



JAARVERSLAG 2019



STADSHERSTEL
AMSTERDAM N.V.
JAARVERSLAG
2019



◀
2017, achterzijde
Foeliedwarsstraat
40-52, voor restauratie
deels bewoond door
krakers
MONIQUE HOLLENKAMP



INHOUD

Missie	5
Samenstelling van de Raad van Commissarissen en directie	7
Preadvies van de Raad van Commissarissen	9
Om de schoonheid	13
Stadsherstel in een oogopslag	15
Bestuursverslag	17
Tweelingmonumenten	44
Boerderij aan de Oude Rijn	46
Voorname panden aan de Herengracht	48
Icoon van de stad	50
Driehonderd jaar een bakkerij	52
Kleurrijk Zans monument	54
Het Betty Asfalt Complex	56
Huis met de beelden	58
Wonen in een kasteel	60
Hulpfort aan de Binnen Liede	62
Buurt- en zorgboerderij ineem	64
Industrieel erfgoed langs 't spoor	66
Energiezuinige schoonheid	68
Stadsherstel in het buitenland	70
Jaarrekening 2019	74
Overige gegevens	110
Controleverklaring	112
Aandeelhouders	115
Pandenlijst	116
45 km buiten het stadscentrum	124
Colofon	



MISSIE

Stadsherstel Amsterdam redt monumenten en beeldbepalende panden door ze zorgvuldig te restaureren, een passende bestemming te geven en te verhuren. De panden worden in bezit gehouden, waarmee een goede staat van onderhoud blijft gegarandeerd. Zo levert de organisatie een belangrijke bijdrage aan:

- ▶ het bewaren van gebouwd erfgoed voor volgende generaties
- ▶ het collectief bewustzijn rond stadsontwikkeling in een historische context
- ▶ de toegankelijkheid van monumenten en
- ▶ het behoud van het restauratieambacht.

Sinds haar oprichting in 1956 heeft Stadsherstel meer dan zeshonderd panden gered. Tegenwoordig doet ze dat in een gebied van 45 km rondom de Amsterdamse binnenstad. Ruim vijftienghonderd Vrienden steunen het werk van de organisatie.

Stadsherstel is een vennootschap met een maatschappelijk doel; aandeelhouders ontvangen een bescheiden dividend. De overige verdiensten blijven binnen het bedrijf om nieuwe projecten te kunnen restaureren. De organisatie verricht haar werkzaamheden met respect voor monumentaal erfgoed, de omgeving, huurders, aandeelhouders en andere belanghebbenden.



1969, beeld uit de zestiger jaren van de Weteringstraat 19 - hoek Eerste Weteringdwarsstraat
STADSARCHIEF AMSTERDAM



1898, feestelijk versierde Willemspoort ter gelegenheid van de inhuldiging van Koningin Wilhelmina
STADSARCHIEF AMSTERDAM

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIE

RAAD VAN COMMISSARISSEN

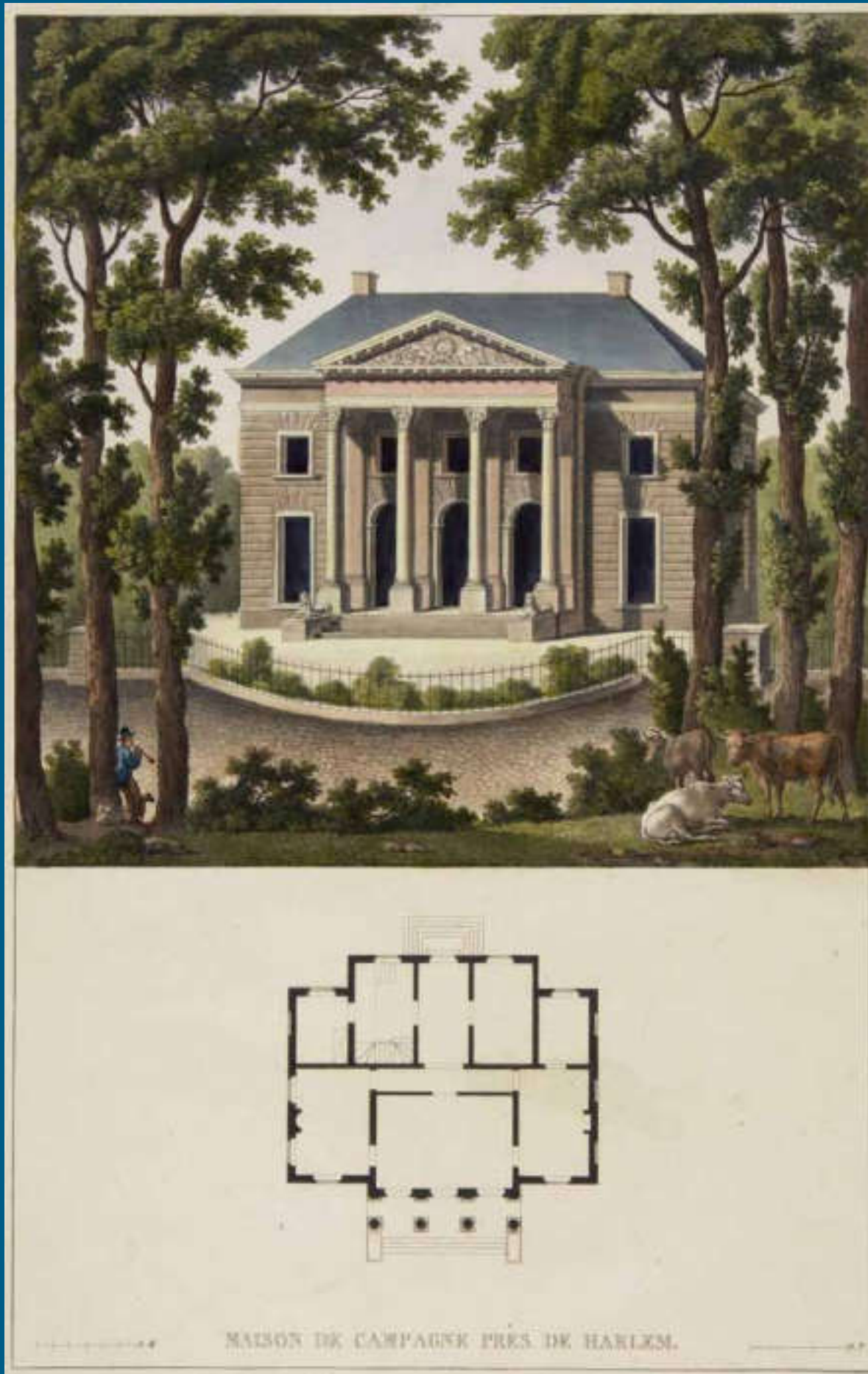
- ▶ De heer drs. H. van der Noordaa - voorzitter
- ▶ De heer drs. J.V. Timmermans - vicevoorzitter
- ▶ Mevrouw J.E.M. Brinkman
- ▶ Mevrouw drs. J. Kiers
- ▶ Mevrouw drs. D.C. de Kluis
- ▶ De heer mr. C.H.T. Koetsier

DIRECTIE

- ▶ De heer mr. A. Meerstadt MRE - directeur
- ▶ De heer drs. M.W.M. van der Burght - adjunct-directeur

STADSHERSTEL AMSTERDAM N.V.

Amstelveld 10
1017 JD AMSTERDAM
Telefoon 020 520 00 60
Internet www.stadsherstel.nl
E-mail info@stadsherstel.nl



◀ 1810,
maison de campagne
près de Harlem -
Buitenplaats Eindhoven
in Harlem
NOORD-HOLLANDS ARCHIEF

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

AAN DE AANDEELHOUDERS

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening van Stadsherstel Amsterdam N.V. over het jaar 2019 aan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 van de statuten, alsmede het bestuursverslag. De auditcommissie heeft de jaarrekening beoordeeld, besproken met de accountant en vervolgens advies uitgebracht aan de Raad van Commissarissen. De jaarrekening is door de Raad in aanwezigheid van de directeur in haar vergadering van 25 maart 2020 besproken. De Raad heeft tijdens de vergadering de auditcommissie gemachtigd om in overleg met de accountant de jaarrekening definitief te maken. De jaarrekening is op 11 mei 2020 goedgekeurd. De jaarrekening gaat vergezeld van een controleverklaring als bedoeld in artikel 22 van de statuten.

In het bestuursverslag en de jaarrekening wordt melding gemaakt van een belangrijke gebeurtenis na balansdatum. De verspreiding van het coronavirus COVID-19 en de maatregelen die de rijksoverheid heeft genomen zullen mogelijk grote gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid van de vastgoedportefeuille en daarmee de bedrijfsopbrengsten van Stadsherstel Amsterdam NV in 2020. In het bestuursverslag worden die gevolgen toegelicht. Het Centraal Planbureau voorspelt voor 2020 een recessie in Nederland. Hoe sterk de economie zal terugvallen is nog niet bekend. Om de kapitaalpositie van Stadsherstel in deze onzekere tijd te beschermen, ondersteunt de Raad van Commissarissen het voorstel van de directie om over het jaar 2019 geen dividend uit te keren.

Wij stellen u voor om:

- ▶ de jaarrekening 2019 vast te stellen en kwijting te verlenen aan de directie voor het gevoerde bestuur en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- ▶ in overeenstemming met het door de directie in haar verslag daartoe gedane voorstel geen dividend aan de houders van gewone en preferente aandelen uit te keren; en het restant toe te voegen aan de overige reserve.

GEVOLGDE WERKWIJZE

In 2019 heeft de Raad van Commissarissen viermaal vergaderd volgens een vooraf vastgesteld schema. De vergaderingen werden, enkele uitzonderingen daargelaten, bijgewoond door alle leden van de Raad. In de vergaderingen van de Raad kwamen onder andere het aankoop-, restauratie- en onderhoudsbeleid, de meerjarenbegroting, de jaarstukken, de voortgang van de asbestverwijdering, de voortgang van herfinanciering/-structurering van bestaande leningen, een plan voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid, de uitbreiding van het werkgebied, de halfjaarcijfers en de financiële resultaten aan de orde.

De voorzitter overlegde in het verslagjaar, buiten de vergaderingen, regelmatig met andere leden van de Raad. Daarnaast voerde de voorzitter in 2019 maandelijks overleg met de directie, onder andere over de meerjarenstrategie, de voortgang van de asbest- en verduurzamingsoperatie, de herfinanciering van bestaande leningen, personeelszaken en de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad.

De auditcommissie besprak met de directie de jaarrekening 2018, de halfjaarcijfers 2019, de begroting 2020, het treasuryjaarplan 2020 en de implementatie van de herfinanciering/-structurering van bestaande leningen en bracht daarover verslag uit aan de Raad.

De werkwijze van onze Raad vond zo veel mogelijk plaats overeenkomstig de Corporate Governance Code die, met inachtneming van de aard en de omvang van onze vennootschap, zoveel mogelijk wordt opgevolgd.

SAMENSTELLING EN (HER)BENOEMING

De Raad van Commissarissen heeft met ingang van 1 juli 2017 de maximale zittingsduur van haar leden bepaald op acht jaar (twee keer vier jaar). Daarvoor was de maximale zittingsduur negen jaar (drie keer drie jaar).

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 juni 2019 was de benoeming van mevrouw Brinkman en de heer Koetsier en de herbenoeming van de heer Timmermans aan de orde.

Volgens rooster treedt in 2020 af: de heer drs. H. van der Noordaa.

In overeenstemming met artikel 20, lid3 van de statuten is een bindende voordracht opge- maakt:

ten behoeve van de opvolging van de heer drs. H. van der Noordaa:
► de heer mr. G.J. Alberts MRE

De persoonlijke gegevens van de te benoemen commissaris liggen ter inzage op het kantoor van de vennootschap.

Onder dit preadvies staan de namen van alle commissarissen vermeld. Achter de namen staan zowel geboortjaar als de jaren van benoeming, van laatste herbenoeming en van periodiek aftreden.

De samenstelling van de Raad van Commissa- rissen is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en de organisatie onafhanke- lijk en kritisch opereren. De leden van de Raad verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap zonder bezoldiging. Geen der commissarissen heeft persoonlijk aande- len in de vennootschap. Dat geldt ook voor de directie.

Het vaste salaris van de directeur is in 2019, afgezien van de jaarlijkse inflatiecorrectie, die voor alle medewerkers van Stadsherstel geldt, niet verhoogd. De variabele beloning is aan de hand van de prestatie-eisen voor 2019 vastge- steld op 17% van het vaste salaris. De beloning is daarmee in lijn met het door de aandeel- houders vastgestelde beloningsbeleid en de uit- komsten van de marktvergelijking, uitgevoerd door de Hay Group, onderdeel van Korn Ferry. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegen- strijdigheid tussen belangen van de individuele leden van onze Raad ten opzichte van die van Stadsherstel Amsterdam N.V.

De auditcommissie van Stadsherstel wordt gevormd door mevrouw J.E.M. Brinkman RA en de heer drs. J.V. Timmermans. De auditcommis- sie bespreekt de jaarrekening, de halfjaarcijfers en de begroting met de directie en de accoun- tant en brengt daarover verslag uit aan de Raad.

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

Namens de Raad van Commissarissen, H. van der Noordaa

Amsterdam, 11 mei 2020

RAAD VAN COMMISSARISSEN

	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
dhr. drs. H. van der Noordaa (1961)	2011	2017	2020
dhr. drs. J.V. Timmermans (1960)	2015	2019	2023
mw. J.E.M. Brinkman RA (1966)	2019	-	2023
mw. drs. J. Kiers (1963)	2017	-	2021
mw. drs. D.C. de Kluis (1969)	2017	-	2021
dhr. mr. C.H.T. Koetsier (1969)	2019	-	2023

De heer Van der Noordaa is senior advisor bij Deloitte, voorzitter van de Raad van Commis- sarissen van de Johan Cruijff Arena, lid van de Supervisory Board van Health[e]Foundation, voorzitter van de Raad van Commissarissen van Onegini en lid van de Raad van Toezicht Warchild Nederland.

De heer Timmermans was in het verslagjaar CFO en vicevoorzitter van de Raad van Bestuur van ING Bank. Daarnaast is hij lid van de Raad van Toezicht van de Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikke- lingslanden N.V.

Mevrouw Brinkman is Business Unit leader for the Assurance Practise van PwC in Amsterdam. Daarnaast is zij voorzitter van de Raad van Toezicht van WOMEN Inc. en lid van de Raad van Toezicht het Van Gogh Museum en het Fonds Podiumkunsten.

Mevrouw Kiers is directeur van het Amsterdam Museum. Daarnaast is zij lid van de Raad van Toezicht van Rijksmuseum Twenthe en De Museumfabriek. Voorts is zij lid van de Raad van Advies Restauratie Gouden Koets, lid van het Dagelijks Bestuur van Adamnet en van het Dagelijks Bestuur van ACI (Amsterdamse Culturele Instellingen), bestuurslid van stichting Samenwerkende Amsterdamse Musea en van stichting Werkspoormuseum.

Mevrouw De Kluis is CEO Commercial Banking en lid van het Executive Committee van ABN-AMRO Bank N.V. Voorts is zij lid van de Raad van Commissarissen van EuroNext Amsterdam.

De heer Koetsier is notaris en partner bij NautaDutilh N.V. .



OM DE SCHOONHEID

De mensen, de grachten, de bruggen, de kerken, de huizen. Op talloze manieren is het unieke karakter van Amsterdam al bejubeld. In boeken, films of smartlappen, geen medium is onbeproefd gelaten om de magie van de stad te vangen.

CITY-VORMING

Het is ruim zestig jaar geleden dat de gemeente Amsterdam met het idee kwam om de verkrotte binnenstad gedeeltelijk af te breken en te vervangen door hoge flatgebouwen en brede autowegen. Voor dat laatste zouden de grachten worden gedempt en gladgestreken. Het plan over wat toen 'city-vorming' heette, ondervond veel weerstand. Maar de bevolking groeide, de woningnood was hoog en het verkeer nam toe. De plannen leken onomkeerbaar.

Drie visionairs, G. Brinkgreve, jhr. J. Six van Hillegom en H. van Saane, wilden de stad haar karakter niet ontnemen. Zij werkten het idee uit voor een naamloze vennootschap die zich zou toeleggen op het opkopen en restaureren van bouwvallen in het centrum. De binnenstad moest weer bewoonbaar worden. In 1956 was de Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel N.V. een feit. Met een startkapitaal van 1.1 miljoen gulden kon de enige werknemer, directeur K.W. van Houten, worden aangesteld en werden de eerste krotten gekocht en gerestaureerd. Stadsherstel ontwikkelde een geniale strategie met de aankoop van hoekpanden. Deze zijn gezichtsbepalend voor een straat. Eenmaal opgeknapt, volgen doorgaans ook de aanpalende panden en krijgt de buurt een beter aanzien. Zelfs de gemeente raakte enthousiast en werd aandeelhouder.

Ruim zestig jaar na dato stellen we vast dat Stadsherstel Amsterdam is uitgegroeid tot een professionele, maatschappelijk verantwoord opererende onderneming, die tot nu toe meer dan zeshonderd monumenten heeft gered.

OOK BUITEN DE STADSGRENZEN

Stadsherstel is haar missie, het redden en behouden van in verval geraakt monumentaal of beeldbepalend gebouwd erfgoed, in al die jaren trouw gebleven. Niet alleen vervallen huizen worden gekocht, gerestaureerd en onderhouden, maar ook bijzondere, monumentale panden als kerken, forten, molens en gemalen. Die laatste krijgen meestal een nieuwe bestemming als woonzorglocatie of als podium voor culturele en commerciële activiteiten. Een groot deel van de winst uit de onderneming wordt gebruikt om de doelstelling te blijven waarmaken.

Stadsherstel beperkt zich intussen al lang niet meer tot de Amsterdamse stadskern maar werkt tegenwoordig in een gebied van 45 km rondom de Amsterdamse binnenstad. Zo restaureert Stadsherstel Amsterdam ook in Beverwijk, Diemen, Durgerdam, Haarlem, Haarlemmerliede, Heemskerk, Heemstede, Hoofddorp, Landsmeer, Leiden, Nederhorst den Berg, Nieuw-Vennep, Oosthuizen, Ouderkerk aan de Amstel, Ransdorp, Schermerhorn, Spaarndam, Uitgeest, Weesp en in de Zaanstreek. Veel aandacht wordt besteed aan het verduurzamen van de monumenten. Dit is maatwerk; bij elke renovatie en restauratie wordt bekeken op welke wijze dat het beste kan.

Het motto, 'Stadsherstel herstelt ook hier de stad', staat voor de redding van menig pand. Maar het staat ook voor het in stand houden van oude ambachten en technieken. Omdat Stadsherstel de schoonheid van monumentaal erfgoed wil bewaren.



*Detail voordeur
Noorderstraat 15-17,
aankoop in 2019
XANDER RICHTERS*



1772, bouwtekening van de Muiderpoort, aankoop in 2019
STADSARCHIEF AMSTERDAM

2019 - STADSHERSTEL IN EEN OOGOPSLAG

INVESTERINGEN



13
AANKOPEN
2018 : 17

€ 9,9 MLN
2018 : €10,7 MILJOEN



16
RESTAURATIES
2018 : 16

€ 16,5 MLN
2018 : €7,8 MILJOEN



17
RENOVATIES
2018 : 16

€ 1,0 MLN
2018 : €0,9 MILJOEN

WINST & VERLIES



RESULTAAT
€ 3,3 MLN
2018 : €4,4 MILJOEN



HUUROMZET
€ 20,2 MLN
2018 : €18,8 MILJOEN



ONDERHOUD
€ 5,0 MLN (25%)
2018 : €4,7 MILJOEN (24%)

ORGANISATIE



WOONEENHEDEN
774 (67%)
2018 : 734 (69%)



ZAKELIJK VASTGOED
378 (33%)
2018 : 335 (31%)



FTE'S
39
2018 : 40



◀ *Cromhouthuizen, Herengracht 366-368, aankoop van de middelste twee huizen in 2019*
XANDER RICHTERS



BESTUURSVERSLAG

INLEIDING

In 2019 heeft Stadsherstel de restauratie van zes projecten afgerond: van een omvangrijk complex met vijftien woningen aan de Foelie-dwarsstraat 40 -52/Rapenburg 93 in Amsterdam tot een piepklein monumentje aan de Lagendijk 1 in Koog aan de Zaan. Van zestien monumenten loopt de restauratie over in 2019. Een sprekend voorbeeld van zo'n restauratie is Oudezijds Voorburgwal 61 in Amsterdam. Dit grachtenpand beschikt over bijzondere monumentale details, zoals een vestibule met handgemaakt rococostucwerk aan wanden en plafond en zeldzame zes-hoekige marmeren vloertegels.

De afronding van de asbest-operatie, waarbij we dit gevaarlijke bouw materiaal uit ons bezit verwijderen, nadert haar einde. In aansluiting hierop zet Stadsherstel sterk in op verduurzaming van haar bezit. In 2019 werd voor meer dan € 2 miljoen geïnvesteerd in isolatie van kappen en gevels, achterzetbeglazing, zonnepanelen en warmtepompen. Deze maatregelen werden niet alleen bij lopende restauratieprojecten getroffen, maar ook in het bestaande bezit.

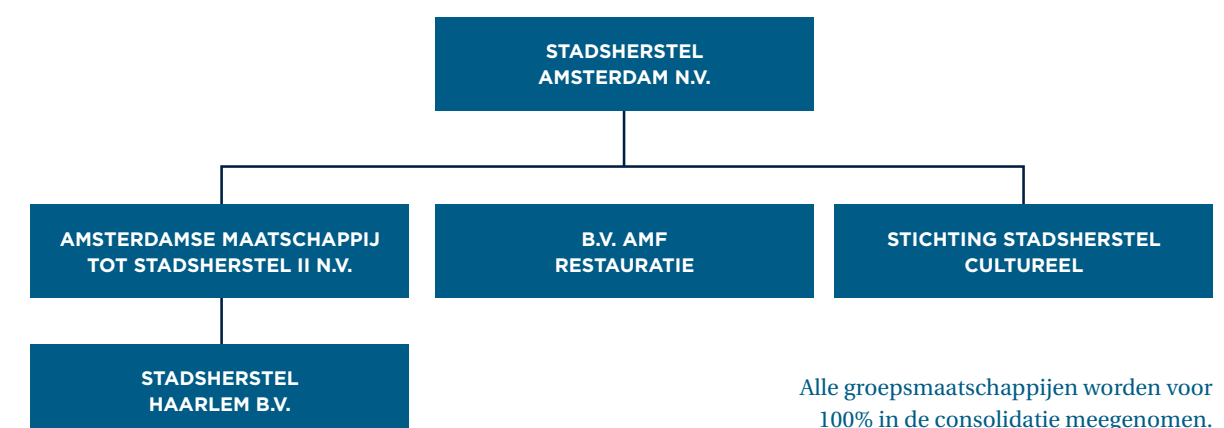
Verderop in dit verslag wordt nader ingegaan op deze ontwikkeling.

In het verslagjaar werden zeventien panden/complexen aangekocht. Een aansprekende aanwinst vormt kasteel Nederhorst in Nederhorst den Berg. Dit kasteel heeft decennialang dienstgedaan als kantoorruimte. Het kasteel is enkele jaren geleden leeg komen te staan, wat voor de onderhoudsstaat op de lange termijn een bedreiging vormt. Stadsherstel is van plan de woonfunctie terug te brengen in kasteel en bijgebouwen.

Het bedrijfsresultaat over het jaar 2019 is bevredigend en de begroting voor 2020 geeft een vertrouwenwekkend beeld. Echter, er heeft zich een belangrijke gebeurtenis na balansdatum voorgedaan waardoor het beeld van de begroting bijstelling behoeft. De verspreiding van het COVID 19- virus in Nederland en de daaropvolgende maatregelen van de rijksoverheid zullen naar verwachting verstrekende gevolgen kunnen hebben voor de bedrijfsopbrengsten van Stadsherstel. Verderop in dit verslag, bij de winstbestemming en de vooruitzichten, zal aandacht worden besteed aan de mogelijke consequenties voor Stadsherstel.

GROEPSSTRUCTUUR STADSHERSTEL

Stadsherstel Amsterdam N.V. is opgericht in 1956. De vennootschap heeft ten doel het verwerven, restaureren, onderhouden, beheren, exploiteren en toegankelijk maken van (beschermde) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard. Stadsherstel Amsterdam is een sterk en bekend merk en vervult een belangrijke rol in het behoud van monumentaal erfgoed binnen en buiten Amsterdam. De groepsstructuur van Stadsherstel ziet er als volgt uit.



Alle groepsmaatschappijen worden voor 100% in de consolidatie meegenomen.



Margaretha's Hoeve in Nieuw Vennep in restauratie
WILLEM VAN ITERSON



De Hollandsche Manege in restauratie
ERIC DIX

INVESTERINGEN

In het verslagjaar werd voor een bedrag van € 23,4 miljoen inclusief subsidies geïnvesteerd in aankopen en restauratie. Daarnaast werd € 0,9 miljoen besteed aan verbeteringen.

GEREEDGEKOMEN RESTAURATIES

In 2019 werden de volgende gerestaureerde projecten opgeleverd:

- Foeliedwardsstraat 40-52 in Amsterdam
- Rapenburg 93 in Amsterdam
- Prinsengracht 25 in Amsterdam
- Lagendijk 1 in Koog aan de Zaan
- Camplaan 18 (Pinksterkerk) in Heemstede.

RESTAURATIES IN UITVOERING

Aan het einde van het boekjaar waren de volgende restauraties nog in uitvoering:

- Oudezijds Voorburgwal 61 in Amsterdam
- Haarlemmerplein 58 (Haarlemmerpoort) in Amsterdam
- Vondelstraat 140 (Hollandsche Manege) in Amsterdam
- Noorderstraat 15 en 17 in Amsterdam
- Hagestraat 6-12 (Rosenstock-Huessy Huis) in Haarlem
- Hoofdweg 1327 (Margaretha's Hoeve) in Nieuw-Vennep
- Kinderhuissingel 1 (Seinwezen) in Haarlem
- Kerklaan 1 in Heemskerk
- Busch en Dam 13 (Fort aan den Ham) in Uitgeest
- Westzanerdijk 150 (Fronikboerderij) in Zaandam
- Kenaupark 6-8 in Haarlem
- Wagenweg 242 in Haarlem
- Westzijde 75 (Bullekerk) in Zaandam
- Liedeweg 9 (Fort bij de Liebrug) in Haarlem-merliede
- Wilhelminaplein 12 in Heemstede.

Rapenburg 93 gerestaureerd
SJORS VAN DAM



▲ *Oudezijds Voorburgwal 61 in restauratie*
ARCHIEF STADSHERSTEL





Renovatie van Kloveniersburgwal 8
ARCHIEF STADSHERSTEL

ONROERENDE ZAKEN:
AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar werden vijftien panden/
complexen verworven:

- ▶ Noorderstraat 15 en 17 in Amsterdam
- ▶ Sarphatistraat 500 (Muiderpoort) in Amsterdam
- ▶ Nieuwezijds Voorburgwal 282 in Amsterdam
- ▶ Eerste Laurierdwarsstraat 23 in Amsterdam
- ▶ Herengracht 366-368 (Cromhouthuizen) in Amsterdam; levering in 2020
- ▶ Wagenweg 242 in Haarlem
- ▶ Liedeweg 9 (Fort bij de Liebrug) in Haarlem-merliede
- ▶ Westzijde 75 (Bullekerk) in Zaandam
- ▶ Hoge Morsweg 140 in Leiden; levering moet nog plaatsvinden; aankoop is onder voorwaarde dat gemeente akkoord gaat met bestemmingswijziging naar wonen
- ▶ Kinderhuissingel 1 (Seinwezen) in Haarlem
- ▶ Westzanerdijk 150 (Fronikboerderij) in Zaandam
- ▶ Slotlaan 4 (Kasteel Nederhorst) in Nederhorst den Berg; levering moet nog plaatsvinden; aankoop is onder voorwaarde dat gemeente akkoord gaat met bestemmingswijziging naar wonen
- ▶ Kerklaan 1 in Heemskerk.

In 2019 zijn drie panden verkocht. Dit betreffen de Vijzelgracht 45 in Amsterdam, Middenweg 44 in Zaandam en Hoogstraat 10 in Purmerend (Lutherse Kerk).

ONDERHOUD EN VERBETERING

Stadsherstel investeert elk jaar aanzienlijk in onderhoud. Daarmee behouden de monumenten de prachtige staat die ze na restauratie kregen. In het verslagjaar werd circa € 5.0 miljoen (inclusief voorziening voor asbestverwijdering)

aan onderhoud uitgegeven. Dat is ongeveer 25% van de totale huurinkomsten. Aan buitenschilderwerk werd € 1.26 miljoen uitgegeven en aan geveltimmerwerk € 0.36 miljoen. Acht trappenhuisen werden geschilderd en 47 cv-ketels vernieuwd. Dit jaar is het plaatsen van koolmonoxide meters in de cv-ruimten in de afrondende fase gekomen. Bij woningrenovaties is onder andere een aanvang gemaakt met isolerende voorzieningen en elektrisch koken als onderdeel van de energietransitie. Bij diverse bedrijfspanden worden bestaande armaturen vervangen door ledverlichting.

Kenaupark 6-8 was in voorbereiding voor verduurzaming en groot onderhoud in 2020.

Verduurzaming woningen en bedrijfsruimtes:

- ▶ Eerste Looiersdwarsstraat 11
- ▶ Tweede Weteringdwarsstraat 7
- ▶ Amstel 95-3
- ▶ Egelantiersgracht 35 A
- ▶ Binnen Brouwersstraat 22
- ▶ Kalkmarkt 7 E
- ▶ Kerkstraat 194-2
- ▶ Kerkstraat 196-hs
- ▶ Kloveniersburgwal 6-2
- ▶ Kloveniersburgwal 8-2
- ▶ Korte Leidsedwarsstraat 70 A
- ▶ Leidsegracht 61
- ▶ Looiersgracht 2
- ▶ Nieuwe Herengracht 221
- ▶ Nieuwe Keizersgracht 37-bel
- ▶ Oudezijds Voorburgwal 2 C
- ▶ Prinsengracht 3 B
- ▶ Rusland 12 B
- ▶ Singel 157
- ▶ Spaarnwouderstraat 72 A
- ▶ Weteringstraat 19

In het verslagjaar werden de volgende woningen/panden grootschalig aangepakt:

- ▶ Eerste Looiersdwarsstraat 11 C
- ▶ Tweede Weteringdwarsstraat 7
- ▶ Brouwersgracht 97-2
- ▶ Egelantiersgracht 53 B
- ▶ Haarlemmerstraat 3-1
- ▶ Kalkmarkt 7 C
- ▶ Kalkmarkt 7 E
- ▶ Kerkstraat 194-2
- ▶ Kerkstraat 196-hs
- ▶ Kloveniersburgwal 6-2
- ▶ Kloveniersburgwal 40-2
- ▶ Leidsegracht 61
- ▶ Looiersgracht 2
- ▶ Oudezijds Voorburgwal 2 C
- ▶ Oudezijds Voorburgwal 4 B
- ▶ Singel 496-2
- ▶ Weteringstraat 19

◀ De Muiderpoort,
aankoop in 2019
XANDER RICHTERS

ASBESTSANERING

Een gezonde leef- en woonomgeving voor haar huurders vindt Stadsherstel van groot belang. Enige jaren geleden is daarom besloten dat Stadsherstel zich actief inzet en blijft inzetten om de risico's van de aanwezigheid van asbest zoveel mogelijk weg te nemen. In alle panden die vóór 1994 zijn gerestaureerd is een inventarisatie uitgevoerd op de aanwezigheid van asbest. Sinds 1994 is het gebruik van asbest in Nederland verboden. De inventarisaties zijn uitgevoerd door een gespecialiseerd en gecertificeerd bedrijf. Stadsherstel heeft in totaal 543 verhuurbare eenheden in bezit die vóór 1994 werden gerestaureerd. Inmiddels zijn alle eenheden geïnventariseerd. In alle gevallen waar de situatie niet asbestveilig was, is een sanering uitgevoerd.

De kosten voor het inventariseren en saneren van asbestbronnen, inclusief het herstellen van de gevolgschade, bedroegen € 0,5 miljoen in 2019. Volgens de huidige planning zal alle aangetroffen asbest in het bezit, met uitzondering van vijf panden, halverwege 2020 zijn gesaneerd. De sanering van deze vijf panden, waaronder het West-Indisch Huis in de Haarlemerstraat, is in verband met de complexiteit van de sanering of bijvoorbeeld de hoge leeftijd van de zittende huurder uitgesteld. Nog niet besloten is binnen welke termijn deze panden zullen worden gesaneerd. De panden zijn uiteraard wél asbestveilig.

Voor het jaar 2020 is de verwachting dat circa € 0,2 miljoen aan asbestgerelateerde uitgaven zullen worden gedaan. Voor de vijf uitgestelde saneringen is € 1,4 miljoen voorzien. Een groot deel van de asbestgerelateerde uitgaven in 2019 zijn gemaakt voor de asbestsanering van de Weteringstraat 19 in Amsterdam. Nadat zowel de woning als de bedrijfsruimte op last van de gemeente in januari 2019 werd gesloten, is een nieuwe asbestinventarisatie in het gehele pand uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek werden vier bronnen aangetroffen, waaronder een toepassing in de dakopbouw. De sanering van een dergelijke bron is kostbaar door het containment dat aan de buitenzijde dient te worden opgebouwd. Na destructieve werkzaamheden en het verwijderen van de aftimmering werd duidelijk dat inderdaad het gehele dak was voorzien van de asbesttoepassing. Aanvullende inventarisatie voor sanering werd in maart 2019 uitgevoerd. Tijdens de saneringswerkzaamheden trof de saneerder nieuwe asbestverdachte toepassingen in de vloer tussen de bedrijfsruimte en de woning aan.

Voor het saneren van nieuw aangetroffen asbest was het nodig de bestaande keuken, toilet en diverse voorzetwanden aanvullend te slopen. Het herstellen van deze onderdelen leidden eveneens tot verhoging van de kosten. In nieuwverworven panden wordt geregeld asbest aangetroffen. De kosten voor het saneren ervan worden meegenomen in de aankoop- en restauratiekosten en komen daarmee deels ten laste van de aankoopprijs. In de jaarrekening worden deze kosten verantwoord onder de post 'bestede restauratiekosten'.

Ook in 2019 is bij ingrijpende bouwwerkzaamheden aanvullend asbest aangetroffen. Deze bronnen zijn aanvankelijk niet opgemerkt bij de initiële visuele (type A) inventarisaties. De afdeling Beheer en Onderhoud en onderhoudsmedewerkers van bedrijven waarmee Stadsherstel werkt zijn alert op eventuele verscholen asbestbronnen. In voorkomende gevallen worden deze onmiddellijk gesaneerd.

VERHUUR

HUURMARKT

De verhuurbaarheid van woningen in Amsterdam was in het verslagjaar bijzonder goed. Ook in de omliggende gemeenten was de verhuurbaarheid goed, zij het dat daar de hoogte van de huurprijzen aanmerkelijk lager ligt dan in Amsterdam. Leegstand in woningen van Stadsherstel deed zich dan ook niet voor, afgezien van frictieleegstand als gevolg van huurmutaties, woningrenovaties, asbestverwijdering en verduurzamingsmaatregelen.

De verhuurbaarheid van bedrijfsruimten in Amsterdam was in 2019 eveneens goed. Het grootste deel van deze ruimten is in het centrum van Amsterdam gelegen, waar de druk op de markt toeneemt. Ook buiten Amsterdam is de verhuurbaarheid van bedrijfsruimten goed. Evenals bij de woningen liggen ook hier de huurprijzen aanmerkelijk lager dan in Amsterdam.



Asbestsanering Weteringstraat 19
ARCHIEF STADHERSTEL

VERHUUR VAN WONINGEN

Stadsherstel Amsterdam N.V. verhuurt circa 774 woningen en hanteert een wachtlijst om het aanbod van beschikbare woningen te verdelen. Momenteel staan bijna 8.800 personen ingeschreven op deze wachtlijst. Nieuw woningaanbod wordt aan het begin van elke maand op de website van Stadsherstel gepubliceerd. In enkele gevallen wordt hierop een uitzondering gemaakt, bijvoorbeeld als een woning nodig is voor het uitplaatsen van een huurder in het kader van een uit te voeren restauratie. In 2019 deed zich geen structurele leegstand voor in de huurwoningen van Stadsherstel, buiten die als gevolg van mutaties in combinatie met renovatie-, asbestsanerings- en verduurzamingswerkzaamheden. De jaarlijkse huurverhoging voor woningen in de vrije sector bedroeg in 2019 1,7%. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stond conform haar huurprijsbeleid verhuurders toe de huurprijs van woningen in de sociale sector te verhogen met 4,1%, ongeacht het inkomen van de huurder. Stadsherstel heeft in 2019 gebruik gemaakt van de mogelijkheid de huurprijzen voor sociale huurwoningen met 5,6% te verhogen voor gevallen waarin het inkomen van de huurder hoog was in relatie tot de huurprijs van de woning, de zogenaamde inkomensafhankelijke huurverhoging.

Evenals andere verhuurders in Amsterdam werd Stadsherstel geconfronteerd met de handhaving van het nieuwe beleid van de gemeente op het gebied van woningdelen. Van woningdelen is volgens de gemeente sprake als een woonruimte wordt bewoond door meer dan één huishouden. Vanaf drie personen (huishoudens) is een vergunning nodig voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar drie (of meer) onzelfstandige woningen (kamers). Woningdelen komt al decennialang veelvuldig voor in de stad en is voor veel jongeren de enige manier om betaalbaar te wonen in Amsterdam. De gemeente heeft, na 26 jaar gedoogbeleid, sterk ingezet op handhaving van de regels inzake woningdelen. Verhuurders worden bestraft met boetes van € 6.000 tot € 18.000 per overtreding. Vervolgens worden dwangsommen opgelegd als de overtreding niet snel genoeg ongedaan wordt gemaakt. Stadsherstel heeft in 2019 twee keer een boete van € 6.000 en één keer een boete van € 18.000 opgelegd gekregen. De bezwaarprocedures tegen twee van deze boetes lopen nog. Stadsherstel heeft in de laatste maanden van het jaar op de valreep circa dertig vergunningaanvragen ingediend in de hoop hiermee te voorkomen dat zij meer boetes opgelegd krijgt en gedwongen wordt een einde te maken aan woonsituaties die al vele jaren bestaan.



Diner in De Duif
GERRIT ALINK

VERHUUR VAN BEDRIJFSRUIMTEN

In het verslagjaar was er bij de 378 bedrijfsmatige huurcontracten alleen in Hoofddorp sprake van structurele leegstand. Het betreft een ruimte in de zogenoemde batterij aan de Geniedijk aan de Rijnlanderweg. Onder andere werd dit veroorzaakt doordat in deze ruimte een vochtprobleem opgelost moest worden, maar ook doordat het een heel specifieke bunkerachtige ruimte betreft op een wat lastig te bereiken locatie. De huurprijzen voor bedrijfs- en kantoorruimten werden met 1,9% geïndexeerd, conform de contractuele mogelijkheid. In 2019 heeft Stadsherstel 37 nieuwe bedrijfsruimten in de verhuur genomen.

VERHUUR VAN BIJZONDERE LOCATIES

De omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties is met 8% toegenomen van € 1,4 miljoen in 2018 naar € 1,5 miljoen in 2019, onderverdeeld in 55% culturele- en 45% commerciële verhuringen.

In het verslagjaar zijn weer veel huwelijken gesloten in de monumentale locaties van Stadsherstel. Daarnaast werden de locaties veelvuldig gebruikt voor condoleances en kerkdiensten. Ook werden er diners, recepties en beurzen georganiseerd en kregen vele studenten er hun diploma uitgereikt.

Vaste culturele huurders, zoals het Yoga-evenement de *Inner Peace Conference*, dat gebruik maakt van drie verschillende Stadsherstellocaties, het Rondane Kwartet met concerten op vier Fazioli-vleugels in De Duif, het Erard Ensemble met concerten in zowel de Amstelkerk als de Van Houtenkerk, de Tribal Art Fair in De Duif, de Vintage- en Brocantemarkt en het Whisky Weekend in de Posthoornkerk hebben weer gebruik gemaakt van de locaties van Stadsherstel.

Ook de verschillende ‘preferred’ cateraars van Stadsherstel gebruikten de bijzondere locaties in 2019 volop voor hun diners en recepties.

De hoogtepunten van het verslagjaar waren: het *Pianoduo Festival* in De Duif, het *Weesp Chamber Music Festival* in de Van Houtenkerk en de samenwerking met Paradiso voor het *Super Sonic Jazz Festival* in vier Stadsherstellocaties. En natuurlijk de vele concerten die Paradiso organiseert, de concertserie *Old Roots New Routes* met niet-westerse muziek in de Amstelkerk, de *Vondelconcerten* van violiste Lisa Jacobs en The String Soloists in de Vondelkerk.

Nieuw in 2019 was dat Stadsherstel, in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam, tijdens de tentamenperiodes een locatie beschikbaar stelt voor studenten in Amsterdam: *Studeren in Stilte* bij Stadsherstel. Studenten kunnen drie dagen lang in alle rust hun tentamens voorbereiden in een locatie van Stadsherstel.

In 2019 heeft Stadsherstel meer dan driehonderduizend bezoekers mogen ontvangen in haar locaties. Een breed, divers publiek in alle leeftijdscategorieën. Naast alle culturele en commerciële activiteiten in de gebouwen van Stadsherstel, werden de stadskerken in Amsterdam in 2019 tweemaal per maand voor het publiek opengesteld. De vrijwilligers van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel spelen een belangrijke rol bij deze openstellingen.

Opera per Tutti in de
Vondelkerk en Jett Rebel
in de Posthoornkerk
ARCHIEF STADHSHERSTEL



De belangstelling om de locaties te bezoeken blijkt groot, zo'n tienduizend mensen bezoeken deze openstellingen. Dat potentiële huurders de monumentale locaties dan ook kunnen bezichtigen is een belangrijk bijkomend voordeel van de openstelling.

WAARDERING PORTEFEUILLE

Ten behoeve van de jaarrekening is het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd. Dit vastgoed is als vastgoedbelegging (panden in exploitatie) conform RJ 213 verwerkt in de jaarrekening.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 ruim € 546 miljoen. Per 31 december 2018 bedroeg deze ruim € 488 miljoen een stijging van € 58 miljoen (+11,90%). Gecorrigeerd na verkoop en vastgoed nieuw in exploitatie is de marktwaarde van de woongelegenheden met 7,2% en van het bedrijfsmatig vastgoed met 9,9% gestegen.

De waardestijging is in lijn met de marktontwikkelingen. Voor koopwoningen meldt het CBS een stijging van gemiddeld 5,7% in Amsterdam. De stijging van 7,2% ligt rond dit gemiddelde. De index van het CBS is gebaseerd op de verkopen tegen leegwaarde. Bij het waarderen van de marktwaarde in verhuurde staat is in bijna alle gevallen het uitpondscenario van toepassing. In dit uitpondscenario is deze leegwaarde doorslaggevend.

(1) <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/04/koopwoningen-2018-fors-duurder-maar-minder-verkopen>



MARKTWAARDE WOONGELEGENHEDEN EN
BEDRIJFSMATIG VASTGOED PER 31.12.2019

Type	2019	2018	Effect Bestaand bezit	Effect Nieuwe exploitatie	% Bestaand bezit
Commercieel	229.081.000	198.022.000	19.664.000	11.395.000	9,90%
Wonen	316.981.000	290.209.000	20.947.000	5.825.000	7,20%
Totaal	546.062.000	488.231.000	40.611.000	17.220.000	

Voor het commercieel vastgoed geldt dat de huurprijsontwikkeling in Amsterdam de stijgende trend doortrekt. De 9,9% stijging van het commercieel vastgoed is hoger dan de trend, omdat er een wijziging van de berekeningsmethodiek ten opzichte van 2018 heeft plaatsgevonden van DCF naar de BAR/NAR methode. Deze laatste methode veronderstelt dat de marktwaarde van onroerend goed gelijk is aan de huur gedeeld door het Bruto Aanvangsrendement (BAR). In 2018 was vanwege de methodiek de stijging met 4,3% aan de lage kant.

De in exploitatie genomen panden zorgen voor een toename in de marktwaarde van € 17,2 miljoen. De kostprijs van deze panden is € 14,6 miljoen resulterend in een positieve herwaardering van € 3,8 miljoen en een bijzondere waardevermindering van € 1,3 miljoen.

Nieuw dit jaar is het feit dat panden in restauratie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (aankoopkosten + restauratiekosten) onder aftrek van reeds ontvangen subsidies en zo nodig afgewaardeerd worden naar lagere marktwaarde om voorziene verliezen te kunnen nemen. Het betreft veertien panden waarvoor in 2020 nog restauratie-uitgaven worden gedaan. De marktwaarde van deze panden is € 21 miljoen. De kostprijs bedraagt € 24,5 miljoen, resulterend in een positieve herwaardering van € 1,6 miljoen en een bijzondere waardevermindering van € 5,1 miljoen.

De waardering is extern uitgevoerd door Colliers International. Er is voor gekozen om een markttechnische update uit te voeren op basis van de volledige taxatie van 2017. Om dit te kunnen bewerkstelligen heeft Colliers ook een update gedaan van 2017 naar 2018 om zodoende de brug naar 2019 te kunnen maken.

Bij het taxeren van vastgoed is vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijke theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Op basis van een normaalverdeling zijn volgens RICS 90% van de vastgoedwaarderingen binnen een bandbreedte van +/- 20% nauwkeurig en 80% binnen een bandbreedte van +/- 10%.

ONTWIKKELINGEN

DUURZAAMHEID

In de begroting van 2019 was € 1 miljoen uitgetrokken voor duurzaamheidsmaatregelen. Als pilotproject voerde Stadsherstel energiebesparende maatregelen uit aan woonhuizen in de Amsterdamse binnenstad. De plannen van de gemeente Amsterdam voor de toekomstige energielevering in de binnenstad worden afgewacht alvorens te investeren in verwarmingsinstallaties. De pilot was dus uitsluitend gericht op het verminderen van de energiebehoefte van woningen. Het plaatsen van achterzetbeglazing werd uitgevoerd in woningen in verhuurde staat. Overige maatregelen zoals vloerisolatie, gevelisolatie en dakisolatie werden na huurmutatie van woningen uitgevoerd. Het plaatsen van achterzetbeglazing in verhuurde staat werd afgelopen jaar bij die huurders uitgevoerd die bereid waren een huurverhoging te betalen. Achterzetbeglazing dient vaak 2 doelen: energiebesparing, maar ook geluidsreductie. Naarmate een woning beter geïsoleerd raakt, neemt de behoefte aan goede (balans)ventilatie toe. Dit wordt zoveel mogelijk aangebracht voor zover de bouwkundige en monumentale omstandigheden dat toelaten.

In totaal werd in 2019 voor meer dan € 2 miljoen geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Naast de hierboven genoemde pilot met woonhuizen in Amsterdam Centrum, werd bij restauratieprojecten geïnvesteerd in gevel- en dakisolatie en het aanbrengen van zonnepanelen en warmtepompen. Voorbeelden van projecten waar veel werd geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen zijn het Rosenstock Huesy Huis waar gebruik wordt gemaakt van aardwarmte en de Haarlemmerpoort die wordt verwarmd met luchtwarmtepompen.

PROFESSIELE ORGANISATIE
VOOR MONUMENTENBEHOUD

Stadsherstel is een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). De aanwezigheid heeft plaatsgevonden op grond van de doelstelling, de kwaliteit van de restauraties, de financiële stabiliteit en de staat van onderhoud van het bezit van Stadsherstel. De status vormt een erkenning voor het werk

van Stadsherstel en biedt voordelen bij het aanvragen van (onderhoud)subsidies en het werven van fondsen. De erfgoedinspectie, onderdeel van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, heeft geconstateerd dat Stadsherstel in relatie tot andere monumentenorganisaties bovengemiddeld scoort op het terrein van kwaliteitsborging, financiën en staat van onderhoud van het bezit. Als POM besteedt Stadsherstel veel aandacht aan de kwaliteit van haar restauraties en onderhoud. Hierbij worden uitvoeringsrichtlijnen gehanteerd en er wordt kleur- en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. De POM-status is behalve aan Stadsherstel Amsterdam N.V. aan 26 andere organisaties verstrekt, die alle hun sporen op het gebied van monumentbehoud hebben verdiend.

ANBI-STATUS
VRIENDENVERENIGING

In 2018 ontving de Vereniging Vrienden van Stadsherstel een brief van de belastingdienst waarin werd aangekondigd dat de status van Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI) zal worden ingetrokken. Hoofddoel van de vereniging is het ondersteunen van het werk van Stadsherstel. Het ondersteunen van een naamloze vennootschap is volgens de belastingdienst in strijd met de regelgeving voor ANBI's. Als personen, die geld of goederen willen nalaten aan de Vereniging Vrienden van Stadsherstel, niet langer fiscaal vriendelijk kunnen schenken, valt te vrezen dat zij dit niet meer zullen doen. In 2018 en in het verslagjaar is meerdere malen met de Belastingdienst gesproken over een oplossing voor dit probleem. Die lijkt te zijn gevonden door het afsplitsen van een zeer klein gedeelte van het bezit van Stadsherstel Amsterdam N.V. naar een stichting. Een stichting mag wel giften ontvangen van een ANBI. Stadsherstel Amsterdam zal op basis van een dienstverleningsovereenkomst alle benodigde werkzaamheden voor de stichting verrichten. Als de aandeelhoudersvergadering kan instemmen met deze oplossing, krijgt deze structuur naar verwachting in 2020 zijn beslag. Het afsplitsen van een klein gedeelte van het bezit van de N.V. (tenminste twintig monumentnummers) is noodzakelijk in verband met het

Hollandsche Manege
in restauratie
JAN REINIER VAN VLIET





verkrijgen van de POM-status voor bedoelde stichting, wat onder andere weer van belang is voor het verkrijgen van onderhoudssubsidies.

SUBSIDIEREGELINGEN

De Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) is bedoeld voor meerjarig onderhoud en incidenteel herstel van rijksmonumenten. Per pand wordt een subsidiebedrag ontvangen dat is gebaseerd op de verzekerde waarde van het betreffende pand. De eigenaar van het pand moet tenminste 40% van de onderhoudskosten zelf dragen. Panden die de status van werelderfgoed hebben of die in het bezit zijn van een zogenaamde Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM), hebben bij de verdeling van het onderhoudsgeld voorrang. Omdat de panden van Stads herstel Amsterdam in veel gevallen aan beide criteria voldoen is de kans op het ontvangen van onderhoudssubsidie groot.

Stadsherstel ontving voor de jaren 2020 tot en met 2025 een beschikking voor onderhoudssubsidie van € 4,8 miljoen. De beschikking betreft een groot deel, maar niet alle panden van Stadsherstel. De totale onderhoudssubsidie bedraagt bijna € 0,9 miljoen per jaar.

Het kabinet investeert in de periode van 2018-2021 € 325 miljoen extra in erfgoed. Van dit bedrag is ongeveer € 95 miljoen beschikbaar voor de restauratie, herbestemming en verduurzaming van (grote) monumenten.

De subsidieregeling voor 2019-2020 is zodanig vormgegeven dat geen van de projecten van Stadsherstel ervoor in aanmerking komt. De rijksoverheid heeft ervoor gekozen om slechts de restauratie van zeer grote monumenten te ondersteunen en niet het werk van stadsherstelorganisaties. Dat heeft tot gevolg dat Stadsherstel Amsterdam veel mogelijke restauratieprojecten (kerken, forten, molens en dergelijke) moet afwijzen omdat daarvoor geen enkele restauratiesubsidie kan worden verkregen. Dat is jammer omdat in de meeste gevallen een subsidie van 15 a 20% van de stichtingskosten al toereikend is om een restauratie en/of herbestemming financieel haalbaar te maken.



*Vijftien woningen gerealiseerd;
restauratie Foeliedwarsstraat 40-52
en Rapenburg 93 voltooid*
SJORS VAN DAM

RISICO'S EN RISICOBEBEERSING

De belangrijkste risico's in de bedrijfsvoering van Stadsherstel doen zich voor op het gebied van investeringen in vastgoed en restauratie, de financierbaarheid van de activiteiten, de verhuurbaarheid van de vastgoedportefeuille en de beveiliging van de ICT-omgeving. In de paragrafen hieronder wordt aan deze risico's en bijbehorende beheersingsmaatregelen aandacht besteed.

INVESTERINGEN

Voorstellen voor investeringen in aankoop en restauratie van monumenten doorlopen een procedure, op grond waarvan alle relevante afdelingen binnen Stadsherstel worden betrokken bij het voorbereiden van een investeringsbeslissing, alvorens deze ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Nieuwe projecten worden beoordeeld binnen de randvoorwaarden van een minimaal vereist rendement op basis van contante waarde berekeningen van toekomstige kasstromen, de omvang van een project in relatie tot de financiële en personele capaciteit van Stadsherstel en de solvabiliteit. Indien projecten vanuit risico-oogpunt te groot worden geacht voor Stadsherstel, wordt onderzocht of partners kunnen worden gevonden die meedragen in het risico.

FINANCIERING

Om tegen lagere rente te kunnen lenen heeft Stadsherstel in 2019 hypothecaire dekking gegeven op een deel van haar portefeuille. Daarvoor is de bestaande crediteurenovereenkomst met drie financiers doorgehaald en met ieder van deze partijen een kredietovereenkomst gesloten. Het proces om tot doorhalen van de crediteurenovereenkomst te komen heeft meer tijd gevergdd dan vooraf voorzien.

Op 28 juni 2019 is een kredietovereenkomst gesloten met Deutsche Hypo voor een lening van € 31 miljoen. De looptijden variëren van tien tot twaalf jaar. Ten behoeve van de geldgever is hypotheek verstrekt. Op balansdatum 31 december 2019 is de volledige lening opgenomen.



Medewerkers per fiets op kastelentocht in Vorden en omgeving
MARIEKE RAVESTEIN

Op 31 december 2019 is een kredietovereenkomst gesloten met ING voor een lening van € 55 miljoen. De looptijden van deze lening variëren van acht tot negen jaar. De lening is opgeknipt in vijf delen waarvan het eerste deel van € 10 miljoen per 31 december 2019 is opgenomen. Ten behoeve van de geldgever is hypotheek verstrekt.

Op basis van het financieringsplan uit 2018 mag Stadsherstel bij twee grote leningen jaarlijks 10% boetevrij aflossen. Zolang de marktrente laag blijft is aflossen gunstig. In het financieringsplan wordt rekening gehouden met een gelijkmatige stijging van de rente.

De kostenvoet op het lang vreemd vermogen is door bovenstaande acties in het verslagjaar gedaald van 4% naar 3%. De verwachting is dat deze zich de komende jaren, door het geleidelijk aflossen van dure leningen, verder zal verbeteren.

ICT

Stadsherstel Amsterdam maakt gebruik van diverse computersoftwarepakketten die zijn toegesneden op haar bedrijfsvoering. Tussen de programma's vindt zoveel mogelijk geautomatiseerde gegevensuitwisseling plaats. Stadsherstel besteedt aandacht aan een juiste primaire gegevensinvoer vanwege de onderlinge systeemafhankelijkheid. Dat geldt ook voor de scheiding van invoer van gegevens en de controle op de verwerking ervan met als doel fouten en mogelijk fraude te voorkomen. Met het oog op cyberveiligheid hanteert Stadsherstel een beleid dat het gebruik van sterke wachtwoorden stimuleert. Het systeem dwingt af dat deze wachtwoorden regelmatig geüpdatet moeten worden.

Medio 2019 is er door de netwerkbeheerder in opdracht van Stadsherstel Amsterdam een drietal acties in gang gezet: een beveiligingsvoorlichting voor alle gebruikers van het netwerk van Stadsherstel, een online securitytraining en een zogenaamde penetratietest (pentest). De eerste twee punten waren gericht op het vergroten van de kennis op het gebied van de huidige vormen van cybercrime en het bewustmaken van de medewerkers van de risico's die men bij de uitvoering van het dagelijkse werk kan lopen. Het derde punt, de pentest, betrof



Hollandsche Manege in restauratie
SJORS VAN DAM/ERIC DIX

een security-analyse van het complete IT-netwerk van Stadsherstel. De analyse behelsde een actieve doch gecontroleerde poging om kwetsbaarheden in het IT-netwerk te vinden en te exploiteren. Hiervan is een rapportage opgesteld. De aanbevelingen zijn daar waar wenselijk overgenomen.

ALGEMENE VERORDENING
GEGEVENSBESCHERMING

Sinds 2018 moeten bedrijven en instellingen voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), de Europese privacywet. De wet zorgt onder andere voor een versterking en uitbreiding van privacy rechten en brengt meer verantwoordelijkheden voor organisaties die persoonsgegevens verwerken met zich mee. Naast versterking van bestaande rechten krijgen burgers door de AVG een aantal aanvullende rechten, zoals het recht op vergetelheid en het recht op dataportabiliteit. Door Stadsherstel was reeds het 'protocol datalekken' vastgesteld. In aanvulling daarop is onder andere een privacy-officer aangesteld, een verwerkingsregister opgesteld, zijn het privacybeleid en de privacyverklaring aangepast en zijn er verwerkingsovereenkomsten gesloten met bedrijven en instellingen die persoonsgegevens in opdracht van Stadsherstel verwerken.



Begin 2019 is voorlichting gegeven aan personeel in het kader van de bewustwording van het doel van de nieuwe regelgeving en hoe men daar in praktische situaties mee om moet gaan.

INTERNE ORGANISATIE

MEDEWERKERS

Op 31 december 2019 had Stadsherstel 37 medewerkers (32,5 fte) in dienst. Daarnaast waren 35 personen werkzaam als inhuurkracht, freelancer, stagiair(e) of vrijwilliger.

In 2019 jaar zijn verdere voorbereidingen getroffen voor het herinrichten en verduurzamen van het kantoor van Stadsherstel, de Amstelskerk. Deze werkzaamheden zullen waarschijnlijk medio 2020 hun beslag krijgen.

In het verslagjaar werd tijdens het jaarlijkse uitje afscheid genomen van controller Kees Ampt, die ruim 12 jaar in dienst is geweest van Stadsherstel. Kees heeft veel voor Stadsherstel betekend, onder andere bij het verlaten van het stelsel van woningcorporaties, in de directie van Stadsherstel Zaanstreek NV en bij het realiseren van betere financieringsvoorwaarden.



Prinsengracht 25 in restauratie; het stucwerk van de plafonds voor en na restauratie
AART JAN VAN MOSSEL

◀ *Detail zuil restauratie*
Haarlemmerpoort
XANDER RICHTERS

ONDERNEMINGSRAAD

In het verslagjaar vergaderden de ondernemingsraad en de directie vier keer. Aan de orde kwamen onder andere de jaarcijfers van 2018, de halfjaarcijfers van 2019, de begroting voor 2020 en de arbeidsvoorwaarden. De OR heeft in 2019 verkiezingen gehouden. De huidige OR, bestaande uit Roos van Enter, Adriana Kwiatkowska en Casper Wienia, heeft zich bereid verklaard om opnieuw zitting te nemen in de raad.

De directie heeft in samenspraak met OR-leden, de HR-medewerker en een externe onafhankelijke pensioenadviseur een nieuwe pensioenregeling en -uitvoerder geselecteerd. Het contract is op 1 januari 2019 in werking getreden voor een periode van vijf jaar. Het pensioen is op basis van de beschikbare premieregeling.

MAATSCHAPPELIJK
VERANTWOORD ONDERNEMEN

Stadsherstel onderschrijft het belang van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). Een MVO-werkgroep, bestaande uit medewerkers van de afdelingen Planontwikkeling en Restauratie, Communicatie en Fondsenwerving en Beheer en Onderhoud, heeft tot doel te bevorderen dat bij de koers die Stadsherstel volgt wordt gekeken naar de juiste balans tussen maatschappij, milieu en onderneming. Het asbestproject, dat tot gevolg heeft dat nagenoeg al het geïnventariseerde asbest uit de panden van Stadsherstel is verwijderd, is een goed voorbeeld van maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Ook aan leefbaarheid wordt de nodige aandacht besteed. Dit gebeurt door de meest bedreigde monumenten te restaureren, waarmee de stedenbouwkundige structuur wordt behouden. Na restauratie worden panden van een passende functie voorzien. In het verslagjaar zijn in dit kader ateliers gevestigd in Fort aan den Ham in Uitgeest. In de kerkzaal van de Pinksterkerk in Heemstede vinden orkestrepeties en



Lichtdoorlatende zonnepanelen aan beide zijden op het dak van de buitenbak van de Hollandsche Manege
WILLEM VAN ITERSON

huiswerkbegeleiding plaats en is er de gelegenheid tot het geven van uitvoeringen. Studio Rozemarijn, een antroposofische zorginstelling die via een werkplaatsencentrum dagbesteding verzorgt voor mensen met een beperking, huist er in het souterrain. Aan de leefbaarheid van steden en dorpen wordt, tot slot, ook bijgedragen door de panden in de staat te houden waarin zij door restauratie zijn gebracht.

DUURZAAM

Bij Stadsherstel staat een ambachtelijke restauratie en duurzaam behoud voorop in de plannen. Bij elke restauratie wordt bekeken op welke wijze panden duurzamer kunnen worden. Bij energietransitie kan het zijn dat wordt overgegaan op een waterwarmtepomp, luchtwarmtepomp, water-terug-win installatie. Of dat, anticiperend op een gasloze toekomst, lage temperatuur convectoren worden geïnstalleerd, die nu worden aangesloten op een cv-ketel en later gemakkelijk kunnen worden vervangen

door een ander systeem. Daarnaast worden, indien mogelijk, bij grotere projecten zonnepanelen gelegd en overal, ook bij mutaties, verschillende vormen van isolatie, waaronder achterzetramen, toegepast.

SOCIAAL

Het werk omvat meer dan alleen restaureren. Het gaat ook over maatschappelijke betrokkenheid. Stadsherstel gaat daartoe samenwerken aan met instanties die zich toeleggen op het verzorgen van begeleid wonen van ouderen met dementie en autistische jongeren. Dit jaar kwamen er een paar indrukwekkende sociale woonplekken bij. Samen met onze huurders, de maatschappelijke organisaties Amsterdam-werkt!, De Heeren van Zorg, De Herbergier en de stichtingen Goed voor Elkaar en Rozemarijn geven we inhoud aan het begrip sociale duurzaamheid.



136 zonnepanelen, samen 15.000 kWu op de Haarlemmerpoort, die daardoor zelfvoorzienend is
XANDER RICHTERS

OPLEIDEN

Jaarlijks zijn bij Stadsherstel meerdere stageplaatsen beschikbaar. Zorgen voor opleiden van leerlingen is van groot belang voor de instandhouding van het restauratievak. Stadsherstel schrijft daarom voor dat op elk restauratieproject een leerlingbouwplaats gewenst is. Een ervaren leermeester zorgt dan voor de begeleiding. De leerlingbouwplaats voor timmerlieden en schilders van de Hollandsche Manage is hiervan een goed voorbeeld. Daarnaast zijn vijf studenten van de UVA onder begeleiding van een restauratieschilder aan het werk in de monumentale foyer en het trappenhuis.

DUURZAME RESTAURATIES

Interessante duurzame restauraties van grote projecten vonden in 2019 plaats in de Haarlemmerpoort en de Hollandsche Manege in Amsterdam en in het Rosenstock-Huessy Huis in Haarlem.

In de Haarlemmerpoort worden woningen en horecagelegenheden verwarmd door lucht-warmtepompen die op de dakterrassen zijn opgesteld. Om de woningen in de wintertijd comfortabel warm te maken zijn deze goed geïsoleerd en worden ze efficiënt geventileerd door de warmteterugwininstallatie. Op het dak liggen zonnepanelen. De gewonnen elektriciteit zal vrijwel altijd in het gebouw worden gebruikt. Van teruglevering aan het net zal slechts heel zelden sprake zijn. Koken op elektra (inductie) is de norm in de restaurantkeuken.

De Hollandsche Manege werd van de gemeente gekocht met als doel restauratie, verduurzaming en verbetering van de exploitatiemogelijkheden. Geheel volgens de gedeelde doelstellingen van Stadsherstel en de gemeente gaat het pand 'van het gas af'. Ketels en radiatoren zijn verwijderd en vervangen door warmtepompen, die voor verwarming en koeling zorgen. De entree aan de Vondelparkzijde is eveneens voorzien van nieuwe bestrating en heeft een vloerverwarming gekregen en het dak van de



Algemene Ledenvergadering van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel in de foyer van de Hollandsche Manege
SJORS VAN DAM

buitenrijbaan is bekleed met lichtdoorlatende zonnepanelen die vanaf de weg niet zichtbaar zijn. Dierenwelzijn is hier zeker zo belangrijk. Het middenpad bij de stallen is opnieuw bestraat; de oude klinkers zijn op een betonnen vloer gelegd zodat kuilen tot de verleden tijd behoren. Voor de paarden komen ruimere verblijven, worden de tussenschotten verwijderd zodat ze elkaar kunnen zien en zijn de boxen voorzien van drinkbassins en slowfeeders. In het Rosenstock-Huessy Huis zit de belangrijkste energiebron onder de grond; er is gekozen voor waterwarmtepompen. Kort gezegd gaat water dat op 170 meter diepte uit de bodem wordt gehaald via een ingenieus transportsysteem langs alle warmtepompen in de gebouwen. Het afgekoelde water gaat via een tweede buis terug de grond in naar 120 meter diepte. Dit zogenaamde Bodem Energie Systeem kan in een binnenstedelijke context worden aangevuld met zonnepanelen op

bestaande daken. De energie die dit oplevert maakt dat het Rosenstock-Huessy Huis zelf voorzienend wordt. De restauratie is verder gericht op duurzaam en sociaal samenleven. Voor elkaar zorgen hoort daar nadrukkelijk bij. De woongroep zorgt samen met de beheersstichting voor het beheer van activiteiten binnen het complex. In een van de vleugels zijn woonunits gecreëerd voor jongeren met autisme die er onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. In een andere huist een restaurant waar jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt werkend het vak leren. Enkele kleinere kantoorruimten worden aan sociaal maatschappelijke instanties verhuurd.

COMMUNICATIE EN FONDSENWERVING

Stadsherstel probeert op verschillende manieren monumentenliefhebbers te laten genieten van haar werk en meer daagvlak te krijgen voor behoud, restauratie en herbestemming van monumenten. De digitale nieuwsbrief van Stadsherstel, die naar bijna vijftienduizend adressen gaat, is daarbij een belangrijk instrument. Het magazine kreeg dit jaar het thema ‘Allemaal Erfgoed’ mee. In het magazine kregen de nieuwe aankopen, onderhanden restauraties en restauraties uit het verleden aandacht. In 2019 deed Stadsherstel mee aan de Open Monumentendagen en de 4 en 5 mei activiteiten en stelde meer (restauratie)panden open voor het publiek.

Vanwege haar betrokkenheid bij het redden van vervallen erfgoed in Suriname en de steeds slechtere economische situatie aldaar vroeg Stadsherstel dit jaar vanuit Nederland meer aandacht voor die problematiek. Dat gebeurde door in de zomermaanden in de Amstelkerk de Surinaamse maanden te organiseren. Er was een tentoonstelling over Surinaamse huizen, diverse Suriname lezingen en samen met Stadsherstel Suriname en het Prins Bernhard Cultuurfonds werd het Fonds Surinaams Erfgoed opgericht. Een fonds waaraan donateurs door middel van crowdfunding bij kunnen dragen. Natuurlijk zouden deze activiteiten niet kunnen worden georganiseerd zonder de hulp van de enthousiaste vrijwilligers van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel.

In 2019 ondersteunden weer verschillende fondsen het restauratiewerk van Stadsherstel. Dat waren enkele bekende, maar ook nieuwe fondsen. De totale inkomsten uit fondsenwerving bedroegen in 2019 circa € 150.000.

VERENIGING VRIENDEN VAN STADSSHERSTEL EN CROWD-FUNDING

Stadsherstel kon dankzij de Vereniging Vrienden tot bijzondere aankopen overgaan, zoals de Hollandsche Manege. Het is daarnaast gelukt om de crowdfundingactie voor de Zuidervermaning in Westzaan en de Haarlemmerpoort in Amsterdam met succes af te sluiten. De op instorten staande fundering van de Zuidervermaning kon worden vervangen en de Haarlemmerpoort kreeg haar omvangrijke restauratie. Grotere donateurs ontvangen bij een donatie als dank een miniatuur van het betreffende pand. De serie van inmiddels vier blauw/witte miniatuurtjes zijn gewilde verzamelobjecten aan het worden.

De Vereniging Vrienden van Stadsherstel telde eind 2019 bijna 2.500 Vrienden. Zij brachten ruim € 450.000 bij elkaar voor de projecten van Stadsherstel.

De Vriendenwandeling, die in mei 2019 werd gehouden en de Vriendenrondvaart van november 2019 kregen als thema ‘Typisch Amsterdams’ mee. Daarmee werd aangesloten bij het thema van de Open Monumentendagen. De Vrienden konden bij verschillende panden binnenkijken zoals bij Prinsengracht 25, waar een meesterstukadoos vertelde over zijn restauratiewerkzaamheden aan het geornamenteerde plafond. De Algemene Ledenvergadering werd gehouden op de zolder van de Haarlemmerpoort.

►
City Walk Amsterdam
2019, waarbij €11.517,50
is opgehaald voor
de restauratie van
de Hollandsche Manege
ARCHIEF STADSSHERSTEL





Wagenweg 242 in Haarlem, aankoop in 2019
XANDER RICHTERS

CONTACTEN MET ANDERE
MONUMENTENORGANISATIES

NEDERLAND

Op landelijk en lokaal niveau was Stadsherstel in 2019 actief binnen verschillende monu-
mentenorganisaties. Tijdens het verslagjaar
was de directeur bestuurslid van de Landelijke
Federatie Het Behouden Huis, de koepel van
stadsherstelorganisaties. Vooral over de verde-
ling van subsidiegelden en de noodzaak van een
steverige lobby voor stadsherstelorganisaties bij
de Rijksoverheid vond regelmatig gezamenlijk
overleg plaats.

Tot medio 2019 was de directeur lid van het
bestuur van de Federatie Instandhouding
Monumenten. In het verslagjaar was de
directeur voorts lid van het bestuur van de
adviescommissie monumentenzorg van het
Prins Bernhard Cultuurfonds, lid van de raad

van advies van het Nationaal Restauratie
Centrum en lid van de ledenraad van Rabobank
Amsterdam.

De adjunct-directeur neemt deel aan het zoge-
naamde Amsterdam Erfgoed Overleg, waarin
zaken op het gebied van monumentenbehoud
in Amsterdam aan de orde komen.

BUITENLAND

Stadsherstel adviseerde in het verslagjaar
zusterorganisaties in Suriname, Zanzibar en
Marokko. De inzet van personeel van Stadsher-
stel wordt vergoed, vaak door middel van sub-
sidies. Stadsherstel Amsterdam N.V. neemt niet
financieel deel aan projecten in het buitenland.
Elders in dit jaarverslag worden de activiteiten
in het buitenland beschreven.

FINANCIEEL RESULTAAT EN
WINSTBESTEMMING

In het verslagjaar is een positief resultaat van
€ 40,0 miljoen behaald. Daarvan wordt een be-
drag van € 36,9 miljoen aan de herwaarderings-
reserve toegevoegd. Deze toevoeging wordt
veroorzaakt door de gestegen marktwaarde van
het vastgoed.
De financiële gevolgen van het COVID 19-virus
laten zich op dit moment niet voorspellen.
Dat er een impact op de verhuurbaarheid van
portefeuille en daarmee de bedrijfsinkomsten
van Stadsherstel zal zijn, is inmiddels duide-

lijk. Het Centraal Planbureau (CPB) voorspelt
dat de Nederlandse economie in een recessie
zal geraken. Omdat op dit moment niet valt te
voorspellen hoe diep de economie zal terug-
zakken en hoelang die terugval zal aanhouden,
stelt Stadsherstel voor haar kapitaalpositie te
beschermen en derhalve geen dividend
uit te keren aan de aandeelhouders. Per
31 december 2019 bedraagt de overige reserve
€ 15,9 miljoen. De solvabiliteit bedraagt aan
het eind van 2019 76,9%.

VIJFJARENOVERZICHT In miljoenen, tenzij anders vermeld

	2019	2018	2017	2016	2015
Huromzet	20,2	18,8	18,7	18,3	17,0
Nettowinst excl. herwaardering	3,2	4,4	2,4	3,6	4,2
Investerings incl. subsidies	24,4	15,8	6,6	2,2	8,3
Balanstotaal	578	507	454	408	364
Vastgoed	568	506	453	405	363
Herwaarderingsreserve	314	271	240	199	157
Overige reserves	15,9	19,2	10	9	7

KERNCIJFERS

	2019	2018	2017	2016	2015
Solvabiliteit	76,9%	79,3%	81,1%	78,5%	75,9%
DSCR²	1,07	1,26	1,09	1,14	1,21
Debt Yield³	10,0%	15,1%	15,5%	16,2%	13,5%
Kostenvoet lang vreemd vermogen⁴	3,0%	4,0%	4,3%	5,0%	4,8%

(2) Winst voor rente gecorrigeerd voor niet-kasstroom gerelateerde items en mutatievoorzieningen gedeeld door totaal aan betaalde rente plus dividend.
(3) Bruto huuropbrengsten minus onderhoudslasten, vaste lasten en lasten zalenverhuur gedeeld door de totale uitstaande schuld.
(4) Betaalde rente op langlopende schulden gedeeld door totale gemiddelde uitstaande schuld.



De Bullekerk in
Zaandam, aankoop
in 2019
SJORS VAN DAM

VOORUITZICHTEN

De wereldwijde verspreiding van het COVID-19 virus en de maatregelen die de Nederlandse overheid heeft genomen ter bestrijding daarvan, kunnen een financiële impact hebben op de bedrijfsresultaten van Stadsherstel over 2020. Het Centraal Planbureau voorspelt dat de Nederlandse economie in 2020 in een recessie zal geraken. Nog onduidelijk is hoe diep die recessie zal zijn.

Op dit moment hebben huurders van met name horeca- en winkelruimte aangegeven betalingsproblemen te hebben of te verwachten. Dat zal consequenties hebben voor de betaling van de huur. Stadsherstel heeft besloten direct door de overheidsmaatregelen getroffen huurders, zoals horeca en winkels, een huurverlaging te verlenen voor de maanden mei t/m oktober 2020. Bij het langer aanhouden van de overheidsmaatregelen wordt verwacht dat ook bij huurders van kantoor- en woonruimte betalingsproblemen zullen ontstaan.

De verhuur van bijzondere locaties van Stadsherstel zal in 2020 substantieel teruglopen. Zeker is dat de locaties een aantal maanden gesloten zullen moeten blijven. Rekening wordt gehouden met een omzetsdaling van 40-60 % in 2020 voor de afdeling Bijzondere Locaties.

Stadsherstel heeft scenario's doorgerekend waarbij voor op dit moment direct getroffen categorieën huurders zoals horeca en zaalverhuur rekening is gehouden met een mogelijke daling van huurinkomsten van 40-60%. Voor detailhandel en kantoren is een mogelijke daling van 10-30% aangehouden. Voor woningen is vooralsnog geen daling aangehouden. De eerste uitkomsten laten zien dat Stadsherstel rekening moet houden met een daling van de bedrijfsopbrengsten van € 2,5 - 5 miljoen. Vooralsnog lijken sommige scenario's het risico op schending van convenanten met financiers te vergroten. De directie acht deze risico's beheersbaar.

De directie en de RvC houden intensief contact over de scenario's alsmede over de noodzaak en haalbaarheid van mogelijke maatregelen. Op grond van de analyse van de huidige situatie en de evaluatie van mogelijke scenario's voor de toekomst, achten de directie en de RvC een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening door Stadsherstel goed mogelijk.

Stadsherstel wil de kapitaalpositie beschermen door over 2019 geen dividend uit te keren. In combinatie met getekende overeenkomsten

met bankinstellingen voor het opnemen van leningen voor aankoop, restauratie en aflossing en rekening-courantkrediet (€ 45 mln.) en een kredietfaciliteit van € 18 miljoen, is de liquiditeit vooralsnog op voldoende niveau.

De economische effecten van het COVID-19 virus en de daarmee samenhangende recessie zullen naar alle waarschijnlijkheid ook effect hebben op de waardering van de vastgoedportefeuille van Stadsherstel. Verwacht wordt dat de waarde zal dalen. Hoe groot de daling zal zijn valt op dit moment niet te voorspellen.

In de begroting voor 2020 zijn de volgende investeringen voorzien:

Aankopen	€ 11 miljoen
Restauraties	€ 20 miljoen

Het is de vraag of dit in de begroting opgenomen niveau aan investeringen ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. De gevolgen van het COVID-19 virus maken dat bij aankopen en restauraties, waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan, per project zal worden afgewogen of de investering op dat moment verantwoord is.

De inzet van Stadsherstel zal er in 2020 op zijn gericht om de bedrijfslasten te laten dalen. Daarnaast zal worden onderzocht in hoeverre Stadsherstel in aanmerking komt voor de door de overheid beschikbaar gestelde financiële compensatiemaatregelen.

In 2020 zal Stadsherstel blijven inzetten op het werven van legaten, schenkingen, fondsenwerving en crowdfunding. De inzet is om tenminste een bedrag van € 0,5 miljoen te werven. Fondsen en subsidies zijn in financieel onzekere tijden een belangrijk middel om aan de missie van Stadsherstel te kunnen blijven voldoen.

De leden van de Raad van Commissarissen en de medewerkers van Stadsherstel wil ik graag hartelijk bedanken voor hun waardevolle bijdrage aan de resultaten die in 2019 zijn behaald.

A. Meerstadt
directeur

Amsterdam, 11 mei 2020

RESTAURATIEPROJECTEN

Het houten cassetteplafond van de Haarlemmerpoort na restauratie
XANDER RICHTERS

GEOPEND BY DE INTREDE VAN KONING WILLEM II
DEN 27 NOVEMBER 1840.

NOORDERSTRAAT 15-17 TWEELING- MONUMENTEN



Een geliefd plekje in de zon
SJORS VAN DAM

In de smalle Noorderstraat op no. 15 en 17 in Amsterdam staat een 18e-eeuws tweelingmonument met halsgevel. Een weelderig groeiende witte klimroos omlijst het raam van een van de beletages. In de talrijke potten bloeit van alles en een groen stoeltje bij de entree getuigt van een geliefd plekje in de zon. De twee rijksmonumenten uit ca. 1725 hebben een nieuwe fundering nodig, een ingrijpende operatie waartegen de eigenaresse opkijkt. De tweelingpanden verkopen is helemaal niet moeilijk in de oververhitte Amsterdamse woningmarkt, zo blijkt uit talloze ongevraagde (hoge) biedingen. Toch besloot mevrouw haar bezit aan Stadsherstel te verkopen.

DE KELDER VAN NO. 17

Ze woont er graag, de voormalige eigenaresse, in de Noorderstraat, en ook al heel lang. Geboren een paar huizen verderop, huurt ze als zeventienjarige de kelder op no. 17 en drijft er een koffiekelder. Drie jaar later koopt ze het hele pand op de veiling voor 8.600 gulden en veel later het pand ernaast op no. 15. De verkoop aan Stadsherstel stelt haar in staat er als huurder te blijven wonen terwijl ze zich over funderingsherstel en restauratie geen zorgen hoeft te maken. Met het geld van de verkoop is ook de toekomst van de zorg voor haar drie dochters gewaarborgd. Zelf gaat ze wonen op no. 17 en zal ze opnieuw iets starten in diezelfde kelder als toen. Nu een antiquariaat. Noorderstraat 15 wordt geschikt gemaakt voor de verhuur. Er komen twee woningen in. De overvloedige huisraad van mevrouw staat tijdelijk in opslag elders, zodat zij wat meer tijd heeft voor het opruimen van tastbare herinneringen uit vroegere tijden.

WEVERSHUIZEN

De Noorderstraat dateert uit 1658. Het is de tijd van Amsterdams grote stadsuitbreiding. De stad kiest voor de textielnijverheid en stelt grond ter beschikking aan drie godshuizen/welzijnsinstanties. Die laten vanaf 1670 huizen bouwen en zorgen voor de exploitatie ervan. De inkomsten gebruiken ze voor de armen- en wezenzorg. In rampjaar 1672 stokt de bouw. Bedrijven in handel en nijverheid en veel huurders redden het niet, gaan failliet en vertrekken. De gemeente staat vervolgens huizensplitsing toe. Er komen voor- en achterhuizen en ook kelders worden apart verhuurd. De huisjes met woon/werk bestemming veranderen in bedrijfsruimten. Als begin 18e eeuw de situatie verandert en de handel aantrekt is dit voor veel wevershuisjes te laat. Uitgewoond en verkrot worden ze afgebroken. Noorderstraat 15 en 17 zijn juist in die periode (ca. 1725) gebouwd, wat doet vermoeden dat ook op deze plek voorheen wevershuisjes hebben gestaan.



Weelderig groeiende witte klimroos omlijst het raam van een van de beletages
XANDER RICHTERS

HOGE MORSWEG 140 IN LEIDEN BOERDERIJ AAN DE OUDE RIJN

Zicht op Engelbertha's
Hoeve met ligging aan
het water, aankoop in 2019
HIELCO KUIPERS

Engelbertha's Hoeve in Leiden, tot eind jaren zeventig boerderij Welgelegen en sindsdien een restaurant, is sinds 2019 in het bezit van Stadsherstel. De hoeve ligt heel mooi aan het stukje Rijn tussen Harmelen en Katwijk dat de Oude Rijn wordt genoemd. Op basis van bouwhistorisch onderzoek kan worden aangenomen dat een deel van het pand dateert uit 1666. Herbestemming van horeca naar wonen is de opzet. Stadsherstel zal er elf woningen realiseren, alle met behoud van de historische onderdelen en de bouwkundige structuur. En daar is nu al veel animo voor.

WONEN AAN HET WATER

De elf woningen worden verdeeld over alle gebouwen, zonder dat er nieuwbouw aan te pas komt. In het voorste gedeelte, aan de straatkant, is de monumentale waarde het hoogst, waardoor bouwtechnische ingrepen er minimaal zullen zijn. De voormalige koestal, het langgerekte gebouwdeel met de neus naar de Rijn, waar een aantal van de woningen wordt gesitueerd, krijgt het uiterlijk terug van de oorspronkelijke stal. Het rieten dak verdwijnt ten faveure van zwarte dakpannen. Vanwege de gunstige ligging kan het hele dak vrijwel onzichtbaar worden voorzien van zonnepanelen. Warmtepompen komen in de voormalige hooischuur en warmte wordt teruggewonnen via het gekozen ventilatiesysteem. De tuin wordt gemeenschappelijk en parkeren gebeurt buiten het terrein, waardoor de locatie mooi groen en het uitzicht onbelemmerd blijft. Niet verwonderlijk dat toekomstige huurders in de rij staan.

Impressie van
de nieuwe situatie
ARCHITEKTENBUREAU MARCEL VAN DIJK

BOERDERIJ WELGELEGEN

Boerderij Welgelegen heeft een opmerkelijke T-vorm, die al voorkomt op de kadastrale minuut van 1832. In 1839 wordt ze op de veiling verkocht aan Jan Pieterszn van Egmond. De verkoopakte maakt melding van "eene kapitale bouwmanswoning genaamd Welgelegen met stalling van acht en twintig stuks vee, koets-huis en paardenstal, zomerhuis, karnmolen, varkenshok, dorschvloer, twee hooibergen en een erf met moestuin". Jan van Egmond en vier volgende generaties wonen er tot 1976, als de gemeente Leiden plannen heeft voor woningbouw op zijn perceel. Van hoge monumentale waarde zijn de onderdelen die de geschiedenis van vóór 1832 weergeven: het woongedeelte met kelder en opkamer, de voormalige wagenschuur en mogelijk ook de lage stal.

Precieze locatie van de voorganger van
boerderij Weltevreden, kaart uit 1627
van Pieter Hendricxzn van Bilderbeeck
NATIONAAL ARCHIEF



1967, Boerderij 'Welgelegen', gezien vanaf het
weiland aan de overkant van de Hoge Morsweg
met links de wagenschuur en rechts de lage stal
G.J. DRUKKER, BRON: RCE



HERENGRACHT 366 EN 368

VOORNAME PANDEN AAN DE HERENGRACHT



Interieur Cromhouthuizen
JAN REINIER VAN VLIET

Twee van de vier Cromhouthuizen zijn van eigenaar gewisseld. Stadsherstel koopt de middelste twee rijksmonumenten, 366 en 368, van de stichting die ze sinds 1995 beheert. Gebouwd halverwege de 17e eeuw naar ontwerp van de beroemde architect Philips Vingboons en gedecoreerd door onder anderen de schilder Jacob de Wit, behoren ze tot de mooiste en rijkste monumenten in de Amsterdamse grachtengordel. Het interieur van de stijl-kamers is werkelijk bijzonder in detaillering en als geheel. Buitengewoon is het om deze panden te mogen beheren en ze daarmee in al hun pracht voor de toekomst te bewaren.

CLASSISISTISCHE HALSGEVEL

Voor rijke, vooral katholieke opdrachtgevers als de familie Cromhout, ontwerpt Vingboons een passende, eigentijdse en weelderige woon-omgeving. Hij bekleedt de vier classicistische halsgevels met de kostbare zandsteensoort, Bentheimer. Verder zijn er frontons, oeils-de-boeuf (ovale raampjes) met versieringen eromheen. Vingboons wordt wel de uitvinder van de Amsterdamse halsgevel genoemd. In 1717 wijzigt het interieur naar de stijl van Lodewijk XIV. Het ovale trappenhuis met een fijngesneden leuning en balusters getuigt hier nog van. Dat doen ook plafondschilderingen die de dan nog jonge Jacob de Wit schildert: tien taferelen van Olympische goden, omringd door tekens van de dierenriem, seizoenen en windstreken.

DE TOEKOMST

De vaste Cromhouttentoonstelling van het Amsterdam Museum gaat voor nu naar het depot. De collectie van het Amsterdam Bijbels museum zal deels op een projectmatige wijze worden ingezet voor reizende tentoonstellingen. Restauratie van de Cromhouthuizen is voorlopig niet nodig; de laatste vond plaats in 2000. Stadsherstel is in gesprek met verschillende kandidaat-huurders. Ze zal zich inzetten om op de benedenverdieping een openbaar toegankelijke culturele en/of maatschappelijke functie te behouden. De panden zijn herkenbaar aan de gevelsteen, van no. 366. Een simpele, die je zomaar voorbij zou kunnen lopen: een krom stuk hout.



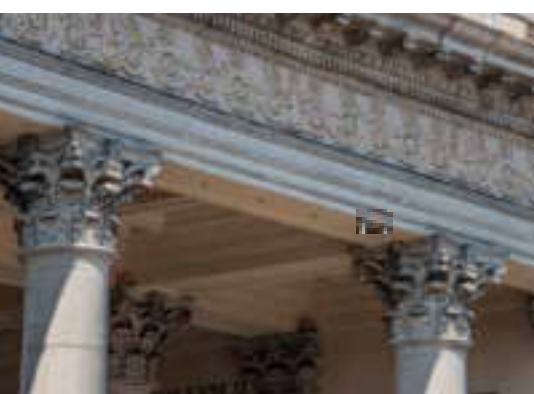
*Cromhouthuizen,
aankoop van de
middelste twee in 2019*
XANDER RICHTERS

HAARLEMMERPLEIN 50-82



EEN ICOON VAN DE STAD

Een dak vol zonnepanelen plus luchtwarmtepompinstallatie zorgen ervoor dat de nieuwe Haarlemmerpoortbewoners het behaaglijk hebben, elektrisch kunnen koken en geluidsarm slapen. Aan het net wordt niet of nauwelijks energie terug geleverd. Zelfvoorzienend, zoals dat heet. De neoclassicistische poort is gerestaureerd; een niet geringe klus. De klokken blinken in de zon en het houten cassetteplafond van de onderdoorgang geeft van onderaf gezien een mooie aanblik. Dit solitaire gebouw is een bijzonder 18e-eeuws rijksmonument.



KLEUREN VAN DE POORT

Ruim voordat het werk zou starten was duidelijk dat veel onderdelen intensief werk zouden vereisen. De typische classicistische zandstenen elementen als zuilen, lijsten, pilasters en architraven zijn in de bijna 180 jaar dat de poort er staat talloze malen overgeschilderd omdat zandsteen na verloop van tijd verkleurt naar zwart. Stadsherstel besloot te kiezen voor het terughoudend reinigen van de verflaag op de zandstenen en hardstenen elementen. En voor het schilderen van de vlakke delen, het houten cassetteplafond van de onderdoorgang en de relatief nieuwe ramen in een kleur die lijkt op die van het zandsteen: Bentheimer. De diepliggende kozijnen en de deuren hebben na intensief kleuronderzoek een donkere tint roodbruin gekregen.

DUURZAAM MONUMENT

Was de Haarlemmerpoort van oudsher de toegangspoort tot Amsterdam voor bezoekers vanuit de richting Haarlem en als zodanig 'kantoor' voor de accijnsheffers bij de entree van de stad, jaren later deed ze dienst als politiebureau, brandweergarage en was ze thuis voor kunstateliers, krakers, en andere bewoners. Een icoon van de stad is ze altijd gebleven. De nieuwe bewoners komen thuis in een spiksplinternieuwe duurzame woning. Verwarmd door op het dak geïnstalleerde luchtwarmtepompen, goed geïsoleerd en zo geventileerd dat bewoners zonder het raam te openen rustig en gezond kunnen slapen. 136 zonnepanelen zorgen voor elektriciteit in de woningen en in de keukens van het café-restaurant op de begane grond. De klokken in het fries van de poort zijn terug en lopen op tijd; dus klokkijken kan weer.

“ Loop door de Haarlemmerstraat en waan je op de Champs Élysées, bedenk dat je onder de Arc de Triomphe door loopt en zie door je oogleden in de verte La Défense. Ziedaar de Haarlemmerpoort in context! ”
- In de woorden van projectleider Paul Morel

DRIEHONDERD JAAR EEN BAKKERIJ

Bijna driehonderd jaar zat op dit adres een bakkerij. De laatste bakker, D.J. Claassen, verkocht zijn pand met oven in de kelder in 1961 aan de 'Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel'. De restauratie dateert uit 1974 en dus was het tijd om dit hoekhuis op te knappen en te verduurzamen. De voormalige huurder, een kapper die er woonde en werkte, hielp onbedoeld een handje. Hij hield zich niet aan de wet, waarna het hele pand inclusief bovenwoning werd gesloten. Dat was het startsein voor een grondige renovatie, inclusief asbestsanering van de kap.

VERDUURZAMEN

Een verduurzamingsslag. Zo kun je Stadsherstels werkwijze noemen bij het vrijkomen van woningen en bedrijfsruimten. Geïsoleerde voorzetwanden tegen alle buitenmuren, isolatie van de kap en ramen worden voorzien van hulpkozijnen met achterzetbeglazing. Omdat de ruimte daarna kierdicht is, komt er ook ventilatie. Soms is tegelijkertijd sprake van een renovatie. Bij dit, tijdelijk gesloten, pand was nadat de gemeente het vrijgaf het dé mogelijkheid om 'alles' te doen, vertelt de projectleider. Het hele pakket plus schilderbeurt en asbestsanering is in 2019 uitgevoerd en afgerond. De nieuwe huurders zijn dik tevreden. Zij gebruiken de ruimte als kantoor en verkopen er wat streekgebonden culinaire zaken. Weteringstraat 19 kan weer jaren mee!

*Interieur van bakkerij
P.J. Claassen in 1957*
STADSARCHIEF AMSTERDAM

DE VOORMALIGE BAKKERIJ

Weteringstraat 19 is onderdeel van 211 gelijksoortige huizen, die in 1670-1672 op bevel van het stadsbestuur door regenten van drie welzijnsinstanties worden gebouwd aan beide zijden van de Vijzelgracht. Vierhonderd huizen zijn gepland, maar dan dient rampjaar 1672 zich aan. De planning kan in de prullenbak. Het worden wevershuizen genoemd; de regenten mogen alleen verhuren aan werklieden in de wol- en linnenfabricage. Maar voor hoekhuizen ligt dat anders. Die worden onder andere bestemd voor bakkerijen, tappers en tabakswinkels. Besloten wordt om zes bakkerijen toe te laten. Eén daarvan komt in hoekhuis Weteringstraat 19, waarin later 'onze' bakker D.J. Claassen zijn intrek zal nemen. De bekende architect Vingboons wordt ingeschakeld bij de bouw. Niet goedkoop natuurlijk, wat verklaart dat het afbouwen wordt overgelaten aan de vaste timmerman en metselaar. In de loop der tijd sluiten de bakkers een voor een hun deuren. Vooral de opening van de eerste broodfabriek in Amsterdam in 1857 aan de Lijnbaansgracht bij de Vijzelgracht lijkt daar debet aan te zijn. Bakker Claassen houdt het 't langst vol. Als hij eind 1961 zijn pand aan Stadsherstel verkoopt, heeft no. 19 bijna driehonderd jaar onafgebroken een bakkerij gehuisvest.

Weteringstraat 19 na restauratie
XANDER RICHTERS/ARCHIEF STADSSHERSTEL



LAGENDIJK 1 IN KOOG AAN DE ZAAN

KLEURRIJK ZAANS MONUMENT

Het ligt direct achter de dijk die langs de Zaan in Koog aan de Zaan loopt, dit houten huis met zadeldak. Rijksmonument Lagendijk 1 is een typisch voorbeeld van Zaanse houtbouw. Het dateert uit de vroege 18e eeuw en het interieur bevat nog diverse originele onderdelen. Er zijn twee schouwen, (smuigers) waarvan de tegels tijdens een eerdere restauratie in de zeventiger jaren zijn verdwenen. Achter het woonhuis ligt een houten atelier dat dateert uit de 19e eeuw. Eveneens met zadeldak. De twee Zaanse huisjes zijn nu gerestaureerd. Het resultaat is kleurrijk en ingetogen tegelijk.

WOONHUIS MET ATELIER

Stadsherstel kocht Lagendijk 1 samen met de monumentale villa op no. 3 in 2018. Beide zijn jaren gebruikt als kantoor van de Honig fabrieken. Het kleinere huisje ernaast dateert uit midden 19e eeuw en is waarschijnlijk ooit als werkplaats gebouwd. Een tijdlang was dit het atelier van een klokkenmaker.

RESTAURATIE

Bouwkundig onderzoek wees uit dat de fundering dringend moest worden vernieuwd. De gemetselde linker zijgevel aan de straatkant was instabiel. Het pand verzakte steeds een beetje meer. Houtrot werd tijdens het herstel van de fundering verwijderd en de balken en spantbenen zijn op traditionele wijze hersteld. Leerlingen werkten onder begeleiding mee op

de bouwplaats in het kader van hun opleiding (werken en leren). De ramen zijn voorzien van achterzetbeglazing. Originele vensters met hier en daar nog historisch glas blijven daardoor bewaard. Geïsoleerde wanden en de overstap naar een verwarmingssysteem met lage temperatuur zorgen voor een aangenaam leefklimaat en verduurzaming ineen. Buitenom lopen hoeft niet meer; tussen beide huizen zit nu een verbindingsdeur. Ook in de achtergevel is een deur gemaakt als toegang tot de tuin. Rondom ligt een schelpenpad wat de afwatering moet verbeteren. De gevel, tot slot, wordt in 2020 geschilderd, zodat deze nu eerst goed kan drogen.

EEN MOOI KLEURENPALET

Op basis van kleurhistorisch onderzoek zijn de drie belangrijkste ruimten in het woonhuis geschilderd. Het gezin dat hier al vijftien jaar woont heeft zelf zorgvuldig en minutieus een slaap- en badkamer getimmerd, daarbij het historische interieur zorgvuldig intact latend. Ook de keuken bouwen ze zelf. De mogelijk 18e-eeuwse plafondschildering zal niet misstaan. Het geheel straalt rust uit en het woongenot spat ervan af. Het is een mooie combinatie van gerestaureerde oude vloeren, balken, kasten, luiken, hergebruikte materialen, witjes aan de keukenmuur en de op elkaar afgestemde kleuren.

Restauratie zo goed als voltooid
AART JAN VAN MOSSEL

Kleurrijk interieur, met links de ontdekte plafondschildering
AART JAN VAN MOSSEL



NIEUWEZIJD'S VOORBURG WAL 282

HET BETTY ASFALT COMPLEX



Het kleine theater en de hal met gestucte wanden en plafond
AART JAN VAN MOSSEL

Aan een historisch strookje Amsterdam zit in een monumententaal pand een klein theater dat luistert naar een bijzondere naam, ontsproten aan het brein van Paul Haenen: het Betty Asphalt Complex. Stadsherstel is eigenaar geworden van dit mooie, grote pand met een rijke historie. Gekocht van de gemeente Amsterdam op voorwaarde dat Haenen (o.a. bekend van zijn alter ego's Dominee Gremdaat en Margreet Dolman) er het theater kan blijven exploiteren.

STUC IN STIJL LODEWIJK XIV

Sinds de 18e eeuw is dit pand lange tijd het (burgemeesters)huis van het regentengeslacht Bicker. De familie vernieuwt het pand rond 1730 en voegt twee woonhuizen samen tot één. Het geheel krijgt een gezamenlijke gevel met een langgerekte rechte kroonlijst en zeven consoles, die samen de eenheid van de gevel benadrukken. Een rijke decoratie siert het vernieuwde zesraams-brede pand. Zoals de stoep, gevel, deur in de stijl van Lodewijk XIV, net als de rijk gestucte lange gang met reliëfs en het familiewapen van de Bickers. Er is een trapleuning met gesneden open ballusters. In de gesneden deurpanelen wordt de hand van beeldhouwer en stuckunstenaar Ignatius van Logteren herkend aan zijn late werk.

KWEEKVIJVER VOOR TALENT

Rond 1910, vestigt zich in dit grote pand de Prinsenschool, eerst voor meisjes en later gemengd. Cabaretiers Sieto en Marijke Hoving creëren er in 1963 hun eigen intieme theater: Tingel Tangel in een zaaltje met een mini-

podium. Ze hebben veel succes, fungeren als kweekvijver voor talent, net als Haenen dat nu alweer dertig jaar doet. Bijzondere panden met een rijke Amsterdamse historie moeten als het even kan openbaar toegankelijk zijn, vindt Stadsherstel. Met deze huurder gaat ze daarom bekijken hoe het theater een gezonde exploitatie kan behouden.

Het is een groot pand met op de etages meerdere bewoners. Waar nodig worden kleine renovaties uitgevoerd.

POSTZEGELMARKT

Vanuit het pand kijk je uit over een driehoekig pleintje, midden in het voormalige krantendistrict. De postzegelhandel neemt hier vanaf eind 19e eeuw een unieke positie in. Handelaren, vaak ook verzamelaars, betalen geen marktgeld. Op woensdag en zaterdag zijn ze er te vinden. Nadat de landelijke dagbladen één voor één vertrekken van de Nieuwezijds, wordt het stiller in de buurt. Ook op en rond de postzegelmarkt. Nu staat er nog een enkele volhouder.

◀ *Nieuwezijds Voorburgwal 282, aankoop in 2019*
XANDER RICHTERS

HET HUIS MET DE BEELDEN

Wie weleens met de auto van Amsterdam naar Zandvoort rijdt zal de aanblik van de Huis Eindhoven bekend voorkomen. Dit in classicistische stijl gebouwde herenhuis uit de tweede helft van de 18e eeuw wordt ook ‘het huis met de beelden’ genoemd, naar de twee marmeren sfinxen aan weerskanten van de entree. Het rijksmonument was eigendom van een Amsterdamse antiquair die in zijn testament vastlegde dat Stadsherstel het pand mocht kopen voor 75% van de WOZ-waarde. Een bijzondere gift.

BEZIT VAN WELGESTELDE AMSTERDAMMERS

Net als andere buitenverblijven in de omgeving van de stad is Huis Eindhoven in de 19e en 20e eeuw in bezit van de adel en andere welgestelde, invloedrijke notabelen afkomstig uit Amsterdam. Afwisselend wordt het buiten gebruikt als woonhuis of zomerverblijf. Gebouwd in opdracht van koopman Gerard Lans, gereedgekomen in 1795 en in 1886 aan de achterzijde uitgebreid, komt het pand begin jaren zeventig van de 20e eeuw in handen van antiquair Herman Fritz Bil.

Hij koopt het van de gemeente Haarlem, die er niet in slaagt een duurzame bestemming te

vinden voor het qua onderhoud ‘vergeten’ pand. Bil, voorvechter voor het behoud van gebouwd erfgoed met een woonfunctie, zorgt voor de restauratie van het pand.

ACHT APPARTEMENTEN

Tijdens de vier jaar durende restauratie transformeert Bil het Huis Eindhoven met zijn 35 kamers naar acht appartementen, in uitvoering trouw aan de oorspronkelijke klassieke stijl. Die woonbestemming is ook precies wat de gemeente toentertijd in de koopakte vastlegde. Uiteraard blijft de woonfunctie ook nu behouden. Vier appartementen zijn al in

*Bijzonder rijk gedecoreerd
interieur*
AART JAN VAN MOSSEL



Het huis met de beelden, Wagenweg 242 in Haarlem, aankoop in 2019
XANDER RICHTERS

verhuurde staat, de andere worden vanaf 2020 gerenoveerd. Het pand beschikt over een fraaie marmeren hal, geornamenteerde plafonds, een bijzonder trappenhuis en een siertuin met theehuis. Het perceel dat Stadsherstel van de erven van de heer Bil koopt is bijna 2.500m² groot.

roestvrijstaal een weergave van de ruimtelijke vorm gekomen, om te laten zien dat het vroeger een koepeltje was.

Mooi is het dat nu, tien jaar later, alles samenkomt en Stadsherstel de trotse eigenaar is van beide; het huis én het koepeltje Eindhoven.

KOEPELTJE EINDENHOUT

Om de prachtige landschapstuin een bijzondere plek van rust en verdieping te verschaffen, besloot de toenmalige bewoner van het buiten Eindhoven in 1918 een klassiek tempeltje van gewapend beton te laten bouwen. Compleet met sfinxen, ionische zuilen en met op de koepel een zeer expressief beeld van een meermin, of liever een sirene. De twee sfinxen bij de tuinkoepel zijn kopieën van de exemplaren die voor het huis Eindhoven staan. In 1948 begeeft het dak van het koepeltje het en de rest van het gebouwtje staat in 2008 op instorten. Er is dan zelfs al een sloopvergunning afgegeven. In 2009 restaureert Stadsherstel het koepeltje in samenwerking met Rescura en de gemeente Haarlem. Het oorspronkelijke dak met zeemeermin kan bij gebrek aan informatie niet worden gereconstrueerd. In plaats daarvan is er in



*Koepeltje Eindhoven,
na restauratie in 2009*
ARCHIEF STADHSHERSTEL

SLOTLAAN 4 IN NEDERHORST DEN BERG WONEN IN EEN KASTEEL



Kastelen zijn ongebruikelijk in de Stadsherstelportefeuille. Dat kasteel Nederhorst is aangekocht valt dan ook in de categorie bijzonder. Het was de Harmine Wolters Stichting, voormalig eigenaar van het kasteel, die Stadsherstel vroeg om een plan. Zou het realiseren van appartementen de toekomst van dit rijksmonument kunnen waarborgen?, was de vraag. Een bestemmingswijziging van werken naar wonen lijkt mogelijk waardoor het een aantrekkelijk en rendabel project wordt. Met voldoende mogelijkheid om er, mede naar de wens van de gemeente, ook een aantal appartementen met een huur in het middensegment te ontwikkelen.



PRIVÉ APPARTEMENTEN EN PUBLIJK TOEGANKELIJK

In het Groene Hart van Holland, het open gebied tussen de grote steden van de Randstad, ligt het van oorsprong middeleeuwse kasteel Nederhorst in eerder tijden 'Huis' en 'Slot' van Nederhorst. Sinds 1960 is het verhuurd als kantoorruimte. De laatste jaren bleek het lastig om deze functie te continueren. De beheersstichting, de Harmine Wolters Stichting, bekeek diverse toekomstscenario's en sprak de voorkeur uit voor een bestemmingswijziging naar wonen, in lijn met de oorspronkelijke woonfunctie van het vroeg 14e-eeuwse kasteel Nederhorst. Wijzigen van kantoor naar woning vraagt een flinke financiële armslag die de stichting niet heeft. Reden waarom ze op zoek ging naar een partij die deze ambitie zou kunnen realiseren. Ze vond Stadsherstel op haar pad. Als nieuwe eigenaar garandeert Stadsherstel behoud van het kasteel en het landgoed. Er liggen plannen voor een 15-tal appartementen van verschillende grootte. Het kasteel en de tuinen blijven toegankelijk voor publiek.

de poort naar een oprijlaan met aan weerszijden eeuwenoude eiken. Het hek behoort tot een van de meest bijzondere toegangshekken van de Vechtstreek.

De oprijlaan leidt naar een groot voorplein waaraan het kasteel, het 18e-eeuwse koetshuis en hofjes met enkele bijgebouwen liggen. Een fraai aangelegde tuin en kasteelgracht completeren het geheel. Het kasteel zelf is rechthoekig met vier hoektorens. Ontstaan uit een middeleeuwse versterkte woontoren waarvan nog muurwerk in de zuidelijke gevel aanwezig is. Steeds is het bouwwerk verder uitgebreid en verfraaid. De overdracht van het kasteel gaat vergezeld van de 'Heerlijkheids- en andere rechten. Een van die rechten is verhuurd: het visrecht in de Vecht vanaf De Nes tot Hinderdam. Aan een familie die al sinds de 18e eeuw visrechten in het gebied bezit.



◀ *Kasteel Nederhorst,
aankoop in 2019*
VERLAAN & BOUWSTRA

EEN BURCHT MET HEERLIJKHEIDRECHTEN

De oudste vermelding van het huidige kasteel voert terug naar het jaar 1304. Zeven eeuwen zorg en beheer hebben geleid tot een burcht met landgoed van circa vijf hectare. Een majestueus, monumentaal Lodewijk XIV-hek (ca. 1730), bestaande uit twee gebeeldhouwde hardstenen pijlers bekroond met vazen opent

► *Monumentaal Lodewijk
XIV toegangshek*
TOM BAETEN

LIEDEWEG 9 IN HAARLEMMERLIEDE HULPFORT AAN DE BINNEN LIEDE



De spoorlijn en de snelweg lopen er vlak langs en toch is het er zo stil dat je met gemak het gezang van allerlei vogels kunt onderscheiden. Stadsherstel tekende het erfpachtcontract voor Fort bij de Liebrug en begon de restauratie met het waterdicht maken van het lekkende dak. Nadat was vastgesteld dat vleermuizen de scheuren in de muur niet hadden uitgekozen om in te overwinteren startte de restauratie van muren, hout- en ijzerwerk en het dak. Was het fort een relatief onbekende oase van rust in de natuur, na de restauratie krijgt het meer betekenis voor en bekendheid onder een groter publiek, is het idee.

ROTTEND HOUTWERK, ROESTEND STAAL EN SCHEUREN IN DE MUUR

Niet verbazend heeft het fort veel achterstallig onderhoud als met de restauratie wordt begonnen. Aan het dak bijvoorbeeld, is de laatste vijftien jaar niets meer gedaan. De kozijnen rotten uit de sponningen en roestende ankers hebben de muren aangetast. Het dak is gerepareerd en opnieuw bedekt. Het heeft zijn glooiende vorm weer terug. De gevel is schoongemaakt; door roest veroorzaakte scheuren zijn uitgehakt, opgevuld en dichtgesmeerd. Stalen luiken en deuren zijn ontroest en verrotte kozijnen gerepareerd. Nieuwe bomen en heesters sieren de singel, ter vervanging van eerder noodzakelijk gerooide bomen. Zie hier de restauratie in een notendop, geklaard binnen het jaar. Bestaande en nieuwe huurders vullen de ruimten van het fort met een breder aanbod dan voorheen. Kleinschalige ondernemingen, die samen zorgen voor een toegankelijke levendigheid: de wens van alle betrokkenen. Dit kleine fort - onderdeel van de Stelling van Amsterdam - is klaar voor een levendige toekomst.

FORT BIJ DE LIEBRUG

Fort bij de Liebrug ligt vanuit de trein volstrekt onzichtbaar midden in de natuur aan het riviertje de Liede, dat tevens dienst doet als fortgracht. Aan drie zijden omringd door populieren, bedekt met aarde, zand en gras en dus als zodanig niet herkenbaar. Dit fort was eigenlijk een hulpfort, een type A in het jargon. Kleiner dan de andere twee in de buurt en met de helft aan manschappen, diende het vooral om de toegangen over land en water te verdedigen. De fortwachterswoning is er niet meer, maar de genieloods en de originele situatie rond het fort is behouden: open polderlandschap en water rondom. Water van het riviertje dat op deze plek de Binnen Liede heet.

De restauratie was mogelijk door de instanties die het project mede-financierden: de provincie Noord-Holland, Staatsbosbeheer en het Recreatieschap Spaarnwoude.



BUURT- EN ZORGBOEDERIJ INEEN

Een deel van het terrein van de Fronik Buurtboerderij verkoopt de gemeente Zaanstad afgelopen herfst aan Stadsherstel. Die restaureert het voorste deel van de 19e-eeuwse hooihuisboerderij om er negen woningen -geschikt voor bewoners met autisme- te kunnen realiseren. De vrijwilligers die zich al vijftien jaar inzetten voor het behoud van de buurtboerderij kunnen tevreden zijn. Een mooie toekomst is nu verzekerd. Het wordt een zorg- en buurtboerderij ineen en krijgt een monumentenstatus bovendien.

MAATSCHAPPELIJK INITIATIEF

Een herbestemmingsproject is het natuurlijk al een tijd. Na het overlijden van de laatste bewoner, veeboer Kobus Fronik, in 2004, nemen vrijwilligers het heft in handen. Zij proberen de boerderij te behouden als ontmoetingsplaats voor de buurt. In het klein begonnen en na tien jaar uitgegroeid tot een succesvol project, wordt het nodig de activiteiten te formaliseren in een stichting. Behalve van maatschappelijk belang is de hooihuisboerderij kenmerkend voor de Zaanstreek en Waterland en daarmee ook van cultuurhistorische waarde.

MUSSENFLATS, ZWALUWKASTEN, NESTPANNEN

Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend moeten in juni 2019 in verband met de ontheffing voor flora en fauna nog maatregelen worden genomen. De oostgevel is nu vol met nestmogelijkheden. Dakpannen, nestpannen voor huismussen, spreeuwen en zwaluwen, zwaluwkasten, mussenvlades en mussenflats. Intussen wordt gestart met het funderingsherstel. Inmiddels is goed te zien dat de restauratie in volle gang is.

TWEDE HERBESTEMMING

De buurtboerderij zal van alles bieden, variërend van een kop koffie in de kleine horeca en producten uit een boerderijwinkel tot dagbesteding. Ze staat voor ontmoeting tussen mens en dier, stad en natuur. De zorg voor de dieren, twee ezels, geiten en pony's, een varken en een konijn, vormt daarin een natuurlijke schakel. De herbestemming van een deel van het complex tot rustige en zelfstandige woningen voor jongeren met autisme is een volstrekt logische aanvulling. De komende tijd worden het woonhuis, de aangrenzende stallen en het hoge hooihuis hiervoor herbouwd. In het hooihuis komt een gemeenschappelijk ruimte voor bewoners en (buurt)bezoekers. Het interieur van de hooiberg wordt zo goed mogelijk in sfeer te behouden, zodat je kunt zien hoe 't ooit was.

*Fronik Buurtboerderij in Zaandam,
aankoop in 2019
AART JAN VAN MOSSEL*



KINDERHUISSINGEL 2 IN HAARLEM

INDUSTRIEEL ERFGOED LANGS 'T SPOOR

Net voorbij Station Haarlem, daar waar de kluwen aan sporen naar drie wind-richtingen uitwaaiëren, opent in 1915 het Hoofdgebouw van het Seinwezen der Hollandsche IJzeren Spoorweg Maatschappij (HIJSM of HSM) zijn deuren. Het spoor van Amsterdam naar Leiden loopt er vlak langs. Als het Seinwezen eind jaren 90 opgaat in NS Railinfrabeheer krijgt het monument een nieuwe bestemming. Het is een mooi industrieel gebouw. Stadsherstel koopt het in 2019 van de bevlogen eigenaar, die er al acht jaar met toewijding voor zorgt. De al ingezette koers van verduurzaming krijgt daarmee een vervolg.

DUURZAAM BOUWEN EN VERBINDEN

Tegenwoordig is het Seinwezen een gemeentelijk monument en valt het in de categorie industrieel erfgoed. Verduurzamen is net als bij Stadsherstel een speerpunt voor de vorige eigenaar. Ook verbinding met de buurt is belangrijk. Beide worden verenigd in een gemeenschappelijk doel: 22 buurtbewoners financieren samen 110 zonnepanelen op het dak van het Seinwezen. De maandelijkse buurtborrel is erdoor ontstaan. Stadsherstel neemt het vervolg - de verdere restauratie en verduurzaming - ter hand. Zo liggen er plannen voor het ongeres-

taureerde deel aan de spoorzijde van het pand. Zoals dubbel glas in de niet-geïsoleerde ramen, het waar mogelijk restaureren van de bovenlichten en het verbeteren van het interieur ten behoeve van de verhuurbaarheid. De verwarmingsinstallatie is al voorbereid op lage temperatuur verwarming. Het multifunctionele karakter van het gebouw blijft behouden. Er zijn veertien vaste huurders en er zijn ruimten te huur voor kleinschalige culturele, ideële en commerciële evenementen.

Overzicht van
het langs het spoor gelegen
Seinwezen-complex
XANDER RICHTERS



Het logo op de voor-
gevel is nog onaangestast
XANDER RICHTERS



Dak met 110 zonnepanelen,
gefinancierd door 22 buurtbewoners
ARCHIEF STADHSHERSTEL

HET SEINWEZEN VAN TOEN

In 1915 is het Seinwezen is een onderafdeling van de Dienst Weg en Werken. Het zorgt voor het onderhoud van spoorbaan, wissels, seinen en overwegen. Rijden de treinen in 1842 zo'n 15 km per uur en kunnen op het traject van Amsterdam-Haarlem 21 baanwachters samen de veiligheid garanderen, met de komst van het elektrisch materieel loopt de snelheid op tot meer dan 100 km en zit de seinwachter

achter een scherm met knoppen. De kern van de werkzaamheden is onveranderd: veiligheid. 'Zorgen voor een veilig verkeer zonder belemmering der treinbewegingen' en dat wordt bereikt door 'plichtsbesef, rust en orde', schrijft het Haarlems Dagblad in 1939. En zo zou dat al die tijd blijven. Eind jaren 90 gaat deze afdeling op in NS Railinfrabeheer.

PRINSENGRACHT 25

ENERGIEZUINIGE SCHOONHEID

Daar waar ook de tuinen van de Prinsengracht fijn diep zijn ligt dit mooie monument. Aan de westkant van de grachtengordel. Het vertrek van huurders maakt het vaak mogelijk om wat extra's te doen. In dit geval heel veel extra: een volledige restauratie van drie etages met behoud van al het moois en energiezuinigheid als ambitie.



Uitzicht op de Noorderkerk en -markt
AART JAN VAN MOSSEL

VAN EEN SCHOONHEID

Het trappenhuis is even een klim, maar dan: de gestucte plafonds zijn van een schoonheid die je al kon ontwaren voordat ze werden gerestaureerd. Erna is de hand van de vakman zichtbaar. Zo is het trouwens ook met de rest van de afwerking van het interieur van de 2e, 3e en zolderverdieping. Authentieke details. Hier en daar zijn een oude deur en dito balk nog zichtbaar in originele staat. Dat doen de projectleiders van Stadsherstel graag: laten zien hoe het er ooit heeft uitgezien.

onderzoek heeft geholpen bij het terugbrengen van verrassende en warme kleuren. Zoals twee kleuren geel en taupe. Anticiperend op een gasloze toekomst is overgegaan op lage temperatuur convectoren die nu worden aangesloten op een cv-ketel. Later kunnen ze gemakkelijk worden vervangen door een ander systeem.

DAT PRACHTIGE UITZICHT

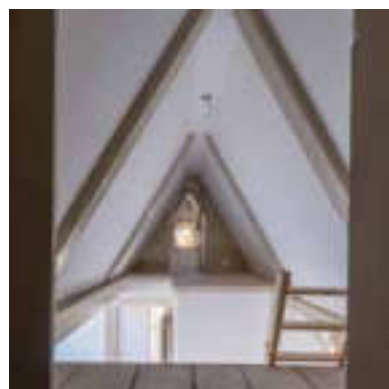
Daar waar dat kon is dak-isolatielaag aan buiten- en binnenkant toegepast; zijn de haarscheuren in het metselwerk hersteld; is de verf in de kleur donkerbruin/zwart van de voorgevel op beschadigde plekken opnieuw aangebracht en werd ook het voegwerk in de gevel hersteld. Het zijn twee heel charmante appartementen geworden. Comfortabel, met verborgen hoekjes, trappetjes, goede oplossingen voor keukens en sanitair en een prachtig uitzicht op de Noorderkerk. Alleen al daarvoor zou je er willen wonen!

ENERGIEZUINIG IN EEN MOOIE JAS

Voor bijna alle ramen zijn ranke achterzetramen geplaatst met hier en daar eenzelfde roedeverdeling als die van de originele ramen. Een mooi vormgegeven isolatie-instrument en een niet te laten liggen kans voor een lagere energierekening. Een balk in het halletje van het achterhuis toont decennia van verflagen: bruin en daaroverheen groen. Een deurpost laat een bruinige kleur, een groenblauwe en een olijfgroene toplaag zien. Kleurhistorisch

◀ XANDER RICHTERS

AART JAN VAN MOSSEL



STADSHERSTEL IN HET BUITENLAND

In het buitenland heeft Stadsherstel geen vestigingen noch woon- of bedrijfseenheden. Buiten Nederland vervult Stadsherstel een rol, die draait om adviseren en daadwerkelijk meedenken. Mooi is het te zien hoe een gerestaureerd pand zijn plaats inneemt in buurten van verval. Het geeft hoop op herstel. De (potentiele) werkvoorraad is groot. In 2019 is geadviseerd en meegedacht in Suriname, Zanzibar en Marokko.

SURINAME PRINSESSESTRAAT 47 IN PARAMARIBO

Zonder meer het wachten waard, deze vijfde aanwinst. Met brede glimlach op het gezicht vertelt directeur Kenneth Woei-A-Tsoi, directeur van Stadsherstel Suriname, over het afgelegde traject dat na drie jaar resulteert in de eigendomsoverdracht van dit monument. Deze aanwinst is een gift en dus extra speciaal.

Het geschonken familiehuus komt van de 21 erfgenamen van Coenraad van der Kuyp, die in 1912 een perceel kocht ter hoogte van de Prinsessestraat. Een groot pand met prima ligging, drie verdiepingen hoog en veel karakteristieke details. De schenking heeft de nodige tijd en inspanning gevegd, maar het resultaat is ernaar. De restauratie kan van start; de plannen ervoor liggen al lang en breed klaar.

HOOPGEVENDE ONTWIKKELINGEN

Vervallen, veronachtzaamd en vaak vergeten gebouwd erfgoed is waarvoor Stadsherstel Suriname in 2011 is opgericht. Directeur Kenneth Woei-A-Tsoi zet zich op velerlei vlak in om samen met andere instanties het probleem van verkrotting op de kaart te zetten. Door de grote leegstand is de binnenstad verlaten. Deels komt dit door de woekerprijzen die eigenaren voor hun vervallen panden vragen, maar ook de economische malaise die in Suriname in 2015 inzette is debet aan de situatie. Daarom is men vanuit meerdere invalshoeken met de stad en het behoud ervan bezig. Kenneth speelt daarin een verbindende rol. Ondanks de verwaarlozing zijn er enkele hoopgevende ontwikkelingen. Initiatieven die deel uitmaken van het Paramaribo Urban Revitalization Plan. Zo worden zeven overheidsgebouwen gerestaureerd met hulp van de Inter American Development Bank (IDB); ontfermt schrijfster en geschiedkundige Cynthia McLeod zich over het Elisabeth Samson Huis (ooit eigendom van de vrouw die onlosmakelijk verbonden is met de geschiedenis van Suriname) en verhuist een groot mediabedrijf The Back Lot naar het stadscentrum. Dit alles draagt bij aan de verlevendiging van de binnenstad. Stadsherstel Suriname sluit ruimtelijk bij

*Het aan Stadsherstel
Suriname geschonken pand
Prinsessestraat 47*
ARCHIEF STADSHERSTEL



2019, de twee kleine huisjes rechts op de bovenste foto, Malebatrumstraat 16 en 18, heeft Stadsherstel Suriname al lang in het vizier; op de kleine foto links uit 2010 waren het er nog drie
STADSHERSTEL SURINAME

al deze initiatieven aan: haar directeur bekijkt opnieuw de panden in Malebatrumstraat vanwege hernieuwde onderhandelingen over een aankoop. De parallellen met Stadsherstel Amsterdam in de jaren 60 en 70 zijn evident. Een actieve binnenstad terugwinnen waar kan worden gewoond en gewerkt.

SURINAAMSE ZOMERMAANDEN

Voor het tweede jaar op rij werd Suriname tijdens de zomermaanden in de zon gezet. Want Stadsherstel Amsterdam helpt haar Surinaamse zusje niet alleen met meedenken,

advies en perspublicaties. Zij biedt ook hulp bij het werven van fondsen. Altijd met behoud van gebouwd erfgoed in het vizier. Een tweede donateursreis naar Suriname heeft weer nieuwe supporters opgeleverd. De zomermaanden waren goed gevuld met interessante lezingen en een bijzondere expositie in de Amstelkerk over de architectuur van bekende Surinaamse kunstenaars. Ook via het themafonds Surinaams Erfgoed van het Prins Bernhard Cultuurfonds wordt gedoneerd aan restauratieprojecten van historische panden in Suriname. Nu zijn die donaties bestemd voor de restauratie van de laatste aanwinst: Prinsessestraat 47.

*Zomer 2019, lezing tijdens
de Surinaamse maanden in
de Amstelkerk;
Gerda Havertong in gesprek
met schrijfster en geschied-
kundige Cynthia McLeod*
ARCHIEF STADSHERSTEL





Kathedraal de Sacré Coeur in Casablanca tijdens restauratie
 ARCHIEF STADSHERSTEL

MAROKKO SACRÉ COEUR IN CASABLANCA

Nadat de restauratie was voltooid, werd in 2019 de balans opgemaakt voor de herbestemming aan de binnenzijde. De kennis van Stadsherstel over het herbestemmen van kerken, samen met andere experts uit Amsterdam vormde belangrijke input.

Na een abrupte wisseling van het opdrachtgeverschap werd even pas op de plaats gemaakt, maar met een goed samengevat en gearchi-veerd verslag van het vele onderzoekswerk ligt het vervolg om tot een openbaar functioneren- de herbestemde kathedraal te komen weer in het verschiet. Een nieuw bezoek in het eerste kwartaal 2020 aan Casablanca wordt vanwege het coronavirus uitgesteld.

ZANZIBAR HUIZE KIPONDA IN STONE TOWN

Werelderfgoedsite Stone Town (Mji Mkongwe in Swahili) is het oude deel van de hoofdstad op het eiland Zanzibar in Tanzania. Het eerste restauratiepand van Stadsherstel (Hifadhi) Zanzibar is een feit. Huize Kiponda, met een lange historie. Het pand is al in een ‘pop-up’ setting in gebruik genomen voor festivals en visual arts. Van daaruit gaat het herstel en de restauratie voort. Zo was er de presentatie van ‘de atlas’ (roadmap) van de urbane omgeving van Stone Town. Deze atlas toont de demografie, historie, antropologie en de ruimtelijke ordening van het gebied, en doet concrete voorstellen. Een samenwerkingsverband tussen Zanzibar, de gemeente Amsterdam en Hifadhi Zanzibar. De board van Hifadhi Zanzibar is nauw betrokken.

Binnen in huize Kiponda, het eerste pand van Hifadhi Zanzibar, vertelt Massoud Salim, voorzitter van de board, over de geschiedenis van Kiponda
 HIFADHI ZANZIBAR



Vervallen Majestic Cinema
 HIFADHI ZANZIBAR

CINEMA MAJESTIC

De overheid van Zanzibar heeft Hifadhi gevraagd een herbestemming, restauratie en businessplan uit te werken voor Majestic Cinema, een gebouw dat voor de bewoners van Stone Town deel uit maakt van hun collectieve herinnering. Intussen in desolate toestand, gebeuren er nog op heel kleine schaal buurt-activiteiten. Het plan wordt ondersteund en medegefinancierd vanuit Europa en Japan.

De eerste gevelaanzichten van de nieuwe Majestic Cinema vervaardigd door de studenten uit Kaapstad
 HIFADHI ZANZIBAR



Het zal het thuis worden van het Zanzibar Film Festival, Reclaim Women Space en Culture at Work Africa.

Met architectuurstudenten van de University of Cape Town wordt aan het plan hiervoor gewerkt. In het eerste kwartaal van 2020 was een workshop met deze studenten voorzien, begeleid door Stadsherstel Amsterdam en Hifadhi Zanzibar. Corona verhinderde dit helaas, waardoor de workshop is verplaatst.

Stone Town
 KORINNA SCHMITZ



JAARREKENING 2019

Cromhouthuizen, Herengracht 366-368
XANDER RICHTERS





JAARREKENING 2019

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

voor winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA	REF.	31 DECEMBER 2019	31 DECEMBER 2018
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software	10.1	90	80
<i>Materiële vaste activa</i>			
Hardware en kantoorinventaris	10.2	292	284
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Panden in exploitatie	10.3	546.062	488.231
Panden in restauratie	10.3	21.916	17.751
		<u>567.978</u>	<u>505.982</u>
Som van de vaste activa		568.360	506.345
Viottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Subsidievorderingen	10.4	1.554	0
Huurdebiteuren	10.5	332	323
Belastingen	10.6	57	256
Rekening-courant Stichting Stadsherstel Amsterdam	10.7	0	0
Overige vorderingen en overlopende activa	10.8	320	78
		<u>2.264</u>	<u>658</u>
<i>Liquide middelen</i>	10.9	7.310	349
Som van de viottende activa		<u>9.573</u>	<u>1.007</u>
		<u>577.934</u>	<u>507.352</u>

PASSIVA	REF.	31 DECEMBER 2019	31 DECEMBER 2018
<i>Groepsvermogen</i>			
Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen	10.11	61.804	61.804
Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen	10.12	90	90
Agioreserve preferente aandelen	10.13	41.381	41.381
Herwaarderingsreserve	10.14	314.177	270.893
Overige reserve	10.15	15.925	19.176
Voorgestelde dividenduitkering		0	3.090
Eigen vermogen Stichting Stadsherstel Cultureel	10.16	13	-1
		<u>433.391</u>	<u>396.433</u>
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening asbestsanering	10.17	1.529	1.485
Voorziening onrendabele projecten	10.18	1.611	0
		<u>3.140</u>	<u>1.485</u>
<i>Langlopende schulden</i>			
Achtergestelde leningen	10.19	11.000	6.000
Leningen o.g.	10.20	63.579	30.770
Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders	10.21	38.535	30.642
Langlopende onderhoudsverplichting	10.22	1.628	1.628
Waarborgsommen	10.23	2.128	1.938
Egalisatierekening erfpachtrechten	10.24	163	168
		<u>117.033</u>	<u>71.146</u>
<i>Kortlopende schulden</i>			
Crediteuren		2.015	2.451
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.20/10.21	15.237	16.315
Vooruitontvangen huur		672	521
Belastingen	10.25	149	79
Subsidieschulden	10.26	0	15
Overige schulden en overlopende passiva	10.27	1.049	9.088
		<u>19.122</u>	<u>28.469</u>
<i>Rekening-courant banken</i>	10.28	5.248	9.819
		<u>577.934</u>	<u>507.352</u>

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2019

x € 1.000

	REF.	2019	2018
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	18.709	18.185
Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties		1.510	1.398
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.2	88	52
Overige opbrengsten		130	124
		20.437	19.759
Bedrijfslasten			
Onderhoudslasten	11.3	-5.054	-4.686
Vaste lasten		-1.053	-1.124
Personeelslasten	11.4/11.5	-3.067	-3.184
Overige bedrijfslasten	11.6/11.7	-2.813	-2.331
Afschrijvingslasten	11.6	-290	-303
		-12.277	-11.628
Bedrijfsresultaat		8.160	8.130
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Bijzondere waardevermindering		-6.429	0
Overige waardeveranderingen		-1.611	0
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	11.7	126	63
Rentelasten	11.8	-3.891	-3.787
Resultaat verkoop deelnemingen		0	0
		-3.766	-3.724
Resultaat voor vennootschapsbelasting		41.250	42.741
Vennootschapsbelasting	11.9	-1.201	47
Netto resultaat		40.049	42.788

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019

x € 1.000

	REF.	2019	2018
Operationele kasstroom			
Netto resultaat		40.049	42.788
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-36.855	-38.334
Afschrijvingen immateriële vaste activa	10.1	34	45
Afschrijvingen materiële vaste activa, panden	10.3	131	134
Afschrijvingen materiële vaste activa, hardware en inventaris	10.2	116	122
Afschrijvingen financiële vaste activa		0	0
Mutatie egalisatierekening	10.24	-5	-5
Amortisatie rentevoordeel NRF leningen	10.20	149	140
Dotatie voorzieningen		1.883	151
Mutatie overige vorderingen en overlopende activa		-1.606	-158
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		-340	379
Waarborgsommen		190	136
Belastingen		70	51
		3.816	5.450
Investeringskaststroom			
Investeringen immateriële vaste activa	10.1	-45	0
Investeringen materiële vaste activa, panden	10.3	-24.392	-15.730
Investeringen materiële vaste activa, hardware en inventaris	10.2	-124	-50
Desinvesteringen materiële vaste activa, panden	10.3	747	330
Geactiveerde bouwrente	10.3	126	63
		-23.688	-15.513
Financieringskaststroom			
Aflossing langlopende leningen	10.20/10.21	-6.197	-6.179
Opgenomen langlopende leningen	10.20/10.21	50.705	0
Mutatie kasgeldleningen		-8.000	8.000
Uitbreiding rekening-courant faciliteit		-2.023	5.000
Betaald dividend	10.15	-3.081	-3.090
		31.404	3.731
		11.532	-6.333
Saldo liquiditeit 1 januari		-9.470	-3.137
Saldo liquiditeit 31 december		2.062	-9.470
Specificatie per 31 december			
Liquide middelen		7.310	349
Rekening-courant banken		-5.248	-9.819
Saldo		-2.062	-9.470

4. ALGEMENE TOELICHTING

4.1. ALGEMEEN

Stadsherstel Amsterdam N.V. is opgericht in 1956. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Amstelveld 10 te Amsterdam en zij is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57841594.

De vennootschap heeft ten doel het verwerven, res-taureren, onderhouden, beheren en exploiteren van (beschermd) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard waaronder onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen woonhuizen, kerken, en anders-oortige gebouwen zoals forten, scheepswerven, molens en gemalen, een en ander zowel in het belang van het duurzaam behoud van gebouwd cultureel erfgoed, als ten behoeve van de beleefbaarheid van dit erfgoed en de leefbaarheid van de omgeving, alsmede het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Deze doelstelling is van toepassing op alle groeps-vennootschappen.

4.2. GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stadsherstel en haar groepsmaatschappijen. Dit betreffen alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Dit betreffen:

- ▶ Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V. in Amsterdam (100%);
- ▶ B.V. AMF Restauratie in Amsterdam (100%);
- ▶ Stadsherstel Haarlem B.V. in Haarlem (100%);
- ▶ Stichting Stadsherstel Cultureel in Amsterdam (100%).

Er zijn geen resultaten verantwoord op intercompany-transacties. De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn voor alle genoemde vennootschappen gelijk. Intercompany-transacties en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd.

De financiële gegevens van Stadsherstel Amsterdam N.V. zijn verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening en daarom wordt gebruikt gemaakt van artikel 2:402 BW voor de presentatie van de winst- en verliesrekening.

4.3. SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stadsherstel Amsterdam N.V. zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1. ALGEMEEN

De jaarrekening wordt opgesteld op basis van de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2. VERGELIJKING MET VOORGAAND JAAR

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.3. VERWERKING VERPLICHTINGEN

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de vennootschap zijn gedaan richting belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige projecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de vennootschap rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien op basis van de definitieve ontwerpfase, en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning, een opdrachtverlening tot uitvoering heeft plaatsgevonden.

5.4. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA, SOFTWARE

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs en afgeschreven over de verwachte economische levensduur.

5.5. MATERIËLE VASTE ACTIVA, HARDWARE EN KANTOORINVENTARIS

Aankopen worden geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs en afgeschreven over de verwachte economische levensduur. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

5.6. VASTGOEDBELEGGINGEN

5.6.1. Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als ‘panden in exploitatie’ indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Indien onroerende zaken nog in restauratie zijn, worden deze geclassificeerd als ‘panden in restauratie’. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, onder aftrek van afschrijvingen van afgekochte erfpacht naar rato van de termijn van afkoop. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Kosten van groot onderhoud aan panden in exploitatie die leiden tot huurverhogingen, worden geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

5.6.2. Panden in exploitatie

Deze vastgoedbeleggingen betreffen woningen en bedrijfsmatig verhuurbare eenheden. Nagenoeg al deze panden bezitten een monumentenstatus, waarbij de meeste panden de status hebben van rijksmonument. De kasstroomgenererende eenheden zijn panden, ofwel onroerende zaken, die juridisch ongesplitst zijn. Dat betekent, dat panden zowel verhuurbare wooneenheden kunnen bevatten boven en onder de huurtoeslaggrens alsmede bedrijfsmatig verhuurbare eenheden. Voor de goede orde zij vermeld dat panden overwegend bestaan uit wooneenheden boven de huurtoeslaggrens en bedrijfsmatig verhuurbare eenheden.

5.6.3. Waardering panden in exploitatie

Panden in exploitatie worden bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs gewaardeerd en daarna, op het moment van in exploitatie nemen, tegen actuele waarde.

De actuele of reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen.

De marktwaarde 2019 is bepaald door middel van een markttechnische update, uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De beslissing om de taxatie in 2019 uit te laten voeren middels een markttechnische update en 2018 daarin ook mee te nemen om de brug te kunnen slaan met de volledige taxatie uit 2017, is genomen met het oog op het belang van continuïteit en vergelijkbaarheid van marktwaarden op waarderingscomplex niveau. Daarnaast wordt bij de nieuw in exploitatie genomen panden een volledige taxatie uitgevoerd waarmee Stadsherstel belangrijke informatie over haar bezit in beeld krijgt.

Berekeningsmethodiek:

De marktwaarde wordt berekend op basis van de comparatieve (vergelijkende) methode in combinatie met de discounted-cashflow-methode (DCF) voor woningen en de BAR/NAR-methode in combinatie met de comparatieve (vergelijkende) methode voor het commerciële vastgoed. De waardering van de woningen en het parkeervastgoed zijn uitgevoerd volgens een doorexploteer- en uitpondscenario. Bij doorexploteer is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde in verhuurde staat', zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

De verwachte toekomstige transactiekosten zijn in mindering gebracht om tot de uiteindelijke marktwaarde te komen.

Schattingswijziging:

Er is sprake van een schattingswijziging omdat de schattingsmethode is gewijzigd van een waardering in TMS van Ortec naar een door een externe taxateur uitgevoerde markttechnische update. Om de aansluiting te maken met de volledige taxatie van 2017 is voor 2018 ook een markttechnische update uitgevoerd door dezelfde externe taxateur. De marktwaarde in TMS 2018 bleek ca. € 7 miljoen lager dan volgens de taxatiemethodiek, waar de markttechnische update over 2018 op gebaseerd is.

Schattingsonzekerheid:

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Op basis van een normaalverdeling zijn volgens RICS 90% van de vastgoedwaarderingen binnen een bandbreedte van +/- 20% nauwkeurig en 80% binnen een bandbreedte van +/- 10%.

Omdat de bedrijfsvoering van Stadsherstel ingericht is op monumentale panden die nagenoeg alle juridisch niet zijn gesplitst, worden voor de waardering op grond van bovenstaande de marktwaarden per verhuurbare eenheid samengevoegd per pand, om zo aansluiting te zoeken bij de verkrijgings- en vervaardigingsprijs, en op die manier in de mate van herwaardering. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. In de winst- en verliesrekening worden deze mutaties verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.6.4. Panden in restauratie

De panden in restauratie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (aankoopkosten + restauratiekosten) onder aftrek van reeds ontvangen subsidies en zonodig afgewaardeerd naar lagere marktwaarde.

5.7. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

5.7.1. Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming

waarin de onderneming invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de onderneming gehanteerd.

Het aandeel van het resultaat waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de groep in de resultaten van deze deelnemingen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

5.8. VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8.1. Subsidiedebiteuren

Ten behoeve van restauratie van panden zijn door overheidsinstanties en belanghebbenden subsidies toegezegd. Uit voorzichtigheidsoverwegingen worden subsidies verantwoord bij ontvangst per bank. Subsidies worden opgenomen in de balans op het moment dat er een formele beschikking is ontvangen, voor die bedragen waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze bedragen ook daadwerkelijk zullen worden ontvangen. Zo kan op een verantwoorde wijze de herwaardering van deze panden worden vastgesteld.

5.9. LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10. EIGEN VERMOGEN

5.10.1. Herwaarderingsreserve

Bij panden in exploitatie wordt voor het positieve verschil tussen de actuele waarde en de geactiveerde historische kostprijs (= aankoopkosten + restauratiekosten + eventuele afkoopsom erfpacht -/- subsidies en bijdragen) een herwaarderingsreserve gevormd. Negatieve verschillen worden ten laste van de overige reserve gebracht. Eventuele latente belastingverplichtingen worden in mindering gebracht op de herwaarderingsreserve.

5.10.2. Overige reserve

Op de overige reserves rusten op grond van artikelen 23.3, 23.4 en 30.6 van de statuten de volgende beperkingen omtrent de aanwending:

- ▶ Jaarlijks mag niet meer dan 5% dividend worden uitgekeerd op gewone aandelen en niet meer dan 1% op de preferente aandelen.
- ▶ Bij ontbinding van de vennootschap wordt een eventueel resterend overschot uitgekeerd aan het Na onaal Restaura efonds.

5.11. VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

5.11.1. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening worden gevolgd anderzijds en worden gewaardeerd op contante waarde. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden niet gewaardeerd, aangezien deze gezien de doelstelling en continuïteit van de vennootschap niet tot afwikkeling komen. Latente belastingvorderingen uit hoofde van verreken-

bare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen, voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

5.11.2. Pensioenen

Voor de pensioenregelingen betaalt de vennootschap op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft de vennootschap geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

5.11.3. Voorziening asbestsanering

In het kader van het project asbestsanering wordt naar de stand van zaken bij het opmaken van de jaarrekening een voorziening gevormd voor de kosten van het saneren van niet-hechtgebonden asbest, voor zover er nog geen opdrachten tot uitvoering van sanering zijn gegeven.

Dotaties aan deze voorziening worden opgenomen onder de onderhoudslasten.

5.11.4. Voorziening onrendabele projecten

Panden in restauratie worden gewaardeerd tegen marktwaarde waarbij rekening is gehouden met nog uit te voeren restauratiewerkzaamheden. In het geval de nog te besteden restauratiekosten het bedrag op de restauratiekosten die mee zijn genomen in de taxatiewaarde overstijgt wordt een voorziening gevormd.

5.12. SCHULDEN

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de 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. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij in exploitatie genomen panden, waarbij voor de restauratie gebruik is gemaakt van financiering door middel van hypothecaire leningen verstrekt door het Nationaal Restauratie Fonds, wordt de contante waarde van het genoten rentevoordeel als een investeringssubsidie in mindering gebracht op de historische kosten. Deze contante waarde wordt geactiveerd en in mindering gebracht op de langlopende schulden en wordt afgeschreven naar rato van de aflossing van de betreffende leningen.

Achtergrond van deze wijze van verwerken van dit rentevoordeel is het beter inzicht verkrijgen in de historische kostprijs van de betreffende panden, aangezien ook bij de investeringsbeslissingen deze investeringssubsidie in acht wordt genomen.

5.12.1. Egalisatierekening erfpachtrechten

Deze bestaat uit ontvangen afgekochte erfpachtrechten. Jaarlijks valt een lineair gedeelte vrij ten gunste van het resultaat.

5.13. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (DERIVATEN)

Er wordt gebruik gemaakt van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast.

Er wordt kostprijs hedge-accounting toegepast. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie wordt dit gedocumenteerd. Door middel van een test wordt periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vastgesteld. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat derivaten tegen kostprijs worden gewaardeerd omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1. ALGEMEEN

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde panden en financiële instrumenten.

6.1.1. Opbrengstverantwoording

Opbrengsten van levering van goederen worden verantwoord zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2. BEDRIJFSOPBRENGSTEN

6.2.1. Huuropbrengsten

Onder huuropbrengsten vaste verhuur worden verstaan de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten, gebruiksvergoedingen en vruchtgebruikvergoedingen.

6.2.2. Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties

Onder opbrengsten exploitatie bijzondere locaties worden verstaan de opbrengsten voortvloeiend uit de beschikbaarstelling van bijzondere locaties, inclusief de daarbij inbegrepen aanvullende dienstverlening.

6.2.3. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van panden in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.2.4. Overige opbrengsten

Onder deze post worden opbrengsten vanwege verleen-de diensten voor derden en inschrijfgelden verantwoord.

6.3. BEDRIJFSLASTEN

6.3.1. Onderhoudslasten

Dit betreffen de in het verslagjaar uitgevoerde onderhoudskosten onder aftrek van hieraan toe te rekenen en ontvangen onderhoudssubsidies. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijken-de verplichtingen. De lasten van onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen waardeverhoging is van het actief. Deze onderhoudskosten worden direct in het resultaat verantwoord.

6.3.2. Vaste lasten

Onder vaste lasten worden lasten uit hoofde van panden inzake belastingen, verzekeringen en overige aan panden toe te rekenen lasten verantwoord.

6.3.3. Afschrijving erfpacht

Afgekochte erfpachtrechten worden lineair afgeschreven over de resterende looptijd van de afkooptermijn.

6.3.4. Personeelslasten

Onder personeelslasten worden alle lasten verantwoord van al het personeel dat onder verantwoordelijkheid van de vennootschap werkzaam is, hetzij op grond van een arbeidscontract, hetzij op grond van een andere contract (ZZP, uitzendbureau). In de toelichting op de winst- en verliesrekening worden deze lasten onderscheiden in salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten.

6.3.5. Pensioenlasten

De pensioenregeling van Stadsherstel is een beschikbare premieregeling. Dit is een pensioenovereenkomst waarbij de begunstigde het beleggingsrisico en het transformatierisico voor zijn rekening neemt. Dit in tegenstelling tot het beschikbare uitkeringssysteem. De pensioenuitkeringen van ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen worden berekend volgens het systeem van een salaris/diensttijdsregeling. Bij dit systeem wordt de hoogte van de pensioenaanspraken gebaseerd op het genoten jaarsalaris en het aantal bij Stadsherstel Amsterdam N.V. door te brengen dienstjaren. De regeling is gebaseerd op het principe van een middelloonregeling, hetgeen inhoudt dat aanpassingen van de pensioengrondslag alleen worden berekend over toekomstige dienstjaren.

Vanaf 1 januari 2019 wordt het pensioen opgebouwd in de regeling bij BeFrank.

6.3.6. Overige bedrijfslasten

Dit betreffen alle overige bedrijfslasten voor zover die niet onder andere rubrieken zijn verantwoord, zoals alle externe kosten die niet aan panden kunnen worden toegerekend (overheadkosten, onderzoekskosten van projecten e.d.).

6.3.7. Afschrijving overige vaste activa

Dit betreffen de afschrijvingen over de immateriële en materiële vaste activa.

De afschrijving wordt lineair berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde op basis van de geschatte economische levensduur.

6.4. NIET-GEREALISEERDE WAARDE-VERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

6.5. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Gedurende restauraties van vastgoed wordt rente op basis van kortlopende geldtarieven toegerekend aan panden in restauratie. Deze bouwrente is eveneens onder rentebaten verantwoord.

De contante waarde van het rentevoordeel op leningen van het Nationaal Restauratiefonds wordt geactiveerd en over de resterende looptijd van de leningen afgeschreven. Deze afschrijving wordt onder rentelasten verantwoord.

De kostprijs van financiële derivaten wordt geactiveerd en afgeschreven over de betreffende looptijd. Deze afschrijving wordt onder rentelasten verantwoord.

6.6. BELASTINGEN

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en verlies-rekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belasting-tarief.

7. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

7.1. TREASURYBELEID

Binnen het treasurybeleid dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's.

Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

De vennootschap past de gebruikelijke risicobeleeringsmaatregelen toe.

7.2. HEDGE-ACCOUNTING

Stadsherstel waardeert haar rentederivaten tegen kostprijs. Dit betekent dat de rentederivaten bij eerste opname over het algemeen worden opgenomen tegen nul in de balans. Indien op balansdatum de marktwaarde van het rentederivaat beneden kostprijs is, wordt er voor dat verschil een voorziening gevormd via de winst-en verliesrekening, tenzij het kostprijs-hedge-accountingmodel wordt toegepast.

Bij het toepassen van het kostprijs-hedge-accounting-model, is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de waarde van de afgedekte post. Dit betekent dat als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs wordt gewaardeerd. Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

Het mogelijke ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en verliesrekening verwerkt. Om het kostprijs-hedge-accountingmodel toe te passen voldoet Stadsherstel aan de vereisten van hedge-documentatie en effectiviteitstesting, zoals die in RJ 290 uiteen zijn gezet.

Stadsherstel past kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende leningen worden omgezet in vast rentende schulden.

7.3. BESCHIKBAARHEIDSRISICO

Gezien de goede locatie en de hoge marktwaarde van het vastgoed van de N.V. is er nauwelijks risico om nieuwe financiering te kunnen aantrekken.

7.4. RISICO'S

Prijrisico en valutarisico zijn niet van toepassing.

Van risico's is alleen sprake bij langlopende leningen. Deze risico's worden afgedekt zoals hiervoor vermeld.

Van kredietrisico is thans geen sprake.

Voor liquiditeitsrisico en beschikbaarheidsrisico zie hierna.

7.5. LIQUIDITEITSRISICO

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

x € 1.000	31.12.2019
Liquide middelen	7.310
Kredietlimiet rekening-courant banken	23.355
Kredietovereenkomst nog op te nemen	45.000
	75.665
Opgenomen rekening-courant	-5.248
	70.417

Per 21 juni 2019 is de crediteurenovereenkomst met ABN AMRO, Triodos en Nationale Nederlanden beëindigd. Met de drie financiers zijn individuele kredietovereenkomsten afgesloten waarbij zij specifiek onderpand verstrekt hebben gekregen.

Op 28 juni 2019 is een kredietovereenkomst gesloten met Deutsche Hypo voor een lening van € 31 miljoen. De looptijden variëren van tien tot twaalf jaar. Ten behoeve van de geldgever is hypotheek verstrekt. Op balansdatum 31 december 2019 is de volledige lening opgenomen.

Op 31 december 2019 is een kredietovereenkomst gesloten met ING voor een lening van € 55 miljoen. De looptijd van deze leningen varieert van acht tot negen jaar. De lening is opgeknipt in vijf delen waarvan het eerste deel van € 10 miljoen per 31 december 2019 is opgenomen. Ten behoeve van de geldgever is hypotheek verstrekt.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangaan indien zeker gesteld is dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Daarnaast loopt de vennootschap liquiditeitsrisico uit hoofde van afgesloten swap met ABN AMRO Bank N.V. Indien de marktwaarde daalt beneden € 1 miljoen negatief, moet het meerdere aan negatief bedrag worden bijgestort. De marktwaarde bedraagt nu negatief € 205.117.

Per balansdatum zijn verplichtingen aangegaan, te weten € 4.568.000 inzake restauraties en € 866.000 inzake onderhoud.

8. BELANGRIJKSTE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Omtrent veronderstellingen en inschattingen die van invloed zijn op de waardering van activa, passiva en resultaatbepaling is het volgende op te merken.

8.1. WAARDERING VASTGOEDBELEGGINGEN

De belangrijkste uitgangspunten die bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 5.6.
De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten
Deze is voor contracten met een bekende looptijd (bedrijfsmatig verhuurd) gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen wordt uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 9,2%.

Verhuurderheffing
De vennootschap wordt geconfronteerd met een verhuurderheffing voor woningen met een huur beneden de huurtoeslaggrens. De effecten van deze heffingen zijn volgens de laatste regelgeving verwerkt.

8.2. VERWERKING FISCALITEIT

De aangifte vennootschapbelasting 2018 is ingediend en de aanslag is opgelegd.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor de berekening van de VPB-last vanaf de jaarrekening 2019:

- ▶ Er wordt uitgegaan van de ‘commerciële’ winst voor belastingen exclusief mutaties in de herwaardering van de vastgoedbeleggingen.
- ▶ Er wordt rekening gehouden met niet-belastbare winsten uit hoofde van verkoop van vastgoed.
- ▶ Er wordt rekening gehouden met uitgaven in het kader van verbetering die commercieel vanwege huurverhoging worden geactiveerd, maar die fiscaal als aftrekbare kosten mogen worden verwerkt.
- ▶ Er wordt geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen aangezien, in het kader van de doelstelling van de vennootschap, verkoopopbrengsten weer worden benut voor nieuwe investeringen en dat dit derhalve niet leidt tot feitelijke belastingheffing op verkoopwinsten. Omdat er geen verkoopdoelstelling is worden actieve belastinglatenties niet gewaardeerd.

9. KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies.

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

x € 1.000

10.1. Immateriële vaste activa, software

Verkrijgingsprijs 1 januari
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari

Boekwaarde 1 januari

Mutaties boekjaar

Investerings
Afschrijvingen

Stand 31 december

Verkrijgingsprijs 31 december
Cumulatieve afschrijvingen 31 december

Boekwaarde 31 december

De afschrijving bedraagt 20% per jaar

10.2. Materiële vaste activa, hardware en kantoorinventaris

Verkrijgingsprijs 1 januari
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari

Boekwaarde 1 januari

Mutaties boekjaar

Desinvestering
Desinvestering cumulatieve afschrijving
Investerings
Afschrijvingen

Stand 31 december

Verkrijgingsprijs 31 december
Cumulatieve afschrijvingen 31 december

Boekwaarde 31 december

De afschrijving voor kantoorinventaris bedraagt 5 tot 20% per jaar.
De afschrijving voor inventaris zaalverhuur bedraagt overwegend 10 tot 20% per jaar.
Het eigen pand wordt voor het grootste deel verhuurd en is daarom opgenomen onder vastgoedbeleggingen.

10.3. Vastgoedbeleggingen

Verloopoverzicht 2019

Historische kostprijs 1 januari
Herwaardering 1 januari

Boekwaarde 1 januari

Mutaties boekjaar

Aanschaffingskosten
Afkoop erfpacht
Geactiveerde verbeteringen
Bestede restauratiekosten
Van onderhanden werk naar marktwaarde
Verkopen tegen historische kostprijs
Subsidies en bijdragen
Afschrijving erfpacht

Mutatie historische kostprijs
Mutatie herwaardering
Mutatie bijzondere waardevermindering
In verkopen begrepen herwaardering

Mutatie boekwaarde

Historische kostprijs 31 december
Herwaardering 31 december
Bijzondere waardevermindering 31 decemember

Boekwaarde 31 december

De post ‘aanschaffingskosten’ en ‘afkoop erfpacht’ geven alle investeringen weer die zijn gedaan om de opstallen en/of de grond in eigendom te verkrijgen.

De post ‘geactiveerde verbeteringen’ omvat alle investeringen in de panden, gedaan door de afdeling Onderhoud en Beheer, die tot een huurverhoging hebben geleid.

De post ‘bestede restauratiekosten’ omvat alle investeringen die door de afdeling Plantonwikkeling en Restauratie zijn gedaan in het kader van restauratieprojecten.

De ‘afschrijving erfpacht’ vindt plaats naar rato van de periode waarop de afkoop van erfpacht betrekking heeft; overwegend betreft deze termijn 50 jaar en is de afschrijving dus 2% per jaar.

Panden in exploitatie	Panden in restauratie	Totaal
189.004	17.752	206.755
261.182	0	299.227
488.231	17.752	505.982
2.232	7.653	9.885
0	0	0
986	0	986
5.400	11.108	16.508
7.607	-7.607	0
-299	-346	-645
-1.417	-1.571	- 2.988
-131	0	-131
14.378	9.238	23.616
44.896	0	44.896
-1.356	-5.073	- 6.429
-103	0	-103
57.815	4.165	61.980
203.398	26.989	230.387
344.020	0	344.020
-1.356	-5.073	-6.429
546.062	21.916	567.978

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens RJ 213. De belangrijkste parameters die zijn gehanteerd in de bepaling van de waarde van het vastgoed in exploitatie zijn:

Wonen solitair	2019	2018
Prijsinflatie	2,60%	1,60%
Disconteringsvoet	2,4% - 10%	5,16% - 6,32%
Gemiddelde markthuur m² maand	23,24	22,89
Gemiddelde huur m² maand	14,42	14,08
Som van de herwaardering	101.342	93.481

Wonen-commercieel gecombineerd	2019	2018
Disconteringsvoet woningen	2,4% - 10%	5,16% - 6,32%
Gemiddelde huurwaardekapitalisatiefactor commercieel	5 - 27	7 - 18
Som van de herwaardering	192.725	168.024

Commercieel solitair	2019	2018
Gemiddelde huurwaardekapitalisatiefactor commercieel	5 - 27	7 - 18
Som van de herwaardering	43.525	37.722

De parameters 2018 zijn voornamelijk gebaseerd op het Handboek Modelmatig waarderen, de basis voor de waardering van het vastgoed 2018. De waardering 2019 is tot stand gekomen door middel van een taxatie van de comparatieve methode. Dit verschil in totstandkoming van de actuele waarde verklaart de relatief grote verschillen tussen verschillende parameters.

Inschakeling taxateur

Het volledige vastgoed in exploitatie is voor het doel van de jaarrekening getaxeerd door Colliers International middels een markttechnische update.

Bouwrente	2019	2018
bedrag	126	63
%	1,00%	0,94%
	2019	2018
	x € 1 mln	x € 1 mln
Verzekerde waarde vastgoed opstalverzekering	518	450
Waarde wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)	535	475
Peildatum 01-01-2017		

10.4. Subsidievorderingen	2019	2018
Stand 1 januari	0	217
Ontvangen	0	-217
Nog te ontvangen	1.554	0
	1.554	0

Niet-geactiveerde subsidiebeschikkingen	31.12.2019	31.12.2018
Stand 1 januari	2.750	5.862
Ontvangsten	-1.576	-4.273
Nieuwe beschikkingen	5.354	1.161
	6.528	2.750

Bij deze posten zijn ook toezeggingen over meerdere jaren begrepen. Uit voorzichtigheid worden de vorderingen niet geactiveerd. De subsidies worden op basis van bevoorschotting uitbetaald en na een eindafrekening definitief beschikt.

10.5. Huurdebiteuren	31.12.2019	31.12.2018
Te ontvangen huurvorderingen	509	563
Voorziening voor oninbaarheid	-177	-240
	332	323

De huurvorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

10.6. Belastingen	31.12.2019	31.12.2018
BTW	57	0
Vennootschapsbelasting	0	256
	57	256

10.7. Rekening-courant Stichting Stadsherstel Amsterdam

Deze post is in 2018 afgewikkeld.

10.8. Overige vorderingen en overlopende activa	31.12.2019	31.12.2018
Overige vorderingen	197	38
Overlopende activa	123	40
	320	78

Onder overige vorderingen is een post van € 78.000 verantwoord voor nog af te rekenen service en energie over afrekenjaar 2019.

10.9. Liquide middelen

Dit betreffen direct opeisbare saldi bij banken en de kas.

10.10. Maatschappelijk aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 225.450.000 en is verdeeld in 500.800 gewone aandelen en 200 preferente aandelen, elk van nominaal € 450. Het geplaatste kapitaal is toegelicht in de hierna volgende paragrafen.

10.11. Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen

Het geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen omvat 137.343 aandelen van elk nominaal € 450, in totaal € 61.804.350. De algemene vergadering kan, indien en voor zover voor de winst van de vennootschap bijkende uit de door de algemene vergadering vastgestelde winst- en verliesrekening dit toelaat, besluiten een winstuitkering te doen op de gewone aandelen van een bedrag dat niet groter is dan vijf procent (5%) van het totaal van de op de gewone aandelen gestorte bedragen.

10.12. Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen

Het geplaatste kapitaal preferente aandelen omvat 200 aandelen van elk nominaal € 450, in totaal € 90.000. Indien en voor zover na toepassing van het bepaalde in artikel 23.3 voor uitkering beschikbare winst resteert, kan de algemene vergadering besluiten op de preferente aandelen een winstuitkering te doen van een bedrag gelijk aan een procent (1%) van het nominaal bedrag van de preferente aandelen.

10.13. Agioreserve preferente aandelen

Krachtens de op 1 mei 2013 tussen Stichting Stadsherstel Amsterdam en Stadsherstel Amsterdam N.V. gesloten overeenkomst verband houdende met afsplitsing, kan woningstichting Eigen Haard onder beperkte voorwaarden, onder meer ingeval van financiële nood van de stichting, terugbetaling eisen van Stadsherstel Amsterdam N.V. van het gezamenlijke bedrag van de nominale waarde van de door Stichting Stadsherstel Amsterdam gehouden preferente aandelen en het bedrag van de agioreserve van de preferente aandelen, vermeerderd met de inflatiecorrectie als bedoeld in art. 30.6 van de statuten van Stadsherstel Amsterdam N.V. Daarmee is deze reserve derhalve niet vrij uitkeerbaar.

Per 1 oktober 2017 is Stichting Stadsherstel Amsterdam gefuseerd met Woningstichting Eigen Haard. Bovengenoemde overeenkomst is door de fusie onder algemene titel overgegaan naar Woningstichting Eigen Haard. Stadsherstel Amsterdam N.V. is te allen tijde bevoegd om over te gaan tot gehele of gedeeltelijke voldoening van het hiervoor omschreven financiële belang aan woningstichting Eigen Haard. Een (gehele of gedeeltelijke) voldoening zal steeds kunnen geschieden tegen gelijktijdige inkoop door Stadsherstel Amsterdam N.V. van een zodanig aantal preferente aandelen als relatief overeenkomt met het bedrag waarmee het financieel belang wordt voldaan. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met afsplitsing gedateerd 1 mei 2013.

De directie schat in dat de garantie van terugbetaling niet zal plaatsvinden. Tevens is de terugbetaling gemaximeerd op € 5 mln. per jaar, waarbij zij aangetekend dat Stadsherstel Amsterdam N.V. niet in financiële problemen mag raken.

10.14. Herwaarderingsreserve

Stand 1 januari
Toevoeging vanuit resultaatverdeling boekjaar

Stand 31 december

2019	2018
270.893	240.104
43.285	30.789
314.177	270.893

De herwaarderingsreserve is aan te merken als een wettelijk gebonden reserve als bedoeld in Boek 2 Titel 9. Het saldo komt derhalve niet in aanmerking voor uitkering.

10.15. Overige reserve

Stand 1 januari
Toevoeging uit de resultaatverdeling
Toevoeging vanuit de resultaatverdeling boekjaar aan de herwaarderingsreserve

Stand 31 december

2019	2018
19.175	10.288
40.035	39.676
-43.285	-30.788
15.925	19.176

10.16. Eigen vermogen Stichting Stadsherstel Cultureel

Dit betreft het eigen vermogen van deze stichting. Echter dit is vanwege de rechtsvorm niet-uitkeerbaar vermogen.

10.17. Voorziening asbestsanering

Stand 1 januari
Dotatie boekjaar
Onttrekking

Stand 31 december
De voorziening heeft een langlopend karakter.

2019	2018
1.485	1.334
272	1.093
-228	-942
1.529	1.485

De voorziening heeft voor € 1,4 miljoen een langlopend karakter. Dit betreft vijf saneringen die in overleg met de huurder zijn uitgesteld. De panden zijn wel asbestveilig.

10.18. Voorziening onrendabele projecten

Stand 1 januari
Dotatie boekjaar
Onttrekking

Stand 31 december

2019	2018
0	0
1.611	0
0	0
1.611	0

In 2019 is een voorziening getroffen voor projecten waarvoor de verwachting is dat additionele investeringen niet zullen leiden tot een hogere marktwaarde. De voorziening is verwerkt ten laste van de winst- en verliesrekening onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

10.19. Achtergestelde lening

Stand 1 januari
Mutatie naar leningen aandeelhouders 10.20
Opname

Stand 31 december

2019	2018
6.000	11.000
0	-5.000
5.000	0
11.000	6.000

In 2019 is een voorziening getroffen voor projecten waarvoor de verwachting is dat additionele investeringen Dit betreft een lening van een aandeelhouder, die achtergesteld is bij de overige schulden. De rente bedraagt per 31.12.2019 3,00%. De marktwaarde van deze leningen is € 11,6 miljoen.

Eind 2018 is met deze kredietgever overeengekomen de achtergestelde tweede lening met een looptijd van twintig jaar voor een bedrag van € 10 miljoen tegen een rente van 4,5% om te zetten in een roll-over lening met een looptijd van één jaar tegen een rentevergoeding van 2,00% met de optie deze voor een jaar te verlengen.

10.20. Leningen o.g.	2019	2018
Stand 1 januari	37.677	41.034
Mutaties naar Leningen aandeelhouders 10.20	0	-42
Opname	35.672	32
Aflossingen	-3.616	-3.347
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	69.734	37.677
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-2.880	-3.483
Stand 31 december	66.853	34.194

<i>Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen</i>	2019	2018
Stand 1 januari	3.425	3.565
Toevoeging	0	0
Afschrijvingen	-150	-140
Stand 31 december	3.275	3.425

Bij eerste waardering tegen reële waarde wordt de effectieve rentemethode toegepast.

<i>Recapitulatie leningen o.g.</i>	31.12.2019	31.12.2018
Opgenomen leningen	66.853	30.837
Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen	-3.275	-3.425
	63.580	27.413

De rente varieert van 0% tot 4,75%. De marktwaarde van deze leningen is € 41.310 miljoen.

<i>Zekerheden</i>	31.12.2019	31.12.2018
Leningen met positieve/negatieve hypotheekverklaring	0	27.000
Hypothecaire leningen	69.734	9.747
Overige leningen	0	930
	69.734	37.677

	31.12.2019	31.12.2018
Leningen met een looptijd van meer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	21.600	12.000
Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar	45.253	22.194
	66.853	34.194

10.21. Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders	2019	2018
Stand 1 januari	43.473	36.263
Opname	10.000	5.000
Mutatie van leningen o.g.	0	5.042
Aflossingen	-2.582	-2.832
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	50.891	43.473
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-12.357	-12.832
Stand 31 december	38.535	30.642

De rente varieert van 1,99% tot 4,50%. De marktwaarde van deze leningen is € 47 miljoen.

<i>Zekerheden</i>	31.12.2019	31.12.2018
Hypothecaire leningen	38.535	586
Leningen met positieve/negatieve hypotheekverklaringen	0	32.863
	38.535	36.263

	31.12.2019	31.12.2018
Leningen met een looptijd van meer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	20.250	20.000
Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar	18.285	10.641
	38.535	30.641

10.22. Langlopende onderhoudsverplichting	31.12.2019	31.12.2018
Stand 1 januari	1.628	2.002
Storting	0	0
Correctie naar bijdragen	0	-374
	1.628	1.628

In 2016 is een legaat ontvangen dat bestemd is voor het toekomstig onderhoud en exploitatie van Westzijde 38 in Zaandam. De overboeking in 2018 is een administratieve correctie naar de bijdrage op het pand.

10.23. Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

10.24. Egalisatierekening erfpachtrechten

Stand 1 januari
Vrijval

Stand 31 december

De gronden waarop het erfpachtrecht is uitgegeven zijn, op perceel 1e Laurierdwardsstraat 48 na, in eigendom en pro memorie gewaardeerd.

10.25. Belastingen

Vennootschapsbelasting
BTW

10.26. Subsidieschulden

Stand 1 januari
Mutatie

Saldo 31 december

10.27. Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden
Te betalen rente
Kasgeldlening

Onder overige schulden is het 3/5 deel van de schenking van Keizersgracht 374 verantwoord. De overige schulden zijn toegenomen door de directe relatie met de hogere onderhoudslasten op basis waarvan deze post muteert. De post te betalen rente daalt en heeft voornamelijk betrekking op de leningen waarop jaarlijks 10% wordt afgelost. In lijn daarmee daalt deze post ook met 10%.

10.28. Rekening-courant banken

Betreft opgenomen gelden in het kader van rekening-courant faciliteiten bij banken.

Specificatie per 31-12-2019:

ABN AMRO Bank N.V.
ING Bank N.V.
Nationaal Restauratiefonds (NRF)

23.355

Faciliteit

Opname

Beschikbaar

11.000

2.000

10.355

23.355

-6.110

-928

5.248

-1.790

17.110

2.928

5.107

25.145

10.29. Financiële instrumenten, renteswap

De renteverplichting voor een lening van ABN AMRO Bank N.V. bestaat uit een variabele rente, gebaseerd op de 3-maands Euribor en verhoogd met een opslag van 0,45%. Deze renteverplichting is geruild met dezelfde bank voor een vaste renteverplichting van 2,89%, verhoogd met een opslag van 0,45%. De renteswap is afgesloten op 1 maart 2006 en loopt tot 3 maart 2026.

Marktwaaarde op balansdatum

Aangezien de vennootschap kostprijs hedge-accounting toepast en de afgesloten swap matcht met de onderliggende lening van ABN AMRO Bank N.V., is deze negatieve marktwaaarde niet in het resultaat en eigen vermogen verwerkt.

10.30. Overige informatie inzake afspraken met financiers

In 2019 is de crediteurenovereenkomst die in 2013 was afgesloten met ABN AMRO Bank N.V., Triodos Bank N.V. en NNIP (voorheen: Delta Lloyd Levensverzekering N.V.) beëindigd. De crediteurenovereenkomst is beëindigd om te voorzien in de individuele wensen van de financiers voor specifieke hypothecaire dekking en vanuit de wens van Stadsherstel om additionele financiering aan te trekken. De betreffende bepalingen betreffen met name zekerheden en de informatievoorziening waaraan moet worden voldaan om de kredietverlening te continueren. Met elke financier zijn specifieke afspraken gemaakt over informatievoorziening en de berekeningsmethodiek van de financiële convenanten.

	Afspraak	Realisatie 2019	Schending
Totaal niveau			
Solvabiliteit	55%	77%	Nee
DSCR	1,00	1,07	Nee
DSCR excl. Dividend	1,25	2,05	Nee
ABN Amro			
DSCR	1,25	4,29	Nee
LTV	58%	53%	Nee
Triodos I			
DSCR onderpand	1,25	1,03	Ja
LTV	50%	26%	Nee
Triodos II			
DSCR onderpand	1,25	1,00	Ja
LTV	50%	29%	Nee
NNIP			
DSCR onderpand	1,25	1,10	Ja
LTV	50%	27%	Nee
Deutsche Hypo			
Huurratio	9,1	7,16	Nee
LTV	50%	26%	Nee

De gerealiseerde ratio's op basis van de jaarcijfers in bovenstaande tabel voldoen aan de gestelde eisen uit de kredietovereenkomsten. Er wordt geen schending van een convenant gemeld. Met Triodos en NNIP is

afgesproken over 2019 nog niet te rapporteren, omdat de aangepaste financiële convenanten halverwege het jaar zijn ingegaan. Er is derhalve geen sprake van een schending of een opeisingsgrond. In 2020 zal, rekening houdend met een reguliere aflossing van 10% van de resterende hoofdsom, de rentelast dalen en de huuropbrengst conform de indexering stijgen, waarna zal worden voldaan aan de afspraken uit de kredietovereenkomst.

10.31. Niet uit de balans blijkende verplichtingen	31.12.2019	31.12.2018
Investeringsverplichting vanwege restauraties	4.568	7.843
Onderhoudsverplichtingen	866	738
De looptijd van deze verplichtingen is korter dan een jaar.		

Recht van koop / winstdeling

Indien de koper van de aandelen van Stadsherstel Zaanstreek N.V., thans Zaanse Schans Vastgoed N.V. genaamd, binnen tien jaar de vastgoedportefeuille van Stadsherstel Zaanstreek N.V. of een deel daarvan verkoopt, dient deze eerst aan Stadsherstel Amsterdam N.V. te worden aangeboden. Tevens is opgenomen dat indien koper van de aandelen in Stadsherstel Zaanstreek N.V. binnen tien jaar de vastgoedportefeuille of een deel daarvan verkoopt, een deel van de winst toekomt aan Stadsherstel Amsterdam N.V. Per 31 december 2019 is twee jaar verstreken.

10.32. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stadsherstel Amsterdam N.V. en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de deelnemingen heeft Stadsherstel Amsterdam N.V., naast haar aandelenbelang, ook een zakelijke relatie waarbij diensten onderling worden verleend. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

10.33. Gebeurtenissen na balansdatum

De wereldwijde verspreiding van het COVID-19 virus en de maatregelen die de Nederlandse overheid heeft genomen ter bestrijding daarvan, kunnen een financiële impact hebben op de bedrijfsresultaten van Stadsherstel over 2020. Het Centraal Planbureau voorspelt dat de Nederlandse economie in 2020 in een recessie zal geraken. Nog onduidelijk is hoe diep die recessie zal zijn.

Op dit moment hebben huurders van met name horeca- en winkelruimte aangegeven betalingsproblemen te hebben of te verwachten. Dat zal consequenties hebben voor de betaling van de huur aan Stadsherstel. Bij het langer aanhouden van de overheidsmaatregelen wordt verwacht dat ook bij huurders van kantoor- en woonruimte betalingsproblemen zullen ontstaan.

De verhuur van bijzondere locaties van Stadsherstel zal in 2020 substantieel teruglopen. Zeker is dat de locaties een aantal maanden gesloten zullen moeten blijven. Er wordt rekening mee gehouden dat de omzet van de afdeling Bijzondere Locaties in 2020 met 40 - 60 % zal afnemen.

Stadsherstel heeft scenario's doorgerekend waarbij voor op dit moment direct getroffen categorieën huurders, zoals horeca en zaalverhuur, rekening is gehouden met een mogelijke daling van huurinkomsten van 40-60%. Voor detailhandel en kantoren is een mogelijke daling van 10-30% aangehouden. Voor woningen is vooralsnog geen daling aangehouden. De eerste uitkomsten laten zien dat Stadsherstel rekening moet houden met een daling van de bedrijfsopbrengsten € 2,5 - 5 miljoen. Vooralsnog lijken sommige scenario's het risico op schending van convenanten met financiers te vergroten. De directie acht deze risico's beheersbaar.

De directie en de RvC houden intensief contact over de scenario's alsmede over de noodzaak en haalbaarheid van mogelijke maatregelen. Op grond van de analyse van de huidige situatie en de evaluatie van mogelijke scenario's voor de toekomst, achten de directe en de RvC een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening door Stadsherstel goed mogelijk.

Stadsherstel wil de kapitaalpositie beschermen door over 2019 geen dividend uit te keren. In combinatie met getekende overeenkomsten met bankinstellingen voor het opnemen van leningen voor aankoop, restauratie en aflossing en rekeningcourant krediet (€ 45 mln.) en een kredietfaciliteit van € 18 miljoen, is de liquiditeit vooralsnog op voldoende niveau.

De economische effecten van het COVID-19 virus en de daarmee samenhangende recessie zullen naar alle waarschijnlijkheid ook effect hebben op de waardering van de vastgoedportefeuille van Stadsherstel. Verwacht wordt dat de waarde zal dalen. Hoe groot de daling zal zijn valt op dit moment niet te voorspellen.

10.34. Garantievermogen en solvabiliteit

In het kader van financiering met langlopende bancaire leningen is het begrip solvabiliteit van belang. Korthedshalve kan de solvabiliteit worden gedefinieerd als het garantievermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	433.391	396.433
Achtergestelde lening	11.000	6.000
Garantievermogen	444.391	402.433
Balanstotaal	577.934	507.353
Solvabiliteit	76,9%	79,3%

10.35. Voorgestelde bestemming van het resultaat x € 1.000	2019
Mutatie herwaardering naar herwaarderingsreserve via overige reserve	36.855
Mutatie bijzondere waardevermindering naar overige reserve	6.429
Onttrekking aan de overige reserve	-3.250
Mutatie eigen vermogen Stichting Stadsherstel cultureel	14
Dividend	0
Resultaat boekjaar	40.049

11. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

x € 1.000

11.1. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten komen voort uit het monumentaal vastgoedbezit in Amsterdam en omstreken. De reguliere huurverhogingen hebben plaatsgevonden op basis van de inflatie; voor de woningen varieerden de stijgingspercentages per 1 juli 2019 van 1,7% tot 5,7% met een gemiddelde van 2,4% (2018: 2,0%) en voor de bedrijfsruimten per 1 januari 2019 1,9% (2018: 1,5%). De stijging van de huuropbrengsten wordt naast de reguliere huurverhogingen ook veroorzaakt door na gereedkomen van restauratie in exploitatie/verhuur genomen panden. De neveninkomsten, service en energie, zijn verrekend met de lasten en het saldo is overgeboekt naar de balans als vordering dan wel schuld.

11.2. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In 2019 zijn drie panden verkocht.

Pand

Vijzelgracht 45 in Amsterdam
Havenstraat 157 in Zaandam
Hoogstraat 18 in Purmerend (Lutherse Kerk)

Boekwinst / verlies
64
49
-25
88

11.3. Onderhoudslasten

Bruto kosten
Ontvangen subsidies

Netto kosten

2019	2018
5.547	5.307
-493	-621
5.054	4.686

11.4. Personeelslasten

Salarissen
Sociale lasten
Pensioenlasten
Overige personeelskosten

2019	2018
2.148	2.113
358	367
361	388
200	316
3.067	3.184
31.12.2019	31.12.2018
38,8	40,3

Aantal personeelsleden in dienst

Segmentatie:

Directie
Restauratie
Administratie
Onderhoud
Bijzondere locaties
Overig

Totaal

31.12.2019	31.12.2018
1,0	1,0
9,3	11,0
6,7	7,4
5,0	5,0
7,8	7,0
9,0	8,9
38,8	40,3

11.5. Bezoldiging bestuurders

Dit betreft de specificatie van de statutaire directie
Periodiek betaalde beloningen
Beloningen betaalbaar op termijn
Bonus

2019	2018
192	180
46	38
28	26
266	244

De vennootschap kent geen dertiende maand. Aan de directie zijn geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt. Er is geen regeling bij beëindiging dienstverband. De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap zonder beloning.

11.6. Overige bedrijfslasten

Externe kosten zalenverhuur en projecten
Advieskosten
Algemene kosten

2019	2018
1.121	922
437	420
1.255	989
2.813	2.331

De stijging in de algemene kosten is toe te schrijven aan de inhuur van adviseurs voor het financierings-proces en notariële kosten. In het boekjaar is voor € 220.000 aan taxatiekosten verantwoord voor jaarrekening- en financieringsdoeleinden.

11.7. Accountantshonoraria

Controle jaarrekening
Andere controlewerkzaamheden
Fiscale advisering

2019	2018
91	55
0	0
12	74
103	129

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die zijn uitgevoerd door accountants-organisaties zoals bedoeld in art.1 lid 1 van de Wet toezicht accountantsorganisaties. Conform RJ 390.301 worden de kosten die betrekking hebben op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening in de jaarrekening vermeld, ongeacht of de werkzaamheden al zijn verricht.

11.8. Afschrijvingen overige activa

Immateriële vaste activa, software
Materiële vaste activa, hardware en kantoorinventaris

Afgekochte erfpacht

20192018

3445
124122

158167
131135

290303

11.9. Rentebaten

Ontvangen rente
Bouwrente

20192018

00
12663

12663

11.10. Rentelasten

Rentekosten
Amortisatie contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen

20192018

3.7423.647
149140

3.8913.787

11.11. Vennootschapsbelasting (VPB)

Acute verplichting

Fiscale eenheid Stadsherstel Amsterdam N.V.:
Bij het oprichten van de nieuwe rechtspersoon Stadsherstel Amsterdam N.V. is een fiscale eenheid gevormd met Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V., B.V. AMF Restauratie en Stadsherstel Haarlem B.V. De fiscale eindwaarden van de overgenomen activa en passiva bij splitsing worden onverkort overgenomen als fiscale beginwaarden. Dit is afgestemd met de Belastingdienst.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en verlies-rekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Specificatie berekening boekjaar

Resultaat voor vennootschapsbelasting
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Fiscaal in aanmerking te nemen verkoopresultaten

20192018

41.25042.741
-43.285-38.334
-1.021-1.033

-3.0563.353

Berekende vennootschapsbelasting
Vrijval te betalen bedragen

Last

Effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening (als bate)

20192018

-1.235-828
34875

-1.20247

2,91%-0,11%

De voorlopige aanslag 2018 heeft nog niet tot financiële afwikkeling geleid in 2019. Conform de voorlopige aanslag is het financiële effect verwerkt in de winst- en verliesrekening resulterend in een bate van € 34k in 2019.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25%. De effectieve belastingdruk is 2,91%. Deze lagere effectieve belastingdruk heeft een aantal oorzaken. Het belastingtarief wordt de komende jaren stapsgewijs verlaagd naar 21,7%. Met name fiscaal vrijgestelde of belaste winstbestanddelen spelen een rol in de bepaling van de fiscale winst en daarmee de effectieve belastingdruk.

Per 1 januari 2019 is nieuwe wetgeving in werking getreden ter voorkoming van belastingontwijking, de 'ATAD' (Anti Tax Avoidance Directive). Het gevolg hiervan is dat rente niet meer aftrekbaar is voor zover dit meer bedraagt dan 30% van de (fiscale) EBITDA en boven een drempel van € 1 miljoen uitkomt. De aftrekbeperking ligt in 2019 rond de € 1,6 miljoen. Dit leidt tot een hogere VPB-last van € 0,4 miljoen. De renteaftrekbeperking als gevolg van de ATAD mag worden verrekend in toekomstige jaren. Gebaseerd op de meerjarenbegroting lijkt hier de komende jaren geen mogelijkheid voor te zijn.

Latente belastingverplichtingen en -vorderingen

Fiscale eenheid Stadsherstel Amsterdam N.V.:
Over het waarderingsverschil van ca. € 200 miljoen tussen posten op de balans (met name panden) en de fiscale balans dient een post latente belastingvordering of -verplichting te worden gevormd. Naar verwachting zal deze post niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. Stadsherstel Amsterdam heeft geen verkoopbeleid en heeft tot doel om panden te behouden. Verkopen vinden incidenteel plaats, waarbij fiscale verkoopwinsten direct weer worden geïnvesteerd en dus niet zullen leiden tot afwikkeling. Derhalve is de (contante) waarde van deze post op nihil gesteld. In samenhang met de herwaardering wordt derhalve geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

Specificatie bate in de winst- en verliesrekening

Berekende last
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen

20192018

-1.20247
00

-1.20247

12. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

voor winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA	REF.	31 DECEMBER 2019	31 DECEMBER 2018
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software		90	80
<i>Materiële vaste activa</i>			
Hardware en kantoorinventaris		95	72
Vastgoedbeleggingen		243.518	215.419
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelneming Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	14.1.	146.775	120.832
Deelneming B.V. AMF Restauratie	14.2.	66.719	53.343
Leningen u.g.	14.4.	72.944	66.719
		221.760	189.593
Som van de vaste activa		465.464	405.164
Viottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		332	323
Belastingen		1.202	256
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.5.	98.299	98.201
Rekening-courant Stichting Stadsherstel Amsterdam		0	0
Overige vorderingen en overlopende activa		183	78
		100.073	98.859
<i>Liquide middelen</i>		7.290	338
Som van de viottende activa		107.362	99.197
		572.826	504.361

PASSIVA	REF.	31 DECEMBER 2019	31 DECEMBER 2018
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen	10.12/10.13	61.804	61.804
Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen	10.12/10.14	90	90
Agioreserve preferente aandelen	10.15	41.381	41.381
Herwaarderingsreserve	10.16	314.177	270.893
Overige reserve	10.17	15.925	19.176
Voorgestelde dividenduitkering	10.17	0	3.090
		433.376	396.433
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening asbestsanering		1.485	1.334
Voorziening onrendabele projecten		1.304	
<i>Langlopende schulden</i>			
Achtergestelde leningen		11.000	6.000
Leningen o.g.		60.505	29.936
Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders		38.535	29.614
Langopende onderhoudsverplichting		1.628	1.628
Waarborgsommen		738	642
Egalisatierekening erfpachtrechten		68	71
		112.474	67.891
<i>Kortlopende schulden</i>			
Crediteuren		2.015	2.801
Aflossingsverplichting langlopende schulden		15.237	16.315
Vooruitontvangen huur		574	453
Belastingen		149	79
Overige schulden en overlopende passiva		918	9.083
		18.893	28.731
<i>Rekening-courant banken</i>			
		5.248	9.819
		572.826	504.361

13. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING 2019

x € 1.000

Resultaten uit deelnemingen na belasting
Overige baten en lasten na belasting

Totaal resultaat na belasting

2019	2018
32.167	29.026
7.881	13.762
40.049	42.788

Specificatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deelnemingen
Stadsherstel Amsterdam N.V.

2019
27.608
9.247
36.855

De financiële gegevens van Stadsherstel Amsterdam N.V. zijn verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening en daarom wordt gebruikt gemaakt van artikel 2:402 BW voor de presentatie van de winst- en verliesrekening.

14. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

x € 1.000

Algemeen

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de vennootschappelijke en geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde.

ACTIVA

14.1. Deelneming Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.

Dit betreft een 100% deelneming.

Boekwaarde 1 januari
Resultaat boekjaar

Boekwaarde 31 december

2019	2018
120.832	105.182
25.943	15.650
146.775	120.832

14.2. Deelneming B.V. AMF Restauratie

Dit betreft een 100% deelneming.

Boekwaarde 1 januari
Resultaat boekjaar

Boekwaarde 31 december

2019	2018
66.719	53.343
6.224	13.377
72.944	66.719

14.4. Leningen u.g.

Boekwaarde 1 januari
Mutaties boekjaar

Boekwaarde 31 december

Voor een bedrag van € 2.042.000 betreft dit een lening aan B.V. AMF Restauratie.

2019	2018
2.042	2.042
0	0
2.042	2.042

14.5. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Deze vorderingen zijn als volgt opgebouwd:

Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.
N.V. Amsterdams Monumenten Fonds

31.12.2019	31.12.2018
55.900	56.899
42.399	41.302
98.299	98.201

14.6. Eigen vermogen

Stichting Stadsherstel Cultureel, met een negatieve nettovermogenswaarde, wordt op nihil gewaardeerd. Er is voor deze deelneming geen voorziening opgenomen, omdat Stadsherstel Amsterdam N.V. niet geheel of ten dele garant staat voor de schulden van de deelneming en ook niet de feitelijke verplichting heeft de deelneming in staat te stellen tot betaling van haar schulden.

14.7. Garanties

Stadsherstel Amsterdam N.V. heeft zich hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de uit de rechtshandelingen voortvloeiende schulden van de 100% dochtermaatschappijen op grond van artikel 403 lid 1f van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 11 mei 2020

Directie

- De heer mr. A. Meerstadt MRE - directeur
- De heer drs. M.W.M. van der Burght - adjunct-directeur

Raad van Commissarissen

- De heer drs. H. van der Noordaa - voorzitter
- De heer drs. J.V. Timmermans- vicevoorzitter
- Mevrouw drs. J.E.M. Brinkman RA
- Mevrouw drs. J. Kiers
- Mevrouw drs. D.C. de Kluis
- De heer mr. C.H.T. Koetsier

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST

De statutaire bepalingen zijn als volgt:

Artikel 23

23.1. De Raad van Commissarissen is bevoegd te bepalen welk deel van het saldo van de winst- en verliesrekening zal worden gereserveerd.

23.2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen van de vennootschap groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van de vennootschap, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.

23.3. Indien en voor zover voor de winst van de vennootschap dit toelaat, blijkende uit de door de algemene vergadering vastgestelde winst- en verliesrekening, kan de algemene vergadering besluiten een winstuitkering te doen op de gewone aandelen van een bedrag dat niet groter is dan vijf procent (5%) van het totaal van de op de gewone aandelen gestorte bedragen.

23.4. Indien en voor zover na toepassing van het bepaalde in artikel 23.3 voor uitkering beschikbare winst resteert, kan de algemene vergadering besluiten op de preferente aandelen een winstuitkering te doen van een bedrag gelijk aan een procent (1%) van het nominaal bedrag van de preferente aandelen.

23.5. Indien in enig jaar de winst niet toereikend is voor uitkering overeenkomstig het in artikel 23.3 bepaalde, kan in de volgende jaren, indien de winst in die jaren daartoe toereikend is, boven de in die jaren overeenkomstig het in artikel 23.3 bepaalde uit te keren winst alsnog worden uitgekeerd het verschil tussen het voor enig jaar overeenkomstig het uit artikel 23.3 voortvloeiende bedrag en het over dat jaar aan winst uitgekeerde bedrag.

23.6. Aan geldmiddelen en andere activa van de vennootschap mag geen andere bestemming worden gegeven dan ter bevordering van het doel der vennootschap.



*Fort bij de Liebrug ligt vanuit de trein
volstrekt onzichtbaar midden in de natuur
aan het riviertje de Liede*
XANDER RICHTERS



CONTROLEVERKLARING

Aan:
de directie en de Raad van Commissarissen van
Stadsherstel Amsterdam N.V.

A. VERKLARING OVER DE JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stadsherstel Amsterdam N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit verslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stadsherstel Amsterdam N.V. per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019; en
- ▶ 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 Amsterdam N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

B. 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 preadvies van de Raad van Commissarissen;
- ▶ om de schoonheid;
- ▶ 2019 - Stadsherstel in een oogopslag;
- ▶ 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.

C. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE DIRECTIE VOOR DE JAARREKENING

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond

van genoemd verslaggevingssysteem moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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 de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door de directie 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;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de directie en 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.

Den Haag, 11 mei 2020
Baker Tilly (Netherlands) N.V.

M.J. de Graaf RA



AANDEELHOUDERS

AANDEELHOUDERS MET EEN BELANG 5% OF MEER PER 31 DECEMBER 2018 IN ALFABETISCHE VOLGORDE

- ▶ ABN AMRO BANK N.V.
- ▶ ASR LEVENSVERZEKERING N.V.
- ▶ COÖPERATIEVE RABOBANK U.A.
- ▶ DE NEDERLANDSCHE BANK N.V.
- ▶ GEMEENTE AMSTERDAM
- ▶ ING BANK N.V.
- ▶ JANIVO STICHTING
- ▶ NATIONALE-NEDERLANDEN LEVENSVERZEKERING MAATSCHAPPIJ N.V.



Bouwtekening
Haarlemmerpoort uit 1838
STADSARCHIEF AMSTERDAM

PANDENLIJST

Het Seinwezen - Kinderhuissingel 4, Haarlem
XANDER RICHTERS



PANDENLIJST
op adres

Aankoop
Gerestaureerd

Aankoop
Gerestaureerd

Aankoop
Gerestaureerd

Aankoop
Gerestaureerd

A

Achtergracht 34	1968	1973
Achtergracht 36-38 / Amstel 316-318	1969	1973
Ambonplein 61-63-67-73-79 (Gerardus Majellakerk)	1992	2012
Amstel 81 / Nieuwe Kerkstraat 2	1968	1973
Amstel 87	1958	1962
Amstel 95	1958	1972
Amstel 97	1958	1971
Amstel 99	1972	2009
Amstel 176	1983	1989
Amstel 262	1963	1964/1998
Amstel 264	1967	1969
Amstel 266	1967	1969
Amstel 268	1960	1967
Amstel 282	1969	2013
Amstel 316-318 / Achtergracht 36-38	1969	1973
Amstelveld 2	1986	1990
Amstelveld 4	1986	1990
Amstelveld 6	1986	1990
Amstelveld 8	1986	1990
Amstelveld 10 (Amstelkerk)	1986	1990
Amstelveld 12	1986	1990

B

Barndesteeg 5	2016	2017
Barndesteeg 8	1994	1992
Barndesteeg 10	1994	1992
Barndesteeg 12	1994	1992
Barndesteeg 14-16	1994	1992
Bergstraat 2	2012	2013
Bergstraat 4	2012	2013
Bethaniënstraat 14	1992	1992
Bethaniënstraat 3A	1998	2000
Bethaniënstraat 5	1998	2000
Beulingstraat 15	1978	1982/2011
Beulingstraat 17	1978	1982/2011
Bickersgracht 30	1974	1978
Bilderdijkkade 60-62 / Tollenstraat 60-61 (De Hallen)	2013	2015
Binnen Brouwersstraat 2	1990	1993
Binnen Brouwersstraat 22	1981	1994
Binnen Visserstraat 9-11	1990	1997
Binnen Visserstraat 13-15A	19 95	1997
Binnen Visserstraat 15B-17	1995	1997
Binnen Visserstraat 23	1997	1997
Binnenkant 36	1962	1973
Binnenkant 37	1971	1973
Binnenkant 51 / Kalkmarkt 12-13	1963	1971
Bloemgracht 4	1963	1968
Bloemgracht 32	1961	1970
Bloemgracht 34	1957	1963
Bloemgracht 36	1957	1963
Bloemgracht 37	1971	1977
Bloemgracht 39	1976	1992

Bloemgracht 42	1959	1999
Bloemgracht 166	1966	1992/2008/2011
Broekergouw 10	2002	
Broekergouw 12	2002	
Brouwersgracht 62 / Herenmarkt 23-25-27	1971	1976
Brouwersgracht 97	1963	1972
Brouwersgracht 99	1966	1972
Brouwersgracht 101 / Prinsengracht 1	1968	1972
Buiksloterdijk 224	1971	1974
Buiksloterdijk 434	2002	
Buiksloterdijk 444	2002	
Buiten Wieringerstraat 1 / Droogbak 17	1958	1976

D

De Ruijterkade 144-147-149-150 (Brandweerkazerne)	2006	2011
De Ruijterkade (NACO-huisje)	2016	
Dirk van Hasseltssteeg 1-3	2000	2007
Dirk van Hasseltssteeg 2-4	2004	2007
Droogbak 17 / Buiten Wieringerstraat 1	1958	1976
Dwars Spinhuissteeg 5 / Spinhuissteeg 5	1984	1993
Dwars Spinhuissteeg 7 / Spinhuissteeg 3	1984	1993
Dwars Spinhuissteeg 9-11-13 / Spinhuissteeg 1A	1984	1993

E

Eerste Laurierdwarstraat 23	2019	
Eerste Laurierdwarstraat 50	1990	2001
Eerste Looiersdwarstraat 11 / Oude Looiersstraat 55	1991	1995
Eerste Weteringdwarstraat 30	1989	2006
Eerste Weteringdwarstraat 70 / Vijzelgracht 4-6-8	2010	2011
Egelantiersgracht 13	1971	1978
Egelantiersgracht 35	1971	1979
Egelantiersgracht 37	1971	1979
Egelantiersgracht 39	1971	1979
Egelantiersgracht 46	1974	1987
Egelantiersgracht 48	1974	1987
Egelantiersgracht 51	1968	1974
Egelantiersgracht 53	1968	1974
Elandsgracht 43	1981	1984
Enge Kerksteeg 3 / Oudekerksplein 32 (VVE)	1993	1994

F

Flevopark 11-12	2007	2011
Flevopark 13 (Flevo Gemaal)	2007	2010
Foeliedwarstraat 40, 42, 50, 52	2014	
Funenkade 5 (Molen de Gooyer)	2018	

G

Gasthuismolensteeg 8	1988	
Geldersekade 3	1959	1960/2012
Geldersekade 10 / Oudezijds Kolk 1	1989	1992

Geldersekade 12	1969	1984
Geldersekade 14 / Oudezijds Kolk 3	1997	2002
Geldersekade 15	1992	2018
Geldersekade 53	1959	1963/1996
Geldersekade 78	2004	
Geldersekade 121	1963	1982
Groenburgwal 42 (Christ Church)	2018	

H

Haarlemmer Houttuinen 47 / Haarlemmerstraat 124-126 (Posthoornkerk)	1996	1998/2012
Haarlemmer Houttuinen 65A / Korte Prinsengracht 5	1959	1964
Haarlemmerdijk 55	1974	1986
Haarlemmerplein 58 (Haarlemmerpoort)	2018	
Haarlemmerstraat 1 (VVE)	1980	1996
Haarlemmerstraat 3 (VVE)	1984	1996
Haarlemmerstraat 46	2009	2012
Haarlemmerstraat 48	1981	1984
Haarlemmerstraat 124-126 / Haarlemmer Houttuinen 47 (Posthoornkerk)	1996	1998/2012
Haarlemmerweg 465 (Molen de Bloem)	2018	
Haarlemmerweg 701 (Molen de 1200 Roe)	2018	
Halmaheirastraat 28	2003	
Hannie Dankbaarpassage 1-19 (De Hallen)	2014	2015
Herengracht 35	1961	1964
Herengracht 249	1958	2010
Herengracht 300 / Wolvenstraat 1A	1984	1987
Herengracht 325	1975	1989
Herengracht 366-368 (Cromhouthuizen)	2019	
Herengracht 532 / Reguliersgracht 2	2009	2012
Herenmarkt 9	1975	1984
Herenmarkt 19	1972	1984
Herenmarkt 21	1970	1972
Herenmarkt 23-25-27 / Brouwersgracht 62	1971	1976
Herenmarkt 91-93-95-97-99 (West-Indisch Huis)	1996	1977
Herenstraat 36	1989	1997
Herenstraat 38	1974	1980
Hoogte Kadijk 12	2001	2005
Hoogte Kadijk 62	1995	1992
Hoogte Kadijk 147 / Kruituisstraat 17-25 (Museumwerf 't Kromhout)	1998	2003

J

Jonas Daniel Meijerplein 52 / Nieuwe Herengracht 55	1991	1993
--	------	------

K

Kalkmarkt 7	1978	1999
Kalkmarkt 10	2004	2004
Kalkmarkt 11	1968	1971
Kalkmarkt 12-13 / Binnenkant 51	1963	1971
Keizersgracht 62	1962	1973

Keizersgracht 64	1962	1973
Keizersgracht 99	1966	1971
Keizersgracht 374	2016	2017
Keizersgracht 527	1963	1978
Keizersgracht 539 / Nieuwe Spiegelstraat 22A-22D	1974	1984
Keizersgracht 541	1974	1984
Keizersgracht 543	1974	1984
Keizersgracht 695	1981	1988
Keizersgracht 697	1984	1988
Keizersgracht 703	1961	1970
Kerkstraat 15	1959	2013
Kerkstraat 17	2012	2013
Kerkstraat 184	1984	1989
Kerkstraat 186	1984	1989
Kerkstraat 188	1984	1989
Kerkstraat 192	1998	1998
Kerkstraat 194	1998	1998
Kerkstraat 196	1998	1998
Kerkstraat 198	1998	1998
Kerkstraat 273	1983	1985
Kerkstraat 278	1961	2002
Kerkstraat 280	1961	2002
Kerkstraat 321	1974	1990
Kerkstraat 323	1974	1993
Kerkstraat 328	1969	2000
Kerkstraat 328 / Reguliersgracht 70	1971	2000
Kerkstraat 329	1991	1995
Kerkstraat 396-398	1968	1978
Kerkstraat 400	1970	1978
Kerkstraat 402	1970	1978
Kerkstraat 414	1963	
Kerkstraat 416	1963	
Kerkstraat 418	1963	
Kloveniersburgwal 6	1965	1980
Kloveniersburgwal 8	1965	1980
Kloveniersburgwal 14	1990	1990
Kloveniersburgwal 22-24	1997	2007
Kloveniersburgwal 40	1968	1971
Kloveniersburgwal 44	2012	2014
Koestraat 20-22	1995	1994
Korsjespoortsteeg 5	1983	1983/2005
Korsjespoortsteeg 8	2015	2017
Korsjespoortsteeg 17	1975	2009
Korte Leidsedwarstraat 70	2012	2014
Korte Ouderkerkdijk 45	2013	2014
Korte Prinsengracht 5 / Haarlemmer Houttuinen 65A	1959	1964
Korte Prinsengracht 6	1971	1998
Korte Prinsengracht 7	1959	1964
Korte Prinsengracht 9	1959	1964
Kromme Waal 13	1957	1963
Kruituisstraat 17-25 / Hoogte Kadijk 147 (Museumwerf 't Kromhout)	1998	2003

Landsmeerderdijk 213	2013	2014	Oude Spiegelstraat 1A / Singel 350	1968	1983	Prinsengracht 756 (Kerk De Duif)	1995	2002	Stadionplein 18	2006	2007
Lange Leidsedwardsstraat 31	1988	2008	Oude Waal 6	1977	1984	Prinsengracht 1075	1963	1982/2015	Stoombootweg 1	2002	
Lange Niezel 10	2013	2016	Oudekerksplein 32 (VVE) / Enge Kerksteeg 3	1993	1994	Prinsenstraat 18	1971	1973	Stoombootweg 4	2002	
Lange Niezel 22	1984	1992	Oudemanhuispoort 1A	2010	2012	Professor Tulpstraat 14	2002	2005	Stoombootweg 17	2002	
Langestraat 35	1979	1986	Oudezijds Achterburgwal 156	2011	2013	Professor Tulpstraat 16-18-20	2002	2005			
Langestraat 35G	1979	1986	Oudezijds Achterburgwal 164	2001	2007	Professor Tulpstraat 22-24-26-28	2002	2005			
Langestraat 76A-76B	1962	1975	Oudezijds Achterburgwal 189	1981	2006				Tollenstraat 60-61 / Bilderdijkkade 60-62 (De Hallen)	2013	2014
Langestraat 80	1957	1959/2001	Oudezijds Achterburgwal 191	1981	2006				Tuinstraat 51	1985	1987
Lauriergracht 12	2004	2006	Oudezijds Achterburgwal 193	1981	2006	Raamdwardsstraat 9-11 / Leidsegracht 106	1995	1999	Tuinstraat 53-55	1985	1987
Lauriergracht 21	1985	1989	Oudezijds Achterburgwal 195	1981	2006	Raamsteeg 6	2010	2012	Tuinstraat 57	1985	1987
Leidsegracht 61	1957	1973	Oudezijds Achterburgwal 199 / Rusland 3-5	1999	2002	Rapenburg 93	2014	2019	Tuinstraat 59-61	1985	1987
Leidsegracht 106 / Raamdwardsstraat 9-11	1995	1999	Oudezijds Armsteeg 6-28	2008	2010	Reestraat 5	1980	1982	Tussen Kadijken 17-19-21	1982	1992
Linnaeusstraat 35G (Muiderkerktoren)	2012	2013	Oudezijds Kolk 1 / Geldersekade 10	1989	1992	Reestraat 15	1972	1977	Tweede Goudsbloemdwardsstraat 6	1981	1990
Looiersgracht 2-4	1969	1979	Oudezijds Kolk 3 / Geldersekade 14	1997	2002	Reestraat 17	1972	1977	Tweede Goudsbloemdwardsstraat 10	1981	1990
			Oudezijds Voorburgwal 1	1973	1993	Reguliersgracht 2 / Herengracht 532	2009	2012	Tweede Weteringdwardsstraat 5-7	1972	1975
			Oudezijds Voorburgwal 2	1993	1994	Reguliersgracht 11-13	1977	1982	Tweede Weteringdwardsstraat 71-73	2004	2005
Marnixstraat 58	1997	1998	Oudezijds Voorburgwal 4	1966	1975	Reguliersgracht 19	1959	1961	Tweede Wittenburgerdwardsstraat 133 (Groenland)	2005	2005
Marnixstraat 291-295	2012		Oudezijds Voorburgwal 7	1962	1999	Reguliersgracht 63	1974	2003			
Muidersstraat 24-26-30	1995	1995	Oudezijds Voorburgwal 28 (Veilinghuisje)	2001	2008	Reguliersgracht 65-67	1974	1990			
Muidersstraat 28-32 / Nieuwe Herengracht 71	1995	1995	Oudezijds Voorburgwal 30 (voorhuis)	1995	2006	Reguliersgracht 70 / Kerkstraat 328	1971	2000	Utrechtsedwardsstraat 106	2001	2003
			Oudezijds Voorburgwal 30 (achterhuis)	1999	2006	Reguliersgracht 95	1988	2007	Utrechtsestraat 135 / Utrechtsedwardsstraat 71	1988	1991
			Oudezijds Voorburgwal 61	1958		Rietlandpark 371-401	2018	2018	Utrechtsestraat 141	1972	1975
Nieuwe Herengracht 45	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 67	2009	2012	Runstraat 4	1988	2009			
Nieuwe Herengracht 47	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 224-226 / Servetsteeg 11	1996	1997	Runstraat 29	1966	1997			
Nieuwe Herengracht 49	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 228	1995	1994	Rusland 3-5 / Oudezijds Achterburgwal 199	1999	2002	Valeriusplein 7-8	2012	2014
Nieuwe Herengracht 51	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 232	1993	1995	Rusland 10-12	1999	2003	Van Ostadestraat 149 (Oranjekerk)	1998	2000
Nieuwe Herengracht 53	1991	1993	Overtoom 371	1999	2004	Rusland 27	1999	2002	Vijzelgracht 1	1967	1971
Nieuwe Herengracht 55 / Jonas Daniel Meijerplein 52	1991	1993	Overtoom 373	1999	2004	Ruysdaelkade 2-4 (Rioolgemaal F)	1994	1996/2000	Vijzelgracht 4-6-8 / Eerste Weteringdwardsstraat 70	2010	2011
Nieuwe Herengracht 71 / Muiderstraat 28-32	1995	1995							Vijzelgracht 39	1969	2001
Nieuwe Herengracht 219-221	1974	1979	Passeerdersgracht 6	1982	1985		2019		Vijzelgracht 47	2000	2009
Nieuwe Keizersgracht 37	1962	1964/1996	Piet Heinkade 179-181 (Pakhuis De Zwijger)	2005	2006	Sarphatistraat 500 (Muiderpoort)	2019		Vijzelgracht 63	2000	2003
Nieuwe Keizersgracht 39	1962	1964/1997	Pijlsteeg 33-53	1994	1996	Servetsteeg 11 / Oudezijds Voorburgwal 224-226	1996	1997	Vondelpark 6B-6C (Meststallen)	2006	2005
Nieuwe Kerkstraat 2A	1971	1973	Pijlsteeg 57-63	1994	1995	Singel 1 / Stromarkt 4	1975	2005	Vondelstraat 41	2012	2013
Nieuwe Kerkstraat 2 / Amstel 81	1968	1973	Plantage Kerklaan 21	1992	2000	Singel 135	1957	2009	Vondelstraat 120 (Vondelkerk)	1996	1986/2000/2004
Nieuwe Looiersstraat 25-27	1983	1997	Prins Hendrikkade 87	1969	1992	Singel 157	1969	1983	Vondelstraat 140 (Hollandsche Manege)	2018	
Nieuwe Nieuwstraat 19	1988	1997	Prinsengracht 1 / Brouwersgracht 101	1968	1972	Singel 159	1969	1983			
Nieuwe Nieuwstraat 27	1989	1997	Prinsengracht 1A	1971	1986	Singel 346	1963	2001			
Nieuwe Prinsengracht 29	1957	1968/2011	Prinsengracht 1A	1971	1986	Singel 350 / Oude Spiegelstraat 1A	1968	1983	Warmoesstraat 15	2009	2012
Nieuwe Prinsengracht 43-45-47-49-51-53	2012	2014	Prinsengracht 3	1971	1986	Singel 368	1976	1986	Westerkade 24-25	2012	2013
Nieuwe Spiegelstraat 22A-22D / Keizersgracht 539	1974	1984	Prinsengracht 5	1971	1986	Singel 496	1958	1965	Weteringstraat 1 / Prinsengracht 600	1974	1977
Nieuwe Spiegelstraat 22B-22C-22E	1974	1984	Prinsengracht 8	1961	1967	Sint Annenstraat 10	1994	1995	Weteringstraat 19	1961	1974
Nieuwezijds Voorburgwal 38	1960	1963	Prinsengracht 25	1963	1969/2019	Sint Annenstraat 12	1994	1995	Wijkergouw 6 (Schellingwouderkerk)	1998	2000
Nieuwezijds Voorburgwal 95-97 / Sint Nicolaasstraat 67-71-75	1978	1985	Prinsengracht 142-144	1962	1966	Sint Annenstraat 14	1994	1995	Wingerdweg 28-34	2002	2005
			Prinsengracht 146	1962	1966	Sint Annenstraat 16	1994	1995	Wingerdweg 98	2010	2011
			Prinsengracht 148	1962	1966	Sint Anthoniesbreestraat 69 / Sint Anthoniesluis 25 (Huis de Pinto)	1998	1975	(Kinderdagverblijf Johanna Margaretha)		
Nieuwezijds Voorburgwal 151	1973	1975/2011	Prinsengracht 206	1985	1987/2003	Sint Jansstraat 24-42	1983	1992	Wittenburgergracht 197-199-201	1984	1987
Nieuwezijds Voorburgwal 282	2019		Prinsengracht 300	1957	1962	Sint Jansstraat 44-46	1983	1992	Wittenburgergracht 205-207-209	1984	1987
Noorder Idijk 109	2002	2017	Prinsengracht 333	1961	1967	Sint Nicolaasstraat 49	1978	1982	Wolvenstraat 1A / Herengracht 300	1984	1987
Noorderdwardsstraat 7	1986	2010	Prinsengracht 337	1959	1967	Sint Nicolaasstraat 51-57 (Blaeu Erf)	1978	1982			
Noorderkerkstraat 2	1985	2008	Prinsengracht 339	1959	1967	Sint Nicolaasstraat 59 (Blaeu Erf)	1978	1982			
Noorderstraat 15-17	2019		Prinsengracht 451	1969	1974	Sint Nicolaasstraat 63-75	1978	1982	Zamenhofstraat 28A	2005	2008
Noorderstraat 39 A-C-E-G	1976	1991	Prinsengracht 457	1974	1986	Spinhuissteeg 1A / Dwars Spinhuissteeg 9-11-13	1984	1993	Zandhoek 13	1957	1959/1996
Noorderstraat 39 B-D-F-H	1995	1991	Prinsengracht 459	1974	1986	Spinhuissteeg 3 / Dwars Spinhuissteeg 7	1984	1993	Zandhoek 14-15	1961	1978
Noordhollandschkanaaldijk 24	2002		Prinsengracht 600 / Weteringstraat 1	1974	1977	Spinhuissteeg 5 / Dwars Spinhuissteeg 5	1984	1993	Zeeburgerdijk 50-52-54 (Gemaal Zeeburg)	1997	1991
			Prinsengracht 602	1971	1978	Spinhuissteeg 12	2014	2017	Zonneplein 29-30-30A (Zonnehuis)	2002	2005
			Prinsengracht 646	1967	1971	Spuistraat 61	2013	2014	Zuideinde 428-430 (in erfpacht)	2011	2013
Obiplein 18 (Pastoor Hesseveldschool)	2001	2004	Prinsengracht 648	1967	1971	Spuistraat 255A-255B	1978	1990	Zwarte pad 30 (Akermolens)	2008	2010
Oude Looiersstraat 55 / Eerste Looiersdwardsstraat 11	1991	1995	Prinsengracht 754 (Pastorie De Duif)	1995	2002						

IN ERFPACHT UITGEGEVEN - IN AMSTERDAM

Bethaniënstraat 7	1998	2000
Binnen Visserstraat 19-21	1997	1997
Buiksloterdijk 228	1973	1983
Buiksloterdijk 230	1976	1986
Eerste Laurierdwardsstraat 48	2001	2001
Herengracht 361	1959	1962
Keizersgracht 677	1960	1963
Paardenstraat 1	1967	1970
Prinsengracht 335	1959	1967

BEVERWIJK

Vuurlinie 1 (Fort aan den Sint Aagtendijk)	2016	
--	------	--

DIEMEN

Hartveldseweg 23 (De Hoop)	1996	1998
Overdiemerweg 37 (Kustbatterij Fort Diemerdam)	2006	2012
Overdiemerweg 41 (Boerderij Zeehoeve)	2003	2005
Venserkade 112 (Vensermolen)	2011	2014

DURGERDAM

Durgerdammerdijk 97	2002	2005/2011
Durgerdammerdijk 101 (Kapel Durgerdam)	2009	2013

HAARLEM

Antoniestraat 5-7-11 / Hagestraat 2-12 (Rosenstock-Huessy Huis)	2015	
Begijnhof 20	1969	1972
Groot Heiligland 26	2007	2011
Kenapark 6	2018	
Kenapark 8	2018	
Kinderhuissingel 1 (Seinwezen)	2019	
Kleverlaan 9 (Huis ter Kleef)	2016	2017
Spaarne 11	2007	2009
Spaarnwouderstraat 68-68A	2009	2011
Spaarnwouderstraat 72-72A-72B	2009	2011
Spaarnwouderstraat 74 / Spiegelstraat 2B	2009	2011
Spaarnwouderstraat 76 / Spiegelstraat 2A	2009	2011
Spiegelstraat 4	2009	2013
Spiegelstraat 6-8	2009	2013
Spiegelstraat 8A	2009	2013
Vrouwestraat 12 (Bakenesserkerk)	2009	2010

HAARLEMMERLIEDE

Liedeweg 9 (Fort bij de Liebrug)	2019	2019
----------------------------------	------	------

HEEMSKERK

Kerklaan 1	2019	
------------	------	--

HEEMSTED E

Camplaan 18 (Pinksterkerk)	2018	2019
Wilhelminaplein 4-6	2013	2016
Wilhelminaplein 12	2015	

HOOFDDORP

Rijnlanderweg 878 (Boerderij den Burgh)	2012	2013
Rijnlanderweg 884-898 en 989 (Batterij aan den Slotenweg)	2018	2018

KOOG AAN DE ZAA N

Hoogstraat 4 (De Waakzaamheid)	2017	2017
Lagendijk 1	2018	2019
Lagendijk 3A en 3B	2018	

LANDSMEER

Noordeinde 124	2014	2018
----------------	------	------

LEIDEN

Hoge Morsweg 140	2019	
------------------	------	--

NEDERHORST DEN BERG

Slotlaan 4 (Kasteel Nederhorst)	2019	
---------------------------------	------	--

NIEUW-VENNEP

Hoofdweg 1327 (Margaretha's Hoeve)	2017	
------------------------------------	------	--

OOSTHUIZEN

Etersheim 8 (Schooltje van Dik Trom)	2011	2012
--------------------------------------	------	------

OUDEKERK AAN DE AMSTEL

Binnenweg 2 (Molen De Zwaan)	2016	
------------------------------	------	--

RANSDORP

Dorpsweg 55 (Kerk van Ransdorp)	2003	2006
Dorpsweg 59 (vm. Raadhuis van Ransdorp)	2018	

SCHERMERHORN

Oosteinde 2 (Grote Kerk)	2016	2017
--------------------------	------	------

SLOTEN

Dorpsplein 1 (Politiebureautje)	2017	
---------------------------------	------	--

SPAARNDAM

Lagedijk 13 (Molen De Slokop)	2016	
-------------------------------	------	--

UITGEEST

Busch en Dam 13 (Fort aan den Ham)	2012	2017
Lagendijk 22 (Fort bij Krommeniedijk)	2016	2017

WEESP

Oudegracht 69 (Van Houtenkerk)	2009	2013
--------------------------------	------	------

WESTZAAN

Zuideinde 233 (Zuidervermaning)	2018	2018
---------------------------------	------	------

ZAANDAM

Westzanerdijk 150 (Fronik boerderij)	2019	
Westzijde 38	2016	
Westzijde 75 (Bullekerk)	2019	
Westzijde 185	2018	

ZAANDIJK

Kerkstraat 10-26 (Zaandijkerkerk)	2013	2017
-----------------------------------	------	------



STADSHERSTEL BUITEN AMSTERDAM

45 KM BUITEN HET STADSCENTRUM

COLOFON

JAARVERSLAG 2019

Stadsherstel Amsterdam N.V.

CONCEPT, TEKST EN REDACTIE

Monique Hollenkamp

ONTWERP

Xander Richters

DRUK

Joh. Enschedé

FOTO OMSLAG

Xander Richters

ADRES

Amstelveld 10

1017 JD Amsterdam

Telefoon 020 5200060

Internet www.stadsherstel.nl

E-mail info@stadsherstel.nl

*Dit jaarverslag is geheel
FSC-gecertificeerd geproduceerd*

XANDER RICHTERS



