

JAAERVERSLAG 2025



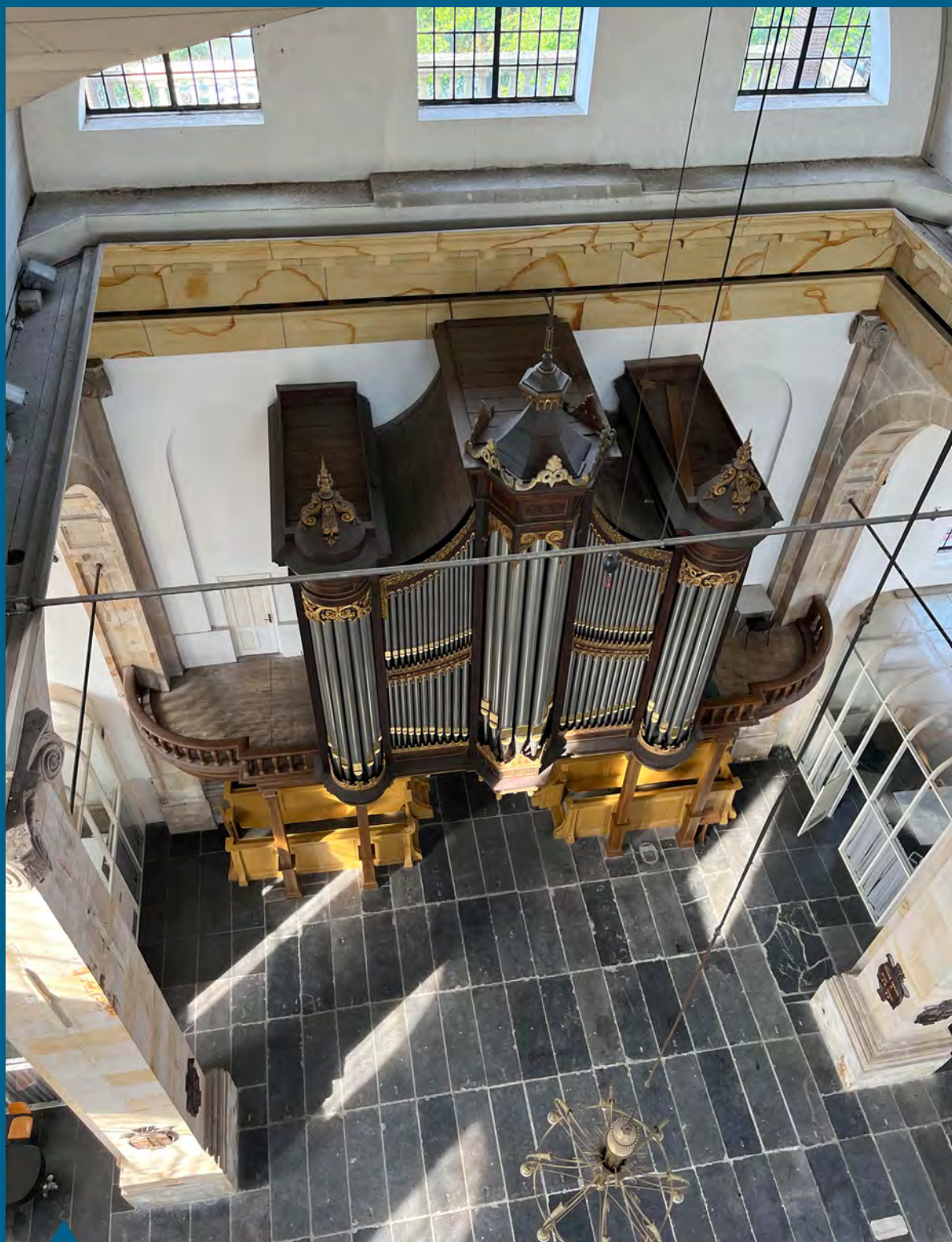
STADSHERSTEL
AMSTERDAM N.V.
JAARVERSLAG
2025



Keuken Westzijde 38

INHOUD

Missie	5
Samenstelling Raad van Commissarissen en directie	7
Preadvies van de Raad van Commissarissen	9
Om de schoonheid	13
2025 - Stadsherstel in een oogopslag	15
Bestuursverslag	16
Jaarrekening 2025	50
Overige gegevens	86
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	88
Aandeelhouders	96
Pandenlijst	98
Werkgebied van Stadsherstel Amsterdam	106
Colofon	



Orgel en natuurstenen vloer Oosterkerk, Kleine Wittenburgerstraat 1



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;
- ▶ 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 - vicevoorzitter
- ▶ De heer mr. G.-J. Alberts MRE
- ▶ Mevrouw drs. I.S. van 't Klooster
- ▶ De heer mr. C.H.T. Koetsier
- ▶ 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



Souterrainwoning van Kasteel Nederhorst

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 2025 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 zijn vergadering van 1 april 2026 in aanwezigheid van de directeur 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 7 mei 2026 goedgekeurd. De jaarrekening gaat vergezeld van een controleverklaring als bedoeld in artikel 22 van de statuten. In de jaarrekening wordt melding gemaakt van de gevolgen van de geopolitieke situatie in de wereld. Daarnaast wordt aandacht besteed aan een veelheid aan overheidsmaatregelen die het werk van Stadsherstel compliceren.

Het is lastig aan te geven hoe de financiële positie van Stadsherstel zich in 2026 zal ontwikkelen. Het is 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 - net als in voorgaande jaren - in het verslagjaar meerjaren financiële scenario's op en ontwikkelt, in samenspraak met de raad, maatregelen om deze negatieve effecten te mitigeren. Daarover leest u meer in het bestuursverslag.

Met ontzetting en zorg nam de raad op nieuwjaarsdag 2026 kennis van het afbranden van de rijksmonumentale Vondelkerk. Gelukkig bleek

de kerk goed verzekerd en lijkt het financiële risico van herbouw/restauratie van de kerk beheersbaar. In het bestuursverslag wordt ook hier verder op ingegaan.

Wij stellen u voor om:

- ▶ de jaarrekening 2025 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 2025 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 2025 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, 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 2025 maandelijks overleg met de directie, vooral over 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 2024, de halfjaarcijfers 2025,

de begroting 2026, het treasuryjaarplan 2026, 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 zijn functioneren geëvalueerd.

SAMENSTELLING EN (HER)BENOEMING

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

Volgens rooster treedt in 2026 af: mevrouw mr. A.M. Vreugdenhil. Zij is beschikbaar voor een tweede periode van vier jaar. Voor haar opvolging is, in overeenstemming met artikel 20 lid 3 van de statuten, een bindende voordracht opgemaakt:

ten behoeve van de opvolging van mevrouw mr. A.M. Vreugdenhil:

► mevrouw mr. A.M. Vreugdenhil.

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

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

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en de organisatie onafhanke-

lijk en kritisch opereren. De leden van de Raad verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap zonder bezoldiging. Geen van de commissarissen heeft persoonlijk aandelen in de vennootschap. Dat geldt ook voor de directie.

Het vaste salaris van de directeur is in 2025, 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 2025 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 de Raad ten opzichte van die van Stadsherstel Amsterdam N.V.

De auditcommissie van Stadsherstel wordt gevormd door de heer mr. 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, 7 mei 2026

RAAD VAN COMMISSARISSEN

	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
mw. J.E.M. Brinkman RA (1966)	2019	2023	2027
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
mw. drs. I.S. van 't Klooster (1971)	2025	-	2029

Mevrouw Brinkman is accountant en partner bij PwC. Daarnaast is zij lid van de Raad van Toezicht van de Nationale Opera en Ballet.

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 Europe. Daarnaast is hij voorzitter van de Raad van Toezicht van het Nationaal Muziekinstrumenten Fonds en lid van het comité Stichting Nationaal Fonds 4 en 5 mei.

Mevrouw Van 't Klooster is directeur-bestuurder van Arcam (Architectuurcentrum Amsterdam) en voorzitter van de landelijke Stichting Coördinatie Lokale Architectuurinitiatieven (CoLA).

	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	
mr. G.-J. Alberts MRE	X		X		
drs. I.S. van 't Klooster	X		X		
mr. C.H.T. Koetsier				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.

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, 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.



De ballerina brengt een ode aan het werk van Stadsherstel



Streetart Frankey bevestigt zijn ballerina

2025 - STADSHERSTEL IN EEN OOGOPSLAG

INVESTERINGEN



0
AANKOPEN
2024 : 0

€ 0 MLN
2024 : €0 MILJOEN



12
RESTAURATIES
2024 : 17

€ 9,8 MLN
2024 : €9,7 MILJOEN



34
RENOVATIES
2024 : 32

€ 3,9 MLN
2024 : €3,3 MILJOEN

WINST & VERLIES



RENTABILITEIT
2,97%
2024 : 3,83%



HUUROMZET
€ 27,8 MLN
2024 : €26,9 MILJOEN



NETTO-ONDERHOUD
€ 8,5 MLN (33,3%)
2024 : €5,6 MILJOEN (22,8%)

ORGANISATIE



WOONEENHEDEN
798 (65%)
2024 : 786 (65%)



BOG EENHEDEN
432 (35%)
2024 : 433 (35%)



FTE'S
57
2024 : 57

BESTUURSVERSLAG

Halmaheirastraat 28





Westzijde 38



BESTUURSVERSLAG

INLEIDING

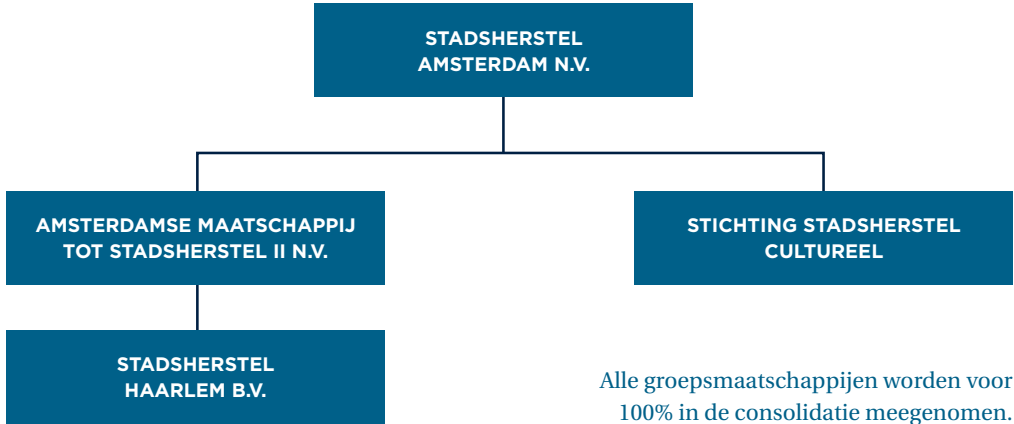
Een half uur na afloop van het verslagjaar werd Stadsherstel Amsterdam opgeschrikt door een fel uitslaande brand in de Vondelkerk in Amsterdam. De vieringtoren en het dak brandden af en beschadigden de gewelven en de ondergelegen ruimten. De muren bleken gelukkig nog stevig overeind te staan. Direct na de brand kwamen de eerste giften binnen van betrokken buurtbewoners, bedoeld voor de wederopbouw van de kerk. Op het moment van het schrijven van dit verslag ziet het ernaar uit dat de kerk in zijn oude glorie zal worden hersteld. De functie zal ook gelijk blijven: deels kantoorruimte, deels verhuur voor cultuur en evenementen. Verderop in dit verslag, onder Ontwikkelingen, vindt u meer informatie over de Vondelkerk.

In 2025 restaureerde Stadsherstel Amsterdam N.V. 12 panden. Daarmee kon invulling worden gegeven aan de missie van Stadsherstel: het bewaren van erfgoed voor volgende generaties. De restauratie van 5 panden werd in het verslagjaar afgerond, zoals kasteel De Nederhorst. Het kasteel is inmiddels bewoond en het eerste culturele evenement heeft er plaatsgevonden.

Een ander voorbeeld is Fort bij Aalsmeer. Van 7 monumenten/complexen loopt de restauratie over in 2025. Aansprekende voorbeelden hiervan zijn Het Huis met de Beelden in Haarlem, Kloveniersburgwal 47 en de Oosterkerk in Amsterdam. Naast de restauratie van panden investeert Stadsherstel aanzienlijk in onderhoud en verduurzaming. In het verslagjaar werden geen nieuwe restauratieobjecten verworven. Dat heeft enerzijds te maken met regelgeving van de overheid, anderzijds met economische omstandigheden. 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, beïnvloeden de financiële haalbaarheid van toekomstige restauratieprojecten in negatieve zin. Daar komen economische ontwikkelingen bij zoals een hoge rentestand en hoge bouw- en onderhoudsprijzen. Deze tendens zal door de oorlog in het Midden-Oosten worden versterkt. Naar verwachting zullen de rente en de inflatie stijgen.

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.



De brand van 1904 in de Vondelkerk, Herman Misset
STADSARCHIEF



Door Stichting Stadsherstel Amsterdam werden in het afgelopen jaar 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 afdeling Planvorming & Restauratie.

In 2022 werd de Stichting Stadsherstel Amsterdam opgericht (met ANBI-status). 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 2025

Het operationele resultaat over het jaar 2025 geeft een gemengd beeld. 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 € 11,4 miljoen zien. Het operationele resultaat exclusief de waardeveranderingen van het vastgoed en eenmalige opbrengsten is € 2,6 miljoen positief. De waardeverandering van het vastgoed is € 5,7 miljoen

positief. Deze is als volgt opgebouwd:

- ▶ € 7,0 miljoen marktwaardeontwikkeling op hoofdzakelijk bestaand residentieel vastgoed;
- ▶ € 1,5 miljoen terugname bijzondere waardevermindering;
- ▶ € 4,2 miljoen bijzonder waardeverminderingverlies;
- ▶ € 1,4 miljoen positieve overige waardeverandering als gevolg van een dotatie aan de voorziening verlieslatende projecten.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Stadsherstel streeft naar een duurzame financiële basis om haar kerntaak, het behouden, onderhouden en verduurzamen van monumenten, blijvend te kunnen uitvoeren. De organisatie toetst haar bedrijfsvoering en investeringsbeslissingen structureel aan de vereisten voor financiële continuïteit.

De financierbaarheid van Stadsherstel wordt geborgd door het hanteren van financiële ratio's die richting geven aan de sturing. De Debt Service Capacity Ratio (DSCR) geeft inzicht in de mate waarin de operationele kasstromen toereikend zijn om aan rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen (minimaal 1,1).

De Loan-to-Value (LTV) bewaakt de verhouding tussen de schuldpasitie en de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (maximaal 55%). In het verslagjaar kwam de DSCR uit op 1,05 en bleef daarmee onder de interne signaalwaarde van 1,1. Dit vraagt om blijvende aandacht voor de ontwikkeling van de operationele kasstromen en wordt nadrukkelijk betrokken in de financiële sturing en scenarioanalyses.

Bij investeringsbeslissingen stuurt Stadsherstel op rendement, onder meer via interne rendementseisen (zoals IRR en BAR), passend bij het maatschappelijke karakter van de organisatie. Tegelijkertijd wordt gestuurd op een gezond operationeel resultaat, waarbij huurinkomsten primair worden ingezet voor het onderhoud van het bestaande bezit. Financiering en incidentele verkoopopbrengsten maken het mogelijk om de portefeuille gericht uit te breiden.

De financiële pasitie wordt actief gemonitord aan de hand van kernindicatoren, waaronder DSCR en LTV. Dit stelt Stadsherstel in staat om tijdig bij te sturen wanneer ontwikkelingen daar aanleiding toe geven. Jaarlijks worden daarnaast scenarioanalyses uitgevoerd om de effecten van economische en marktomstandigheden inzichtelijk te maken en het financieel beleid hierop af te stemmen.

Op middellange termijn wordt zichtbaar dat de ruimte voor verdere financiering onder druk kan komen te staan. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging van investeringen en, waar nodig, versterking van het eigen vermogen om de ambities in balans te houden met de financiële draagkracht van de organisatie.

INVESTERINGEN 2025

In het verslagjaar is voor een bedrag van € 9,8 miljoen geïnvesteerd via de afdeling planontwikkeling en restauratie. Daarnaast werd € 3,9 miljoen besteed aan renovaties en verduurzaming via de afdeling beheer en onderhoud.

GEREEEDGEKOMEN RESTAURATIES

- In 2025 werden de volgende gerestaureerde projecten opgeleverd:
- ▶ Kromme Waal 13 in Amsterdam
 - ▶ Tweede Weteringdwarsstraat 5-7 in Amsterdam
 - ▶ Broekergouw 12 in Amsterdam
 - ▶ Eerste Lauriedwarsstraat 23 in Amsterdam
 - ▶ Slotlaan 4 in Nederhorst den Berg



Halmaheirastraat 28

RESTAURATIES IN UITVOERING

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

- ▶ Keizersgracht 374 in Amsterdam
- ▶ Wagenweg 242 in Haarlem
- ▶ Noorderstraat 15-17 in Amsterdam
- ▶ Kleine Wittenburgerstraat 1 (Oosterkerk) in Amsterdam
- ▶ Dorpsweg 55 in Amsterdam
- ▶ Kloveniersburgwal 47 in Amsterdam
- ▶ Westzijde 38 in Zaandam
- ▶ Halmaheirastraat 28, Amsterdam

ONROERENDE ZAKEN: AAN- EN VERKOPEN

In het verslagjaar werden geen panden verworven.

De volgende panden werden in 2025 verkocht:

- ▶ Broekergouw 10 in Amsterdam
- ▶ Noordhollandschkanaaldijk 24 in Amsterdam
- ▶ Hoge Morsweg 140 in Leiden



Eén van de kapwoningen van het Kasteel Nederhorst

Het betreft twee vrijstaande woonhuizen zonder monumentenstatus en één Rijksmonumentaal pand in Leiden (het pand in Leiden vanwege een zeer negatief exploitatieresultaat). De woningen aan de Broekergouw 10 en Noordhollandschkanaaldijk werden ongerestaureerd verkocht. Bij beide panden zijn aan de kopers voorwaarden opgelegd, waardoor behoud van het casco en uiterlijk van de panden geborgd is.

Er is in 2025 afstand gedaan van één bloot eigendom aan de Buiksloterdijk 228.

BEHEER EN ONDERHOUD

Het monument centraal

De afdeling Beheer en Onderhoud heeft in 2025 bij het beheer en onderhoud van de portefeuille de monumentale waarden centraal gesteld. Als onderdeel van een POM-organisatie is gewerkt volgens de ERM-richtlijnen wanneer monumentale onderdelen werden geraakt. Bij onderhoudswerkzaamheden wordt uitgegaan van herstel in plaats van vervanging. Werkzaamheden worden regelmatig op locatie gecontroleerd, bijvoorbeeld vanaf de steiger bij schilderwerk, waarbij direct ook metsel- en voegwerk en andere onderdelen van het casco worden beoordeeld. Naast onderhoud zijn renovaties en verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd bij woningen en bedrijfsruimten. Hiermee blijft niet alleen het vastgoed in goede staat, maar blijven ook traditionele materialen en ambachtelijke technieken behouden. In totaal werd in 2025 ongeveer € 9,5 miljoen besteed aan onderhoud van de monumentenportefeuille en installaties en asbestverwijdering.

Onderhoudskosten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste onderhoudskosten en de vergelijking met 2024. De kosten voor installaties maken inhoudelijk onderdeel uit van het dagelijks onderhoud, maar zijn vanwege de omvang afzonderlijk zichtbaar gemaakt.

Onderhoudskosten x € 1.000	2024	2025
Planmatig onderhoud	1.809	2.060
Grote gebouwen	244	1.071
Dagelijks onderhoud excl. installaties	3.828	4.921
Installaties	852	980
Asbest	11	487
Totaal onderhoud	6.744	9.519



Detail kunstwerk Surinaamse Maanden

De stijging van de onderhoudskosten in 2025 ten opzichte van 2024 wordt vooral verklaard door hogere kosten voor dagelijks onderhoud, werkzaamheden aan grote gebouwen en hogere kosten voor asbest en installaties.

PLANMATIG ONDERHOUD

In 2025 is een belangrijk deel van het onderhoud uitgevoerd als planmatig onderhoud. De belangrijkste onderdelen hiervan waren buitenschilderwerk en planmatig timmerwerk, waaronder houtrotherstel en herstel van kozijnen, ramen en andere houten onderdelen. Aan buitenschilderwerk werd in 2025 ongeveer € 1,5 miljoen besteed. Aan planmatig timmerwerk, waaronder houtrotherstel en herstel van kozijnen en ramen, werd circa € 525 duizend uitgegeven. Door schilderwerk en houtrotherstel te combineren blijven gebouwen in goede staat en wordt vervanging van historische onderdelen zoveel mogelijk voorkomen.

GROTE GEBOUWEN

Een deel van de onderhoudskosten in 2025 had betrekking op grotere monumentale complexen, waaronder de Kromhoutwerf en Pakhuis de Zwijger. Deze werkzaamheden

betreffen grootschaliger onderhoud en projecten en vallen daarom niet onder het reguliere dagelijks onderhoud.

Aan onderhoud en werkzaamheden aan grote gebouwen werd in 2025 in totaal € 1,1 miljoen uitgegeven. Bij deze gebouwen is er vaak voor gekozen werkzaamheden geconcentreerd uit te voeren in plaats van gefaseerd. Hierdoor zijn de kosten in één jaar hoger, maar blijven de onderhoudskosten in latere jaren juist lager en wordt de overlast voor huurders beperkt.

DAGELIJKS ONDERHOUD EN INSTALLATIES

De kosten voor dagelijks onderhoud bestaan uit storingen, kleine reparaties, lekkages, wateroverlast, installatiestoringen en incidentele herstelwerkzaamheden aan panden. Dagelijks onderhoud blijft een grote kostenpost omdat het vaak onvoorziene werkzaamheden betreft die noodzakelijk zijn om gebouwen veilig en verhuurbaar te houden.

In 2025 is daarnaast extra aandacht besteed aan waterafvoer en hemelwaterafvoeren. Door hevigere regenbuien en veranderende weersomstandigheden komen lekkages en wateroverlast vaker voor en zijn vaker herstelwerkzaamheden nodig aan goten, afvoeren en



Prinsengracht 206

aansluitingen tussen dak en gevel. De kosten voor dagelijks onderhoud exclusief installaties bedroegen in 2025 € 4,9 miljoen, tegenover € 3,8 miljoen in 2024. Aan onderhoud en vervanging van installaties werd in 2025 daarnaast € 980 duizend besteed, tegenover € 852 duizend in 2024. Deze kosten hebben betrekking op onder andere verwarmingsinstallaties, ventilatie, elektrische installaties en vervanging van verouderde installaties.

De kosten voor dagelijks onderhoud zijn in 2025 gestegen ten opzichte van 2024. Deze stijging wordt verklaard door meer reparaties en herstelwerkzaamheden, onder andere naar aanleiding van lekkages en waterafvoerproblemen, en door hogere prijzen van aannemers en installateurs. Dagelijks onderhoud bestaat grotendeels uit niet-planbare werkzaamheden en kan daardoor per jaar fluctueren. Het niveau van deze kosten ligt structureel hoger dan in eerdere jaren, mede door prijsontwikkelingen en het specialistische onderhoud dat monumentale panden vragen.

ASBEST

Hoewel Stadsherstel jaren geleden het geïnventariseerde asbest in de portefeuille heeft verwijderd, wordt in sommige panden asbest

aangetroffen op plaatsen die eerder niet toegankelijk waren, bijvoorbeeld bij vervanging van installaties of in rookkanalen. Ook in nieuw aangekochte panden wordt soms asbest aangetroffen. Deze kosten worden meegenomen in de restauratiekosten van panden.

In 2025 bedroegen de kosten voor asbest € 487 duizend. Deze kosten bestaan uit het toevoegen van twee projecten aan de asbestvoorziening. De kosten zijn in 2025 verwerkt, terwijl de uitvoering van de werkzaamheden en de bijbehorende uitgaven in 2026 zullen plaatsvinden.

RENOVATIES EN VERDUURZAMING (INVESTERINGEN)

Renovaties en verduurzamingsmaatregelen worden niet als onderhoudskosten verwerkt, maar worden geactiveerd en opgenomen in de kostprijs van het vastgoed. In 2024 werd € 2,2 miljoen geïnvesteerd in renovaties bij 74 mutaties en € 758 duizend in verduurzaming. In 2025 werd € 2,3 miljoen geïnvesteerd in renovaties bij 83 mutaties en € 690 duizend in verduurzaming. Met de toegenomen verwerkingstijd van vergunningsaanvragen en de drukte bij aannemers is snelle doorverhuur van woningen in 2025 steeds uitdagender geworden. Renovaties



Opgang naar de insteekverdieping van Prinsengracht 206

worden daarom zoveel mogelijk uitgevoerd bij huurmutaties, omdat werkzaamheden dan efficiënter kunnen worden uitgevoerd en woningen tegelijkertijd kunnen worden verduurzaamd.

Stadsherstel verduurzaamt zowel in verhuurde staat als bij huurmutaties. Per pand wordt samen met de afdeling Verhuur en externe adviseurs bekeken welke maatregelen mogelijk zijn. Duurzame monumentenzorg is altijd maatwerk, waarbij de monumentale waarden leidend zijn.

Bij verduurzaming wordt gewerkt volgens de trias energetica: eerst isoleren, daarna installaties verbeteren en waar mogelijk duurzame energie opwekken. In monumenten betekent dit onder andere het toepassen van achterzetbeglazing, isolatie van daken, vloeren en wanden met materialen die passen bij de historische detaillering en het toepassen van warmteterugwinning. Waar geïsoleerd wordt, moet ook worden geventileerd, waarbij gezocht wordt naar zo onopvallend mogelijke oplossingen. Zoveel mogelijk worden bestaande leidingen en kanalen benut om monumentale interieurs te behouden. Daarnaast wordt waar mogelijk ledverlichting toegepast, koken op inductie mogelijk gemaakt en worden zonne-



Oud hang- en sluitwerk

panelen geplaatst waar dit technisch en monumentaal verantwoord is.

Voor het gehele bezit worden energielabels aangevraagd en geactualiseerd. Dit brengt extra kosten en werkzaamheden met zich mee en zal door wijzigingen in regelgeving per mei 2026 in het volgende boekjaar verder worden geïntensiveerd. De uitgaven voor verduurzaming zijn in 2025 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2024.

Door de combinatie van planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud, onderhoud aan grote gebouwen, renovaties en verduurzaming blijft de kwaliteit van de monumentenportefeuille op peil en worden de gebouwen toekomstbestendig gehouden.

VERHUUR EN JURIDISCHE ZAKEN

HUURMARKT EN VASTGOEDONTWIKKELINGEN

Woningmarkt

De woninghuurmarkt is in korte tijd ingrijpend veranderd door nieuwe wet- en regelgeving, waaronder de invoering van de WOZ-cap, de Wet betaalbare huur (Wbh), fiscale aanpassingen in box 3 en het beëindigen van tijdelijke

huurovereenkomsten. Dit heeft geleid tot een sterke afname van het aantal beschikbare huurwoningen, terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. In Amsterdam steeg de gemiddelde vierkante-meterprijs in het vierde kwartaal van 2025 met 9,1% tot € 26,68 per m² per maand. De prijzen in Amsterdam Centrum liggen aanzienlijk hoger. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door het beperkte aanbod. Ook bij Stadsherstel is het huurniveau in de vrije sector gestegen van circa € 25,- naar circa € 27,- per m² per maand, onder meer vanwege de hoge onderhoudskosten. Een deel van de portefeuille valt in de middenhuur en sociale sector; daar worden de huren gereguleerd door het puntenstelsel.

Kantorenmarkt

De kantorenmarkt kenmerkt zich door drie dominante trends: duurzaamheid, flexibiliteit en locatie. De vraag concentreert zich sterk op energiezuinige kantoren (minimaal energielabel A), op goed bereikbare A-locaties, en met flexibele huurvoorwaarden. Turn-key kantoorruimten zijn het meest in trek. Deze algemene trend geldt in mindere mate voor het bezit van Stadsherstel, omdat haar kantoorruimtes zich in hoofdzaak op gewilde locaties bevinden en relatief klein van oppervlakte zijn. Desondanks is het van belang dat het verduurzamingsprogramma voor kantoren wordt voortgezet.

Winkel- en horecamarkt

In Amsterdam liet de winkelleegstand in 2025 een gemengd beeld zien. In populaire winkelgebieden bleef de leegstand stabiel op circa 4%, terwijl in secundaire straten de leegstand hoger en langduriger is. In deze gebieden worden winkelruimtes vaker getransformeerd naar wonen of kantoorfuncties. Stadsherstel kende in 2025 in dit segment geen leegstand. Dit heeft te maken met de gewilde locaties van haar winkelpanden.

Insteekverdieping
Prinsengracht 206



De markthuurniveaus voor winkels en horeca bleven relatief stabiel. De horecasector staat echter onder druk door gestegen inkoop- en personeelskosten, personeelstekorten en aanhoudende belastingschulden uit de coronaperiode. Dit leidde in 2025 tot een piek in faillissementen en bedrijfsbeëindigingen, wat ook invloed heeft op de draagkracht voor huurbetalingen.

VOORUITBLIK 2026

Voor 2026 verwacht Stadsherstel dat de verhuurbaarheid van woningen en bedrijfsruimten over het algemeen goed blijft. De voorkeur van huurders voor duurzame panden met een hoog energielabel zet zich echter nadrukkelijk voort. Verdere verduurzaming van de monumentale portefeuille blijft daarom essentieel, zowel om aan de marktvraag te voldoen als om de concurrentiepositie te behouden.

VERHUUR VAN WONINGEN

Stadsherstel had per 31 december 2025 786 woningen in exploitatie. Inclusief de panden in restauratie bedroeg het aantal woningen 835. De mutatiegraad is in het verslagjaar toegenomen naar 10,6 procent, van 9,8 procent in het vorige verslagjaar (83 mutaties op 786 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 2025 circa 23.800 personen ingeschreven.

Nieuw woningaanbod wordt aan het begin van elke maand op de website van Stadsherstel en in de maandelijkse nieuwsbrief 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 2025 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 bleef hoog. Oorzaken hiervoor zijn onder andere dat er steeds vaker vergunningen voor verbouwingswerkzaamheden aangevraagd moeten worden en ook dat er meerdere offertes uitgebracht moeten worden



Antiekmarkt in de Posthoornkerk



Show Hidden Jazz in de Vondelkerk



Diner in de Amstelkerk

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 2025 voor woningen in de vrije sector bedroeg het afgelopen jaar volgens de contractuele bepalingen 3,7%. De huurprijzen van woningen in de sociale sector werden per 1 juli 2025 conform het huurprijsbeleid van de overheid verhoogd met 5,0% en van woningen in het middenhuursegment met 7,7%.

Het traject voorafgaand aan verhuur is intensiever geworden, met puntentellingen, energielabels (inclusief een advies om een mogelijke labelsprong te maken) en steeds uitgebreidere contracten, door de verplichte toevoeging van onder meer energielabels en puntentellingen. Dit brengt meer administratieve rompslomp met zich mee.

VERHUUR VAN BEDRIJFSRUIMTEN

Stadsherstel had per 31 december 2025 432 bedrijfsruimten in exploitatie. Inclusief de panden in restauratie bedroeg het aantal bedrijfsruimten 436. De mutatiegraad bedroeg in het

verslagjaar circa 6,7 procent (29 mutaties op 432 bedrijfsruimten).

In het verslagjaar was er bij de bedrijfsruimtes alleen sprake van structurele leegstand in een van de ruimtes in de zogenoemde batterij aan Sloterweg in de Geniedijk 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, staat nu alweer tweeëneenhalf jaar leeg, maar wordt in 2026 weer verhuurd.

De huurprijzen voor bedrijfs- en kantoorruimten werden per 1 januari 2025 met 3,5% 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 om een ruimte van Stadsherstel te huren.

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 moet er steeds meer rekening mee 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. Het belang van verduurzaming van de panden blijft dan ook onverminderd groot.

VERHUUR VAN BIJZONDERE LOCATIES

In 2025 is de omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties licht gedaald, tot € 2.20 miljoen. Door het weer in gebruik nemen van Museumwerf t' Kromhout en verhuurinkomsten uit de Oosterkerk bleef de omzet op peil. Daarnaast hield de stijgende lijn in culturele en ook spirituele verhuringen aan.

Stadsherstel heeft in 2025 een overwegend gemêleerd publiek ontvangen op het gebied van leeftijd, gender en nationaliteiten. De afdeling Verhuur Bijzondere Locaties sloot aan bij de

belangrijkste evenementen in Amsterdam zoals Amsterdam Dance Event, Pride, Spirit of Amsterdam en natuurlijk alle 750 jaar-activiteiten (tot oktober 2025). Een nieuwe trend is laagdrempelige cultuur voor een breed publiek, zoals de Eonarium lichtshow in de Oosterkerk, Candlelight-concerten in de Posthoornkerk en diverse Red events concerten in de Vondelkerk en de Posthoornkerk.

In 2025 programmeerde Stadsherstel verschillende series. Denk hierbij aan de Zonneprijs in 't Zonnehuis, familievoorstellingen in 't Zonnehuis, experimentele klassieke muziek tijdens de SitFast-concerten in de Amstelkerk en De Klassieke Duif.

Langdurige samenwerkingen zijn gecontinueerd, waaronder de Paradiso-concerten in De Duif, de Vondelkerk en 't Zonnehuis, de concerten van het Erard Ensemble, Vrienden van de Kamermuziek, Opera per Tutti, optredens van niet-westerse muzikanten tijdens Old Roots new Routes in de Amstelkerk en De Duif. Ook de SoWhat kindervoorstellingen in de Van Houtenkerk, het Seinwezen en 't Zonnehuis blijven populair en The Young Pianist Foundation speelt veel in De Duif.

Ook zijn er nieuwe samenwerkingen aangegaan. Populair waren de Kerst-sing-alongs met Loes Luca in 't Zonnehuis, The Offline Club in



Huwelijk in De Duif

de Posthoornkerk en Hidden Jazz club in de Vondelkerk en De Duif.

Beurzen, markten, modeshows en de steeds populairder wordende yoga-events heeft Stadsherstel ook kunnen voorzien van geschikte monumentale locaties. Denk aan wijnproeverijen in het Seinwezen, een modeshow in de Posthoornkerk en 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 Strijkers en Blazers.

In alle bijzondere locaties van Stadsherstel vonden in 2025 (kerst)diners, recepties en andere zakelijke evenementen (congressen, gala's, workshops) plaats. Ook waren er veel trouwerijen en condoleances.

Dit verslagjaar werden er een groot aantal lezingen en discussieavonden gehost in de bijzondere locaties van Stadsherstel. Voorbeelden hiervan zijn de events van het John Adams Institute die in verschillende locaties plaatsvonden, de ICOMOS-bijeenkomsten en de Winterlezingen van de Vrienden van Stadsherstel in samenwerking met Mee in Mokum in de Vondelkerk. Ook vonden er gerenommeerde prijsuitreikingen plaats, zoals de uitreiking van de BNG Literatuurprijs in de Amstelkerk.

In 2025 heeft Stadsherstel wederom aanzienlijk geïnvesteerd in de outillage van de diverse locaties, om de visuele- en audiomogelijkheden te vergroten. Er wordt nagedacht over een overstap van offline naar online promotie van de evenementen in de bijzondere locaties en over hoe de bekendheid van de online cultuuraagenda te vergroten, met als doel een blijvende stijging van de omzet.

WAARDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 ruim € 597 miljoen. Per 31 december 2024 bedroeg deze € 581 miljoen.

In de tabel bovenaan de volgende pagina wordt een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de marktwaarde in exploitatie.

In 2025 is een aantal ontwikkelingen en gebeurtenissen van invloed geweest op de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed.

Marktwaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie × € 1.000	Commercieel	Wonen	Totaal
31-12-2024	231.830	318.160	549.990
Marktwaardeontwikkeling	2.392	8.360	10.752
Nieuw in exploitatie	1.055	9.005	10.060
Van Exploitatie naar Restauratie	-	-760	-760
Verkocht	-	-4.790	-4.790
31-12-2025	245.947	350.645	596.592
Marktwaardeontwikkeling	0,99%	2,47%	1,85%

Rentemarkt: De rente bleef in 2025 relatief vast of licht dalend nadat deze in voorgaande jaren was gestabiliseerd en zelfs verlaagd door de Europese Centrale Bank. Hoewel de ECB-beleidsrente sinds 2024 enkele verlagingen heeft doorgevoerd, bleef het verdere rentepad onzeker. Hierdoor bleef de financieringskost voor vastgoedbeleggers en huizenkopers onder druk staan, maar ook ondersteunend voor vastgoedwaarderingen doordat de rente niet verder significant steeg.

Sterke loonstijgingen: Inkomens stegen in 2025 nog steeds substantieel door aanhoudende loonstijgingen, wat de leencapaciteit en koopvraag ondersteunde. Hogere huishoudinkomens bleven een belangrijke motor achter de stijgende vraag naar woningen en investeringsvastgoed. Dit droeg bij aan de doorlopende prijsstijgingen op de woningmarkt. Fiscale stimulans op komst: Tijdens Prinsjesdag is aangekondigd dat de overdrachtsbelasting voor woningen per 1 januari 2026 wordt verlaagd van 10,4% naar 8%. Hoewel dit nog toekomstig beleid is, is deze wijziging al meegenomen in de vastgoedwaarderingen.

De marktwaarde in verhuurde staat van het residentieel vastgoed is gestegen met 2,47%. Deze stijging is in overeenstemming met de gemiddelde waardeontwikkeling voor Amsterdam op de waardepeildatum van 31 december 2025. Het positieve effect op het commerciële deel van de portefeuille is 0,99% (2024: 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 negatieve macro-economische omstandigheden raken het centrum van Amsterdam minder hard. Voor de waardering van 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 € 10,8 miljoen positief. De in exploitatie genomen panden zorgen voor een toename van € 10,06 miljoen.

Panden in exploitatie genomen	Marktwaarde × € 1.000
Kromme Waal 13 in Amsterdam	1.055
Weteringdwarsstraat 5-7 in Amsterdam	1.600
Broekergouw 12 in Amsterdam	760
1e Laurierdwarsstraat 23 in Amsterdam	1.275
Slotlaan 4 in Nederhorst den Berg	5.370
Totaal	10.060



Opening met muziek bij het Fort bij Aalsmeer

IN RESTAURATIE

De panden in restauratie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde om voorziene verliezen te kunnen nemen. Het betreft 7 panden waarvoor in 2026 nog restauratie-uitgaven worden gedaan. De boekwaarde van deze panden is € 8,5 miljoen en de kostprijs € 13,6 miljoen, resulterend in een bijzonder waardeverminderingsverlies van € 5,1 miljoen.

Het volledige vastgoed in exploitatie is voor het doel van de jaarrekening getaxeerd door Colliers 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 307 taxaties uitgevoerd in 2025.

ONTWIKKELINGEN

VONDELKERK

Op 1 januari, even na middernacht, brandde de Vondelkerk in Amsterdam af. De brandweer heeft, onder andere met behulp van een blus-hoogwerker van de Koninklijke Marine, zijn uiterste best gedaan om het monument zo veel mogelijk te sparen. Desondanks werd het gebouw als verloren beschouwd.

Na inspectie van de kerk bleek echter dat de brand beperkt was gebleven tot de toren en het dak. Bijna de helft van de gemetselde gewelven was ingestort door vallende balken en leien. In de romp van het gebouw bleek de brand nauwelijks te hebben gewoed. Het interieur bleek niet geblakerd, bijna alle glas-in-lood vensters zaten nog in hun sponningen en het interieur was intact.

Al snel werd de conclusie getrokken dat restauratie/herbouw van de kerk tot de mogelijkheden behoorde en dat het streven daarop gericht zou moeten zijn. Belangrijk gegeven daarbij was het feit dat de kerk goed verzekerd was. Onmiddellijk na de brand kwam vanuit de buurt fondsenwerving op gang. Inmiddels zijn enige tonnen euro's geschonken en hebben de gemeente Amsterdam en De Nederlandsche Bank en twee kleinere aandeelhouders aangekondigd hun dividend voor 2026 in te willen zetten voor de herbouw van de kerk. Stadsherstel is de duizenden gulle gevers dankbaar voor deze voor de herbouw belangrijke bijdragen. Tijdens de beredderingsfase worden constructieve maatregelen genomen om instorting van delen van de kerk te voorkomen, wordt het bluswater uit de kelders gepompt, worden de verbrande balken met behulp van 2 kranen verwijderd en wordt een nooddak over de kerk geplaatst. Daarna wordt de bouwplaats inge-

richt en start de restauratie/herbouw van de kerk. Over het gehele herbouwproces wordt een documentaire en een boek gemaakt.

De schade aan de Vondelkerk is verzekerd. Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat een substantieel bedrag van de schade door de verzekering zal worden vergoed. De uiteindelijke financiële gevolgen van de brand kunnen op dit moment echter nog niet betrouwbaar worden vastgesteld. Duidelijk is wel dat de inventaris niet is verzekerd en de kosten van verbeteringen en verduurzaming uiteraard niet onder de verzekering vallen. Deze kosten hoopt Stadsherstel te dekken met de opbrengsten uit de crowdfund-actie.

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. 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 enigszins. De oorlog tussen de VS en Israël enerzijds en Iran anderzijds, zullen naar verwachting aan deze tendens een einde maken. Door de hogere brandstofprijzen zullen de inflatie en rente waarschijnlijk weer stijgen. Ook wordt verwacht dat de onderhoudskosten zullen stijgen. Op dit moment valt niet te zeggen hoe lang de gevolgen van de oorlog in het Midden-Oosten zullen aanhouden en of zij van invloed zullen zijn voor het vermogen van Stadsherstel om dividend aan haar aandeelhouders te betalen.

OVERHEIDSMAATREGELEN

De overheid heeft de laatste jaren een aantal maatregelen getroffen/aangekondigd, die het werk van Stadsherstel bemoeilijken. Ten eerste is er voor 2025 en verdere jaren sprake van renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. Met een oplopende rente levert dit Stadsherstel een aanzienlijk financieel nadeel op. Ten tweede heeft het kabinet besloten om in 2024 de grens van de gereguleerde huursector te verhogen (middenhuur-segment), waardoor een deel van de woningen van Stadsherstel tegen een aanzienlijk lagere huur zal moeten

worden verhuurd. Ten derde 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.

De gemeente Amsterdam verhoogde het tarief voor de onroerendezaakbelasting met bijna 27%. Daarnaast volhardde de gemeente in het beleid voor woningdelen. 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.

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 minder goed 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.

Daarnaast heeft regelgeving, zoals de beperking van renteaftrek, invloed op de financiële positie van Stadsherstel. De effecten hiervan zullen met name in de komende jaren zichtbaar worden wanneer leningen moeten worden geherfinancierd tegen mogelijk hogere rentetarieven. Na de waardedalingen van vastgoed in eerdere jaren was in 2024 en 2025 weer sprake van een waardestijging van de vastgoedportefeuille, wat een positief effect heeft op het eigen vermogen en de overige reserve. Het blijft echter onzeker hoe de vastgoedmarkt zich de komende jaren zal ontwikkelen.

Om de financiële positie te versterken en de missie op lange termijn te kunnen blijven uitvoeren, heeft Stadsherstel in de afgelopen jaren verschillende financiële scenario's opgesteld. In samenspraak tussen Raad van Commissarissen en directie worden maatregelen genomen die moeten bijdragen aan verbetering van de winstgevendheid, financiële stabiliteit en versterking van de overige reserve. Deze maatregelen moeten er tevens voor zorgen dat Stadsherstel ook in de toekomst restauraties en herbestemmingen kan blijven uitvoeren. Onderdeel van deze strategie is onder andere het verkopen van bezit met een beperkte



Kromme Waal 13, nu een huisartsenpraktijk



monumentale waarde en het onderzoeken van mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken, bijvoorbeeld door uitgifte van aandelen met een gematigd dividend aan particuliere investeerders die het werk van Stadsherstel willen ondersteunen.

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. Naar aanleiding van een bezoek van de Inspectie Erfgoed in 2024 wordt meer aandacht besteed aan de vastlegging van het onderhoudsproces. De POM-status is behalve aan Stadsherstel Amsterdam aan 29 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 verworven, 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 meerdere panden geschonken gekregen, of met een gedeeltelijke schenking verworven. 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.

De Vriendenvereniging heeft momenteel 5000 leden en is een culturele ANBI. De vereniging heeft als doel de werkzaamheden van Stadsherstel te ondersteunen. Het ondersteunen voor meer dan 20% van een naamloze vennootschap is volgens de belastingdienst 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

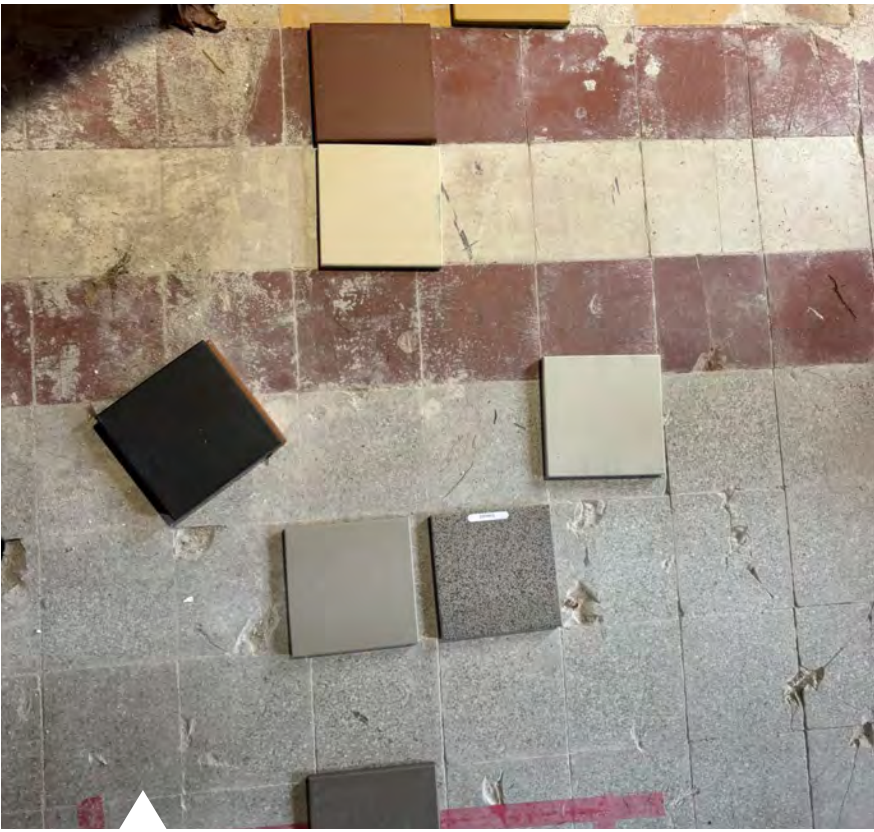
De Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) is bedoeld voor meerjarig onderhoud en incidenteel herstel van rijksmonumenten. Per pand wordt een subsidiebedrag ontvangen dat is gebaseerd op de subsidiabele onderhoudskosten volgens een door de overheid opgestelde leidraad en wordt gemaximeerd door 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 2026 tot en met 2031 een beschikking voor onderhoudssubsidie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed van € 9,2 miljoen. De beschikkingen betreffen een groot deel, maar niet alle panden van Stadsherstel. De totale onderhoudssubsidie bedraagt € 1,6 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 2025 werd € 0,5 miljoen toegekend voor het funderingsherstel van de Kloveniersburgwal 47; € 0,037 miljoen voor vervanging van de montanten van de Bakenesserkerk als aanvulling op een eerdere subsidie en € 0,094 miljoen voor de restauratie van Nieuwezijds Voorburgwal 282 en € 0,173 miljoen voor fase twee van de restauratie van Slotlaan 4, kasteel De Nederhorst. 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.



Verduurzaming Halmaheirastraat 28



Zoektocht naar geschikte tegels voor Halmaheirastraat 28



Voor het verduurzamen van alle panden zijn diverse subsidieregelingen van toepassing, hiervan maakt Stadsherstel actief gebruik.

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 VERDEDIGINGSLINIES

- 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 risico-proces- 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 2025 veel aandacht geweest voor het oppakken van verbeterpunten en het eenduidiger vastleggen en structureren van de processen. Hierbij wordt expliciet aandacht gegeven aan fraude- en integriteitsrisico's die zich kunnen voordoen. Stadsherstel richt hiervoor passende beheersmaatregelen in. Voorbeelden van fraude- en integriteitsrisico's zijn aanbesteding- en/of inkoopfraude, betalen voor fictieve diensten en het onrechtmatig toewijzen van woningen. Binnen fraudegevoelige processen zijn verschillende maatregelen genomen om de kans op fraude te reduceren, zoals functiescheiding en autorisatieprocedures.

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

INVESTERINGEN

Door de sterk gestegen financieringslasten en hoge inflatie staat het duurzame bedrijfsmodel van Stadsherstel onder druk. De hoge inflatie,

door de sterk gestegen prijzen van grondstoffen, heeft een effect op de financiële, energie-, en huizenmarkt. Voor Stadsherstel betekent dit 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 renteafrekbepierking 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 2025 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 € 15 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 eind 2025 voor € 6,7 miljoen aan nieuwe leningsovereenkomsten aangeaan. Per balansdatum is op deze leningen nog niets opgenomen.

Inclusief de beschikbare rekeningcourantfaciliteit heeft Stadsherstel op 31 december 2025 € 28,6 miljoen beschikbaar.

De kostenvoet op het lang vreemd vermogen is door bovenstaande acties in het verslagjaar iets opgelopen: van 2,51% naar 2,56%.

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



Bevrijdingsontbijt op 5 mei voor de inwoners van het dorp bij Kasteel Nederhorst

Tegels bij Kasteel Nederhorst

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.

- ▶ Er is een overzicht opgesteld van de gemelde nevenactiviteiten van de medewerkers. Dit overzicht wordt jaarlijks geactualiseerd.
- ▶ De implementatie van het nieuwe ERP pakket moet Stadsherstel in 2026 nog beter in staat stellen om frauderisico's te mitigeren door gebruik te maken van een geïntegreerde procuratie.

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 2025 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 2026 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 de afgelopen jaren invulling gegeven aan de IT-security.

- ▶ Bewustzijn: Ook in 2025 is op het gebied van informatiebeveiliging en privacy een verplichte e-learning module aangeschaft om de bewustwording te vergroten. Deze wordt maandelijks 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.

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-



Torenkamer op de begane grond van Kasteel Nederhorst



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

INTERNE ORGANISATIE

PERSONEEL

Gedurende 2025 stonden 68 medewerkers op de loonlijst. Het aantal FTE op basis van SV-dagen was 57 (2024: 57). Hiervan waren 34,7 vrouw en 22,4 man. 5 medewerkers hadden een contract voor bepaalde tijd. Naast de vaste medewerkers waren er 15 mensen werkzaam als freelancer of vrijwilliger.

De gemiddelde leeftijd van het personeelbestand is gedaald ten opzichte van 2024.

In 2025 is veel aandacht uitgegaan naar het op peil houden van de personeelscapaciteit. Een aantal nieuwe medewerkers kwam in dienst, soms ter vervanging van anderen maar ook door uitbreiding van de werkzaamheden. In het verslagjaar is een nieuw afdelingshoofd Beheer & Onderhoud aangevangen, nadat het voormalig afdelingshoofd met pensioen was gegaan. Stadsherstel gaf in 2025 specifiek aandacht

aan sociale veiligheid. Daar had Stadsherstel al beleid voor, onder meer vastgelegd in haar integriteitsregeling. In samenspraak met de RvC is dit onderwerp opnieuw op de agenda gekomen, wat heeft geresulteerd in enkele waardevolle aanvullingen op het bestaande beleid.

In 2024 en 2025 heeft Stadsherstel in samenwerking met de Rabobank een duurzaamheidsrapportage tot stand gebracht. Bij de totstandkoming van deze rapportage waren alle afdelingshoofden betrokken. De rapportage geeft inzicht in de huidige stand van zaken en ambities van Stadsherstel voor de toekomst. Een aantal van de uitkomsten zijn in dit verslag opgenomen.

De salaris-, verlof- en verzuimadministratie van Stadsherstel is in het verslagjaar uitbesteed aan een externe partij. Zo vond een belangrijke update van het systeem plaats, die door de HR-adviseur is begeleid.

Dit jaar gingen de medewerkers van Stadsherstel voor het jaarlijkse personeelsuitje naar Den Bosch. Daar bezochten zij het voormalig Kruithuis, werd de Binnendieze bevaren en de Sint-Janskathedraal beklommen. Naast het jaarlijkse uitje waren er ook diverse formele en informele personeelsbijeenkomsten op de

werkvloer of in restauratieprojecten van Stadsherstel.

De OR bestond ook dit jaar uit mevrouw Van der Voort en de heren Benschop en Van Dorp. Zij namen aan het eind van het jaar afscheid en maken daarmee plaats voor drie nieuwe OR-leden die zich voor 2026 kandidaat hebben gesteld.

AUTOMATISERING EN IT

In 2025 is gestart met de implementatie van een nieuw ERP-systeem (GRIP) ter vervanging van de bestaande systemen voor financiële administratie, vastgoedadministratie en onderhoudsbeheer. Doel van de implementatie is het beter ondersteunen van de processen van Stadsherstel, het verder automatiseren van processen en het verbeteren van managementinformatie en interne beheersing.

In 2025 zijn de contractonderhandelingen afgerond en is de implementatie voorbereid. Er is een projectorganisatie ingericht en samenwerkingpartners zijn gecontracteerd voor de implementatie, dataconversie en opleiding van medewerkers. Tevens is een onboardingsplan opgesteld met daarin de scope, planning en aanpak van het project.

De implementatie verloopt gefaseerd. In de eerste fase wordt de basisomgeving ingericht en wordt de vastgoedadministratie opgezet. Daarna volgt de onboardingfase waarin de inrichting wordt afgestemd op de processen van Stadsherstel. Vervolgens vinden acceptatietesten en dataconversie plaats, waarna medewerkers worden opgeleid in het werken met het nieuwe systeem. De livegang van het systeem is gepland in het tweede kwartaal van 2026, waarna een periode van nazorg en beheer volgt.

In de komende periode ligt de nadruk op dataconversie, inrichting van het systeem en opleiding van medewerkers. De dataconversie vraagt extra aandacht, onder andere vanwege de toegang tot bestaande databases en het waarborgen van datakwaliteit. Voor de conversie worden conversieplannen en controleplannen opgesteld waarbij ook de accountant betrokken is.

Met de implementatie van het nieuwe ERP-systeem verwacht Stadsherstel efficiënter te kunnen werken, processen beter te kunnen beheersen en beter inzicht te krijgen in vastgoed, onderhoud, investeringen en financiële informatie. Het project vraagt een aanzienlijke inzet van de organisatie, maar draagt bij aan verdere professionalisering van de organisatie en verbetering van de interne beheersing en informatievoorziening.

Kasteel Nederhorst woning na restauratie





Kunstwerk van Streetart Frankey bij De Duif



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 ook 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 70 jaar opgebouwde expertise op het gebied van restauratie en onderhoud van monumenten wordt gedeeld met andere monumentenorganisaties en eigenaren van monumenten. De bijzondere locaties worden gratis of met korting beschikbaar gesteld voor sociaal maatschappelijke organisaties en lokale initiatieven. Daarnaast organiseert Stadsherstel in haar locaties geregeld gratis evenementen, die mede mogelijk worden gemaakt door de Stadsherstel-vrijwilligers.

DUURZAAM

Investeren in verduurzaming is noodzakelijk om enerzijds bij te dragen aan de doelstelling van de overheid om gebouwen in 2050 energie-neutraal te maken en te voldoen aan de regelgeving die daarop gericht is en anderzijds de verhuurbaarheid van de portefeuille op peil te houden. Niet-geïsoleerde panden zullen in de toekomst moeilijk verhuurbaar worden. Daarnaast is investeren in verduurzaming noodzakelijk vanwege overheidsregelgeving,

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 37% 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. 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 binnenstedelijke 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 2026 zullen de gemeentelijke 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 bestaan die hogere temperaturen kunnen leveren. Met dergelijke installaties zouden ook de moeilijker te isoleren monumenten, zoals kerken, verwarmd kunnen worden. Ook zijn er inmiddels warmtepompen ontwikkeld die geen buitenunit nodig hebben. 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. Op de afdeling Plantonwikkeling & Restauratie wordt eraan gewerkt om de bijzondere locaties van Stadsherstel energiezuiniger te maken. Zo werd de Posthoornkerk voorzien van isolerende achterzetbeglazing. 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 2025 werd bij restauratieprojecten fors geïnvesteerd in gevel-, raam- en dakisolatie en het aanbrengen van zonnepanelen, warmtepompen en warmteterugwininstallaties (WTW). Op het gereedgekomen restauratieproject aan de Slotlaan in Nederhorst den Berg is met een grondboring gebruik gemaakt van aardwarmte. Naast alle andere getroffen maatregelen resulteerde dit in labels A+ tot A+++ voor de 12 woningen die gereedkwamen.

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 de tabel op de volgende pagina wordt de jaarlijkse CO2-emissie per categorie in tonnen getoond.

CO2-UITSTOOT STADHSHERSTEL OVER DE AFGELOPEN JAREN In tonnen

	2025	2024	2023
Aardgas	255	260	254
Elektriciteit (groen)	0	0	0
Zakelijk vervoer	5	5	5

Het overgrote deel van het verbruik vindt plaats in de grote monumenten van Stadsherstel, die worden verhuurd door de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties. De energiekosten van woningen worden door de huurders zelf betaald. 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.

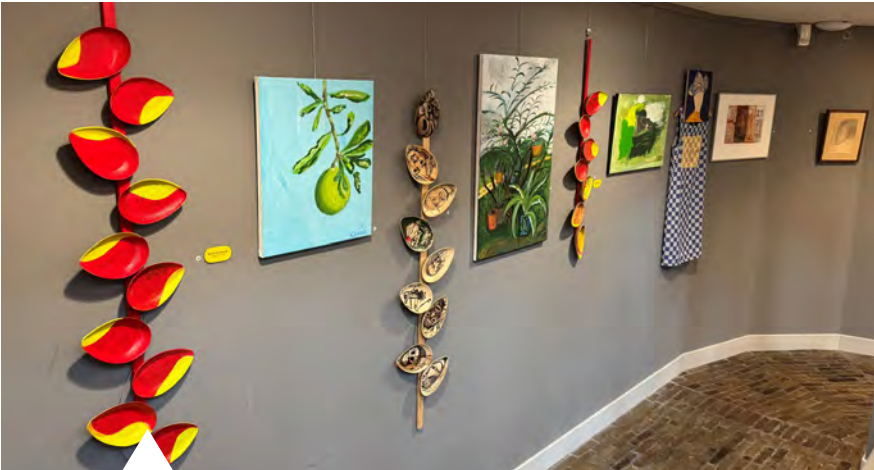
FLORA EN FAUNA

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.



Surinaamse Maanden



COMMUNICATIE EN FONDSSENWERVING

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

EXTERNE COMMUNICATIE

Stadsherstel verstuurde in het verslagjaar geregeld persberichten over aankopen, 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.

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 zorgeloos kan blijven wonen.

OPLEIDEN

Jaarlijks zijn bij Stadsherstel meerdere stageplaatsen beschikbaar. 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.

Surinaamse Maanden





Kerst op 't Zonneplein in 't Zonnehuis

In totaal ging de maandelijkse nieuwsbrief naar 34.000 lezers. De online scheurkalender, opvolger van de Om de dag een monument nieuwsbrief, die gemaakt werd in het kader van Amsterdam 750 jaar en waarbij elke dag een weetje van de stad gekoppeld werd aan een Stadsherstelmonument, ging naar 9.500 lezers. Daarnaast werd gecommuniceerd via de website, verschillende sociale mediakanalen en magazines. Stadsherstel organiseerde ook veel activiteiten in verband met Amsterdam 750 jaar zoals de genoemde scheurkalender, verschillende tentoonstelling in de Amstelkerk, 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 zesde 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 daarvoor al een fonds op naam opgericht 'Fonds Stadsherstel in Suriname', voor het ontvangen van donaties voor behoud van dat erfgoed.

VERENIGING VRIENDEN

Het aantal Vrienden van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel Amsterdam is gegroeid naar meer dan 5.500 leden. De Vrienden kregen in 2025 bij diverse Open Monumenten stickers voor in het Amsterdam 750 jaar jubileumboekje dat ze in het jubileumjaar toegestuurd kregen. 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 vorige jaren 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 200 mensen per lezing.

De Vrienden brachten in 2025 € 0,1 miljoen bijeen voor de projecten van Stadsherstel Amsterdam N.V.. Zij droegen bij aan de restauratie of verfraaiing van meer dan tien panden. Ook droegen zij bij aan de restauratie en aankoop van meer dan tien panden van de Stichting



Live zeefdrukken tijdens de Surinaamse Maanden

Stadsherstel met een totaalbedrag van € 0,55 miljoen. Daarnaast hebben de Vrienden 1 pand geschonken aan de Stichting Stadsherstel.

VRIJWILLIGERS

Bij de activiteiten die Stadsherstel in 2025 organiseerde, werd ze ondersteund door een groep trouwe vrijwilligers. Zij verrichtten archiefonderzoek, verstuurd post naar Vrienden, verzorgden de ledenadministratie van de Vereniging Vrienden en bemensten het Stadsherstelwinkeltje. In de winkel worden naast boeken over Stadsherstelmonumenten producten van huurders en relaties van Stadsherstel verkocht, en wordt op een laagdrempelige manier verteld over de missie van Stadsherstel.

CONTACTEN MET ANDERE MONUMENTENORGANISATIES

Op landelijk en lokaal niveau was Stadsherstel in 2025 actief binnen verschillende monumentenorganisaties. In het verslagjaar was de directeur lid van het bestuur van Het Deutzenhofje en van de Harmine Wolters Stichting. Daarnaast was hij lid van de raad van advies van het Nationaal Restauratie Centrum. Buiten de erfgoedsector was hij lid van de raad van toezicht van Ballet Rising. De directeur van



Voorstelling van So What in 't Zonnehuis

de NV was in het verslagjaar ook directeur van Stichting Stadsherstel Amsterdam en van Stichting Stadsherstel Cultureel. De adjunct-directeur was in het verslagjaar lid van het bestuur van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en nam deel aan het Amsterdams Erfgoedoverleg, waarin zaken op het gebied van het hoofdstedelijke monumentenbehoud aan de orde komen. Het hoofd van de afdeling Beheer & Onderhoud was in 2025 lid van het bestuur van de Samenwerkende Organisaties van Monumenteneigenaren (SOM) en van de stichting Erkenkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM).

FINANCIËEL RESULTAAT EN WINSTBESTEMMING

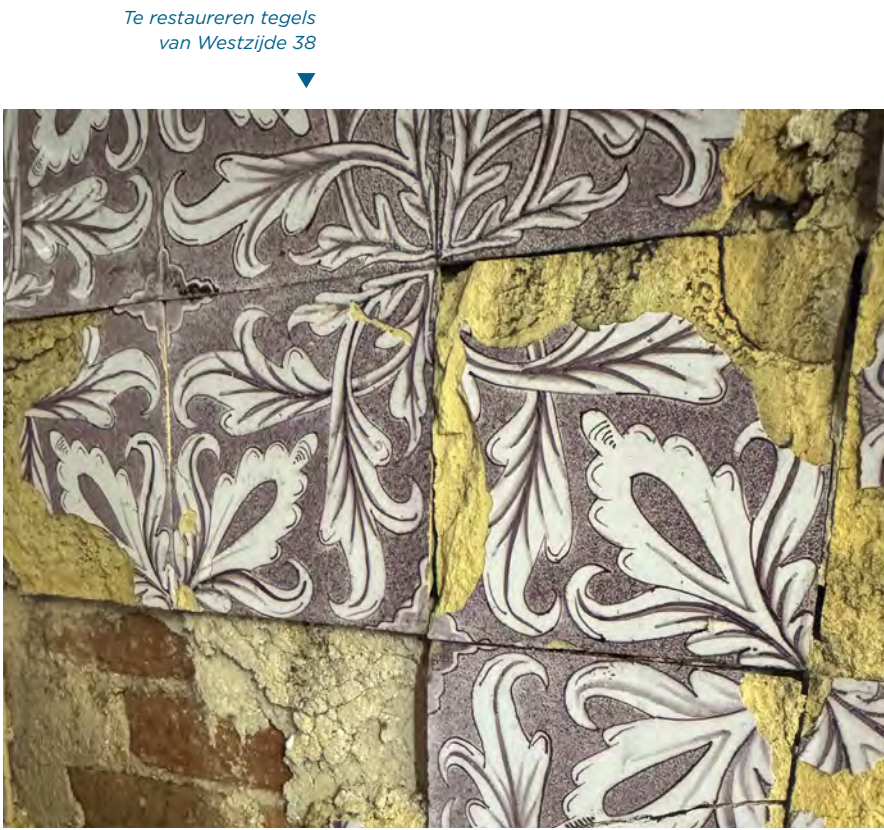
In het verslagjaar is een positief nettoresultaat van € 11,4 miljoen behaald. Het effect van de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is € 5,7 miljoen positief. Een bedrag van € 8,4 miljoen wordt aan de herwaarderingsreserve toegevoegd en € 0,1 miljoen wordt na dividenduitkering onttrokken uit 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 2025 bedraagt de overige reserve € 11.9 miljoen. De solvabiliteit bedraagt aan het eind van 2025 68%.

VIJFJARENOVERZICHT In miljoenen

	2025	2024	2023	2022	2021
Huromzet	27,8	26,9	25,7	23,7	19,9
Nettowinst excl. herwaardering	2,9	4,7	4,4	4,3	4,1
Investerings incl. subsidies	11,0	12,8	11,1	12,8	19,8
Balanstotaal	617	606	592	617	636
Vastgoedbeleggingen	605	595	569	611	632
Herwaarderingsreserve	293	284	274	319	344
Overige reserves	11,9	12,0	5,4	12,0	13,6

KERNCIJFERS

	2025	2024	2023	2022	2021
Solvabiliteit	68,5%	69,1%	67,6%	74,0%	75,8%
DSCR	1,05	1,27	1,25	1,46	1,23
Kostenvoet lang vreemd vermogen	2,56%	2,51%	2,47%	2,20%	2,19%



VOORUITZICHTEN

De gespannen geopolitieke situatie in de wereld zal naar alle waarschijnlijkheid ook in 2026 gevolgen hebben voor Stadsherstel. De gevolgen hiervan laten zich op dit moment moeilijk voorspellen. De inflatie leek licht te gaan dalen, maar door de oorlog in het Midden-Oosten zal de inflatie waarschijnlijk oplopen. De rente zal naar verwachting ook stijgen, waardoor het investeren in de aankoop en restauratie van monumenten moeilijk blijft. Desondanks zal Stadsherstel in 2026 een aantal restauratie-objecten verwerven.

Net als in voorgaande jaren heeft Stadsherstel in 2026 te maken met de zogenaamde generieke renteaftrekbepanking, hetgeen leidt tot een hogere belastingdruk en daardoor tot een lagere winst. 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 renteaftrekbepanking zal vanaf 2028 groter worden, omdat een aantal leningen met een relatief lage rente uit het verleden moeten worden vervangen door leningen met een hoger rentepercentage.

Naar verwachting zullen de huuropbrengsten van woningen en bedrijfsruimten in 2026 met € 1,5 miljoen groeien. Substantiële leegstand wordt niet verwacht. De omzet van de afdeling Verhuur Bijzondere Locaties zal in 2026 naar verwachting iets lager liggen dan in 2025. Dat komt onder meer door het tijdelijk wegvallen van de Vondelkerk als verhuurlocatie en de economische ontwikkelingen.

In verband met de hiervoor, onder ‘Ontwikkelingen’ besproken onzekerheid over de geopolitieke situatie in de wereld, de overheidsmaatregelen die het werk van Stadsherstel ernstig bemoeilijken, 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 er vooralsnog op gericht 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, enige jaren geleden 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 € 11,9 miljoen.

De liquiditeit moet in 2027 en 2028 worden versterkt door het aantrekken van een banklening met een lange looptijd. In 2026 wordt aan verschillende banken een aanbieding gevraagd. Het laat zich op dit moment lastig voorspellen wat de economische effecten van de mondiale ontwikkelingen en de daarmee samenhangende economische gevolgen zullen zijn op de waardering van de vastgoedportefeuille van Stadsherstel. Een waardevermindering van het bezit heeft een negatieve invloed 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 2026 zijn de volgende investeringen voorzien:

Aankopen

€ 1,5 miljoen

Restauraties en verduurzaming

€ 12 miljoen

In 2026 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 2026 wordt verder 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 voor foutreductie.
- ▶ Data-gestuurde besluitvorming: directe toegang tot real-time data maakt strategische planning en operationele controle eenvoudiger.

Een groot aantal collega’s is druk bezig met de vormgeving van het systeem. De livegang is gepland voor mei 2026. Aansluitend worden medewerkers getraind om het nieuwe systeem optimaal te benutten.

De leden van de Raad van Commissarissen van Stadsherstel wil ik graag bedanken voor hun betrokken toezicht en waardevolle adviezen in het verslagjaar. De medewerkers en vrijwilligers van Stadsherstel bedank ik voor hun enorme inzet en betrokkenheid. Hierdoor was het mogelijk om in 2025 bij te dragen aan de missie van Stadsherstel: het bewaren van erfgoed voor de volgende generaties.

A. Meerstadt directeur

Amsterdam, 7 mei 2026

JAAARREKENING 2025

Reguliersgracht 63, 65 - Het Stadsherstelwinkeltje (Reguliersgracht 67) - De Amstelkerk en De Duif
XANDER RICHTERS





JAARREKENING 2025

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

voor winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA	REF.	31 DECEMBER 2025	31 DECEMBER 2024
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software	9.1	4	33
<i>Materiële vaste activa</i>			
Andere vaste bedrijfsmiddelen	9.2	1.363	1.478
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Panden in exploitatie	9.3	596.592	581.330
Panden in restauratie	9.3	8.589	14.108
		605.181	595.438
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvordering afschr.potentieel	9.4	3.750	3.430
Leningen	9.4	380	389
Subsidie	9.4	123	119
		4.252	3.938
Som van de vaste activa		610.801	600.887
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Subsidievorderingen	9.5	1.396	0
Huurdebiteuren	9.6	560	521
Belastingen	9.6	259	73
Overige vorderingen en overlopende activa	9.8	1.277	898
		3.491	1.491
<i>Liquide middelen</i>	9.9	3.042	5.689
Som van de vlottende activa		6.533	7.180
		617.334	608.068

PASSIVA	REF.	31 DECEMBER 2025	31 DECEMBER 2024
<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	292.804	284.360
Overige reserve	9.15	11.903	12.022
Vorgestelde dividenduitkering		3.091	3.091
		411.072	402.748
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening asbestsanering	9.16	2.073	1.665
Voorziening onrendabele projecten	9.17	1.257	2.667
		3.330	4.332
<i>Langlopende schulden</i>			
Achtergestelde leningen	9.18	11.500	17.799
Leningen o.g.	9.19	58.969	49.963
Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders	9.20	120.995	121.163
Langlopende onderhoudsverplichting	9.21	326	1.628
Waarborgsommen	9.22	3.013	2.940
Egalisatierekening erfpachtrechten	9.23	131	136
		194.933	193.630
<i>Kortlopende schulden</i>			
Crediteuren		2.444	1.350
Aflossingsverplichting langlopende schulden	9.20/9.21	1.646	1.264
Vooruit ontvangen huur		833	944
Belastingen	9.24	2	1.202
Overige schulden en overlopende passiva	9.25	3.073	2.597
		7.997	7.358
<i>Rekening-courant banken</i>	9.26	0	0
		617.334	608.068

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2025

x € 1.000

	REF.	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	10.1	25.611	24.680
Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties	10.1.1	2.200	2.256
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	10.2	2.470	1.268
Overige opbrengsten		255	273
		30.535	28.476
Bedrijfslasten			
Onderhoudslasten	10.3	-8.526	-5.615
Vaste lasten		-1.998	-1.685
Personeelslasten	10.4	-4.647	-4.492
Overige bedrijfslasten	10.5/10.6	-3.524	-3.304
Afschrijvingslasten	10.7	-572	-568
		-19.265	-15.664
Bedrijfsresultaat		11.270	12.812
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
vastgoedportefeuille		7.033	12.147
Bijzondere waardevermindering		-4.222	-1.186
Terugname bijzondere waardevermindering		1.469	2.722
Overige waardeveranderingen		1.411	-1.723
		5.691	11.959
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	10.8	742	252
Rentelasten	10.9	-5.473	-5.271
		-4.731	-5.020
Resultaat voor vennootschapsbelasting		12.230	19.752
Vennootschapsbelasting	10.10	-813	384
Netto resultaat		11.417	20.136

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2025

X € 1.000 (indirecte methode)

	REF.	2025	2024
Operationele kasstroom			
Bedrijfsresultaat		11.270	12.812
Correctie boekwinst verkopen		-2.470	-1.268
Afschrijvingen immateriële vaste activa	9.1	29	45
Afschrijvingen vastgoedbeleggingen	9.3	209	210
Afschrijvingen materiële vaste activa, hardware en inventaris	9.2	335	314
Mutatie egalisatierekening	9.23	-5	-5
Amortisatie rentevoordeel NRF leningen	9.20	148	151
Mutatie voorzieningen		188	62
Mutatie overige vorderingen en overlopende activa		-604	-505
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		617	-198
Overige werkkapitaal mutaties		2	-211
		9.718	11.406
Ontvangen Interest			
Betaalde interest	11.08	8	100
Betaalde winstbelasting	11.09	-5.414	-4.948
	11.10	-2.246	-1.680
		-7.653	-6.528
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.065	4.878
Investeringskasstroom			
Investeringsen immateriële vaste activa	9.1	0	0
Investeringsen vastgoedbeleggingen	9.3	-12.071	-12.901
Investeringsen materiële vaste activa, hardware en inventaris	9.2	-220	-323
Desinveseringen vastgoedbeleggingen	9.3	7.901	1.439
Mutatie financiële vaste activa		6	16
		-4.383	-11.770
Financieringskasstroom			
Aflossing langlopende leningen	9.20/9.21	-7.310	-9.830
Opgenomen langlopende leningen	9.20/9.21	10.000	6.667
Waarborgsommen		72	140
Betaald dividend	9.15	-3.091	-3.091
		-328	-6.111
		-2.647	13.002
Saldo liquiditeit 1 januari			
Saldo liquiditeit 31 december		5.689	18.691
		3.042	5.689
Specificatie per 31 december			
Liquide middelen		3.042	5.689
Rekening-courant banken		0	0
Saldo		3.042	5.689

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, restaure- ren, onderhouden, beheren en exploiteren van (be- schermde) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard waaronder ondermeer begrepen woon- huizen, 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 groeps- vennootschappen.

4.2. GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stadsherstel Amsterdam N.V. en haar groepsmaatschappijen. Dit betreffen alle maatschappij- en 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 jaar- rekeningpost.

5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1. ALGEMEEN

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

Activa en verplichtingen worden in het algemeen ge- waardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarde- ringsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verlies- rekening 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 geforma- liseerd 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 waarde- verminderings die op balansdatum worden verwacht.

5.5. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa bestaat uit hardware en kantoor- inventaris. Aankopen worden geactiveerd tegen de verkrijgings- prijs en afgeschreven over de verwachte economische levensduur. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waarde- verminderings die op balansdatum worden verwacht.

5.6. VASTGOEDBELEGGINGEN

5.6.1. Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als ‘panden in exploitatie’ indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Indien onroerende zaken nog in restauratie zijn, worden deze geclassificeerd als ‘panden in restauratie’. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, onder aftrek van afschrijvingen van afgekochte erfpacht naar rato van de termijn van afkoop. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investe- ringssubsidie 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 onder- houdsstaat, worden verwerkt in de kostprijs van het actief. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waarde- verminderings 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 getaxeed 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 2025 307 taxaties uitgevoerd onder te verdelen in:

- ▶ 8 updates van de volledige taxaties van 2024.
- ▶ 251 updates van de markttechnische updates van de volledige taxatie van 2023.
- ▶ 10 updates van de hertaxaties van de volledige taxatie van 2021.
- ▶ 25 volledige taxaties.
- ▶ 10 markttechnische updates van de 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 doorexploten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde in verhuurde staat', zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt. De verwachte toekomstige transactiekosten zijn in mindering gebracht om tot de uiteindelijke marktwaarde te komen.

Schattingonzekerheid:

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.

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

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 belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto rente. Als disconteringsvoet voor het contant maken is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 2,73% (2024: 2,65%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,56%.

5.12.2. 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.

5.12.3. 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 blijkenende verplichtingen. De lasten van onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen waardeverhoging is van het actief. Deze onderhoudskosten worden direct in het resultaat verantwoord.

6.3.2. Vaste lasten

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

6.3.3. Afschrijving erfpacht

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

6.3.4. Personeelslasten

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

6.3.5. Pensioenlasten

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

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

6.3.6. Overige bedrijfslasten

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

6.3.7. Afschrijving overige vaste activa

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

6.4. NIET-GEREALISEERDE WAARDE-VERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

6.5. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de 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 belasting-schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

- 1. Er wordt uitgegaan van de ‘commerciële’ winst voor belastingen exclusief mutaties in de herwaardering van de vastgoedbeleggingen.
- 2. Er wordt rekening gehouden met niet-belastbare winsten uit hoofde van verkoop van vastgoed.
- 3. Er wordt rekening gehouden met uitgaven in het kader van verbetering, die commercieel vanwege huurverhoging worden geactiveerd, maar die fiscaal als aftrekbare kosten mogen worden verwerkt.
- 4. Er wordt geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen, aangezien in het kader van de doelstelling van de vennootschap verkoop-opbrengsten weer benut worden voor nieuwe investeringen, en dat derhalve dit niet leidt tot feitelijke belastingheffing op verkoopwinsten. Omdat er geen verkoopdoelstelling is worden actieve belasting-latenties niet gewaardeerd.
- 5. Voor het afschrijvingspotentieel (fiscale afschrijving tot 100% van de WOZ-waarde) wordt een belasting-latentie verantwoord, omdat dit een tijdelijke verschil betreft. Als disconteringsvoet voor het contant maken van dit tijdelijke verschil is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 2,73% (2024: 2,65%) genomen verminderd met 25,8% vennootschaps-belastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,56%.

7. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

7.1. TREASURYBELEID

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

De vennootschap past de gebruikelijke risicobehersingsmaatregelen toe.

7.2. 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 betaaldaten, 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 rente-aanpassing 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 2026 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-accounting-model, is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de waarde van de afgedekte post. Dit betekent dat als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs wordt gewaardeerd. Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

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

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

7.4. LIQUIDITEITSRISICO

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico per balansdatum zijn als volgt (indicatief):
x € 1.000

Liquide middelen
Kredietlimiet rekening-courant banken
Kredietovereenkomst nog op te nemen

Opgenomen rekening-courant

Beschikbaar

31.12.2025	31.12.2024
3.042	5.689
13.855	13.855
11.700	15.000
28.597	34.544
0	0
28.597	34.544

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 € 15 miljoen opgenomen.

Met het NRF zijn eind 2024 nieuwe leningsovereenkomsten aangegaan ter hoogte van € 6,7 miljoen. Per balansdatum is op deze leningen nog niets opgenomen.

In 2025 is voor € 7,3 miljoen aan leningen afgelost. Dit betreft de lening van het Oranjefonds van € 6 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 nihil. Er zijn per balansdatum voor € 2.025k aan verplichtingen aangegaan inzake restauraties en voor € 796k aan verplichtingen aangegaan inzake onderhoud.

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

Verkrijgingsprijs 1 januari
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari

Boekwaarde 1 januari

Mutaties boekjaar

Investerings
Desinvesteringen
Afschrijvingen
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen

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 2025

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
283.440	18.211	301.650
316.488	0	316.488
-18.598	-4.102	-22.700
581.330	14.108	595.438
0	0	0
0	0	0
5.195	3.059	8.254
4.306	1.360	5.666
7.254	-7.254	0
-5.194	-566	-5.760
-1.730	-1.152	-2.882
-209	0	-209
9.623	-4.553	5.069
7.033	0	7.033
-367	-2.507	-2.874
1.469	0	1.469
-2.889	1.541	-1.348
-303	0	-303
697	0	697
15.262	-5.520	9.743
293.062	13.657	306.720
323.219	0	323.219
-19.689	-5.068	-24.757
596.592	8.589	605.181

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

Prijsinflatie
Gemiddelde disconteringsvoet
Leegwaarde woningen
Marktwaarde
Leegwaarde ratio
Gemiddelde markthuur m² maand
Som van de herwaardering

2025	2024
3,00%	3,30%
6,55%	6,31%
€ 229.077	€ 232.394
€ 158.280	€ 159.065
69%	68%
€ 23,38	€ 22,39
€ 97.511	€ 94.419

Commercieel solitair

Gemiddelde BAR commercieel
Marktwaarde
Som van de herwaardering

2025	2024
8,40%	8,52%
€ 120.812	€ 119.140
€ 42.629	€ 42.081

Commercieel-wonen gecombineerd

Gemiddelde disconteringsvoet
Gemiddelde BAR commercieel
Leegwaarde woningen
Marktwaarde woningen
Leegwaarde ratio
Marktwaarde commercieel
Gemiddelde markthuur m² maand
Som van de herwaardering

2025	2024
6,40%	6,23%
5,75%	7,02%
€ 276.950	€ 270.505
€ 192.365	€ 185.485
69%	68%
€ 125.135	€ 123.680
€ 20,79	€ 20,73
€ 183.079	€ 173.814

Bouwrente

bedrag
%

2025	2024
735	152
3,84%	3,60%

Verzekerde waarde vastgoed opstalverzekering
Waarde wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)
Peildatum 01-01-2024

2025	2024
x € 1 mln	x € 1 mln
941	827
684	681

9.4. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

Latentie afschrijvingspotentieel

Boekwaarde 1 januari
Vorming latentie
Aanpassing

Boekwaarde 31 december

2025	2024
3.430	1.267
0	0
320	2.163

2025	2024
3.750	3.430

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,56% (2024: 2,51%). In 2024 is de latente belastingvordering met € 320k verhoogd, op basis van de vastgestelde fiscale boekwaarden per ultimo 2025.

Leningen u/g

Boekwaarde 1 januari
Storting
Aflossing

Boekwaarde 31 december

2025	2024
389	401
0	0
-9	-12

2025	2024
380	389

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

9.5. Subsidievorderingen

Boekwaarde 1 januari
Ontvangen
Nieuwe beschikking subsidie

Boekwaarde 31 december

Niet geactiveerde subsidiebeschikkingen

Boekwaarde 1 januari
Ontvangsten
Nieuwe beschikkingen

Niet geactiveerde subsidiebeschikkingen 31 december

2025	2024
0	143
0	-143
1.396	0

2025	2024
1.396	0

31.12.2025	31.12.2024
2.884	4.289
-3.784	-2.272
11.517	867

2025	2024
10.617	2.884

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) met een looptijd van zes jaar (2026–2031).

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.

9.6. Huurdebiteuren

Te ontvangen huurvorderingen
Voorziening voor oninbaarheid

2025	2024
902	762
-342	-242
560	521

De huurvorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

9.7. Belastingen

Vennootschapsbelasting
BTW

2025	2024
89	0
170	73
259	73

9.8. Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen
Overlopende activa

31.12.2025	31.12.2024
215	59
1.062	839
1.277	898

De looptijd is korter dan een jaar.

De post overlopende activa bestaat uit:
€ 788k voor nog af te rekenen service en energie over afrekenjaar 2025 of eerdere jaren.
€ 315k vooruit betaalde kosten. Dit betreft voornamelijk licentiekosten.

9.9. Liquide middelen

Dit betreffen direct opeisbare saldi bij banken en de kas.

9.10. Maatschappelijk aandelenkapitaal

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

9.11. Geplaatst aandelenkapitaal gewone aandelen

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

9.12. Geplaatst aandelenkapitaal preferente aandelen

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

9.13. Agioreserve preferente aandelen

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

Per 1 oktober 2017 is Stichting Stadsherstel Amsterdam gefuseerd met Woningstichting Eigen Haard. Bovengenoemde overeenkomst is door de fusie onder algemene titel overgegaan naar Woningstichting Eigen Haard.

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

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

9.14. Herwaarderingsreserve

Stand 1 januari
Onttrekking vanuit resultaatverdeling boekjaar

2025	2024
284.360	273.936
8.444	10.424
292.804	284.360

Stand 31 december

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

2025	2024
12.022	5.419
5.723	8.179
-4.222	-1.186
1.469	2.722
3	-21
-3.091	-3.091
11.903	12.022

Stand 31 december

9.16. Voorziening asbestsanering

Stand 1 januari
Dotatie boekjaar
Onttrekking

2025	2024
1.665	1.603
408	69
0	-7
2.073	1.665

Stand 31 december

De voorziening heeft voor € 1,7 miljoen een langlopend karakter. Dit betreft negen saneringen die in overleg met de huurder zijn uitgesteld. De panden zijn wel asbestveilig.

9.17. Voorziening onrendabele projecten

	2025	2024
Stand 1 januari	2.667	997
Dotatie boekjaar	363	1.856
Onttrekking	-1.774	-186
Stand 31 december	1.257	2.667

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 overige waardeveranderingen.

In het boekjaar 2025 is een bedrag van € 363k aan de voorziening gedoteerd en is € 1.774k aan de voorziening onttrokken.

9.18. Achtergestelde lening

	2025	2024
Stand 1 januari	18.095	17.809
Opname	0	404
Aflossingen	-6.296	-118
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	11.798	18.095
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-298	-295
Stand 31 december	11.499	17.799

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 € 11,6 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.

	2025	2024
Stand 1 januari	53.684	56.812
Opname	10.000	6.264
Aflossingen	-693	-9.392
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	62.996	53.684
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-1.185	-650
Stand 31 december	61.811	53.034

Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen

	2025	2024
Stand 1 januari	3.071	3.222
Afschrijvingen	-229	-151
Stand 31 december	2.842	3.071

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

Recapitulatie leningen o.g.

	31.12.2025	31.12.2024
Opgenomen leningen	61.811	53.034
Contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen	-2.842	-3.071
	58.969	49.963

De rente varieert van 1,00% tot 4,20%. De marktwaarde van deze leningen is € 62,0 miljoen.

De marktwaarde van de leningen is berekend op basis van een 6 maands-euribor rentecurve.

De berekening is exclusief opgelopen rente.

Zekerheden

	31.12.2025	31.12.2024
Hypothecaire leningen	62.996	57.234
Overige leningen	0	0
	62.996	57.234

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

Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar

	31.12.2025	31.12.2024
	29.023	10.585
	32.788	42.449
	61.811	53.034

9.20. Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders

	2025	2024
Stand 1 januari	121.483	121.802
Opname	0	0
Aflossingen	-320	-320
Stand 31 december inclusief kortlopend deel	121.163	121.483
Kortlopend deel verantwoord onder kortlopende schulden	-168	-320
Stand 31 december	120.995	121.163

De rente varieert van 1,76% tot 4,32%. De marktwaarde van deze leningen is € 124,7 miljoen.

De marktwaarde van de leningen is berekend op basis van een 6 maands-euribor rentecurve.

De berekening is exclusief opgelopen rente.

Zekerheden

	31.12.2025	31.12.2024
Hypothecaire leningen	121.158	121.473

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

Leningen met een looptijd van meer dan 5 jaar

	31.12.2025	31.12.2024
	93.000	73.163
	27.995	48.000
	120.995	121.163

9.21. Reserve onderhoudsverplichting

	2025	2024
Stand 1 januari	1.628	1.628
Besteed aan renovatie westzijde 38	-372	0
Correctie naar kortlopende schulden	-930	0
	326	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. In 2025 is gestart met de grootschalige renovatie van dit pand. In 2026 wordt verwacht circa € 930k uit te geven aan de renovatie. Dit bedrag is verwerkt onder kortlopende schulden.

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

	2025	2024
Stand 1 januari	136	141
Vrijval	-5	-5
	131	136

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

9.24. Belastingen

	31.12.2025	31.12.2024
Vennootschapsbelasting	0	1.202
BTW	2	0
	2	1.202

9.25. Overige schulden en overlopende passiva

	31.12.2025	31.12.2024
Overige schulden	1.207	1.572
Te betalen rente	936	1.025
Subsidieschulden	930	0
	3.073	2.597

Overige schulden: De post overige schulden bedraagt per balansdatum € 1.207 (vorig boekjaar € 1.572). Deze post bestaat uit overige kortlopende verplichtingen die in het daaropvolgende boekjaar tot afwikkeling komen, zoals afrekening Service en Energie.

Te betalen rente: Onder te betalen rente is opgenomen de per balansdatum verschuldigde, maar nog niet betaalde rente. Deze post bedraagt € 936 (vorig boekjaar € 1.025).

Subsidieschulden: De kortlopende subsidieschulden bedragen per balansdatum € 930k (vorig boekjaar nihil). De subsidieschulden hebben betrekking op toegekende subsidies waarvoor een bestedingsverplichting geldt. De subsidie wordt als bate verantwoord in de periode waarin de gesubsidieerde kosten worden gerealiseerd dan wel in mindering gebracht op het actief.

9.26. Rekening-courant banken

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

Specificatie per 31-12-2025:	Faciliteit	Opname	Beschikbaar
ABN AMRO Bank N.V.	6.000	0	6.000
ING Bank N.V.	2.000	0	2.000
Nationaal Restauratiefonds (NRF)	5.855	0	5.855
	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Marktwaaarde op balansdatum	0	-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

De bepalingen in de kredietovereenkomsten hebben met name betrekking op de zekerheden en de informatievoorziening waaraan moet worden voldaan om de kredietverlening te continueren. Met elke financier zijn specifieke afspraken gemaakt over de informatievoorziening en de berekeningsmethodiek van de financiële convenanten. Onderstaand overzicht geeft de overeengekomen financiële convenanten weer, afgezet tegen de realisatie per balansdatum.

	Afspraak	Realisatie 2025	Schending
Totaal niveau			
Solvabiliteit	> 55%	68%	Voldaan
DSCR	> 1,10	1,05	Niet voldaan
DSCR excl. Dividend	> 1,25	1,72	Voldaan
ING			
DSCR op grond van alle leningen bij ING	> 1,25%	2,01	Voldaan
LTV	< 60%	48%	Voldaan
ABN Amro			
DSCR	> 1,10	3,07	Voldaan
LTV	< 50%	36%	Voldaan
Deutsche Hypo (Norddeutsche Landesbank)			
Debt Yield	> 7,50%	9,28%	Voldaan
LTV	< 50%	28%	Voldaan

Per balansdatum 31 december 2025 voldoen de gerealiseerde ratio's, op basis van de jaarcijfers, aan de overeengekomen convenanten in de kredietovereenkomsten. De DSCR op totaalniveau wordt berekend op basis van de EBIT en kent daardoor een lagere norm dan de DSCR's die worden gehanteerd voor financieringsdoeleinden en zijn gebaseerd op de netto huuropbrengsten. Deze ratio wordt gebruikt voor interne sturingsdoeleinden en maakt geen onderdeel uit van de externe financieringsconvenanten.

9.29. Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

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

31.12.2025	31.12.2024
2.025	3.819
796	1.716

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 2025 is 8 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. Per 31 december 2025 is 2 jaar verstreken.

“Er is een simsubsidie ad € 9.238.268 toegekend met een looptijd van zes jaar (2026–2031). Deze subsidie heeft betrekking op toekomstige instandhoudingswerkzaamheden en is afhankelijk van het voldoen aan de gestelde subsidievoorwaarden. Aangezien de realisatie en omvang van de subsidie-uitkeringen onzeker zijn en gekoppeld aan toekomstige prestaties, zijn hieruit voortvloeiende rechten niet in de balans opgenomen.”

9.30. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeg-genschap 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 heeft zich een brand voorgedaan in de Vondelkerk, waardoor schade is ontstaan aan het gebouw en de inventaris. De brand heeft plaatsgevonden na 31 december 2025, zijnde de balansdatum.

De marktwaarde van de Vondelkerk is vastgesteld per balansdatum en bedraagt, op basis van de toestand van het gebouw zoals die op dat moment bestond, € 4.080k. Aangezien de brand geen nadere informatie verschaft over omstan-digheden die reeds op balansdatum bestonden, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassende gebeurtenis na balansdatum in de zin van RJ 160. De in deze jaarrekening opgenomen waardering per 31 december 2025 is derhalve niet aangepast.

De schade aan het gebouw is verzekerd. Op basis van de huidige inzichten verwacht het bestuur dat een substantieel deel van de schade door de verzekering zal worden vergoed. De uiteindelijke financiële gevolgen van de brand kunnen op dit moment echter nog niet betrouwbaar worden vastgesteld, onder meer omdat:

- de omvang van de schade aan de inventaris nog wordt geïnventariseerd;
- bij het herstel mogelijk verbeteringen en verduurzamingsmaatregelen worden doorgevoerd, waarvan niet alle kosten onder de verzekeringsdekking vallen.

De financiële gevolgen van de brand zullen, voor zover van toepassing, worden verwerkt in de jaarrekening over het volgende boekjaar.

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.

	31.12.2025	31.12.2024
Eigen vermogen	411.073	402.748
Achtergestelde lening	11.500	17.799
Garantievermogen	422.573	420.547
Balanstotaal	617.334	608.068
Solvabiliteit	68,5%	69,2%

9.33. Voorgestelde bestemming van het resultaat x 1.000

	2025
Mutatie herwaardering naar herwaarderingsreserve via overige reserve	5.691
Mutatie bijzondere waardevermindering naar overige reserve	2.753
Toevoeging aan de overige reserve	-121
Mutatie eigen vermogen Stichting Stadsherstel Cultureel	3
Dividend	3.091
Resultaat boekjaar	11.417

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

x € 1.000

10.1. Vaste huuropbrengsten

	2025	2024
Vaste huuropbrengsten	25.611	24.680

De vaste huuropbrengsten zijn met € 0,93 miljoen gestegen. De mutaties worden hieronder toegelicht.

Realisatie 2024	24.680
Leegstand	-448
Verhuurd in 2025 na leegstand door mutatie in 2024	445
Reguliere huurverhoging bedrijfsruimten	427
Reguliere huurverhoging woningen	408
Nieuw in exploitatie	215
Reductie	-46
Verkocht	-101
Overig	31
Realisatie 2025	25.611

Reguliere huurverhoging:

De reguliere huurverhogingen zijn in 2025 doorgevoerd op basis van de inflatie. Voor woningen variëren de stijgings-percentages per 1 juli 2025 van 0% tot 3,3%, met een gemiddeld percentage van 2,9% (2024: 3,3%). Voor de bedrijfsruimten bedraagt het stijgingspercentage per 1 januari 2025 3,5%.

In totaal bedraagt de gerealiseerde huurverhoging € 835k (2024: € 427k).

Leegstand:

De leegstand is in 2025 toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Als percentage van de huuropbrengsten bedraagt de leegstand 1,43% (2024: 0,99%). Uitgedrukt als percentage van het aantal maanden waarin eenheden niet verhuurd waren, bedraagt de leegstand 2,89% (2024: 2,72%). De leegstand gemeten naar huuropbrengsten is relatief sterker gestegen dan de leegstand in maanden, wat erop wijst dat de leegstand zich met name voordoet bij eenheden met een hogere huurprijs.

Nieuw in exploitatie:

Eenheden die in 2025 na restauratie in gebruik zijn genomen, leveren een aanvullende huuropbrengst op van circa € 110k. Inclusief de eenheden die medio 2024 in exploitatie zijn genomen en in 2025 voor een volledig jaar bijdragen aan de huuropbrengsten, bedraagt de totale toename circa € 215k.

10.1.1 Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties

	2025	2024
Opbrengsten exploitatie bijzondere locaties	2.200	2.256

In 2024 bereikten de huuropbrengsten een piek van € 2,25 miljoen.

In 2025 zijn de opbrengsten gestabiliseerd op circa € 2,2 miljoen.

10.2. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In 2025 zijn drie panden verkocht. Deze verkopen maken deel uit van een door de Raad van Commissarissen goed-gekeurde lijst van te vervreemden bezit. Daarnaast is één bloot eigendom overgedragen.

	Boekwinst
Pand	
Noordhollandschkanaaldijk 24 in Amsterdam	419
Broekergouw 10 in Amsterdam	409
Hoge Morsweg 138 in Leiden	1.292
Buiksloterdijk 228 (bloot eigendom)	349
Totaal	2.470

10.3. Onderhoudslasten

	2025	2024
Dagelijks onderhoud	7.157	5.093
Schilderwerk / houtrotherstel	2.497	1.809
Ontvangen subsidies	-1.128	-1.287

	2025	2024
Netto kosten	8.526	5.615

De onderhoudslasten zijn in 2025 met circa € 2,9 miljoen gestegen tot € 8,53 miljoen. De onderhoudslasten als percentage van de opbrengsten bedragen 33,3% (2024: 22,8%).

De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere kosten voor schilderwerk en houtrotherstel (€ 688k) als gevolg van een groter aantal panden en de uitvoering van onderhoud aan enkele grote objecten, waaronder de Haarlemmerpoort en de Kromhoutwerf. Daarnaast is in 2025 een dotatie van € 450k gedaan aan de voorziening voor asbestsaneringen die in 2026 zullen worden uitgevoerd.

10.4. Personeelslasten

	2025	2024
Salarissen	3.187	3.107
Sociale lasten	501	485
Pensioenlasten	569	544
Overige personeelskosten	390	356

	2025	2024
	4.647	4.492

	31.12.2025	31.12.2024
Aantal FTE in dienst op basis van SV-dagen	57,3	57,3

Segmentatie:

	2025	2024
Directie	1,0	1,0
Planontwikkeling & Restauratie	9,3	9,9
Financiële Administratie	8,0	7,9
Beheer & Onderhoud	7,2	7,3
Verhuur Bijzondere locaties	19,1	17,7
Overig (Huurzaken, Publicatie/Communicatie en secretariaat)	12,8	13,4
Totaal	57,3	57,3

In 2025 is de personele bezetting gelijk gebleven met 57,3 fte (2024: 57,3).

10.5. Overige bedrijfslasten

	2025	2024
Externe kosten zalenverhuur	1.548	1.483
Advieskosten	109	130
Algemene kosten	1.867	1.690

	2025	2024
	3.524	3.304

Externe kosten zalenverhuur: De externe kosten voor zalenverhuur zijn toegenomen als gevolg van een hogere activiteit bij de afdeling verhuur van bijzondere locaties.

Algemene kosten: De algemene kosten zijn met circa € 77k gestegen. Deze toename wordt verklaard doordat in 2025 de kosten voor de inrichting en implementatie van het nieuwe ERP-systeem in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt. De totale uitgaven hiervoor bedragen in 2025 € 252k.

Advieskosten: De advieskosten zijn afgenomen ten opzichte van 2024.

10.6. Accountantshonoraria

Controle jaarrekening
Andere controlewerkzaamheden

2025	2024
132	137
0	0
132	137

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

2025	2024
29	45
335	314
363	359
0	0
209	210
572	568

Amortisatie contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF leningen
Afgekochte erfpacht

10.8. Rentebaten

Ontvangen rente
Bouwrente

2025	2024
8	100
735	152
743	252

10.9. Rentelasten

Rentekosten
Amortisatie contante waarde toekomstig rentevoordeel NRF-leningen

2025	2024
5.325	5.121
147	151
5.473	5.271

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

2025	2024
12.230	19.752
-5.691	-11.959
-2.314	-1.074
4.225	6.719

Berekende vennootschapsbelasting
Vrijval te betalen bedragen
Mutatie latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

2025	2024
-1.133	-1.827
0	48
320	2.163
-813	384

Last

Effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening

-19,24% 5,71%

Voor 2024 is nog geen definitieve aanslag bekend. De aangifte is nog in voorbereiding. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25,8%. De effectieve belastingdruk is 19,21%. 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 2025 rond de € 3,5 miljoen. Dit leidt tot een hogere VPB-last van € 0,92 miljoen. De renteaftrekbeperking als gevolg van de ATAD (tot en met 2025 ca. € 14,4 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. € 220 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

2025	2024
-1.133	-1.779
320	2.163
-813	384

11. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

na winstverdeling, x € 1.000

ACTIVA	REF.	31 DECEMBER 2025	31 DECEMBER 2024
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software		4	33
<i>Materiële vaste activa</i>			
Hardware en kantoorinventaris		733	864
Vastgoedbeleggingen		302.762	298.082
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelneming Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	13.1.	245.033	233.052
Deelneming Stichting Stadsherstel Cultureel	13.2.	21	18
Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel		3.750	3.430
Subsidies		0	0
Leningen u.g.	13.3.	371	371
		249.175	236.872
Som van de vaste activa		552.675	535.850
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		560	521
Subsidievorderingen		0	0
Belastingen		259	73
Op groepsmaatschappijen	13.4.	51.042	57.471
Overige vorderingen en overlopende activa		1.041	898
		52.902	58.963
<i>Liquide middelen</i>		3.019	5.672
Som van de vlottende activa		55.912	64.635
		608.586	600.485

PASSIVA	REF.	31 DECEMBER 2025	31 DECEMBER 2024
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	292.804	284.360
Overige reserve	9.15	11.903	12.022
Voorgestelde dividenduitkering	9.15	3.091	3.091
		411.072	402.747
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening asbestsanering		2.073	1.665
Voorziening onrendabele projecten		1.152	2.526
<i>Langlopende schulden</i>			
Achtergestelde leningen		10.481	16.748
Leningen o.g.		53.309	44.016
Leningen o.g. verstrekt door aandeelhouders		120.995	121.158
Langopende onderhoudsverplichting	9.21	326	1.628
Waarborgsommen		1.267	1.203
Egalisatierekening erfpachtrechten		44	47
		186.422	184.800
<i>Kortlopende schulden</i>			
Crediteuren		2.444	1.350
Aflossingsverplichting langlopende schulden		1.646	1.264
Vooruitontvangen huur		772	887
Belastingen		0	1.202
Overige schulden en overlopende passiva		3.005	4.043
		7.867	8.747
<i>Rekening-courant banken</i>			
		0	0
		608.586	600.485

12. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING 2024

x € 1.000	2025	2024
Resultaten uit deelnemingen na belasting	11.984	14.327
Overige baten en lasten na belasting	-567	5.809
Totaal resultaat na belasting	11.417	20.136
Specificatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	
Deelnemingen	2.950	
Stadsherstel Amsterdam N.V.	2.741	
	5.691	
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.	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	233.052	218.723
Mutatie afsplitsing	0	0
Resultaat boekjaar	11.981	14.329
Boekwaarde 31 december	245.033	233.052

13.2. Deelneming Stichting Stadsherstel Cultureel

Dit betreft een 100% deelneming.	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	18	20
Resulaat boekjaar	3	-2
Boekwaarde 31 december	21	18

13.3. Leningen u.g.

Boekwaarde 1 januari	2025	2024
Aflossing	371	371
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:	31.12.2025	31.12.2024
Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	51.042	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

Investeringsverplichting vanwege restauraties	31.12.2025	31.12.2024
Onderhoudsverplichtingen	796	3.819
	2.025	1.716

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 2025 is 8 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. Per 31 december 2025 is 2 jaar verstreken.

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, 7 mei 2026

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

Oude behangresten en
kleursporen in Westzijde 38



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

Accountants



Baker Tilly (Netherlands) B.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 2025

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stadsherstel Amsterdam N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stadsherstel Amsterdam N.V. op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en vennootschappelijke balans per 31 december 2025;
2. de geconsolideerde en vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2025; 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:

- Steekproef op de onderhoud en renovatiekosten, waarbij we specifieke aandacht hebben besteed aan de verkregen offertes en de goedgekeurde opdracht.

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.

- 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 vermoeden van fraude bestaat.

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 kennisgenomen van de begroting en daarmee van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling tot en met het jaar 2030 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 2026 en verbanden gelegd met de geprognoseerde 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd.

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 en de Raad van Commissarissen 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 fraude of fouten.

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.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

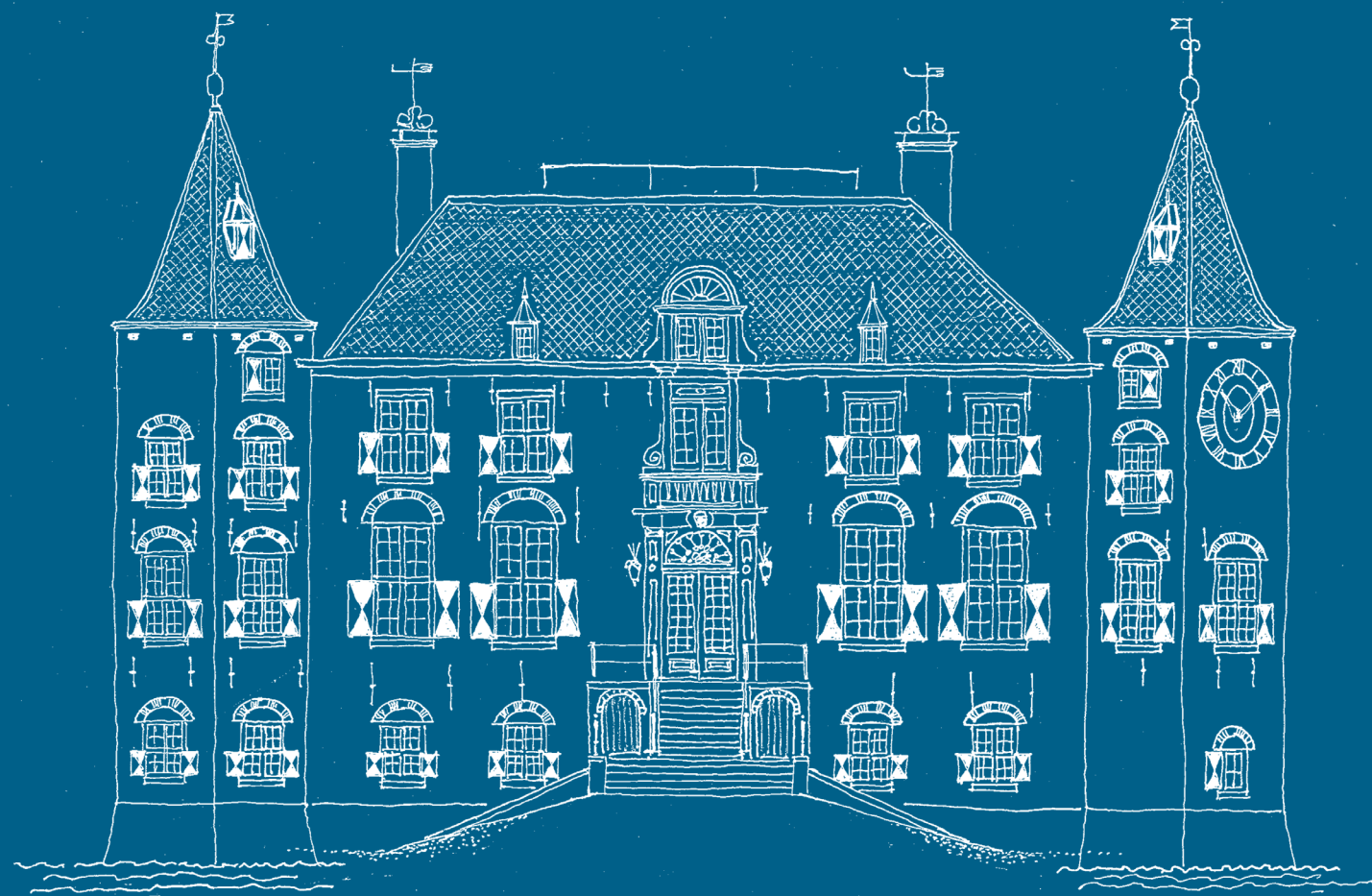
Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de 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, 7 mei 2026

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

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



AANDEELHOUDERS

AANDEELHOUDERS MET EEN BELANG 5% OF MEER PER 31 DECEMBER 2025 IN ALFABETISCHE VOLGORDE

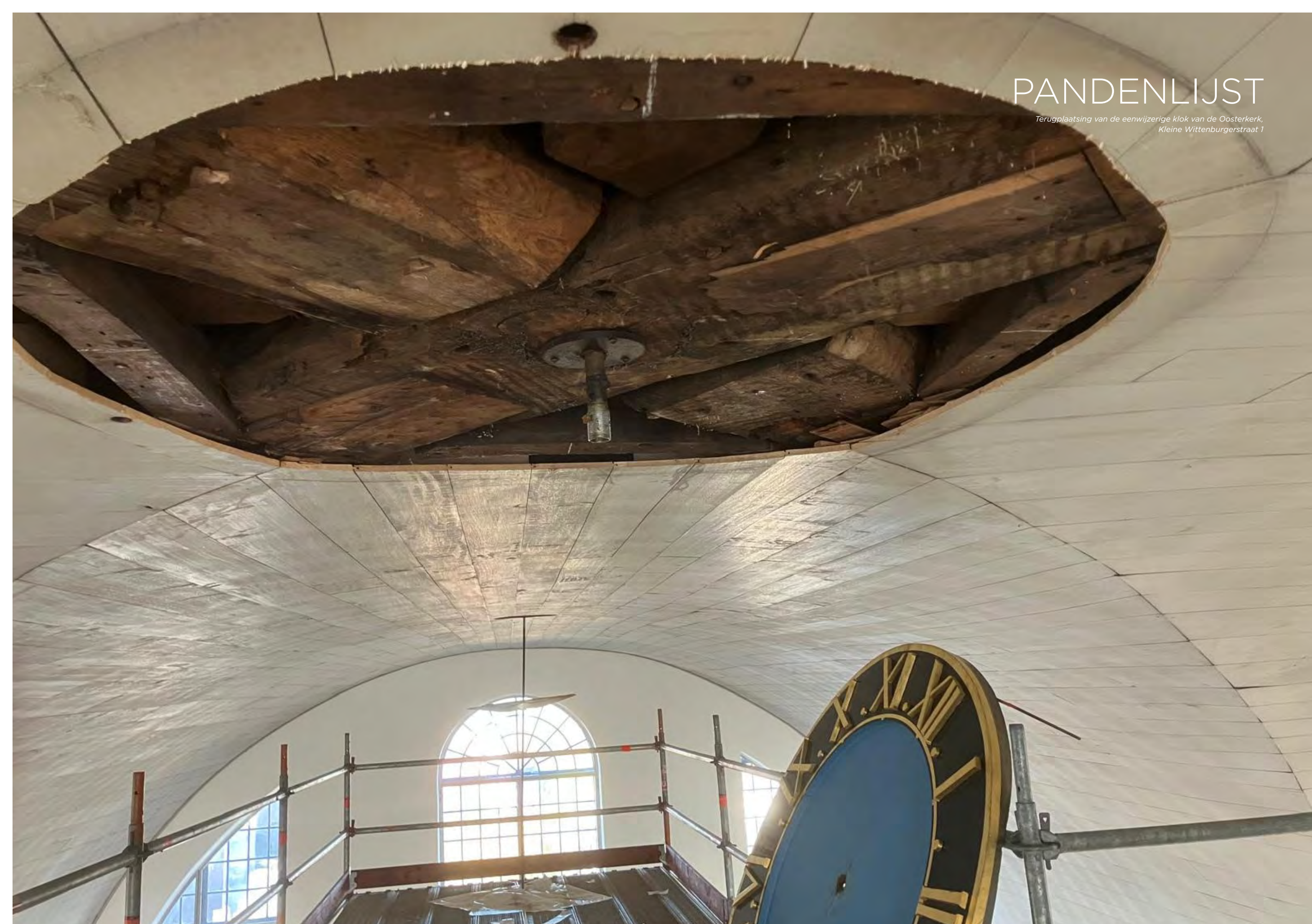
- ▶ ABN AMRO BANK N.V.
- ▶ ASR LEVENSVERZEKERING N.V.
- ▶ DE NEDERLANDSCHE BANK N.V.
- ▶ GEMEENTE AMSTERDAM
- ▶ ING BANK N.V.
- ▶ JANIVO STICHTING
- ▶ NATIONALE-NEDERLANDEN LEVENSVERZEKERING MAATSCHAPPIJ N.V.
- ▶ RABO DRB HOLDING B.V.



Slotlaan 4, Kasteel Nederhorst

PANDENLIJST

*Terugplaatsing van de eenwijzerige klok van de Oosterkerk,
Kleine Wittenburgerstraat 1*



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 12	2002	2025
Brouwersgracht 46	2020	2024
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	2024
Dirk van Hasseltssteeg 1-3	2000	2007
Dirk van Hasseltssteeg 2-4	2004	2007
Droogbak 17 / Buiten Wieringerstraat 1	1958	1976
Dwars Spinhuissteeg 5 / Spinhuissteeg 5	1984	1993
Dwars Spinhuissteeg 7 / Spinhuissteeg 3	1984	1993
Dwars Spinhuissteeg 9-11-13 / Spinhuissteeg 1A	1984	1993

E

Eerste Laurierdwarstraat 23	2019	2025
Eerste Laurierdwarstraat 50	1990	2001
Eerste Looiersdwarstraat 11 / Oude Looiersstraat 55	1991	1995
Eerste Weteringdwarstraat 30	1989	2006
Eerste Weteringdwarstraat 70 / Vijzelgracht 4-6-8	2010	2011
Egelantiersgracht 13	1971	1978
Egelantiersgracht 35	1971	1979
Egelantiersgracht 37	1971	1979
Egelantiersgracht 39	1971	1979
Egelantiersgracht 46	1974	1987
Egelantiersgracht 48	1974	1987
Egelantiersgracht 51	1968	1974
Egelantiersgracht 53	1968	1974
Elandsgracht 43	1981	1984
Enge Kerksteeg 3 (VVE)	1993	1994

F

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

G

Gasthuismolensteeg 8	1988	
Geldersekade 3	1959	1960/2012
Geldersekade 10 / Oudezijds Kolk 1	1989	1992
Geldersekade 12	1969	1984
Geldersekade 14 / Oudezijds Kolk 3	1997	2002
Geldersekade 15	1992	2018

Geldersekade 39	2020	2023
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 / Kruithuisstraat 17-25 (Museumwerf 't Kromhout)	1998	2003

J

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

K

Kalkmarkt 7	1978	1999
Kalkmarkt 10	2004	2004
Kalkmarkt 11	1968	1971
Kalkmarkt 12-13 / Binnenkant 51	1963	1971
Keizersgracht 62	1962	1973
Keizersgracht 64	1962	1973
Keizersgracht 99	1966	1971
Keizersgracht 374	2016	2017

Keizersgracht 527	1963	1978
Keizersgracht 539 / Nieuwe Spiegelstraat 22A-22D	1974	1984
Keizersgracht 541	1974	1984
Keizersgracht 543	1974	1984
Keizersgracht 695	1981	1988
Keizersgracht 697	1984	1988
Keizersgracht 703	1961	1970
Kerkstraat 15	1959	2013
Kerkstraat 17	2012	2013
Kerkstraat 184	1984	1989
Kerkstraat 186	1984	1989
Kerkstraat 188	1984	1989
Kerkstraat 192	1998	1998
Kerkstraat 194	1998	1998
Kerkstraat 196	1998	1998
Kerkstraat 198	1998	1998
Kerkstraat 273	1983	1985
Kerkstraat 278	1961	2002
Kerkstraat 280	1961	2002
Kerkstraat 321	1974	1990
Kerkstraat 323	1974	1993
Kerkstraat 328	1969	2000
Kerkstraat 328 / Reguliersgracht 70	1971	2000
Kerkstraat 329	1991	1995
Kerkstraat 396-398	1968	1978
Kerkstraat 400	1970	1978
Kerkstraat 402	1970	1978
Kerkstraat 414	1963	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 Leidsedwarstraat 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	1963/2025
Kruithuisstraat 17-25 / Hoogte Kadijk 147 (Museumwerf 't Kromhout)	1998	2003

L

Landsmeerderdijk 213	2013	2014	Oudemanhuispoort 1A	2010	2012
Lange Leidsedwarsstraat 31	1988	2008	Oudezijds Achterburgwal 156	2011	2013
Lange Niezel 10	2013	2016/2023	Oudezijds Achterburgwal 164	2001	2007
Lange Niezel 22	1984	1992	Oudezijds Achterburgwal 189	1981	2006
Langestraat 37	1979	1986	Oudezijds Achterburgwal 191	1981	2006
Langestraat 76A-76B	1962	1975	Oudezijds Achterburgwal 193	1981	2006
Langestraat 80	1957	1959/2001	Oudezijds Achterburgwal 195	1981	2006
Lauriergracht 12	2004	2006	Oudezijds Achterburgwal 199 / Rusland 3-5	1999	2002
Lauriergracht 21	1985	1989	Oudezijds Armsteeg 6-28	2008	2010
Leidsegracht 61	1957	1973	Oudezijds Kolk 1 / Geldersekade 10	1989	1992
Leidsegracht 106 / Raamdwardsstraat 9-11	1995	1999	Oudezijds Kolk 3 / Geldersekade 14	1997	2002
Linnaeusstraat 35G (Muiderkerktoren)	2012	2013	Oudezijds Voorburgwal 1	1973	1993
Looiersgracht 2-4	1969	1979	Oudezijds Voorburgwal 2	1993	1994

M

Marnixstraat 58	1997	1998	Oudezijds Voorburgwal 28 (Veilinghuisje)	2001	2008
Marnixstraat 291-295	2012		Oudezijds Voorburgwal 30 (voorhuis)	1995	2006
Muiderstraat 24-26-30	1995	1995	Oudezijds Voorburgwal 30 (achterhuis)	1999	2006
Muiderstraat 28-32 / Nieuwe Herengracht 71	1995	1995	Oudezijds Voorburgwal 61	1958	2020

N

Nieuwe Herengracht 45	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 67	2009	2012
Nieuwe Herengracht 47	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 224-226 / Servetsteeg 11	1996	1997
Nieuwe Herengracht 49	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 228	1995	1994
Nieuwe Herengracht 51	1991	1993	Oudezijds Voorburgwal 232	1993	1995
Nieuwe Herengracht 53	1991	1993	Overtoom 371	1999	2004
Nieuwe Herengracht 55 /	1991	1993	Overtoom 373	1999	2004

P

Jonas Daniel Meijerplein 52			Passeerdersgracht 6	1982	1985
Nieuwe Herengracht 71 / Muiderstraat 28-32	1995	1995	Piet Heinkade 179-181 (Pakhuis De Zwijger)	2005	2006
Nieuwe Herengracht 219-221	1974	1979	Pijlsteeg 33-53	1994	1996
Nieuwe Keizersgracht 37	1962	1964/1996	Pijlsteeg 57-63	1994	1995
Nieuwe Keizersgracht 39	1962	1964/1997	Plantage Kerklaan 21	1992	2000
Nieuwe Kerkstraat 2A	1971	1973	Prins Hendrikkade 87	1969	1992
Nieuwe Kerkstraat 2 / Amstel 81	1968	1973	Prinsengracht 1 / Brouwersgracht 101	1968	1972
Nieuwe Looiersstraat 25-27	1983	1997	Prinsengracht 1A	1971	1986
Nieuwe Nieuwstraat 19	1988	1997	Prinsengracht 3	1971	1986
Nieuwe Nieuwstraat 27	1989	1997	Prinsengracht 5	1971	1986
Nieuwe Prinsengracht 29	1957	1968/2011	Prinsengracht 8	1961	1967
Nieuwe Prinsengracht 43-45-47-49-51-53	2012	2014	Prinsengracht 25	1963	1969/2019
Nieuwe Spiegelstraat 22A-22D / Keizersgracht 539	1974	1984	Prinsengracht 142-144	1962	1966
Nieuwe Spiegelstraat 22B-22C-22E	1974	1984	Prinsengracht 146	1962	1966
Nieuwezijds Kolk 28 (Korenetershuis)	2021		Prinsengracht 148	1962	1966
Nieuwezijds Voorburgwal 38	1960	1963	Prinsengracht 206	1985	1987/2003
Nieuwezijds Voorburgwal 95-97 /	1978	1985	Prinsengracht 300	1957	1962
Sint Nicolaasstraat 67-71-75			Prinsengracht 333	1961	1967
Nieuwezijds Voorburgwal 151	1973	1975/2011	Prinsengracht 337	1959	1967
Nieuwezijds Voorburgwal 282	2019	2022	Prinsengracht 339	1959	1967
Noorderdwarsstraat 7	1986	2010	Prinsengracht 451	1969	1974
Noorderkerkstraat 2	1985	2008	Prinsengracht 457	1974	1986
Noorderstraat 15-17	2019		Prinsengracht 459	1974	1986
Noorderstraat 39 A-C-E-G	1976	1991	Prinsengracht 600 / Weteringstraat 1	1974	1977
Noorderstraat 39 B-D-F-H	1995	1991	Prinsengracht 602	1971	1978

O

Obiplein 18 (Pastoor Hesseveldschool)	2001	2004	Prinsengracht 646	1967	1971
Oude Looiersstraat 55 / Eerste Looiersdwarsstraat 11	1991	1995	Prinsengracht 648	1967	1971
Oude Looiersstraat 61	1989	1995	Prinsengracht 754 (Pastorie De Duif)	1995	2002
Oude Spiegelstraat 1A / Singel 350	1968	1983	Prinsengracht 756 (Kerk De Duif)	1995	2002
Oude Waal 6	1977	1984	Prinsengracht 1075	1963	1982/2015
			Prinsenstraat 18	1971	1973
			Professor Tulpstraat 14	2002	2005

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

R

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

S

Sarphatistraat 500 (Muiderpoort)	2019	
Servetsteeg 11 / Oudezijds Voorburgwal 224-226	1996	1997
Singel 1 / Stromarkt 4	1975	2005
Singel 135	1957	2009
Singel 157	1969	1983
Singel 159	1969	1983
Singel 346	1963	2001
Singel 350 / Oude Spiegelstraat 1A	1968	1983
Singel 368	1976	1986
Singel 496	1958	1965
Sint Annenstraat 10	1994	1995
Sint Annenstraat 12	1994	1995
Sint Annenstraat 14	1994	1995
Sint Annenstraat 16	1994	1995
Sint Anthoniesbreestraat 69 /	1998	1975
Sint Anthoniesluis 25 (Huis de Pinto)		
Sint Jansstraat 24-46	1983	1992
Sint Nicolaasstraat 49	1978	1982
Sint Nicolaasstraat 51-57 (Blaeu Erf)	1978	1982
Sint Nicolaasstraat 59 (Blaeu Erf)	1978	1982
Sint Nicolaasstraat 63-75	1978	1982
Spinhuissteeg 1A / Dwars Spinhuissteeg 9-11-13	1984	1993
Spinhuissteeg 3 / Dwars Spinhuissteeg 7	1984	1993
Spinhuissteeg 5 / Dwars Spinhuissteeg 5	1984	1993
Spinhuissteeg 12	2014	2017
Spuistraat 61	2013	2014
Spuistraat 255A-255B	1978	1990
Stadhouderskade 125	2021	
Stadionplein 18	2006	2007
Stoombootweg 1	2002	

T

Tollensstraat 61 / Bilderdijkkade 60-62 (De Hallen)	2013	2014
Tuinstraat 51	1985	1987
Tuinstraat 53-55	1985	1987
Tuinstraat 57	1985	1987
Tuinstraat 59-61	1985	1987
Tussen Kadijken 17-19-21	1982	1992
Tweede Goudsbloemdwardsstraat 6	1981	1990
Tweede Goudsbloemdwardsstraat 10	1981	1990
Tweede Weteringdwardsstraat 5-7	1972	1975/ 2025
Tweede Weteringdwardsstraat 71-73	2004	2005
Tweede Wittenburgerdwardsstraat 133 (Groenland)	2005	2005

U

Utrechtsedwardsstraat 106	2001	2003
Utrechtsestraat 135 / Utrechtsedwardsstraat 71	1988	1991
Utrechtsestraat 141	1972	1975

V

Valeriusplein 7-8	2012	2014
Van Ostadestraat 149 (Oranjekerk)	1998	2000
Vijzelgracht 1	1967	1971
Vijzelgracht 4-6-8 / Eerste Weteringdwardsstraat 70	2010	2011
Vijzelgracht 39	1969	2001
Vijzelgracht 47	2000	2009
Vijzelgracht 63	2000	2003
Vondelpark 6B-6C (Meststallen)	2006	2005
Vondelstraat 41	2012	2013
Vondelstraat 120 (Vondelkerk)	1996	1986/2000/2004
Vondelstraat 140 (Hollandsche Manege)	2018	2021

W

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

Z

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

IN ERFPACHT UITGEGEVEN - IN AMSTERDAM

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

AALSMEERDERBRUG

Aalsmeerderdijk 460 (Fort bij Aalsmeer)	2022	2024
---	------	------

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	2024
Overdiemerweg 37 (Kustbatterij Fort Diemerdam)	2006	2012
Overdiemerweg 41 (Boerderij Zeehoeve)	2003	2005
Venserkade 112 (Vensermolen)	2011	2014

DURGERDAM

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

HAARLEM

Antoniestraat 5-7-11 / Hagestraat 2-12 (Rosenstock-Huessy Huis)	2015	
Begijnhof 20	1969	1972
Groot Heiligland 26	2007	2011
Kenapark 6	2018	2023
Kenapark 8	2018	2023
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

Campiaan 18 (Pinksterkerk)	2018	2019
Wilhelminaplein 4-6	2013	2016
Wilhelminaplein 12	2015	2023

HOOFDDORP

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

KOOG AAN DE ZAAAN

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

LANDSMEER

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

MONNICKENDAM

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

NEDERHORST DEN BERG

Slotlaan 4 (Kasteel Nederhorst)	2022	2025
---------------------------------	------	------

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 Ildijk 109	2002	2017
Wijkergouw 6 (Schellingwouderkerk)	1998	2000

SCHERMERHORN

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

SLOTEN

Dorpsplein 1 (Politiebureautje)	2017	2018
---------------------------------	------	------

RIJSENHOUT

Bennebroekenweg 10A	2021	2023
---------------------	------	------

SPAARNDAM

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

UITGEEST

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

WEESP

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

WESTZAAN

J.J. Allanstraat 119-121	2020	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	2023
Westzijde 185	2018	

ZAANDIJK

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

ZANDVOORT

Kerkstraat 38	2021	2023
---------------	------	------



Keuken souterrainwoning Huis met de Beelden,
Wagenweg 242 Haarlem



Toiletruimte souterrainwoning Huis met de Beelden,
Wagenweg 242 Haarlem

WERKGEBIED VAN STADSHERSTEL AMSTERDAM

COLOFON

JAARVERSLAG 2025

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

