

A photograph of a room with a large arched doorway, floral wallpaper, and a view of a city street through a window. The room has a wooden floor, a grey rug, and a round wooden table with three modern chairs. The walls are covered in a dense floral pattern of yellow and red flowers on a green background. The ceiling is white with a decorative archway. The floor is made of light-colored wooden planks. The room is viewed through a large, dark green arched doorway. Inside the room, there is a round wooden table with three modern chairs. A large window with a black frame and white curtains looks out onto a city street with buildings and a street lamp. The walls are covered in a dense floral pattern of yellow and red flowers on a green background. The ceiling is white with a decorative archway.

**Stadsherstel
Historisch
Rotterdam
Jaarverslag
2017**



Stadsherstel Historisch Rotterdam Jaarverslag 2017

INHOUDSOPGAVE

Preadvies van de raad van commissarissen	4
Over Stadsherstel Historisch Rotterdam	5
Directieverslag	
Woord vooraf	6
Restauratie en herbestemming	8
Onderhoud	15
Verhuur	17
Landelijke ontwikkelingen en subsidies	20
Financiering & risicobeheersing	21
Interview huurders	
Stichting Voorhaven 57	22
Zeilschool De Lelie	24
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	28
Jaarrekening 2017	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 2017 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 22 mei 2018. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Wij stellen u voor om:

- de jaarrekening 2017 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 2017 heeft de Raad viermaal vergaderd conform een vooraf vastgesteld schema. De vergaderingen zijn bijgewoond door alle leden van de Raad. 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 Mr R.A. van Gerrevink aftredend en niet opnieuw benoembaar. De heer ir J. Buijs 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 Rotterdam. Bezorgdheid over het toenmalige gemeentelijk beleid met betrekking tot monumenten en historische structuren was een belangrijke drijfveer. Hoewel een 'stichting' als rechtsvorm zou passen bij de maatschappelijke doelstellingen van de organisatie, is gekozen voor een 'nv' om zo het bedrijfsleven te betrekken door het uitgeven van aandelen. Hierdoor kon het eigen vermogen worden opgebouwd dat noodzakelijk is voor het verwerven en restaureren van historisch erfgoed.

Eind tachtiger jaren drong ook bij de gemeente Rotterdam het besef door dat behoud en instandhouding van 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 gewerkt op freelance basis met verschillende bouw- en restauratie-deskundigen. De organisatie wordt gekenmerkt door een Rotterdamse 'no-nonsense' mentaliteit met veel praktijk kennis op het gebied van restaureren, herbestemmen, beheer en financiën.

De kennis en kunde van de organisatie is door het ministerie van ocw erkend door aangewezen te worden als Professionele Organisatie Monumenten-behoud (POM). Stadsherstel Rotterdam is de enige organisatie in de regio Rijnmond met deze status.

Haalbaarheidsonderzoek, restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen van fondsen 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 2017 van Stadsherstel Historisch Rotterdam nv. Het eerste jaar waarin het vastgoedbeheer en de verhuuradministratie volledig intern is uitgevoerd. Hier kijken we tevreden op terug. Daarnaast was 2017 een druk jaar met de oplevering van twee restauratieprojecten (Voorhaven 57 en het Karottenfabriekje), de start van een volgend project (Schiekade 77) en het vertrek van een grote huurder (Greenchoice).

Ondanks de waardering die van veel partijen wordt ontvangen voor onze inzet, merken we zo nu en dan nog een vorm van onderschatting. Zo ingewikkeld kan het opknappen van monumentale gebouwen toch ook niet zijn? Het is lastig uit te leggen hoe hoog wij de lat leggen en dat onze restauratievisie veel meer is dan opknappen, verbouwen en verhuren. Het restauratieproject Voorhaven 57 (voormalig hervormd Burgerweeshuis) – dat in dit jaarverslag uitgebreid aan de orde komt – is een mooi voorbeeld van onze restauratieaanpak en -visie. Er zijn landelijk maar enkele monumentenorganisaties die mogelijk een vergelijkbaar resultaat hadden kunnen bereiken voor dit rijksmonument.

Het verschil tussen ‘goed’ en ‘beter’ is nu wat gemakkelijker uit te leggen aan andere partijen. Eind 2017 werd namelijk mooi nieuws ontvangen! Op 19 december heeft de Raad voor Cultuur aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap het advies gegeven om Stadsherstel Historisch Rotterdam nv aan te wijzen als professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM-status). Stadsherstel is daarmee de enige organisatie met de POM-status in de regio Rijnmond en samen met de Rijnlandse Molenstichting (uit Leiden) de enige in Zuid-Holland.

De POM-status is de erkenning van de Nederlandse overheid dat een monumentenorganisatie haar kerntaak op een professionele wijze verricht: het instandhouden van beschermd monumentaal erfgoed. Met de toekenning wordt de kwaliteit van onze visie op het gebied van restauratie en onderhoud van Rotterdams erfgoed onderstreept. Wij zijn dan ook bijzonder trots op deze formele status!

Conform onze visie blijven we ons ook in de toekomst richten op restauratieprojecten en het op professionele wijze onderhouden en beheren van onze monumentenportefeuille. De POM-status is immers geen doel op zich geweest, dus blijven we de lat graag hoog leggen.

ir. N. (Niels) van der Vlist MCD
directeur Stadsherstel Historisch Rotterdam nv



RESTAURATIE EN HERBESTEMMING

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



VOORMALIG HERVORMD BURGER- WEESHUIS VOORHAVEN 57

Deze bijzondere restauratie is in augustus 2016 gestart en in mei 2017 opgeleverd aan Stichting Voorhaven 57, een collectief van diverse ondernemers in de designsector. Een mooi voorbeeld van tijdelijk gebruik dat uiteindelijk leidt tot definitieve exploitatie. Bovendien een mooi voorbeeld van de meerwaarde van een 'niet-woonfunctie' voor sommige rijksmonumenten. Naast de grote beperking van de toegankelijkheid zou een opdeling in appartementen in dit geval de structuur van het rijksmonument ernstig aangetast hebben.

Deze structuur is bijzonder omdat het monument deels bestaat uit een woonhuis uit 1762 en uit een bouwdeel uit 1924 toen het weeshuis flink werd vergroot. Door tal van voorzetwanden en verlaagde (systeem)plafonds waren deze tijdslijnen nog maar zeer beperkt zichtbaar. Door de restauratie van Stadsherstel komen beide bouwperiodes weer volledig tot hun recht. Omdat deze bouwstijlen ook in de gangen duidelijk zichtbaar zijn kan dit door bezoekers worden ervaren.

Een belangrijk deel van de restauratie had betrekking op het oude woonhuisdeel. In de voormalige voor- en achterkamer bevonden 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 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 werd. Na het volledige herstel is het plafond geschilderd in een kleurstelling die is vastgesteld op basis van kleur-historisch onderzoek.

Het project kende ook een bijzonder vondst. Boven een zeer hoog aangebrachte plafondbeplating werd een geschilderd houten plafond aangetroffen. 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 twee verschillende plafondafwerkingen uit eenzelfde 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.

In het jaren '20 deel lag de nadruk op herstel van de terrazzovloeren en het terugbrengen van de jaren '20 binnendeuren. Op één plek bleek nog een originele jaren '20 deur aanwezig achter een vlakke plaat. Deze heeft Stadsherstel kunnen gebruiken als voorbeeld om de overige benodigde deuren identiek te laten vervaardigen en te plaatsen in de jaren '20 kozijnen, die nog wel overal aanwezig waren. Ook zijn in dit deel de systeemplafonds vervangen door stucplafonds op de oorspronkelijke hoogte en zijn deze voorzien van nieuwe verlichting passend bij het jaren '20 beeld.

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

Het kleur-historisch onderzoek is zeer belangrijk geweest bij dit project. Doordat zowel bij het 1762 deel als bij het 1924 deel nog oorspronkelijke elementen aanwezig waren om de historische kleuren te ontdekken, kon hier dankbaar gebruik van worden gemaakt. Op basis hiervan is het kleuradvies gevolgd van de onderzoeker voor plafonds, wanden, deuren, kozijnen en lambriseringen. Hierdoor komt het monument beter tot zijn recht en bovendien zijn beide bouwperiodes beter herkenbaar.

De restauratie is mede mogelijk gemaakt door een aanvullende financiering van het Nationaal Restauratiefonds en een restauratiesubsidie van de Provincie Zuid-Holland. Ook konden Stadsherstel en de Stichting Vrienden rekenen op financiële steun van een aantal fondsen om de restauratie mogelijk te maken. Dit betrof het Prins Bernhard Cultuurfonds, Redevco Foundation, Stichting TBI Fundatie en Stichting Gansoord. Deze bijdragen hebben met name de restauratie van de bijzondere plafonds en schouw mogelijk gemaakt.

Op 5 juli 2017 is de afronding van de restauratie en de verbouwing feestelijk gevierd. Burgemeester Aboutaleb en André van Duin (die als kind vlakbij het pand woonde en hier zijn eerste optredens had toen het nog buurthuis was) waren de eregasten. De burgemeester sprak vol lof over de inzet van Stadsherstel voor de stad en de restauratie van het rijksmonument. Na de toespraken werden de sleutels symbolisch overhandigd aan het bestuur van Stichting Voorhaven 57. De genodigden konden het resultaat bewonderen en kennismaken met de diverse productontwerpers/designers die in het pand hun ruimte hebben.





SNUIF- EN SPECERIJENMOLENCOMPLEX KRALINGSE PLAS

Eind 2016 heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam zich ontfemd over dit historische complex aan de Kralingse Plas bestaande uit twee molens, een Karottenfabriekje en een molenaarswoning. De molens verkeerden in goede staat, maar het Karottenfabriekje kampte met een grote mate van achterstallig onderhoud en funderingsproblemen. Stadsherstel heeft zich het lot van het complex aangetrokken en een restauratie- en herbestemmingsplan opgesteld voor het fabriekje.

Direct na verwerving is Stadsherstel gestart met de restauratie en verbouwing van het Karottenfabriekje. Voor dit rijksmonument waren al afspraken over de exploitatie na oplevering gemaakt met zeilschool De Lelie. Er was geen tijd te verliezen vanwege de start van het zeilseizoen in april 2017. In de eerste maanden van het verslagjaar werd dan ook hard doorgewerkt door aannemingsbedrijf E.J. Bouwmeester. De werkzaamheden bestonden onder andere uit het vervangen van het zinkwerk, herstel van de dakkapellen, en herstel en vervanging van de rabatdelen en kozijnen. Op de verdieping is een bedrijfswoning gemaakt voor Manon de Jong, de eigenaar van de zeilschool. Verblijf op locatie is noodzakelijk gezien de lange dagen die tijdens het zeilseizoen worden gemaakt. Op de begane grond leende de structuur van het rijksmonument zich al goed voor de zeilschool: in de grote ruimte (voormalige ruimte voor opslag van karotten) ruimte voor ontvangst met bar, een gedeelte voor de keuken en in de aanbouw ruimte voor opslag van reddingsvesten, kano's, surfplanken en zeilattributen.

Daarnaast is er, mede dankzij een duurzaamheids-subsidie van de Rijksdienst voor het Industriel Erfgoed (RCE), geïnvesteerd in de verduurzaming van het rijksmonument. Alle gevels en dak zijn aan de binnenzijde voorzien van hoogwaardige isolatie. De ramen zijn voorzien van isolatieglas. Ook de installaties zijn vernieuwd.

Het project is mede mogelijk gemaakt door een financiering van het Nationaal Restauratiefonds en een restauratiesubsidie van de Provincie Zuid-Holland. Ook konden Stadsherstel en de Stichting Vrienden rekenen op financiële steun van een aantal fondsen om de restauratie mogelijk te maken. Dit betrof het Prins Bernhard Cultuurfonds, het Job Dura Fonds, STOER, Stichting TBI Fundatie en de Van der Mandele Stichting.

Uiteindelijk is het gelukt om nagenoeg alle werkzaamheden op tijd afgerond te hebben voor de opening van het zeilseizoen. Op zaterdag 22 april is de oplevering van de restauratie feestelijk gevierd met de opening van de zeilschool. Hermineke van Bockxmeer, directeur Sport en Cultuur van de gemeente Rotterdam sprak haar waardering uit over het restauratieproject en de nieuwe functie op een unieke plek in de stad. Ook Ernest van der Kwast, schrijver en presentator van Rotterdam Late Night, sprak het publiek toe en haalde mooie herinneringen op aan zeilen op de Kralingse Plas en de molens. Hermineke van Bockxmeer en Niels van der Vlist brachten de symbolische sleutel in een oud specerijen vat van molen De Lelie naar het Karottenfabriekje om deze te overhandigen aan Manon de Jong van de zeilschool.

In 2017 is ook een vervolg gegeven aan het onderzoek naar het verbeteren van de exploitatie van de molens. Zo is een haalbaarheidsonderzoek – in opdracht van de Provincie Zuid-Holland – naar de herbestemming van de voormalige molenaarswoning en het bijgebouw van molen De Ster afgerond. Hierbij is ook 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.

Met de heren Andries Ponsteen (voormalig directeur Erfgoedhuis Zuid Holland) en Jan Bakker (vrijwillig molenaar) zijn de gesprekken voortgezet om te verkennen of een actief bestuur gevonden kan worden voor de stichting De Kralingse Snuif en Specerijen Compagnie De Ster en De Lelie. Eind 2017 is dit gelukt waarbij naast Andries Ponsteen ook Til Kroes en Abel Scholtens (voorzitter) tot het bestuur toetraden (Jan Bakker was reeds bestuurslid). Het bestuur van de stichting gaat zich richten op het faciliteren van vrijwilligers (naast molenaars ook rondleiders), borgen van de productie van specerijen en het vergroten van het aantal bezoekers van de molens. Belangrijk onderdeel hierbij, is het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van molen De Ster waarin een aantal basisfaciliteiten kunnen worden ondergebracht die nu ontbreken: een keuken/pantry, een toiletvoorziening, een ontvangst-/vergader ruimte en een werkplaats. In samenwerking met BERNIS

Architectuur is een schetsplan gemaakt van de mogelijkheden. Dit zal in 2018 verder uitgewerkt worden inclusief een kostenraming zodat een start kan worden gemaakt met fondsenwerving.

In 2017 is al een mooie start gemaakt met het vergroten van de publiekstoegankelijkheid. In totaal bezochten 3.152 mensen de molens. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2016 (1.548). Communicatie rondom de verwerving en de opening van de zeilschool hebben hieronder andere aan bijgedragen. Daarnaast was het historische complex een centraal punt tijdens de Open Monumentendagen in het tweede weekend van september. Op de donderdag en vrijdag voorafgaand aan het weekend hebben ruim 400 basisscholieren de molens bezocht als onderdeel van een speciaal klassenprogramma. Acteurs van Studio de Bakkerij speelden hierbij de molenaar, de molenaarsvrouw en de eigenaar van het complex waardoor de locatie en de historie echt tot leven kwam voor de leerlingen uit groep 7 en 8.

In het verslagjaar is de vergunning ingediend om twee studio's voor overnachtingen door toeristen (erfgoedlogies) in de voormalige molenaarswoning te realiseren. Op deze manier zou de recreatieve- en culturele functie van de locatie versterkt worden en kan de bijzondere historie van het snuifmolencomplex aan bezoekers worden verteld. In 2018 hoopt Stadsherstel te kunnen starten met de verbouwing indien de vergunning verleend is.





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

SNUIF- EN SPECERIJENMOLENCOMPLEX KRALINGSE PLAS HISTORIE EN ACHTERGROND

In de loop der tijd is het gebied rondom de molens sterk veranderd. 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 er 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 voor 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 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 voor de huidige vorm van het Kralingse Bos.

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 plassen gebied had de wind vrij spel op de wieden, 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 specerijenmolen, 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 specerijenmolen. 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 exacte bouwjaar is onbekend, de eerste vermelding dateert van 1777. Volgens overlevering stond de molen eerst nog bij het Laantje van Nootgedacht ongeveer 1 kilometer van de huidige standplaats. De molen hoorde toen bij de Kralingse katoendrukkerij 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 voordat hij bijna 50 jaar op de molens werkzaam was) waarna zijn zoon het bedrijf voortzette samen met Cor van Harrewijen tot het bedrijf in 1968 werd geliquideerd.



SCHIEKADE 77: 'JONGE BUSKENS'

De projecten 'Karottenfabriekje' en 'Hervormd Burgerweeshuis' waren nog maar net opgeleverd, en het volgende restauratieproject ging al weer in uitvoering. Het betreft een voormalig herenhuis gelegen aan de Schiekade 77 en heeft de projectnaam 'Jonge Buskens' gekregen. Het rijksmonument is namelijk het eerste werk van architect P.G. (Piet) Buskens (1872-1939), die met name onder liefhebbers van architectuurhistorie, 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 de 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 in oude luister te herstellen. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning en de aannemersselectie, is restauratieaannemer Nico de Bont in augustus 2017 gestart met de uitvoering. In de voorgevel zijn de ramen uitgenomen om te herstellen op de werkplaats en te voorzien van restauratieglas (verbetering van de isolatiewaarde ten opzichte van enkelglas). Ook de stalen hekwerken en roosters zijn uitgenomen om in de werkplaats te laten conserveren voordat ze teruggeplaatst worden.

In het souterrain moest de vloer gesloopt worden omdat inspectie had uitgewezen dat de stalen liggers onder de vloer bijna volledig waren doorgeroest. Daarvoor zijn eerst alle historische vloertegels vrijgemaakt van de vloer en gesorteerd opgeslagen. Daarna zijn de vloer en de stalen liggers gesloopt en

afgevoerd en is er nieuwe zogenoemde 'balken- en broodjesvloer' geplaatst. Bij het verwijderen van de oude stalen liggers werd nog eens goed zichtbaar dat deze in zeer slechte staat verkeerden. In december is een start gemaakt met het terugplaatsen van de historisch waardevolle vloertegels.

Op de beletage en 1e verdieping is gestart met de restauratie van de originele stucplafonds die nog aanwezig waren boven de later aangebrachte verlaagde plafonds. Tevens is gestart met de reconstructie van de gesloopte en-suite kasten die zich op de beletage en 1e verdieping bevonden. Het ontwerp hiervoor is gemaakt aan de hand van een doorsnede tekening van Buskens die in het gemeentelijk archief bewaard is gebleven. Voor de restauratie van het bijzondere interieur, met name de plafonds en het herstel van wandafwerkingen, zijn aanvragen ingediend bij een aantal fondsen waaronder het Prins Bernhard Cultuurfonds.

Naar verwachting worden de restauratie en verbouwing in de zomer van 2018 afgerond. De beletage wordt gehuurd door Stichting Secretariaten aan de Maas waarbij 13 Rotterdamse Fondsen zijn aangesloten. Het secretariaat van de fondsen heeft hier de werkplekken en de verschillende besturen van de fondsen hebben hier hun vergaderruimte. De eerste verdieping zal worden verhuurd aan De Nieuwe Praktijk, een praktijk voor psychotherapie van drie therapeuten. Op de verdieping zijn behandelkamers met daarnaast een gemeenschappelijke wachtruimte en pantry. Ook in de bovenste verdieping is interesse maar deze ruimte is in het verslagjaar nog niet verhuurd.



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

In april 2017 heeft huurder Greenchoice het Wyt-pand verlaten waardoor gestart kon worden met een nadere inventarisatie van de benodigde onderhoudswerkzaamheden voor dit bouwdeel van het monument. Deels betrof het onderhoud aan de stalen kozijnen zoals dit in 2016 ook bij het andere bouwdeel plaatsvond toen dit leeg kwam te staan. Maar ook is gekeken naar verbetering van de ruimten om daarmee de verhuur te bespoedigen. Belangrijke keuze hierbij was om de kelderruimte op te knappen en geschikt te maken als gemeenschappelijke ruimte voor de te verhuren units op de begane grond. In het verslagjaar is een start gemaakt met de diverse werkzaamheden die naar verwachting zullen doorlopen tot april 2018.

AELBRECHTSKOLK 35 EN 37

In het verslagjaar is gestart met gevelonderhoud aan het pand Aelbrechtskolk 35. Hierbij ging het grotendeels om schilderwerk, van zowel de voor- als achtergevel. De werkzaamheden aan de achtergevel zijn in 2017 afgerond, de werkzaamheden aan de voorgevel zullen in 2018 van start gaan. Voor de Aelbrechtskolk 37 stonden vergelijkbare werkzaamheden gepland in 2018, maar door een wisseling van huurder zijn deze werkzaamheden reeds in 2017 gestart. Ook dit onderhoud zal in 2018 worden afgerond.



VOORMALIG DOUANE KANTOOR / HOTEL PINCOFFS

Begin 2017 is nader onderzoek gedaan naar scheurvorming in het stucwerk van de voor- en zijgevel. Hieruit bleek dat zich op verschillende plekken corroderende stalen liggers bevonden. In samenwerking met Burgy Bouwbedrijf en Vogel Kathodische Bescherming zijn de stalen liggers voorzien van kathodische bescherming waardoor deze niet verder kunnen roesten en geen stenen kapot kunnen duwen door het uitzetten van het staal. Het metselwerk rondom de liggers is nagelopen en deels opnieuw gevoegd en voorzien van nieuwe stuc- en verflaag. Ook het voegwerk rondom natuurstenenwaterslagen is hersteld zodat er geen regenwater kan indringen. In het verslagjaar zijn de werkzaamheden aan de volledige voorgevel uitgevoerd en aan een deel van de zijgevel. Goede afstemming met het hotel was hierbij van groot belang om de overlast voor de gasten zoveel mogelijk te beperken. In 2018 zal het resterend deel van de werkzaamheden aan de zijgevel worden uitgevoerd.

De voorbereiding en begeleiding van de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden worden verricht door de bouwkundig manager en directeur van Stadsherstel. Begin 2017 is een tweede bouwkundig manager aangesteld waardoor de werkzaamheden nog beter konden 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 BRIM-richtlijnen, Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten).

Ook als het gaat om de uitvoerende partijen stelt Stadsherstel de nodige kwaliteitscriteria. 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.

VERHUUR

Met circa 17.000 m² kantoorruimte en circa 1.600 m² horecaruimte in portefeuille heeft de verhuur continu de aandacht van de 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 historisch pand met 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 nog vatbaar voor verbetering.



eerste verdieping Wytgebouw

Op het gebied van verhuur heeft het Wytgebouw het meeste aandacht gevraagd van de organisatie. Na het vertrek van MVRDV Architecten in 2016 was de begane grond snel weer verhuurd aan Redkiwi (één van de grotere websitebouwers van Nederland) maar de verhuur van de 1e verdieping liet langer op zich wachten. Aan interesse was geen gebrek maar voor de meeste gegadigden was de ruimte of te groot, of te klein. De laatste groep zag daarbij helaas niet de potentie van het betrekken van de aan de andere zijde van het trappenhuis gelegen deel van de 1e verdieping, waar huurder Greenchoice in april 2017 uit vertrok. In mei 2017 kwam Stadsherstel in gesprek met arbeidsbemiddelingsbureau Daan die deze potentie wel zagen voor hun nieuwe hoofdkantoor. Na het puzzelen op de plattegrond en onderhandelingen over huur en voorwaarden,

hebben Stadsherstel en Daan in oktober 2017 de huurovereenkomst getekend. Na de nodige verbouwingswerkzaamheden zal Daan in april 2018 het rijksmonument betrekken.

Gelijktijdig vroeg ook een deel van de begane grond van het Wytgebouw aandacht na het vertrek van Greenchoice. Dit deel betrof het voormalig kantoorgedeelte van de drukkerij met een klassieke kameropdeling. Hierbij is besloten niet te wachten op één huurder voor het gehele deel (circa 400 m²) maar de kantoorruimtes als units te verhuren aan kleine ondernemers. Een formule die eerder ook bij het Heinekengebouw goed heeft gewerkt. In het verslagjaar is gestart met de werkzaamheden om een deel van de kelder geschikt te maken als gemeenschappelijke ruimte met



Begane grond Wytgebouw



Erik Wendrich Vioolbouw, nieuwe huurder Aelbrechtskolk 35-A

pantry, vergaderruimte en zitgedeelte. Een drietal ondernemers (ONZ Architecture, Strakzat en De Omschakeling) gaf dit vooruitzicht voldoende vertrouwen en hebben per 1 september 2017 (direct na het formele einde van de huurovereenkomst met Greenchoice) een unit gehuurd. In december 2017 is bovendien principe overeenstemming bereikt met reclamebureau Nijgh over de huur van de resterende vijf units. Zij zullen in februari 2018 naar het Wytgebouw verhuizen.

Naast het Wytgebouw heeft Stadsherstel Rotterdam ook in andere gebouwen nieuwe huurders mogen verwelkomen. De belangrijkste daarbij zijn uiteraard de Stichting Voorhaven 57 en Zeilschool De Lelie die na afronding van de restauratie en verbouwing het voormalig Burgerweeshuis respectievelijk het Karottenfabriekje hebben betrokken als formele huurder. Verderop in dit jaarverslag zijn interviews

opgenomen met deze partijen. Ook de volgende ondernemers zijn in 2017 trotse huurder bij Stadsherstel geworden:

- Erik Wendrich Vioolbouw (Aelbrechtskolk 35-A)
- Stichting Behoud Hollandse Ambachten (Aelbrechtskolk 37)
- Vintage Works (Heinekengebouw)
- Lead Info (Heinekengebouw)

Met de nieuwe verhuringen is het leegstandspercentage, ondanks het vertrek van Greenchoice, slechts beperkt opgelopen van 6,7 % (begin 2017) naar 7,1 % (eind 2017).

De woningen in de portefeuille kennen al jaren geen leegstand. Er vonden in het verslagjaar geen mutaties plaats.

AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar zijn geen objecten aangekocht. De Schiekade 75 en de Kerkstraat 13 zijn verkocht. Beide objecten hadden geen monumentale status en zijn verkocht als woonhuis.

GEMEENTELIJK BELEID

In december 2016 heeft de gemeente Rotterdam de Erfgoed Agenda Rotterdam 2017-2020 gepresenteerd. Na meer dan 10 jaar is voor het eerst weer een beleidsnotitie vanuit de gemeente op gebied van cultureel erfgoed en monumenten opgesteld. De Erfgoed Agenda sluit aan op het debat over het Rotterdams erfgoed dat de afgelopen jaren actief en vanuit vele invalshoeken gevoed is vanuit de gemeenteraad. Het beleidsstuk kon ook niet uitblijven nadat in 2015 de gemeenteraad – op initiatief van burgerraadslid Mark de Boer (Christenunie/SGP) – reeds met een eigen kadernotitie ‘Kaders voor een nieuw Rotterdams erfgoedbeleid’ kwam.

Het is positief om te signaleren dat de gemeente na al die jaren het belang van het cultureel erfgoed voor de stad erkend en uitdraagt:

Rotterdam wil een aantrekkelijke stad zijn en omarmt tevens een sterke economie. De inzet daarbij is dat ook cultuurhistorisch erfgoed bijdraagt aan de ontwikkelkracht van de stad en daarmee dus ook een economisch belang vertegenwoordigt. De opkomst van buurten en wijken door restauraties en herbestemmingen van historische gebouwen geven aan dat nieuwe ontwikkelingen steeds vaker op positieve wijze door aanwezig erfgoed gestimuleerd worden.

[Uit de Erfgoed Agenda Rotterdam 2017-2020]

In de Erfgoed Agenda worden drie pijlers benoemd die de komende jaren de basis vormen voor het beleid en activiteiten op het gebied van het gebouwde- en aangelegde cultuurhistorisch erfgoed:

- Bescherming en instandhouding gebouwd erfgoed
- Geschiedenis in beeld: kennisontwikkeling gebouwd erfgoed
- Het vertelde verhaal: kennisoverdracht gebouwd erfgoed

De derde pijler onderschrijft het belang van organisaties als Stadsherstel. Dat het niet alleen om architectuurhistorie gaat maar ook om het ‘verhaal achter de stenen’. Een pijler waar Stadsherstel zich al jaren op richt door onder andere in te zetten op een herbestemming tot niet-woonfuncties ter vergroting van de publiekstoegankelijkheid. In de Erfgoed Agenda wordt dit ook specifiek genoemd onder de derde pijler:

De verhalen achter monumenten ontsloten. Elk monument vertelt een verhaal en vormt zo een stukje van de biografie van Rotterdam. Om meer bekendheid te geven aan de beschermde monumenten en het verhaal daarachter, zal de beschikbare informatie over de monumenten worden ontsloten. Doel is hierbij samenwerking te zoeken met (andere) erfgoedorganisaties.

Helaas zijn publiekstoegankelijke functies financieel gezien veelal een stuk minder interessant dan woningen. Kleine woonunits kunnen, mede door de toenemende interesse in Rotterdam als vestigingsstad, voor relatief veel geld verhuurd worden en vormen hierdoor een gretig herbestemmingsproduct voor ontwikkelaars en beleggers. Monumenten zijn echter lang niet altijd geschikt voor de toevoegingen die hiervoor nodig zijn zoals badkamers, keukens en extra trappenhuizen, iets wat ook door Bureau Monumenten van de Gemeente Rotterdam wordt erkend als toenemend probleem. Bovendien blijft er met dergelijke woningen weinig over van de publiekstoegankelijkheid en het vertellen van het verhaal van de monumenten.

Paradoxaal genoeg zijn aan het einde van het verslagjaar de gesprekken met de afdeling Vastgoed van de gemeente over de overdracht van drie rijksmonumenten aan Stadsherstel Historisch Rotterdam, vastgelopen op een verschil in financiële waarde horende bij publiekstoegankelijke functies versus woonfuncties. Het gaat hierbij om De Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje in Historisch Delfshaven en Landhuis de Oliphant in Charlois waar de afgelopen jaren al veel uitzoekwerk door de gemeente en Stadsherstel voor is verricht. Stadsherstel hoopt dat de gesprekken in 2018 alsnog een positief vervolg krijgen, zoals dit met de overdracht eind 2016 ook is gelukt voor het snuif- en specerijenmolencomplex, met niet alleen een restauratieverplichting voor het Karottenfabriekje maar ook het borgen van langdurig onderhoud aan de molens.



LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN EN SUBSIDIES

PROFESSIONELE ORGANISATIES MONUMENTENBEHOUD (POM)

Voor het in stand houden van rijksmonumenten is de landelijke SIM-subsidie van groot belang om de hoge onderhoudskosten enigszins te beperken. 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 niet toereikend voor alle indieners, waardoor het op voorhand niet zeker is of 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 restauratieprojecten. Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van tenminste 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 nieuwe aanvraag ingediend waarbij een aantal ontwikkelingen konden worden gemeld ten opzichte van de laatste aanvraag uit 2015: groei van de portefeuille met vier rijksmonumenten, groei van de organisatie m.b.t. personele bezetting, en het intern voeren van de beheer- en verhuur-administratie. Dit keer werden de aanvragers uitgenodigd voor een gesprek met de POM-commissie als onderdeel van de procedure. Stadsherstel heeft dit als positief ervaren. Het gesprek geeft mogelijkheden voor extra vragen en toelichting van beide zijden en zorgt dat het niet bij een uitsluitend een 'papierenbeoordeling' blijft.

Op 19 december 2017 heeft de POM-commissie van de Raad voor Cultuur aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap het advies gegeven om Stadsherstel Historisch Rotterdam nv aan te wijzen als professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM-status). Stadsherstel is daarmee de enige organisatie met de POM-status in de regio Rijnmond en samen met de Rijnlandse Molenstichting (uit Leiden) de enige in Zuid-Holland. Een zeer mooie bericht ter afsluiting van het jaar.

SIM-SUBSIDIES

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

STADSSHERSTELREGELING

In 2010 is de zogenoemde Stadsherstelregeling vastgesteld door het Ministerie van ocw. Het betrof 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 maal 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 grotendeels in 2016 uitgevoerd en in het verslagjaar afgerond. In 2017 is bovendien de verantwoording voor de subsidie ingediend waarna deze definitief is vastgesteld door het Ministerie van ocw.

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 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 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 zet zich in voor fondsenwerving voor restauratieprojecten van Stadsherstel Rotterdam. De stichting – met status van Culturele ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling) – heeft zich in 2017 actief ingezet om fondsen te benaderen voor een bijdrage aan het bijzondere restauratieproject 'Jonge Buskens' (Schiekade 77).

FINANCIERING & RISICOBEBEERSING

In 2017 zijn de bouwrekeningen inzake de Plaszoom (Karottenfabriekje) en de Schiekade 77 omgezet in langlopende financieringen. Verder zijn er positieve gesprekken gevoerd met de Stichting Oranje Fonds en Stichting Volkskracht over een investering in Stadsherstel Rotterdam in de vorm van een achtergestelde lening of aandelen. De uitwerkingen van deze gesprekken zal in 2018 plaatsvinden. De investeringen zijn gekoppeld aan de eerder genoemde overdracht van de drie rijksmonumenten van de gemeente aan Stadsherstel.

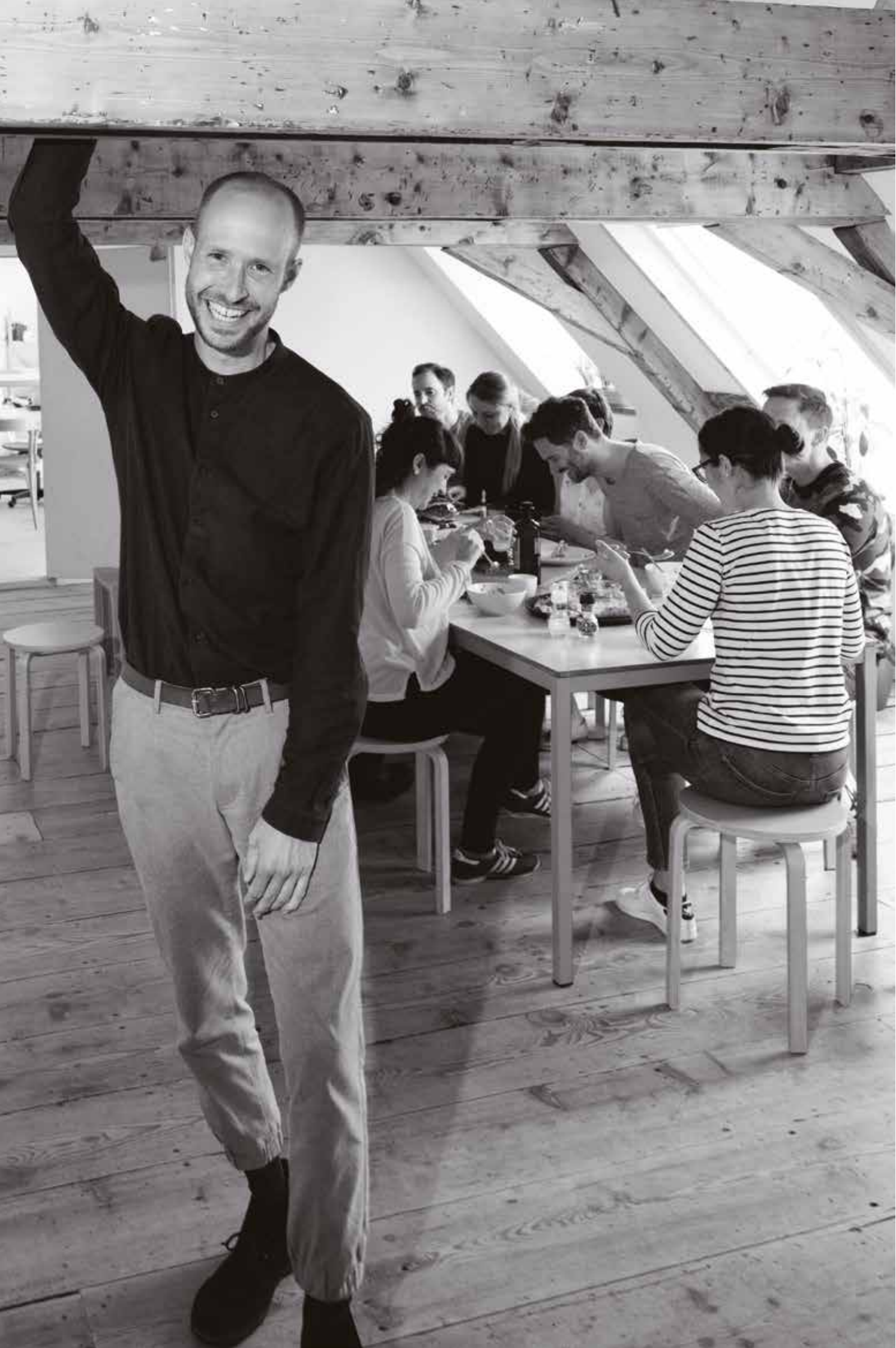
In het verslagjaar is de lopende financiering van de Rabobank (inzake de Westzeedijk 497) gewijzigd in verband met het verstrijken van de rentevaste periode. De rente is verlaagd van 4,8 % naar 2,6 %.

De overige lopende financieringen zijn in het verslagjaar ongewijzigd gebleven.

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 2017 60% en is daarmee gestegen ten opzichte van eind 2016 (59 %).

FINANCIËEL RESULTAAT 2017

De winst- en verliesrekening over 2017 vertoont een positief netto resultaat van € 445.766. De directie stelt voor over 2017 geen dividend uit te keren. Het netto resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.



Een voormalig weeshuis als nieuw thuis voor creatieve vormgevers

INTERVIEW MET
DAVID DERKSEN

Lopend over de Voorhaven te Delftshaven maakt de prachtige brede voordeur van het voormalige monumentale weeshuis op nummer 57 veel indruk op bezoekers. Achter deze deur is de stichting Voorhaven 57 gehuisvest. Een stichting die de thuisbasis vormt voor 22 innovatieve en creatieve ondernemers. Een gesprek met David Derksen, voorzitter van het bestuur van de Stichting Voorhaven 57 en eigenaar van David Derksen Design.

In 2011 hebben de eerste ontwerpers (waaronder David) zich op de Voorhaven 57 gevestigd. Het pand was toen net in bezit van Stadsherstel Historisch Rotterdam. In afwachting van een ingrijpende restauratie werden de jonge creatieve ondernemers hier gehuisvest als een soort anti-kraak-huurders. Via mond op mond reclame en via de eigen netwerken groeide het aantal huurders al snel. Toen Stadsherstel Rotterdam in 2016 het voornemen had het pand te gaan restaureren en verbouwen, hebben de toenmalige huurders van het pand de koppen bij elkaar gestoken. Men wilde graag in het mooie pand blijven. Ook Stadsherstel vond de jonge creatieve ondernemers goed passen bij het monument en de wijk, maar dan moest het allemaal wel formeler georganiseerd worden. Daarom werd door de huurders van het eerste uur de Stichting Voorhaven 57 opgericht die de gesprekspartner werd voor Stadsherstel. David Derksen als één van de eerste huurders werd voorzitter van het uit drie leden bestaande stichtingsbestuur.

Het overleg met Stadsherstel verliep zeer positief en met de wensen van de ondernemers werd zo veel mogelijk rekening gehouden. Zo werd op zolder een extra ruimte gerealiseerd die door alle huurders kan worden gebruikt. Deze ruimte wordt gebruikt als gezamenlijke keuken.

In de gesprekken met Stadsherstel kwam ook naar voren dat Stadsherstel een sterke voorkeur had voor een relatie met maar één huurder (c.q. één huurovereenkomst met de stichting) en niet met tientallen kleine huurders met alle wisselingen en administratieve rompslomp van dien. David en zijn medebestuurders gingen hiermee akkoord maar dit betekende wel dat de stichting financiële risico's ging lopen in geval van leegstand en wanbetaling. Dit is opgelost door alle huurders een kleine opslag door te berekenen voor dit risico. Gelukkig is dit "fonds" nog nauwelijks aangesproken want bij de weinige mutaties die hebben plaatsgevonden zijn de leegkomende units bijna onmiddellijk opnieuw verhuurd. Dat komt omdat creatieve ondernemers hier graag willen zitten. Men hanteert tegenwoordig zelfs een wachtlijst. Dat biedt ook de mogelijkheid te bepalen of een potentiële nieuwe huurder past in het concept van de Stichting Voorhaven 57.

Waar in het begin nagenoeg elke creatieve ondernemer welkom was, wordt nu ook gekeken naar de toegevoegde waarde van de nieuwkomer voor het gehele huurdersbestand. De voorkeur gaat weliswaar nog steeds uit naar creatieve design-ontwerpers maar inmiddels hebben ook aanvullende kwaliteiten als fotografie, videotechniek, marketing en communicatie onderdak gevonden aan de Voorhaven. Zo kan men elkaar aanvullen, bij elkaar binnen lopen voor advies en het gezamenlijk uitvoeren van opdrachten komt steeds vaker voor. Ook David maakt met gepaste regelmaat gebruik van naburige diensten. Bij zijn ontwerp-werk voor het prachtige interieur van de museumwinkel van het Rijksmuseum Twente werden collega's uit het pand ingeschakeld om deeltaken voor hun rekening te nemen.

Het gebouw Voorhaven 57 staat nadrukkelijk in dienst van de gebruikers en hun relaties en bezoekers. Er wordt wel over nagedacht om het monumentale pand ook voor een groter publiek open te stellen, maar men is beducht dat dan te veel mensen langskomen voor een bezichtiging of een rondleiding. En dat zou het werk van de ontwerpers te veel kunnen hinderen. Wel zet men de Stichting Voorhaven 57 nadrukkelijk neer als een Rotterdamse activiteit. David en zijn medehuurders zijn namelijk idolaat van Rotterdam als de ideale broedplaats voor creatief talent. Rotterdam is dé stad als het gaat om design-ontwerpen. Er gebeurt veel in Rotterdam op dit gebied en er is veel ruimte om te experimenteren. De relatief lage huurprijzen in de stad maken het voor startende ondernemers aantrekkelijk en laagdrempelig. Rotterdam heeft nog prachtige rafelrandjes, aldus David, waar startende ondernemers de ruimte wordt geboden voor innovatieve ontwikkelingen. Ook Stadsherstel Historisch Rotterdam helpt hieraan mee door het voormalige weeshuis aan de Voorhaven laagdrempelig en betaalbaar te houden en constructief mee te denken met de huurders. David en zijn medehuurders hopen dan ook nog lang gebruik te kunnen maken van dit bijzondere monument aan de Voorhaven.



Van snuiftabak tot zeilschool

Aan het eind van de Plaszoom, daar waar de weg doodloopt in het Kralingse Bos, ligt aan de Plas een bijzonder historisch complex. Het zijn de snuifmolens De Ster en De Lelie alsmede het daarbij behorende Karottenfabriekje. Hier werd lang geleden opgerolde gesausde tabaksbladeren (karotten) opgeslagen voordat deze in de molens werden vermalen en verwerkt tot snuiftabak. De giet-ijzeren poort van het prachtig gelegen complex staat wijd open als warm welkom. Een gesprek met Manon de Jong, eigenaar en zeilinstructeur van de Rotterdamse zeilschool De Lelie, huurder van het Karottenfabriekje.

Gelijk bij binnenkomst van het voormalige fabriekje valt de gezellige ruime zitgelegenheid op met veel lichtinval en een wijds uitzicht op de Kralingse Plas. Als geboren Rotterdamse begon Manon hier drie jaar geleden haar zeilschool. Het gehele complex was toen nog eigendom van de gemeente Rotterdam en was verpauperd en verwaarloosd. Maar de gemeente wilde graag een zeilschool op deze mooie locatie en schreef een prijsvraag uit voor ondernemers die hier kansen zagen. Uit zeven inschrijvingen koos een onafhankelijke commissie voor het plan van Manon hier een laagdrempelige en betaalbare zeilschool te starten voor de Rotterdamse jeugd. Op 14 april 2015 bleek Manon de inschrijving gewonnen te hebben. De gemeente wenste echter dat de zeilschool al half mei haar deuren al zou openen. Manon moest haar vorige baan nog opzeggen dus werd dat een geweldige race tegen de klok. Met vereende krachten van familie, vrienden en kennissen werd vooral in de avonden en in de weekenden alles in het werk gesteld om op tijd klaar te zijn. Gelukkig konden tijdelijk zeilboten worden gehuurd van een bevriende zeilschool uit Brabant en op 15 mei, na een maand gebikkel en gesjouw, ging de zeilschool open. Het gebouw was echter nog steeds in slechte staat en Manon was blij dat eind 2016 het gehele molencomplex werd overgenomen door Stadsherstel Historisch Rotterdam. Maar nu diende zich een nieuwe uitdaging aan; een ingrijpende restauratie. Manon kon tijdelijk wonen in een molenaarshuisje iets verderop aan de Plaszoom.

Hoewel veel restauratiewerkzaamheden in de winter konden plaatsvinden, moest onderwijl wel gewoon de zeilschool gerund worden. Ook deze hectische tijd overleefde Manon zonder kleerscheuren. Alle overlast was de moeite waard geweest want het resultaat na restauratie was dat het gehele complex er weer fantastisch bij lag. Ook de samenwerking tussen Manon en Stadsherstel is prima verlopen. Kleine wensen konden worden vervuld en het tijdelijk bewonen van het molenaarshuisje (ook van Stadsherstel) was bepaald geen straf. Inmiddels gaat de Rotterdamse zeilschool De Lelie haar vierde seizoen in. De prognoses van het door Manon bij de inschrijving ingediende vijfjarenplan zijn ruimschoots gehaald. Ook de verwachtingen voor de komende jaren zijn hoog gespannen. In het hoogseizoen wordt gewerkt met een instructeurcorps van zo'n twintig man, veelal studenten en/of oud-cursisten. Velen zien dit als een soort werkvakantie met 's avonds een kampvuur en BBQ en een deel van de

instructeurs die kunnen blijven slapen in de bedrijfswoning op de verdieping. Overdag zijn er in de zomervakantie veel Rotterdamse kinderen (die blijven niet slapen) die worden geleerd te zeilen maar ook worden vermaakt met spelletjes op het complex. Het vraagt regelmatig de nodige opvoedkundige kwaliteiten van Manon en haar instructeurs.

Ook de verhuur van zeilboten, kano's, sloepen en sup's verloopt prima. Bij mooi weer moet wel worden gereserveerd want de boten zijn snel weg en en vaak verhuurd. In de winter worden de boten onderhouden. De ruimte beneden wordt af en toe verhuurd voor vergaderingen en presentaties voor kleine gezelschappen. Veel bezoekers denken dat molen De Lelie bij de zeilschool hoort maar Manon huurt alleen het Karottenfabriekje. De molen is ook in het bezit van Stadsherstel. Stadsherstel stelt deze molen beschikbaar aan het gilde van vrijwillige molenaars die vaak op woensdag en zaterdag de molen volop laten draaien. De samenwerking met de molenaars verloopt prima.

Manon heeft nog een wens. In het molenaarshuisje waar zij verbleef tijdens de restauratie, wil Stadsherstel twee studio's voor overnachtingen (zogenaamd erfgoedlogies) realiseren. Manon werpt zich hierbij als dichtstbijzijnde buur graag op als beheerder van deze studio's. Immers iemand moet toch de gasten ontvangen en de sleutel overhandigen. En als goed gastvrouw doet zij dat graag.

Manon heeft haar plek gevonden en wil hier voorlopig niet weg. Ook de gemeente Rotterdam is blij dat uiteindelijk op het complex een zeilschool is gerealiseerd; een welkome aanvulling voor de locatie en de Rotterdamse jeugd. En Stadsherstel is verheugd dat de restauratie is geslaagd en dat het rijksmonument een prima huurder heeft gevonden in de Rotterdamse zeilschool De Lelie.



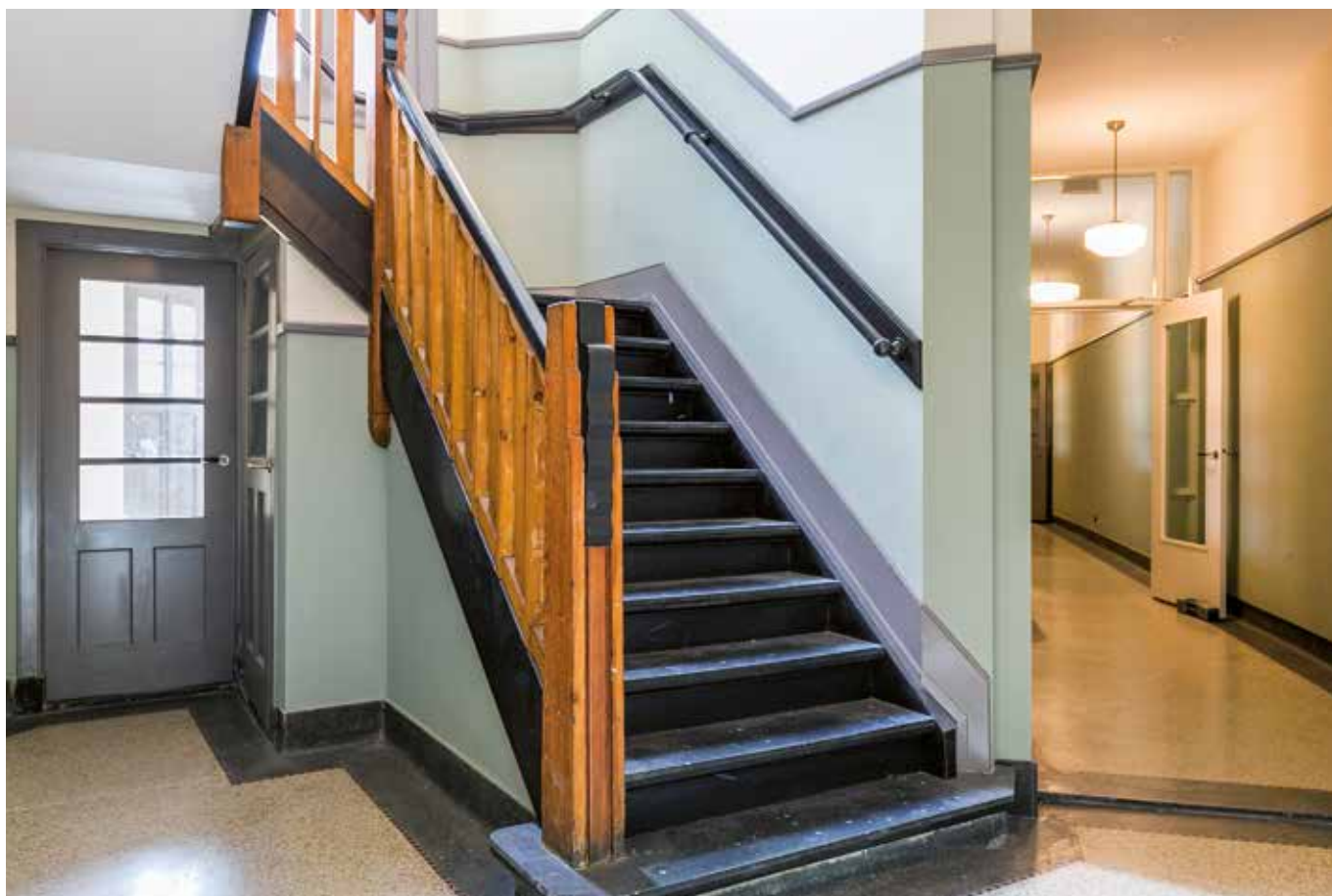
Schiekade



Wytgebouw



Voorhaven 57



Voorhaven 57

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; 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 gerede 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, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 23 mei 2018

RSM Rotterdam
W. Groeneveld RA

JAARREKENING 2017

BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	2017	2016
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	25.859.165	25.803.923
Vlottende activa		
Vorderingen	96.107	99.823
Liquide middelen	843.704	813.405
	939.811	913.228
	26.798.976	26.717.151
PASSIVA		
Eigen vermogen	15.716.925	15.246.159
Achtergestelde leningen	469.848	484.393
Voorziening groot onderhoud gebouwen	338.152	406.787
Langlopende schulden	9.189.526	9.659.211
Kortlopende schulden	1.084.525	920.601
	26.798.976	26.717.151

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAAT-BEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

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

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 kostprijs-model.

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	2017	2016
Netto-omzet	1.710.737	1.632.276
Kosten		
Personeelskosten	309.950	243.893
Overige bedrijfskosten	<u>511.786</u>	<u>548.975</u>
	<u>821.736</u>	<u>792.868</u>
	889.001	839.408
Bedrijfsresultaat		
Financiële baten en lasten	<u>-306.480</u>	<u>-315.418</u>
Resultaat voor belastingen	582.521	523.990
Belastingen	<u>-136.755</u>	<u>-126.623</u>
Resultaat na belastingen	445.766	397.367

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

De effecten opgenomen onder de financiële vaste activa en de vlottende activa, voor zover deze betrekking hebben op de handelsportefeuille of met betrekking tot eigen-vermogens-instrumenten buiten de handelsportefeuille, alsmede derivaten met een onderliggende beursgenoteerde waarde, worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Alle overige in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de (geamortiseerde) kostprijs. Door de vennootschap zijn geen 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 waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Vanwege het bijzondere en unieke karakter van de vastgoedbeleggingen (historisch erfgoed) is de afschrijvingslast nihil.

Vorderingen en overlopende activa

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

Achtergestelde leningen

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.

TOELICHTINGEN

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 2017 heeft een bedrag van € 203.000 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 2017 heeft een bedrag van € 205.000 een looptijd langer dan vijf jaar. De lening is achtergesteld ten opzichte van alle verplichtingen die de vennootschap ten opzichte van derden heeft.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

Materiële vaste activa

	Vastgoed in uitvoering	Vastgoed- beleggingen
Boekwaarde per 1 januari 2017	995.366	24.808.557
Investerings na aanwending		
herinvesteringsreserve	344.284	551.445
Ontvangen bijdragen en subsidies/verkoop panden	-617.300	-223.187
Afschrijvingen	-	-
Herclassificaties	-60.798	60.798
Boekwaarde per 31 december 2017	661.552	25.197.613
Aanschaffingswaarde	661.552	25.197.613
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december 2017	661.552	25.297.613

31-12-2017 31-12-2016

Vorderingen

Handelsdebiteuren	42.701	29.529
Omzetbelasting	19.076	31.454
Overige vorderingen	1.971	3.171
Overlopende activa	<u>32.359</u>	<u>35.669</u>
	96.107	99.823

Handelsdebiteuren

Een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	11.347	11.259
Bijdragen en subsidies	21.012	15.328
Saldo servicekosten	-	9.082
	32.359	35.669

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Aelbrechtskolk

Dit betreft een restauratiehypotheek, hoofdsom € 145.210 verstrekt in 1994. Aflossing vindt plaats over periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele looptijd en bedraagt 3,00%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van circa € 29.000 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 vijf restauratiehypotheek totaals ad € 1.450.000 verstrekt in 2006, 2008 en 2017. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. In december 2017 is een de restauratiehypotheek gedeeltelijk geherfinancierd middels een nieuwe monumenten-hypotheek. Het rentepercentage is vast (deels gedurende 10 jaar/deels de gehele looptijd) en bedraagt gemiddeld 2,75%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 735.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op de panden.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Crooswijkse singel

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 2,22%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 1.027.000 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 hypotheek totaals ad € 466.035 verstrekt in 2009 en 2016. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende een periode van 10 jaar en bedraagt 2,72%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 321.000 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.

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Eigen vermogen

	31-12-2017	31-12-2016
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 129.024 gewone aandelen nominaal € 100,00	12.902.400	12.877.400
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 62.384.000		
	2017	2016
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.971.392	1.478.887
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	<u>397.367</u>	<u>492.505</u>
	2.368.759	1.971.392
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	397.367	492.505
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>-397.367</u>	<u>-492.505</u>
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>445.766</u>	<u>397.367</u>
	445.766	397.367
Achtergestelde leningen		
Lening Stichting Job Dura Fonds	234.150	241.446
Lening Stichting Elise Mathilde Fonds	<u>235.698</u>	<u>242.947</u>
	469.848	484.393
	31-12-2017	31-12-2016
Voorziening groot onderhoud gebouwen		
Stand per 1 januari 2017	406.787	628.320
Dotatie	100.000	30.000
Onttrekking	<u>-168.635</u>	<u>-251.533</u>
Stand per 31 december 2017	338.152	406.787
Langlopende schulden		
Restauratiehypotheek inzake Aelbrechtskolk 35/37	51.516	57.207
Restauratiehypotheek inzake Stieltjesstraat	894.803	934.982
Restauratiehypotheek inzake Crooswijksesingel 50	1.331.310	1.407.317
Hypotheek inzake Voorhaven 57	360.346	370.104
Restauratiehypotheek inzake Dunantstraat/ Pieter de Hooghweg	2.010.175	2.118.564
Restauratiehypotheek inzake Eendrachtsweg 67	218.350	226.321
Restauratiehypotheek inzake Baden Powelllaan 12	40.374	44.084
Monumenten-hypotheek inzake Schiekade 77	499.526	289.047
Restauratiehypotheek inzake Plaszoom	331.116	-
Restauratiehypotheek inzake Westzeedijk 497	1.269.046	1.340.056
Stichting Nationaal Restauratiefonds bouwdepots	<u>-91.902</u>	<u>537.942</u>
	6.914.660	7.325.624
Leningen o/g		
Hypothecaire lening inzake Westzeedijk	874.255	921.715
Lening Stichting Oranje Fonds inzake Eendrachtsweg	800.000	800.000
Hypothecaire lening inzake Voorhaven	222.500	232.500
Lening Triodos bank inzake Eendrachtsweg	<u>164.166</u>	<u>182.166</u>
	2.060.921	2.136.381

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Dunantstraat/Pieter de Hooghweg

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 2017 heeft een bedrag van € 1.577.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van hypotheek op het pand en het pand aan de Crooswijksesingel. Tevens is voor een bedrag van € 6.500.000 aan positieve/negatieve hypotheekverklaringen afgegeven op een aantal panden in bezit van de vennootschap.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Eendrachtsweg

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 2017 heeft een bedrag van € 186.000 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 2017 heeft een bedrag van € 26.000 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 twee monumenten-hypotheeken ad € 611.700 verstrekt in 2016 en 2017. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende de gehele looptijd en bedraagt gemiddeld 1,93%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 436.000 een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid is verstrekt het recht van eerste hypotheek op het pand.

Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake Plaszoom

Dit betreft twee monumenten-hypotheeken ad € 353.500 verstrekt in 2017. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage is vast gedurende een periode van 5 of 10 jaar en bedraagt gemiddeld 1,92%. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 286.000 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 2017 heeft een bedrag van € 978.000 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 2017 betreft dit tweetal nieuwe bouwrekeningen bij Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake de Schiekade tegen een rente van 1,5% inzake de Voorhaven tegen een rente van 1,5% en inzake de Plaszoom tegen een rente van 1,4%.

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 per 1 januari 2017 vast voor een periode van 5 jaar en bedraagt 2,60% (voorheen 4,80%). De jaarlijkse aflossing bedraagt € 47.460. Van het restant van de lening per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 684.415 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 rentepercentage is variabel en wordt bepaald aan de hand van het percentage van gemiddeld dividend dat in de drie achterliggende boekjaren aan aandeelhouders is uitgekeerd. Voor 2017 bedraagt het rentepercentage 2,33%. Naar de verwachting van de directie heeft van het restant van de lening per 31 december 2017 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 2017 heeft een bedrag van € 182.500 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 2017 heeft een bedrag van € 92.166 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.

	31-12-2017	31-12-2016
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	441.532	420.543
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	102.471	128.184
Vennootschapsbelasting	10.633	2.399
Loonheffing	11.599	9.526
Te betalen dividendbelasting	12.127	12.127
Overige schulden	70.305	43.355
Overlopende passiva	435.858	304.467
	1.084.525	920.601

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN EN GESTELDE ZEKERHEDEN

Voorwaarden Stichting Nationaal Restauratiefonds

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

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

Verhuur onroerende zaken/bankgaranties

Met een aantal huurders zijn langlopende huurovereenkomsten overeengekomen. Door een aantal huurders zijn bankgaranties afgegeven. Het totaal aan uitstaande bankgaranties beloopt per ultimo 2017 circa € 202.000.

OVERIGE TOELICHTING

Bestemming van de winst van het boekjaar 2016

De jaar rekening 2016 is vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden op 15 juni 2017. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst van het boekjaar 2017

De directie stelt voor om de winst over 2017 ad € 445.766 in het boekjaar 2018 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.

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 blijkens de vastgestelde winst- en verliesrekening in enig jaar verlies is geleden, dat niet uit een reserve bestreden of op een andere wijze gedelgd wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aan-gezuiverd.'

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

Netto-omzet

De netto-omzet is in 2017 ten opzichte van 2016 met 4,8% gestegen.

	2017	2016
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	272.959	213.414
Sociale lasten	34.822	28.310
Overige personeelskosten	2.169	2.169
	309.950	243.893

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 enkele natuurlijk persoon.

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2017 gemiddeld 4 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltimebasis (2016: 3).

Exploitatiekosten onroerend goed

Onderhoud onroerende zaak	162.326	145.673
Gemeentelijke heffingen	71.419	94.551
Verzekeringen	35.364	33.389
Servicekosten (leegstand)	50.000	20.000
Reserveringsverschil servicekosten a.p.	-1.733	18.128
Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen	100.000	30.000
Beheerskosten Kolpa	-	68.214
Algemene kosten	11.456	30.736
	428.832	440.691

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente rekening-courant bank	-1.438	-843
Rente lening Stichting Oranje Fonds	-18.640	-18.640
Rente lening Stichting Job Dura Fonds	-6.762	-1.432
Rente lening Stichting Elise Mathilde Fonds	-6.786	-
Rente leningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	-217.832	-221.741
Rente bouwrekeningen Stichting Nationaal Restauratiefonds	-710	-2.503
Rente hypotheek Rabobank	-47.832	-63.166
Rente lening Triodos Bank	-6.480	-7.093
	-306.480	-315.418

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
Bontenbal Bouw BV (in faillissement)
Breesaap BV
Beheermaatschappij 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 Elise Mathilde Fonds
Stichting Gansoord
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
ir. J. Buijs
B.M. Dura
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
Eendrachtsweg 67
3012 LG 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 2017
Stadsherstel Historisch Rotterdam nv

ONTWERP

ZEE graphic design & typography

FOTOGRAFIE

Marcel Krol Fotografie
Jan van Mechelen [ZEE]
Rockin' Pictures
Teenstra Fotografie
Zien24 Fotografie



Gerestaureerde kamers uit 1762 van Voorhaven 57 (voorzijde)
Detailfoto kleurhistorisch onderzoek Schiekade 77 (achterzijde)

