





STADSHERSTEL  
AMSTERDAM N.V.  
JAARVERSLAG  
2023

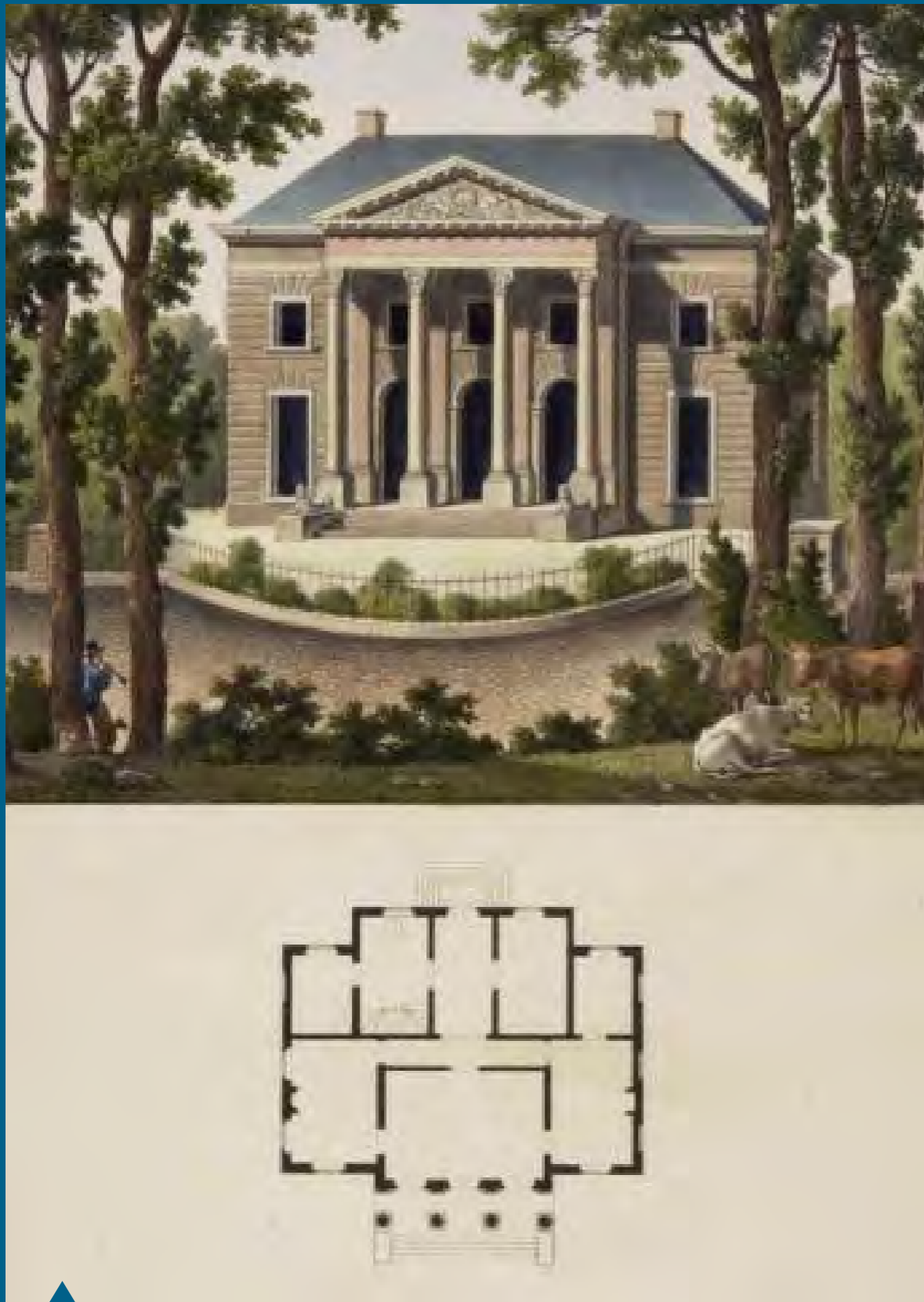




# INHOUD

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	16
Jaarrekening 2023	48
Overige gegevens	88
Controleverklaring	90
Aandeelhouders	94
Pandenlijst	96
Werkgebied van Stadsherstel Amsterdam	104
Colofon	





Tekening Wagenweg 242, Eindhoven Haarlem ca. 1825  
ARCHIEF STADSSHERSTEL



## 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

## RAAD VAN COMMISSARISSEN

- ▶ Mevrouw drs. J.E.M. Brinkman RA - voorzitter
- ▶ De heer mr. drs. W.F.J. Honig - vice voorzitter
- ▶ De heer mr. G-J. Alberts MRE
- ▶ De heer mr. C.H.T. Koetsier
- ▶ Mevrouw drs. J. Kiers
- ▶ Mevrouw mr. A.M. Vreugdenhil

## 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](http://www.stadsherstel.nl)  
E-mail [info@stadsherstel.nl](mailto:info@stadsherstel.nl)

◀  
*Pentekening Lange Nieuwstraat 10*  
ARCHIEF STADSHERSTEL



# PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

## AAN DE AANDEELHOUDERS

Hierbij bieden wij u de door de directie opge-  
maakte jaarrekening en bestuursverslag van  
Stadsherstel Amsterdam N.V. over het jaar 2023  
aan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 26  
van de statuten.

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 8 april 2024 besproken. De  
Raad heeft tijdens de vergadering de audit-  
commissie gemachtigd om in overleg met de  
accountant de jaarrekening definitief te maken.  
De jaarrekening is op 21 mei 2024 goed-  
gekeurd. 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 gevolgen van  
de geopolitieke situatie in de wereld. In het  
bestuursverslag worden die gevolgen toegelicht.  
Daarnaast wordt aandacht besteed aan een  
veelheid aan overheidsmaatregelen, die het  
werk van Stadsherstel compliceren.

De financiële positie van Stadsherstel in 2024  
laat zich moeilijk voorspellen. Het is op dit mo-  
ment niet goed mogelijk om een voorspelling  
te doen over de hoogte van de inflatie en van de  
rente. Een hoge rente kan gevolgen hebben voor  
de waarde van de vastgoedportefeuille. Een  
verdere daling van de waarde van de vastgoed-  
portefeuille en dan vooral voor bedrijfsruimte  
is niet uit te sluiten, wat het financiële resultaat  
en de hoogte van de overige reserve negatief zal  
beïnvloeden. De directie stelde in het verslag-  
jaar meerjaren financiële scenario's op en ont-  
wikkelt, in samenspraak met de raad, maatrege-  
len om deze negatieve effecten te mitigeren.

*Wij stellen u voor om:*

- ▶ de jaarrekening 2023 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 direc-  
tie in haar verslag daartoe gedane voorstel  
5% dividend over het verslagjaar 2023 aan  
de houders van gewone aandelen en 1%  
aan houders van preferente aandelen uit te  
keren, en het restant toe te voegen aan de  
overige reserve.

## GEVOLGDE WERKWIJZE

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen vier-  
maal vergaderd volgens een vooraf vastgesteld  
schema. De vergaderingen werden, enkele uit-  
zonderingen daargelaten, bijgewoond door alle  
leden van de Raad. In de vergaderingen van de  
Raad kwamen onder andere de gevolgen van de  
geopolitieke situatie alsmede de gevolgen daar-  
van voor de bedrijfsvoering van Stadsherstel,  
financiële scenario's, het aankoop-, restauratie-  
en onderhoudsbeleid, de meerjarenbegroting,  
de jaarstukken, de voortgang van de asbest-  
verwijdering, de voortgang van het plan voor  
maatregelen op het gebied van duurzaamheid,  
de halfjaarcijfers en de financiële resultaten aan  
de orde.

De voorzitter overlegde in het verslagjaar, bui-  
ten de vergaderingen, regelmatig met andere le-  
den van de Raad. Daarnaast voerde de voorzit-  
ter in 2023 maandelijks overleg met de directie,  
vooral over de gevolgen van de geopolitieke  
situatie en de financiële scenario's, maar ook  
over de meerjarenstrategie, de liquiditeitsposi-  
tie, de voortgang van de verduurzamingsope-  
ratie, de leningenportefeuille, personeelszaken  
en de voorbereiding van de vergaderingen van  
de Raad.

De auditcommissie besprak met de directie  
de jaarrekening 2022, de halfjaarcijfers 2023,  
de begroting 2024, het treasuryjaarplan 2024,  
cybersecurity, nacalculaties van projecten,  
financiële scenario's, de managementletter van  
de accountant, het accountantsverslag en de  
leningenportefeuille en bracht daarover verslag  
uit aan de Raad.

De Raad heeft in de decembervergadering haar  
functioneren geëvalueerd.



Kaarte vande Buyck-slooter, Broecker ende Belmer Meeren in Waterland, 1628 Boonacker en Blaeu  
STADSARCHIEF AMSTERDAM



## SAMENSTELLING EN (HER)BENOEMING

De Raad van Commissarissen heeft de maximale zittingsduur van haar leden bepaald op acht jaar (twee keer vier jaar).

Tijdens een Bijzondere Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 8 januari 2024 stemde uw vergadering in met de benoeming van de heer drs. W.F.J. Honig als opvolger van de heer drs J.V. Timmermans. De raad bedankt de heer Timmermans voor zijn inzet, betrokkenheid en zijn enthousiasme voor het werk van Stadsherstel.

Volgens rooster treedt in 2024 af: de heer mr. G-J. Alberts MRE. In overeenstemming met art 20 lid 3 van de statuten is een bindende voordracht opgemaakt:

ten behoeve van de opvolging van de heer mr. G-J. Alberts MRE.:

- ▶ de heer mr. G-J. Alberts MRE

Mevrouw J.E.M. Brinkman heeft het voorzitterschap van de raad van de heer drs. J.V. Timmermans overgenomen.

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

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

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en de organisatie onafhankelijk en kritisch opereren. De leden van de Raad verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap zonder bezoldiging. Geen der commissarissen heeft persoonlijk aandelen in de vennootschap. Dat geldt ook voor de directie.

Het vaste salaris van de directeur is in 2023, afgezien van de jaarlijkse inflatiecorrectie die voor alle medewerkers van Stadsherstel geldt, niet verhoogd. De variabele beloning is aan de hand van de prestatie-eisen voor 2023 vastgesteld op 18% van het vaste salaris. 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 tegenstrijdigheid 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 de heer drs. W.F.J. Honig en de heer mr. G-J. Alberts MRE. De auditcommissie bespreekt de jaarrekening, de halfjaarcijfers 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 medewerkers zich in het afgelopen jaar voor de vennootschap hebben ingezet. Het was een turbulent jaar, waarin de medewerkers zich bijzonder hebben ingezet voor de vennootschap.

### Namens de Raad van Commissarissen, J.E.M. Brinkman RA

*Amsterdam, 21 mei 2024*

## RAAD VAN COMMISSARISSEN

	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
mw. J.E.M. Brinkman RA (1966)	2019	2023	2027
mw. drs. J. Kiers (1962)	2017	2021	2025
dhr. mr. C.H.T. Koetsier (1969)	2019	2023	2027
dhr. mr. G-J. Alberts MRE (1959)	2020	-	2024
mw. mr. A.M. Vreugdenhil (1963)	2022	-	2026
dhr. mr. drs. W.F.J. Honig (1966)	2024	-	2027

Mevrouw Brinkman is accountant en partner bij PwC. Daarnaast is zij voorzitter van de Raad van Toezicht van WOMEN Inc. en lid van de Raad van Toezicht van het Van Gogh Museum en Nationale Opera en Ballet.

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 het Dagelijks Bestuur van Adamnet en interim-voorzitter van het Dagelijks Bestuur van ACI (Amsterdamse Culturele Instellingen), bestuurslid van stichting Samenwerkende Amsterdamse Musea en van stichting Werkspoor museum.

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

De heer Alberts is zelfstandig gevestigd consultant en lid van de IC (Investeringscommissie) Vastgoed OMGH (Ontwikkeling en Herstructurering Maatschappij) Oost NL en bestuurslid van Stichting Eigen Huis Albertus Magnus.

Mevrouw Vreugdenhil is lid van de Executive Board van ABN AMRO als Chief Commercial Officer Personal & Business Banking. Daarnaast is zij non-executive boardmember of EPI Company SE en bestuurslid van de Nederlandse Vereniging van Banken.

De heer Honig is CEO van Deloitte Nederland en lid van het Executive Committee van Deloitte North South Europe. Daarnaast is hij lid van de Raad van Toezicht van het Nationaal Muziekinstrumenten Fonds, lid van de Raad van Advies van de Hogeschool van Amsterdam en lid van het comité Stichting Nationaal Fonds 4 en 5 mei.

	Restauratie Vastgoed	Financiën Economie Risicomanagement	Management Strategie	Corporate Governance Compliance/audit/ICT	Juridische Zaken
J.E.M. Brinkman RA		X		X	
drs. J. Kiers	X		X		
mr. C.H.T. Koetsier				X	X
mr. G-J. Alberts MRE	X		X		
mr. A.M. Vreugdenhil		X	X		
mr. drs. W.F.J. Honig		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 zevenenzestig 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.

Zevenenzestig jaar na dato stellen we vast dat Stadsherstel Amsterdam is uitgegroeid tot een professionele, maatschappelijk verantwoord opererende onderneming, die tot nu toe ruim 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, gemalen en een kasteel. 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 een gebied van 45 km rondom de Amsterdamse binnenstad. Zo restaureert Stadsherstel Amsterdam ook in Aalsmeer, 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, Rijsenhout, Schermerhorn, Spaarndam, Uitgeest, Weesp, Zandvoort 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.

◀  
*Brouwersgracht 46*  
XANDER RICHTERS





Keizersgracht 374, Pentekening van de trapbaluster van het huis in het souterrain.  
CLEMENS MERKELBACH VAN ENKHUIZEN

# 2023 - STADSHERSTEL IN EEN OOGOPSLAG

## INVESTERINGEN

**0**  
AANKOPEN  
2022 : 3

**€ 0 MLN**  
2022 : €1,1 MILJOEN

**22**  
RESTAURATIES  
2022 : 22

**€ 8,9 MLN**  
2022 : €11,1 MILJOEN

**100**  
RENOVATIES  
2022 : 75

**€ 3,2 MLN**  
2022 : €2,3 MILJOEN

## WINST & VERLIES

**RENTABILITEIT**  
**3,69%**  
2022 : 3,67%

**HUURMZET**  
**€ 25,7 MLN**  
2022 : €23,8 MILJOEN

**NETTO-ONDERHOUD**  
**€ 5,4 MLN (22,9%)**  
2022 : €5,3 MILJOEN (24,5%)

## ORGANISATIE

**WOONEHEDEN**  
**847 (67%)**  
2022 : 847 (67%)

**BOG EENHEDEN**  
**418 (33%)**  
2022 : 416 (33%)

**FTE'S**  
**52**  
2022 : 45



# BESTUURSVERSLAG

Noordhollandsch kanaaldijk 24 voor de restauratie  
XANDER RICHTERS







Westzijde 173 tot 179,  
Zaandam  
COR BOUWSTRA

# BESTUURSVERSLAG

## INLEIDING

Stadsherstel Amsterdam N.V. gaf in 2023 invulling aan haar missie door het restaureren van 22 panden. De restauratie van zes panden werd in het verslagjaar afgerond, zoals Lange Niezel 10 in Amsterdam. Als laatste onderdeel van de restauratie van dit in oorsprong 16e-eeuwse monument met houtskelet waarvan de sleutelstukken voorzien zijn van engelpopjes, is het 18e-eeuwse achterhuisje herbestemd tot een zelfstandige woning. Een ander voorbeeld is de rij houten arbeiderswoningen aan de Westzijde 173-179 in Zaandam. De woningen dateren uit het midden van de 19e eeuw en herinneren aan de tijd dat hier een gasfabriek met hoge schoorstenen en enorme gashouders het straatbeeld domineerde. Van 19 monumenten/complexen loopt de restauratie over in 2024. Aansprekende voorbeelden hiervan zijn de pastorie in Diemen, kasteel De Nederhorst in Nederhorst den Berg, en de Oosterkerk in Amsterdam.

Helaas lukte het Stadsherstel niet om in 2023 nieuwe restauratieobjecten te verwerven. Dat heeft enerzijds te maken met regelgeving van de

overheid, anderzijds met economische omstandigheden.

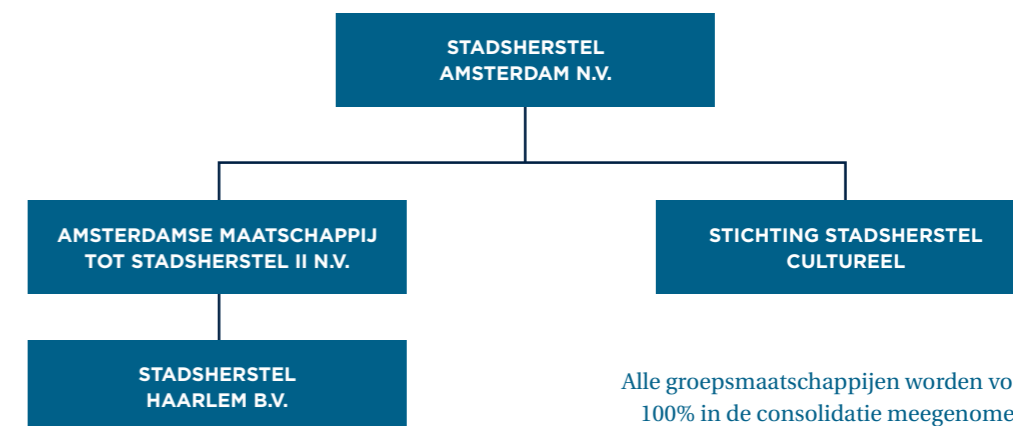
Het verhogen van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, het beperken van de renteaftrek van bankleningen, het reguleren van de middenhuur, het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel (WWS), het maximaliseren van huurstijgingen voor woningen in zowel de sociale als de vrije sector en de regelgeving omtrent woningdelen, verkleinen de financiële haalbaarheid van restauratieprojecten.

Daar komen economische ontwikkelingen als een hoge rentestand, hoge bouw- en onderhoudsprijzen, hoge energiekosten en een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille bij. De combinatie van regelgeving en economische ontwikkelingen maakt de aankoop van nieuwe restauratieobjecten op dit moment financieel onhaalbaar.

Helaas verwacht Stadsherstel voor de komende jaren geen aanzienlijke verbetering in deze omstandigheden, waardoor het bijdragen aan haar missie -het bewaren van erfgoed voor volgende generaties- onder druk komt te staan. Verderop in het bestuursverslag wordt hier verder op ingegaan.

## GROEPSSTRUCTUUR STADSSHERSTEL

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.





Impressie van het woonproject met het Ketelhuis aan de Bennebroekerweg 10 A in Rijsenhout  
ARCHIEF STADSHERSTEL



Kenaupark 6-8 tijdens de restauratie  
XANDER RICHTERS



De slanke ramen van het Ketelhuis met roede verdeling  
ARCHIEF STADSHERSTEL

In 2022 werd Stichting Stadsherstel Amsterdam opgericht. Hierdoor kan de Vereniging Vrienden van Stadsherstel Amsterdam ANBI blijven. Vrienden van Stadsherstel kunnen fiscaal gunstig blijven bijdragen aan het werk van de stichting, maar ook aan dat van de N.V. Verderop in dit verslag leest u meer hierover.

Het operationele resultaat over het jaar 2023 is ondanks de gespannen geopolitieke situatie behoorlijk op peil gebleven. Het netto bedrijfsresultaat is als gevolg van een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille echter negatief. De winst- en verliesrekening laat een nettoresultaat van € 48,7 miljoen negatief zien. Het operationele resultaat exclusief de waardeveranderingen van het vastgoed is € 11 miljoen positief. Een verbetering van € 0,9 miljoen ten opzichte van 2022. De waardeverandering van

het vastgoed is € 53,2 miljoen negatief. Deze is als volgt opgebouwd:

- ▶ € 54,1 miljoen negatieve marktwaardeontwikkeling op hoofdzakelijk bestaand residentieel vastgoed;
- ▶ € 1,3 miljoen terugname bijzondere waardevermindering;
- ▶ € 0,4 miljoen negatief aan overige waardeverandering door dotatie aan de voorziening verlieslatende projecten.

De begroting voor 2024 gaat uit van een operationeel resultaat dat vergelijkbaar is met dit jaar. Het zal afhangen van de waardering van de vastgoedportefeuille in hoeverre dit positieve resultaat, net als in 2023, negatief zal worden beïnvloed door de mutatie herwaardering.

## INVESTERINGEN

In het verslagjaar is voor een bedrag van € 8,9 miljoen geïnvesteerd in restauraties. Daarnaast werd € 3,2 miljoen besteed aan ingrijpende verbouwingen en verduurzaming.

## GEREEDGEGOMEN RESTAURATIES

In 2023 werden de volgende gerestaureerde projecten opgeleverd:

- ▶ Lange Niezel 10 in Amsterdam
- ▶ Wilhelminaplein 12 in Heemstede
- ▶ Geldersekade 39 in Amsterdam
- ▶ Kerkstraat 38 in Zandvoort
- ▶ Westzijde 173-179 in Zaandam
- ▶ Bennebroekerweg 10 A in Rijsenhout
- ▶ Kenaupark 6 en 8 in Haarlem

## RESTAURATIES IN UITVOERING

Aan het einde van het boekjaar waren de volgende 19 restauraties in uitvoering en voorbereiding:

- ▶ Kromme Waal 13 in Amsterdam
- ▶ Tweede Weteringdwarsstraat 5, Amsterdam
- ▶ Noordhollandschkanaaldijk 24, Amsterdam
- ▶ Broekergouw 12 in Amsterdam
- ▶ Stoombootweg 4 in Amsterdam
- ▶ Keizersgracht 374 in Amsterdam
- ▶ Wagenweg 242 in Haarlem
- ▶ Noorderstraat 15-17 in Amsterdam
- ▶ Eerste Laurierdwarsstraat 23 in Amsterdam
- ▶ Brouwersgracht 46 in Amsterdam
- ▶ Hagestraat 6, 8, 10, 12 in Haarlem
- ▶ Middendam 5 in Monnickendam
- ▶ Kleine Wittenburgerstraat 1 (Oosterkerk) in Amsterdam
- ▶ Dorpsstraat 55 in Ransdorp
- ▶ De Ruijterkade 99 (NACO-huisje) in Amsterdam
- ▶ Hartveldseweg 24 in Diemen
- ▶ Kloveniersburgwal 47 in Amsterdam
- ▶ Slotlaan 4 in Nederhorst den Berg
- ▶ Aalsmeerderdijk 460 in Aalsmeerderbrug



►  
De laatste handen aan  
de succesvolle restauratie/  
transformatie van de  
winkelpui Geldersekafe 39  
ARCHIEF STADSHERSTEL



### ONROERENDE ZAKEN: AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar werden geen panden verworven.

Er is in 2023 afstand gedaan van één bloot eigendom aan de Herengracht 361. Stoombootweg 17 in Amsterdam, waarvoor een restauratieproject in voorbereiding was, is in 2023 te koop gezet. Dit pand heeft geen monumentale status en het was voor Stadsherstel een financiële onrendabel project en mede daarom ook een goede mogelijkheid om kapitaal vrij te spelen voor andere restauratieprojecten.

### ONDERHOUD EN VERBETERING IN 2023

Stadsherstel investeert elk jaar aanzienlijk in onderhoud. Daarmee behouden de monumenten de prachtige staat die ze na restauratie kregen. In het verslagjaar werd circa € 5,4 miljoen aan onderhoud uitgegeven inclusief de ontvangen onderhoudssubsidie. Dat is ongeveer 22,8% van de vaste huurinkomsten. Aan buitenschilderwerk werd € 1,06 miljoen uitgegeven en aan geveltimmerwerk € 0,57 miljoen.

In 2023 werd bij 58 panden het schilderwerk en houtroetherstel uitgevoerd.

7 trappenhuizen werden geschilderd en 38 cv-ketels vernieuwd.

Bij woningmutaties bekijkt de afdeling Beheer en Onderhoud welke verduurzamingsmaatregelen kunnen worden getroffen in een woning of bedrijfsruimte, zoals het plaatsen van achterzetbeglazing en het aanbrengen van dak- en gevelisolatie. Er is in totaal € 0,55 miljoen uitgegeven aan verduurzaming. Deze uitgaven worden verwerkt in de kostprijs van het actief. In 2022 werd een overleg gestart met bureau

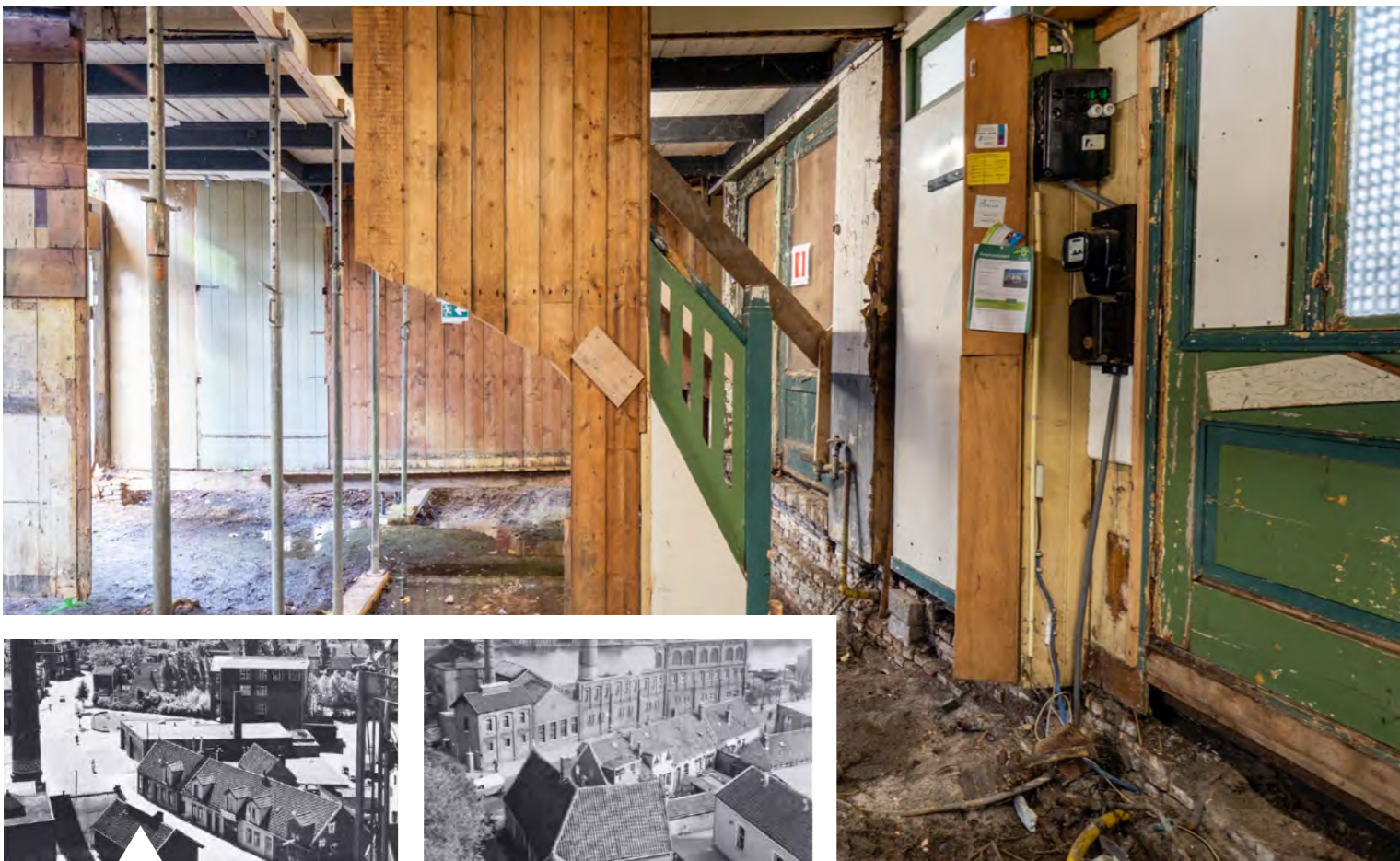
Monumenten & Archeologie om standaard-details voor achterzetbeglazing te ontwikkelen. De bedoeling is dat een tijdrovende vergunningaanvraag voor het plaatsen van achterzetbeglazing dan niet langer nodig is. Bij diverse bedrijfspanden en trappenhuizen werden in 2023 de armaturen vervangen door ledverlichting.

Verduurzamingswerkzaamheden werden uitgevoerd aan de volgende woningen en bedrijfsruimtes:

- Amstel 97 H
- Barndesteeg 8 B
- Binnen Brouwersstraat 22 D
- Binnenkant 51-sous-2
- Bloemgracht 4 H
- Camplaan 18
- Dirk van Hasseltssteeg 2 C
- Geldersekafe 121 C
- Kenaupark 6 a
- Kenaupark 6 c
- Kenaupark 6 g
- Kenaupark 8-7
- Kerkstraat 398 C
- Kloveniersburgwal 14 C
- Korsjespoortsteeg 17
- Lauriergracht 12-3
- Noorderstraat 39 G
- Obplein 18
- Oudezijds Achterburgwal 191 D
- Oudezijds Achterburgwal 195 D
- Prinsengracht 3 A
- Prinsengracht 648-1
- Raamdwardsstraat 9 B
- Reguliersgracht 65 A
- Rusland 12 A
- Spaarnwouderstraat 68
- Spaarnwouderstraat 72 A
- Van Ostadestraat 149
- Wilhelminaplein 6
- Wilhelminaplein 6 B
- Zeeburgerdijk 50-54

◀  
Winkelpui  
Geldersekafe 39  
voor restauratie  
XANDER RICHTERS





Boven: Westzijde doorkijkje in het begin van de restauratie. A-ARTFOTOGRAFIE  
Onder: Westzijde 169-171 en 173-179 voorzijde (jaren 60) en achterzijde (jaren 50) GEMEENTEARCHIEF ZAA NSTAD



Westzijde Zaanam 173 tot 179 na restauratie  
COR BOUWSTRA

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

- ▶ Barndesteeg 8 B
- ▶ Bethaniënstraat 14 B
- ▶ Binnen Brouwersstraat 22 D
- ▶ Binnenkant 51-2
- ▶ Dirk van Hasseltssteeg 2 C
- ▶ Herengracht 325 A
- ▶ Kalkmarkt 7 B
- ▶ Kenaupark 6-8 diverse woningen
- ▶ Kerkstraat 398 A
- ▶ Kerkstraat 398 C
- ▶ Langestraat 37 B
- ▶ Marnixstraat 58-1R
- ▶ Nieuwe Looiersstraat 25 C
- ▶ Nieuwe Looiersstraat 25 B
- ▶ Oudezijds Voorburgwal 30 B
- ▶ Oudezijds Voorburgwal 4 C
- ▶ Overtoom 371 D
- ▶ Prinsengracht 3 A
- ▶ Prinsengracht 3 B
- ▶ Prinsengracht 3 C
- ▶ Prinsengracht 459 A
- ▶ Raamdwardsstraat 9 B
- ▶ Reguliersgracht 65 A
- ▶ Rusland 5 B
- ▶ Spuistraat 255 A
- ▶ Lijnbaansgracht 308 B
- ▶ Wittenburgergracht 209

## ASBESTSANERING

Stadsherstel vindt een gezonde leef- en woonomgeving voor de huurders en gebruikers van haar bezit belangrijk. Sinds 2014 zet Stadsherstel zich daarom actief in om de aanwezigheid van asbest in haar panden zoveel mogelijk weg te nemen. Aangezien het verwerken van asbest vanaf 1994 verboden is in Nederland, zijn alle panden die voor 1994 grootschalig zijn geresoureerd op aanwezigheid van asbest geïnventariseerd. De inventarisaties zijn uitgevoerd door een gespecialiseerd en gecertificeerd bedrijf. Veruit het merendeel van het aangetroffen asbest is in de afgelopen jaren gesaneerd. In uitzonderlijke gevallen is de sanering in overleg met de gebruiker uitgesteld. Voor de verwachte kosten is een financiële reservering genomen. Dit uitstel is alleen van toepassing bij een asbestveilige situatie.

In 2023 bedroegen de kosten voor het inventariseren en saneren van asbestbronnen inclusief het herstellen van de gevolgschade € 0,05 miljoen. De inmiddels aangepaste reservering voor asbestsanering gaat uit van sanering van alle aangetroffen asbest tijdens de inventarisaties, met uitzondering van vier panden. De sanering van deze vier panden is in verband met de complexiteit van de sanering of bijvoorbeeld de hoge leeftijd van de zittende huurder uitgesteld.

De totale resterende reservering voor asbest betreft per 31 december 2023 nog € 1,6 miljoen. 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 worden in mindering gebracht op de aankoopprijs. In de jaarrekening worden deze kosten verantwoord onder de post 'bestede restauratiekosten'. Ook in 2023 is bij mutatie en ingrijpende bouwwerkzaamheden aanvullend asbest aangetroffen. Deze bronnen waren aanvankelijk niet opgemerkt bij de initiële visuele (type A) inventarisaties.

## VERHUUR EN JURIDISCHE ZAKEN

### HUURMARKT

Sinds de invoering van de WOZ-cap (een beperking van het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de puntentelling volgens het Woningwaarderingssysteem) in mei 2022 is het aantal vrije sector huurwoningen dat wordt aangeboden in de vijf grote steden gedaald. In samenhang met deze ontwikkeling steeg de

gemiddelde vierkantemeterprijs ten opzichte van een jaar geleden. De balans tussen vraag en aanbod is nog altijd ver te zoeken, waardoor de druk op de vrije sector huurmarkt hard toeneemt en de prijzen stijgen. In Amsterdam betaalden nieuwe huurders met gemiddeld € 27,28 euro per m<sup>2</sup> per maand 9,6 procent meer voor een vrijgekomen huurwoning in de vrije sector (Huurmonitor Pararius, Q4 2023) dan in 2022.

Ondanks de structurele en conjuncturele onzekerheden zoals inflatie, renteverhogingen en kostenstijgingen, zorgde de krappe marktsituatie voor het op peil blijven van het huurprijsniveau van kantoren in Amsterdam. Door een aanhoudende vraag blijft het aanbod van kleine metrages flink dalen (Vastgoedjournaal, 3 april 2023). Kantoorgebruikers willen gehuisvest worden in gebouwen van hoge kwaliteit, duurzaam en gericht op gezondheid en welzijn op toplocaties in binnensteden (Vastgoedjournaal, 27 december 2022).

De winkelleegstand is in Amsterdam licht gestegen van 5,3 procent in 2022 naar 5,5 procent in 2023. In de winkelmarkt staan huurprijzen onder druk. Door hogere kosten (onder meer energie en personeel) en de verplichting om overheidsschulden af te lossen, kunnen huur-





Keizersgracht 374. Pentekeningen uit 1995. Links het tuinhuis en rechts het interieur  
CLEMENS MERKELBACH VAN ENKHUIZEN



Bewoner van Keizersgracht 374; Clemens Merkelbach van Enkhuizen te midden van zijn werk en verzamelingen  
ARJAN BRONKHORST

ders minder opbrengen (Vastgoedjournaal, 20 april 2023). Huurprijzen van winkels zijn in de eerste helft van 2023 met gemiddeld 2,5 procent gedaald, blijkt uit de winkelhuurprijzmonitor van Stec Groep.

Voor 2024 is de verwachting dat de verhuurbaarheid van de woningen en bedrijfsruimtes van Stadsherstel over het algemeen goed blijft. Daarbij wordt wel een duidelijk effect van de sterk gestegen energieprijzen waargenomen, waardoor potentiële huurders en ook zittende huurders steeds kritischer worden op de energieprestatie van de panden van Stadsherstel. In het algemeen wordt de tendens gesignaleerd dat zoekers naar een huurwoning vaker vragen naar een energielabel of met name zoeken naar goed geïsoleerde huurwoningen (Pararius, 12 januari 2023). Verduurzaming van de panden was al een speerpunt en het belang van verduurzaming wordt alleen maar groter.

#### VERHUUR VAN WONINGEN

Stadsherstel had per 31 december 2023 796 woningen in exploitatie. Inclusief de panden in restauratie bedroeg het aantal woningen 847. De mutatiegraad is in het verslagjaar opgelopen naar ruim 13,7 procent. Om het aanbod van beschikbare woningen te

verdelen hanteert Stadsherstel sinds jaar en dag een wachtlijst. Na de openstelling van de wachtlijst voor nieuwe inschrijvingen in september 2022 staan momenteel ruim 24.000 personen ingeschreven. Nieuw woningaanbod wordt aan het begin van elke maand op de website van Stadsherstel gepubliceerd, zodat iedereen die op de wachtlijst staat op dit aanbod kan reageren. In enkele gevallen wordt een woning niet aan de ingeschrevenen op onze wachtlijst aangeboden, bijvoorbeeld als een woning nodig is voor het uitplaatsen van een huurder in het kader van een uit te voeren restauratie of in verband met dringend noodzakelijk onderhoud.

In 2023 was er opnieuw geen sprake van structurele leegstand in woningen van Stadsherstel, maar de gemiddelde duur van de leegstand als gevolg van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden bij mutaties is evenals het voorgaande jaar hoog gebleven. Oorzaken hiervoor zijn onder andere dat er steeds vaker vergunningen voor verbouwwerkzaamheden aangevraagd moeten worden en ook dat er meerdere offertes uitgebracht moeten worden voordat een renovatie wordt aanbesteed. Ook de schaarste aan personeel bij aannemers en de lange levertijden van materialen spelen hierbij een rol.

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023 voor woningen in de vrije sector was in het verslagjaar door de overheid gemaximeerd op 4,1 procent. De huurprijzen van woningen in de sociale sector werden per 1 juli 2023 conform het huurprijsbeleid van de overheid verhoogd met 3,1 procent.

#### VERHUUR VAN BEDRIJFSRUIMTEN

Stadsherstel had per 31 december 2023 418 bedrijfsruimten in exploitatie. Inclusief de panden in restauratie bedroeg het aantal bedrijfsruimten 424. De mutatiegraad bedroeg in het verslagjaar circa 6,5 procent.

Bij de bedrijfsruimtes van Stadsherstel was in dit verslagjaar evenals bij de woningen geen sprake van structurele leegstand. Alleen het NACO-huisje, achter het Centraal Station, kon het gehele jaar nog niet worden verhuurd omdat de nutsaansluitingen nog altijd niet gereed waren.

De gerealiseerde huren in monumentale kantoren liggen in de afgelopen jaren vaak hoger dan de huren in de rest van de markt. Deze hogere huurprijzen en de sterke vraag naar monumentaal vastgoed rechtvaardigen investeringen in

duurzaamheid (Vastgoedjournaal 21 maart 2023). Sinds de energiecrisis is verduurzaming bijna noodzakelijk geworden om een gebouw goed te kunnen verhuren.

Als gevolg van de zeer sterk gestegen inflatie in de tweede helft van 2022 konden de huurprijzen voor bedrijfs- en kantoorruimten per 1 januari 2023 met 14,5 procent geïndexeerd worden, conform de contractuele mogelijkheid. Stadsherstel heeft besloten voor de meeste huurders een gematigde indexering van 6,5 procent te hanteren. Een indexering van 14,5 procent is alleen doorberekend aan de huurders met een huurprijs die meer dan 20 procent onder de markthuurlag. Ook werden onder invloed van de fors gestegen energieprijzen de voorschotten energie- en servicekosten per 1 januari 2023 flink verhoogd.

#### VERHUUR VAN BIJZONDERE LOCATIES

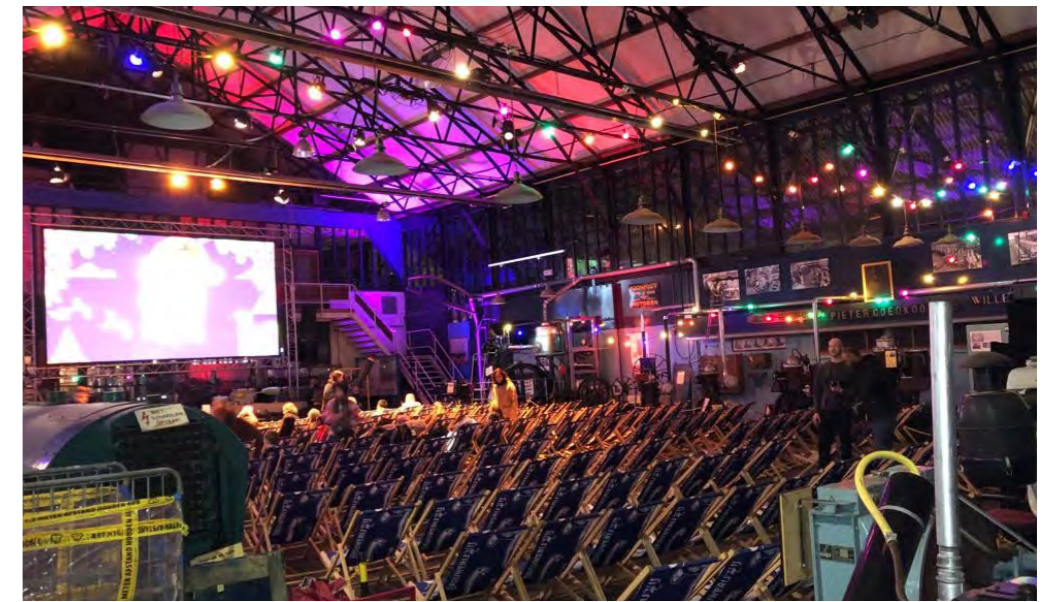
De omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties is in 2023 gegroeid tot bijna € 2,1 miljoen, de hoogste omzet van de afdeling tot nu toe, in vergelijking met 2022 een groei van 10,4 procent. Mede dankzij een grote groei in culturele verhuringen viel de omzetverhouding





▶  
*Filmavonden in  
 Museum t Kromhout*  
 KARIN VAN DER VOORT

◀  
*Erik Scherder SOOP  
 in de Oosterkerk*  
 GERRIT ALINK



tussen culturele en commerciële boekingen vorig jaar gelijk uit. De extra omzet kwam voornamelijk voort uit meer culturele verhuringen, doorbelasting van energiekosten en een groei van cateringopbrengsten.

Stadsherstel ontving in haar locaties jong en oud en tal van nationaliteiten, voor evenementen zoals de babyconcerten in de Vondelkerk tot de Appeltaartconcerten voor ouderen in 't Zonnehuis en de Van Houtenkerk. Deze concerten vonden ook plaats in de Oosterkerk, waar tot en met de zomer (tot de start van de verduurzaming) volop werd geprogrammeerd. Op het programma stonden onder meer een maandelijkse orgelserie, een reeks met het Conservatorium van Amsterdam (na de zomer in de Posthoornkerk) en buurt evenementen zoals een groenmarkt en het Suikerfeest.

Verdeeld over alle bijzondere locaties vonden Chinese, Ierse, Japanse, Argentijnse, Algerijnse, Oekraïense, Spaanse tot Portugese, Uruguayaanse, Braziliaanse, Amerikaanse, Cubaanse en Curaçaose concerten plaats.

In 2023 programmeerde Stadsherstel series, zoals familievoorstellingen in het Zonnehuis, experimentele klassieke muziek tijdens de *SitFast Concerten* in de Amstelkerk en *Live In Europe* in De Duif. Maar ook langdurige samenwerkingen zijn gecontinueerd, waaronder de Paradiso-concerten in De Duif, Vondelkerk en 't Zonnehuis, de concerten van het *Erard Ensemble* en de niet-Westerse concerten van *Old Roots New Routes* in de Amstelkerk.

De Duif was een populaire stemlocatie, in maart voor de Provinciale Staten en Waterschappen en in november voor de Tweede Kamerverkiezingen. Ook 't Zonnehuis, de Posthoornkerk, de Vondelkerk, Museum 't Kromhout, de Oosterkerk en de Kerk van Ransdorp waren stemlocatie in het verslagjaar.

In alle bijzondere locaties van Stadsherstel vonden in 2023 (kerst)diners, recepties en andere zakelijke evenementen, zoals prijsuitreikingen en conferenties, plaats. Daarnaast waren er veel trouwerijen en condoleances.

In het verslagjaar werd een groot aantal lezingen en discussieavonden gehost. Voorbeelden hiervan zijn de events van het John Adams Institute in verschillende locaties, *De Dag van de Mantelzorg* in de Van Houtenkerk en Vondelkerk, de opening van het Amsterdam Light Festival en de IDFA in De Duif. Ook vonden prijsuitreikingen plaats, bijvoorbeeld de uitreiking van de BNG Literatuurprijs in de Amstelkerk.

Van het Amsterdams Fonds voor de Kunsten ontving Stadsherstel een bijdrage om de zichtbaarheid en vindbaarheid van 't Zonnehuis te vergroten, en ook programmering voor de buurt te verzorgen. Het Zonplein is opgeknapt en feestelijk geopend door de wethouder tijdens 24H Noord. Voor deze locatie is een nieuwe website ontwikkeld, een zusterpagina van de Stadsherstel-site. Daarnaast is geïnvesteerd in de communicatie via een apart Instagramkanaal en in de buurtprogrammering met film-, theater-, en muziekaavonden.

In 2023 heeft Stadsherstel aanzienlijk geïnvesteerd in de outillage van de diverse locaties, zoals in nieuwe stoelen, licht en geluid in de Vondelkerk, maar ook in AV-apparatuur voor 't Zonnehuis, De Duif en verschillende andere locaties.

De nettoresultaten van de afdeling Bijzondere Verhuur werden in het boekjaar 2023 zoals verwacht beïnvloed door de hogere energiekosten. Deze waren niet altijd goed door te belasten. Ook hogere kosten voor personeel, onderhoud en inkoop van techniek beïnvloedden de resultaten negatief. Desondanks was de omzet, zoals hiervoor aangegeven, tevredenstellend.



◀  
*Muze van Zuid in  
 de Vondelkerk*  
 FOPPE SCHUT



## WAARDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 ruim € 550 miljoen. Per 31 december 2022 bedroeg deze € 589 miljoen.

In onderstaande tabel wordt een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de marktwaarde in exploitatie.

Eerste  
Laurierdwarstraat 23  
S.JORS VAN DAM



### WAARDERING PORTEFEUILLE PER 31.12.2023

Marktwaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie x € 1.000	Commercieel	Wonen	Totaal
<b>31-12-2022</b>	<b>250.585</b>	<b>338.005</b>	<b>588.590</b>
Marktwaardeontwikkeling	-19.685	-20.900	-40.585
Nieuw in exploitatie	1.150	3.985	5.135
Van exploitatie naar restauratie	-220	-2.930	-3.150
Verkocht	-	-	-
<b>31-12-2023</b>	<b>231.830</b>	<b>318.160</b>	<b>549.990</b>
Marktonwikkeling	-7,86%	-6,18%	-6,90%

Het overgrote deel van de portefeuille ligt in het centrum van Amsterdam, dat een aantrekkelijk gebied is voor beleggers vanwege de relatief beperkte kans op langdurige leegstand. De effecten van de macro-economische omstandigheden raken het centrum van Amsterdam minder hard. Voor de panden buiten Amsterdam is het aanvangsrendement doorgaans verhoogd, aangezien daar een groter risico wordt voorzien. Ook zijn de rendementen van de exploitatiegebonden objecten (horeca en zalenverhuur) over het algemeen verhoogd, omdat deze objecten worden beschouwd als meer risicovol.

### PANDEN IN EXPLOITATIE GENOMEN

Vier in exploitatie zijnde panden zijn in restauratie genomen. Het gaat om Kromme Waal 13, Keizersgracht 374, Broekergouw 12, alle in Amsterdam, en Dorpsweg 55 in Ransdorp. Deze panden zijn al (langere tijd) in exploitatie geweest en worden nu gerestaureerd.

De totale marktwaardeontwikkeling van het bezit in exploitatie is € 40,6 miljoen negatief. De in exploitatie genomen panden zorgen voor een toename van € 5,1 miljoen. De kostprijs van de in exploitatie genomen panden is € 6,0 miljoen, resulterend in een herwaardering van € 0,4 miljoen en een bijzondere waardevermindering van € 1,25 miljoen negatief.

### IN RESTAURATIE

De panden in restauratie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde om voorziene verliezen te kunnen nemen. Het betreft 19 panden waarvoor in 2024 nog restauratie-uitgaven worden gedaan. De boekwaarde van deze panden is € 19 miljoen en de kostprijs € 29,1 miljoen, resulterend in een bijzonder waardeverminderingverlies van € 10,1 miljoen.

Het volledige vastgoed in exploitatie is voor het doel van de jaarrekening getaxeerd door Colliers International. De waarderingsbestaan uit volledige taxaties, hertaxaties en updates en zijn afhankelijk van de fase in de taxatiecyclus zoals vermeld in het rekenmodel. In totaal zijn er 308 taxaties uitgevoerd in 2023.

Panden in exploitatie genomen	Marktwaarde x € 1.000
Lange Niezel 10, in Amsterdam	1.565
Wilhelminaplein 12, in Heemstede	810
Geldersekade 39, in Amsterdam	415
Kerkstraat 38, in Zandvoort	910
Westzijde 173-179, in Zaandam	1.265
Bennebroekerweg 10 A, in Rijsenhout	170
<b>Totaal</b>	<b>5.135</b>



Het gerestaureerde Ketelhuis aan de Bennebroekerweg 10 A in Rijsenhout  
ARCHIEF STADSHERSTEL

In 2023 is een aantal ontwikkelingen en gebeurtenissen van invloed geweest op de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed.

De rente is met 3% gestegen ten opzichte van eind 2021. Deze stijging heeft een direct effect op de rendementen, omdat financieringslasten flink zijn toegenomen. Dit werkt door in de prijs die beleggers bereid zijn te betalen. Onzekerheid over overheidsmaatregelen. De stijgende bouwkosten hebben effect op de exploitatielasten. De afslag op de leegwaarde voor woningen met een gedateerde onderhoudsstaat is hierdoor verhoogd van 20% naar 25%.

In verband met de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 van 8,0% naar 10,4% wordt met een hogere exit-yield gewerkt.

De marktwaarde in verhuurde staat van het residentieel vastgoed is gedaald met 6,18%. Deze daling is in overeenstemming met de gemiddelde waardeontwikkeling voor Amsterdam op de waardepeildatum van 31 december 2023.

Het negatieve effect op het commerciële deel van portefeuille is 7,86%.





◀ *Het kasteel aan de Slotlaan 4 in Nederhorst den Berg is regelmatig het toneel van een cultureel event*  
ARCHIEF STADSHERSTEL

## ONTWIKKELINGEN

### GEOPOLITIEKE SITUATIE

Internationale conflicten en geopolitieke spanningen hebben voor een aantal economische effecten gezorgd, die van invloed zijn op de bedrijfsvoering van Stadsherstel. De inflatie over 2023 was 3,8%. Om de inflatie te beteugelen verhoogde de Europese Centrale Bank stapsgewijs de rente en steeg ook de rente op bankleningen. Dat maakt het moeilijker voor Stadsherstel om restauratieobjecten aan te kopen.

Als gevolg van de oorlogen stegen ook de energieprijzen. De hogere energieprijzen zorgen voor druk op de inspanningen van Stadsherstel om de vastgoedportefeuille te verduurzamen en kunnen leiden tot minder belangstelling van huurders voor woningen en bedrijfsruimten.

### OVERHEIDSMATREGELEN

De rijksoverheid heeft de laatste jaren een aantal maatregelen getroffen/aangekondigd, die het werk van Stadsherstel bemoeilijken. Ten eerste is de overdrachtsbelasting van panden verhoogd van 8% naar 10,4%. Ten tweede is er voor 2023 en verdere jaren sprake van renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. Met een oplopende rente levert dit Stadsherstel een aanzienlijk financieel nadeel op. Ten derde heeft het kabinet besloten om in 2024 de grens van de sociale huursector te verhogen, waardoor een substantieel deel van de woningen van Stadsherstel voor een aanzienlijk lagere, niet-kostendekkende huur zal moeten worden verhuurd. Ten slotte werd de jaarlijkse huurverhoging per juli 2022 voor alle woningen door de overheid gemaximeerd op een percentage dat ver onder de inflatie lag.

De gemeente Amsterdam kondigde in 2023 aan de regels voor woningdelen te zullen versoepelen. Voor het wonen in een woning met meer dan twee bewoners is een vergunning van de gemeente nodig. Om voor een vergunning in aanmerking te komen, moet een woning aan allerlei eisen voldoen die in monumentale woningen veelal niet te realiseren zijn. Stadsherstel heeft meerdere keren bij de gemeente aangedrongen op versoepeling van de regelgeving, omdat woningen van Stadsherstel door deze regels niet meer door meerdere jongeren kunnen worden bewoond. Dat maakte dat Stadsherstel deze belangrijke groep van potentiële huurders de afgelopen jaren veel minder aan woonruimte heeft kunnen helpen.

Helaas is de versoepeling van de regelgeving niet doorgegaan.

### MISSIE VAN STADSHERSTEL ONDER DRUK

Als gevolg van de hierboven beschreven geopolitieke situatie, de veelheid aan voor Stadsherstel bedreigende overheidsmaatregelen en de enorm gestegen bouwkosten, lukt het Stadsherstel nauwelijks haar missie uit te voeren: het redden van monumentale panden door restauratie, herbesteding en zorgvuldig beheer. De aankoop van restauratieprojecten en de kosten van restauratie blijken niet rendabel te zijn. De renteaftrekbeperking brengt zorg voor de toekomst met zich mee. Het effect daarvan zal vooral over enige jaren opgeld doen, als de huidige leningen met een lage rente moeten worden overgesloten voor leningen met een hoger rentepercentage. De waardevermindering van de vastgoedportefeuille, die voor sommige panden een bijzondere waardevermindering met zich meebrengt, zorgt ervoor dat de overige reserve in flink tempo daalt. Als de daling zich in dit tempo voortzet, komt de dividendbetaling in gevaar.

In het verslagjaar zijn financiële scenario's opgesteld voor de komende jaren en worden, in samenspraak tussen Raad van Commissarissen en directie, maatregelen ontwikkeld, die moeten leiden tot verhoging van de winstgevendheid, financiële stabiliteit en overige reserve. Deze maatregelen moeten er ook voor zorgen dat Stadsherstel weer meer aan haar missie toekomt. Maatregelen die worden overwogen zijn, onder andere, kostenreductie, verkoop van bezit met een lage of geen monumentale waarde en het aantrekken van achtergestelde leningen met een lage rente van particulieren die het werk van Stadsherstel een warm hart toedragen.

### PROFESSIELE 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 van Stadsherstel en biedt voordelen bij het aanvragen van (onderhouds)subsidies, het



◀ *Tal van locaties van Stadsherstel Amsterdam worden regelmatig gebruikt voor opnamen die ingezet worden in verschillende media*  
FOTOGRAFIE:  
JOUK OOSTERHOF  
WENDELIE DAAN  
JASPER ABELS  
ANNABEL OOSTERWEEGHEL







Lange Niezel Stijlkamer in Lodewijk XIV-stijl voor en na de restauratie  
ARCHIEF STADSHERSTEL



Open huis Lange Niezel 10 in 2023  
ARCHIEF STADSHERSTEL

aangeboden krijgen van panden 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 (URL) gehanteerd en wordt bouw- en kleurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken worden bij restauraties vroegtijdig uitgevoerd zodat de uitkomsten kunnen worden meegenomen in de planvorming. Bouwhistorische vondsten worden in ieder geval vastgelegd, maar kunnen ook reden zijn het ontwerp aan te passen.

De POM-status is behalve aan Stadsherstel Amsterdam N.V. aan 30 andere organisaties verstrekt, die alle hun sporen op het gebied van monumentbehoud hebben verdiend.

### ANBI-STATUS VRIENDENVERENIGING

De Vereniging Vrienden van Stadsherstel ondersteunt het werk van Stadsherstel. Het ondersteunen voor meer dan 20% van een naamloze vennootschap is volgens de belastingdienst in strijd met de regelgeving voor ANBI's. In verband hiermee is een stichting opgericht

voor monumenten die alleen met behulp van donaties, fondsen en schenkingen gerestaureerd en onderhouden kunnen worden. In de raad van toezicht hebben zitting mr. W.M.N. Eggenkamp, J.A. Hulscher en drs. C.C. Ampt. Ondersteuning van de activiteiten van de N.V. door de Vrienden zal voor maximaal 20% per jaar 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 beschikkingen voor onderhoudssubsidie van € 5,79 miljoen en over de periode 2021 tot en met 2026 van € 1,36 miljoen. De

beschikkingen betreffen een groot deel, maar niet alle panden van Stadsherstel. De totale onderhoudssubsidie bedraagt bijna € 1,2 miljoen per jaar.

### RISICO'S EN RISICOBEBEERSING

Om de risico's te beheersen die van invloed kunnen zijn op het realiseren van de doelstellingen, streeft Stadsherstel ernaar het risicomanagement dusdanig in te richten dat er inzicht ontstaat in deze risico's en de mate waarin Stadsherstel ze beheerst.

### DRIE VERDEDIGINGSLINIËS

- ▶ Het lijnmanagement: identificeert en beheerst de risico's binnen de processen als eerste.
- ▶ De ondersteuning: afdelingen coördineren, monitoren en ondersteunen het lijnmanagement op het gebied van risicomanagement. Denk hierbij aan risicoproces- en businesscontrol.
- ▶ De interne audit: is verantwoordelijk voor een oordeel over de inrichting van het risicomanagementsysteem en de effectiviteit van de interne beheersing door de eerste en tweede linie.

Risicomanagement en de interne audit vallen samen onder de afdeling Financiële Administratie. Deze afdeling monitort ook de opvolging van geconstateerde verbeterpunten die voort-

komen uit onder meer de auditrapporten en aanbevelingen van de accountant. In dit kader is er vanuit deze afdeling in 2023 veel aandacht geweest voor het oppakken van verbeterpunten en het eenduidiger vastleggen en structureren van de processen. Hierbij wordt expliciet aandacht gegeven aan fraude- en integriteitsrisico's die zich kunnen voordoen. Stadsherstel richt hiervoor passende beheersmaatregelen in. Voorbeelden van fraude- en integriteitsrisico's zijn aanbesteding- en/of inkoopfraude, betalen voor fictieve diensten en het onrechtmatig toewijzen van woningen. Binnen fraudegevoelige processen zijn verschillende maatregelen genomen om de kans op fraude te reduceren, zoals functiescheiding en autorisatieprocedures.

De belangrijkste risico's in de bedrijfsvoering van Stadsherstel doen zich voor op het gebied van acquisitie en aanbestedingen, 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

Door de sterk gestegen financieringslasten en hoge inflatie staat het duurzame bedrijfsmodel van Stadsherstel onder druk. De hoge inflatie, door de sterk gestegen prijzen van grondstoffen, heeft een effect op de financiële, energie- en huizenmarkt. Voor Stadsherstel betekent dit





2e weteringdwarsstraat in voorbereiding  
ARCHIEF STADSHERSTEL



dat de kosten voor investeringen en onderhoud toenemen.

Een andere belangrijke factor die invloed heeft op de vrije kasstroom en de mogelijkheid om de doelstelling van Stadsherstel te realiseren, is de alsmat stijgende belastingdruk door de renteaftrekbepanking en het ingrijpen van de overheid met betrekking tot het huurbeleid.

Nieuwe projecten worden beoordeeld binnen de randvoorwaarden van een minimaal vereist rendement op basis van contantewaardeberekeningen van toekomstige kasstromen, de omvang van een project in relatie tot de financiële en personele capaciteit van Stadsherstel, het effect van de voorgenomen investering op de overige reserve en het realiseren van de restauratiedoelstelling.

## FINANCIERING

Stadsherstel financiert haar projecten hoofdzakelijk met externe financiering. Voor het beheersen van de financiële en treasuryrisico's wordt jaarlijks een treasuryjaarplan vastgesteld. De treasury-activiteiten worden uitgevoerd binnen de gestelde normen en beleidskaders zoals vastgesteld in het treasurystatuut. Stadsherstel had in 2023 voldoende financiële middelen beschikbaar om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Stadsherstel is continu in gesprek met banken en het Nationaal Restauratie Fonds voor de financiering van aankopen, restauraties en verduurzaming. In 2022 is een kredietovereenkomst gesloten met ING Real Estate Finance ter grootte van € 58 miljoen om Stadsherstel voor de komende twee jaar te financieren. Deze financiering voorziet ook in de herfinanciering van twee aflopende leningen eind 2023 en begin 2024.

De looptijden van deze lening variëren van 5 tot 8 jaar. Deze spreiding heeft tot doel om het renterisico te beheersen en de effecten op de operationele kasstromen te beperken.

In 2021 is voor € 12 miljoen aan monumentenleningen afgesloten bij het Nationaal Restauratie Fonds. Hier is ook de Open Monumentenlening bij inbegrepen, die in het leven is geroepen als coronacrisismaatregel. Van de totale lening

van € 12 miljoen is op 31 december 2023 nog € 1,7 miljoen beschikbaar.

Inclusief de beschikbare rekeningcourantfaciliteit heeft Stadsherstel op 31 december 2023 € 34 miljoen beschikbaar.

De kostenvoet op het lang vreemd vermogen is door bovenstaande acties in het verslagjaar iets opgelopen: van 2,20% naar 2,47%.

## FRAUDERISICO'S

De directie van Stadsherstel is zich bewust van het inherente frauderisico dat Stadsherstel, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Het detecteren van risico's op fraude en corruptie vormt een integraal onderdeel van het risicomanagementproces. Belangrijke (inherente) risico's die worden belicht zijn onder andere frauderisico's bij vastgoedtransacties, inkoop van producten en diensten, betalingen en woningtoewijzing. Ter beheersing van deze risico's hanteert Stadsherstel een code Gedrag en Integriteit en een set van hard- en softcontrols in de specifieke processen.

► In 2022 is gestart met het updaten en vastleggen van de primaire processen in een daarvoor speciaal ingericht portaal. Dit portaal wordt in 2024 beschikbaar gesteld aan alle medewerkers.

► Er is een overzicht opgesteld van de gemelde nevenactiviteiten van de medewerkers. Dit overzicht wordt jaarlijks geactualiseerd.

In de operationele risicoanalyses van Stadsherstel worden periodiek de specifieke frauderisico's en bijbehorende beheersmaatregelen geactualiseerd. De toetsing op de werking ervan is onderdeel van het interne auditproces.

Er zijn in 2023 geen integriteits-/fraude-incidenten gemeld.

Stadsherstel zet doorontwikkeling van de interne controle en risicobeheersing voort. Daarbij wordt risicobeheersing gezien als een continu proces, dat integraal onderdeel is van de bedrijfsvoering. In 2024 wordt hier dan ook onverminderd op ingezet.





Eindhoven Wagenweg 242, Haarlem met tal van bijzonderheden  
ARCHIEF STADSHERSTEL



Bedrijfsuitje 2023  
ARCHIEF STADSHERSTEL

## IT-SECURITY

Aan veiligheid van de IT-omgeving besteedt Stadsherstel veel aandacht. Tegen de achtergrond van toenemende cybercrime is continue verbetering van deze veiligheid een vanzelfsprekend aandachtspunt binnen de organisatie. Op onder meer de onderstaande manieren is in 2023 invulling gegeven aan de IT-security.

- ▶ De algemene netwerkbeveiliging is in 2022 uitgebreid met Multi-Factor Authenticatie (MFA) voor het extern benaderen van de Remote Desktop Services. Deze wordt door een beveiligde VPN-verbinding naar de server van Stadsherstel afgedwongen. In 2021 werd al MFA ingesteld voor het extern benaderen van Office365.
- ▶ Bewustzijn: in 2023 is op het gebied van informatiebeveiliging en privacy een verplichte e-learning module aangeschaft om de bewustwording te vergroten.
- ▶ Disaster recovery test: begin 2022 is een disaster recovery test uitgevoerd om te testen hoe snel Stadsherstel bij een calamiteit (ransomware-aanval of brand) in staat is de bedrijfsvoering te continueren. Omdat

Stadsherstel een goedwerkende back-up-strategie heeft, duurt het herstellen van de data ongeveer veertien uur. Medewerkers zouden dus binnen een dag weer (thuis) kunnen werken. In 2024 wordt een nieuwe disaster recovery test uitgevoerd.

- ▶ Penetratietest: eind 2022 is een penetratietest (pentest) uitgevoerd om te onderzoeken of de IT-infrastructuur van Stadsherstel kwetsbaar is voor een ransomware-aanval. Om deze te testen is een zogenaamde grey box pentest uitgevoerd, waarbij wordt gesimuleerd dat een kwaadwillende hacker al toegang heeft tot het Windows-domein. De bevindingen en aanbevelingen uit het rapport worden door de IT-dienstverlener en coördinator ICT van Stadsherstel opgevolgd. Onderdeel van deze pentest was een phishingtest. De resultaten van de phishingtest lieten een hoge mate van bewustzijn zien. In 2024 wordt een nieuwe penetratietest uitgevoerd om te beoordelen of de bevindingen en aanbevelingen uit 2022 voldoende zijn opgevolgd.
- ▶ ICT-agenda: er is een ICT-agenda opgesteld waarin prioritering is aangebracht voor de uit te voeren werkzaamheden.

## 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.

Stadsherstel had al 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.

## INTERNE ORGANISATIE

### MEDEWERKERS

Gedurende 2023 stonden 71 medewerkers op de loonlijst. Het aantal FTE op basis van SV-dagen was 52 (2022: 45).

In 2023 is veel aandacht besteed aan het op peil houden/brengen van de personeelscapaciteit. Er zijn een aantal nieuwe medewerkers geworven, soms vanwege vervanging, maar veelal door uitbreiding van de activiteiten. Bij de werving en selectie hanteert Stadsherstel een beleid voor diversiteit en inclusie.

De directeur en de HR-adviseur hebben met behulp van een onafhankelijk pensioenadviseur en in nauwe samenspraak met de OR het pensioenakkoord vertaald naar een nieuwe pensioenregeling voor Stadsherstel. Daarnaast is een nieuw pensioencontract gerealiseerd voor de komende vijf jaar.

In november 2023 is een medewerkerstevredenheidonderzoek gehouden. De uitkomsten waren positief, uitgedrukt in een gemiddeld waarderingscijfer van 7.7. Uit dit onderzoek is





City Walk van Le Champion door de Amstelkerk en Haarlemmerpoort  
LE CHAMPION



leerzame en nuttige informatie naar voren gekomen, die Stadsherstel zal aanwenden om de tevredenheid te behouden en/of te vergroten. Tijdens het jaarlijkse personeelsuitje, dat dit jaar op Texel plaatsvond, is tevens stilgestaan bij drie jubilarissen (12,5- en 25-jarig dienstverband). Naast dit uitje vonden diverse personele bijeenkomsten plaats ter behoud van een goed werkklimaat en ter bevordering van de onderlinge verbondenheid. In 2023 namen alle medewerkers deel aan een coachingtraject. Tijdens deze coaching zijn onder andere de kernwaarden van Stadsherstel gezamenlijk gedefinieerd. Daarnaast hebben alle medewerkers meerdere trainingen cybersecurity gevolgd, die worden gecontinueerd.

### ONDERNEMINGSRAAD

De OR bestond uit mevrouw K. van der Voort en de heren K. Benschop en F. van Dorp. Zoals hierboven benoemd, heeft de OR een belangrijke rol gespeeld bij de vertaling van het pensioenakkoord naar de regeling van Stadsherstel en bij de contractonderhandeling voor een nieuw pensioencontract voor vijf jaar.

### MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Stadsherstel onderschrijft het belang van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). Aan leefbaarheid wordt de nodige aandacht besteed. Dit gebeurt door de meest bedreigde monumenten te restaureren, waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt behouden.

Na restauratie worden panden van een passende functie voorzien. Aan de leefbaarheid van steden en dorpen wordt ook bijgedragen door de panden in de staat te houden waarin zij door restauratie zijn gebracht.

Stadsherstel is een maatschappelijk betrokken onderneming. De in 67 jaar opgebouwde expertise op het gebied van restauratie en onderhoud van monumenten wordt gedeeld met andere monumentenorganisaties. De bijzondere locaties worden beschikbaar gesteld voor sociaal maatschappelijke organisaties en lokale initiatieven worden ondersteund. Daarnaast organiseert Stadsherstel in haar locaties geregeld gratis evenementen, die mede mogelijk worden gemaakt door de Stadsherstel-vrijwilligers.

### DUURZAAM

Investeren in verduurzaming is noodzakelijk om enerzijds bij te dragen aan de doelstelling van de overheid om gebouwen in 2050 energie-neutraal te maken en anderzijds de verhuurbaarheid van de portefeuille op peil te houden. Niet-geïsoleerde panden zullen in de toekomst moeilijk verhuurbaar worden. Stadsherstel heeft inmiddels enkele jaren ervaring met het verduurzamen van bestaand bezit, waarbij met name al een flink aantal woningeenheden is geïsoleerd. De totaal benodigde investering in verduurzaming van de rest van de portefeuille van Stadsherstel wordt geraamd op € 35 miljoen. De gemiddelde uitgave per jaar bedraagt € 1,2 miljoen, met een uitschieter in 2040. De eerste jaren ligt dit bedrag wat hoger.

In de raming is subsidie van de overheid in mindering gebracht, gebaseerd op de verkregen subsidie tot nu toe (ongeveer 10%). Stadsherstel komt lang niet voor alle subsidies in aanmerking, omdat deze deels gereserveerd worden voor niet-vennootschappelijke instellingen en overheidsorganen. Daarnaast zijn lang niet alle werkzaamheden subsidiabel.

In veel stedelijke gebieden blijft een alternatief voor aardgas stromen door het bestaande gasnetwerk. Dat maakt dat de kosten voor vervanging van verwarmingsapparatuur lager zullen zijn. In gebieden waar dat mogelijk is, zal worden aangesloten op stadsverwarming of warmtenetten. Dit is nu nog zeldzaam, waardoor op veel plekken onderzocht wordt of een bodembron of anders de toepassing van een luchtwarmtepomp mogelijk is. Er zijn op het gebied van warmtepompen technische ontwikkelingen, waardoor nu ook installaties zonder buitenunit toepasbaar zijn. Buitenunits hebben een vrij hoog geluidsniveau en zijn daarom in stedelijke centra niet goed toepasbaar. Maar ook op het gebied van geluidsreductie van dergelijke units zijn er positieve ontwikkelingen.

Bij restauraties wordt telkens bekeken hoe de panden zo energiezuinig mogelijk gemaakt kunnen worden voor de nieuwe gebruikers. Ook bij huurderswisselingen wordt gekeken of woningen beter geïsoleerd kunnen worden, of dat er andere verbeteringen kunnen worden gedaan om een betere energieprestatie mogelijk te maken. Natuurlijk wordt ook bekeken wat er mogelijk is in een bestaande huursituatie als een huurder daarom vraagt. Twee projectleiders van de afdeling Planontwikkeling & Restauratie zijn aangewezen om de bijzondere locaties van Stadsherstel energiezuiniger te maken. Op die manier kunnen deze locaties ook in de winter verhuurd blijven.

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.

In 2023 werd bij restauratieprojecten fors geïnvesteerd in gevel- en dakisolatie en het aanbrengen van zonnepanelen, warmtepompen en warmteterugwininstallaties (WTW). Zo werd het gereedgekomen restauratieproject aan de Westzijde 173-179 uitgebreid geïsoleerd, voorzien van achterzetbeglazing en isolatieglas, warmtepompen en WTW-units. Dit resulteerde in een label A+ voor deze vier houten arbeiderswoningen.

### CO2-UITSTOOT

Voor Stadsherstel is vermindering van de CO2-uitstoot van belang, daarom is er een programma gestart om het bezit te verduurzamen. Daarnaast gebruikt Stadsherstel al langer groene stroom, ook voor de doorlevering aan onze huurders in bedrijfsverzamelgebouwen. Hoewel er wettelijk voor Stadsherstel geen noodzaak is om te rapporteren over de CO2-emissie, heeft Stadsherstel zich samen met andere vastgoeddeelnemers van de gemeente Amsterdam geëngageerd om te rapporteren over de CO2-uitstoot over de afgelopen jaren. In onderstaande tabel wordt de jaarlijkse CO2-emissie per categorie in tonnen weergegeven.

Het overgrote deel van het verbruik vindt plaats in de grote monumenten van Stadsherstel, die worden verhuurd door de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties. Samen met de afdeling Planontwikkeling en Restauratie worden voor deze locaties plannen ontwikkeld om het energieverbruik te verminderen. Het verbruik is niet alleen afhankelijk van de mate van verduurzaming, maar ook van de intensiteit van het gebruik.

### CO2-UITSTOOT STADSSHERSTEL OVER DE AFGELOPEN JAREN In tonnen,

	2023	2022	2021
Aardgas	254	243	260
Elektriciteit (groen)	0	0	0
Zakelijk vervoer	5	4	4





Groenmarkt Foto Photonie  
ARCHIEF STADSHERSTEL

## FLORA EN FAUNA

Bij restauraties wordt rekening gehouden met de eisen van verantwoord natuurbeheer. In veel gevallen is dat een wettelijke verplichting waar Stadsherstel graag aan meewerkt. Hoewel de missie van Stadsherstel is gelegen in het redden van monumenten wordt ook de omgeving van het pand met zorg behandeld. In de landelijke omgeving rondom steden en dorpen wordt rekening gehouden met de habitat van bijvoorbeeld vogels, padden en insecten. In de Amsterdamse binnenstad neemt Stadsherstel maatregelen ten gunste van dieren, zoals het toepassen van dakpannen waarin de gierwaluw zijn nest kan maken en speciale gootlijsten voor vleermuizen.

## SOCIAAL

Het werk van Stadsherstel omvat meer dan alleen het restaureren van monumenten. Het gaat ook over maatschappelijke betrokkenheid. Stadsherstel gaat daartoe samenwerkingen

aan met instanties die zich toelagen op het verzorgen van begeleid wonen van mensen met geheugenproblemen, zoals dementie en jongvolwassenen met autisme. Samen met huurders, zoals de maatschappelijke organisaties Bierbrouwerij de Prael, De Heeren van Zorg, De Herbergier en de stichtingen Goed voor Elkaar en Rozemarijn, geeft Stadsherstel inhoud aan het begrip sociale duurzaamheid.

## 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 plan uitgewerkt dat erop neerkomt dat Stadsherstel het pand overneemt en onderhoudt, waardoor de eigenaar er kan blijven wonen.

## OPLEIDEN

Jaarlijks zijn bij Stadsherstel meerdere stageplaatsen beschikbaar. In het verslagjaar is ervoor gezorgd dat er op verschillende afdelingen stagiaires mee konden lopen met de interessante werkzaamheden. Twee hbo-studenten, en een mbo-student werden verwelkomd. Daarnaast is het opleiden van leerlingen 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.

## COMMUNICATIE EN FONDSWerving

De afdeling Communicatie, Fondsenwerving, Vrienden en Vrijwilligers van Stadsherstel verzorgt de corporate communicatie van Stadsherstel, de fondsenwerving voor restauratieprojecten, de ledenadministratie en de activiteiten van de Vriendenvereniging.

## EXTERNE COMMUNICATIE

Stadsherstel verstuurde in het verslagjaar geregeld persberichten over aankopen en restauraties. Op verzoek werden in het verslagjaar artikelen geschreven voor verschillende tijdschriften.

Schrijfster Cynthia Mcleod voor het Elisabeth SamsonHuis in Paramaribo, één van de goede doelen van de Stadsherstel Surinaamse Maanden  
MARTIJN GIJSBERTSEN FOTOGRAFIE

Daarnaast werden lezingen en rondleidingen verzorgd voor onder andere de Vrienden van Stadsherstel, historische verenigingen, gemeenten, bedrijven en andere geïnteresseerden. Stadsherstel verzorgde verschillende communicatie-uitingen over de restauratie van projecten, aankopen, open dagen, geschiedenis van monumenten en over Stadsherstel in het algemeen.

In totaal ging de maandelijkse nieuwsbrief naar 32.000 lezers. De Om de dag een monument nieuwsbrief, waarbij er steeds één monument uit de portefeuille wordt uitgelicht, ging naar 8.000 lezers. Daarnaast werd gecommuniceerd via de website, verschillende sociale media-kanalen en magazines. Stadsherstel heeft ook haar medewerking gegeven aan de stichting Stadsherstel Hoorn bij de totstandkoming van het oeuvreboek over Bouwmeester Bleijs.

## OPENSTELLING MONUMENTEN EN ACTIVITEITEN

Een groot aantal restauratieprojecten werd voor, tijdens en na restauratie opengesteld voor publiek.

Projectleiders vertelden, samen met vrijwilligers, over de werkzaamheden die Stadsherstel heeft uitgevoerd of gaat uitvoeren. In het verslagjaar konden onder andere monumenten in Amsterdam, Zaandam en Nederhorst den Berg worden bezichtigd. Daarnaast werden twee keer per maand diverse kerken opengesteld voor publiek. Voor het vierde jaar zijn de Surinaamse Maanden georganiseerd in de Amstelkerk. Dit is een benefiet-evenement voor behoud van Surinaams erfgoed. Bij de Vrienden van Stadsherstel is een fonds op naam opgericht "Fonds Stadsherstel in Suriname" voor het ontvangen van donaties voor behoud van dat erfgoed.

## VERENIGING VRIENDEN

Het aantal Vrienden van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel Amsterdam is na een flinke groei in 2022 ook in het verslagjaar weer gegroeid van 4.500 naar bijna 5.000 leden. De Vrienden kregen in 2023 als dank voor hun bijdrage het tweede boekje van vijf over de Amsterdamse gevels toegestuurd. Voor de Vrienden werd een groot aantal activiteiten georganiseerd. Een recordaantal van bijna 400 deelnemers kwam op de Vriendenwandeling af. Tijdens de Ledenvergadering werd afscheid genomen van de voorzitter van de Vriendenvereniging, Ruud van Helden. Na vijfendertig jaar bestuurslid te zijn geweest gaf







Open dag Brouwersgracht 46 na restauratie  
ARCHIEF STADSHERSTEL

hij het stokje over aan Geerte Udo. Van Helden kreeg van stadsdeelbestuurder Amsterdam Centrum, Lotte Terwel, de Andreaspensing van de stad Amsterdam uitgereikt. Ook voor de Vriendenrondvaart was net zoals vorig jaar weer een tweede rondvaartdag nodig, zodat alle 450 liefhebbers een plek in de boot konden krijgen. De Vrienden brachten in 2023 ruim € 0,07 miljoen bijeen voor de projecten van Stadsherstel Amsterdam N.V.. Aan de restauratie of verfraaiing van meer dan twintig panden is bijgedragen.

#### BIJDRAGEN VAN FONDSEN

Verschiede fondsen en particulieren ondersteunden het werk van Stadsherstel. De totale inkomsten uit fondsenwerving bedroegen in het verslagjaar meer dan € 0,5 miljoen.

#### VRIJWILLIGERS

Bij de activiteiten die Stadsherstel in 2023 organiseerde, werd ze ondersteund door een groep trouwe vrijwilligers. Zij verrichtten archie-

fonderzoek, verstuurd post naar Vrienden, verzorgden de ledenadministratie van de Vereniging Vrienden en bemensten het Stadsherstelwinkeltje. In de winkel worden naast boeken over Stadsherstelmonumenten producten van huurders en relaties van Stadsherstel verkocht en wordt op een laagdrempelige manier verteld over de missie van Stadsherstel.

#### CONTACTEN MET ANDERE MONUMENTENORGANISATIES

Op landelijk en lokaal niveau was Stadsherstel in 2023 actief binnen verschillende monumentenorganisaties. In het verslagjaar was de directeur lid van de raad van advies van het Nationaal Restauratie Centrum en bestuurslid van Oudheidkundig Genootschap Niftarlake. De adjunct-directeur nam in het verslagjaar deel aan het Amsterdams Erfgoedoverleg, waarin zaken op het gebied van het hoofdstedelijke monumentenbehoud aan de orde komen. Daarnaast was hij bestuurslid van Stichting De Zaanse Schans.

## FINANCIEEL RESULTAAT EN WINSTBESTEMMING

In het verslagjaar is een negatief nettoresultaat van € 48,7 miljoen behaald. Het effect van de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is € 53,2 miljoen negatief. Een bedrag van € 45,2 miljoen wordt aan de herwaarderingsreserve onttrokken en € 6,6 miljoen wordt na dividenduitkering onttrokken aan de overige

reserve. Voorgesteld wordt om 5% dividend uit te keren aan de aandeelhouder en 1% dividend aan de houder van preferente aandelen. Per 31 december 2023 bedraagt de overige reserve € 5,4 miljoen. De solvabiliteit bedraagt aan het eind van 2023 67,3%. (1)

### VIJFJARENOVERZICHT In miljoenen, tenzij anders vermeld

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Huromzet</b>	25,7	23,7	19,9	19,9	20,2
<b>Nettowinst excl. herwaardering</b>	4,5	6,0	4,1	3,7	3,2
<b>Investerings incl. subsidies</b>	11,1	12,8	19,8	19,8	24,4
<b>Balanstotaal</b>	592	617	636	581	578
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	569	611	632	573	568
<b>Herwaarderingsreserve</b>	274	319	344	304	314
<b>Overige reserves</b>	5,4	12,0	13,6	12,1	15,9

### KERNCIJFERS

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Solvabiliteit (1)</b>	67,3%	74,0%	75,8%	75,0%	76,9%
<b>DSCR (2)</b>	1,25	1,46	1,23	2,37	1,07
<b>Debt Yield (3)</b>	9,93%	10,57%	9,87%	10,1%	10,0%
<b>Kostenvoet lang vreemd vermogen (4)</b>	2,47%	2,20%	2,19%	2,3%	2,88%

(1) Balanstotaal gedeeld door eigen vermogen en achtergestelde leningen.

(2) Winst voor rente gecorrigeerd voor niet kasstroom gerelateerde items en mutatievoorzieningen gedeeld door totaal aan betaalde rente plus dividend.

(3) Bruto huuropbrengsten minus onderhoudslasten, vaste lasten en lasten zalenverhuur gedeeld door de totale uitstaande schuld exclusief achtergestelde leningen.

(4) Betaalde rente op langlopende schulden gedeeld door totale gemiddelde uitstaande schuld.



## VOORUITZICHTEN

De gespannen geopolitieke situatie in de wereld zal ook in 2024 gevolgen hebben voor Stadsherstel. De inflatie lijkt inmiddels een dalende trend te vertonen. De rente zal naar verwachting vooralsnog op een hoog niveau blijven, waardoor het investeren in de aankoop en restauratie van monumenten moeilijk blijft.

Net als in 2023 heeft Stadsherstel in 2024 te maken met de zogenaamde generieke rente-afgreepbeperking. In de jaren 2020 en 2021 was de rente niet aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer bedroeg dan 30% van het bedrijfsresultaat, en meer dan € 1 miljoen. Voor 2022 en latere jaren is dat percentage verlaagd naar 20% van het bedrijfsresultaat. Het effect van de renteafgreepbeperking zal op de lange termijn groter worden, omdat laagrentende leningen uit het verleden worden vervangen door leningen met een hoger rentepercentage.

Naar verwachting zullen de huuropbrengsten van woningen en bedrijfsruimten in 2024 met € 1,3 miljoen groeien. Substantiële leegstand wordt niet verwacht. De omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties zal in 2024 naar verwachting op het niveau van 2023 liggen.

Over 2023 wordt, zoals hiervoor aangegeven, voorgesteld om 5% dividend aan de aandeelhouders uit te keren. In verband met de onzekerheid over de geopolitieke situatie in de wereld en de onzekerheid over de ontwikkeling van de waarde van de vastgoedportefeuille en de daarmee samenhangende mogelijke gevolgen voor de stand van de overige reserve, kan redelijkerwijs geen voorspelling worden gedaan over het dividendbeleid voor de komende jaren. Het streven blijft om het dividend dat volgens de statuten maximaal mag worden uitgekeerd (5%) daadwerkelijk te betalen.

Uit de financiële scenario's is duidelijk geworden dat Stadsherstel gevoelig is voor een mogelijke scherpe waardedaling van de portefeuille in de komende jaren. Dit heeft ertoe geleid dat de directie, in overleg met de RvC, heeft besloten het investeringsniveau van de vennootschap de komende jaren wat terug te brengen ten opzichte van de voorgaande jaren. Daarnaast is het beleid erop gericht om de overige reserve te laten groeien naar € 22 miljoen. Op dit moment bedraagt de overige reserve € 5,4 miljoen. Helaas wordt het bereiken van dit doel lastiger door de huidige economische ontwikkelingen en de waardedaling van de vastgoedportefeuille.

De liquiditeit zal in 2024 worden versterkt door het aantrekken van een banklening van circa € 14,5 miljoen.

Het laat zich op dit moment lastig voorspellen wat de economische effecten van de mondiale ontwikkelingen en de daarmee samenhangende economische gevolgen zullen zijn op de waardering van de vastgoedportefeuille van Stadsherstel. Een negatieve herwaardering kan, net als in 2023, een negatieve invloed hebben voor de hoogte van de overige reserve. Deze ontwikkeling kan ook gevolgen hebben voor het kunnen uitkeren van dividend in de komende jaren.

In de begroting voor 2024 zijn de volgende investeringen voorzien:

### Aankopen

€ 2,5 miljoen

### Restauraties en verduurzaming

€ 21,3 miljoen

In 2024 zal Stadsherstel blijven inzetten op het werven van legaten en schenkingen, op fondsenwerving en crowdfunding om ook niet-rendabele projecten of werkzaamheden uit te kunnen voeren. Die fondsenwerving loopt via de Vereniging Vrienden van Stadsherstel Amsterdam en zal voor een aanzienlijk gedeelte Stichting Stadsherstel Amsterdam ten goede komen. 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 bedanken voor hun adequate toezicht en waardevolle adviezen in turbulente tijden. De medewerkers van Stadsherstel bedank ik voor hun enorme inzet en betrokkenheid. Hierdoor was het mogelijk om in 2023 onverminderd bij te dragen aan de missie van Stadsherstel: het bewaren van erfgoed voor de volgende generaties.

### A. Meerstadt directeur

*Amsterdam, 21 mei 2024*



*Restauratie van de schoorsteen van het Ketelhuis in Rijsenhout*  
WILLEM VAN ITERSOM





# JAARREKENING 2023

*Oosterkerk in de Kleine Wittenburgerstraat in Amsterdam*  
XANDER RICHTERS







# JAARREKENING 2023

## 1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

voor winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA				PASSIVA			
	REF.	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022		REF.	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
<b>Vaste activa</b>				<b>Groepsvermogen</b>			
<i>Immateriële vaste activa</i>				<i>Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen</i>			
Software	9.1	78	119		9.11	61.804	61.804
				<i>Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen</i>	9.12	90	90
				<i>Agioreserve preferente aandelen</i>	9.13	41.381	41.381
<i>Materiële vaste activa</i>				<i>Herwaarderingsreserve</i>	9.14	273.936	319.147
Andere vaste bedrijfsmiddelen	9.2	1.468	1.312	<i>Overige reserve</i>	9.15	5.419	12.032
				<i>Vorgestelde dividenduitkering</i>		3.091	3.091
<i>Vastgoedbeleggingen</i>						385.721	437.545
Panden in exploitatie	9.3	549.990	588.590	<i>Voorzieningen</i>			
Panden in restauratie	9.3	18.992	22.129	<i>Voorziening asbestsanering</i>	9.16	1.603	1.572
		568.982	610.719	<i>Voorziening onrendabele projecten</i>	9.17	997	623
						2.601	2.195
<i>Financiële vaste activa</i>				<i>Langlopende schulden</i>			
Latente belastingvordering afschr.potentieel	9.4	1.267	1.370	<i>Achtergestelde leningen</i>	9.18	12.750	18.809
Leningen	9.4	401	406	<i>Leningen o.g.</i>	9.19	43.653	43.635
Subsidie	9.4	123	123	<i>Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders</i>	9.20	121.482	73.802
		1.791	1.899	<i>Langlopende onderhoudsverplichting</i>	9.21	1.628	1.628
<b>Som van de vaste activa</b>		<b>572.320</b>	<b>614.048</b>	<i>Waarborgsommen</i>	9.22	2.800	2.773
				<i>Egalisatierekening erfpachtrechten</i>	9.23	142	147
<b>Vlottende activa</b>						182.455	140.794
<i>Vorderingen</i>				<i>Kortlopende schulden</i>			
Subsidievorderingen	9.5	143	1.360	<i>Crediteuren</i>		2.489	2.006
Huurdebiteuren	9.6	364	552	<i>Aflossingsverplichting langlopende schulden</i>	9.20/9.21	15.315	24.521
Overige vorderingen en overlopende activa	9.8	622	651	<i>Vooruit ontvangen huur</i>		662	756
		1.129	2.563	<i>Belastingen</i>	9.24	1.132	722
				<i>Overige schulden en overlopende passiva</i>	9.25	1.765	1.465
<i>Liquide middelen</i>						21.363	29.470
	9.9	18.691	22	<i>Rekening-courant banken</i>			
<b>Som van de vlottende activa</b>		<b>19.820</b>	<b>2.585</b>		9.26	0	6.629
		<u>592.140</u>	<u>616.633</u>			<u>592.140</u>	<u>616.633</u>



## 2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2023

x € 1.000

	REF.	2023	2022
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	10.1	23.618	21.840
Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties	10.1.1	2.061	1.868
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	10.2	141	139
Overige opbrengsten		319	355
		26.138	24.202
<b>Bedrijfslasten</b>			
Onderhoudslasten	10.3	-5.410	-5.254
Vaste lasten		-1.521	-1.266
Personeelslasten	10.4	-4.239	-3.712
Overige bedrijfslasten	10.5/10.6	-3.449	-3.329
Afschrijvingslasten	10.7	-506	-488
		-15.125	-14.049
<b>Bedrijfsresultaat</b>		11.013	10.153
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-44.837	-18.928
Bijzondere waardevermindering		-9.319	-5.515
Terugname bijzondere waardevermindering		1.275	657
Overige waardeveranderingen		-374	156
		-53.256	-23.630
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Rentebaten	10.8	372	182
Rentelasten	10.9	-4.930	-4.043
		-4.558	-3.861
<b>Resultaat voor vennootschapsbelasting</b>		-46.801	-17.338
Vennootschapsbelasting	10.10	-1.932	-320
<b>Netto resultaat</b>		-48.733	-17.658

## 3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2023

X € 1.000 (indirecte methode)

	REF.	2023	2022
<b>Operationele kasstroom</b>			
Netto resultaat		-48.733	-17.658
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		52.881	23.786
Afschrijvingen immateriële vaste activa	9.1	46	48
Afschrijvingen vastgoedbeleggingen	9.3	211	213
Afschrijvingen materiële vaste activa, hardware en inventaris	9.2	248	227
Bouwwrente	9.3	-364	-162
Mutatie egalisatierekening	9.23	-5	-5
Amortisatie rentevoordeel NRF leningen	9.20	151	151
Dotatie voorzieningen		406	-153
Mutatie overige vorderingen en overlopende activa		1.433	-37
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		689	916
Waarborgsommen		27	271
Belastingen		410	692
		7.400	8.287
<b>Investeringskasstroom</b>			
Investeringen immateriële vaste activa	9.1	-6	-10
Investeringen vastgoedbeleggingen	9.3	-10.992	-13.040
Investeringen materiële vaste activa, hardware en inventaris	9.2	-404	-140
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	9.3	0	702
Mutatie financiële vaste activa		108	1.250
		-11.293	-11.238
<b>Financieringskasstroom</b>			
Aflossing langlopende leningen	9.20/9.21	-16.775	-4.545
Opgenomen langlopende leningen	9.20/9.21	49.057	11.000
Betaald dividend	9.15	-3.091	-3.090
		29.192	3.365
		25.298	414
Saldo liquiditeit 1 januari		-6.607	-7.021
Saldo liquiditeit 31 december		18.691	-6.607
<b>Specificatie per 31 december</b>			
Liquide middelen		18.691	22
Rekening-courant banken		0	-6.629
<b>Saldo</b>		18.691	-6.607



## 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 (beschermde) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard waaronder ondermeer 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 als anderszins, 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 Amsterdam N.V. 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%);
- ▶ 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. CONTINUÏTEIT

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### 4.4. 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

De immateriële vaste activa bestaat uit gekochte softwarelicenties. Deze worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs en afgeschreven over de verwachte economische levensduur. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

### 5.5. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa bestaat uit 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, waardeveranderingen 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. Uitgaven voor ingrijpende verbouwingen aan panden in exploitatie die leiden tot een verbetering van de onderhoudsstaat, worden verwerkt in de kostprijs van het actief. 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 kasstroom genererende 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.

#### 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 marktwaardewaardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het volledige vastgoed in exploitatie is voor het doel van de jaarrekening getaxteerd door Colliers International. De waarderingen bestaan uit zowel volledige taxaties, hertaxaties en updates en is afhankelijk van de fase in de taxatiecyclus en is vermeld in het rekenmodel. In totaal zijn er in 2023 308 taxaties uitgevoerd onder te verdelen in:

- ▶ 255 volledige taxaties uitgevoerd.
- ▶ 23 markttechnische updates van de hertaxatie van 2022.
- ▶ 10 hertaxaties van de volledige taxatie van 2020.
- ▶ 9 updates van de markttechnische updates van de volledige taxatie van 2021.
- ▶ 8 updates van de markttechnische update van de hertaxatie van 2021.
- ▶ 3 markttechnische updates van de volledige taxatie van 2022.

#### *Berekeningsmethodiek:*

De marktwaarde wordt berekend op basis van de comparatieve (vergelijkende) methode in combinatie met de discounted-cashflow-methode (DCF) voor woningen en de BAR/NAR-methode in combinatie met de comparatieve (vergelijkende) methode voor het commerciële vastgoed. De waardering van de woningen en het parkeervastgoed zijn uitgevoerd volgens een doorexploteer- en uitpondscenario. Bij doorexploteer is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de 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.

#### *Schattingsonzekerheid:*

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie

blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.

Op basis van een normaalverdeling zijn volgens RICS 90% van de vastgoedwaarderingen binnen een bandbreedte van +/- 20% nauwkeurig en 80% binnen een bandbreedte van +/- 10%.

Omdat de bedrijfsvoering van Stadsherstel ingericht is op monumentale panden die nagenoeg alle juridisch niet zijn gesplitst, worden voor de waardering op grond van bovenstaande de marktwaarden per verhuurbare eenheid samengevoegd per pand, om zo aansluiting te zoeken bij de verkrijgings- en vervaardigingsprijs, en op die manier in de mate van herwaardering.

Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als herwaarderingsreserve bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. In de winst- en verliesrekening worden deze mutaties verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *5.6.4. Panden in restauratie*

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

## 5.7. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### *5.7.1. Deelnemingen*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. 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 NV gehanteerd.

#### *Resultaat deelnemingen*

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Stadsherstel wordt toegerekend.

### *5.7.2. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel*

Voor de waarderingsgrondslag van deze post wordt verwezen naar 5.11.1 en 8.2.

## 5.8. OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### *5.8.1. Leningen u/g*

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### *5.8.2. Overige vorderingen*

De overige financiële vaste activa worden bij een eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## 5.9. 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.

### *5.9.1. Subsidievorderingen*

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 en voor die bedragen waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze bedragen ook daadwerkelijk zullen worden ontvangen.

## 5.10. 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.

## 5.11. EIGEN VERMOGEN

### *5.11.1. Herwaarderingsreserve*

Bij panden in exploitatie wordt voor het positieve verschil tussen de actuele waarde en de geactiveerde

historische kostprijs (= aankoopkosten + restauratiekosten + eventuele afkopsom erfpacht +/- subsidies en bijdragen) een herwaarderingsreserve gevormd.

Negatieve verschillen worden ten laste van de overige reserve gebracht.

Er wordt voor zover geen sprake is van verkoop van panden geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen.

### *5.11.2. Overige reserves*

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:

- ▶ Er mag jaarlijks niet meer dan 5% dividend uitgekeerd worden 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.

## 5.12. 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.

### *5.12.1. 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.



Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Belasting latenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto rente. Als disconteringsvoet voor het contant maken is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 2,60% (2022: 2,28%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,47%.

#### 5.12.2. Pensioenen

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

#### 5.12.3. 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 onderhoudskosten.

#### 5.12.4. Voorziening onrendabele projecten

Panden in restauratie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde waarbij rekening is gehouden met nog uit te voeren restauratiewerkzaamheden. In het geval de som van de aankoopkosten en de restauratiekosten het bedrag op de taxatiewaarde overstijgt, wordt een voorziening gevormd.

### 5.13. 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. Schulden worden als langlopend gepresenteerd als deze een betalingsverplichting hebben met een termijn van langer dan één jaar.

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 genomen wordt.

Het kortlopende deel van de langlopende leningen, de aflossingsverplichting voor de komende 12 maanden, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

#### 5.13.1. Egalisatierekening erfpachtrechten

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

### 5.14. 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 van wege verleende diensten voor derden en inschrijfgelden.

### 6.3. BEDRIJFSLASTEN

#### 6.3.1. Onderhoudskosten

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 blijvende 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 vastgoedportefeuille 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-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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

1. Er wordt uitgegaan van de 'commerciële' winst voor belastingen exclusief mutaties in de herwaardering van de vastgoedbeleggingen.
2. Er wordt rekening gehouden met niet-belastbare winsten uit hoofde van verkoop van vastgoed.
3. 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.
4. Er wordt geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen, aangezien in het kader van de doelstelling van de vennootschap verkoopopbrengsten weer benut worden voor nieuwe investeringen, en dat derhalve dit niet leidt tot feitelijke belastingheffing op verkoopwinsten. Omdat er geen verkoopdoelstelling is worden actieve belastinglatenties niet gewaardeerd.
5. |Voor het afschrijvingspotentieel (fiscale afschrijving tot 100% van de WOZ-waarde) wordt een belastinglatentie verantwoord, omdat dit een tijdelijke verschil betreft. Als disconteringsvoet voor het contant maken van dit tijdelijke verschil is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 2,60% (2022: 2,28%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,47%.

## 7. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

### 7.1. TREASURYBELEID

Binnen het treasurybeleid dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

De vennootschap past de gebruikelijke risicobeheersingsmaatregelen toe.

### 7.2. RENTERISICO EN KASSTROOMRISICO

Stadsherstel loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stadsherstel risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden heeft Stadsherstel risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot één variabele rentende schuld heeft Stadsherstel een interest derivaat afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Per financieringsbesluit maakt Stadsherstel een bewuste keuze voor het aantrekken van een lening tegen vaste rente of voor een lening tegen variabele rente, rekening houdend met de aanwezige rente-instrumenten waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen, zijn vastgelegd in het treasurystatuut: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd spreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar.

Het rente- en looptijdenbeleid van Stadsherstel is erop gericht jaarlijks niet meer dan 20% renterisico bij herfinanciering te lopen volgens de bedrijfseconomische methode. De tweede methode die gebruik wordt is de portefeuille methode. Volgens deze methode mag het renterisico vanuit vreemd vermogen en/of derivaten niet groter zijn dan €30 miljoen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het eind van het verslagjaar) wordt berekend als de som van:

- ▶ Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met:
- ▶ De restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een rente aanpassing krijgt;

- ▶ De restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt; verminderd met:
- ▶ De som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

De norm wordt in de jaren 2027, 2028, 2030 en 2031 overschreden. In deze jaren worden idealiter ook geen nieuwe aflossingen gepland. Vanaf 2025 kunnen er maatregelen genomen worden om dit risico te verlagen. Dit kan door tijdig herfinanciering aan te trekken voor de geplande aflossingen in dat jaar.

### 7.3. 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 ineffektieve 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 hedgedocumentatie 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.



#### 7.4. LIQUIDITEITSRISICO

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

x € 1.000	31.12.2023	31.12.2022
Liquide middelen	18.691	22
Kredietlimiet rekening-courant banken	13.855	18.855
	1.688	50.791
	<hr/>	<hr/>
Opgenomen rekening-courant	34.234	69.668
	0	-6.629
	<hr/>	<hr/>
Beschikbaar	34.234	63.039

Op 20 september 2022 is een kredietovereenkomst gesloten met ING REF voor een lening van € 58 miljoen. De looptijd van deze leningen varieert van 5 tot 9 jaar. De lening is opgeknipt in 5 delen en op 31 december 2023 is de volledige lening van € 58 miljoen opgenomen. € 30 miljoen van deze lening is gebruikt om leningen af te lossen en rekening courant exposure te verkleinen.

Met het NRF is in 2021 voor € 12 miljoen aan nieuwe leningsovereenkomsten aangegaan. Waarvan op 31 december 2023 € 10,3 miljoen is opgenomen. Het nog op te nemen deel van € 1,7 miljoen staat gereserveerd op een bouwdepot.

In 2023 is voor € 16,8 miljoen aan leningen afgelost. Dit betreft de restant hoofdsom van de NNIP lening van € 14,8 miljoen en reguliere aflossingen op de NRF leningen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan 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 € 1k positief. Er zijn per balansdatum voor € 8.783k aan verplichtingen aangegaan inzake restauraties en voor € 951k aan verplichtingen aangegaan inzake onderhoud.

#### 7.5. BESCHIKBAARHEIDSRISICO

Stadsherstel wordt hoofdzakelijk gefinancierd met geldleningen waar hypothecaire zekerheid wordt afgegeven. Stadsherstel heeft voldoende kwalitatief onbelast vastgoed in portefeuille om op de korte termijn financiering met hypothecaire zekerheid aan te kunnen trekken. Er vindt regelmatige overleg plaats met financiers die bereid zijn Stadsherstel te financieren.

## 8. 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.



## 9. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

x € 1.000

### 9.1. Immateriële vaste activa

	2023	2022
Verkrijgingsprijs 1 januari	1.003	993
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	-855	-836
Boekwaarde 1 januari	118	157
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investeringen	6	10
Afschrijvingen	-46	-48
Stand 31 december	-40	-38
Verkrijgingsprijs 31 december	1.009	1.003
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	-931	-885
Boekwaarde 31 december	78	118

De afschrijving op software bedraagt 20% per jaar.

### 9.2. Materiële vaste activa, hardware en kantoorinventaris

	2023	2022
Verkrijgingsprijs 1 januari	2.888	2.878
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	-1.576	-1.461
Boekwaarde 1 januari	1.312	1.417
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investering	404	140
Verkrijgingsprijs omzetting BV AMF Restauratie	0	-130
Afschrijvingen	-248	-227
Cumulatieve afschrijvingen omzetting BV AMF Restauratie	0	112
Stand 31 december	156	-105
Verkrijgingsprijs 31 december	3.291	2.888
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	-1.824	-1.576
Boekwaarde 31 december	1.468	1.312

De afschrijving voor kantoorinventaris bedraagt 10 tot 20% per jaar.

De afschrijving voor hardware bedraagt 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.

## 9.3. Vastgoedbeleggingen

### Verloopoverzicht 2023

	Panden in exploitatie	Panden in restauratie OHW	Totaal
Historische kostprijs 1 januari	250.662	27.070	277.732
Herwaardering 1 januari	349.178	0	349.178
Bijzondere waardevermindering 1 januari	-11.250	-4.941	-16.191
Boekwaarde 1 januari	588.590	22.129	610.719
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Aanschaffingskosten	0	0	0
Afkoop erfpacht	-8	0	-8
Geactiveerde verbeteringen	3.150	15	3.165
Bestede restauratiekosten	3.180	5.704	8.884
Restauratie <> Exploitatie	3.303	-3.303	0
Verkopen tegen historische kostprijs	0	0	0
Subsidies en bijdragen	-370	-315	-685
Afschrijving afkoop erfpacht	-206	-5	-211
Mutatie historische kostprijs	9.048	2.097	11.145
Mutatie herwaardering	-44.837	0	-44.837
Bijzondere waardevermindering	-2.501	-6.161	-8.662
Terugname bijzondere waardevermindering	1.044	230	1.275
Bijzondere waardevermindering Restauratie <> Exploitatie	-1.355	698	-657
In verkopen begrepen herwaardering	0	0	0
In verkopen begrepen bijzondere waardevermindering	0	0	0
Mutatie boekwaarde	-38.600	-3.136	-41.736
Historische kostprijs einde periode	259.710	29.167	288.877
Herwaardering einde periode	304.342	0	304.342
Bijzondere waardeverandering einde periode	-14.062	-10.174	-24.236
Boekwaarde einde periode	549.990	18.992	568.982

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 Beheer en Onderhoud die kwalificeren als ingrijpende verbouwing of andere criteria die verwerking in de kostprijs van het actief rechtvaardigen.

De post 'bestede restauratiekosten' omvat alle investeringen die door de afdeling Planontwikkeling & 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 er voor gekozen om van de overboeking op de regel van restauratie naar exploitatie geen rekening te houden met bijzondere waardevermindering op lagere marktwaarde. 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

	2023	2022
Prijsinflatie	3,8%	10%
Gemiddelde disconteringsvoet	5,93%	5,46%
Leegwaarde woningen	€ 210.679	€ 226.691
Marktwaarde	€ 152.395	€ 172.035
Leegwaarde ratio	72%	76%
Gemiddelde markthuur m <sup>2</sup> maand	€ 21,95	€ 20,00
Som van de herwaardering	€ 90.957	€ 104.955

#### Commercieel solitair

	2023	2022
Gemiddelde BAR commercieel	9,1%	9,06%
Marktwaarde	€ 113.485	€ 127.030
Som van de herwaardering	€ 41.341	€ 50.803

#### Commercieel-wonen gecombineerd

	2023	2022
Gemiddelde disconteringsvoet	5,15%	4,79%
Gemiddelde BAR commercieel	6,52%	5,85%
Leegwaarde woningen	€ 221.124	€ 243.878
Marktwaarde woningen	€ 165.765	€ 184.720
Leegwaarde ratio	75%	76%
Marktwaarde commercieel	€ 118.345	€ 130.430
Gemiddelde markthuur m <sup>2</sup> maand	€ 22,90	€ 20,00
Som van de herwaardering	€ 172.044	€ 193.420

#### Bouwrente

	2023	2022
bedrag	364	162
%	5,39%	3,45%
	2023	2022
	x € 1 mln	x € 1 mln
Verzekerde waarde vastgoed opstalverzekering	811	761
Waarde wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)	682	605
Peildatum 01-01-2022		

#### 9.4. Financiële vaste activa

	2023	2022
Subsidies	123	123
Boekwaarde 31 december	123	123

Onder geactiveerde subsidies is begrepen een geactiveerde SDE subsidie van de RVO.

#### Leningen u/g

	2023	2022
Boekwaarde 1-1	406	43
Storting	0	371
Aflossing	-5	-8
Boekwaarde 31-12	401	406

Onder leningen u/g is onder andere begrepen een lening van € 371k aan stichting Stadsherstel Amsterdam.

#### Latente belastingvordering

Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

	2023	2022
Latentie afschrijvingspotentieel		
Boekwaarde 1-1	1.370	0
Vorming latentie	0	1.370
Aanpassing door hogere disconteringsvoet	-103	0
Boekwaarde 31-12	1.267	1.370

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,47% (2022: 2,20%).

De mutatie in de latentie ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door de aanpassing naar de actuele disconteringsvoet.

#### 9.5. Subsidievorderingen

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	1.360	1.641
Ontvangen	-1.217	-435
Nieuwe beschikking subsidie	0	154
Boekwaarde 31 december	143	1.360

#### Niet geactiveerde subsidiebeschikkingen

	31.12.2023	31.12.2022
Boekwaarde 1 januari	5.255	5.837
Ontvangsten	-1.286	-2.327
Nieuwe beschikkingen	320	1.745
Niet geactiveerde subsidiebeschikkingen 31 december	4.289	5.255

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.

#### 9.6. Huurdebiteuren

	2023	2022
Te ontvangen huurvorderingen	606	793
Voorziening voor oninbaarheid	-242	-242
	364	552

De huurvorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.



### 9.7. Belastingen

BTW

2023	2022
0	0

### 9.8. Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen  
Overlopende activa

2023	2022
93	103
529	548
622	651

De looptijd is korter dan een jaar.

Onder overlopende activa is een post van € 245k (2022: € 445k) verantwoord voor nog af te rekenen service en energie over afrekenjaar 2023 of eerdere jaren.

### 9.9. Liquide middelen

Dit betreffen direct opeisbare saldi bij banken en de kas.

### 9.10. Maatschappelijk aandelenkapitaal

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

### 9.11. Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen

Het geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen omvat 137.343 aandelen van elk nominaal € 450, in totaal € 61.804.350. De algemene vergadering kan, indien en voor zover voor de winst van de vennootschap blijken 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.

### 9.12. Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen

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

### 9.13. Agioreserve preferente aandelen

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

Per 1 oktober 2017 is Stichting Stadsherstel Amsterdam gefuseerd met Woningstichting Eigen Haard. Bovengenoemde overeenkomst is door de fusie onder algemene titel overgegaan naar Woningstichting Eigen Haard. Stadsherstel Amsterdam N.V. is te allen tijde bevoegd om over te gaan tot gehele of gedeeltelijke voldoening van het hiervoor omschreven financiële belang aan woningstichting Eigen Haard. Een (gehele of gedeeltelijke) voldoening zal steeds

kunnen geschieden tegen gelijktijdige inkoop door Stadsherstel Amsterdam N.V. van een zodanig aantal preferente aandelen als relatief overeenkomt met het bedrag waarmee het financieel belang wordt voldaan. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met afsplitsing gedateerd 1 mei 2013.

De directie schat in dat op basis van de huidige marktomstandigheden en goede resultaten van Eigen Haard de garantie van terugbetaling niet gaat gebeuren. Tevens is de terugbetaling gemaximeerd op € 5 mln per jaar, waarbij Stadsherstel Amsterdam N.V. niet in financiële problemen mag raken.

### 9.14. Herwaarderingsreserve

Stand 1 januari  
Omzetting BV AMF Restauratie  
Onttrekking vanuit resultaatverdeling boekjaar

2023	2022
319.147	343.692
0	-5.773
-45.211	-18.772
273.936	319.147

Stand 31 december

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.

De herwaarderingsreserve aan de passiva-zijde wijkt € 30,0 miljoen naar beneden af van die aan de activa-zijde.

Het verschil is terug te leiden naar de afsplitsing van 2013. In 2013 heeft een omzetting plaatsgevonden vanuit de herwaarderingsreserve naar gewone aandelen.

### 9.15. Overige reserve

Stand 1 januari  
Toevoeging uit de resultaatverdeling  
Omzetting BV AMF Restauratie  
Bijzondere waardevermindering  
Terugname bijzondere waardevermindering  
Resultaat Stichting Stadsherstel Cultureel  
Dividend uitkering  
Voorgestelde dividend uitkering

2023	2022
12.032	13.607
4.504	5.948
0	406
-9.319	-5.515
1.275	657
19	20
0	-3.091
-3.091	0
5.419	12.032

Stand 31 december

### 9.16. Voorziening asbestsanering

Stand 1 januari  
Dotatie boekjaar  
Onttrekking

2023	2022
1.572	1.623
39	85
-8	-136
1.603	1.572

Stand 31 december

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.



### 9.17. Voorziening onrendabele projecten

	2023	2022
Stand 1 januari	623	779
Dotatie boekjaar	918	429
Onttrekking	-544	-531
Verkoop Onkelboerensteeg 2 in Amsterdam	0	-54
Stand 31 december	996	623

Deze voorziening is getroffen voor projecten waarvoor de verwachting is dat additionele investeringen niet zullen leiden tot een hogere marktwaarde. De dotatie aan de voorziening is verwerkt ten laste van de winst en verliesrekening onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. In 2023 is aan deze voorziening per saldo € 374k toegevoegd.

### 9.18. Achtergestelde lening

	2023	2022
Stand 1 januari	18.867	18.065
Opname	0	1.000
Omzetting BV AMF Restauratie	0	-141
Aflossingen	-1.058	-57
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	17.809	18.867
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-5.058	-58
Stand 31 december	12.750	18.809

Dit betreft drie leningen die achtergesteld zijn bij de overige schulden. De rente varieert van 2,20% tot 4,50%. De marktwaarde van deze leningen is € 17,8 miljoen. De marktwaarde van de leningen is berekend op basis van een 6 maands-euribor rentecurve. De berekening is exclusief opgelopen rente.

### 9.19. Leningen o.g.

	2023	2022
Stand 1 januari	56.390	59.673
Opname	1.057	0
Omzetting BV AMF Restauratie	0	-755
Aflossingen	-635	-2.528
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	56.812	56.390
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-9.937	-9.382
Stand 31 december	46.875	47.008

### Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF-leningen

	2023	2022
Stand 1 januari	3.373	3.524
Afschrijvingen	-151	-151
Stand 31 december	3.222	3.373

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

### Recapitulatie leningen o.g.

	31.12.2023	31.12.2022
Opgenomen leningen	46.875	47.008
Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen	-3.222	-3.373
	43.653	43.635

De rente varieert van 1,00% tot 3,80%. De marktwaarde van deze leningen is € 55,3 miljoen. De marktwaarde van de leningen is berekend op basis van een 6 maands-euribor rentecurve. De berekening is exclusief opgelopen rente.

### Zekerheden

	31.12.2023	31.12.2022
Hypothecaire leningen	56.812	56.390
Overige leningen	0	0
	56.812	56.390

	31.12.2023	31.12.2022
Leningen met een looptijd van meer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	46	550
Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar	46.841	37.076
	46.887	37.626

### 9.20. Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders

	2023	2022
Stand 1 januari	88.884	80.844
Opname	48.000	10.000
Aflossingen	-15.082	-1.960
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	121.802	88.884
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-320	-15.082
Stand 31 december	121.482	73.802

De rente varieert van 1,76% tot 4,50%. De marktwaarde van deze leningen is € 126,4 miljoen. De marktwaarde van de leningen is berekend op basis van een 6 maands-euribor rentecurve. De berekening is exclusief opgelopen rente.

### Zekerheden

	31.12.2023	31.12.2022
Hypothecaire leningen	121.802	80.844

	31.12.2023	31.12.2022
Leningen met een looptijd van meer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	48.482	10.000
Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar	73.000	63.802
	121.482	73.802



### 9.21. Reserve onderhoudsverplichting

Stand 1 januari  
Correctie naar bijdragen

	2023	2022
Stand 1 januari	1.628	1.628
Correctie naar bijdragen	0	0
	<u>1.628</u>	<u>1.628</u>

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

### 9.22. 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.

### 9.23. Egalisatierekening erfpachtrechten

Stand 1 januari  
Vrijval

	2023	2022
Stand 1 januari	147	152
Vrijval	-5	-5
	<u>142</u>	<u>147</u>

Stand 31 december

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

### 9.24. Belastingen

Vennootschapsbelasting  
BTW

	31.12.2023	31.12.2022
Vennootschapsbelasting	1.055	694
BTW	77	28
	<u>1.132</u>	<u>722</u>

### 9.25. Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden  
Te betalen rente

	31.12.2023	31.12.2022
Overige schulden	916	863
Te betalen rente	852	602
	<u>1.768</u>	<u>1.465</u>

De stijging van de post "te betalen rente" heeft betrekking op de overlopende rente van het vierde kwartaal door de nieuwe leningen van ING REF.

### 9.26. Rekening-courant banken

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

Specificatie per 31-12-2023:

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

	Faciliteit	Opname	Beschikbaar
ABN AMRO Bank N.V.	6.000	0	6.000
ING Bank N.V.	2.000	0	2.000
Nationaal Restauratiefonds (NRF)	5.855	0	5.855
	<u>13.855</u>	<u>0</u>	<u>13.855</u>

### 9.27. 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Marktwaaarde op balansdatum	1	-4

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

De hedge is volledig effectief doordat ongeacht de ontwikkeling van de 3-maands euribor Stadsherstel tot einde looptijd dezelfde rente blijft betalen.

### 9.28. 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 2023	Schending
<b>Totaal niveau</b>			
Solvabiliteit	> 55%	67%	Nee
DSCR	> 1,00	1,25	Nee
DSCR excl. dividend	> 1,25	2,10	Nee
<b>ING</b>			
Debt Yield onderpand	> 5,50%	7,71%	Nee
Debt Yield	> 7,00%	9,93%	Nee
DSCR op grond van alle leningen bij ING	> 1,25%	3,41	Nee
LTV	< 60%	50%	Nee
<b>ABN Amro</b>			
DSCR	> 1,25	3,69	Nee
LTV	< 54%	41%	Nee
<b>Triodos</b>			
DSCR	> 1,25	1,75	Nee
LTV	< 50%	28%	Nee
<b>Deutsche Hypo</b>			
Huurratio	< 8,6	6,43	Nee
LTV	< 50%	27%	Nee

Op balansdatum 31 december 2023 voldoen de gerealiseerde ratio's op basis van de jaarcijfers in bovenstaande tabel aan de afspraken uit de kredietovereenkomsten.

Begin 2023 is de vastgoedportefeuille van ABN Amro getaxeed voor financieringsdoeleinden. De waardepeildatum is 7 januari 2023. De uitkomst van deze taxatie leidde tot een schending van het LTV convenant. De LTV komt op basis van



de taxaties uit op 56%. Het convenant kent een jaarlijkse stepdown en is per 1 januari 2023 nog 52%. Met ABN Amro is overeenstemming bereikt om de rekening courant faciliteit te verkleinen van € 11 miljoen naar € 6 miljoen. Op deze manier is ruimte gecreëerd binnen het LTV convenant en wordt weer voldaan aan het afspraken.

### 9.29. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

	31.12.2023	31.12.2022
Investeringsverplichting vanwege restauraties	8.783	2.994
Onderhoudsverplichtingen	951	1.265

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 10 jaar de vastgoedportefeuille van Stadsherstel Zaanstreek 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 10 jaar de vastgoedportefeuille of een deel daarvan verkoopt, een deel van de winst is toe te komen aan Stadsherstel Amsterdam N.V. Per 31 december 2023 is 6 jaar verstreken.

Recht van winstdeling verkoop kasteel Nederhorst, Slotlaan 4 in Nederhorst den Berg. In de koopakte is opgenomen dat indien koper binnen 10 jaar de onroerende zaak of een deel daarvan verkoopt, de winst (meerwaarde) of een deel van de winst (meerwaarde) is toe te komen aan Stichting HWS. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen de verkoopprijs en de betaalde koopprijs inclusief kosten koper vermeerderd met de investeringen die door Stadsherstel zijn gedaan.

### 9.30. 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.

### 9.31. Gebeurtenissen na balansdatum

Na Balansdatum hebben zicht geen gebeurtenissen voorgedaan die van (materieel) belang zijn voor de beoordeling van de jaarrekening.

### 9.32. 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	385.721	437.545
Achtergestelde lening	12.750	18.809
Garantievermogen	398.470	456.353
Balanstotaal	592.140	616.633
Solvabiliteit	67,3%	74%

### 9.33. Voorgestelde bestemming van het resultaat x € 1.000

	2023
Mutatie herwaardering naar herwaarderingsreserve via overige reserve	-53.256
Mutatie bijzondere waardevermindering naar overige reserve	8.045
Ottrekking aan de overige reserve	-6.613
Mutatie eigen vermogen Stichting Stadsherstel Cultureel	19
Dividend	3.091
Resultaat boekjaar	-48.714



## 10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

x € 1.000

### 10.1. Vaste huuropbrengsten

	2023	2022
Vaste huuropbrengsten	23.685	21.612
Nevenopbrengsten (Service & Energie)	-67	228

De vaste huuropbrengsten zijn met € 2,0 miljoen gestegen. De mutaties worden hieronder toegelicht.

Realisatie 2022	21.612
Leegstand	-339
Verhuurd in 2023 na leegstand door mutatie in 2022	541
Reguliere huurverhoging bedrijfsruimten	867
Reguliere huurverhoging woningen	351
Nieuw in exploitatie	488
Reductie	185
In restauratie	-70
Overig	50
Realisatie 2023	23.685

#### Reguliere huurverhoging:

De reguliere huurverhogingen hebben plaats gevonden op basis van de inflatie; voor de woningen variëren de stijgingspercentages per 1 juli 2023 van 0% tot 4,1% met een gemiddelde van 3,2% (2022: 2,7%). Voor de bedrijfsruimten is het stijgingspercentage per 1 januari 2023 0% tot 14,5% met een gemiddelde van 5,8% (2022: 2,7%). In totaal bedraagt de huurverhoging voor € 1.218k (2022: € 405k).

#### Leegstand:

Het leegstandspercentage is met 1,5% (2022: 4,9%) sterk gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Toen was met name de Coronacrisis de oorzaak dat eenheden langer leegstonden, omdat renovaties en bezichtigingen vertraging opliepen. Leegstand wordt ook mede veroorzaakt door het in restauratie nemen van panden die reeds in exploitatie zijn geweest, maar tijdelijk uit de verhuur worden gehaald om te restaureren.

#### Nieuw in exploitatie:

Eenheden die in 2023 in gebruik zijn genomen na restauratie voegen € 194k toe aan de huuropbrengsten. Inclusief de eenheden die medio 2022 in gebruik zijn genomen en in 2023 volledig bijdragen aan de huuropbrengsten is de toename € 488k.

#### Corona effecten

Stadsherstel heeft een corona-crisis regeling getroffen voor huurders die van overheidswege en gedurende de lockdowns gesloten zijn geweest. In 2022 is van deze regeling door 59 huurders gebruik gemaakt met een totale huurkorting van € 196k. In 2023 is deze regeling volledig komen te vervallen. Dit levert een plus op ten opzichte van 2022.

### 10.1.1 Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties

	2023	2022
Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties	2.061	1.868

Na de recordomzet in 2022 van bijna € 1,9 miljoen is de omzet in 2023 verder doorgroeid naar bijna € 2,1 miljoen. De verwachting dat door de onzekere economische omstandigheden door de hoge inflatie en hoge energielasten bedrijven en particulieren minder zouden besteden aan evenementen heeft zich niet gerealiseerd.

## 10.2. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Er is in 2023 afstand gedaan van één bloot eigendom aan de Herengracht 361. De opbrengstwaarde is € 141k.

	Boekwinst
Pand	
Herengracht 361	141

### 10.3. Onderhoudslasten

	2023	2022
Dagelijks onderhoud	4.598	4.398
Schilderwerk / houtrotherstel	1.630	1.712
Ontvangen subsidies	-818	-856
Netto kosten	5.410	5.254

De onderhoudslast is in 2023 met circa € 150k toegenomen naar € 5,4 miljoen. De onderhoud opbrengsten ratio is in 2023 met 1,6 procentpunt gedaald naar 22,9%.

De stijging van de kosten van het dagelijks onderhoud (€ 200k) is te verklaren door reguliere prijsstijgingen. In 2023 is bij 60 panden buitenschilderwerk uitgevoerd (2022: 69). 33% van het schilderwerk betreft houtrotherstel dat gelijktijdig bij het schilderwerk wordt uitgevoerd. In 2022 was dit percentage 37%.

De subsidies zijn lager dan verwacht door een eenmalige terugbetaling door onderuitputting op een SIM-subsidie. Dit had betrekking op een SIM die zag op de panden die in 2017 zijn ondergebracht bij Zaanse Schans Vastgoed. De verantwoording van deze SIM is in 2020 uitgevoerd, maar heeft pas nu tot afwikkeling geleid.

### 10.4. Personeelslasten

	2023	2022
Salarissen	2.913	2.614
Sociale lasten	436	387
Pensioenlasten	477	448
Overige personeelskosten	413	263
	4.239	3.712

Aantal FTE in dienst op basis van SV-dagen

31.12.2023	31.12.2022
52,1	45,1

#### Segmentatie:

	31.12.2023	31.12.2022
Directie	1,0	1,0
Planontwikkeling & Restauratie	10,9	8,5
Financiële Administratie	5,7	6,0
Beheer & Onderhoud	5,6	5,0
Verhuur Bijzondere locaties	15,0	10,6
Overig (Huurzaken, Publicatie/Communicatie en secretariaat)	13,9	14,0
Totaal	52,1	45,1

In 2023 is de personele bezetting toegenomen naar 52,1 fte (2022: 45,1). Deze stijging wordt verklaard door het inzetten van flexibele krachten voor de afdeling bijzondere locaties.



## 10.5. Overige bedrijfslasten

	2023	2022
Externe kosten zalenverhuur en projecten	1.384	1.225
Advieskosten	125	158
Afgeboekte projectkosten	0	366
Algemene kosten	1.940	1.580
	<u>3.449</u>	<u>3.329</u>

De stijging van de overige bedrijfslasten is toe te schrijven aan:

- ▶ De externe kosten zaalverhuur zijn toegenomen door de verhoogde activiteit bij de afdeling verhuur bijzondere locaties.
- ▶ Advieskosten zijn afgenomen. In 2022 waren de advieskosten hoger in verband met de afsplitsing en omzetting van BV AMF Restauratie.
- ▶ Afgeboekte projectkosten. Dit betreft het afboeken van projecten die niet door gaan of projectkosten die zijn gemaakt voor tijdelijk beheer die niet op de kostprijs van het actief verwerkt kunnen worden. In 2022 betroffen dit met name de beheerkosten voor Kasteel Nederhorst den Berg.
- ▶ De algemene kosten zijn toegenomen met € 360k. Dit betreft voor € 275k een eenmalige last voor kosten die stichting Stadsherstel Amsterdam heeft gemaakt om verborgen gebreken op te lossen bij twee panden die in 2022 zijn overgedragen van de NV aan de stichting. Het betreft kosten voor een lekkage bij het Valeriusplein en Sint Annenstraat. Beide hebben een bouwkundige oorzaak.

## 10.6. Accountantshonoraria

	2023	2022
Controle jaarrekening	102	91
Andere controlewerkzaamheden	0	12
	<u>102</u>	<u>103</u>

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.

## 10.7. Afschrijvingen overige activa

	2023	2022
Immateriële vaste activa, software	38	36
Materiële vaste activa, hardware en kantoorinventaris	256	238
	<u>294</u>	<u>275</u>
Amortisatie contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen	0	0
Afgekochte erfpacht	213	214
	<u>506</u>	<u>488</u>

## 10.8. Rentebaten

	2023	2022
Ontvangen rente	8	20
Bouwrente	364	162
	<u>372</u>	<u>182</u>

## 10.9. Rentelasten

	2023	2022
Rentekosten	4.779	3.892
Amortisatie contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF-leningen	151	151
	<u>4.930</u>	<u>4.043</u>

## 10.10. 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., 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### Specificatie berekening boekjaar

	2023	2022
Resultaat voor vennootschapsbelasting	-46.801	-17.337
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.256	23.630
Fiscaal in aanmerking te nemen aanpassingen	599	442
	<u>7.054</u>	<u>6.735</u>

	2023	2022
Berekende vennootschapsbelasting	-1.806	-1.694
Vrijval te betalen bedragen	-22	4
Vorming latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	-103	1.370

Last	<u>-1.932</u>	<u>-320</u>
------	---------------	-------------

Effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening	-27,39%	-4,75%
--	---------	--------

Voor 2022 is nog geen definitieve aanslag bekend. De aangifte is nog in voorbereiding.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25,8%. De effectieve belastingdruk is 27,4%. 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 er nieuwe wetgeving in werking getreden ter voorkoming van belastingontwijking, de "ATAD" (Anti Tax Avoidance Directive). Het gevolg hiervan is dat rente niet meer aftrekbaar is voor zover dit meer bedraagt van 20% van de (fiscale) EBITDA en boven een drempel van € 1 miljoen uitkomt. De aftrekbeperking ligt in 2023 rond de € 2,8 miljoen. Dit leidt tot een hogere VPB-last van € 0,7 miljoen. De renteaftrekbeperking als gevolg van de ATAD (tot en met 2022 ca. € 5,0 miljoen) mag worden verrekend in toekomstige jaren. Gebaseerd op de meerjarenbegroting lijkt hier de komende jaren geen mogelijkheid voor te zijn.



### Latente belastingverplichtingen en -vorderingen

Fiscale eenheid Stadsherstel Amsterdam N.V.:

Over het waarderingsverschil van ca. € 240 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 verkoop beleid en heeft tot doel om panden te behouden. Verkopen gebeuren incidenteel 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

	2023	2022
Berekende last	-1.932	-320
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	<u>-1.932</u>	<u>-320</u>



## 11. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

na winstverdeling, x € 1.000

<b>ACTIVA</b>	REF.	<u>31 DECEMBER 2023</u>	<u>31 DECEMBER 2022</u>	<b>PASSIVA</b>	REF.	<u>31 DECEMBER 2023</u>	<u>31 DECEMBER 2022</u>
<b>Vaste activa</b>				<b>Eigen vermogen</b>			
<i>Immateriële vaste activa</i>				Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen 9.11/9.12			
Software		78	119	Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen 9.11/9.12		61.804	61.804
<i>Materiële vaste activa</i>				Agioreserve preferente aandelen		90	90
Hardware en kantoorinventaris		1.051	1.176	Herwaarderingsreserve	9.14	41.381	41.381
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				Overige reserve	9.15	273.936	319.147
<i>Financiële vaste activa</i>				Voorgestelde dividenduitkering	9.15	5.419	12.032
Deelneming Amsterdamse Maatschappij tot						3.091	3.091
Stadsherstel II N.V.	13.1.	218.723	235.099			<u>385.721</u>	<u>437.545</u>
Deelneming Stichting Stadsherstel Cultureel	13.2.	39	20	<i>Voorzieningen</i>			
Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel		1.267	1.370	Voorziening asbestsanering		1.603	1.572
Leningen u.g.	13.3.	371	371	Voorziening onrendabele projecten		997	546
		<u>220.401</u>	<u>236.860</u>	<i>Langlopende schulden</i>			
<b>Som van de vaste activa</b>		<b>501.531</b>	<b>537.968</b>	Achtergestelde leningen		11.668	17.695
<b>Vlottende activa</b>				Leningen o.g.		37.437	37.130
<i>Vorderingen</i>				Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders		121.468	73.802
Huurdebiteuren		364	552	Langopende onderhoudsverplichting	9.21	1.628	1.628
Subsidievorderingen		0	0	Waarborgsommen		1.154	1.129
Belastingen		0	0	Egalisatierekening erfpachtrechten		49	52
Op groepsmaatschappijen	13.4.	63.123	68.534			<u>173.404</u>	<u>129.809</u>
Overige vorderingen en overlopende activa		622	651	<i>Kortlopende schulden</i>			
		<u>64.110</u>	<u>69.736</u>	Crediteuren		2.489	2.006
<i>Liquide middelen</i>		18.655	0	Aflossingsverplichting langlopende schulden		15.315	24.521
		<u>82.764</u>	<u>69.736</u>	Vooruitontvangen huur		566	681
		<u>584.295</u>	<u>607.704</u>	Belastingen		1.132	722
				Overige schulden en overlopende passiva		3.068	2.045
						<u>22.570</u>	<u>29.976</u>
				<i>Rekening-courant banken</i>			
						0	6.629
						<u>584.295</u>	<u>607.704</u>



## 12. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING 2023

x € 1.000	2023	2022
Resultaten uit deelnemingen na belasting	-16.356	-4.457
Overige baten en lasten na belasting	-32.377	-13.201
Totaal resultaat na belasting	-48.733	-17.658

Specificatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023
Deelnemingen	-26.017
Stadsherstel Amsterdam N.V.	-27.238
	-53.256

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.

## 13. 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 waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Stadsherstel wordt toegerekend.

### ACTIVA

#### 13.1. Deelneming Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.

Dit betreft een 100% deelneming.

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	235.099	234.189
Mutatie afsplitsing	0	0
Resultaat boekjaar	-16.375	910
Boekwaarde 31 december	218.723	235.099

#### 13.2. Deelneming Stichting Stadsherstel Cultureel

Dit betreft een 100% deelneming.

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	20	-4
Resultaat boekjaar	19	24
Boekwaarde 31 december	39	20

#### 13.3. Leningen u.g.

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	371	2.982
Aflossing	0	-2.611
Opname nieuwe lening	0	0
Boekwaarde 31 december	371	371

Voor een bedrag van € 371k betreft dit een lening aan B.V. AMF Restauratie. Deze lening is verstrekt aan BV AMF Restauratie ter vervanging van de rekening courant verhouding, vooruitlopend op de omzetting van BV AMF Restauratie in een stichting in 2022.

#### 13.4. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Deze vorderingen zijn als volgt opgebouwd:

	31.12.2023	31.12.2022
Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	63.123	68.534
B.V. AMF Restauratie	0	0
	63.123	68.534

#### 13.5. Eigen vermogen

Stichting Stadsherstel Cultureel, met een positieve 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.

#### 13.6. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

	31.12.2023	31.12.2022
Investeringsverplichting vanwege restauraties	8.783	2.994
Onderhoudsverplichtingen	951	1.265

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 10 jaar de vastgoedportefeuille van Stadsherstel Zaanstreek 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 10 jaar de vastgoedportefeuille of een deel daarvan verkoopt, een deel van de winst is toe te komen aan Stadsherstel Amsterdam N.V. Per 31 december 2023 is 6 jaar verstreken. Recht van winstdeling verkoop kasteel Nederhorst, Slotlaan 4 in Nederhorst den Berg. In de koopakte is opgenomen dat indien koper binnen 10 jaar de onroerende zaak of een deel daarvan verkoopt, de winst (meerwaarde) of een deel van de winst (meerwaarde) is toe te komen aan Stichting HWS. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen de verkoopprijs en de betaalde koopprijs inclusief kosten koper vermeerderd met de investeringen die door Stadsherstel zijn gedaan.



### 13.7. Garanties

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

#### **Stadsherstel Amsterdam N.V.**

*Amsterdam, 21 mei 2024*

#### **Directie**

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

#### **Raad van Commissarissen**

- ▶ Mevrouw drs. J.E.M. Brinkman RA - voorzitter
- ▶ De heer mr. drs. W.E.J. Honig - vice voorzitter
- ▶ De heer mr. G.J. Alberts MRE
- ▶ De heer mr. C.H.T. Koetsier
- ▶ Mevrouw drs. J. Kiers
- ▶ Mevrouw mr. A.M. Vreugdenhil



# 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.

►  
*Masker op  
de voordeur van  
Lange Nieuwe 10*  
XANDER RICHTERS





# CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

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

## A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAAR- REKENING 2023

### ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en vennootschappelijke balans per 31 december 2023;
- ▶ de geconsolideerde en vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2023; 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. INFORMATIE TER ONDERSTEUNING VAN ONS OORDEEL

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### CONTROLEAANPAK FRAUDERISICO'S

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving. Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directie en de raad van commissarissen. De directie heeft in het bestuursverslag in de paragraaf risicomangement en de paragraaf fraude risico's een frauderisico-analyse opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stadsherstel Amsterdam N.V. die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de vennootschap en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directie inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en, voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

### HET RISICO DAT HET MANAGEMENT MAATREGELEN VAN INTERNE BEHEER- SING DOORBREEKT

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden, alsmede de bankcovenanten, te voldoen. Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- ▶ Analyseren en beoordelen van op basis van risico-criteria geselecteerde journaalposten, zoals memoriaalboekingen en onlogische boekingsgangen, en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen.
- ▶ Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- ▶ Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management zoals de uitgangspunten bij de waardering van de vaste activa, die tegen actuele waarde gewaardeerd worden en het toereikend zijn van voorzieningen. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
  - Met betrekking tot de uitgangspunten, die toegepast zijn bij de waardering van de vaste activa, hebben wij de plausibiliteit van de gehanteerde uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van economische inputparameters.
  - Met betrekking tot de voorzieningen hebben we vastgesteld dat de uitgangspunten, zoals de verwachte stichtingskosten en marktwaarde, voor de voorzieningen plausibel zijn, aan de hand van overeenkomsten en taxatierapporten.
- ▶ Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om.
- ▶ Doornemen van notulen van vergaderingen van het

management en de raad van commissarissen.

- ▶ Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten.
- ▶ Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directie, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### OPBRENGSTVERANTWOORDING

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Stadsherstel Amsterdam N.V. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen vastgestelde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte verhuureenheden beperkt, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

### CONTROLEAANPAK CONTINUÏTEIT

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap. Zoals toegelicht in het onderdeel Financieel resultaat en winstbestemming in het bestuursverslag heeft de directie vermeld dat de continuïteit van de onderneming kan worden afgelezen aan de hand van de solvabiliteit, DSCR, Debt yield en de kostenvoet lang vreemd vermogen. We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identi-



ceren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de begroting en daarmee van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling tot en met het jaar 2028 door de directie, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de onderneming.
- ▶ Wij hebben de verwachte kasstromen van Stadsherstel Amsterdam N.V. geëvalueerd door middel van vergelijking met de realisatie van voorgaande jaren en verbanden gelegd met de geprognosticeerde balans en winst- en verliesrekening, met de nadruk op de vraag of Stadsherstel Amsterdam N.V. haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten.
- ▶ Wij hebben de bovenstaande beoordeling met de directie besproken.
- ▶ Wij hebben vastgesteld dat Stadsherstel op basis van de begroting de komende 12 maanden binnen de bestaande kredietruimte kan blijven opereren, inclusief het voldoen aan aflossingsverplichtingen.
- ▶ Wij hebben vastgesteld dat Stadsherstel op basis van de begroting de komende 12 maanden aan de financiële ratio's (bankconvenanten) kan blijven voldoen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directie in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel.

Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de vennootschap.

### C. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- ▶ missie;
- ▶ samenstelling van de Raad van Commissarissen en directie;
- ▶ het preadvies van de Raad van Commissarissen;
- ▶ om de schoonheid;

- ▶ stadsherstel in een oogopslag;
- ▶ bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens;
- ▶ aandeelhouders;
- ▶ pandenlijst;
- ▶ werkgebied van Stadsherstel Amsterdam;
- ▶ colofon.

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 Standard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

### D. 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 verslaggevingsstelsel 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 gereede 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ 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 groepscontrole. 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, 21 mei 2024**  
**Baker Tilly (Netherlands) N.V.**

**Drs. R. Buitenhuis RA**





# AANDEELHOUDERS

AANDEELHOUDERS MET EEN BELANG 5% OF MEER PER 31 DECEMBER 2023 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.



*Pentekening Keizersgracht 374*  
ARCHIEF STADSHERSTEL



# PANDENLIJST

*Pastorie van Bleijs in Diemen wordt gerestaureerd. Het staat naast de eerder door Stadsherstel gerestaureerde Schuilkerk De Hoop*  
AART JAN VAN MOSSEL





# 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 99 (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 (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	2022
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	2021
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 / Kruidhuisstraat 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	2021
Kerkstraat 416	1963	2021
Kerkstraat 418	1963	2021
Kleine Wittenburgerstraat 1 (Oosterkerk)	2022	
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
Kloveniersburgwal 47	2021	
Koestraat 20-22	1995	1994
Korsjespoortsteeg 5	1983	1983/2005
Korsjespoortsteeg 8	2015	2017
Korsjespoortsteeg 17	1975	2009
Korte Leidsedwarsstraat 70	2012	2014
Korte Ouderkerkdijk 45	2013	2014
Korte Prinsengracht 5 / Haarlemmer Houttuinen 65A	1959	1964
Korte Prinsengracht 6	1971	1998
Korte Prinsengracht 7	1959	1964
Korte Prinsengracht 9	1959	1964
Kromme Waal 13	1957	1963
Kruidhuisstraat 17-25 / Hoogte Kadijk 147 (Museumwerf 't Kromhout)	1998	2003



## L

Landsmeerderdijk 213	2013	2014
Lange Leisedwarstraat 31	1988	2008
Lange Niezel 10	2013	2016
Lange Niezel 22	1984	1992
Langestraat 35	1979	1986
Langestraat 35G	1979	1986
Langestraat 76A-76B	1962	1975
Langestraat 80	1957	1959/2001
Lauriergracht 12	2004	2006
Lauriergracht 21	1985	1989
Leidsegracht 61	1957	1973
Leidsegracht 106 / Raamdwarstraat 9-11	1995	1999
Linnaeusstraat 35G (Muiderkerktoren)	2012	2013
Looiersgracht 2-4	1969	1979

## M

Marnixstraat 58	1997	1998
Marnixstraat 291-295	2012	
Muiderstraat 24-26-30	1995	1995
Muiderstraat 28-32 / Nieuwe Herengracht 71	1995	1995

## N

Nieuwe Herengracht 45	1991	1993
Nieuwe Herengracht 47	1991	1993
Nieuwe Herengracht 49	1991	1993
Nieuwe Herengracht 51	1991	1993
Nieuwe Herengracht 53	1991	1993
Nieuwe Herengracht 55 / Jonas Daniel Meijerplein 52	1991	1993
Nieuwe Herengracht 71 / Muiderstraat 28-32	1995	1995
Nieuwe Herengracht 219-221	1974	1979
Nieuwe Keizersgracht 37	1962	1964/1996
Nieuwe Keizersgracht 39	1962	1964/1997
Nieuwe Kerkstraat 2A	1971	1973
Nieuwe Kerkstraat 2 / Amstel 81	1968	1973
Nieuwe Looiersstraat 25-27	1983	1997
Nieuwe Nieuwstraat 19	1988	1997
Nieuwe Nieuwstraat 27	1989	1997
Nieuwe Prinsengracht 29	1957	1968/2011
Nieuwe Prinsengracht 43-45-47-49-51-53	2012	2014
Nieuwe Spiegelstraat 22A-22D / Keizersgracht 539	1974	1984
Nieuwe Spiegelstraat 22B-22C-22E	1974	1984
Nieuwezijds Kolk 28 (Korenmeestershuis)	2021	
Nieuwezijds Voorburgwal 38	1960	1963
Nieuwezijds Voorburgwal 95-97 / Sint Nicolaasstraat 67-71-75	1978	1985
Nieuwezijds Voorburgwal 151	1973	1975/2011
Nieuwezijds Voorburgwal 282	2019	2022
Noorderdwarstraat 7	1986	2010
Noorderkerkstraat 2	1985	2008
Noorderstraat 15-17	2019	
Noorderstraat 39 A-C-E-G	1976	1991
Noorderstraat 39 B-D-F-H	1995	1991
Noordhollandschkanaaldijk 24	2002	

## O

Obioplein 18 (Pastoor Hesseveldschool)	2001	2004
Oude Looiersstraat 55 / Eerste Looiersdwarstraat 11	1991	1995
Oude Looiersstraat 61	1989	1995

Oude Spiegelstraat 1A / Singel 350	1968	1983
Oude Waal 6	1977	1984
Oudemanhuispoort 1A	2010	2012
Oudezijds Achterburgwal 156	2011	2013
Oudezijds Achterburgwal 164	2001	2007
Oudezijds Achterburgwal 189	1981	2006
Oudezijds Achterburgwal 191	1981	2006
Oudezijds Achterburgwal 193	1981	2006
Oudezijds Achterburgwal 195	1981	2006
Oudezijds Achterburgwal 199 / Rusland 3-5	1999	2002
Oudezijds Armsteeg 6-28	2008	2010
Oudezijds Kolk 1 / Geldersekade 10	1989	1992
Oudezijds Kolk 3 / Geldersekade 14	1997	2002
Oudezijds Voorburgwal 1	1973	1993
Oudezijds Voorburgwal 2	1993	1994
Oudezijds Voorburgwal 4	1966	1975
Oudezijds Voorburgwal 7	1962	1999
Oudezijds Voorburgwal 28 (Veilinghuisje)	2001	2008
Oudezijds Voorburgwal 30 (voorhuis)	1995	2006
Oudezijds Voorburgwal 30 (achterhuis)	1999	2006
Oudezijds Voorburgwal 61	1958	2020
Oudezijds Voorburgwal 67	2009	2012
Oudezijds Voorburgwal 224-226 / Servetsteeg 11	1996	1997
Oudezijds Voorburgwal 228	1995	1994
Oudezijds Voorburgwal 232	1993	1995
Overtoom 371	1999	2004
Overtoom 373	1999	2004

## P

Passeerdersgracht 6	1982	1985
Piet Heinkade 179-181 (Pakhuis De Zwijger)	2005	2006
Pijlsteeg 33-53	1994	1996
Pijlsteeg 57-63	1994	1995
Plantage Kerklaan 21	1992	2000
Prins Hendrikkade 87	1969	1992
Prinsengracht 1 / Brouwersgracht 101	1968	1972
Prinsengracht 1A	1971	1986
Prinsengracht 3	1971	1986
Prinsengracht 5	1971	1986
Prinsengracht 8	1961	1967
Prinsengracht 25	1963	1969/2019
Prinsengracht 142-144	1962	1966
Prinsengracht 146	1962	1966
Prinsengracht 148	1962	1966
Prinsengracht 206	1985	1987/2003
Prinsengracht 300	1957	1962
Prinsengracht 333	1961	1967
Prinsengracht 337	1959	1967
Prinsengracht 339	1959	1967
Prinsengracht 451	1969	1974
Prinsengracht 457	1974	1986
Prinsengracht 459	1974	1986
Prinsengracht 600 / Weteringstraat 1	1974	1977
Prinsengracht 602	1971	1978
Prinsengracht 646	1967	1971
Prinsengracht 648	1967	1971
Prinsengracht 754 (Pastorie De Duif)	1995	2002
Prinsengracht 756 (Kerk De Duif)	1995	2002
Prinsengracht 1075	1963	1982/2015
Prinsenstraat 18	1971	1973

Professor Tulpstraat 14	2002	2005
Professor Tulpstraat 16-18-20	2002	2005
Professor Tulpstraat 22-24-26-28	2002	2005

## R

Raamdwarstraat 9-11 / Leidsegracht 106	1995	1999
Raamsteeg 6	2010	2012
Rapenburg 93	2014	2019
Recht Boomssloot 5-7	2021	
Reestraat 5	1980	1982
Reestraat 7	1975	1982
Reestraat 15	1972	1977
Reestraat 17	1972	1977
Reguliersgracht 2 / Herengracht 532	2009	2012
Reguliersgracht 11-13	1977	1982
Reguliersgracht 19	1959	1961
Reguliersgracht 63	1974	2003
Reguliersgracht 65-67	1974	1990
Reguliersgracht 70 / Kerkstraat 328	1971	2000
Reguliersgracht 95	1988	2007
Rietlandpark 371-401	2018	2018
Ringdijk 57	2021	
Runstraat 4	1988	2009
Runstraat 29	1966	1997
Rusland 3-5 / Oudezijds Achterburgwal 199	1999	2002
Rusland 10-12	1999	2003
Rusland 27	1999	2002
Ruysdaelkade 2-4 (Rioolgemaal F)	1994	1996/2000

## S

Sarphatistraat 500 (Muiderpoort)	2019	
Servetsteeg 11 / Oudezijds Voorburgwal 224-226	1996	1997
Singel 1 / Stromarkt 4	1975	2005
Singel 135	1957	2009
Singel 157	1969	1983
Singel 159	1969	1983
Singel 346	1963	2001
Singel 350 / Oude Spiegelstraat 1A	1968	1983
Singel 368	1976	1986
Singel 496	1958	1965
Sint Annenstraat 10	1994	1995
Sint Annenstraat 12	1994	1995
Sint Annenstraat 14	1994	1995
Sint Annenstraat 16	1994	1995
Sint Anthoniesbreestraat 69 / Sint Anthoniesluis 25 (Huis de Pinto)	1998	1975
Sint Jansstraat 24-42	1983	1992
Sint Jansstraat 44-46	1983	1992
Sint Nicolaasstraat 49	1978	1982
Sint Nicolaasstraat 51-57 (Blaeu Erf)	1978	1982
Sint Nicolaasstraat 59 (Blaeu Erf)	1978	1982
Sint Nicolaasstraat 63-75	1978	1982
Spinhuissteeg 1A / Dwars Spinhuissteeg 9-11-13	1984	1993
Spinhuissteeg 3 / Dwars Spinhuissteeg 7	1984	1993
Spinhuissteeg 5 / Dwars Spinhuissteeg 5	1984	1993
Spinhuissteeg 12	2014	2017
Spuistraat 61	2013	2014
Spuistraat 255A-255B	1978	1990
Stadhouderskade 125	2021	
Stadionplein 18	2006	2007

## T

Tollenstraat 60-61 / Bilderdijkkade 60-62 (De Hallen)	2013	2014
Tuinstraat 51	1985	1987
Tuinstraat 53-55	1985	1987
Tuinstraat 57	1985	1987
Tuinstraat 59-61	1985	1987
Tussen Kadijken 17-19-21	1982	1992
Tweede Goudsbloemdwarstraat 6	1981	1990
Tweede Goudsbloemdwarstraat 10	1981	1990
Tweede Weteringdwarstraat 5-7	1972	1975
Tweede Weteringdwarstraat 71-73	2004	2005
Tweede Wittenburgerdwarstraat 133 (Groenland)	2005	2005

## U

Utrechtsedwarstraat 106	2001	2003
Utrechtsstraat 135 / Utrechtsdwarstraat 71	1988	1991
Utrechtsstraat 141	1972	1975

## V

Valeriusplein 7-8	2012	2014
Van Ostadestraat 149 (Oranjekerk)	1998	2000
Vijzelgracht 1	1967	1971
Vijzelgracht 4-6-8 / Eerste Weteringdwarstraat 70	2010	2011
Vijzelgracht 39	1969	2001
Vijzelgracht 47	2000	2009
Vijzelgracht 63	2000	2003
Vondelpark 6B-6C (Meststallen)	2006	2005
Vondelstraat 41	2012	2013
Vondelstraat 120 (Vondelkerk)	1996	
Vondelstraat 140 (Hollandsche Manege)	2018	2021

## W

Warmoesstraat 15	2009	2008/2000/2004
Westerkade 24-25	2012	2013
Weteringstraat 1 / Prinsengracht 600	1974	1977
Weteringstraat 19	1961	1974
Wingerdweg 28-34	2002	2005
Wingerdweg 98	2010	2011
(Kinderdagverblijf Johanna Margaretha)		
Wittenburgergracht 197-199-201	1984	1987
Wittenburgergracht 205-207-209	1984	1987
Wolvenstraat 1A / Herengracht 300	1984	1987

## Z

Zamenhofstraat 28A	2005	2008
Zandhoek 13	1957	1959/1996
Zandhoek 14-15	1961	1978
Zeeburgerdijk 50-52-54 (Gemaal Zeeburg)	1997	1991
Zonneplein 29-30-30A (Zonnehuis)	2002	2005
Zuideinde 428-430 (in erfpacht)	2011	2013
Zwarte pad 30 (Akermolens)	2008	2010



**IN ERFPACHT UITGEGEVEN - IN AMSTERDAM**

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

**AALSMEERDERBRUG**

Aalsmeerderdijk 460 (Fort bij Aalsmeer)	2022	
---	------	--

**BENNEBROEK**

Schoollaan 72	2020	2022
---------------	------	------

**BEVERWIJK**

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

**BROEK IN WATERLAND**

Burg. P. Ph. Paulplantsoen 1-12	2020	2021
---------------------------------	------	------

**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	
Kinderhuisingel 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 (Baknesserkerk)	2009	2010
Wagenweg 242	2019	

**HAARLEMMERLIEDE**

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

**HEEMSKERK**

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

**HEEMSTEDEN**

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 Slotenweg)	2018	2018

**KOOG AAN DE ZAAAN**

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

**LANDSMEER**

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

**LEIDEN**

Hoge Morsweg 138	2019	2022
------------------	------	------

**MONNICKENDAM**

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

**NEDERHORST DEN BERG**

Slotlaan 4 (Kasteel Nederhorst)	2022	
---------------------------------	------	--

**NIEUW-VENNEP**

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

**OOSTHUIZEN**

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

**OUDEKERK AAN DE AMSTEL**

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

**RANSDORP**

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

**SCHELLINGWOUDE**

Noorder Idijk 109	2002	2017
Wijkergouw 6 (Schellingwouderkerk)	1998	2000

**SCHERMERHORN**

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

**SLOTEN**

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

**RIJSENHOUT**

Bennebroekenweg 10A	2021	
---------------------	------	--

**SPAARNDAM**

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

**UITGEEST**

Busch en Dam 13 (Fort aan den Ham)	2012	2017/2020
Lagedijk 22 (Fort bij Krommeniedijk)	2016	2017

**WEESP**

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

**WESTZAAAN**

J.J. Allanstraat 119-121	2020	2022
Zuideinde 233 (Zuidervermaning)	2018	2018

**ZAANDAM**

Westzanerdijk 150 (Fronik boerderij)	2019	2021
Westzijde 38	2016	
Westzijde 75 (Bullekerk)	2019	2020
Westzijde 173-179	2021	
Westzijde 185	2018	

**ZAANDIJK**

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

**ZANDVOORT**

Kerkstraat 38	2021	
---------------	------	--





# WERKGEBIED VAN STADSHERSTEL AMSTERDAM

## COLOFON

**JAARVERSLAG 2023**  
Stadsherstel Amsterdam N.V.

**CONCEPT, TEKST EN REDACTIE**  
Muriël Poels  
Stella van Heezik

**ONTWERP EN OPMAAK**  
Xander Richters

**ADRES**  
Amstelveld 10  
1017 JD Amsterdam  
Telefoon 020 5200060  
Internet [www.stadsherstel.nl](http://www.stadsherstel.nl)  
E-mail [info@stadsherstel.nl](mailto:info@stadsherstel.nl)







stadsherstel.nl