

# JAARVERSLAG 2012

*Stadsberstel Historisch Rotterdam*







# INHOUDSOPGAVE

Preadvies van de raad van commissarissen	4
Directieverslag 2012	6
Alfabetische lijst van aandeelhouders per december 2012	14
Jaarrekening 2012	16
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	34
Interviews	36
Algemene informatie	42





# PREADVIES VAN DE RAAD

*van Commissarissen*

*Wij stellen u voor de jaarrekening 2012 van de vennootschap vast te stellen overeenkomstig het voorliggende, door Borrie Accountants B.V. 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.

Na 22 jaar directeurschap heeft de heer Martin Bulthuis per 1 januari 2013 afscheid genomen van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. Nadat door de Raad van Commissarissen een selectiecommissie was benoemd, welke de ontvangen sollicitaties uitvoerig heeft beoordeeld, werd besloten, tijdens een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 31 oktober 2012 Ir N. van der Vlist MCD te benoemen per 1 december 2012. Per 1 januari 2013 volgt hij formeel de heer Bulthuis op als statutair directeur van de ondernemingen Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. en Historische Gebouwen Rotterdam B.V.

De Raad van Commissarissen is de heer Bulthuis zeer erkentelijk voor zijn grote inzet gedurende zijn directeurschap.

Namens de Raad van Commissarissen,

*Ir G.J. Woudenberg, president-commissaris*



# DIRECTIEVERSLAG

## HOOFDLIJNEN 2012

### RESTAURATIE EN HERBESTEMMING

In 2012 is de ingrijpende restauratie van het voormalig Turkse consulaat afgerond door het Rotterdamse aannemingsbedrijf E.J. Bouwmeester BV. Het rijksmonument aan de Eendrachtsweg 67 – in verschillende perioden ooit woonhuis van de gerenommeerde Rotterdamse families Milders, De Monchy, en Brenninkmeijer – kwam eind 2010 in eigendom van Stadsherstel. Na oplevering zou het gebouw verhuurd worden als kinderdagverblijf aan Kindergarden BV. Echter, de hiervoor benodigde bestemmingsplanwijziging is op de valreep van 2012 afgewezen. Kindergarden B.V. heeft besloten hier niet tegen in hoger beroep te gaan. De eerste maanden van 2013 zal er zeer actief op zoek worden gegaan naar een nieuwe huurder, c.q. nieuwe huurders.

In samenwerking met Walraad Architecten is in het verslagjaar gewerkt aan een restauratieplan voor het Heinekenhuis aan de Crooswijkse singel 50. Het vroegere kantoorgebouw van Heineken Nederland is een vermaard werk van de bekende architect W. Kromhout Czn uit 1932. Met name de gevels van het rijksmonument behoeven het nodige restauratiewerk. De restauratie is financieel mogelijk door een subsidie van de door de subsidie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, de zogenoemde Stadsherstelregeling) en een laagrente financiering van het Nationaal Restauratiefonds (NRF). De restauratie zal in 2013 worden uitgevoerd.

Onder begeleiding van architectenbureau BroekBakema is in 2012 de omgevingsvergunning voor de restauratie van het voormalig Hervormd Burgerweeshuis, aan de Voorhaven 57 in Delfhaven, ingediend. Het betreft een groot rijksmonument uit de tweede helft achttiende eeuw, verworven in 2009. Er is nog geen subsidie aan dit project toegekend. Mogelijk lukt dit in 2013 en kan de Raad van Commissarissen een besluit nemen omtrent investeringen tot behoud en herstel. De groep startende ondernemers, die het gebouw tijdelijk in gebruik hebben, is gegroeid en dusdanig serieus geworden dat er een huurovereenkomst (met gematigde huur) van 2 jaar wordt aangegaan.

### LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

Er is enige tijd onzekerheid geweest over het voortzetten van de zogenoemde Stadsherstelregeling. Deze tijdelijke regeling voor Stadsherstellichamen is ter compensatie van het vervallen van de vrijstelling van vennootschapsbelasting. De compensatie wordt toegekend bij restauratieprojecten van rijksmonumenten. Stadsherstel Rotterdam heeft hier gebruik van kunnen maken bij de restauratie van de Eendrachtsweg en de nog uit te voeren restauratie van het Heinekenhuis. Op de valreep van 2012 heeft een positief overleg plaatsgevonden tussen het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), de RCE en de directies van de diverse Stadsherstelorganisaties. Er zijn principe afspraken gemaakt over het voortzetten van de Stadsherstelregeling voor de periode 2013-2016. De uitgangspunten zijn vergelijkbaar met de eerdere Stadsherstelregelingen 2009-2010 en 2011-2012. De uitwerking van deze uitgangspunten door de RCE wordt in 2013 verwacht.

In 2012 is er vanuit de RCE een nieuwe regeling vastgesteld voor de instandhoudingsubsidies van rijksmonumenten onder de naam Brim 2013. Ten opzichte van de vorige regelingen (2006-2011) zijn een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Zo wordt er niet meer geloot en worden meer subsidies van relatief kleine bedragen toegekend in plaats van relatief grote bedragen maar minder toekenningen. Dit geeft meer zekerheid ten aanzien van de toekenning van onderhoudssubsidies. Ook worden zogenoemde Professionele Organisaties Monumentenbehoud (POM's) erkend die voorrang krijgen bij de verdeling van het budget. Om in aanmerking te komen voor deze POM-status dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan waaronder het eigendom hebben van tenminste 20 rijksmonumenten. Het uitbreiden van het aantal rijksmonumenten, thans elf, staat dan ook hoog op de ambitieslijst voor 2013.

### DOEL

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.





## PORTEFEUILLE, VERHUUR EN BEHEER

### Portefeuille

De portefeuille van Stadsherstel Rotterdam bestaat voor het merendeel uit panden die geregistreerd zijn als rijksmonument, als gemeentelijk monument of komen de panden voor op een kandidaat-monumentenlijst. Na verwerving van de Stieltjesstraat 34 (Douanekantoor), de Westzeedijk 497 en het complex Voorhaven 57 bestaat de portefeuille uit elf rijksmonumenten, één (kandidaat) gemeentelijk monument en vier beeldbepalende panden. Na restauratie en herbesteding van het voormalige Douanekantoor en het voormalig 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, horecaondernemingen, sociaal culturele instellingen, mediabedrijven en een hotel. Al deze ondernemingen dragen bij aan de pluriformiteit van de stedelijke economie.

De portefeuille van Stadsherstel Historisch Rotterdam onderscheidt zich van andere stadsherstelorganisaties door weinig woningen en relatief veel kantoor- en andere commerciële ruimten. Het is bekend dat de situatie in deze markt al enige tijd onverminderd zorgelijk is. Met name de kantorenmarkt vertoont in ons land een groot overschot aan aanbodzijde. In de gehele Stadsregio Rotterdam staat in totaal circa 500.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. Ondanks een bijzondere en onderscheidende portefeuille ten opzichte van het reguliere kantorenaanbod heeft ook Stadsherstel Rotterdam in toenemende mate met leegstand te maken. In het jaar 2012 is het leegstands-

percentage opgelopen tot ca. 18 %. Het terugdringen van dit percentage heeft een hoge prioriteit bij de directie. Het vinden van nieuwe huurders vergt van directie en makelaar grote inspanningen en creativiteit.

### Verhuur

De verhuurmogelijkheden aan commerciële partijen van nieuwe en in ontwikkeling zijnde projecten, maar ook binnen de bestaande portefeuille, zijn in 2012 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 en hebben de zittende huurders uit deze groep het moeilijk. Inmiddels worden ook de semipublieke sectoren als maatschappelijk werk, zorg en onderwijs getroffen door een golf van bezuinigingen bij de lokale- en rijksoverheid.

Een zekere hardnekkige leegstand doet zich voor in het Heinekenpand aan de Crooswijksesingel. 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 over kan worden gevoerd. Stadsherstel denkt met een investeringsimpuls – als eerder genoemd – de verhuurbaarheid van het Heinekenhuis te kunnen verbeteren.

Om het leegstandsrisico te verminderen en de portefeuille te verbreden zal er bij nieuwe projecten, en wellicht binnen de bestaande portefeuille, ook gekeken worden naar vrije sector huurwoningen. Mede door beperkingen van de financieringsmogelijkheden van particulieren en wijzigingen in de regelgeving m.b.t de inkomenseis voor sociale huurwoningen, neemt de vraag naar vrije sector huurwoningen sterk toe. Het lage

leegstandsrisico kan opwegen tegen de lagere huuropbrengsten in vergelijking tot de kantorenmarkt.

### Beheer & onderhoud

In het verslagjaar werd het beheer van de onroerendgoedportefeuille van Stadsherstel Historisch Rotterdam verzorgd door Kolpa VVS Beheer BV. De aandacht moet hierbij verdeeld worden tussen enerzijds het onderhouden en op orde houden van het monumentale vastgoed, en anderzijds het reguliere contact met huurders waarbij de nodige technische meldingen aan de orde zijn waar adequaat op moet worden gereageerd. Stadsherstel heeft geen standaard vastgoedportefeuille: het beheer en onderhoud ervan vraagt dan ook om maatwerk.

Met name voor het onderhoud van de rijksmonumenten van Stadsherstel wordt gebruik gemaakt van specifieke vakkennis van onder meer Bureau Polderman (Bureau voor Monumenten en Restauratieadvies). In samenwerking met Bureau Polderman zal in 2013 gestart worden met het opnieuw opstellen van zesjarige onderhoudsplannen voor de rijksmonumenten van Stadsherstel conform de richtlijnen van de RCE.

## RESTAURATIE EN HERBESTEMMING (PROJECTEN)

### Huize Milders / Brenninkmeijer, Eendrachtsweg 67, rijksmonument

In het verslagjaar is de ingrijpende restauratie van het voormalige Turkse consulaat aan de Eendrachtsweg 67 uitgevoerd door het Rotterdamse aannemingsbedrijf E.J. Bouwmeester BV. Op 12 december is het pand officieel geopend door wethouder mw. drs. A.J.M. Laan. Alle aanwezigen waren onder de indruk van het resultaat van de restauratie. Niet alleen de voor- en achtergevel zijn volledig in de oude staat terug gebracht, ook de

binnenzijde heeft zijn grandeur terug van begin 20e eeuw toen de familie Brenninkmeijer het als woonhuis in gebruik had. Dit komt vooral tot uitdrukking in het prachtige houtwerk van kozijnen, deuren, trappen en vloeren. De erbarmelijke staat waarin het gebouw is aangekocht, na vele jaren van leegstand c.q. tijdelijk gebruik, is nauwelijks nog voor te stellen.

In 2012 is ook de huurovereenkomst met Kindergarden BV getekend die het pand na oplevering in gebruik zou nemen als kinderdagverblijf. Vanwege afwijkingen van deze bestemming met het ter plaatse geldende ruimtelijke ordeningsregelgeving – slechts een gedeelte van het pand mag voor maatschappelijke voorzieningen gebruikt worden – is er aan het gemeentebestuur van Rotterdam middels een vrijstellings-procedure gevraagd het gehele gebouw voor kinderopvang te mogen gebruiken, inclusief de tuin. Helaas heeft het gemeentebestuur – na de nodige briefwisselingen – op de valreep van 2012 te kennen gegeven hier geen medewerking aan te verlenen. Kindergarden BV heeft besloten hier niet tegen in hoger beroep te gaan. Om de financiële gevolgen beperkt te houden zal er in 2013 met spoed worden gezocht naar een nieuwe huurder c.q. nieuwe huurders.

De financiering van deze restauratie is mogelijk gemaakt door: inzet van eigen middelen, aangevuld met kredieten van het NRF, de Triodos Bank en Stichting Oranjefonds. Alsmede een bijdrage uit de Stadsherstelregeling 2009-2010 (de zogenaamde compensatieregeling vennootschapsbelasting).

### Heinekenhuis

Het Heinekenhuis is het grootste object in de portefeuille van Stadsherstel Rotterdam. Ruim 10 jaar na de verwerving en de grondige restauratie en herbesteding door Stadsherstel van het rijksmonument 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.

Ook de beeldbepalende markiezen, in de groen-witte kleuren van Heineken aan de Crooswijksesingel gevel, zijn in slechte staat en daardoor niet bepaald bevorderlijk voor de verhuur. Bovendien kampt het gebouw met energetische- en bouwfysische beperkingen. De directie is de mening toegedaan dat voor behoud van historische waarden en het verbeteren van de verhuurbaarheid een investeringsimpuls nodig is in het Heinekenhuis.

In 2012 is de voorbereiding van deze impuls verder uitgewerkt in samenwerking met Walraad Architecten. Er zijn belangrijke stappen gezet door het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten en de toekenning van een subsidie van € 226.913 van de RCE in het kader van de Stadsherstelregeling 2011-2012. Ook is er een laagrentende financiering bij het NRF aangevraagd in het kader van de nieuwe zogenaamde Restauratiefondsplus-hypotheekregeling (RF+h). De verwachting is dat deze begin 2013 officieel wordt toegekend, waarmee het project financieel verantwoord is.

Eind 2012 heeft de aanbesteding van de restauratiewerkzaamheden plaatsgevonden die is gewonnen door Aannemersbedrijf Huurman B.V. Na toekenning van de financiering van het NRF zal begin 2013 aan de Raad van Commissarissen worden voorgelegd om te besluiten Huurman opdracht te verstrekken. Er kan dan in maart 2013 met de werkzaamheden worden aangevangen. De verwachting is dat deze rond de zomer 2013 zijn afgerond.

Uitgangspunt bij het te verrichten herstelwerk is dat het gebruik door huurders niet bovenmatig belemmerd wordt.

#### Het voormalig Hervormd Burger Weeshuis

Het voormalig Hervormd Burgerweeshuis, een groot rijksmonument uit de tweede helft van de achttiende eeuw is sinds 2009 in eigendom van Stadsherstel. Met de verwerving van dit 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 achttiende eeuw, werd het complex in de negentiende 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.

Het architectenbureau BroekBakema heeft een herbestemming en restauratieplan uitgewerkt; een investeringsbesluit voor ingrijpende restauratie wordt genomen als er voldoende uitzicht is op een subsidietoekenning (verlenging Stadsherstelregeling) en de verhuur van het complex. Met name de verhuur zal kritisch beoordeeld worden aangezien Stadsherstel al het nodige aanbod heeft in de directe omgeving. De directie is voornemens het investeringsvoorstel in 2013 voor te leggen aan de Raad van Commissarissen.

Om verder verval en verpaupering te voorkomen werd het complex tot het moment van daadwerkelijk herstel tegen

gereduceerd tarief tijdelijk ter beschikking gesteld aan een aantal kleine (creatieve) ondernemingen. Deze groep is in 2012 gegroeid en heeft een serieuzer karakter gekregen. Dit heeft geleid tot het opstellen van een huurovereenkomst voor een periode van twee jaar met een optie tot nog één jaar. Gezien de staat van het gebouw, en de mogelijk aanstaande restauratie, betreft het nog steeds een relatief lage huurprijs maar de servicekosten komen hiermee volledig voor rekening van de huurders. Naar verwachting kan de huurovereenkomst begin 2013 worden getekend.

#### ACQUISITIE

De belangstelling van Stadsherstel is gericht op verwerving van officieel geregistreerde rijksmonumenten. Dit vanwege de gewenste status als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). Deze status geeft meer zekerheden ten aanzien van onderhoudssubsidies en gunstige financieringsfaciliteiten. Beide aspecten zijn van groot belang om op een financieel verantwoorde wijze monumenten te verwerven, te restaureren (te herbestemmen), en te onderhouden. Daarmee is de status van groot belang voor het behoud van officieel erkende monumenten in historisch waardevolle gebieden in Rotterdam. Niet geregistreerde monumenten komen alleen in aanmerking indien de rijks- of gemeentelijke overheid alsnog registratie in het vooruitzicht stelt, dan wel indien bijzondere omstandigheden bestaan die een aanpak door Stadsherstel rechtvaardigen.

In het verslagjaar zijn door derden diverse nieuwe kandidaatprojecten onder de aandacht van Stadsherstel gebracht. Daar zitten voor de toekomst mogelijk enkele beloftes tussen. Voor de korte termijn richt de organisatie zich vooral op de ontwikkeling van de eerder genoemde projecten uit de bestaande portefeuille.

Tevens wordt er met de gemeente Rotterdam constructief overleg gevoerd over eventueel af te stoten monumentale gebouwen en complexen. De gemeente is doordrongen van de capaciteit van de organisatie om het behoud van het culturele erfgoed concreet gestalte te geven.

#### LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

Binnen de forse bezuinigingsopgave van het kabinet Rutte II, met grotendeels een voortzetting van de bezuinigingen op de kunst- en cultuursector, is het historisch erfgoed opnieuw redelijk ontzien. In het regeerakkoord 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', zijn in 2012 al grotendeels geconcretiseerd in beleid (Brim 2013) door staatssecretaris Halbe Zijlstra (Rutte I). Ook het NRF heeft nog zeer goede financieringsmogelijkheden voor investeringen in rijksmonumenten.

#### Brim 2013

In het verslagjaar heeft zich een belangrijke landelijke ontwikkeling voorgedaan met de vaststelling door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van de nieuwe regeling voor instandhoudingssubsidies voor rijksmonumenten (Brim 2013). Deze regeling is vanaf 1 januari 2013 van kracht en vervangt alle voorgaande regelingen. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Brim 2011:

- Het maximale subsidiepercentage wordt verlaagd naar 50%. De eigenaar dient zelf ook 50 % voor haar rekening te nemen
- Meer maatwerk bij het bepalen van het maximale subsidiebedrag per aanvraag uit te gaan van de herbouwwaarde van het betreffende object.





- Er zal niet meer geloot worden.
- De eigenaar krijgt meer tijd om de aanvraag in te dienen.
- Werelderfgoed- en professionele behoudsorganisaties (POM's) krijgen voorrang bij de verstrekking.
- Monumenten in slechte technische staat komen ook voor instandhoudingssubsidie in aanmerking.
- Een groot deel van het budget zal besteed worden aan het onderhoud van kerken.

Hiermee is onder andere gehoor gegeven aan de kritiek op het grote aantal afwijzingen van de laatste jaren. Er wordt minder subsidie per object uitgekeerd maar er is wel meer kans op een bijdrage. Het gaat hierbij met name om onderhoudssubsidies.

#### Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM)

In de Brim 2013 is specifiek opgenomen dat professionele organisaties voor monumentenbehoud voorrang krijgen bij het toekennen van de instandhoudings- of onderhoudssubsidies. Organisaties kunnen een aanvraag tot aanwijzing als POM indienen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als zij voldoet aan de volgende criteria:

- De organisatie is eigenaar van ten minste twintig beschermde rijksmonumenten en houdt op professionele wijze de monumentale waarden van die monumenten in stand.
- De organisatie heeft een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed
- Een hoofdactiviteit van de organisatie is de instandhouding van monumenten, hetgeen onder meer kan blijken uit de feitelijke werkzaamheden van de organisatie
- De kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden bij beschermde monumenten is geborgd,

- De professionele omgang met beschermde monumenten in de vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag een structureel en consistent karakter heeft
- De organisatie financieel stabiel is
- Ten minste de helft van het aantal beschermde monumenten waarvan de organisatie eigenaar in goede staat verkeerd.

Stadsherstel Historisch Rotterdam voldoet aan alle criteria, met uitzondering van de eerst genoemde. Zoals eerder gesteld richt de acquisitie van de organisatie zich – binnen haar financiële mogelijkheden – op verwerving van rijksmonumenten.

#### Stadsherstelregeling

In 2010 is de zogenoemde Stadsherstelregeling vastgesteld door het Ministerie van OCW. Het betreft een subsidieregeling ter compensatie van indertijd door de Vpb-plicht getroffen stadsherstellingslichamen. Stadsherstel Rotterdam is een van de organisaties waarop deze regeling van toepassing is. De compensatie is gekoppeld aan investeringen in rijksmonumenten. Hiervoor dienen projecten te worden ingediend. In het verslagjaar liep de Stadsherstelregeling tot eind 2012.

Op de valreep van 2012 heeft een positief overleg plaatsgevonden tussen het ministerie van OCW, de RCE en de directies van de diverse Stadsherstelorganisaties. Er zijn principe afspraken gemaakt over het voortzetten van de Stadsherstelregeling voor de periode 2013-2016. De uitgangspunten zijn vergelijkbaar met de eerdere Stadsherstelregelingen 2009-2010 en 2011-2012. De uitwerking van deze uitgangspunten door de RCE wordt in 2013 verwacht.

#### Laagrentende financiering

Het NRF blijft een zeer belangrijke partij voor de financiering van investeringen in rijksmonumenten. Met de inzet van de zogenoemde restauratiefondsplushypotheek (Rf+h) kan er jaarlijks voor maximaal € 5,0 miljoen aan laagrentende financiering (1,5 % rente) worden aangevraagd. De lage rente kan, ten opzichte van reguliere rentetarieven op financieringen, het verschil maken om een herbesteding of restauratie haalbaar te maken. Voor POM's geldt bovendien dat de financiering als achtergestelde lening wordt verstrekt.

#### AANDELENKAPITAAL

Het gestorte aandelenkapitaal per 31 december 2012 bedraagt € 12.279.739.

#### DIRECTIE EN ADMINISTRATIEF PERSONEEL

De heer Ir M.C. Bulthuis heeft gedurende het boekjaar 2012 de directie gevoerd. Per 31 december 2012 is de heer Bulthuis uit dienst getreden in verband met zijn pensioen. In de buitengewone aandeelhoudersvergadering van 31 oktober 2012 is vastgesteld dat Ir N. van der Vlist hem per 1 januari 2013 opvolgt als statutair directeur. Mevrouw E.W.F. de Winter heeft gedurende het boekjaar 2012 de financiële administratie gevoerd en het directiesecretariaat verzorgd.

#### 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 liquiditeits-behoefte 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 kent als streven 60% en dient niet onder 50% te geraken.

#### JAARREKENING 2012 EN DIVIDENDVOORSTEL

Hiernavolgend is de jaarrekening 2012 gepresenteerd. De winst- en verliesrekening over 2012 vertoont een positief netto resultaat van € 270.865. De directie stelt voor om over 2012 geen dividend uit te keren. Het netto resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve.



# ALFABETISCHE LIJST VAN AANDEELHOUDERS

*per december 2012*

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. va Eesteren B.V.  
 Europees Massagoed-Overslagbedrijf (EMO) B.V.  
 FGH Bank N.V.  
 FixPlan B.V.  
 Fortress Participations B.V.  
 Gemeente Rotterdam  
 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 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.  
 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.

Rodamco Nederland Winkels B.V.  
 Royal Imtech N.V.  
 Simmons & Simmons LLP  
 Smit Internationale Beheer B.V.  
 Stichting Administratiefonds Volkskracht  
 Stichting Elisa Mathilde Fonds  
 Stichting Havensteder  
 Stichting Ondernemersbelangen Rotterdam  
 Stichting Oranje Fonds  
 Stichting Organisatie van Effectenhandelaren te Rotterdam  
 Stichting Redevco Foundation  
 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 2012*

## 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.

### Rectificatie waarderingsgrondslagen voorgaande periode

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2011 van de vennootschap was een voorziening gevormd voor groot onderhoud aan het vastgoed, welke feitelijk het karakter had van een duurzame waardevermindering op het vastgoed.

Het vormen van een voorziening groot onderhoud in combinatie met de waardering van het vastgoed tegen reële waarde is volgens de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ B2.2 207) niet toegestaan.

In de jaarrekening 2012 is deze voorziening groot onderhoud als duurzame waardevermindering verwerkt. Tevens zijn de vergelijkende cijfers conform aangepast.

In de jaarrekening 2012 is het voornoemde gerectificeerd. De invloed op deze rectificatie op het eigen vermogen van de vennootschap per 31 december 2012 en het resultaat 2012 bedraagt € nihil.

De vergelijkende cijfers zijn, overeenkomstig de rectificatie gewijzigd.

Het saldo van de voorziening groot onderhoud, zoals dat berekend was per ultimo 2012 ad € 605.132 is vrijgevallen ten gunste van het resultaat 2012. Deze vrijval is verwerkt als bate in de overige bedrijfskosten.

De duurzame waardevermindering betreft het achterstallig

onderhoud en is bij benadering gelijk aan de vrijval van de voorziening groot onderhoud. De duurzame waardevermindering is separaat in de winst- en verliesrekening toegelicht.

## GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### Algemeen

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

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.

De reële waarde is, gezien het specifieke karakter van de gebouwen, gelijk aan de historische kostprijs vermeerderd met uitgaven voor restauratie en/of renovatiewerkzaamheden. Ontvangen subsidies worden hierop direct in minder gebracht.

### Vorderingen

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

### 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-aftrekbare kosten.



**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012**

(voor verwerking resultaatbestemming)

	2012 €	2011 €
<b>Vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	23.557.018	22.928.450
<b>Vlottende activa</b>		
Vorderingen	105.820	150.618
Liquide middelen	157.467	243.406
	263.287	394.024
<b>Kortlopende schulden</b>		
	1.122.603	1.134.153
	(859.316)	(740.129)
	<b>22.697.702</b>	<b>22.188.321</b>
Langlopende schulden	9.309.395	9.044.965
Voorzieningen	-	-
Groepsvermogen	13.388.307	13.143.356
	<b>22.697.702</b>	<b>22.188.321</b>

**GECONSOLIDEERDE WINSTEN-VERLIESREKENING OVER 2012**

	2012 €	2011 €
<b>Nettoomzet</b>	1.566.688	1.535.118
<b>Bedrijfslasten</b>		
Personeelskosten	164.190	154.601
Overige bedrijfskosten	658.075	568.522
	822.265	723.123
	744.423	811.995
Financiële baten en lasten	(394.900)	(471.006)
<b>Resultaat voor belastingen</b>	349.523	340.989
Belastingen	(78.658)	75.247
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>270.865</b>	<b>265.742</b>





## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	2012 €	2011 €
<b>Materiële vaste activa</b>		
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	23.557.018	22.928.450
Boekwaarde per 1 januari	22.928.450	22.426.177
Investeringen	692.638	635.045
Duurzame waardevermindering	(64.070)	(132.772)
Boekwaarde per 31 december	23.577.018	22.928.450
Aanschaffingswaarde	24.162.151	23.491.513
Cumulatieve duurzame waardevermindering	(605.133)	(541.063)
Boekwaarde per 31 december 2012	23.557.018	22.950.450
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	97.946	46.038
Voorziening huurdebiteuren	(44.018)	(16.400)
Omzetbelasting	25.852	100.101
Saldo servicekosten	19.584	15.479
Overige vordering	10.236	-
Voorziening overige vordering	(10.236)	-
Overlopende activa	6.456	5.400
	105.820	150.618
<b>Liquide middelen</b>		
ABN AMRO Bank N.V., rekeningcourant	151.369	240.059
Rabobank, deposito	1.407	1.384
Rabobank, rekening-courant	1.592	1.963
Triodos Bank, rekening-courant	3.099	-
	157.467	243.406
<b>Kortlopende schulden</b>		
Te besteden subsidie restauratie monumenten	226.913	-
Tijdelijk krediet Nationaal Restauratie Fonds	98.764	246.764
Aflossingen langlopende schulden	296.534	295.553
Crediteuren	73.141	153.013
Belastingen en premies sociale verzekeringen	163.917	133.164
Te betalen dividendbelasting	31.403	31.122
Overige schulden en overlopende passiva	231.931	274.537
	1.122.603	1.134.153



	2012 €	2011 €
<b>Langlopende schulden</b>		
Stichting Nationaal Restauratie Fonds:		
• restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	78.510	83.277
• restauratiehypotheek inzake Baden Powellaan 12	58.371	61.724
• krediethypotheek inzake Crooswijksesingel 50	1.194.902	1.243.768
• krediethypotheek inzake Wyt-gebouw	2.529.723	2.607.654
• krediethypotheek inzake Stieltjesstraat	1.071.003	1.102.662
• restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.607.460	1.669.844
• krediethypotheek inzake Eendrachtsweg 67	257.150	264.439
• krediethypotheek inzake Voorhaven 57	192.230	195.054
• NRF Bouwdepots	(131.411)	(182.432)
Hypothecaire lening Rabobank Westzeedijk	1.111.555	1.159.015
Hypothecaire lening Rabobank Voorhaven	272.500	282.500
Lening Stichting Oranje Fonds Eendrachtsweg	800.000	500.000
Lening Triodos bank Eendrachtsweg	211.136	-
	9.253.129	8.987.505
Waarborgsommen huurders	56.266	57.460
	<b>9.309.395</b>	<b>9.044.965</b>

#### 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 Baden Powellaan 12

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 Powellaan 12.

#### Stichting Nationaal Restauratie Fonds inzake Crooswijksesingel 50

Dit betreffen twee krediethypotheek met een maximale hoofdsom van € 2.268.900, resp. € 544.536 tegen een rente van 4,10% voor 10 jaar vast resp. 1,9% 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 Wyt-gebouw

Dit betreffen twee krediethypotheek, totale hoofdsom € 2.926.000 en € 294.260, tegen 4,7% en 1% (rentevast 10 jaar) 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.

#### 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. In 2012 is de lening uitgebreid met € 300.000.

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 (2012: 2,33%).

#### Lening Triodos

Dit betreft een opgenomen lening, hoofdsom ad € 211.136 tegen een rente van 5,25% (rentevast 4 jaar) met een maximale looptijd van 4 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Eendrachtsweg, alsmede de verpanding van de huurpenningen met betrekking tot deze locatie.

#### 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.



## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2012 €	2011 €
Nettoomzet	1.566.688	1.535.118
Personeelskosten		
Salarissen	151.121	142.045
Sociale lasten	10.801	9.907
Overige personeelskosten	2.268	2.649
	<b>164.190</b>	<b>154.601</b>

Bij de vennootschap waren in het verslagjaar 2 personen op parttime-basis in dienst (2011:2).

## Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Op grond van de vrijstelling wegens grootte criteria kan conform artikel 2: 383 lid 1 BW vermelding van bestuurders of commissarissen achterwege blijven.

	2012 €	2011 €
<b>Overige bedrijfskosten</b>		
Exploitatiekosten onroerend goed	455.276	390.866
Kantoorkosten	56.741	45.637
Algemene kosten	146.058	132.019
Diverse baten en lasten	(64.070)	(541.063)
	<b>658.075</b>	<b>568.522</b>

## Financiële baten en lasten

Rente banken	(685)	(858)
Rente leningen Nationaal Restauratie Fonds	(281.807)	(284.067)
Rente hypotheek Westzeedijk	(57.812)	(56.006)
Duurzame waardevermindering vastgoedbeleggingen	(64.070)	(132.772)
Rente lening Eendrachtsweg	(5.616)	-
Overige rente baten	11.258	6.791
Rente NRF Bouwrekeningen	3.832	(4.094)
	<b>(394.900)</b>	<b>(471.006)</b>

## ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(voor verwerking resultaatbestemming)

	2012 €	2011 €
<b>Vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	534.919	508.699
Financiële vaste activa	5.979.140	5.624.936
	6.514.059	6.133.635
<b>Vlottende activa</b>		
Vorderingen	14.446.823	14.465.015
Liquide middelen	7.689	8.284
	14.454.512	14.473.299
<b>Kortlopende schulden</b>	717.006	413.428
	13.737.506	14.059.871
	<b>20.251.565</b>	<b>20.193.506</b>
Langlopende schulden	6.863.258	7.050.150
<b>Eigen vermogen</b>		
Aandelenkapitaal	12.279.739	11.956.881
Overige reserves	611.466	589.295
Dividendverplichting	226.237	331.438
Onverdeelde winst	270.865	265.742
	13.388.307	13.143.356
	<b>20.251.565</b>	<b>20.193.506</b>



## ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2012

	2012 €	2011 €
Resultaat uit deelneming na aftrek van belastingen	354.204	751.186
Overige baten en lasten na aftrek van belastingen	(83.339)	(485.444)
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>270.865</b>	<b>265.742</b>

## 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.

	2012 €	2011 €
<b>Materiële vaste activa</b>		
Vastgoedbeleggingen	534.919	508.699
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelneming Historische Gebouwen Rotterdam B.V.	5.979.140	5.624.936
<i>Deelneming Historische Gebouwen Rotterdam B.V.</i>		
Balans per 1 januari	5.624.936	4.873.750
Aandeel in de resultaten	354.204	751.186
Balans per 31 december	5.979.140	5.624.936



	2012 €	2011 €
<b>Vorderingen</b>		
Historische Gebouwen Rotterdam B.V.	14.445.884	14.458.410
Debiteuren	12.752	10.788
Voorziening debiteuren	(12.752)	(5.400)
Belastingen en sociale lasten	-	373
Overige vordering	10.236	-
Voorziening overige vordering	(10.236)	-
Overlopende activa	939	844
	<b>14.446.823</b>	<b>14.465.015</b>
<b>Liquide middelen</b>		
ABN AMRO Bank N.V., rekeningcourant	4.590	8.284
Triodos Bank, rekening-courant	3.099	-
	<b>7.689</b>	<b>8.284</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Aflossingen langlopende schulden	239.074	238.093
Crediteuren	46.211	1.570
Belastingen en premies sociale verzekeringen	195.320	164.286
Overige schulden	226.913	-
Overlopende passiva	9.488	9.479
	<b>717.006</b>	<b>413.428</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Stichting Nationaal Restauratie Fonds:		
• restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	78.510	83.277
• restauratiehypotheek inzake Baden Powelllaan 12	58.371	61.724
• krediethypotheek inzake Crooswijkse singel 50	1.194.902	1.243.768
• krediethypotheek inzake Wyt-gebouw	2.529.723	2.607.654
• krediethypotheek inzake Stieltjesstraat	1.071.003	1.102.662
• restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.607.460	1.669.844
• krediethypotheek inzake Eendrachtsweg 67	257.150	264.439
• krediethypotheek inzake Voorhaven 57	192.230	195.054
• NRF Bouwdepots	(131.411)	(182.432)
Waarborgsommen	5.320	4.160
	<b>6.863.258</b>	<b>7.050.150</b>

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.

	2012 €	2011 €
<b>Aandelenkapitaal</b>		
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 30.188.196.		
Geplaatst en volgestort zijn: 26.695.085 (2011: 25.993.220) aandelen à € 0,46 nominaal	<b>12.279.739</b>	<b>11.956.881</b>
Balans per 1 januari	11.956.881	11.727.249
Emissies	-	25.000
Stockdividend 2010 (2011: stockdividend 2009)	322.858	218.800
Af: intrekking aandelen	-	-
Af: overige mutaties	-	(14.168)
	<b>12.279.739</b>	<b>11.956.881</b>

	2012 €	2011 €
<b>Overige reserves</b>		
Betreft de algemene reserve.		
Balans per 1 januari	589.295	491.897
Mutatie uit hoofde van de bestemming van het resultaat 2011, resp. 2010	81.722	-
Correctie ingetrokken aandelen	-	-
Overige mutaties	2.195	15.676
	<b>611.466</b>	<b>589.295</b>

	2012 €	2011 €
<b>Onverdeelde winst</b>		
Balans per 1 januari	265.742	440.149
Mutatie uit hoofde van de bestemming van het resultaat 2011, resp. 2010	(265.742)	(440.149)
Resultaat boekjaar	270.865	265.742
	<b>270.865</b>	<b>265.742</b>

	2012 €	2011 €
<b>Dividendverplichting</b>		
Nog uit te keren stockdividend 2011 respectievelijk 2010	226.237	331.438

#### Personeel

Bij de vennootschap waren in het verslagjaar 2 personen op parttimebasis in dienst (2011: 2).



## OVERIGE GEGEVENS

### Statutaire bepalingen inzake de bestemming van het resultaat

#### Artikel 31 van de statuten vermeldt:

- 1 'Onverminderd het bepaalde in artikel 2, lid 1, sub b, wordt de winst, die in het laatste boekjaar is behaald, uitsluitend aangewend ter bevordering van het doel van de vennootschap, met dien verstande dat een dividenduitkering tot ten hoogste 5% van het nominaal geplaatste bedrag van de aandelen per jaar, of zoveel meer of minder als door de Minister van Financiën wordt toegestaan, cumulatief, geoorloofd is.
- 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, dat niet uit een reserve bestreden of op een andere wijze gedelgd wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd'.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat

	2012 €	2011 €
Dividenduitkering	-	245.766
Toevoeging aan de algemene reserve	270.865	19.976
	<b>270.865</b>	<b>265.742</b>





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

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 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 2012 en van het resultaat over 2012 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 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, 13 mei 2013

**Borrie Accountants B.V.**

*w.g. drs. H. Borrie RA*





*Martin Bulthuis draagt stokje over*

**“VOOR STADSHERSTEL IS ER NOG EEN WERELD TE WINNEN”**

*De locatiekeuze voor het interview is tekenend; Martin Bulthuis, wiens werkzame leven grotendeels in het teken stond van monumentenzorg, spreekt af in café Stroom, een voormalige krachtcentrale in het havengebied Delfshaven. Als hoofd monumentenzorg bij de gemeente Rotterdam was hij zijdelings betrokken bij de herontwikkeling van dit gebouw. Zijn functie als directeur van Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft hij per 1 januari 2013 na 22 jaar overgedragen. Tijd voor een terugblik.*

#### UITERST EFFICIËNT

In 2012 werd het voormalig Turks consulaat, Eendrachtsweg 67 opgeleverd. Uiterst efficiënt, zo karakteriseert Martin Bulthuis deze restauratie. Toen het eenmaal zover was tenminste. “Meteen na het vertrek van de consul in 1998 hebben we de gemeente, eigenaar van het pand, laten weten dat we het huis wilden kopen, restaureren en herbestemmen. De gemeente had toen echter het idee het zelf te gaan doen. Pas in 2009 waren de geesten rijp om het pand aan ons over te dragen en daarna ging het snel. Bij de aankoop eind 2010 lag er al een restauratieplan dat de gemeente had laten maken door architect Putter. Een goed plan dat in hoge mate uitging van de bestaande indeling en met als doel het pand een kantoor- en galeriefunctie te geven. Omdat er ook al een vergunning was, konden we meteen aanbesteden en aan de slag. Het is jammer dat het huis nu het is opgeleverd, leegstaat. Er was een huurder die er een hoogwaardig kinderdagverblijf van wilde maken. De gemeente gaf echter geen toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan

omdat er al genoeg kinderdagverblijven zijn, terwijl een groot deel daarvan bestaat uit naderhand gelegaliseerde clandestiene initiatieven.”

“Bij een restauratie is de meest oorspronkelijke toestand niet heilig”, aldus de scheidend directeur. Je kijkt naar de historische waarde van het gebouw, maar ook naar wat je er nu mee kan. Heel pragmatisch. Bij iedere restauratie laten we een haalbaarheidsstudie doen naar de mogelijkheden na restauratie en zorgen we voor een differentiatie van functies en een mix van kleine en grote ruimtes. Dat is bedrijfsmatig het veiligst. Na restauratie blijft Stadsherstel immers eigenaar en beheerder van het pand, we verkopen het niet. We zoeken ook naar een herbestemming die past bij het pand en die de stad aantrekkelijker maakt. Het voormalig A.J. ten Hope pand aan de Westzeedijk 497 is een mooi voorbeeld. Een groot pand, waar we al snel een geïnteresseerde huurder hadden: een studio die feestartikelen ontwikkelt en exporteert. Voor de overige verhuurbare ruimte kwamen we in contact met LMC Voortgezet Onderwijs dat hier een lyceum voor beeldende kunst wilde beginnen. De eerste huurder zag dit in eerste instantie niet zo zitten. Dan zie ik voor Stadsherstel een rol om daarin te bemiddelen. Omdat ze allebei actief zijn in de creatieve sector en daardoor elkaars taal spreken, had ik er vertrouwen in dat het goed zou komen. En dat was ook zo.”

#### STAD VAN DE JONGE MONUMENTEN

“Het pand aan de Westzeedijk stond op de nominatie om te worden gesloopt. Stadsherstel kon het verwerven en de sloop omzetten in restauratie. Als je er dan een monument van weet te maken, kun je een beroep doen op subsidies en fondsen. We hebben de gemeente ervan weten te overtuigen dat dit pand een mooi voorbeeld is van het Rotterdamse nieuwe bouwen. Een gebouw dat het waard is te worden erkend als gemeentemonument. Na de restauratie en herbestemming is er niemand meer die daaraan twijfelt. Dat is dan toch de kracht van Stadsherstel.”

“Getalsmatig is Rotterdam misschien een minder belangrijke monumentenstad, kijk je naar de omvang en het belang van de monumenten die er zijn, dan tellen we zeker mee. Rotterdam is dé stad van de jonge monumenten, in Nederland en ver

**‘BIJ EEN RESTAURATIE IS DE MEEST OORSPRONKELIJKE TOESTAND NIET HEILIG. JE KIJKT NAAR DE HISTORISCHE WAARDE VAN HET GEBOUW, MAAR OOK NAAR WAT JE ER NU MEE KAN.’**



## ‘ROTTERDAM IS DÉ STAD VAN DE JONGE MONUMENTEN. WAT DAT BETREFT LIGT ER NOG HEEL VEEL WERK VOOR STADSHERSTEL IN HET VERSCHIET.’

daarbuiten. Wat dat betreft ligt er nog heel veel werk voor Stadsherstel in het verschiet.”

### SCHOOLVOORBEELD

“Stadsherstel richt zich sinds haar oprichting op monumenten die tussen de wal en het schip dreigen te vallen; panden waar marktpartijen geen brood in zien en waarvan de overheid het geen kerntaak vindt om ze te herontwikkelen. Het is dan aan Stadsherstel om te laten zien dat zo’n pand interessant kan zijn als het opgeknapt is.” Wat dat betreft is het project waarop Martin Bulthuis het meest trots is een schoolvoorbeeld. “Van alle projecten vind ik Pincoffs het meest bijzonder vanwege de roemruchte historie van het pand en de meervoudig interessante opgave. De koopman Lodewijk Pincoffs die zich inzette voor uitbreiding van de havenactiviteiten op de zuidoever van Rotterdam, maar die vanwege malversaties ook Nederland en Europa moest ontvluchten en de stad een failliete boedel naliet. En de opdracht die bijna onmogelijk leek: op een toen nog

onaantrekkelijke locatie in het Entrepotgebied het voormalig douanekantoor restaureren en ombouwen tot een levensvatbaar viersterrenhotel. Door de relatief bescheiden omvang van het pand konden er maximaal zeventien kamers worden gerealiseerd. In Nederland was geen voorbeeld van een dergelijk klein stadshotel, dat maakte de exploitatie onzeker. Daarbij ging het om een dure restauratie. Uiteindelijk is het allemaal gelukt, niet in de laatste plaats dankzij het enthousiasme en de ondernemerszin van de exploitant. Stadsherstel is wat dat betreft vaak trots op haar huurders. Het perspectief voor het hotel is gunstig, zelfs in deze economisch moeilijke tijd.”

### KLEIN SPRIETJE

In de 22 jaar dat Martin Bulthuis directeur was, heeft Stadsherstel een gestage groei doorgemaakt. “Toen ik bij Stadsherstel begon, was het een klein sprietje. Dat sprietje is vanaf 1990 ontkiemd, toen de gemeente belangstelling kreeg voor het historisch erfgoed en dankzij de grotendeels belangeloze bijdragen van belangrijke Rotterdamse bedrijven en organisaties. Daarom raad ik mijn opvolger ook aan om zowel het particulier initiatief als de gemeente te omarmen. Steun van beide is voor Stadsherstel van levensbelang. Daarnaast is het belangrijk dat Stadsherstel voet aan de grond krijgt bij de rijksmonumentenzorg. Om aanspraak te kunnen maken op rijkssubsidies moet Stadsherstel de status van Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM) krijgen. Voorwaarde daarbij is dat je twintig rijksmonumenten in portefeuille hebt. Dat het volume van het monument daarbij niet meetelt, is nadelig voor Rotterdam. We hebben hier minder monumenten en de monumenten die er zijn, zijn vaak groot. Maar ik ben er zeker van dat er mogelijkheden zijn voor Stadsherstel om aan de voorwaarden te voldoen om de POM-status te bemachtigen.

Martin Bulthuis hoopt dat het zijn opvolger lukt om het Poortgebouw, in handen te krijgen en te restaureren. “Dat is nou een typisch voorbeeld van een gebouw tussen wal en schip. Het is destijds door het Woningbedrijf Rotterdam (WBR) verkocht aan een projectontwikkelaar zonder dat er een reëel plan was voor herontwikkeling. Nu is het al dertig jaar gekraakt en het vervalt maar en vervalt maar. Ik vind het jammer dat het mij niet is gelukt de bewonersgroep mee te krijgen voor een restauratie en herbestemming. Want als er één partij is die dit voor elkaar zou moeten kunnen krijgen, dan is het Stadsherstel.”



*Nieuwe directeur Niels van der Vlist*

**“ONSZELF GOED LATEN ZIEN IS ESSENTIEEL VOOR VERDERE GROEI”**



*Met enthousiasme het bestaande bezit op orde houden, de leegstand beperken en de POM-status bemachtigen. Dat ziet Niels van der Vlist, sinds 1 januari 2013 directeur van Stadsherstel, als de belangrijkste doelen voor de komende tijd. Daar-toe wil hij Stadsherstel goed op de kaart zetten, zowel bij het particulier initiatief als bij de gemeente en rijksoverheid. Want dat deze trits van levensbelang is voor Stadsherstel, is hij helemaal met zijn voorganger eens. Vol elan vertelt de nieuwe directeur over zijn plannen en ideeën.*

#### LIEFDE VOOR OUDE GEBOUWEN

Van een bedrijf met ruim 1.000 medewerkers naar een organisatie met maar één collega. De overgang is groot, maar het bevalt Niels van der Vlist wel. "Je bent zelf verantwoordelijk voor je eigen organisatie, dat vind ik heel leuk." Hij werkte negen jaar bij Ceres projecten, één van de twee ontwikkelbedrijven van corporatie Vestia, achtereenvolgens als projectleider, projectmanager en projectontwikkelaar. Daar leerde hij allround te zijn. "Bij Ceres moest je verstand hebben van stedenbouw, vastgoedexploitatie en het hele proces van projectontwikkeling tot en met de bouwkundige oplevering. Die brede achtergrond komt me nu goed van pas." Verder heeft Niels van der Vlist sinds 2006 zijn eigen adviesbureau op het gebied van herbestemming van incourant onroerend goed. Een rechtstreeks gevolg van zijn afstudeeropdracht. "Aan de TU Delft ben ik afgestudeerd op het onderwerp herbestemming van kerkgebouwen. Ik heb een soort meetinstrument ontwikkeld om de mogelijkheden van transformatie van een willekeu-

rig kerkgebouw in kaart te brengen. De liefde voor oude gebouwen en herbestemming heeft me daarna niet meer losgelaten. Naar aanleiding van de publicaties over mijn afstudeerproject werd ik weleens benaderd door gemeenten of mensen van een kerkgenootschap die advies wilden over het transformeren van een bepaald kerkgebouw. Toen ben ik naast mijn werk als zelfstandig adviseur gestart."

#### ROTTERDAM

De nieuwe directeur is sinds december bezig om zich het werk en de uitdagingen van Stadsherstel eigen te maken. En om Rotterdam beter te leren kennen. "Ik woon tussen Rotterdam en Den Haag in maar ben van huis uit meer Haags georiënteerd. Mijn nadere kennismaking met de Maasstad is heel positief, vooral dankzij de Rotterdammers die ik leer kennen. Ik zie grote trots en een enorme ondernemingsdrift bij onze huurders en relaties. Misschien een cliché maar de Rotterdamse mentaliteit van 'handen uit de mouwen' ervaar ik hier dagelijks. Verder kent Rotterdam natuurlijk grote contrasten: modern en grootstedelijk, zoals de Kop van Zuid en het gebied rondom CS, naast historisch en kleinschaliger, bijvoorbeeld het Scheepvaartkwartier en oud-Delfshaven. Ik merk bij verschillende partijen hoe groot de interesse is in het historische deel van de stad. Dat geeft Stadsherstel als ontwikkelende belegger in monumentaal vastgoed een goede uitgangspositie bij het enthousiast maken van andere partijen voor het bereiken van haar doelstellingen. Een uitgangspositie die we best meer mogen benutten."

#### ZICHTBAAR ZIJN

"Ik wil Stadsherstel nog beter dan voorheen zichtbaar maken, laten zien wat we doen en wat we kunnen", gaat Niels van der Vlist verder. "Neem het Suitehotel Pincoffs. Een prachtig project van mijn voorganger. Als ik bij kennismakingsgesprekken vertel dat het hotel een gebouw van Stadsherstel is, hoor ik bijna altijd: 'Echt waar? Dat wist ik niet.' Dat moet veranderen, vind ik. Eén van de middelen hiertoe is elk kwartaal een digitale nieuwsbrief voor alle aandeelhouders, relaties en geïnteresseerden. Onze zichtbaarheid vergroten, dient meerdere doelen. Het kan bijvoorbeeld helpen bij de verhuur van onze gebouwen. Een relatie kan informatie uit de nieuwsbrief doorspelen

## 'HET STREVEN IS OM OP EFFICIENTE WIJZE HET AANTAL RIJKSMONUMENTEN UIT TE BREIDEN.'

naar relaties in zijn eigen netwerk die mogelijk geïnteresseerd zijn in een nieuw project of een ruimte die beschikbaar komt. Voor nieuwe verhuringen hebben we in deze tijd niet zomaar een kaartenbak met kandidaat-huurders klaarstaan dus als je hen via andere wegen kunt bereiken, is dat meegenomen. En partijen die interesse hebben om in de toekomst bij ons te huren, kun je met zo'n nieuwsbrief aan je binden."

Een andere belangrijke doelstelling is uitbreiding van het aantal rijksmonumenten en zo de status van Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM) verwerven. "Die status is interessant omdat organisaties met POM-status voorrang hebben bij de toekenning van onderhoudssubsidies vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bovendien geeft de POM-status

betere financieringsmogelijkheden bij het Nationaal Restauratiefonds. Het streven is om op efficiënte wijze het aantal rijksmonumenten uit te breiden, onder andere door te kijken naar relatief kleine rijksmonumenten, zoals woningen of brugwachtershuisjes. Daarin wil ik graag samen optrekken met de gemeente. De gemeente kan ons helpen om van de huidige elf rijksmonumenten te komen tot de vereiste twintig. Met de POM-status kunnen wij vervolgens de gemeente weer helpen bij lastig te restaureren monumenten. Ik merk dat de gemeente wel openstaat voor dit soort gesprekken. Parallel hieraan kijken we welke initiatieven er vanuit andere hoeken voorbij komen."

#### MEER WONINGEN IN DE PORTEFEUILLE

Tot zover de lange termijn. Nu de concrete projecten op korte termijn. "Dit jaar voeren we de tweede fase uit van de restauratie van het Heinekenhuis. Beschadigd metselwerk, voegwerk, beton en natuursteen in de gevel worden hersteld, markiezen worden vernieuwd en de energieprestaties worden verbeterd. Deze restauratie moet ook een impuls geven aan de verhuur want er staan nog drie ruimtes leeg in het Heinekenhuis. Het vraagt veel creativiteit om nieuwe huurders te vinden. Een ander project voor 2013 is het voormalig Burgerweeshuis aan de Voorhaven in historisch Delfshaven. Er is een omgevingsvergunning ingediend op basis van kantoorfunctie, maar ik wil toch heroverwegen of het woningen kunnen worden. Ik zie als uitdaging voor Stadsherstel om het bezit wat gevarieerder te maken en wil vaker kijken of verhuur als woning een optie is. Op de schaarse historische plekken in Rotterdam zoals het Scheepvaartkwartier en Delfshaven is er volgens mij absoluut vraag naar goed gerestaureerde vrije sectoruurwoningen voor het midden en hogere segment; hoger opgeleiden willen daar graag wonen en Rotterdam wil die groep aan zich binden. Een woning levert misschien in eerste instantie minder op dan een commerciële ruimte, daar staat tegenover dat je veel minder risico hebt op leegstand. Omdat we in Delfshaven al een paar panden met kantoorruimte hebben, ook al met wat leegstand, denk ik dat het zeker de moeite waard is om te onderzoeken of een woonfunctie op deze plek haalbaar is. Want met restaureren alleen zijn we er niet. Herbestemming tot een goed verhuurbaar pand, dat maakt het mogelijk om monumentale gebouwen te behouden."



**'MET RESTAUREREN ALLEEN ZIJN WE ER NIET. HERBESTEMMING TOT EEN GOED VERHUURBAAR PAND, DAT MAAKT HET MOGELIJK OM MONUMENTALE GEBOUWEN TE BEHOUDEN.'**



# 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 N. van der Vlist MCD

## Secretariaat en administratie

Mw E.W.F. de Winter

## Accountant

Borrie Accountants

## 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.

## 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](mailto:info@stadsherstel-rotterdam.nl)  
 Website: [www.stadsherstel-rotterdam.nl](http://www.stadsherstel-rotterdam.nl)  
 ABN AMRO Bank 42.60.18.826  
 Handelsregister nr. 24140008

## Bezoekadres

Veerkade 15  
 3016 DE Rotterdam

## Colofon

Jaarverslag 2012 Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.  
 Ontwerp Opera Graphic Design & Communication, Breda  
 Fotografie Teenstra © Fotografie / Marion de Jong Photography  
 Interviews Tekst en Co (Jolanda Bongers)  
 Druk G.B. 't Hooft, Rotterdam





