Omme & De Groot Participatiemaatschappij BV
Van Oord Nieuwe Maas BV
Van Zon Consultancy BV
Vesteda Project BV
Volker Bouwmaatschappij BV
Vopak Nederland BV
W. Warnar Beheer BV

ALGEMENE INFORMATIE

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ir. D.A. Sperling, *voorzitter*
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 2021
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ONTWERP
ZEE [typo]graphic design

FOTOGRAFIE
Steven Teenstra

Detailfoto werkzaamheden molen De Ster

Detail deur molen De Ster

Foto voorzijde:
Molen De Ster in aanbouw

Stadsherstel
Historisch
Rotterdam