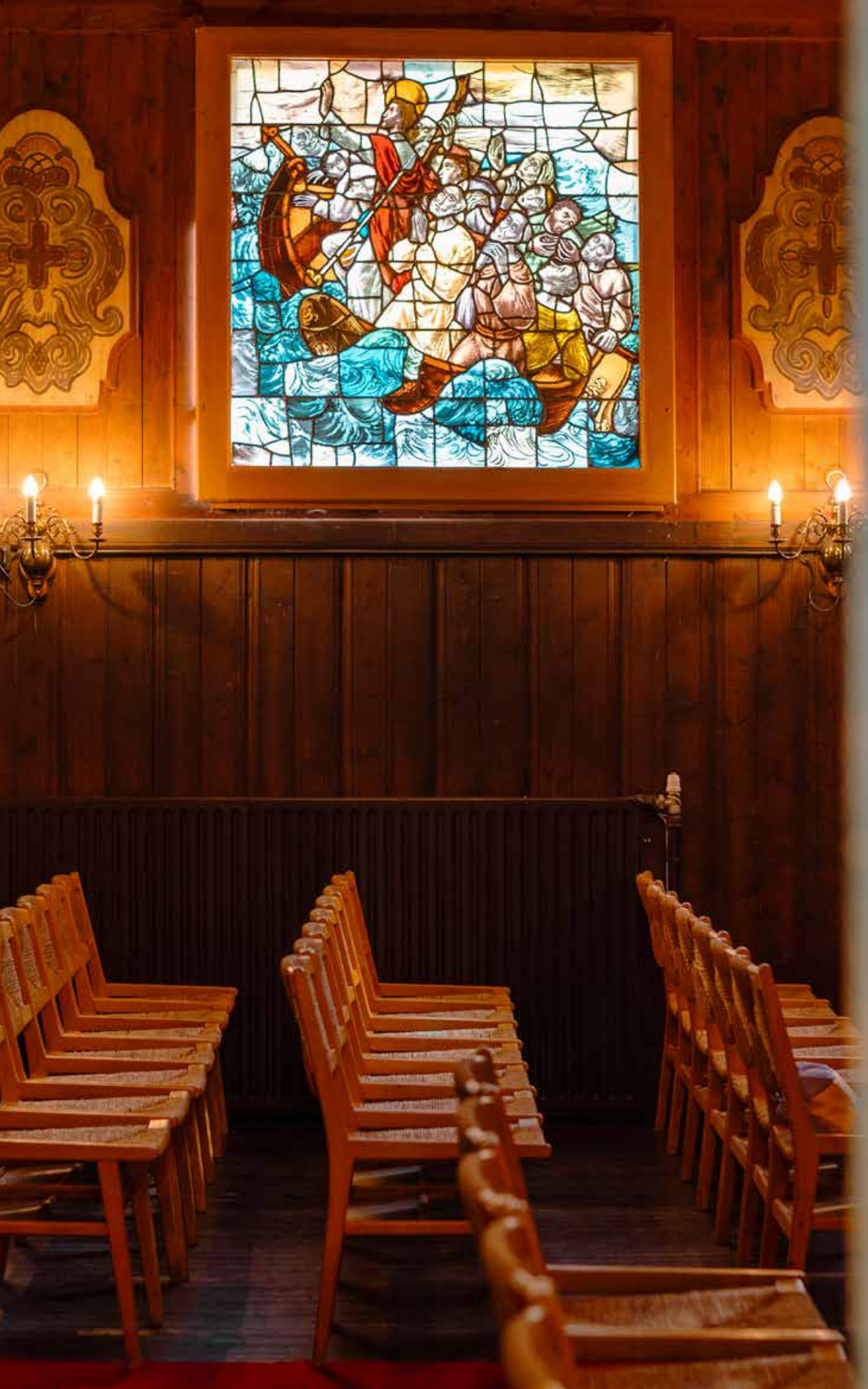
Stadsherstel Rotterdam
Jaarverslag
2025





Stadsherstel Rotterdam Jaarverslag 2025

INHOUDSOPGAVE

Preadvies van de Raad van Commissarissen 4

Over Stadsherstel Historisch Rotterdam NV 5

Bestuursverslag

- Inleiding 6
- Restauratie en herbestemming 8
- Verduurzamen 16
- Onderhoud 22
- Verhuur 23
- Aan- en verkopen 24
- Gemeentelijk beleid 24
- Landelijke ontwikkelingen en subsidies 25
- Financieel resultaat 2025 27

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 28

Jaarrekening 2025 30

Alfabetische lijst van aandeelhouders 38

Algemene informatie 38

Interieur kapel Noorse Zeemanskerk

Preadvies van de Raad van Commissarissen

AAN DE AANDEELHOUDERS

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2025 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 13 mei 2026. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Stadsherstel Rotterdam kan terugzien op een goed 2025. De bezettingsgraad van het verhuurbaar oppervlak was goed wat geleid heeft tot een gezond positief financiëel 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. De bezwaarmaker heeft inmiddels beroep tegen de vergunning aangetekend bij de rechtbank. Recent heeft de gemeente Rotterdam haar verweerschrift tegen dit beroep ingediend bij de rechtbank. Het wachten is nu op een zittingsdatum.
In 2025 was wederom veel aandacht voor het onderhoud en daar waar mogelijk de verduurzaming van de in bezit zijnde panden. Stadsherstel Rotterdam laat zich hierbij leiden door de Routekaart Verduurzaming Monumenten. Ook werden in het verslagjaar de nodige positieve stappen gezet bij een aantal nieuwe projecten, in het bijzonder de Noorse zeemanskerk, Diepeveen en Buitenplaats de Tempel.
U leest over dit alles uiteraard meer in het bestuursverslag.

Wij stellen u voor om:
→ de jaarrekening 2025 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 2025 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.

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 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 m^2) 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 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 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 in 2018 aangewezen te worden als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Stadsherstel Historisch 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 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

Bestuursverslag

WOORD VOORAF

Voor u ligt het jaarverslag over 2025 van Stadsherstel Historisch Rotterdam. Het jaar waarin we ons 45-jarig jubileum vierden. Een mooi moment om met de medewerkers en de Raad van Commissarissen terug te blikken op 'hoe het ooit begon'. Kritische Rotterdammers waren niet te spreken over het toenmalig gemeentelijk beleid van sloop ten behoeve woningbouw waarbij veel historische bebouwing verloren ging. In navolging van steden als Amsterdam, Den Haag en Utrecht werd in 1980 Stadsherstel Historisch Rotterdam NV opgericht vanuit deze groep kritische Rotterdammers waarbij Jacques (Aak) Dutilh een belangrijke rol had. De start om vele monumenten in de stad te behoeden voor sloop of verval.

Maar ook een mooi moment om te constateren dat we 45 jaar later nog steeds met veel plezier hard werken aan de statutaire doelstellingen zoals die bij de oprichting zijn geformuleerd:

- *Werkzaam 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 de verbetering naar de eisen van de tijd behouden kunnen blijven.*
- *Het zonder winstoogmerk in stand houden en beheren van beschermde monumenten in eigendom.*

Er was toen al een vooruitziende blik dat cultureel erfgoed bijdraagt aan een gevoel van leefbaarheid en identiteit van de stad. In het verlengde daarvan dragen we ook bij aan de leefbaarheid door de plekken die we in het cultureel erfgoed weten te realiseren. Zoals een betaalbare werkplek op fietsafstand van je woning of het bezoeken van de molens aan de Kralingse Plas (waar vers gemalen specerijen te koop zijn). Ook dit jaar hebben we weer twee fantastische plekken toegevoegd aan Rotterdam. In voormalig pakhuis De Dubbelde Palmboom is het Dutch Pinball Museum nu officieel neergestreken op alle verdiepingen van het rijksmonument. En in het Heineken Gebouw Rotterdam hebben we het laatste deel van de museale vergaderruimtes afgerond. Hierover leest u uiteraard meer in dit jaarverslag.

En over terugblikken gesproken. In het jaarverslag een mooi interview met interieurarchitect Marcel van der Veer. Niet alleen al bijna 20 jaar huurder van Stadsherstel maar ook samenwerkingspartner. Soms in opdracht van onze huurders en soms in opdracht van ons. En heel soms in opdracht van beiden. Waar dat laatste toe kan leiden? De foto's van de oplevering van de laatste fase van de museale vergaderruimtes in het Heinekengebouw zeggen denk ik voldoende.

Naast de projecten Dubbelde Palmboom en Heinekengebouw is er in dit jaarverslag ook aandacht voor onze inzet op het vlak van onderhoud, verduurzamen en verhuur. In 2025 hebben we ons als organisatie weer maximaal ingespannen op alle pijlers. Voor wat betreft de verkenningen die we doen is maar weer eens duidelijk geworden dat dit soort opgaven 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

Uitzicht op de Voorhaven vanuit de Dubbelde Palmboom

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.



Zolderverdieping Dubbelde Palmboom met de houten luiken naar binnen waar tussen een glazen kader is geplaatst

DUBBELDE PALMBOOM

Het vinden van de juiste herbestemming voor monumenten die lange tijd leegstaan is vaak niet eenvoudig. Het voormalig graanpakhuis de Dubbelde Palmboom is een mooi voorbeeld dat een fasegewijze aanpak zich goed kan lenen voor dit soort lastige opgaven. Het rijksmonument uit 1825 van bijna 2.000 m2 stond na het vertrek van Museum Rotterdam ruim acht jaar leeg toen Stadsherstel in 2020 de restauratie en eerste fase van de nieuwe invulling in gang kon zetten. Met relatief lage verdiepingshoogtes – af en toe doorbroken door een grote vide – en grote diepte met weinig daglichttoetreding waren er maar een beperkt aantal mogelijkheden wat betreft nieuwe functies. Met het Dutch Pinball Museum was voor de begane grond en de 1e verdieping een mooie invulling gevonden. Zonder echte wijzigingen aan het monument bleek het flipperkastenmuseum goed te passen in het voormalige pakhuis en voormalig historisch museum.

Aanvankelijk was dit bedoeld als tijdelijke invulling, maar het museum bleek hier goed te passen en veel bezoekers wisten de weg te vinden naar Historisch Delfshaven. Zo ontstond het idee om door te groeien naar de 2e, 3e en uiteindelijk ook de zolderverdieping. Inhoudelijk een niet al te ingewikkelde opgave: het DutchPinball Museum beschikt over een voldoende grote collectie (historische) flipperkasten die ruimer opgezet kunnen worden op basis van verschillende thema's (o.a. film, muziek, sport en jungle). Maar meer dan een verdubbeling van de vierkante meters zorgt dit ook voor andere exploitatie. Hogere huurlasten die in verhouding moeten staan tot hogere bezoekersaantallen door de toegenomen capaciteit. In 2023 was hier voldoende vertrouwen in en hebben het Dutch Pinball Museum en Stadsherstel Rotterdam deze stap gemaakt. In dat jaar zijn de 2e en 3e verdieping aangepakt en de toiletruimtes op de begane grond en 2e verdieping.

Voor een aantal werkzaamheden was een omgevingsvergunning (wijzigen monument) nodig die eind 2023 is ingediend. In oktober 2024 kon er gestart worden met de uitvoering, in nauwe samenspraak met het Pinball museum, om de lopende exploitatie zo beperkt mogelijk te beïnvloeden. In het verslagjaar werden de belangrijkste werkzaamheden met vakkundige precisie uitgevoerd door IFS Building Systems. Dit betrof onder meer de entreepui aan de Voorhavenzijde waardoor de houten deuren open kunnen blijven staan. Door de gesloten deuren en beperkte mogelijkheden wat betreft signing was het museum (en dan met name de ingang) nog niet goed vindbaar. Daar is nu op een mooie manier verandering in gekomen. De entree is goed zichtbaar en na sluitingstijd kunnen de originele pakhuisdeuren weer gesloten worden voor de veiligheid.







Plaatsen frame glazen vloer (links) en het eindresultaat (rechts)

Ook op de verdiepingen is op een aantal plekken glas toegevoegd zodat er meer daglicht naar binnen komt en bezoekers van het museum ook naar buiten kunnen kijken. Aan de ene kant is er zicht op Historisch Delfshaven, aan de andere kant kijkt men richting de Euromast. Net als op de begane grond zijn de luiken van het pakhuis gespaard door deze in de 'open stand' te zetten waarbij ze kunnen doordraaien tot aan de binnenmuur. Het glas is omkaderd door een slank stalen frame dat nagenoeg niet zichtbaar is vanaf de buitenzijde. Hierdoor lijkt het bijna of de luikdeuren gewoon openstaan.

Het laatst deel van de werkzaamheden bestond uit het plaatsen van een vloer van staal en glas op de zolderverdieping. Hierdoor is deze verdieping beter bruikbaar geworden voor groepen die het museum bezoeken. De glazen vloer is beloopbaar en kan benut worden als zit- of staruimte. Bovendien houdt deze het geluid tegen van de verdiepingen eronder. Een fraai staaltje stuurmanschap was te zien tijdens het naar boven hijsen van de stalen liggers en de glazen platen. Na het verticaal omhoog brengen werden deze vervolgens nog horizontaal het diepe pakhuis ingebracht.

Op 25 september ontvingen we een groepje internationale journalisten in samenwerking met Rotterdam Partners. Die waren niet alleen onder de indruk van de enorme collectie flipperkasten maar ook van de beloopbare glazen vloer (niet voor mensen met hoogtevrees!). Het bezoek heeft leuke publiciteit opgeleverd in Duitsland en Italië.

Een dag later mochten we burgemeester Carola Schouten welkom heten. Eerst voor een korte nadere kennismaking met Stadsherstel samen met Bureau Monumenten, waarbij we het verhaal van Stadsherstel konden vertellen al lopend door Historisch Delfshaven. Een deel van Historisch Delfshaven is in de jaren '70 gesloopt als onderdeel van de stadsvernieuwing, ondanks felle protesten van bewoners en bezorgde Rotterdammers. Dit is mede de aanleiding geweest voor de oprichting van Stadsherstel Rotterdam. De rondgang eindigde bij het voormalig pakhuis de Dubbelde Palmboom waar we werden ontvangen door de oprichters van het Dutch Pinball Museum: Gerard en Marijke van de Sanden. Gezamenlijk werd het Dutch Pinball Museum officieel en feestelijk geopend als definitieve bestemming voor het voormalige pakhuis.



Officiële opening Dutch Pinball Museum in de Dubbelde Palmboom met burgemeester Carola Schouten





Restauratie van 'gevonden' pui uit 1882

HEINEKEN GEBOUW ROTTERDAM

In het verslagjaar heeft de uitvoering plaatsgevonden van de laatste fase van het concept voor vergaderen en tours. In aanvulling op de ruimtes die hier in 2024 aan zijn toegevoegd is dit deel Fase 2B genoemd.

FASE 2 B

In Fase 2A zijn in 2024 twee ruimtes op de 1e verdieping van het oudste gedeelte van het rijksmonument uit 1882 toegevoegd. In het verslagjaar heeft Stadsherstel hier ook de begane grond van dit oudste bouwdeel aan kunnen toevoegen. Na overleg met de exploitant Heineken Gebouw Rotterdam zijn er afspraken gemaakt over het huren van dit deel als onderdeel van het concept van museale vergaderruimte. Dit vergroot ook de kansen van toekomstige tours door het rijksmonument en vergroting van de exploitatiemogelijkheden. Zo ontstond Fase 2B!

De begane grond van dit bouwdeel was in 1882 gebouwd als kantoor en behoort daarmee tot het oudste overgebleven kantoordeel. Met het laboratorium op de verdieping erboven vormde het een belangrijke plek in de groei van het nog jonge bedrijf. Het gebouw is opgezet door Gerard Heineken en zijn mededirecteur Wilhelm Feltmann die hier ook kantoor hebben gehouden. Door een grote verbouwing van Heineken in de jaren '60 was er helaas nog maar heel weinig over van het oude kantoor. Een brede gang (die leidde naar een loopbrug om in de brouwerij te komen) met daaraan grenzend een indeling van kantoorkamers, klopte totaal niet meer met de oorspronkelijke opzet. Uit archieftekeningen en het bouwhistorisch onderzoek was wel op te maken dat één van de kantoorwanden zich nog op de oorspronkelijke plek bevond. In deze wand kwam een mooie ontdekking tevoorschijn: opgeklampt tussen houten platen en stucplaten bevond zich nog een behoorlijk deel van de oorspronkelijke pui uit 1882. Hoewel flink gehavend kon er op basis van de resterende delen een reconstructie van de pui gemaakt worden.

In samenwerking met Mars Interieurarchitecten is de pui zorgvuldig onderdeel gemaakt van het ontwerp. De pui markeerde de voormalige directiekamer met eigen schouw die ook is teruggebracht. Deze prachtig gerestaureerde ruimte vormt nu de ontvangst- en lunchruimte voor groepen die vergaderen in de grote ruimte die daar achter ligt. Verwijzend naar de oorspronkelijke functie is deze ruimte 'The Office' genoemd die gehuurd kan worden voor vergaderingen tot maximaal 50 personen (theateropstelling). Eind 2025 zijn de werkzaamheden afgerond en zijn de ruimtes opgeleverd aan de exploitant 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.

Een deel van de werkzaamheden (restauratie en verduurzamen) is laagrentend gefinancierd bij het Nationaal Restauratiefonds. Het overige deel van de financiering kon niet (volledig) vanuit eigen middelen worden gefinancierd. Helaas ontving Stadsherstel een afwijzing van de familie Heineken-de Carvalho om de familie- en de bedrijfsgeschiedenis hier in ere te herstellen. Door een achtergestelde lening van het Job Dura Fonds heeft Stadsherstel het project alsnog kunnen financieren. Stadsherstel is het familiefonds hiervoor zeer dankbaar.

Oorspronkelijke kantoorruimte Gerard Heineken, nu ontvangst- en lunchruimte





Voormalig kantoor uit 1882, nu voor vergaderingen en bijeenkomsten tot 50 personen

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 (Cocon Vastgoed). 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 het nogmaals toetsen door afdelingen van de gemeente. In 2025 is er herhaaldelijk aan de gemeente gevraagd wat de stand van zaken is, maar er bleek meer tijd nodig dan verwacht. Eind 2025 was alles getoetst en kon het verweerschrift worden opgesteld. De gemeente heeft dit helaas niet in het verslagjaar kunnen afronden waardoor dit is verschoven naar begin 2026. Eind 2025 heeft er wel een gesprek plaatsgevonden met de directie van Cocon Vastgoed. Hieruit is gekomen dat zij het een prachtig plan vinden maar niet anders kunnen dan deze juridische procedure te volgen. Ook een overleg met Stichting Pameijer (die zich als huurder bij het bezwaar heeft gevoegd) heeft niets opgeleverd. Er zal gewacht moeten worden 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





INTERVIEW
met Marcel van der Veer / MARS

‘Interieurarchitectuur is voor ons meer dan het vormgeven van een ruimte.’

Marcel is een liefhebber van oude auto’s, antiekbeurzen en rommelmarkten. Restaureren en repareren vindt hij leuk. Vanuit deze passie heeft hij zijn bureau opgebouwd. Mooie dingen maken is wat hem drijft.

Marcel van der Veer

We doen ook wel nieuwbouw, maar bestaand is leuker

‘Het welzijn van de gebruikers is altijd ons vertrekpunt. Wij hebben veel aandacht voor het verhaal van een organisatie en de mensen die er werken, maar ook voor de plek, de geschiedenis en natuurlijk het beschikbare budget en de beschikbare tijd. Dit leidt tot een eindresultaat waarbij ons doel is dat gebruikers vóélen dat het hun plek is. Het is een zoektocht naar authenticiteit, naar het doorgronden en bouwen aan een identiteit’, zo stelt Marcel van der Veer, eigenaar van MARS Interieurarchitecten. Samen met zijn team werkt hij dagelijks aan het realiseren van deze ambities.

HOE HET BEGON

Hij studeerde begin jaren negentig af aan de Kunstacademie. Direct daarna kon hij aan de slag als ontwerper bij een standbouwer. Toen deze vrij snel ophield te bestaan koos hij ervoor als freelancer verder te gaan. Hij kwam in contact met Drost & Van Veen Architecten, bij wie hij een werkplek huurde in het monumentale gebouw van Kuehne+Nagel op de Lloydpier. Gedwongen door herontwikkelingen op de pier vonden zij een nieuwe werkplek aan de Pieter de Hoochweg tegenover het WYT-gebouw, later eigendom van Stadsherstel.

Toen Stadsherstel in 2003 eigenaar werd van het WYT-gebouw kreeg Marcel een rol in de opdracht voor de restauratie. Voor Marcel was het zijn eerste kennismaking met Stadsherstel. Na de succesvolle realisatie van dit project besloten ze om er zelf kantoorruimte te huren. Helaas ijlde het effect van de in 2011 begonnen bouwcrisis zo’n twee jaar later na en droogde hun portefeuille op. De huur in het WYT-gebouw was niet langer op te brengen. Stadsherstel vond de oplossing en bood de helft van het aantal vierkante meters aan in het Heinekengebouw; MARS Interieurarchitecten houdt hier nog altijd kantoor.

LIEFDE VOOR MONUMENTEN

De monumentale context van een gebouw spreekt Marcel het meeste aan. Iets wat er al staat verbouwen. ‘We doen ook wel nieuwbouw, maar bestaand is leuker.’ Monumenten hebben van zichzelf al een enorme duurzaamheidswaarde. ‘Als je daar zorgvuldig mee omgaat dan is dat een goede variant op duurzaamheid, zeker ook binnen de duurzaamheidspropositie die wij bij MARS hanteren.’ Marcel is er inmiddels van doordrongen dat de energie van zijn team het mooiste tot zijn recht komt in die context. Daarom wil hij dit soort projecten graag doen en positioneert hij MARS in die hoek. Maar niet alleen daar, want hij wil niet te veel nee moeten zeggen tegen andere partijen.

Het verschil tussen interieurontwerpers en interieurarchitecten is niet altijd duidelijk voor opdrachtgevers, zo stelt Marcel. ‘Zo beheersen wij alle aspecten van een bouwproces; wij hebben kennis op het gebied van installaties, akoestiek, vergunningen, asbest e.d. Met een consistente taal geven wij invulling aan de identiteit van een bedrijf; bouwkundig, ruimtelijk, grafisch en tekstueel.’

EEN MOOIE SAMENWERKING

De samenwerking met Stadsherstel heeft zich heel organisch ontwikkeld. Door de jaren heen hebben zij samen aan mooie projecten gewerkt, waarvan hij het Heinekengebouw het hoogtepunt vindt van wat hij met zijn team kan laten zien. ‘Het was kanonnen hard werken om alles in goede banen te leiden, maar we zijn super trots op het resultaat. Erwas ook sprake van een verschrikkelijke bak liefde voor dit project.’

Hij heeft zich bij de uitvoering gerealiseerd dat dicht op een project zitten de kwaliteit van het eindresultaat alleen maar ten goede komt. ‘Het project in het Heinekengebouw is zo’n voorbeeld waar we maximaal bovenop hebben gezeten en nog steeds nauw bij betrokken zijn. Zo’n 8 jaar geleden borrelde de eerste ideeën op en inmiddels is het project in drie fases steeds met dezelfde partijen uitgevoerd: het team van MARS, Stadsherstel en de betrokken uitvoerders. Dit herhalende team van mensen maakt dat de kwaliteit van dit project zo bijzonder hoog is. We hebben de samenwerking binnen dit team door de tijd heen heel mooi kunnen polijsten. De kennis en ervaring, alle aspecten en de gelaagdheid uit dit project nemen we mee in volgende projecten.’

Op de vraag of er een project is wat hij nog graag zou willen doen, stelt hij dat MARS al een fantastisch portfolio heeft in Rotterdam voor goede opdrachtgevers, wat wil je dan nog? ‘Nou, we willen met ons werk wel graag meer naar de voorkant verschuiven, betrokken zijn bij de ideefase. Daarmee bedoel ik dat we net als in het Heinekengebouw samen met diverse stakeholders werken aan nieuwe plannen en ideeën voor historische plekken en gebouwen, lang voordat het over een concreet interieurontwerp gaat. Door eerst met elkaar te werken aan een sterke conceptuele basis waarborgen wij de kwaliteit en creativiteit van het eindresultaat; plekken met een ziel, waar alles klopt en die hun waarde behouden op de lange termijn.’

TROTS OP MIJN TEAM

Marcel is trots op het hechte team van zijn mensen en hij is heel blij met hun loyaliteit. ‘Ik vind het bijzonder dat sommigen al zo lang bij ons werken. Het gaat vaak over mij, maar ik probeer dat telkens te ontkrachten. Het is mijn team dat knetterhard werkt om projecten te realiseren. Mijn mensen, mijn team, ZIJ ZIJN MARS. Ik doe dit niet alleen; ik bén dit niet alleen. Ik ben echt super trots op die gasten en blij dat ik met hen samen zulke mooie projecten mag realiseren.’

VERDUURZAMEN

Het verduurzamen van de monumenten is al jaren een thema bij Stadsherstel. In de (wereldwijde) politiek lijkt er steeds minder aandacht voor, maar diverse onderzoeken blijven de toekomstige problemen voorspellen als we niet versneld inzetten op CO_2 reductie. De KNMI'23-klimaatscenario's tonen voor de toekomst extreme neerslag in de winter, drogere zomers en een zeespiegelstijging in het meest negatieve scenario van meer dan een meter in 2100. De urgentie en het belang voor het terugdringen van de uitstoot van CO_2 kan en mag niet ontkend worden.



Uitvoering kierdichting Voorhaven 57





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

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 Zakkendragershuisje. Telkens is er weer sprake van maatwerk omdat niet alle verduurzamingsmaatregelen bij elk monument mogelijk zijn.

Stadsherstel Rotterdam heeft zich aangesloten bij de Routekaart Verduurzaming Monumenten (zie kader) en wil in 2030 een CO_2 reductie van 30% 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. Een belangrijk deel hiervan had betrekking op Fase 2B van het Heinekengebouw. Net als bij eerdere werkzaamheden op de 1e verdieping zijn ook hier 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 monuglas in de bestaande sponning, waardoor de isolatiewaarde enorm is verbeterd. Tot slot zijn de radiatoren (aangesloten op de cv-installatie) vervangen door een lucht-verwarmingssysteem met warmtepomp.



Dit systeem kan tevens koelen en ventileren en zorgt voor een fors minder hoog gasverbruik. Het kanaalwerk is aangelegd in de ondergelegen kelderruimte waardoor dit volledig uit het zicht is gebleven. De kanalen voor inblaas en afzuiging zijn onzichtbaar uitgevoerd in de ruimte onder ander door de kolommen te verdikken. Op detailniveau is de afstemming tussen de installateur en de bouwkundig aannemer hierbij van groot belang.

Bij het onderhoud aan de stalen kozijnen van een deel van het Wyt-gebouw is het enkelglas vervangen door monuglas waarme de isolatiewaarde is verbeterd.

Isolatie gevels en monoglas als onderdeel van Heineken Fase 2B

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 CO_2-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 CO_2-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-efficiënte (eerst besparen, dan opwekken), kostenefficiëntie en behoud van monumentale waarden. Zo zorgen wij samen voor toekomstbestendig erfgoed.

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, 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 verkenningen goede stappen gezet.

NOORSE KERK

De Noorse kerk is een beschermd rijksmonument en 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.

Noorse Zeemanskerk





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 ruim 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 in 2024 opgerichte stichting Het Noorse Kultuurhuis Rotterdam hebben in het verslagjaar goede stappen gezet om tot een haalbaar plan te komen waarmee de Noorse kerk gered kan worden. In 2024 was er al 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.

In 2025 is dit plan verder uitgewerkt. 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 Kultuurhuis Rotterdam en vandaaruit diverse verhuuractiviteiten te



ontplooien. In het verslagjaar heeft de stichting laten zien dit al te kunnen vanuit de tijdelijke situatie met diverse verhuringen aan Noorse bedrijven, Noorse taallessen, viering van de Nationale Feestdag 17 mei en natuurlijk de kerstmarkt (in eigen beheer). Een bijzonder moment was dat burgemeester Carola Schouten de kerstmarkt bezocht en zo kon kennismaken met het bestuur van de stichting Noors Kultuurhuis Rotterdam en de diverse vrijwilligers.

In het verslagjaar zijn ook belangrijke stappen gezet als het gaat om de fondswerving die nodig is in aanvulling op een deelfinanciering bij het Nationaal Restauratiefonds. Een eerste stap was al in 2024 gezet door een toekenning van € 250.000,- van de Vriendenloterij via een opgericht Stadsherstelfonds. In 2025 hebben diverse Rotterdamse en landelijke fondsen een toezegging gedaan zoals de Erasmusstichting, het Hendrik Muller Fonds en het Cultuurfonds. Ook heeft de Provincie Zuid-Holland de beschikking afgegeven op de aanvraag voor een restauratiesubsidie. Het Noorse bedrijfsleven blijft nog iets achter als het gaat om toezeggingen, maar een aantal ambassadeurs hebben eind 2025 toegezegd zich te gaan inspannen om bij bedrijven het laatste deel bijeen te brengen. In het eerste en tweede kwartaal van 2026 verwacht Stadsherstel de laatste toezeggingen waarmee de financiering compleet is. Eind 2026 zou er dan gestart kunnen worden met de restauratie en de verbouwing.

DIEPEVEENPAND

In het verslagjaar is Stadsherstel een studie gestart naar de verwerving, restauratie en herbestemming van het Diepeveenpand in Delfshaven. Aanleiding hiertoe betrof de vraag vanuit de huidige eigenaren Dudok Real Estate en Dura Vermeer of Stadsherstel het rijksmonument kan overnemen met een restauratieverplichting.

De studie van Stadsherstel heeft zich gericht op het gedeelte van het complex dat in 1929-1930 is ontworpen door architect Willem Kromhout in opdracht van de N.V. Handelsmaatschappij W.B. Diepeveen & Co. Kort daarvoor had deze firma een bestaand gebouw gekocht dat in 1914 was gebouwd in opdracht van de Coöperatieve Vereniging Rotterdamsche Huidenclub NV Rotterdamse slagers konden lid worden van deze coöperatie om zo huiden van geslachte dieren te verhandelen ten behoeve van de productie van leer. In 1927 kocht W.B. Diepeveen & Co het gebouw aan voor de handel in ijzerwaren. Deze handel liep dusdanig goed dat er snel behoefte was aan meer ruimte. Zo kreeg Kromhout opdracht voor de uitbreiding, waar ook een heuse reclametoren onderdeel van uitmaakte. Een hoge slanke toren waarin slechts een smalle trap was opgenomen om een uitzichtpunt te bereiken had op een fraaie manier aan drie zijden de letters DIEPEVEEN zodat dit voor alle voorbijgangers zichtbaar was.

In 1974 trok de firma Diepeveen uit het complex waarna het in verschillende vormen dienst heeft gedaan als bedrijfsverzamelgebouw voor diverse bedrijven en kantoren. In de loop der jaren is de staat van onderhoud steeds slechter geworden. Voor het gedeelte van architect Kromhout is een van de grootste problemen het roestende staal in de geval en in de toren. Het staal is door corrosie gaan uitzetten waardoor er vele scheuren in het metselwerk zijn ontstaan. Enige methode om dit goed aan te pakken is het vrijmaken en verwijderen van het staal zodat dit vervangen kan worden. Daarna pas kan het metselwerk worden hersteld.

De bouwtechnische en financiële verkenning van Stadsherstel heeft geleid tot concretere gesprekken met Dudok en Dura over het aankopen van het monument. Ook zijn er positieve gesprekken gevoerd met potentiele huurders waaronder Schot Coffee Roasters. Over het bouwdeel van het Diepeveencomplex dat geen status van monument heeft, zijn door Dudok en Dura gesprekken gevoerd met andere potentiele kopers. Voor 2026 is de

Diepeveenpand





Impressie buitenplaats de Tempel na restauratie van het koetshuis. Op de achtergrond het hoofdgebouw.

verwachting dat de gesprekken worden voortgezet en dit zou kunnen leiden tot de aankoop van het Diepeveenpand (Kromhoutdeel) door Stadsherstel.

BUITENPLAATS DE TEMPEL

In 2024 werd bekend dat de gemeente Rotterdam de samenwerking met Golden Years BV heeft beëindigd nadat het vele jaren niet lukte om tot herontwikkeling van de opstallen van de buitenplaats te komen. Hierdoor verkeren de vier monumenten van het landgoed (het hoofdgebouw, het koetshuis, de tuinmanswoning en het theehuis) in zeer slechte staat door achterstallig onderhoud en vandalisme. Tot grote ergernis van omwonenden en erfgoedorganisaties maar ook tot die van Stadsherstel Rotterdam en Natuurmonumenten. Beide organisaties zijn direct betrokken bij de opgave waarbij ze sterk worden belemmerd zolang er geen goed plan is voor de gebouwen. Natuurmonumenten omdat zij zich via langdurig erfpacht hebben ontfermd over de tuinen en het groen maar bezoekers niet eens een toilet of kop koffie kunnen bieden. En Stadsherstel dat de historische beelden horende bij de buitenplaats nog altijd niet kan terugplaatsen. Zonder goed toezicht en beperkt leegstandsbeheer is het volstrekt onverantwoord om de beelden in deze situatie terug te plaatsen.

In goede samenwerking met Natuurmonumenten hebben we belangrijke stappen kunnen zetten om de gemeente te overtuigen om nu echt vanuit erfgoed en groenbeleving te gaan denken. Het groene en rode erfgoed kunnen elkaar enorm versterken bij goed eigenaarschap, de juiste functie invulling en lange termijnvisie. Tijdens een bijeenkomst in juni 2025, georganiseerd door de Wijkraad, kwam het belang van erfgoed duidelijk naar voren. Verschillende aanwezigen wezen op het betrekken van een POM-organisatie nu het een commerciële vastgoedorganisatie niet gelukt is in de afgelopen 10 jaar.

Omdat alleen het hebben van de POM-status wel wat summier is, heeft Stadsherstel in het verslagjaar ook verder gewerkt aan een gedegen plan voor de opstallen dat goed aansluit bij de plannen van Natuurmonumenten. Professionele Organisaties Monumentenbehoud zijn bij uitstek in staat om niet alleen toe te werken naar een vakkundige restauratie maar ook naar het vinden van een juiste invulling, passend bij het monument en zijn omgeving. Hiervoor hebben wij de samenwerking geïntensiveerd met stichting De Nieuw Eik. Deze stichting brengt fysiotherapeuten, psychologen, diëtisten en kennisconsulenten – die allen gespecialiseerd zijn op het gebied van oncologie – samen onder één dak. Hierbij is het van groot belang dat dit op een plek komt die geen ‘zorguitstraling’ heeft waarbij de patiënt juist even in een andere omgeving komt. De kwaliteiten van de monumenten maar ook die van het omliggend groen passen hier heel goed bij.

Het programma van stichting De Nieuwe Eik past met name goed in het hoofdgebouw van de buitenplaats. Maar in de studie is ook gekeken naar een aanvullend programma dat het concept versterkt maar ook goed past bij de buitenplaats. Zo is er een samenwerking met Museum Oud Overschie onderzocht om een deel van hun collectie in het hoofdgebouw zichtbaar te maken en daarmee weekendopenstellingen mogelijk te maken. In het voormalige koetshuis zou een daghoreca goed passen waar zowel bezoekers van De Nieuwe Eik als wandelaar en natuurgenieters terecht kunnen. Er moet nog nadere studie gedaan worden naar inpassing van een gewenste yoga- en fitnessruimte. De groenbeheerders en vrijwilligers van Natuurmonumenten zouden een plek kunnen krijgen in de voormalige tuinmanswoning.

De POM-erkenning in combinatie met de uniciteit van het plan én de betrokkenheid die Stadsherstel reeds heeft in de vorm van de beelden, hebben in het verslagjaar geleid tot een goedkeuring van de stuurgroep Didam van de gemeente Rotterdam om een één op één verkoop aan Stadsherstel te onderzoeken. Een zeer belangrijke stap in het proces om de monumenten een nieuwe kans te geven. In 2026 zullen de plannen verder worden uitgewerkt en hopen we tot prijsovereenstemming te kunnen komen met de afdeling Vastgoed van de gemeente Rotterdam.

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 kleedruimtes. 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 kruipruimtes 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 geeft ook de beperking dat investeren in groot onderhoud of restauratie niet zinvol is. Tijdens of vlak na de werkzaamheden kan de boel immers weer onderlopen en telkens weer schade geven.

Aanvankelijk werd er door de gemeente gedacht aan het ophogen van de oever over een grote lengte aan de Plantagelaan. In het verslagjaar is dit serieus onderzocht maar bleek dit financieel niet haalbaar. Het project was ook niet opgenomen in de plannen van het huidige college. Bovendien bleek het ophogen van de oevers – waardoor een soort dijk ontstaat – ruimtelijk niet de meest fraaie oplossing. Nautilus heeft altijd verbinding met het water gehad en zou dan toch enigszins achter een dijk komen te liggen, met op één plek een doorgang (met schotten af te sluiten) om het water te bereiken.

Daarom is er een aanvullende studie gedaan om het monument ruim 160 cm op te vijzelen. Nautilus komt dan verhoogd te liggen met een glooiende aansluiting op de Oude Plantage. Het water kan buiten de oevers treden maar niet het monument bereiken en daarmee schade toebrengen. Het opvijzelen is technisch mogelijk, zorgt voor een fraaie landschappelijke oplossing, maar ook voor aanvullende kosten voor het gebouw van € 1,2 - € 1,5 mln. Stadsherstel, Nautilus en de gemeente Rotterdam hebben daarmee een grote uitdaging om dit financieel voor elkaar te krijgen.

In het verslagjaar is ook verder gewerkt aan de planvorming wat betreft de restauratie, de verbouwing en de aanbouw. De aanbouw biedt meer mogelijkheden voor de horeca-exploitatie en zorgt voor een nieuwe entree van het monument. In 2025 is een kostenraming gemaakt voor de restauratie en verbouwing van het monument. In samenwerking met de Maaskantine is er een eerste studie gedaan naar de aanbouw. De Maaskantine vormt nu ook de tijdelijke horecagelegenheid, die het erg goed doet op deze locatie, waardoor steeds meer Rotterdammers de unieke plek aan het water weten te vinden.



Impressie van gerestaureerd en opgevijzeld Nautilus-gebouw met aanbouw en geïntegreerde horeca

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:

SUITEHOTEL PINCOFFS

In oktober 2025 zijn in een deel van de kamers de binnenunits van het verwarmings- en koelingssysteem vervangen door installateur Technisch Bureau Verwaal. Dit betrof het laatste deel van de vervangingen van dit systeem waar eerdere werkzaamheden al eind 2024 hadden plaatsgevonden. Dergelijke werkzaamheden moeten altijd goed worden afgestemd op de bezetting van het hotel.

WYT-GEBOUW

In het verslagjaar hebben er onderhoudswerkzaamheden plaatsgevonden aan een deel van de stalen kozijnen van het Wyt-gebouw door Meerstaal, Ham Schilders en De Brielse Glashandel. Gezien de sterke mate van roestvorming moesten de kozijnen worden verwijderd om op de werkplaats te ontroesten en te schooperen. Bij het terugplaatsen zijn de kozijnen geschilderd en is het glas teruggeplaatst.

HENKESPAND, UNIT 23-B

Bij een huurdersmutatie hebben er werkzaamheden aan kantoorunit 23-B in het Henkespand plaatsgevonden. De ruimte is voorzien van een nieuw toilet en nieuwe pantry. Beschadigd stucwerk is hersteld en de verlichting is vernieuwd. De meeste werkzaamheden hebben in 2025 plaatsgevonden, begin 2026 is de ruimte opgeleverd.

De voorbereiding en begeleiding van de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden is in handen van Menno Spoormaker (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.



Schilderwerk aan het Wyt-gebouw na terugplaatsen van de kozijnen



Werkzaamheden aan unit 23-B Henkespand t.b.v. verhuur

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. Ookdenkt 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 ook vrijwel geen mutaties geweest, op één beëindiging na in het Henkespand (unit 23-B).

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.

AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar hebben geen aan- en verkopen plaatsgevonden.

GEMEENTELIJK BELEID

De Erfgoedagenda Rotterdam en Uitvoeringsagenda 2023-2027 (Rotterdams erfgoedbeleid) loopt nog maar er zal ook langzaam vooruit worden gekeken. Hetzelfde geldt voor het huidige college gezien de aankomende gemeenteraadsverkiezingen begin 2026. In de praktijk vlakken de ambities dan altijd iets af en zijn er financieel ook minder mogelijkheden. Een goed moment om erfgoed weer onder de aandacht te brengen bij alle politieke partijen met het oog op de verkiezingsprogramma's. Dit heeft Stadsherstel gedaan in het verlengde van de Erfgoedagenda waarin – naast bescherming – thema's terugkomen als kennisontwikkeling, samenwerking en 'het vertelde verhaal' (kennisoverdracht). In het bericht aan de politieke partijen hebben we ingezet op erfgoed in brede zin en aanvullend specifieke aandacht gevraagd voor Stadsherstel. Hierna een deel van het bericht:

ERFGOED IN BREDE ZIN

Wij merken dat er steeds meer interesse is in erfgoed en monumenten. Van links tot rechts, van jong tot oud en van zwart tot wit. Soms gaat het om schoonheid (vaak architectuurhistorie) maar steeds vaker gaat het over interesse in de lokale geschiedenis, het DNA van de stad. Inwoners voelen zich eerder Rotterdammer dan Nederlander en er is een grote mate van trots op erfgoed uit de periode eind 19e eeuw tot ca jaren '50 van de vorige eeuw. Ook het erfgoed van voor deze periode heeft een brede interesse vanuit verschillende invalshoeken waar onderzoek bijdraagt aan open gesprekken hierover.
Denk bijvoorbeeld aan erfgoed uit de periode van het slavernijverleden van de stad. En er komt langzaam aan ook meer waardering voor erfgoed uit de jaren '60 en '70 waar verschillende partijen zich voor inzetten. Naast architectuur spelen ook hier verhalen en herinneringen een belangrijke rol. Als Stadsherstel dragen wij ons steentje hieraan bij door niet alleen monumenten te redden van leegstand en verval, maar ook door in te zetten op publiekstoegankelijke functies, zodat het erfgoed beleefd kan worden. Voorbeelden hiervan zijn molens aan de Kralingse Plas, de Dubbelde Palmboom, het Heinekengebouw en Suitehotel Pincoffs. Aanvullend zetten wij ons in voor specifieke openstellingen in samenwerking met stichting Open Monumentendagen Rotterdam. Gezien de brede interesse in erfgoed vragen we voor uw verkiezingsprogramma aandacht voor:

- → Steunen van de (stichting) open monumentendagen en specifiek inzetten op Rotterdamse kinderen en jongeren
- → Lokaal erfgoed en lokale geschiedenis opnemen in educatieprogramma's inclusief koloniaal erfgoed
- → In samenwerking met non-profit organisaties als Stadsherstel, Volkskracht Historische Monumenten en Droom & Daad het stimuleren van dialogen en lokale ontmoetingen in erfgoed (Erfgoed Ontmoet)

SPECIFIEK STADSHERSTEL ROTTERDAM

Stadsherstel zet zich al 45 jaar in voor het behoud van erfgoed. Door onze statutaire doelstelling worden de monumenten niet verkocht en zo behouden voor volgende generaties.
Sinds begin 2018 zijn wij als enige organisatie in de Rotterdamse regio door het ministerie van OCW erkend als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). De combinatie van onze statutaire doestelling, de POM-status en het inzetten op publiekstoegankelijke functies maakt ons een belangrijke partner van de gemeente Rotterdam als het gaat om kwetsbaar erfgoed. Het partnerschap is ook geborgd door het aandeelhouderschap van de gemeente Rotterdam (thans ca 12 %) – samen met ruim 80 andere aandeelhouders – en één zetel in de Raad van Commissarissen (statutair geborgd).

Al enige tijd werken wij aan verkenningen voor het redden van een aantal monumenten die in zwaar weer verkeren door het eigendom over te nemen, te restaureren en in te zetten op een duurzame herbestemming. Een aantal daarvan wordt steeds concreter zoals de Noorse Kerk, buitenplaats de Tempel (hoofdgebouw, koetshuis, tuinmanswoning en theehuis), het Diepeveenpand en Nautilus.

Stuk voor stuk geen gemakkelijke opgaven, maar die wij voor elkaar kunnen krijgen door onze ervaring en creativiteit. Ook financieel een grote uitdaging waarbij de gemeente een belangrijke rol kan spelen als aandeelhouder door haar participatie te vergroten. Graag geven wij daarom mee:

- → Investeer in kwetsbaar erfgoed door de deelneming in Stadsherstel Rotterdam NV te vergroten (met kwalitatieve verplichtingen)

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 onbezoldigd bestuurslid van de SOM.

Het SOM-bestuur heeft in 2023 de belangenbehartiging versterkt om de SOM beter te positioneren. In 2025 wierp dat wederom vruchten af. In 2024 was al het nieuwe puntenstelsel voor woonhuismonumenten in het kader van de op stapel staande Wet Betaalbare Huur na uitvoerige lobby van de SOM aangepast. Met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening werd in 2025 overleg gevoerd over een aantal aanvullende aanpassingen in de regelingen. De SOM stuurde tevens een reactie voor de internetconsultatie van het Besluit Aanpassingen Regelgeving Verhuur.

In het verslagjaar viel het kabinet Schoof en werden verkiezingen voor de Tweede Kamer gehouden. De SOM stuurde een brief aan de kabinetsformateur en de relevante Kamercommissies met het verzoek aandacht te besteden aan de kostenstijgingen binnen de monumentensector. De SOM verzoekt dan ook de regelingen meer te baseren op de daadwerkelijke uitgaven en pleit voor een substantiële verhoging van het budget voor behoud en restauratie van cultureel erfgoed.

Verder pleit de SOM voor het verminderen van regeldruk voor monumenten, zodat noodzakelijke werkzaamheden efficiënter verlopen. Ook rekent de SOM op behoud van de uitzonderingspositie voor monumenten in de Wet Betaalbare Huur, handhaving van de uitzonderingspositie van monumenten bij het verlenen van energie labels en invoering van de opwaardering van kleine monumenten in het Woningwaarderingsstelsel (WWS). In 2026 brengt de SOM deze punten ook nadrukkelijk onder de aandacht van het nieuwe kabinet Jetten.

In 2025 heeft de SOM het initiatief genomen voor een notitie Didam-handreiking die is opgesteld door een juridisch expert. Deze notitie kan worden gebruikt ter ondersteuning in gesprekken met gemeenten en provincies. Doel van deze notitie is om meer inzicht te geven aan monumentenorganisaties en overheden als het gaat om de verkoop van erfgoed door overheden. Vaak wil de overheid het erfgoed verkopen aan een monumentenorganisatie die statutair is gericht op instandhouding. Het Didam-arrest leek daarbij een beperkende factor maar de notitie toont aan dat hier wel degelijk mogelijkheden voor zijn. Deze Didam-handreiking heeft Stadsherstel Rotterdam geholpen in de gesprekken met de gemeente over buitenplaats De Tempel.

Een ander onderwerp betreft de subsidies op het gebied van duurzaamheid. Stadsherstelorganisaties investeren fors in duurzaamheid, maar er is aan de andere kant sprake van een stijgend onrendabel gedeelte waar geen subsidies tegenover staan. Investeringen 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.

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.

→

De FIM nam samen met het Erfgoedplatform van Kunsten ’92 en erfgoedvereniging Heemschut het initiatief om een korte en krachtige boodschap bij alle programmacommissies van politieke partijen ‘op de deurmat’ te krijgen. Monumenten-organisaties werd gevraagd deze boodschap te delen.

Een interessante landelijke ontwikkeling is dat het ministerie van OC&W éénmalig € 155 miljoen en structureel € 15,9 miljoen in onderhoud en restauratie van rijksmonumenten stopt. Vooral grote rijksmonumenten kunnen rekenen op extra financiële steun. Een deel van de investeringen gaat naar grote (kerk) gebouwen. Het ministerie voorkomt zo dat meer (grote) monumenten in ernstig verval raken.

Minister Moes (OCW) informeerde in 2025 de Tweede Kamer over de uitgangspunten van deze rijkssubsidieregeling voor grote restauraties. De FIM juicht deze regeling toe en voegde daar nog een aantal verbeterpunten aan toe. Stadsherstel hoopt begin 2027 een aanvraag in te dienen voor deze regeling inzake Buitenplaats de Tempel.

ERFGOEDBELEID PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Zuid-Holland voert een actief erfgoedbeleid. 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 her-bestemmen 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). In het verslagjaar is door de Provincie een restauratiesubsidie toegekend aan de Noorse Zeemanskerk.

PROFESSIONELE ORGANISATIE MONUMENTENBEHOUD (POM)

Sinds begin 2018 is Stadsherstel Rotterdam 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 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 stichting Volkskracht Historische Monumenten en stichting Droom en Daad.

Mede naar aanleiding van een visitatie van de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed heeft Stadsherstel in 2024 een update van het beleidsdocument doorgevoerd. Het ‘Beleidsdocument kwaliteitsborging werkzaamheden Stadsherstel Historisch Rotterdam NV 2024-2028’ is in het verslagjaar ook op de website geplaatst. Ook de bouwhistorisch onderzoeken die Stadsherstel in de loop der jaren heeft laten opstellen zijn op onze website gepubliceerd. Het zo goed mogelijk ontsluiten van deze informatie is ook iets wat wordt verwacht van POM’s.



FINANCIËN & RISICOBEHEERSING

RISICOBEHEERSING

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. 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 2026. Er is met het NRF wel verkennend gesproken over een financiering voor de Noorse kerk en het Diepeveenpand. Maar deze zullen pas in 2026 concreet worden.

Wel is er in 2025 een achtergestelde lening afgesloten bij het Job Dura Fonds ten behoeve van de afronding laatste fase (fase 2B) van de museale vergaderruimtes.

Tot slot heeft Stadsherstel eind 2025 een presentatie mogen geven aan de Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco. Deze commissie adviseert het College van B&W over investeringen in maatschappelijke organisaties waarbij een belangrijk criterium is dat het fonds het revolving karakter moet behouden. Ook moet het gaan om concrete projecten en dus geen investeringen in lopende exploitaties. Met de projecten Noorse Zeemanskerk, buitenplaats de Tempel en Diepeveen kon Stadsherstel projecten presenteren waarmee erfgoed gered kan worden, maar ook impact op de omgeving kan worden gemaakt. De adviescommissie heeft positief geadviseerd. In 2026 zal dit verder worden uitgewerkt waarna een Collegebesluit moet volgen en aansluitend goedkeuring door de gemeenteraad.

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 2025 66% en is daarmee iets gestegen ten opzichte van eind 2024 (64%).

FINANCIEEL RESULTAAT 2025

De winst- en verliesrekening over 2025 vertoont een positief nettoresultaat van € 555.000.
De directie stelt voor om over 2025 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 2025

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW met toepassing van fiscale grondslagen.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 is vereist voor het preadvies van de raad van commissarissen, het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 met toepassing van fiscale grondslagen. 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 fraude of fouten.

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

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

Rotterdam, 18 mei 2026

RSM Netherlands Accountants NV
W. Groeneveld RA

BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

		2025		2024
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa		32.386.779		31.650.243
Vlottende activa				
Vorderingen	304.884		437.566	
Liquide middelen	692.336		847.642	
		997.220		1.285.208
		33.383.999		**32.935.451**
PASSIVA				
Eigen vermogen		20.932.789		20.352.591
Voorziening groot onderhoud gebouwen		247.054		210.031
Langlopende schulden		11.310.045		11.489.068
Kortlopende schulden		894.111		883.761
		33.383.999		**32.935.451**

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.



The Office
Heinken Gebouw Rotterdam

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025		2024
Netto-omzet		**2.516.404**		**2.439.484**
Kosten				
Personeelskosten	554.610		556.072	
Overige bedrijfskosten	977.298		975.494	
		1.531.908		1.531.566
		984.496		**907.918**
Bedrijfsresultaat				
Financiële baten en lasten		-234.643		-243.140
Resultaat voor belastingen		749.853		664.778
Belastingen		-194.655		-158.130
Resultaat na belastingen		**555.198**		**506.648**

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 2025

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Vastgoed in uitvoering	Vastgoed-beleggingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2025	3.876.064	27.774.179	31.650.243
Mutaties			
Investeringen na aanwending herinvesteringsreserve	759.536		759.536
Ontvangen bijdragen en subsidies/verkoop panden	-23.000	0	-23.000
Herclassificaties	-4.570.175	4.570.175	0
Saldo mutaties	-3.833.639	4.570.175	736.536
Boekwaarde per 31 december 2025	**42.425**	**32.344.354**	**32.386.779**

Vorderingen	**31-12-2025**	**31-12-2024**
Handelsdebiteuren	51.278	23.196
Overige vorderingen en overlopende activa	253.543	414.284
Loonheffing	63	86
	304.884	**437.566**

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

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 verhuuropbrengsten. Deze opbrengsten worden verantwoord in de periode waarin deze zijn gerealiseerd.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen over de winst of het verlies

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

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 € 761.967 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 € 8.270.863 een resterende looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende hypothecaire leningen is circa 1,9 %.
.

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 2025 was de solvabiliteit 66%;
- → 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 2025 was de DSCR 1,2 (2024: 1,2). Dit betreft alleen een voorwaarde voor één lening bij Stichting Nationaal Restauratie Fonds.

Bankgaranties

Met een aantal huurders zijn langlopende huurovereenkomsten overeengekomen. Door een aantal huurders zijn bankgaranties afgegeven. Het totaal aan uitstaande bankgaranties beloopt per ultimo 2025 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 € 7.100. De verplichting wordt jaarlijks geïndexeerd.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichtingen per 31-12-2025 zijn nihil. Wel is er een vergunningsaanvraag ingediend voor de uitbreiding van de Crooswijksesingel 50, daar is een substantiële investering mee gemoeid.

TOELICHTING

Bestemming van de winst van het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 25 juni 2025. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

EIGEN VERMOGEN

	31-12-2025	31-12-2024
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 141.374 gewone aandelen nominaal € 100,00	**14.137.400**	**14.112.400**
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		

	2025	2024
Overige reserves		
Stand per 1 januari	5.733.543	5.206.787
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	506.648	526.756
	6.240.191	**5.733.543**
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	506.648	526.756
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-506.648	-526.756
Onverdeeld resultaat boekjaar	555.198	506.648
	555.198	**506.648**
Voorziening groot onderhoud gebouwen		
Stand per 1 januari	210.031	212.821
Dotatie	250.000	225.000
Onttrekking	-212.977	-227.790
Stand per 31 december	**247.054**	**210.031**
In de onttrekking is een bedrag van - € 80.337 aan ontvangen subsidies en bijdragen opgenomen (2024: € 5.282).		

	31-12-2025	31-12-2024
Langlopende schulden		
Achtergestelde leningen	1.003.841	811.693
Hypothecaire leningen	9.914.091	10.317.376
Waarborgsommen	392.113	359.999
	11.310.045	**11.489.068**
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	475.958	433.833
Schulden aan leveranciers	169.712	146.371
Vennootschapsbelasting en Omzetbelasting	52.800	15.927
Loonheffingen	0	0
Overige schulden en overlopende passiva	195.641	287.630
	894.111	**883.761**
Overige schulden en overlopende passiva		
Vakantiegeld- en vakantiedagenverplichting	15.385	16.986
Vooruitontvangen huren en saldo voorschotten servicekosten	131.939	240.644
Nog te betalen kosten	48.317	30.000
	195.641	**287.630**

De vooruitontvangen huren en voorschotten servicekosten bestaan voor - € 79.577 uit het saldo voorschotten servicekosten (2024: - € 5.115) en voor € 211.516 uit vooruitontvangen huren (2024: € 245.759).

Bestemming van de winst van het boekjaar 2025

De directie stelt voor om de winst over 2025 ad € 555.198 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 2025

NETTO-OMZET

De netto-omzet is in 2025 ten opzichte van 2024 met 3,2% gestegen.

	2025	2024
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	456.072	456.361
Sociale lasten	61.158	60.628
Pensioenkosten	37.380	39.083
	554.610	**556.072**

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2025 gemiddeld 5,6 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2024: 5,7).

Overige bedrijfskosten		
Exploitatiekosten onroerend goed	875.423	846.913
Kantoorkosten	20.817	27.315
Algemene kosten	81.058	101.266
	977.298	**975.494**

Exploitatiekosten onroerend goed		
Onderhoud onroerende zaak	361.492	324.552
Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten	164.115	112.576
Verzekeringspremies	83.353	73.402
Inschatting servicekosten leegstand 2025	53.362	89.397
Reserveringsverschil servicekosten 2024	-36.899	21.985
Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen	250.000	225.000
	875.423	**846.912**

Op de post onderhoud onroerende zaak zijn in 2025 geen subsidies in mindering gebracht (2024: circa € 6.000).

Financiële baten en lasten		
Rentebaten	9.269	7.747
Rentelasten en soortgelijke kosten	-243.912	-250.887
	-234.643	**-243.140**
Rentebaten		
Rente bouwdepots	5.276	5.133
Rente spaarrekening	3.993	2.614
	9.269	**7.747**
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rekening-courant bank	0	0
Rente achtergestelde leningen	-22.727	-19.268
Rente hypotecaire leningen	-221.185	-231.619
	-243.912	**-250.887**

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 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.



Hijsen van stalen balken t.b.v. glazen vloer Dubbelde Palmboom

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
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
Simmons & Simmons LLP
Smit Internationale Beheer BV
SoCuDo BV
Stichting Administratiefonds Volkskracht
Stichting Elise Mathilde Fonds
Stichting Havensteder
Stichting HEF wonen
Stichting Job Dura Fonds
Stichting Ondernemersbelangen Rotterdam
Stichting Oranje Fonds
Stichting Organisatie van Effectenhandelaren te Rotterdam (STOER)
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

Stadsherstel Historisch Rotterdam

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
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 2025
Stadsherstel Historisch
Rotterdam NV

ONTWERP
ZEE [typo]graphic design

FOTOGRAFIE
Gaf van Balen (cover)
Luc Buthker
Anna Giulia Gregori
Jan van Mechelen

Werkzaamheden Heineken Gebouw Rotterdam, fase 2B





Foto voorzijde:
Dutch Pinball Museum in de Dubbelde Palmboom

Stadsherstel
Historisch
Rotterdam