

Stadsherstel Historisch Rotterdam

Jaarverslag
2013





Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2013

INHOUDSOPGAVE

Preadvies van de raad van commissarissen	5
Over Stadsherstel Historisch Rotterdam	7
Directieverslag	9
• <i>Woord vooraf</i>	
• <i>Restauratie en herbestemming</i>	
• <i>Onderhoud</i>	
• <i>Verhuur</i>	
• <i>Aan- en verkopen</i>	
• <i>Acquisitie</i>	
• <i>Landelijke ontwikkelingen</i>	
• <i>Financiering & risicobeheersing</i>	
Interview huurders	20
• MVRDV	
• ZEE strategie & ontwerp	
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	25
Jaarrekening 2013	26
Alfabetische lijst van aandeelhouders	34
Algemene informatie	34



Preadvies van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2013 van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV aan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de statuten. Daarnaast vindt u het verslag van de directie. De jaarrekening is door de Raad besproken in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant (RSM Tempelman) en vervolgens vastgesteld in de vergadering van 13 mei 2014. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Wij stellen u voor om:

- de jaarrekening 2013 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 2013 heeft onze Raad viermaal vergaderd volgens een vooraf vastgesteld schema. In de vergaderingen van de Raad kwamen onder andere het aankoop-, restauratie- en onderhoudsbeleid, de meerjarenbegroting, de jaarstukken en de halfjaarcijfers aan de orde. Daarnaast werd uitvoerig gesproken over het verkrijgen van de gewenste status als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). In het directieverslag wordt nader ingegaan op dit onderwerp. 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 mr. R.A. van Gerrevink in 2013 aftredend en opnieuw benoembaar. Tijdens de vergadering van de Raad op 22 april 2013 is de heer Van Gerrevink unaniem herbenoemd voor een tweede termijn als commissaris. Dit is akkoord bevonden in de Algemene Vergadering voor Aandeelhouders op 17 juni 2013.

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

Namens de Raad van Commissarissen,

ir. G.J. Woudenberg, president-commissaris



Hotel PinCoffs



ambassadeur van Rotterdams erfgoed

Over Stadsherstel Historisch Rotterdam

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV werd op 9 oktober 1980 opgericht. Het initiatief daartoe werd genomen een groep Rotterdamse particulieren, instellingen en bedrijven onder leiding van de heer Mr. J. Dutilh om in navolging van voorbeelden elders in Nederland 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; dat het niet alleen een daad van cultuurbehoud is maar een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners, instellingen en bedrijven. In 1989 sluit de gemeente Rotterdam zich aan als aandeelhouder van Stadsherstel Historisch Rotterdam. Deze toetreding ging gepaard met deelname van grote Rotterdamse bedrijven en instellingen zoals Nationale Nederlanden, DURA Bouw, Blauwhoed, Rodamco, ABN AMRO Bank en vele anderen. Momenteel heeft Stadsherstel meer dan 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 eigendom waarvan 11 als rijksmonument beschermd. Het betreft onder andere het Henkespand in Historisch Delfshaven, het Heinekengebouw in oud Crooswijk, het Wytpand in Delfshaven, Heerenhuis De Heuvel in het Park en het voormalig Douanekantoor op de Kop van Zuid (Hotel Pincoff's). Daarnaast is Stadsherstel eigenaar van 12 als rijksmonument beschermde beeldhouwwerken horende bij landgoed De Tempel in Overschie.

Raad van Commissarissen

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

S.M.T. Schipper

mr. H.M.I.Th. Breedveld

drs. J. Dura

mr. R.A. van Gerrevink

J. de Mooij

ir. S.B. de Vries

Directie

ir. N. van der Vlist mcd



Directieverslag

WOORD VOORAF

In het jaar 2013 hebben wij ons weer met veel plezier ingezet om een belangrijk deel van de monumentale gebouwen in Rotterdam te behouden, te onderhouden, te verhuren en te beheren. Op alle vlakken is gebleken dat maatwerk moet worden geleverd en de aandacht geen moment mag verslappen om de kwaliteit te bewaken. In het bijzonder gold en geldt dit als het gaat om huurders voor onze gebouwen ‘te winnen’ en ‘te behouden’.

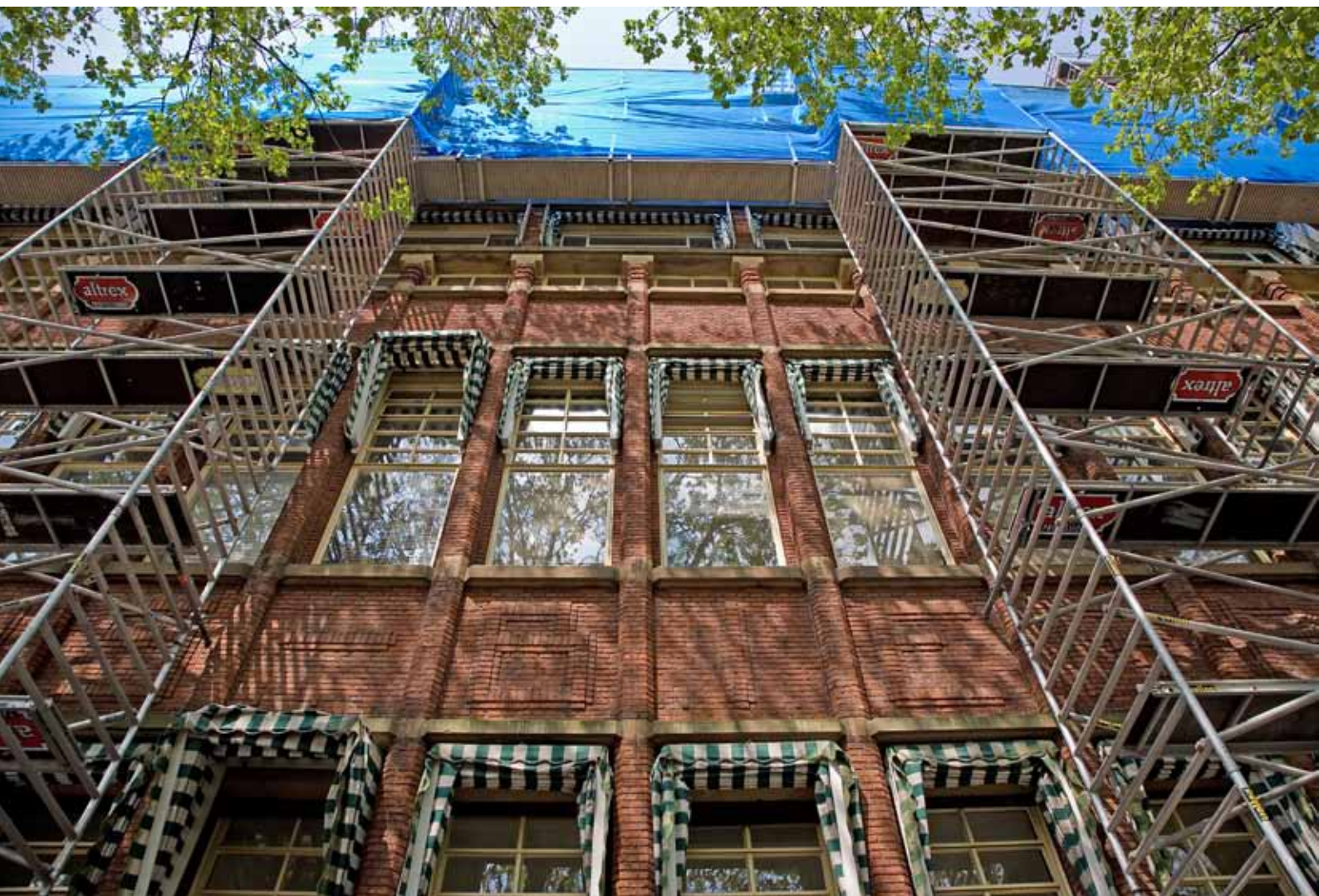
De begrippen ‘kwaliteit’ en ‘huurders’ hebben dan ook een belangrijke rol gespeeld in 2013, voor zover deze begrippen in de basis al niet van belang zijn. ‘Kwaliteit’ en ‘kwaliteitsborging’ speelden een zeer belangrijke rol bij de beoordeling van de organisaties die bij de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed een aanvraag hadden ingediend om te worden aangewezen als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Helaas is onze aanvraag in 2013, net als onder andere die van Stadsherstel Den Haag en Stadsherstel Utrecht, nu juist op dit onderdeel afgewezen door de POM-commissie. Wij zijn van mening dat onze organisatie hiermee ernstig te kort wordt gedaan. Het laatste woord is hier, wat ons betreft, nog niet over gezegd...

Nieuwe ‘huurders’ hadden we hard nodig om het opgelopen leegstandspercentage in onze portefeuille terug te dringen. Na een matig eerste half jaar hebben we in de tweede helft van 2013 een ware inhaalslag kunnen maken als het gaat om nieuwe verhuringen. Helaas werd dit voor een groot deel weer te niet gedaan door het faillissement van een grote huurder in het laatste kwartaal. Hiermee hebben we gelijk een belangrijke uitdaging voor 2014 te pakken: nieuwe huurders voor een deel van het Heinekengebouw aan de Crooswijksesingel zodat het algehele leegstandspercentage weer onder de 10% zakt. Hoewel geen gemakkelijke opgave, gaan we er met groot enthousiasme aan werken om deze doelstelling te bereiken.

Uiteindelijk gaat het ons natuurlijk om het behoud van onze monumentale gebouwen. Maar achter de prachtige gevels van historisch metselwerk en natuursteen hebben ondernemers een inspirerende werkomgeving of bewoners een fijn thuis. Dit is voor ons mede aanleiding geweest om het jaarverslag dit jaar anders vorm te geven. In plaats van twee interviews aan het einde van het jaarverslag worden twee van onze huurders uitgelicht (weergegeven in het directieverslag). Dit jaar zijn dat ZEE strategie & ontwerp (sinds 1993 huurder in het Henkespand) en MVRDV Architecten (sinds 2004 huurder in de voormalige drukkerij WYT).

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 een herbestemming van het gebouw naar een nieuwe functie om huuropbrengsten te generen zodat er financieel verantwoord wordt geïnvesteerd.

In 2013 is de tweede restauratie van het Heinekengebouw aan Crooswijksesingel 50 uitgevoerd. Ruim 10 jaar na de verwerving en de grondige

restauratie en herbestemming door Stadsherstel van het rijksmonument bleek deze (tweede) restauratie onontkoombaar gezien de ontstane schade aan het casco. De uitvoering van de restauratie is verricht door Aannemingsbedrijf H.J. Jurriens BV (vestiging Delft) aan de hand van bestek- en tekeningen van Walraad Architecten. Aannemingsbedrijf Jurriens is als erkend restauratie bouwbedrijf lid van de Vakgroep Restauratie, wat wil zeggen dat de bedrijfsorganisatie en het restauratie-vakmanschap voldoet aan strenge kwaliteitsnormen.



De totale investering in de restauratie van het grootste object van Stadsherstel bedroeg € 455.000,- (excl BTW). De restauratiewerkzaamheden hadden onder meer betrekking op: vervangen dakbedekking van de Kromhout-vleugel (inclusief zinken goten), inboeten van metselwerk, herstellen van voegwerk, herstellen van de dakranden en het vernieuwen van de beeldbepalende markiezen (in Heineken groen-wit). Door deze werkzaamheden staat het rijksmonument, thans een bedrijfsverzamelgebouw met meer dan 3.200 m2 verhuurbaar oppervlak, er weer in goede staat bij.



Vlak voor de bouwvakantie 2013 vond de bouw-kundige oplevering plaats. Op 9 september 2013 is de afronding van de werkzaamheden 'gevierd' met een officiële handeling door Antoinette Laan, wethouder Sport & Recreatie, Kunst & Cultuur, in aanwezigheid van diverse huurders van het Heinekengebouw. De ondernemers werden bedankt voor hun begrip en geduld: restauratiewerkzaamheden gaan helaas gepaard met enige (geluids)overlast.



Het Heinekengebouw Rotterdam: historie en achtergrond

In 1863 kocht G.A. Heineken de grootste brouwerij van Amsterdam genaamd 'De Hooiberg' uit 1592. De zaken gingen voorspoedig en in 1873 werd besloten een tweede vestiging te bouwen in Rotterdam. De gezamenlijke belangen van de twee vestigingen werden, met medewerking van de Rotterdamse Handelsvereniging van Lodewijk Pincoffs (waarbij een obligatielening werd uitgeschreven), op 11 januari 1873 ondergebracht in Heinekens Bierbrouwerij Maatschappij NV. In Rotterdam werd gekozen voor de hoek Crooswijksesingel / Linker Rottekade vanwege de goede aan- en afvoermogelijkheden via de Rotte, maar ook vanwege het flinke aantal waterbronnen dat zich hier bevond. In eerste instantie werd de brouwerij met fabriek gebouwd. In 1882 wordt het eerste kantoorgebouw voor Heineken gebouwd met uitbreidingen in 1895 en 1906. Mede door de snelle bevolkingsgroei van Rotterdam groeit ook de fabriek steeds hard mee. Vanaf 1922 wordt architect Kromhout

ingeschakeld door Heineken voor de verdere uitbreiding en modernisering van de brouwerij en bovendien te zorgen voor meer samenhang en monumentaliteit. Aan de hand van Kromhout ontstonden langs de Rotte een kolentransporteur, een graansilo en een ziederijgebouw onderling verbonden met een loopbrug. In 1932 kwam daar nog het door Kromhout ontworpen kantoorgebouw aan de Crooswijksesingel bij, dat aansloot op de eerdere kantoorgebouwen uit 1882, 1895 en 1906, ontworpen door andere architecten. Zo ontstond er een prachtig ensemble van beeldbepalende gebouwen op de hoek van de Rotte en de Crooswijksesingel die de diverse losse fabrieksgebouwen van de brouwerij op het achterterrein uit het zicht onttrokken. Het bier werd vanuit Rotterdam naar alle windstreken geëxporteerd en hiermee werd de basis gelegd voor de reputatie van Heineken als wereldmerk. In 1968 werd de brouwerij naar een modern fabriekscomplex in Zoeterwoude verplaatst. In de jaren zeventig is het oude

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



In voorbereiding

In 2013 is er samen met architectenbureau Broek-Bakema gewerkt aan de voorbereiding van de restauratie en herbestemming van het voormalig Hervormd Burgerweeshuis aan de Voorhaven 57 in historisch Delfshaven. Met name de (financiële) haalbaarheid van de herbestemming bleek geen gemakkelijke opgave. Investeringsen ten behoeve van een kantoorfunctie zullen niet worden gedaan zonder afnemers. Door de gebrekkige bereikbaarheid (nauwelijks parkeermogelijkheden op eigen terrein) lijkt hier weinig zicht op. Bovendien heeft Stadsherstel reeds het nodige aanbod van kantoorruimte in historisch Delfshaven. Er is een alternatief plan ontwikkeld voor een herbestemming tot 11 woningen die deels kunnen worden verkocht en deels in de vrije sector kunnen

worden verhuurd. Uitgangspunt hierbij is dat Stads-herstel meer dan 50% van de woningen in bezit houdt zodat zij bepalend blijft op het gebied van onderhoud en instandhouding. In 2014 moet de financiële haalbaarheid van dit plan worden vastgesteld waarna de bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen. Vooruitlopend op een eventuele nieuwe functie is er een eerste restauratie voorbereid die in 2014 zal worden uitgevoerd na toekenning van subsidie uit de Stadsherstelregeling. De restauratiewerkzaamheden richten zich op de gevels, dak en dakgoten terwijl het gebouw in gebruik blijft door de huidige (tijdelijke) gebruikers: tal van creatieve ondernemers die gezamenlijk opereren als Stichting Voorhaven 57.



Hervormd Burgerweeshuis: historie en achtergrond

Het oudste gedeelte van dit Rijksmonument is in 1762 gebouwd als woonhuis aan de Voorhaven in opdracht van Cornelis de Wit en Helena Westerbeek die twee jaar later trouwden. Na een aantal verervingen kwam het huis in bezit van Cornelis van der Straal die er in 1872 overleed. Zijn broer Nicolaas van der Straal schonk het woonhuis hierna aan de stad Rotterdam voor de stichting van een Hervormd Burger Weeshuis voor uitdrukkelijk alle protestantse gezinden. Hier was behoefte aan in Delfshaven doordat men sinds de afsplitsing van Delft (1811) niet meer op het Delfste weeshuis kon terugvallen. De kinderen werden opgevangen in het 'Houhuis' van de Hervormde Gemeente te midden van oude mannen en vrouwen. Deze situatie was verre van ideaal. Er werd dan ook dankbaar gebruik gemaakt van de genereuze schenking: in juni 1873 werd het weeshuis officieel geopend en op 15 november van hetzelfde jaar ontving men de eerste wees.

Begin 20ste eeuw ontstond er ruimte tekort. In 1923 kreeg de Rotterdamse architect Cornelis Hoozeveld de opdracht om de uitbreidingsplannen uit te werken. Aan de Voorhaven werd het oude woonhuis met twee traveeën verlengd en in dezelfde architectuur uitgevoerd. Hierin kwam een appartement voor de binnenmoeder en –vader maar ook een nieuw 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 Andre van Duin is het een belangrijke plek geweest: hier verrichtte hij zijn eerste optredens voor publiek.

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



Hotel Pincoff's



Henkespand



ONDERHOUD

Stadsherstel Historisch Rotterdam investeert veel in onderhoud. Daarmee behouden de panden de staat die ze na de restauratie kregen. Een aantal belangrijke onderhoudswerkzaamheden die in 2013 hebben plaatsgevonden:

Schilderwerk Henkespand

Schilderwerk en houtrotherstel van kozijnen, ramen en deuren van de voormalige jeneverdistilleerderij van de firma Henkes. De werkzaamheden aan het houtwerk in voor- en achtergevel hebben circa drie maanden in beslag genomen.

Gevelstuc en schilderwerk Hotel Pincoff's

De karakteristieke pleisterwerk plintgevel van het voormalige Douanekantoor vertoonde de nodige krakelen en onthechting. Het pleisterwerk is daarom hersteld en opnieuw geschilderd met minerale verf. Daarnaast zijn de houtenkozijnen en –deuren geschilderd.

Gevelherstel Rechter Rottekade

Inboeten van metselwerk en herstel van voegwerk aan de achtergevel van een van de oudste woonhuizen van Rotterdam.

Nieuw collectief cv-systeem Heinekengebouw

Twee grote ketels van circa dertig jaar oud zijn vervangen door een nieuw systeem van acht kleine HR-ketels met nieuwe regeltechniek. De ketels schalen op naar gelang de warmte vraag toeneemt.

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

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





Marlies Dekkers (Henkespand)

VERHUUR

Met circa 16.500 m² kantoorruimte en circa 1.600 horecaruimte in portefeuille heeft de verhuur continu de aandacht van onze organisatie. Aan het begin van het verslag jaar betrof het leegstandpercentage een zorgelijke 20,4%. Door een aantal nieuwe verhuringen was dit medio 2013 teruggedrongen tot circa 13%. Ook in de tweede helft van 2013 zijn er een aantal nieuwe huurders bijgekomen. Echter, door het faillissement van een van de grootste huurders in de portefeuille is het leegstandspercentage helaas toch net onder de 20% geëindigd in het verslagjaar.

In totaal hebben we 7 nieuwe huurders van kantoorruimte in onze monumenten mogen verwelkomen in 2013.

In volgorde van groot naar klein:

- **Marlies Dekkers / Dare to Be BV**
Voorhaven 17 (Henkespand) / 387 m²
- **&Beyond Sales**
Eendrachtsweg 67 (Huize Brenninkmeijer) / 210 m²
- **Close-up Art**
Aelbrechtskolk 37 A-B / 210 m²
- **Molenaar & Co Architecten**
Crooswijksesingel 50 (Heinekengebouw) / 159 m²
- **TSN Thuiszorg**
Voorhaven 31 (Henkespand) / 125 m²
- **Putter Partners Architecten**
Crooswijksesingel 50 (Heinekengebouw) / 100 m²
- **Siebold Nijenhuis Architecten**
Crooswijksesingel 50 (Heinekengebouw) / 40 m²

Het faillissement van Servicebureau Hefgroep (een grote huurder in het Heinekengebouw) in oktober 2013 is een grote tegenvaller geweest voor onze organisatie. Het gemis aan huuropbrengsten zal enige tijd voelbaar zijn. Tijdens het schrijven van dit jaarverslag kan gelukkig gemeld worden dat begin 2014 een aantal nieuwe huurovereenkomsten zijn afgesloten voor andere objecten in de portefeuille. Voor de lege ruimtes in het Heinekengebouw is een plan van aanpak gemaakt met een opdeling in diverse ruimtes. Hier ligt een grote uitdaging, maar er blijkt gelukkig ook de nodige interesse.

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 geen panden aangekocht. Wel heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam 12 als rijksmonument beschermde standbeelden gekocht van de gemeente Rotterdam. Het gaat om zeer bijzondere beeldhouwwerken uit het begin van de 18e eeuw momenteel horende bij het landgoed de Tempel in Overschie. Een aantal van de beelden is gemaakt door de bekende beeldhouwer en architect Jan Pieter van Burscheidt de Jonge (1699-1768). Hoewel de beelden gezien hun leeftijd – en het feit dat ze altijd buiten op het landgoed hebben gestaan – in redelijke goede staat verkeren, dienen er een aantal specifieke restauratiewerkzaamheden plaats te vinden. De gemeente Rotterdam maakt hiervoor gebruik van de kennis en het netwerk van



Stadsherstel Historisch Rotterdam. Voor Stadsherstel zijn de objecten ook strategisch van belang: met de toevoeging van 12 rijksmonumenten wordt er voldaan aan het kwantiteitscriterium (meer dan 20 rijksmonumenten in bezit) om in aanmerking te komen voor een status als Professionele Organisatie Monumentenbehoud.

In het verslagjaar zijn geen panden verkocht.

ACQUISITIE

In het verslagjaar is geen proactieve acquisitie gevoerd, maar op de achtergrond kijkt Stadshertel Historisch Rotterdam wel vooruit naar mogelijk nieuwe restauratie- en herbestemmingsprojecten. De gemeente Rotterdam vormt hierbij een belangrijke gesprekspartner. De gemeente heeft nog altijd een aanzienlijke vastgoedportefeuille (waaronder zich een aantal rijksmonumenten bevindt) die het graag wil verkleinen door vastgoed af te stoten. Er is bij de gemeente steeds meer besef dat met de verkoop van rijksmonumenten zorgvuldig moet worden omgesprongen. Het toevoegen van een

cultuurhistorisch onderzoek en een restauratieplan bij de verkoopstukken is eerder noodzaak dan luxe. Stadsherstel brengt dit onder de aandacht bij de gemeente en kan hierbij expertise inbrengen. Zo zijn er in 2013 afspraken gemaakt over een onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van De Dubbelde Palmboom en het Zakkendragerhuisje (beiden rijksmonument) in historisch Delfshaven. Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft een plan van aanpak met een offerte uitgebracht voor de uitvoering van het herbestemmingsonderzoek.

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

Professionele Organisaties Monumentenbehoud (POM)

Voor het instandhouden van rijksmonumenten is de landelijke Brim-subsidie van belang om de hoge onderhoudskosten enigszins te compenseren. Onderhoudskosten over een periode van zes jaar, met in totaal een maximaal bedrag van 3% van de herbouwwaarde, worden voor 50% gesubsidieerd. De andere helft en overige onderhoudskosten komen voor rekening van de eigenaar. Het totaal beschikbare

budget is echter ontoereikend voor alle indieners, waardoor het op voorhand niet gezegd is dat de subsidie wordt toegekend.

Uitzondering hierop vormen organisaties die zijn aangewezen als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Hun subsidieaanvragen hebben voorrang waardoor zij vrijwel zeker zijn van toekenning. In 2013 kon er voor het eerst een aanvraag worden ingediend om te worden aangewezen als POM en dit heeft nogal wat losgemaakt binnen de wereld van 'Stadsherstellen' en overige organisaties die zich richten op het behoud van monumenten. Een door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ingestelde commissie beoordeelde de aanvragen en heeft het merendeel afgewezen, waaronder een aantal organisaties die wel de erkenning hadden van de voorloper van de POM (AOM status) zoals Stadsherstel Den Haag en Utrecht. De belangrijkste motivering voor de afwijzingen is dat deze organisaties volgens de commissie onvoldoende hebben aangetoond dat er sprake is van het borgen van de keten van instandhoudingskwaliteit. Ook Stadsherstel Historisch Rotterdam is uiteindelijk (bericht pas in 2014 ontvangen) op dit criterium afgewezen. Er wordt dus feitelijk gesteld dat deze organisaties niet in staat zijn de kwaliteit te borgen als het gaat om ontwerp en bestek, uitvoering van restauraties en het verrichten van onderhoud. Dit is bij de Stadsherstelorganisaties die zich al meer dan tientallen jaren inzetten op het gebied van monumentenbehoud bijzonder slecht gevallen. Via de koepelorganisatie 'Het Behouden Huis' is kritiek geleverd op de werkwijze van de commissie. Zo is er onder andere geen werkbezoek aan de organisaties gebracht. Hoe met deze kritiek wordt omgegaan is nog maar de vraag. In 2014 kan opnieuw een aanvraag worden ingediend om voor de status in aanmerking te komen.

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 stads-herstellichamen. Stadsherstel Rotterdam is een van de organisaties waarop deze regeling van toepassing is. De compensatie is gekoppeld aan investeringen in rijksmonumenten. Hiervoor dienen projecten te worden ingediend. In het verslagjaar is de Stadsherstelregeling voor de periode 2013-2016 gepubliceerd. De eerste projecten dienden voor september 2013 te zijn ingediend. Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft de gevel- en dakrestauratie van het project Voorhaven 57 ingediend.

Laagrentende financiering

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

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

FINANCIERING & RISICOBEBEERSING

In het verslagjaar is voor de restauratiewerkzaamheden aan het Heinekengebouw gedeeltelijk gebruik gemaakt van een financiering bij het Nationaal Restauratie Fonds tegen een rente van 1,5%.

Een lopende financiering bij het NRF met als onderpand Pieter de Hoochweg / Dunantstraat (voormalige drukkerij WYT) is in 2013 verlengd met een nieuwe periode van 5 jaar. De rente is hierbij verlaagd van 4,7% naar 3,2%. De overige financieringen zijn in het verslagjaar ongewijzigd gebleven.

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

Ten opzichte van de doelstelling van de vennootschap en in relatie tot de activiteiten, is risicobeheersing met name gericht op bezettingsgraden van het onroerend goed, financiering en kwalitatieve restauratie en regelgeving. De directie is van mening dat genoemde risico's in voldoende mate worden beheerst. De solvabiliteit heeft als streven 60% en dient niet onder 50% te geraken. De solvabiliteit bedroeg aan het eind van 2013 55%.

FINANCIEEL RESULTAAT 2013

De winst- en verliesrekening over 2013 vertoont een positief netto resultaat van € 329.005. De directie stelt voor om over 2013 geen dividend uit te keren. Het netto resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

interview MVRDV

Architectonische wereldspeler in voormalige drukkerij

Na 75 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 de thuisbasis van het internationale architectenbureau MVRDV. Met veel buitenlandse opdrachtgevers is MVRDV een bureau dat 'all over the world' werkt maar wel met als thuisbasis Rotterdam. Een gesprek met Jan Knikker (Head business development & public relations) van MVRDV over het wel en wee van het bureau in de prachtige WYT gebouw.

MVRDV zit in het gedeelte van het gebouw waar vroeger de drukkerijmachines stonden: een grote open ruimte voor de 75 medewerkers. In een 'hoekje' is plek voor de oprichters en naamgevers van het bureau: Winy Maas, Jacob Van Rijs en Nathalie De Vries. Langs een lange wand zijn houten tafels tegen elkaar gezet met houten banken aan weerszijden: hier wordt nog elke dag gezamenlijk geluncht.

De crisis heeft ook MVRDV niet koud gelaten, vertelt Jan Knikker, maar men heeft wel op tijd de bakens kunnen verzetten. Ze zijn zich meer gaan richten op het buitenland, met name het Verre Oosten (China, Taiwan, Singapore en Indonesië). Tegenwoordig hebben ze zelfs een kantoor een Shanghai, de Chinese zusterstad van Rotterdam. Ook Frankrijk, Duitsland en Denemarken zijn landen waar MVRDV het goed doet. Inmiddels wordt bijna 80% van de omzet uit het buitenland gehaald. Gelukkig begint de Nederlandse markt nu ook weer wat aan te trekken. Het ontwerp van de bijna voltooide Markthal is nog van 'voor de crisis', maar recent is de selectie gewonnen voor het ontwerp van het Collectiegebouw van het museum Boijmans van Beuningen.

Huisvesting in een rijksmonument lijkt enigszins in contrast met de zeer modernistische ontwerpen van MVRDV. Jan Knikker vindt dit contrast minder groot dan het lijkt. Het WYT gebouw heeft weliswaar een traditioneel bakstenen schil, maar was een van de eerste gebouwen met een betonnen casco. Dit is bewust in het zicht gelaten voor een industriële uitstraling dat past bij een 'stoer' bureau als

MVRDV. Bovendien ontwerpt MVRDV niet alleen modernistische nieuwbouw maar werkt het ook aan transformatie opgaven, zoals het Lloyd Hotel in Amsterdam.

MVRDV is trots op het gebouw waar het gehuisvest is en de medewerkers werken er met veel plezier. Het is een levend gebouw en voldoet aan de gewenste uitstraling. Natuurlijk zijn er ook nadelen aan een rijksmonument. Zo is het in de winter moeilijk warm te krijgen en in de zomer lastig koel te houden. Dit wordt geaccepteerd omdat de ruimte van het gebouw en de prachtige uitstraling dit nadeel meer dan compenseert.

Jan Knikker vertelt over gasten uit China die in dit gebouw ontvangen worden en altijd aangenaam verrast zijn over de oorspronkelijkheid, de details, en de open ruimte van het gebouw. Het is elke keer een feest om de gasten een rondleiding te geven door het gebouw en te merken dat men dit bijzonder waardeert. MVRDV voelt zich thuis in het WYT gebouw en voelt zich thuis in de architectuurstad Rotterdam en hoopt nog lang dit gebouw als thuisbasis te kunnen gebruiken.





interview ZEE strategie & ontwerp

Huurders van het eerste uur

Vanaf de oplevering van het Henkespand in 1993 (na een grondige restauratie door Stadsherstel Historisch Rotterdam) huurt ZEE strategie & ontwerp een van de kantoorruimtes in dit prachtige historische pand in Delfshaven. Op een zonnige ochtend met perfect naar binnen vallend zonlicht door de ramen van hun zolderetage in gesprek met Jan van Mechelen en Laurens van der Pool, eigenaren van ZEE strategie & ontwerp en huurders van het eerste uur.

Hoewel van oorsprong een puur Rotterdams bedrijf heeft ZEE strategie & ontwerp opdrachtgevers door heel Nederland en zelfs in het buitenland (Italië en België). De heren vertellen dat de opdrachtgever vroeger kwam voor een affiche, een brochure of een boek. ZEE heette toen ook nog ZEE grafisch en architectonisch ontwerpen. Tegenwoordig gaat het om veel meer. Het gaat niet alleen over het middel (poster, flyer) maar over de totale visuele positionering (ook op het internet) van een organisatie: wie of wat wil je zijn? wat wil je uitstralen? Het maakt het werk niet alleen spannender en uitdagender maar ook leuker. Er ontstaat enthousiasme bij opdrachtgevers omdat ze vaak niet hadden nagedacht over strategie en inhoud in combinatie met uitingsvormen. Het wordt op die manier meer een totaal product waarbij de onderlinge relatie tussen inhoud en middel meer vanzelfsprekend en consistent is.

Dat de heren plezier in hun werk hebben blijkt uit een bijzonder project waar ze op dit moment aan werken, namelijk een fotoboek van nog nimmer gepubliceerde foto's van bekende en minder bekende muzikanten en bandjes. Iedereen werkt belangeloos mee aan dit unieke project: de fotografen, de papierleverancier, de drukker. Het boek is niet te koop en heeft als titel *Not For Sale - Hidden Treasures in Music Photography*. De beperkte oplage wordt verdeeld

onder de participerende partijen, die het kunnen gebruiken als relatiegeschenk of naar ander eigen goeddunken. Natuurlijk hoopt ZEE dat het iconische waarde krijgt voor verzamelaars want nu al zijn heel bijzondere foto's ingeleverd van bekende artiesten.

De zolderetage met prachtige houten spanten bevat ZEE erg goed. De heren hebben voldoende ruimte voor zichzelf maar ook om gasten te ontvangen. Opdrachtgevers zijn altijd aangenaam verrast. Niet alleen de prachtige uitstraling van Historisch Delfshaven maar ook de historie van de jeneverstokerij van de firma Henkes. De heren vertellen hun klanten met een knipoog dat de belangrijkste specerijen voor de jenever indertijd in hun ruimte werden opgeslagen.

ZEE zou graag meer onderling contact willen met de huurders in het gebouw en met huurders in andere monumentale panden van Stadsherstel. Er zou zo meer positieve kruisbestuiving kunnen plaatsvinden. Stadsherstel zou hierbij een belangrijke rol kunnen spelen door meer verbinding tussen de panden aan te brengen. Alle 'Stadsherstelpanden' zijn prachtige gebouwen met trotse huurders. Daar zou meer uit te halen moeten zijn. ZEE en Stadsherstel gaan nadenken hoe dit mogelijk vorm te geven. Voorlopig is en blijft ZEE strategie & ontwerp een van de vele trotse huurders die Stadsherstel rijk is.





Accountantsverklaring

Aan: de aandeelhouders van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Bijgesloten samengevatte geconsolideerde jaarrekening, bestaande uit de samengevatte balans per 31 december 2013 de samengevatte winst-en-verliesrekening en het samengevatte mutatieoverzicht eigen vermogen met bijbehorende toelichtingen, zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 15 mei 2014.

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van BW 2 Titel 9. Hiervoor verwijzen wij naar de gecontroleerde jaarrekening die voor aandeelhouders ter inzage ligt op het kantoor van de vennootschap. Het kennismaken van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in de toelichting.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in de toelichting.

Rotterdam, 15 mei 2014

RSM Tempelman Registeraccountants
W. Groeneveld RA

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31-12-2013 Voor winstbestemming				
		2013		2012
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa		24.627.050		24.162.151
Vlottende activa				
Vorderingen	86.544		105.820	
Liquide middelen	123.415		157.467	
		209.959		263.287
		24.837.009		24.425.438
PASSIVA				
Groepsvermogen		13.717.312		13.388.307
Voorziening groot onderhoud gebouwen		635.133		605.133
Langlopende schulden		9.532.351		9.309.393
Kortlopende schulden		952.213		1.122.605
		24.837.009		24.425.438

Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Activiteiten

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

Consolidatie

Lijst met kapitaalbelangen

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV te Rotterdam staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. De gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW: Historische Gebouwen Rotterdam BV (statutair gezeteld te Rotterdam) heeft 100% aandeel in het geplaatste kapitaal.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV
De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013				
		2013		2012
Netto-omzet		1.548.744		1.566.688
Kosten				
Personeelskosten	150.775		164.190	
Overige bedrijfskosten	610.586		722.145	
		761.361		886.335
		787.383		680.353
Bedrijfsresultaat				
Financiële baten en lasten		-360.343		-330.830
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen				
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-98.035		-78.658
Resultaat na belastingen				
		329.005		270.865

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde 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.

Stelselwijziging

Om het inzicht te bevorderen heeft in 2013 een stelselwijziging plaatsgevonden. De materiële vaste activa worden in plaats van tegen reële waarde nu op verkrijgingsprijs gewaardeerd, voor toekomstig te verwachten groot onderhoud wordt een onderhoudsvoorziening gevormd. De vergelijkende cijfers 2012 zijn hierop aangepast. De stelselwijziging heeft geen invloed op het vermogen en het resultaat.

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.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde van de deelneming. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgings prijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

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 dienst-verlening. 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.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

	12-31-2013	12-31-2012
Materiële vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	24.627.050	24.162.151
Vastgoedbeleggingen		
Boekwaarde per 1 januari 2013		24.162.151
Investerings		464.899
Afschrijvingen		-
Boekwaarde per 31 december		24.627.050
Aanschaffingswaarde		24.627.050
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-
Boekwaarde per 31 december 2013		24.627.050
	12-31-2013	12-31-2012
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	26.479	53.928
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.398	25.852
Overige vorderingen	6.771	-
Overlopende activa	48.896	26.040
	86.544	105.820
Handelsdebiteuren		
Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen.		
De voorziening bedraagt per 31 december 2013 € 100.000 (2012: € 44.018).		
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	4.398	25.852
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	5.872	6.456
Saldo servicekosten	43.024	19.584
	48.896	26.040
Liquide middelen		
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.		

Aandeel in het resultaat van deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stadsherstel Historisch Rotterdam NV geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

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. Doorbelasting van vennootschapsbelasting aan de in de fiscale eenheid opgenomen vennootschappen vindt plaats als waren de deelnemingen zelfstandig belastingplichtig.

Groepsvermogen	31-12-13	31-12-12
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn	12.512.635	12.279.739
27.201.381 gewone aandelen nominaal € 0,46		
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 30.188.196		
	2013	2012
Overige reserves		
Stand per 1 januari	837.702	920.733
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	<u>270.866</u>	<u>19.976</u>
	1.108.568	940.709
Geëffectueerd stockdividend 2011 (geëffectueerd stockdividend 2010)	<u>-232.896</u>	<u>-322.858</u>
	875.672	617.851
Beschikbaar voor dividenduitkering	-	226.237
Overige mutaties overige reserve	-	-6.385
Stand per 31 december	875.672	837.703
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	270.865	265.742
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>-270.865</u>	<u>-19.976</u>
	0	245.766
Onverdeeld resultaat boekjaar	329.005	270.865
Uit te keren stockdividend	-	-226.237
Reservering af te dragen dividendbelasting	<u>-</u>	<u>-19.529</u>
	329.005	270.865
	31-12-13	31-12-12
Voorziening groot onderhoud		
Voorziening groot onderhoud gebouwen	635.133	605.133
Dit betreft een voorziening voor grond onderhoud, gebaseerd op meerjarige onderhoudsplannen.		
Langlopende schulden		
Restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	73.309	78.510
Restauratiehypotheek inzake Baden Powelllaan 12	54.846	58.371
Restauratiehypotheek inzake Crooswijksesingel 50	1.621.032	1.194.902
Restauratiehypotheek inzake Dunantstraat/Pieter de Hoochweg	2.411.868	2.529.723
Restauratiehypotheek inzake Stieltjesstraat	1.037.921	1.071.003
Restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.540.460	1.607.460
Restauratiehypotheek inzake Eendrachtsweg 67	249.532	257.150
Hypotheek inzake Voorhaven 57	188.821	192.230
Hypothecaire lening Westzeedijk	1.064.095	1.111.555
Hypothecaire lening Voorhaven	262.500	272.500
Lening Stichting Oranje Fonds inzake Eendrachtsweg	800.000	800.000
Lening Triodos bank inzake Eendrachtsweg	261.122	211.136
Stichting Nationaal Restauratiefonds bouwdepots	-115.711	-131.411
Overige schulden	<u>82.556</u>	<u>56.266</u>
	9.532.351	9.309.395

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Aelbrechtskolk 35/37

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 145.210 verstrekt in 1994, tegen 3% rente met een looptijd van 30 jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op de panden Aelbrechtskolk 35 en 37.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake 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 1,7%. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Crooswijksesingel 50

Dit betreffen drie restauratiehypotheek, totaal ad € 3.308.846 verstrekt in 1999, 2001 en 2013. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt gemiddeld 3,45%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek (2e in rang) op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Dunantstraat/Pieter de Hoochweg

Dit betreft twee restauratiehypotheek, 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 3,83%. 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 Stieltjesstraat

Dit betreft vier restauratiehypotheek ad totaal € 1.250.000 verstrekt in 2006 en 2008 met een looptijd van 30 jaar. Het rentepercentage is vast (deels gedurende 10 jaar/deels de gehele looptijd) en bedraagt gemiddeld 2,7%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand aan de Stieltjesstraat.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Westzeedijk 497

Dit betreft vier restauratiehypotheek, 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 4,04%. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek (2e in rang) op het pand.

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 1,5%. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek 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 5,5%. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek (1e in rang gezamenlijk met de Rabobank).

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 4,8%. 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.

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 5,6%. 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.

Lening Stichting Oranje Fonds inzake Eendrachtsweg 67

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

Triodos Bank inzake Eendrachtsweg 67		
Dit betreft een lening ad € 261.122 verstrekt in 2010. De maximale hoofdsom mag € 600.000 bedragen. Aflossing van de gehele lening dient uiterlijk 1 oktober 2016 te zijn voldaan. Na oplevering van renovatie dient € 4.500 per kwartaal te worden afgelost. Het rentepercentage bedraagt 5,25%, bij conveniërende verhuur van het pand daalt de rente tot 4,75%.		
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.		
Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake bouwdepots		
Er zijn twee bouwrekeningen:		
→ Bouwrekening inzake Westzeedijk tegen een rente van 5,1%;		
→ Bouwerrekening inzake Voorhaven 57 tegen een rente van 5,1%.		

	31-12-13	31-12-12
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen	351.033	296.534
Schulden aan leveranciers	114.892	73.150
Belasting en premies	194.699	195.320
Overige schulden	178.193	325.677
Overlopende passiva	113.396	231.934
	952.213	1.122.605

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 geconsolideerde solvabiliteit van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV en 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 2013 circa € 303.000.

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 dividenuitkering tot ten hoogste 5% van het nominaal

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING		
Netto-omzet		
De netto-omzet is in 2013 ten opzichte van 2012 met 1,1% gedaald.		
	2013	2012
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	133.080	151.121
Sociale lasten	15.455	10.801
Overige personeelskosten	2.240	2.268
	150.775	164.190
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen		
Op grond van artfikel 2.383 lid 1 bw wordt geen melding gemaakt van de bezoldiging van bestuurders en commissarissen aangezien de opgave is te herleiden tot een enkel natuurlijk persoon.		
Personeelsleden		
Bij de vennootschap waren in 2013 gemiddeld 2 personeelsleden op parttime basis werkzaam (2012: 2).		
Overige bedrijfskosten		
Exploitatiekosten onroerend goed	401.953	519.346
Kantoorkosten	38.822	56.741
Algemene kosten	169.811	146.058
	610.586	722.145
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente Belastingdienst	-	11.258
Rente bouwrekeningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	3.589	3.832
	3.589	15.090
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente rekening-courant bank	-563	-685
Rente Belastingdienst	-2.897	-1.990
Rente lening Stichting Oranje Fonds	-18.640	1.990
Rente leningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	-258.025	-281.807
Rente hypotheek Rabo bank	-69.791	-57.812
Rente lening Triodos Bank	-14.016	-5.616
	-363.932	-345.920

- bedrag van de aandelen per jaar, of zoveel meer of minder door de Minister van Financiën wordt toegestaan, cumulatief, geoorloofd is.
2. Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet toereikend is om het in lid 1 van dit artikel gemeld percentage uit te keren kan de algemene vergadering besluiten in volgende jaren het tekort in te halen, indien de winst zulks toelaat.
 3. Voor het overige wordt de overwinst aangewend overeenkomstig het in artikel 2 omschreven doel: het verwerven restaureren en exploiteren van historisch waardevolle bouwwerken in Rotterdam.

Bestemming van de winst van het boekjaar

De directie stelt voor om de winst over 2013 ad € 329.005 in het boekjaar 2014 toe te voegen aan de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de Algemene Vergadering van Aan deelhouders is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post *Onverdeelde winst*.

Aandeelhouders

ABN AMRO Bank NV
AD NieuwsMedia BV
AM Holding Vastgoedontwikkeling BV
Amvest Participaties II BV
Aon Groep Nederland BV
ASR Deelnemingen NV
ASR Schadeverzekering NV
Avery Weigh-Tronix BV
Banque Artesia Nederland NV
Beheersmaatschappij Breesaap BV
Beheermaatschappij De Heyde BV
Drs J.Th. Bernard
Blauwhoed Groep BV
Bontenbal Bouw 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
Fortress Participations BV
Gemeente Rotterdam
H.D. Projectrealisatie BV
Heineken Nederland BV
Heijmans Vastgoed BV
HILLGATE Investments BV
Historisch Genootschap Roterodamum
Hollandsche Beton Groep NV
IBC Utiliteitsbouw BV
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 Rotterdam BV
Maersk Holding BV
Manhave's Bouwbedrijf 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
REAAL Schadeverzekeringen NV
REI Fund Netherlands BV
Rodamco Nederland Winkels BV
Royal Imtech NV
Simmons & Simmons LLP
Smit Internationale Beheer BV
Stichting Administratiefonds Volkskracht
Stichting Elise Mathilde Fonds
Stichting Havensteder
Stichting Ondernemersbelangen Rotterdam
Stichting Oranje Fonds
Stichting Organisatie van Effectenhandelaren te Rotterdam
Stichting Redevco Foundation
Stichting Stadswonen
Stichting Vestia Groep
Stichting Woonbron
Stichting Woonstad Rotterdam
TBI Holdings BV
Unilever NV
VastNed Offices Benelux Holding BV
Vesteda Investment Management BV
F.L. van Vliet
Volker Bouwmaatschappij BV
Vopak Nederland BV
Van der Vorm Vastgoed Holding BV
W. Warnar Beheer BV
Van Zon Consultancy BV

Algemene informatie

Raad van Commissarissen

ir. G.J. Woudenberg,
president-commissaris
S.M.T. Schipper
mr. H.M.I.Th. Breedveld
drs. J. Dura
mr. R.A. van Gerrevink
J. de Mooij
ir. S.B. de Vries

Directie

ir. N. van der Vlist MCD

Directiesecretaris

E.W.F. de Winter

Accountant

RSM Tempelman

Doelstelling van de vennootschap

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

Correspondentieadres

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV
Postbus 23080
3001 KB Rotterdam
T 010-240 0999
E info@stadsherstel-rotterdam.nl
W www.stadsherstel-rotterdam.nl
ABN AMRO Bank NLO6 ABNA 0426 0188 26
Handelsregister nr. 24140008

Bezoekadres

Eendrachtsweg 69
3012 LG Rotterdam

Colofon

Jaarverslag 2013
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ONTWERP

ZEE strategie & ontwerp

FOTOGRAFIE

Teenstra Fotografie
ZEE strategie & ontwerp

DRUKWERK

Drukkerij De Maasstad



