



JAARVERSLAG 2020



STADSHERSTEL
AMSTERDAM N.V.
JAARVERSLAG
2020



◀
2020, renovatie
van de Amstelkerk
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
Bleijs' Pastorie eindelijk in bezit	46
Huis aan de Melkmeisjesbrug	48
'Liefdadigheidshofje' uit de jaren vijftig	50
Verrassingen te over	52
Eigen huis weer op orde	56
Huis Duinlust - herlevend verleden	58
Een top voor het jubileumpand	60
Genieten onder hoogspanning	62
Nieuw en oud in Margaretha's Hoeve	64
Beeldbepalend rijksmonument	68
Jaarrekening 2019	72
Overige gegevens	106
Controleverklaring	108
Aandeelhouders	111
Pandenlijst	112
45 km buiten het stadscentrum	120
Colofon	



Entree van de Amstelkerk (ca. 1980); nadat de restauratie was voltooid kon Stadsherstel in 1990 haar kantoor naar Amstelveld 10 verhuizen
STADSARCHIEF AMSTERDAM



MISSIE

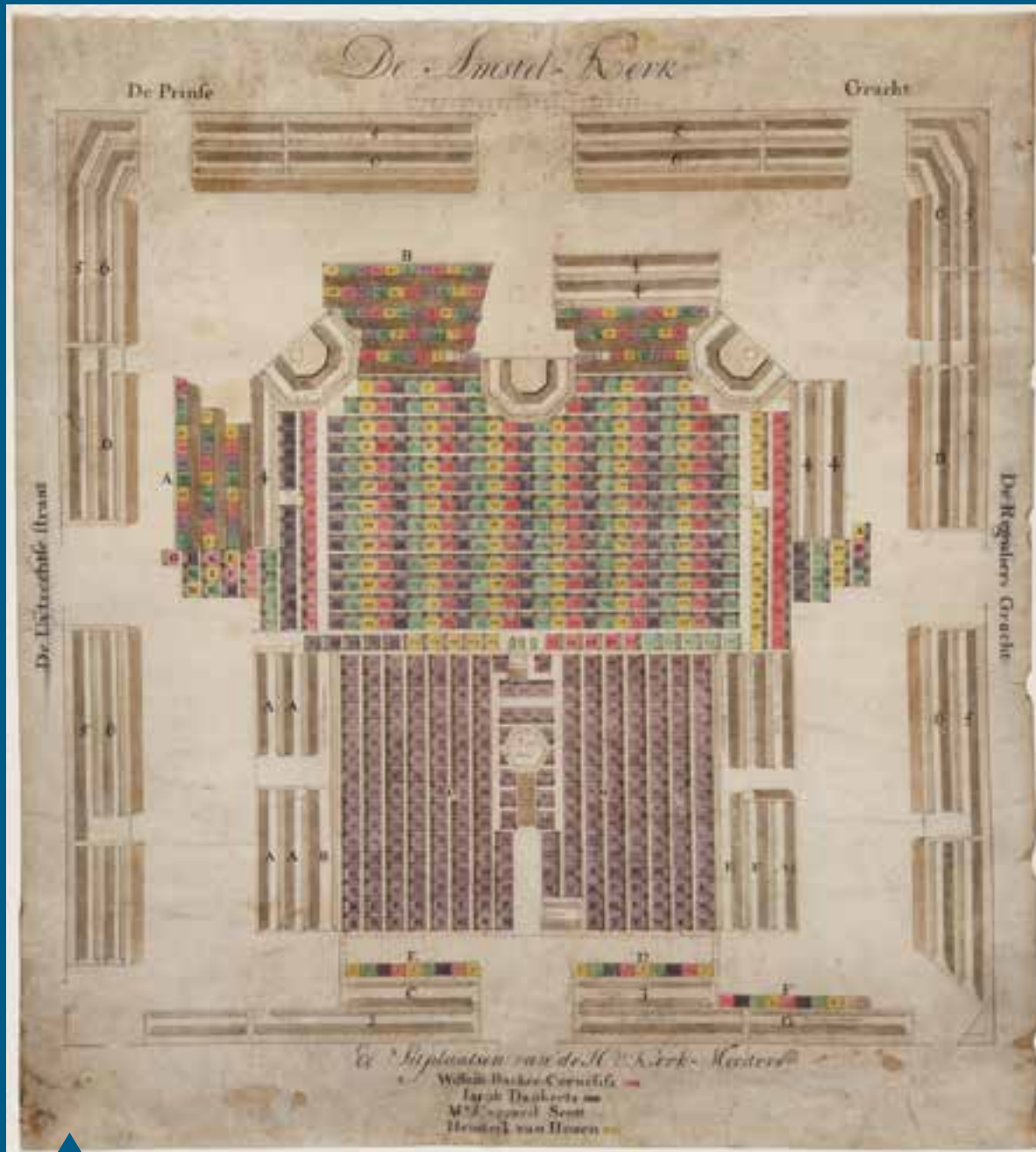
Stadsherstel Amsterdam redt monumenten en beeldbepalende panden door ze zorgvuldig te restaureren, een passende bestemming te geven en te verhuren. De panden worden in bezit gehouden, waarmee een goede staat van onderhoud blijft gegarandeerd. Zo levert de organisatie een belangrijke bijdrage aan:

- ▶ 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 zevenhonderdvijftig 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.

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIE



Plattegrond op perkament (1702) van het interieur van de Amstelkerk, met daarop aangegeven de zitplaatsen van de kerkmeesters; Maurits Walraven, Collectie Atlas Kok
STADSARCHIEF AMSTERDAM

RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

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

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 2020 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 7 april 2021 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 12 mei 2021 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 de verstreckende gevolgen van de verspreiding van het coronavirus en de maatregelen die de rijksoverheid heeft genomen ter beperking daarvan. Deze maatregelen hadden in 2020 grote gevolgen voor huurders in de getroffen sectoren van de vastgoedportefeuille en daarmee voor de bedrijfsopbrengsten van Stadsherstel Amsterdam N.V. in 2020. In het bestuursverslag worden die gevolgen toegelicht. Het Centraal Planbureau voorspelt dat de economie in 2021 weer zal aantrekken, mits de samenleving de coronapandemie onder controle krijgt. De regio Amsterdam is, in vergelijking met de rest van Nederland, aanzienlijk harder getroffen door de coronacrisis. Dit heeft onder andere te maken met de sterke afhankelijkheid van toerisme, internationale handel en luchtvaart. Stadsherstel Amsterdam verwacht dat 2021 in financieel opzicht een zwaar jaar zal worden. Er zullen substantiële huurkortingen moeten worden verleend aan ondernemers in de sectoren horeca, retail en cultuur, die zonder tegemoetkoming kunnen failleren. Daarnaast wordt gevreesd voor een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille in deze sectoren, wat het resultaat negatief zal beïnvloeden. Om de kapitaalpositie van Stadsherstel tijdens

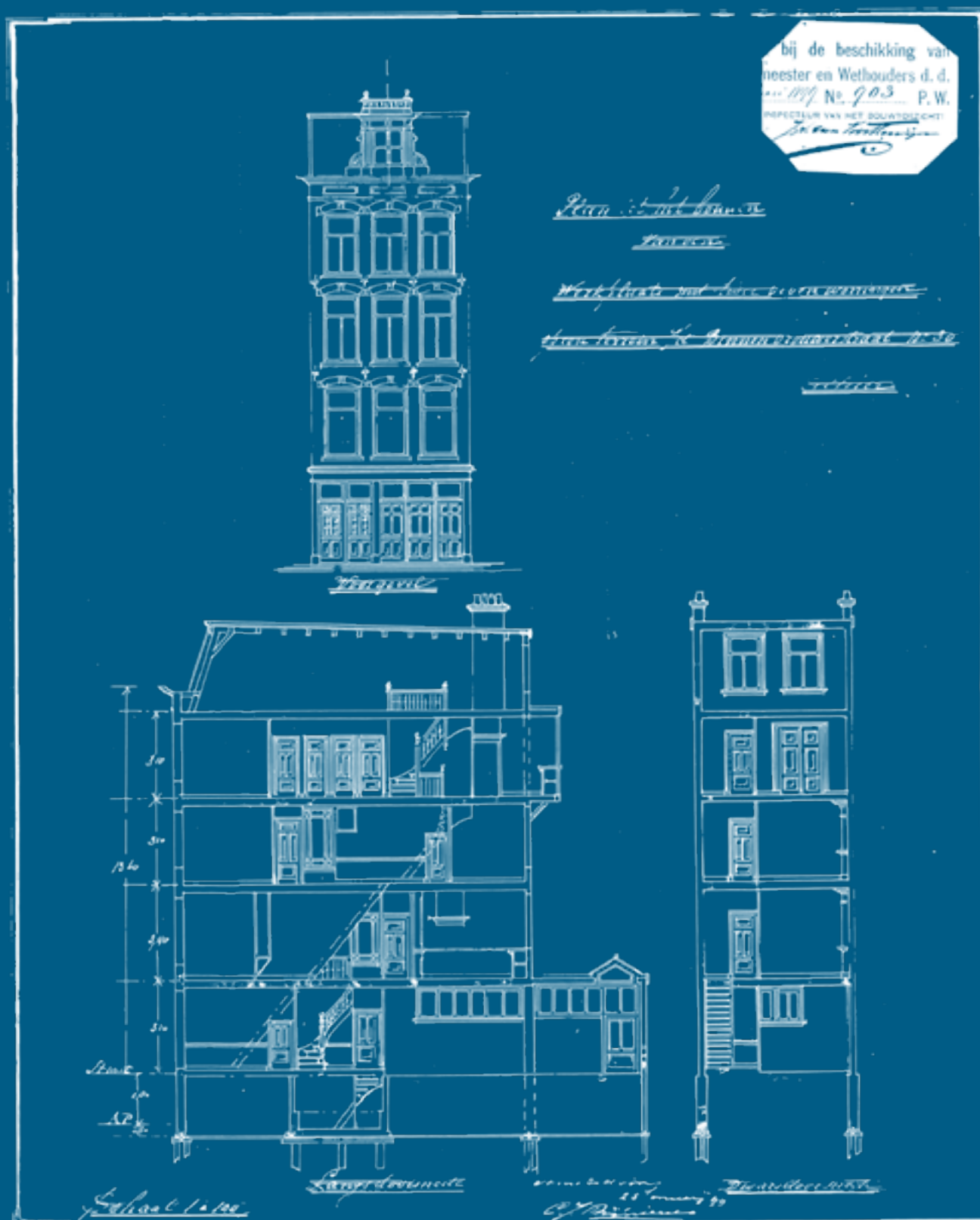
de onzekere coronaperiode te beschermen, stelden directie en onze Raad voor om over het jaar 2019 voorsnag geen dividend uit te keren. Nu de jaarcijfers over 2020 bekend zijn, achten Raad en directie het verantwoord om alsnog over 2019 en over 2020 dividend uit te keren.

Wij stellen u voor om:

- ▶ de jaarrekening 2020 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 2,5% dividend over de verslagjaren 2019 en 2020 aan de houders van gewone aandelen en 0,5% dividend aan houders van preferente aandelen uit te keren.

GEVOLGDE WERKWIJZE

In 2020 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 de gevolgen van de verspreiding van het coronavirus en de gevolgen daarvan voor de bedrijfsvoering van Stadsherstel, financiële scenario's 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 2020 maandelijks overleg met de directie, vooral over de gevolgen van de coronacrisis met bijbehorende maatregelen en financiële scenario's, maar ook over de meerjarenstrategie, de liquiditeitspositie, de voortgang van de asbest- en verduurzamingsoperatie, de leningenportefeuille, personeelszaken en de



‘Plan tot het bouwen van een werkplaats met twee bovenwoningen op het terrein van de Binnen Brouwerstraat no. 30’ (1899)
ARCHIEF STADHSHERSTEL

voorbereiding van de vergaderingen van de Raad. De auditcommissie besprak met de directie de jaarrekening 2019, de halfjaarcijfers 2020, de begroting 2021, het treasuryjaarplan 2021 en de leningenportefeuille 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, waar 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 17 juni 2020 was de benoeming van benoeming van de heer Alberts aan de orde.

Volgens rooster treden in 2021 af: mevrouw drs. J. Kiers en mevrouw drs. D.C. de Kluis.

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

ten behoeve van de opvolging van mevrouw drs. J. Kiers: ► mevrouw drs. J. Kiers;

ten behoeve van de opvolging van mevrouw drs. D.C. de Kluis: ► mevrouw drs. D.C. de Kluis.

Onder dit preadvies staan de namen van alle commissarissen vermeld. Achter de namen staan zowel geboortejahr 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 2020, af- gezien 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 2020 vastgesteld op 15% van het vaste salaris. Die ligt daarmee op een lager niveau dan de variabele beloning van 2019. De beloning is in lijn met het door de aandeelhouders vastgestelde beloningsbeleid en de uitkomsten van de marktvergelijking, uitgevoerd door de Hay Group. 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 mr. G-. J. Alberts MRE. De auditcom- missie bespreekt de jaarrekening, de halfjaar- cijfers en de begroting met de directie en de accountant 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, door de coronacrisis beheerste jaar, voor de vennootschap hebben ingezet.

Namens de Raad van Commissarissen, J.V. Timmermans

Amsterdam, 12 mei 2021

RAAD VAN COMMISSARISSEN

	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
dhr. drs. J.V. Timmermans (1960)	2015	2019	2023
mw. J.E.M. Brinkman RA (1966)	2019	-	2023
mw. drs. J. Kiers (1962)	2017	-	2021
mw. drs. D.C. de Kluis (1969)	2017	-	2021
dhr. mr. C.H.T. Koetsier (1969)	2019	-	2023
dhr. mr. G.J. Alberts MRE (1961)	2020	-	2024

De heer Timmermans is lid van de Raad van Commissarissen van de Nederlandse Financie- rings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. Daarnaast is hij lid van de Raad van Commissarissen van Post NL.

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 Cul- turele 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, Board member of the Foundation Hoge Veluwe Fonds en Member of the Advisory Board ITVitae.

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

De heer Alberts is zelfstandig gevestigd con- sultant en lid van ICDI (Investeringscommissie Directe Investerings) Vastgoed OHMG (Ont- wikkeling en Herstructurering Maatschappij) Oost NL en bestuurslid Stichting Eigen Huis Albertus Magnus.

	Restauratie Vastgoed	Financieën Economie Risicomanagement	Management Strategie	Corporate Governance Compliance/audit/ICT	Juridische Zaken
drs. J.V. Timmermans		X		X	
J.E.M. Brinkman RA		X		X	
drs. J. Kiers	X		X		
drs. D.C. de Kluis		X	X		
mr. C.H.T. Koetsier				X	X
mr. G.J. Alberts MRE	X		X		



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 bijna vijfenzeftig jaar geleden dat de gemeente Amsterdam met het idee kwam om de verkrottende 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.

Bijna vijfenzeftig jaar na dato stellen we vast dat Stadsherstel Amsterdam is uitgegroeid tot een professionele, maatschappelijk verantwoord opererende onderneming, die tot nu toe zevenhonderdvijftig monumenten heeft gered.

OOK BUITEN DE STADSGRENZEN

Stadsherstel is haar missie, het redden en behouden van in verval geraakt monumentaal of beeldbepalend gebouwde 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, boerderijen en gemalen. Een aantal krijgt 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 tot een gebied van 45 km rondom de Amsterdamse binnenstad. Zo restaureert Stadsherstel Amsterdam ook in Bennebroek, Beverwijk, Broek in Waterland, Diemen, Durgerdam, Haarlem, Haarlemmerliede, Heemskerk, Heemstede, Hoofddorp, Landsmeer, Leiden, Monnickendam, 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.



*Glas-in-loodraam
van Huis Duinlust in
Bennebroek*
XANDER RICHTERS



Ontwerp (1843) van het orgel van de fa. Bätz uit Utrecht voor de Amstelkerk, Amstelveld
STADSARCHIEF AMSTERDAM

2020 - STADSHERSTEL IN EEN OOGOPSLAG

INVESTERINGEN



10
AANKOPEN
2019 : 13

€ 10,7 MLN
2019 : € 9,9 MILJOEN



20
RESTAURATIES
2019 : 16

€ 8,9 MLN
2019 : € 16,5 MILJOEN



17
RENOVATIES
2019 : 17

€ 1,4 MLN
2019 : € 0,9 MILJOEN

WINST & VERLIES



RESULTAAT
€ 3,7 MLN
2019 : € 3,3 MILJOEN



HUUROMZET
€ 19,9 MLN
2019 : € 20,2 MILJOEN



ONDERHOUD
€ 3,7 MLN (19%)
2019 : € 5 MILJOEN (24%)

ORGANISATIE



WOONEENHEDEN
805 (67%)
2019 : 774 (67%)



ZAKELIJK VASTGOED
393 (33%)
2019 : 378 (33%)



FTE'S
45
2019 : 39



De klokkenstoel
van de Amstelkerk
XANDER RICHTERS

BESTUURSVERSLAG

INLEIDING

In maart 2020 werd Stadsherstel, net als alle organisaties en individuen over de gehele wereld, verrast door de snelle verspreiding van het coronavirus en de daarmee samenhangende overheidsmaatregelen. Onmiddellijk werd duidelijk dat dit verstekkende gevolgen zou hebben voor onze huurders van cafés, restaurants, winkels en culturele ruimtes. Stadsherstel voelt zich zeer betrokken bij haar huurders en heeft in 2020 op vrij omvangrijke schaal uitstel van huurbetaling en huurkorting verleend aan ondernemers in genoemde sectoren, die zonder financiële hulp het hoofd niet boven water konden houden. Verderop in dit bestuursverslag wordt nader ingegaan op de hoogte van de huurkorting en de voorwaarden waaronder deze werd verleend aan de getroffen categorieën.

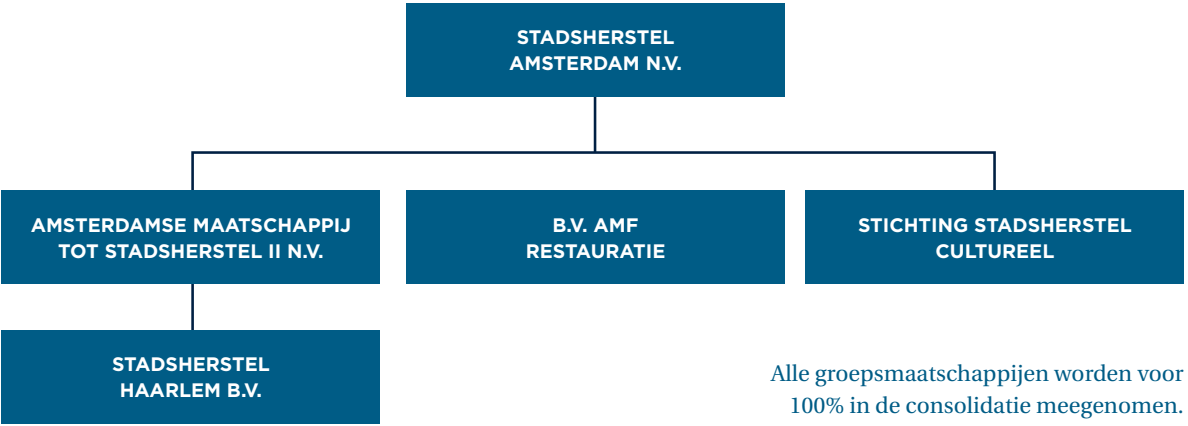
Zoals aangekondigd in het jaarverslag van 2019 onder Vooruitzichten, heeft de verspreiding van het coronavirus en de daarmee samenhangende overheidsmaatregelen flinke gevolgen gehad voor de bedrijfsvoering van Stadsherstel. De financiële impact is aan de onderkant gebleven van de bandbreedte die op grond van de eerste

financiële scenario's in maart 2020 werden verwacht. Er werd rekening gehouden met een verlies aan huurinkomsten van € 2,5 tot € 5 miljoen. Dat heeft zich beperkt tot € 1,85 miljoen, inclusief het verlies aan omzet van onze eigen afdeling Verhuur Bijzondere Locaties. De medewerkers van Stadsherstel hebben sinds maart 2020 zoveel mogelijk thuisgewerkt. Door de flexibiliteit van de medewerkers en de goede ondersteuning op het gebied van ICT was dit mogelijk. Op kantoor was iedere dag een kleine basisbezetting aanwezig, waardoor het primaire proces van restauratie, onderhoud en verhuur doorgang kon vinden.

Ondanks de gevolgen van het coronavirus lukte het in 2020 goed om aan de missie van Stadsherstel bij te dragen. In 2020 werd de restauratie van acht projecten afgerond; van een grote boerderij in Nieuw-Vennep met zestien appartementen voor senioren met dementie, tot een typisch Stadsherstelpand aan de Oudezijds Voorburgwal 61 in Amsterdam. Van twintig monumenten loopt de restauratie over in 2021. Een sprekend voorbeeld van zo'n restauratie is de Hollandsche Manege aan de Overtoom in Amsterdam. Deze bijzondere stadsmanege uit 1882 is in oude luister hersteld,

GROEPSSTRUCTUUR STADHSHERSTEL

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.



Detail van de pui van Brouwersgracht 46
XANDER RICHTERS



Amstelkerk
XANDER RICHTERS

waarbij aandacht werd besteed aan de leefomstandigheden van de paarden. En aan de openbare toegankelijkheid, die mogelijk wordt gemaakt door de Stichting Levend Paardenmuseum.

In het verslagjaar werden tien panden/complexen aangekocht. Een aansprekende aanwinst vormt de Engelbertha Hoeve aan de Hoge Morsweg 140 in Leiden. In deze grote, monumentale boerderij, die jarenlang dienstdeed als horecagelegenheid, worden elf woonappartementen gerealiseerd.

Het bedrijfsresultaat over het jaar 2020 is ondanks de gevolgen van corona redelijk op peil gebleven. De winst- en verliesrekening laat een nettoresultaat van € 10,8 miljoen negatief zien. Het operationele resultaat exclusief de waardeveranderingen van het vastgoed is € 3,7 miljoen positief. De waardeverandering van het vastgoed is € 14,5 miljoen negatief. Deze is als volgt opgebouwd: € 7,2 miljoen negatieve marktwaardeontwikke-

ling op hoofdzakelijk commercieel vastgoed; € 4,5 miljoen bijzondere waardevermindering op nieuw aangekochte panden en; € 2,8 miljoen herwaardering naar kostprijs van in restauratie genomen panden van bestaand bezit.

De begroting voor 2021 gaat uit van een operationeel resultaat dat ongeveer hetzelfde is als dit jaar. Daarbij zijn de ervaringen van 2020 met huurderfing als gevolg van corona geëtrapoleerd. Het zal afhangen van de waardering van de vastgoedportefeuille of dit positieve resultaat negatief wordt beïnvloed door de mutatie herwaardering.

De verspreiding van het coronavirus in Nederland en de nog steeds aanhoudende maatregelen van de rijksoverheid zullen naar verwachting forse gevolgen hebben voor de bedrijfsopbrengsten van Stadsherstel in 2021. Verderop in dit verslag, bij de winstbestemming en de vooruitzichten, zal aandacht worden besteed aan de mogelijke consequenties voor Stadsherstel.



Restauratie van de Fronikboerderij, Westzanerdijk 150 in Zaandam
ARCHIEF STADSSHERSTEL

INVESTERINGEN

In het verslagjaar is voor een bedrag van € 19,6 miljoen inclusief subsidies geïnvesteerd in aankopen en restauratie. Daarnaast werd € 1,4 miljoen besteed aan verbeteringen.

GEREEDGEKOMEN RESTAURATIES

In 2020 werden de volgende gerestaureerde projecten opgeleverd:

- ▶ Hoofdweg 1327 (Margaretha's Hoeve) in Nieuw-Vennep
- ▶ Haarlemmerplein 58 (Haarlemmerpoort) in Amsterdam
- ▶ Kerklaan 1 in Heemskerk
- ▶ Liedeweg 9 (Fort bij de Liebrug) in Haarlemmerliede
- ▶ Oudezijds Voorburgwal 61 in Amsterdam
- ▶ Westzijde 75 (Bullekerk) in Zaandam
- ▶ Kinderhuissingel 1 (Seinwezen) in Haarlem
- ▶ Busch en Dam 13 (Fort aan Den Ham) in Uitgeest (onderdeel genieloods).

RESTAURATIES IN UITVOERING

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

- ▶ Vondelstraat 140 (Hollandsche Manege) in Amsterdam
- ▶ Noorderstraat 15 en 17 in Amsterdam
- ▶ Brouwersgracht 46 in Amsterdam
- ▶ Herengracht 366-368 (Cromhouthuizen) in Amsterdam
- ▶ Eerste Laurierdwarsstraat 23 in Amsterdam
- ▶ Nieuwezijds Voorburgwal 282 in Amsterdam
- ▶ Geldersekade 39 in Amsterdam
- ▶ Hoge Morsweg 140 in Leiden
- ▶ Hagestraat 6-12 (Rosenstock-Huessy Huis) in Haarlem
- ▶ Westzanerdijk 150 (Fronikboerderij) in Zaandam
- ▶ Kenaupark 6-8 in Haarlem
- ▶ Wagenweg 242 in Haarlem
- ▶ J.J. Allanstraat 119-121 in Westzaan
- ▶ Burgemeester P. Ph. Paulplantsoen 1-12 in Broek in Waterland
- ▶ Middendam 5-7 in Monnickendam
- ▶ Schoollaan 72 in Bennebroek
- ▶ Hartveldseweg 24 in Diemen
- ▶ Kerkstraat 414-416 en 418 in Amsterdam
- ▶ Geldersekade 78 in Amsterdam
- ▶ Wilhelminaplein 12 in Heemstede.



Schilderwerk aan het orgel in de Amstelkerk
WILEM VAN ITERSON

ONROERENDE ZAKEN:
AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar werden tien panden/complexen verworven:

- ▶ Binnen Brouwersstraat 30 in Amsterdam
- ▶ Geldersekade 39 in Amsterdam
- ▶ Brouwersgracht 46 in Amsterdam
- ▶ Hoge Morsweg 140 in Leiden
- ▶ Herengracht 366-368 (Cromhouthuizen) in Amsterdam
- ▶ Slotlaan 4 (Kasteel Nederhorst) in Nederhorst den Berg
Levering moet nog plaatsvinden; aankoop is onder voorwaarde dat gemeente akkoord gaat met bestemmingswijziging naar wonen
- ▶ J.J. Allanstraat 119-121 in Westzaan
- ▶ Middendam 5-7 in Monnickendam
- ▶ Schoollaan 72 in Bennebroek
- ▶ Hartveldseweg 24 in Diemen
- ▶ Burgemeester P. Ph. Paulplantsoen 1-12 in Broek in Waterland.

In 2020 is één recht van erfpacht verkocht. Dit betreft de Keizersgracht 677 in Amsterdam.

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 € 3,7 miljoen aan onderhoud uitgegeven. Dat is ongeveer 20% van de totale huurinkomsten. Ondanks de coronacrisis is niet bezuinigd op het onderhoud aan de monumentale vastgoedportefeuille van Stadsherstel. Dat de totale onderhoudslast in de jaarrekening lager is dan 2019 heeft te maken met een hogere onderhoudssubsidie. Aan buitenschilderwerk werd € 0,97 miljoen uitgegeven en aan geveltimmerwerk € 0,42 miljoen. Er werden zes trappenhuisen geschilderd en 49 cv-ketels vernieuwd.

Bij woningrenovaties is tijdens de coronacrisis gestopt met het aanbrengen van verduurzaming ten behoeve van de energietransitie. De op dat moment al opgedragen verduurzamingswerkzaamheden zijn wel uitgevoerd. De panden die het betreft staan hieronder genoemd. Verduurzaming van bestaand bezit zal bij ruimte in de begroting weer worden opgepakt. Bij diverse bedrijfspanden werden in 2020 de bestaande armaturen vervangen door ledverlichting.

Bij Kenaupark 6-8 is gestart met de verduurzaming en groot onderhoud en dit zal in 2021 verder worden uitgevoerd. In de Wingerdweg 28-34 is een huisartsenpraktijk gerealiseerd. Spaarnwouderstraat 74 in Haarlem zal dit jaar worden samengevoegd met het naastgelegen hostel.

Verduurzaming woningen en bedrijfsruimten:

- ▶ Tweede Weteringdwarsstraat 71 D
- ▶ Amstel 262-1
- ▶ Amstel 264-2
- ▶ Begijnhof 20 in Haarlem
- ▶ Beulingstraat 17 A
- ▶ Bloemgracht 4-2
- ▶ Bloemgracht 4-3
- ▶ Brouwersgracht 97-2
- ▶ Dorpsweg 59 in Ransdorp
- ▶ Geldersekade 3-3
- ▶ Herenmarkt 19 A
- ▶ Kenaupark 6 F
- ▶ Kleverlaan 9
- ▶ Kloveniersburgwal 40-2
- ▶ Lauriergracht 12-2
- ▶ Looiersgracht 2
- ▶ Nieuwe Herengracht 45 B
- ▶ Nieuwe Keizersgracht 39 H
- ▶ Oudezijds Achterburgwal 156
- ▶ Oudezijds Voorburgwal 4 B
- ▶ Prinsengracht 5 A
- ▶ Rusland 5 A
- ▶ Singel 346 A
- ▶ Sint Nicolaasstraat 65.

In het verslagjaar werden de volgende woningen/panden grootschalig gerenoveerd en verduurzaamd:

- ▶ Amstel 264-2
- ▶ Amstel 95-2
- ▶ Bloemgracht 4-2
- ▶ Nieuwe Herengracht 45 B
- ▶ Nieuwe Keizersgracht 37-1
- ▶ Overtoom 373 A
- ▶ Overtoom 373 B
- ▶ Prinsengracht 5 A
- ▶ Zonneplein 30.

ASBESTSANERING

Stadsherstel vindt een gezonde leef- en woon-omgeving voor haar huurders 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 nagenoeg alle gevallen waar de situatie niet asbestveilig was, is een sanering uitgevoerd.

In 2020 zijn er minder asbestsaneringen uitgevoerd dan vooraf gepland. De als gevolg van corona onzekere economische situatie en de begrijpelijke terughoudendheid van huurders om werkzaamheden in hun woningen te laten uitvoeren, zorgden voor uitstel van de geplande werkzaamheden. De geplande saneringen hadden geen acuut karakter omdat de betreffende panden asbestveilig zijn. De meest omvangrijke asbestsaneringen zijn in 2020 uitgevoerd in mutatiewoningen aan de Oudezijds Voorburgwal 4 en Bloemgracht 4.

De kosten voor het inventariseren en saneren van asbestbronnen, inclusief het herstellen van de gevolgschade, bedroegen € 0,1 miljoen in 2020. De inmiddels aangepaste reservering voor asbestsanering gaat uit van sanering van alle aangetroffen asbest in de portefeuille in 2021, met uitzondering van vijf panden. De sanering van deze vijf panden, waaronder het West-Indisch Huis in de Haarlemmerstraat, is in verband met de complexiteit van de sanering of bijvoorbeeld de hoge leeftijd van de zittende huurder uitgesteld. Er is nog niet besloten binnen welke termijn deze panden zullen worden gesaneerd. De panden zijn uiteraard wél asbestveilig.

In nieuwverworven panden wordt geregeld asbest aangetroffen. De kosten voor het saneren ervan worden meegenomen in de aankoop- en restauratiekosten en komen daarmee ten laste van de aankoopprijs. In de jaarrekening worden deze kosten verantwoord onder de post 'Beste-de restauratiekosten'.

Ook in 2020 is bij ingrijpende bouwwerkzaamheden aanvullend asbest aangetroffen. Deze

bronnen waren 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 nog altijd goed, maar door de coronacrisis is in de tweede helft van het jaar een daling van de huurprijzen ingezet, voornamelijk in het hogere segment. Dit is te verklaren door een afnemende vraag van expats en internationale studenten en een toename van het aanbod. Zo worden steeds meer woningen die voorheen aan toeristen werden verhuurd nu als huurwoning in het vrije segment aangeboden. Ook kiezen woningzoekenden onder andere door de lage hypotheekrente steeds vaker voor een koopwoning. Daarbij is er een tendens ontstaan dat meer mensen hun heil buiten de stad zoeken en er minder mensen naar de stad trekken.

Er was geen sprake van leegstand in woningen van Stadsherstel, afgezien van frictieleegstand als gevolg van huurmutaties en woningrenovaties. De gemiddelde duur van de frictieleegstand is door de coronamaatregelen wel toegenomen. Zo werden woningen in de meeste gevallen pas geïnspecteerd na het vertrek van de huurder met als gevolg dat er geen aansluitende verhuur plaatsvond. Doordat niet met groepen kon worden bezichtigd, verliep het verhuurproces minder efficiënt dan gebruikelijk; voor bezichtigingen konden minder kandidaten worden uitgenodigd dan normaliter het geval is.

Ook de verhuurbaarheid van bedrijfsruimten in Amsterdam bleef in 2020 op peil. Het grootste deel van deze ruimten is in het centrum van Amsterdam gelegen, waar nog voldoende vraag naar bedrijfsruimte was. Door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus hadden veel winkels en horecaondernemingen het moeilijk, maar met behulp van de overheidssteun en steun vanuit Stadsherstel in de vorm van huurkortingen hebben bijna al deze huurders het hoofd boven water weten te houden. Twee huurders van winkelruimte hebben hun huurovereenkomst moeten beëindigen. Deze winkels zijn inmiddels weer verhuurd. Ook buiten Amsterdam bleef de verhuurbaar-



Restauratieproject Rosenstock-Huessy Huis in Haarlem
ARCHIEF STADSHERSTEL

heid van bedrijfsruimten goed, maar evenals bij de woningen liggen ook hier de huurprijzen aanmerkelijk lager dan in Amsterdam.

Voor 2021 is de verwachting dat de verhuurbaarheid van de portefeuille van Stadsherstel goed blijft, maar het blijft onzeker in hoeverre de coronacrisis hier invloed op zal hebben, zeker als er een einde komt aan de overheidssteun voor getroffen ondernemers. Ook is de vraag in hoeverre de daling van huurprijzen van woningen in het segment boven € 1.500 zal doorzetten. De vraag naar woningen in het segment tussen € 750 en € 1.100 blijft naar verwachting groot. Van de huurprijzen voor bedrijfsruimten is de verwachting dat deze door de invloed van de coronacrisis de komende tijd zullen afvlakken.

VERHUUR VAN WONINGEN

Stadsherstel Amsterdam N.V. verhuurt circa 805 woningen en hanteert een wachtlijst om het aanbod van beschikbare woningen te verdelen. Momenteel staan circa 8.600 personen ingeschreven op deze wachtlijst. Gemiddeld wisselt jaarlijks zo'n 9% van de woningen van huurder. In 2020 is dat percentage ruim 10% (85/805). 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 2020 deed zich geen structurele leegstand voor in de huurwoningen van Stadsherstel, buiten die als gevolg van mutaties in combinatie met renovatie-/asbestsanerings-/verduurzamingswerkzaamheden. De jaarlijkse huurverhoging voor woningen in de vrije sector bedroeg in 2020 2,6%. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stond conform haar huurprijsbeleid verhuurders toe de huurprijs van woningen in de sociale sector te verhogen met 5,1%, ongeacht het inkomen van de huurder. Stadsherstel heeft in 2020 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de huurprijzen voor sociale huurwoningen met een hoger percentage te verhogen voor gevallen waarin het inkomen van de huurder hoog was in relatie tot de huurprijs van de woning, de zogenaamde inkomensafhankelijke huurverhoging.



Een bijeenkomst op anderhalve meter in Museumwerf 't Kromhout
INA KLAMER

VERHUUR VAN BEDRIJFSRUIMTEN

In het verslagjaar was er bij de circa 370 bedrijfsmatige huurcontracten alleen in Hoofddorp sprake van structurele leegstand. Het betreft een ruimte in de zogenoemde batterij aan de Geniedijk aan de Rijnlanderweg die qua uitstraling en locatie niet erg courant is. De huurprijzen voor bedrijfs- en kantoorruimten werden met 2,6% geïndexeerd, conform de contractuele mogelijkheid. In 2020 heeft Stadsherstel tien nieuwe bedrijfsruimten in de verhuur genomen.

VERHUUR VAN BIJZONDERE LOCATIES

De omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties is vanwege corona flink afgenomen in 2020. Van € 1,5 miljoen in 2019 naar € 0,8 miljoen in 2020, onderverdeeld in 80% culturele en 20% commerciële verhuringen.

In het verslagjaar zijn de meeste commerciële verhuringen, zoals diners, congressen en recepties vanaf maart 2020 afgelast of verplaatst naar een later tijdstip in 2020, 2021 en zelfs naar 2022. Voor zowel huwelijken als condoleances gold een restrictie voor het aantal personen dat mocht worden ontvangen in de locaties van Stadsherstel. Dit soort verhuringen heeft op beperkte schaal toch het hele jaar kunnen plaatsvinden. De culturele verhuringen zijn met inachtneming van de voorschriften van het RIVM soms verplaatst, maar soms ook doorgegaan met maximaal dertig personen aan publiek. Stadsherstel heeft in het verslagjaar nieuwe manieren gevonden om haar publiek te blijven bereiken door bijvoorbeeld concerten te streamen en videoproducties op te nemen van de voorstellingen.

Optreden van Hannes
Minnaar in de
Van Houtenkerk
ROB VAN DAM

Tot aan maart 2020 werden de bijzondere locaties volop verhuurd aan de culturele sector. Zoals aan het *Weesp Chamber Music Festival* in de Van Houtenkerk en de vele voorstellingen en concerten in 't Zonnehuis. Aan de commerciële sector werden locaties verhuurd voor een aantal prachtige diners en recepties. Na de eerste lockdown kon in de zomermaanden op kleine schaal toch nog een aantal evenementen worden geprogrammeerd. Zoals het Grachtenfestival en het *Piano Duo Festival* in De Duif, *Table for two* in samenwerking met de Food Line-up in de Vondelkerk en een tijdelijk terras en *Studeren in Stilte bij Stadsherstel* in de Posthoornkerk. Ook de kindervoorstellingen van *So What* in 't Zonnehuis, de Van Houtenkerk, Museum 't Kromhout en Het Seinwezen konden doorgaan met een kleiner publiek. Dit gold ook voor de jeugdserie in samenwerking met de Janivo Stichting in 't Zonnehuis. De locaties van Stadsherstel zijn tijdens de lockdown opengesteld voor diverse musici die niet konden optreden maar wel bij ons konden repeteren en opnemen.

Nieuw in 2020 is dat Stadsherstel op de woensdagavonden een programma startte met zogenoemde 'troostconcerten' in De Duif om bezoekers toch te kunnen laten genieten van mooie muziek, een voorstelling of een lezing. Dit jaar is een samenwerking aangegaan met het *FringeFestival* en aandeelhouder Janivo Stichting. Samen programmeren wij de *Fringe-Friday*-avonden in 't Zonnehuis. Ook zijn er veel studie- en bedrijfscursussen in de kleinere loca-



ties van Stadsherstel bijgekomen. In 2020 heeft Stadsherstel helaas minder bezoekers kunnen ontvangen in haar locaties. Toch werd een groot publiek bereikt door het streamen en de online evenementen. Naast alle culturele en commerciële activiteiten in de gebouwen van Stadsherstel konden de stadskerken in Amsterdam in 2020 door de coronamaatregelen helaas slechts op onregelmatige basis voor het publiek worden opengesteld. De vrijwilligers van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel spelen een belangrijke rol bij deze openstellingen en bij de culturele verhuringen.

Diner-opstelling
in de gerestaureerde
Amstelkerk
AMY KOUWENHOVEN



WAARDERING PORTEFEUILLE

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

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 ruim € 546 miljoen. Per 31 december 2019 bedroeg deze ook € 546 miljoen. Gecorrigeerd na verkoop en vastgoed nieuw in exploitatie is de marktwaarde van de woongelegenheden met 0,46% gestegen en van het bedrijfsmatig vastgoed met 3,77% gedaald.

(1) <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83913NED/table?ts=1582816623818>

WAARDERING PORTEFEUILLE PER 31.12.2020

In exploitatie x € 1.000	2020	2019	Marktwaarde ontwikkeling	Nieuw in exploitatie	Van exploitatie naar Restaurantie	Marktwaarde ontwikkeling
Commercieel	229.235	229.081	-8.647	9.215	0	-3,77%
Wonen	317.095	316.981	1.447	1.025	-2.770	0,46%
Totaal	546.330	546.062	-7.200	10.240	-2.770	-1,32%

Panden nieuw in exploitatie	Marktwaarde x € 1.000
Binnen Brouwersstraat 30, in Amsterdam	1.025
Hoofdweg 1327 (Margaretha's Hoeve) in Nieuw-Vennep	2.965
Kerklaan 1 in Heemskerk	3.060
Liedeweg 9 (Fort bij de Liebrug) in Haarlemmerliede	305
Westzijde 75 (Bullekerk) in Zaandam	435
Kinderhuissingel 1 (Seinwezen) in Haarlem	2.080
Busch en Dam 13 (Fort aan Den Ham) in Uitgeest (onderdeel genieloods)	370
Totaal	10.240

De boekwaarde van deze panden is € 10,3 miljoen, resulterend in een mutatie herwaardering van € 0,05 miljoen positief en een bijzondere waardevermindering van € 0,1 miljoen negatief.

Er zijn vier in exploitatie zijnde panden in restauratie genomen. Dit betreffen: Kerkstraat 414-418 in Amsterdam, Wilhelminaplein 12 in Heemstede,

De marktwaarde in verhuurde staat van de woningen is gestegen met 0,46%. Deze stijging is lager dan gemiddeld voor Amsterdam (1). Voor het commercieel vastgoed geldt dat de stijgende trend van de huurprijsontwikkeling in Amsterdam door de coronacrisis is doorbroken. De 3,8% daling van het commercieel vastgoed is hoger dan de trend. De totale marktwaardeontwikkeling van het bestaande bezit is € 7,2 miljoen negatief. De in exploitatie genomen panden zorgen voor een toename van € 10,2 miljoen.

Geldersekade 78 in Amsterdam en Eerste Laurierdwarstraat 23 in Amsterdam. Deze panden zijn al (langere tijd) in exploitatie geweest en worden nu volledig gerestaureerd. De panden in restauratie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde om voorziene verliezen te kunnen nemen. Het betreft twintig panden waarvoor in 2021 nog restauratie-uitgaven worden gedaan.

De boekwaarde van deze panden is € 26,4 miljoen en de kostprijs € 34,1 miljoen, resulterend in een bijzondere waardevermindering van € 7,6 miljoen.

In restauratie x € 1.000	
Boekwaarde	26.442
Kostprijs	34.081
Bijzondere waardevermindering	7.639
De waardering is extern uitgevoerd door Colliers International. Er is conform de NRVt-regels een hertaxatie uitgevoerd op de update van 2019.	

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%.

Hollandsche Manege,
de foyer in restauratie
JAN REINIER VAN VLIET



ONTWIKKELINGEN

COVID-19

De gevolgen van de verspreiding van het coronavirus voor huurders van horeca-, winkel en culturele ruimten waren in het verslagjaar groot. De langdurige perioden van verplichte sluiting in combinatie met het wegblijven van toeristen bracht deze categorie huurders in grote financiële problemen. Stadsherstel kwam de huurders die aantoonde steun nodig te hebben tegemoet door in mei, juni en juli 50% huurkorting aan te bieden en in augustus, september en oktober 25%. Stadsherstel hoopt dat deze korting, in combinatie met de compensatiemaatregelen van de overheid, ervoor zorgt dat de huurders de coronacrisis in financiële zin kunnen overleven. In de categorie zakelijke huurders werd aan diegenen die zich met grote financiële problemen meldden bij Stadsherstel en verplicht gesloten moesten blijven in november en december ook 50% huurkorting gegeven. Bij niet-verplichte sluiting was dat 25%.

Bij de verhuur van kantoorruimte en woningen hebben zich veel minder financiële probleem-situaties voorgedaan. In schrijnende gevallen is maatwerk verricht. Bijvoorbeeld door in onderling overleg huurders naar een kleinere, beter te betalen huurwoning te laten verhuizen. In genoemde categorieën zijn de huurachterstanden nauwelijks opgelopen. In totaal heeft Stadsherstel € 1,85 miljoen omzetverlies geleden als gevolg van corona. Daarvan is € 0,83 miljoen toe te schrijven aan het hiervoor genoemde verlies aan omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties. Het overige verlies bestaat uit gegeven huurkorting, leegstand en mutatie van de voorziening dubieuze debiteuren. Het omzetverlies was niet van die omvang dat een beroep gedaan kon worden op de regelingen die de overheid heeft getroffen om ondernemers financieel te compenseren, zoals de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid (NOW).

PROFESSIONELE ORGANISATIE VOOR MONUMENTENBEHOUD

Stadsherstel is een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). De aanwijzing 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



Aankoop Pastorie
Sint Petrus Branden
in Diemen; herstel is
hard nodig

XANDER RICHTERS

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 wordt kleur- en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Bij Het Huis met de Beelden in Haarlem en de Haarlemmerpoort in Amsterdam leidde het onderzoek tot een andere kleurstelling aan de buitenzijde. Bij Oudezijds Voorburgwal 61 en de Hollandsche Manege, waar zowel kleur- als bouwhistorisch onderzoek werd uitgevoerd resulteerde dit in de toepassing van historische kleurstellingen in het interieur. De POM-status is behalve aan Stadsherstel Amsterdam N.V. aan 24 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) zou 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, 2019 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 met ANBI-status mag wel giften ontvangen. Het is de bedoeling in deze stichting juist die panden te plaatsen die alleen met hulp van donaties gerestaureerd of onderhouden kunnen worden. Bijvoorbeeld molens. 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 2021 of 2022 zijn beslag. Het af te splitsen gedeelte van het bezit van de N.V. zal tenminste 20 monumentnummers bevatten, noodzakelijk in verband met het verkrijgen van de status van Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). Dat is onder andere van belang voor het verkrijgen van (voorrang bij) onderhoudssubsidies en restauratiesubsidies. Ondersteuning van de activiteiten van de N.V. door de Vrienden zal -zij het beperkt- mogelijk blijven zonder dat dit fiscale gevolgen heeft voor schenker of ontvanger.

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 subsidiebele onderhoudskosten volgens een door de overheid opgestelde leidraad en wordt gemaximeerd door de verzekerde herbouwwaarde 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 POM hebben bij de verdeling van het onderhoudsgeld voorrang. Omdat de panden van Stadsherstel 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 en over de periode 2021 tot en met 2026 van € 1,4 miljoen. De beschikkingen betreffen een groot deel, maar niet alle panden van Stadsherstel. De totale onderhoudssubsidie bedraagt bijna € 1,2 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



1908, prentbriefkaart van Pastorie Sint Petrus Branden in Diemen
NOORD-HOLLANDS ARCHIEF

ondersteunen en niet het werk van stadsherstelorganisaties. Dat heeft tot gevolg dat Stads-herstel Amsterdam veel mogelijke restauratie-projecten (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 à 20% van de stichtingskosten al toereikend is om een restauratie en/of herbestemming voor Stadsherstel financieel haalbaar te maken.

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 het effect van de voorgenomen investering op de overige reserve. Indien projecten vanuit risico-oogpunt te groot worden geacht voor Stadsherstel, wordt onderzocht of partners kunnen worden gevonden die meedragen in het risico.

FINANCIERING

Stadsherstel had in 2020 voldoende financiering beschikbaar voor aankopen en restauraties. Op 31 december 2019 is een kredietovereenkomst gesloten met ING voor een lening van € 55 miljoen. De looptijden van deze lening



Hollandsche Manege: vernieuwde tribune; aanbrengen vloerverwarming en gerestaureerd ornament, beide in de entree
ERIC DIX



variëren van 8 tot 9 jaar. De lening is opgeknipt in vijf delen waarvan het eerste deel van € 10 miljoen per 31 december 2019 is opgenomen. In 2020 is € 35 miljoen opgenomen. Waarmee per 31 december 2020 nog € 10 miljoen beschikbaar is.

In 2020 zijn twee leningen beëindigd. Dit betreft de Oranjefonds lening van € 10 miljoen en de contractuele aflossing van de resterende hoofdsom van de Triodos I lening van 10,8 miljoen. Met betrekking tot laatstgenoemde is de hypotheek geroyeerd.

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 verder gedaald van 3% naar 2,5%.

ICT

Stadsherstel Amsterdam NV maakt gebruik van diverse applicaties 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. In dit verslag jaar is bovendien periodieke tweestapsverificatie ingevoerd voor inloggen van buiten de Stadsherstel kantooromgeving.

Het jaar 2020 was mede door de corona-uitbraak ook op ICT-gebied vol uitdagingen. De medewerkers moest de mogelijkheid geboden worden om thuis te werken. De functionaliteit in de thuissituatie mocht niet onder doen voor die op kantoor. In hoog tempo werden hardware- en softwareoplossingen uitgerold, zodat het reguliere werk thuis doorgang kon vinden, zowel op het gebied van voornoemde hard- en



*Looden en zinken elementen
sieren de pui van Geldersekade 39*
XANDER RICHTERS



Veel houten details in de pui van Brouwersgracht 46
XANDER RICHTERS

◀
*2020, Oudezijds
Voorburgwal 61
na restauratie*
XANDER RICHTERS

software, als op communicatief gebied. Naast de mogelijkheid thuis via het Stadsherstel netwerk te telefoneren, zijn ook middelen als Microsoft Teams en Zoom ingezet om onderling overleg te faciliteren.

Als gevolg van de verbouwing van de Amstelkerk en de daarmee samenhangende verhuizing naar de Nieuwe Herengracht 51-53, diende ook de ICT-omgeving te verhuizen. Dit betrof het verplaatsen en aansluiten van pc's en telefoons op de Nieuwe Herengracht. De server werd wegens beperkte bandbreedte en ontbrekende serverruimte in een extern datacentrum ondergebracht, zodat de continuïteit was gewaarborgd. De tijdelijke locatie moest worden voorzien van een geschikt netwerk omdat bekabeling, wifi-accespoints en aanwezige patchkasten niet voldeden aan de gewenste standaard. Wocass en Finacc, systemen die beide onderdeel zijn van het primaire informatiesysteem, draaiden al op de servers van een externe hostingpartij. Deze konden door middel van een relatief simpele aanpassing worden overgezet.

Een aantal geplande werkzaamheden op ICT-gebied, zoals het implementeren van een nieuwe rechtenstructuur, liep als gevolg van bovenstaande inspanningen wel vertraging

op. Deze zullen medio 2021 worden opgepakt. Noodzakelijke updates om de werkzaamheid van software en hardware te garanderen zijn volgens planning uitgevoerd.

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 privacyrechten 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.



Aankoop De Waegh in Monnickendam
XANDER RICHTERS

INTERNE ORGANISATIE

MEDEWERKERS

Op 31 december 2020 stonden vijftig medewerkers op de payroll met een gemiddeld fte percentage van 32,7 uur per week. Het aantal fte is ten opzichte van 2019 flink gegroeid van 38,8 naar 45,5 fte. Dit heeft met name te maken met het in werking treden van de Wet Arbeidsmarkt in Balans. Als gevolg hiervan is een aantal oproepkrachten in dienst is getreden bij Stadsherstel. Naast de vaste medewerkers waren 26 mensen werkzaam als oproepkracht, freelancer, stagiair(e) of vrijwilliger voor Stadsherstel.

Het verslagjaar werd beheerst door de gevolgen van covid-19. Stadsherstel heeft een coronaproto-protocol opgesteld en het coronabeleid bewaakt. Stadsherstel heeft getracht de thuiswerksituatie, waar functie-inhoudelijk mogelijk, te realiseren en te bewaken. De medewerkers waren snel online werkzaam en hebben zich zo goed als mogelijk aangepast aan de situatie. Er zijn thuiswerkmiddelen en een thuiswerkvergoeding verstrekt ter optimalisatie van het werken

in de thuissituatie. Vanwege de teruglopende bedrijfsinkomsten werden, waar mogelijk, personele bezuinigingsmaatregelen doorgevoerd. De medewerkers zijn in staat gebleken om goed te kunnen blijven functioneren, waardoor de schade voor Stadsherstel beperkt is gebleven. De directie heeft haar waardering daarover meerdere malen overgebracht aan het personeel. Naast deze projecten is actief gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuwe website, die medio 2020 'live' is gegaan.

ONDERNEMINGSRAAD

De ondernemingsraad bestaat uit mevrouw Van Enter, mevrouw Kwiatkowska en de heer Wienia. Het belangrijkste gespreksonderwerp tussen ondernemingsraad en directie vormde de coronacrisis en de gevolgen daarvan voor het bedrijf en het personeel in het bijzonder. Andere onderwerpen waren de tijdelijke verhuizing naar de Nieuwe Herengracht en de verbouwing van de Amstelkerk.



De Waegh
XANDER RICHTERS

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 de juiste balans tussen maatschappij, milieu en onderneming te bevorderen. Het asbest-project, dat tot gevolg heeft dat nagenoeg al het geïnventariseerde asbest uit de panden van Stadsherstel is verwijderd, is een goed voorbeeld van MVO.

Ook aan leefbaarheid wordt de nodige aandacht besteed. Dit gebeurt door de meest bedreigde monumenten te restaureren, waardoor de stedenbouwkundige structuur (soms ook in dorpen) wordt behouden. Na restauratie worden panden van een passende functie voorzien. In het verslagjaar zijn in dit kader woningen gerealiseerd voor jongvolwassenen met autisme in een monumentale kapbergboerderij in

Zaandam. De buurtboerderij, die op het terrein is gelegen, kon hierdoor behouden blijven. Deze boerderij vervult een belangrijke functie voor de buurt; de faciliteiten op het boeren-erf kunnen nu worden gedeeld.

Ook de voormalige bakkerij in Westzaan krijgt een interessante functie. Eeuwenlang zijn de monumenten aan de J.J. Allanstraat verbonden met tarwe en brood. Des te leuker is het dat er nu -na zestig jaar- opnieuw een bakker in dit pand komt. Veel producten die er zullen worden verkocht komen uit de streek. De organisatie Jongwijs maakt er een huiskamer van voor de buurt, met lunchroom en B&B. De ruime groene tuin aan het water wordt ingericht als picknicktuin. Het bijgebouw zal als 24-uurskamer door een lokale begrafenisondernemer worden gebruikt.

Aan de leefbaarheid van steden en dorpen wordt ook bijgedragen door de panden in de staat te houden waarin zij door restauratie zijn gebracht.



Plantrijke etalage van Brouwersgracht 46
XANDER RICHTERS

DUURZAAM

In de begroting van 2020 was € 1 miljoen uitgetrokken voor duurzaamheidsmaatregelen aan bestaand bezit. Als pilotproject voerde Stads-herstel energiebesparende maatregelen uit aan woonhuizen in de Amsterdamse binnenstad. De plannen van de gemeente Amsterdam voor de toekomstige energielevering in de binnenstad werden 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. Deze beglazing dient vaak twee doelen: energiebesparing en omgevingsgeluidsreductie. 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.

Inmiddels heeft de gemeente haar aanpak voor het aardgasvrij maken van de diverse wijken gepubliceerd. In het centrum van Amsterdam is gekozen voor een duurzaam gasnet. Het bestaande net zal worden omgebouwd en hergebruikt voor het transport van een emissievrije gassoort, zoals biogas. Onze verwachting is daarmee bewaarheid geworden. Het voordeel van deze keuze is dat er blijvend sprake is van een hoogcalorische energiebron, waardoor de cv-installaties in onze panden niet hoeven te worden omgebouwd naar lage temperatuur. Dat scheelt aanmerkelijk in de kosten en het stelt ons ook beter in staat de monumentale waarden van ons bezit te behouden.

In totaal werd in 2020 ruim € 2,5 miljoen geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Naast de hierboven genoemde pilot met

woonhuizen in Amsterdam Centrum, werd bij restauratieprojecten geïnvesteerd in gevel- en dakisolatie en in het aanbrengen van zonnepanelen en warmtepompen. Zo zijn van de gereedgekomen restauratieprojecten de Margaretha's Hoeve, Kerklaan 1 en Busch en Dam 13 (Fort aan Den Ham) gasloos en zijn de eerste twee voorzien van zonnepanelen. Op Kinderhuissingel 1 (Seinwezen) waren die al aanwezig. In totaal werd op afgeronde restauratieprojecten voor € 1,4 miljoen aan duurzaamheid besteed. Voorbeelden van nog niet afgeronde restauratieprojecten waar veel werd geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen zijn het Rosenstock-Huessy Huis in Haarlem waar gebruik wordt gemaakt van aardwarmte en waar zonnepanelen zijn geplaatst. Dat geldt ook voor de Fronikboerderij in Zaandam. De Hollandse Manege is gasloos gemaakt door plaatsing van lucht-warmtepompen. Hier is bovendien het gehele dak van een rijbaan van zonnecellen voorzien.

Het eigen kantoor in de Amstelkerk was na dertig jaar toe aan een verbeterslag op het gebied van duurzaamheid. In nauw overleg met het kenniscentrum Monumenten en Archeologie zijn de kieren tussen de houten delen aan de binnenzijde van de kerk gedicht. Ook is het verouderde ventilatiesysteem vervangen door een modern wtw-ventilatiesysteem (warmteterugwinning) en is alle verlichting omgebouwd naar led. Daarnaast werd de verwarmingsinstallatie voorbereid op lage temperatuurverwarming.

SOCIAAL

Het werk van Stadsherstel omvat meer dan alleen restaureren. Het gaat ook over maatschappelijke betrokkenheid. Stadsherstel gaat daartoe samenwerkingen aan met instanties die zich toeleggen op het verzorgen van begeleid wonen van ouderen met dementie en jongeren met een autisme. Dit jaar kwamen er een paar indrukwekkende sociale woonplekken bij. Samen met onze huurders, de maatschappelijke organisaties Amsterdamwerkt!, De Heeren van Zorg, De Herbergier en de stichtingen Goed voor Elkaar en Rozemarijn geven we inhoud aan het begrip sociale duurzaamheid. Stadsherstel laat zich ook van haar sociale kant zien door actief de huurders van bedrijfsruimten, die door de maatregelen het hardst getroffen werden, te helpen.

OM DE DAG EEN MONUMENT

Het bezoeken van monumenten en het meemaken van evenementen daarin draagt bij aan het welzijn van de mens. Omdat het in coronatijd moeilijk zo niet onmogelijk is geworden om monumenten te bezoeken hebben wij onze online-activiteiten uitgebreid. Zo kunnen erfgoedliefhebbers zich gratis inschrijven voor de #OmDeDagEenMonument-nieuwsbrief met om de dag een verhaal over één van de zevenhonderdvijftig Stadsherstelmonumenten. Daarnaast worden online concerten en lezingen georganiseerd.

BLIJVEN WONEN IN JE HUIS

Steeds vaker komt Stadsherstel in aanraking met eigenaren van monumenten die om verschillende redenen niet meer goed kunnen zorgen voor hun huis, terwijl ze er wel graag willen blijven wonen. Vaak wordt dan in overleg een constructie uitgewerkt die erop neerkomt dat Stadsherstel het pand overneemt, restaureert en onderhoudt en de eigenaar er kan blijven wonen. Een mooi voorbeeld is Geldersekaade 39. Na restauratie blijven de oud-eigenaren hier wonen en gaan ze hun boekwinkel, die nu elders in de stad is gevestigd, hier voortzetten. Stadsherstel heeft in de afgelopen jaren met meerdere eigenaren vergelijkbare oplossingen gevonden.

OPLEIDEN

Jaarlijks zijn bij Stadsherstel meerdere stageplaatsen beschikbaar. In het verslagjaar was het vanwege corona voor studenten erg moeilijk om een stageplaats te vinden. Desondanks is ervoor gezorgd dat er op verschillende afdelingen stagiaires mee konden lopen met de interessante werkzaamheden. Zorgen voor het opleiden van leerlingen is van groot belang voor de instandhouding van het restauratieambacht. Stadsherstel schrijft daarom voor dat op elk restauratieproject een leerlingbouwplaats gewenst is. Een ervaren leermeester zorgt dan voor de begeleiding van een jongere medewerker.



De paarden van de Hollandsche Manege hebben mooie, nieuwe onderkomens met meer bewegingsruimte en plek om lekker te liggen

ERIC DIX

DUURZAME RESTAURATIES

Interessante duurzame restauraties van grote projecten vonden in 2020 plaats in de Hollandse Manege in Amsterdam en in het Rosendal-Huys in Haarlem. De Hollandsche Manege werd van de gemeente gekocht met als opdracht restauratie, verduurzaming en verbetering van de exploitatiemogelijkheden. Geheel volgens de gedeelde doelstellingen van Stadsherstel en de gemeente is 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 buitenrijbaan is bekleed met lichtdoorlatende zonnepanelen die vanaf de weg niet zichtbaar zijn. Dierenwelzijn was ook een belangrijk uitgangspunt bij de restauratiewerkzaamheden. 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

zijn ruimere verblijven gerealiseerd en zijn er lagere tussenschotten aangebracht zodat de paarden - sociale dieren die ze zijn - als ze het willen even met elkaar kunnen knuffelen. Verder zijn de stallen voorzien van drinkbassins en zogenaamde slowfeeders wat minder kans op maagzweren geeft.

COMMUNICATIE EN FONDSENWERVING

Stadsherstel probeert op verschillende manieren monumentenliefhebbers te laten genieten van haar werk en meer draagvlak te krijgen voor behoud, restauratie en herbestemming van monumenten. In 2020 is sterk ingezet op online-activiteiten, zodat monumentenliefhebbers ook tijdens coronatijd van de bijzondere monumenten konden genieten. De digitale nieuwsbrief van Stadsherstel, die naar bijna vijftienduizend adressen gaat, is daarbij al een beproefd instrument. In het verslagjaar hebben we een tweede nieuwsbrief in het leven geroepen: #OmDeDagEenMonument.

De nieuwsbrief kon vanaf de start op veel enthousiasme rekenen bij de ontvangers. Het wordt gezien als een zeer welkome afleiding in deze moeilijke tijd. De bedoeling is dat in 2025, als Amsterdam zevenhonderdvijftig jaar bestaat, alle zevenhonderdvijftig door Stadsherstel gerestaureerde monumenten met mooie verhalen en foto's op haar website zijn geplaatst.

Stadsherstel geeft jaarlijks een tijdschrift uit. Dit magazine kreeg in 2020 het thema ‘Nieuwe Iconen’. In het magazine kregen de nieuwe aankopen, onderhanden restauraties en restauraties uit het verleden aandacht. Ook kwam er een boekje uit met een bijzonder thema: Stadsherstelmonumenten in Amsterdamse verdedigingswerken. Stadsherstel deed mee aan de Open Monumentendagen. Veel activiteiten, zoals de Surinaamse maanden (voor behoud van Surinaams erfgoed) en de Jacob de Wit-tentoonstelling en lezingen konden vanwege corona niet doorgaan. De vrijwilligers van Stadsherstels vriendenvereniging hebben daardoor een rustig jaar gehad. Maar online en via kleine presentjes hebben we ze wel bij onze club kunnen betrekken en behouden.

Verschillende fondsen ondersteunden het restauratiewerk van Stadsherstel. Dat waren enkele bekende, maar ook nieuwe fondsen. De totale inkomsten uit fondsenwerving bedroegen in het verslagjaar circa € 450.000.

VERENIGING VRIENDEN VAN STADSHERSTEL EN CROWDFUNDING

Stadsherstel kon dankzij de vriendenvereniging tot bijzondere aankopen overgaan, zoals de Hollandsche Manege. Het is daarnaast gelukt om de crowdfundingactie voor dit zeer bijzondere monument met succes af te sluiten. Grotere donateurs ontvangen bij een donatie als dank een miniatuur van de manege. Dit is inmiddels het vierde blauw/witte Stadsherstelminiatuur. Het zijn gewilde verzamelobjecten aan het worden.

De Vereniging Vrienden van Stadsherstel telde eind 2020 bijna 2.500 Vrienden. Zij brachten ruim € 300.000 bij elkaar voor de projecten van Stadsherstel. Ook zijn er in het verslagjaar drie fondsen op naam opgericht

De Vriendenwandeling en de Vriendenronvaart, die resp. in mei en september zouden

worden gehouden, konden vanwege corona geen doorgang vinden. Wel boden we de Vrienden aan om het boekje van de wandeling te downloaden en de wandeling op eigen gelegenheid te ondernemen. Hierop is met enthousiasme gereageerd. De Algemene Ledenvergadering werd voor het eerst in het bestaan van de vriendenvereniging - eveneens wegens corona - online gehouden.



CONTACTEN MET ANDERE MONUMENTENORGANISATIES

NEDERLAND

Op landelijk en lokaal niveau was Stadsherstel in 2020 actief binnen verschillende monumentenorganisaties. Tijdens het verslagjaar was de directeur bestuurslid van de Landelijke Federatie Het Behouden Huis, de koepel van stadsherstelorganisaties. Vooral over de verdeling van subsidiegelden en de noodzaak van een stevige lobby voor stadsherstelorganisaties bij de Rijksoverheid vond regelmatig gezamenlijk overleg plaats. 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 het bestuur van de Federatie Particuliere Monumenteneigenaren. Buiten de monumentensector was hij lid van de ledenraad van Rabobank Amsterdam.

De adjunct-directeur nam in het verslagjaar deel aan het zogenaamde Amsterdam Erfgoed Overleg, waarin zaken op het gebied van monumentenbehoud aan de orde komen. Sinds april 2020 is hij bestuurslid van Stichting de Zaanse Schans. Daarnaast was hij betrokken bij de evaluatie van de regeling Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM), werkte hij mee aan het Studium Generale van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) - Gebouwd Erfgoed, perspectieven in het post-coronatijdperk - en



1940, J.J. Allanstraat 119-121
ZAANS ARCHIEF

werd hij meermaals geïnterviewd, onder andere door het Nationaal Restauratiefonds over herbestemming in de serie Met erfgoedprofessionals in de taxi.

Diverse medewerkers leverden bijdragen in het veld: als lid van de klankbordgroep erfgoedopleidingen, als vervangend lid van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in Gouda, als lid van de redactieraad van De Erfgoedstem, als lid van het CIO-K, als bestuurslid van het Begijnhof in Amsterdam, als bestuurslid van de Stichting Rosenstock-Huessy Huis, als bestuurslid van het Openluchtmuseum Fort Nieuw Amsterdam in Suriname, als lid van het Grote Kerken-overleg, als deskundige adviseurs op het gebied van het herbestemmen en verduurzamen van

monumentale gebouwen, in het bijzonder van kerken en forten, als co-reader van de uitgave *Na-isolatie van historische woonhuizen* en de digitale uitgave *Iconic Houses* (beide RCE). Verder treden medewerkers geregeld op als spreker voor historische verenigingen en andere in monumenten geïnteresseerde groepen.

BUITENLAND

Stadsherstel adviseerde in het verslagjaar zusterorganisaties in Suriname, Zanzibar en Marokko. De inzet van personeel van Stadsherstel wordt vergoed, vaak door middel van subsidies. Stadsherstel Amsterdam N.V. neemt niet financieel deel aan projecten in het buitenland.

FINANCIEEL RESULTAAT EN WINSTBESTEMMING

In het verslagjaar is een negatief nettoresultaat van € 10,8 miljoen behaald. Het effect van de marktwaardering is € 14,5 miljoen negatief. Er wordt een bedrag van € 10 miljoen aan de herwaarderingsreserve onttrokken en € 3,8 miljoen na dividenduitkering onttrokken uit de overige reserve. Ondanks het negatieve nettoresultaat over het

verslagjaar 2020, wordt voorgesteld om aan houders van gewone aandelen over zowel 2019 als 2020 2,5% dividend uit te keren en aan de houder van preferente aandelen 0,5% dividend over beide jaren. Per 31 december 2020 bedraagt de overige reserve € 12,1 miljoen. De solvabiliteit bedraagt aan het eind van 2020 75,0%. (2)

VIJFJARENOVERZICHT In miljoenen, tenzij anders vermeld

	2020	2019	2018	2017	2016
Huromzet	19,9	20,2	18,8	18,7	18,3
Nettowinst excl. herwaardering	3,7	3,2	4,4	2,4	3,6
Investerings incl. subsidies	19,8	24,4	15,8	6,6	2,2
Balanstotaal	581	578	507	454	408
Vastgoed	573	568	506	453	405
Herwaarderingsreserve	304	314	271	240	199
Overige reserves	12,1	15,9	19,2	10	9

KERNCIJFERS

	2020	2019	2018	2017	2016
Solvabiliteit	75,0%	76,9%	79,3%	81,1%	78,5%
DSCR ³	2,37	1,07	1,26	1,09	1,14
Debt Yield ⁴	10,1%	10,0%	15,1%	15,5%	16,2%
Kostenvoet lang vreemd vermogen ⁵	2,5%	3,0%	4,0%	4,3%	5,0%

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



Beeltenis van
P.P. Rubens op de gevel
van aankoop Binnen
Brouwersstraat no. 30
XANDER RICHTERS

VOORUITZICHTEN

De wereldwijde verspreiding van het corona-virus en de maatregelen die de Nederlandse overheid heeft genomen ter bestrijding daarvan, zullen in 2021 een forse financiële impact blijven houden op de bedrijfsresultaten van Stadsherstel.

Sommige huurders van culturele en winkel-ruimte, cafés en restaurants zullen in 2021 moeite houden om de volledige huur te betalen. Stadsherstel heeft inmiddels besloten om huurders in genoemde categorieën, die op basis van financiële documenten kunnen aantonen dat zij problemen hebben met het betalen van de huur, korting te bieden. Dit geldt uiteraard slechts bij gedwongen sluiting. In de begroting van 2021 is hiermee rekening gehouden. De omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties zal in 2021 waarschijnlijk op het niveau blijven van 2020. Dat is ongeveer de helft van de omzet die voor corona werd behaald. Zeker is dat de locaties een aantal maanden gesloten zullen moeten blijven.

Stadsherstel rekent sinds de uitbraak van het coronavirus geregeld scenario's door. Op dit moment wordt voor direct getroffen categorieën zakelijke huurders, zoals winkels, horeca en zaalverhuur, rekening gehouden met een mogelijke daling van huurinkomsten van 24% ten opzichte van de te verwachten contractuele huur. Voor kantoren en woningen wordt geen daling voorzien. De eerste uitkomsten laten zien dat Stadsherstel rekening moet houden met een daling van de bedrijfsopbrengsten in 2021 van € 1,2 miljoen. Vooralsnog lijkt het risico op een schending van de convenanten met financiers niet aan de orde.

De directie en de RvC houden intensief contact over de scenario's alsmede over de noodzaak en haalbaarheid van mogelijke compensatiemaatregelen. De directie geeft frequent een update van de gevolgen van de verspreiding van het coronavirus en maakt financiële scenario's voor de toekomst. 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. Ter bescherming van de kapitaalpositie besloot Stadsherstel over 2019 (voorlopig) geen dividend uit te keren. Na afloop van 2020 is gebleken dat de liquiditeit en de operationele winst voldoende zijn om over 2019 en 2020 dividend uit te keren. Bovendien toont de begroting 2021 -waarin met corona effecten wordt rekening gehouden- ook een positief resultaat. In het preadvies wordt voorgesteld om over beide jaren 2,5% dividend aan de niet-preferente

aandeelhouders te betalen. Met het oog op getekende overeenkomsten met bankinstellingen voor het opnemen van leningen voor aankoop, restauratie en aflossing en rekening-courantkrediet (€ 10 miljoen) en een kredietfaciliteit van € 13 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. Een negatieve herwaardering kan gevolgen hebben voor de hoogte van de overige reserve.

In de begroting voor 2021 zijn de volgende investeringen voorzien:

Aankopen	€ 4,9 miljoen
Restauraties	€ 17,1 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, 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 2021 op zijn gericht om de bedrijfslasten niet te laten stijgen. In 2021 zal Stadsherstel blijven inzetten op het werven van legaten, schenkingen, fondsenwerving en crowdfunding teneinde ook niet-rendabele projecten of werkzaamheden uit te kunnen voeren. De inzet is om tenminste een bedrag van € 0,4 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 van Stadsherstel wil ik graag hartelijk bedanken voor hun adequate toezicht en waardevolle adviezen in moeilijke tijden. De medewerkers van Stadsherstel bedank ik voor hun enorme inzet en betrokkenheid, die voor een zeer groot deel vanuit huis is geleverd. Hierdoor was het mogelijk om in 2020 onverminderd bij te dragen aan de missie van Stadsherstel: het bewaren van erfgoed voor de volgende generaties.

A. Meerstadt
directeur

Amsterdam, 12 mei 2021

RESTAURATIEPROJECTEN

Brouwersgracht hoek Herengracht met op de voorgrond de Melkmeisjesbrug
XANDER RICHTERS



HARTVELDSEWEG 24 - DIEMEN

BLEIJS' PASTORIE EINDELIJK IN BEZIT



◀ *Vervallen details: de restauratie van de voormalige Pastorie Sint Petrus Branden in Diemen komt niets te vroeg*
XANDER RICHTERS

De derde keer was het raak. Eind 2020 kwam rijksmonument de voormalige Pastorie Sint Petrus Branden in Diemen (1882) van architect Bleijs in het bezit van Stadsherstel. Vijfentwintig jaar nadat naastgelegen schuilkerk De Hoop is gered. De pastorie wacht eerst een grondige restauratie van het casco dat er slecht aan toe is, en krijgt daarna een nieuw creatief leven. Een terras aan de achterzijde verbindt de Pastorie straks met De Hoop, wat de exploitatiekansen voor die laatste vergroot.

CREATIEVE TOEKOMST

ARCHITECT A.C. BLEIJS (1842-1912)

Twee keer eerder heeft Stadsherstel geprobeerd de pastorie te kopen maar de onderhandelingen met de eigenaar, het bisdom van de rooms-katholieke kerk, liepen telkens op niets uit. Na zeven jaar is het dan toch gelukt en wordt alsnog een van de weinige monumenten die Diemen bezit gered. Stadsherstel zal de pastorie restaureren en wel zodanig dat ook een financieel gezonde exploitatie mogelijk is. De laatste jaren is het pand gebruikt voor een combinatie van activiteiten: fotostudio, locatieverhuur, werkplekken verhuur maar ook meer op de buurt gerichte activiteiten als yogalessen en een buurthuiskamer voor ontmoeting. Het gemeentebestuur staat positief tegenover een dergelijke invulling. De wijziging in het bestemmingsplan die daarvoor nodig is, is toegezegd.

Bleijs, leerling van architect Pierre Cuypers, opent zijn eigen kantoor rond 1865. Tussen 1880 en 1898 krijgt hij een aantal echt grote opdrachten en ontwerpt tien kerken - waaronder de Sint Nicolaaskerk in Amsterdam, scholen en diverse gasthuizen. Bleijs' ontwerpen zijn eigennuttig en niet alledaags. Niet alleen in zijn tijd maar ook vandaag de dag zijn ze nog uniek en vaak beeldbepalend. Een paar monumentale interieuronderdelen van de pastorie zijn bewaard gebleven: een schildering in de voormalige huiskamer, de schouw met Delfts blauwe tegeltjes en prachtige gebrandschilderde regenboogvensters met daarin de wapens van de drie gemeenten die in het verzorgingsgebied van de parochie Sint Petrus Banden lagen: Weespercarpsel, Diemen en Watergraafsmeer.

▲ *Een paar monumentale interieuronderdelen zijn bewaard gebleven*
AART JAN VAN MOSSEL

BROUWERSGRACHT 46 - AMSTERDAM

HUIS AAN DE MELKMEISJESBRUG



Brouwersgracht 46 met pothuis, hoek Binnen Vissersstraat
XANDER RICHTERS



De Melkmeisjesbrug en daar vlak achter links op de hoek no. 46
XANDER RICHTERS

Stadsherstel werd in 2020 de eigenaar van het rijksmonument Brouwersgracht 46. Het pand maakt onderdeel uit van een rijtje panden van een bijzondere schoonheid. Hoog en laag, met en zonder gevelsteen, klokgevels, halsgevels, trapgevels direct aan de Melkmeisjesbrug. Eeuwenlang ligt deze brug er. In 1903 kreeg ze de huidige ranke vorm en werd in 1966 vervangen door een stalen exemplaar. De voormalig eigenaresse kijkt ook in de toekomst vanuit haar woning uit op de Brouwersgracht. Ze blijft er wonen.

KLOKGEVEL IN LODEWIJK XIV-STIJL

Brouwersgracht 46 is een hoekpand met pothuis en was tot in de jaren tachtig van de vorige eeuw verbonden met het aangrenzende pand om de hoek in de Binnen Vissersstraat. Het oorspronkelijke pand is gebouwd in de 16e eeuw toen de Brouwersgracht werd aangelegd. Het huidige stamt uit 1730 en heeft een klokgevel in Lodewijk XIV-stijl. Het pand is in totaal drie keer verbouwd; de laatste verbouwing dateert uit 1967. De winkel heeft onder andere een chirurgijnsgezicht, een boter, kaas en eieren zaak en tot in de jaren tachtig een schoenmaker als uitbaters gehad.

BLIJVEN WONEN IN JE HUIS

In de jaren tachtig waren de twee zussen De Langen op zoek naar een huis in Amsterdam. Zij werden verliefd op Brouwersgracht 46 en konden eigenaar van het prachtige pand worden. Het naastgelegen huisje in de Binnen Vissersstraat hoefden ze niet te kopen. Toen een van de zussen onlangs overleed werd Stadsherstel uitgenodigd voor een gesprek over de overname van het pand. Mevrouw De Langen blijft in het pand wonen en Stadsherstel zorgt ervoor dat Brouwersgracht 46 in goede staat voor de toekomst bewaard blijft.



*Aankoop
Brouwersgracht 46*
XANDER RICHTERS

BURGEMEESTER P. PH. PAULPLANTSOEN 1-12
BROEK IN WATERLAND

‘LIEFDADIGHEIDSHOFJE’ UIT DE JAREN VIJFTIG

Twaalf woningen aan het Burgemeester P. Ph. Paulplantsoen zijn door Stadsherstel overgenomen van de Wooncompagnie, die geen mogelijkheid zag tot grootschalig renoveren van de kleine woningen. Zij opteerde voor herbouw wat niet in goede aarde viel bij gemeente en bewoners. Via via kwam men bij Stadsherstel uit, die na een haalbaarheidsstudie concludeerde dan het financieel mogelijk was het complex over te nemen, te renoveren en te verduurzamen. De komende 25 jaar blijft dit een hofje met sociale huurwoningen.

BOUWSTIJL DELFTSE SCHOOL

In de 17e eeuw bouwden rijke particulieren voor hun gepensioneerde personeel soms woningen in zogenoemde liefdadigheidshofjes. Het hofje in Broek in Waterland is weliswaar geïnspireerd op zo'n hofje, maar van veel recentere datum en niet, zoals gebruikelijk, omgeven door een muur. Daardoor is het toegankelijk voor bezoekers. Toch ademt het door de situering van de bouwblokken rondom het groen enige beslotenheid uit. Het complex is een goed voorbeeld van de wederopbouwarchitectuur van na 1945: de sobere bouwstijl van de Delftse School.

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Het hofje is in 1954 gebouwd naar ontwerp van gemeentearchitect K.F. Simons en is gezichtsbepalend voor de entree van Broek in Waterland. Het is vooral de cultuurhistorische waarde die ervoor zorgde dat het hofje in 2015 de status van beeldbepalend gemeentemonument kreeg, mede omdat het 't enige overgebleven complex in Waterland is, gebouwd in deze kenmerkende stijl. Zodra een van de woningen tot modelwoning is gemaakt kunnen de andere bewoners van het hofje zien wat Stadsherstel voor ogen staat qua verduurzaming.

OUDEZIJD'S VOORBURG WAL 61 - AMSTERDAM

VERRASSINGEN TE OVER



Mooi stucwerk, een hangkamer en prachtig uitzicht op de Oude Kerk
JAN REINIER VAN VLIET



Pal tegenover De Oude Kerk in het oudste stukje Amsterdam staat nummer 61 op de Oudezijds Voorburgwal strak in het gelid. Een rijksmonument is het, net gerestaureerd en rijk aan bewaard gebleven stijlkenmerken uit de eeuwen van zijn ontstaansgeschiedenis. Heel bijzonder zijn de restanten van het houtskelet en de zeldzame zeskanten marmeren vloertegels. Ze dateren allebei van rond 1600. Maar het moois zit niet alleen aan de buitenkant. Ook achter de voordeur is dit een heel bijzonder en verrassend pand. De huurders van de twee woningen hebben het getroffen.

DRIE EEUWEN BOUWGESCHIEDENIS

In de tweede helft van de 17e eeuw is er blijkbaar behoefte aan verandering en modernisering. Grote delen van het houtskelet maken plaats voor een interieur aangepast aan de tijd. Het pand krijgt een classicistische halsgevel, een dito portaal in de entree en hangkamers. De hoge vestibule met stucwerk in Lodewijk XV-stijl en het dwarse achterhuis, waar de keuken met haar witjes is, zijn gaaf bewaarde interieuronderdelen uit de tweede helft van de 18e eeuw. De 19e eeuw is af te lezen aan de rijk gedecoreerde stucplafonds die je overal in het pand blijven verrassen.

Bij funderingsonderzoek kwam aan het licht dat het pand er geen had. Het is in de 17e eeuw rechtstreeks op de ondergrond gefundeerd en is wonderwel stevig blijven staan. De nu aangebrachte fundering zal ervoor zorgen dat dit bijzondere pand, met zijn mooie halsgevel uit rond 1670 met zandstenen vleugelstukken en trosversieringen, nog honderden jaren rechttop kan blijven staan.

Oudezijds Voorburgwal 61 is een bijzonder mooi en met veel aandacht voor bouwhistorische details gerestaureerd pand. Het voegt zich heel goed in de rij rijksmonumenten.

◀ *Oudezijds Voorburgwal
61 na restauratie*
XANDER RICHTERS



Bouw- en kleurhistorisch onderzoek hebben een grote rol gespeeld bij de restauratie van dit mooie rijksmonument
JAN REINIER VAN VLIET

PRUISISCH BLAUW EN OGERGEEL

Die drie eeuwen aan bouwgeschiedenis is gerestaureerd door vakspecialisten. Maar ook kleur is een wezenlijk onderdeel in de beleving van de ruimte en herstel van de architectuur. Daarom is naast bouwhistorisch onderzoek ook kleurhistorisch onderzoek uitgevoerd in de entreehal, de keuken in het achterhuis, de voorkamer op de beletage en in de hangkamers.

De verwachting was hier de oorspronkelijke verfafwerking te vinden omdat de ruimten nog grotendeels in hun oorspronkelijke verschijningsvorm behouden zijn gebleven. Dat bleek te kloppen. Ook hier is het resultaat verrassend te noemen. Een explosie van kleur. Dát en het prachtige uitzicht op de Oude kerk maakt de verrassing compleet.



De keuken in het achterhuis met de originele witjes
JAN REINIER VAN VLIET



Stucwerk gerestaureerd
JAN REINIER VAN VLIET

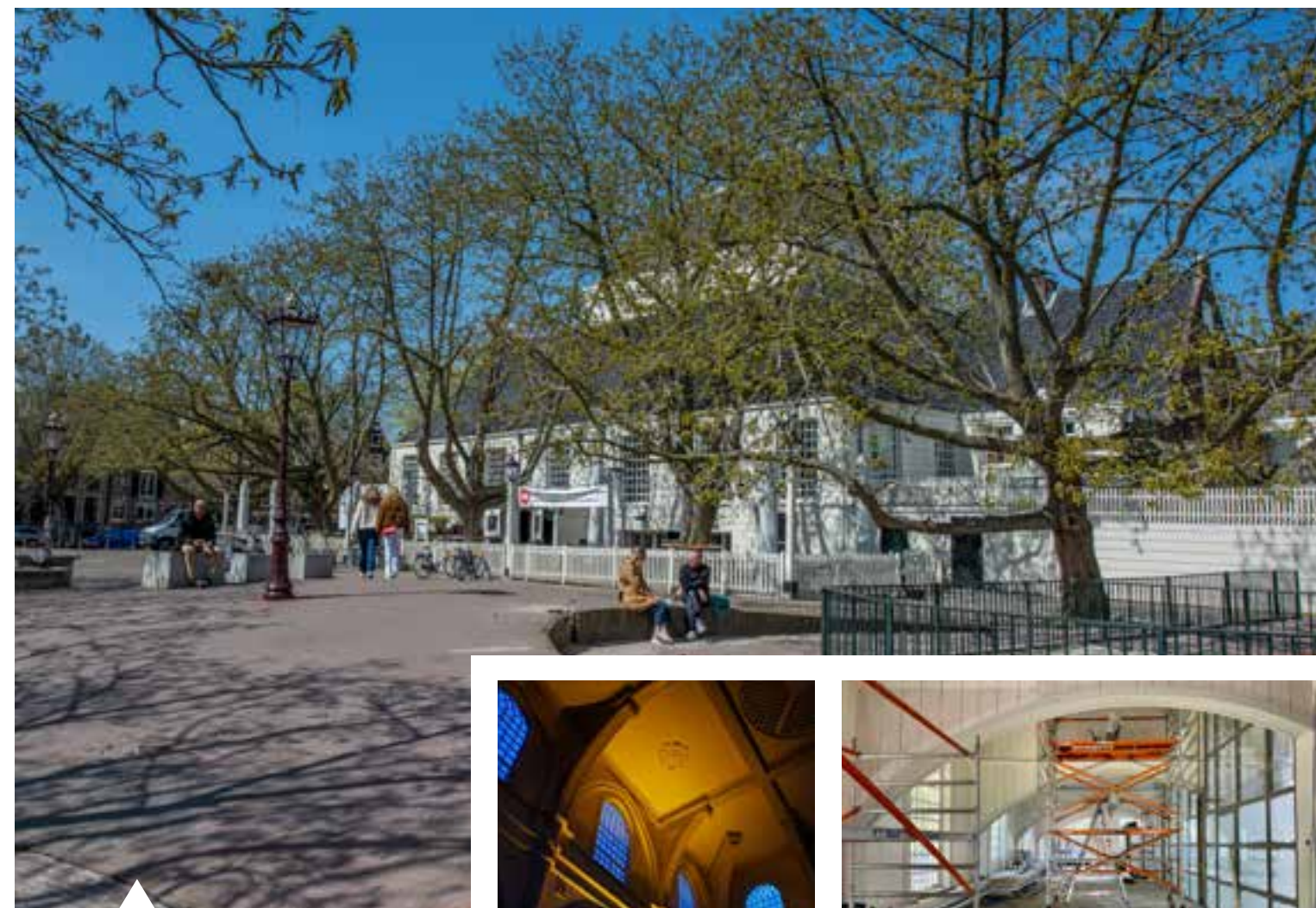


AMSTELVELD 12 - AMSTERDAM AMSTELKERK

EIGEN HUIS WEER OP ORDE



De Amstelkerk, sinds 1990 het domicilie van Stadsherstel, is grondig gerenoveerd. Na dertig jaar groeide de organisatie uit haar jasje. Dé gelegenheid dus om de werk- en overlegplekken in het gebouw uit te breiden. Ook om een grondige renovatie door te voeren met veel aandacht voor verduurzaming, wat een flinke uitdaging is in een driehonderdvijftig jaar oude houten kerk.



Amstelveld
XANDER RICHTERS

◀
*Blik op het interieur
van de gerenoveerde
Amstelkerk met
het Bätz-orgel uit 1843*
VAN ITERSON

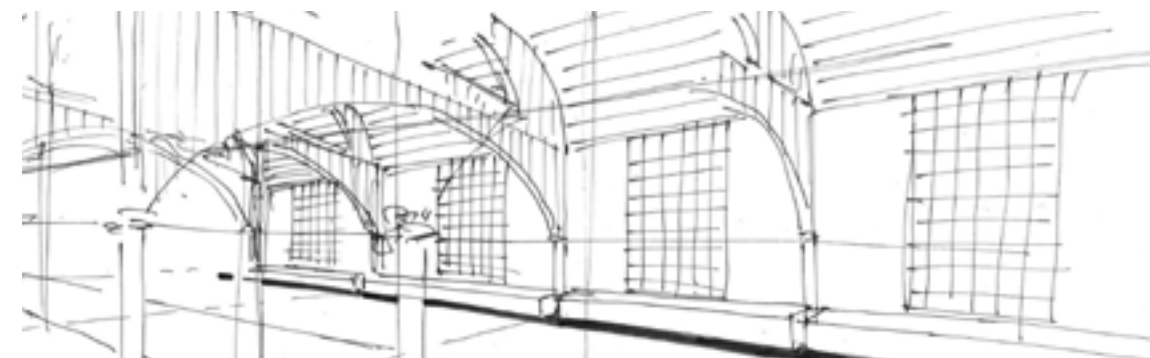
AANDACHT VOOR DUURZAAMHEID

Om als groeiende organisatie in de Amstelkerk kantoor te kunnen blijven houden moest er wat gebeuren. Architect OTH heeft het herinrichtingsplan ontworpen met als doel in de openbaar toegankelijke kerk extra werk- en overlegruimten te creëren en tevens diverse duurzaamheidsmaatregelen door te voeren. Dit alles zonder de verhuurbaarheid van de zaal aan te tasten. Zo zijn de kieren in het houten gebouw gedicht, alle installaties vernieuwd en voor- en achterzetramen geplaatst. De warmte blijft in huis en de kou komt niet binnen; dat is het idee.

AANDACHT VOOR DE GEWELVEN

De belangrijkste aanpassing is dat de wanden onder de gewelven, die dertig jaar geleden werden aangebracht, weer voor een groot deel zijn verwijderd. Het nieuwe ontwerp doet daarmee recht aan de bouwkundige structuur van de kerk en maakt de gewelven beter zichtbaar. Ook de nieuwe ledverlichting helpt daaraan mee. De kleuren zijn gekozen mede in overleg met Monumenten en Archeologie.

Schets bouwkundige
structuur
OTH ARCHITECTEN



SCHOOLLAAN 72 - BENNEBROEK

HUIS DUINLUST HERLEVEND VERLEDEN



Een mooie restauratieklus staat op het programma
XANDER RICHTERS



Aan wat ooit een rustige laan moet zijn geweest ligt de voormalige buitenplaats Huis Duinlust. Tegenwoordig ligt het ingeklemd in een woonwijk als vreemde eend in de bijt. Stadsherstel kocht deze villa van een woningcorporatie die instemde met de maatschappelijke functie die het krijgt: een begeleidwonen-project voor jongeren met autisme. Een gemeentelijk monument met achterstallig onderhoud. Een mooie restauratieklus dus.

MAATSCHAPPELIJKE BESTEMMING

De oorspronkelijke villa Duinlust dateert uit circa 1850. De villa maakte deel uit van de 18e-eeuwse buitenplaats Duinlust. Het pand was oorspronkelijk veel kleiner dan de huidige villa en had nog geen dakkapellen en serre. In opdracht van het bestuur van het St. Luciaklooster werd de villa in 1926 verbouwd tot woonhuis van de rector van het klooster. In 1985 is het pand met behoud van de historische kenmerken verbouwd tot zes appartementen. Tien jaar later werd het door de gemeente verkocht aan de Woningcorporatie Pré Wonen. Maar het achterstallig onderhoud aan de buitenkant werd een probleem; een grondige, kostbare restauratie was nodig. De reputatie op restauratiegebied en de maatschappelijke bestemming die ze aan de villa wilde geven leidde ertoe dat Huis Duinlust aan Stadsherstel te koop werd aangeboden. Het nu gestripte pand wordt verduurzaamd, zodat de negen jongeren voor wie dit mooie huis is bedoeld er een geluidsarm, rustig en warm thuis zullen hebben.

GEMEENTELIJK MONUMENT

Villa Duinlust is een gemeentelijk monument vanwege verschillende waarden. Cultuur-historische waarde omdat het herinnert aan de oorspronkelijke 18e-eeuwse buitenplaats Duinlust en door de ruimtelijke relatie met het St. Luciaklooster, waarvan het bosrijke terrein grenst aan de achtertuin van de villa. Stedenbouwkundig is het interessant om de beeldbepalende ligging aan de Schoollaan en architectuurhistorisch gezien de neoclassicistische stijl waarin het is gebouwd.

Bijzondere details van het huis zijn onder andere het mooie vooruitspringende midden-gedeelte met een grote dakkapel en de glas-in-loodramen. De voordeur heeft een versierd hekwerk en ook langs de gehele voorgevel zijn boogversieringen die de uniciteit van het pand bevestigen.



Huis Duinlust uit 1850
XANDER RICHTERS

GELDERSEKADE 39 - AMSTERDAM

EEN TOP VOOR HET JUBILEUMPAND

Een bijdrage van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel en een crowdfundactie moeten de terugkeer van een oorspronkelijke halsgevel van het jubileumpand mogelijk maken en ervoor zorgen dat de prachtige pui met glas in lood en houtsnijwerk goed kan worden gerestaureerd.

Ingeklemd tussen een administratiekantoor van Chinese signatuur en een minicannabissupermarkt staat geheel onopvallend deze nieuwe aanwinst: no. 39 aan de Geldersekade. Een rijksmonument is het, wat niet wegneemt dat het een uitdaging wordt om van het spreekwoordelijke eendje een zwaan te maken. In het jubileumjaar 2021 moet die metamorfose gestalte krijgen. Dit, namelijk, is Stadsherstels jubileumpand waarmee het 65-jarige bestaan wordt gevierd. Het vinden en plaatsen van een mooie historische geveltop zal in het jubileumjaar leiden tot de bekroning van de restauratie.



GEWOON EN DAAROM BIJZONDER

Je wandelt zo voorbij dit in 2020 aangekochte pand in het Chinees georiënteerde gedeelte van de Geldersekade. Zo doorsnee dat je dat bijzonder zou kunnen noemen naast de pracht van veel historische panden in de buurt. In de kern is dit voormalig winkelwoonhuis vermoedelijk 17e eeuws. De gevel is van een latere datum en ook de halsgevel is op enig moment verdwenen. Altijd kleine bedrijven vestigden zich in het winkelgedeelte. Een vishandel in 1884, gemakkelijk en dicht bij de Gemeentelijke Vishal op de kade, een Amsterdamse tailleur die er in 1890 zijn confectiebedrijfje vestigt en een nieuwe pui laat ontwerpen en in de jaren dertig tot halverwege vijftig meerdere loodgieters, met op de pui de tekst: LOOD EN ZINKWERKEN.

WINKELWOONHUIS

Na de oorlog heeft het pand verschillende bestemmingen gehad en is het ook een paar keer van eigenaar gewisseld. Dat kwam zacht gezegd de staat van het pand niet ten goede. De laatste eigenaren die al decennialang in het pand wonen beschikten over onvoldoende mogelijkheden om het pand te onderhouden en te verbeteren. Zeker na een aanschrijving van de gemeente, wat zoveel betekent als verplicht herstel. In goed overleg met de bewoners heeft Stadsherstel het pand overgenomen, waardoor de achterstallige werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De voormalig eigenaren komen na de restauratie terug als huurder. Mooi is het dat op de plek waar ooit de 'Kleine Vischhandel bij den Schreierstoren' zat straks een winkel terugkomt: de boekwinkel van de oud-eigenaren.

J.J. ALLANSTRAAT 119-121 - WESTZAAN
**GENIETEN ONDER
 HOOGSPANNING**



Interieurdetails uit vroeger tijden
 SJORS VAN DAM

In het mooie Westzaan ligt aan de Tarweakkersloot in de J.J. Allanstraat 119-121 een rijksmonument uit 1685. Het perceel ligt onder hoogspanningsmasten, waardoor onder de huidige wet- en regelgeving bewoning niet meer is toegestaan. Stadsherstel heeft het pand overgenomen van de gemeente Zaanstad. Een lokaal initiatief, Jongwijs genaamd, maakt er met creatieve invulling een publiek toegankelijke 'vrijplaats' van.

CREATIEVE TOEKOMST

Twee lokale ondernemers zullen het pand exploiteren en hopen van dit historische pand een plek te maken waar iedereen welkom is. Stadsherstel maakt het pand geschikt voor dit initiatief. Na funderingsherstel, restauratie en verduurzaming komt er een lunchroom waar lokale producten een hoofdrol spelen. Een bed & breakfast, wisselende exposities en een 24-uurskamer van een uitvaartverzorger. Ook is er plek voor de Historische Vereniging Westzaan én - hoe leuk - net als vroeger zal er een (ban- ket)bakker te vinden zijn.

In de naastgelegen tuin is een te hoog loodpercentage in de bodem aangetroffen wat betekent dat de grond moet worden gesaneerd. Nadat dat is gebeurd zal er een picknicktuin ontstaan. Ideeën zijn er genoeg. Kortom, dit rijksmonument krijgt een mooie nieuwe bestemming voor omwonenden, passerende fietsers, wandelaars, lunchgasten en toeristen. Genieten zal wel lukken met al die verse lokale producten.

De tuin wordt een picknicktuin
 SJORS VAN DAM



HOOFDWEG 1327 - NIEUW-VENNEP

NIEUW EN OUD IN MARGARETHA'S HOEVE



◀ *Margaretha's Hoeve bij de start van de restauratie*
XANDER RICHTERS

Bouw- en kleurhistorisch onderzoek hebben veel bijgedragen aan dit mooie restauratiesresultaat.
JAN REINIER VAN VLIET

De meest zuidelijke historische stolpboerderij van Noord-Holland, Margaretha's Hoeve in De Haarlemmermeer, is in 2020 gereedgekomen. Stadsherstel werd gevraagd een plan met een maatschappelijke functie voor de boerderij te ontwikkelen, een eis van de gemeente en de laatste bewoners. En dat is heel goed gelukt. De volledig gerestaureerde boerderij met een rijkversierde voorgevel heeft een mooie nieuwe functie gekregen.

KLEURRIJK EN INGETOGEN

Dat er kleur- en bouwhistorisch onderzoek is gedaan zie je bij binnenkomst. De kleuren van vroeger, geel, groen, bloedrood en tinten grijs passen goed bij de oorspronkelijke houtconstructie die overal zichtbaar is gebleven. Elk appartement is uniek. De zestien appartementen zijn mooi ingepast in een stalen skelet van drie verdiepingen met betonnen vloeren en een lift. Die stalen constructie staat los van de gerestaureerde oorspronkelijke constructie van de boerderij, die het kolossale puntdak nog steeds draagt.

◀ *Interieur na restauratie; de structuur van de voormalige boerderij is zo veel mogelijk in het zicht gebleven*
JAN REINIER VAN VLIET

BUITEN EN BINNEN IN DE ZON

In het hart van de hoeve is voor de gasten een gezamenlijke woonkamer met open woonkeuken gerealiseerd. In de siertuin staat het tbc-huisje in zachtgroen met kathedraalglas mooi te zijn. Het is een theehuisje voor de bewoners, dat net als vroeger meedraait met de zon. De boerderij ligt in het groen. Achter de hoeve is een natuurgebied aan het ontstaan; aan de voorkant loopt de hoofdvaart tussen de gemalen De Lynden en Leeghwater.



Het draaiende TBC-huisje in originele staat teruggebracht
ARCHIEF STADSHERSTEL



Zonnepanelenparkje op het terrein
JAN REINIER VAN VLIET

Oude elementen van de boerderij, zoals deze trog, zijn overal in het nieuwe interieur ingepast
JAN REINIER VAN VLIET



NIEUW EN OUD IN HARMONIE

De oorspronkelijke boerderij dateert uit 1855 maar ging door brand verloren. De huidige uitzonderlijk grote stolpboerderij is van 1880. Bij het verwijderen van de vloer zijn de fundamente van de afgebrande, kleinere voorganger gevonden. Het enorme dak met tweeëntwintig duizend blauwe dakpannen van acht verschillende dakpanfabrieken is geïsoleerd. Zonnepanelen zouden detoneren op deze historische boerderij. Vandaar dat een mini-zonnepanelenpark aan de achterzijde van de stolp zorgt voor de benodigde stroom. De verwarming komt van een warmtepomp en warmteterugwininstallatie. Nieuw en oud zijn in dit restauratieproject compleet in harmonie.



MIDDENDAM 5-7 - MONNICKENDAM BEELBEPALEND RIJKSMONUMENT

Aankoop
Middendam 5-7,
hoek Haven
XANDER RICHTERS

Op oude prentbriefkaarten zijn De Waag en de Speeltoren de beeldbepalers van Monnickendam. Vijfhonderd jaar lang was dit weeggebouw en beurs ineen het economisch middelpunt van de toenmalige bruisende haven- en handelsstad. Middendam 7 is een 17e-eeuws rijksmonument en nummer 5 hoort tot beschermd dorpsgezicht. Eind 2020 zijn beide panden, waarin nu Brasserie De Waegh is gevestigd, in het bezit gekomen van Stadsherstel, die ze kocht van de gemeente Waterland.

ONDERDAK BIJ STADSHERSTEL

Als middelpunt van de stad is dit monument nog steeds onlosmakelijk verbonden met Monnickendam. Hoge energiekosten door slechte isolatie, achterstallig onderhoud en de staat van de fundering deden de gemeente besluiten het pand te verkopen aan een erfgoedorganisatie. Om op die manier verzekerd te zijn van monumentaal onderhoud en daarmee van het behoud van dit rijksmonument voor Monnickendam. Bovendien zag men de exploitatie van een (commercieel) restaurant niet als een gemeentelijke taak.

Interieur bovenzaal van
Brasserie De Waegh
TESS EVENBOER

INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

Er is geen grote restauratieopdracht. Stads-herstel zal de panden verduurzamen, waarbij isolatie van groot belang is om de stookkosten te kunnen reduceren. In no. 5 wordt de bovenwoning, die nu niet als zodanig wordt gebruikt vanwege de staat waarin die verkeert, aangepast aan de eisen van deze tijd. Het restaurant wordt sinds 2018 geëxploiteerd door twee lokale, jonge ondernemers.

DE OUDE WAAG

In 1382 stond op deze locatie al een oudere Waag. Die werd, zoals vaker in die tijden, door brand verwoest. Het huidige pand en bijbehorende dienstwoning dateren uit 1668. Ontworpen en gebouwd in de stijl van Philip Vingboons die in de 17e eeuw veel panden aan de Amsterdamse grachten ontwierp. Oorspronkelijk werd gewogen en gehandeld in boter, kaas en granen en diende de bovenzaal als gasthuis voor reizenden, armen en zieken. Later bood het gebouw onderdak aan de schutterij en de brandweer. Het vroegere weeggebouw annex beurs biedt nu plaats aan een restaurant met overdekt terras.



JAARREKENING 2020

Het stadswapen op de voorgevel van Brasserie De Waegh - Middendam 5-7 in Monnickendam
XANDER RICHTERS





JAARREKENING 2020

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

voor winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA	REF.	31 DECEMBER 2020	31 DECEMBER 2019
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software	10.1	201	90
<i>Materiële vaste activa</i>			
Hardware en kantoorinventaris	10.2	1.275	292
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Panden in exploitatie	10.3	546.330	546.062
Panden in restauratie	10.3	26.442	21.916
		572.772	567.978
<i>Financiële vaste activa</i>		126	0
Subsidie		126	0
Som van de vaste activa		574.373	568.360
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Subsidievorderingen	10.4	605	1.554
Huurdebiteuren	10.5	269	332
Belastingen	10.6	76	57
Overige vorderingen en overlopende activa	10.8	383	320
		1.333	2.264
<i>Liquide middelen</i>	10.9	5.375	7.310
Som van de vlottende activa		6.708	9.573
		581.081	577.934

PASSIVA	REF.	31 DECEMBER 2020	31 DECEMBER 2019
<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	304.053	314.177
Overige reserve	10.15	12.154	15.925
Voorgestelde dividenduitkering		3.091	0
Eigen vermogen Stichting Stadsherstel Cultureel	10.16	5	13
		422.578	433.391
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening asbestsanering	10.17	1.585	1.529
Voorziening onrendabele projecten	10.18	1.682	1.611
		3.267	3.140
<i>Langlopende schulden</i>			
Achtergestelde leningen	10.19	13.200	11.000
Leningen o.g.	10.20	53.489	63.579
Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders	10.21	71.380	38.535
Langlopende onderhoudsverplichting	10.22	1.628	1.628
Waarborgsommen	10.23	2.275	2.128
Egalisatierekening erfpachtrechten	10.24	158	163
		142.131	117.033
<i>Kortlopende schulden</i>			
Crediteuren		1.870	2.015
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.20/10.21	2.636	15.237
Vooruitontvangen huur		630	672
Belastingen	10.25	489	149
Overige schulden en overlopende passiva	10.27	916	1.049
		6.541	19.122
<i>Rekening-courant banken</i>	10.28	6.565	5.248
		581.081	577.934

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2020

x € 1.000

	REF.	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	19.127	18.709
Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties	11.1.1	796	1.510
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.2	336	88
Overige opbrengsten		89	130
		20.347	20.437
Bedrijfslasten			
Onderhoudslasten	11.3	-3.743	-5.054
Vaste lasten		-1.090	-1.053
Personeelslasten	11.4/11.5	-3.289	-3.067
Overige bedrijfslasten	11.6/11.7	-2.752	-2.813
Afschrijvingslasten	11.6	-832	-290
		-11.705	-12.277
Bedrijfsresultaat		8.642	8.160
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Bijzondere waardevermindering		-10.054	44.896
Terugname bijzondere waardevermindering		-4.811	-6.895
Overige waardeveranderingen		430	466
		-71	-1.611
		-14.506	36.855
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	11.7	101	126
Rentelasten	11.8	-3.668	-3.891
		-3.568	-3.766
Resultaat voor vennootschapsbelasting		-9.431	41.250
Vennootschapsbelasting	11.9	-1.381	-1.201
Netto resultaat		-10.813	40.049

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2020

x € 1.000

	REF.	2020	2019
Operationele kasstroom			
Netto resultaat		-10.813	40.049
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.435	-36.855
Afschrijvingen immateriële vaste activa	10.1	45	34
Afschrijvingen materiële vaste activa, panden	10.3	537	131
Afschrijvingen materiële vaste activa, hardware en inventaris	10.2	111	116
Bouwwrente	10.3	-101	-126
Mutatie egalisatierekening	10.24	-5	-5
Amortisatie rentevoordeel NRF leningen	10.20	140	149
Dotatie voorzieningen		126	1.883
Mutatie overige vorderingen en overlopende activa		931	-1.606
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		-319	-340
Waarborgsommen		147	190
Belastingen		340	70
		5.573	3.690
Investeringskasstroom			
Investerings immateriële vaste activa	10.1	-155	-45
Investerings materiële vaste activa, panden	10.3	-19.741	-24.392
Investerings materiële vaste activa, hardware en inventaris	10.2	-1.094	-124
Desinvesteringen materiële vaste activa, panden	10.3	0	747
Mutatie financiële vaste activa (subsidie)		-126	0
		-21.116	-23.814
Financieringskasstroom			
Aflossing langlopende leningen	10.20/10.21	-27.065	-6.197
Opgenomen langlopende leningen	10.20/10.21	39.355	50.705
Mutatie kasgeldleningen		0	-8.000
Rekening-courant faciliteit		0	-2.023
Betaald dividend	10.15	0	-3.081
		12.290	31.404
		-3.253	11.532
Saldo liquiditeit 1 januari		2.062	-9.470
Saldo liquiditeit 31 december		-1.190	2.062
Specificatie per 31 december			
Liquide middelen		5.375	7.310
Rekening-courant banken		-6.565	-5.248
Saldo		-1.190	-2.062

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, restaureren, onderhouden, beheren en exploiteren van (beschermd) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard waaronder, onder meer maar niet uitsluitend, begrepen woonhuizen, kerken, en andersoortige 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 groepsvennootschappen.

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 ontwerpfasen, 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, waardeinstijgingen 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 2020 is bepaald door middel van een hertaxatie op de volledige taxatie van 2017. Uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De beslissing om in 2020 een hertaxatie uit te laten voeren is conform de richtlijnen van de NRVT en garandeert de continuïteit van de vastgoedwaardering. Daarnaast wordt bij de nieuw in exploitatie genomen panden een volledige taxatie uitgevoerd waarbij 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 methode voor het commerciële vastgoed. De waardering van de woningen en het parkeer-vastgoed zijn uitgevoerd volgens een doorexploiteer- en uitpondscenario. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt 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.

Schattingonzekerheid:

Bij het taxeren van vastgoed is vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid. 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%.

De taxateur maakt een voorbehoud (maakt gebruik van een clause) als bedoeld in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden ten aanzien van materiële taxatieonzekerheid bij de categorieën leisure, hotels, horeca en exploitatiegebonden vastgoed. Binnen deze sector gelden op de waardepeildatum nog steeds uitzonderlijke omstandigheden veroorzaakt door covid-19. Hierdoor is onvoldoende relevant marktbevijs voorhanden waarop wij een waarde-opinie zouden kunnen baseren.

Ten aanzien van de taxatie meldt de taxateur daarom dat deze onderhevig is aan 'materiële taxatieonzekerheid' zoals bedoeld in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden.

Als gevolg hiervan biedt de taxatie, volgens de taxateur, minder zekerheid dan onder normale omstandigheden het geval zou zijn. Meer dan gebruikelijke voorzichtigheid is dan ook geboden bij toepassing van de taxatie. De taxateur raadt aan om de waardering regelmatig te herzien en specifiek marktadvies te verkrijgen bij een voorgenomen transactie.

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 Stadsherstel Amsterdam N.V. 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 individuele 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. 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.

5.9. LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden 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 Nationaal Restauratiefonds.

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 verrekenbare 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 pensioenfonds 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 dat 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 respectievelijke 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 verantwoord opbrengsten vanwege verleende diensten voor derden en inschrijfgelden.

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

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/diensttijdregeling. 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-/beleggingen-portefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. De vennootschap past de gebruikelijke risicobehersingsmaatregelen 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-accountingmodel, 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. RISICO'S

Prijsrisico en valutarisico zijn niet van toepassing. Van renterisico's is alleen sprake ten aanzien van langlopende leningen. Deze risico's worden afgedekt zoals hiervoor vermeld. Van kredietrisico is thans geen sprake. Voor liquiditeitsrisico en beschikbaarheidsrisico zie hierna.

7.4. LIQUIDITEITSRISICO

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico per balansdatum zijn als volgt (indicatief):	
x € 1.000	31.12.2020
Liquide middelen	5.375
Kredietlimiet rekening-courant banken	18.855
Kredietovereenkomst nog op te nemen	10.327
	34.557
Opgenomen rekening-courant	-5.248
	29.309

Op 31 december 2019 is een kredietovereenkomst gesloten met ING voor een lening van € 55 miljoen. De looptijd van deze leningen varieert van 8 tot 9 jaar. De lening is opgeknipt in vijf delen waarvan op 31 december 2020 € 45 miljoen is opgenomen. De nog beschikbare € 10 miljoen wordt uiterlijk 31 december 2021 opgenomen.

Op een NRF restauratielening is nog € 327k beschikbaar. Op 31 december 2020 is Triodos lening I contractueel volledig afgelost en de hypotheek geroyeerd. Op 1 januari 2020 is de lening van het Oranjefonds van € 10 miljoen afgelost.

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 € 158.623.

Per balansdatum zijn verplichtingen aangegaan, te weten € 4.773.000 inzake restauraties en voor € 382.000 inzake onderhoud.

7.5. 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.

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 2019 is ingediend en de aanslag is definitief 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 verkoop-opbrengsten weer benut worden voor nieuwe investeringen en dat derhalve dit niet leidt tot feitelijke belastingheffing op verkoopwinsten. Omdat er geen verkoopdoelstelling is worden actieve belasting-latenties 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	2020	2019
Verkrijgingsprijs 1 januari	827	782
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	-736	-702
Boekwaarde 1 januari	90	80
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investeringsen	155	45
Afschrijvingen	-45	-34
Stand 31 december	-110	-10
Verkrijgingsprijs 31 december	982	827
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	-781	-736
Boekwaarde 31 december	201	90
De afschrijving bedraagt 20% per jaar		
10.2. Materiële vaste activa, hardware en kantoorinventaris	2020	2019
Verkrijgingsprijs 1 januari	1.691	1.574
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	-1.398	-1.290
Boekwaarde 1 januari	292	284
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Desinvestering	0	-16
Desinvestering cumulatieve afschrijving	1	8
Investeringsen	1.093	132
Afschrijvingen	-111	-116
Stand 31 december	983	8
Verkrijgingsprijs 31 december	2.783	1.691
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	-1.508	-1.398
Boekwaarde 31 december	1.275	292

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	Panden in exploitatie	Panden in restauratie	Totaal
<i>Verloopoverzicht 2019</i>			
Historische kostprijs 1 januari	203.398	26.989	230.387
Herwaardering 1 januari	344.020	0	
Mutatie herwaardering	4.121	0	348.141
Mutatie bijzondere waardevermindering	-4.121	0	
Bijzondere waardevermindering 1 januari	-1.356	-5.073	-10.551
Boekwaarde 1 januari	546.062	21.916	567.978
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Aanschaffingskosten	-1.163	9.870	8.707
Afkoop erfpacht	2.034	0	2.034
Geactiveerde verbeteringen	1.425	0	1.425
Bestede restauratiekosten	3.136	5.760	8.896
Restauratie <> Exploitatie	8.146	-8.146	0
Verkopen tegen historische kostprijs	0	0	0
Subsidies en bijdragen	-905	-392	- 1.297
Afschrijving erfpacht	-537	0	-537
Mutatie historische kostprijs	12.136	7.092	19.229
Mutatie herwaardering	-10.054	0	-10.054
Bijzondere waardevermindering	-634	-4.178	- 4.811
Terugname bijzondere waardevermindering	419	11	430
Bijzondere waardevermindering Rest <> Expl	-1.601	1.601	0
In verkopen begrepen herwaardering	0	0	0
Mutatie boekwaarde	268	4.526	4.794
Historische kostprijs 31 december	215.535	34.081	249.617
Herwaardering 31 december	338.087	-00	338.087
Bijzondere waardevermindering 31 decemmbber	-7.293	-7.639	-14.932
Boekwaarde 31 december	546.330	26.442	572.772

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 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.
Om aansluiting te houden met historische kostprijs in de administratie is ervoor gekozen om van de overboeking op de regel van restauratie naar exploitatie geen rekening te houden met bijzondere waardevermindering op lagere markt-waarde om wel een goede mutatie boekwaarde weer te geven. Wordt het effect van de bijzondere waardevermindering geduid op de regel bijzondere waardevermindering van restauratie naar exploitatie.

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	2020	2019
Prijsinflatie	1,10%	2,60%
Disconteringsvoet	2,5% - 9%	2,4% - 10%
Gemiddelde markthuur m² maand	€ 19,41	€ 21,44
Gemiddelde huur m² maand	€ 12,19	€ 11,30
Som van de herwaardering	100.737	101.342

Wonen-commercieel gecombineerd	2020	2019
Disconteringsvoet woningen	2,5% - 9%	2,4% - 10%
Gemiddelde markthuur wonen m² maand	€ 20,74	€ 22,47
Gemiddelde huur wonen m² maand	€ 17,47	€ 17,22
Gemiddelde huurwaardekapitalisatiefactor commercieel	€ 17,25	€ 18,25
Som van de herwaardering	192.116	192.725

Commercieel solitair	2020	2019
Gemiddelde huurwaardekapitalisatiefactor commercieel	15,04	15,30
Som van de herwaardering	45.234	43.525

De waardering 2020 is tot stand gekomen door middel van een taxatie van de comparatieve methode.

Inschakeling taxateur
Het volledige vastgoed in exploitatie is voor het doel van de jaarrekening getaxeerd door Colliers International middels een hertaxatie.

Bouwrente	2020	2019
bedrag	101	126
%	1,00%	1,00%
	2020	2019
	x € 1 mln	x € 1 mln
Verzekerde waarde vastgoed opstalverzekering	547	518
Waarde wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)	557	535
Peildatum 01-01-2019		

10.4. Subsidievorderingen	2020	2019
Stand 1 januari	1.554	0
Ontvangen	1.057	0
Nog te ontvangen	108	1.554

Boekwaarde 31 december per saldo	605	1.554
----------------------------------	-----	-------

Niet-geactiveerde subsidiebeschikkingen	31.12.2020	31.12.2019
Stand 1 januari	6.528	2.750
Ontvangsten	-1.906	-1.576
Nieuwe beschikkingen	1.736	5.354
Niet-geactiveerde subsidiebeschikkingen 31 december	6.358	6.528

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	31.12.2020	31.12.2019
Te ontvangen huurvorderingen	646	509
Voorziening voor oninbaarheid	-377	-177
	269	332

De huurvorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

10.6. Belastingen	31.12.2020	31.12.2019
BTW	76	57

10.7. Overige vorderingen en overlopende activa	31.12.2020	31.12.2019
Overige vorderingen	383	197
Overlopende activa	0	123
De looptijd is korter dan een jaar.	383	320

Onder overige vorderingen is een post van €224k verantwoord voor nog af te rekenen service en energie over afrekenjaar 2020.

10.8. Liquide middelen

Dit betreffen direct opeisbare saldi bij banken en de kas.

10.9. 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.

10.10. 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 blijkende 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.

10.11. 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.

10.12. 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 Stadsherstel Amsterdam N.V. niet in financiële problemen mag raken.

10.13. Herwaarderingsreserve

Stand 1 januari
Toevoeging vanuit resultaatverdeling boekjaar

Stand 31 december

2020	2019
314.177	270.893
-10.124	43.285
304.053	314.177

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.

10.14. Overige reserve

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

Stand 31 december

2020	2019
15.925	19.175
-13.894	40.035
10.124	-43.285
12.154	15.925

10.15. Eigen vermogen Stichting Stadsherstel Cultureel

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

10.16. Voorziening asbestsanering

Stand 1 januari
Dotatie boekjaar
Onttrekking

Stand 31 december
De voorziening heeft een langlopend karakter.

2020	2019
1.529	1.485
177	272
-121	-228
1.585	1.529

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.

10.17. Voorziening onrendabele projecten

Stand 1 januari
Dotatie boekjaar
Onttrekking

Stand 31 december

2020	2019
1.611	0
1.430	1.611
-1.359	0
1.682	1.611

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. In 2020 is aan deze voorziening per saldo € 71k toegevoegd.

10.18. Achtergestelde lening

Stand 1 januari
Opname

Stand 31 december

2020	2019
11.000	6.000
2.200	0
13.200	11.000

Dit betreft drie leningen die achtergesteld zijn bij de overige schulden. De rente varieert van 2,20% tot 3,00%. De marktwaarde van deze leningen is € 14,2 miljoen.

10.19. Leningen o.g.	2020	2019
Stand 1 januari	69.657	37.600
Opname	2.155	35.672
Aflossingen	-14.708	-3.616
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	57.104	69.657
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-481	-2.880
Stand 31 december	56.623	66.853

<i>Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen</i>	2020	2019
Stand 1 januari	3.275	3.425
Toevoeging	0	0
Afschrijvingen	-140	-150
Stand 31 december	3.135	3.275

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

<i>Recapitulatie leningen o.g.</i>	31.12.2020	31.12.2019
Opgenomen leningen	56.623	66.853
Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen	-3.135	-3.275
	53.489	63.579

De rente varieert van 0% tot 3,80%. De marktwaarde van deze leningen is € 66,3 miljoen.

<i>Zekerheden</i>	31.12.2020	31.12.2019
Hypothecaire leningen	57.181	69.734
Overige leningen	0	0
	57.181	69.734

	31.12.2020	31.12.2019
Leningen met een looptijd van meer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	9.720	21.600
Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar	46.903	45.253
	56.623	66.853

10.20. Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders	2020	2019
Stand 1 januari	50.891	43.473
Opname	35.000	10.000
Aflossingen	-12.357	-2.582
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	73.534	50.891
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-2.154	-12.357
Stand 31 december	71.380	38.535

De rente varieert van 1,76% tot 4,50%. De marktwaarde van deze leningen is € 85,8 miljoen.

<i>Zekerheden</i>	31.12.2020	31.12.2019
Hypothecaire leningen	71.380	38.535

	31.12.2020	31.12.2019
Leningen met een looptijd van meer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	18.225	20.250
Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar	53.155	18.285
	71.380	38.535

10.21. Langlopende onderhoudsverplichting	31.12.2020	31.12.2019
Stand 1 januari	1.628	1.628
Storting	0	0
Correctie naar bijdragen	0	0
	1.628	1.628

Onder deze post is het in 2016 ontvangen legaat verantwoord dat bestemd is voor het toekomstig onderhoud en exploitatie van Westzijde 38 in Zaandam.

10.22. 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.

10.23. Egalisatierekening erfpachtrechten

Stand 1 januari
Vrijval

Stand 31 december

2020	2019
163	168
-5	-5
158	163

De gronden waarop het erfpachtsrecht is uitgegeven zijn - op perceel 1e Lauriersdwarsstraat 48 na - in eigendom en pro memorie gewaardeerd.

10.24. Belastingen

Vennootschapsbelasting
BTW

31.12.2020	31.12.2019
483	149
0	0
483	149

10.25. Subsidieschulden

Stand 1 januari
Mutatie

Saldo 31 december

2020	2019
0	15
0	-15
0	0

10.26. Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden
Te betalen rente

31.12.2020	31.12.2019
386	642
530	407
916	1.049

De stijging van de post te betalen rente heeft betrekking op de toegenomen langlopende schulden.

10.27. Rekening-courant banken

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

Specificatie per 31-12-2020:

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

Faciliteit	Opname	Beschikbaar
11.000	0	11.000
2.000	1.269	731
5.855	5.248	607
18.855	6.517	12.338

10.28. 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Marktwaaarde op balansdatum	-158	-205

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.

10.29. Overige informatie inzake afspraken met financiers

In 2019 is de crediteurenovereenkomst beëindigd die in 2013 was afgesloten met ABN AMRO Bank N.V., Triodos Bank N.V. en NNIP (voorheen: Delta Lloyd Levensverzekering N.V.). 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 2020	Schending
Totaal niveau			
Solvabiliteit	55%	75%	Nee
DSCR	1,00	2,37	Nee
DSCR excl. Dividend	1,25	2,37	Nee
ING			
Debt Yield onderpand	5,50%	7,48%	Nee
Debt Yield	7,00%	10,13%	Nee
LTV	60%	37%	Nee
ABN Amro			
DSCR	1,25	4,03	Nee
LTV	50%	53%	Nee
Triodos II			
DSCR onderpand	1,25	1,20	Nee
LTV	50%	29%	Nee
NNIP			
DSCR onderpand	1,25	1,45	Nee
LTV	50%	25%	Nee
Deutsche Hypo			
Huurratio	9,1	7,88	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. Ten behoeve van de DSCR op de Triodos II lening is een waiver verstrekt. Er is geen opeisingsgrond ontstaan. De reden dat de DSCR niet voldoet aan de gestelde norm heeft te maken met de timing van de aflossing van de Triodos I lening en het daarmee samenhangende royement van een groot gedeelte van de hypotheek op 31 december 2020. De verwachting is dat in 2021 de norm van 1,25 gerealiseerd zal worden.

10.30. Niet uit de balans blijkende verplichtingen	31.12.2020	31.12.2019
Investeringsverplichting vanwege restauraties	4.774	4.568
Onderhoudsverplichtingen	382	866
De looptijd van deze verplichtingen is korter dan een jaar.		

Recht van koop, winstdeling voorheen Stadsherstel Zaanstreek N.V., thans genaamd Zaanse Schans Vastgoed N.V. Indien de koper van de aandelen van Stadsherstel Zaanstreek N.V. binnen tien jaar de vastgoedportefeuille van Stads-herstelzaanstreek N.V. of een deel daarvan verkoopt, dient deze eerst aan Stadsherstel Amsterdam N.V. aangeboden te worden. 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 2020 is drie jaar verstreken.

10.31. 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.

10.32. Gebeurtenissen na balansdatum

De belastingdienst heeft de belastingvrije schenkingen en donaties aan Stadsherstel NV aan de orde gesteld, omdat alleen verenigingen en stichtingen hiervoor in aanmerking komen. Stadsherstel NV heeft daarom haar huidige structuur tegen het licht gehouden en is voornemens om panden met een grote maatschappelijke waarde voor de stad - maar met geen of slechts beperkte rentabiliteit - voortaan door een separate stichting te laten exploiteren. De belastingdienst heeft aangegeven mee te werken aan deze herstructurering. Stadsherstel NV is daarom voornemens in 2021 dochter BV AMF Restauratie met 20 monumentnummers (17 panden) af te splitsen en om te zetten in een stichting. De waarde van die panden is € 8,4 miljoen, ongeveer 1,5% van het totale bezit. Het bestuur van Stadsherstel NV verwacht dat dit geen invloed zal hebben op de winstgevendheid of liquiditeit van de NV. Evenmin zal de omzetting het dividendbeleid van Stadsherstel NV beïnvloeden. De reden om 20 monumentnummers op deze wijze af te zonderen is ingegeven om de POM-status, die aan de om te zetten rechtspersoon is verbonden, te continueren. Het is de bedoeling in de stichting projecten uit te voeren waarvoor een grote bijdrage van derden noodzakelijk is.

10.33. 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	422.578	433.391
Achtergestelde lening	13.200	11.000
Garantievermogen	435.778	444.391
Balanstotaal	581.081	577.934
Solvabiliteit	75,0%	76,9%

10.34. Voorgestelde bestemming van het resultaat x € 1.000	2020
Mutatie herwaardering naar herwaarderingsreserve via overige reserve	-14.506
Mutatie bijzondere waardevermindering naar overige reserve	4.381
Onttrekking aan de overige reserve	-3.771
Mutatie eigen vermogen Stichting Stadsherstel cultureel	-8
Dividend	3.090
Resultaat boekjaar	-10.813

11. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

x € 1.000

11.1. Vaste huuropbrengsten

Vaste huuropbrengsten

De reguliere huurverhogingen hebben plaats gevonden op basis van de inflatie; voor de woningen varieerden de stijgingspercentages per 1 juli 2020 van 2,6% tot 5,6% met een gemiddelde van 3,8% (2019: 2,4%) en voor de bedrijfsruimten per 1 januari 2020 2,6% (2019: 1,9%).

Stadsherstel heeft een coronacrisisregeling getroffen voor huurders die van overheidswege en gedurende de lockdowns gesloten zijn geweest. Van deze regeling is door 76 huurders gebruik gemaakt met een totale huurkorting van € 544k. Behalve deze korting is het leegstandspercentage ook gestegen van 2% naar 4,2%.

De stijging van de huuropbrengsten wordt veroorzaakt door na gereedkomen van restauratie in exploitatie/verhuur genomen panden. In 2020 betreft gaat het om € 600k, waarvan de belangrijkste:

- Hoofdweg 1327 in Nieuw Vennep (Margarethahoeve) € 130k
- Haarlemmerplein 58 in Amsterdam (Haarlemmerpoort) € 100k
- Kerklaan 1 in Heemskerk € 77k.

11.1.1 Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties

Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties

De exploitatie van de bijzondere locaties is zwaar getroffen door de sluitingsmaatregelen om de verspreiding van covid-19 tegen te gaan. Voor zover mogelijk zijn kleinere evenementen georganiseerd.

11.2. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In 2020 is één erfpachtrecht verkocht.

Pand

Keizersgracht 677 in Amsterdam

11.3. Onderhoudslasten

Bruto kosten

Ontvangen subsidies

Netto kosten

11.4. Personeelslasten

Salarissen

Sociale lasten

Pensioenlasten

Overige personeelskosten

Aantal personeelsleden in dienst

Segmentatie:

Directie

Restauratie

Administratie

Onderhoud

Bijzondere locaties

Overig

Totaal

In 2020 is de personele bezetting gegroeid naar 45,5 fte (2019: 38,8). Deze stijging is te verklaren door de inwerking-treding van de wet arbeidsmarkt in Balans (WAB) begin 2020, waarmee een aantal ZZP'ers en oproepkrachten in dienst zijn getreden bij Stadsherstel.

De stijging in de loonkosten ten opzichte van 2019 is terug te voeren op de personele uitbreiding bij de afdelingen Planontwikkeling & Restauratie en Communicatie.

11.5. Bezoldiging bestuurders

Dit betreft de specificatie van de statutaire directie

Periodiek betaalde beloningen

Beloningen betaalbaar op termijn

Bonus

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

De stijging in de algemene kosten is toe te schrijven aan:

- € 360k is als huisvestingskosten verantwoord die betrekking hebben op de renovatie van de Amstelkerk.
- € 200k dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren.

In het boekjaar is voor € 245k aan taxatiekosten verantwoord voor jaarrekening- en financieringsdoeleinden.

11.7. Accountantshonoraria

Controle jaarrekening
Andere controlewerkzaamheden
Fiscale advisering

2020	2019
87	91
0	0
16	12
103	103

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

11.8. Afschrijvingen overige activa

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

2020	2019
45	34
111	124
156	158
537	131
693	290

Afgekochte erfpacht

11.9. Rentebaten

Ontvangen rente
Bouwrente

2020	2019
0	0
101	126
101	126

11.10. Rentelasten

Rentekosten
Amortisatie contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen

2020	2019
3.668	3.742
140	149
3.808	3.891

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 verliesrekening, 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-afrekbare 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

2020	2019
-9.431	41.250
14.506	-36.855
-564	-1.021
4.511	-3.374

Berekende vennootschapsbelasting
Vrijval te betalen bedragen

2020	2019
-1.426	-1.202
45	0
-1.381	-1.202

Last

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

-14,65% 2,91%

Conform de definitieve aanslag is het financiële effect verwerkt in de winst en verliesrekening resulterend in een bate van € 45k in 2020.
Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25%. De effectieve belastingdruk is -14,7%. Deze hoge effectieve belastingdruk heeft een aantal oorzaken. 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 Anti Tax Avoidance Directive (ATAD). 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 2020 rond de € 1,2 miljoen. Dit leidt tot een hogere VPB-last van € 0,3 miljoen. De renteaftrekbeperking als gevolg van de ATAD (tot en met 2020 ca. 2,8 miljoen) mag worden verrekend in toekomstige jaren. Gebaseerd op de meerjaren-begroting 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. € 236 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 er 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

2020	2019
-1.381	-1.202
0	0
-1.381	-1.202

12. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

voor winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA	REF.	31 DECEMBER 2020	31 DECEMBER 2019
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software		201	90
<i>Materiële vaste activa</i>			
Hardware en kantoorinventaris		1.115	95
Vastgoedbeleggingen		263.860	243.518
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelneming Amsterdamse Maatschappij tot			
Stadsherstel II N.V.	14.1.	144.577	146.775
Deelneming B.V. AMF Restauratie	14.2.	71.976	66.944
Leningen u.g.	14.4.	2.042	2.042
		218.596	221.760
Som van de vaste activa		483.772	465.464
Viottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		269	332
Subsidievorderingen		503	1.202
Belastingen		75	56
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.5.	82.557	98.299
Overige vorderingen en overlopende activa		326	183
		83.730	100.073
<i>Liquide middelen</i>		5.364	7.290
Som van de viottende activa		89.093	107.362
		572.865	572.826

PASSIVA	REF.	31 DECEMBER 2020	31 DECEMBER 2019
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	304.053	314.177
Overige reserve	10.17	12.154	15.925
Voorgestelde dividenduitkering	10.17	3.091	0
		422.573	433.376
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening asbestsanering		1.585	1.529
Voorziening onrendabele projecten		1.307	1.304
<i>Langlopende schulden</i>			
Achtergestelde leningen		13.200	11.000
Leningen o.g.		45.736	60.505
Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders		72.958	38.535
Langopende onderhoudsverplichting		1.628	1.628
Waarborgsommen		809	738
Egalisatierekening erfpachtrechten		66	68
		134.397	112.474
<i>Kortlopende schulden</i>			
Crediteuren		1.870	2.015
Aflossingsverplichting langlopende schulden		2.636	15.237
Vooruitontvangen huur		559	574
Belastingen		489	149
Overige schulden en overlopende passiva		885	918
		6.439	18.893
<i>Rekening-courant banken</i>			
		6.565	5.248
		572.865	572.826

13. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING 2020

x € 1.000

Resultaten uit deelnemingen na belasting
Overige baten en lasten na belasting

Totaal resultaat na belasting

2020	2019
-3.165	32.167
-7.648	7.881
-10.813	40.049

Specificatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deelnemingen
Stadsherstel Amsterdam N.V.

2020
-7.305
-7.648
-14.506

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

2020	2019
146.775	120.832
-2.197	25.943
144.577	146.775

14.2. Deelneming B.V. AMF Restauratie

Dit betreft een 100% deelneming.

Boekwaarde 1 januari
Resultaat boekjaar

Boekwaarde 31 december

2020	2019
72.944	66.719
-967	6.224
71.976	72.944

14.3. 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.

2020	2019
2.042	2.042
0	0
2.042	2.042

14.4. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Deze vorderingen zijn als volgt opgebouwd:

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

31.12.2020	31.12.2019
53.962	55.900
28.595	42.399
82.557	98.299

14.5. 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.

14.6. 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, 12 mei 2021

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

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.



Woning aan de achterzijde
van de Amstelkerk
XANDER RICHTERS



CONTROLEVERKLARING

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

A. VERKLARING OVER DE JAARREKENING 2020

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020; 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;
- ▶ 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.

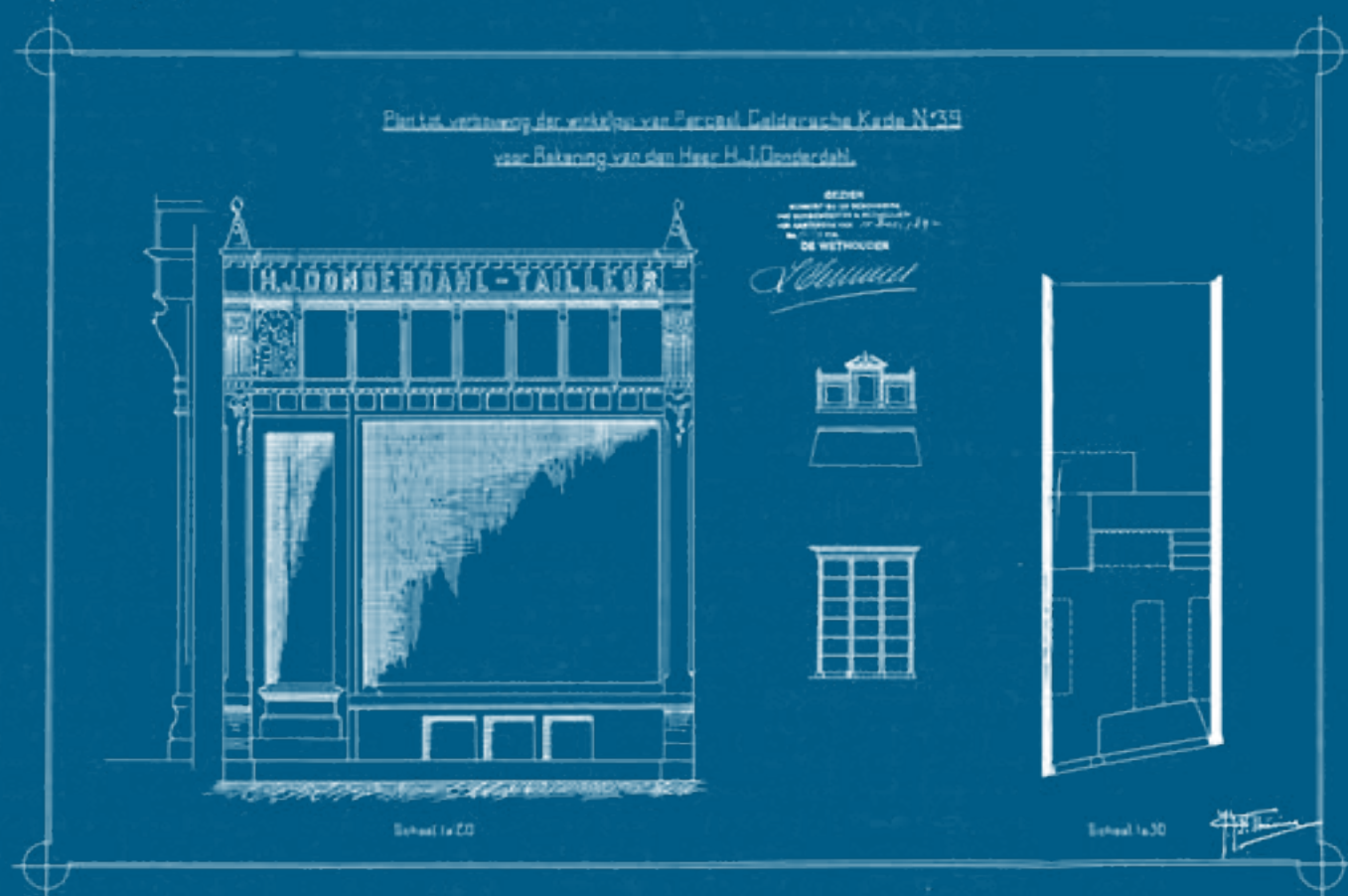
Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang 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, 12 mei 2021
Baker Tilly (Netherlands) N.V.

M.J. de Graaf RA

N° 419 (1892)



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.



1892, tekening 'Plan tot verbouwing der winkelpui van Perceel Geldersche Kade No. 39'

STADSARCHIEF AMSTERDAM

PANDENLIJST

Amstelveld tijdens corona; coffee & snacks to go bij restaurant Nel
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 Brouwersstraat 30	2020	
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 46	2020	
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 Laurierdwarsstraat 23	2019	
Eerste Laurierdwarsstraat 50	1990	2001
Eerste Looiersdwarsstraat 11 / Oude Looiersstraat 55	1991	1995
Eerste Weteringdwarsstraat 30	1989	2006
Eerste Weteringdwarsstraat 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
Foeliedwarsstraat 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 39	2020	
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	2020
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 / Kruithuisstraat 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 Leidsedwarsstraat 70	2012	2014
Korte Ouderkerkerdijk 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
Kruithuisstraat 17-25 / Hoogte Kadijk 147 (Museumwerf 't Kromhout)	1998	2003

IN ERFPACHT UITGEGEVEN - IN AMSTERDAM

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

BENNEBROEK

Schoollaan 72	2020	
---------------	------	--

BEVERWIJK

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

BROEK IN WATERLAND

Burg. P. Ph. Paulplantsoen 1-12	2020	
---------------------------------	------	--

DIEMEN

Hartveldseweg 23 (De Hoop)	1996	1998
Hartveldseweg 24 (Pastorie)	2020	
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
Kenaupark 6	2018	
Kenaupark 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
Wagenweg 242	2019	

HAARLEMMERLIEDE

Liedeweg 9 (Fort bij de Liebrug)	2019	2020
----------------------------------	------	------

HEEMSKERK

Kerklaan 1	2019	2020
------------	------	------

HEEMSTEDE

Campaan 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 Sloterweg)	2018	2018
--	------	------

KOOG AAN DE ZAA

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	2020
------------------	------	------

MONNICKENDAM

Middendam 5-7	2020	
---------------	------	--

NEDERHORST DEN BERG

Slotlaan 4 (Kasteel Nederhorst)	2020	
---------------------------------	------	--

NIEUW-VENNEP

Hoofdweg 1327 (Margaretha's Hoeve)	2017	2020
------------------------------------	------	------

OOSTHUIZEN

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

OUDERKERK AAN DE AMSTEL

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

RANSDORP

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

SCHELLINGWOUDE

Wijkergouw 6 (Schellingwouderkerk)	1998	2000
------------------------------------	------	------

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	2017/2020
Lagendijk 22 (Fort bij Krommeniedijk)	2016	2017

WEESP

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

WESTZAAN

J.J. Allanstraat 119-121	2020	
Zuideinde 233 (Zuidervermaning)	2018	2018

ZAANDAM

Westzanerdijk 150 (Fronik boerderij)	2019	
Westzijde 38	2016	
Westzijde 75 (Bullekerk)	2019	2020
Westzijde 185	2018	

ZAANDIJK

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



STADSHERSTEL BUITEN AMSTERDAM

45 KM BUITEN HET STADSCENTRUM

COLOFON

JAARVERSLAG 2020

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



