



**Stadsherstel
Historisch
Rotterdam
Jaarverslag
2016**



Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2016

INHOUDSOPGAVE

Preadvies van de raad van commissarissen	4
Over Stadsherstel Historisch Rotterdam	5
Directieverslag	
Woord vooraf	6
Restauratie en herbestemming	8
Onderhoud	15
Verhuur	18
Landelijke ontwikkelingen en subsidies	20
Financiering & risicobeheersing	21
Interview huurders	
't Ambachthuys	24
Redkiwi	26
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	28
Jaarrekening 2016	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 2016 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 goedgekeurd in de vergadering van 23 mei 2017. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Wij stellen u voor om:

- de jaarrekening 2016 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 2016 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. 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 Drs J. Dura aftredend en niet opnieuw benoembaar. De heer B.M. Dura 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 er 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. 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 Historisch Rotterdam 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 21 historische gebouwen (in totaal circa 19.000 m²) in eigendom waarvan 15 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 Historisch Rotterdam 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 vijf vaste medewerkers. Daarnaast wordt er gewerkt op freelance basis met verschillende bouw- en restauratiedeskundigen. De organisatie wordt gekenmerkt door een Rotterdamse 'no-nonsense' mentaliteit met veel praktijk kennis op het gebied van restaureren, herbestemmen, beheer en financiën.

Haalbaarheidsonderzoek, restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal van de aandeelhouders. In sommige gevallen blijft de rol van Stadsherstel Historisch Rotterdam 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 monumentenbeheerderorganisaties.

De organisatie legt verantwoording af aan een Raad van Commissarissen bestaande uit 7 leden. De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de organisatie zonder bezoldiging.

Directieverslag

WOORD VOORAF

Voor u ligt het jaarverslag 2016 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV. Er wordt terug gekeken op een zeer dynamisch jaar met – naast de gebruikelijke inzet op het gebied van onderhoud, verhuur en beheer – drie restauratieprojecten en de verwerving van vier rijksmonumenten. Daarnaast was er de zware kluif van het dossier *Restaurant Oude Raadhuys Hillegersberg*: via een rechtszaak het uitplaatsen van een malafide huurder en een nieuwe huurder met ambitieuze verbouwingsplannen en een gewenste opening begin december 2016. Het feit dat de gegroeide organisatie prima in staat is gebleken om deze zeer diverse werkzaamheden aan te sturen en uit te voeren, wordt hier met gepaste trots verteld.

Met een grotendeels bedrijfsmatig (kantoren en horeca) verhuurde monumentenportefeuille blijft het op orde houden van de bezettingsgraad een van onze belangrijkste speerpunten. Het aantrekken van de economie en de groeiende populariteit van de stad Rotterdam geven daarbij een duwtje in de rug. Maar groei kan soms ook 'tegen je keren' zo bleek het afgelopen jaar. Het aantal medewerkers van MVRDV Architecten, één van onze grotere huurders in de voormalige drukkerij Wyt, bleek zo hard gegroeid dat zij circa 1.000 m² kantoorruimte extra nodig hadden. Deze ruimte kon helaas niet worden aangeboden waardoor deze huurder (in Nederland bekend als architect van o.a. De Markthal) elders onderdak heeft moeten zoeken. Het grootste deel van de ruimte die MVRDV achterliet (ca 960 m²) werd, na de nodige grootonderhoudswerkzaamheden, nog in hetzelfde verslagjaar verhuurd aan websiteontwikkelaar Redkiwi. Verderop in dit jaarverslag een interview met hen.

Tot slot wordt opgemerkt dat sinds enige tijd het Rotterdams vastgoed in trek is bij beleggers en investeerders. Ook op plekken in de stad die tot voor kort nog als 'niet interessant genoeg' werden bestempeld en daarbij kan het ook gaan om monumenten of historisch waardevolle gebouwen.

Een verbouwing of transformatie tot kleine wooneenheden is daarbij de voornaamste aanpak. Hoewel dit voor de stad op zich natuurlijk geen slechte ontwikkeling is, baart het in sommige gevallen wel zorgen. Over de waarde van historisch erfgoed, en dan met name de waarde van interieur en indeling, wordt door veel partijen nog te gemakkelijk gedacht. Niet elk monument leent zich even goed voor een nieuwe indeling tot kleine wooneenheden en waardevolle elementen kunnen verloren gaan bij de ambitie om te 'vernieuwen'. Uiteraard heeft Bureau Monumenten van de gemeente Rotterdam een toetsende rol bij de indiening van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument. Deze wordt in de praktijk echter niet altijd ingediend en het gemeentelijk bureau heeft te weinig capaciteit om tijdens de uitvoeringsfase te controleren of conform de ingediende stukken wordt gewerkt.

Daarbij wordt de publiekstoegankelijkheid van monumenten sterk beperkt door de verbouwing tot woningen. Bij bewoners komen nu eenmaal veel minder mensen over de vloer dan in het geval van ondernemers die vergaderen met relaties, opdrachtgevers en klanten en hen graag vertellen over 'het verhaal achter de stenen' zo is onze ervaring. Het vertellen van dit 'verhaal' blijft enorm belangrijk voor een stad als Rotterdam waar relatief veel verloren is gegaan. Ook wordt merkbaar dat er steeds minder betaalbare ruimte beschikbaar is voor cultuur gerelateerde gebruikers zoals kunstenaars, theatergezelschappen en creatieve ondernemers. Functies die vaak uitstekend passen in monumentale gebouwen zonder al te veel ingrepen. De inzet van Stadsherstel blijft dan ook van groot belang voor de stad waarbij de gemeente als belangrijke partner nodig is. De bewoners van alle kleine woonunits (en nieuwbouw appartementen) moeten immers ook buiten hun woning kunnen genieten van het cultuurhistorisch erfgoed van de stad!

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 genereren zodat financieel verantwoord wordt geïnvesteerd.

VOORMALIG HERVORMD BURGERWEESHUIS VOORHAVEN 57

Nadat in 2015 de gevelrestauratie van het Voormalig Burgerweeshuis in Historisch Delfshaven werd afgerond, is in 2016 gestart met de uitvoering van het laatste deel van de restauratie. Belangrijke stap hiervoor was de ondertekening van de huurovereenkomst in mei 2016 met de stichting Voorhaven 57. Enkele jaren geleden begonnen als pioniers met een tijdelijke gebruiksovereenkomst voor het rijksmonument in Historisch Delfshaven, 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 de sfeer van het rijksmonument. Met het tekenen van de huurovereenkomst kon Stadsherstel een aanvullende financiering van het Nationaal Restauratie Fonds afronden ten behoeve van de investering in de restauratie van de zijvleugel, het interieur, en het verbeteren van de installaties en algemene ruimtes. Ook kon Stadsherstel rekenen op financiële steun van een aantal fondsen en een restauratiesubsidie van de Provincie Zuid-Holland om de restauratie mogelijk te maken.

In juni is de omgevingsvergunning verleend en eind augustus is de uitvoering van de restauratie gestart. Het ontwerp en de werkomschrijving zijn door Stadsherstel vervaardigd en Stadsherstel voert ook de directievoering. Dit laatste heeft bij dit restauratieproject een extra dimensie omdat het grootste deel van het gebouw in gebruik blijft door de diverse ondernemers van de stichting Voorhaven 57.



Tekenen huurovereenkomst met bestuur Stichting Voorhaven 57

Het belangrijkste deel van de restauratie heeft betrekking op het oude woonhuisdeel dat gebouwd is in 1762. In de voormalige voor- en achterkamer bevinden zich nog zeer waardevolle stucplafonds uit het bouwjaar van het rijksmonument die worden toegeschreven aan de Italiaanse stucgrootmeester Carlo Castoldi, die in Rotterdam en omgeving bekende plafonds heeft gemaakt tussen 1756 en 1779. Het plafond is vakkundig weer gefixeerd omdat het door vochtindringing op sommige plekken was beschadigd en losgeraakt. Ook zijn vele verflagen centimeter voor centimeter verwijderd waardoor de fijne detaillering van het stukwerk met putti weer zichtbaar wordt.

Het project kende ook een bijzonder vondst. Boven een zeer hoog aangebrachte plafondbeplating bleek zich een geschilderd houten plafond te bevinden. Door de vormgeving in eenzelfde rococo stijl als de stucplafonds dateert ook dit plafond met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit het bouwjaar van het woonhuis (1762). Het komt zelden voor dat deze twee verschillende plafondafwerkingen uit dezelfde periode dateren, mogelijk is het zelfs de enige plek in Nederland. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft het project speciaal bezocht om de situatie te documenteren. Het plafond is gerestaureerd door het te reinigen (het plafond was erg donker vervuild door met name sigarenrook) en beschadigingen aan het plafond konden worden hersteld en geretoucheerd. De restauratie van het plafond is mogelijk gemaakt door een bijdrage van Stichting Gansoord.

Andere werkzaamheden die in 2016 zijn verricht betroffen onder meer het vervangen van het verouderde cv-systeem, slopen van diverse voorzetwanden en computervloeren, vervangen van de dakbedekking, herstel van terrazzo vloeren en herstel van natuursteen en tegelwerk.

Het project wordt in mei 2017 opgeleverd.



Restauratie voormalig Burgerweeshuis in Historisch Delfshaven

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 Delfse 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 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 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.



Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft zich het lot van het complex aangetrokken en een restauratie- en herbestemmingsplan opgesteld voor het fabriekje.

Snuif- en specerijenmolencomplex Kralingse Plas



SNUIF- EN SPECERIJENMOLENCOMPLEX KRALINGSE PLAS

Reeds een aantal jaren geleden heeft de gemeente Rotterdam besloten haar molens te verkopen om zo de bijbehorende onderhoudslasten te besparen. Daar hoorden ook molens De Ster en De Lelie bij die – samen met een voormalige eigenaarswoning, een molenaarswoning en een karottenfabriekje – deel uitmaken van een historisch molencomplex aan de Kralingse Plas. De molens waren goed onderhouden maar het karottenfabriekje kampte met een grote mate van achterstallig onderhoud en funderingsproblemen. Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft zich het lot van het complex aangetrokken en een restauratie- en herbestemmingsplan opgesteld voor het fabriekje.

In 2016 zijn de gesprekken tussen de gemeente en Stadsherstel voortgezet om tot een verantwoorde overdracht van het complex te komen. Voor de gemeente verantwoord doordat de restauratie- en onderhoudsverplichting bij een professionele monumentenbeheerorganisatie kon worden neergelegd. Voor Stadsherstel was het belang om tot een haalbare exploitatie te komen, waarbij de beoogde huurinkomsten voor het karottenfabriekje en de molenaarswoning in redelijke verhouding moesten staan tot de onderhoudslasten van de molens.

Uiteindelijk is dit voor beide partijen gelukt en eind 2016 heeft de overdracht van het monumentale complex plaatsgevonden waarna Stadsherstel direct gestart is met restauratie en verbouwing van het karottenfabriekje. Voor dit rijksmonument waren al afspraken gemaakt met zeilschool De Lelie om tot een huurovereenkomst te komen na afronding van de werkzaamheden. Omdat het zeilseizoen in april 2017 van start gaat, was er geen tijd te verliezen. Bovendien kwam het project in aanmerking voor een duurzaamheidssubsidie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), waar eveneens een opleverdatum aan gekoppeld was. De benodigde omgevingsvergunning was om die reden eerder aangevraagd door Stadsherstel en reeds verkregen voor de overdracht. Het bestek en de bestekstekeningen zijn door architectenbureau Putter Partners opgesteld.

De aanbesteding voor de restauratie- en verbouwingswerkzaamheden is gewonnen door aannemingsbedrijf E.J. Bouwmeester. In oktober 2016 is het bedrijf gestart met de eerste werkzaamheden zoals het slopen van voorzetwanden en niet waardevolle vloerafwerkingen. Een aanbouw uit de jaren '50 is eveneens gesloopt waardoor een oorspronkelijk deel metselwerk weer tevoorschijn kwam. In slechte staat, en met een aantal later aangebrachte stenen, maar goed genoeg om te restaureren. Ook is in 2016 een in de jaren '80 aangebrachte betonnen vloer gesloopt omdat deze het achterste deel van het fabriekje meer deed zakken dan als fundering diende. Hier zijn voorbereidingen getroffen om een paalfundering te kunnen aanbrengen en daarna een nieuwe vloer te storten. Tot slot is in het verslagjaar gestart met aanbrengen van de hoogwaardige binnenisolatie als onderdeel van de duurzaamheidssubsidie van de RCE.

Door de restauratie en verbouwing van het Karottenfabriekje kwam de focus van Stadsherstel sterk op dit rijksmonument te liggen in vergelijking tot de molens en de molenaarswoning. Maar in 2016 zijn ook de gesprekken met de vrijwillige molenaars opgestart om te bespreken welke verbeteringen mogelijk zijn om het aantal bezoekers van de molens te vergroten. De molens blijven beschikbaar voor de molenaars

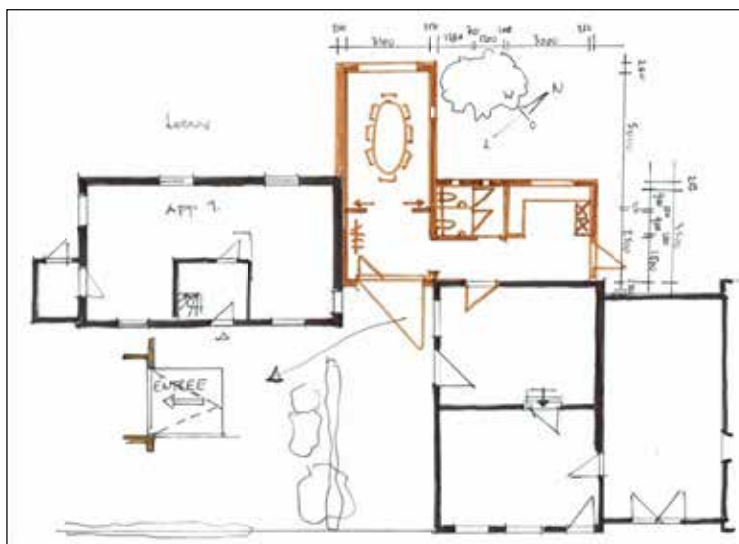


Restauratie van het karottenfabriekje Kralingse Plas.

(en de stichting De Kralingse Snuif en Specerijen Compagnie De Ster en De Lelie) voor het draaien en de productie van snuiftabak en specerijen. Zij hebben ook veel kennis en kunde als het gaat om de molens zowel op technisch vlak als op historisch vlak. Voor Stadsherstel een plezierige constatering omdat het onderhouden van molens op een aantal vlakken nieuw is voor de organisatie.

Het bestuur van de stichting De Kralingse Snuif en Specerijen Compagnie De Ster en De Lelie bestaat, door het vertrek van een van de molenaars, feitelijk nog maar uit één bestuurslid (tevens een van de vrijwillige molenaars). In samenwerking met de heer Andries Ponsteen (voormalig directeur Erfgoedhuis Zuid Holland) zijn de nodige gesprekken gevoerd om te verkennen of een actief bestuur gevonden kan worden zodat de stichting meer activiteiten en rondleidingen kan organiseren. De beperkingen van de molens in huidige vorm zijn daarbij ook in beeld gebracht en er is een projectplan opgesteld. Naast het opzetten van de organisatie en het werven van vrijwilligers, lijkt er behoefte aan meer ruimte voor het verbeteren van de entree, toilet- en keukenruimte en een vergaderruimte zodat dit niet meer gecombineerd hoeft te worden met een ruimte met museale inrichting. Met financiële steun van de Provincie Zuid-Holland is hier nader onderzoek naar uitgevoerd. Dit heeft tot interessante inzichten geleid en er lijken, ondanks de status van beschermd rijksmonument, mogelijkheden voor bouwkundige toevoegingen. Ook is de positie – en het versterken van deze positie – van het historische complex tot zijn omgeving onderzocht door het in kaart brengen van de aanwezige fiets- en wandelroutes en de bestaande faciliteiten rondom de Kralingse Plas.

Ook de oude molenaarswoning maakte deel uit van het onderzoek waarbij de mogelijkheden om deze te verbouwen tot twee studio's voor overnachtingen door toeristen (erfgoedlogies) in beeld zijn gebracht. Het schetsontwerp laat zien dat de studio's bouwkundig goed zijn in te passen. Op deze manier zal de recreatieve en culturele functie van de locatie versterkt worden en kan de bijzondere historie van het snuifmolencomplex aan bezoekers worden verteld. In 2017 wordt de financiële haalbaarheid van de plannen verder onderzocht.



Schetsontwerp aanbouw molen De Ster met molenaarswoning

SNUIF- EN SPECERIJEN MOLENCOMPLEX KRALINGSE PLAS — historie en achtergrond

Het gebied rondom de molens is sterk veranderd door de tijd. Het huidige Kralingse Bos ligt nu omsloten door stad en infrastructuur. Tot de 17e eeuw was dit terrein echter een leeg en open veengebied. In de 17e eeuw begon de vraag naar turf toe te nemen en werd het veengebied tot ver onder de waterspiegel afgegraven. Het oorspronkelijke dorp Kralingen bevond zich aan de Veenweg en kwam door de turfwinning op een smalle strook in de plassen te liggen. Het dorp verplaatste zich om deze reden naar drogere gronden ten zuiden van de plassen en kwam zo dicht bij Rotterdam te liggen.

In 1867 werd gestart met het opnieuw droogleggen van de veenplassen, in totaal een gebied van ongeveer 2600 ha. De plassen werden ont-eigend en drooggelegd met baggerspecie dat vrijkwam bij de aanleg van een deel van de Waalhaven en Merwehaven. Mogelijk is de Kralingse Plas niet drooggelegd, omdat de onteigening door de gemeente te kostbaar werd. Rondom de plas bevonden zich destijds verschillende huizen, bedrijven en molens.

In 1920 uitten stadsontwerpers Granpré Molière, Verhagen, Kok en Kleijen hun zorgen over de stad en het welzijn van de arbeiders en onderbouwen ze het belang van een groot park 'van een grootsheid, waar, hoe bestreden en bevolkt, de natuur

Kaart met een groot deel van de stad met centraal de Kralingse Plas

Op de linker kaart de molens die er ooit zijn geweest en rechts de molens die er nu nog zijn met aan de Kralingse Plas de molens De Ster en De Lelie



toch steeds blijft heerschen over den mensch'. Drie jaar later wordt landschapsarchitect Leonard Springer gevraagd om een ontwerp te maken en in 1925 wordt gestart met de aanplant van de eerste bomen. Het 'Boschplan' uit 1934, een ontwerp van landschapsarchitect Bijhouwer is uiteindelijk de basis van het Kralingse Bos in de huidige vorm.

Rond 1900 waren er in Rotterdam en omgeving meer dan 150 molens in bedrijf. Hiervan zijn er nog maar enkele overgebleven. Ook rondom de Kralingse Plas met uitgestrekte plassen door de winning van turf en daartussen enkele kades was een uitermate geschikte plek voor molens. In het open plassengebied had de wind vrij spel op de wieken, waardoor de molens optimaal konden draaien ten behoeve van productie.

In Nederland en België hebben ooit 175 snuifmolens gestaan. Op De Lelie en De Ster na zijn alle snuifmolens verdwenen. Er is in Nederland nog één andere bestaande specerijmolen, namelijk De Huisman in Zaandam.

De historie van het molencomplex gaat terug tot halverwege de 18e eeuw.

Op 31 januari 1777 verkopen Thijs van Zeventer en Jacob de Werken een stukje land met de opstal van een molen en afbraak van een huisje gelegen aan De Korte Kade (de huidige Plaszoom) aan Johannes Schaij. Na zijn overlijden worden de opstallen verkocht aan Willem van der Lugt die maar kort eigenaar blijft. In 1803 koopt Isaac Hioolen, meester broodbakker, een 'Snuifmole, huisje en Loosje' de opstallen. Daarna zijn de Hioolens vier opeenvolgende generaties (ruim 100 jaar) eigenaars van de molens De Ster en De Lelie geweest.

De eerste vermelding van De Ster is in een testament uit 1830. De molen is dan in gebruik als korenmolen en heet De Nieuwe Star, later De Ster genoemd. In 1865 brandt De Ster af. Met onderdelen van de Rijswijkse snuifmolen De Stier werd De Ster herbouwd en werd ingericht als snuif en specerijmolen. De molen bleef zo in bedrijf tot De Ster in 1962 weer afbrandde. De molen werd daarna opnieuw herbouwd en is sindsdien in gebruik als werkend museum.

De Lelie is ouder dan De Ster, het precieze bouwjaar is onbekend, de eerste vermelding dateert van 1777. Volgens overlevering stond de molen eerst nog bij het Laantje van Nooitgedacht ongeveer 1 kilometer van de huidige standplaats. De molen hoorde toen bij de Kralingse katoen drukkerij Non Plus Ultra en werd gebruikt bij het wassen van katoen. De molen heette toen De Ezel.

In 1885 komt het bedrijf in handen van Isaac Alexander Hioolen, de zoon van Willem Hioolen. Volgens het testament van Willem Hioolen is de totale waarde van zijn bezittingen dan 76.000 gulden, een enorm bedrag in die tijd. In 1916 worden de molens onteigend door de gemeente Rotterdam. De familie Hioolen vertrekt daarop naar Wageningen en het bedrijf wordt voortgezet door de bedrijfsleider (karottenbaas) onder de naam Fa. H.J. Bukman en Zn. Zij huurden de molens van de gemeente Rotterdam. Bukman overleed in 1947 (net voor hij 50 jaar op de molens werkte) waarna zijn zoon het bedrijf voortzette samen met Cor van Harrewijten tot het bedrijf in 1968 werd geliquideerd.



SCHIEKADE 77: 'JONGE BUSKENS'

In het verslagjaar heeft Stadsherstel Rotterdam nog een bijzonder rijksmonument aan de portefeuille mogen toevoegen, met het voornemen om te investeren in restauratie en herbestemming. Het betreft een voormalig herenhuis gelegen aan de Schiekade 77 en heeft de projectnaam *Jonge Buskens* gekregen. Het monument is namelijk het eerste werk van architect P.G. (Piet) Buskens (1872-1939), die met name onder liefhebbers van architectuur-historie veel waardering geniet. Tijdens de bouw in 1896 was Buskens slechts 24 jaar oud. Buskens heeft later een groot aantal opvallende winkels in de Rotterdamse binnenstad gebouwd, waarvan het merendeel door het bombardement van 1940 is gesneuveld. Andere bekende werken van hem zijn het Sint Franciscus Gasthuis eveneens aan de Schiekade (tot verdriet van velen eind jaren '70 gesloopt), het 'Atlantic House' aan het Westplein en de Sint Elisabethkathedraal aan de Mathenesserlaan. Ook staan er nog fraaie bouwwerken van hem in Nijmegen, Gouda (magazijn De Zon) en Heerlen.

De *Jonge Buskens* is oorspronkelijk gebouwd als woonhuis voor de familie Kurpershoek en tot 1941 ook een woonhuis gebleven. In 1941 betreft de Rotterdamse BOAZ-Bank het pand nadat hun kantoor aan Pompenburgsingel zwaar is beschadigd door het bombardement in de meidagen van 1940. Zij bouwden een kluis in het souterrain van het pand dat zich hier nog altijd bevindt. Zo werd het voormalige woonhuis hoofdkantoor van deze protestantse middenstandsbank. Tal van startende ondernemers werden door de BOAZ-Bank vlak na de oorlog aan krediet geholpen.

Na jaren van leegstand heeft Stadsherstel het rijksmonument in 2016 verworven om het te restaureren en weer in oude luister te herstellen. Zo zijn er prachtige stucplafonds met beschilderingen tevoorschijn gekomen boven later aangebrachte verlaagde plafonds. Ook heeft Stadsherstel de ambitie om gesloopte en-suite kasten die zich op de beletage en 1e verdieping bevonden te reconstrueren aan de hand van een doorsnede tekening van Buskens die in het gemeentelijk archief bewaard is gebleven.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de souterrainvloer helaas vervangen moet worden doordat de stalen liggers die deze vloer dragen volledig bleken doorgeroest. Grote uitdaging daarbij is het behoud van de historische tegelvloer. Tot slot richt de restauratie zich op het herstel van achterstallig onderhoud op het gebied van natuursteen, zinkwerk, leien en schilderwerk.

Na de uitvoering van de werkzaamheden zal het rijksmonument worden verhuurd als kantoorruimte en als ruimte voor een praktijk voor kindpsychologie. In het souterrain komt een gemeenschappelijke vergaderruimte en keuken.

In het verslagjaar is de omgevingsvergunning voor de werkzaamheden ingediend. Stadsherstel hoopt in de loop van 2017 te kunnen starten met de uitvoering van de restauratie. Daarvoor zal worden gestart met fondsenwerving voor bijzondere restauratie onderdelen van dit project.



Voormalige drukkerij Wyt: verduurzaming en groot onderhoud dak en achtergevel

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 noemenswaardige onderhoudswerkzaamheden die in het verslagjaar hebben plaatsgevonden:

GROOT ONDERHOUD VOORMALIGE DRUKKERIJ WYT

Het vertrek van huurder MVRDV Architecten gaf de mogelijkheid om een aantal onderhoudswerkzaamheden uit te voeren in 2016 die in verhuurde staat veel overlast zouden geven. Daarnaast konden werkzaamheden uitgevoerd worden die vielen onder een pilot subsidieregeling van de RCE voor het verduurzamen van rijksmonumenten die niet als woonhuis gebouwd zijn. De werkzaamheden richtten zich onder meer op het ontroesten en schilderen van de stalen kozijnen en het verbeteren van de sluiting/kierdichting van de ramen. Een groot plat dak aan de achterzijde is voorzien van een isolatiepakket en nieuwe dakbedekking.

Lood- en zinkwerk is grotendeels vervangen en voegwerk op diverse plekken hersteld. Inpandig zijn in het voormalige drukkerijdeel de oude TL-bakken vervangen door LED-verlichting en is de zoldervloer geïsoleerd. Het is de verwachting dat de energiekosten van het rijksmonument flink zullen dalen. Op de begane grond zijn de werkzaamheden in relatief korte tijd uitgevoerd omdat de ruimte alweer aan de volgende huurder (Redkiwi) moest worden opgeleverd. In 2017 zullen de resterende onderhoudswerkzaamheden zich richten op het voormalig kantoordeel van drukkerij Wyt.



HET VOORMALIG OUDE RAADHUIS

Met een nieuwe huurder zijn vlak na de zomer-vakantie afspraken gemaakt over verbeteringen en aanpassingen van het restaurant in het voormalige raadhuis van Hillegersberg. De belangrijkste aanpassingen betroffen het verplaatsen van de keuken van de achterzijde naar de voorzijde, verplaatsen van het herentoilet naar de verdieping en het plaatsen van een nieuwe spoelkeuken. Met een benodigde monumentenvergunning en de wens om nog in december open te gaan, hebben huurder en Stadsherstel er een ambitieus project van gemaakt. Stadsherstel heeft voornamelijk de begeleiding op zich genomen evenals de raakvlakken met waardevolle onderdelen van het rijksmonument. Het resultaat mag er zijn en ook de ambitie om begin december open te gaan is gehaald.



Hotel Pincoffs

VOORMALIG DOUANE KANTOOR/ HOTEL PINCOFFS

Onderhoud komt voor een hotel nooit goed uit maar is toch noodzakelijk voor de instandhouding van het rijksmonument. Direct na het North Sea Jazz Festival en nog voor de bouwvakantie bleek uiteindelijk de meeste geschikte periode voor noodzakelijk dak-onderhoud. Het zinkwerk is nagelopen en hersteld. In een aantal goten is een expansiestuk bijgeplaatst en rondom de dakkappen is het loodwerk vervangen. Tot slot zijn de dakpannen nagelopen en de nokvorsten zijn her en der aangesmeerd.

INSTALLATIE VERBETERING

In het Heinekengebouw hebben diverse werkzaamheden aan de brandmeldinstallatie en noodverlichting plaatsgevonden. De centrale is verplaatst en opnieuw ingericht op basis van de nieuwe opdeling van diverse huurders in het pand. Op sommige plekken in het gebouw zijn detectiemelders bijgeplaatst. Ook is noodverlichting en vluchtroute aanduiding aangepast op de nieuwe situatie.

Voor het Heinekengebouw, het Wytpand, het Henkspand en Hotel Pincoffs is een inspectie van de gehele elektrische installatie uitgevoerd volgens de NEN-3140. Gesignaleerde tekortkomingen zijn deels in 2016 hersteld. Het resterend deel zal in 2017 plaatsvinden.

De voorbereiding en begeleiding van uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden worden verricht door de bouwkundig manager en de directeur van Stadsherstel Historisch Rotterdam. In het verslagjaar is voorgenomen om begin 2017 een tweede bouwkundig manager aan te stellen waardoor de werkzaamheden nog beter kunnen worden verdeeld. Bij specifieke vraagstukken of restauratiebegeleiding wordt samengewerkt met Bureau Polderman | Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies. Het merendeel van de zesjarige onderhoudsplannen is eveneens door hen opgesteld (conform SIM-richtlijnen, Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten).

Ook als het gaat om de uitvoerende partijen stelt Stadsherstel Historisch Rotterdam de nodige kwaliteitseisen. Er zijn slechts een aantal partijen met wie Stadsherstel samenwerkt op het gebied van algemeen bouwkundig, zink- en loodwerk, schilderwerk en metsel- / voegwerk. Uitvoeringsrichtlijnen van de stichting ERM (Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg) zijn hierbij leidend.



Nog te huur: de eerste verdieping van voormalige drukkerij Wyt

VERHUUR

Met circa 17.000 m² kantoorruimte en circa 1.600 horecaruimte in portefeuille heeft de verhuur continu de 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 goed zichtbaar (en vindbaar) zijn, blijft voor Stadsherstel Historisch Rotterdam van groot belang. De zichtbaarheid en bekendheid van Stadsherstel als verhuurder van kantoorruimte is zeker nog vatbaar voor verbetering.

Een van de belangrijkste mutaties in de verhuur betreft het vertrek van MVRDV Architecten uit het Wytband. 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 de laatste jaren enorm gegroeid als bedrijf en werd hun

ruimte (ca 960 m² op de begane grond en ca 430 m² op de 1e verdieping) te klein. Uiteindelijk zijn ze in de maand juni van het verslagjaar verhuisd naar hun nieuwe kantoor.

De begane grond (960 m²) is vervolgens in september al weer opgeleverd aan nieuwe huurder Redkiwi, een van de grotere website bouwers van Nederland. In dit jaarverslag is een interview opgenomen met Jasper Verbunt, directeur en medeoprichter van Redkiwi. De eerste verdieping (430 m²) staat nog te huur.

Helaas heeft in 2016 ook Greenchoice de huurovereenkomst beëindigd voor het Wytband. Ook in dit geval was er sprake van een enorme groei van de onderneming waarbij het rijksmonument onvoldoende ruimte kon bieden. Hun verhuizing zal in 2017 plaatsvinden, de huurovereenkomst loopt tot september 2017.



Snuij- en specerijen molencomplex Kralingse Plas

Daarnaast heeft Stadsherstel nog enkele nieuwe huurders mogen verwelkomen. J.M. Van der Sandt bv en Schilder-Scholte Architecten in het Heinekengebouw en 't Ambachtshuys bv voor het oude raadhuis (Hillegersberg). Met 't Ambachtshuys is Hillegersberg een prachtig restaurant rijker. In dit jaarverslag is een interview opgenomen met Dimitri Roedoe, eigenaar en patron cuisinier.

Met de nieuwe verhuringen is het leegstandspercentage, ondanks het vertrek van MVRDV Architecten, slechts beperkt opgelopen van 3,5% (begin 2016) naar 6,7% (eind 2016).

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.

AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar zijn zes objecten aangekocht:

Plaszoom 316 (molenaarswoning), Plaszoom 322-324 (molen De Ster), Plaszoom 356 (molen De Lelie), Plaszoom 360-364 (Karottenfabriekje), Schiekade 75 en Schiekade 77. De Voorhaven 13-15 werd verkocht. Dit object heeft geen monumentale status en is verkocht als woonhuis.

GEMEENTELIJK BELEID

In 2016 is de notitie *Kaders voor een nieuw Rotterdams Erfgoedbeleid* definitief vastgesteld door de gemeenteraad en lijkt de uitvoering hiervan ook te worden opgepakt door het College en dan met name door wethouder Langenberg (cultuur). Voor rijks- en gemeentelijke monumenten blijft het ingewikkeld dat deze zowel onder cultuur (wethouder Langenberg) als onder vastgoed (wethouder Schneider) vallen. Zeker als het gaat om monumenten die de gemeente zelf in eigendom heeft waarbij een verkoopopgave aan de orde is.

Desalniettemin lijken de gesprekken die Stadsherstel al een aantal jaren voert met de gemeente over een verantwoorde verkoop van een aantal bijzondere rijksmonumenten met een restauratieverplichting weer een stapje verder te zijn gekomen. Voor het snuij- en specerijenmolencomplex, met niet alleen een restauratieverplichting voor het Karottenfabriekje maar ook het borgen van langdurig onderhoud aan de molens, werd Stadsherstel als enige geschikte partij beschouwd. In het verslagjaar is bovendien bestuurlijke goedkeuring verkregen om de overdracht van nog eens vijf rijksmonumenten aan Stadsherstel nader te onderzoeken. In 2017 zal alle benodigde informatie (tekeningen, bouwkundige rapportages, ramingen achterstallig onderhoud, nieuwe functie- en exploitatiemogelijkheden etc.) uitgezocht moeten worden om tot een waardebeoordeling en mogelijke afspraken te komen.

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN EN SUBSIDIES

PROFESSIONELE ORGANISATIES MONUMENTENBEHOUD (POM)

Voor het in stand houden van rijksmonumenten is de landelijke SIM-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 subsidieaanvragen hebben voorrang waardoor zij vrijwel zeker zijn van toekenning. Ook komen monumentenbeheer-organisaties met POM-status in aanmerking voor een achtergestelde lening bij het Nationaal Restauratiefonds bij nieuwe restauratie projecten. Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van ten minste 20 rijksmonumenten kunnen een aanvraag indienen om in aanmerking te komen voor de POM-status. In de aanvraag moet de organisatie aantonen:

- een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed te hebben,
- dat de kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden is geborgd,
- dat de professionele omgang met beschermde monumenten in de vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag een structureel en consistent karakter heeft, en financieel stabiel is,
- dat ten minste de helft van haar monumenten in goede staat van onderhoud is.

In het verslagjaar heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam een afwijzing ontvangen op de aanvraag uit 2015. Op het onderdeel 'borgen van de kwaliteit van de uitvoering' – waarop Stadsherstel Rotterdam in eerste aanvraag uit 2013 nog negatief werd beoordeeld – is de organisatie dit keer positief beoordeeld door de POM-commissie. Het 'Beleidsdocument borging kwaliteit werkzaamheden Stadsherstel Historisch Rotterdam NV' heeft hieraan bijgedragen evenals de groei van de organisatie met een bouwkundig manager met veel ervaring als restauratiearchitect. Het enig onderdeel waarop de aanvraag is afgewezen is dat de commissie van mening is dat de professionele omgang met beschermde monumenten nog geen structureel en consistent karakter heeft over de afgelopen vijf jaar. Er wordt daarbij niet genoteerd of dit naar mening van de commissie dan wel reeds twee of drie jaar het geval is.

In 2016 heeft Stadsherstel geen nieuwe aanvraag ingediend. De organisatie is voornemens dit wel in 2017 te doen.

SIM-SUBSIDIES

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

STADSHERSTELREGELING

In 2010 is de zogenoemde Stadsherstelregeling vastgesteld door het Ministerie van ocv. 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 restauratieprojecten 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. De werkzaamheden zijn in het verslagjaar grotendeels uitgevoerd. De verantwoording voor de subsidie vindt in 2017 plaats.

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 ingediend (thans verhuurd als kantoorruimte) en het project Karottenfabriekje ingediend. In 2015 is subsidie aan beiden projecten toegekend en de voorbereiding opgestart. Het ministerie van ocv 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 de lagere energiekosten voor de huurders zijn. Door de beschermde status van rijksmonument dient goed te worden nagedacht over passende maatregelen op het gebied van isolatie en installaties. In 2016 is met de uitvoering van de werkzaamheden van beiden projecten gestart en grotendeels afgerond. In 2017 vindt de verantwoording van de subsidieregeling plaats waarna de regeling geëvalueerd zal worden en hopelijk een vervolg krijgt.

LAAGRENTENDE FINANCIERING

Het Nationaal Restauratiefonds (NRF) blijft een zeer belangrijke partij voor de financiering van investeringen in 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 financie-

ringen, het verschil maken om een herbestemming of restauratie haalbaar te maken. Voor POM's (Professionele Organisaties voor Monumenten-behoud) geldt bovendien dat de financiering als achtergestelde lening wordt verstrekt.

Het NRF biedt sinds het verslagjaar ook financiering aan op het gebied van gemeentelijke monumenten.

STICHTING VRIENDEN MONUMENTAAL ERFGOED ROTTERDAM

De Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam, die zich inzet voor fondswerving voor restauratieprojecten van Stadsherstel Rotterdam, heeft in 2015 de status van Culturele ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling) verkregen. In 2016 heeft de stichting zich succesvol ingezet om verschillende fondsen aan te schrijven voor twee bijzondere restauratieprojecten: het voormalig Hervormd

Burgerweeshuis en het Karottenfabriekje. Met name voor het eerst genoemde project heeft de stichting bijdragen mogen ontvangen van partijen die de restauratie een warm hart toedragen. Dit heeft een aantal bijzondere onderdelen van het project, zoals de restauratie van een stucplafond en een beschilderd houtenplafond (beiden uit 1762), financieel mogelijk gemaakt.

FINANCIERING & RISICOBEBEERSING

In 2016 zijn een aantal financieringen aangegaan om investeringen in aankoop en restauratie mogelijk te maken. Het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) heeft een financiering verstrekt voor de aankoop van de Schiekade 77 in combinatie met 50% van de geraamde restauratiekosten. Een vergelijkbare financiering heeft het NRF verstrekt voor het Karottenfabriekje en molen De Lelie. Daarnaast hebben de Stichting Job Dura Fonds en de Stichting Elise Mathilde Fonds de vennootschap in het verslagjaar een achtergestelde lening verstrekt om in te zetten bij restauratieprojecten.

Stadsherstel verwacht bij mogelijke acquisities op soortgelijke wijze (als hiervoor genoemd) financiering te kunnen aantrekken.

De lopende financieringen zijn in het verslagjaar ongewijzigd gebleven.

Ten opzichte van de doelstelling van de vennootschap en in relatie tot de activiteiten, is risico-beheersing 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 2016 59%

FINANCIEEL RESULTAAT 2016

De winst- en verliesrekening over 2016 vertoont een positief netto resultaat van € 397.367. De directie stelt voor om over 2016 geen dividend uit te keren. Het netto resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.



Klassiek Franse keuken in klassiek monumentaal pand

Lopend vanuit de Bergse Dorpstraat de hoek om naar de Kerkstraat valt het monumentale pand van restaurant 't Ambachthuys direct op. Het voormalige raadhuis van Hillegersberg staat pontificaal precies op de hoek van de Oude Raadhuislaan en de Kerkstraat. Juist door die plek komt het monumentale karakter van het gebouw schitterend naar voren. De bepleisterde blokpatronen gevel straalt je in het zonnetje welkom tegemoet. De deur staat open. Een gesprek met Dimitri Roedoe, eigenaar en patron cuisinier van restaurant 't Ambachthuys.

Op het moment van het interview was het restaurant pas twee en een halve maand open. Na een roerige periode met een onwillige huurder, een uitzetting en een tijdje leegstand, heeft het pand nu de huurder die het toekomt. De klassieke Franse keuken gehuisvest in een klassiek monumentaal pand. Niet dat de heer Roedoe dat nu speciaal heeft uitgezocht. Eigenlijk meer door toeval en door zijn netwerk in Hillegersberg (Dimitri Roedoe was een tijdje chef-kok in het restaurant van de jachthaven van Hillegersberg) kwam hij in contact met Stadsherstel. Die zochten een huurder die paste in het pand, een kleinschalig maar hoogwaardig restaurant.

Er moest veel gebeuren in het pand, waaronder een verplaatsing van de keuken en het herentoilet, maar het resultaat mag er zijn. Het rijksmonument heeft een moderner interieur gekregen maar de oude glorie komt prachtig tot zijn recht. Het monument is daarmee weer klaar voor een mooie toekomst. Ook Dimitri Roedoe rekent op een glorieuze toekomst. En daar ziet het wel naar uit want de eerste twee en een halve maand (met een lastige periode voor een restaurant na de feestdagen in december) zijn beslist niet tegengevallen. Mede door zijn lokale netwerk en een lokale sociale mediacampagne is er een flinke aanloop van bewoners uit Hillegersberg.

Maar uiteraard is bovenal zijn kookkunst voor velen een reden om bij 't Ambachthuys langs te gaan. Er zijn al gasten die elke week terugkomen voor de kookkunsten van Dimitri. Koken is altijd al zijn hobby geweest en al op jonge leeftijd heeft hij er zijn beroep van kunnen maken. En zijn ervaringen liegen er niet om. Dimitri heeft in gerenommeerde restaurants gekookt in Londen, Parijs, Melbourne, New York en Brussel, waaronder drie sterren restaurants.

In Londen kookte hij bij Gordon Ramsay. Stiekem hoopt hij over een paar jaar ook een ster te krijgen. Toch wil Dimitri het restaurant kleinschalig en laagdrempelig houden. Met maximaal 56 gasten heeft het restaurant een goede maat voor een prettige ambiance. En die ambiance wordt mede bepaald door het monumentale pand en het ingetogen interieur met een prachtige houten vloer en houten tafels.

De eerste maanden is 't Ambachthuys alleen op de avonden geopend geweest. Maar sinds kort kan men er ook op zaterdag en zondag terecht voor een tweegangen lunchmenu voor € 29,50 inclusief een aperitief en een kopje koffie. Zo kan men prettig kennismaken met de kookkunst van Dimitri. Als u dan ook nog weet dat alle ingrediënten waarmee gewerkt wordt in de keuken niet alleen vers en kwalitatief zeer hoogwaardig zijn, maar ook uit (de buurt van) Rotterdam komen, dan moge het duidelijk zijn dat 't Ambachthuys met eigenaar en chefkok Dimitri Roedoe een aanwinst is voor Rotterdam en omstreken. Dat Stadsherstel hem daarbij heeft kunnen helpen is een voor beide partijen prettige bijkomstigheid.

Dimitri Roedoe met zijn team



Een papierloze voormalige drukkerij

INTERVIEW REDKIWI

Na 75 jaar drukkerij Wyt gehuisvest te hebben is het monumentale pand op de hoek van de Pieter de Hoochweg en de Dunantstraat nu in gebruik als kantoorgebouw en, sinds augustus 2016, thuisbasis voor internetbureau Redkiwi. Redkiwi is gespecialiseerd in het maken van webshops, corporate websites, online marketing en het onderhoud en beheer van deze producten. Ironisch is dat daarmee in een gebouw waar vroeger de drukkerij met papier gevuld was en waar het gebouw haar naam aan te danken heeft, er nu bij Redkiwi geen papier meer aan te pas komt. In een papierloze kantoorruimte een gesprek met Jasper Verbunt, directeur/eigenaar van Redkiwi, een bedrijf met 36 medewerkers met naast de hoofdvestiging in Rotterdam nog vier kleinere vestigingen in Amsterdam, Utrecht, Breda en Helmond.

Voorheen gehuisvest in een vier verdiepingen tellend statig herenhuis aan de Schiedamsesingel met daardoor veel verticaal intern verkeer, is het Wyt-pand, waar de gehele begane grond is gehuurd, een horizontale verademing. Geen trappen meer op en neer maar alles op dezelfde etage. Bij binnenkomst valt de ruimtelijkheid van het kantoor direct op evenals de prachtige lichtinval. Ook de gezellige inrichting maakt dat het kantoor de bezoeker een welkom gevoel geeft. Veel hout in allerlei soorten en kleuren maken de ruimte vrolijk en warm.

Veel van het meubilair en de inrichting is door de medewerkers van Redkiwi zelf bedacht en ook zelf gemaakt. Rustgevend middelpunt daarbij is de lange houten bar met oude cafékrukken waar na werktijd nog gezellig nagetafeld kan worden. Het is allemaal nog niet af (ten tijde van het interview zat Redkiwi pas twee en een halve maand in het pand) maar werkenderwijs wordt het kantoor door de eigen medewerkers verder ingericht naar eigen wensen en voorkeuren. Bij het aantrekken van nieuwe medewerkers werkt de monumentale kantoorruimte ondersteunend. Daar waar ICT-mensen schaars zijn (met name developers) helpt het wanneer je als werkgever een werkruimte kan aanbieden die collegialiteit, gezelligheid en schoonheid, combineert tot een aangename werkplek. Op presentaties bij hogescholen en universiteiten, komen altijd een paar mooie foto's van het gebouw voorbij. Zo kom je als werkgever nog aantrekkelijker over.

Redkiwi is een internetbureau dat zich met name richt op middelgrote en grote bedrijven. Het maken en beheren van corporate websites en webshops alsmede de daarbij horende strategieën om relaties op te bouwen tussen mensen en merken, is de kern business van Redkiwi. Redkiwi is daarbij in staat om in de huid van de eindgebruiker te kruipen en daarmee de website of de webshop meer gevoel en emotie mee te geven. Dat Redkiwi daar goed in is, blijkt uit de vele tevreden klanten uit het hele land. RET, Feyenoord, Mammoet, NRC en TUI behoren onder andere tot de vaste klantenkring. Hoewel Redkiwi werkzaam is het gehele land ligt het zwaartepunt van de activiteiten toch wel in de Rotterdamse regio.

Redkiwi presenteert zich op haar eigen website als het leukste bureau van Rotterdam om bij te werken. Voor en door de medewerkers worden veel gezamenlijke activiteiten georganiseerd, er staat altijd vers fruit op de tafels, en er is uitdagend en spannend werk voor iedereen. En ook het Wyt-gebouw draagt haar steentje daar aan bij door dit leukste bureau van Rotterdam optimaal te huisvesten.



Schiekade 77



Schiekade 77



Begane grond voormalige drukkerij Wyt na vertrek MVRDV



Nieuwe pantry Redkiwi

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV per 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van

de entiteit;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waar- onder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 23 mei 2017

RSM Rotterdam

W. Groeneveld RA

Jaarrekening 2016

BALANS PER 31 DECEMBER 2016 VOOR WINSTBESTEMMING

	2016	2015
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	25.803.923	24.627.050
Vlottende activa		
Vorderingen	99.823	189.472
Liquide middelen	813.405	418.540
	<u>913.228</u>	<u>608.012</u>
	26.717.151	25.235.062
PASSIVA		
Eigen vermogen	15.246.159	14.838.792
Achtergestelde leningen	484.393	
Voorziening groot onderhoud gebouwen	406.787	628.320
Langlopende schulden	9.659.211	8.925.602
Kortlopende schulden	<u>920.601</u>	<u>842.348</u>
	26.717.151	25.235.062

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 2016

	2016	2015
Netto-omzet	1.632.276	1.757.613
Kosten		
Personeelskosten	243.893	197.168
Overige bedrijfskosten	548.975	594.513
	<u>792.868</u>	<u>791.681</u>
	839.408	965.932
Bedrijfsresultaat		
Financiële baten en lasten	<u>-315.418</u>	<u>-327.093</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	523.990	638.839
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-126.623</u>	<u>-146.334</u>
Resultaat na belastingen	397.367	492.505

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. Gedurende het boekjaar zijn geen financiële derivaten afgesloten.

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 waarde-verminderingen. 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.

VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

De achtergestelde leningen hebben een overwegend langlopend karakter.

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 bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

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 2016

			31/12/2016	31/12/2015
Materiële vaste activa				
Vastgoed			25.803.923	24.627.050
	Vastgoed in uitvoering	Vastgoed belegging	Totaal 2016	Totaal 2015
Vastgoed	-	24.627.050	24.627.050	24.627.050
Investerings na aanwending herinvesteringreserve	1.020.866	405.130	1.425.996	71.416
Ontvangen bijdragen en subsidies	-25.500	-223.623	-249.123	-71.416
Afschrijvingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december 2016	995.366	24.808.557	25.803.923	24.627.050
Aanschaffingswaarde			25.803.923	24.627.050
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen				
Boekwaarde per 31 december 2016			25.803.923	24.627.050
			31/12/2016	31/12/2015
Vorderingen				
Handelsdebiteuren			29.529	41.089
Omzetbelasting			31.454	
Overige vorderingen			3.171	4.371
Overlopende activa			35.669	144.012
			99.823	189.472
Handelsdebiteuren				
Een voorziening ultimo 2016 wordt niet noodzakelijk geacht (2015: € 100.000)				
Overlopende activa				
Vooruitbetaalde kosten			11.259	8.288
Bijdragen en subsidies			15.328	97.604
Saldo servicekosten			9.082	38.120
			35.669	144.012
Liquide middelen				
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.				

— Toelichting eigen vermogen (pagina 34) —

LENING STICHTING JOB DURA FONDS

Deze annuïteiten financiering ad € 250.000 is medio oktober 2016 verstrekt. Aflossing vindt plaats over een periode van 25 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele looptijd en bedraagt 2,75%. Van het restant van de lening per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 211.000 een looptijd langer dan vijf jaar. De lening is achtergesteld ten opzichte van alle verplichtingen die de vennootschap ten opzichte van derden heeft.

LENING STICHTING ELISE MATHILDE FONDS

Deze annuïteiten financiering ad € 250.000 is eind 2016 verstrekt. Aflossing vindt plaats over een periode van

25 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele looptijd en bedraagt 2,75%. Van het restant van de lening per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 212.000 een looptijd langer dan vijf jaar. De lening is achtergesteld ten opzichte van alle verplichtingen die de vennootschap ten opzichte van derden heeft.

STICHTING NATIONAAL RESTAURATIEFONDS INZAKE AELBRECHTSKOLK

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 145.210 verstrekt in 1994. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele

Eigen vermogen

	31/12/2016	31/12/2015
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 128.774	12.877.400	12.867.400
gewone aandelen nominaal € 100,00		
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		
	2016	2015
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.478.887	1.236.280
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	492.505	242.607
Intrekking aandelen	-	-
	<u>1.971.392</u>	<u>1.478.887</u>
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	492.505	242.607
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>-492.505</u>	<u>-242.607</u>
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>397.367</u>	<u>492.505</u>
	397.367	492.505
	31/12/2016	31/12/2015
Achtergestelde leningen		
Lening Stichting Job Dura Fonds	241.446	-
Lening Stichting Elise Mathilde Fonds	<u>242.947</u>	-
	484.393	-
	2016	2015
Voorziening groot onderhoud		
Stand 1 januari	628.320	627.883
Dotatie	30.000	30.000
Ottrekking (2016: incl. € 107.000 aan subsidies en bijdragen)	<u>-251.533</u>	<u>-29.563</u>
Stand 31 december	406.787	628.320
	31/12/2016	31/12/2015
Langlopende schulden		
Restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	57.207	62.734
Restauratiehypotheek inzake Stieltjesstraat	934.982	970.108
Restauratiehypotheek inzake Crooswijksesingel 50	1.409.066	1.481.594
Hypotheek inzake Voorhaven 57	370.104	115.952
Restauratiehypotheek inzake Dunantstraat/Pieter de Hoochweg	2.118.564	2.223.796
Restauratiehypotheek inzake Eendrachtsweg 67	226.321	234.173
Restauratiehypotheek inzake Baden Powell laan 12	44.084	47.732
Monumentenhypotheek inzake Schiekade	289.047	
Restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.340.056	1.409.748
Stichting Nationaal Restauratiefonds bouwdepots	536.193	-1.750
Hypothecaire lening Westzeedijk	921.715	969.175
Lening Stichting Oranje Fonds inzake Eendrachtsweg	800.000	800.000
Hypothecaire lening Voorhaven	232.500	242.500
Lening Triodos bank inzake Eendrachtsweg	182.166	200.166
Overige schulden	<u>197.206</u>	<u>169.674</u>
	9.659.211	8.925.602

looptijd en bedraagt 3,00%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van circa € 35.000 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 2016 heeft een bedrag van € 794.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op de panden.

STICHTING NATIONAAL RESTAURATIEFONDS INZAKE CROOSWIJKSESINGEL

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 2,22%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 1.109.000 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

Dit betreft twee hypotheeken totaal ad € 466.035 verstrekt in 2009 en 2016. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rente-percentage is vast gedurende een periode van 10 jaar en bedraagt 4,60%. In november 2015 heeft een extra aflossing plaatsgevonden. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 332.000 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 HOCHWEG

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 2016 heeft een bedrag van € 1.698.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand en het pand aan de Crooswijkse singel. 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

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 2016 heeft een bedrag van € 195.000 een looptijd

langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op het pand.

STICHTING NATIONAAL RESTAURATIEFONDS INZAKE BADEN POWELLLAAN

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 2016 heeft een bedrag van € 29.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op het pand.

STICHTING NATIONAAL RESTAURATIEFONDS INZAKE SCHIEKADE

Dit betreft een monumenten-hypotheek ad € 311.700 verstrekt in 2016. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele looptijd en bedraagt 2,5%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 209.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op het pand.

STICHTING NATIONAAL RESTAURATIEFONDS INZAKE WESTZEEDIJK

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 4,0%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 1.062.000 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 2016 betreft dit tweetal nieuwe bouwrekeningen bij Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake de Schiekade en Voorhaven tegen een rente van 1,9%. Het saldo per 1 januari 2016 op de bouwrekening inzake Crooswijkse Singel tegen een rente van 1,5% is medio september 2016 afgelost.

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 2016 heeft een bedrag van € 731.875 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 dient 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 rente-percentage is variabel en wordt bepaald aan de hand van het percentage van gemiddeld dividend dat in de drie achter-liggende boekjaren aan aandeelhouders is uitgekeerd. Voor 2016 bedraagt het rentepercentage 2,33%. Naar de verwachting van de directie heeft van het restant van de lening per 31 december 2016 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 2016 heeft een bedrag van € 192.500 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 2016 heeft een bedrag van € 110.166 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.

	31/12/2016	31/12/2015
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	420.543	370.270
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	128.184	103.119
Vennootschapsbelasting	2.399	23.343
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	21.653	20.826
Overige schulden en overlopende passiva	<u>347.822</u>	<u>324.790</u>
	920.601	842.348

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 belooft per ultimo 2016 circa € 286.000.

BESTEMMING VAN DE WINST VAN HET BOEKJAAR 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden op 6 juni 2016. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

BESTEMMING VAN DE WINST VAN HET BOEKJAAR 2016

De directie stelt voor om de winst over 2016 ad € 397.367 in het boekjaar 2017 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'.

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.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Netto-omzet

De netto-omzet is in 2016 ten opzichte van 2015 met 7,1% gedaald.

	2016	2015
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	213.414	171.258
Sociale lasten	28.310	23.741
Overige personeelskosten	2.169	2.169
	243.893	197.168

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 2016 gemiddeld 4 personeelsleden op parttime basis werkzaam (2015:3).

Overige bedrijfskosten

Exploitatiekosten onroerend goed	440.691	501.685
Kantoorkosten	52.473	52.098
Algemene kosten	55.811	40.730
	548.975	594.513

Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente bouwrekening Stichting Nationaal Restauratiefonds	-	2.850
	-	2.850

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente rekening-courant bank	-843	-9.707
Rente Belastingdienst	-	-3.843
Rente lening Stichting Oranje Fonds	-18.640	-18.640
Stichting Job Dura Fonds	-1.432	-
Rente leningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	-221.741	-224.146
Rente bouwrekeningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	-2.503	-
Rente hypotheek Rabobank	-63.166	-65.888
Rente lening Triodos Bank	-7.093	-7.719
	-315.418	-329.943

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.’

Artikel 32, lid 5 van de statuten vermeldt:

‘Indien blijkt 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.’

Aandeelhouders

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
Breesaap BV
Behermaatschappij De Heyde BV
Drs J.Th. Bernard
Blauwhoed Groep BV
C & A Nederland C.V.
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
Groene Energie Administratie BV
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 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 Vestia Groep
Stichting Vrienden Monumentaal Erfgoed Rotterdam
Stichting Woonbron
Stichting Woonstad Rotterdam
TBI Holdings BV
Unilever NV
Van Waning BV
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
B.M. 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

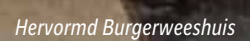
Jaarverslag 2016
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ONTWERP

ZEE strategie & ontwerp

FOTOGRAFIE

Teenstra Fotografie
Margot de Heide
[MDH Fotografie & Design]
Jan van Mechelen [ZEE]





*Voormalige Wyt drukkerij (voorzijde)
Hervormd Burgerweeshuis (achterzijde)*

