

**Stadsherstel
Rotterdam
Jaarverslag
2024**





Stadsherstel Rotterdam Jaarverslag 2024

INHOUDSOPGAVE

Preadvies van de Raad van Commissarissen	4
Over Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	5
Bestuursverslag	
• Woord Vooraf	6
• Restauratie en herbestemming	8
• Verduurzamen	18
• Onderhoud	22
• Verhuur	23
• Aan- en verkopen	24
• Gemeentelijk beleid	24
• Landelijke ontwikkelingen en subsidies	25
• Financiën & risicobeheersing	27
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	28
Jaarrekening 2024	30
Alfabetische lijst van aandeelhouders	38
Algemene informatie	38

Preadvies van de Raad van Commissarissen

AAN DE AANDEELHOUDERS

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2024 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 12 mei 2025. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Stadsherstel Rotterdam kan terugzien op een goed 2024. De bezettingsgraad van het verhuurbaar oppervlak was goed wat geleid heeft tot een mooi positief financieel resultaat.

In 2024 werd door de gemeente de omgevingsvergunning verleend voor de derde fase van het Heineken Gebouw. Deze fase betreft de aanbouw van de nieuwe entree aan de kant van de Rotte, naar het oorspronkelijk ontwerp van architect Kromhout uit 1930. Helaas is tegen deze vergunning bezwaar gemaakt door de eigenaar van het naastgelegen pand waardoor dit mooie initiatief vertraging oploopt. Tevens was in 2024 veel aandacht voor het onderhoud en daar waar mogelijk de verduurzaming van de panden. Stadsherstel Rotterdam laat zich hierbij leiden door de Routekaart Verduurzaming Monumenten.

Ook werden in het verslagjaar haalbaarheidsstudies verricht naar een aantal nieuwe projecten, waaronder de Noorse Kerk en Buitenplaats de Tempel.

U leest over dit alles uiteraard meer in het bestuursverslag.

Wij stellen u voor om:

- de jaarrekening 2024 vast te stellen en décharge 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 2024 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. Voorts werd tweemaal vergaderd over de strategie in de komende jaren wat geleid heeft tot een strategiedocument voor de periode 2024-2030. In dit plan worden vier pijlers benoemd waarop Stadsherstel Rotterdam zich wil onderscheiden. In het jaarverslag leest u hier meer over. De voorzitter overlegde in het verslagjaar, buiten de vergaderingen van de Raad, regelmatig met de directie.

SAMENSTELLING EN BENOEMING

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

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

Namens de Raad van Commissarissen

Daan Sperling
voorzitter

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 Rotterdam. Deze toetreding ging gepaard met deelname van grote Rotterdamse bedrijven en instellingen. Momenteel heeft Stadsherstel 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 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 Wyt-pand in Delfshaven, herenhuis De Heuvel in Het Park en het voormalig Douanekantoor op de Kop van Zuid (Suitehotel Pincoffs). Daarnaast is Stadsherstel Rotterdam eigenaar van 12 als rijksmonument beschermde beeldhouwwerken horende bij buitenplaats De Tempel in Overschie.

ORGANISATIE

Stadsherstel Rotterdam is een kleine flexibele organisatie met momenteel zeven vaste medewerkers. Daarnaast wordt er op freelance basis gewerkt met verschillende bouw- en restauratiedeskundigen. De organisatie wordt gekenmerkt door een Rotterdamse 'no-nonsense mentaliteit' met veel praktijkkennis op het gebied van restaureren, herbestemmen, beheer en financiën. De kennis en kunde van de organisatie is door het ministerie van 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 herbestedingen 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 Rotterdam beperkt tot 'adviseur' voor derden op het gebied van restauratie en herbesteding. Stadsherstel Rotterdam is lid van de SOM (vereniging van Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren). Een landelijke 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

WOORD VOORAF

Voor u ligt het jaarverslag over 2024 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV. De letters 'NV' voegen we doorgaans niet toe in onze communicatie. Daarbij komt het nog steeds regelmatig voor dat we 'Stichting Stadsherstel' worden genoemd wat niet geheel vreemd is gezien onze statutaire doelstelling 'werkzaam te zijn in het belang van het behoud van cultureel erfgoed in Rotterdam' en 'het zonder winstoogmerk in stand houden en beheren van beschermde monumenten in eigendom'. De NV-vorm is in 1980 echter bewust gekozen naar voorbeelden van eerdere opgerichte 'stadsherstellen' en het Concertgebouw te Amsterdam. Het bedrijfsleven kon participeren met aandelen om zo het geld bijeen te brengen om monumenten te redden van verval of de dreiging van sloop. Een soort crowdfunding avant la lettre zou je nu kunnen stellen.

De laatste jaren is het voor ons wel lastiger geworden om nieuwe aandeelhouders aan ons te verbinden terwijl er nog wel steeds monumenteneigenaren bij ons aankloppen of wij hun monument kunnen kopen, omdat de exploitatielasten te zwaar zijn geworden en er sprake is van een restauratieopgave. Als 'maatschappelijke NV' moeten we blijven nadenken over verschillende manieren van inspelen op de financieringsopgave rondom deze projecten waarbij een beroep op ons wordt gedaan. Deze opgave – in relatie tot onze achtergrond – was één van de onderwerpen tijdens twee strategiesessies die we als directie en Raad van Commissarissen met elkaar hebben gehouden in het verslagjaar. Dit heeft uiteindelijk geleid tot onze Strategiepijlers 2024-2030: Stadsherstel Rotterdam, geeft Rotterdams erfgoed een nieuwe toekomst! waar u meer over kunt lezen in dit jaarverslag.

Daarnaast natuurlijk ook aandacht voor onze inzet het afgelopen jaar op het vlak van restauratie en herbestemming, onderhoud en verhuur. In 2024 hebben we ons als organisatie weer maximaal ingespannen op deze pijlers. Ook de activiteiten op het gebied van verduurzamen van onze monumenten komen aan de orde. Voor wat de betreft de onderzoeken die we doen is maar weer eens duidelijk geworden dat dit soort verkenningen een lange adem vergen. In dit jaarverslag komen al onze inspanningen voor het erfgoed in Rotterdam terug. Veel leesplezier toegewenst!

Niels van der Vlist
directeur Stadsherstel Historisch Rotterdam NV



*Kantoorruimte (huurder BOEG)
in voormalige pepermuntfabriek*



Het laboratorium
in de jaren '50 ↑↓

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.

HEINEKEN GEBOUW ROTTERDAM

In het verslagjaar is de uitvoering gestart van de tweede fase van het concept voor vergaderen en tours. De opening vond in september plaats in aanwezigheid van mevrouw de Carvalho-Heineken en wethouder Struijvenberg.



FASE 2

In Fase 2 wordt het gedeelte voor vergaderen en museale tours in het rijksmonument uitgebreid met twee grote museale bijeenkomst ruimtes, waardoor de capaciteit wordt vergroot en er gemakkelijker grote groepen tot wel 100 personen kunnen worden ontvangen. In het verslagjaar kon er gestart worden met de uitvoering van de werkzaamheden.

De ruimtes bevinden zich op de 1e verdieping van het oudste gedeelte van het rijksmonument uit 1882 (en deels uit 1889) die tijdelijk ruimte hadden geboden aan het kantoor van Stadsherstel Rotterdam. Door diverse verbouwingen uit het verleden (met name een grote verbouwing in 2000) was nauwelijks nog herkenbaar dat de ruimtes al meer dan 140 jaar oud zijn. In samenwerking met Mars Interieurarchitecten heeft Stadsherstel Rotterdam goed gekeken naar de nog aanwezige elementen (zoals de schuiframen), het Bouwhistorisch Onderzoek en de vele historische foto's die beschikbaar zijn gesteld door de stichting Heineken Collectie. Met name van het voormalig laboratorium – waar in 1886

het A-gist werd ontdekt – zijn veel bedrijfsfoto's gemaakt die een goed beeld geven van de afwerkingen in de ruimte.

De werkzaamheden zijn gestart met het slopen van de plafonds uit 2000 die feitelijk te laag waren aangebracht waardoor er weinig ruimte zat tussen de raamkozijnen en het plafond. Ook diverse andere elementen uit de periode 2000 zijn verwijderd, waarna het opbouwen kon starten.

Een belangrijk deel van de werkzaamheden had te maken met het verduurzamen van de ruimtes. Zo is de zoldervloer aan de bovenzijde voorzien van drukvaste isolatie en zijn alle gevels aan de binnenzijde geïsoleerd. De dikte van deze isolatie is afgestemd op het maken van dagkanten, koplatten en vensterbanken rondom de raamkozijnen in passende stijl waardoor die veel beter tot hun recht komen. Het enkelglas in kozijnen is vervangen door Stolker monoglas in de bestaande sponning waardoor de isolatiewaarde

enorm is verbeterd. Tot slot zijn de radiatoren (aangesloten op de cv-installatie) vervangen door een luchtverwarmingssysteem met warmtepomp. Dit systeem kan tevens koelen en ventileren en zorgt voor een fors minder hoog gasverbruik. Het kanaalwerk is op de boven gelegen vloering aangebracht waardoor dit volledig uit het zicht is gebleven.



Werkzaamheden tijdens Fase 2,
Heineken Gebouw Rotterdam

Bij de afwerking van de ruimtes is – in overleg met de huurder – goed gekeken naar de ervaringen die zijn opgedaan in Fase 1 zoals, het flexibel kunnen opbergen van tafels en stoelen omdat er telkens een andere opstelling gewenst is. Het plafond in de ruimtes heeft een akoestische afwerking wat van groot belang is bij vergaderingen met grote groepen. Voor de afwerking van de ruimtes heeft de

huurder, Heineken Gebouw Rotterdam, opnieuw samengewerkt met Mars Interieurarchitecten. Er zijn vier ruimtes gecreëerd met elk hun eigen sfeer en afwerking: een centrale ontvangstruimte, een ruimte voor circa 80 personen met als thema The Export, een ruimte voor circa 40 personen genaamd The Brewmaster en de daaraan grenzende New York Bar.

Ontvangstruimte Heineken Gebouw Rotterdam



The Export (Heineken Gebouw Rotterdam)

New York Bar (Heineken Gebouw Rotterdam)



In The Export wordt aan de hand van historische foto's en collectie items het verhaal van de export van Heinekenbier verteld. Van de eerste vrachten in 1883 per stoomschip naar Montevideo, Colombo en Hongkong tot de stunt van Heineken om in 1933 als eerste aan wal te staan in New York na de drooglegging. Prachtige verhalen over ondernemerschap, ambitie en durf die zo kenmerkend zijn geweest voor Heineken en Rotterdam in de periode 1882 tot 1940.

The Brewmaster ruimte is een eerbetoon aan de brouwmeesters van Heineken, nog altijd een zeer belangrijke functie binnen het Heinekenbedrijf. Niet alleen voor het bewaken van de kwaliteit en het creëren van nieuwe biersoorten, maar ook als grote schatbewaarder van het unieke Heinekenrecept. Een combinatie van slechts vier verschillende ingrediënten, ontstaan in het laboratorium dat in 1885 werd opgezet in Rotterdam door de eerste brouwmeester, Willem Feltmann.



The Brewmaster (Heineken Gebouw Rotterdam)

Mevrouw De Carvalho-Heineken tijdens de opening



In september zijn de werkzaamheden afgerond en op 26 september zijn de museale vergaderruimtes officieel geopend door mevrouw De Carvalho-Heineken. Met het plaatsen van een historische thermometer (horende bij het voormalig laboratorium) in één van de museale vitrinekasten was de opening een mooi eerbetoon aan haar overgrootvader Gerard Heineken. Daarna was er gelegenheid om de verschillende ruimtes te bezichtigen.

Fase 2B betreft een aanvullende uitbreiding van het concept maar dan op de begane grond. Hier zijn in het verslagjaar verkennende gesprekken over gevoerd met de huurder, Heineken Gebouw Rotterdam, als alternatief voor invulling als kantoor. In 2025 zal dit een vervolg krijgen.

FASE 3

Fase 3 betreft de aanbouw met de nieuwe entree van de horeca aan de kant van de Rotte. De aanbouw is geïnspireerd op een ontwerp van architect Kromhout uit 1930 zoals hij het gebouw graag had willen realiseren. Niet eerder is in Nederland zoiets gerealiseerd, omdat het niet gebruikelijk is om een rijksmonument uit te breiden in exact dezelfde architectuurstijl. In dit geval was er echter dusdanig veel aanleiding, namelijk ver uitgewerkte tekeningen van Kromhout, dat met recht gesteld kan worden dat het gewenste ontwerp van Kromhout alsnog gerealiseerd gaat worden.

Begin 2024 is de omgevingsvergunning verleend, maar helaas is hierop bezwaar gemaakt door de eigenaar van het naastgelegen pand. Een onaangename verrassing omdat we juist in een vroegtijdig stadium contact hadden gelegd met deze eigenaar en er een positieve grondhouding was. Zoals ook vaak in de krant te lezen valt, zorgen dit soort bezwaren voor veel onzekerheid en enorme vertragingen. Stadsherstel Rotterdam heeft hier nog niet eerder mee te maken gehad, maar de vertraging is al snel duidelijk geworden. Door drukte bij de juridische afdeling van de gemeente Rotterdam is bijna het gehele verslagjaar opgegaan aan het vinden van tijd voor een inhoudelijke beoordeling van het bezwaar en vervolgens de inhoudelijke beoordeling zelf. Een aantal punten vroegen meer onderzoekwerk waardoor het verweerschrift van de gemeente in 2024 nog niet is opgesteld. In 2025 zal dit alsnog worden afgerond en is het wachten op een zittingsdatum bij de rechtbank.



Impressie van aanbouw naar ontwerp van Kromhout

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 zorgden 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 1882 waar zich het laboratorium bevond bleef gelukkig gespaard. Ook het fraaie kantoorgebouw uit 1931, het prachtige 'brainchild' van de architect Willem Kromhout, bleef behouden.



Eén van de gerestaureerde beelden in de werkplaats van Meesters In

BEELDEN BUITENPLAATS DE TEMPEL

De gerestaureerde beelden moeten langer in de opslag van Meesters In (restauratiebeeldhouwer) blijven en kunnen nog niet op de buitenplaats worden teruggeplaatst. In het verslagjaar is gebleken dat de beoogde overdracht van de opstallen door de gemeente Rotterdam aan Golden Years BV is opgeschort en waarschijnlijk wordt ontbonden. Dat betekent dat deze rijksmonumenten nog langer leeg zullen blijven staan wat zorgen baart over de toch al slechte staat van onderhoud. Daarnaast is het onverantwoord om een deel van de gerestaureerde beelden in de tuin terug te plaatsen omdat het toezicht op locatie zeer beperkt is. 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 Bauscheit de Jonge (1699-1768). Hopelijk komt er snel een alternatief plan vanuit de gemeente wat betreft het hoofdgebouw, koetshuis, tuinmanswoning en theehuis van de historische buitenplaats.

BOEG Baas Over Eigen Geluk

Flexibel het vizier op de toekomst

Werk biedt zó veel meer dan salaris, gezellige collega's en genoeg vakantiedagen. Caesar Bethume en Jan den Bakker, oprichters van BOEG, zijn ervan overtuigd dat als een kandidaat kan aangeven wanneer hij baas is over zijn eigen geluk, zij de baan kunnen vinden waar de kandidaat gelukkig van wordt, zowel zakelijk als privé.

Caesar en Jan zijn de drijvende kracht achter BOEG, dat bemiddelt en adviseert binnen de specialismen bouw- en gebouw gebonden installatietechniek voornamelijk rondom grote projecten, zoals bijvoorbeeld het Binnenhof. BOEG ging midden in de bouwcrisis van start (2012), maar omdat grote projecten die al waren gestart moesten worden afgerond bood dit hen vooral kansen om veel kandidaten te bemiddelen. Ze kennen elkaar uit de tijd dat zij bij Vitae werkten, allebei als regiobaas: Caesar in Breda en Jan in Rotterdam. Toen Vitae werd overgenomen door Manpower - een Amerikaanse multinational met een heel andere cultuur - besloten zij baas over hun eigen geluk te worden en startten zij BOEG, inmiddels met vestigingen in Rotterdam en Breda.

DE PERFECTE MATCH

In kennismakingsgesprekken met kandidaten is het altijd hun eerste vraag: 'Hoe word jij baas over je eigen geluk?'. Deze vraag daagt uit om verder na te denken dan alleen over 'waar ben ik goed in' en geeft kandidaten meer inzicht in waar ze écht gelukkig van worden. De perfecte match is dan al snel gemaakt. Doel is altijd een baan te vinden die de kandidaat energie geeft en daarnaast voldoening, vrijheid én uitdaging biedt. En dat dit voor iedere persoon weer anders is moge duidelijk zijn, dat is juist ook de uitdaging!

Door de jaren heen hebben Caesar en Jan het werkveld en de mentaliteit zien veranderen: bij de start in 2012 werden er vanwege de bouwcrisis veel mensen ontslagen. Daarmee verdwenen waardevolle kennis en specifieke vaardigheden, omdat mensen ook buiten hun vakgebied op zoek gingen naar een andere baan. Uiteindelijk herstelde de markt zich langzaam, maar sinds een paar jaar is er sprake van een groot aanbod van werk en te weinig (goed geschoolde) mensen die beschikbaar zijn.

Een veranderende markt vraagt om flexibiliteit en het vizier houden op de toekomst. Beiden hechten groot belang aan het blijven onderhouden van hun netwerk. Regelmatig polsen bij bemiddelde kandidaten hoe het hen vergaat, maar ook een kop koffie drinken bij de opdrachtgevers. Zo blijven zij op de hoogte van ontwikkelingen en kunnen ze anticiperen en waar nodig onmiddellijk acteren.

VAN VOORMALIGE DRUKKERIJ NAAR VOORMALIGE PEPEPMUNTFABRIEK

Ook het eigen kantoor kan bijdragen aan het BOEG-gevoel. Vanaf de start (13 jaar geleden) hebben ze niet gekozen voor een standaard kantoorgebouw maar voor een plek met karakter en historie. Vorig jaar verhuisde BOEG van het Wyt-gebouw naar de voormalige pepermuntfabriek aan de Westzeedijk. Caesar en Jan kijken terug op een plezierige samenwerking met Stadsherstel, die hen in eerste instantie wees op de mogelijkheid hier naar toe te verhuizen en vooral ook heeft meegedacht in het uitvoeren van een aantal verbouwingen om het gebouw aan hun wensen aan te passen.

Hoewel de verhuizing naar de Westzeedijk niet hun eigen keuze was - de andere huurder in Wyt wilde graag uitbreiden - zijn ze inmiddels blij met hun nieuwe onderkomen. Er is een goede mix tussen kantoorplekken en ruimtes voor gesprekken met kandidaten. Misschien iets te ruim, dat wel, maar dat biedt ook weer mogelijkheden om te groeien, stellen zij optimistisch. Ze hopen hier nog lang baas over hun eigen geluk te kunnen blijven.

INTERVIEW
met Caesar Bethume en Jan den Bakker / BOEG

'Hoe word jij baas over je eigen geluk?'

Caesar Bethume en Jan den Bakker, eigenaren van BOEG, verhuisden van het Wyt-gebouw naar de voormalige pepermuntfabriek aan de Westzeedijk.

VERDUURZAMEN

Het verduurzamen van de monumenten is al jaren een thema bij Stadsherstel Rotterdam. Het VN IPCC-klimaatrapport uit 2021 heeft pijnlijk duidelijk gemaakt hoeveel invloed de uitstoot van CO₂ heeft op de verandering van het klimaat (opwarming van de aarde). En daarmee de urgentie en het belang voor het terugdringen van deze uitstoot. Monumenten hebben in veel gevallen een relatief hoog energieverbruik door slecht geïsoleerde gevels en daken. De hoge historische waarden van metselwerk, kozijnen/ramen, dakpannen en goten (en tevens beschermd vanuit de Monumentenwet) maken het niet gemakkelijk deze isolatiewaarde te verbeteren. Toch heeft Stadsherstel Rotterdam hier veel ervaring in opgedaan, vrijwel altijd in combinatie met onderhoud (bijvoorbeeld bij dak- of schilderwerkzaamheden) en restauratieprojecten. Voorbeelden hiervan zijn de Eendrachtsweg 67, Schiekade 77, de Karottenfabriek, de molenaarswoning en het Zakken-dragershuisje. Telkens is er weer sprake van maatwerk omdat niet alle verduurzamingsmaatregelen bij elk monument mogelijk zijn.



Geplaatste zonnepanelen Voorhaven 57 (boven) en Dubbdelde Palmboom (onder)

Stadsherstel Rotterdam heeft zich aangesloten bij de Routekaart Verduurzaming Monumenten (zie kader) en wil in 2030 een CO₂ reductie van 40% bereiken ten opzichte van 2021. Dit betekent dat we verder blijven verduurzamen zowel in combinatie met (groot) onderhoud als separate verduurzamingswerkzaamheden.

Ook in het verslagjaar zijn hierin weer stappen gezet. Bij de toelichting van het Heinekenproject (Fase 2) werd al genoemd dat een behoorlijk deel van de werkzaamheden uit verduurzamen bestond. Daarnaast zijn er zonnepanelen geplaatst bij de Voorhaven 57 (voormalig Burgerweeshuis) en de Dubbdelde Palmboom. Beide monumenten kennen een behoorlijk elektraverbruik overdag waardoor dit nu duurzaam wordt opgewekt.

Bij het voormalig Burgerweeshuis hebben eind 2024 nog aanvullende verduurzamingswerkzaamheden plaats gevonden. Zo is de kierdichting verbeterd van de schuiframen in het oudste deel van het rijksmonument. Aannemersbedrijf F. Bijl & Zonen heeft deze voorzien van VR Strips. Hiermee worden koude luchtstromen tegengehouden zonder de originele detaillering aan te hoeven passen. Ook de draairamen in het jaren '20 deel zijn voorzien van strips voor betere sluiting. De verwachting is dat diverse gebruikers van het pand (ondernemers op het gebied van design) de verwarming nu een stuk

Uitvoering kierdichting Voorhaven 57



lager gaan zetten. In samenwerking met de stichting Voorhaven 57 (verantwoordelijk voor de verhuur) zal Stadsherstel Rotterdam dit gaan monitoren. De totale verduurzamingsaanpak van het voormalig Burgerweeshuis is mede mogelijk gemaakt door een Duurzame Monumentenlening van het Nationaal Restauratiefonds.

Tot slot zijn er in het verslagjaar achterzetramen geplaatst op de 2^e verdieping van het Wytgebouw. Voor de detaillering van deze stalen ramen en de aansluiting op de bestaande kozijnen is voorafgaand aan de werkzaamheden een omgevingsvergunning verleend.

DE ROUTEKAART VERDUURZAMING MONUMENTEN

De monumentensector wil verduurzamen en daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. De verduurzaming van monumenten is niet alleen noodzakelijk om de klimaatdoelstellingen te halen, maar is ook essentieel om het gebruik en daarmee de instandhouding van monumenten, ook bij toenemende energiekosten, in de toekomst aantrekkelijk te houden. Organisaties uit de monumentensector, van overheden tot adviesbureaus, bundelen hun activiteiten onder de noemer Routekaart Verduurzaming Monumenten.

De Samenwerkingsorganisatie Monumenten (SOM), waarin naast Stadsherstel Rotterdam alle stadsherstelorganisaties en andere monumenteneigenaren als lid vertegenwoordigd zijn, is deelnemer aan deze routekaart.

De Routekaart Verduurzaming Monumenten bevat de gezamenlijke strategie van alle betrokken organisaties om

te komen tot verduurzaming van monumenten en daarmee tot de nodige CO₂-reductie. Het verduurzamen van de monumenten staat centraal, maar zeker zo belangrijk is het behoud van de monumentale waarden en het in gebruik houden van monumenten. De Routekaart Verduurzaming Monumenten is een van de twaalf Routekaarten voor maatschappelijk vastgoed. Al die Routekaarten samen moeten leiden tot het behalen van de doelen uit het Klimaatakkoord van Parijs voor de maatschappelijk vastgoedsector.

De betrokken organisaties uit de monumentensector willen een CO₂-reductie van 40% in 2030 en 60% in 2040 realiseren, als gemiddelde over de gehele monumentenvoorraad in Nederland. Daarbij moet er een balans gevonden worden tussen energie-efficiëntie (eerst besparen, dan opwekken), kostenefficiëntie en behoud van monumentale waarden. Zo zorgen wij samen voor toekomstbestendig erfgoed.



De Noorse Kerk



IN ONDERZOEK

De hierboven genoemde restauraties en herbestemmingen waren het afgelopen jaar in uitvoering. Er lopen ook een aantal verkenningen van restauratieopgaven waarbij een beroep is gedaan op Stadsherstel Rotterdam, of waarbij erfgoed dusdanig in het geding is dat wij ons hiervoor inzetten. Dit zijn vaak langlopende trajecten met soms ook de nodige onzekerheid. In het verslagjaar zijn bij een aantal wel stappen gezet en deze kunnen daarom genoemd worden.

NOORSE KERK

De Noorse kerk is een beschermd rijksmonument en een belangrijk onderdeel van zowel de Rotterdamse als de Noorse geschiedenis. Zeemanskerken komen vooral voor in steden met een betekenisvolle internationale haven en vormen van oudsher een culturele, sociale en religieuze ontmoetingsplek voor buitenlandse zeelieden, die tijdens de periode dat hun schip aan de kade lag in een vreemde haven verbleven. Rotterdam kent hierin een lange geschiedenis met van oudsher kerken voor bijvoorbeeld de Schotten en de veelal Duitse Lutheranen. Met de opkomst van de wereldhaven gedurende de 2e helft van de 19e eeuw kwamen er een flink aantal zeemanskerken voor zeelieden uit Zweden, Denemarken, Rusland, Noorwegen, Finland en Griekenland. De kerken boden naast kerkdiensten veelal ook een plaats waar zeelieden konden samenkomen, recreëren en waar inlichtingen konden worden verworven.

Een eigen gebouw voor de Noorse Kerk was een initiatief van pastoor Jan Saxe. Het Noorse

architectenduo Arneberg en Poulsson presenteerde in 1913 een plan dat een gebouw omvatte dat uit drie geschakelde bouwdelen bestond. Het noordoostelijke bouwdeel was het hoogst en bevatte de kerkzaal. Deze was door middel van een grote schuifdeur verbonden met het aangrenzende bouwdeel dat werd ontworpen als leeszaal c.q. zaal voor dagactiviteiten. Naast deze zaal het derde deel met een kantoor en woning voor de pastorie en slaapplekken op de verdieping (nachtopvang). Het bouwdeel met de kerkzaal was, met zijn bijna vierkante grondvlak, het steile zadeldak en de korte, centraal geplaatste toren, duidelijk geïnspireerd op de traditionele Noorse staafkerken.

De Noorse Kerk is geliefd bij Rotterdammers en bezoekers van de stad. Niet in de laatste plaats vanwege de kerstmarkt die hier al 100 jaar elk jaar wordt gehouden in november en december. Helaas heeft de Sjømanskirken uit Bergen (Noorwegen) als eigenaar moeten besluiten om de Noorse kerk af te stoten. Er wordt nog maar minimaal gebruik gemaakt van de kerk en de hoge kosten voor onderhoud van het rijksmonument worden te veel. Hierdoor zou een uniek stukje Noorwegen in Rotterdam voorgoed verloren dreigen te gaan.

Stadsherstel Rotterdam en de opgerichte stichting Het Noorse Kulturhuis Rotterdam hebben in het verslagjaar een intentieovereenkomst getekend om dit te voorkomen. Tevens is er een intentieovereenkomst getekend met de Sjømanskirken waarbij de kerk onder voorwaarden (o.a. de restauratie-

verplichting en het behoud van de Noorse identiteit) voor een symbolisch bedrag wordt overgedragen aan Stadsherstel Rotterdam. Er is een plan gemaakt voor een restauratie en verbouwing. Niet alleen voor het herstel van achterstallig onderhoud, maar ook om de installaties te verbeteren en het pand (met behoud van de Noorse identiteit) beter geschikt te maken voor culturele bijeenkomsten en bruiloften.

Daarbij gaat het nadrukkelijk niet alleen om de eenmalige aanpak maar ook om een langdurige duurzame exploitatie. Dit kan door een goede vrijwilligersorganisatie op te bouwen vanuit de stichting Het Noorse Kulturhuis Rotterdam en vandaaruit diverse verhuuractiviteiten te ontplooiën.

In het verslagjaar is een start gemaakt met de fondswerving die nodig is in aanvulling op een deelfinanciering bij het Nationaal Restauratiefonds. Hiervoor wordt een beroep gedaan op Noorse bedrijven in Rotterdam en Noorwegen en Rotterdamse fondsen. Een belangrijke stap hierbij is in 2024 gezet door een toekenning van € 250.000 van de Vriendenloterij via een opgericht Stadsherstelfonds.



Nautilus



NAUTILUS

Gemeentelijk monument Nautilus ligt aan de rand van het park de Oude Plantage en direct aan het water van de Maas. Het is één van de twee locaties van roeivereniging Nautilus. Daar waar de vestiging aan de Rotte vooral gelegenheid biedt voor regulier roeien, biedt de locatie Oude Plantage roeien op een (drukke) getijde rivier. Het monument heeft nog steeds dezelfde functie als waar het in 1924 voor gebouwd is met een botenloods, sociëteitsruimte en kleedruimte. In de botenloods wordt – naast een moderne vloot van boten – een monumentale vloot gekoesterd waarvan een deel nog regelmatig wordt gebruikt.

Ondanks alle nostalgie en kwaliteiten van het ontwerp van architect Van der Kloot Meijburg (1875-1961) zijn er veel uitdagingen en problemen

waarvoor er door de vereniging contact is gelegd met Stadsherstel Rotterdam. Er is veel achterstallig onderhoud en voorzieningen (zoals de kleedkamers) zijn mede daardoor in matige staat. Dit maakt de locatie minder aantrekkelijk voor de leden. Naast de beperkte financiële middelen is er een andere oorzaak voor de slechte staat: het monument staat buitendijks. Meerdere keren per jaar komt het water van de Maas dusdanig hoog dat de kruipruimte onder lopen. Soms (de laatste jaren zelfs enkele keren per jaar) komt het water zo hoog dat het hele monument onder water komt te staan. Dit is niet alleen schadelijk voor gevels, wanden en vloeren maar zorgt ook voor twijfel over investeren in groot onderhoud/restauratie. Tijdens of vlak na de werkzaamheden kan de boel immers weer onderlopen. →

In het verslagjaar is verder gewerkt aan een verkenning met Nautilus en de gemeente Rotterdam hoe het monument toch gered zou kunnen worden. Door een combinatie te maken met het naastgelegen pand - door deze te slopen ten behoeve van een aanbouw met waterkerende functie - kan een deel van het waterprobleem worden opgelost. Ook verbetert dit de financiële haalbaarheid van de opgave doordat er een verbinding kan worden gemaakt

met de verdieping van het monument en er een café-restaurant wordt gerealiseerd samen met de aanbouw. Hierover zijn positieve verkennende gesprekken gevoerd met de exploitant van de tijdelijke horecavoorziening De Maaskantine, die het erg goed doen op deze locatie.

Daarmee is echter het waterprobleem nog niet opgelost. Aan de westzijde kan het water over een grote oeverlengte

nog de Plantagelaan overstroomd bij hoge waterstanden en het monument onder water zetten. De gemeente Rotterdam heeft in 2024 onderzoek gedaan naar het ophogen van de oever aan deze zijde. Echter is het nog zeer onzeker of dit financieel haalbaar is. Hierover zal meer duidelijkheid moeten ontstaan om uitspraak te kunnen doen of de restauratie van het monument haalbaar is.



Hoofdgebouw Buitenplaats De Tempel

BUITENPLAATS DE TEMPEL

Tot slot kunnen de opstallen van buitenplaats de Tempel genoemd worden als het gaat om verkenningen. Tot medio 2024 bleef de betrokkenheid van Stadsherstel Rotterdam beperkt tot de beelden horende bij de buitenplaats. Deze gerestaureerde beelden konden nog altijd niet teruggeplaatst worden vanwege een enorme vertraging in de restauratie en herbestemming van de opstallen. Al in 2014 kreeg Stadsherstel Rotterdam van de eigenaar gemeente Rotterdam te horen dat hier afspraken over waren gemaakt met Golden Years BV voor een herontwikkeling tot verpleeghuis-concept. Tien jaar later verkeren de vier monumenten (het hoofdgebouw, het koetshuis, de tuinmanswoning en het theehuis) in zeer slechte staat door achterstallig onderhoud en vandalisme. Volstrekt onverantwoord om de beelden in deze situatie terug te plaatsen. Maar nu blijkt de overeenkomst tussen de gemeente Rotterdam en Golden Years BV te zijn ontbonden.

De gemeente is opnieuw aan zet om een geschikte partij te vinden voor de monumenten op de buitenplaats. In afstemming met Natuurmonumenten (die de tuinen en omliggend

groen langdurig in erfpacht heeft) heeft Stadsherstel Rotterdam zich aangeboden als geschikte partij om het erfgoed nu wel in goede handen te brengen en voortgang te maken met plannen voor restauratie en herbestemming. De gemeente heeft in 2024 echter te kennen geven dat de verkoop een tenderproces zal worden. Stadsherstel Rotterdam overweegt mee te doen aan deze tender mits er duidelijk wordt ingestoken op het belang van het erfgoed. In het verleden zijn er tenders geweest vanuit de gemeente Rotterdam waarbij dit niet goed was geborgd.

Gezien de opgave (kwetsbare rijksmonumenten op een buitenplaats in samenwerking met Natuurmonumenten) zou een organisatie met POM-erkenning of op zijn minst een statutaire doelstelling gericht op monumentenbehoud een logische kandidaat zijn voor de opstallen. In de verkenning heeft Stadsherstel Rotterdam ook al gekeken naar een goed passende functie en heeft hier eerste afspraken over kunnen maken door een gezamenlijke verkenning te doen. Hierover hopelijk meer in het jaarverslag 2025.

STRATEGIEPIJLERS 2024-2030

Naast de hoofddoestelling van Stadsherstel Rotterdam is er van tijd tot tijd ook behoefte om de strategie en visie te herijken. Zo heeft Stadsherstel Rotterdam zich in de periode (2000 tot ca. 2010) gericht op een aantal relatief grote rijksmonumenten die ‘tussen wal en schip’ dreigden te geraken (zoals indertijd ook als speerpunt benoemd). Relatief wat moeilijkere plekken in de stad en monumenten in slechte staat die voor marktpartijen niet interessant waren, zijn verworven, gerestaureerd en nieuw leven ingeblazen. In 2018 heeft de directie dit verder uitgedragen door het ‘vergroten van de publiekstoegankelijkheid van monumenten’ als speerpunt te benoemen. Dit onderscheidt Stadsherstel Rotterdam ook van commerciële partijen die zich veelal richten op transformatie tot woonstudio’s of appartementen.

In het verslagjaar is het strategiedocument 2024-2030 vastgesteld waarin vier pijlers worden onderscheiden waar Stadsherstel Rotterdam zich de komende jaren op richt. Deze visie is een interne leidraad voor directie en RvC en de rest van organisatie. De visie is hierna opgenomen in dit jaarverslag. 2030 is ook een mooi jaar om naar toe te werken: Stadsherstel Rotterdam viert dan zijn 50-jarig jubileum!

Stadsherstel Rotterdam, geeft Rotterdams erfgoed een nieuwe toekomst!

1 STADSHERSTEL ROTTERDAM ALS DÉ MONUMENTEN-ORGANISATIE IN ROTTERDAM

Meer laten zien wat Stadsherstel Rotterdam al sinds de jaren '80 doet op het gebied van restauratie en (langdurige) instandhouding van erfgoed. Stadsherstel Rotterdam richt zich daarbij op publiekstoegankelijke functies in haar monumenten en vertelt het verhaal van de stad. Stadsherstel Rotterdam draagt zo niet alleen bij aan het erfgoed maar ook aan de beleving van Rotterdam.

Groei op basis van functie als ‘erfgoedloket’ en uitgaande van niet-woonfuncties. Potentie voor publiekstoegankelijkheid van het erfgoed is een belangrijk criterium voor Stadsherstel Rotterdam om een monument te verwerven.

Om hét ‘erfgoedloket’ te zijn is zichtbaarheid en draagvlak van belang. Een monument waarvan de eigenaar wil dat deze in goede handen komt, moet ermee bekend zijn dat Stadsherstel Rotterdam hiervoor het juiste adres is.

Hoewel Stadsherstel Rotterdam altijd een loket biedt, wordt niet elke verkenning ook een monument van Stadsherstel. Soms helpt Stadsherstel Rotterdam op weg en soms is een project financieel niet haalbaar. Groei van de erfgoedportefeuille zal worden bepaald door financieringsmogelijkheden en de beschikbare organisatiecapaciteit. Tot 2030 richt Stadsherstel Rotterdam zich nog niet buiten de stadsgrenzen van Rotterdam.

2 RESTAURATIE EN ONDERHOUD: KENNIS, KWALITEIT EN DESKUNDIGHEID!

Kennis en kunde op het gebied van restauratie, herbestemming, onderhoud en beheer van monumenten maakt integraal onderdeel uit van de organisatie. Dit heeft in 2018 geleid tot erkenning als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM) door het ministerie van OCW en het is van groot belang om deze status te behouden. Meer uitdragen van de kwaliteit van de organisatie en de POM-erkenning. De samenwerking met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de Provincie Zuid-Holland en Bureau Monumenten (gemeente Rotterdam) goed op orde houden en waar mogelijk intensiveren.

3 DUURZAAMHEID EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Stadsherstel Rotterdam zet in op het (verder) verduurzamen van haar monumenten. Dit vraagt maatwerk gezien het behoud van monumentale waarden en de afstemming met huurders. Stadsherstel Rotterdam heeft zich in 2022 aangesloten bij de routekaart verduurzamen monumenten met als ambitie: CO₂-reductie van 40% in 2030 en 60% in 2040. In aanvulling op regulier onderhoud blijft Stadsherstel Rotterdam ook investeren in de kwaliteit van algemene ruimtes, te verhuren ruimtes en ons serviceniveau. Een hoge bezettingsgraad = toekomstbestendigheid.

4 MAXIMAAL DRAAGVLAK EN PUBLIEKSBEREIK

De ambitie op het gebied van draagvlak en publieksbereik wordt groter en specifiek gericht op:

- De huurders en potentiële huurders van Stadsherstel Rotterdam
- De aandeelhouders en potentiële aandeelhouders
- Zakelijke relaties zoals fondsen, financiers, RCE, OCW en Bureau Monumenten
- Het brede publiek (Rotterdam en omgeving).

Hierbij zal nauwer worden opgetrokken met de stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam door de samenwerking te intensiveren.

ONDERHOUD

Stadsherstel Rotterdam 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:

Kantoorruimte (huurder BOEG) in voormalige pepermuntfabriek



VOORMALIGE PEPERMUNTFABRIEK, WESTZEEDIJK

In 2024 zijn er diverse werkzaamheden verricht aan de voormalige pepermuntfabriek. Na een extreem nat voorjaar zijn er vochtproblemen opgetreden in de kelder. Hierop heeft Stadsherstel Rotterdam moeten anticiperen door de betonwanden te injecteren. Daarnaast zijn er werkzaamheden verricht die te maken hebben met een huurderswisseling die hier heeft plaatsgevonden. Chillhop Music heeft de begane grond ruimte verlaten en die is verhuurd aan BOEG. De kelder met de muziekstudio is Chillhop wel blijven huren. Er zijn verbeteringen aangebracht in de gezamenlijke entree ruimte en op de begane grond zijn een aantal spreekkamers toegevoegd. Hiervoor zijn ook enkele aanpassingen gedaan aan de verwarmingsinstallatie.

KOOPMANSHUIZEN RECHTER ROTTEKADE

In 2024 heeft de Aannemersbedrijf F. Bijl werkzaamheden verricht aan het dak van de koopmanshuizen. Een aantal loden afdekkers zijn vervangen ter voorkoming van het indringen van vocht. En de tussengoot is vervangen inclusief het aanbrenge van voetlood tegen opgaande gevel.

PARKEERTERREIN EENDRACHTSWEG

Misschien niet het meest spannende werk en ook niet zo groot in omvang, maar wel een mooi eindresultaat. Na eerst de verzakte en instabiele muren op de erf grenzen te hebben vervangen door hekwerken met opgroeiende beplanting, is in het verslagjaar ook buitenverlichting verbeterd aan de achterzijde van Huize Brenninkmeijer. Het parkeerterrein is nu weer goed verlicht voor de huurders van het rijksmonument.

De voorbereiding en begeleiding van de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden is in handen van Menno Spoomaker (Bouwkundig Manager) en Niek Otte (Projectleider Onderhoud). Indien nodig wordt bij onderhoud teruggegrepen op Bouwhistorisch Onderzoek als het gaat om bepaalde keuzes op detailniveau. Voor specifieke vraagstukken wordt veelal samengewerkt met Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies Polderman. Ook als het gaat om de uitvoerende partijen stelt Stadsherstel Rotterdam de nodige kwaliteitscriteria. Er is slechts een aantal partijen met wie Stadsherstel Rotterdam samenwerkt op het gebied van zink- en loodwerk, schilderwerk, metsel- en voegwerk en algemene bouwkundige werkzaamheden. De uitvoeringsrichtlijnen van de Stichting ERM zijn hierbij leidend.



Parkeerterrein Eendrachtsweg

VERHUUR

Stadsherstel Rotterdam 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 Rotterdam krijgt positieve feedback van huurders ten aanzien van bereikbaarheid (per e-mail en telefoon) en snelheid waarmee klachten worden opgepakt. Ook denkt Stadsherstel Rotterdam 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.

Het grootste deel van de kantoorhuurders van Stadsherstel Rotterdam 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 (met meer nadruk op thuiswerken) heeft geen invloed gehad op de bezettingsgraad van de portefeuille die nog altijd zeer hoog ligt.

Als we de frictieleegstand in het Heinekengebouw buiten beschouwing laten (aantal ruimtes in afwachting van planuitwerking/uitvoering) dan is het leegstandspercentage gedurende het verslagjaar nihil geweest. Er zijn wel enkele mutaties geweest, maar daarbij zijn de ruimtes dusdanig snel weer verhuurd dat dit niet tot leegstand heeft geleid.

De belangrijkste mutatie die genoemd kan worden is het doorgroeien van huurder DAAN in het Wyt-gebouw. Nog net in 2023 was huurder BOEG verhuisd van het Wyt-gebouw naar de begane grond van de voormalige pepermuntfabriek aan de Westzeedijk. Zo kwam de ruimte op de 2^e verdieping beschikbaar voor het doorgroeien van het hoofdkantoor van DAAN. Aan het

begin van het verslagjaar is de ruimte gereed gemaakt en heeft DAAN zijn intrek genomen.

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.



Wyt-gebouw

AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar hebben geen aan- en verkopen plaatsgevonden.

GEMEENTELIJK BELEID

In 2023 heeft het college van B en W de Erfgoedagenda Rotterdam en Uitvoeringsagenda 2023-2027 vastgesteld. In deze Erfgoedagenda staat het beleid voor het Rotterdamse gebouwde en aangelegde erfgoed beschreven. Ten opzichte van de Erfgoedagenda 2017-2020 is het nieuwe document voorzien van een geactualiseerd uitvoeringsprogramma, onderverdeeld in drie programmalijnen.

Er wordt ook teruggeblikt op het erfgoedbeleid van de afgelopen periode waarbij gesteld kan worden dat er een behoorlijke inhaalslag is gemaakt. Zo zijn er in de periode tussen 2017 en 2022 circa 140 objecten aangewezen als gemeentelijke monument en er zijn Cultuurhistorische Verkenningen opgesteld ten behoeve van gebiedsontwikkelingen en bestemmingsplannen. Bureau Monumenten is in de breedte versterkt waardoor er meer en betere begeleiding heeft plaatsgevonden van transformaties en restauraties van grote en kleinere monumenten.

Het belang van samenwerken wordt ook onderstreept in de nieuwe Erfgoedagenda waarbij Stadsherstel Rotterdam ook genoemd wordt als partner: 'met de inhoudelijke samenwerking met het Platform Wederopbouw Rotterdam, Stadsherstel Rotterdam Historisch Rotterdam NV, de Stichting Open Monumentendag en het Post 65 Netwerk Rotterdam, krijgt het erfgoedbeleid steeds meer exposure en zijn er diverse duurzame samenwerkingsverbanden in de stad ontstaan.'

De uitvoeringsagenda 2023-2027 bevat een breed palet aan projecten, waarbij enerzijds wordt doorgewerkt vanuit het bestaande wettelijke instrumentarium, maar waarin anderzijds ook op de Rotterdamse situatie toegesneden projecten terugkomen. Er worden drie programmalijnen onderscheiden:

- 1 bescherming en instandhouding gebouwd erfgoed;
- 2 geschiedenis in beeld: kennisontwikkeling gebouwd erfgoed;
- 3 het vertelde verhaal: kennisoverdracht gebouwd erfgoed.

Daar waar 1 meer ingaat op de wettelijke taken zoals het beschermen van waardevolle gebouwen, de vergunningverlening en instandhouding, gaan 2 en 3 in op de verschillende projecten en programma's voor de komende periode. Daarbij wordt enerzijds ingezet op het voortzetten van de lopende programma's, zoals die met betrekking op religieuze gebouwen (Heilige Huisjes) en de samenwerking met stichting Open Monumentendagen. Maar er zijn ook nieuwe onderdelen toegevoegd, zoals de thematische onderzoeken naar de architectuur vanaf 1965 en naar sociale woningbouw. Ook is er nadrukkelijk aandacht voor de communicatie over het erfgoed in de stad en het creëren van bewustwording en draagvlak, zowel binnen als buiten de organisatie van de gemeente Rotterdam. Onderdeel van dat laatste is ook het opzetten van een Erfgoednetwerk Rotterdam. Iets wat Stadsherstel Rotterdam uiteraard van harte toejuicht. Het verbreden van kennis over erfgoed in de stad – maar zeker ook bij de verschillende afdelingen van de gemeente Rotterdam – is van groot belang voor instandhouding en beleving van erfgoed. In het verslagjaar hebben we in de praktijk bij de diverse verkenningen (Nautilus, de Noorse Kerk en de Tempel) gemerkt dat er bij verschillende afdelingen nog veel te winnen valt.

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.

SAMENWERKINGSORGANISATIE VOOR MONUMENTENEIGENAREN (SOM)

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 Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM) – waar alle Stadsherstelorganisaties plus een aantal monumenteneigenaren in vertegenwoordigd zijn – wordt er gezamenlijk opgetrokken om de belangen te behartigen. Directeur Niels van der Vlist is sinds 2021 bestuurslid van de SOM. 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 fondsenwerving. Subsidies zijn daar een (beperkte) aanvulling op. Daarnaast hebben zij veel kennis en ervaring binnen de organisaties (de meesten zijn erkend als Professionele Organisatie Monumentenbehoud; POM).

Het SOM-bestuur heeft in 2023 de belangenbehartiging versterkt om de SOM beter te positioneren. In 2024 wierp dat duidelijk vruchten af. Zo werd het nieuwe puntenstelsel voor woonhuismonumenten in het kader van de op stapel staande Wet Betaalbare Huur na uitvoerige lobby van de SOM aangepast na behandeling in Tweede en Eerste Kamer. Stadsherstel Rotterdam bezit geen woonhuismonumenten, maar heeft toch actief en solidair met andere organisaties de lobby gevoerd.

Als het gaat om woonhuismonumenten kunnen Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud (POM's) rekenen op onderhoudssubsidies op grond van de SIM en particuliere woonhuseigenaren kunnen gebruik maken van de Woonhuisregelingen. Andere particuliere monumentenorganisaties vallen hier buiten. De SOM pleitte ook in 2024 er voor deze groep toe te laten tot de woonhuisregeling waardoor een gelijk speelveld ontstaat met particuliere eigenaren. Helaas is dat ook in 2024 niet gerealiseerd.

Een ander onderwerp betreft de subsidies op het gebied van duurzaamheid. Stadsherstelorganisaties investeren fors in verduurzaming, maar er is aan de andere kant sprake van een stijgend onrendabel gedeelte waar geen subsidies tegenover staan. Investerings in duurzaamheid betekenen weliswaar lagere energietarieven, maar die komen voornamelijk ten goede aan de huurder en niet de verhuurder. Opmerkelijk in dit verband is dat de regeling DuMaVa wel open staat voor monumenten, met uitzondering van woonhuismonumenten en ook eigenaren welke Vpb-plichtig zijn standaard zijn uitgezonderd, terwijl de wetgeving op dat vlak recent enorm is gewijzigd. Naast de DuMaVa is er ook de SVOH, maar in de praktijk worden de drempels en administratieve lastendruk als hoog ervaren, tegen een geringe subsidie.

Op vrijdag 22 november 2024 vierde de Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM) haar 50-jarig jubileum. Leden en genodigden kwamen samen in de Amstelkerk, een locatie van Stadsherstel Amsterdam, mede-oprichter van de SOM.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Mona Keijzer, bracht een felicitatiebezoek aan de jarige SOM. In een vraaggesprek onder leiding van Suzan te Brake, de voorzitter van SOM, zegde de minister toe te kijken naar de positie van kleine monumenten binnen de Wet Betaalbare Huur en diverse subsidieregelingen voor verduurzaming van monumenten. Mevrouw Keijzer vroeg de SOM actief input te geven bij de tussentijdse evaluatie van de Wet Betaalbare Huur. Overleg hierover én over de duurzaamheidsregelingen staat gepland voor begin 2025.

De jubilerende SOM ontving op 14 maart 2024 een bijdrage van 1 miljoen euro van de VriendenLoterij voor de oprichting van StadsherstelFonds. Vijf te restaureren jubileumpanden met een publieksfunctie worden met deze bijdrage in het centrum van de belangstelling gezet en hun restauratie financieel mogelijk gemaakt. Een van deze projecten is de Noorse Zeemanskerk, een project van Stadsherstel Rotterdam. Voor dit project is € 250.000 via het StadsherstelFonds beschikbaar.



FEDERATIE INSTANDHOUDING MONUMENTEN (FIM)

De SOM is op haar beurt weer lid van de Federatie Instandhouding Monumenten, de brancheorganisatie van particuliere monumentenorganisaties in Nederland. In veel gevallen is de FIM de eerste organisatie waarmee de rijksoverheid overleg voert en zaken onder de aandacht brengt. Zo reageerde de FIM op het hoofdlijnenakkoord van PVV, VVD, NSC en BBB. De FIM kon helaas niet voorkomen dat minister Bruins besloot het subsidiepercentage van de onderhoudsregeling SIM te verlagen van 60 naar 50 procent. Ook Stadsherstel Rotterdam wordt hierdoor getroffen.

Positief nieuws was dat tijdens de onderhandelingen over een gewijzigde OCW-begroting ruimte werd gevonden om te investeren in de restauratieopgaven van grote monumentale kerken. Per jaar trekt het kabinet structureel 5 miljoen euro uit voor religieus erfgoed. Of Stadsherstel Rotterdam van deze extra middelen gebruik kan maken, moet blijken bij de uitwerking van de regeling in 2025. De FIM bracht in het najaar van 2024 op verschillende momenten haar standpunten naar voren bij zowel de leden van de kamercommissies Erfgoed als Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De federatie nam ook actief deel aan

de protesten tegen de verhoging van de BTW voor cultuur. Daarnaast blijft de FIM pleiten voor een goede financiële basis en integraal stelsel voor de monumentenzorg. Ook voor Stadsherstel Rotterdam is dat van eminent belang. Minister Bruins van OCW komt in het tweede kwartaal van 2025 met zijn 'Erfgoedbrief' waarin hij met voorstellen komt voor mogelijke aanpassingen en verbeteringen van het financiële stelsel van de monumentenzorg.

ERFGOEDBELEID PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Zuid-Holland voert een actief erfgoedbeleid, de in 2023 aangetreden coalitie van BBB, VVD, GroenLinks, PvdA en CDA zet dit beleid voort. Zo is het rijksbudget voor restauratiesubsidies met eigen middelen verhoogd. Daarnaast steunt de provincie het onderhoud van molens, daken van boerderijen, erfgoedlijnen en verduurzaming van erfgoed. De PZH wil met verduurzamen ook stimuleren dat monumenten beter te herbestemmen zijn door moderner comfort en lagere energiekosten. Stadsherstel Rotterdam maakt waar mogelijk gebruik van de provinciale regelingen, o.a. voor het onderhoud aan de molens aan de Kralingse Plas (aanvulling op SIM).

PROFESSIONELE ORGANISATIE MONUMENTENBEHOUD (POM)

Sinds begin 2018 is Stadsherstel Rotterdam merkend 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 te krijgen van het ministerie van OCW. Als POM heeft Stadsherstel Rotterdam voorrang bij de verdeling van het budget van de landelijke Subsidieregeling Instandhouding rijksmonumenten (SIM). Ook zijn de indieningsvereisten 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 Rotterdam 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 door kennis en kunde in te zetten bij Stadsherstel Maassteden en stichting Droom en Daad.

In 2023 heeft Stadsherstel Rotterdambezoek gekregen van de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed voor een gesprek c.q. aanvullende toets. Vooraf is ons beleidsplan restauratiekwaliteit beoordeeld, zijn jaarverslagen beoordeeld en is onze website bekeken. In het gesprek zijn we hier nader op ingegaan. Op veel punten is Stadsherstel Rotterdampositief beoordeeld zoals de borging van kwaliteit en het toepassen van bouwhistorisch onderzoek. Ook zijn er een aantal verbeterpunten genoemd zoals het publiceren van bouwhistorisch onderzoek op onze website en het updaten van ons beleidsdocument. In 2024 heeft Stadsherstel Rotterdam het 'Beleidsdocument kwaliteitsborging werkzaamheden Stadsherstel Historisch Rotterdam NV 2024-2028' opgesteld (update van het vorige beleidsdocument). In de Raad van Commissarissen vergadering van december is deze inhoudelijk besproken en daarna vastgesteld.



FINANCIËN & RISICIBEHEERSING

RISICIBEHEERSING

Elk kwartaal overleggen de directie en Raad van Commissarissen waarbij risicobeheersing voor de NV een belangrijk onderwerp is. Onder andere door op gedetailleerd niveau aandacht te besteden aan het huurdersoverzicht (met eventuele leegstand of achterstanden), de kwartaalcijfers, ontwikkelingen rondom subsidieregelingen, liquiditeitsprognose en de voorziening groot onderhoud. Hierdoor wordt er elk kwartaal goed gestuurd op risicobeheersing en de liquiditeitspositie zodat de NV zich op een verantwoorde manier op de statutaire doelstelling kan blijven richten.

FINANCIERING

In het verslagjaar zijn er geen nieuwe financieringen afgesloten bij het Nationaal Restauratiefonds of andere financiers. De afronding van het marktconforme deel van een lening voor het Heinekenproject bij het Nationaal Restauratiefonds is door de vertraging bij het project uitgesteld naar 2025.

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 2024 64% en is daarmee iets gestegen ten opzichte van eind 2023 (63%).

Het eigen vermogen is in het verslagjaar met € 315.000 versterkt door het toetreden van twee nieuwe aandeelhouders (Looije Properties en Spindler Installatietechniek) en een uitbreiding van de participatie van twee bestaande aandeelhouders (Manhave Vastgoed en de Gemeente Rotterdam).

FINANCIËEL RESULTAAT 2024

De winst- en verliesrekening over 2024 vertoont een positief nettoresultaat van € 507.000. De directie stelt voor om over 2024 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 2024

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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.

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 de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 gereede 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 gereede 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, 13 mei 2025

RSM Netherlands Accountants NV
W. Groeneveld RA

BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	2024	2023
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	31.650.243	30.028.799
Vlottende activa		
Vorderingen	437.566	549.007
Liquide middelen	847.642	1.966.668
	<u>1.285.208</u>	<u>2.515.675</u>
	32.935.451	32.544.474
PASSIVA		
Eigen vermogen	20.352.591	19.530.943
Voorziening groot onderhoud gebouwen	210.031	212.822
Langlopende schulden	11.489.068	11.927.118
Kortlopende schulden	<u>883.761</u>	<u>873.591</u>
	32.935.451	32.544.474

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
Netto-omzet	2.415.268	2.347.024
Kosten		
Personeelskosten	556.072	540.380
Overige bedrijfskosten	951.278	884.968
	<u>1.507.350</u>	<u>1.425.348</u>
	907.918	921.676
Bedrijfsresultaat		
Financiële baten en lasten	-243.140	-238.878
Resultaat voor belastingen	664.778	682.798
Belastingen	<u>-158.130</u>	<u>-156.042</u>
Resultaat na belastingen	506.648	526.756

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.



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.

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. De 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 2024

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Vastgoed in uitvoering	Vastgoed- beleggingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2024	2.303.908	27.724.891	30.028.799
Mutaties			
Investerings na aanwending herinvesteringsreserve	1.672.244	25.200	1.697.444
Ontvangen bijdragen en subsidies/verkoop panden	0	-76.000	-76.000
Herclassificaties	-100.088	100.088	0
Saldo mutaties	1.572.156	49.288	1.621.444
Boekwaarde per 31 december 2024	3.876.064	27.774.179	31.650.243
Vorderingen	31-12-2024	31-12-2023	
Handelsdebiteuren	23.196	41.061	
Nog te ontvangen subsidies	414.284	507.822	
Loonheffing	86	124	
Overlopende activa	0	0	
	437.566	549.007	

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

De bouwdepots ad € 201.452 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 van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht, gebaseerd op de tot dat moment in het kader van de dienstverlening gemaakte kosten in verhouding tot de geschatte kosten van de totaal te verrichten dienstverlening. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend. De netto-omzet bestaat voornamelijk uit verhuur-opbrengsten. Deze opbrengsten worden verantwoord in de periode waarin deze zijn gerealiseerd.

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 € 604.949 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende achtergestelde leningen is circa 2,75 %.

Hypothecaire leningen

Van het totaalbedrag aan langlopende hypothecaire leningen heeft een bedrag van circa € 8.852.939 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende hypothecaire leningen is circa 1,7 %.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN EN GESTELDE ZEKERHEDEN

Voorwaarden Stichting Nationaal Restauratiefonds en Stichting Oranje Fonds

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

- Bouwrekeningen en huurinkomsten worden verpand aan de hypotheekverstrekkers voor de panden waar 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 2024 was de solvabiliteit 64%;
- De Debt Service Coverage Ratio, die de verhouding tussen de EBITDA enerzijds en rente- en aflossingsverplichtingen anderzijds weergeeft, dient minimaal 1,2 te zijn. Over 2024 was de DSCR 1,2 (2023: 1,2). Dit betreft alleen een voorwaarde voor één lening bij Stichting Nationaal Restauratie Fonds.

Bankgaranties

Met een aantal huurders zijn langlopende huur-overeenkomsten overeengekomen. Door een aantal huurders zijn bankgaranties afgegeven. Het totaal aan uitstaande bankgaranties beloopt per ultimo 2024 circa € 252.000.

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 2025 is gelijk aan circa € 6.900. De verplichting wordt jaarlijks geïndexeerd.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichtingen per 31-12-2024 zijn nihil. Wel is er een vergunningsaanvraag ingediend voor de uitbreiding van de Crooswijkse-singel 50, daar is een substantiële investering mee gemoeid.

TOELICHTING

Bestemming van de winst van het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 26 juni 2024. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

EIGEN VERMOGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 141.124 gewone aandelen nominaal € 100,00	14.112.400	13.797.400
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		
	2024	2023
Overige reserves		
Stand per 1 januari	5.206.787	4.695.718
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	526.756	511.069
	5.733.543	5.206.787
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	526.756	511.069
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-526.756	-511.069
Onverdeeld resultaat boekjaar	506.648	526.756
	506.648	526.756
Voorziening groot onderhoud gebouwen		
Stand per 1 januari	212.821	167.437
Dotatie	225.000	225.000
Onttrekking	-227.790	-179.616
Stand per 31 december	210.031	212.821
<i>In de onttrekking is een bedrag van € 5.282 aan ontvangen subsidies en bijdragen opgenomen (2023: € 239.799).</i>		
	31-12-2024	31-12-2023
Langlopende schulden		
Achtergestelde leningen	811.693	858.452
Hypothecaire leningen	10.317.376	10.688.802
Waarborgsommen	359.999	379.863
	11.489.068	11.927.117
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	433.833	481.656
Schulden aan leveranciers	146.371	79.738
Vennootschapsbelasting en Omzetbelasting	15.927	17.631
Loonheffingen	0	0
Overige schulden en overlopende passiva	287.630	294.566
	883.761	873.591
Overige schulden en overlopende passiva		
Vakantiegeld- en vakantiedagenverplichting	16.986	14.389
Vooruitontvangen huren en saldo voorschotten servicekosten	240.644	231.861
Nog te betalen kosten	30.000	48.316
	287.630	294.566

De vooruitontvangen huren en voorschotten servicekosten bestaan voor - € 5.115 uit het saldo voorschotten servicekosten (2023: - € 63.935) en voor € 245.759 uit vooruitontvangen huren (2023: € 295.796)

Bestemming van de winst van het boekjaar 2024

De directie stelt voor om de winst over 2024 ad € 506.648 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 2024

NETTO-OMZET

De netto-omzet is in 2024 ten opzichte van 2023 met 2,9 % gestegen.

	2024	2023
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	456.361	450.678
Sociale lasten	60.628	56.813
Pensioenkosten	39.083	32.889
	556.072	540.380

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2024 gemiddeld 5,7 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2023: 5,7).

Overige bedrijfskosten

Exploitatiekosten onroerend goed	846.913	791.455
Kantoorkosten	27.315	19.594
Algemene kosten	77.050	73.919
	951.278	884.968

Exploitatiekosten onroerend goed

Onderhoud onroerende zaak	324.552	334.047
Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten	112.576	117.571
Verzekeringspremies	73.402	86.003
Inschatting servicekosten leegstand 2024	89.397	75.842
Reserveringsverschil servicekosten 2023	21.985	-47.008
Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen	225.000	225.000
	846.913	791.455

Op de post onderhoud onroerende zaak is circa € 6.000 aan subsidies in mindering gebracht (2023: circa € 49.000).

Financiële baten en lasten

Rentebaten	7.747	10.962
Rentelasten en soortgelijke kosten	-250.887	-249.840
	-243.140	-238.878

Rentebaten

Rente bouwdepots	5.133	10.962
Rentebaten	2.614	
	7.747	10.962

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rekening-courant bank	0	-1.455
Rente achtergestelde leningen	-19.268	-20.058
Rente hypothecaire leningen	-231.619	-228.327
	-250.887	-249.840

OVERIGE GEGEVENS Statutaire regeling winstbestemming

Artikel 31 van de statuten vermeldt:

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.1, onder 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 doel:
 - 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 winsttoegmerk 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.



Voormalige pepermuntfabriek aan de Westzeedijk

Aandeelhouders

ABN-AMRO Bank NV
AD NieuwsMedia BV
AM Holding Vastgoedontwikkeling BV
Amvest Participaties II BV
Anthony Veder Investeringsmaatschappij 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 CV
Coöperatieve Rabobank Rotterdam UA
Deutsche Bank AG
Dr. F.L. van Vliet
Drs. J.Th. Bernard
Dura Vermeer Bouw Heyma BV
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)
Sako Beheer BV (Spindler Installatietechniek)
Simmons & Simmons LLP
Smit Internationale Beheer BV
SoCuDo 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 Nieuwpoort Beheer 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
W.F. Looije Properties BV



ALGEMENE INFORMATIE

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ir. D.A. Sperling,
voorzitter
Mr. W.J.H. Koster
Ir. J. Buijs
Mr. H.N.C.M. van Disseldorp
Mr. J.R. Kuyper (namens de
gemeente Rotterdam)
Drs. A. Leijten

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
Crooswijkse singel 50 M
3034 CJ Rotterdam

T 010 240 0999

E info@stadsherstel-rotterdam.nl

W www.stadsherstel-rotterdam.nl

Bankrekeningnummer
NLO6 ABNA 0426 0188 26
Handelsregister nr. 24140008
RSIN 5769346

COLOFON

Jaarverslag 2024
Stadsherstel Historisch
Rotterdam NV

ONTWERP

ZEE [typo]graphic design

FOTOGRAFIE

Luc Buthker
Anna Giulia Gregori
Steven Teenstra
Jan de Vries
Marco Zwinkels

The Export
(Heineken Gebouw Rotterdam)





Stadsherstel
Historisch
Rotterdam



Toilet (Heineken Gebouw Rotterdam)

Foto voorzijde:

Glas in lood New York Bar (Heineken Gebouw Rotterdam)