

A close-up photograph of a light-colored, textured building facade. A dark, weathered metal spike or nail is embedded in the wall. Below it, a decorative architectural cornice with multiple horizontal ridges is visible. The sky is partially seen in the upper left corner.

**Stadsherstel
Historisch
Rotterdam**
Jaarverslag
2015



Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2015

Inhoudsopgave

Preadvies van de raad van commissarissen	4
Over Stadsherstel Historisch Rotterdam	5
Directieverslag	
Woord vooraf	6
Restauratie en herbestemming	8
Onderhoud	14
Verhuur	18
Aan- en verkopen	20
Gemeentelijk beleid	20
Landelijke ontwikkelingen en subsidies	22
Financiering & risicobeheersing	23
Interview huurders	
&Beyond Sales	24
beeline	26
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29
Jaarrekening 2015	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 2015 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 Rotterdam) en vervolgens vastgesteld in de vergadering van 25 april 2016. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Wij stellen u voor om:

- de jaarrekening 2015 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

Gevolgte werkwijze

In 2015 heeft de Raad viermaal vergaderd conform een vooraf vastgesteld schema. In de vergaderingen kwamen onder andere het aankoop-, restauratie-, onderhoudsbeleid, de meerjarenbegroting, de jaarstukken en de kwartaalcijfers aan de orde. Daarnaast is gesproken over het verkrijgen van de gewenste status als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). De in het vorige verslagjaar opgerichte Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam, die zich zal richten op het verwerven van fondsen is in 2015 met haar werkzaamheden gestart. 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 was de heer ir. G.J. Woudenberg aftredend en werd opnieuw benoemd met algehele instemming voor een laatste termijn. De heer Mr W.J.H. Koster werd benoemd voor een eerste termijn als commissaris.

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 voor het historisch erfgoed in Rotterdam 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 allen 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 e.o.

Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft 17 historische gebouwen (in totaal circa 19.000m²) 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 bij de Euromast 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 vier vaste medewerkers. Daarnaast werken wij op freelance basis met verschillende bouwen restauratiedeskundigen. De organisatie wordt gekenmerkt door een Rotterdamse 'no-nonsense' mentaliteit met veel praktijkkennis op het gebied van restaureren, herbestemmen en financiën.

Haalbaarheidsonderzoek, 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 lid van de landelijke Federatie Instandhouding Monumenten (FIM), de koepelorganisatie voor stedelijke, regionale en landelijke monumenten-beheerderorganisaties.

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.

Directieverslag

Woord vooraf

Voor u ligt het jaarverslag van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV. Naast de inhoud van ons werk kunnen we dit jaar tevreden zijn over het behaalde financiële resultaat. De resultaten van de inzet van onze organisatie in 2014 om met name het Heinekengebouw weer goed verhuurd te krijgen, kon in 2015 worden voortgezet. Aan het einde van het eerste kwartaal was de leegstand terug gebracht tot 5,2%. Vanaf september tot het einde van het verslagjaar kon slechts 3,5% leegstand worden genoteerd! Daarbij gaat het steeds vaker om relatief kleine huurders: ondernemers die op zoek zijn naar een ruimte van 30 tot 100 m². In verschillende gebouwen in de portefeuille (waaronder het Heinekengebouw en het Henkespand) kunnen deze ruimtes worden aangeboden. Op het gebied van beheer vraagt dit wel de nodige aandacht: meer afstemming tussen huurders, meer gezamenlijke voorzieningen en meer communicatie.

De 'opmars' van Rotterdam is ook in 2015 doorgezet met als voorlopig hoogtepunt de vijfde plek in de top 10 van steden in de wereld die 'de toerist absoluut gezien moet hebben', aldus reisgids Lonely Planet. Naast toeristen is de Maasstad toenemend populair als vestigingsplaats voor hoogopgeleiden (wonen) en (creatieve) ondernemers. De populariteit komt niet alleen door architectonische hoogstandjes zoals de Markthal en het nieuwe Centraal Station. Het (relatief schaarse) historische DNA van de stad draagt hier net zo goed aan bij. Het belang hiervan onderschrijft Stadsherstel al sinds haar oprichting in 1980 en wordt de laatste jaren steeds breder erkend. Direct naast de Markthal trekt de Laurenskerk veel bezoekers en vanaf het Centraal Station loopt men nu eindelijk rustig (door het verdiept leggen van het Weena) naar de historische Westersingel.

Dit betekent overigens allerm minst dat we er zijn. In Rotterdam wordt soms nog onzorgvuldig omgegaan met historisch erfgoed waarbij 'nieuw' of 'vernieuwen' toch vaak als beter wordt gezien dan behoud of restauratie. Begin 2015 mocht ik dit ervaren toen ik tot mijn grote verbazing een schilderploeg fanatiek het historisch waardevolle zandsteen in de gevel van het voormalig gemeentelijk archief zag witten. Angola bleek de eigenaar van het rijksmonument. De media aandacht die mijn actie kreeg om de schilders erop aan te spreken heeft in ieder geval geholpen: voortaan denkt men in Rotterdam wel even na voordat men de kwast pakt!

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 2015 is de gevelrestauratie van het Voormalig Burgerweeshuis, Voorhaven 57, in Historisch Delfshaven afgerond.

De afrondende werkzaamheden hadden vooral betrekking op de achtergevel. In het verleden zijn stalen liggers in de gevel geplaatst om betonnen vloeren op te vangen. Vervolgens heeft men de gevel als geheel gestucd. 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 zo is uitgevoerd: 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 heeft nieuw 'damp open' stucwerk gekregen. Tot slot is de het stucwerk geschilderd met een minerale verf. Een groot verschil tussen 'voor' en 'na' zoals de foto's laten zien.

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 archief tekening. 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.

De tekeningen en het restauratiebestek zijn gemaakt door Bureau Polderman | Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies conform de ERM-richtlijnen (Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg). De werkzaamheden zijn uitgevoerd door aannemingsbedrijf E.J. Bouwmeester BV en begeleid door Menno Spoormaker (bouwkundig manager bij Stadsherstel). Voor het project kon Stadsherstel gebruik maken van een subsidie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Stadsherstelregeling).



foto's: Hervormd Burgerweeshuis

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 om op de locatie een Hervormd Burger Weeshuis, voor uitdrukkelijk alle protestantse gezindten, te huisvesten. 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 oudere 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 het eerste weeskind. Begin 20ste eeuw ontstond er ruimte tekort. 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 eenzelfde architectuur uitgevoerd. Hierin kwam een appartement voor de binnenmoeder en –vader maar ook een nieuw trappenhuis 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 kinderen 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 verrichte hij zijn eerste optredens voor publiek. In 2010 heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam het pand aangekocht en zich over het rijksmonument ontfermt nadat de buurthuisfunctie (centrum voor cultureel- en maatschappelijk werk) financieel niet meer haalbaar bleek op deze locatie.



IN VOORBEREIDING

IN VOORBEREIDING

Hervormd Burgerweeshuis

In 2015 is afgeweken van de keuze voor herbestemming tot woningen van het voormalig Hervormd Burgerweeshuis. Het plan vroeg om aanzienlijke investeringen en de inzet van circa € 500.000,- aan eigen vermogen. Ondanks de uitbreiding van de participatie van een aantal aandeelhouders, en een enkele nieuwe aandeelhouder, is dit streefbedrag in nog 2015 niet gehaald. Tijdens de vertraging die de planvorming opliep, is Stadsherstel opnieuw in overleg getreden met de tijdelijke huurder, stichting Voorhaven 57. Tijdens deze gesprekken bleek de stichting gegroeid tot een steeds sterker collectief van jonge ondernemers in de culturele- en creatieve sector. Ondernemers die bovendien gehecht zijn aan de plek en aan het rijksmonument. Gezamenlijk is onderzocht of permanente verhuur aan stichting Voorhaven 57 haalbaar zou zijn. Stadsherstel investeert daarbij in de restauratie van de zijvleugel, het interieur, en het verbeteren van de installaties en algemene ruimtes. Stichting Voorhaven 57 investeert in de units van de verschillende ondernemers.

Eind 2015 is deze verkenning positief afgesloten en zijn principe afspraken gemaakt. In 2016 moeten de afspraken leiden tot een huurovereenkomst en zal de financiering van de investeringen plaats vinden. Ook zal de voorbereiding van de werkzaamheden verder worden uitgewerkt door Stadsherstel.



foto's: Hervormd Burgerweeshuis

IN VOORBEREIDING

Snuifmolencolplex

Eind 2015 heeft Stadsherstel in principe overeenstemming bereikt met de gemeente Rotterdam over de verwerving van het voormalig snuif- en specerijen molencolplex aan de Kralingse Plas.

Dit colplex bestaat uit twee zogenoemde Snuifmolens, een karottenfabriekje (waar vroeger de tabaks bladeren werden 'gesausd' om vervolgens gedurende maanden te worden bewerkt tot karotten) en een molenaarswoning. Ook bevindt zich nog een voormalige directiewoning (thans in gebruik als restaurant De Tuin) op het colplex maar dit pand blijft in eigendom van de gemeente.

De historie van het colplex gaat terug tot 1803 toen de familie Hioolen op deze locatie begon met de productie van snuiftabak. Voor de opkomst van sigaren en sigaretten was snuiftabak een bekend genotsmiddel in Nederland waardoor de fabriek een behoorlijke afzet had. In het kader van de aanleg van het stadspark (Kralingse Bos) onteigent de gemeente in 1915 het snuifmolencolplex. Het personeel van de familie Hioolen zet de productie nog wel voort (in beperktere omvang) tot in de jaren '70 van de vorige eeuw.

De snuifmolens, De Lelie en De Ster genaamd, zijn unieke rijksmonumenten waarvan vooral De Lelie een zeer zeldzame molen is. Deze molen is in 1740 gebouwd in het oude Kralingen en hoorde bij de Kralingse katoendrukkerij Non Plus Ultra. Isaac Hioolen kocht de molen in 1803 en verplaatste deze naar de huidige plaats. In de molens werd de bewerkte tabak (karotten) gehakt en gestampt tot snuiftabak om vervolgens te worden verpakt voor het transport naar winkels en kruideniers.

De gemeente Rotterdam is voornemens de molens te verkopen zodat de onderhoudslasten niet langer voor haar rekening komen. Het karottenfabriekje kampt bovendien met een grote mate van achterstallig onderhoud. Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft zich het lot van het colplex aangetrokken en een restauratieplan opgesteld voor het fabriekje. Na de verwerving en restauratie wordt het fabriekje verhuurd aan zeilschool De Lelie. Met de zeilschool zijn afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van de ruimte als grote groepen de molens willen bezoeken zoals tijdens de molendagen en de open monumentendagen.

→

IN VOORBEREIDING

VERVOLG

Snuifmolens

De oude molenaarswoning wordt door Stadsherstel verbouwd tot twee studio's voor overnachtingen door toeristen (erfgoedlogies) om zo de recreatieve en culturele functie van de locatie te versterken. De bijzondere historie van het snuifmolencomplex zal hierbij naar voren worden gebracht richting bezoekers.

De molens blijven beschikbaar voor de vrijwillige molenaars (en de stichting De Kralingse Snuif en Specerijen Compagnie De Ster en De Lelie) voor het draaien en de productie van snuiftabak en specerijen op traditionele wijze. Stadsherstel zet zich hierbij in om de publiekstoegankelijkheid te vergroten zodat meer Rotterdammers en bezoekers aan Rotterdam de bijzondere historie van het complex mee krijgen. In 2015 heeft het Nederlands Centrum voor Volkscultuur en Immaterieel Erfgoed het ambacht van Snuifreder toegevoegd aan de Nationale Inventaris Immaterieel Cultureel Erfgoed (VIE) in Nederland. De snuifreder produceert snuiftabak. Het complex aan de Kralingse Plas is de enige plek in Nederland waar dit nog plaatsvindt. Zeer waarschijnlijk is het de enige plek ter wereld waar de productie nog op traditionele wijze geschied. Op zaterdag 9 mei 2015, Nationale Molendag, vond de ondertekening van het certificaat plaats en de uitreiking van het schildje met logo aan molenaar en snuifreder Jaap Bes.



Molen De Ster aan de Kralingse Plas

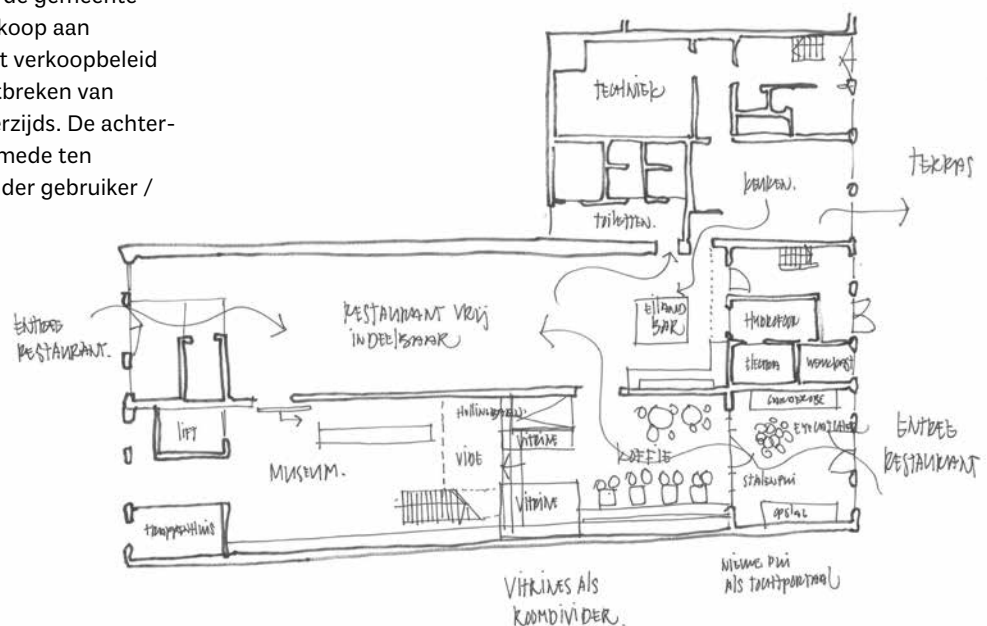


Molenaar Jaap Bes die de productie van snuiftabak in ere heeft weten te herstellen

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

De Dubbelde Palmboom

Stadsherstel is inmiddels al weer drie jaar in gesprek met de gemeente Rotterdam over de Dubbelde Palmboom dat al even lang leeg staat sinds het vertrek van het Historisch Museum Rotterdam. Onderzoek van Stadsherstel heeft laten zien dat het monument zich door de open structuur van het gebouw (vide en open trappenhuis van begane grond tot zolder) niet geschikt is voor een verbouwing tot gangbare functies als appartementen of kantoren. Medio 2014 heeft Stadsherstel samen met de eigenaren van het naastgelegen restaurant Frits een plan ontwikkeld voor de Dubbelde Palmboom waarbij de open structuur van het rijksmonument niet hoeft te worden aangepast. Het plan gaat uit van een divers programma zoals een bistro (begane grond), ruimte voor ambachtelijke ondernemers (food en non-food), ruimte voor culturele ondernemers en een ruimte voor bruiloften en recepties (zolderverdieping). In de zijbeuk (ten tijde van het museum in gebruik als kantoor- en vergaderruimte voor personeel) een verbouwing tot een klein hostel met 4 studio's. Met een oppervlakte van circa 1.750 m² is de Dubbelde Palmboom één van de weinige grote gebouwen in historisch Delfshaven. Het plan van Stadsherstel is om er functies onder te brengen die het waard zijn historisch Delfshaven te bezoeken. De huidige ondernemers hebben al jaren last van dalende bezoekersaantallen. Het plan van Stadsherstel kan dan ook op veel steun rekenen van zowel de deelgemeente als lokale ondernemers. Helaas is het echter ook in 2015 niet gelukt om met de gemeente concrete afspraken te maken over verkoop aan Stadsherstel door beperkingen van het verkoopbeleid van de gemeente enerzijds, en het ontbreken van voldoende bestuurlijke aandacht anderzijds. De achteruitgang van de staat van onderhoud (mede ten gevolge van de derde winter op rij zonder gebruiker / verwarming) ten spijt.



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 het verslagjaar hebben plaatsgevonden:



Westzeedijk 497 schilderwerk

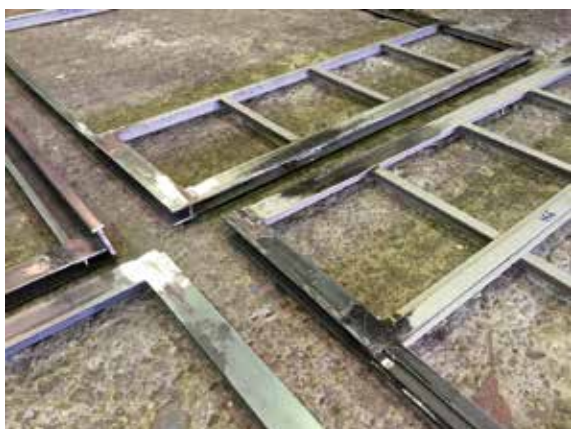
De fraai gedetailleerde gevel van de voormalige pepermuntfabriek staat er weer keurig bij. In 2015 zijn alle houten delen (kozijnen, luiken, dakranden en dakgoten) geschilderd. Tijdens de restauratie van het gemeentelijk monument in 2009 zijn slechte delen van de kozijnen vervangen. Door een verkeerd lijmproduct en door werking in de loop de jaren werd de grens tussen houtdelen zichtbaar. Dit is hersteld tijdens de werkzaamheden.

Gevels Westzeedijk 497 na uitvoering herstel- en schilderwerk kozijnen

Drukkerij Wyt groot onderhoud

In 2015 is aanvang gemaakt met groot onderhoudswerkzaamheden aan de voormalige drukkerij Wyt (Pieter de Hoochweg/Dunantstraat). Zo zijn vier stalen kozijnen van de bovenste verdieping uit de gevel gehaald en naar de werkplaats van de smederij gebracht. Hier zijn de kozijnen voorzichtig gestraald en moest op sommige plekken een nieuwe stukje profiel worden ingelast. Vervolgens zijn de kozijnen geschooneerd en voorzien van primer en eerste verflaag. Na het terugplaatsen in de gevel is het glas geplaatst en zijn de kozijnen van de laatste verflaag voorzien. De overige stalen kozijnen van de gevel hoefden niet naar de werkplaats en zijn ter plekke geschuurd en geschilderd.

Naast de kozijnen heeft het onderhoud zich gericht op de zinken goten die het einde van hun levensduur hadden bereikt. Een groot deel van de goten is in 2015 vervangen. Het resterend deel wordt in 2016 vervangen.



Wyt

Dat drukkerij en uitgeverij Wyt & Zn. een nieuw gebouw aan de Pieter de Hoochweg liet neerzetten en dat de keuze op architect W. Kromhout viel, had alles te maken met het pand dat de Scheepvaartvereniging Zuid daar enkele jaren eerder had gebouwd. De verwachting was dat rond deze locatie een nieuw scheepvaartkwartier zou ontstaan. Wyt & Zn. onderhielden nauwe contacten met scheepvaartbedrijven.

Een eeuw lang (1887 tot 1987) gaf Wyt & Zn. in Rotterdam het Dagblad Scheepvaart uit en het fameuze Adresboek voor Rotterdam. Wyt kon zich aan de Pieter de Hoochweg in Rotterdam een schitterende behuizing permitteren, gebouwd tussen 1923 en 1925 naar een ontwerp van de vooraanstaande architect W. Kromhout Czn. De buitenzijde van het pand draagt de kenmerkende signatuur van Kromhout. Men typeert zijn gebouwen doorgaans als 'zakelijk expressionisme'. Vooral de toevoeging van baksteen en natuursteen, in combinatie met smeedijzer en stalen kozijnen, zijn bijzonder. Deze vormen een expressieve toevoeging aan de gevel, op voor Kromhout kenmerkende wijze tegelijk speels en strak ingedeeld, met de statige rondboogvensters op de begane grond en, intrigerend genoeg, grotere vierkanten en kleinere rechthoeken voor de vensterpartijen op de verdiepingen. Het pand is van algemeen belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarde, alsmede van belang binnen het oeuvre van Kromhout.

In 2003 werd het monumentale bedrijfscomplex, met een hoge mate van achterstallig onderhoud, verworven door Stadsherstel Historisch Rotterdam NV en gerestaureerd. Dit deel van Coolhaven was indertijd nog een 'lastige plek' met behoorlijk wat overlast van verslaafden die voor behandeling naar Bouman GGZ aan de andere kant van de Pieter de Hoochweg kwamen. Desalniettemin had de locatie veel potentie met andere monumentale gebouwen in de directe omgeving. Opkomend architectenbureau MVRDV zag ook de potentie van het gebouw en de plek en was de eerste huurder van het industriële monument. De restauratie werd begeleid door het architectenbureau Drost + Van Veen (herbestemming) en ir. A. van der Zwan (restauratie). In 2004 werden de werkzaamheden afgerond en ging het pand in de verhuur. De industriële uitstraling van het deel waar Wyt de druk- en persmachines had staan, is nog altijd goed afleesbaar. Ook de voormalige directie- en vergaderkamers van Wyt zijn in ere hersteld.



Onderhoud



Heinekengebouw

schilderwerk en vervangen zinken goten

Begin 2015 zijn de zinken goten vervangen van het oude villa kantoorgedeelte van het Heinekengebouw omdat deze het einde van hun levensduur hadden bereikt. Medio 2015 heeft aan de achtergevel schilder- onderhoud plaatsgevonden.

Heinekengebouw

verbeteringen ten behoeve van verhuur

In het verslagjaar zijn enkele ruimtes verbouwd die nog niet verhuurd waren. Het betrof de algemene ruimte en drie units op de begane grond van het oude villa kantoorgedeelte. Daarnaast is een oude directiekamer hersteld en geschikt gemaakt als vergaderruimte voor een bestaande huurder (DOCK). Met Heinekenflesjes als een soort kroonluchter boven de vergadertafel is de ruimte gerust een aanwinst voor het gebouw te noemen!

't Oude Raadhuis

diverse werkzaamheden

Met een wisseling van huurder in het verslagjaar heeft Stadsherstel een aantal onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Zo zijn de oude schuiframen in de houten kozijnen weer gangbaar gemaakt, is het gehele cv-systeem vervangen (inclusief radiatoren), zinkwerk vervangen en tot slot is de dakbedekking vernieuwd (tussen de twee pannendaken).



Heinekengebouw

Diverse panden

Installatie verbetering

In 2015 is in drie panden de cv-ketel vervangen.

Voor de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden werkt de bouwkundig manager van Stadsherstel Historisch Rotterdam veel samen met Bureau Polderman | Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies. Het merendeel van de zesjarige onderhoudsplannen is eveneens door hen opgesteld (conform BRIM-richtlijnen, Besluit Rijks subsidieering Instandhouding Monumenten).

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



Vergaderruimte Heinekengebouw

Verhuur

Met circa 17.00 m² kantoorruimte en circa 1.800 m² horecaruimte in portefeuille heeft de verhuur continu aandacht van onze organisatie. De concurrentie zit ook niet stil: verouderde en leegstaande kantoorgebouwen worden in Rotterdam in snel tempo omgebouwd tot concepten voor kleine ondernemers met tal van ondersteunende faciliteiten. Onder aan de streep leveren deze concepten echter behoorlijke maandlasten op voor ondernemers. Stadsherstel biedt een goed alternatief met beperktere faciliteiten, maar een scherpe huurprijs in een pand met historie en karakter. Proactief handelen en goede zichtbaarheid (en vindbaarheid) zijn en blijven voor Stadsherstel Historisch Rotterdam van groot belang. Proactief handelen heeft in het verslagjaar in ieder geval geleid tot het verder terugbrengen van het leegstandspercentage van 8,6% (begin 2015) tot 3,5% (eind 2015).

In totaal heeft Stadsherstel 8 nieuwe huurders van kantoorruimte in de verschillende monumenten mogen verwelkomen in 2015. In chronologische volgorde:

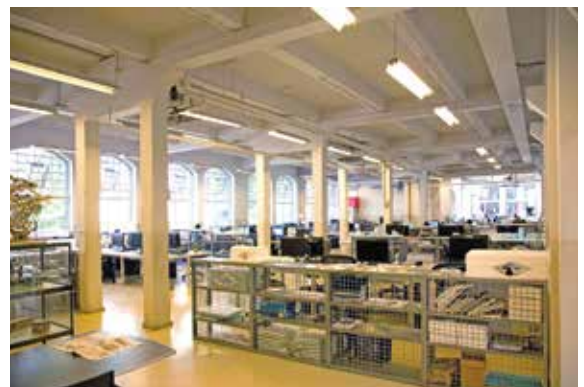
- **Wetgevingswerken BV**
Voorhaven 27-A (Henkespand)
- **Conversation NEXT BV**
Crooswijksesingel 50-A (Heinekengebouw)
- **Granada IT Components Europe BV**
Eendrachtsweg 67
- **Poelhekke Hypotheken**
Crooswijksesingel 50-M (Heinekengebouw)
- **Empathon**
Voorhaven 29 (Henkespand)
- **Nostro Futuro Holding BV**
Kerkstraat 10 ('t Oude Raadhuys)
- **Below Enemy Lines**
Crooswijksesingel 50-A (Heinekengebouw)
- **Mo Kruisman**
Crooswijksesingel 50-A (Heinekengebouw)

Helaas heeft MVRDV Architecten in 2015 de huurovereenkomst voor hun ruimte in het Wytpand moeten beëindigen. Meer dan 10 jaar heeft dit toonaangevende architectenbureau kantoor gehouden in het industriële gedeelte van de voormalige drukkerij. Mede door het grote succes van de markthal is MVRDV in 2015 enorm gegroeid als bedrijf. Meer dan de kleine 1.500 m² die het bureau huurde kon Stadsherstel niet bieden doordat de andere huurders in het rijksmonument geen mogelijkheid hadden om in te krimpen. MVRDV had behoefte aan 500 tot 1.000 m² meer ruimte waardoor zij genoodzaakt zijn te verhuizen. In 2016 staat de verhuizing gepland. Eind 2015 heeft Stadsherstel principe overeenstemming kunnen bereiken met een huurder voor de begane grond van dit gedeelte (ca 940 m²) na het vertrek van MVRDV.

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.

links: Huurders
Heinekengebouw

rechts:
MVRDV
in het Wytpand





Aan- en verkopen

In het verslagjaar zijn geen panden aangekocht of verkocht. Wel is een deel van het perceel horende bij het pand Aelbrechtskolk 35 verkocht. Dit betrof een deel van de tuin dat achter het buurpand was gelegen. Dit deel is gekocht door een belendend perceel zodat het als tuin voor dit pand kan worden benut.

Gemeentelijk beleid

Na jaren van stilstand – of eigenlijk achteruitgang – staat het belang van behoud van Rotterdams erfgoed eindelijk weer op de politieke agenda. In het verslagjaar heeft directeur Niels van der Vlist samen met Thieu Knibbeler (Bureau Monumenten gemeente Rotterdam), Marinke Steenhuis (SteenhuisMeurs) en Julia Brugs (Hoofd Vastgoed gemeente Rotterdam) een presentatie mogen geven aan de Raadscommissie en de wethouders (Cultuur en Stedelijke Ontwikkeling). Onderwerpen als het belang van erfgoed voor de stad, het voorkomen van sloop van historische waardevolle gebouwen die niet als monument beschermd zijn en het uiterst beperkte verkoopbeleid van de gemeente Rotterdam kwamen hierbij aan de orde. Belangrijkste conclusie van de bijeenkomst was dat er een groot verschil lijkt tussen wat leeft bij de Raadscommissie (en daarmee indirect de inwoners van Rotterdam) en de wijze van opereren door het gemeentelijke apparaat (op basis van huidig verkoopbeleid).

De bijeenkomst vormde een opmaat om tot gewijzigd beleid te komen. Zo is een start gemaakt met het opstellen van gewijzigd verkoopbeleid waarin bijzondere bepalingen komen te staan voor historisch waardevolle gebouwen en monumenten die de gemeente wil verkopen. Daarbij is niet langer uitsluitend de verkoopprijs maatgevend doordat de inhoud van het plan en de referenties van de kopende partij een rol zullen spelen. Het nieuwe verkoopbeleid moet in 2016 formeel worden vastgesteld.

Ook de gemeente Raad heeft zich proactief opgesteld in de discussie en (onder leiding van de ChristenUnie-SGP) de concept notitie 'Kaders voor een nieuw Rotterdams Erfgoedbeleid' opgesteld. Met steun van nagenoeg alle partijen wordt de (concept) kadernotitie breed gedragen. In deze notitie zijn elf aandachtspunten opgenomen richting het College om tot nieuw Erfgoedbeleid te komen:

1.

De gemeente raad spreekt haar steun uit voor de Visie op het belang van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed als basis voor een nieuw Rotterdams erfgoedbeleid.

2.

De raad spreekt de wens uit voor de verdere uitbouw van het merk Rotterdam met aandacht voor cultuurhistorie. We roepen het college op om in het nieuwe erfgoedbeleid met voorstellen te komen voor een meer integrale ruimtelijke planning en citymarketing.

3-a.

De raad spreekt haar steun uit voor de herziene verkoopstrategie aangaande de verkoop van monumentale panden en die met een cultuurhistorische dan wel immateriële waarde.

3-b.

De raad roept het college op om in gesprek te gaan met monumentenbeheerorganisaties over het gemengd aanbieden van rendabel en onrendabel vastgoed.

4-

De raad roept het college op om in het nieuwe erfgoedbeleid diverse financiële instrumenten te presenteren ten behoeve van de bevordering van restauratie en herontwikkeling in Rotterdam.

5-

De raad roept het college op om het verhaal achter gemeentelijke monumenten en objecten met een bijzondere geschiedenis digitaal te ontsluiten en de betreffende panden tevens te voorzien van een informatieschildje.

6.

De raad roept het college op om in het nieuwe erfgoedbeleid te formuleren hoe zij werk gaat maken van het onderwerp erfgoed in de cultuureducatie op Rotterdamse scholen.

7.

De raad roept het college op om in samenwerking met erfgoedorganisaties een inventarisatie te maken van waardevolle wandkunst in Rotterdamse panden en tevens een afwegingskader op te stellen om ondoordachte sloop van waardevolle wandkunst in de toekomst te voorkomen.

8.

De raad roept het college op om het onderhoud van erfgoed in gemeentelijke handen te verbeteren, allereerst door het opstellen van een onderhoudsprogramma per object.

9.

De raad roept het college op eigenaren van monumentaal en karakteristiek erfgoed actief aan te schrijven in geval van aantasting van het erfgoed.

10.

De raad roept het college op om in het nieuwe erfgoedbeleid een Rotterdamse agenda op te stellen waarin aandacht is voor de herontwikkelingsopgave van religieus erfgoed en de rol van de gemeente in dezen.

11.

De raad roept het college op om in het nieuwe erfgoedbeleid op te nemen dat er iedere vijf jaar een herziening plaatsvindt.

De aandachtspunten zijn reeds gedeeld met het College. In 2016 zal de kadernotitie definitief worden vastgesteld en formeel aan het College worden aangeboden.



Hervormd Burgerweeshuis

Landelijke ontwikkelingen en subsidies

Professionele 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 50% 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 subsidie-aanvragen hebben voorrang waardoor zij vrijwel zeker zijn van toekenning. Ook komen monumenten-beheerorganisaties met POM-status in aanmerking voor een achtergestelde lening bij het Nationaal Restauratiefonds bij nieuwe restauratie projecten. Dat de POM-status een stuk lastiger te verkrijgen is dan de 'voorganger' (AOM-status) is inmiddels gebleken. Sinds 2013 (eerste mogelijkheid tot aanvraag) proberen circa 40 monumentenbeheerorganisaties in Nederland te status te bemachtigen. Slechts 12 organisaties hebben de status tot nu toe (eind 2015) verkregen.

In het verslagjaar heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam opnieuw een aanvraag ingediend met alle bijbehorende stukken en onderbouwingen. De POM-commissie die de aanvragen beoordeelt doet geen 'veldonderzoek' naar de betreffende organisaties. Ten opzichte van de aanvraag in 2013 is daarom meer aandacht besteed aan de onderbouwende stukken. Een voorbeeld hiervan is een omschrijving van de manier van werken door Stadsherstel in het 'Beleidsdocument borging kwaliteit werkzaamheden Stadsherstel Historisch Rotterdam NV'. Dit document is begin 2015 vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Ten opzichte van 2013 is de organisatie ook gegroeid met een bouwkundig manager met meer dan 10 jaar ervaring als restauratie architect. Hierdoor is Stadsherstel nog beter in staat de rol van professioneel opdrachtgever te vervullen alsmede het bewaken van de kwaliteit in zowel de fase van voorbereiding als de fase van uitvoering.

Eind 2015 was de boordeling van de POM-commissie van de aanvraag nog niet bekend.

BRIM-subsidies

In het verslagjaar zijn geen nieuwe BRIM-plannen ingediend voor een zesjarige onderhoudssubsidie.

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 stadsherstel-lichamen. Stadsherstel Rotterdam is een van de organisaties waarop deze regeling van toepassing is. De compensatie is gekoppeld aan investeringen in rijksmonumenten. Hiervoor dienen restauratie-projecten te worden ingediend. In 2015 konden voor de laatste keer projecten worden ingediend, waarna de regeling helaas eindigt. Stadsherstel heeft de projecten Wyt (grootschalig onderhoud) en Voormalig Hervormd Burgerweeshuis (restauratie 2e fase) ingediend.

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 restauratie-werkzaamheden aan rijksmonumenten die niet als woning in gebruik zijn. Stadsherstel Rotterdam heeft hiervoor de voormalige drukkerij Wyt en het project Karottenfabriekje ingediend. In 2015 is subsidie aan beiden projecten toegekend en de voorbereiding opgestart. Het ministerie van OCW vergoedt 70% van de kosten die gepaard gaan met het verbeteren van de duurzaamheid. De overige 30% komen voor rekening van de eigenaar / aanvrager. Eigenaren van rijksmonumenten (die niet als woning in gebruik zijn) worden zo gestimuleerd om te investeren in verduurzaming ondanks dat lagere energiekosten ten goede komen aan de huurders. Door de beschermde status van rijksmonument dient goed te worden nagedacht over passende maatregelen op het gebied van isolatie en installaties. In 2016 zal met de uitvoering van de werkzaamheden worden gestart.

Laagrentende financiering

Het Nationaal Restauratiefonds (NRF) blijft een belangrijke partij voor de financiering van investeringen in restauratie van rijksmonumenten. Met de inzet van de zogenoemde restauratiefondsplushypothek (Rf+h) kan een organisatie (met voldoende solvabiliteit) jaarlijks voor maximaal € 5 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 mogelijk te maken. Voor POM's (Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud) geldt bovendien dat de financiering als achtergestelde lening wordt verstrekt.

Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam

In het verslagjaar is de organisatie van de Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam verder opgezet. Zo is de website online gegaan, het beleidsplan en begroting opgesteld, en de aanvraag tot het verkrijgen van Culturele ANBI status (Algemeen Nut Beogende Instelling) ingediend. De directie is verheugd te kunnen vermelden dat deze aanvraag is

gehonoreerd. Particulieren en fondsen kunnen hierdoor met fiscale voordelen aan de Stichting doneren en zo bijdragen aan (onrendabele) restauratieopgaven van Stadsherstel Historisch Rotterdam. In 2016 zal gestart worden met de werving voor donaties voor onder meer de restauratie van het Karottenfabriekje.

Financiering & risicobeheersing

In 2015 zijn geen nieuwe financieringen afgesloten.

De lopende 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, uitbreiding van het aandelenkapitaal en ondersteuning / samenwerking met een aantal Rotterdamse Fondsen. 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 2015 59%.



Sieraden in een voormalige drukkerij

INTERVIEW MET BEELINE

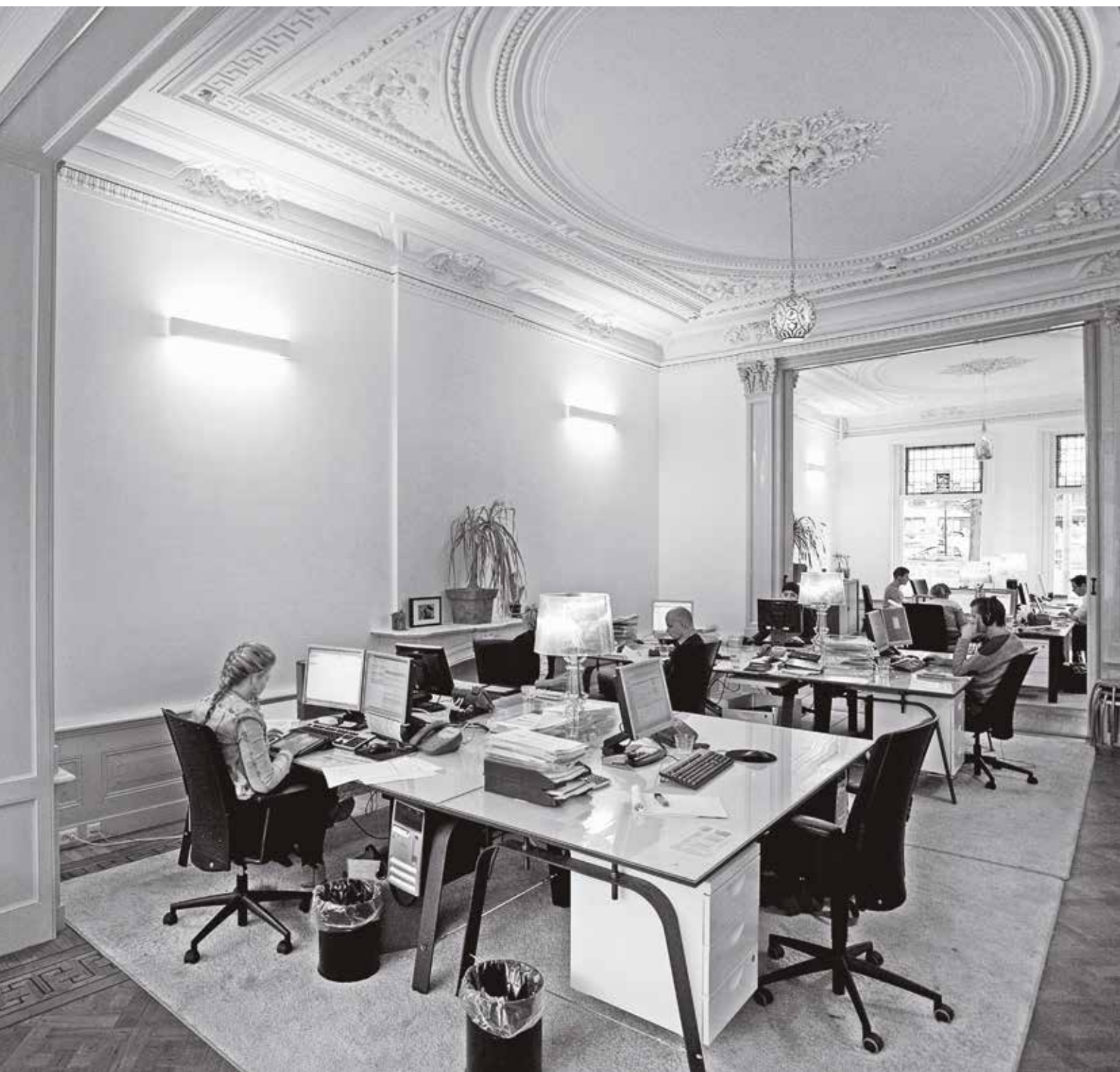
Na 75 jaar drukkerij WYT gehuisvest te hebben is het monumentale pand op de hoek van de Dunantstraat en de Pieter de Hooghweg, nu in gebruik als kantoorgebouw en thuisbasis voor beeline. De beeline Group heeft sinds de oprichting in 1990 een indrukwekkende groei doorgemaakt. Vandaag de dag behoort de beeline Group met wereldwijd in totaal 18.000 verkooppunten, waarvan 290 eigen winkels, in 54 landen, 4.600 medewerkers en een continu toenemende groei, tot de meest toonaangevende aanbieders van sieraden en mode-accessoires in Europa. Het hoofdkantoor is gehuisvest in Keulen. Vanuit het kantoor te Rotterdam bedient beeline Nederland, België en Luxemburg. Op dit moment worden ook in Azië nieuwe verkooppunten geopend. Een gesprek met Jolanda de Weert, manager Operation & Sales Benelux.

Wie kent ze niet, de hoekjes bij de drogist of de supermarkt, met sieraden en mode-accessoires. Goede kans dat die van beeline zijn. Alleen staat dat er niet op. Met de merken SIX en I AM timmert beeline echter volop aan de weg. En met succes, aldus Jolanda de Weert. Alleen al in de Benelux ruim 1900 verkooppunten. Vaak 'in-store', zoals in een warenhuis, supermarkt of drogist, maar ook met eigen winkels of met franchise-houders zoals bijvoorbeeld op een aantal NS-stations. Vanuit het kantoor in Rotterdam worden de verkooppunten aan alle kanten gefaciliteerd. Vanuit hier vindt door goed opgeleide medewerkers de visual merchandising en bevoorrading plaats. Door de verkoop op commissiebasis worden de complete investerings- en warenrisico's door beeline gedragen. Kortom, de ondernemer, die zich verbindt met beeline, kan zich volledig concentreren op de eigen verkoopmaximalisatie, terwijl beeline alle proceszorgen voor de producten uit handen neemt.

In het prachtige pand aan de Dunantstraat werken tien medewerkers, verdeeld over drie afdelingen. De afdeling Operation & Sales houdt zich vooral bezig met de kerntaak van beeline, het faciliteren van klanten met het verkoopproces. Daarnaast is er nog een afdeling HR en Finance. De medewerkers zijn erg content met hun werkplek. Ruim 10 jaar geleden koos beeline voor deze plek in Rotterdam omdat hier in het Coolhaven gebied een jong modegevoelig publiek werd verwacht dat hier zou komen wonen en recreëren. Helaas is deze verwachting (nog) niet helemaal uitgekomen, maar Jolanda van de Weert heeft geen spijt dat toen der tijd voor dit gebouw is gekozen. Ze vindt het een prachtig gebouw dat past bij de sfeer en cultuur van beeline en haar medewerkers. Van buiten historisch, monumentaal en prachtig opgeknapt. Van binnen modern verbouwd, van alle

gemakken voorzien en bijzonder gezellig gemaakt voor medewerkers en bezoekers. Bijna alle bezoekers maken Jolanda bij binnenkomst een compliment voor het pand en beginnen vaak het gesprek over het monumentale karakter van het pand. Jolanda is dan ook trots op het pand en ziet het als een visitekaartje van beeline.

Het nadeel van monumentale panden is vaak het binnenklimaat tijdens koude winterdagen en warme zomerdagen. De koude windstromen vanuit de ramen en kozijnen zijn vorig jaar door Stadsherstel verholpen door de kozijnen te restaureren en door voorzietramen in de winter te plaatsen. De volgende uitdaging is een oplossing voor warmteaccumulatie tijdens warme zomerdagen op de zolderverdieping waar de gezellige en prettig aangeklede kantine is gehuisvest. Maar dit minpuntje kan, wat Jolanda de Weert betreft, de positieve gevoelens niet verdringen. Het is en blijft een heerlijk pand, niet standaard en erg inspirerend. Een prachtig thuis voor beeline Benelux.



&Beyond Sales (begane grond Eendrachtsweg 67)

Huize Brenninkmeijer

als thuisbasis voor retailers

INTERVIEW MET &BEYOND SALES

Het monumentale Brenninkmeijerpand aan de Eendrachtsweg 67 kent een lange traditie van bewoning door welgestelde families die met verkoop hun brood verdienden. De bekendste hiervan is ongetwijfeld de familie Brenninkmeijer, eigenaar van de kledingwinkels van C & A, die hier van 1927 tot 1970 woonden en die het huis, met een grote verbouwing, haar huidige monumentale status verschaft. Nu is het gebouw de thuisbasis van onder andere &Beyond Sales. Een echte Rotterdamse organisatie die bedrijven adviseert en ondersteunt bij de verkoop van hun producten. De relatie met verkoop en retail blijft. Een gesprek met Ot Ciolina, directeur van &Beyond Sales.

Het gesprek vindt niet, zoals verwacht mag worden, in het monumentale pand plaats, maar in het Plaswijckpark. Dit kinderparadijs in Hillegersberg, waar ook op deze frisse voorjaarsochtend honderden kinderen zich kostelijk vermaken, is een uit de hand gelopen hobby van Ot Ciolina. Op de meeste vrijdagen is hij hier te vinden om nieuwe creatieve spelideeën te bedenken om zodoende het park nog aantrekkelijk te maken voor de Rotterdamse jeugd. In de afgelopen 10 jaar is het bezoekersaantal gestegen van 180.000 naar 450.000 per jaar. Daarmee is het Plaswijckpark van een zieltoegend bestaan getransformeerd tot een bloeiend en springlevend kinderparadijs. Al die 10 jaar is ook Ot Ciolina al bij dit park betrokken en vooral bezig geweest met het aantrekkelijker maken van het park en daardoor het verhogen van het aantal bezoekers.

In die zin is er een duidelijke parallel te trekken met &Beyond Sales. Ook hier draait het om het vergroten van de omzet en/of het verhogen van de bezoekersaantallen. &Beyond Sales adviseert en ondersteunt grote bekende ondernemingen zoals NS, Gamma, ING, Hema, Schiphol, Renault en Lexus, bij het zoeken, vinden en behouden van hun klanten. Belangrijk daarbij is dat de basale dienstverlening op orde moet zijn en dat de klant zich welkom weet. Daartoe zet &Beyond Sales allerlei instrumenten in zoals mystery shopping, klanttevredenheidsonderzoek en imago-onderzoek. Ook heeft &Beyond Sales instrumenten ontwikkeld waarbij de eigen medewerkers van deze bedrijven ook zelf toetsen of de dienstverlening op orde is en of er geen zwakke plekken insluipen.

Wat voor de bedrijven geldt die &Beyond Sales adviseert, geldt uiteraard ook voor &Beyond zelf. De klant die bij hen binnenkomt aan de Eendrachtsweg voelt zich meteen welkom.

De ontvangst is er hartverwarmend en daarbij helpt het monumentale pand ook een handje. Het pand wordt door &Beyond Sales gezien als het visitekaartje van het bedrijf. Klanten beginnen vaak ook een praatje over het prachtige gebouw en de locatie. Ot Ciolina is dan ook zeer verheugd wederom gehuisvest te zijn in een monumentaal gebouw. Eerder waren zijn bedrijven gehuisvest in het monumentale HAKA-pand aan de Vierhavenstraat en in het naoorlogse monumentale HUF-gebouw aan de Hoogstraat. Volgens Ot hebben monumentale panden een ziel, zijn ze doorleefd en hebben ze door de tijd veel meegemaakt. Ze zijn niet altijd even logisch ingedeeld en vragen er om ontdekt te worden. Ze maken je nieuwsgierig. Daarom zit zijn bedrijf graag in een dergelijk gebouw. Het geeft &Beyond Sales een stevige, geloofwaardige profilering en tegelijkertijd maakt het de klanten nieuwsgierig naar de kennis en kunde achter de gevel gehuisvest in het gebouw. Het gebouw nodigt uit en heet bezoekers een warm welkom. En dat is wat &Beyond wil uitstralen.



1925

Accountantsverklaring

Aan: De aandeelhouders van
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 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 2015 en van het resultaat over 2015 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, 25 april 2016

RSM Rotterdam
W. Groeneveld RA

Jaarrekening 2015

BALANS PER 31 DECEMBER 2015 voor winstbestemming

	2015	2014
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	24.627.050	24.627.050
Vlottende activa		
Vorderingen	189.472	134.879
Liquide middelen	<u>418.540</u>	<u>102.750</u>
	608.012	237.629
	25.235.062	24.864.679
PASSIVA		
Eigen vermogen	14.838.792	14.056.287
Voorziening groot onderhoud gebouwen	628.320	627.883
Langlopende schulden	8.925.602	9.209.768
Kortlopende schulden	<u>842.348</u>	<u>970.741</u>
	25.235.062	24.864.679

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.

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015

	2015	2014
Netto-omzet	1.757.613	1.555.368
Kosten		
Personeelskosten	197.168	159.270
Overige bedrijfskosten	<u>594.513</u>	<u>721.776</u>
	<u>791.681</u>	<u>881.046</u>
	965.932	674.322
Bedrijfsresultaat		
Financiële baten en lasten	<u>-327.093</u>	<u>-362.712</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	638.839	311.610
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-146.334</u>	<u>-69.003</u>
Resultaat na belastingen	492.505	242.607

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 2015

	31/12/2015	31/12/2014
Materiële vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	<u>24.627.050</u>	<u>24.627.050</u>
Vastgoedbeleggingen		
Boekwaarde per 1 januari 2015		24.627.050
Investerings		71.416
Ontvangen bijdragen en subsidies		-71.416
Afschrijvingen		
Boekwaarde per 31 december		24.627.050
Aanschaffingswaarde		24.627.050
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		
Boekwaarde per 31 december 2015		24.627.050
	31/12/2015	31/12/2014
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	41.089	70.276
Overige vorderingen	4.371	5.571
Overlopende activa	<u>144.012</u>	<u>59.032</u>
	189.472	134.879
Handelsdebiteuren		
Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen.		
De voorziening bedraagt per 31 december 2015 € 100.000 (2014: € 100.000).		
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	8.288	8.608
Subsidies	97.604	-
Saldo servicekosten	<u>38.120</u>	<u>50.424</u>
	144.012	59.032
Liquide middelen		
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.		

Eigen vermogen

	31/12/2015	31/12/2014
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 128.674 gewone aandelen nominaal € 100,00	12.867.400	12.577.400
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		
	2015	2014
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.236.280	875.672
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	242.607	329.005
Intrekking aandelen	-	31.603
	<u>1.478.887</u>	<u>1.236.280</u>
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	242.607	329.005
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>-242.607</u>	<u>-329.005</u>
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>492.505</u>	<u>242.607</u>
	492.505	242.607
	31/12/2015	31/12/2014
Voorziening groot onderhoud		
Voorziening groot onderhoud gebouwen	628.320	627.883
<i>Dit betreft een voorziening voor grond onderhoud, gebaseerd op meerjarige onderhoudsplannen.</i>		
	2015	2014
Langlopende schulden		
Restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	62.734	68.100
Restauratiehypotheeken inzake Stieltjesstraat	970.108	1.004.412
Restauratiehypotheeken inzake Crooswijksesingel 50	1.481.594	1.554.977
Hypotheek inzake Voorhaven 57	115.952	185.445
Restauratiehypotheeken inzake Dunantstraat/Pieter de Hoochweg	2.223.796	2.325.968
Restauratiehypotheek inzake Eendrachtsweg 67	234.173	241.910
Restauratiehypotheek inzake Baden Powelllaan 12	47.732	51.319
Restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.409.748	1.474.882
Stichting Nationaal Restauratiefonds bouwdepots	-1.750	-110.744
Hypothecaire lening Westzeedijk	969.175	1.016.635
Lening Stichting Oranje Fonds inzake Eendrachtsweg	800.000	800.000
Hypothecaire lening Voorhaven	242.500	252.500
Lening Triodos bank inzake Eendrachtsweg	200.166	218.166
Overige schulden	<u>169.674</u>	<u>126.198</u>
	8.925.602	9.209.768

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Aelbrechtskolk 35/37

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 145.210 verstrekt in 1994. Aflossing vindt plaats over periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele looptijd en bedraagt 3,00%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van circa € 41.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op de panden.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Stieltjesstraat

Dit betreft vier restauratiehypotheeken ad totaal € 1.250.000 verstrekt in 2006 en 2008. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast (deels gedurende 10 jaar/deels de gehele looptijd) en bedraagt 2,72%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 832.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op de panden.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Crooswijksesingel 50

Dit betreffen drie restauratiehypotheeken, totaal ad € 3.308.846 verstrekt in 1999, 2001 en 2013. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt gemiddeld 2,87%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 1.191.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek (2e 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%. In november 2015 heeft een extra aflossing plaatsgevonden. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 107.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek (1e in rang gezamenlijk met de Rabobank) op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Dunantstraat/Pieter de Hoochweg

Dit betreft twee (restauratie)hypotheeken 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%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 1.815.000 een looptijd langer dan vijf jaar. 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%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 203.000 een looptijd langer dan vijf jaar. 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%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 33.000 een looptijd langer dan vijf jaar. 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 4,02%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 1.143.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek (2e in rang) op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake bouwdepots

Per ultimo 2015 betreft dit een bouwrekening inzake de Crooswijksesingel tegen een rente van 1,5%. Het saldo per 1 januari 2015 op de bouwrekening inzake Voorhaven tegen een rente van 5,1% is medio november 2015 aangewend om de hypotheek bij Stichting Nationaal Restauratiefonds af te lossen.

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%. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 47.460. Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 779.335 een looptijd langer dan vijf jaar. 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 verstrekt in 2010. 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 2015 bedraagt het rentepercentage 2,33%. Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 800.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

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%. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 10.000. Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 202.500 een looptijd langer dan vijf jaar. 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. Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 128.166 een looptijd langer dan vijf jaar. 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.

	31/12/2015	31/12/2014
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	370.270	362.966
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	103.119	144.456
Vennootschapsbelasting	23.343	166.863
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	20.826	28.779
Overige schulden	31.377	93.953
Overlopende passiva	<u>293.413</u>	<u>173.724</u>
	842.348	970.741

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 2015 circa € 308.000.

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 zo veel 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.

Artikel 32, lid 3 van de statuten vermeldt:

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Netto-omzet

De netto-omzet is in 2015 ten opzichte van 2014 met 13% gestegen.

	2015	2014
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	171.258	137.188
Sociale lasten	23.741	19.913
Overige personeelskosten	2.169	2.169
	197.168	164.190

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Op grond van artikel 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 2015 gemiddeld 3 personeelsleden op parttime basis werkzaam (2014: 2).

Overige bedrijfskosten

Exploitatiekosten onroerend goed	501.685	615.510
Kantoorkosten	52.098	52.143
Algemene kosten	40.730	54.123
	594.513	721.776

Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente bouwrekening Stichting Nationaal Restauratiefonds	2.850	3.277
	2.850	3.277

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente rekening-courant bank	-9.707	-1.663
Rente Belastingdienst	-3.843	-6.096
Rente lening Stichting Oranje Fonds	-18.640	-18.640
Rente leningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	-224.146	-236.286
Rente hypotheek Raobank	-65.888	-68.816
Rente lening Triodos Bank	-7.719	-34.488
	-329.943	-365.989

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.

Bestemming van de winst van het boekjaar 2014

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden op 16 juni 2015. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst van het boekjaar 2015

De directie stelt voor om de winst over 2015 ad € 492.505 in het boekjaar 2016 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’.

Aandeelhouders

ABN AMRO Bank NV
Actiam NV
AD NieuwsMedia BV
AM Holding Vastgoedontwikkeling BV
Amvest Participaties II BV
Aon Groep Nederland BV
ASR Deelnemingen
ASR Schadeverzekering NV
Banque Artesia Nederland NV
Beheersmaatschappij Breesaap BV
Beheermaatschappij De Heyde BV
Drs J.Th. Bernard
Blauwhoed Groep BV
C & A Nederland C.V.
Coöperatieve Rabobank U.A.
Deutsche Bank AG
Dura Participatie BV
Dura Vermeer Bouw Heyma BV
DVB Bank SE
J.P. va Eesteren BV
Europees Massagoed-Overslagbedrijf (EMO) BV
FGH Bank NV
FixPlan BV
GE Artesia NV
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
Redevco Foundation
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
drs. J. Dura
mr. R.A. van Gerrevink
mr. W.J.H. Koster
J. de Mooij
S.M.T. Schipper
ir. S.B. de Vries

Directie

ir. N. van der Vlist MCD

Directiesecretariaat

mevrouw E.W.F. de Winter

Accountant

RSM Rotterdam

Doelstelling van de vennootschap

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

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
Handelsregister nr. 24140008

Bezoekadres

Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam

Colofon

Jaarverslag 2015
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ONTWERP
ZEE strategie & ontwerp

FOTOGRAFIE
Karen van Gilst
Frank Hanswijk
Teenstra Fotografie



Henkespand (Delfshaven)



foto voor- en achterzijde: Voormalig Burgerweeshuis (Voorhaven 57)