

Jaarverslag 2025

A large, bold, blue letter 'S' logo, which is the primary branding element for Stichting Stadsherstel Amsterdam.

Stichting
Stadsherstel
Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1. BESTUURSVERSLAG
2. BALANS
3. VERLIES- EN WINSTREKENING
4. KASSTROOMOVERZICHT
5. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING
6. TOELICHTING OP BALANS
7. TOELICHTING OP RESULTATENREKENING
8. OVERIGE GEGEVENS

Bestuursverslag

1. Inleiding

Stichting heeft ten doel het verwerven, restaureren, onderhouden, beheren en exploiteren van (beschermd) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard waaronder, doch niet uitsluitend, woonhuizen, kerken, en andersoortige gebouwen zoals forten, scheepswerven, molens en gemalen, een en ander zowel in het belang van het duurzame behoud van gebouwd cultureel erfgoed als ten behoeve van de bruikbaarheid van dit erfgoed en van de leefbaarheid van de omgeving. Dit doet ze in een gebied van 45 kilometer rondom de Amsterdamse binnenstad. De stichting heeft geen winstoogmerk; eventuele positieve resultaten worden volledig aangewend ter realisatie van de doelstellingen.

2. Activiteiten en portefeuille

In het verslagjaar 2025 heeft de stichting haar werkzaamheden voortgezet binnen de bestaande portefeuille van woningen, kerken, molens en overige monumentale objecten in Amsterdam en omgeving. De portefeuille is in 2025 uitgebreid met de aankoop van Korte Prinsengracht 40 in Amsterdam. Een deel van het aankoopbedrag is daarbij schuldig gebleven in de vorm van een lening, die over een periode van acht jaar gefaseerd wordt kwijtgescholden. In december 2025 is de stichting door middel van een schenking eigenaar geworden van het pand gelegen aan de Zuiderkerkstraat 3 te Zaandam. De schenking is in de jaarrekening verwerkt tegen een reële waarde van € 1.075.000.

Daarnaast zijn investeringen gedaan in restauratie, verbetering en verduurzaming van meerdere panden.

De boekwaarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2025 bedraagt € 15,9 miljoen (2024: € 13,6 miljoen). De mutatie wordt verklaard door investeringen in aankopen en verbeteringen, alsmede door herwaarderingen.

3. Onderhoud en instandhouding

De onderhoudslasten lagen hoger dan in het voorgaande jaar, hetgeen vooraf was voorzien en binnen de vastgestelde begroting is gebleven. De werkzaamheden waren noodzakelijk om de technische staat, veiligheid en verhuurbaarheid van de monumenten te waarborgen en achterstallig onderhoud te voorkomen.

Een deel van de onderhoudskosten is gefinancierd uit ontvangen SIM-subsidies en aanvullende bijdragen van derden.

4. Financiële resultaten

De opbrengsten uit vaste verhuur zijn in 2025 licht toegenomen ten opzichte van 2024, als gevolg van uitbreiding van de portefeuille en reguliere huurindexaties. Tegelijkertijd was sprake van tijdelijke leegstand bij enkele objecten, hetgeen een drukkend effect had op de huuropbrengsten.

Het bedrijfsresultaat over 2025 bedraagt € -207.000. Door overige baten komt het totaalresultaat uit op € 3.355.000. Het resultaat wordt conform voorstel verwerkt in het eigen vermogen.

In 2025 zijn daarnaast apparaatskosten doorbelast door Stadsherstel Amsterdam N.V. Deze kosten, € 117.500 hebben betrekking op ondersteunende en administratieve werkzaamheden die door de N.V. ten behoeve van de stichting zijn verricht. De doorbelasting van deze kosten heeft geleid tot een toename van de algemene kosten in het verslagjaar.

5. Vermogenspositie en liquiditeit

Het eigen vermogen is per 31 december 2025 toegenomen tot € 10,1 miljoen (2024: € 6,8 miljoen). De liquiditeitspositie is gedurende het verslagjaar aanzienlijk versterkt en bedraagt ultimo 2025 € 1,9 miljoen. Het bestuur acht de vermogens- en liquiditeitspositie van de stichting toereikend voor de voortzetting van de activiteiten en de geplande investeringen.

6. Financiering en risicobeheersing

De stichting beschikt over een gespreide portefeuille van langlopende leningen met overwegend vaste en gunstige rentecondities, onder meer bij het Nationaal Restauratiefonds en bij particuliere financiers. Aflossingsverplichtingen worden tijdig nagekomen.

De voornaamste risico's voor de stichting hebben betrekking op stijgende onderhouds- en algemene kosten, leegstand, renteontwikkelingen bij nieuwe financieringen en afhankelijkheid van subsidies en donaties. Het bestuur

beheerst deze risico's door middel van prudent financieel beleid, meerjarenplanning en het aanhouden van voldoende liquiditeit.

7. Fiscaliteit

Stichting Stadsherstel Amsterdam is belastingplichtig en aangifteplichtig voor de vennootschapsbelasting. Het fiscale resultaat over het verslagjaar is negatief. Als gevolg daarvan, en door toepassing van voorwaartse verliesverrekening, bedraagt de verschuldigde vennootschapsbelasting nihil

Jaar	Fiscaal resultaat	Status fiscus
2021	-40.749	Definitief
2022	-113.727	Definitief
2023	-37.045	Voorlopig (ingediend)
2024	166.543	Berekend
2025	-135.431	Berekend

8. Vooruitzichten

Voor het boekjaar 2026 en volgende jaren verwacht het bestuur verdere investeringen in de bestaande portefeuille en mogelijk uitbreiding daarvan. De voorgenomen aankoop van Lange Wijngaardstraat 14 te Haarlem bevindt zich per balansdatum nog in een voorbereidingsfase. De ontvangen nalatenschap zal worden ingezet ten behoeve van de doelstellingen van de stichting.

9. Slot

Het bestuur is van oordeel dat de stichting in 2025 haar doelstellingen op beheerste en financieel verantwoorde wijze heeft gerealiseerd. Met een versterkte vermogenspositie en duidelijke investeringsvoornemens ziet het bestuur de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Portefeuille 2025 Stichting Stadsherstel Amsterdam

Adres	Plaats	Type	WE	BOG
Binnenweg 2, Molen de Zwaan	Ouderkerk a/d Amstel	Molen	1	
Brouwersgracht 196	Amsterdam	Woning	1	
Dorpsweg 59, Ransdorp	Amsterdam	Woning/Bedrijf	1	1
Funenkade Molen de Gooyer	Amsterdam	Molen	1	
Groenburgwal 42	Amsterdam	Kerk		1
Haarlemmerweg 465	Amsterdam	Molen	1	
Haarlemmerweg 701	Amsterdam	Molen	1	
Hoofdbuurtstraat 6	Velsen Zuid	Woning	1	
Korte Prinsengracht 40 H, 1,2,3	Amsterdam	Woning	4	
Lagedijk 13	Spaarndam	Molen	1	
Noorderkerkstraat 2	Amsterdam	Woning	1	
Onkelboerensteeg 2	Amsterdam	Woning	1	
Oosteinde 2	Schermerhorn	Kerk		1
Oudegracht 69	Weesp	Kerk/pastorie		2
Runstraat 4	Amsterdam	Woning/Bedrijf	1	1
Singel 135	Amsterdam	Woning	3	
Spuistraat 94 H 2,3	Amsterdam	Woningen	2	1
St. Annenstraat 10-16	Amsterdam	Woningen	1	
Valeriusplein 7-8	Amsterdam	Woningen		2
Westzijde 75	Zaandam	Kerk		1
Wijkergouw 6	Amsterdam	Kerk		1
Zuiderkerkstraat 3	Zaandam	Woning	1	



Balans per 31 december 2025

31-12-2025

31-12-2024

(bedragen x €1.000)

Activa**Vaste activa**

Panden	15.799		13.466	
Onderhanden werk	142		131	
Vaste materiële activa	-		-	
Totaal		15.941		13.597

Vlottende activa

Subsidiëdebiteuren	159		-	
Huurdebiteuren			1	
	-			
Belastingen	11		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	8		85	
Liquide middelen	1.917		520	
Totaal		2.095		606

Totaal activa**18.036****14.203****Passiva****Eigen vermogen**

Beginvermogen	19		19	
Herwaarderingsreserve	5.406		7.138	
Overige reserve	4.752		-334	
Totaal		10.177		6.823

Langlopende verplichtingen

Leningen achtergesteld	2.229		2.240	
Leningen o.g.	5.206		4.868	
Waarborgsommen	48		45	
Totaal		7.483		7.153

Kortlopende verplichtingen**376****227****Totaal Passiva****18.036****14.203**

Resultatenrekening per 31 december 2025

(bedragen x €1.000)

Realisatie 2025 Begroting 2025 Realisatie 2024

Baten

Inkomsten vaste verhuur	417	423	407
Inkomsten Service & Energie	5	42	-
	422	465	407

Bedrijfslasten direct

Bruto onderhoudslasten	-394	-403	-221
Onderhoudsbijdragen	144	289	216
Lasten Service en Energie	-6	-42	-4
Vaste lasten	-110	-104	-91
Totaal	-366	-259	-100

Direct exploitatieresultaat

	55	206	307
--	-----------	------------	------------

Lasten

Bedrijfslasten indirect

Afschrijvingskosten vaste activa	-	-	-2
Afschrijving erfpacht	-1	-2	-1
Algemene kosten	-132	-10	-11
Totaal	-133	-12	-14

Bedrijfsresultaat

	-77	194	293
--	------------	------------	------------

Financiële baten en lasten

Rentebaten	-	30	
Rentelasten	-130	-208	-126
Financieringsresultaat	-130	-178	-126

Resultaat voor vennootschapsbelasting

	-207	15	167
--	-------------	-----------	------------

Overige baten uit nalatenschap	3.826	2.200	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	-50	-223	153
Bijzondere waardeverandering	-244	-	-
Terugname bijzondere waardevermindering	30	-	22
Nettoresultaat	3.355	1.993	342

	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Kasstroomoverzicht per 31 december 2025		
(bedragen x €1.000)		
Bedrijfsopbrengsten		
Bedrijfsopbrengsten vaste verhuur	417	407
Opbrengsten service en energie	5	0
	<u>422</u>	<u>407</u>
Bedrijfslasten		
Onderhoudskosten	393	-221
Onderhoudsbijdragen	143	216
Kosten Service en Energie	-6	-4
Rente lasten	-130	-126
Vaste lasten	-110	-91
Algemene kosten	-131	-11
	<u>-628</u>	<u>-237</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	<u>-206</u>	<u>-474</u>
Investeringsactiviteiten (B)		
Aankoop	-888	0
Verbeteringen en Restauratie	-296	-248
Bijdragen	213	144
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (B)	<u>-971</u>	<u>-104</u>
Financieringsactiviteiten (C)		
Periodieke aflossing langlopende leningen	-102	-40
Aflossing/opname leningen	-	-243
Waarborgsommen	3	-2
Nalatenschap	2.488	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	<u>2.389</u>	<u>-285</u>
Mutatie werkkapitaal (D)	<u>184</u>	<u>129</u>
Mutatie liquide middelen (A+B+C+D)	<u>1.397</u>	<u>-90</u>
Saldo liquide middelen per 1 januari	520	610
Saldo liquide middelen per 31 december	1.917	520

5. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

5.1 Algemeen

Stichting Stadsherstel Amsterdam is opgericht op 5 februari 2022. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Amstelveld 10 in Amsterdam en zij is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34105959. De stichting is ontstaan na omzetting van BV AMF Restauratie (100% dochter van Stadsherstel Amsterdam NV) in de nieuwe rechtsvorm en daarmee ontvoegd uit de consolidatie van de NV.

De Stichting heeft ten doel het verwerven, restaureren, onderhouden, beheren en exploiteren van (beschermde) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard waaronder, doch niet uitsluitend, woonhuizen, kerken, en andersoortige gebouwen zoals forten, scheepswerven, molens en gemalen, een en ander zowel in het belang van het duurzame behoud van gebouwd cultureel erfgoed als ten behoeve van de bruikbaarheid van dit erfgoed en van de leefbaarheid van de omgeving.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving van kleine organisaties zonder winststreven.

Vergelijking met voorgaand jaar

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van de verwerking van kwijtscheldingen van schulden zoals hieronder toegelicht.

In het verslagjaar is een correctie doorgevoerd met betrekking tot de verwerking van kwijtscheldingen van schulden. In voorgaande jaren werden deze in mindering gebracht op de kostprijs van de vastgoedbeleggingen. Op basis van een nadere beoordeling worden kwijtscheldingen van schulden niet langer als onderdeel van de investering aangemerkt, maar verwerkt als schenking via de resultatenrekening en vervolgens verwerkt als mutatie in het eigen vermogen.

De cumulatieve impact van deze correctie met betrekking tot voorgaande jaren is in het verslagjaar verwerkt in het eigen vermogen en wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

5.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Wanneer geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen actuele waarde.

Als activeringsgrens wordt € 500,- aangehouden. Toelichtingen op posten in de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

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.

Investeringsubsidies en bijdragen van derden die direct samenhangen met de verwerving van activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Schenkeningen, waaronder kwijtscheldingen van schulden die voortvloeien uit financieringsarrangementen bij aankoop van vastgoed, worden niet in mindering gebracht op de kostprijs van activa, maar verwerkt als bate in de resultatenrekening.

Nalatenschappen

Baten uit nalatenschappen worden verwerkt in het verslagjaar waarin de akte van verdeling is ontvangen of de rekening en verantwoording (als er geen akte van verdeling is). Alleen als de akte van verdeling of de rekening en verantwoording voor balansdatum is ontvangen, wordt de bate uit de nalatenschap in het verslagjaar verwerkt. Stichting Stadsherstel Amsterdam verwerkt uitbetalingen in de vorm van voorschotten in het verslagjaar waarin ze worden ontvangen als baten uit nalatenschappen.

Bij de waardering van nalatenschappen wordt rekening gehouden met eventuele rechten van vruchtgebruik.

Panden in restauratie

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

Vorderingen

Vorderingen worden opgenomen voor de nominale waarde.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden. Rekening- courantverplichtingen bij banken zijn opgenomen onder verplichtingen aan kredietinstellingen onder kortlopende verplichtingen.

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.

Verplichtingen

Verplichtingen worden opgenomen voor de nominale waarde.

Bestemmingsreserve

Bij schenkingen of nalatenschappen waarin een beklemming op de besteding door de gever is vastgelegd, wordt een bestemmingsreserve gevormd.

5.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn; baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn.

Baten en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, worden aan dit boekjaar toegerekend.

6. Toelichting op de balans

ACTIVA

6.1 Vastgoedbeleggingen

In 2025 is geen rekening gehouden met marktwaardeontwikkelingen. De waarde van de panden muteert in de balans door investeringen in aankopen; restauraties; verbeteringen door ingrijpende verbouwingen, verduurzaming en subsidies.

Stichting Stadsherstel Amsterdam heeft in 2025 twee panden verworven dat is de Korte Prinsengracht 40 en de Zuiderkerkstraat 3. Vorig jaar is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid tot verwerving van de Lange Wijngaardstraat 14 in Haarlem. Bij het verschijnen van deze jaarrekening zijn de verkoper, gemeente Haarlem en de Stichting Stadsherstel Amsterdam nog niet in een afrondende fase, maar is wel een koopakte getekend waarbij het pand wordt geleverd nadat de omgevingsvergunning voor de nieuwe bestemming is verleend.

Mutatieoverzicht vastgoedbeleggingen (x €1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
Historische kostprijs 1 januari	6.836	6.894
Herwaardering 1 januari	7.138	6.985
Bijzondere waardevermindering 1 januari	-377	-398
Boekwaarde 1 januari	13.597	13.481
Mutaties boekjaar		
Aanschaffingskosten	2.656	-
Geactiveerde verbeteringen	284	240
Bestede restauratiekosten	12	8
Correctie voorgaande jaren	1.681	-
Subsidies en bijdragen	-344	-306
Afschrijving afkoop erfpacht	-1	-1
Mutatie historische kostprijs	4.288	-59
Correctie voorgaande jaren	-1.681	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	-51	153
Mutatie bijzondere waardeverandering *	-214	22
Mutatie boekwaarde	2.342	116
Historische kostprijs einde periode	11.124	6.835
Herwaardering einde periode	5.458	7.138
Bijzondere waardeverandering einde periode	-642	-376
Boekwaarde 31-12-2025	15.941	13.597

PASSIVA

6.2 Eigen vermogen

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

6.3 Herwaarderingsreserve

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	7.138	6.985
Correctie uit voorgaande jaren	-1.681	-
Toevoeging vanuit resultaatverdeling boekjaar	-50	153
Stand 31 december 2025	5.406	7.138

De correctie voorgaande jaren van € 1,68 miljoen houdt verband met een herziening van de verwerking van kwijtscheldingen van schulden die samenhangen met de verwerving van vastgoed. In voorgaande jaren werden deze kwijtscheldingen in mindering gebracht op de kostprijs van de vastgoedbeleggingen en daarmee indirect verwerkt in de herwaarderingsreserve.

Op basis van een nadere beoordeling worden deze kwijtscheldingen niet langer als onderdeel van de investering aangemerkt, maar als schenking verantwoord. De cumulatieve impact van deze herziening is in het verslagjaar verwerkt in het eigen vermogen.

6.4 Overige reserve

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	-334	-523
Correctie uit voorgaande jaren	1.681	-
Toevoeging vanuit resultaatverdeling boekjaar	3.619	167
Terugname bijzondere waardevermindering*	30	22
Bijzondere waardevermindering*	-244	-
Stand 31 december 2025	4.752	-334

*bijzondere waardevermindering is voornamelijk ontstaan door gewijzigde marktwaarde Korte Prinsengracht; door de ontvangst van een vastgestelde subsidie in 2024 is bij de Schellingwouderkerk feitelijk een situatie van terugname ontstaan.

6.5 Winstverdeling

(x €1.000)	2025
Mutatie herwaardering onttrokken aan herwaarderingsreserve	-50
Mutatie bijzondere waardevermindering naar overige reserve	-214
Toevoeging aan overige reserve	3.619
	3.355

6.6 Overige vorderingen en overlopende activa

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Nog af te rekenen energiekosten	8	9
Vooruitbetaalde kosten	-	76
Stand 31 december	8	85

Niet geactiveerde subsidiebeschikkingen	31-12-2025
Boekwaarde 1 januari	284
Ontvangsten	-114
Nieuwe beschikkingen	337
Niet geactiveerde subsidiebeschikkingen 31 december	507

In deze post zijn ook subsidietoezeggingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere jaren.

De sterke toename van de nieuwe beschikkingen in 2025 wordt voornamelijk veroorzaakt door een toegekende SIM-subsidie (Subsidieregeling Instandhouding Monumenten).

Aangezien deze subsidie betrekking heeft op toekomstige werkzaamheden en afhankelijk is van het voldoen aan de subsidievoorwaarden, worden de bijbehorende vorderingen uit voorzichtigheid nog niet geactiveerd.

6.7 Langlopende verplichtingen

Per balansdatum beschikt de vennootschap over volgende langlopende leningen:

Omschrijving	Hoofdsom	rente	Type	Looptijd in jaar	Resterende looptijd in jaren	Zekerheden
NRF 4000611 (NRF I)	140.623	1,00%	a.g.	15	10	geen
NRF 4000656.1 (NRF II)	2.625.000	2,10%	o.g.	30	26	onderpand
NRF 4000656.2 (NRF II)	338.518	1,00%	o.g.	16	12	onderpand
NRF 4000656.3 (NRF II)	53.472	1,50%	o.g.	10	6	onderpand
NRF 4000656.4 (NRF II)	232.919	1,50%	o.g.	23	19	onderpand
NRF 4000656.5 (NRF II)	133.938	1,50%	o.g.	27	23	onderpand
Lening vrienden	731.694	3,00%	a.g.	10	7	geen
Lening SHA NV	370.841	2,10%	a.g.	-	-	geen
Spark Holding BV	1.000.000	3,50%	a.g.	5	3	geen
Lening Houweling	1.985.590	3,50%	o.g.	10	7	geen
Lening Boon/Steenefeld	693.000	3,50%	o.g.	8	7	geen

6.7.1 Rentepercentages en voorwaarden

De leningenportefeuille bestaat uit diverse financieringen met verschillende voorwaarden en zekerheden. Onderstaand volgt een nadere toelichting per lening.

NRF

De verstrekte NRF-leningen kennen zeer lage, langjarige rentepercentages tussen 1,0% en 2,1%, aangevuld met specifieke voorwaarden zoals een aflossingsvrije periode van 36 maanden en een tijdelijke rentekorting op een deel van de portefeuille. Als zekerheid is een eerste hypotheekrecht gevestigd op tien monumentale panden voor een bedrag van € 4.200.000.

Oudegracht 69	Weesp	Valeriusplein 7/8	Amsterdam
Singel 135	Amsterdam	Lagedijk 13	Spaarndam
Runstraat 4	Amsterdam	Binnenweg 2	O/aan de Amstel
Westzijde 75	Zaandam	Oosteinde 2	Schermerhorn
Wijkergouw 6	Amsterdam	Sint Annenstraat 10	Amsterdam

Het NRF heeft bij het afsluiten van lening 'NRF II' in 2021 ook een rekening courant faciliteit van € 700.000 goedgekeurd. Voordat zij een offerte voor deze rekening courant faciliteit aanbieden dient een onderbouwing te worden gegeven hoe deze eventueel zal worden ingezet

De lening vrienden, SHA en Spark Holding

De leningen kennen geen bijzondere voorwaarden

De Leningen Houweling en Boon-Steeneveld

Conform gemaakte afspraken worden de jaarlijkse kwijtscheldingen als schenking verwerkt. Deze worden verantwoord in het eigen vermogen en toegevoegd aan de reserve. De lening is niet direct opeisbaar, mits de stichting zich aan de gemaakte afspraken houdt.

6.7.2 Overzicht verloop langlopende verplichtingen

Omschrijving	1-1-2025	Opname	Kwijtschelding	Aflossing	31-12-2025
NRF 4000611 (NRF I)	137.862			11.062	126.800
NRF 4000656.1 (NRF II)	2.625.000			54.252	2.570.748
NRF 4000656.2 (NRF II)	286.474			19.194	267.280
NRF 4000656.3 (NRF II)	40.040			4.988	35.052
NRF 4000656.4 (NRF II)	209.210			8.806	200.404
NRF 4000656.5 (NRF II)	122.682			4.000	118.682
Lening vrienden	731.694			-	731.694
Lening SHA NV	370.841			-	370.841
Spark Holding BV	1.000.000			-	1.000.000
Lening Houweling	1.583.874		168.856	-	1.415.018
Lening Boon/Steeneveld	-	693.000	94.633	-	598.367
	7.107.677	693.000	263.489	102.303	7.434.885

Op grond van de huidige stand van de portefeuille bedraagt de aflossingsverplichting die in 2026 vervalt € 122.273.

6.7.4 Kortlopende verplichtingen

De stijging van de kortlopende verplichtingen hangt samen met de verwerking van apparaatskosten in het huidige boekjaar.

(x €1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Crediteuren	274	96
Vooruit ontvangen subsidie Valeriusplein	35	49
Vooruit ontvangen subsidie Lange Wijngaardstraat	60	60
Overige schulden en overlopende passiva	7	14
Belastingen	-	8
Stand 31 december	376	227

7. Toelichting op de resultatenrekening

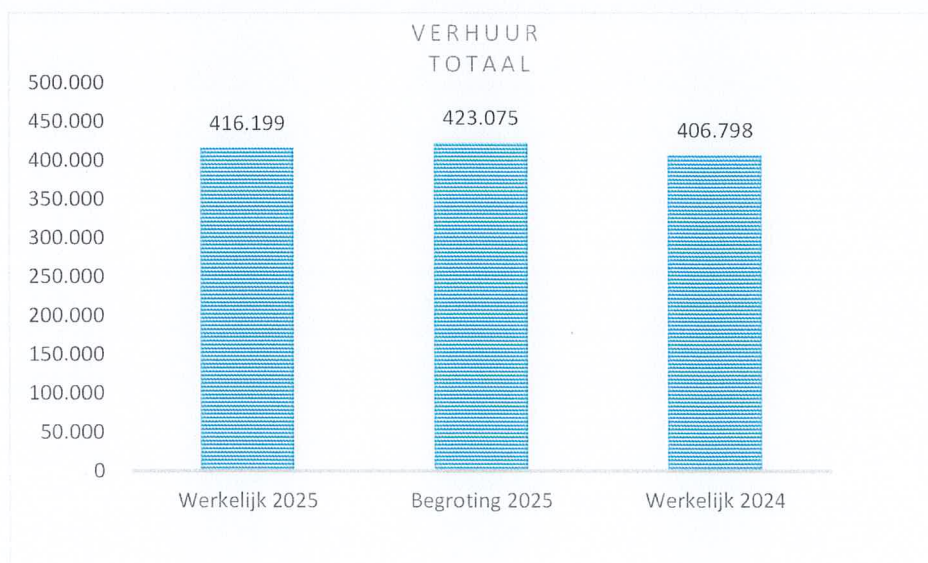
Baten

7.1 Opbrengsten vaste verhuur

De vaste verhuuropbrengsten zijn in 2025 met €9.000 toegenomen ten opzichte van 2024. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door niet-identieke omzet, voortkomend uit de uitbreiding van de portefeuille. De identieke omzet liet eveneens een toename zien, voornamelijk als gevolg van de reguliere jaarlijkse huurverhoging.

Reguliere huurverhoging:

De reguliere huurverhogingen zijn in 2025 doorgevoerd op basis van de inflatie. Voor woningen variëren de stijgingspercentages per 1 juli 2025 van 0% tot 3,3%. Voor de bedrijfsruimten bedraagt het stijgingspercentage per 1 januari 2025 3,5%. Huuropbrengsten zijn iets lager dan begroot door een hogere leegstand (Valeriusplein, Onkelboerensteeg en Spuistraat) en gewijzigde huurafspraken bij de Hoofdbuurtstraat.

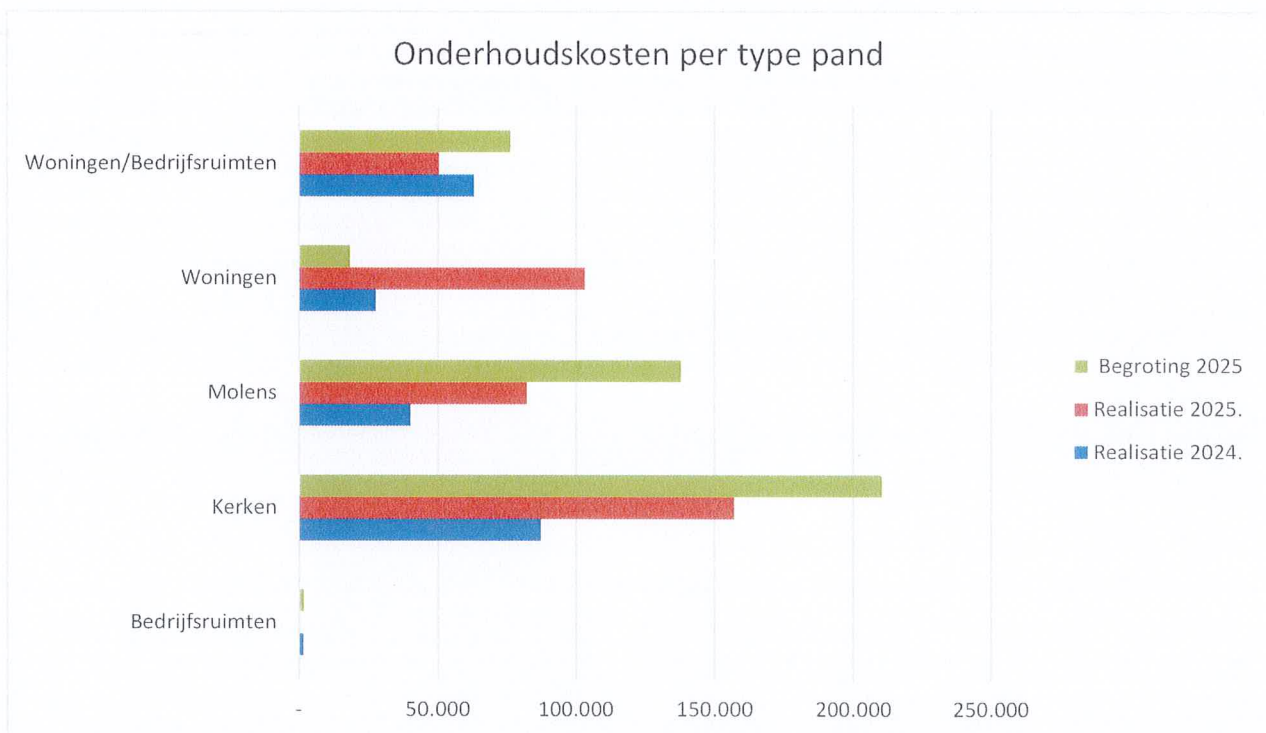


7.2 Onderhoudslasten

De onderhoudskosten zijn in 2025 €172.000 hoger dan in 2024. Dit was volgens verwachting en de uitgaven zijn binnen de begroting gebleven. Deze stijging hangt samen met zowel regulier onderhoud als enkele grotere planmatige werkzaamheden binnen de portefeuille.

Het reguliere onderhoud bestond voornamelijk uit installatietechnisch onderhoud, klein dagelijks herstel en periodiek schilderwerk. Daarnaast zijn in 2025 enkele grotere onderhoudsprojecten uitgevoerd.

Deze werkzaamheden waren noodzakelijk om de kwaliteit en verhuurbaarheid van de panden te behouden en achterstallig onderhoud te voorkomen.



7.3 Onderhoudsbijdragen

De bijdragen voor onderhoud bestaat uit de jaarlijkse SIM-subsidie. Deze subsidie wordt aangevraagd bij de Rijksdienst voor cultureel Erfgoed (RCE) en is bestemd voor reguliere onderhoudskosten op basis van een 6-jarig instandhoudingsplan. Daarnaast ontvangt de stichting incidentele subsidies van bijvoorbeeld provincie en een jaarlijkse bijdragen van de vereniging van vrienden.

In 2025 is in totaal € 143.000 aan bijdragen voor onderhoud ontvangen. Dit bedrag bestaat uit € 114.000 aan SIM-subsidie, deze is ingezet voor planmatig onderhoud. Daarnaast is € 29.000 ontvangen van de Vereniging van Vrienden, specifiek bestemd voor onderhoudswerkzaamheden aan de Bullekerk.

7.4 Afrekening service- en energiekosten

De stichting berekent voor de Bullekerk en de van Houtenkerk een voorschot voor energie- en servicekosten. In 2025 heeft er een afrekening plaatsgevonden en zijn de voorschotbedragen aangepast.

7.5 Vaste lasten

De vaste lasten zijn in 2025 met € 19.000 toegenomen. Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere gemeentelijke lasten en een toename van de verzekeringspremies. Met name de verzekeringslasten laten een forse stijging zien, dit hangt samen met de herziening van enkele herbouwwaardes waarop de verzekeringspolissen zijn gebaseerd.

7.6 Rentelasten

De rentelasten bedragen in 2025 in totaal € 129.867 en hebben betrekking op diverse leningen.

Naam	31-12-2025
NRF I	1.379
Vrienden	21.950
SHA	7.788
Spark Holding	35.000
NRF II	63.750
Totaal	129.867

7.7 Algemene kosten

In 2025 zijn daarnaast apparaatskosten doorbelast door Stadsherstel Amsterdam N.V. Deze kosten, € 117.500 hebben betrekking op ondersteunende en administratieve werkzaamheden die door de N.V. ten behoeve van de stichting zijn verricht.

8. Overige gegevens

8.1 Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

Het bestuur van Stichting Stadsherstel Amsterdam heeft de jaarrekening 2025 opgesteld en goedgekeurd. De Raad van Toezicht heeft de jaarrekening in zijn vergadering van 18 juni 2026 vastgesteld

8.2 Ondertekening door bestuurder en toezichthouders

De heer A. Meerstadt
Directeur Stichting Stadsherstel Amsterdam

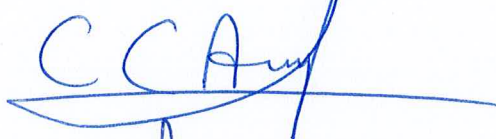


Raad van toezicht

De heer W.M.N. Eggenkamp - voorzitter



De heer C.C. Ampt



De heer J.A. Hulscher

