



JAARVERSLAG 2024



STADSHERSTEL
AMSTERDAM N.V.
JAARVERSLAG
2024



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 2024	50
Overige gegevens	86
Controleverklaring	88
Aandeelhouders	96
Pandenlijst	98
Werkgebied van Stadsherstel Amsterdam	106
Colofon	



*Gang Fort bij Aalsmeer
voor restauratie*
JAN AUKES



Tekening van Clemens Merkelbach van Enkhuizen van zijn tuinhuis Keizersgracht 374



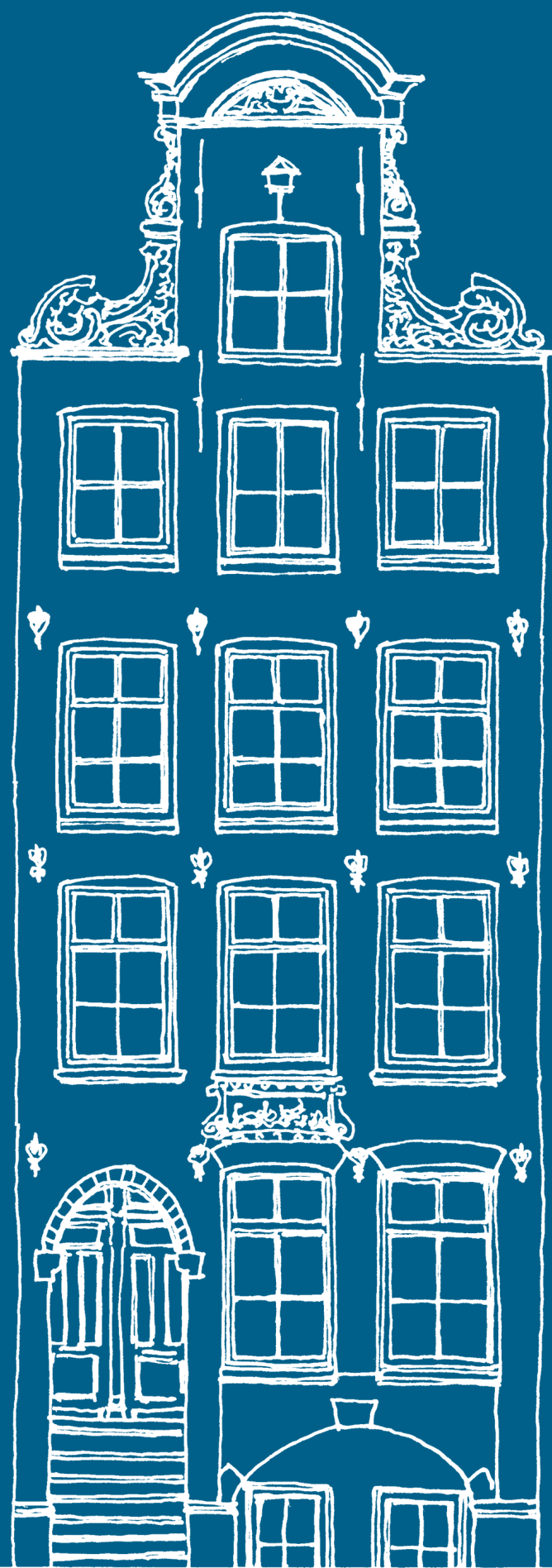
MISSIE

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 vijfduizend 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 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
E-mail info@stadsherstel.nl



Binnen Brouwerstraat 22



Ingebouwde strijkplank in de Rietveldwoning aan het Kenaupark 6
AART JAN VAN MOSSEL

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

AAN DE AANDEELHOUDERS

Hierbij bieden wij u de door de directie opgestelde jaarrekening en bestuursverslag van Stadsherstel Amsterdam N.V. over het jaar 2024 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 9 april 2025 besproken. De Raad heeft tijdens de vergadering de auditcommissie gemachtigd om in overleg met de accountant de jaarrekening definitief te maken. De jaarrekening is op 15 mei 2025 goedgekeurd. De jaarrekening gaat vergezeld van een controleverklaring als bedoeld in artikel 22 van de statuten.

In het bestuursverslag en de jaarrekening wordt melding gemaakt van de 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 lijkt zich in 2025 te verbeteren. Het is echter door de gespannen geopolitieke situatie op dit moment niet goed mogelijk om een voorspelling te doen over de ontwikkeling van de inflatie en van de rente. Een onzekere geopolitieke situatie, in combinatie met hoge rente, kan gevolgen hebben voor de waarde van de vastgoedportefeuille. Een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille 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 verslagjaar meerjaren financiële scenario's op en ontwikkelt, in samenspraak met de raad, maatregelen om deze negatieve effecten te mitigeren. Een voorbeeld van deze maatregelen is een verkoopprogramma van panden zonder monumentale status. De RvC vindt het van belang dat Stadsherstel als gevolg van deze maatregelen financiële handelingsruimte cre-

eert en daarmee haar missie zo goed mogelijk kan blijven vervullen.

Wij stellen u voor om:

- ▶ de jaarrekening 2024 vast te stellen en kwijting te verlenen aan de directie voor het gevoerde bestuur en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- ▶ in overeenstemming met het door de directie in haar verslag daartoe gedane voorstel 5% dividend over het verslagjaar 2024 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 2024 heeft de Raad van Commissarissen viermaal vergaderd volgens een vooraf vastgesteld schema. De vergaderingen werden, enkele uitzonderingen daargelaten, bijgewoond door alle leden van de Raad. In de vergaderingen van de Raad kwamen onder andere de gevolgen van de geopolitieke situatie alsmede de gevolgen daarvan voor de bedrijfsvoering van Stadsherstel, financiële scenario's, het aankoop-, restauratie- en onderhoudsbeleid, het beleidsplan 2025 – 2028, de meerjarenbegroting, de jaarstukken, 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, buiten de vergaderingen, regelmatig met andere leden van de Raad. Daarnaast voerde de voorzitter in 2024 maandelijks overleg met de directie, vooral over de gevolgen van de geopolitieke situatie en de financiële scenario's, maar ook over de meerjarenstrategie, de liquiditeitspositie, de voortgang van de verduurzamingsoperatie, de leningenportefeuille, personeelszaken en de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad.

De auditcommissie besprak met de directie de jaarrekening, de halfjaarcijfers, de begroting,

het treasuryjaarplan, 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.

SAMENSTELLING EN (HER)BENOEMING

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

Volgens rooster treedt in 2025 af: mevrouw drs. J. Kiers. Na 2 termijnen van 4 jaar is zij niet herbenoembaar. Wij bedanken mevrouw Kiers voor haar betrokkenheid bij en enthousiasme voor het werk van Stadsherstel. Voor haar opvolging is, in overeenstemming met art 20 lid 3 van de statuten, een bindende voordracht opgemaakt:

ten behoeve van de opvolging van mevrouw J. Kiers.:
► mevrouw I.S. van ‘t Klooster

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 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 onafhanke-

lijk en kritisch opereren. De leden van de Raad verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap zonder bezoldiging. Geen der commissarissen heeft persoonlijk aandelen in de vennootschap. Dat geldt ook voor de directie. Het vaste salaris van de directeur is in 2024, 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 2024 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.

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

Amsterdam, 15 mei 2025

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	2028
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., lid van de Raad van Toezicht Nationale Opera en Ballet en was zij in het verslagjaar voorzitter van de Raad van Toezicht van het Van Gogh Museum.

Mevrouw Kiers is directeur-bestuurder van het Amsterdam Museum. Daarnaast is zij lid van de Raad van Toezicht van Rijksmuseum Twenthe en De Museumfabriek, voorzitter van het Overleg Amsterdamse Culturele Instellingen (ACI), bestuurslid Stichting SAM (Samenwerkende Amsterdamse Musea), en bestuurslid van de Stichting Werkspoor Museum.

De heer Koetsier is notaris en partner bij Nauta-Dutilh 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 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	
mr. drs. W.F.J. Honig		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		

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

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

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

Bijna zeventig 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 gebouwd erfgoed, in al die jaren trouw gebleven. Niet alleen vervallen huizen worden gekocht, gerestaureerd en onderhouden, maar ook bijzondere, monumentale panden als kerken, forten, molens, 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.

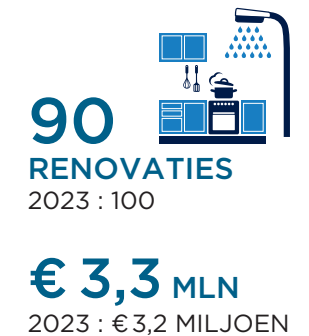
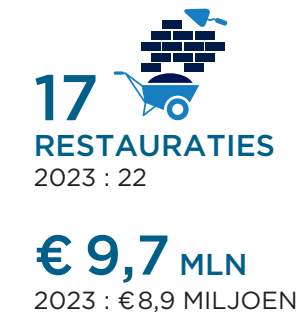
◀
*Klokkentoren van
De Pastorie in Diemen
voor restauratie*
XANDER RICHTERS



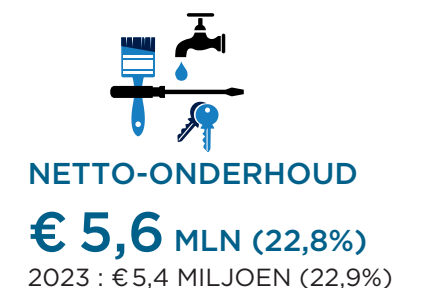
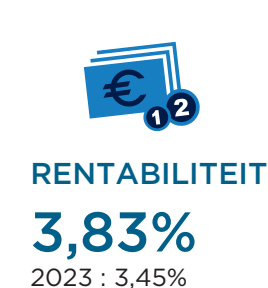
Gevonden tekening van soldaat met meisje en kind in het Fort bij Aalsmeer

2024 - STADSHERSTEL IN EEN OOGOPSLAG

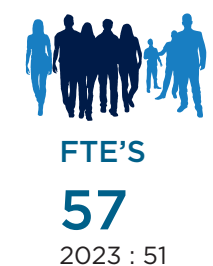
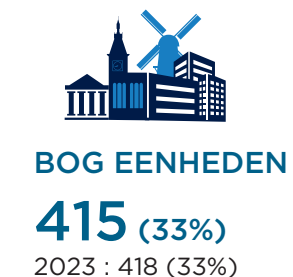
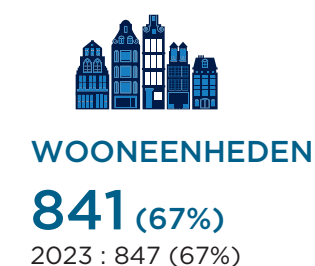
INVESTERINGEN



WINST & VERLIES



ORGANISATIE



BESTUURSVERSLAG

Fort bij Aalsmeer voor restauratie
JAN AUKES





Huis met de Beelden
voor restauratie
AART JAN VAN MOSSEL

BESTUURSVERSLAG

INLEIDING

In 2024 restaureerde Stadsherstel Amsterdam N.V. 17 panden. Daarmee kon invulling gegeven worden aan de missie van Stadsherstel: het bewaren van erfgoed voor volgende generaties. De restauratie van 6 panden werd in het verslagjaar afgerond, zoals de pastorie in Diemen. Een ander voorbeeld is Brouwersgracht 46 in Amsterdam. Van 11 monumenten/complexen loopt de restauratie over in 2025. Aanspreken de voorbeelden hiervan zijn Het Huis met de Beelden in Haarlem, kasteel De Nederhorst in Nederhorst den Berg en de Oosterkerk in Amsterdam. Naast de restauratie van panden investeert Stadsherstel aanzienlijk in onderhoud en verduurzaming.

Het lukte Stadsherstel, net als in het vorige verslagjaar, niet om in 2024 nieuwe restauratieobjecten te verwerven. Dat heeft enerzijds te maken met regelgeving van de overheid, anderzijds met economische omstandigheden. Door Stichting Stadsherstel Amsterdam werden in de afgelopen jaren wel panden verworven. Aangezien Stadsherstel Amsterdam N.V. het werkapparaat vormt voor de stichting, dragen

verwervingen in de stichting bij aan de werkvoorraad van de N.V.

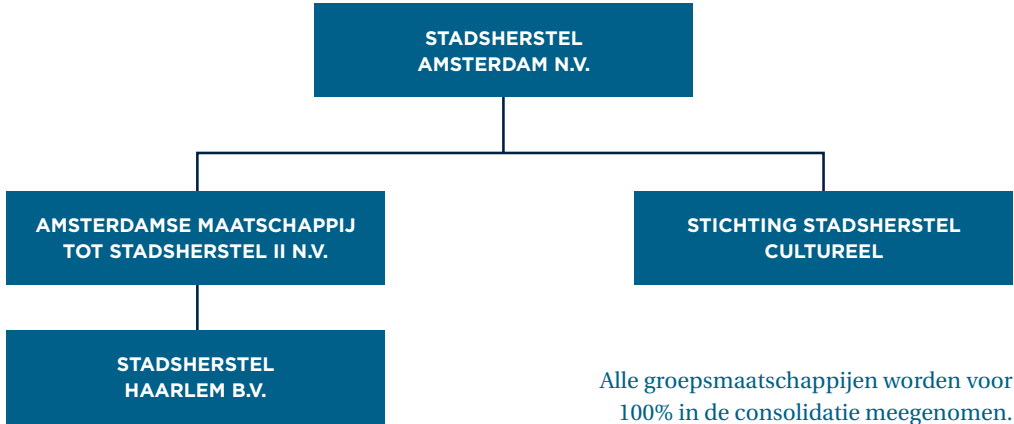
De hoge overdrachtsbelasting, het beperken van de renteaftrek van bankleningen, het reguleren van de middenhuur, het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem (WWS), het maximaliseren van huurstijgingen voor woningen in zowel de sociale als de vrije sector en de regelgeving voor woningdelen, maken restauratieprojecten onhaalbaar.

Daar komen economische ontwikkelingen bij als een hoge rentestand, hoge bouw- en onderhoudsprijzen en hoge marktprijzen voor koopwoningen.

De turbulente geopolitieke ontwikkelingen maken het niet goed mogelijk te voorspellen hoe de financiële vooruitzichten voor Stadsherstel Amsterdam zullen zijn. De kans is aanzienlijk dat het uitvoeren van de missie -het bewaren van erfgoed voor volgende generaties- door de verwerving van nieuwe restauratieprojecten onder druk blijft staan. Dit fenomeen doet zich niet alleen voor bij Stadsherstel Amsterdam maar geldt ook voor de andere organisaties voor monumentenbehoud in Nederland. Verderop in het bestuursverslag wordt hier verder op ingegaan.

GROEPSSTRUCTUUR STADSHERSTEL

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



Alle groepsmaatschappijen worden voor 100% in de consolidatie meegenomen.



Brouwersgracht 46
JAN REINIER VAN DER VLIET



Schilderen van de stoep van Brouwersgracht 46



Gerestaureerde kapverdieping Brouwersgracht 46

In 2022 werd de 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.

RESULTAATONTWIKKELING 2024

Het operationele resultaat over het jaar 2024 is tevredenstellend. Het netto bedrijfsresultaat is als gevolg van een stijging van de waarde van de vastgoedportefeuille positief. De winst- en verliesrekening laat een positief nettoresultaat van € 20,1 miljoen zien. Het operationele resultaat exclusief de waardeveranderingen van het vastgoed en eenmalige opbrengsten is € 4,7 miljoen positief. Een verbetering van € 0,4 miljoen ten opzichte van 2023. Dit resultaat is nog nooit zo hoog geweest. De waardeverandering van het vastgoed is € 11,9 miljoen positief. Deze is als volgt opgebouwd:

- € 12,1 miljoen marktwaardeontwikkeling op hoofdzakelijk bestaand residentieel vastgoed;
- € 1,5 miljoen terugname bijzondere waardevermindering;

- € 1,7 miljoen negatieve overige waardeverandering als gevolg van een dotatie aan de voorziening verlieslatende projecten.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Stadsherstel wil als financieel gezonde professionele organisatie voor monumentenbehoud maximale onderhouds- en verduurzamingsprestaties leveren. Op de middellange termijn loopt Stadsherstel tegen de grenzen van haar financiële mogelijkheden aan. Zonder vermindering van de Vpb/ATAD kan Stadsherstel geen invulling meer geven aan haar rol als monumentenredder. Dit betekent dat Stadsherstel de bedrijfsvoering en ambities voortdurend toetst aan de financiële continuïteit van de organisatie. Daarbij hanteert Stadsherstel de volgende uitgangspunten:

Stadsherstel is financieel gezond: hierbij worden de ratio's en grenswaarden gehanteerd zoals overeengekomen met de financiers van Stadsherstel en de eigen interne signaalwaarde op de dsr.

1. Debt Service Capacity Ratio (liquiditeit); maakt inzichtelijk of Stadsherstel voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen (DSCR minimaal 1,1).

2. Loan-to-value (vermogen); maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. (LTV: maximaal 50% op basis van marktwaarde.)

Stadsherstel stuurt op rendement: door middel van rendementseisen op investeringsprojecten (IRR en BAR).

Stadsherstel heeft een gezond operationeel resultaat: Stadsherstel past het duurzame prestatieproces toe, waarbij de huurinkomsten worden ingezet voor het onderhoud van het bestaande bezit en verkoopopbrengsten plus leningen voor het verwerven van nieuw bezit.

Stadsherstel kan tijdig bijsturen: Stadsherstel hanteert een strak monitoringssysteem waarbij kernindicatoren zoals de DSCR en LTV continu worden gevolgd. Hierdoor kunnen risico's vroegtijdig worden gesignaleerd en wordt bijsturen mogelijk nog vóórdat problemen zich daadwerkelijk voordoen. Daarnaast voert Stadsherstel jaarlijks scenarioanalyses uit, waarin verschillende economische en marktontwikkelingen worden doorgerekend. Deze analyses zijn een belangrijk fundament voor een wendbaar financieel beleid. Zo blijft

de organisatie weerbaar onder uiteenlopende omstandigheden.

INVESTERINGEN 2024

In het verslagjaar is voor een bedrag van € 9,7 miljoen geïnvesteerd via de afdeling planontwikkeling en restauratie. Daarnaast werd € 3,3 miljoen besteed aan renovaties en verduurzaming via de afdeling beheer en onderhoud.

GEREEDGEKOMEN RESTAURATIES

In 2024 werden de volgende gerestaureerde projecten opgeleverd:

- Brouwersgracht 46 in Amsterdam
- Hagestraat 6, 8, 10, 12 in Haarlem
- NACO-huisje in Amsterdam
- Hartveldseweg 24 in Diemen
- Fort Aalsmeerderdijk 460 in Aalsmeer
- Noordhollandschkanaaldijk 24 in Amsterdam

Voor de Waegh in Monnickendam, dat deels in gebruik is als horecagelegenheid, is in overleg met de zittende huurder besloten nu niet over te gaan tot een herontwikkeling van de overige



Tweede Weteringdwars-
straat 7 tijdens restauratie



Gevonden plafond
tijdens de restauratie
van Kloveniersburg 47



ruimten naar short-stay appartementen. Dit project is daarom afgevoerd van de lijst met restauratieprojecten.

Voor de Noordhollandschkanaaldijk 24 in Amsterdam is een koopovereenkomst getekend in 2024. De levering en verkoop vindt plaats in 2025.

RESTAURATIES IN UITVOERING

Aan het einde van het boekjaar waren de volgende 11 restauraties in uitvoering en voorbereiding:

- Kromme Waal 13 in Amsterdam
- Tweede Weteringdwarsstraat 7 in Amsterdam
- Broekergouw 12 in Amsterdam
- Keizersgracht 374 in Amsterdam
- Wagenweg 242 in Haarlem
- Noorderstraat 15-17 in Amsterdam
- Eerste Laurierdwarsstraat 23 in Amsterdam
- Kleine Wittenburgerstraat 1 (Oosterkerk) in Amsterdam
- Dorpsweg 55 in Amsterdam
- Kloveniersburgwal 47 in Amsterdam
- Slotlaan 4 in Nederhorst den Berg

ONROERENDE ZAKEN: AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar werden geen panden verworven.

De volgende panden werden in 2024 verkocht:

- Stoombootweg 4 in Amsterdam
- Stoombootweg 17 in Amsterdam

Het betreft twee vrijstaande woonhuizen zonder monumentenstatus. De woningen aan de Stoombootweg werden ongerestaureerd ver-

kocht. Bij beide de panden zijn aan de kopers voorwaarden opgelegd, waardoor behoud van het casco en uiterlijk van de panden geborgd is.

ONDERHOUD EN VERBETERING IN 2024

Stadsherstel investeert elk jaar aanzienlijk in onderhoud. Daarmee behouden de monumenten de prachtige staat die ze na restauratie kregen. In het verslagjaar werd circa € 5,6 miljoen aan onderhoud uitgegeven, inclusief de ontvangen onderhoudssubsidie. Dat is ongeveer 22,8% van de vaste huurinkomsten. Aan buitenschil-derwerk werd € 1,1 miljoen uitgegeven en aan geveltimmerwerk € 0,7 miljoen.

In 2024 werd bij 68 panden het schilderwerk en houtrotherstel uitgevoerd, 12 trappenhuizen werden geschilderd en 28 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 € 1,1 miljoen uitgegeven aan verduurzaming bij 51 VHE's. Deze uitgaven worden verwerkt in de kostprijs van het actief.

Bij diverse bedrijfspanden en trappenhuizen werden in 2024 de armaturen vervangen door ledverlichting.

In het verslagjaar werden de volgende wonin-gen/panden die grootschalig aangepakt zijn opgeleverd:

- Bethaniënstraat 14 B in Amsterdam
- Binnen Brouwersstraat 22 D in Amsterdam
- Egelantiersgracht 13 H in Amsterdam
- Herenmarkt 9 B in Amsterdam
- Herenmarkt 9 C in Amsterdam
- Kenaupark 6-8 in Haarlem
- Kerkstraat 398 B in Amsterdam
- Kloveniersburgwal 40-1 in Amsterdam
- Korsjespoortsteeg 5 A in Amsterdam



Houtrot bij Huis met de Beelden

- Korte Prinsengracht 9-3 in Amsterdam
- Nieuwe Nieuwstraat 27 B in Amsterdam
- Oudezijds Achterburgwal 195 C in Amsterdam
- Spinhuissteeg 3 A in Amsterdam
- Tweede Weteringdwarsstraat 71 D in Amsterdam

ASBESTSANERING

Voor Stadsherstel is een gezonde leef- en woon-omgeving 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 te beperken. Het verwerken van asbest is sinds 1994 verboden in Nederland. Daarom zijn alle panden die voor 1994 grootschalig zijn geres-taureerd op aanwezigheid van asbest geïnven-tariseerd. De inventarisaties zijn uitgevoerd door een gespecialiseerd en gecertificeerd bedrijf. Veruit het merendeel van het aangetrof-fen 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 2024 bedroegen de kosten voor het inventa-riseren en saneren van asbestbronnen inclusief het herstellen van de gevolgschade € 37k. De inmiddels aangepaste reservering voor asbestsanering gaat uit van sanering van alle aangetroffen asbest tijdens de inventari-saties, met uitzondering van vier panden. De sanering van deze vier panden is in verband met de complexiteit van de sanering of bijvoor-beeld de hoge leeftijd van de zittende huurder uitgesteld. De totale resterende reservering voor asbest betreft per 31 december 2024 nog € 1,7 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 inven-tariseren en saneren worden meegenomen in de aankoop- en restauratiekosten. In de jaar-rekening worden deze kosten verantwoord onder de post 'bestede restauratiekosten'. Ook in 2024 is bij mutatie en ingrijpende bouwwerkzaamheden aanvullend asbest aangetroffen. Deze bronnen zijn aanvankelijk niet opgemerkt bij de initiële visuele (type A) inventarisaties.



Show van Eonarium in Oosterkerk
MICHAEL HAUSCHILDT

VERHUUR EN JURIDISCHE ZAKEN

HUURMARKT

In 2024 zijn ingrijpende overheidsmaatregelen ingevoerd met het doel om de woningmarkt te stabiliseren. De belangrijkste maatregel is de per 1 juli 2024 in werking getreden Wet betaal-bare huur (Wbh), waarmee wordt gepoogd huurwoningen betaalbaarder te maken door de huurprijzen meer te reguleren. De Wbh heeft een nieuw gereguleerd segment voor zelfstandige woonruimte geïntroduceerd: het middensegment. Hiermee zijn er sinds 1 juli 2024 drie huursegmenten: het laagsegment (maximaal 143 WWS-punten met een maximale huurprijs van € 880,-), het middensegment (maximaal 186 WWS-punten met een maximale huurprijs van € 1.158,-) en het hoogsegment oftewel de vrije of geliberaliseerde huursector (vanaf 187 WWS-punten met een huurprijs vanaf € 1.158,-).

Een flink gedeelte van de voorheen geliberali-seerde huursector valt sinds 1 juli 2024 onder het bereik van het woningwaarderingssstelsel (WWS). Bepalend is de hoogte van de aanvangs-huurprijs (zonder eventuele huurprijsopslagen zoals de 35% opslag voor rijksmonumenten). In combinatie met de in 2022 ingevoerde WOZ-

cap blijven diverse voormalige vrije sector-wo-ningen op 186 WWS-punten hangen. Ze blijven daardoor in het middensegment, waarvoor de maximale huurprijs van € 1.158,- (vanaf 1-1-2025 verhoogd tot € 1.185,-) geldt.

Deze overheidsmaatregelen om de woning-markt te stabiliseren pakken averechts uit. In de praktijk is te zien dat het aanbod in de midden-huur tot € 1.158,- in rap tempo afneemt. Zo was het aanbod bij NVM-makelaars in het vierde kwartaal van 2024 6,7 procent lager dan in het derde kwartaal, 34 procent lager ten opzichte van een jaar eerder en zelfs met 51 procent ge-reduceerd ten opzichte van het laatste kwartaal van 2022 (Vastgoedjournaal, 23 januari 2025). Dit komt doordat steeds meer particuliere verhuurders ervoor kiezen om hun vrijgekomen huurwoningen te verkopen in plaats van weer te verhuren.

In de vrije sector (boven € 1.158,-), waarop deze maatregelen niet van toepassing zijn, neemt de huurprijsstijging als gevolg van de extra vraag juist flink toe (NVM en Vastgoed Belang). Volgens de kwartaalcijfers van woningplatform Pararius steeg de vierkantemeterprijs van een vrije sector-huurwoning in het centrum van Amsterdam met 6,1 procent ten opzichte van een jaar geleden. Nieuwe huurders betaalden in



De Pastorie in Diemen na de restauratie
DEPASTORIE FOTOSTUDIO



De Pastorie in Diemen tijdens de restauratie
DEPASTORIE FOTOSTUDIO

het tweede kwartaal van 2024 gemiddeld € 30,83 per vierkante meter per maand. Hierbij moet wel worden aangetekend dat dit huur-niveau het gemiddelde is van huurprijzen die voor verschillende oplevervormen gelden. De vierkantemeterprijs van woningen die gemeubileerd of gestoffeerd worden verhuurd, ligt een stuk hoger dan die van woningen die kaal worden verhuurd, zoals bij Stadsherstel gebruikelijk is.

De vraag naar kantoorruimte concentreert zich steeds meer op een specifiek deel van de markt. Kwalitatief hoogwaardige kantoor-ruimten, vooral met een goed energielabel, worden snel verhuurd. Vooral kantoren in de grote steden en op stationslocaties zijn populair. Op de meeste andere kantoorlocaties stagneert de vraag en staan veel kantoren langer te huur of te koop. Hoewel huurprijzen over het algemeen stabiel blijven, nemen de incentives iets toe. Turn-key kantoorruimten zijn aantrekkelijker dan kantoren die nog flink aangepast en ingericht moeten worden. Minder duurzame kantoren of kantoren op secundaire locaties blijven vaak langer beschikbaar, en bij dit soort ruimtes dalen de huurprijzen. De vraag naar duurzame kantoren is een van de belangrijkste trends, bedrijven kiezen steeds vaker voor duurzame panden om hun ESG-doelen te behalen. Aan de andere kant is de verhuurba-

re oppervlakte van kantoren met de allerlaagste labels (D, E, F, G) met 67 procent afgenomen tot slechts 2 procent van het totale aanbod. Voor de verhuur zijn deze panden bijna niet meer in trek (NVM kwartaalrapportage Q3 2024).

De winkelleegstand is in Amsterdam ten opzichte van voorgaande jaren gedaald tot 4 procent leegstaande panden en 4 procent leegstaande winkelvloeroppervlakte in 2024. De leegstand blijft beperkt doordat een deel van de voormalige winkelruimte een andere functie heeft gekregen. De winkelmarkt bleef in 2024 afwachtend, maar ook redelijk stabiel qua opname. De huurprijzen staan nog altijd enigszins onder druk, het grootste deel van de winkelruimten wordt verhuurd voor een huurprijs die lager ligt dan in het vorige huurcontract. Daarnaast worden veel contracten gesloten met huurkortingen of break opties (NVM kwartaalrapportage Q3 2024).

Voor 2025 is de verwachting dat de verhuurbaarheid van de woningen en bedrijfsruimtes van Stadsherstel over het algemeen goed blijft, maar de al langer bestaande tendens dat zoekers naar een woning, kantoor- of winkelruimte met name zoeken naar panden met een goed energielabel (A of hoger), zet zich door. Huurprijzen voor kantoren met B- en C-labels

houden geen stand. Verduurzaming van de panden van Stadsherstel was al een speerpunt en het belang van verduurzaming wordt alleen maar groter, ook om te voorkomen dat Stadsherstel zichzelf niet uit de markt priist.

VERHUUR VAN WONINGEN

Stadsherstel had per 31 december 2024 785 woningen in exploitatie. Inclusief de panden in restauratie bedroeg het aantal woningen 841. De mutatiegraad is in het verslagjaar afgenomen naar ruim 9,8 procent van 13,7 procent in het vorige verslagjaar (77 mutaties op 785 woningen). Om het aanbod van beschikbare woningen te verdelen hanteert Stadsherstel sinds jaar en dag een wachtlijst. Na de openstelling van de wachtlijst in september 2022 voor nieuwe inschrijvingen staan per eind 2024 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 de 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 2024 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 blijft onverminderd hoog. Oorzaken hiervoor zijn onder andere dat er steeds vaker vergunningen voor verbou-wingswerkzaamheden aangevraagd moeten worden en ook dat er meerdere offertes uitgebracht moeten worden voordat een klus 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 2024 voor woningen in de vrije sector bedroeg het afgelopen jaar volgens de contractuele bepalingen 3,1 procent. De huurprijzen van woningen in de sociale sector werden per 1 juli 2024 conform het huurprijsbeleid van de overheid verhoogd met 5,8 procent.

Sinds per 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur (Wbh) van kracht is, kan Stadsherstel veel woningen niet meer in de vrije sector verhuren. Vooral de werking van de WOZ-cap maakt het vaak moeilijk, zo niet onmogelijk, om woningen in de vrije sector te krijgen. Bij de woningen



Groenmarkt bij 't Zonnehuis
NAOMI DRESCHER

tot circa 60 m² komt Stadsherstel met een energielabel C of hoger toch nog in de meeste gevallen op een huurprijs uit die in lijn ligt met de marktprijzen, maar bij woningen tussen circa 60 en 70 m² is de uitkomst met een B- of een C-label vaak zo'n € 100,- tot € 200,- per maand lager dan de marktprijs. Een A-label lijkt in veel gevallen niet haalbaar te zijn, zeker waar het rijksmonumenten betreft. Stadsherstel heeft zich lange tijd niet serieus beziggehouden met energielabels, omdat deze voor monumenten niet verplicht zijn. Om de schade van de Wbh te beperken, is het nu van groot belang om voor alle woningen bij mutatie een energielabel te hebben, inclusief een advies om een mogelijke labelsprong te maken.

VERHUUR VAN BEDRIJFSRUIMTEN

Stadsherstel had per 31 december 2024 415 bedrijfsruimten in exploitatie. Inclusief de panden in restauratie bedroeg het aantal bedrijfsruimten 423. De mutatiegraad bedroeg in het verslagjaar circa 12,5 procent (52 mutaties op 435 bedrijfsruimten).

In het verslagjaar was er bij de bedrijfsruimtes alleen sprake van structurele leegstand in een van de ruimtes in de zogenoemde batterij aan de Geniedijk aan de Rijnlanderweg in Hoofddorp, die qua uitstraling en locatie niet erg courant is. Deze ruimte is na een eerdere periode van lange leegstand in 2022 en de eerste helft van 2023 verhuurd geweest, maar staat nu alweer anderhalf jaar leeg.

De huurprijzen voor bedrijfs- en kantoorruimten werden per 1 januari 2024 met 0,2 procent geïndexeerd, conform de contractuele mogelijkheid.

Bij de verhuur van bedrijfs- en kantoorruimte zoekt Stadsherstel zelf actief naar gegadigden. In sommige gevallen, met name bij de grotere kantoorruimtes, wordt de hulp van een makelaar ingeroepen. Bij de selectie van huurders voor horeca- en winkelruimte blijft Stadsherstel kritisch op de uitstraling en de beoogde doelgroep van de betreffende ondernemers. Zaken die zich alleen op toeristen richten en een laagwaardige uitstraling hebben, zijn niet van meerwaarde voor de stad en zullen daarom niet snel in aanmerking komen voor huur van een ruimte van Stadsherstel.

De vraag naar de bedrijfs- en kantoorruimtes van Stadsherstel in Amsterdam is al jaren onverminderd hoog en de verwachting is dat dit voorlopig niet zal veranderen. Voor de kantoorruimtes buiten Amsterdam is veel minder animo. Stadsherstel zal er steeds meer rekening mee moeten houden dat (potentiële) huurders een hogere prioriteit geven aan kantoorruimte met een gunstig energieverbruik. Duurzame, energiezuinige gebouwen worden de norm, terwijl verouderde kantoren op minder aantrekkelijke plekken hun waarde zien dalen (Vastgoedjournaal 11-2-2025). Het belang van verduurzaming van de panden van Stadsherstel blijft dan ook onverminderd groot.

VERHUUR VAN BIJZONDERE LOCATIES

De omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties is in 2024 licht gegroeid tot € 2,25 miljoen, de hoogste omzet van de afdeling tot nu toe, ondanks het wegvallen van huurinkomsten uit museumwerf 't Kromhout. Mede dankzij een grote groei in culturele verhuringen, viel de omzetverhouding 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. De afdeling Verhuur Bijzondere Locaties sloot aan bij de events die de stad in haar greep houden, zoals ADE, Pride, Spirit of Amsterdam en natuurlijk vanaf oktober 2024 alle 750 jaar-activiteiten. Een trend is laagdrempelige cultuur voor een breed publiek, zoals de lichtshow Eonarium

in de Oosterkerk, Candlelight-concerten in de Posthoornkerk en de tentoonstelling 'Masters of Today', die in de zomer in De Duif te zien was.

In 2024 programmeerde Stadsherstel series, zoals familievoorstellingen in 't Zonnehuis en experimentele klassieke muziek tijdens de Sit-Fast-concerten in de Amstelkerk. Het populaire Oliebollenconcert werd uitgebreid met meer concerten gedurende het jaar onder de noemer 'De Klassieke Duif', met als hoogtepunt een concert in samenwerking met dansers van Het Nationale Ballet in oktober. Langdurige samenwerkingen zijn gecontinueerd, waaronder de Paradiso-concerten in De Duif, Vondelkerk en 't Zonnehuis, de concerten van het Erard Ensemble, Vrienden van de Kamermuziek, Kamermuziek in De Hoop en niet-westerse muziek van Old Roots New Routes in de Amstelkerk en De Duif.

Beurzen, markten, modeshows en de steeds populairder wordende yoga-events heeft Stadsherstel ook kunnen voorzien van geschikte monumentale locaties, van wijnproeverijen in het Seinwezen tot ademconcerten in 't Zonnehuis. Een belangrijke pijler in de programmering van het verslagjaar was talentontwikkeling, met evenementen van de Young Pianist Foundation, het Conservatorium van Amsterdam, Klassiek op het Amstelveld en de Jonge Strijders en Blazers. In alle bijzondere locaties van Stadsherstel vonden in 2024 (kerst)diners, recepties en andere zakelijke evenementen, zoals conferenties en gala's, 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 en de Winterlezingen in samenwerking met Mee in Mokum in de Vondelkerk. Ook vonden prijsuitreikingen plaats, bijvoorbeeld de uitreiking van de BNG Literatuurprijs in de Amstelkerk.

In 2024 heeft Stadsherstel wederom aanzienlijk geïnvesteerd in de outillage van de diverse locaties, zoals in een hoog kwalitatief geluidssysteem in het Zonnehuis, en nieuw geluid in de Posthoornkerk en het Rosenstock Huesy Huis.

De nettoresultaten van de afdeling Bijzondere Verhuur werden in het boekjaar 2024 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.

WAARDERING
VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 ruim € 581 miljoen. Per 31 december 2023 bedroeg deze € 550 miljoen.

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

WAARDERING PORTEFEUILLE PER 31.12.2024

Marktwaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie × € 1.000	Commercieel	Wonen	Totaal
31-12-2023	231.830	318.160	549.990
Marktwaardeontwikkeling	4.010	11.930	15.940
Nieuw in exploitatie	6.660	8.740	15.400
31-12-2024	242.500	338.830	581.330
Marktontwikkeling	1,73%	3,75%	2,90%



Het plafondstuk van het kasteel wordt gedemonteerd

In 2024 is een aantal ontwikkelingen en gebeurtenissen van invloed geweest op de marktwaar-deontwikkeling van het vastgoed.

- ▶ Rentedaling ingezet: De rente lijkt haar piek te hebben bereikt. De Europese Centrale Bank is begonnen met een geleidelijke renteverlaging, wat de financieringskosten drukt en de vastgoedwaarderingen ondersteunt.
- ▶ Sterke loonstijgingen: De aanhoudende stijging van de cao-lonen, in Q3 met 6,8% op jaarbasis, versterkt de koopkracht. Dit vertaalt zich in hogere consumentenbe-stedingen, wat indirect ook de vraag naar vastgoed stimuleert.
- ▶ Fiscale stimulans op komst: Tijdens Prins-jesdag is aangekondigd dat de overdrachts-belasting voor woningen per 1 januari 2026 wordt verlaagd van 10,4% naar 8%. Hoewel dit nog toekomstig beleid is, is deze wijzi-ning al meegenomen in de vastgoedwaarde-ringen.

De marktwaarde in verhuurde staat van het re-sidentieel vastgoed is gestegen met 3,75%. Deze stijging is in overeenstemming met de gemid-delde waardeontwikkeling voor Amsterdam op



Opzetten proefstukken voor de kleur van het houtwerk bij Kasteel Nederhorst



Demontage wijzer i.v.m. de restauratie

de waardepeildatum van 31 december 2024. Het positieve effect op het commerciële deel van de portefeuille is 1,73%.

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.

De totale marktwaardeontwikkeling van het bezit in exploitatie is € 15,9 miljoen positief. De in exploitatie genomen panden zorgen voor een toename van € 15,4 miljoen.

Panden in exploitatie genomen	Marktwaarde × € 1.000
Brouwersgracht 46 in Amsterdam	1.055
Hagestraat 6, 8, 10, 12 in Haarlem	10.060
Middendam 5-7 in Monnickendam	575
NACO-huisje in Amsterdam	1.095
Hartveldseweg 24 in Diemen	1.405
Fort Aalsmeerderdijk 460 in Aalsmeer	1.210
Totaal	15.400

IN RESTAURATIE

De panden in restauratie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaar-de om voorziene verliezen te kunnen nemen. Het betreft 11 panden waarvoor in 2024 nog restauratie-uitgaven worden gedaan. De boek-waarde van deze panden is € 14,1 miljoen en de kostprijs € 18,2 miljoen, resulterend in een bijzonder waardeverminderverslies van € 4,1 miljoen.

Het volledige vastgoed in exploitatie is voor het doel van de jaarrekening getaxeerd door Col-liers International. De waarderingen bestaan uit volledige taxaties, hertaxaties en updates en zijn afhankelijk van de fase in de taxatiecyclus zoals vermeld in het rekenmodel. In totaal zijn er 315 taxaties uitgevoerd in 2024.



Fort bij Aalsmeer
vanuit de lucht



Gevel Fort bij
Aalsmeer voor
restauratie
JAN AUKE

ONTWIKKELINGEN

GEOPOLITIEKE SITUATIE

Internationale conflicten en geopolitieke spanningen hebben in de afgelopen periode voor een aantal economische effecten gezorgd, die van invloed zijn op de bedrijfsvoering van Stadsherstel. De inflatie over 2024 was 3,2%. Om de inflatie te beteugelen verhoogde de Europese Centrale Bank de afgelopen jaren stapsgewijs de rente en steeg ook de rente op bankleningen. Dat maakte het moeilijker voor Stadsherstel om restauratieobjecten aan te kopen. Inmiddels is de rente een aantal malen door de ECB verlaagd en daalde daarmee ook de rente op bankleningen. Als gevolg van de oorlogen stegen 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. De gevolgen van het opleggen van invoerheffingen door de VS aan een groot aantal landen, laten zich niet goed inschatten. Gevreesd wordt voor een wereldwijde recessie. Hoe die zou uitwerken voor het werk van Stadsherstel valt op dit moment niet te voorspellen.

OVERHEIDSMAATREGELEN

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 2024 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 geregleerde 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 wordt de jaarlijkse huurverhoging per juli voor alle woningen, dus ook die in de vrije sector, door de overheid gemaximeerd op een percentage dat ver onder de stijging van de bouw-/onderhoudsprijzen ligt.

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 door de gemeente aangekondigde versoepeling van de regelgeving niet doorgaan.

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, herbestemming en zorgvuldig beheer. De aankoop van restauratieprojecten en de restauratie daarvan 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 over 2022 en 2023, die voor sommige panden een bijzondere waardevermindering met zich meebracht, heeft ervoor gezorgd dat de overige reserve in flink tempo is gedaald. In het verslagjaar is er sprake van een waardestijging, die zorgt voor een stijging van de overige reserve. Het is moeilijk in te schatten of deze stijgende trend zich in de komende jaren voortzet. Daarnaast is er een positief effect op de overige reserve door de verkoop van panden.

In de afgelopen jaren 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. Er is besloten tot verkoop van bezit met een lage of geen monumentale waarde. Daarnaast wordt overwogen om aandelen uit te geven met een gematigd dividend aan particulieren die het werk van Stadsherstel een warm hart toedragen.



Antiekmarkt in de Posthoornkerk
GERRIT ALINK

PROFESSIONELE ORGANISATIE VOOR MONUMENTENBEHOUD

Stadsherstel is een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). De aanwijzing heeft plaatsgevonden op grond van de doelstelling, de kwaliteit van de restauraties, de financiële stabiliteit en de staat van onderhoud van het bezit van Stadsherstel. De status vormt een erkenning voor het werk van Stadsherstel en biedt voordelen bij het aanvragen van (onderhouds)subsidies, het 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 goed 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. Een bezoek van de Inspectie Erfgoed in het verslagjaar bracht aan het licht dat er op

het gebied van onderhoud aan monumenten verbeterpunten zijn. Deze zijn inmiddels in de daarvoor geldende procedures vastgelegd.

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.

STICHTING STADSSHERSTEL AMSTERDAM

In 2022 is Stichting Stadsherstel Amsterdam opgericht voor het behoud van monumenten die alleen met behulp van donaties, fondsen en schenkingen gerestaureerd en onderhouden kunnen worden. Stadsherstel Amsterdam N.V. levert het werkapparaat voor de stichting. Daarmee blijft de kennis en het vakmanschap binnen de afdeling Planontwikkeling & Restauratie behouden.

Stichting Stadsherstel heeft sinds haar oprichting 3 panden geschonken gekregen. De Vereniging Vrienden van Stadsherstel droeg ongeveer € 200.000 per jaar bij aan het behoud van de panden van de stichting. Diverse personen hebben aangegeven de stichting opgenomen te hebben in hun testament.

Het ondersteunen voor meer dan 20% van een naamloze vennootschap is volgens de belas-



Aanbrengen nieuw zink op de dakkapel van De Pastorie in Diemen
DEPASTORIE FOTOSTUDIO

tingdienst in strijd met de regelgeving voor ANBI's. Het ondersteunen van een stichting is dat niet. 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. In de raad van toezicht van Stichting Stadsherstel Amsterdam hebben zitting: mr. W.M.N. Eggenkamp, J.A. Hulscher en drs. C.C. Ampt.

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 hal van De Pastorie in Diemen na restauratie
DEPASTORIE FOTOSTUDIO

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

De provincie Noord-Holland heeft ook een subsidieregeling voor de restauratie van rijksmonumenten, waarbij publiekstoegankelijkheid van het betreffende monument een voorwaarde is. In 2024 werd € 0,23 miljoen toegekend voor de restauratie van de Oosterkerk; € 0,5 miljoen voor de restauratie van kasteel De Nederhorst en € 0,37 miljoen voor de restauratie van de pastorie aan de Harteveldseweg 24 in Diemen. Voor alle restauratiewerkzaamheden aan rijksmonumenten vraagt Stadsherstel via het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) laagrentende leningen aan, net als voor het verduurzamen van rijksmonumenten. Naast de onderhoudssubsidies voor rijksmonumenten zijn er ook regelingen voor provinciale monumenten, waaronder de forten die Stadsherstel bezit en -voor enkele gemeenten- ook voor gemeentelijke monumenten. Ook is er een speciale regeling voor windmolens. Stadsherstel doet hier zoveel als mogelijk een beroep op. Voor het verduurzamen van alle panden zijn diverse subsidieregelingen van toepassing, hiervan maakt Stadsherstel actief gebruik. Ook gaf de ING hiervoor korting op het tarief voor bankleningen.



Binnen in de klokkentoren van De Pastorie in Diemen
DEPASTORIE FOTOSTUDIO



Badkamer van De Pastorie in Diemen tijdens restauratie
DEPASTORIE FOTOSTUDIO



Kleurenonderzoek in De Pastorie van Diemen
DEPASTORIE FOTOSTUDIO

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 voortkomen uit onder meer de auditrapporten en aanbevelingen van de accountant. In dit kader

is er vanuit deze afdeling in 2024 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 grondstof-

fen, heeft een effect op de financiële, energie- en huizenmarkt. Voor Stadsherstel betekent dit 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 alsmear stijgende belastingdruk door de renteaftrekbeperking 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 2024 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. Op 16 december 2024 is met Norddeutsche Landesbank overeenstemming bereikt over een lening van € 20 miljoen. De lening heeft een looptijd van acht jaar en zal gedurende de komende twee jaar in vier keer worden opgenomen. Op balansdatum is € 5 miljoen opgenomen.

De looptijd van deze lening is acht jaar gerekend vanaf het moment dat de lening wordt opgenomen. Deze spreiding heeft tot doel om het renterisico te beheersen en de effecten op de operationele kasstromen te beperken.

Met het NRF is in 2021 voor € 12 miljoen aan nieuwe leningsovereenkomsten aangegaan, waarvan in 2024 nog € 1,7 miljoen is opgenomen. De volledige faciliteit is daarmee opgenomen.

Inclusief de beschikbare rekeningcourantfaciliteit heeft Stadsherstel op 31 december 2024 € 34,5 miljoen beschikbaar.

De kostenvoet op het lang vreemd vermogen is door bovenstaande acties in het verslagjaar iets opgelopen: van 2,47% naar 2,51%.



Restauratie directeurskamer van het NACO-huisje
HANNIE DE KEIJZER

Open Huis NACO-huisje tijdens Amsterdam 750 jaar en het Amsterdam Light Festival

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 is 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 2024 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 2025 wordt hier dan ook onverminderd op ingezet.

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 2024 invulling gegeven aan de IT-security.

- ▶ Bewustzijn: Ook in 2024 is op het gebied van informatiebeveiliging en privacy een verplichte e-learning module aangeschaft om de bewustwording te vergroten. Deze wordt wekelijks aan de medewerkers aangeboden, met waar nodig geactualiseerde onderwerpen.
- ▶ Disaster recovery test: in het najaar van 2024 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-upstrategie heeft, duurt het herstellen van de data ongeveer dertien uur. Medewerkers zouden dus afhankelijk van de beschikbaarheid van de benodigde hardware en locatie, binnen een dag weer (thuis) kunnen werken. In 2026 wordt een nieuwe disaster recovery test uitgevoerd.

- ▶ Penetratietest: in de zomer van 2024 heeft Stadsherstel een extern bureau gevraagd een ransomware-kwetsbaarheidsanalyse uit te voeren, en om naar aanleiding daarvan aanbevelingen te doen. Deze worden door de IT-dienstverlener en coördinator ICT van Stadsherstel opgevolgd.
- ▶ ICT-agenda: de ICT-agenda wordt periodiek besproken en op basis van prioritering worden de werkzaamheden opgepakt.



Uitgepeld monument Kloveniersburgwal 47

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 privacy-beleid en de privacyverklaring aangepast en zijn er verwerkingsovereenkomsten gesloten met bedrijven en instellingen die persoonsgegevens in opdracht van Stadsherstel verwerken.

INTERNE ORGANISATIE

MEDEWERKERS

Gedurende 2024 stonden 71 medewerkers op de loonlijst. Het aantal FTE op basis van SV-dagen was 57 (2023: 52). Hiervan waren 44 vrouw en 27 man. 7 medewerkers hadden een contract voor bepaalde tijd. Naast de vaste medewerkers waren er 15 mensen werkzaam als freelancer of vrijwilliger voor Stadsherstel.

Het afgelopen jaar heeft Stadsherstel naast bovengenoemd aantal medewerkers op de payroll ook 7 stagiaires kunnen verwelkomen. Het betrof 3 stagiaires HBO Bouwkunde, 2 stagiaires Communicatie (HBO en universitair), 1 HBO-stagiair HR en 1 MBO-stagiair Facilitair Leidinggevende.

Stadsherstel heeft zich in 2024 aangesloten bij het Amsterdams Stagepact MBO. Het stagepact heeft als doel elke MBO-student te voorzien van een passende stage, kwalitatieve begeleiding en eerlijke vergoeding. In de aanloop naar deelname is het stagebeleid van Stadsherstel onder de loep genomen en geactualiseerd, waarbij onder meer de stagevergoedingen voor alle studenten gelijk zijn getrokken.

In 2024 is wederom veel aandacht uitgegaan naar het boeien en binden van medewerkers. Om de personeelscapaciteit op peil te houden, zijn een aantal nieuwe medewerkers geworven, soms ter vervanging maar ook door uitbreiding van de werkzaamheden. Bij de werving en selectie hanteert Stadsherstel een beleid voor diversiteit en inclusie. Ook stond het meten van de medewerkerste-vredenheid hoog op de agenda. De meting is afgenomen en teruggekoppeld met een positieve score van 7,7 en presentatie aan het personeel. De meting gaf nuttige informatie waarop zo mogelijk actie is ondernomen.

Verder is het beloningsgebouw geëvalueerd en zijn functies (opnieuw) gegradeerd, heeft verdere ontwikkeling en toepassing van de AO/IC plaatsgevonden, zijn de ontwikkelingen omtrent de wet WDBA nauwlettend gevolgd en waar mogelijk vertaald naar Stadsherstel, is individuele en collectieve coaching gerealiseerd en aandacht uitgegaan naar cybersecurity.

Het jaarlijkse personeelsuitje bracht de medewerkers naar Antwerpen. Tijdens dit uitje vond tevens de viering van een 25-jarig jubileum plaats. Ook waren er diverse formele en informele personeelsbijeenkomsten op de werkvloer of op projectlocaties van Stadsherstel ter behoud van een positief werkklimaat en ter bevordering van de onderlinge verbondenheid, waaronder een gezamenlijke kerstviering in de mooie Stadsherstel-locatie de Pastorie te Diemen.

De OR bestond in het verslagjaar uit mevrouw Van der Voort en de heren Benschop en Van Dorp.

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 68 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.

Gevonden goot tijdens
het funderingsherstel van
Kloveniersburgwal 47





Modeshow van Claes Iversen in Kloveniersburgwal 47
AMANDA DROST PHOTOGRAPHY

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. In totaal is 30% van de portefeuille nu wat betreft de isolatie verduurzaamd. De totaal benodigde investering in verduurzaming van de rest van de portefeuille van Stadsherstel wordt geraamd op € 51 miljoen prijspeil 2025. Dat bedrag is inclusief het vervangen van de cv-ketels door duurzame warmtebronnen, waarbij bijna € 23 miljoen nodig is voor het isoleren en € 28 miljoen voor het vervangen van cv-ketels door andere warmtebronnen. Stadsherstel richt zich eerst op het isoleren van het bezit en zal vanaf 2040 het accent verplaatsen naar het vervangen van



de cv ketels. Op die manier verlaagt Stadsherstel nu direct al de CO2-uitstoot van haar bezit, en kan het nog profiteren van technologische ontwikkelingen bij de vervangende warmtebronnen. Door pas later de warmtebronnen te vervangen, liggen de kosten in de jaren 2040-2049 gemiddeld op € 3,4 miljoen per jaar, terwijl de uitgaven tot 2040 gemiddeld op € 1 miljoen per jaar uitkomen.

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-vennootschapsbelastingplichtige instellingen en overheidsorganen. Daarnaast zijn lang niet alle werkzaamheden subsidiabel.

Voor de vervanging van de cv-ketels wordt wat betreft de duurzame verwarmingsbron aangesloten bij de gemeentelijke warmtetransitie-visies. Hierin leggen gemeenten vast welke vervangende bron voor een bepaalde wijk beschikbaar zal zijn. In de eerste visies, daterend uit 2020-2021, blijft in veel binnenste-

delijke gebieden een alternatief voor aardgas stromen door het bestaande gasnetwerk. Helaas is inmiddels duidelijk geworden dat dit niet erg realistisch is, er is simpelweg niet voldoende groen gas beschikbaar. Met name in Amsterdam moet nu voor veel bezit naar duurdere alternatieven worden gezocht, hetgeen in bovenstaande cijfers is verwerkt. In 2025 en 2026 zullen de warmtetransitie-visies worden geactualiseerd.

In gebieden waar dat mogelijk is, zal worden aangesloten op stadsverwarming of warmtenetten. De ontwikkeling daarvan is ook problematisch en verloopt veel minder snel dan gepland, zeker in Amsterdam. Op veel plekken wordt daarom onderzocht 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 Plantonwikkeling & 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 2024 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 Brouwersgracht 46 in Amsterdam uitgebreid geïsoleerd, voorzien van achterzetbeglazing en WTW-units. Dit resulteerde in A-labels voor beide woningen.

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 de huurders in bedrijfsverzamelgebouwen. Hoewel er wettelijk voor Stadsherstel geen noodzaak is om te rapporteren over de CO2-emissie, heeft Stadsherstel zich samen met andere vastgoeddeelnemingen van de gemeente Amsterdam gecommitteerd 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 STADSHERSTEL OVER DE AFGELOPEN JAREN In tonnen

	2024	2023	2022
Aardgas	260	254	243
Elektriciteit (groen)	0	0	0
Zakelijk vervoer	5	5	4

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 gierzwaluw 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.

Diner in
de Amstelkerk
GERRIT ALINK

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. Zoals hierboven aangegeven werden 7 stagairs opgeleid binnen het bedrijf. Daarnaast is het opleiden van leerlingen in de bouw 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
FONDSENWERVING

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.



De bloemenfiets staat elke week voor een Open Stadsherstel Monument

EXTERNE COMMUNICATIE

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

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 33.000 lezers. De Om de dag een monument nieuwsbrief, waarbij er steeds één monument uit de portefeuille wordt uitgelicht, ging naar 9.000 lezers. Daarnaast werd gecommuniceerd via de website, verschillende sociale mediakanalen en magazines. Stadsherstel organiseert ook veel activiteiten in verband met Amsterdam 750 jaar zoals: de tentoonstelling met bijbehorende wandeling 'Amsterdam Redders', de onli-

ne scheurkalender, waarin elke dag een weetje van de stad gekoppeld wordt aan een Stadsherstelmonument, en Open dagen in verschillende panden van Stadsherstel.

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, Haarlem en Nederhorst den Berg worden bezichtigd. Daarnaast werden twee keer per maand diverse kerken opengesteld voor publiek. Voor het vijfde jaar zijn de Surinaamse Maanden georganiseerd in de Amstelkerk. Dit is een benefiet-evenement voor behoud van Surinaams erfgoed. Bij de Vrienden van Stadsherstel was vorig jaar daarvoor al een fonds op naam opgericht 'Fonds Stadsherstel in Suriname', voor het ontvangen van donaties voor behoud van dat erfgoed.

FINANCIEEL RESULTAAT EN WINSTBESTEMMING

In het verslagjaar is een positief nettoresultaat van € 20,1 miljoen behaald. Het effect van de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is € 12 miljoen positief. Een bedrag van € 10,4 miljoen wordt aan de herwaarderingsreserve toegevoegd en € 6,6 miljoen wordt na dividenduitkering toegevoegd 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 2024

aandeelhouder en 1% dividend aan de houder van preferente aandelen. Per 31 december 2024 bedraagt de overige reserve € 12,0 miljoen. De solvabiliteit bedraagt aan het eind van 2024 69,1%.⁽¹⁾

VIJFJARENOVERZICHT In miljoenen

	2024	2023	2022	2021	2020
Huromzet	26,9	25,7	23,7	19,9	19,9
Nettowinst excl. herwaardering en eenmalige posten	4,7	4,4	4,3	4,1	3,7
Investerings incl. subsidies	12,8	11,1	12,8	19,8	19,8
Balanstotaal	606	592	617	636	581
Vastgoedbeleggingen	595	569	611	632	573
Herwaarderingsreserve	284	274	319	344	304
Overige reserves	12,0	5,4	12,0	13,6	12,1

KERNCIJFERS

	2024	2023	2022	2021	2020
Solvabiliteit ⁽¹⁾	69,1%	67,6%	74,0%	75,8%	75,0%
DSCR ⁽²⁾	1,27	1,25	1,46	1,23	2,37
Debt Yield ⁽³⁾	10,55%	9,93%	10,57%	9,87%	10,1%
Kostenvoet lang vreemd vermogen ⁽⁴⁾	2,51%	2,47%	2,2%	2,19%	2,3%

(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.



Start van de Vriendenrondvaart bij de Amstelkerk

VERENIGING VRIENDEN

Het aantal Vrienden van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel Amsterdam is gegroeid naar meer dan 5.000 leden. De Vrienden kregen in 2024 als dank voor hun bijdrage het derde boekje van vier over de Amsterdamse gevels toegestuurd en het Amsterdam 750 jaar jubileumboekje.

Voor de Vrienden werd een groot aantal activiteiten georganiseerd. Een recordaantal van meer dan 400 deelnemers kwam op de Vriendenwandeling af. 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. Naar de winterlezingen, die voor de Vrienden en Gidsen van Mee In Mokum georganiseerd werden, kwam een recordaantal geïnteresseerden van meer dan 150 mensen.

De Vrienden brachten in 2024 ruim € 0,07 miljoen bijeen voor de projecten van Stadsherstel Amsterdam N.V. Zij droegen bij aan de restauratie of verfraaiing van meer dan acht panden.

BIJDRAGEN VAN FONDSEN

Verschillende fondsen ondersteunden het werk van Stadsherstel. De totale inkomsten uit fondsenwerving bedroegen in het verslagjaar € 0,12 miljoen.

VRIJWILLIGERS

Bij de activiteiten die Stadsherstel in 2024 organiseerde, werd ze ondersteund door een groep trouwe vrijwilligers. Zij verrichtten archiefonderzoek, verstuurden 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 2024 actief binnen verschillende monumentenorganisaties. In het verslagjaar was de directeur lid van de raad van advies van het Nationaal Restauratie Centrum en bestuurslid van de Harmina Woltersstichting. Buiten de erfgoedsector was hij lid van de raad van toezicht van Ballet Rising. De directeur van de NV was in het verslagjaar ook directeur van Stichting Stadsherstel Amsterdam en van Stichting Stadsherstel Cultureel. 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.



Restauratie van de houten betimmering van het NACO-huisje
HANNIE DE KEIJZER

VOORUITZICHTEN

De gespannen geopolitieke situatie in de wereld zal naar alle waarschijnlijkheid ook in 2025 gevolgen hebben voor Stadsherstel. Dat geldt zeker voor de importtarieven die de Verenigde Staten in het vooruitzicht stellen. De gevolgen hiervan laten zich op dit moment moeilijk voorspellen. De inflatie lijkt zich te stabiliseren rond 3%. De rente zal naar verwachting vooralsnog op het huidige niveau blijven, waardoor het investeren in de aankoop en restauratie van monumenten moeilijk blijft.

Net als in voorgaande jaren heeft Stadsherstel in 2025 te maken met de zogenaamde generieke renteaftrekbeperking. 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 renteaftrekbeperking 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 2025 met € 1,3 miljoen groeien. Substantiële leegstand wordt niet verwacht. De omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties zal in 2025 naar

verwachting op het niveau van 2024 liggen. Over 2024 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 boven de € 25 miljoen. Op dit moment bedraagt de overige reserve € 12,0 miljoen.

De liquiditeit hoeft in 2025 niet te worden versterkt door het aantrekken van een banklening. 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 waar-



Reclame van Rederij Koppe met daarop het NACO-huisje afgebeeld

dering van de vastgoedportefeuille van Stadsherstel. Een negatieve herwaardering kan een negatieve invloed hebben op de hoogte van de overige reserve. De stand van de overige reserve kan ook gevolgen hebben voor het kunnen uitkeren van dividend in de komende jaren.

In de begroting voor 2025 zijn de volgende investeringen voorzien:

Aankopen	€ 2,3 miljoen
Restauraties en verduurzaming	€ 15,8 miljoen

In 2025 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.

In 2025 wordt geïnvesteerd in de implementatie van een nieuw ERP-systeem Dit systeem zal alle bedrijfsprocessen integreren, variërend van projectbeheer en financiën tot vastgoedbeheer en onderhoudsplanning. De voordelen van het

nieuwe ERP-systeem zijn onder meer:

- Efficiëntieverbetering: geautomatiseerde processen en geïntegreerde gegevens zorgen voor minder handmatige handelingen en foutreductie.
- Data-gestuurde besluitvorming: directe toegang tot real-time data maakt strategische planning en operationele controle eenvoudiger.

De implementatie wordt zorgvuldig gepland, met een budget van € 0,5 miljoen en een realisatietijd van ongeveer 12 maanden. Medewerkers worden getraind om het nieuwe systeem optimaal te benutten.

De leden van de Raad van Commissarissen van Stadsherstel wil ik graag bedanken voor hun adequate toezicht en waardevolle adviezen in het verslagjaar. De medewerkers van Stadsherstel bedank ik voor hun enorme inzet en betrokkenheid. Hierdoor was het mogelijk om in 2024 bij te dragen aan de missie van Stadsherstel: het bewaren van erfgoed voor de volgende generaties.

A. Meerstadt
directeur

Amsterdam, 15 mei 2025

JAARREKENING 2024

Rijthe panden aan de Amstel 262-268
XANDER RICHTERS





JAARREKENING 2024

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

voor winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA	REF.	31 DECEMBER 2024	31 DECEMBER 2023
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software	9.1	33	78
<i>Materiële vaste activa</i>			
Andere vaste bedrijfsmiddelen	9.2	1.478	1.468
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Panden in exploitatie	9.3	581.330	549.990
Panden in restauratie	9.3	14.108	18.992
		595.438	568.982
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvordering afschr.potentieel	9.4	3.430	1.267
Leningen	9.4	389	401
Subsidie	9.4	119	123
		3.938	1.791
Som van de vaste activa		600.887	572.320
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Subsidievorderingen	9.5	0	143
Huurdebiteuren	9.6	521	364
Belastingen	9.6	73	0
Overige vorderingen en overlopende activa	9.8	898	622
		1.491	1.129
<i>Liquide middelen</i>	9.9	5.689	18.691
Som van de vlottende activa		7.180	19.820
		608.068	592.140

PASSIVA	REF.	31 DECEMBER 2024	31 DECEMBER 2023
<i>Groepsvermogen</i>			
Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen	9.11	61.804	61.804
Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen	9.12	90	90
Agioreserve preferente aandelen	9.13	41.381	41.381
Herwaarderingsreserve	9.14	284.360	273.936
Overige reserve	9.15	12.022	5.419
Vorgestelde dividenduitkering		3.091	3.091
		402.748	385.721
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening asbestsanering	9.16	1.665	1.603
Voorziening onrendabele projecten	9.17	2.667	997
		4.332	2.601
<i>Langlopende schulden</i>			
Achtergestelde leningen	9.18	17.799	12.750
Leningen o.g.	9.19	49.963	43.653
Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders	9.20	121.163	121.482
Langlopende onderhoudsverplichting	9.21	1.628	1.628
Waarborgsommen	9.22	2.940	2.800
Egalisatierekening erfpachtrechten	9.23	136	142
		193.630	182.455
<i>Kortlopende schulden</i>			
Crediteuren		1.350	2.489
Aflossingsverplichting langlopende schulden	9.20/9.21	1.264	15.315
Vooruit ontvangen huur		944	662
Belastingen	9.24	1.202	1.132
Overige schulden en overlopende passiva	9.25	2.597	1.765
		7.358	21.363
<i>Rekening-courant banken</i>	9.26	0	0
		608.068	592.140

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2024

x € 1.000

	REF.	2024	2023
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	10.1	24.680	23.618
Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties	10.1.1	2.256	2.061
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	10.2	1.268	141
Overige opbrengsten		273	319
		28.476	26.138
Bedrijfslasten			
Onderhoudslasten	10.3	-5.615	-5.410
Vaste lasten		-1.685	-1.521
Personeelslasten	10.4	-4.492	-4.239
Overige bedrijfslasten	10.5/10.6	-3.304	-3.449
Afschrijvingslasten	10.7	-568	-506
		-15.664	-15.125
Bedrijfsresultaat		12.812	11.013
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
vastgoedportefeuille		12.147	-44.837
Bijzondere waardevermindering		-1.186	-9.319
Terugname bijzondere waardevermindering		2.722	1.275
Overige waardeveranderingen		-1.723	-374
		11.959	-53.256
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	10.8	252	372
Rentelasten	10.9	-5.271	-4.930
		-5.020	-4.558
Resultaat voor vennootschapsbelasting		19.752	-46.801
Vennootschapsbelasting	10.10	384	-1.932
Netto resultaat		20.136	-48.733

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2024

X € 1.000 (indirecte methode)

	REF.	2024	2023
Operationele kasstroom			
Netto resultaat		20.136	-48.733
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-13.700	52.881
Afschrijvingen immateriële vaste activa	9.1	45	46
Afschrijvingen vastgoedbeleggingen	9.3	210	211
Afschrijvingen materiële vaste activa, hardware en inventaris	9.2	314	248
Bouwwrente	9.3	-152	-364
Mutatie egalisatierekening	9.23	-5	-5
Amortisatie rentevoordeel NRF leningen	9.20	151	151
Dotatie voorzieningen		1.732	406
Mutatie overige vorderingen en overlopende activa		-362	1.433
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		-25	689
Waarborgsommen		140	27
Belastingen		71	410
		8.553	7.400
Investeringskasstroom			
Investeren in immateriële vaste activa	9.1	0	-6
Investeren in vastgoedbeleggingen	9.3	-13.043	-10.991
Investeren in materiële vaste activa, hardware en inventaris	9.2	-323	-404
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	9.3	212	0
Mutatie financiële vaste activa		-2.147	108
		-15.301	-11.293
Financieringskasstroom			
Aflossing langlopende leningen	9.20/9.21	-9.830	-16.775
Opgenomen langlopende leningen	9.20/9.21	6.667	49.057
Betaald dividend	9.15	-3.091	-3.091
		-6.253	29.192
		-13.002	25.298
Saldo liquiditeit 1 januari			
Saldo liquiditeit 31 december		18.691	-6.607
		5.689	18.691
Specificatie per 31 december			
Liquide middelen		5.689	18.691
Rekening-courant banken		0	0
Saldo		5.689	18.691

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 ontwerpfase, 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, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als ‘panden in exploitatie’ indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Indien onroerende zaken nog in restauratie zijn, worden deze geclassificeerd als ‘panden in restauratie’. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, onder aftrek van afschrijvingen van afgekochte erfpacht naar rato van de termijn van afkoop. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. 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 getaxeerd 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 2024 307 taxaties uitgevoerd onder te verdelen in:

- ▶ 8 volledige taxaties uitgevoerd.
- ▶ 254 markttechnische updates van de volledige taxatie van 2023.
- ▶ 10 hertaxaties van de volledige taxatie van 2021.
- ▶ 25 updates van de markttechnische updates van de hertaxatie van 2022.
- ▶ 10 updates van de hertaxatie van 2023.

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 afkoopsom 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 belas-

tinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto rente. Als disconteringsvoet voor het contant maken is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 2,65% (2023: 2,60%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,51%.

5.12.2. *Pensioenen*

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

5.12.3. *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 onderhoudslasten.

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 vanwege verleende diensten voor derden en inschrijfgelden.

6.3. BEDRIJFSLASTEN

6.3.1. *Onderhoudslasten*

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

6.3.2. *Vaste lasten*

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

6.3.3. *Afschrijving erfpacht*

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

6.3.4. *Personeelslasten*

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

6.3.5. *Pensioenlasten*

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

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

6.3.6. Overige bedrijfslasten

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

6.3.7. Afschrijving overige vaste activa

Dit betreffen de afschrijvingen over de immateriële en materiële vaste activa. De afschrijving wordt lineair berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde op basis van de geschatte economische levensduur.

6.4. NIET-GEREALISEERDE WAARDE-VERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

6.5. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

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

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

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

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

6.6. BELASTINGEN

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

- 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 2,65% (2023: 2,60%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,51%.

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 risicobehersingsmaatregelen toe.

7.2. RENTERISICO EN KASSTROOMRISICO

Stadsherstel loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stadsherstel risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden heeft Stadsherstel risico's over de marktwaaarde. 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 gemoeide 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 ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Om het kostprijs-hedge-accountingmodel toe te passen voldoet Stadsherstel aan de vereisten van hedge-documentatie en effectiviteitstesting, zoals die in RJ 290 uiteen zijn gezet.

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

7.4. LIQUIDITEITSRISICO

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

x € 1.000	31.12.2024	31.12.2023
Liquide middelen	5.689	18.691
Kredietlimiet rekening-courant banken	13.855	13.855
	15.000	1.688
	34.544	34.234
Opgenomen rekening-courant	0	0
Beschikbaar	34.544	34.234

Op 16 december 2024 is met Norddeutsche Landesbank overeenstemming bereikt over een lening van € 20 miljoen. De lening heeft een looptijd van 8 jaar en zal gedurende de komende 2 jaar in 4 keer worden opgenomen. Op balansdatum is € 5 miljoen opgenomen.

Met het NRF is in 2021 voor € 12 miljoen aan nieuwe leningsovereenkomsten aangegaan. Waarvan in 2024 nog € 1,7 miljoen is opgenomen. De volledige faciliteit is daarmee opgenomen.

In 2024 is voor € 9,8 miljoen aan leningen afgelost. Dit betreft de restant hoofdsom van de Triodos lening van € 8,8 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 negatief. Er zijn per balansdatum voor € 3.819k aan verplichtingen aangegaan inzake restauraties en voor € 1.716k 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

Verkrijgingsprijs 1 januari
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari

Boekwaarde 1 januari

Mutaties boekjaar

Investerings
Afschrijvingen

Stand 31 december

Verkrijgingsprijs 31 december
Cumulatieve afschrijvingen 31 december

Boekwaarde 31 december

De afschrijving op software bedraagt 20% per jaar.

9.2. Materiële vaste activa, hardware en kantoorinventaris

Verkrijgingsprijs 1 januari
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari

Boekwaarde 1 januari

Mutaties boekjaar

Investerings
Verkrijgingsprijs omzetting BV AMF Restauratie
Afschrijvingen
Cumulatieve afschrijvingen omzetting BV AMF Restauratie

Stand 31 december

Verkrijgingsprijs 31 december
Cumulatieve afschrijvingen 31 december

Boekwaarde 31 december

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 2024

Historische kostprijs 1 januari
Herwaardering 1 januari
Bijzondere waardevermindering 1 januari

Boekwaarde 1 januari

Mutaties boekjaar

Aanschaffingskosten
Afkoop erfpacht
Geactiveerde verbeteringen
Bestede restauratiekosten
Restauratie <> Exploitatie
Verkopen tegen historische kostprijs
Subsidies en bijdragen
Afschrijving afkoop erfpacht

Mutatie historische kostprijs

Mutatie herwaardering
Bijzondere waardevermindering
Terugname bijzondere waardevermindering
Bijzondere waardevermindering Restauratie <> Exploitatie
In verkopen begrepen herwaardering
In verkopen begrepen bijzondere waardevermindering

Mutatie boekwaarde

Historische kostprijs einde periode
Herwaardering einde periode
Bijzondere waardeverandering einde periode

Boekwaarde einde periode

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.

Panden in exploitatie	Panden in restauratie OHW	Totaal
259.710	29.167	288.877
304.342	0	304.342
-14.062	-10.174	-24.236
549.990	18.992	568.982
282	0	282
0	0	0
3.453	2.316	5.769
4.129	3.870	7.999
16.800	-16.800	0
0	-212	-212
-726	-129	-854
-208	-1	-210
23.730	-10.956	12.774
12.147	0	12.147
-308	-580	-887
1.740	929	2.669
-5.969	5.670	-299
0	0	0
0	53	53
31.340	-4.884	56.456
283.440	18.211	301.650
316.488	0	316.488
-18.598	-4.102	-22.700
581.330	14.108	595.438

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	2024	2023
Prijsinflatie	3,30%	3,80%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,31%	5,93%
Leegwaarde woningen	€ 246.878	€ 210.679
Marktwaarde	€ 166.930	€ 152.395
Leegwaarde ratio	68%	72%
Gemiddelde markthuur m² maand	€ 22,19	€ 21,95
Som van de herwaardering	€ 100.593	€ 90.957

Commercieel solitair	2024	2023
Gemiddelde BAR commercieel	8,52%	9,10%
Marktwaarde	€ 122.510	€ 113.485
Som van de herwaardering	€ 42.081	€ 41.341

Commercieel-wonen gecombineerd	2024	2023
Gemiddelde disconteringsvoet	6,23%	5,15%
Gemiddelde BAR commercieel	7,02%	6,52%
Leegwaarde woningen	€ 267.818	€ 221.124
Marktwaarde woningen	€ 183.520	€ 165.765
Leegwaarde ratio	69%	75%
Marktwaarde commercieel	€ 123.680	€ 118.345
Gemiddelde markthuur m² maand	€ 22,30	€22,90
Som van de herwaardering	€ 173.814	€ 172.044

Bouwrente	2024	2023
bedrag	152	364
%	3,60%	5,39%
	2023	2022
	x € 1 mln	x € 1 mln
Verzekerde waarde vastgoed opstalverzekering	827	811
Waarde wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)	681	682
Peildatum 01-01-2023		

9.4. Financiële vaste activa	2024	2023
Subsidies	119	123
Boekwaarde 31 december	119	123

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

Leningen u/g	2024	2023
Boekwaarde 1-1	401	406
Storting	0	0
Aflossing	-12	-5
Boekwaarde 31-12	389	401

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

Latente belastingvordering	2024	2023
Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:		
Latentie afschrijvingspotentieel		
Boekwaarde 1-1	1.267	1.370
Vorming latentie	0	0
Aanpassing	2.163	-103
Boekwaarde 31-12	3.430	1.267

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,51% (2023: 2,47%). In 2024 is de latente belastingvordering met € 2.163 verhoogd, op basis van de vastgestelde fiscale boekwaarden per ultimo 2023.

9.5. Subsidievorderingen	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	143	1.360
Ontvangen	-143	-1.217
Nieuwe beschikking subsidie	0	0
Boekwaarde 31 december	0	143
Niet geactiveerde subsidiebeschikkingen	31.12.2024	31.12.2023
Boekwaarde 1 januari	4.289	5.255
Ontvangsten	-2.272	-1.286
Nieuwe beschikkingen	867	320
Niet geactiveerde subsidiebeschikkingen 31 december	2.884	4.289

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	2024	2023
Te ontvangen huurvorderingen	762	606
Voorziening voor oninbaarheid	-242	-242
	521	364

De huurvorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

9.7. Belastingen

BTW

2024	2023
73	0

9.8. Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen
Overlopende activa

31.12.2024	31.12.2023
767	93
132	529
898	622

De looptijd is korter dan een jaar.

De post overige vorderingen bestaat uit:
€ 710k voor nog af te rekenen service en energie over afrekenjaar 2024 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 blijkende uit de door de algemene vergadering vastgestelde winst- en verliesrekening dit toelaat, besluiten een winstuitkering te doen op de gewone aandelen van een bedrag dat niet groter is dan vijf procent (5%) van het totaal van de op de gewone aandelen gestorte bedragen.

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 hier-voor 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 hier-voor 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
Onttrekking vanuit resultaatverdeling boekjaar

2024	2023
273.936	319.147
10.424	-45.211
284.360	273.936

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 herwaardering 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
Bijzondere waardevermindering
Terugname bijzondere waardevermindering
Resultaat Stichting Stadsherstel Cultureel
Dividend uitkering
Voorgestelde dividend uitkering

2024	2023
5.419	12.032
8.179	4.504
-1.186	-9.319
2.722	1.275
-21	19
0	0
-3.091	-3.091
12.022	5.419

Stand 31 december

9.16. Voorziening asbestsanering

Stand 1 januari
Dotatie boekjaar
Onttrekking

2024	2023
1.603	1.572
69	39
-7	-8
1.665	1.603

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

Stand 1 januari
Dotatie boekjaar
Onttrekking

Stand 31 december

2024	2023
997	623
1.856	918
-186	-544
2.667	997

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 2024 is aan deze voorziening per saldo € 1.670k toegevoegd.

9.18. Achtergestelde lening

Stand 1 januari
Opname
Aflossingen

Stand 31 december inclusief kortlopend deel
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden

Stand 31 december

2024	2023
17.809	18.867
404	0
-118	-1.058
18.095	17.809
-295	-5.058
17.799	12.750

Dit betreft drie leningen die achtergesteld zijn bij de overige schulden. De rente varieert van 1,00% (NRF) tot 4,50%. De marktwaarde van deze leningen is € 18,1 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.

Stand 1 januari
Opname
Aflossingen

Stand 31 december inclusief kortlopend deel
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden

Stand 31 december

2024	2023
56.812	56.390
6.264	1.057
-9.392	-635
53.034	46.875
-650	-9.937
53.034	46.875

Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF-leningen

Stand 1 januari
Afschrijvingen

Stand 31 december

2024	2023
3.322	3.373
-151	-151
3.071	3.222

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

Recapitulatie leningen o.g.

Opgenomen leningen
Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen

De rente varieert van 1,00% tot 3,80%. De marktwaarde van deze leningen is € 52,3 miljoen. De marktwaarde van de leningen is berekend op basis van een 6 maands-euribor rentecurve. De berekening is exclusief opgelopen rente.

Zekerheden

Hypothecaire leningen
Overige leningen

Leningen met een looptijd van meer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar
Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar

9.20. Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders

Stand 1 januari
Opname
Aflossingen

Stand 31 december inclusief kortlopend deel
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden

Stand 31 december

De rente varieert van 1,76% tot 4,32%. De marktwaarde van deze leningen is € 126,5 miljoen. De marktwaarde van de leningen is berekend op basis van een 6 maands-euribor rentecurve. De berekening is exclusief opgelopen rente.

Zekerheden

Hypothecaire leningen

Leningen met een looptijd van meer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar
Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar

31.12.2024	31.12.2023
53.034	46.875
-3.071	-3.222
49.963	43.653

31.12.2024	31.12.2023
53.683	57.234
0	0
53.683	57.234

31.12.2024	31.12.2023
10.585	46
42.449	46.841
53.034	46.887

2024	2023
121.802	88.884
0	48.000
-320	-15.082
121.483	121.802
-320	-320
121.163	121.482

31.12.2024	31.12.2023
121.473	121.802

31.12.2024	31.12.2023
73.163	48.482
48.000	73.000
121.163	121.482

9.21. Reserve onderhoudsverplichting

Stand 1 januari
Correctie naar bijdragen

2024	2023
1.628	1.628
0	0
1.628	1.628

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

2024	2023
142	147
-5	-5
137	142

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

9.24. Belastingen

Vennootschapsbelasting
BTW

31.12.2024	31.12.2023
1.202	1.055
0	77
1.202	1.132

9.25. Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden
Te betalen rente

31.12.2024	31.12.2023
1.572	916
1.025	852
2.597	1.768

De stijging van de post ‘te betalen rente’ komt door de overlopende rente van het vierde kwartaal als gevolg van de nieuwe leningen van ING REE.
De stijging van de overige schulden komt door de verwerking van de nog af te rekenen service- en energielasten over 2024, waarvan verwacht wordt dat de huurder geld terugkrijgt.

9.26. Rekening-courant banken

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

Specificatie per 31-12-2024:

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

Faciliteit	Opname	Beschikbaar
6.000	0	6.000
2.000	0	2.000
5.855	0	5.855
13.855	0	13.855

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.

	31.12.2024	31.12.2023
Marktwaaarde op balansdatum	-1	1

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 2024	Schending
Totaal niveau			
Solvabiliteit	> 55%	69%	Nee
DSCR	> 1,00	1,27	Nee
DSCR excl. dividend	> 1,25	2,04	Nee
ING			
Debt Yield	> 7,00%	10,55%	Nee
DSCR op grond van alle leningen bij ING	> 1,25%	2,35	Nee
LTV	< 60%	50%	Nee
ABN Amro			
DSCR	> 1,10	3,67	Nee
LTV	< 50%	37%	Nee
Deutsche Hypo (Norddeutsche Landesbank)			
Debt Yield	> 7,50%	9,46%	Nee
LTV	< 50%	31%	Nee

Op balansdatum 31 december 2024 voldoen de gerealiseerde ratio's op basis van de jaarcijfers in bovenstaande tabel aan de afspraken uit de kredietovereenkomsten.

De DSCR op totaal niveau wordt berekend op basis van de EBIT. De norm ligt daarom lager dan bij de DSCR voor de financieringsdoeleinden die berekend wordt op basis van de netto huuropbrengsten. Deze DSCR is voor interne sturingsdoeleinden en leidt bij schending van de norm niet tot het opleggen van restricties door externe financiers.

9.29. Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Investeringsverplichting vanwege restauraties
Onderhoudsverplichtingen
De looptijd van deze verplichtingen is korter dan een jaar.

31.12.2024	31.12.2023
3.819	8.783
1.716	951

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 vastgoed-portefeuille of een deel daarvan verkoopt, een deel van de winst is toe te komen aan Stadsherstel Amsterdam N.V.
Per 31 december 2024 is 7 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.

	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen	402.748	385.721
Achtergestelde lening	17.799	12.750
Garantievermogen	420.547	398.470
Balanstotaal	608.068	592.140
Solvabiliteit	69,2%	67,3%

9.33. Voorgestelde bestemming van het resultaat x € 1.000

	2024
Mutatie herwaardering naar herwaarderingsreserve via overige reserve	11.959
Mutatie bijzondere waardevermindering naar overige reserve	-1.536
Toevoeging aan de overige reserve	6.603
Mutatie eigen vermogen Stichting Stadsherstel Cultureel	-2
Dividend	3.091
Resultaat boekjaar	20.115

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

x € 1.000

10.1. Vaste huuropbrengsten

	2024	2023
Vaste huuropbrengsten	24.680	23.685
Nevenopbrengsten (Service & Energie)	0	-67

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

Realisatie 2023	23.685
Leegstand	-244
Verhuurd in 2024 na leegstand door mutatie in 2023	446
Reguliere huurverhoging bedrijfsruimten	24
Reguliere huurverhoging woningen	403
Nieuw in exploitatie	437
Reductie	-99
In restauratie	-18
Overig	46
Realisatie 2024	24.680

Reguliere huurverhoging:

De reguliere huurverhogingen hebben plaats gevonden op basis van de inflatie; voor de woningen variëren de stijgingspercentages per 1 juli 2024 van 0% tot 5,8% met een gemiddelde van 3,3% (2023: 3,2%). Voor de bedrijfsruimten is het stijgingspercentage per 1 januari 2024 0,2%. In totaal bedraagt de huurverhoging voor 427k (2023: € 1.218k).

Leegstand:

Leegstand als percentage van de huuroprengsten is met 1,0% (2023: 1,5%) 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 als percentage van het aantal maanden dat eenheden niet verhuur zijn is 2,7% (2023: 2,5%).

Nieuw in exploitatie:

Eenheden die in 2024 in gebruik zijn genomen na restauratie voegen € 309k toe aan de huuropbrengsten. Inclusief de eenheden die medio 2023 in gebruik zijn genomen en in 2024 volledig bijdragen aan de huuropbrengsten is de toe-name € 437k.

10.1.1 Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties

	2024	2023
Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties	2.256	2.061

Na een omzet van € 2.061 in 2023 is deze in 2024 verder gegroeid naar € 2.256.

10.2. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In 2024 zijn 2 panden verkocht. De verkopen zijn onderdeel van een door de raad van commissarissen goedgekeurde lijst aan te verkopen bezit.

	Boekwinst
Pand	
Stoombootweg 4 in Amsterdam	756
Stoombootweg 17 in Amsterdam	512
Totaal	1.268

10.3. Onderhoudslasten

	2024	2023
Dagelijks onderhoud	5.093	4.598
Schilderwerk / houtrotherstel	1.809	1.630
Ontvangen subsidies	-1.287	-818
Netto kosten	5.615	5.410

De onderhoudslast is in 2024 met circa € 200k toegenomen naar € 5,62 miljoen. De verhouding van onderhoudslasten ten opzichte van de opbrengsten is in 2024 met 0,1 procentpunt gedaald naar 22,8% (2023: 22,9%).

De stijging van de kosten van het dagelijks onderhoud (€ 500k) is te verklaren door reguliere prijsstijgingen. In 2024 is bij 68 panden buitenschilderwerk uitgevoerd (2023: 58). 39% van het schilderwerk betreft houtrotherstel dat gelijktijdig bij het schilderwerk wordt uitgevoerd. In 2023 was dit percentage 33%.

10.4. Personeelslasten

	2024	2023
Salarissen	3.107	2.913
Sociale lasten	485	436
Pensioenlasten	544	477
Overige personeelskosten	356	413
	4.492	4.239

Aantal FTE in dienst op basis van SV-dagen

	2024	2023
Directie	1,0	1,0
Planontwikkeling & Restauratie	9,9	10,9
Financiële Administratie	7,9	5,7
Beheer & Onderhoud	7,3	5,6
Verhuur Bijzondere locaties	17,7	15,0
Overig (Huurzaken, Publicatie/Communicatie en secretariaat)	13,4	13,9
Totaal	57,3	52,1

In 2024 is de personele bezetting toegenomen naar 57,3 fte (2023: 52,1). Deze stijging wordt verklaard door het inzetten van flexibele krachten voor de afdeling bijzondere locaties.

10.5. Overige bedrijfslasten

	2024	2023
Externe kosten zalenverhuur en projecten	1.483	1.384
Advieskosten	130	125
Algemene kosten	1.690	1.940
	3.304	3.449

- De daling 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.
 - De algemene kosten zijn afgenomen met € 250k. De afname is veroorzaakt doordat in 2023 eenmalige kosten zijn verwerkt. Dit betrof 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.

10.6. Accountantshonoraria

Controle jaarrekening
Andere controlewerkzaamheden

2024	2023
137	102
0	0
137	102

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

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

2024	2023
45	38
314	256
359	294
0	0
210	213
568	506

Amortisatie contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen
Afgekochte erfpacht

10.8. Rentebaten

Ontvangen rente
Bouwrente

2024	2023
100	8
152	364
252	372

10.9. Rentelasten

Rentekosten
Amortisatie contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF-leningen

2024	2023
5.121	4.779
151	151
5.271	4.930

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

Specificatie berekening boekjaar

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

2024	2023
19.752	-46.801
-11.959	53.256
-1.074	599
6.719	7.054

Berekende vennootschapsbelasting
Vrijval te betalen bedragen
Mutatie latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

2024	2023
-1.827	-1.806
48	-22
2.163	-103
384	-1.932

Last

Effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening

5,71% -27,39%

Voor 2023 is nog geen definitieve aanslag bekend. De aangifte is nog in voorbereiding. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25,8%. De effectieve belastingdruk is 5,71%. Deze lage 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 2024 rond de € 3,1 miljoen. Dit leidt tot een hogere VPB-last van € 0,8 miljoen. De renteaftrekbeperking als gevolg van de ATAD (tot en met 2024 ca. € 10,9 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

Berekende last
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen

2024	2023
-1.779	-1.932
2.163	0
384	-1.932

11. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

na winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA	REF.	31 DECEMBER 2024	31 DECEMBER 2023
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software		33	78
<i>Materiële vaste activa</i>			
Hardware en kantoorinventaris		864	1.051
Vastgoedbeleggingen		298.082	280.001
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelneming Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	13.1.	233.052	218.723
Deelneming Stichting Stadsherstel Cultureel	13.2.	18	39
Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel		3.430	1.267
Leningen u.g.	13.3.	371	371
		236.872	220.401
Som van de vaste activa		535.850	501.531
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		521	364
Subsidievorderingen		0	0
Belastingen		73	0
Op groepsmaatschappijen	13.4.	57.471	63.123
Overige vorderingen en overlopende activa		898	622
		58.963	64.110
<i>Liquide middelen</i>		5.672	18.655
Som van de vlottende activa		64.635	82.764
		600.485	584.295

PASSIVA	REF.	31 DECEMBER 2024	31 DECEMBER 2023
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen	9.11/9.12	61.804	61.804
Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen	9.11/9.12	90	90
Agioreserve preferente aandelen		41.381	41.381
Herwaarderingsreserve	9.14	284.360	273.936
Overige reserve	9.15	12.022	5.419
Voorgestelde dividenduitkering	9.15	3.091	3.091
		402.747	385.721
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening asbestsanering		1.665	1.603
Voorziening onrendabele projecten		2.526	997
<i>Langlopende schulden</i>			
Achtergestelde leningen		16.748	11.668
Leningen o.g.		44.016	37.437
Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders		121.158	121.468
Langopende onderhoudsverplichting	9.21	1.628	1.628
Waarborgsommen		1.203	1.154
Egalisatierekening erfpachtrechten		47	49
		184.800	173.404
<i>Kortlopende schulden</i>			
Crediteuren		1.350	2.489
Aflossingsverplichting langlopende schulden		1.264	15.315
Vooruitontvangen huur		887	566
Belastingen		1.202	1.132
Overige schulden en overlopende passiva		4.043	3.068
		8.747	22.570
<i>Rekening-courant banken</i>			
		0	0
		600.485	584.295

12. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING 2024

x € 1.000

	2024	2023
Resultaten uit deelnemingen na belasting	14.327	-16.356
Overige baten en lasten na belasting	5.809	-32.377
Totaal resultaat na belasting	20.136	-48.733

Specificatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024
Deelnemingen	4.151
Stadsherstel Amsterdam N.V.	7.808
	11.959

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.

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	218.723	235.099
Mutatie afsplitsing	0	0
Resultaat boekjaar	14.329	-16.375
Boekwaarde 31 december	233.052	218.723

13.2. Deelneming Stichting Stadsherstel Cultureel

Dit betreft een 100% deelneming.

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	20	20
Resulaat boekjaar	-2	0
Boekwaarde 31 december	18	20

13.3. Leningen u.g.

	2024	2023
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:

	31.12.2024	31.12.2023
Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	57.471	63.123

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 blijkende rechten en verplichtingen

	31.12.2024	31.12.2023
Investeringsverplichting vanwege restauraties	3.819	8.783
Onderhoudsverplichtingen	1.716	951

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 2024 is 7 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, 15 mei 2025

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.

Directie

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

Raad van Commissarissen

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

▶
Zolderverdieping
Brouwersgracht 46
na restauratie



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

Accountants



Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Laarderhoogtweg 25
Postbus 94124
1090 GC Amsterdam

T: +31 (0)20 644 28 40

amsterdam@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en vennootschappelijke balans per 31 december 2024;
2. de geconsolideerde en vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stadsherstel 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 audit committee. De directie heeft in het bestuursverslag in de paragraaf risicomanagement en de paragraaf frauderisico'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.. 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 vormden 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 beheersing 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. Wij onderkennen dit risico specifiek bij het bepalen van de voornaamste schattingspost, namelijk:

- Vastgoedbeleggingen.

Onze controlewerkzaamheden en voornaamste observaties luiden als volgt:

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en schattingen. Wij hebben door middel van een analyse van de rollen en rechten in het IT-systeem vastgesteld dat dit proces van verwerken van boekingen wordt uitgevoerd door de financiële administratie en dat het bestuur hierbij geen betrokkenheid heeft.

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria 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.. 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:
 - De betrouwbaarheid van de gebruikte gegevens bij de taxaties van de door het management ingeschakelde deskundige.

- Met betrekking tot de uitgangspunten, die toegepast zijn bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, hebben wij de plausibiliteit van de gehanteerde uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van economische inputparameters.
- Doornemen van notulen van vergaderingen van management en raad van commissarissen;

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Het risico op ongeautoriseerd onttrekken van gelden aan de organisatie

Het tweede frauderisico dat wij hebben onderkend, is het risico op ongeautoriseerd onttrekken van gelden aan de organisatie door een gebrek aan functiescheiding in het betaalproces. Wij hebben opzet en bestaan van het inkoop en betaalproces in kaart gebracht. Hiertoe hebben wij geconstateerd dat er sprake is van functievermenging in het proces. Daardoor zijn geen interne beheersingsmaatregelen onderkend die het genoemde risico ondervangen.

Om dit risico te ondervangen hebben wij de volgende gegevensgerichte werkzaamheden verricht:

- Bankanalyse op de uitgaande gelden met behulp van Surepay.
- Bij de steekproef op de kosten hebben wij vastgesteld dat inkoopfacturen zijn betaald aan het juiste bankrekeningnummer.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van ongeautoriseerd onttrekken van gelden aan de organisatie

Het risico op kickbacks op onderhoud en renovatiekosten

Het derde frauderisico ziet toe op kickbacks op onderhoud en renovatiekosten. Het risico bestaat dat projectmanagers opdrachten verlenen tegen een niet marktconforme prijs en een kick back ontvangen. Wij hebben opzet en bestaan van het inkoopproces in kaart gebracht.

Ten aanzien van dit frauderisico hebben wij de volgende gegevensgerichte werkzaamheden verricht:

- Benchmark analyse per projectleider en per aannemer.
- Steekproef op de onderhoud en renovatiekosten.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van kickback op onderhoud en renovatiekosten.

Risico op misbruik na verkopen van vastgoed in een keten van transacties (ABC-transacties)

Het vierde frauderisico dat wij hebben onderkend, is het risico op misbruik na verkopen van vastgoed in een keten van transacties (ABC-transacties). Dit risico merken wij aan als fraude-risico aangezien door middel van degelijke transacties onterecht winsten (of verliezen) kunnen worden gepresenteerd, met name als reële waarde en verkoopprijs uiteen gaan lopen. Ten aanzien van dit frauderisico hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Wij hebben de opzet en bestaan van de maatregelen van interne beheersing rondom het aangaan van aan- en verkooptransacties binnen de onderneming beoordeeld. Wij hebben geconstateerd dat aan- en verkopen worden geregistreerd aan de hand van formele notariële afrekeningen verstrekt door de behandelend notaris. In aanvulling hierop hebben wij vastgesteld dat aan- en verkopen.
- Daarnaast hebben wij een integrale controle uitgevoerd op alle verkooptransacties en via gegevensgerichte werkzaamheden vastgesteld dat iedere transactie overeenkomt met de koopovereenkomst, akte van levering en nota van afrekening.
- Tenslotte zijn wij nagegaan of de vennootschap panden slechts voor korte tijd in bezit heeft gehouden dan wel dat panden na verkoop, weer doorverkocht zijn.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij het risico van een ABC transactie voldoende gemitigeerd.

Wij hebben tijdens onze controle geen aanwijzingen gekregen voor (een vermoeden van) fraude. De directie heeft ons door middel van een schriftelijke bevestiging bevestigd dat geen ver

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de reguliere opbrengstverantwoording (verhuur) 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 identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de begroting en daarmee van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling tot en met het jaar 2029 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 februari 2025 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.
- Preadvies van de Raad van Commissarissen.
- Om de schoonheid.
- Stadsherstel in een oogopslag.
- Bestuursverslag.
- De overige gegevens.
- Aandeelhouders.
- Pandenlijst.
- Werkgebied van Stadsherstel Amsterdam.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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 groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de directie en Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 15 mei

Baker Tilly (Netherlands) N.V.



drs. J.M.A. Drost RA
Partner Audit



Bethaniënstraat 14



AANDEELHOUDERS

AANDEELHOUDERS MET EEN BELANG 5% OF MEER PER 31 DECEMBER 2024 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.



PANDENLIJST

Molen de Gooyer aan de Funenkade 5
XANDER RICHTERS



PANDENLIJST

op adres

Aankoop

Gerestaureerd

Aankoop

Gerestaureerd

Aankoop

Gerestaureerd

Aankoop

Gerestaureerd

A

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

B

Barndesteeg 5	2016	2017
Barndesteeg 8	1994	1992
Barndesteeg 10	1994	1992
Barndesteeg 12	1994	1992
Barndesteeg 14-16	1994	1992
Bergstraat 2	2012	2013
Bergstraat 4	2012	2013
Bethaniënstraat 14	1992	1992
Bethaniënstraat 3A	1998	2000
Bethaniënstraat 5	1998	2000
Beulingstraat 15	1978	1982/2011
Beulingstraat 17	1978	1982/2011
Bickersgracht 30	1974	1978
Bilderdijkkade 60-62 / Tollenstraat 60-61 (De Hallen)	2013	2015
Binnen Brouwersstraat 2	1990	1993
Binnen Brouwersstraat 22	1981	1994
Binnen Brouwersstraat 30	2020	
Binnen Visserstraat 9-11	1990	1997
Binnen Visserstraat 13-15A	19 95	1997
Binnen Visserstraat 15B-17	1995	1997
Binnen Visserstraat 23	1997	1997
Binnenkant 36	1962	1973
Binnenkant 37	1971	1973
Binnenkant 51 / Kalkmarkt 12-13	1963	1971
Bloemgracht 4	1963	1968
Bloemgracht 32	1961	1970
Bloemgracht 34	1957	1963
Bloemgracht 36	1957	1963
Bloemgracht 37	1971	1977
Bloemgracht 39	1976	1992
Bloemgracht 42	1959	1999

Bloemgracht 166	1966	1992/2008/2011
Broekergouw 10	2002	
Broekergouw 12	2002	
Brouwersgracht 46	2020	
Brouwersgracht 62 / Herenmarkt 23-25-27	1971	1976
Brouwersgracht 97	1963	1972
Brouwersgracht 99	1966	1972
Brouwersgracht 101 / Prinsengracht 1	1968	1972
Buiksloterdijk 224	1971	1974
Buiksloterdijk 434	2002	
Buiksloterdijk 444	2002	
Buiten Wieringerstraat 1 / Droogbak 17	1958	1976

D

De Ruijterkade 144-147-149-150 (Brandweerkazerne)	2006	2011
De Ruijterkade 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 / Kruihuisstraat 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 Ouderkerkerdijk 45	2013	2014
Korte Prinsengracht 5 / Haarlemmer Houttuinen 65A	1959	1964
Korte Prinsengracht 6	1971	1998
Korte Prinsengracht 7	1959	1964
Korte Prinsengracht 9	1959	1964
Kromme Waal 13	1957	1963
Kruihuisstraat 17-25 / Hoogte Kadijk 147 (Museumwerf 't Kromhout)	1998	2003

Landsmeerderdijk 213	2013	2014	Oude Looiersstraat 61	1989	1995	Prinsengracht 1075	1963	1982/2015	Spuistraat 255A-255B	1978	1990
Lange Leidsedwardsstraat 31	1988	2008	Oude Spiegelstraat 1A / Singel 350	1968	1983	Prinsenstraat 18	1971	1973	Stadhouderskade 125	2021	
Lange Niezel 10	2013	2016	Oude Waal 6	1977	1984	Professor Tulpstraat 14	2002	2005	Stadionplein 18	2006	2007
Lange Niezel 22	1984	1992	Oudemanshuispoort 1A	2010	2012	Professor Tulpstraat 16-18-20	2002	2005	Stoombootweg 1	2002	
Langestraat 35	1979	1986	Oudezijds Achterburgwal 156	2011	2013	Professor Tulpstraat 22-24-26-28	2002	2005			
Langestraat 35G	1979	1986	Oudezijds Achterburgwal 164	2001	2007				T		
Langestraat 76A-76B	1962	1975	Oudezijds Achterburgwal 189	1981	2006				Tollenstraat 60-61 /	2013	2014
Langestraat 80	1957	1959/2001	Oudezijds Achterburgwal 191	1981	2006	Raamdwardsstraat 9-11 / Leidsegracht 106	1995	1999	Bilderdijkkade 60-62 (De Hallen)		
Lauriergracht 12	2004	2006	Oudezijds Achterburgwal 193	1981	2006	Raamsteeg 6	2010	2012	Tuinstraat 51	1985	1987
Lauriergracht 21	1985	1989	Oudezijds Achterburgwal 195	1981	2006	Rapenburg 93	2014	2019	Tuinstraat 53-55	1985	1987
Leidsegracht 61	1957	1973	Oudezijds Achterburgwal 199 / Rusland 3-5	1999	2002	Recht Boomssloot 5-7	2021		Tuinstraat 57	1985	1987
Leidsegracht 106 / Raamdwardsstraat 9-11	1995	1999	Oudezijds Armsteeg 6-28	2008	2010	Reestraat 5	1980	1982	Tuinstraat 59-61	1985	1987
Linnaeusstraat 35G (Muiderkerktoren)	2012	2013	Oudezijds Kolk 1 / Geldersekade 10	1989	1992	Reestraat 7	1975	1982	Tussen Kadijken 17-19-21	1982	1992
Looiersgracht 2-4	1969	1979	Oudezijds Kolk 3 / Geldersekade 14	1997	2002	Reestraat 15	1972	1977	Tweede Goudsbloemdwardsstraat 6	1981	1990
			Oudezijds Voorburgwal 1	1973	1993	Reestraat 17	1972	1977	Tweede Goudsbloemdwardsstraat 10	1981	1990
			Oudezijds Voorburgwal 2	1993	1994	Reguliersgracht 2 / Herengracht 532	2009	2012	Tweede Weteringdwardsstraat 5-7	1972	1975
			Oudezijds Voorburgwal 4	1966	1975	Reguliersgracht 11-13	1977	1982	Tweede Weteringdwardsstraat 71-73	2004	2005
Marnixstraat 58	1997	1998	Oudezijds Voorburgwal 7	1962	1999	Reguliersgracht 19	1959	1961	Tweede Wittenburgerdwardsstraat 133 (Groenland)	2005	2005
Marnixstraat 291-295	2012		Oudezijds Voorburgwal 28 (Veilinghuisje)	2001	2008	Reguliersgracht 63	1974	2003			
Muiderstraat 24-26-30	1995	1995	Oudezijds Voorburgwal 30 (voorhuis)	1995	2006	Reguliersgracht 65-67	1974	1990	U		
Muiderstraat 28-32 / Nieuwe Herengracht 71	1995	1995	Oudezijds Voorburgwal 30 (achterhuis)	1999	2006	Reguliersgracht 70 / Kerkstraat 328	1971	2000	Utrechtsedwardsstraat 106	2001	2003
			Oudezijds Voorburgwal 61	1958	2020	Reguliersgracht 95	1988	2007	Utrechtsestraat 135 / Utrechtsedwardsstraat 71	1988	1991
Nieuwe Herengracht 45	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 67	2009	2012	Rietlandpark 371-401	2018	2018	Utrechtsestraat 141	1972	1975
Nieuwe Herengracht 47	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 224-226 / Servetsteeg 11	1996	1997	Ringdijk 57	2021				
Nieuwe Herengracht 49	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 228	1995	1994	Runstraat 4	1988	2009	V		
Nieuwe Herengracht 51	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 232	1993	1995	Runstraat 29	1966	1997	Valeriusplein 7-8	2012	2014
Nieuwe Herengracht 53	1991	1993	Overtoom 371	1999	2004	Rusland 3-5 / Oudezijds Achterburgwal 199	1999	2002	Van Ostadestraat 149 (Oranjekerk)	1998	2000
Nieuwe Herengracht 55 / Jonas Daniel Meijerplein 52	1991	1993	Overtoom 373	1999	2004	Rusland 10-12	1999	2003	Vijzelgracht 1	1967	1971
						Rusland 27	1999	2002	Vijzelgracht 4-6-8 / Eerste Weteringdwardsstraat 70	2010	2011
Nieuwe Herengracht 71 / Muiderstraat 28-32	1995	1995				Ruysdaelkade 2-4 (Rioolgemaal F)	1994	1996/2000	Vijzelgracht 39	1969	2001
Nieuwe Herengracht 219-221	1974	1979	P						Vijzelgracht 47	2000	2009
Nieuwe Keizersgracht 37	1962	1964/1996	Passeedersgracht 6	1982	1985	S			Vijzelgracht 63	2000	2003
Nieuwe Keizersgracht 39	1962	1964/1997	Piet Heinkade 179-181 (Pakhuis De Zwijger)	2005	2006	Sarphatistraat 500 (Muiderpoort)	2019		Vondelpark 6B-6C (Meststallen)	2006	2005
Nieuwe Kerkstraat 2A	1971	1973	Pijlsteeg 33-53	1994	1996	Servetsteeg 11 / Oudezijds Voorburgwal 224-226	1996	1997	Vondelstraat 41	2012	2013
Nieuwe Kerkstraat 2 / Amstel 81	1968	1973	Pijlsteeg 57-63	1994	1995	Singel 1 / Stromarkt 4	1975	2005	Vondelstraat 120 (Vondelkerk)	1996	
Nieuwe Looiersstraat 25-27	1983	1997	Plantage Kerklaan 21	1992	2000	Singel 135	1957	2009	Vondelstraat 140 (Hollandsche Manege)	2018	2021
Nieuwe Nieuwstraat 19	1988	1997	Prins Hendrikkade 87	1969	1992	Singel 157	1969	1983			
Nieuwe Nieuwstraat 27	1989	1997	Prinsengracht 1 / Brouwersgracht 101	1968	1972	Singel 159	1969	1983	W		1986
Nieuwe Prinsengracht 29	1957	1968/2011	Prinsengracht 1A	1971	1986	Singel 346	1963	2001	Warmoesstraat 15	2009	2012
Nieuwe Prinsengracht 43-45-47-49-51-53	2012	2014	Prinsengracht 3	1971	1986	Singel 350 / Oude Spiegelstraat 1A	1968	1983	Westerkade 24-25	2012	2013
Nieuwe Spiegelstraat 22A-22D / Keizersgracht 539	1974	1984	Prinsengracht 5	1971	1986	Singel 368	1976	1986	Weteringstraat 1 / Prinsengracht 600	1974	1977
Nieuwe Spiegelstraat 22B-22C-22E	1974	1984	Prinsengracht 8	1961	1967	Singel 496	1958	1965	Weteringstraat 19	1961	1974
Nieuwezijds Kolk 28 (Korenmeetershuis)	2021		Prinsengracht 25	1963	1969/2019	Sint Annenstraat 10	1994	1995	Wingerdweg 28-34	2002	2005
Nieuwezijds Voorburgwal 38	1960	1963	Prinsengracht 142-144	1962	1966	Sint Annenstraat 12	1994	1995	Wingerdweg 98	2010	2011
Nieuwezijds Voorburgwal 95-97 / Sint Nicolaasstraat 67-71-75	1978	1985	Prinsengracht 146	1962	1966	Sint Annenstraat 14	1994	1995	(Kinderdagverblijf Johanna Margaretha)		
			Prinsengracht 148	1962	1966	Sint Annenstraat 16	1994	1995	Wittenburgergracht 197-199-201	1984	1987
Nieuwezijds Voorburgwal 151	1973	1975/2011	Prinsengracht 206	1985	1987/2003	Sint Anthoniesbreestraat 69 / Sint Anthoniesluis 25 (Huis de Pinto)	1998	1975	Wittenburgergracht 205-207-209	1984	1987
Nieuwezijds Voorburgwal 282	2019	2022	Prinsengracht 300	1957	1962	Sint Jansstraat 24-42	1983	1992	Wolvenstraat 1A / Herengracht 300	1984	1987
Noorderdwardsstraat 7	1986	2010	Prinsengracht 333	1961	1967	Sint Jansstraat 44-46	1983	1992			
Noorderkerkstraat 2	1985	2008	Prinsengracht 337	1959	1967	Sint Nicolaasstraat 49	1978	1982	Z		
Noorderstraat 15-17	2019		Prinsengracht 339	1959	1967	Sint Nicolaasstraat 51-57 (Blaeu Erf)	1978	1982	Zamenhofstraat 28A	2005	2008
Noorderstraat 39 A-C-E-G	1976	1991	Prinsengracht 451	1969	1974	Sint Nicolaasstraat 59 (Blaeu Erf)	1978	1982	Zandhoek 13	1957	1959
Noorderstraat 39 B-D-F-H	1995	1991	Prinsengracht 457	1974	1986	Sint Nicolaasstraat 59 (Blaeu Erf)	1978	1982	Zandhoek 14-15	1961	1978
Noordhollandschkanaaldijk 24	2002		Prinsengracht 459	1974	1986	Sint Nicolaasstraat 63-75	1978	1982	Zeeburgerdijk 50-52-54 (Gemaal Zeeburg)	1997	1991
			Prinsengracht 600 / Weteringstraat 1	1974	1977	Spinhuissteeg 1A / Dwars Spinhuissteeg 9-11-13	1984	1993	Zonneplein 29-30-30A (Zonnehuis)	2002	2005
			Prinsengracht 602	1971	1978	Spinhuissteeg 3 / Dwars Spinhuissteeg 7	1984	1993	Zuideinde 428-430 (in erfpacht)	2011	2013
			Prinsengracht 602	1971	1978	Spinhuissteeg 5 / Dwars Spinhuissteeg 5	1984	1993	Zwarte pad 30 (Akermolens)	2008	2010
			Prinsengracht 646	1967	1971	Spinhuissteeg 12	2014	2017			
			Prinsengracht 648	1967	1971	Spuistraat 61	2013	2014			
			Prinsengracht 754 (Pastorie De Duif)	1995	2002						
			Prinsengracht 756 (Kerk De Duif)	1995	2002						
						</					

IN ERFPACHT UITGEGEVEN - IN AMSTERDAM

Bethaniënstraat 7	1998	2000
Binnen Visserstraat 19-21	1997	1997
Buiksloterdijk 228	1973	1983
Eerste Laurierdwarstraat 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	
Kinderhuissingel 1 (Seinwezen)	2019	
Kleverlaan 9 (Huis ter Kleef)	2016	2017
Spaarne 11	2007	2009
Spaarnwouderstraat 68-68A	2009	2011
Spaarnwouderstraat 72-72A-72B	2009	2011
Spaarnwouderstraat 74 / Spiegelstraat 2B	2009	2011
Spaarnwouderstraat 76 / Spiegelstraat 2A	2009	2011
Spiegelstraat 4	2009	2013
Spiegelstraat 6-8	2009	2013
Spiegelstraat 8A	2009	2013
Vrouwestraat 12 (Bakenesserkerk)	2009	2010
Wagenweg 242	2019	

HAARLEMMERLIEDE

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

HEEMSKERK

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

HEEMSTEDE

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

HOOFDDORP

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

KOOG AAN DE ZAA

Hoogstraat 4 (De Waakzaamheid)	2017	2017
Lagendijk 1	2018	2019
Lagendijk 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
--------------------------------------	------	------

OUDERKERK AAN DE AMSTEL

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

RANSDORP

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

SCHELLINGWOUDE

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

SCHERMERHORN

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

SLOTEN

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

RIJSENHOUT

Bennebroekerweg 10A	2021	
---------------------	------	--

SPAARNDAM

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

UITGEEST

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

WEESP

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

WESTZAA

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	
---------------	------	--



Noorder Ijdijk 109 in Schellingwoude
XANDER RICHTERS

WERKGEBIED VAN STADSHERSTEL AMSTERDAM

COLOFON

XANDER RICHTERS



JAARVERSLAG 2024

Stadsherstel Amsterdam N.V.

ONTWERP EN OPMAAK

Xander Richters

ADRES

Amstelveld 10

1017 JD Amsterdam

Telefoon 020 5200060

Internet www.stadsherstel.nl

E-mail info@stadsherstel.nl

