

JAARVERSLAG 2010

Stadsberstel Historisch Rotterdam



PREADVIES VAN DE RAAD *van Commissarissen*



Het doet ons genoegen U hierbij de jaarrekening over het boekjaar 2010 van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. aan te bieden, alsmede het directieverslag.

Wij stellen U voor de jaarrekening 2010 van de vennootschap vast te stellen overeenkomstig de voorliggende, door Ernst & Young Accountants gecontroleerde stukken, welke vaststelling de directie en de Raad van Commissarissen conform de statuten tot décharge strekt. Deze vaststelling houdt tevens in dat het resultaat wordt bestemd overeenkomstig het dividendvoorstel van de directie.

In het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen vier maal vergaderd. De directie heeft de Raad gedetailleerd geïnformeerd over de beleggingen in onroerend goed, de daarmee behaalde resultaten en de ontwikkeling van het vermogen. Daarnaast is met de directie intensief overlegd over het beleggingsbeleid en de gewenste groei van de onderneming.

Op 9 oktober j.l. was het 30 jaar geleden dat op initiatief van de Historische Vereniging Rotterdamum de organisatie Stadsherstel Historisch Rotterdam NV werd opgericht. Dat was voor de organisatie aanleiding om op 28 oktober j.l. op gepaste wijze het 6de lustrum te vieren in het zojuist aangekochte voormalig Turks consulaat in aanwezigheid van wethouder mevrouw Antoinet Laan, commissarissen, oud commissarissen, aandeelhouders en vele overige relaties.

Op 1 februari 2010 overleed de mede-oprichter en eerste directeur van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV en van Historische Gebouwen Rotterdam BV, opgericht 14 januari 1985, de heer Ir B.V. van den Bergh, voormalig stadsarchitect van Rotterdam, op 93-jarige leeftijd. Hij was vanwege zijn verdiensten voor de stad Rotterdam o.m. Officier in de Orde van Oranje-Nassau, drager van de Wolfert van Borselenpenning en voorts Ereburger van Zierikzee als redder van historisch erfgoed na de Watersnoodramp in 1953. Wij zijn hem decennia later nog veel dank verschuldigd.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar geen wijzigingen ondergaan. Wij danken de directie voor haar toewijding en bijdrage aan de ontwikkeling en het resultaat van de onderneming in het jaar 2010.

April 2011

Namens de Raad van Commissarissen,

Ir G.J. Woudenberg, president-commissaris

DIRECTIEVERSLAG 2010



De restauratie van het gemeentelijk monument het voormalige Handelshuis A.J. ten Hope aan de Westzeedijk 497 - gebouwd in 1910 - is in februari 2010 voltooid; de officiële opening werd op 16 juni 2010 verricht door burgemeester Ing. A. Aboutaleb.

Voor het voormalige Hervormd Burgerweeshuis, een groot rijksmonument uit de 2de helft 18de eeuw, verworven in 2009, is door architectenbureau BroekBakema gewerkt aan herbestemming- en restauratieplannen; eind 2011 wordt een besluit van de Raad van Commissarissen omtrent de investering voor behoud en herstel verwacht.

Herontwikkelingsmogelijkheden van het voormalige Turks consulaat zijn in nauw overleg met de eigenaresse, de gemeente Rotterdam, onderzocht. Het rijksmonument aan de Eendrachtsweg 67 - ooit woonhuis van de bekende Rotterdamse families Milders, de Mouchy en Brenninkmeijer - kwam eind 2010 in eigendom van Stadsherstel. Onmiddellijk werd het startschot gegeven voor uitwerking van restauratie- en herbestemmingsplannen; architectenbureau Putter Partners verkreeg daartoe de opdracht.

Met behulp van de tijdelijke compensatieregeling 'vervallen van de vrijstelling vennootschapsbelasting' voor stadsherstellichamen over de periode 2009 - 2010 werden verwerving en planontwikkeling voor behoud en herstel van de eerder genoemde projecten Voorhaven 57 en Eendrachtsweg 67 mede mogelijk gemaakt.

Afgelopen jaar is voor stadsherstellichamen met de officiële status van 'Aangewezen Organisaties voor Monumentenbeheer (AOM)' een tijdelijke compensatieregeling van kracht geworden voor het vervallen van de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor monumentenbeherende instellingen voor de periode 2010 - 2011. Stadsherstel Historisch Rotterdam NV is geen AOM en werd daarom niet gecompenseerd.

In het verslagjaar is het aandelenkapitaal van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV door emissie met 434.782 aandelen uitgebreid, met een nominale waarde van € 200.000 (Oranjefonds)

Stadsherstel Historisch Rotterdam stelt zich ten doel om in verval geraakt monumentaal vastgoed aan te pakken. Zij richt zich vooral op het vastgoed waar de reguliere markt niet tot initiatief komt en de overheid het niet als haar kerntaak ziet om ontwikkeling voor haar rekening te nemen. Stadsherstel Historisch Rotterdam houdt zich kortom bezig met 'monumenten tussen wal en schip'.

Genoemde ambitie kan worden gerealiseerd omdat de organisatie wordt gesteund door participatie van een grote groep aandeelhouders, in belangrijke mate afkomstig uit het Rotterdamse bedrijfsleven. De vennootschap kan daarenboven rekenen op aanzienlijke belangstelling van aandeelhouders buiten de stad.



PROJECTONTWIKKELING

Restauratie Westzeedijk 497, voormalig A.J. ten Hope pand

De restauratie van het gemeentelijk monument het voormalige handelshuis A.J. ten Hope aan de Westzeedijk 497 - gebouwd in 1910 - werd in februari 2010 voltooid. De restauratie en herbesteding kon in 2009 beginnen nadat alle benodigde vergunningen waren verleend, subsidies definitief toegezegd en prijsovereenstemming werd bereikt met aannemer BAM Woningbouw Rotterdam BV. Start van de restauratie vond plaats in februari 2009. Met twee huurders was in 2009 definitief overeenstemming bereikt over de huur van het gehele pand voor een langere periode. In de twee onderste verdiepingen bevindt zich nu de creatieve afdeling (zgn. product ontwikkelingsstudio) van feestartikelen firma Boland BV en op de bovengelegen verdiepingen is een nieuwe opleiding van start gegaan van het LMC: het lyceum voor beeldende vormgeving

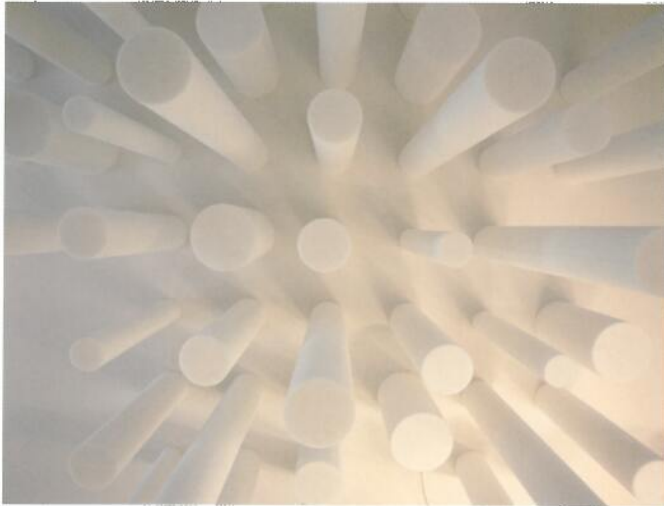
Bijna 10 jaar lang stond het grote leegstaande monumentale pakhuis te wachten op de slopershamer. Dat zou er uiteindelijk niet van komen door de interventie van Stadsherstel. Een geslaagd voorbeeld van het Rotterdamse nieuwe bouwen van de hand van architect Verheul Dzn uit 1910 kreeg erkenning doordat het Rotterdams Gemeentebestuur besloot het pand, op voorstel van Stadsherstel, op te nemen in haar register van gemeentelijke monumenten. Waar andere beleggers en projectontwikkelaars op deze complexe locatie er niet in slaagden initiatieven door te zetten, kon hier de specifieke aanpak van Stadsherstel wel tot resultaat komen. Basis was een restauratieplan van architect Evelien van Veen van Architectenbureau Drost + van Veen gericht op commerciële en verwante bijzondere bestemmingen aansluitend op gemeentelijke

ambities voor ontwikkeling van de creatieve sector.

De uitvoering van het project is verdeeld in twee fases; in de eerste fase de restauratie van het oorspronkelijke pand met een vloeroppervlakte van ca 2.400 m² bvo en in de nabije toekomst de eventuele realisatie van een dakbouw (een zogenaamd 'pentoffice') binnen de contouren van ca 600 m² dakoppervlakte. Voor beide onderdelen is Stadsherstel door de gemeente Rotterdam een integrale monumentenvergunning en een bouwvergunning toegekend. Nu de voltooiing van de eerste fase heeft plaats gevonden en het gebouw in gebruik is genomen moet blijken of de opleiding voor Beeldende Vormgeving voldoende leerlingen trekt om de mogelijke uitbreiding met een dakverdieping te rechtvaardigen. Naar verwachting zal het bestuur van het LMC medio 2011 besluiten of tot uitbreiding moet worden overgegaan.

De oplevering door de aannemer heeft enige vertraging ondervonden o.a. vanwege onvoorziene asbestsanering. Desondanks konden de kosten in de hand worden gehouden mede door de voormalige eigenaar met succes aansprakelijk te stellen voor de verborgen gebreken. In goed overleg met de nieuwe huurders heeft de verlate ingebruikname niet tot noemenswaardige problemen geleid.

De officiële opening van het monumentale pand vond plaats op 16 juni j.l. na afloop van de jaarlijkse Aandeelhoudersvergadering van Stadsherstel met een officiële handeling door burgemeester Aboutaleb. Beide huurders hadden toen hun openingen al achter de rug; het LMC heeft haar opening op 5 maart laten plaatsvinden met de officiële verkoop van een door leerlingen vervaardigd schilderij door veilingmeester,



oud-leerling en fractie-voorzitter van D66 Alexander Pechtold. De aannemer en Stadsherstel waren gezamenlijk de gelukkige koper; de opbrengst kwam ten goede aan het realiseren van een bibliotheek op de school. Boland is op 5 juni 2010 open gegaan, met het personeel in de allernieuwste feestkleding gestoken!

Het voormalig Hervormd Burger Weeshuis, Voorhaven 57 in eigendom

Sinds het voormalig Hervormd Burgerweeshuis, een groot rijksmonument uit de 2de helft van de 18de eeuw, in 2009 eigendom werd van Stadsherstel, is door architectenbureau BroekBakema gewerkt aan herbesteding en restauratieplannen; eind 2011 wordt een investeringsbesluit verwacht omtrent behoud en herstel.

Met de aankoop van een belangwekkend monumentaal koopmanshuis op de grens van het Beschermd Stadsgezicht Delfshaven, aan de Voorhaven 57 en de 2de Schansstraat 3a/b heeft Stadsherstel haar aanwezigheid in Historisch Delfshaven verder weten te versterken.

Ooit gebouwd als woning en bedrijfshuisvesting voor een Delftse koopman in de 2de helft van de 18de eeuw, werd het complex in de 19de eeuw vermaakt aan de Rotterdamse Hervormde Gemeente met de verplichting te bestemmen als weeshuis, om vervolgens in het midden van de 20ste eeuw gebruikt te worden als thuisbasis van een centrum voor sociaal-, cultureel- en maatschappelijk werk, onder de naam Buurthuis Piet Hein.

Meer recent opereerde op deze plek een centrum voor maatschappelijk (jongeren-) werk, de Disck groep (thans

de Stichting Hefgroep). De laatste gebruiker is uit Delfshaven vertrokken en heeft elders binnen de portefeuille van Stadsherstel Rotterdam onderdak gevonden voor haar expanderende activiteiten; te weten ca 2.000 m² vvo in het Heinekenpand aan de Crooswijksesingel 50. Stadsherstel ziet uitstekende mogelijkheden om het voormalige Hervormd Burgerweeshuis in zijn oorspronkelijke historische waarde te herstellen en tegelijkertijd via een herbesteding ruimte te scheppen voor kleinschalige bedrijvigheid. Alternatieve bestemmingen in de sociaal-, culturele- en maatschappelijke sector bleken op (te) weinig draagvlak bij de verantwoordelijke bestuurders van de deelgemeente te kunnen rekenen. De herbesteding zal een open oog hebben voor het aanwezige kleinschalige historisch milieu binnen het Beschermd Stadsgezicht Delfshaven. Vanzelfsprekend worden de voorstellen voor herbesteding immer in nauw overleg met het bestuur van de deelgemeente Delfshaven ontwikkeld. Het architectenbureau BroekBakema - Ir Meindert Booij - is opgedragen de plannen voor restauratie en herbesteding uit te werken.

De directie is voornemens in 2011 de Raad van Commissarissen te consulteren over de kwaliteit van de bij de makelaar binnengekomen initiatieven van kandidaat huurders en zo mogelijk een uitspraak te vragen over de daarbij behorende investeringen. Uitgangspunten zijn het gebruikelijke rendement en verhouding van eigen- en vreemd vermogen.



Teneinde verder verval en verpaupering te voorkomen wordt het complex tot op het moment van daadwerkelijk herstel tegen gereduceerde huur tijdelijk ter beschikking gesteld aan een aantal kleine creatieve ondernemingen.

Her voormalige Turkse consulaat, Eendrachtsweg 67, rijksmonument

Herontwikkelingsmogelijkheden van het voormalige Turks consulaat zijn in nauw overleg met de eigenaresse de gemeente Rotterdam onderzocht. Het rijksmonument kwam eind 2010 in eigendom van Stadsherstel. Onmiddellijk werd het startschot gegeven voor uitwerking van restauratie- en herbestemmingsplannen; architectenbureau Putter Partners verkreeg daartoe opdracht.

Na het vertrek van de Turkse consul werd het pand Eendrachtsweg 67 nog jarenlang bevolkt door een grote verscheidenheid aan tijdelijke gebruikers. Bouwkundig raakte het steeds verder in verval en tenslotte was alleen nog antakraak wat restte. In contact met de wethouder monumentenbeleid werd in 2009 de suggestie besproken Stadsherstel een haalbare restauratie en een herbestemmingsplan te laten opstellen. Een studie door het architectenbureau Molenaar & Van Winden in samenwerking met de restauratie-expert J.W. Walraad, toonde de gebruiksmogelijkheden aan van het pand voor kleinschalig commercieel gebruik en/of culturele voorzieningen. Het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam - OBR - namens de gemeente Rotterdam achtte het in 2de instantie opportuun een openbare inschrijving uit te schrijven, waaraan is deelgenomen. Deze procedure resulteerde in gunning aan Stadsherstel.

Overeengekomen is verder dat herstelwerk daadwerkelijk op

1 september a.s. een aanvang moet hebben genomen; oplevering is precies een jaar na de start gepland. Vanaf 2011 wordt volop gewerkt aan het besteksgereed maken van het project.

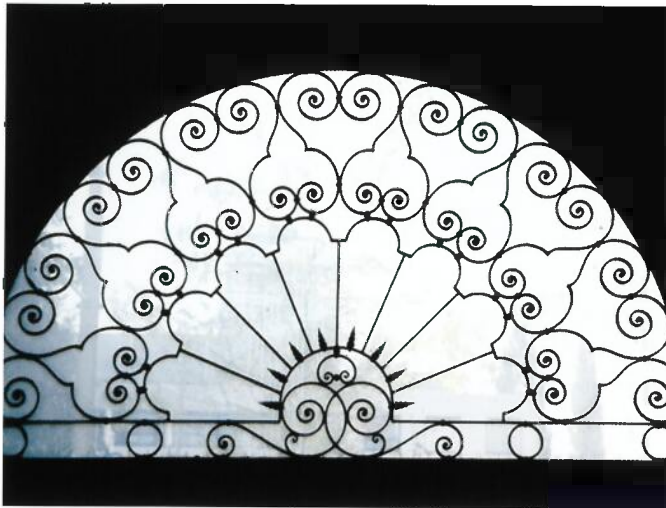
De bestemming na oplevering zal zich bevinden tussen kantoorgebruik en culturele voorzieningen. Momenteel wordt met verschillende partijen gesproken over mogelijke aanhuur na oplevering. Een inspiratiebron is de gemeentelijke ambitie om het singeltracee: Westersingel/Eendrachtsweg op te waarderen tot culturele as.

Financiering is mogelijk door de inzet van eigen middelen aangevuld met kredieten van het Nationaal Restauratiefonds (NRF) en de Stichting Oranjefonds. Alsmede een bijdrage uit de Compensatieregeling VpB.

Op de exploitatie van het pand zijn de gebruikelijke rendementen van toepassing; de geplande huur is competitief te noemen.

Portefeuille

De situatie op de vastgoedmarkt is ultimo 2010 nog onverminderd zorgelijk. Met name de kantorenmarkt vertoont in ons land een groot overschot aan aanbodzijde. Rotterdam volgt deze trend, zij het dat er in de Maasstad een leegstand aan onverhuurde oppervlakte bestaat van 10% en de stad vergeleken met Amsterdam (17%) nog relatief gunstig afsteekt. De portefeuille van Stadsherstel Historisch Rotterdam onderscheidt zich van andere stadsherstelorganisaties door weinig woningen en relatief veel kantoor- en overige commerciële ruimten. Stadsherstel ondervindt derhalve op dit moment merkbaar de gevolgen van een verstoorde kantorenmarkt. Leegstand langer dan een jaar was tot voor kort onbekend bij de organisatie, doch is ultimo 2010 in beperkte mate deel van de werkelijkheid geworden.



Met name verwachtingen omtrent verhuurmogelijkheden aan commerciële partijen van nieuwe en in ontwikkeling zijnde projecten maar ook binnen de bestaande portefeuille kunnen minder eenvoudig worden ingelost. Waar de organisatie traditioneel veel aantrekkingskracht uitoefende op de creatieve sector liep de belangstelling uit die hoek sterk terug. Tijdig kon acquisitie naar andere wervingsgebieden worden verlegd, met name naar semipublieke sectoren als maatschappelijk werk, zorg en onderwijs. Resultaten bleven niet uit; nieuwe verhuringen zoals in het A.J. Ten Hope pand aan het LMC - onderwijs (ca 1.300 m² vvo) en een grote huurderwisseling in het Heinekenpand met de verhuur aan de Stichting Hefgroep - maatschappelijk werk (ca 2.000 m² vvo) waren opvallende resultaten. Maar ook in het Henkespand werd een aanzienlijke ruimte aan een instelling voor naschoolse opvang verhuurd t.w. de Stichting MAX (ca 400 m² vvo).

Hardnekkige leegstand van ca 700 m² vvo (ca 5% van de totale portefeuille) doet zich voor in het Heinekenpand aan de Crooswijksesingel. De relatief ongunstige score van het complex wordt mede veroorzaakt door de locatie (Crooswijk is een wijk met - op dit moment - weinig dynamiek), bereikbaarheid en een gebrekkige energiehuishouding van het monumentale pand. Zaken waarin slechts in beperkte mate regie over kan worden gevoerd. Toch lijkt op termijn het tij te kunnen keren: Nieuw Crooswijk zal het imago en de bereikbaarheid ontegenzeggelijk gaan verbeteren.

Over het geheel genomen is Stadsherstel niet ongelukkig met de structuur van de vastgoed portefeuille. Die is nogal divers samengesteld met de mogelijkheid om op wisselende marktsentimenten in te spelen.

Voor het merendeel zijn de panden geregistreerd als rijksmonument of als gemeentelijk monument, of komen ze voor op een kandidaat-monumentenlijst. Na de verwerving van de Stieltjesstraat 34 (Douanekantoor), de Westzeedijk 497 en het complex Voorhaven 57 bestaat de portefeuille uit elf rijksmonumenten, één gemeentelijk monument en vijf beeldbepalende panden. Na de restauratie en herbestemming van het voormalige Douanekantoor en het voormalige A.J. ten Hope huis en op termijn het voormalige Hervormd Burgerweeshuis, bestaat de vastgoedportefeuille uit een aantal zeer interessante grote en kleinere monumenten die nagenoeg geheel zullen zijn gerestaureerd. Deze gebouwen herbergen een palet aan attractieve bedrijven. Van startende tot gerenommeerde ondernemingen, zoals architectenbureaus, grafische vormgevers, maquettebouwers, horecaondernemingen, sociaal culturele instellingen, mediabedrijven en hotels. Al die ondernemingen dragen bij aan de pluriformiteit van de stedelijke economie.



LANDELIJKE EN LOKALE ONTWIKKELINGEN

In het nieuwe minderheidskabinet Rutte is de kunst- en cultuursector hard getroffen door een forse bezuinigingsoperatie. Opvallend is in die context de positie van het historisch erfgoed. Binnen de kabinetsplannen is dat werkveld nagenoeg buiten schot gebleven. De ambities, door de vorige minister op gang gebracht onder de titel 'Modernisering van de Monumentenzorg', zijn door de huidige verantwoordelijke staatssecretaris Halbe Zijlstra vrijwel integraal overgenomen. Het is verheugend te kunnen constateren dat het historisch erfgoed de wind in de rug heeft. Vermeldenswaard is tevens dat het Nationaal Restauratiefonds in de discussie heeft aangevoerd dat investeren in monumenten een bijzonder grote spin off genereert.

Modernisering van de monumentenzorg

In februari 2011 heeft de minister van OCW met de Tweede Kamer gesproken over zijn voornemens om de monumentenzorg te gaan vernieuwen. De kamer heeft enthousiast op de voorstellen en de uitwerking in nieuwe regelgeving gereageerd. De minister heeft drie pijlers waarbinnen de modernisering gestalte krijgt.

- cultuurhistorische belangen gaan meer meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regelgeving;
- bevorderen van herbestemming.

Voor Stadsherstel is het met name van belang dat er een vereenvoudiging van regelgeving op het gebied van vergunningen op stapel staat; subsidie-instrumenten versimpeld worden en er ruimer van middelen wordt voorzien.

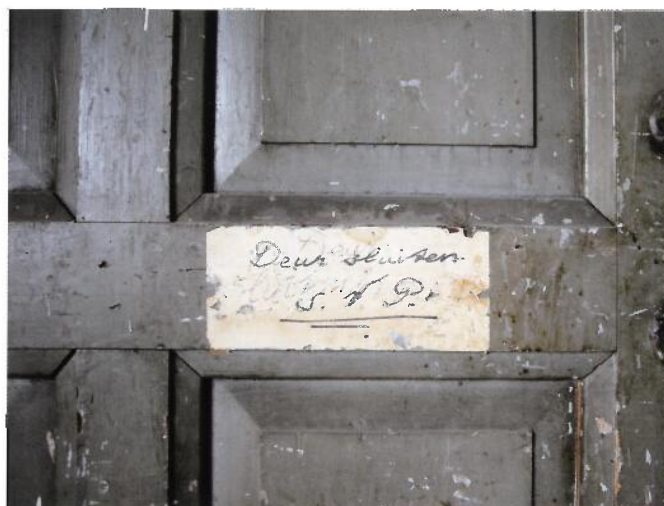
Het vernieuwde Besluit Restauratie Instandhouding Monumenten (BRIM) is in 2010 van kracht geworden. De eerdere regeling was voor Stadsherstel Rotterdam niet aantrekkelijk genoeg om in te stappen: ondermeer omdat de regeling ontoereikendheid was gebleken voor grote niet woonhuismonumenten (rijksmonumenten); juist een kenmerk van de portefeuille van Stadsherstel Rotterdam. Bovendien waren de opbrengsten relatief bescheiden tegenover de kosten gemoeid met een indiening.

De BRIM nieuwe stijl biedt ruimere mogelijkheden voor ondersteuning van restauratie werkzaamheden aan rijksmonumenten. Meer dan voorheen profiteren alle categorieën monumenten van de beschikbare middelen. Bovendien zijn er ruimere mogelijkheden tot subsidiëring en/of financiering van werkzaamheden in het kader van groot onderhoud.

Er zijn grofweg twee wegen om steun voor restauratiewerk cq onderhoudswerkzaamheden aan rijksmonumenten te verkrijgen.

Subsidie

Enerzijds een subsidie à fonds perdu; te verkrijgen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE); een jaarlijkse indiening van herstelplannen; binnen een beperkt beschikbaar budget worden bij overtekening de subsidies op basis van een loterij systeem aan aanvragers met correcte indieningsbescheiden ingediend verdeeld; bij afwijzing volgt jaar erop herkansing zonder voorrang voor eerder afgewezen deelnemers. Bepalend voor de subsidie zijn de aanwezige te maken subsidiabele monumentale kosten.



Laagrentende financiering

Anderzijds de mogelijkheid om restauratiewerkzaamheden laagrentend te financieren middels een restauratiefonds-hypothec door een aanvraag te richten aan het NRF; alle categorieën monumenten kunnen in principe in aanmerking komen; per monument(-deel) kan maximaal €300.000 laagrentende financiering aangevraagd worden. Bepalend voor de laagrentende hypotheek is de toetsing op fiscaal aftrekbare onderhoudskosten door de Belastinginspectie Monumentenpanden van het kantoor Amersfoort. Het aantrekkelijke van deze regeling t.o.v. het vorige regime is dat per complex stapeling mag plaats vinden en dat ook (meerjarige) onderhoudsplannen gefinancierd kunnen worden.

Compensatie regeling overdrachtsbelasting

Om het vervallen van de vrijstelling van overdrachtsbelasting m.b.t. rijksmonumenten te compenseren is nieuwe regelgeving in het leven geroepen. Van belang voor Stadsherstel Rotterdam is een tijdelijke regeling die in 2010 voor de zogenaamde Aangewezen Organisatie voor Monumentenbeheer (AOM) van kracht is geworden. Over de jaren 2010-2011 zijn de ca 20 AOM's een bijdrage in het vooruitzicht gesteld van €16 miljoen. Declaratie vindt plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten van herstel van in eigendom zijnde rijksmonumenten. Voor de komende jaren 2012-2013 zou een soortgelijke regeling van kracht kunnen zijn. Stadsherstel Rotterdam voldeed niet aan het getalscriterium van 20 geregistreerde rijksmonumenten in eigendom en heeft derhalve geen gelden uit genoemde regeling ontvangen. In 2011 wordt onderzocht hoe de statuten van Stadsherstel kunnen worden toegesneden op de voorwaarden van een toegelaten instelling als AOM conform de regels van het BRIM.

Nieuwe Rijksmonumenten in Rotterdam

Op 8 februari 2011 organiseerde de Rotterdamse Historische Vereniging Roterodamum 's avonds in samenwerking met AIR een drukbezochte debatavond over de wederopstanding van de Wederopbouwarchitectuur. Het motto van de avond was naar de dichter Lucebert "Alles van waarde is weerloos". In het voormalige wederopbouwmonument Galerie Modern aan de Hoogstraat, ontworpen door het architectenbureau Van den Broek en Bakema, werd een levendige discussie gevoerd over de betekenis van de iconen uit de naoorlogse periode voor de beleving van de binnenstad van Rotterdam. Aanstekelijke voorbeelden van gerealiseerde restauraties passeerden de revue: Huf gebouw, winkelpand Blokker, de upgradering van de Meent, etc. Wederopbouw is hot in Rotterdam!

Het jaar daarvoor had Rotterdam landelijk de aandacht getrokken met de aanwijzing door de minister van OCW van 18 naoorlogse Rotterdamse gebouwen als rijksmonument. Deze 18 Rotterdamse uitverkoren gebouwen maken onderdeel uit van 100 landelijke toppers. Met de registratie van de nieuwe rijksmonumenten heeft de minister definitief het belang van behoud en bescherming van naoorlogse architectuur onderstreept. Vooralsnog gaat het om een eerste representatieve dwarsdoorsnede van de wederopbouwperiode. Later zal systematisch het hele areaal doorzocht worden op 'monumentwaardigheid'. Het is logisch dat Rotterdam een vooraanstaande plaats inneemt op de lijst van 100. Rotterdam is bij uitstek de wederopbouwstad van Nederland. Daarom vond de eerste officiële registratie van de nieuwe rijksmonumenten plaats in Rotterdam in het onlangs gerestaureerde Huf-gebouw aan de Hoogstraat, oorspronkelijk van de Rotterdamse architecten van der Broek en Bakema. Op de lijst van de 18 Rotterdamse



iconen komen o.m. voor: de Bijenkorf, het Groothandelsgebouw, de vm. Rotterdamse Bank aan de Coolsingel, de vm. Amsterdamse Bank, de vm. Twentse bank en de vm. Nederlandse Handelmaatschappij, de Aankomst- en Vertrekhal op de Wilhelminapier, de vm. Thalia bioscoop aan de Lijnbaan, het gehele Lijnbaanwinkelcomplex en de Luciaschool aan de Hennekijnstraat.

Voor Rotterdam was dit niet een begin. Eerder werd door voormalig wethouder monumentenbeleid Herman Meijer al onderzoek gedaan naar de wederopbouw-architectuur in de stad. Zelfs registratie als gemeentelijk monument vond vanaf de negentiger jaren al plaats. Met de recente registratie tot rijksmonument wordt dit toenmalige onderzoek feitelijk bekroond. De gemeente Rotterdam is voornemens haar beleid te continueren om de naoorlogse architectuur onder regie van de landelijke- en gemeentelijke monumentenzorg te brengen.

Niet alleen voor het gemeentelijk monumentenbeleid zijn en worden de grenzen verlegd, ook voor Stadsherstel worden nieuwe perspectieven geopend.

De portefeuille kenmerkt zich nu door de aanwezigheid van louter panden uit de vooroorlogse periode. De uitbreiding van het terrein van de officiële monumentenzorg naar de jongste bouwkunst zal ook voor Stadsherstel Rotterdam relevant worden; binnen enkele jaren mag een nieuw werkveld aan de activiteiten van de organisatie worden toegevoegd. Het is zeer wel denkbaar dat daar ook monumenten tussen zitten die tussen wal en schip vallen.

Stadsvisie Rotterdam

Ook in de nieuwe bestuursperiode werkt het Rotterdamse gemeentebestuur aan de verbetering van de attractiviteit van de stad overeenkomstig de vigerende gemeentelijke beleidsnota Stadsvisie Rotterdam. In deze visie werd ondermeer gewerkt aan een actief beleid tot behoud van cultuurhistorische waarden. Immers, de prominente aanwezigheid van aantrekkelijke historische gebouwen is belangrijk als vestigingsfactor voor (creatieve) bedrijven en bewoners. Daarenboven stimuleren historische gebouwen en structuren in hoge mate het toeristisch verblijf in onze stad.

De College van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam heeft met betrekking tot de huidige bestuursperiode besloten het monumentenbeleid in een bescheidener opzet vorm te gaan geven. In de praktijk zal het accent meer komen te liggen op de wettelijke taken overeenkomstig de Monumentenwet en de Rotterdamse Monumentenverordening. De ondersteuning van het Rotterdamse restauratieprogramma met gemeentelijke financiële middelen - via subsidies of laagrentende restauratiehypotheek (via NRF) - zal worden afgebouwd. Daarmee zou feitelijk een einde komen aan twintig jaar actief gemeentelijk monumentenbeleid; vijf achtereenvolgende Rotterdamse bestuurscolleges werden gekenmerkt door de monumentenzorg tot collegeprioriteit te bestempelen.

Mede gezien het in Rotterdam bij het publiek heersend enthousiasme voor behoud en herstel van historisch erfgoed is er hoop op een correctie van het gemeentelijk beleid.



FISCALE ASPECTEN

Vpb en Stadsherstellichamen

Zoals in eerdere directieverslagen reeds werd aangegeven is de fiscale status van stadsherstellichamen drastisch gewijzigd. Met ingang van 1 januari 2008 zijn de Stadsherstellichamen belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting (Vpb-plicht). In het kader van het toenmalige Belastingplan 2008 is de uitzonderingspositie die de Stadsherstellichamen met de woningcorporaties innamen, opgeheven.

Stadsherstellichamen, verenigd binnen de Landelijke Federatie het Behouden Huis, (LFHBH) hebben toen actie ondernomen richting het Ministerie van Financiën en de politieke partijen in zowel de Eerste als in de Tweede Kamer. Dat heeft destijds niet tot de gewenste herziening van de nieuwe fiscale wet- en regelgeving geleid; het belastingplan 2008 kon onveranderd van kracht worden. Later heeft deze gerichte actie vruchten afgeworpen door compenserende maatregelen vanuit het ministerie van OCW ten faveure van benadeelde Stadsherstellichamen.

Vpb compensatie voor stadsherstellichamen

In het verslagjaar 2010 is het besluit van het Ministerie OCW binnengekomen omtrent de inwerkingtreding van een tijdelijke subsidieregeling ter compensatie van door de Vpb-plicht getroffen stadsherstellichamen. Stadsherstel Rotterdam is van mening dat de nieuwe regeling op haar van toepassing is. De werkingsduur van deze regeling omvat de boekjaren 2009 en 2010. Als maatstaf voor de verdeling van de compensatie onder de stadsherstellichamen zal het gemiddelde van de resultaten van de betrokken ondernemingen genomen worden over de periode 2004 t/m 2007. Voorwaardelijk voor een mogelijke compensatie werd aan de betrokken stadsherstellen gevraagd

inzicht te verschaffen in de in 2009 en 2010 verworven - c.q. te verwerven monumenten en gerestaureerde - c.q. te restaureren projecten. Totaal is voor de 2 compensatiejaren een bedrag van €4 miljoen beschikbaar. Stadsherstel Rotterdam heeft tijdig het verzoek om compensatie bij het Ministerie van OCW ingediend. Inmiddels is een subsidie van maximaal €317.000 toegezegd en als voorschot ontvangen. Na het verslagjaar zal met een accountantsverklaring aangetoond worden dat de besteding overeenkomstig de geldende voorwaarden is geschied. Ook is van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vernomen dat deze subsidie object gebonden is; derhalve is de ontvangst van deze subsidie niet belast met vennootschapsbelasting.

Aangifte Vpb 2008/2009/2010

Voor fiscale doeleinden zijn Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. en de dochtervennootschap Historische Gebouwen Rotterdam B.V. een fiscale eenheid aangegaan voor de Vpb. De aangifte Vpb 2009 is ten name van (de fiscale eenheid) Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. inmiddels ingediend bij de Belastingdienst. Het belastbaar bedrag en de te betalen Vpb over 2009 bedragen nihil. Dit tengevolge van de in het verleden opgebouwde compensabele verliezen. Het per einde 2009 resterende compensabel verlies (ad 248.846) is in 2010 volledig gecompenseerd. Tevens is in de jaarrekening 2010 een verplichting uit hoofde van te betalen vennootschapsbelasting opgenomen van €50.714.

Vrijstelling overdrachtsbelasting voor monumenten afgeschaft
De verkrijging van rijksmonumenten was tot 1 januari 2010 vrijgesteld van overdrachtsbelasting, mits aan strikte voorwaarden werd voldaan. Deze voorwaarden zijn nog tijdelijk



verruimd door de Staatssecretaris van Financiën nadat de rechter had geoordeeld dat de vigerende regeling discriminerend was. Rijksmonumenten konden vrij van overdrachtsbelasting worden overgedragen. In Belastingplan 2010 is evenwel de afschaffing van de monumentenvrijstelling opgenomen die in werking is getreden met ingang van 1 januari 2010. In de plaats van de vrijstelling is een tijdelijke compenserende subsidieregeling van kracht geworden voor Aangewezen Organisaties voor Monumentenbehoud (zie voorts onder landelijke ontwikkelingen).

Voorheffing dividend belasting

Een wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting ten aanzien van 'oneigenlijke deelneming' heeft met ingang van 1 januari 2007 tot gevolg gehad dat voor dividenduitkeringen (zowel stock als contant) aan bepaalde aandeelhouders (belang kleiner dan 5%) op basis van de Wet op de dividendbelasting geen recht meer bestaat op een inhoudingsvrijstelling van dividendbelasting. Bij de wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting is echter een overgangsregelgeving opgenomen waarbij bestaande aandeelhouders tot 1 januari 2010 buiten bereik van de nieuwe regelgeving konden blijven. Nieuwe aandeelhouders die participaties hebben genomen na de datum van wetwijziging 1 januari 2007 dienen volgens de nieuwe regels te worden behandeld. Dit betekent dat voor de nieuwe aandeelhouders geen inhoudingsvrijstelling geldt als een belang kleiner dan 5% gehouden wordt. Echter voor het beperkte aantal nieuwe aandeelhouders met een belang van minder dan 5% is over hun winstuitkeringen (nog) geen dividendbelasting ingehouden en afgedragen. Op verzoek van de directie heeft fiscaal adviseur Deloitte met de Belastingdienst hierover een akkoord weten te bereiken waardoor geen correctie hoeft plaats

te vinden over de periode tot 1 januari 2009. Met nadruk zij opgemerkt dat geen enkele partij in deze hieruit voor- of nadeel zal ondervinden. Met betrekking tot de dividenduitkeringen voor het jaar 2009 geldt in beginsel de vigerende regelgeving, dus voor aandeelhouders die zijn togetreden vóór 1 januari 2007 (bestaande aandeelhouders) kan nog gebruik worden gemaakt van de inhoudingsvrijstelling. Voor dividenduitkeringen over 2010 en volgende jaren zal op alle dividenduitkeringen door Stadsherstel dividendbelasting als voorheffing worden ingehouden en afgedragen aan de Belastingdienst, uiteraard behoudens ten aanzien van de dividenduitkeringen aan aandeelhouders die een participatie hebben van 5% of meer.

ACQUISITIE

De belangstelling van Stadsherstel is vooral gericht op verwerving van officieel geregistreerde/nog te registreren rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Gelet op de na te streven status als AOM ligt het accent nu in eerste instantie op de verwerving van rijksmonumenten. Deze keuze wordt verklaard uit oogpunt voor kort geldende fiscale regelgeving cq compensatie-regelingen vanuit OCW en bestaande gunstige financieringsfaciliteiten voor restauraties van met name rijksmonumenten door rijk, provincie en gemeente. Ondanks het nieuwe fiscale regime voor Stadsherstel met betrekking tot de VpB en de overdrachtsbelasting is de directie van mening dat de organisatie zich moet blijven toeleggen op, met name, het behoud van officieel erkende monumenten in historisch waardevolle gebieden.

Het beleid van het Rotterdamse gemeentebestuur is erop gericht om over een breed front de attractiviteit van de stad te verbeteren. Dat beleid is vastgelegd en door de gemeenteraad



goedgekeurd in de Rotterdamse Stadsvisie. Behoud en versterking van het historisch erfgoed (monumentale gebouwen en historische structuren) is daarbij integraal onderdeel van de aanpak.

Markante historisch waardevolle gebieden, zoals singels, beschermde stadsgezichten en verouderde havengebieden, die voor stedelijke ontwikkeling in aanmerking komen, hebben onze bijzondere aandacht. In het laatstgenoemde gebied worden soms verlaten en in verval geraakte monumentale bedrijfspanden als pakhuizen, fabriekshallen en kantoren aangetroffen die uitnodigen om opgeknapt te worden voor een nieuwe bestemming. Interessante objecten zijn ondermeer te vinden in het Schiehavengebied (Lloyds kwartier), het Coolhavengebied (Coolhaveneiland), het Stadshavensgebied, het Oude Noorden en het Waalhavengebied. Juist hier raken monumenten nog wel eens tussen wal en schip.

Maar ook blijft Stadsherstel de aandacht richten op historisch Delfshaven, niet in de laatste plaats omdat behoud en herstel van vele slecht onderhouden monumenten een stevige bijdrage kan leveren aan de broodnodige revitalisering van dit gebied.

Het resultaat over 2010 stemt hoopvol. Niet in de laatste plaats door de recente verwerving van het voormalig Hervormd Burgerweeshuis aan de Voorhaven 57 gelegen in het Beschermd Stadsgezicht Delfshaven en de aankoop van het rijksmonument aan de Eendrachtsweg 67.

In het verslagjaar zijn diverse nieuwe kandidaat-projecten door derden onder de aandacht van Stadsherstel gebracht.

Vooralsnog richt de organisatie zich echter eerst op de ontwikkeling van de hiervoor genoemde panden die formeel zijn verworven.

Recentelijk werd uit Schiedam interesse getoond voor inschakeling van Stadsherstel Rotterdam. We gaan op verkenning uit en houden u op de hoogte van de ontwikkelingen. Statutair zou het werkterrein zich tot Rotterdam en omgeving mogen uitstrekken.

Stadsherstel is waar nodig in staat actief het verval te stuiten door herstel en herbestemming van historisch erfgoed, en het daarmee een nieuwe toekomst te geven. Verheugd kan worden medegedeeld dat de gemeente Rotterdam ook in het verslagjaar 2010 doordrongen is van de capaciteit van de organisatie om behoud van het culturele erfgoed concreet gestalte te geven. In goed overleg met de gemeente Rotterdam, en Parc Makelaars is in het verslagjaar het gesprek gestart over af te stoten (potentiële) monumenten binnen de gemeentelijke vastgoed portefeuille. Verdere concretisering van mogelijk door Stadsherstel op te pakken projecten mogen in de nabije toekomst verwacht worden. Uiteraard wordt ook de particuliere vastgoedmarkt voor mogelijke relevante monumenten in het oog gehouden.

AANDELENKAPITAAL

Het gestorte aandelenkapitaal per 31 december 2010 bedraagt €11.727.249. In het verslagjaar heeft één aandeelhouder haar participatie uitgebreid.

BEHEER

In het verslagjaar werd het beheer van de onroerendgoedportefeuille van Stadsherstel verzorgd door de Kolpa VVS Beheer BV. De beheerder heeft in het verslagjaar een complete update vervaardigd van alle meerjarenonderhoudsplannen voor alle panden binnen de portefeuille. Hiermee is met een grote mate van nauwkeurigheid de investeringsstroom te bepalen van het meerjaren onderhoudsprogramma. Het resultaat hiervan is dat de op de balans opgenomen voorziening groot onderhoud actueel is. Voorts valt hier te melden dat in overleg met de beheerder een tweetal pilots zijn opgestart om enerzijds het meerjaren onderhoudsprogramma onder de werking van de BRIM te brengen i.c. om voor subsidiebronnen voor onderhoudsinvesteringen in aanmerking te komen en anderzijds de energiehuishouding beter onder controle te kunnen brengen. Gekozen is voor Heerenhuis De Heuvel en het Heinekenpand. Bij beide projecten zijn externe experts betrokken: Conserf uit Leiden, J.W.Walraad restauratiearchitect en de DCMR. Kolpa VVS Beheer heeft de coördinatie in handen.

ADMINISTRATIEF EN DIRECTIE PERSONEEL

Mevrouw E.W.F. de Winter heeft gedurende het boekjaar 2010 de financiële administratie gevoerd en het directiesecretariaat verzorgd. De heer Ir M.C. Bulthuis heeft gedurende het boekjaar 2010 de directie gevoerd. Er worden geen wijzigingen in de samenstelling van het personeelsbestand verwacht.

JAARREKENING 2010

De directie stelt zich statutair ten doel een nettorendement te realiseren van maximaal 5% op ter beschikking gestelde kapitaal. De winst- en verliesrekening over 2010 vertoont een positief resultaat van €440.149.

FINANCIËN (ONTWIKKELING)

De vennootschap verwacht mogelijke acquisities te kunnen financieren met de bestaande leencapaciteit in combinatie met de uitbreiding van kapitaal van meerdere nieuwe aandeelhouders in 2011. Schommelingen van lopende liquiditeitsbehoeften kunnen worden gedekt vanuit de bestaande kredietfaciliteiten.

RISICOBEBEERSING

Ten opzichte van de doelstelling van de vennootschap en in relatie tot de activiteiten, is risicobeheersing met name gericht op bezettingsgraden van het onroerend goed, financiering en kwalitatieve restauratie en regelgeving. De directie is van mening dat genoemde risico's in voldoende mate worden beheerst.

DIVIDENDVOORSTEL

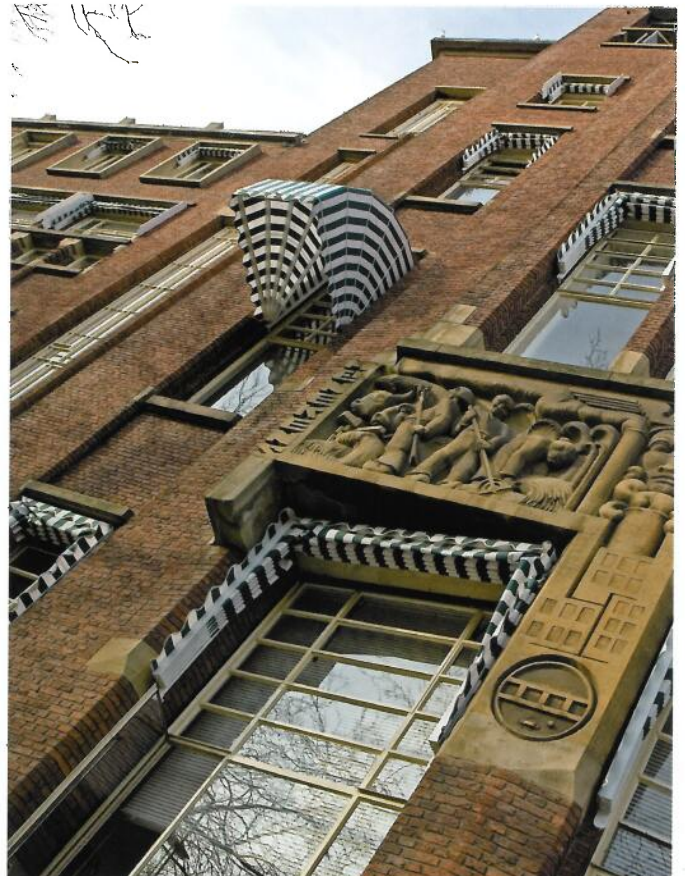
De directie stelt voor om over 2010 3% stockdividend uit te keren.



ALFABETISCHE LIJST VAN AANDEELHOUDERS *per december 2010*



Aanneming Maatschappij J.P. van Eesteren B.V.
 ABN AMRO Bank N.V.
 AM Holding Vastgoedontwikkeling B.V.
 Amvest Participaties I B.V.
 Aon Groep Nederland B.V.
 ASR Deelnemingen N.V.
 ASR Schadeverzekering N.V.
 Avery Weigh-Tronix B.V.
 Banque Artesia Nederland N.V.
 Beheersmaatschappij Breesaap B.V.
 Beheersmaatschappij De Heyde B.V.
 Drs J.Th. Bernard
 Blauwhoed B.V.
 Bontenbal Bouw B.V.
 C & A Nederland C.V.
 Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A.
 Deutsche Bank AG
 Dura Participatie B.V.
 Dura Vermeer Bouw Heyma B.V.
 DVB Bank SE
 Europees Massagoed-Overslagbedrijf (EMO) B.V.
 FGH Bank N.V.
 FixPlan B.V.
 Fortress Participations B.V.
 H.D. Projectrealisatie B.V.
 Heineken Nederland B.V.
 HILLGATE Investments B.V.
 Historisch Genootschap Roterodamum
 Hollandsche Beton Groep N.V.
 IBC Utiliteitsbouw B.V.
 Imtech N.V.
 ING Bank N.V.
 ING Vastgoed Fonds Investering B.V.
 Kolpa VVS Beheer B.V.
 Koninklijke Aannemingmaatschappij Van Waning B.V.
 Koninklijke Volker Wessels Stevin N.V.
 Koninklijke Vopak N.V.
 Koninklijke Woudenberg Ameide B.V.
 Leyten Vastgoedontwikkeling B.V.
 LSI Participations B.V.
 Maasmond Rotterdam B.V.
 Maersk Holding B.V.
 Manhave's Bouwbedrijf B.V.
 Middelland Beheer B.V.
 NEXT Real Estate B.V.
 Van Omme & De Groot Participatiemaatschappij B.V.
 Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
 OVG Projectontwikkeling B.V.
 Parc Makelaars B.V.
 PCM Grafisch Bedrijf Rotterdam B.V.
 PortionPack Holland B.V.
 ProDelta Holding B.V.
 Proper-Stok Groep B.V.
 Rabo Vastgoedgroep Holding N.V.
 REAAL Schadeverzekeringen N.V.
 Redevco Nederland B.V.
 Rodamco Nederland Winkels B.V.
 Simmons & Simmons LLP
 Smit Internationale Beheer B.V.
 Stichting Administratiefonds Volkskracht
 Stichting Com.wonen
 Stichting Elise Mathilde Fonds
 Stichting Ondernemersbelangen Rotterdam
 Stichting Oranjefonds
 Stichting Organisatie van Effectenhandelaren te Rotterdam
 Stichting Stadswonen
 Stichting Vestia Groep
 Stichting Woonbron
 Stichting Woonstad Rotterdam
 TBG Europe N.V.
 TBI Holdings B.V.,
 Unilever N.V.
 VastNed Management B.V.
 Vesteda Groep B.V.
 F.L. van Vliet
 Volker Bouwmaatschappij B.V.
 Vopak Nederland B.V.
 Van der Vorm Vastgoed Holding B.V.
 W. Warnar Beheer B.V.
 Van Zon Consultancy B.V.



STADSHERSTEL HISTORISCH ROTTERDAM N.V.

Jaarrekening 2010



Deur ^{deur}sluizen
L. H. M. v. P.

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen van consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. en alle rechtspersonen waarin door Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. beslissende invloed wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid. Alle activa, passiva en resultaten worden volledig in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. In de consolidatie zijn betrokken Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. en haar 100% deelneming Historische Gebouwen Rotterdam B.V.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld op basis van een stelsel van bepaling van vermogen en resultaat dat uitgaat van historische kostprijzen.

Op de rechtspersoon is van toepassing het jaarrekeningregime voor kleine rechtspersonen zoals bedoeld in artikel 2:396 BW.

Materiële vaste activa

Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen reële waarde, er wordt derhalve niet op afgeschreven. Gezien het specifieke karakter van de gebouwen is de reële waarde vastgesteld op de verkrijgings- en vervaardigingsprijzen. Investeringsubsidies worden hierop direct in mindering gebracht.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, zo nodig onder aftrek van een voorziening wegens dubieuze invorderbaarheid.

Voorzieningen

Betreft een voorziening voor groot onderhoud, die wordt bepaald aan de hand van een meerjaren onderhoudsplan.

Overige activa en passiva

De overige activa worden opgenomen voor de nominale waarde of lagere realisatiewaarde. De overige passiva worden opgenomen voor de nominale waarde.

Nettoomzet

Als nettoomzet wordt aangemerkt de over het verslagjaar aan huurders in rekening gebrachte huur.

Belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftekbare kosten.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

	2010(€)	2009(€)
Vaste activa		
Materiële vaste activa	22.834.468	20.858.612
Vlottende activa		
Vorderingen	96.015	199.833
Liquide middelen	108.393	607.820
	204.408	807.653
Kortlopende schulden	714.961	647.934
	(510.553)	159.719
	22.323.915	21.018.331
Langlopende schulden	9.036.021	8.525.388
Voorzieningen	408.291	243.119
Groepsvermogen	12.879.603	12.249.824
	22.323.915	21.018.331

GECONSOLIDEERDE WINST EN-VERLIESREKENING OVER 2010

	2010(€)	2009(€)
Netto omzet	1.491.152	1.102.695
Bedrijfslasten		
Personeelskosten	137.633	132.880
Overige bedrijfskosten	535.542	574.198
	<u>673.175</u>	<u>707.078</u>
	817.977	395.617
Financiële baten en lasten	(327.114)	(223.838)
Resultaat voor belastingen	490.863	171.779
Belastingen	(50.714)	66.630
Resultaat na belastingen	440.149	238.409



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	2010(€)	2009(€)
Materiële vaste activa		
Gebouwen	22.834.468	20.858.612
Boekwaarde per 1 januari	20.858.612	18.399.581
Investerings minus ontvangen investeringssubsidies	1.975.856	2.459.031
Desinvesteringen	-	-
Boekwaarde per 31 december	22.834.468	20.858.612
Vorderingen		
Huurdebiteuren	27.489	58.508
Omzetbelasting	60.590	32.394
Belastingen en sociale lasten	-	276
Overige vorderingen	5.361	13.718
Overlopende activa	2.575	94.937
	96.015	199.833
Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V. rekening-courant	104.913	104.934
ABN AMRO Bank N.V. deposito	808	798
Rabobank, rekening-courant	2.672	1.635
Rabobank, bedrijfstelerekening	-	500.453
	108.393	607.820
Kortlopende schulden		
Tijdelijk krediet Nationaal Restauratie Fonds	101.764	-
Aflossingen langlopende schulden	262.375	226.727
Crediteuren	64.033	145.069
Belastingen en sociale lasten	59.922	-
Te betalen dividend	10.370	9.208
Overige schulden en overlopende passiva	216.497	266.930
	714.961	647.934

	2010(€)	2009(€)
Langlopende schulden		
Stichting Nationaal Restauratie Fonds:		
• restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	88.179	92.804
• restauratiehypotheek inzake Heerenhuis de Heuvel	65.132	68.428
• krediethypotheek inzake Heinekenpand	907.530	938.438
• gemeentelijke restauratiehypotheek	386.628	402.953
• krediethypotheek inzake Wyt-gebouw	2.688.077	2.762.196
• krediethypotheek inzake Stieltjesstraat	1.134.614	1.165.183
• restauratie hypotheek inzake Westzeedijk 497	1.733.073	1.503.791
Hypothecaire lening Rabobank Westzeedijk	1.210.430	1.257.890
Hypothecaire lening Rabobank Voorhaven	300.000	300.000
Lening Oranje Fonds	500.000	-
Rekening-courant NRF Bouwrekeningen	(22.475)	(11.128)
	8.991.188	8.480.555
Waarborgsommen huurders	44.833	44.833
	9.036.021	8.525.388

Stichting Nationaal Restauratie Fonds inzake Aelbrechtskolk 35/37

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 145.210, tegen 3% rente met een looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op de panden Aelbrechtskolk 35 en 37.

Stichting Nationaal Restauratie Fonds inzake Heerenhuis de Heuvel

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 104.114 tegen 1,7% rente met een looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op het pand aan de Baden Powelllaan 12.

Stichting Nationaal Restauratie Fonds inzake Heinekenpand

Dit betreft dit een krediethypotheek met een maximale hoofdsom van € 2.268.900, tegen een rente van 4,10% voor 10 jaar vast met een maximale looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van tweede hypotheek op het pand aan de Crooswijksesingel 50.

Stichting Nationaal Restauratie Fonds inzake gemeentelijke restauratiehypotheek

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 544.536, tegen 1,9% rente met een looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Crooswijksesingel 50, tweede in rang.

Stichting Nationaal Restauratie Fonds inzake Wyt-gebouw

Dit betreffen twee krediethypotheek, totale hoofdsom € 2.926.000, tegen 4,7% en 1% rente met een looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Dunantstraat/Pieter de Hoochweg en het pand aan de Crooswijksesingel.

Stichting Nationaal Restauratie Fonds inzake Stieltjesstraat

Dit betreft een restauratiehypotheek, en is samengesteld uit verschillende leningsdelen, te weten; hoofdsom €500.000 tegen 4,8%, €457.550 tegen 1,3%, €250.000 tegen 1% en €42.450 tegen 1,5%. De leningen hebben een looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Stieltjesstraat.

Stichting National Restauratie Fonds inzake Westzeedijk

Dit betreft een restauratiehypotheek, en is samengesteld uit verschillende leningsdelen, te weten per 1 mei 2009 ingaande hoofdsom ad €500.000 tegen 1,5%, een ingaande hoofdsom ad €100.000 tegen 1,5%, per 1 augustus 2009 ingaande hoofdsom ad €950.000 tegen 5,2% en een per 1 september 2010 ingaande hoofdsom ad €300.000 tegen 5,5%. De leningen hebben een looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Westzeedijk.

Hypothecaire lening Rabobank

Dit betreft een krediethypotheek, hoofdsom €1.424.000 tegen 4,8%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Westzeedijk.

Hypothecaire lening Rabobank Voorhaven

Dit betreft een hypotheek, hoofdsom €300.000 tegen 5,8%. Eerste aflossing vindt plaats op 1 juni 2011. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Voorhaven 57.

Lening Oranje Fonds

In 2010 is er €500.000 geleend van het Oranje Fonds. De lening is onder andere bedoeld om de aankoop van het pand aan de Eendrachtsweg te financieren. De lening heeft een looptijd van 10 jaar en heeft een variabele rente per jaar.

Rekening-courant Nationaal Restauratie Fonds

Stadsherstel heeft drie bouwrekeningen lopen bij het Nationaal Restauratie Fonds, te weten:

- Bouwrekening Bureaux A.J. ten Hope, Westzeedijk 497 tegen een rente van 5,2%;
- Bouwrekening Bureaux A.J. ten Hope, Westzeedijk 497 tegen een rente van 5,1%;
- Bouwrekening vm Hervormd Burgerweeshuis, Voorhaven 57 tegen een rente van 5,1%.

Waarborgsommen huurders

De waarborgsommen dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst aan de desbetreffende huurders te worden gerestitueerd; er wordt geen rente vergoed.

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na de afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de schulden op korte termijn.

	2010(€)	2009(€)
Vorzieningen		
Betreft een voorziening voor onderhoud aan de panden.		
Balans per 1 januari	243.119	253.597
Donatie in het verslagjaar	182.000	144.600
Onttrekking in het verslagjaar	(16.828)	(155.078)
Balans per 31 december	408.291	243.119

De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2010(€)	2009€)
Netto omzet	1.491.152	1.102.695

Onder de overige bedrijfsopbrengsten zijn opgenomen de boekwinsten, behaald bij de verkoop van panden in exploitatie.

Personeelskosten

Salarissen	124.290	118.371
Sociale lasten	10.694	12.600
Overige personeelskosten	2.649	1.909
	137.633	132.880

Bij de vennootschap waren in het verslagjaar 2 personen op parttime-basis in dienst.

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Ter zake van de bezoldiging van de directie is in het boekjaar een bedrag van € 66.465 (2009: € 60.000) ten laste van het resultaat gekomen. De leden van de Raad van Commissarissen van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. zijn onbezoldigd.

Overige bedrijfskosten

Algemene kosten	136.636	112.692
Exploitatiekosten onroerend goed	398.906	461.506
	535.542	574.198

Financiële baten en lasten

Rente banken	(3.021)	18.525
Rente leningen Nationaal Restauratie Fonds	(270.960)	(239.389)
Rente hypotheek Westzeedijk	(51.946)	-
Overige rente	-	(681)
Rente NRF Bouwrekening	(1.187)	(2.293)
	(327.114)	(223.838)

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

	2010(€)	2009(€)
Vaste activa		
Materiële vaste activa	537.993	537.993
Financiële vaste activa	4.873.750	4.020.247
	5.411.743	4.558.240
Vlottende activa		
Vorderingen	14.767.817	14.827.748
Liquide middelen	2.940	5.737
	14.770.757	14.833.485
Kortlopende schulden	301.593	210.690
	14.469.164	14.622.795
	19.880.907	19.181.035
Langlopende schulden	6.986.008	6.927.915
Voorzieningen	15.296	3.296
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	11.727.249	11.533.908
Overige reserves	491.897	477.507
Dividendverplichting	220.308	-
Onverdeelde winst	440.149	238.409
	12.879.603	12.249.824
	19.880.907	19.181.035

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2010

	2010(€)	2009(€)
Resultaat uit deelneming na aftrek van belastingen	853.503	598.263
Overige baten en lasten na aftrek van belastingen	(413.354)	(359.854)
Resultaat na belastingen	440.149	238.409

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS EN DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De deelneming wordt gewaardeerd op nettovermogenswaarde, zijnde het aandeel van de vennootschap in het eigen vermogen van de deelneming, bepaald op basis van de grondslagen zoals opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening. Het resultaat deelneming betreft het aandeel in het resultaat van de deelneming, bepaald overeenkomstig de voor de groep geldende grondslagen.

Voor de overige grondslagen van waardering en resultaatbepaling wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Enkelvoudige winst en-verliesrekening

In de enkelvoudige winsten-verliesrekening zijn slechts het resultaat uit deelneming na aftrek van de belastingen daarover en het vennootschappelijke resultaat na belastingen als afzonderlijke posten vermeld, omdat de financiële gegevens van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. reeds zijn verwerkt in de geconsolideerde winsten-verliesrekening.

	2010(€)	2009(€)
Materiële vaste activa		
Gebouwen	537.993	537.993
Financiële vaste activa		
Deelneming Historische Gebouwen Rotterdam B.V.	4.873.750	4.020.247
<i>Deelneming Historische Gebouwen Rotterdam B.V.</i>		
Balans per 1 januari	4.020.247	3.421.984
Aandeel in de resultaten	853.503	598.263
Balans per 31 december	4.873.750	4.020.247

	2010(€)	2009(€)
Vorderingen		
Historische Gebouwen Rotterdam B.V.	14.761.995	14.815.924
Debiteuren	5.000	5.730
Belastingen en sociale lasten	-	276
Overige vorderingen	822	5.818
	14.767.817	14.827.748
Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V. rekening courant	2.867	5.664
ABN AMRO Bank N.V. deposito	73	73
	2.940	5.737
Kortlopende schulden		
Aflossingen langlopende schulden	214.915	179.267
Crediteuren	1.938	7.840
Belastingen en sociale lasten	59.922	-
Te betalen dividend	10.370	9.208
Te verrekenen servicekosten	255	271
Overige schulden	14.193	14.104
	301.593	210.690
Langlopende schulden		
Stichting Nationaal Restauratie Fonds:		
• restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	88.179	92.804
• restauratiehypotheek inzake Heerenhuis de Heuvel	65.132	68.428
• krediethypotheek inzake Heinekenpand	907.530	938.438
• gemeentelijke restauratiehypotheek	386.628	402.953
• krediethypotheek inzake Wyt-gebouw	2.688.077	2.762.196
• krediethypotheek inzake Stieltjesstraat	1.134.614	1.165.183
• krediethypotheek inzake Stieltjesstraat	1.733.073	1.503.791
• rekening-courant NRF Bouwrekeningen	(22.475)	(11.128)
Waarborgsommen	5.250	5.250
	6.986.008	6.927.915

Voor de toelichting op de door Stichting Nationaal Restauratie Fonds verstrekte leningen en rekening-courant bouwrekeningen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na de afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de schulden op korte termijn.

	2010(€)	200(€)
Voorzieningen		
Betreft een voorziening voor onderhoud aan de panden.		
Balans per 1 januari	3.296	13.137
Onttrekking in het verslagjaar	-	(9.841)
Dotatie in het verslagjaar	12.000	-
Balans per 31 december	15.296	3.296

De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 30.854.296.

Geplaatsd en volgestort zijn: 25.494.020 (2009: 25.073.713) aandelen à € 0,46 nominaal	11.727.249	11.533.908
Balans per 1 januari	11.533.908	11.229.907
Emissies	200.000	10.000
Stockdividend 2009, respectievelijk 2008	-	294.001
Af: Intrekking aandelen	(6.659)	-
Balans per 31 december	11.727.249	11.533.908

Overige reserves

Betreft de algemene reserve.

Balans per 1 januari	477.507	474.303
Mutatie uit hoofde van de bestemming van het resultaat 2009, resp. 2008	7.731	3.204
Correctie ingetrokken aandelen	6.659	-
Balans per 31 december	491.897	477.507

Onverdeelde winst

Balans per 1 januari	238.409	306.413
Mutatie uit hoofde van de bestemming van het resultaat 2009, resp. 2008	(238.409)	(306.413)
Resultaat boekjaar	440.149	238.409
Balans per 31 december	440.149	238.409

Dividendverplichting

Nog uit te keren stockdividend 2009	220.308	-
-------------------------------------	---------	---

Personeel

Bij de vennootschap waren in het verslagjaar 2 personen op parttime-basis in dienst (2009: 2)

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 31 van de statuten vermeldt:

- 1 'Uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt zo mogelijk op de geplaatste aandelen een dividend uitgekeerd van vijf procent van hun nominaal bedrag.
- 2 Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet toereikend is om het in lid 1 van dit artikel gemeld percentage uit te keren kan de algemene vergadering besluiten in volgende jaren het tekort in te halen, indien de winst zulks toelaat.
- 3 Voor het overige wordt de overwinst aangewend overeenkomstig het in artikel 2 omschreven doel (het verwerven, restaureren en exploiteren van historisch waardevolle bouwwerken in Rotterdam)'.

Artikel 32, lid 3 van de statuten vermeldt:

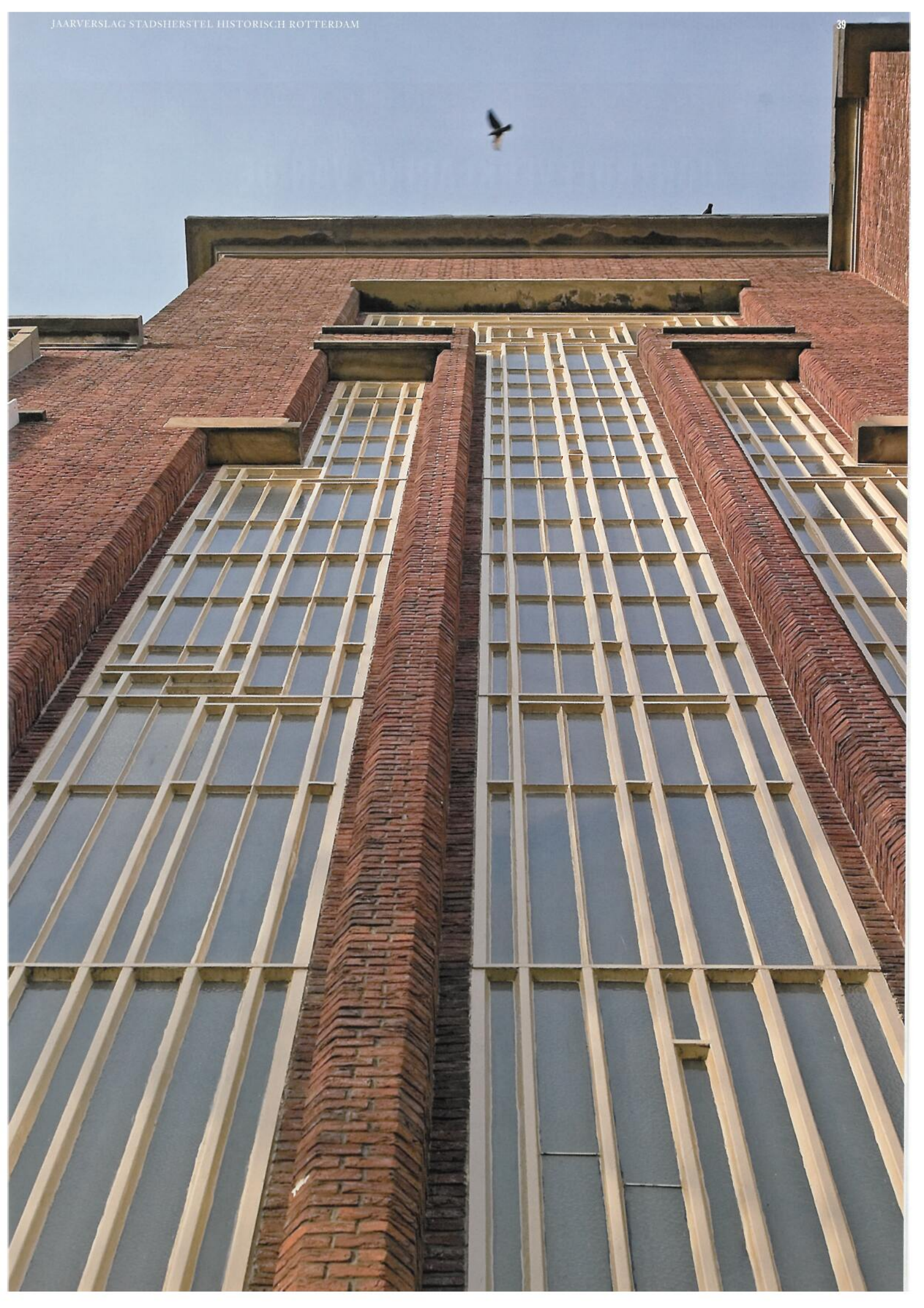
'Indien de algemene vergadering op voorstel van de directie zulks bepaalt, wordt een interimdividend uitgekeerd, echter uitsluitend voor zover er winst in de vennootschap is'.

Artikel 32, lid 5 van de statuten vermeldt:

'Indien blijkt de vastgestelde winst en verliesrekening in enig jaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd'.

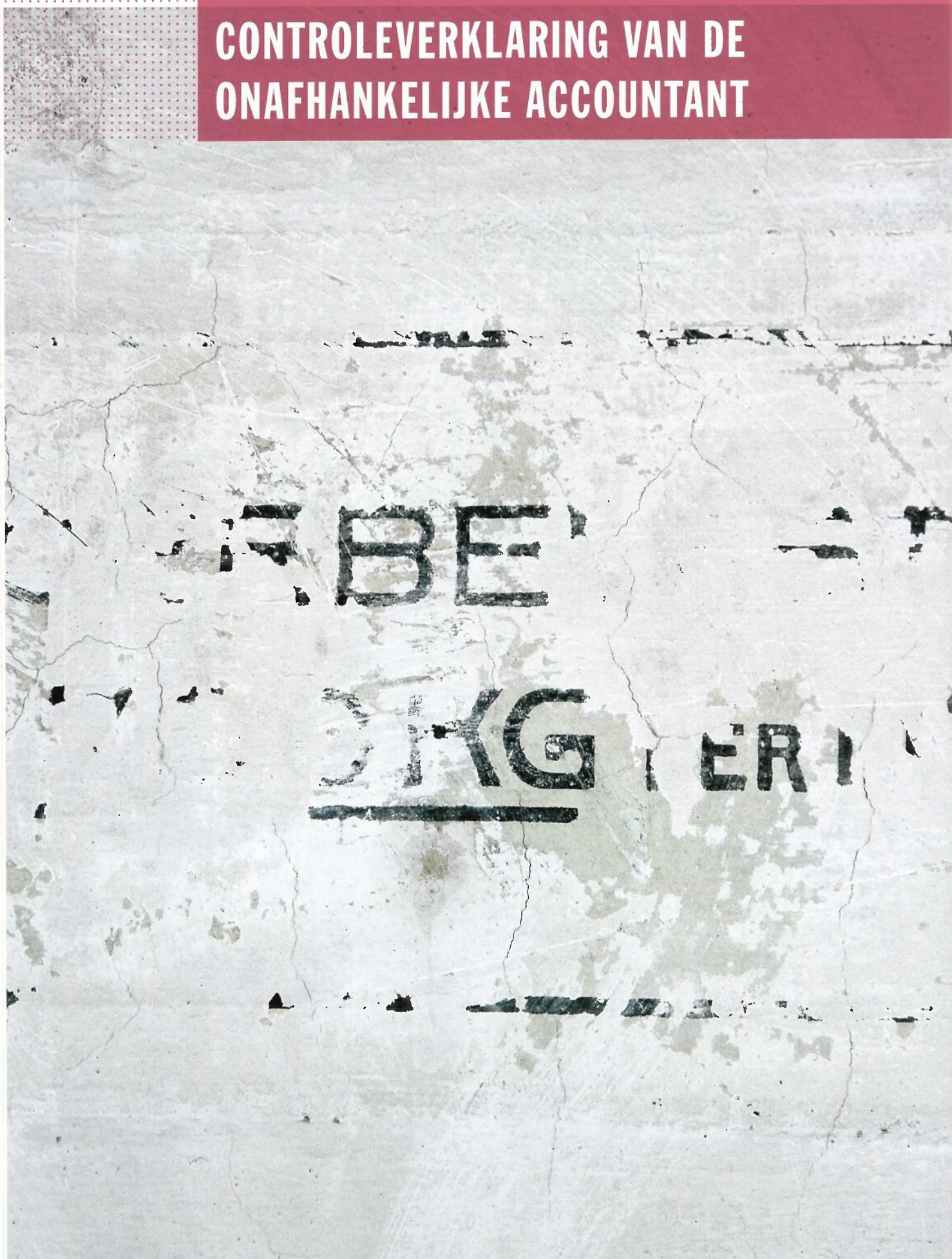
Voorstel tot bestemming van het resultaat

	2010(€)	2009(€)
Dividenduitkering	358.427	230.678
Toevoeging aan de algemene reserve	81.722	7.731
	440.149	238.409



*Aan: de Raad van Commissarissen en de Aandeelhouders
van Stadsberstel Historisch Rotterdam N.V.*

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT



VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe

beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE BIJ OF KRACHTENS DE WET GESTELDE EISEN

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 16 mei 2011

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. M. Verschoor RA

GEVEL SPIEGELT STRAKS WEER IN DE VOORHAVEN

Architect Meindert Booij beleeft plezier aan de restauratie van het voormalig Hervormd Burgerweeshuis. De voorgevel zal straks weer sprankelen. Ook het proces is een prettige uitdaging voor de professional, want hoe ga je bijvoorbeeld om met de verschillende gebruikperiodes die in het gebouw zichtbaar zijn? Booij's antwoord: "De nieuwe kantoorfunctie wordt eigentijds en functioneel, maar het gebouw dicteert ons hoe we dat precies moeten doen!"

Het voormalig Hervormd Burgerweeshuis aan de Voorhaven 57 dateert van 1762 en is een van de laatste niet gerestaureerde rijksmonumenten in het Rotterdamse Delfshaven. Aanvankelijk bewoonden welgestelde kooplieden het statige pand. Van 1873 tot 1942 was het Hervormd Burgerweeshuis er in gevestigd. In die periode is het gebouw uitgebreid: de voorgevel werd in de bestaande stijl een stuk doorgetrokken en aan de achterkant kwam er een compleet nieuwe vleugel bij. Na de tweede wereldoorlog herbergde het gebouw vele jaren sociaal culturele activiteiten, onder meer buurthuis Piet Hein. Een bordje bij de voordeur informeert de passant over de monumentale status van het gebouw. Maar de laatste jaren kon zelfs een leek zien dat het Burgerweeshuis zuchtte onder haar ouderdom.

DUURZAME EXPLOITATIE

In de zomer van 2009 heeft Historische Gebouwen Rotterdam B.V. (een 100% dochteronderneming van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.) het complex kunnen verwerven. De toekomst van het voormalig Hervorm Burgerweeshuis zag er ineens een stuk beter uit. Martin Bulthuis van Historische Gebouwen had gezien hoe BroekBakema een gebouwd aan de Pieter de Hoochweg, waar voorheen het Loodswezen was

**ARCHITECT BOOIJ:
'BURGERWEESHUIS DUURZAAM BIJ
TE TIJD BRENGEN'**

gevestigd, geschikt had gemaakt voor het Wereld Muziek- en Danscentrum. Hij vroeg het bureau voor het gebruik van het burgerweeshuis een voorstel te doen en een plan van aanpak op te stellen. “Als het over vroeger gaat, komen ze binnen het bureau al snel bij mij uit. Als senior ben ik hier in huis het ‘geheugen’”, lacht Meindert Booij, directeur van BroekBakema. “Wonen als bestemming sluit aan bij de originele functie van het voormalige weeshuis. Daarom hadden we aanvankelijk een plan voor een vorm van beschermd wonen voor jonge mensen met een verstandelijke beperking. Bij het doorrekenen van deze maatschappelijke invulling bleek voor de beoogde gebruiker de zekerheid van subsidie op langere termijn niet hard genoeg voor een verantwoorde duurzame exploitatie van het pand. In onderling overleg hebben we ons vervolgens gericht op een kantoorfunctie voor één of meer kleinschalige huurders.”

ACHTERGEVEL VERROMMELD

Meindert Booij over het gebouw: “Het is weliswaar een monument, maar niet alles eraan is monumentaal. De elementen die we vanwege hun historische kwaliteit wél conserveren en restaureren zijn de voorgevel, de structuur van het oudste bouwdeel en de kamers met bijzondere plafonds en een fraaie haardpartij. De achtergevel is in de loop van de tijd nogal verrommeld: er is een vleugel bij gebouwd, er loopt een brandtrap en ramen zijn opgeschoven. Het oorspronkelijke gevelritme zoals aan de straatkant is grondig verstoord en daarna gestuukt om het onheil te verzachten. Bij historische panden is het altijd de vraag naar welke tijd je terug restaureert. Het idee is om de achtergevel niet te strak te trekken. Wat we nu aantreffen is natuurlijk een historische momentopname. Die mag je laten zien, het getuigt van een gebruikperiode. Wat wij nu doen, is het gebouw dichterbij zijn historie brengen. In het overleg hierover met Stadsherstel kan ik wat dit betreft als vakman op gelijk niveau praten. Dat is prettig samenwerken.”

BIJ DE TIJD BRENGEN

“Het is de uitdaging om een kantoor te maken met een goede verblijfskwaliteit”, vervolgt Meindert Booij. “De chique stadsvilla uit de achttiende eeuw moet bijvoorbeeld bij de tijd gebracht worden als het gaat om klimaateisen. Als bureau vinden wij duurzaamheid belangrijk. Duurzaamheid voor restauraties is een specialisme. We willen graag die slag in duurzaamheid leveren. De opdrachtgever ziet daar gelukkig ook de meerwaarde van. Zo gaan we er bijvoorbeeld een luchtbehandelinginstallatie in onderbrengen. Daar hangt een prijskaartje aan, maar er is ook reële mogelijkheid voor terugverdienen. Zo’n installatie houdt het gebouw ook op langere termijn bruikbaar en daarop kun je nu al huurders selecteren. Je kunt garanties geven over de energiebalans en het verbruik. Bovendien: nú de installatie aanbrengen is gemakkelijk en goedkoper dan straks, als het gebouw permanent in gebruik is.”

AMBACHT NIET SCHUWEN

Hoe ver is het project al gevorderd? Meindert Booij over de stand van zaken per maart 2011: “Het definitieve ontwerp is afgerond. We maken nu de stukken gereed voor de aanbesteding zodat aannemers kunnen offereën en een bestek en planning maken. In projecten met historische gebouwen zit altijd een stukje bouwkundig avontuur. Het proces dat we volgen is hoogwaardig en eigentijds, maar bouwtechnisch moet je het ambachtelijke niet schuwen. Alles bij elkaar verwacht ik voor dit project geen grote complicaties. Na voltooiing zul je straks duidelijk de historische en monumentale elementen kunnen onderscheiden. In contrast daarmee maken we alles wat we nu functioneel toevoegen glad en wit. Daar zie je dan weer een signatuur van BroekBakema.”

‘OOK NIEUWE ARCHITECTUUR WORDT OIT VANZELF GESCHIEDENIS!’

BroekBakema is een architectenbureau met een lange geschiedenis. Begin jaren twintig van de vorige eeuw maken vader en zoon Brinkman en hun collega Van der Vlugt de start. Tien jaar later komt architect Van der Broek erbij en rond 1950 Bakema. De twee laatste geven hun naam aan het huidige bureau BroekBakema. Google de naam en een omvangrijk en vaak spontaan herkenbaar oeuvre komt naar voren. “Ja, we zijn altijd toonaangevend geweest, gericht op moderne vernieuwende architectuur. Het is ook vandaag nog onze reputatie”, erkent directeur Meindert Booij. “Het opmerkelijke is dat nieuwe architectuur op een gegeven moment vanzelf geschiedenis wordt. Neem de Van Nelle fabriek, in 1930 ontworpen door de voorloper van ons bureau. Toen een vooruitstrevend ontwerp, nu gekoesterd als industrieel erfgoed. Aardige toeval is dat BroekBakema tegenwoordig is gehuisvest in een aantal hallen van het Van Nelle-complex. De tijd heeft de cirkel rond gemaakt.”

‘WIJ BRENGEN HET
GEBOUW DICHTER BIJ
ZIJN HISTORIE.’

VOORMALIG TURKS CONSULAAT TERUG NAAR DE JAREN TWINTIG

Het voormalig Turks consulaat aan de Eendrachtsweg is in december 2010 door Stadsherstel verworven. Architect Wout Putter gaat het restaureren. “De mooiste ruimte vind ik de achterkamer op de bel-etage. Een perfecte verhouding in hoogte, breedte en diepte, mooie marmeren haardpartij, eikenparket in motieven en een heerlijke serre met gebrandschilderde ramen naar Japans motief.”

De stadvilla aan de Eendrachtsweg, een rijksmonument, is in 1873 ontworpen en gebouwd als voornaam woonhuis. De keuken met dienstliftje, de kelders, de mooie salon met Japanse ramen, de badkamer met zijn ijzeraarde geglazuurde tegeltjes, in alles laat nummer 67 zien dat er levensecht en stijlvol gewoond is. Ooit hebben kinderen door het monumentale mahoniehouten trappenhuis gerend, de haard is op winteravonden een familietrefpunt geweest, in de keuken zijn zondagse vijfgangen-maaltijden bereid maar vast ook rijstepap. Wout Putter: “Wij gaan restaureren naar de periode begin jaren dertig. Het zou mooi zijn als in- en exterieur van dit monument voor de stad behouden én toegankelijk blijven!”

THUISKOMEN

Curieus genoeg was architectenbureau PutterPartners ook al vóór de aankoop door Stadsherstel betrokken bij het bewust pand. In opdracht van de vorige eigenaar, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam is al eens gekeken naar de mogelijkheid van restauratie. Nadat het Turkse consulaat in 1999 er uit was getrokken, stond het pand enige jaren leeg. Leegstand tikt snel aan bij een honderdveertig jaar oud gebouw en het verval begon dan ook toe te slaan. Urgent was toen een verbetering aan de fundering.

**WOUT PUTTER: ‘RESTAUREREN
LEVERT ALTIJD VERRASSINGEN OP!’**

Nu het gebouw weer ‘goed op zijn poten’ staat is dat letterlijk een goede basis voor verdere restauratie. Wout Putter over de periode waarin het pand gebouwd is: “Vanaf het begin van de negentiende eeuw werden architecten opgeleid om te ontwerpen in neo-stijlen. Romaans, gotisch, barok, alles kwam weer voorbij. In bijna alle Nederlandse steden en op veel landgoederen zie je dat terug. 1850 - 1950, het is een dynamische periode waarin het maatschappelijk, cultureel en economisch enorm scharniert. De industriële revolutie zet door, men breekt met tradities. Persoonlijk vind ik dat een interessante periode. Professioneel kom ik daar thuis en ons bureau heeft er inmiddels ervaring mee. Ik ben het bureau begonnen in 1980, onze roots liggen in de stadsvernieuwing van de regio Rotterdam. In de stad hebben we al meerdere monumenten gerestaureerd, zoals een beeldbepalend wooncomplex aan het Mathenesserplein.”

BEPERKING WORDT UITDAGING

“Nu is het bij monumenten niet zo dat we een kast opentrekken en het werk van een vorige opdracht kunnen herhalen”, vervolgt Wout Putter. “Het gebouw zelf zal ons ongetwijfeld nog eens verrassen. Verder zijn er in een stedelijke omgeving altijd randvoorwaarden en budgettaire, bouwfysische en esthetische beperkingen. Het gaat erom dat je als bureau de beperkingen kunt omzetten in uitdagingen. Daarbij heb ik een dienende beroepsopvatting. Misschien ouderwets, maar heel effectief voor alle partijen. Daarom zit ik al graag aan tafel als het programma van eisen wordt opgesteld. En we willen aan tafel blijven tot aan het einde van het hele traject. Dat spoor volgen we ook bij de restauratie van het voormalig Turks consulaat aan de Eendrachtsweg: programma, bestekken, prijsonderhandeling, bouwbegeleiding, directievoering, eindoplevering en de afhandeling van meer- en minderwerk.”

VERFLAGEN AFGEPELD

De art deco jaren twintig/dertig van de vorige eeuw vormen voor architect Putter het historische ijkpunt waarnaar hij terug wil met het pand. “Het mooie centrale mahonie trappenhuis met een lichtkoof van fraai glas in lood is pas aangebracht toen de vierde bewoner Brenninkmeijer een verdieping bovenop het pand zette. Toen heeft de woning min of meer zijn definitieve vorm gekregen. Om zo dicht mogelijk in de buurt te komen van die tijd, hebben we onder meer een historisch kleuren-onderzoek uitgevoerd. Middels stratigrafie zijn de verflagen ‘afgepeld’ tot op het hout. Zo kennen we nu de kleurstelling van toen. Geschilderde houtimitaties van licht eiken en mahonie aftimmeringen, bijvoorbeeld, waren beeldbepalend voor het interieur. De voorgevel krijgt straks een warme gele tint, grijze kozijnen met bewegende delen in donkergroen!”

GRATIS SFEER

Achter de gevel is de restauratie gericht op de kantoorfunctie. Met een gevelbreedte van 14 meter en een diepte van 15 meter levert dat nog flinke kantoorkamers op. De toekomstige

gebruiker krijgt de sfeer van de oude villa er gratis bij. Alleen de badkamer, qua stijl een sterk bepalend onderdeel van het monument, blijft intact. “Zo laten we zien dat het hier om een oorspronkelijk woonhuis gaat”, legt Wout Putter uit. De karakteristieke bel-etage en het trappenhuis lenen zich voor een gebruik met een publieke invulling. Een prentenkabinet of een andersoortige expositieruimte, wie zal het zeggen. Een gerestaureerd monument mag je weer gebruiken, maar het is goed als iedereen het ook kan blijven zien!”

DE GESCHIEDENIS VAN EEN VOORNAAM STADWONING

Het rijksmonument aan de Eendrachtsweg 67 Rotterdam werd in 1873 gebouwd als voornaam woonhuis voor de familie Milders. Daarna woonde er van 1893 tot 1900 de familie De Monchy. Tot 1927 werd het pand bewoond door koopman Jos De Jongh waarna de bekende familie Brenninkmeijer in het pand trok. Al die jaren is er aan de woning weinig veranderd. In de tijd van het kinderrijke gezin Brenninkmeijer is het pand vergroot met een extra etage en werd een personenlift geïnstalleerd. De initialen van Brenninkmeijer zijn verwerkt in het siersmeedwerk van de voordeur. Van 1974 tot 1999 was het Turks consulaat in de stadsvilla gevestigd. Na enkele jaren leegstand vestigde ontwerper Hella Jongerius zich in het pand met het designlab. Zij huurde van eigenaar Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. In december 2010 is het pand aangekocht door Historische Gebouwen Rotterdam B.V. (een 100% dochteronderneming van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.). Een grondige restauratie onder leiding van architectenbureau PutterPartners begint in de tweede helft van 2011. De oplevering is voorzien uiterlijk 1 september 2012. Het gerestaureerde pand krijgt een kantoorfunctie en wellicht deels een publieke functie.

ALGEMENE INFORMATIE



Raad van Commissarissen

Ir G.J. Woudenberg, president-commissaris
S.M.T. Schipper
Mr H.M.I.Th. Breedveld
Drs J. Dura
Mr R.A. van Gerrevink
J.D.M. de Mooy
Ir S.B. de Vries

Directie

Ir M.C. Bulhuis

Accountant

Ernst & Young Accountants LLP

Adviseurs

Parc Makelaars B.V.
Houthoff Buruma Notarissen
Van den Herik & Verhulst Advocaten N.V.
Deloitte Belastingadviseurs
Kolpa VVS Beheer B.V. Vastgoedmanagement

Doelstelling van de vennootschap

Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. heeft tot doel het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.

Secretariaat en administratie

Mw E.W.F. de Winter

Correspondentieadres

Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.
Postbus 23080
3001 KB Rotterdam
Telefoon: 010-240 0999
Fax: 010-413 7068
E-mail: info@stadsherstel-rotterdam.nl
Website: www.stadsherstel-rotterdam.nl
ABN AMRO Bank 42.60.18.826
Handelsregister nr. 24140008

Bezoekadres

Veerkade 15
3016 DE Rotterdam

Colofon

Jaarverslag 2010 Stadsherstel Historisch Rotterdam
Ontwerp Opera Graphic Design, Breda
Fotografie Teenstra © Fotografie, Steven Teenstra
Interviews Marc Peters
Druk G.B. 't Hooft Rotterdam
Foto cover Heinekenhuis



