

A close-up photograph of a cobblestone street. The stones are irregular in shape and color, ranging from light tan to dark grey. A dark, weathered metal spike or nail is embedded vertically in the stones on the left side of the frame. The text 'Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2014' is overlaid in white in the upper left corner.

**Stadsherstel
Historisch
Rotterdam
Jaarverslag
2014**



Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2014

Inhoudsopgave

Preadvies van de raad van commissarissen	4
Over Stadsherstel Historisch Rotterdam	5
Directieverslag	6
• Woord vooraf	6
• Restauratie en herbestemming	8
• Onderhoud	12
• Verhuur	14
• Aan- en verkopen	20
• Acquisitie	20
• Landelijke ontwikkelingen en subsidies	21
• Stichting Vrienden van Monumentaal Erfgoed Rotterdam	22
• Financiering & risicobeheersing	23
Interview huurders	24
• DOCK	24
• Smart Minds	26
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29
Jaarrekening 2014	30
Alfabetische lijst van aandeelhouders	38
Algemene informatie	38

Preadvies van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2014 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV aan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de statuten. Daarnaast vindt u het verslag van de directie. De jaarrekening is door de Raad besproken in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant (RSM Tempelman) en vervolgens goedgekeurd in de vergadering van 12 mei 2015. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Wij stellen u voor om:

- de jaarrekening 2014 vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beheer en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- in overeenstemming met het door de directie in haar verslag daartoe gedane voorstel het resultaat toe te voegen aan de reserves

Gevolgde werkwijze

In 2014 heeft onze Raad viermaal vergaderd conform een vooraf vastgesteld schema. De vergaderingen zijn bijgewoond door alle leden van de Raad. In de vergaderingen van de Raad kwamen onder andere het aankoop-, restauratie-, onderhoudsbeleid, de meer-jarenbegroting, de jaarstukken en de kwartaalcijfers aan de orde. Daarnaast is gesproken over het verkrijgen van de gewenste status als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM) en de oprichting van de Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam die zich zal richten op het verwerven van fondsen. In het directieverslag wordt nader ingegaan op deze onderwerpen. De voorzitter overlegde in het verslagjaar, buiten de vergaderingen van de Raad, regelmatig met de directie.

Samenstelling en (her)benoeming

De Raad van Commissarissen heeft de maximale zittingsduur van haar leden bepaald op twaalf jaar (drie termijnen van vier jaren). Conform het vigerende rooster van aftreden waren de heren S.M.T. Schipper en J. de Mooij in 2014 aftredend en opnieuw benoembaar. Tijdens de vergadering van de Raad op 13 mei 2014 zijn de heren Schipper en De Mooij unaniem herbenoemd voor respectievelijk een derde en tweede termijn als commissaris. In december 2014 is Mr H.M.I.Th. Breedveld teruggetreden als commissaris vanwege zijn benoeming tot voorzitter van de Raad van Commissarissen van BOEi. De Raad is hem veel dank verschuldigd voor zijn grote inzet voor de organisatie.

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

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

Namens de Raad van Commissarissen

ir. G.J. Woudenberg
president-commissaris

Over Stadsherstel Historisch Rotterdam

Achtergrond

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV werd in 1980 opgericht om actief bij te gaan dragen aan het behoud van historisch erfgoed in de stad Rotterdam. Bezorgdheid over het toenmalige gemeentelijk beleid met betrekking tot monumenten en historische structuren was een belangrijke drijfveer. Hoewel een 'stichting' als rechtsvorm zou passen bij de maatschappelijke doelstellingen van de organisatie, is gekozen voor een 'NV' om zo het bedrijfsleven te betrekken door het uitgeven van aandelen. Hierdoor kon het eigen vermogen worden opgebouwd dat noodzakelijk is voor het verwerven en restaureren van historisch erfgoed.

Eind tachtiger jaren drong ook bij de gemeente Rotterdam het besef door dat behoud en instandhouding van het historisch erfgoed een verrijking van de stad kan betekenen; dat het niet alleen een daad van cultuurbehoud is maar een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners, instellingen en bedrijven. In 1989 sloot de gemeente Rotterdam zich aan als aandeelhouder van Stadsherstel Historisch Rotterdam. Deze toetreding ging gepaard met deelname van grote Rotterdamse bedrijven en instellingen als Nationale Nederlanden NV, DURA BV, Blauwhoed NV, Rodamco NV, ABN AMRO Bank en vele anderen. Momenteel heeft Stadsherstel bijna tachtig aandeelhouders die alle van groot belang zijn voor het blijven nastreven van de doelstelling van de organisatie: het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam en omgeving.

Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft 17 historische gebouwen in eigendom waarvan 11 als rijksmonument beschermd. Het betreft onder andere het Henkespand in Historisch Delfshaven, het Heinekengebouw in oud Crooswijk, het Wytpand in Delfshaven, Heerenhuis De Heuvel in het Park en het voormalig Douanekantoor op de Kop van Zuid (Hotel Pincoff's). Daarnaast is Stadsherstel eigenaar van 12 als rijksmonument beschermde beeldhouwwerken horende bij landgoed De Tempel in Overschie.

Organisatie

Stadsherstel Historisch Rotterdam is een kleine flexibele organisatie met momenteel drie vaste medewerkers. Daarnaast werken wij op freelance basis met verschillende bouw- en restauratiedeskundigen. De organisatie wordt gekenmerkt door een Rotterdamse 'no-nonsense' mentaliteit met veel praktijkkennis op het gebied van restaureren, herbestemmen en financiën.

De werkwijze van de organisatie is conform de 'stadsherstelformule': onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek een passende (economische) gebruiker, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft. Restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende- en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal van aandeelhouders. In sommige gevallen blijft de rol van Stadsherstel beperkt tot 'adviseur' voor derden op het gebied van restauratie en herbestemming.

Stadsherstel Historisch Rotterdam is de enige monumentenbeheerorganisatie van Rotterdam (met werkapparaat) en tevens als enige Rotterdamse organisatie lid van de landelijke Federatie Instandhouding Monumenten (FIM).

De organisatie legt verantwoording af aan een Raad van Commissarissen bestaande uit 6 leden en een onafhankelijk voorzitter. De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de organisatie zonder enige bezoldiging.

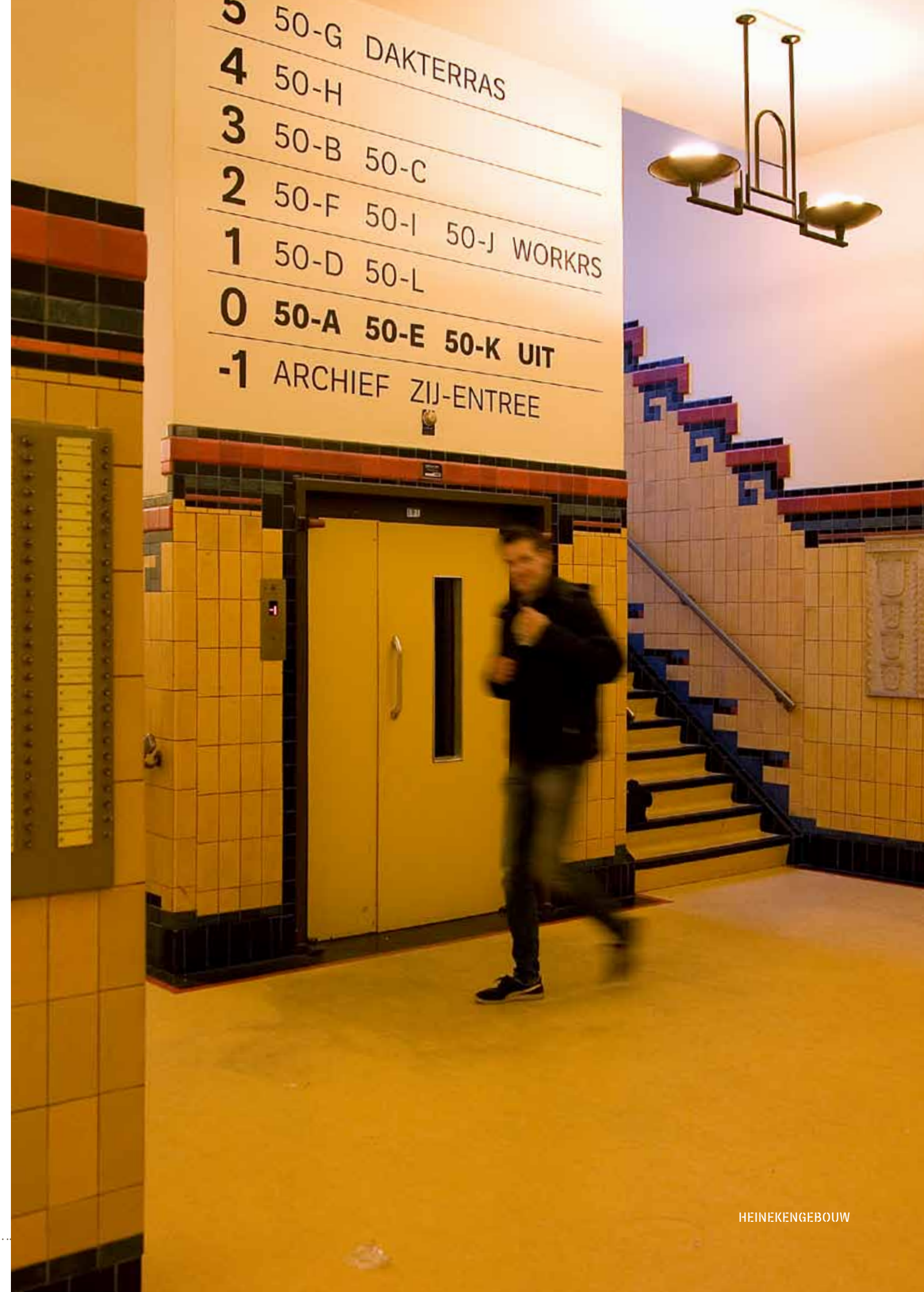
Woord vooraf

In het voorwoord van het vorige jaarverslag noemden wij de ambitieuze doelstelling om het leegstandspercentage binnen onze portefeuille onder de 10% te krijgen. Door het faillissement van één van onze grootste huurders eind 2013 was dit percentage plotseling opgelopen tot ruim 20%. Wij zijn dan ook dan trots om te kunnen melden dat wij de doelstelling hebben waargemaakt: eind 2014 betrof de leegstand nog maar 8,6%. De bijna 2.000 m² kantoorruimte die de failliete partij achterliet in het Heinekengebouw hebben wij in de loop van 2014 voor bijna 70% weer kunnen verhuren. Niet door te wachten op (grote) huurders maar door proactief te handelen door onder andere de plattegronden van het rijksmonument op een handige manier te verdelen en het opleverniveau te verbeteren bij verhuur. Mede door dit verhuurresultaat kunnen we over 2014 keurig zwarte cijfers schrijven. Het bewijs dat de NV een 'stootje' goed kan opvangen!

Uiteraard hebben we ook op het gebied van onderhoud en restauratie niet stil gezeten in het verslagjaar. Het 'in stand houden van de beschermde monumenten in eigendom' is immers onderdeel van onze statutaire doelstelling. Het ontbreken van erkende restauratie aannemers in Rotterdam blijft hierbij een punt van aandacht. Bij grotere restauratiewerken waarbij we werken met een restauratiebestek en -tekeningen kunnen we de erkende aannemers van 'buiten de stad' uitnodigen, maar voor kleiner onderhoudswerk is dat minder logisch. Steeds vaker werken we daarom ook rechtstreeks met kwalitatief hoogwaardige onderaannemers zoals op het vlak van lood- en zinkwerk, voeg- en metselwerk en glas in lood. Sinds oktober 2014 kunnen we dit intern nog beter aansturen en coördineren door het aanstellen van een bouwkundig manager in de persoon van Menno Spoormaker. Hiermee hebben we meer dan tien jaar werkervaring op het gebied van restauratie en herbestemming in huis gehaald. Op deze manier wordt zowel de voorbereiding, als de controle van de uitvoerende werkzaamheden versterkt.

Rest mij u veel leesplezier toe te wensen. Net als vorig jaar hebben we twee van onze huurders uitgelicht met een interview. Enigszins symbolisch is dit jaar gekozen voor twee partijen in het Heinekengebouw: Stichting DOCK die hier al sinds de oplevering door Stadsherstel (1999) is gevestigd en SmartMinds als één van eerste nieuwe huurders in 2014 die kans zag in de leeggekomen ruimte!

Ir. N. (Niels) van der Vlist mcd
directeur Stadsherstel Historisch Rotterdam NV



Restauratie en herbestemming

Stadsherstel Historisch Rotterdam investeert in restauraties van monumenten en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam en omgeving. Een restauratie gaat veelal gepaard met herbestemming van het gebouw naar een nieuwe functie om huuropbrengsten te generen zodat financieel verantwoord wordt geïnvesteerd.



RESTAURATIE IN UITVOERING

In 2014 is een groot deel van de gevelrestauratie van het Voormalig Burgerweeshuis in Historisch Delfshaven uitgevoerd. De werkzaamheden worden begin 2015 afgerond. Voor dit deel van de restauratie- en herbestemmingsopgave kon gebruik worden gemaakt van een subsidie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Stadsherstelregeling).

De tekeningen en het restauratiebestek zijn gemaakt door Bureau Polderman | Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies conform de ERM-richtlijnen (Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg). Aan de aannemersselectie hebben Burgy (Leiden), Den Hoed (Bergambacht) en Bouwmeester (Rotterdam) deelgenomen. Aannemingsbedrijf Bouwmeester bleek hierbij de beste aanbieder te hebben. In september 2014 heeft Stadsherstel de opdracht verstrekt en is aangevangen met de werkzaamheden.

De restauratiewerkzaamheden aan de voorgevel hadden onder meer betrekking op: houtrottherstel en schilderwerk kozijnen, inboeten van metselwerk, herstellen van voegwerk en het vervangen van de zinken hemelwaterafvoer. Deels dienden er 'foutjes' uit het verleden te worden hersteld. Op een aantal plekken zijn bakstenen ooit vervangen door verkeerde c.q. lelijke stenen. Bij het verwijderen van deze stenen bleek het ook nog eens om smalle stenen te gaan (steenstrips). De metselaar heeft hier weer juiste stenen voor kunnen vinden en op kleur kunnen maken. Ook de betonnen dakpannen zijn vervangen door oude holle gebakken pannen waardoor het historisch beeld in ere is hersteld.

De werkzaamheden aan de achtergevel waren ingrijpender. In het verleden zijn stalen liggers in de gevel geplaatst om betonnen vloeren op te vangen. Vervolgens heeft men de gevel als geheel gestuct. De vele scheuren in het stucwerk duiden op het roesten van de stalen liggers. Deze zijn dan ook geheel vrij gemaakt om te ontroesten en te behandelen. Bij het verwijderen van het stucwerk bleek ook al snel waarom de hele gevel van een dikke stuc laag was voorzien: een lappendeken van verschillende stenen door herstelwerkzaamheden in de loop der jaren kwam te voorschijn. Stenen en voegwerk met scheuren zijn vervangen en de hele gevel krijgt nieuwe 'damp open' stucwerk. Mede door de lage temperatuur konden deze werkzaamheden niet in 2014 worden afgerond. Dit is doorgeschoven naar het voorjaar van 2015.

Tot slot zijn de deuren in de achtergevel in ere hersteld. De vorm en detaillering van de oorspronkelijke deuren was af te leiden van een oude archieftekening. Door deze deuren te reconstrueren en te plaatsen als vervangingen van de vlakke plaatdeuren – die in het verleden helaas zijn geplaatst – is het historisch beeld weer terug.



HERVORMD BURGERWEESHUIS

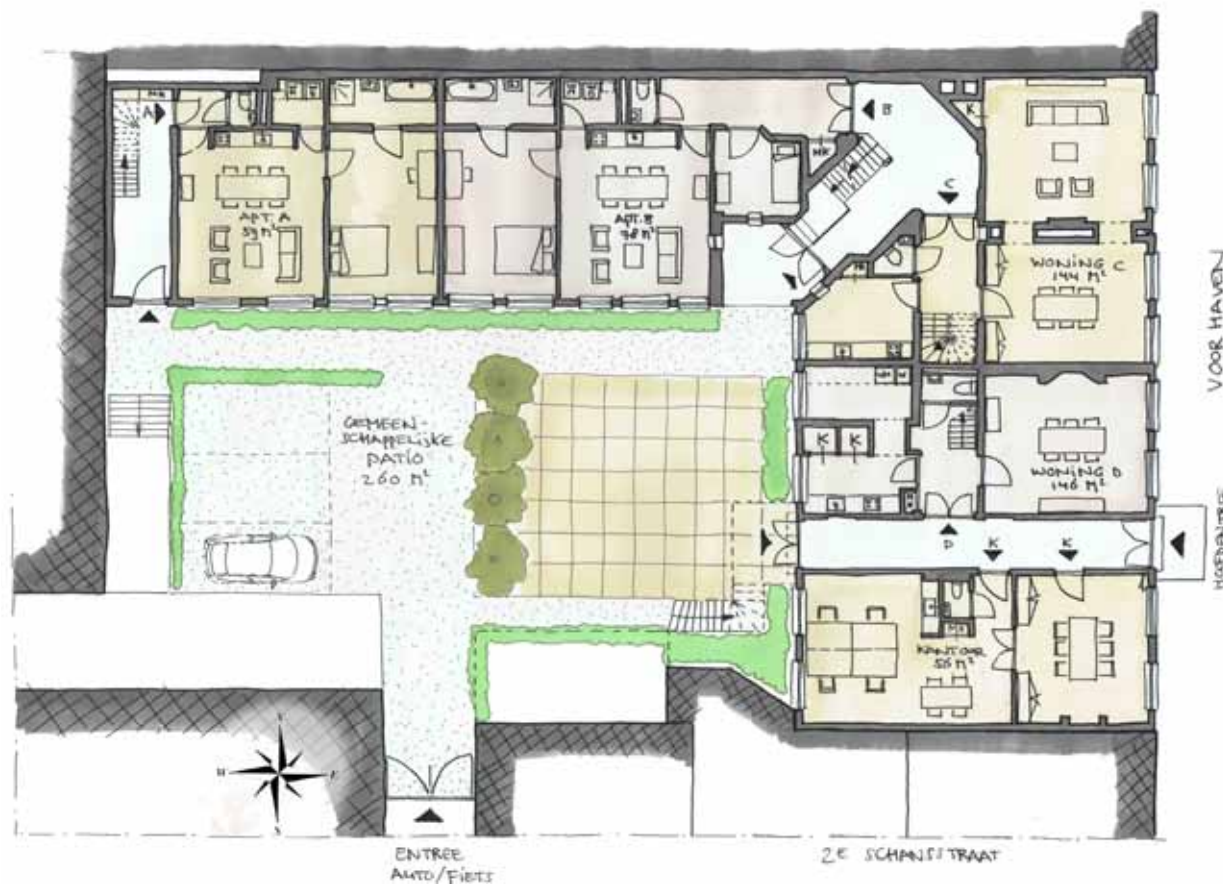
IN VOORBEREIDING

Parallel aan de restauratie van gevel en dak is in 2014 de financiële haalbaarheid van een herbestemming van het Burgerweeshuis tot woningen nader onderzocht. Door een aantal planverbeteringen is de haalbaarheid voldoende aangetoond en akkoord bevonden door de Raad van Commissarissen. In totaal kunnen 11 woningen in het rijksmonument worden gerealiseerd, waarvan drie stuks worden verkocht. De overige woningen zal Stadsherstel verhuren in de vrije sector. Uitgangspunt hierbij is dat Stadsherstel meer dan 50% van het oppervlak van de woningen in bezit houdt zodat zij – binnen de op te richten VvE – bepalend blijft op het gebied van onderhoud en instandhouding.

In de financiële doorrekening is uitgegaan van een inzet van het Eigen Vermogen van circa € 500.000. Hiervoor is in het verslagjaar gestart met het benaderen van de aandeelhouders voor het uitbreiden van

de participatie om het project mogelijk te maken. Dit proces zal in 2015 worden voortgezet. Het indienen van de omgevingsvergunning (inclusief bestemmingsplanprocedure) zal in 2015 plaats vinden op het moment dat er meer zicht is op het bereiken van het streefbedrag. Gelijktijdig zal dan ook worden gestart met de verkoop van de koopwoningen.

In het ontwerp voor de woningen is rekening gehouden met een aantal waardevolle in pandige elementen zoals zeer bijzondere stucplafonds, een fonteintje dat door de kinderen werd gebruikt voor het wassen van de voetjes, en oude schouwen. Een interessant element voor de woningen is dat het achterterrein wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin c.q. hofje. Door de gunstige ligging op het westen kan hier lang van de zon worden genoten.





Onderhoud

Stadsherstel Historisch Rotterdam investeert veel in onderhoud. Daarmee behouden de panden de staat die ze na de restauratie kregen. Inpandige verbeteringen ten behoeve van de verhuurbaarheid vallen ook onder onderhoud. Een aantal belangrijke onderhoudswerkzaamheden die in 2014 hebben plaatsgevonden:

SCHILDERWERK VOORHAVEN 13/15

Schilderwerk en houtrotherstel van kozijnen, ramen en deuren van voormalig woonhuis in Historisch Delfshaven.

NATUURSTEENHERSTEL AELBRECHTSKOLK 35

Herstel van beschadigingen en scheuren hardstenen opgang zowel bij de voordeur als in de entreehal.

HEINEKENGEBOUW: VERBETERINGEN TEN BEHOEVE VAN VERHUUR

Om de verhuur snel op gang te brengen (na faillissement grote huurder) hebben diverse verbeteringen plaatsgevonden. Verouderde vloerbedekking is verwijderd en heeft plaats gemaakt voor een strakke geïmpregneerde egaline vloer. Wanden zijn gesausd en de slechte akoestiek is op veel plekken verbeterd door een akoestische plafond afwerking. Op drie plekken zijn pantry's toegevoegd. Tot slot zijn uitingen en bewegwijzering in (grote) zwarte letters aangebracht op wanden en deuren.

NIEUW COLLECTIEF CV-SYSTEEM VOORMALIGE DRUKKERIJ WYT

De grote cv-ketel voor de verwarming van het gehele rijksmonument had een aantal beperkingen. Niet alle gebouwdelen werden even goed verwarmd, veel storingen en een laag rendement. Door deze te vervangen door een nieuw systeem van zes kleine HR-ketels en nieuwe regeltechniek zijn de problemen opgelost. De ketels schalen op naar gelang de warmtevraag toeneemt. Het vervangingsproject is mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van Greenchoice: huurder en energieleverancier van het gebouw.

Voor de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden werkt Stadsherstel Historisch Rotterdam nauw samen met Bureau Polderman I Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies. Het bureau stelt de werkschrijving of het bestek op en houdt indien nodig toezicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Het merendeel van de zesjarige onderhoudsplannen is eveneens door hen opgesteld.

Ook als het gaat om de uitvoerende partijen stelt Stadsherstel Historisch Rotterdam de nodige kwaliteitscriteria. Er zijn slechts een aantal partijen met wie Stadsherstel samenwerkt op het gebied van de volgende onderdelen: algemeen bouwkundig, zinken loodwerk, schilderwerk en metsel- / voegwerk.

Verhuur

Met circa 16.500 m² kantoorruimte en circa 1.600 m² horecaruimte in portefeuille heeft de verhuur continu de aandacht van onze organisatie. Mede door het faillissement van een grote huurder in het Heinekengebouw eind 2013, betrof het leegstandpercentage aan het begin van het verslagjaar een zorgelijke 20%. Mede door proactief handelen en steeds beter zichtbaar (en vindbaar) worden van het merk 'Stadsherstel Rotterdam' heeft de NV in 2014 een behoorlijk aantal nieuwe huurders mogen verwelkomen. Hierdoor eindigt het verslagjaar met een leegstandspercentage van 8,6%.

In totaal hebben we 16 nieuwe huurders van kantoorruimte in onze monumenten mogen verwelkomen in 2014. In volgorde van groot naar klein:

- **Zien!**
Crooswijksesingel 50-M (Heinekengebouw) / 280 m²
- **Afdeling Buitengewone Zaken**
Voorhaven 19-B (Henkespand) / 180 m²
- **Frank Lucas BV**
Crooswijksesingel 50-K (Heinekengebouw) / 146 m²
- **Johan de Wachter Architecten**
Crooswijksesingel 50-D (Heinekengebouw) / 143 m²
- **Bureau Polderman / BERNS Architectuur**
Eendrachtsweg 67 / 105 m²
- **SmartMinds**
Crooswijksesingel 50-L (Heinekengebouw) / 102 m²
- **Henk Döll Architecten**
Crooswijksesingel 50-A (Heinekengebouw) / 88 m²
- **Yoga je mee?**
Voorhaven 23-A (Henkespand) / 77 m²
- **JHK Vastgoedmanagement**
Crooswijksesingel 50-J (Heinekengebouw) / 60 m²
- **Nisus Food BV**
Crooswijksesingel 50-D (Heinekengebouw) / 58 m²
- **Adhocdocent**
Crooswijksesingel 50-D (Heinekengebouw) / 57 m²
- **Fischer & Aukema Psychotherapie**
Crooswijksesingel 50-D (Heinekengebouw) / 57 m²
- **Vintage Works**
Crooswijksesingel 50-M (Heinekengebouw) / 50 m²
- **Jeroen Veenendaal BV**
Crooswijksesingel 50-A (Heinekengebouw) / 42 m²
- **Pulse Urban Projects**
Crooswijksesingel 50-L (Heinekengebouw) / 42 m²
- **Hero DC**
Crooswijksesingel 50-A (Heinekengebouw) / 29 m²

Na bijna 10 jaar huurder te zijn geweest van Stichting Veerhaven heeft Stadsherstel de huurovereenkomst voor haar eigen huisvesting in het 'drijvend havenkantoor' beëindigd. Stadsherstel deelt nu (2014) samen met Bureau Polderman en BERNS Architectuur de 2^e verdieping van Huize Brenninkmeijer / Eendrachtsweg 67. Naast een besparing in de kosten levert dit ook inhoudelijk meerwaarde op: bezoekers kunnen de restauratiekwaliteit van Stadsherstel ervaren en er kan, indien nodig, snel worden samengewerkt met Bureau Polderman (restaurantadvies) of BERNS (architect).

De woningen in de portefeuille kennen al jaren geen leegstand. Er hebben in het verslagjaar ook geen mutaties plaatsgevonden in de verhuur van de woningen.



STICHTING DOCK



ZIEN!



Hervormd Burgerweeshuis

HISTORIE EN ACHTERGROND

Het oudste gedeelte van dit Rijksmonument is in 1762 gebouwd als woonhuis aan de Voorhaven in opdracht van Cornelis de Wit en Helena Westerbeek die twee jaar later trouwden. Na een aantal verervingen kwam het huis in bezit van Cornelis van der Straal die er in 1872 overleed. Zijn broer Nicolaas van der Straal schonk het woonhuis hierna aan de stad Rotterdam voor de stichting van een Hervormd Burger Weeshuis voor uitdrukkelijk alle protestantse gezindten.

Hier was behoefte aan in Delfshaven doordat men sinds de afsplitsing van Delft (1811) niet meer op het Delfste weeshuis kon terugvallen. De kinderen werden opgevangen in het 'Houhuis' van de Hervormde Gemeente te midden van oude mannen en vrouwen. Deze situatie was verre van ideaal. Er werd dan ook dankbaar gebruik gemaakt van de genereuze schenking: in juni 1873 werd het weeshuis officieel geopend en op 15 november van hetzelfde jaar ontving men de eerste wees.

Begin 20e eeuw ontstond er ruimtetekort. In 1923 kreeg de Rotterdamse architect Cornelis Hoogeveen de opdracht om de uitbreidingsplannen uit te werken. Aan de Voorhaven werd het oude woonhuis met twee traveeën verlengd en in dezelfde architectuur uitgevoerd. Hierin kwam een appartement voor de binnenmoeder en -vader maar ook een nieuw trap-penhuis als ontsluiting voor zowel de oudbouw aan de Voorhaven als een nieuwe vleugel haaks op de oudbouw. In de nieuwe vleugel werden de meisjes gehuisvest, in het oude deel de jongens.

Vanaf midden jaren '30 neemt het aantal wezen gestaag af. Een bomaanval op 28 januari 1942 op de omgeving leidde tot de evacuatie van de nog resterende wezen en maakte daardoor in feite een einde aan het weeshuis. Na de oorlog werd het pand enige tijd verhuurd aan het 'Tehuis voor werkende jongens', maar in 1952 wordt het heropend als 'Jeugdhuis Piet Hein', een voorloper van het 'Buurthuis Piet Hein'. Voor André van Duin is het een belangrijke plek geweest: hier verrichtte hij zijn eerste optredens voor publiek.

In 2010 heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam het pand aangekocht en zich over het rijks-monument ontfermd nadat de buurthuisfunctie (centrum voor cultureel- en maatschappelijk werk) financieel niet meer haalbaar bleek op deze locatie.

Het Heinekengebouw Rotterdam

HISTORIE EN ACHTERGROND

In 1863 kocht G.A. Heineken de grootste brouwerij van Amsterdam genaamd 'De Hooiberg' uit 1592. De zaken gingen voorspoedig en in 1873 werd besloten een tweede vestiging te bouwen in Rotterdam. De gezamenlijke belangen van de twee vestigingen werden, met medewerking van de Rotterdamse Handelsvereniging van Lodewijk Pincoffs (waarbij een obligatielening werd uitgeschreven), op 11 januari 1873 ondergebracht in Heinekens Bierbrouwerij Maatschappij NV. In Rotterdam werd gekozen voor de hoek Crooswijksesingel / Linker Rottekade vanwege de goede aan- en afvoermogelijkheden via de Rotte, maar ook vanwege het flinke aantal waterbronnen dat zich hier bevond. In eerste instantie werd de brouwerij met fabriek gebouwd. In 1882 wordt het eerste kantoorgebouw voor Heineken gebouwd met uitbreidingen in 1895 en 1906. Mede door de snelle bevolkingsgroei van Rotterdam groeit ook de fabriek steeds hard mee.

Vanaf 1922 wordt architect Kromhout ingeschakeld door Heineken voor de verdere uitbreiding en modernisering van de brouwerij en bovendien te zorgen voor meer samenhang en monumentaliteit. Aan de hand van Kromhout ontstonden langs de Rotte een kolen-transporteur, een graansilo en een ziederijgebouw onderling verbonden met een loopbrug. In 1932 kwam daar nog het door Kromhout ontworpen kantoorgebouw aan de Crooswijksesingel bij, dat aansloot op de eerdere kantoorgebouwen uit 1882, 1895 en 1906, ontworpen door andere architecten. Zo ontstond er een prachtig ensemble van beeldbepalende gebouwen op de hoek van de Rotte en de Crooswijksesingel die de diverse losse fabrieksgebouwen van de brouwerij op het achterterrein uit het zicht onttrokken. Het bier werd vanuit Rotterdam naar alle windstreken geëxporteerd en hiermee werd de basis gelegd voor de reputatie van Heineken als wereldmerk.

In 1968 werd de brouwerij naar een modern fabriekscomplex in Zoeterwoude verplaatst. In de jaren zeventig is het oude brouwerijcomplex gesloopt ten behoeve van een nieuwe stadswijk. Helaas zijn ook de prachtige gebouwen langs de Rotte gesloopt, waaronder het Ziederijgebouw waar de brouwketels stonden, een van de meest bewonderde creaties van Kromhout. Het prachtige kantoorgebouw aan de Crooswijkse-singel is dit gelukkig bespaard gebleven. Tot eind jaren negentig heeft Heineken hier kantoor gehouden totdat het regiokantoor bij het distributiecentrum op het bedrijventerrein Rotterdam Noord-West werd gevoegd. Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft het rijksmonument toen kunnen kopen van Heineken. In 1999 heeft Stadsherstel een grondige restauratie laten uitvoeren waarna het is opgeleverd als kantoorgebouw voor diverse huurders. De prachtige historie van het gebouw en de fraaie architectuur spreekt vijftien jaar later gelukkig nog steeds veel ondernemers aan als het gaat om hun huisvestingsvraag.



HEINEKENGEBOUW



Acquisitie

In het verslagjaar is, meer dan in 2013, actief acquisitie gevoerd richting gemeente Rotterdam. De gemeente heeft nog altijd een aanzienlijke vastgoedportefeuille die het graag wil verkleinen door vastgoed af te stoten. Binnen de portefeuille bevinden zich een aantal rijksmonumenten die van grote cultuurhistorische waarde zijn voor de stad. Het huidige verkoopbeleid van de gemeente onderkent de bijzondere waarde van deze monumenten helaas niet. Op alle niveaus binnen de gemeente attendeert Stadsherstel Rotterdam op het belang van het cultureel erfgoed en het belang van voorzichtigheid ten aanzien van de verkoop daarvan.

Het Rijk heeft dat betreft in 2014 een interessante keuze gemaakt. Zij beschouwd het in bezit houden (en daarmee instandhouding) van rijksmonumenten niet langer als haar kerntaak. Echter, van 'platte' verkoop is geen sprake. Het Rijk heeft in december 2014 heel bewust 31 rijksmonumenten overgedragen aan de Nationale Monumentenorganisatie (NMo). De NMo is een initiatief van een aantal Stadsherstelorganisaties. Het Rijk heeft op deze manier de instandhouding met professioneel opdrachtgeverschap geborgd. In de verkoopaktes wordt opgenomen dat de monumenten niet zondermeer mogen worden doorverkocht, waarmee wordt voorkomen dat de monumenten alsnog in 'verkeerde handen' komen. Dit is een zeer interessant voorbeeld voor de gemeente Rotterdam en Stadsherstel Historisch Rotterdam. Stadsherstel heeft dan ook aangeboden aan de gemeente om gezamenlijk een vergelijkbare verkenning te verrichten. In 2015 krijgt dit hopelijk een vervolg.

Aan- en verkopen

In het verslagjaar zijn geen panden aangekocht of verkocht.

Landelijke ontwikkelingen

PROFESSIELE ORGANISATIES MONUMENTENBEHOUD (POM)

Voor het in stand houden van rijksmonumenten is de landelijke Brim-subsidie van belang om de hoge onderhoudskosten enigszins te drukken. Onderhoudskosten over een periode van zes jaar, met in totaal een maximaal bedrag van 3% van de herbouwwaarde, worden voor 50% gesubsidieerd. De andere helft en overige onderhoudskosten komen voor rekening van de eigenaar. Het totaal beschikbare budget is echter ontoereikend voor alle indieners, waardoor het op voorhand niet gezegd is dat de subsidie wordt toegekend.

Uitzondering hierop vormen organisaties die zijn aangewezen als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Hun subsidieaanvragen hebben voorrang waardoor zij vrijwel zeker zijn van toekenning. In 2013 kon er voor het eerst een aanvraag worden ingediend om te worden aangewezen als POM en dit heeft nogal wat losgemaakt binnen de wereld van 'Stadsherstellen' en overige organisaties die zich richten op het behoud van monumenten. Een door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangestelde commissie beoordeelde de aanvragen en heeft het merendeel afgewezen, waaronder een aantal organisaties die wel de erkenning hadden van de voorloper van de POM (AOM status) zoals Stadsherstel Den Haag en Utrecht. De belangrijkste motivering voor de afwijzingen is dat deze organisaties volgens de commissie onvoldoende hebben aangetoond dat er sprake is van het borgen van de keten van instandhoudingskwaliteit. Ook Stadsherstel Historisch Rotterdam is uiteindelijk op dit criterium afgewezen. Er wordt dus feitelijk gesteld dat de kleine monumentenorganisaties niet in staat zijn de kwaliteit te borgen als het gaat om ontwerp en bestek, uitvoering van restauraties en het verrichten van onderhoud. Dit is bij de Stadsherstelorganisaties die zich al meer dan tientallen jaren inzetten op het gebied van monumentenbehoud bijzonder slecht gevallen.

Bovendien wordt nog altijd niet duidelijk hoe nu getoetst wordt op deze criteria. Ook in 2014 is via de landelijke Federatie Instandhouding Monumenten (FIM) kritiek geleverd op deze onduidelijkheid en de werkwijze van de commissie. Hier lijkt echter geen gehoor aan te worden gegeven. Vrijwel alle nieuwe aanvragen en bezwaarschriften in 2014 zijn afgewezen. Men lijkt niet genegen om meer organisaties de status te verschaffen.

BRIM-SUBSIDIES

Ondanks de afwijzing voor de POM-status, heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam in het verslagjaar acht nieuwe Brim-plannen ingediend voor een zesjarige onderhoudssubsidie. Hiervan zijn er uiteindelijk zes toegewezen. In 2015 start voor deze rijksmonumenten de onderhoudscyclus conform de subsidieaanvraag.

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 stadsherstellichamen. Stadsherstel Rotterdam is een van de organisaties waarop deze regeling van toepassing is. De compensatie is gekoppeld aan investeringen in rijksmonumenten. Hiervoor dienen restauratieprojecten te worden ingediend. In 2015 kunnen voor de laatste keer projecten worden ingediend, waarna de regeling eindigt.

PILOTREGELING OCW:

DUURZAAMHEID & RESTAURATIE

In 2014 is het ministerie van OCW een pilotregeling gestart voor leden van de Federatie Instandhouding Monumenten. Het gaat hierbij om het combineren van duurzaamheidsmaatregelen bij restauratiewerkzaamheden aan rijksmonumenten die niet als woning in gebruik zijn. Stadsherstel Rotterdam heeft hiervoor de voormalige drukkerij WYT ingediend (thans verhuurd als kantoorruimte). Meer duidelijkheid rondom de subsidie en de eventuele toekenning volgt in 2015.

LAAGRENTENDE FINANCIERING

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



Stichting Vrienden van Monumentaal Erfgoed

Gemeentelijke monumenten en historisch waardevolle objecten vallen buiten de landelijke subsidieregelingen (rijksmonumenten). Daarnaast is toekenning van landelijke subsidieregeling een steeds lastigere opgave gebleken en is de beschikking per monument de afgelopen jaren kleiner geworden. Om de financiële middelen voor het investeren in restauraties en onderhoud te versterken, hebben directie en Raad van Commissarissen in het verslagjaar het initiatief genomen tot het oprichten van de Stichting Vrienden van Monumentaal Erfgoed Rotterdam. De stichting heeft als doel het financieel ondersteunen van restauraties van monumenten en historische waardevolle objecten in Rotterdam. In de loop van 2015 zal de opzet van de stichting verder worden uitgewerkt en zal een aanvraag voor aanwijzing tot culturele ANBI worden ingediend bij de belastingdienst. Met het verkrijgen van deze 'ANBI-status' hoopt de stichting het werven van giften door (Rotterdamse) particulieren en fondsen te bevorderen. Op deze wijze kan de stichting bijdragen aan (onrendabele) restauratieopgaven van Stadsherstel Historisch Rotterdam.

FUSIE STADHSHERSTEL HISTORISCH ROTTERDAM NV EN HISTORISCHE GEBOUWEN ROTTERDAM BV

Historische Gebouwen Rotterdam BV (een 100% dochteronderneming van de NV) is ooit opgericht om de bedrijfsmatig verhuurde panden een juiste juridische en fiscale plaats te geven. Hiermee bleef de NV, waarin de woningen werden ondergebracht, vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Vanaf 2008 zijn echter woningcorporaties, en vergelijkbare organisaties (zoals de 'Stadsherstellen') vpb-plichtig. De reden om zowel een NV als een BV te exploiteren verviel met deze wetwijziging. Mede op aanwijzing van de accountant en de fiscaal adviseur is gekozen voor een fusie. De administratie wordt hierdoor vereenvoudigd, voor 2014 is nog maar één jaarrekening opgesteld.

Na instemming door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering voor Aandeelhouders op 16 juni 2014, vond op 29 juli 2014 de formele juridische fusie plaats in de vorm van een moeder-dochter fusie. Genoemde fusie is ingegaan per 1 januari 2014. De activa en passiva van de verdwijnende vennootschap, Historische Gebouwen Rotterdam BV, zijn tegen boekwaarde ingebracht in Stadsherstel Historisch Rotterdam NV en gemeld en verwerkt bij de Kamer van Koophandel en het Kadaster in Rotterdam.

Financiering & risicobeheersing

In 2014 zijn geen nieuwe financieringen afgesloten. De tot 1 oktober 2016 lopende financiering bij de Triodos Bank (inzake Eendrachtsweg 67) is in het verslagjaar gewijzigd. De rente is verlaagd van 4,75% (bij conveniërende huur) naar 3,5% met een nieuwe looptijd van 10 jaar. Hiervoor was een eenmalig boete verschuldigd van € 9.198. De overige financieringen zijn in het verslagjaar ongewijzigd gebleven.

De vennootschap verwacht mogelijke acquisities te kunnen financieren met de bestaande leencapaciteit in combinatie met de uitbreiding van kapitaal door subsidies van de overheid, en een incidentele emissie van aandelen. Schommelingen van lopende liquiditeitsbehoeften kunnen worden gedekt vanuit de bestaande kredietfaciliteiten.

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. De solvabiliteit bedroeg aan het eind van 2014 56,5%.

FINANCIEEL RESULTAAT 2014

De winst- en verliesrekening over 2014 vertoont een positief netto resultaat van € 242.005. De directie stelt voor om over 2014 geen dividend uit te keren. Het netto resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.





Huurders van het eerste uur

Interview DOCK

Toen Stadsherstel in 1999 het Heinekengebouw aankocht was welzijnsstichting DOCK meteen van de partij als één van de eerste huurders. Nagenoeg de gehele derde verdieping werd en wordt nog steeds gehuurd. Een prachtige ruimte met van alle kanten lichtinval en een schitterend uitzicht over de omringende wijk. Waar in 1999 DOCK met een groot deel van de 30 medewerkers in kon, is nu uitsluitend het hoofdkantoor van DOCK gehuisvest. DOCK is inmiddels een van de grotere welzijnsorganisaties van Nederland met ruim 300 medewerkers in dienst. In gesprek met Jan Hoefsloot, directeur-bestuurder van DOCK en al vanaf de oprichting directeur.

In 1996 werd DOCK opgericht als welzijnsorganisatie van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. Met toen 30 medewerkers en uitsluitend werkzaam in Kralingen-Crooswijk is DOCK nu uitgegroeid tot een brede welzijnsorganisatie met ruim 300 medewerkers en meer dan 2000 vrijwilligers. Niet uitsluitend werkend in één deelgemeente maar inmiddels werkend in alle wijken van Rotterdam en ook in Amsterdam, Haarlem en Zaanstad.

DOCK kenmerkt zich door twee belangrijke kernkwaliteiten. Allereerst is daar de integrale aanpak. Medewerkers van DOCK moeten van alle markten thuis zijn. DOCK vraagt gepassioneerde medewerkers die durven te ondernemen, niet in hokjes denken en alle soorten van welzijnswerk op kunnen pakken (van buurthuiswerk tot maatschappelijk werk en van participaties tot buurtbemiddeling). Alleen jongerenwerk wordt door DOCK als aparte discipline gezien die specialistische kennis van deze doelgroep vraagt (ambulant jongerenwerk, jongeren coaching, school-maatschappelijk werk).

Een tweede kernkwaliteit in de Rotterdamse aanpak: geen woorden maar daden, mouwen opstropen en schouders eronder. Die daadkrachtige Rotterdamse aanpak is ook in Noord-Holland niet onopgemerkt gebleven. Doordat welzijnswerk tegenwoordig aanbesteed moet worden door gemeenten heeft DOCK haar specifieke kennis en kunde ook ingezet bij aan-

bestedingen in die regio. Juist die Rotterdamse aanpak sloeg daar zeer aan hetgeen resulteerde in opdrachten in Amsterdam, Haarlem en Zaanstad. Ook in Rotterdam waar in 2012 werd begonnen met aanbesteden van het welzijnswerk heeft DOCK haar werkgebied fors uitgebreid. Volgens Jan Hoefsloot gaat het daarbij vooral om de kwaliteit van de dienstverlening en in mindere mate om de prijs. Jan is dan ook trots dat juist de kwaliteit van DOCK de doorslag heeft gegeven bij het verwerven van nieuwe opdrachten. Het gaat hem immers niet om groter te groeien maar vooral om goed welzijnswerk aan te bieden aan de mensen die dat nodig hebben.

Als huurder van het eerste uur kent DOCK haar medehuurlers goed. Soms leidt dit zelfs tot zakelijke afspraken. Zo wordt de nieuwe website van DOCK gemaakt door de burens en heeft de onderbuurman geadviseerd over de nieuwe kantoorinrichting. Om alle huurders nog beter te leren kennen organiseerde DOCK onlangs een succesvolle netwerkborrel op haar bovenverdieping. Jan Hoefsloot hoopt dat een volgende netwerkborrel beneden in de kelder van het gebouw kan worden georganiseerd. Hij rekent er dan op dat het voornemen van Heineken om op haar oorspronkelijke thuisplek een grandcafé te beginnen daadwerkelijk doorgaat. Een mooie ontmoetingsplek van alle huurders van het gebouw maar ook een prachtige ontmoetingsplek voor de buurt. Jan Hoefsloot en zijn medewerkers zullen er zeker gebruik van maken.

Trotse huurders in het Heinekengebouw

Interview Smart Minds

Sinds een jaar huurt Smart Minds een prachtige kantoorruimte in het historische Heinekengebouw aan de Crooswijkse singel. Volgens chef concept Jan Storm was dit de voormalige directiekamer van Freddy Heineken. Zeker weten doet hij dat niet maar omdat het de mooiste ruimte van het gebouw is, lijkt dat hem niet meer dan logisch.

De eigen website van Smart Minds blinkt uit door het uitnodigende karakter om kennis te maken met de organisatie. Daarbij wordt ook de voormalige Heinekenbrouwerij ten positieve gebruikt om potentiële klanten uit te nodigen voor een heerlijk kopje koffie om te bezien of Smart Minds hen ten dienste kan

zijn. Straks kan mogelijk dat kopje koffie gedronken gaan worden in het Heineken Grand Café op de begane grond van het gebouw. De heren van Smart Minds zouden het zeker toejuichen wanneer Heineken weer terug zou keren naar haar Rotterdamse geboortegrond. En bij een kopje koffie zal het dan zeker niet blijven!

Na eerst anderhalf jaar in een rommelig verzamelgebouw gehuisvest te zijn geweest, is Jan Storm blij dat Smart Minds ruim een jaar geleden naar dit prachtige Heinekenkantoor is verhuist. Dit pand past beter bij de cultuur van Smart Minds en zeker ook bij hun klantengroep die hier perfect kan worden ontvangen. Bezoekers zijn altijd direct enthousiast over de mooie ruimte, de bijzondere entree en het schitterende uitzicht op de Crooswijkse singel. De drie Rotterdamse oprichters, naast Jan Storm zijn dit Martijn Duin en Sarthak Patnaik, zitten er ruim en comfortabel bij. Ook hun drie stagiaires hebben over de ruimte niets te klagen.

Hoewel Smart Minds zich vooral richt op de Rotterdamse markt van startende ondernemers en MKB-bedrijven, is het wel onderdeel van een wereldwijd consortium met vestigingen in Australië, Nieuw Zeeland en India. Daardoor staan meer dan 70 specialisten klaar om vanuit een ander werelddeel ondersteuning te bieden bij soms zeer specifieke online oplossingen. De corebusiness van Smart Minds is het begeleiden van klanten bij hun gehele online strategie. Dat begint met de analyse wie je klanten zijn, waar ze zitten en wat ze willen en het eindigt bij het inzetten van de juiste tools om deze klanten naar binnen te trekken en binnen te houden. Een apart fenomeen binnen Smart Minds is de ReputatieDokter. Met dit instrument zorgt Smart Minds ervoor dat een meer negatief bericht over een bedrijf of persoon wat minder gemakkelijk gevonden wordt op internet terwijl de meer positieve berichten daarentegen juist meer naar voren komen. Feitelijk wordt de rangschikking van berichten op internet zo gewijzigd dat de reputatie van een individu of bedrijf niet door een enkel incident (welke vaak onevenredig veel negatieve aandacht krijgt) te veel schade wordt aangedaan.



Accountantsverklaring

Aan: De aandeelhouders van
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 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 bestuur 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 opmaken 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 entiteit.

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 entiteit 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 de samenstelling van het vermogen van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 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, 15 mei 2015

RSM Tempelman Registeraccountants
W. Groeneveld RA

Jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2014 Voor winstbestemming		
	2014	2013
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	24.627.050	24.627.050
Vlottende activa		
Vorderingen	134.544	86.544
Liquide middelen	<u>102.750</u>	<u>123.415</u>
	237.629	209.959
	24.864.679	24.837.009
PASSIVA		
Eigen vermogen	14.056.287	13.717.312
Voorziening groot onderhoud gebouwen	627.883	635.133
Langlopende schulden	9.209.768	9.532.351
Kortlopende schulden	<u>970.741</u>	<u>952.213</u>
	24.864.679	24.837.009

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014		
	2014	2013
Netto-omzet	1.555.368	1.548.744
Kosten		
Personeelskosten	159.270	150.775
Overige bedrijfskosten	<u>721.776</u>	<u>610.586</u>
	881.046	761.361
	674.322	787.383
Bedrijfsresultaat		
Financiële baten en lasten	-362.712	-360.343
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	311.610	427.040
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-69.003</u>	<u>-98.035</u>
Resultaat na belastingen	242.607	329.005

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, statutair gevestigd te Rotterdam, bestaan voornamelijk uit de exploitatie en restauratie van monumentaal onroerend goed.

Fusie en vergelijkende cijfers

Op 29 juli 2014 is de akte van fusie gepasseerd door Mr. J.C. Kuiken MRE notaris te Rotterdam. De juridische fusie heeft plaatsgevonden in de vorm van een moeder-dochter fusie. Deze fusie is ingegaan op 1 januari 2014. De activa en passiva van de verdwijnende vennootschap Historische Gebouwen Rotterdam BV zijn tegen boekwaarde ingebracht in Stadsherstel Historisch Rotterdam NV. De cijfers van vorig boekjaar zijn aangepast om reden van vergelijkbaarheid.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Op grond van artikel 396 lid 6 worden fiscale grondslagen toegepast. Bedragen luiden in euro's. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de betreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen, ontvangen subsidies en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Vanwege het bijzondere en unieke karakter van de vastgoedbeleggingen (historisch erfgoed) is de afschrijvingslast nihil.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Voorziening groot onderhoud gebouwen

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud van gebouwen wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht. De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar in rekening gebrachte huur onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen. Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht, gebaseerd op de tot balansdatum in het kader van de dienstverlening gemaakte kosten in verhouding tot de geschatte kosten van de totaal te verrichten dienstverlening. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegekend.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en –lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en –lasten van uitgegeven en ontvangen geldmiddelen.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met vrijgestelde en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare posten.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

	31-12-2014	31-12-2013
Materiële vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	24.627.050	24.627.050
Vastgoedbeleggingen		
Boekwaarde per 1 januari 2014		24.627.050
Investeringen		116.908
Afschrijvingen		-
Ontvangen bijdragen en subsidies		-116.908
Boekwaarde per 31 december 2014		24.627.050
Aanschaffingswaarde		24.627.050
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-
Boekwaarde per 31 december 2014		24.627.050
	31-12-2014	31-12-2013
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	70.276	26.479
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	4.398
Overige vorderingen	5.571	6.771
Overlopende activa	59.032	48.896
	134.879	86.544
Handelsdebiteuren		
Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen.		
De voorziening bedraagt per 31 december 2014 € 100.000 (2013: € 100.000).		
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	8.608	5.872
Saldo servicekosten	50.424	43.024
	59.032	48.896
Liquide middelen		
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.		

Eigen vermogen	31-12-14	31-12-13
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn	12.577.400	12.512.635
125.774 gewone aandelen nominaal € 100		
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		
Middels akte van Houthoff Buruma d.d. 13 juni 2014 is de nominale waarde van het aandelenkapitaal omgezet van € 0,46 naar € 100 per aandeel en is een deel van de aandelen ingetrokken.		
Gewone aandelen		
Stand per 1 januari 2014		12.512.635
Uitgifte van aandelen		100.600
Omzetting aandelen		-35.835
Stand per 31 december 2014		12.577.400
	2014	2013
Overige reserves		
Stand per 1 januari	875.672	837.702
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	329.005	270.866
Geëffectueerd stockdividend (2011)		-232.896
Intrekking aandelen	31.603	
Stand per 31 december	1.236.280	875.672
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	329.005	270.865
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-329.005	-270.865
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	242.607	329.005
	242.607	329.005
	31-12-14	31-12-13
Voorziening groot onderhoud		
Voorziening groot onderhoud gebouwen	627.883	635.133
Dit betreft een voorziening voor grond onderhoud, gebaseerd op meerjarige onderhoudsplannen.		
Langlopende schulden		
Restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	68.100	73.309
Restauratiehypotheek inzake Stieltjesstraat	1.004.412	1.037.921
Restauratiehypotheeken inzake Crooswijksesingel 50	1.554.977	1.621.032
Hypotheek inzake Voorhaven 57	185.445	188.821
Restauratiehypotheeken inzake Dunantstraat/Pieter de Hoochweg	2.325.968	2.411.868
Restauratiehypotheek inzake Eendrachtsweg 67	241.910	249.532
Restauratiehypotheek inzake Baden Powelllaan 12	51.319	54.846
Restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.474.882	1.540.460
Stichting Nationaal Restauratiefonds bouwdepots	-110.744	-115.711
Hypothecaire lening Westzeedijk	1.016.635	1.064.095
Lening Stichting Oranje Fonds inzake Eendrachtsweg	800.000	800.000
Hypothecaire lening Voorhaven	252.500	262.500
Lening Triodos bank inzake Eendrachtsweg	218.166	261.122
Overige schulden	126.198	82.556
	9.209.768	9.532.351

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Aelbrechtskolk 35/37

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 145.210 verstrekt in 1994, 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 Restauratiefonds inzake Stieltjesstraat

Dit betreft vier restauratiehypotheeken ad totaal € 1.250.000 verstrekt in 2006 en 2008 met een looptijd van 30 jaar. Het rentepercentage is vast (deels gedurende 10 jaar/deels de gehele looptijd) en bedraagt gemiddeld 2,71%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Stieltjesstraat.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Crooswijksesingel 50

Dit betreffen drie restauratiehypotheeken, totaal ad € 3.307.097 verstrekt in 1999, 2001 en 2013. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt gemiddeld 2,88%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek (2^e in rang) op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds hypotheek inzake Voorhaven 57

Dit betreft een hypotheek ad € 200.000 verstrekt in 2009. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende een periode van 10 jaar en bedraagt 5,50%. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek (1^e in rang gezamenlijk met de Rabobank).

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Dunantstraat/Pieter de Hoochweg

Dit betreft twee restauratiehypotheeken totaal ad € 3.220.260 verstrekt in 2003 en 2004. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende een periode van 10 jaar en bedraagt gemiddeld 3,02%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand en het pand aan de Crooswijksesingel. Tevens is voor een bedrag van € 6.500.000 aan positieve/negatieve hypotheekverklaringen afgegeven op een aantal panden in bezit van de vennootschap.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Eendrachtsweg 67

Dit betreft een restauratiehypotheek ad € 272.940 verstrekt in 2011. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele looptijd en bedraagt 1,50%. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Baden Powelllaan 12

Dit betreft een restauratiehypotheek ad € 104.114 verstrekt in 1998. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele looptijd en bedraagt 1,70%. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Westzeedijk 497

Dit betreft vier restauratiehypotheeken, totaal ad € 1.850.000 verstrekt in 2009. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende een periode van 10 jaar en bedraagt gemiddeld 4,03%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek (2^e in rang) op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake bouwdepots

Er zijn twee bouwrekeningen:
→ Bouwrekening inzake Voorhaven 57 tegen een rente van 5,1%;
→ Bouwerrekening inzake Crooswijksesingel 50 tegen een rente van 1,5%.

Rabobank inzake Westzeedijk 497

Dit betreft een lening ad € 1.424.000 verstrekt in 2007. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast voor een periode van 10 jaar en bedraagt 4,80%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Westzeedijk. Tevens is als zekerheid verstrekt de verpanding van de huurpenningen op deze locatie en de eventueel aan deze vordering verbonden rechten en zekerheden.

Lening Stichting Oranje Fonds inzake Eendrachtsweg 67

Dit betreft een lening ad € 800.000. De lening dienst uiterlijk 29 januari 2020 geheel te zijn afgelost, tenzij de Stichting uiterlijk op 1 oktober 2019 schriftelijk te kennen geeft dat de lening uiterlijk op 29 januari 2030 dient te zijn afgelost. Het rentepercentage is variabel en wordt bepaald aan de hand van het percentage van gemiddeld dividend dat in de drie achterliggende boekjaren aan aandeelhouders is uitgekeerd. Voor 2014 bedraagt het rentepercentage 2,33%.

Rabobank inzake Voorhaven 57

Dit betreft een lening ad € 300.000 verstrekt in 2009. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar, met ingang van 1 juni 2011. Het rentepercentage is vast gedurende een periode van 10 jaar en bedraagt 5,60%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Voorhaven 57. Verder zijn alle huidige en toekomstige vorderingen uit hoofde van ontvangen huurpenningen van het pand verpand.

Triodos Bank inzake Eendrachtsweg 67

Dit betreft een lening ad € 261.122 verstrekt in 2010. De maximale hoofdsom mag € 600.000 bedragen. Op 27 juni 2014 is een aanvullende kredietovereenkomst aangegaan onder de volgende voorwaarden. Aflossing van de gehele lening dient uiterlijk 1 juli 2024 (was 1 oktober 2016) te zijn voldaan. Na oplevering van renovatie dient € 4.500 per kwartaal te worden afgelost. Het rentepercentage bedraagt 3,50% tot 1 april 2024.

Als zekerheid is verstrekt een eerste recht van derdenhypotheek ad € 600.000 op het pand. Tevens is als zekerheid verstrekt de verpanding van de huurpenningen met betrekking tot het pand.

Van de langlopende schulden per 31 december 2014 heeft een bedrag van € 7.730.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

	31-12-14	31-12-13
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen	362.966	351.033
Schulden aan leveranciers	144.456	114.892
Belasting en premies	195.642	194.699
Overige schulden	93.953	178.193
Overlopende passiva	173.724	113.396
	970.741	952.213

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en gestelde zekerheden

Voorwaarden Stichting Nationaal Restauratiefonds

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

- de solvabiliteit van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV moet minimaal 50% bedragen. Wel dient gestreefd te worden naar een solvabiliteit van minimaal 60%;
- verpanding (bij voorbaat) van de gelden op bouwrekeningen aan Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- continuering van het non-cash dividend beleid van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV.

Verhuur onroerende zaken/bankgaranties

Met een aantal huurders zijn langlopende huurovereenkomsten overeengekomen. Door een aantal huurders zijn bankgaranties afgegeven. Het totaal aan uitstaande bankgaranties beloopt per ultimo 2014 circa € 320.000.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Netto-omzet

De netto-omzet is in 2014 ten opzichte van 2013 met 0,4% gestegen.

	2014	2013
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	137.188	133.080
Sociale lasten	19.913	15.455
Overige personeelskosten	2.169	2.240
	159.270	150.775

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Op grond van arftikel 2.383 lid 1 BW wordt geen melding gemaakt van de bezoldiging van bestuurders en commissarissen aangezien de opgave is te herleiden tot één enkel natuurlijk persoon.

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2014 gemiddeld 2 personeelsleden op parttime basis werkzaam (2013: 2).

Overige bedrijfskosten

Exploitatiekosten onroerend goed	615.510	401.953
Kantoorkosten	52.143	38.822
Algemene kosten	54.123	169.811
	721.776	610.586

Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente bouwrekeningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	3.277	3.589
	3.277	3.589

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente rekening-courant bank	-1.663	-563
Rente Belastingdienst	-6.096	-2.897
Rente lening Stichting Oranje Fonds	-18.640	-18.640
Rente leningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	-236.286	-258.025
Rente hypotheek Rabobank	-68.816	-69.791
Rente lening Triodos Bank	-34.488	-14.016
	-365.989	-363.932

Overige gegevens

Statutaire regeling winstbestemming

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 dividend uitkering tot ten hoogste 5% van het nominaal bedrag van de aandelen per jaar, of zoveel meer of minder 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.

Bestemming van de winst van het boekjaar

De directie stelt voor om de winst over 2014 ad € 242.607 in het boekjaar 2015 toe te voegen aan de overige reserves. In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post ‘Onverdeelde winst’.

ABN AMRO Bank NV
Actiam NV
AD NieuwsMedia BV
AM Holding Vastgoedontwikkeling BV
Amvest Participaties II BV
Aon Groep Nederland BV
ASR Deelnemingen NV
ASR Schadeverzekering NV
Banque Artesia Nederland NV
Beheersmaatschappij Breesaap BV
Beheermaatschappij De Heyde BV
Drs J.Th. Bernard
Blauwhoed Groep BV
C&A Nederland CV
Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A.
Deutsche Bank AG
Dura Participatie BV
Dura Vermeer Bouw Heyma BV
DVB Bank SE
J.P. van Eesteren BV
Europees Massagoed-Overslagbedrijf (EMO) BV
FGH Bank NV
FixPlan BV
Gemeente Rotterdam
H.D. Projectrealisatie BV
Heineken Nederland BV
Heijmans Vastgoed BV
HILLGATE Investments BV
Historisch Genootschap Roterodamum
Hollandsche Beton Groep NV
ING Bank NV
Kolpa VVS Beheer BV
Koninklijke Aannemingmaatschappij Van Waning BV
Koninklijke Volker Wessels Stevin NV
Koninklijke Vopak NV
Koninklijke Woudenberg Ameide BV
Leyten Vastgoedontwikkeling BV
LSI Participations BV

Maasmond BV
Maersk Holding BV
Manhave Vastgoed BV
Middelland Beheer BV
NEXT Real Estate BV
Van Omme & De Groot Participatiemaatschappij BV
OVG Projectontwikkeling BV
Parc Makelaars BV
PortionPack Holland BV
ProDelta Holding BV
Rabo Vastgoedgroep Holding NV
REI Fund Netherlands BV
Rodamco Nederland Winkels BV
Royal Imtech NV
Simmons & Simmons LLP
Smit Internationale Beheer BV
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 Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam
Stichting Woonbron
Stichting Woonstad Rotterdam
TBI Holdings BV
Unilever NV
VastNed Offices Benelux Holding BV
Vesteda Investment Management BV
F.L. van Vliet
Volker Bouwmaatschappij BV
Vopak Nederland BV
Van der Vorm Vastgoed Holding BV
W. Warnar Beheer BV
Van Zon Consultancy BV

ALGEMENE INFORMATIE

Raad van Commissarissen

ir. G.J. Woudenberg,
president-commissaris
S.M.T. Schipper
mr. H.M.I.Th. Breedveld (*PER 15
DECEMBER 2014 AFGETREDEN*)
drs. J. Dura
mr. R.A. van Gerrevink
J. de Mooij
ir. S.B. de Vries

Directie

ir. N. van der Vlist mcd

Directiesecretariaat

mevrouw E.W.F. de Winter

Accountant

RSM Tempelman

Doelstelling van de vennootschap

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV heeft tot doel het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam en omgeving.

Correspondentieadres

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV
Postbus 23080
3001 KB Rotterdam

T 010 - 240 09 99
E info@stadsherstel-rotterdam.nl
W www.stadsherstel-rotterdam.nl

ABN AMRO Bank NLO6 ABNA 0426 0188 26
Handelsregis ter nr. 24140008

Bezoekadres

Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam

Colofon

Jaarverslag 2014
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ONTWERP
ZEE strategie & ontwerp

FOTOGRAFIE
Teenstra Fotografie
ZEE strategie & ontwerp



EENDRACHTSWEG 67

