



JAARVERSLAG 2011

Stadsberstel Historisch Rotterdam

Preadvies van de raad van commissarissen 4

Directieverslag 2011 6

**Alfabetische lijst van aandeelhouders
per december 2011** 18

Jaarrekening 2011 20

**Controleverklaring van de
onafhankelijke accountant** 38

Interviews 40

Algemene informatie 46



PREADVIES VAN DE RAAD

van Commissarissen



Het doet ons genoegen U hierbij de jaarrekening over het boekjaar 2011 van Stadsberstel Historisch Rotterdam N.V. aan te bieden, alsmede het directieverslag.

Wij stellen U voor de jaarrekening 2011 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 vijf 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.

In een extra vergadering van de Raad van Commissarissen werd gesproken over de toekomstige rol van Stadsberstel in een veranderende omgeving: toegespitst op nieuwe landelijke regelgeving voor monumentenzorg, wijzigend gemeentelijk ruimtelijk beleid en de actuele problematiek met betrekking tot de ontwikkeling en exploitatie van bedrijfsmatig vastgoed.

In 2011 ging de Raad akkoord met het investeringsvoorstel van de directie om over te gaan tot restauratie van het voormalige Turkse Consulaat aan de Eendrachtsweg 67 te Rotterdam. Een rijksmonument met een belangwekkende bewoningsgeschiedenis wordt ingrijpend gerestaureerd en zal mogelijk in 2012 opnieuw in gebruik worden genomen.

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 2011.

April 2012

Namens de Raad van Commissarissen,

Ir G.J. Woudenberg, president-commissaris

DIRECTIEVERSLAG 2011

Hoofdlijnen



In 2011 is opdracht gegeven tot een ingrijpende restauratie van het voormalig Turkse consulaat. Op 1 september is aannemingsbedrijf E.J. Bouwmeester BV met de werkzaamheden gestart. De herontwikkelingsmogelijkheden van het pand zijn in nauw overleg met de voormalige eigenaresse, de gemeente Rotterdam, onderzocht. Het rijksmonument aan de Eendrachtsweg 67 – ooit woonhuis van de gerenommeerde Rotterdamse families Milders, De Monchy, en Brenninkmeijer – kwam eind 2010 in eigendom van Stadsherstel. Architectenbureau Putter Partners kreeg de opdracht om de restauratie- en herbestemmingsplannen uit te werken. In de 2de helft 2012 wordt het pand opgeleverd.

Architectenbureau BroekBakema heeft in het verslagjaar de restauratieplannen verder uitgewerkt voor het voormalig Hervormd Burgerweeshuis, een groot rijksmonument uit de 2de helft 18de eeuw, verworven in 2009. Inmiddels is een omgevingsvergunning bij de gemeente Rotterdam aangevraagd. Een besluit door de Raad van Commissarissen omtrent investeringen tot behoud en herstel mag in de 1ste helft van 2012 verwacht worden. Tot de start van de restauratiewerkzaamheden is het pand tijdelijk in gebruik bij startende ondernemers uit o.a. de creatieve sector.

Met behulp van de zogenaamde Stadsherstelregeling werd de verwerving en planontwikkeling voor behoud en herstel van het pand aan de Eendrachtsweg 67 mede mogelijk gemaakt. Deze tijdelijke regeling voor de periode 2009-2010 voor Stadsherstellichamen is ter compensatie van het vervallen van de vrijstelling van vennootschapsbelasting. Het ministerie van OCW heeft voor de periode 2011-2012 opnieuw een compensatieregeling ingesteld. Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft voor deze nieuwe Stadsherstelregeling twee mogelijk herstelprojecten; het voormalige Hervormd Burgerweeshuis aan de Voorhaven 57 en een tweede fase restauratie van het Heinekenhuis aan de Crooswijkse singel 50. Inmiddels is besloten dat Stadsherstel Rotterdam een bijdrage voor de restauratie van een of meerdere projecten zal ontvangen

Met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) wordt momenteel door de landelijke Stadsherstellichamen gesproken over een voortzetting van de Stadsherstelregeling voor een langere periode 2013-2018. Uitgangspunten zijn vergelijkbaar met de eerdere regelingen 2009-2010 en 2011-2012

Afgelopen jaren is voor stadsherstellichamen met de officiële status van 'Aangewezen Organisatie 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. Om voor de AOM-status in aanmerking te komen dienen de statuten in overeenstemming met de vereisten in BRIM-regelgeving gebracht te worden. Tevens dient een AOM tenminste 20 rijksmonumenten in portefeuille te hebben. Stadsherstel Historisch Rotterdam NV heeft inmiddels wel goedgekeurde statuten maar nog geen 20 rijksmonumenten in portefeuille en is daarom (nog) geen AOM en wordt niet gecompenseerd.

In het verslagjaar is het aandelenkapitaal van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV door emissie met 54.347 aandelen uitgebreid met een nominale waarde € 25.000.

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'.

Deze 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

Het voormalige Turks consulaat, Eendrachtsweg 67, rijksmonument

In 2011 is opdracht gegeven tot een ingrijpende restauratie van het voormalige Turks consulaat aan de Eendrachtsweg 67. Op 1 september jl. is het Rotterdamse aannemingsbedrijf E.J. Bouwmeester BV met de werkzaamheden begonnen.

De herontwikkelingsmogelijkheden van het pand zijn in nauw overleg met de vorige eigenaresse – de gemeente Rotterdam – onderzocht. Het rijksmonument kwam eind 2010 in eigendom van Stadsherstel. Onmiddellijk werd het startschot gegeven voor uitwerking van restauratie – en herbestedingsplannen; het architectenbureau Putter Partners BV uit Rotterdam verkreeg daartoe opdracht.

Na het vertrek van de Turkse consul eind 90er jaren werd het pand nog jarenlang bevolkt door een grote verscheidenheid aan tijdelijke gebruikers. Bouwkundig raakte het steeds verder in verval en tenslotte was alleen nog antikraak wat restte. In contact met de wethouder monumentenbeleid werd in 2009 de suggestie besproken Stadsherstel een haalbare restauratie en een herbestedingsplan te laten opstellen. Een studie door het architectenbureau Molenaar & Van Winden, in samenwerking met restauratie-expert Ir J.W. Walraad, toonde de mogelijkheden aan van het pand voor kleinschalig commercieel gebruik en/of culturele voorzieningen.

Met het toenmalige Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) van de gemeente Rotterdam werd na een biedingsprocedure overeenstemming bereikt over de overdracht van het monument aan Stadsherstel.

Overeengekomen is ondermeer dat het herstel daadwerkelijk op 1 september 2011 moet zijn aangevangen en de oplevering een jaar na de start moet plaats vinden.

Na de restauratie zal het pand in gebruik worden genomen door een internationaal opererende organisatie voor kinderopvang. Partijen hebben daartoe een principe overeenkomst getekend. Vanwege afwijkingen van de voorgenomen bestemming met de ter plaatse geldende ruimtelijke ordeningsregeling – slechts een gedeelte van het pand mag voor maatschappelijke voorzieningen gebruikt worden – dient de huurder/gebruiker het gemeentebestuur van Rotterdam middels een vrijstellingsprocedure toestemming te vragen het gehele gebouw voor kinderopvang te mogen gebruiken, inclusief de tuin.

Financiering van de restauratie is mogelijk gemaakt door: inzet van eigen middelen, aangevuld met kredieten van het Nationaal Restauratiefonds (NRF), de Triodos Bank en Stichting Oranje Fonds. Alsmede een bijdrage uit de Stadsherstelregeling 2009-2010. Op de exploitatie van het pand is het gebruikelijke Stadsherstelrendement van toepassing; de overeengekomen huur is marktconform.

Het voormalig Hervormd Burger Weeshuis

Het voormalig Hervormd Burgerweeshuis, een groot rijksmonument uit de 2de helft van de 18de eeuw is sinds 2009 in eigendom van Stadsherstel. Het architectenbureau Broek-Bakema werkt aan herbesteding en restauratieplannen; een investeringsbesluit voor ingrijpende restauratie wordt genomen als er voldoende uitzicht is op de verhuur van het complex.



Met de aankoop verwerving 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 het 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 Discq groep (thans Stichting Hefgroep). De laatste gebruiker is uit Delfshaven vertrokken en heeft elders binnen de portefeuille van Stadsherstel Rotterdam onderdak gevonden.

Stadsherstel ziet 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 sociale-, culturele- en maatschappelijke sector bleken op weinig draagvlak bij het bestuur van Deelgemeente Delfshaven te kunnen rekenen.

De herbesteding zal daarom een open oog hebben voor het aanwezig kleinschalige historisch milieu binnen Delfshaven. Vanzelfsprekend zullen alle voorstellen voor herbesteding in nauw overleg met de deelgemeente Delfshaven ontwikkeld worden. Het architectenbureau BroekBakema – ir. Meindert Boij – is opgedragen de plannen voor restauratie en her-

bestemming uit te werken tot een omgevingsvergunning is verkregen.

De directie is voornemens in 2012 de Raad van Commissarissen te consulteren over huurderinitiatieven om zo mogelijk definitieve restauratieplannen te kunnen definiëren.

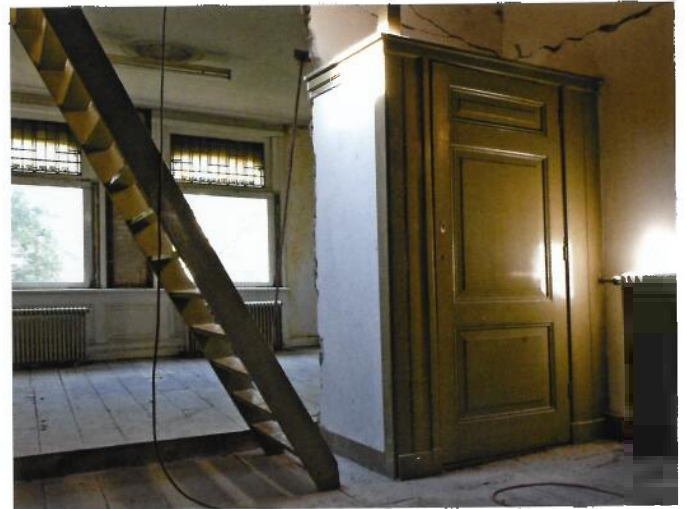
Teneinde verder verval en verpaupering te voorkomen wordt het complex tot het moment van daadwerkelijk herstel tegen gereduceerde tarief tijdelijk ter beschikking gesteld aan een aantal kleine (creatieve) ondernemingen.

Heinekenhuis

De directie is de mening toegedaan dat voor behoud van historische waarden en de verhuurbaarheid een investeringsimpuls nodig is in het Heinekenhuis.

Het Heinekencomplex aan de Crooswijksesingel 50 is door de Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR) aangewezen als pilotproject voor het treffen van energiebesparende maatregelen. Vanwege de rijksmonumentenstatus van het gebouw zullen eventuele te nemen maatregelen goede afstemming behoeven met aanwezige historische waarden. Dat in nauw overleg de Gemeente Rotterdam en de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed.

Ruim 10 jaar na de verwerving en de grondige restauratie en herbesteding door Stadsherstel is ten gevolge van inwerking van het klimaat schade ontstaan aan het casco. Dat valt af te lezen aan scheurvorming in het metselwerk, aantasting van natuursteenornamenten, roestvorming aan de stalen kozijnen, schilferen van de toplaag van bakstenen in de Kromhoutvleugel. Aanpak van de gebreken is onontkoombaar.



Restauratiearchitect Ir J.W. Walraad is opgedragen plannen te ontwikkelen die rekening houden met enerzijds noodzakelijke energetische besparingen en anderzijds behoud en herstel van historische waarden. De plannen zijn inmiddels gereed voor het doen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Uitgangspunt bij het te verrichten herstelwerk is dat het gebruik door huurders niet bovenmatig belemmerd wordt. Naar verwachting zal in de loop van 2012 aanbesteding plaats vinden en het werk in de tweede helft van het jaar kan starten. Omstreeks medio 2013 zal er dan opgeleverd worden.

Teneinde kosten van energetische besparingen en herstel van historische waarden voor Stadsherstel financieel aanvaardbaar te maken is subsidie aangevraagd bij de RCE in het kader van de Stadsherstelregeling 2011-2012 en wordt tevens een laagrentende financiering bij het Nationaal Restauratiefonds aangevraagd. Inmiddels is van de RCE bericht ontvangen dat subsidie voor herstel is toegekend.

De directie verwacht dat met deze investeringsimpuls afdoende herstel van de gebreken plaats zal vinden en een aanzienlijke verbetering van de verhuurbaarheid van het Heinekenhuis tot gevolg zal hebben.

Portefeuille

De situatie op de vastgoedmarkt is ultimo 2011 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 ca. 9,8 % en de stad daarmee vergeleken met Amsterdam (ca. 17 %) nog relatief gunstig afsteekt. De portefeuille van Stadsherstel Historisch Rotterdam onder-

scheidt 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 vrijwel onbekend bij de organisatie, doch is ultimo 2011 in beperkte mate deel van de werkelijkheid geworden. Het vinden van nieuwe huurders vergt van directie en makelaar grotere inspanningen en creativiteit dan voorheen.

De verhuurmogelijkheden aan commerciële partijen van nieuwe en in ontwikkeling zijnde projecten, maar ook binnen de bestaande portefeuille, zijn in 2011 verder onder druk komen te staan. Waar onze organisatie traditioneel veel aantrekkingskracht uitoefende op de creatieve sector liep het afgelopen jaar de belangstelling ook uit die hoek sterk terug. De acquisitie werd al enige jaren meer naar andere wervingsgebieden verlegd, met name naar semipublieke sectoren als maatschappelijk werk, zorg en onderwijs. Resultaten bleven niet uit; nieuwe verhuuringen 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.

Inmiddels worden ook deze sectoren getroffen door een golf van bezuinigingen bij de lokale- en rijksoverheid. De bezettingsgraad van onze portefeuille is niet bijzonder zorgelijk. Toch blijft de directie in nauw overleg met Parc Makelaars zeer alert op de effecten van de recessie op de vastgoedportefeuille. Een zekere hardnekkige leegstand doet zich voor in het Heinekenpand aan de Crooswijkse singel. De relatief ongunstige score van het complex wordt mede veroorzaakt door de locatie, bereikbaarheid en een gebrekkige energiehuishouding



van het monumentale pand. Zaken waarin slechts in beperkte mate regie kan worden gevoerd. Toch lijkt op termijn het tij te kunnen keren:

De voltooiing van Nieuw Crooswijk zal het imago en de bereikbaarheid van de wijk, en in het bijzonder het Heinekenhuis ontegenzeggelijk verbeteren. Stadsherstel denkt met een investeringsimpuls – als eerder genoemd – de verhuurbaarheid van het Heinekenhuis te kunnen verbeteren.

Voor het merendeel zijn de panden geregistreerd als rijksmonument of als gemeentelijk monument, of komen ze voor op een kandidaat-monumentenlijst. Momenteel bestaat de portefeuille uit elf rijksmonumenten, één gemeentelijk monument en vijf beeldbepalende panden. Na de restauratie en herbestemming van het Douanekantoor, het A.J. ten Hope huis, het Turks consulaat en op termijn het 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, horecaondernemingen, sociaal culturele instellingen, mediabedrijven en een hotel. Al deze ondernemingen dragen bij aan de pluriformiteit van de stedelijke economie.

Over het geheel genomen is Stadsherstel positief gestemd over de structuur van haar vastgoedportefeuille. Aanwezige diversiteit aan verhuurbare eenheden biedt de mogelijkheid om op wisselende marktsentimenten in te spelen.

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

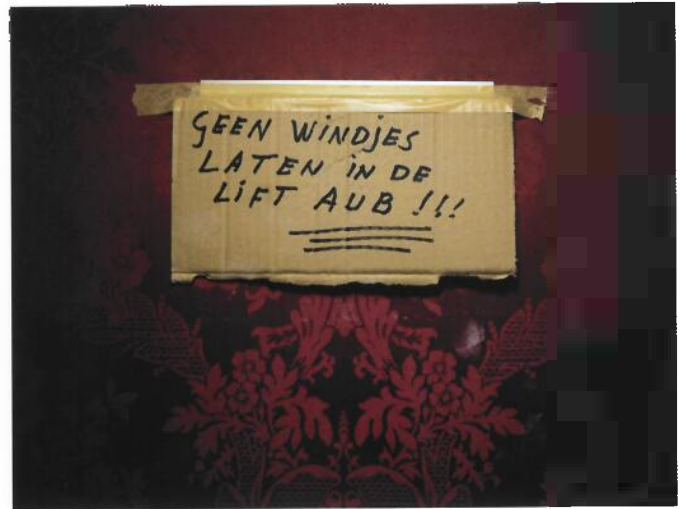
Hoewel het minderheidskabinet Rutte de kunst- en cultuursector hard heeft getroffen met een forse bezuinigingsoperatie is het opvallend dat het historisch erfgoed redelijk is ontzien. Binnen de kabinetsplannen is dat werkveld nagenoeg buiten schot gebleven. De ambities, door de voormalige minister Ronald Plasterk op gang gebracht onder de titel ‘Modernisering van de Monumentenzorg’, is door de huidige verantwoordelijke staatssecretaris, Halbe Zijlstra, vrijwel integraal overgenomen. Het is verheugend te kunnen constateren dat het historisch erfgoed de wind stevig in de rug heeft. Het Nationaal Restauratiefonds heeft uit gedegen wetenschappelijk onderzoek kunnen aantonen dat investeren in monumenten een bijzonder grote spin-off genereert.

Modernisering van de monumentenzorg

Het Ministerie van OCW heeft enkele jaren geleden nieuw beleid geëntameerd voor behoud van cultureel erfgoed onder het motto “de modernisering van de monumentenzorg”. Het nieuwe beleid gaat zich in hoofdlijnen richten op:

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

Voor de praktijk van Stadsherstel is een vereenvoudiging van de regelgeving op het gebied van vergunningen van groot belang. Zo heeft de geïntegreerde vergunningsaanvraag (omgevingsvergunning), de plaats ingenomen van de vroegere afzonderlijke deelvergunningsaanvragen (bouwvergunning, monumentenvergunning, sloopvergunning, etc.) en inmiddels haar effectiviteit bewezen.



In zijn algemeenheid zijn er op dit moment twee mogelijkheden om steun voor restauratie- en onderhoudswerkzaamheden aan rijksmonumenten te verkrijgen: subsidie en laagrentende financiering. Een en ander is vastgelegd in de Brim-regeling 2011: Besluit rijkssubsiëring instandhouding monumenten.

Subsidie

De Brim 2011 regelt de subsidie voor het onderhoud aan rijksmonumenten. Aanzienlijke onvolkomenheden in deze regeling zijn aanleiding de Brim 2011 te vernieuwen. Met ingang van 1 januari 2013 dient een nieuw subsidieregime in werking te treden. De gevolgen voor Stadsherstel Historisch Rotterdam zijn nog onvoldoende bekend. De nieuwe regeling zal bekend worden als Brim 2013.

Laagrentende financiering

Voor woonhuismonumenten bestaat de mogelijkheid om restauratiewerkzaamheden laagrentend te financieren middels een restauratiefondshypothek 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 hypothek is de toetsing op fiscaal aftrekbare onderhoudskosten door de belastinginspectie monumentenpanden van kantoor Amersfoort.

Nieuw is de inzet van een zogenaamde restauratiefondsplus-hypothek. Het Rf+h is bedoeld voor niet-woonhuis (rijks-) monumenten met ondermeer een leningsplafond van € 2.500.000 en 30 jarige looptijd, 5% onder de marktrente van 1ste hypotheek met een ondergrens van 1.5%. Het NRF zal voor de uitvoering van het Rf+h product door het rijk van

aanzienlijke financiële middelen worden voorzien. Nieuw is de mogelijkheid deze hypothecaire lening als achtergestelde lening te verstrekken aan professionele organisaties.

VPB COMPENSATIE VOOR STADSHERSTELLIJCHAMEN:

Stadsherstelregeling 2009-2010

In het vorige verslagjaar 2010 was het besluit van het Ministerie OCW binnengekomen omtrent de inwerkingtreding van een tijdelijke subsidieregeling ter compensatie van door de Vpb-plicht getroffen stadsherstellijchamen. Stadsherstel Rotterdam is een van de organisaties waarop de nieuwe regeling van toepassing is.

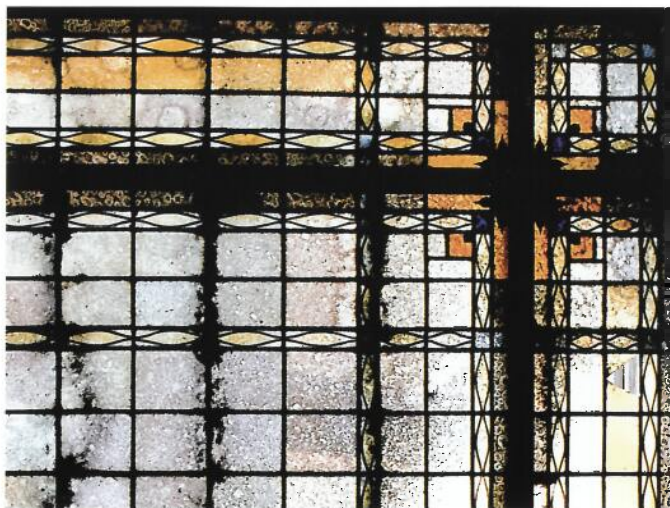
Stadsherstelregeling 2011-2012

Inmiddels is een soortgelijke regeling voor de periode 2011-2012 van kracht geworden. Opnieuw konden de in eerder in aanmerking komende stadsherstellijchamen een beroep doen op een investeringssubsidie op grond van hun gewijzigde fiscale status met betrekking de tot afdracht van vennootschapsbelasting (Vpb). Wederom is over een periode van 2 jaar een totaal compenserende subsidie beschikbaar van € 4.000.000.

Verskil met de eerdere regeling is dat nu wordt gekeken naar de resultaten over de periode 2007-2010 en bepaald is dat de subsidie niet voor aankoop van te restaureren monumenten mag worden aangewend maar alleen voor restauratie. Rotterdam heeft onlangs bericht ontvangen dat € 226.000 voor restauratie(s) beschikbaar komt.

Stadsherstelregelingen 2013 e.v.

Inmiddels is door de stadsherstelorganisaties met OCW overleg geopend om voor een nieuwe periode nu van 6 jaren de Stadsherstelregelingen 2009-2010 en 2011-2012 te



continueren, onder soortgelijke condities als eerder van kracht waren. Totaal zou het dan gaan om een compensatiebedrag van € 12.000.000 voor alle betrokken stadsherstelorganisaties.

ROTTERDAMSE ONTWIKKELINGEN

Nieuwe Rijksmonumenten in Rotterdam

Op 8 februari 2011 organiseerde de Rotterdamse Historische Vereniging Roterodamum 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 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 upgrading van de Meent, etc.

Wederopbouw is hot in Rotterdam!

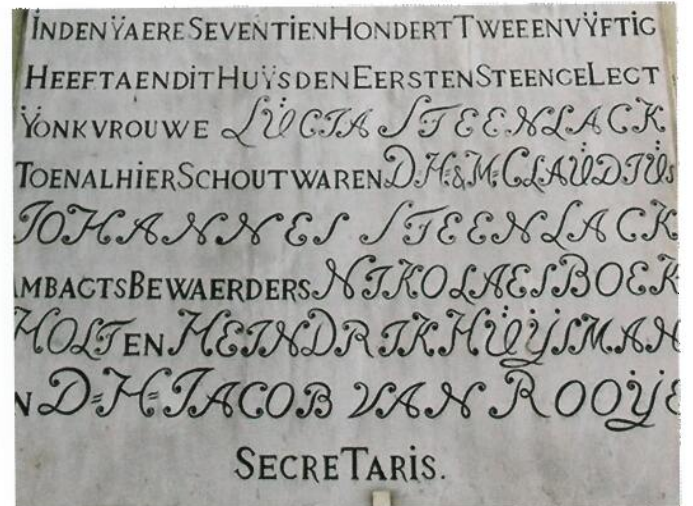
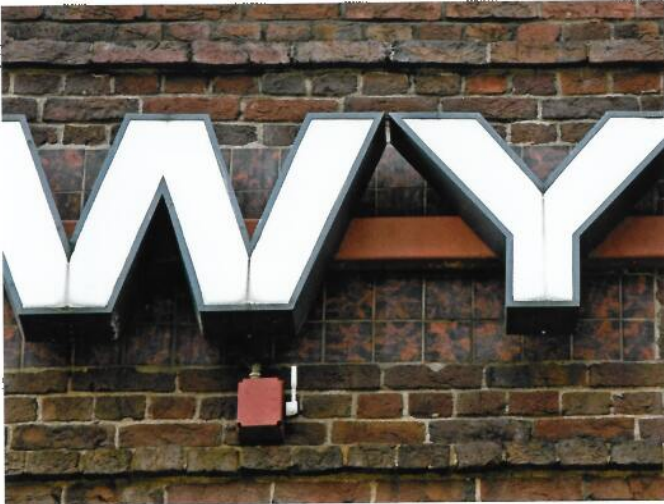
Het jaar daarvoor had Rotterdam landelijk de aandacht getrokken met de aanwijzing door de minister van OCW van 18 naoorlogse Rotterdamse gebouwen als rijksmonument. Deze 18 Rotterdamse uitverkoren gebouwen maken onderdeel uit van 100 landelijke toppers. Met de registratie van nieuwe rijksmonumenten heeft de minister definitief het belang van behoud en bescherming van naoorlogse architectuur onderstreept. Voorsnog 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: het Bijenkorfgebouw, het Groothandelsgebouw, de vm Rotterdamse Bank aan de Cooolsingel, 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 Lijnbaanwinkelpandcomplex 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 wederopbouwarchitectuur in de stad. Registratie als gemeentelijk monument vond vanaf de negentiger jaren al plaats. Met 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.



Stadsvisie Rotterdam

Ook in de huidige bestuursperiode werkt het Rotterdamse gemeentebestuur volop aan de verbetering van de attractiviteit van de stad overeenkomstig de vigerende gemeentelijke beleidsnota Stadsvisie Rotterdam. In deze visie wordt extra aandacht besteed aan actief beleid tot behoud van cultuur-historische 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.

Rotterdams Restauratiefonds en bestemmingsplannen

Het Rotterdams Gemeentebestuur heeft besloten het monumentenbeleid in een bescheiden maar effectieve opzet vorm te geven. In praktijk is het accent vooral komen te liggen op de wettelijke taken overeenkomstig de Monumentenwet en de Rotterdamse Monumentenverordening enerzijds en opname van historisch waardevolle gebouwen en structuren in ontwikkelings- en bestemmingsplannen anderzijds. De ondersteuning van het Rotterdams restauratieprogramma met gemeentelijke financiële middelen – via subsidies of laagrentende restauratiehypotheek (via NRF) – blijft mogelijk binnen de vigerende verordening; het Rotterdams Restauratiefonds stelt laagrentende restauratiehypotheek ter beschikking om behoud en herstel van gemeentelijke monumenten mogelijk te maken. De monumentenzorg, waarvan de uitvoering in handen is gelegd van de dienst Stadsontwikkeling, is een onlosmakelijk onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk 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. Geen herziening van de belastingplannen maar wel compenserende maatregelen vanuit het ministerie van OCW ten faveure van de benadeelde Stadsherstellichamen. Uitmondend in een tweetal eerder toegelichte compensatieregelingen en mogelijk nog een aanvullende regeling in de toekomst.

Aangifte Vpb 2008-2011

Voor fiscale doeleinden zijn Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. en de dochter-vennootschap Historische Gebouwen Rotterdam B.V. een fiscale eenheid aangegaan voor de Vpb. Door in het verleden opgebouwde compensabele verliezen was het belastbare bedrag en de te betalen Vpb nihil. Er reesteerden evenwel nog compensabele verliezen die voor de Vpb aangifte 2010 zijn aangewend. Naar het zich laat aanzien zullen over het verslagjaar geen compensabele verliezen kunnen worden aangewend om de Vpb last 2011 te verminderen.



Voorheffing dividendbelasting

Een wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting ten aanzien van de 'oneigenlijke deelneming' heeft met ingang van 1 januari 2007 tot gevolg gehad dat voor dividenduitkeringen (zowel stock als contant) aan aandeelhouders met een 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 deze wet is 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 1 januari 2007 dienen volgens de nieuwe regels te worden behandeld. Dit betekent dat voor nieuwe aandeelhouders geen inhoudingsvrijstelling geldt als een belang kleiner dan 5% gehouden wordt. Met betrekking tot de dividenduitkeringen voor het jaar 2009 geldt in beginsel de vigerende regelgeving, dus voor aandeelhouders die zijn toegetreden vóór 1 januari 2007 kan nog gebruik worden gemaakt van de inhoudingsvrijstelling. Voor dividenduitkeringen die betrekking hebben op 2010 en volgende jaren zal op alle dividenduitkeringen dividendbelasting als voorheffing worden ingehouden en afgedragen aan de Belastingdienst, behalve dividenduitkeringen aan aandeelhouders die een belang hebben van 5% of meer.

ACQUISITIE

De belangstelling van Stadsherstel is gericht op verwerving van officieel geregistreerde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten, dit vanwege de gewenste status als AOM. Niet geregistreerde monumenten komen alleen in aanmerking als de rijks- of gemeentelijke overheid registratie in het vooruitzicht stelt of er bijzondere omstandigheden bestaan om aanpak door Stadsherstel na te streven.

Interessante projecten zijn te vinden in het Lloyds kwartier, het Coolhavengebied, het Stadshavensgebied, het Oude Noorden en het Waalhavengebied.

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.

In het verslagjaar zijn door derden diverse nieuwe kandidaatprojecten onder de aandacht van Stadsherstel gebracht. Daar zitten voor de toekomst enkele beloftes tussen.

Stadsherstel is waar nodig in staat actief het verval te stuiten door herstel en herbesteding van het historisch erfgoed, en het daarmee een nieuwe toekomst te geven. Verheugd kan worden medegedeeld dat de gemeente Rotterdam doordrongen is van de capaciteit van de organisatie om behoud van het culturele erfgoed concreet gestalte te geven. Met de gemeente Rotterdam wordt regelmatig overleg gevoerd over eventueel af te stoten monumentale gebouwen en complexen. Tevens wordt de particuliere vastgoedmarkt scherp in het oog gehouden.

AANDELENKAPITAAL

Het gestorte aandelenkapitaal per 31 december 2011 bedraagt € 11.956.881. 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 meerjaren onderhoudsplannen. 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.

DIRECTIE EN ADMINISTRATIEF PERSONEEL

Mevrouw E.W.F. de Winter heeft gedurende het boekjaar 2011 de financiële administratie gevoerd en het directiesecretariaat verzorgd. De heer Ir M.C. Bulthuis heeft gedurende het boekjaar 2011 de directie gevoerd.

JAARREKENING 2011

De directie stelt zich statutair ten doel een nettorendement te realiseren van maximaal 5% op ter beschikking gestelde kapitaal. De winst- en verliesrekening over 2011 vertoont een positief netto resultaat van € 265.742. Het resultaat is lager dan voorgaand boekjaar en is beïnvloed door een aantal incidentele posten, waarvan de belangrijkste betreffen:

- Na vaststelling van de jaarrekening 2010 zijn diverse naheffingen inzake gemeentelijke belastingen ontvangen. Ten laste van het resultaat 2011 is € 30.000 gebracht eerdere jaren. In 2011 is een voorziening voor oninbare huuropbrengsten getroffen van € 16.400;
- In 2011 zijn éénmalige notariskosten gemaakt van € 30.000;
- In 2010 is een éénmalige bate verantwoord van € 59.000 inzake restitutie van BTW op servicekosten in voorgaande jaren;
- In 2010 kon een gedeelte van het fiscale resultaat nog worden gecompenseerd met compensabele verliezen uit het verleden.

FINANCIËN (ONTWIKKELING)

De vennootschap verwacht mogelijke acquisities te kunnen financieren met de bestaande leencapaciteit in combinatie met

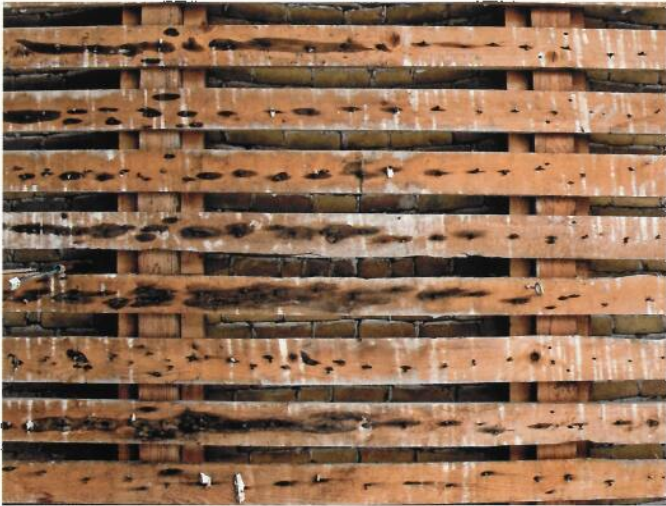
de uitbreiding van kapitaal door subsidie van de rijks- en/of gemeentelijke overheid, een incidentele emissie van aandelen en door de dividend in stock uit te keren. Schommelingen van lopende liquiditeitsbehoeften kunnen worden gedekt vanuit de bestaande kredietfaciliteiten.

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. De solvabiliteit heeft als streven 60% en dient niet onder 50% te geraken.

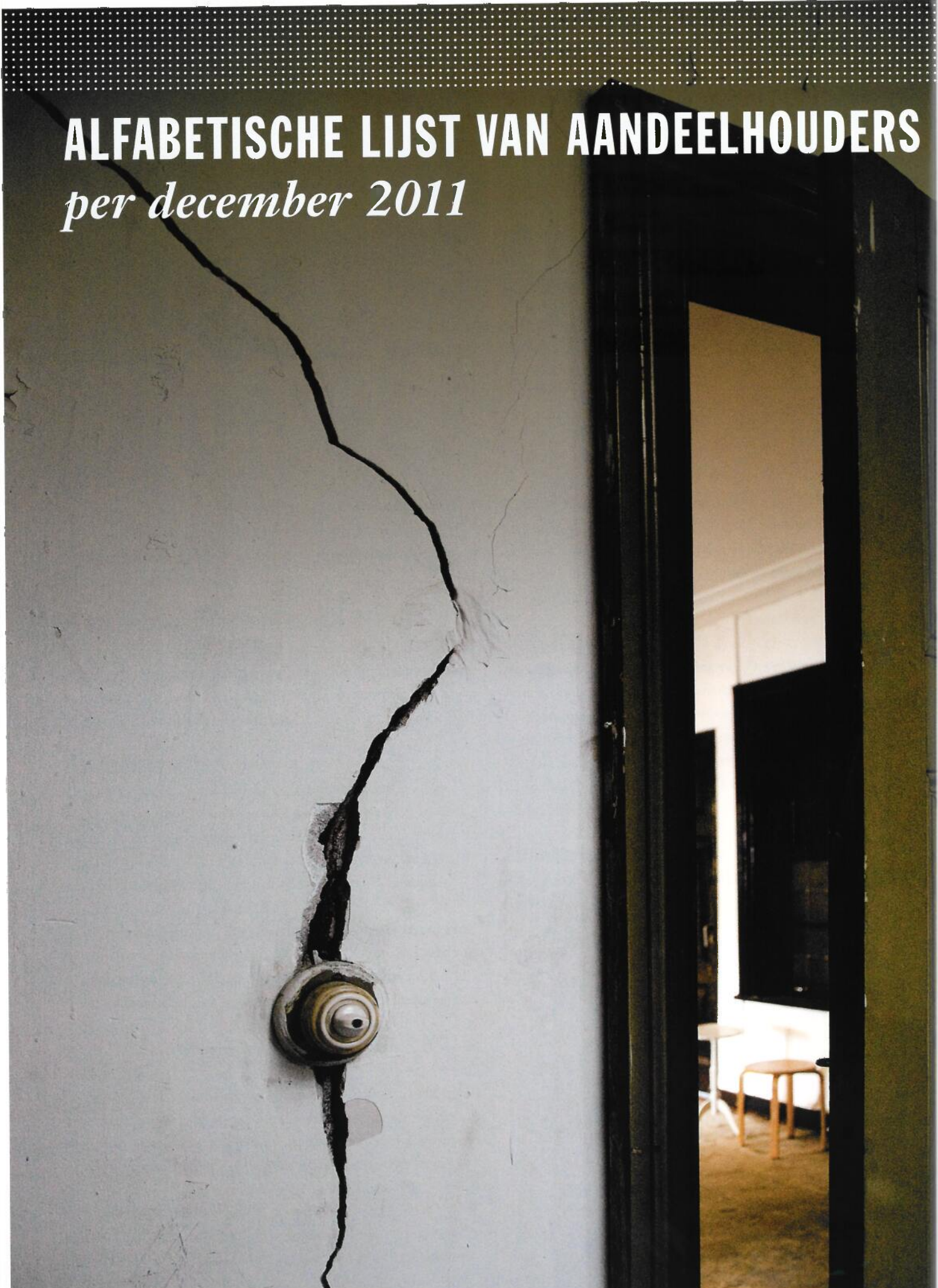
DIVIDENDVOORSTEL

De directie stelt voor om over 2011 2% stockdividend uit te keren.



ALFABETISCHE LIJST VAN AANDEELHOUDERS

per december 2011



ABN AMRO Bank N.V.
 AM Holding Vastgoedontwikkeling B.V.
 Amvest Vastgoed 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.
 Beheermaatschappij De Heyde B.V.
 Drs J.Th. Bernard
 Blauwhoed Groep 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
 J.P. van Eesteren B.V.
 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.
 Heijmans Vastgoed B.V.
 HILLGATE Investments B.V.
 Historisch Genootschap Roterodamum
 Hollandsche Beton Groep N.V.
 IBC Utiliteitsbouw B.V.
 ING Bank N.V.
 ING Vastgoed Fonds Investerings 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.
 Rabo Vastgoedgroep Holding N.V.
 REAAL Schadeverzekeringen N.V.

Redevco Nederland B.V.
 Rodamco Nederland Winkels B.V.
 Royal Imtech N.V.
 Simmons & Simmons LLP
 Smit Internationale Beheer B.V.
 Stichting Administratiefonds Volkskracht
 Stichting Elise Mathilde Fonds
 Stichting Havensteder
 Stichting Ondernemersbelangen Rotterdam
 Stichting Oranje Fonds
 Stichting Organisatie van Effectenhandelaren te Rotterdam
 Stichting Stadswonen
 Stichting Vestia Groep
 Stichting Woonbron
 Stichting Woonstad Rotterdam
 TBI Holdings B.V.
 Unilever N.V.
 VastNed Management B.V.
 Vesteda Investment Management 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 2011

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 gekwalificeerd als vastgoedbelegging en wordt gewaardeerd tegen reële waarde, er wordt derhalve niet 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.

Netto-omzet

Als netto-omzet 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-aftrekbare kosten.



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	2011 €	2010 €
Materiële vaste activa		
Gebouwen	23.469.511	22.834.468
Boekwaarde per 1 januari	22.834.468	20.858.612
Investerings minus ontvangen investeringssubsidies	635.043	1.975.856
Desinvesteringen	-	-
Boekwaarde per 31 december	23.469.511	22.834.468
Vorderingen		
Huurdebiteuren	46.038	27.489
Voorziening huurdebiteuren	(16.400)	-
Omzetbelasting	100.101	60.590
Saldo servicekosten	15.479	-
Overige vorderingen	5.400	5.361
Overlopende activa	-	2.575
	150.618	96.015
Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V., rekeningcourant	240.059	104.913
ABN AMRO Bank B.V., deposito	1.384	808
Rabobank, rekening-courant	1.963	2.672
	243.406	108.393
Kortlopende schulden		
Tijdelijk krediet Nationaal Restauratie Fonds	246.764	101.764
Aflossingen langlopende schulden	294.305	262.375
Crediteuren	153.012	64.033
Belastingen en sociale lasten	133.164	59.922
Te betalen dividendbelasting	31.121	10.370
Overige schulden en overlopende passiva	274.536	216.497
	1.132.902	714.961

	2011 €	2010 €
Langlopende schulden		
Stichting Nationaal Restauratie Fonds:		
• restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	83.415	88.179
• restauratiehypotheek inzake Heerenhuis de Heuvel	61.780	65.132
• krediethypotheek inzake Heinekenpand	875.354	907.530
• gemeentelijke restauratiehypotheek	369.994	386.628
• krediethypotheek inzake Wyt-gebouw	2.610.808	2.688.077
• krediethypotheek inzake Stieltjesstraat	1.103.354	1.134.614
• restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.670.863	1.733.073
• krediethypotheek inzake Eendrachtsweg 67	264.457	-
• krediethypotheek inzake Voorhaven 57	189.646	-
• NRF Bouwdepots	(182.432)	(22.475)
Hypothecaire lening Rabobank Westzeedijk	1.159.015	1.210.430
Hypothecaire lening Rabobank Voorhaven	282.500	300.000
Lening Oranje Fonds Eendrachtsweg	500.000	500.000
	8.988.754	8.991.188
Waarborgsommen huurders	57.460	44.833
	9.046.214	9.036.021

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 Crooswijkse-singel 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 Crooswijkse-singel 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 Crooswijkse-singel.

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.

Stichting National Restauratie Fonds inzake Voorhaven

Dit betreft dit een krediethypotheek met een hoofdsom van € 200.000, tegen een rente van 5,5% met een maximale looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Voorhaven 57.

Stichting National Restauratie Fonds inzake Eendrachtsweg

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 272.940, tegen 1,5% rente met een looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Eendrachtsweg 67.

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 5,6%.

Eerste aflossing heeft plaatsgevonden 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.

Nationaal Restauratie Fonds Bouwdepots

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.

	2011 €	2010 €
Voorzieningen		
Betreft een voorziening voor groot onderhoud aan de panden.		
Balans per 1 januari	408.291	243.119
Dotatie in het verslagjaar	220.000	182.000
Onttrekking in het verslagjaar	(87.228)	(16.828)
Balans per 31 december	541.063	408.291

De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2011 €	2010 €
Netto-omzet	1.535.118	1.491.152
Personeelskosten		
Salarissen	142.045	124.290
Sociale lasten	9.907	10.694
Overige personeelskosten	2.649	2.649
	154.601	137.633

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 € 78.550 (2010: € 66.465) 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	181.356	136.636
Exploitatiekosten onroerend goed	524.489	398.906
	705.845	535.542
Financiële baten en lasten		
Rente banken	(400)	(3.021)
Rente leningen Nationaal Restauratie Fonds	(284.067)	(270.960)
Rente hypotheek Westzeedijk	(56.006)	(51.946)
Overige rente baten	2.009	-
Rente NRF Bouwrekeningen	4.782	(1.187)
	(333.682)	(327.114)

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2011

(voor verwerking resultaatbestemming)

	2011 €	2010 €
Vaste activa		
Materiële vaste activa	537.993	537.993
Financiële vaste activa	5.624.936	4.873.750
	6.162.929	5.411.743
Vlottende activa		
Vorderingen	14.465.015	14.767.817
Liquide middelen	8.284	2.940
	14.473.299	14.770.757
Kortlopende schulden		
	412.177	301.593
	14.061.122	14.469.164
	20.224.051	19.880.907
Langlopende schulden		
	7.051.399	6.986.008
Voorzieningen		
	29.296	15.296
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	11.956.881	11.727.249
Overige reserves	589.295	491.897
Dividendverplichting	331.438	220.308
Onverdeelde winst	265.742	440.149
	13.143.356	12.879.603
	20.224.051	19.880.907

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2011

	2011	2010
	€	€
Resultaat uit deelneming na aftrek van belastingen	751.186	853.503
Overige baten en lasten na aftrek van belastingen	(485.444)	(413.354)
Resultaat na belastingen	265.742	440.149

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS EN ENKELVOUDIGE WINSTEN-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 winsten-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.

	2011 €	2010 €
Materiële vaste activa		
Gebouwen	537.993	537.993
Financiële vaste activa		
Deelneming Historische Gebouwen Rotterdam B.V.	5.624.936	4.873.750
Deelneming Historische Gebouwen Rotterdam B.V.		
Balans per 1 januari	4.873.750	4.020.247
Aandeel in de resultaten	751.186	853.503
Balans per 31 december	5.624.936	4.873.750

	2011 €	2010 €
Vorderingen		
Historische Gebouwen Rotterdam B.V.	14.458.410	14.761.995
Debiteuren	10.788	5.000
Voorziening debiteuren	(5.400)	-
Belastingen en sociale lasten	373	-
Overige vorderingen	844	822
	14.465.015	14.767.817
Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V., rekeningcourant	8.284	2.867
ABN AMRO Bank N.V., deposito	-	73
	8.284	2.940
Kortlopende schulden		
Aflossingen langlopende schulden	236.845	214.915
Crediteuren	1.569	1.938
Belastingen en sociale lasten	133.164	59.922
Tè betalen dividendbelasting	31.121	10.370
Tè verrekenen servicekosten	129	255
Overige schulden	9.349	14.193
	412.177	301.593
Langlopende schulden		
Stichting Nationaal Restauratie Fonds:		
• restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	83.415	88.179
• restauratiehypotheek inzake Heerenhuis de Heuvel	61.780	65.132
• krediethypotheek inzake Heinekenpand	875.354	907.530
• gemeentelijke restauratiehypotheek	369.994	386.628
• krediethypotheek inzake Wyt-gebouw	2.610.808	2.688.077
• krediethypotheek inzake Stieltjesstraat	1.103.354	1.134.614
• restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.670.863	1.733.073
• krediethypotheek inzake Eendrachtsweg 67	264.457	-
• krediethypotheek inzake Voorhaven 57	189.646	-
• NRF Bouwdepots	(182.432)	(22.475)
Waarborgsommen	4.160	5.250
	7.051.399	6.986.008

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.

	2011 €	2010 €
Voorzieningen		
Betreft een voorziening voor groot onderhoud aan de panden.		
Balans per 1 januari	15.296	3.296
Onttrekking in het verslagjaar	-	-
Dotatie in het verslagjaar	14.000	12.000
Balans per 31 december	29.296	15.296

De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 30.188.196.

Geplaatst en volgestort zijn: 25.993.220 (2010: 25.494.020) aandelen à € 0,46 nominaal

	11.956.881	11.727.249
Balans per 1 januari	11.727.249	11.533.908
Emissies	25.000	200.000
Stockdividend 2009	218.800	-
Af: intrekking aandelen	-	(6.659)
Af: overige mutaties	(14.168)	-
Balans per 31 december	11.956.881	11.727.249

Overige reserves

Betreft de algemene reserve.

Balans per 1 januari	491.897	477.507
Mutatie uit hoofde van de bestemming van het resultaat 2010, resp. 2009	81.722	7.731
Correctie ingetrokken aandelen	-	6.659
Overige mutaties	15.676	-
Balans per 31 december	589.295	491.897

Onverdeelde winst

Balans per 1 januari	440.149	238.409
Mutatie uit hoofde van de bestemming van het resultaat 2010, resp. 2009	(440.149)	(238.409)
Resultaat boekjaar	265.742	440.149
Balans per 31 december	265.742	440.149

	2011 €	2010 €
Dividendverplichting		
Nog uit te keren stockdividend 2010 respectievelijk 2009	331.438	220.308

Personeel

Bij de vennootschap waren in het verslagjaar 2 personen op parttimebasis in dienst (2010: 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 blijkens 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

	2011 €	2010 €
Dividenduitkering	245.766	358.427
Toevoeging aan de algemene reserve	19.976	81.722
	265.742	440.149



*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 2011 van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 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 2011 en van het resultaat over 2011 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, 9 mei 2012

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. M. Verschoor R.A

NATIONAAL RESTAURATIEFONDS IS BEREID VER TE GAAN

IN RUIM 25 JAAR VAN SUBSIDIELOKET NAAR ZELFSTANDIG FINANCIERDER



Voor het Nationaal Restauratiefonds is Stadsherstel Rotterdam een grote klant. Qua financiering draait het om zo'n acht miljoen euro. Al 22 jaar trekken de twee organisaties met elkaar op. Pieter Siebinga, directeur van het Nationaal Restauratiefonds, spreekt zich uit over zijn trouwe klant, de stad en zijn fonds.

"Aan onze betrokkenheid bij Stadsherstel Rotterdam kun je eigenlijk de ontwikkeling van het Nationaal Restauratiefonds aflezen. Ruim twee decennia geleden fungeerden wij enkel als een subsidie-loket, later zijn wij zelfstandig financieringen gaan leveren en is onze adviesrol steeds verder gegroeid. Er zit duidelijk wederkerigheid in onze intensieve contacten. Stadsherstel Rotterdam is van het grote gebaar, pakt aan op een schaal die past bij de stad. Men weet goed waar de potjes staan en hoe daarvan gebruik te maken. De organisatie mag dan bescheiden zijn opgetuigd, de ambitie en de output zijn dat absoluut niet. Het Nationaal Restauratiefonds vindt de kwaliteit van het toezicht bij de ontvangende organisatie van groot belang. Die is bij Stadsherstel Rotterdam zondermeer hoog. Ons periodiek overleg met de Rotterdamse commissarissen is bepaald geen vrijblijvende sessie. Stadsherstel straalt vertrouwen uit, naar banken, naar sponsors. Het is in de stad een partij van belang."

CREATIVITEIT

"Stadsherstel is door het Rijk officieel aangemerkt als 'aange-
wezen organisatie voor de monumentenzorg'. Door deze status mag je gebruik maken van bepaalde regelingen en faciliteiten. Een voorwaarde is echter dat een stadsherstel-organisatie minimaal twintig rijksmonumenten onder haar hoede heeft. Met een straatje historische pandjes voldoe je al snel aan deze norm. Stadsherstel Rotterdam heeft in aantal echter relatief weinig monumenten, maar in kaliber relatief grote objecten. Zo'n enorm Heinekenpand telt als één object. Nu bekijken wij samen met Stadsherstel en het Rijk steeds per object wat de beste strategie is om de ambitie toch uit te voeren. Dat vergt regelmatig creativiteit. Als het lukt, geeft dat veel voldoening."

ZUURKOOL ETEN

"Het Nationaal Restauratiefonds financiert van kleine historische woonhuisjes op het platteland tot objecten van formaat als bijvoorbeeld het Heinekenpand in Rotterdam of de Westergasfabriek in Amsterdam. In de beoordeling van het krediet zijn we niet mild, ook al gaat het om een financiering achter een reeds bestaande van een bank. Mochten andere banken het verhaal

REVOLVING FUND GROEIT NOG STEEDS

Het Nationaal Restauratiefonds is een particuliere stichting, 27 jaar geleden opgericht door de rijksoverheid. Het fonds is gevestigd in Hoevelaken en heeft een aantal activiteiten. Het functioneert als betaalloket voor rijkssubsidies en beheert een revolverend fonds voor de (aanvullende) financiering van restauratieprojecten. Daarnaast geeft men voorlichting en advies, onder meer met algemene rapporten en met maatwerk per project. Bij de oprichting, in een tijd van zware bezuinigingen, is de 'pot' van het Nationaal Restauratiefonds gevuld met rijksgeld; in plaats van subsidies werd restauratie van monumenten voortaan gefinancierd met laagrentende leningen. Pieter Siebinga: "Ons revolving fund staat na 25 jaar op 370 miljoen euro. Elke euro die de overheid er aanvankelijk heeft ingestopt is vandaag € 1,70 waard, inclusief alle spin off naar bijvoorbeeld werkgelegenheid. Investeren in monumentenzorg is dus buitengewoon profijtelijk. Het fonds is een private stichting en groeit nog steeds. Geld dat we uitlenen, komt relatief snel terug en is zo weer beschikbaar voor nieuwe financieringen. Ons fonds drukt niet op de rijksbegroting. Als organisatie houden we onze eigen broek op en wordt naar ons model gekeken als een voorbeeld voor andere organisaties."

niet rond krijgen dan zijn wij soms bereid om bij het ene object meer risico te dragen dan bij het andere, vanwege het monumentale belang. Zo kan het fonds het verschil maken tussen net niet gelukt en behoud van een monument. Daarnaast zie je dat eigenaren van monumenten er echt voor gaan; men is bereid om bij wijze van spreken een winter lang enkel zuurkool te eten. Het is niet de categorie objecten die na een jaar met winst eventjes van de hand wordt gedaan. Dat maakt investeren in monumenten relatief veilig, duurzaam en niet al te risicovol."

**'STADHERSTEL WEET
GOED WAAR DE
POTJES STAAN EN
HOE DAARVAN GEBRUIK
TE MAKEN.'**

MÉÉR DAN EURO'S

“Wat is de waarde van een monument? Daar zitten veel aspecten aan die je niet gemakkelijk vertaalt in euro's. Wat is de waarde voor de identiteit van de stad of de buurt, wat voor inzicht geeft het in lokale historie, wat voor plezier en uitstraling geeft het na restauratie in de omgeving. Ons fonds kijkt dus niet alleen met een bancaire bril naar een aanvraag. Gelukkig van meer concrete aard is bij financiering de zekerheid dat het geïnvesteerde geld weer terugkomt. Ligt er een goed verhaal onder een financieringsaanvraag, dan zijn wij bereid daar qua dekkingswaarde in te gaan.”

NIEUW BELEID

“Het Nationaal Restauratiefonds heeft onlangs een nieuwe termijnvisie geformuleerd. Het beleid voor de Moderne Monumentenzorg (MoMo) is al zichtbaar. We combineren daarin meerdere sporen. Zo hebben we meer aandacht voor het monument in relatie tot zijn omgeving. Bij deze gebiedsgerichte aanpak zie je een overlap met de belangen van andere betrokken partners, zoals de gemeente en corporatie. De commerciële marktpartijen doen het liever niet meer. Verder is er de regeling Instandhouding Monumentenzorg (BRIM), en om de aanpak te completeren stellen we laagrentende leningen beschikbaar vanuit het revolverende fonds. Voor onderhouds- en restauratieprojecten hebben we in 2011 voor bijna 40 miljoen euro aan dergelijke leningen verstrekt.”



'ONS FONDS KAN HE VERSCHIL MAKE TUSSEN NET NIE GELUKT EN BEHOUI VAN EEN MONUMENT.

INVESTERING KOMT TERUG

“Het aantal gemeentelijke monumenten is landelijk de afgelopen 25 jaar bijna vertienvoudigd. Gemeenten wijzen deze zelf aan. Dat brengt natuurlijk een verantwoording met zich mee. Als je monumenten aanwijst, moet je ook aangeven hoe restauratie en beheer bekostigd worden. Rotterdam heeft op het gebied van monumentenzorg gelukkig nog een, zij het bescheiden, ambtelijk apparaat met specialistische kennis. Maar de omvang van het eigen restauratiefonds dat de gemeente al jaren geleden bij ons heeft opgericht gaat niet gelijk op met het toegenomen aantal Rotterdamse monumenten. Uitbreiding van dat fonds kan á la minute gebeuren, alle instrumenten en structuren zijn aanwezig. Met de wetenschap dat die investering geld oplevert zou dat een aantrekkelijke optie moeten zijn. Zeker in deze tijd van korten en verantwoord besteden van beschikbare budgetten. Voor de wethouder met monumentenzorg in portefeuille lijkt me dat heel wel politiek te verdedigen. Geld dat de gemeente bijstort in het eigen restauratiefonds is niet weg, het blijft, het doet zijn werk en komt terug. Geld stoppen in monumentenzorg is voor de overheid een effectieve manier van bezuinigen. Doen, zou ik zeggen!”

“Stadherstel Rotterdam is voor monumenten in de stad een sterke motor, met daadkracht en een lange adem. Hotel Pincoffs in het voormalig douanekantoor aan de Stieltjesstraat was er niet gekomen zonder Stadherstel. Het is typisch zo'n project waarin werelden samenkomen: de ambtelijke, bancaire, ontwikkelaars, het monumentale aspect, de ondernemer van het complex. Kijk wat er nu staat: een vleesgeworden verdienmodel. Fascinerend!”

'MONUMENTEN IN MIJN PORTEFEUILLE EEN LEUKE ZORG'

WETHOUDER ANTOINETTE LAAN KIEST BEHOEDZAAM



In het Rotterdamse college van b en w ligt de portefeuille Monumentenzorg bewust niet bij de wethouder voor Ruimtelijke Ordening of Wonen. Er lopen meer van zulke kruisverbanden tussen de afzonderlijke portefeuilles. Het collegeoverleg wint daardoor aan scherpte, zegt wethouder Antoinette Laan. Is haar Monumentenzorg daarmee beter af? 'Ik kijk in ieder geval niet enkel met een functionele of economische bril naar historische bouwwerken!'

Bij de gemeente Rotterdam wordt flink bezuinigd. Toen het huidige college aantrad dacht men dat 240 miljoen euro snoeien een begroting van 4 miljard genoeg zou zijn. Op zichzelf al de meest omvangrijke bezuiniging sinds de Tweede Wereldoorlog. Inmiddels wordt er bijna 500 miljoen bezuinigd. Ongeveer 900 miljoen euro is door het college als vrij besteed-



'ROTTERDAM HEEFT ALS EEN VAN DE EERSTE GEMEENTEN EEN CULTUUR-HISTORISCHE VERKENNING TOT VAST ONDERDEEL GEMAAKT VAN HERONTWIKKELING.'

baar aangemerkt, maar bijna elke euro is al gelabeld. Wethouder Antoinette Laan: "Geen beleidsterrein ontkomt aan moeilijke keuzes, ook Monumentenzorg niet. Maar we doen het met behoedzaamheid. Want als je een kans om een object te behouden voorbij laat gaan, kan het definitief verloren gaan."

REKENMODEL

Antoinette Laan heeft de portefeuilles Sport & Recreatie en Kunst & Cultuur, inclusief Monumentenzorg. "Monumentenzorg heeft natuurlijk een financiële dimensie. Vandaag is vooral het rekenmodel bepalend voor de investering: elke euro voor monumentenzorg wordt beoordeeld op het rendement. Dat kent meerdere aspecten, zoals bijvoorbeeld leefbaarheid. Het leefgenot in een buurt is gediend met herkenbare objecten uit het verleden, het besef van tastbaar aanwezige historie maakt dat mensen zich gemakkelijker binden aan hun omgeving en er meer oog en zorg voor hebben. Daar is onderzoek naar gedaan. En wat voor bewoners belangrijk is, is ook belangrijk voor de gemeente. Kijk je naar de aantallen historische gebouwen in onze stad, dan hebben we alle reden om er zuinig op te zijn. In de dynamiek van de naoorlogse vernieuwing zijn al genoeg objecten gesloopt. Te snel is gedacht dat ze van geen betekenis voor de omgeving of de stad zouden zijn, of simpelweg was de locatie hard nodig voor herontwikkeling. Met het inzicht van vandaag zou ik in veel gevallen waarschijnlijk anders besluiten. Aan de andere kant heeft de wederopbouw ook weer veel jonge monumenten opgeleverd."

CULTUURHISTORISCHE VERKENNING

Hoe serieus neemt de gemeente Rotterdam in deze tijd de historische waarde van een object? Wethouder Laan: “Rotterdam heeft als een van de eerste gemeenten in het land de Cultuurhistorische Verkenning tot vast onderdeel gemaakt bij een gebiedsontwikkeling. Sinds 2007 moet voor elk gebied dat in Rotterdam wordt herontwikkeld een dergelijk onderzoek gemaakt worden. Hierdoor kan al in een vroeg stadium worden gediscussieerd over het al dan niet behouden van cultuurhistorische waarden. We bezien nu hoe we de cultuurhistorische waarden het beste kunnen verankeren in de bestemmingsplannen. Dat is belangrijk voor de stad en de wijken, want de panden met hun vroegere en huidige functies voegen waarde toe. Zo’n voormalige HBS aan de ’s-Gravendijkwal bijvoorbeeld, honderd jaar oud, draagt het aanzicht en de ruimtelijke beleving van de wijk. Dat zijn onmiskenbaar kwaliteiten. Het complex is nu in gebruik als atelierruimte voor kunstenaars.”

WAAKVLAM

Antoinette Laan constateert een samenhang tussen toenemende waardering voor cultuurhistorie en het sentiment van onzekerheid voor de toekomst. “Zekerheden uit het verleden zijn kennelijk in staat om in deze tijd een positief gevoel te genereren”, stelt zij. En hoe is het gesteld met de aandacht en

waardering voor cultuurhistorie binnen het Rotterdamse ambtelijke apparaat? Wethouder Laan hierover: “De Stadsvisie 2030 die is vastgesteld door het vorige college, onderstreept dat de stad Rotterdam vele gezichten heeft. De diversiteit en de authenticiteit van de verschillende wijken, inclusief hun cultuurhistorie, vormen samen het genetische materiaal van de stad. Kijk je vervolgens naar de omvang van het ambtelijke team dat zich bezighoudt met historische monumenten, dan treft je daar slechts een minimale bezetting van 4 á 6 fte’s. Dat is een consequentie van de bezuiniging bij de dienst Stadsontwikkeling. Feitelijk staat het monumententeam op de ‘waakvlam’. Gelukkig gaat het om ambtenaren met een grote en specialistische kennis en capaciteit. Ook hun netwerk is nationaal en internationaal groot. Het is deze afdeling die onder meer de cultuurhistorische verkenningen voor de bestemmingsplannen produceert. Vanuit mijn kantoor liggen er korte lijnen met dit team. Monumentenzorg is slechts een klein deel van mijn totale portefeuille, maar ik ervaar het wel als een leuk deel.”

WE GAAN VOORUIT

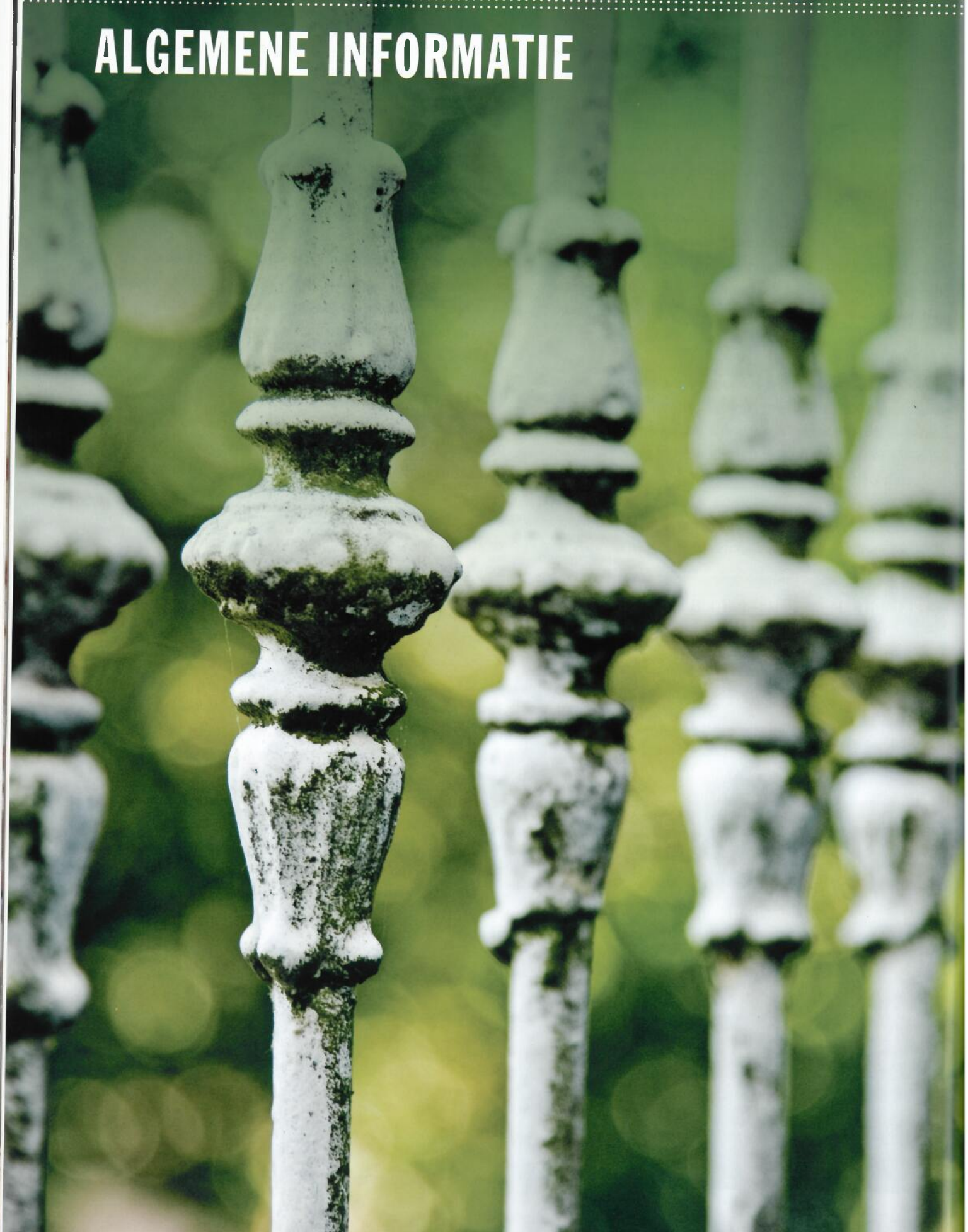
Hoe zit het met het monumentenfonds van de gemeente Rotterdam? “Ik geef direct toe dat het niet groot is. Nieuwe investeringen daarin vanuit het publieke kapitaal kunnen we ons momenteel niet permitteren. Daarom ben ik blij dat we met het Rotterdamse Restauratiefonds af en toe initiatieven en activiteiten kunnen honoreren van Stadsherstel, een gerespecteerd en gerenommeerd instituut in onze stad. Ook de relatie met het Nationaal Restauratiefonds is goed. In deze collegeperiode heb ik de nationale bijeenkomsten van het fonds bezocht. Dat had bij het vorige college geen prioriteit. We gaan dus vooruit. Ik kijk ook met interesse naar de studies van het Nationaal Restauratiefonds over het financiële rendement van investeringen in gebouwde monumenten. Wellicht ook interessant voor mijn collega van Financiën.”

“Persoonlijk was ik er heel content mee dat ik Monumentenzorg in portefeuille kreeg”, vertelt Antoinette Laan tot slot. “Niet alleen omdat ik nu mijn kantoor heb in een monument, wat elke dag een genot is. Ik ben thuis opgevoed met respect voor de geschiedenis. Monumenten zijn daar de getuigen van. Die houding is wel een persoonlijke drijfveer, ja. Dat probeer ik aan mijn kinderen mee te geven en eigenlijk ook aan alle Rotterdammers. Historie is geen last maar een cadeautje voor de stad!”

KERKJE UIT 1450 – FLATGEBOUW UIT 1960

Rotterdam een monumentenstad? We tellen er 520 rijksmonumenten, tegen 7150 in Amsterdam. Ja, Rotterdam heeft door oorlogsgeweld een monumentale massa verloren. Toch herbergt de stad inmiddels ook weer 18 monumentale naoorlogse iconen van de landelijke top-100 lijst, zoals bijvoorbeeld het Hufgebouw, de Bijenkorf en de Thalia-bioscoop. Een respectabel oud rijksmonument is het kerkje van Charlois waarvan de bouw rond 1450 startte en de huidige toren uit 1660 dateert. De gemeente Rotterdam heeft zelf 347 monumenten aangewezen. Zoals een oude boerderij uit 1868 in IJsselmonde en het brandweerhuisje uit 1890 aan de Oudedijk in Kralingen-West. Maar ook flatgebouwen uit 1960 aan de Platostraat in Lombardijen prijken op de gemeentelijke monumentenlijst. Monumentaal hoeft dus niet per se eeuwenoud te zijn. Ook wederopbouwmonumenten staan in de belangstelling. En onlangs kreeg Tuindorp Vreewijk de status van beschermd stadsgezicht. Google op ‘rijksmonumenten Rotterdam’ of op ‘gemeentelijke monumenten Rotterdam’ en maak een monumentale tijdreis door de stad.

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. de Mooij
Ir S.B. de Vries

Directie

Ir M.C. Bulthuis

Accountant

Ernst & Young Accountants LLP

Adviseurs

Parc Makelaars B.V.
Houthoff Buruma Notarissen
Van den Herik & Verhulst Advocaten N.V.
Schipper Noordam Advocaten
PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.
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 2011 Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.
Ontwerp Opera Graphic Design & Communication, Breda
Fotografie Teenstra © Fotografie en Frank Broekhuizen
Interviews Marc Peters
Druk G.B. 't Hooft, Rotterdam

