

STADSHERSTEL



Amsterdam N.V.



Jaarverslag 2002

STADSHERSTEL AMSTERDAM N.V.

Raad van Commissarissen

drs. J.F.M. Peters te Wassenaar – voorzitter
mr. G.W. baron van der Feltz te Amsterdam – plaatsvervangend
voorzitter
mr. R.W.J. Groenink te Vreeland
prof. drs. R. de Leeuw te Amsterdam
G.J.A. van der Lugt te Amsterdam
drs. C.E.J. Veerman te Bussum
drs. P.J.H.M. Luijten te Amsterdam

Directie

mr. W.M.N. Eggenkamp te Heemstede
J.A. Hulscher te Bloemendaal – adjunct-directeur

Accountants

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. te Amsterdam



De Gerardus Majellakerk in de steigers voor groot onderhoud (foto: Ernest Annyas)

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

■ Aan de aandeelhouders

In gevolge het bepaalde in artikel 22 van de statuten bieden wij u hierbij aan de door de directie opgemaakte jaarrekening 2002 van Stadsherstel Amsterdam N.V. alsmede het jaarverslag, zijnde tevens het volkshuisvestingsverslag, zoals vereist in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH). De jaarrekening is door de voltallige Raad na bespreking in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant besproken en vervolgens vastgesteld. De Raad van Commissarissen is zelf als audit committee opgetreden. De jaarrekening wordt vergezeld door een accountantsverklaring als bedoeld in artikel 17 van de statuten.

Wij stellen u voor:

- de jaarrekening 2002 vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beheer en aan commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- in overeenstemming met het door de directie in haar verslag gedane voorstel van het voordelig saldo € 3.116.177 aan de aandeelhouders uit te keren als 5% dividend en het restant toe te voegen aan de 'overige reserves'.

■ Gevolgde werkwijze

In het afgelopen jaar heeft onze Raad viermaal vergaderd in sessies van gemiddeld twee uur. De vergaderingen werden op een enkele uitzondering na door alle leden van de Raad bijgewoond. Daarnaast vond regelmatig overleg plaats tussen de leden van de Raad en de directie naar aanleiding van actuele ontwikkelingen. In de vergaderingen kwamen het aankoop-, restauratie- en onderhoudsbeleid, de begroting, de jaarstukken en de half-jaarcijfers aan de orde. Verder stelde de Raad een reglement voor zijn werkwijze vast.

Nog ten laste van het boekjaar 2002 konden worden gebracht de financiële consequenties van de verplichte overstap van de pensioenvoorziening voor de medewerkers en de directeur naar het bedrijfspensioenfonds voor de woningcorporaties. Tegelijkertijd kon de indexering van de pensioenen voor de oud-medewerkers worden doorgevoerd. Daarmee werd een proces afgerond, dat helaas ruim vijf jaar moest duren.

In het begin van het verslagjaar werd op verzoek van de Raad een analyse uitgebracht over de zakelijke verhuur in de panden van de maatschappij. Doel was om na te gaan of Stadsherstel in die sector een groot risico zou lopen bij een verder verslechterende economie. De conclusie kon worden getrokken dat dit risico slechts van beperkte omvang is en vooral ligt bij de verhuur van ruimtes aan IT-bedrijven. Ook werd een analyse uitgebracht over de verhuur van gerestaureerde kerkgebouwen en met name over de vorm van incidentele

verhuur die plaatsvindt in de bijzondere, maar ook in vele opzichten kwetsbare ruimten van deze gebouwen. De behandeling van die analyse vindt in 2003 plaats, zodat nog geen conclusie getrokken is.

In het verslagjaar werd op basis van de CAO voor de woningcorporaties de personeelsvertegenwoordiging – de PVT+ – opgevolgd door een ondernemingsraad. Met de daartoe gekozen leden van deze Raad vergaderde de voorzitter van de Raad van Commissarissen dit jaar tweemaal, één keer bij de behandeling van de jaarstukken, de andere keer bij de behandeling van de begrotingsstukken. Ook dit jaar hebben directie en medewerkers zich grote inspanningen getroost om het monumentale erfgoed van Amsterdam te restaureren en in stand te houden. Wij spreken onze waardering hiervoor naar hen hierbij graag uit.

■ Samenstelling/(her)benoemingen

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders op 3 juni 2002 werden overeenkomstig ons voorstel met algemene stemmen als commissarissen herbenoemd de heer drs. J.F.M. Peters, voormalig voorzitter van de Raad van Bestuur van Aegon N.V., en de heer drs. C.E.J. Veerman, directeur van de Dienst Financiën van de gemeente Amsterdam. Volgens rooster treden dit jaar af de heer mr. G.W. baron van der Feltz, voormalig vice-voorzitter van de Raad van Bestuur van Delta Lloyd N.V., en de heer mr. R.W.J. Groenink, voorzitter van de Raad van Bestuur van de ABN AMRO Holding. De heer Groenink stelt zich herkiesbaar.

In verband met het bereiken van de statutaire leeftijdsgrens treden de voorzitter, de heer drs. J.F.M. Peters, en de vice-voorzitter van de Raad, de heer mr. G.W. baron van der Feltz, terug. Op basis van een daartoe opgesteld profiel hebben wij gezocht naar personen die in de vacatures kunnen voorzien, welke door hun aftreden ontstaan. Overeenkomstig artikel 9, lid 1 van de statuten is een bindende voordracht van twee personen opgesteld en wel:

- ten behoeve van de opvolging van de heer mr. G.W. baron van der Feltz:
 1. de heer drs. N.W. Hoek, voorzitter van de Raad van Bestuur van Delta Lloyd N.V.;
 2. de heer mr. R.J.C. van Helden, notaris te Amsterdam;
- ten behoeve van de opvolging van de heer mr. R.W.J. Groenink:
 1. de heer mr. R.W.J. Groenink;
 2. mevrouw mr. A.A. van Berge, notaris te Amsterdam;
- ten behoeve van de opvolging van heer drs. J.F.M. Peters:
 1. mevrouw M.L. Kok-Roukema;
 2. de heer mr. P.J. Sandberg, advocaat en procureur te Amsterdam.

Het profiel alsmede de persoonlijke gegevens van de nieuw te benoemen commissarissen liggen ter inzage ten kantore van de vennootschap.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 4 van de CAO voor de Woningcorporaties hebben wij de voordracht voor de nieuw te benoemen personen om advies voorgelegd aan de Ondernemingsraad. Dit advies ligt voor u ter inzage ten kantore van de vennootschap.

Uw vergadering wordt in de gelegenheid gesteld in deze vacatures te voorzien.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 14, lid 1 van de statuten heeft de Raad besloten om met ingang van 12 juni 2003 de heer G.J.A. van der Lugt te benoemen tot zijn voorzitter en de heer drs. C.E.J. Veerman tot zijn vice-voorzitter. De heer drs. P.J.H.M. Luijten zal in de Raad de belangen van de huurders vertegenwoordigen.

Onder dit preadvies staan de namen van alle commissarissen vermeld met achter hun naam hun leeftijd en vervolgens het jaar van benoeming, laatste herbenoeming en het jaar van aftreden.

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

Namens de Raad van Commissarissen,
J.F.M. Peters.

Amsterdam, 26 maart 2003

Op 12 juni a.s. treden de heer drs. J.F.M. Peters en de heer mr. G.W. baron van der Feltz af als lid van de Raad van Commissarissen, waarin zij thans de functie van voorzitter respectievelijk vice-voorzitter vervullen. De heer Peters werd in 1984 voor de eerste keer benoemd, de heer Van der Feltz in 1988. De heer Peters is van 1988 tot 1994 plaatsvervangend voorzitter geweest en vanaf 1994 voorzitter als opvolger van de onlangs overleden dr. A. Batenburg. De heer Van der Feltz werd in 1996 plaatsvervangend voorzitter als opvolger van de in 1995 overleden drs. Th.A.J. Meys. De heer Peters heeft als voorzitter de vergaderingen altijd efficiënt en tegelijkertijd in een ontspannen en plezierige sfeer geleid. Hij volgde de ontwikkelingen bij de vennootschap op de voet en zocht bij ongunstige ontwikkelingen altijd naar mogelijkheden die te keren dan wel in een voor de maatschappij gunstige richting te beïnvloeden. Hij trad daarbij immer initiërend en sturend op, daarbij voor onze vennootschap dankbaar gebruikmakend van het grote netwerk waarover hij beschikt.

De heer Van der Feltz heeft naast zijn controlerende en adviserende taak als commissaris zich gedurende de laatste vijf jaar intensief beziggehouden met de pensioenproblematiek van de directie en medewerkers ten gevolge van de verplicht gestelde overgang van de particuliere pensioenverzekeraar naar het bedrijfspensioenfonds voor de woningcorporaties. Daarnaast trad hij op als commissaris, die op basis van het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen de belangen van de huurders vertegenwoordigt.

Beiden hebben enorm bijgedragen aan de verdere ontwikkeling van de maatschappij, niet in het minst bij het welslagen van de aandelenemissies die het onontbeerlijke kapitaal voor de maatschappij moesten opleveren. Beiden waren ook intensief betrokken bij de fusie met de NV Amsterdams Monumenten Fonds. Zij maakten dat de organisatie sterker, professioneler en minder kwetsbaar werd. Zij deden hun werk met enorme inzet en liefde voor de zaak, daarmee een grote bijdrage leverend aan de instandhouding van de schoonheid van Amsterdam. Wij zijn hen daar zeer dankbaar voor.

Raad van Commissarissen en directie

	benoemd	herbenoemd	aftredend
drs. J.F.M. Peters (71 jaar)	1984	2002	2003
mr. G.W. baron van der Feltz (71 jaar)	1988	2000	2003
mr. R.W.J. Groenink (53 jaar)	1996	2000	2003
prof. drs. R. de Leeuw (54 jaar)	1997	2001	2004
G.J.A. van der Lugt (63 jaar)	1994	2001	2004
drs. P.J.H.M. Luijten (48 jaar)	1995 (AMF)	2001	2004
drs. C.E.J. Veerman (52 jaar)	1993	2002	2005

VERSLAG VAN DE DIRECTIE (tevens volkshuisvestingsverslag)

■ Inleiding

2002 was een jaar waarin de maatschappij gestaag doorwerkte aan de realisering van haar doelstellingen. Het bij de fusie met de NV Amsterdams Monumenten Fonds beoogde restauratievolume van gemiddeld € 6 à 7 miljoen per jaar werd ook in 2002 gehaald, terwijl tevens het voor het noodzakelijk onderhoud beschikbaar gestelde budget vrijwel geheel kon worden besteed.

Hoogtepunten op restauratiegebied waren de ontvangst van de onderscheiding van Europa Nostra voor de restauratie van schuilkerk de Hoop in Diemen – de Europa Nostra Medal, waarvan de betreffende plaquette op 23 april in Diemen werd overhandigd en aangebracht - en de opening van kerkgebouw De Duif. Spectaculair was het verplaatsen/verschuiven van het voormalige portiershuisje op het Stadionplein. Op onderhoudsgebied was het herplaatsen van het kruis op de koepel van de Gerardus Majellakerk letterlijk en figuurlijk een hoogtepunt, waarmee de uitvoering van een grote en ingewikkelde onderhoudsklus werd gemarkeerd. Een droef moment was het overlijden op 11 oktober van de voormalige voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer dr. A. Batenburg. Hij was 22 jaar lang commissaris bij onze maatschappij, waarvan 8 jaar als voorzitter. Zijn verdiensten voor onze maatschappij zijn enorm. Wij gedenken hem dan ook met grote dankbaarheid.

Op 7 februari, één jaar na de dood van commissaris Jaap Vermeulen, onthulden zijn echtgenote tezamen met hun drie kinderen de gevelsteen, die de maatschappij ter nagedachtenis aan hem had laten maken en die is aangebracht in de voorgevel van de voormalige pastorie van De Duif.

■ Landelijke ontwikkelingen

Op 18 december 2001 stuurde de toenmalige staatssecretaris voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, de heer dr. F. van der Ploeg, zijn hoofdlijnen voor een nieuw monumentenbeleid, neergelegd in de nota 'Monumenten uit de steigers', naar de Tweede Kamer. In het vorig jaarverslag werd daar uitgebreid op ingegaan. Onze bezwaren tegen deze hoofdlijnen komen in het kort op het volgende neer:

- na de subsidieverlaging van 10% in 1997 wordt nu weer een verlaging voorgesteld, dit keer met 5%, zodat voor de niet-fiscaal relevante eigenaren zoals Stadsherstel de monumentensubsidie uitkomt op 65% (in 1996 nog 80%) van de subsidiabele kosten. Daar staat tegenover dat voor niet-woonhuismonumenten een onderhoudssubsidie wordt ingevoerd die ook 65% van de subsidiabele onderhoudskosten bedraagt;
- voor woonhuismonumenten bij restaurerende instellingen wordt geen enkele financiële ondersteuning in het onderhoud in het vooruit-

zicht gesteld, terwijl eigenaar/bewoners via de fiscus daarvoor wel in aanmerking komen;

- vrijstelling van de vennootschapsbelasting voor restaurerende instellingen die niet primair in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn, acht de staatssecretaris onhaalbaar, terwijl in de samen met het ministerie van Financiën opgestelde verkenningen er tot nu toe vanuit werd gegaan dat dit wel mogelijk zou zijn;
- aan de oplossing van de steeds groter wordende problematiek van de mede door de subsidieverlagingen veroorzaakte zogenaamde onrendabele toppen bij ingewikkelde restauraties (de zgn. vangnetconstructie?) wordt wederom niets concreets in het vooruitzicht gesteld.

De bezwaren tegen de naar voren gebrachte hoofdlijnen voor een nieuw beleid werden door de vijf grootste Stadsherstellen van Nederland, gevestigd in Amsterdam, Deventer, Den Haag, Amersfoort en Utrecht, uitgebreid beschreven in hun brief aan de staatssecretaris van 15 februari 2002. Vlak daarvoor – en wel op 11 februari 2002 – stuurde de staatssecretaris een brief aan de Tweede Kamer, waarin hij een inventarisatie gaf van de knelpunten, die zich hebben voorgedaan met de invoering van het Besluit Rijkssubsidiëring Restauratie Monumenten (BRRM) 1997. Daarin ging hij geheel voorbij aan de knelpunten die ten gevolge van subsidieverlaging waren ontstaan, waardoor een aantal restauraties onrendabel werden. Dat gold ook voor de toezegging van zijn ambtsvoorganger, dat in dergelijke gevallen naar een financiële oplossing gezocht zou worden. Mochten dergelijke projecten toch zijn uitgevoerd, dan vindt de staatssecretaris dat jammer, maar hij acht dat het risico van de betreffende monumenteneigenaren.

De nota van de staatssecretaris en de daarop ingediende reacties zijn niet meer in de Tweede Kamer in behandeling gekomen. Daarvoor werd de nota in de politieke constellatie van dat moment te omstreden geacht. Ook de nieuwe staatssecretaris voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW), de heer drs. C. van Leeuwen, die na de verkiezingen van 11 mei en de daarop volgende kabinetsformatie aantrad, liet op 28 december 2002 de Tweede Kamer weten, nadat het kabinet waarvan hij deel uitmaakte gevallen was, dat hij de politieke besluitvorming over de belangrijkste kwesties uit de nota van zijn voorganger aan de nieuwe Kamer overlaat. Daarmee is de besluitvorming over de instandhoudingsproblematiek ten tweede male doorgeschoven naar een volgend kabinet.

Bedreigingen voor stadsherstellen

In de loop van het jaar werd duidelijk dat aan het

voornemen van het kabinet om de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor woningcorporaties te laten vervallen geen gevolg zou worden gegeven. Ook deze kwestie is doorgeschoven naar het nieuwe kabinet. Wat wel werd doorgezet is het vervallen van de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor woningcorporaties, hetgeen het rendabel krijgen van moeilijke restauraties uiteraard niet zal bevorderen. Alleen wanneer sprake is van een rijksmonument blijft bij restaurerende instellingen die vrijstelling nog intact.

Ook in het verslagjaar moest veel aandacht worden besteed aan de problematiek van de huurprijsvaststelling. In het vorig jaarverslag werd reeds gemeld, dat de Huurcommissie Amsterdam op het einde van het jaar vanwege personeelsgebrek zonder enige aankondiging bij huurprijsvaststellingen niet meer de zogenaamde Amsterdamse methode ging toepassen (gebaseerd op het geïnvesteerde bedrag minus de overheidsbijdragen in combinatie met de dynamische kostprijsberekening), maar alleen nog de Utrechtse methode (puntenhuur + 30%). Die methode is aanzienlijk minder arbeidsintensief. Wat daartegen ook werd ingebracht – o.a. dat door die maatregel de continuïteit van onze maatschappij in gevaar wordt gebracht – de commissie was niet te vermurwen. Alle eerdere overleggen en discussies over dit onderwerp werden gemakshalve maar vergeten. Dat betekende dat de kwestie in een concrete zaak moest worden voorgelegd aan de kantonrechter. Deze ging op het einde van het verslagjaar gelukkig aan het nieuwe beleid van de Huurcommissie voorbij en bepaalde dat de Amsterdamse methode van toepassing blijft wanneer de verhuurder kan aantonen dat hij voor een kostendekkende exploitatie toepassing dat systeem nodig heeft. En mocht de Amsterdamse methode lager uitvallen dan de Utrechtse, dan kan de verhuurder in dat geval ook nog eens opteren voor de Utrechtse methode. Overigens bestaat de vrees dat de discussie hiermee niet gesloten is. De commissie Vermeulen, die zich met de huurproblematiek op lange termijn bezighoudt, heeft zich namelijk over de huurprijsberekening bij monumenten nog niet uitgesproken en ook is niet ondenkbeeldig dat de staatssecretaris voor volkshuisvesting al dan niet op initiatief van de Huurcommissies zich in deze kwestie nog gaat roeren.

Wanneer de hiervoor geschetste maatregelen werkelijkheid worden (subsidieverlaging, geen onderhoudsregeling voor woonhuismonumenten bij restaurerende instellingen, afschaffing van de vennootschapsbelasting, verslechtering in de huurprijsvaststelling), kan dit fatale gevolgen hebben voor het restauratieproces. Het is opmerkelijk hoe steeds maar weer jaren achtereen gestreden moet worden om al die verslechteringen tegen te houden. Steun daarvoor buiten de kring van restaurerende instellingen wordt nauwelijks ondervonden. Toch zal voor het behoud van de meest bedreigde

monumenten daar onverdroten mee door moeten worden gegaan.

Plaatsen dan wel afvoeren van panden op/van de rijkslijst van beschermde monumenten

In het vorig verslagjaar werd melding gemaakt van het feit dat een aantal lopende zaken rond het plaatsen dan wel afvoeren van panden op de rijkslijst van beschermde monumenten maar niet wordt afgehandeld. Het betreft de panden Bloemgracht 35, de achterhuizen van de panden Binnen Vissersstraat 17 t/m 21, Dirk van Hasseltssteeg 29 (Kerkstraat 29), Oude Kerkplein 6-10. Die kwesties zijn in het verslagjaar geen stap verder gekomen. Dit kan zijn repercussies hebben op het vaststellen van huurprijzen van woningen in die panden. Een ander aspect rond plaatsing van een pand op de rijkslijst van beschermde monumenten maakte dit jaar de dorpsraad Sloten mee met in hun kielzog onze maatschappij. Zij ervoeren dat het langer dan een jaar moet duren voordat de Raad voor Cultuur tot een advies kwam over het al dan niet plaatsen van de Oude Molen te Sloten op de lijst van rijksmonumenten. De molen is er bouwkundig zeer slecht aan toe, maar om te komen tot restauratie van de molen is om subsidietechnische redenen



Het steegje tussen de achterhuizen van de Binnen Vissersstraat

plaatsing op de rijkslijst van doorslaggevend belang. De molen is intussen gelukkig al wel op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Alle gegevens die de Raad voor Cultuur nodig had, werden direct bij de aanvraag overgelegd. Het positieve advies van de Raad voor Cultuur is op 23 december 2002 uitgebracht. Nu is het wachten op een plaatsingsvoorstel vanuit de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Dergelijk lange procedures werken erg demotiverend voor de mensen die zich veel moeite getroosten om tot de instandhouding/restauratie van een dergelijk bedreigd object te komen. Want na plaatsing volgt het subsidietraject, waarmee vaak ook nog jaren gemoeid kunnen zijn. Pas dan kan tot de verdere voorbereiding van de daadwerkelijke restauratie worden overgegaan. Een aanzienlijke versnelling in dergelijke procedures is dan ook op zijn minst aan te bevelen.

Kanjers

Op het einde van het verslagjaar verdeelde de staatssecretaris in de Pieterskerk in Leiden € 29,6 miljoen onder 24 kanjers. Daarmee werd de restauratieachterstand bij grote monumenten weer voor een deel ingelopen. Hierbij waren geen projecten van Stadsherstel Amsterdam betrokken.

Ontwikkelingen op stedelijk niveau

Ook op stedelijk niveau vonden in 2002 – en wel op 6 maart – verkiezingen plaats, niet alleen voor het bestuur van de centrale stad, maar ook – voor het eerst – voor het bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Centrum. Bij de centrale stad werd de nog maar kort in functie zijnde wethouder mevrouw mr. Bea Irik opgevolgd door mevrouw drs. Hannah Belliot. De bestuurder van het stadsdeel Amsterdam-Centrum die belast is met de monumentenzorg is de heer drs. Guido Frankfurter geworden. In het collegeprogramma

voor dat stadsdeel werd onder meer bepaald, dat

- 'verkrotte panden het best door restaurerende instellingen kunnen worden opgeknapt en gerestaureerd – zo nodig na onteigening door de overheid;
- onderzocht moet worden of onrendabele topmonumenten of grote niet-woonhuismonumenten ondergebracht kunnen worden in een particuliere stichting voor beheer en onderhoud van de panden onder de voorwaarde dat de centrale stad hierin ruimhartig participeert'.

Stadsherstel heeft het nieuwe College aangeboden over de uitwerking van deze twee punten mee te denken. Vanzelfsprekend is de maatschappij bereid verkrotte panden op te knappen. Daarvoor is Stadsherstel immers opgericht. En over de restauratie en exploitatie van onrendabele topmonumenten of van grote niet-woonhuismonumenten is in de loop der jaren veel ervaring opgebouwd, die graag wordt ingebracht.

Met beide bewindslieden is in het afgelopen jaar kennisgemaakt. Op 19 december verrichtte de heer Frankfurter de officiële opening van de panden Geldersekaade 14/Oudezijds Kolk 3 als gastenverblijf voor docenten aan de Universiteit van Amsterdam.

Behalve de nieuwe bestuurders hebben wij ook de raadscommissie en de stadsdeelcommissie waarin monumentenzorg behandeld wordt voor een kennismakingsbezoek uitgenodigd. De fractie van GroenLinks ging op deze uitnodiging in en bezocht Stadsherstel op 22 november 2002. Dat was uiterst nuttig, omdat op die manier veel duidelijker uitgewisseld kan worden wat men van elkaar mag verwachten. Uiteraard is op die dag inzicht gegeven in wat Stadsherstel op dat ogenblik in uitvoering had en wat in de komende jaren op de rol staat.



Wethouder Frankfurter en directeur Eggenkamp luisteren bij de opening van de Geldersekaade 14 naar de schrijfster Els van Wageningen

Noord/Zuidlijn

In het verslagjaar besloot de Amsterdamse Gemeenteraad met de aanleg van de Noord/Zuidlijn van de Amsterdamse metro voort te gaan. Reeds eerder was tot aanleg besloten en wel in 1997, naar aanleiding van het toen over dat onderwerp gehouden referendum. Eén van de binnenstadstations komt onder de Vijzelgracht. Dat heeft tot gevolg dat de nog niet gerestaureerde panden van onze maatschappij aan of in de directe ligging van deze lijn bij voorrang in de komende jaren moeten worden aangepakt. Dat geldt met name voor de panden aan de Vijzelgracht en in de Eerste Weteringdwarsstraat. Op een aantal van deze panden is van gemeentewege een uit oogpunt van monumentenzorg weinig fraai apparaat aangebracht om te meten of sprake is van groundbewegingen ten gevolge van de aanleg.

Amsterdam Monumentenstad

In het verslagjaar organiseerde de stichting Amsterdam Monumentenstad – waarvan de maatschappij het secretariaat verzorgt – in nauwe samenwerking met het Amsterdam Institute of Metropolitan Environment van de Universiteit van Amsterdam op 5, 6 en 7 september het internationale congres 'De toekomst van de historische binnenstad van Amsterdam'. Daarvoor werd een paper in het Engels over ontstaan, doel en werkwijze van de maatschappij ingeleverd dat tijdens één van de workshops behandeld werd. Tevens verzorgde de maatschappij één van de excursies. Het congres voldeed aan de verwachtingen. Daarmee werd ook aan de doelstelling van de stichting voldaan om het maatschappelijk draagvlak voor de monumentenzorg in stand te houden dan wel te verbreden. Het ligt in de bedoeling dat in het komende jaar de resultaten van dit congres in boekvorm worden vastgelegd.

Investeringsbeleid

In het verslagjaar werd voor in totaal € 5.509.536 geïnvesteerd. Dat is het bedrag dat bij de fusie beoogd werd om gemiddeld per jaar uit te geven. In de begroting voor 2002 werd evenwel van een aanzienlijk hoger bedrag uitgegaan (€ 8.900.000). Voornamelijk externe factoren waren er de oorzaak van dat dit hogere bedrag niet kon worden uitgegeven. Voor een deel lag dat aan het feit dat de aankoop van de panden werd vertraagd dan wel (nog) niet doorging (school bij de Gerardus Majellakerk, Rusland 9-11-13, meststallen bij het Vondelpark), voor een ander deel kwam dit omdat de bouwvergunning maar niet afkwam (verbouwing/restauratie Vondelkerk, Paardentramremise). Weer een andere reden was het niet op tijd leegkomen van een pand (Kalkmarkt 10).

Aan onderhoud werd in totaal € 2.410.790 uitgegeven, een zeer fors bedrag (vorig verslagjaar € 1.819.167). Enerzijds kon in het vorige verslagjaar vanwege de zeer natte zomer te weinig onderhoud worden uitgevoerd, wat nu moest worden

ingehaald. Voor een ander deel is de verklaring te vinden in het feit dat het onderhoud aan de Gerardus Majellakerk in het verslagjaar pas goed op gang kon komen. Bovendien was vorig jaar al uit de meerjarenbegroting af te leiden dat in de komende jaren aanzienlijk hogere onderhoudsbedragen te verwachten zouden zijn.

Gereedgekomen restauraties

In het afgelopen jaar kwam het grootste restauratieproject tot nu toe gereed: het kerkgebouw De Duif en de daarnaast gelegen pastorie. Daaraan is bijna drie jaar daadwerkelijk gewerkt. Het is in alle opzichten de moeilijkste restauratie geweest en met name op bouwkundig en financieel gebied. Het zal zeker ook niet gemakkelijk zijn om de exploitatie kostendekkend te krijgen. De restauratie van deze kerk en pastorie kon ook alleen maar geschieden vanuit een organisatie die in de loop der jaren de nodige ervaring op restauratie- en exploitatiegebied heeft verworven en die enige financiële buffer heeft kunnen opbouwen om een dergelijk risico te kunnen lopen. Tot op heden heeft naast de gebruikelijke monumentensubsidie alleen het Prins Bernhard Cultuurfonds en de eigen Vereniging van Vrienden aan deze restauratie bijgedragen. Blijkbaar sprak deze uiterst moeilijke restauratie bij derden te weinig tot de verbeelding! De officiële opening vond plaats op 15 november 2002. Het Tweede Kamerlid voor het CDA, de heer mr. S. van Haersma Buma, in zijn fractie belast met de monumentenzorg, was tot onze vreugde bereid de officiële openingshandeling te verrichten toen bleek dat de staatssecretaris wegens verblijf in het



De heer Van Haersma Buma tracht tezamen met projectleider Morel de klok te luiden

buitenland plotseling verhinderd was. De kerk is met deze restauratie echter nog niet af. Nu wacht nog de restauratie van het orgel en het herstel van de teruggevonden schilderijen. Gelet op het tekort op de restauratie tot nu toe kunnen deze alleen worden aangepakt, indien daarvoor redelijkerwijs een 100% dekking gevonden kan worden. Wel konden dankzij de steun van de Vereniging van Vrienden de schilderijen van de voormalige pastoors van De Duif worden gerestaureerd. Zij sieren nu weer de vroegere bibliotheek/vergader ruimte in de pastorie.

Bij de Schellingwouderkerk kwam de herbouw van het zgn. dronkemanskot gereed. Die herbouw was nodig voor de exploitatie van de kerk (opslag stoelen, ruimte voor de catering e.d.). Voor deze herbouw kwam helaas geen subsidie beschikbaar, die aanvraagd was op basis van de nota Belvédère. Deze nota van de rijksoverheid handelt over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening, op grond waarvan projecten voor subsidiëring kunnen worden ingediend, waarbij de historische component uitgangspunt is bij de ontwikkeling van een bepaald gebied(je). Voor de herbouw van het dronkemanskot werd alleen een bijdrage door de Vereniging van Vrienden beschikbaar gesteld.

In het begin van het verslagjaar speelde de verplaatsing van het voormalige portiershuisje op het Stadionplein. Voor een restaurerende instelling was dit bepaald een onalledaagse onderneming. Bovendien moest gewerkt worden in een zeer kort tijdsbestek. Immers pas op 20 december 2001 werd overeenstemming met het Stadsdeel over de verplaatsing bereikt en op 1 maart 2002 moest het huisje verplaatst zijn vanwege de geplande aanvang van de woningbouw op het terrein, waar het huisje tot dan toe stond. Men ging uiteindelijk akkoord met het feit dat de verschuivingsoperatie pas op 5 maart begon. Die operatie duurde bijna een week. Omdat de nieuwe plek wellicht niet de definitieve is, werd het huisje nu slechts provisoorsch opgeknapt. In september kon de eerste tentoonstelling in het pand officieel worden geopend. Bij de Werf 't Kromhout vonden enige afbouwwerkzaamheden plaats aan en in de Oosthal. Toen besloten was de mallenzolder niet voor incidentele huur te gebruiken, maar voor de gebruikelijke huur aan te bieden en zich vervolgens een huurder aanmeldde, werd de zolder daarvoor geschikt gemaakt.

Op het Rusland konden de restauraties worden voltooid van de panden nummers 1-3-5, van de bovenwoning op nummer 27, alsmede van de voorgevel van het pand nummer 10-12. Daarmee werd voldaan aan de bepaling in het koopcontract met het SAS-Radisson hotel, dat de restauraties zo spoedig mogelijk na aankoop zouden worden gerealiseerd. Maar deze prestatie bleek geen reden om ook tot overeenstemming te komen met betrekking tot de gekraakte panden nummers 9-11-13. De nieuwe Engelse eigenaar van het hotel verkocht deze aan een hem bekende eigen relatie. Van het zeer fraaie negentiende-eeuwse pand



Een feestelijk glas bij de ceremonie til en schuif bij de start van de verplaatsing Stadionplein 18

Vijzelgracht 63 werd de fundering aangepakt, gevolgd door een totale restauratie van dit met zeer veel natuursteen beklede pand.

Zeer geslaagd was de restauratie van de panden Kerkstraat 278 en 280. De panden werden niet gesplitst, maar elk afzonderlijk als woning opgeknapt. Ondanks het feit dat het oud bezit was – waardoor de verwervingskosten naar de huidige maatstaven erg laag zijn – hadden deze restauraties toch een aanzienlijk hoge huur tot gevolg. Op 19 december werd de oplevering van de panden Geldersekaade 14/Oudezijds Kolk 3 officieel gevierd. Wethouder Frankfurthier ontstak een zgn. Ritterlantaarn aan de voorzijde van het pand, welke geplaatst was op een replica van de oorspronkelijke Amsterdamse armatuur. De mal voor het maken van deze replica kon destijds gemaakt worden dankzij een bijdrage van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel. In het pand Geldersekaade 14 werden drie tweekamerwoningen en één studio ondergebracht, terwijl in het pand aan de Oudezijds Kolk 17 studio's werden gerealiseerd, welke formeel als éénkamerwoning dienen te worden gekwalificeerd, hoe ruim zij ook zijn. Het was het tweede project dat met de stichting Gastenverblijven van de Universiteit van Amsterdam werd gerealiseerd. De nu opgeleverde panden konden worden verbonden met de daarnaast gelegen panden Geldersekaade 10/Oudezijds Kolk 1, welke in 1992 waren opgeknapt. Zo ontstond één groot, goed te exploiteren geheel.

Bij de voorbereiding van grote restauratieprojecten wordt de bij de fusie ingestelde Raad van Advies geraadpleegd. Deze Raad is belast met het bewaken van de cultuurhistorische waarden bij de ontwikkeling van nieuwe projecten. Zij vormt als het ware een tegenwicht voor de financiële eisen, die in de afgelopen tien jaar steeds zwaarder op het restauratieproces zijn gaan drukken, waardoor het steeds moeilijker geworden is restauraties rendabel te krijgen. De Raad is tevens een soort eigen inter-



De gevellantaarn aan de gevel van Gelderse kade 14 wordt onthuld door wethouder Frankfurter en onze directeur Eggenkamp

ne monumentencommissie. De Raad, bestaande uit prof. drs. R. de Leeuw, mevr. drs. J.H. Bierenbroodspot-Rudolph, prof. dr. K.A. Ottenheim en drs. G. Hoogewoud, kwam dit jaar slechts één keer bijeen. De belangrijkste projecten die hen voorgelegd zijn, waren de plannen voor de Paardentramremise, de plannen voor de panden aan de Prof. Tulpstraat en de verbouwing in de Vondelkerk.

De gereedgekomen restauraties worden na de toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening in het laatste deel van dit jaarverslag nader beschreven.

In uitvoering zijnde restauraties

Hiervoor bleek reeds dat aansluitend op het funderingsherstel de algehele restauratie van het pand Vijzelgracht 63 in het verslagjaar ter hand genomen werd. Dat was aanvankelijk niet de bedoeling, maar de toestand van het pand en met name van het natuursteen was zo slecht, dat een aansluitende algehele restauratie onontkoombaar was. Na jaren van onderhandelen kon op het einde van het jaar uiteindelijk ook de opdracht gegeven worden voor de restauratie van het Smits-orgel in het kerkgebouw De Duif aan de orgelbouwers Elbertse uit Soest en Flentrop uit Zaandam. Pas in 2005 wordt deze restauratie opgeleverd.

Aan de Reguliersgracht pakte de afdeling Beheer en Onderhoud het funderingsherstel alsmede de restauratie van het achterhuis aan van het pand Reguliersgracht 19, nadat de woning op de begane grond beschikbaar was gekomen. Rescura B.V. stopte vanaf de zomermaanden enige tijd de restauratie van het interieur van het pand Reguliersgracht 63, hangende de eventuele subsidietoekenning voor het bijzondere interieur van dit pand door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Dat leidde er echter toe dat het pand in oktober werd

gekraakt, omdat de krakers dachten dat het leeg stond. Maar na enig overleg met de politie en via hen met de krakers besloten zij vrijwillig het pand te verlaten.

De afdeling Beheer en Onderhoud verzorgde verder de restauratie van de winkel in het pand Prinsenstraat 18, toen de winkel in dit pand na huuropzegging weer kon worden losgekoppeld van de verkoopruimte in het naastgelegen pand Prinsenstraat nr. 20. Verder verving deze afdeling het dak van het pand Prinsengracht 1075.

Een aanvang kon worden gemaakt met de restauratie van het pand Utrechtsedwarsstraat 106, dat – zoals gebruikelijk bij door Stadsherstel te restaureren panden – in uiterst vervallen toestand verkeerde.

Op het einde van het verslagjaar kon ook een daadwerkelijk begin worden gemaakt met de restauratie van de voormalige Paardentramremise aan de Overtoom inclusief de naastgelegen appartementen, die dateren uit de jaren dertig van de vorige eeuw en die gebouwd zijn in de stijl van de Amsterdamse School. Achter de eigenlijke remise verrijst nieuwbouw voor de huisvesting van vijf meervoudig gehandicapte kinderen, een op deze kinderen gespecialiseerde artspraktijk alsmede een appartement voor de ouders van één van de kinderen.

Op het einde van het jaar bleek duidelijk dat de bouwmarkt gekanteld was. De aanbestedingen vielen aanzienlijk gunstiger uit dan de architecten of Stadsherstel zelf hadden begroot. Voor de haalbaarheid van de diverse projecten was dat een meer dan welkome ontwikkeling.

Bij zijn afscheid als directeur van Stadsherstel ontving de heer drs. J. Hengeveld van de heer C. de Koning een plafonddoek afkomstig uit het pand Keizersgracht 486. Op zijn beurt schonk de

heer Hengeveld dit doek aan Stadsherstel met de bedoeling dat het wordt opgeknapt en vervolgens wordt geplaatst in één van de panden van Stadsherstel. In afwachting daarvan lag het doek opgeslagen in een van de daartoe bestemde ruimten van de heer De Koning. Dit jaar werd die opslagruimte opgeheven. Daarmee werd de vraag actueel wat er op korte termijn met het doek zou moeten gebeuren. Besloten is het over te brengen naar de mogelijke restaurateur – in dit geval Rescura B.V. – opdat deze een offerte kan uitbrengen voor een mogelijke restauratie daarvan.

De in uitvoering zijnde restauraties worden verder op in dit jaarverslag nader beschreven na de toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening.

■ Onroerende zaken, aan- en verkopen

Ook in het jaar 2002 bleef de gemiddelde prijs van een woning in Nederland en zeker in Amsterdam stijgen ondanks de verslechterende economische situatie. De stijging was wel aanzienlijk minder hoog. In 1999 bedroeg die stijging 16,4%, in 2000 11,9%, in 2001 5,9% en in 2002 4,6%. In Amsterdam lagen die prijzen op respectievelijk 24%, 19,6%, 8,8% en 6%. Panden aankopen en vervolgens ten behoeve van woningen in de huursector opknappen, is door de stijgingen van de afgelopen jaren nagenoeg onmogelijk geworden. Dat geldt zeker voor niet-rijksmonumenten, waar bij de verhuur in principe alleen van de puntentelling kan worden uitgegaan. Desalniettemin konden in 2002 opmerkelijk veel panden worden gekocht, te weten:

- 18 verspreid bezit panden van het stadsdeel Amsterdam-Noord;

- het Zonnehuis in Amsterdam-Noord;
- een school in de stijl van de Amsterdamse school aan de Wingerdweg;
- 5 panden aan de Prof. Tulpstraat.

In totaal betreft het 25 panden, dit keer aanzienlijk meer dan het voorgenomen gemiddelde aantal panden van 10 à 15 per jaar. Twee panden afkomstig van het stadsdeel Amsterdam-Noord werden nog niet geleverd, omdat daarover bij de overdracht nog onduidelijkheden bestonden. Overigens is met stadsdeel Amsterdam-Noord afgesproken dat 9 van de 18 aangekochte panden zullen worden verkocht zodra zij leeg ter beschikking komen. Die panden hebben weinig of geen architectonische waarde. De andere panden zullen te zijner tijd worden gerestaureerd. Zij zullen dan aan het gerestaureerde bezit van Stadsherstel worden toegevoegd.

Bijna alle aangekochte panden verkeren bouwkundig in slechte staat. Dat is niet verwonderlijk. Het doel van de maatschappij is immers om de meest bedreigde karakteristieke panden op te knappen. Uit deze lijst van aankopen blijkt tevens dat nauwelijks meer panden worden aangekocht op de vrije markt. Veelal komen zij van de overheid of van particuliere instellingen of bedrijven. Het betreft bijna altijd uiterst problematische panden, waarmee geen winst te behalen valt en waar men vaak zelf geen raad meer mee weet.

In het boekjaar werd voor het eerst een deel van de begane grondruimte in een nieuwbouwcomplex aangekocht. Deze nieuwbouw is gerealiseerd direct achter het gemaal Zeeburg. Dit gebouw kwam zo dicht op het gemaal te staan, dat de exploitatie daarvan door deze nieuwbouw mogelijkwerwijs in gevaar kon komen. Door de betreffende ruimte te kopen kan grip gehouden worden op de feitelijke bestemming daarvan, waarmee voor-



Bittere noodzaak: de restauratie van de paardenstal aan de Overtoom is gestart

komen kan worden dat de exploitatie van het gemaal in gevaar komt. De ruimte kon direct verhuurd worden aan een van de huurders in de naast gelegen panden van de maatschappij.

Met deze aankopen komt het totale aantal panden/gebouwen/percelen van de maatschappij op 478. Deze panden/percelen zijn ondergebracht bij de onderscheiden maatschappijen Stadsherstel Amsterdam N.V. (hierna ook te noemen Stads-herstel I), de Amsterdamse Maatschappij tot Stads-herstel II N.V. (hierna ook te noemen Stads-herstel II), de NV Amsterdams Monumenten Fonds, de BV AMF/Restauratie, en de BV AMF-Werf 't Kromhout. Het beleid – voornamelijk ingegeven door subsidie- en fiscale regelingen – hierbij is dat de rijksmonumenten in Stadsherstel II worden gebracht, de woningen, niet zijnde rijksmonumenten in Stads-herstel I, en de niet-woningen in de NV Amsterdams Monumenten Fonds of de BV AMF/Restauratie. Het ligt in de bedoeling, dat de BV AMF-Werf 't Kromhout na de afwikkeling van de restauratie wordt opgeheven, evenals de stichting Werf 't Kromhout, die de grond tussen het werfcomplex en woningen aan de Hoogte Kadijk nog in eigen- dom heeft. Over het gebruik van die grond zal met de omwonenden nog nader overleg moeten plaats- vinden.

Het portiershuisje op het Stadionplein werd nog niet verworven, maar in beheer genomen. Met het bestuur van stadsdeel Oud-Zuid werd afgesproken, dat het pand voor € 1 in erfpacht genomen zal worden, zodra de definitieve plaats bepaald is. Die definitieve plaats hangt af van de stedenbouw- kundige plannen rond het Stadionplein. Een eventu- ele tweede verplaatsing wordt betaald door de centrale stad dan wel door het stadsdeel, afhanke- lijk van de reden tot verplaatsing. Zodra de defini- tieve plek bepaald is, wordt het pand ingrijpend gerestaureerd.

Nog altijd kon de erfpacht van het pand Hoogte Kadijk 60-62 niet worden afgewikkeld. De ge- meente heeft de betreffende grond destijds van de blote eigenaar in erfpacht gekregen. Stadsherstel zou dit pand in ondererfpacht krijgen, welk recht tot op heden niet gevestigd is. Een andere moge- lijkheid is, dat Stadsherstel de grond rechtstreeks in erfpacht neemt van de eigenaar. Hoewel enige malen op afhandeling is aangedrongen, kwam het daar van gemeentewege nog nimmer van.

Verkoop

In principe vindt geen verkoop van het gerestau- reerd bezit plaats. Vanaf de oprichting is beoogd dat de restauraties van Stadsherstel een blijvende toevoeging moeten zijn aan de historische en bouwkundige kwaliteit van de stad. Dat kan alleen gegarandeerd worden wanneer de panden na restauratie in eigen bezit blijven. Verkoop vindt sinds jaar en dag alleen plaats wanneer daar een bijzondere reden voor is, zoals het financieel rond krijgen van een project. Als in dergelijke gevallen sprake is van een combinatie van nieuwbouw en restauratie, wordt alleen de nieuwbouw verkocht

en zo enigszins mogelijk niet de monumenten. Zo kwam in het verslagjaar voor verkoop alleen in aanmerking het pand Eerste Laurierdwarsstraat 48, een nieuwbouwpand in historiserende stijl in het gat van de gevelwand naast het door Stadsherstel gerestaureerde pand Eerste Laurierdwarsstraat 50.

Het overgrote deel van de panden van Stadsherstel dateert uit vorige eeuwen en wel vanaf de zestien- de eeuw. Nieuwbouw is voornamelijk te vinden in het zgn. Blauw Erf en in de Bethaniënbuurt.

Bezit Stadsherstel

Het gerestaureerde bezit, inclusief de nieuwbouw, bestond ultimo 2002 uit 874 wooneenheden, waarvan er 692 met eigen vermogen dan wel leningen ontwikkeld zijn en 182 met subsidie en/of financiering van het ministerie van Volkshuis- vesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Naar woninggrootte is het gerestaureerd bezit als volgt samengesteld:

Kamers	Aantal	%	% Cum.
1	106	12	
2	391	45	57
3	231	26	83
4	82	9	92
5 of meer	39	5	97
HAT-eenheden	25	3	100
Subtotaal	874		
Studenteneenheden	95		
Totaal	969		

Onder een éénkamerwoning wordt een eenheid verstaan, waarin wonen en slapen in één ruimte zijn ondergebracht. In een tweekamerwoning bevindt zich naast de woon- en kookruimte een aparte slaapkamer. Een HAT-eenheid is een woon- ruimte bedoeld voor huisvesting van een alleen- staande of van een tweepersoonshuishouden. Het betreft relatief kleine wooneenheden, waarin het wonen, koken en slapen meestal in één ruimte zijn ondergebracht.

In het verslagjaar steeg het aantal wooneenheden met 27. Zowel in het pand Kerkstraat 278 als in het pand Kerkstraat 280 werd een vijfkamerwo- ning gerealiseerd. In de panden Rusland 1-3-5 kwamen drie vierkamerwoningen en in Rusland 27 eveneens een vierkamerwoning. In de panden Geldersekafe 14/Oudezijds Kolk 3 verrezen drie tweekamerwoningen en 18 éénkamerwoningen (studio's) ten behoeve van de huisvesting van gast- docenten aan de Universiteit van Amsterdam. Verder dient het aantal wooneenheden nog met één vermeerderd te worden, omdat de driekamer- woning in het De Pintohuis na de fusie nimmer meegeteld blijkt te zijn.

De maatschappij telt relatief veel éénkamerwoni-

gen. Maar binnen deze categorie bestaan grote verschillen. Zo zijn de onlangs gerealiseerde studio's aan de Oudezijds Kolk niet te vergelijken met de éénkamerwoningen boven de winkels in de Herenstraat. Die zijn aan het eind van de jaren zestig van de vorige eeuw specifiek gerealiseerd voor de huisvesting van verpleegsters van het Wilhelmina Gasthuis. Met name deze woningen zijn naar de huidige maatstaven veel te klein geworden. Het ligt dan ook in de bedoeling die woningen in de komende jaren, wanneer zij leeg mochten komen, te gaan samenvoegen, waarbij dan tevens de problematiek van de blokverwarming in die panden kan worden opgelost. Verder telde de maatschappij negen kerken, twee gemalen, de Werf 't Kromhout, het West-Indisch huis, het De Pintohuis, 175 bedrijfseenheden (één meer dan vorig jaar: op de begane grond van de panden Rusland 1-3-5 kwam een design/atelier), waaronder 32 horecagelegenheden, alsmede twee ateliers en twee garages. In het jaarverslag over 2000 is weergegeven hoeveel vierkante meter kantooroppervlakte de panden bevatten die vanuit de NV AMF werden ingebracht. Bij het kerkgebouw De Duif werd aangegeven dat het kerkgebouw 1.000 m² bevat. De pastorie werd daarbij buiten beschouwing gelaten. Welnu: de pastorie bevat 350 m² kantooroppervlakte. Om een juist beeld te krijgen van het aantal vierkante meter kantooroppervlakte welke de maatschappij verhuurt, is het goed ook de vierkante meters te vermelden die in de Amstelkerk en in de zogenaamde Waterleidingpanden (Nieuwe Herengracht 47 t/m 53) zijn ondergebracht. Deze bedragen 750 resp. 2.400 m². Op het einde van het verslagjaar werd besloten ook de zogenaamde mallenzolder in de Oosthal van de Werf 't Kromhout te gaan verhuren als kantoorruimte, welke ruimte 240 m² groot is. Dat kreeg echter pas in januari 2003 zijn beslag.

De waarde van al het onroerend goed van Stads-herstel (dus inclusief de in restauratie zijnde panden en de panden die zijn aangekocht, maar nog niet zijn gerestaureerd) werd door makelaarskantoor C. Hoen Dzn C.V. per ultimo 2002 gewaardeerd op € 135.339.322. Ultimo 2001 lag deze waardering op € 129.135.274. Uitgaande van de herbouwwaarde werden de onroerende zaken voor wat de opstallen betreft bij Interpolis, Eichhoff & De Lorme en Donatus verzekerd voor € 236.093.653.

■ Kwaliteit van het bezit

De maatschappij stelt zich ten doel de panden die gerestaureerd zijn in de bouwkundige staat te houden waarin zij bij restauratie gebracht zijn. Dat geldt zowel voor de woon- als voor de niet-woonpanden, waaronder de negen kerkgebouwen. Om dit doel te bereiken werd in het verslagjaar in totaal € 2.410.790 aan onderhoud besteed, meer dan ooit in enig verslagjaar het geval is geweest. Overigens wordt, gelet op de gewijzigde regelge-

ving voor de jaarverslaglegging, voortaan elk jaar bij de begroting ingeschat welk bedrag uit oogpunt van onderhoud in het komende verslagjaar nodig is, zowel voor het onderhoud op korte termijn als voor het onderhoud op lange termijn. Daarmee wordt het tot aan het vorig verslagjaar gevolgde systeem van een onderhoudsvoorziening verlaten. Onder het vroeger gerestaureerde bezit zijn helaas panden te vinden die destijds bouwkundig niet afdoende aangepakt zijn, meestal omdat er op dat moment te weinig geld voor was. Dat komt bij de traditionele woonpanden vooral voor bij de zogenaamde bestedingsbeperkingpanden en voor wat de kerken betreft vooral bij de Vondelkerk, de Posthoornkerk en de Gerardus Majellakerk. De laatst genoemde kerk werd in 1993 gerestaureerd. De kerk werd begin 2001 op de rijkslijst van beschermde monumenten geplaatst en nog datzelfde jaar werd een meerjarenonderhoudsplan voor de kerk ingediend. Op basis van dat plan kon in het verslagjaar het nodige aan onderhoud worden uitgevoerd. Er vond buitenschilderwerk plaats voor een bedrag van € 182.847 (incl. BTW) en aan het herstel van ramen, deuren en het torenkruis werd € 8.903 incl. BTW besteed. Ten behoeve van deze werkzaamheden moest steigerwerk rond deze kerk worden neergezet. Dat blijkt niet altijd even eenvoudig te zijn. Twee keer moest het plaatsen van dit steigerwerk worden afgekeurd, hetgeen de uitvoering van het eigenlijke onderhoudswerk uiteraard niet versnelde. De restauratie van de Vondelkerk vond in 1985 plaats. In het jaar 2000 werd de restauratie van de vieringtoren voltooid, in 2001 de schildering boven in de viering en de wandschilderingen in de triforia van de middenruimte. In 2002 werd het aanbrengen van voorzieningen in de kelderruimte voorbereid ten behoeve van de incidentele verhuur in de middenruimte van de kerk (toiletteruimte en opslag). Het plan kwam in het verslagjaar niet tot uitvoering, omdat de daarvoor aangevraagde monumenten- en bouwvergunning maar niet afkwamen. De Posthoornkerk werd in 1988 gerestaureerd. De torens aan de Haarlemmerstraat werden tien jaar later in 1998 onder handen genomen. Maar aanzienlijke delen van de kerk wachten nog op restauratie, zoals een deel van het dak en de hardstenen goten. Verder zullen in de komende jaren ook in deze kerk betere voorzieningen moeten worden aangebracht ten behoeve van de incidentele verhuur van de centrale middenruimte en zal bestudeerd worden in hoeverre die ruimte weer betreden zou kunnen worden vanaf de Haarlemmerstraatzijde. Er wordt naar gestreefd de voorbereidingen voor al deze werkzaamheden in 2004 te voltooien, zodat begin 2005 met de uitvoering daarvan kan worden gestart. Het lukte in 2002 niet om te komen tot een actualisering van de meerjarenonderhoudsplannen voor de Vondelkerk en de Posthoornkerk. Dit zal nu in 2003 ter hand genomen worden. Voor wat de grote gebouwen betreft vergde ook het West-Indisch huis de nodige aandacht. De restauratie van dat gebouw vond in 1977 plaats. In het ver-

slagjaar werd aan dit gebouw voor € 71.729 incl. BTW aan buitenschilderwerk besteed en aan de reparatie van de dakgoten € 7.980 incl. BTW. Maar ook aan de niet lang geleden gerestaureerde Westhal van de Werf 't Kromhout moest in het verslagjaar al € 26.615 incl. BTW aan schilderwerk worden uitgegeven.

Aan een aantal grote gebouwen dienden in 2002 op basis van de ARBO-wetgeving de nodige aanpassingen aangebracht te worden om deze voor het onderhoud beter en veiliger bereikbaar te maken.

In 2002 werd een gebruiksvergunning vereist voor de panden Roomolenstraat 11 (studentenhuis) en schuilkerk De Hoop te Diemen. In het pand Roomolenstraat 11 werden de daarmee samenhangende vereiste brandwerende voorzieningen aangebracht inclusief de gevraagde ontruimingsinstallatie. Ten aanzien van schuilkerk De Hoop werden de vereiste voorzieningen pas op het einde van het verslagjaar bekendgemaakt. Met de brandweer in Diemen wordt in overleg getreden om te bezien op welke wijze aan de eisen het beste tegemoet gekomen kan worden. De gevraagde voorzieningen kosten namelijk zoveel geld dat daardoor de huidige, in nauw overleg met het gemeentebestuur gekozen exploitatievorm voor dit gebouw in gevaar komt.

In het verslagjaar kon buitenschilderwerk verricht worden aan 63 panden. Overigens moet ook aan het ongerestaureerde bezit vaak het nodige gedaan worden om te voorkomen dat de panden bouwtechnisch te zeer achteruit gaan. In 2002 werd 9,62% van het onderhoudsbudget aan het ongerestaureerde bezit besteed, aanzienlijk meer dan in 2001, toen dit percentage 3,69% bedroeg. In 2002 kon de blokverwarming in de panden Kerkstraat 396-402 en de Korte Prinsengracht 5-7-9 vervangen worden door individuele verwarmingsinstallaties per woning, waarmee de klachten rond de jaarlijkse afrekening verder verminderd kunnen worden. Duidelijk is dat de verwerking van de opnames van de meters elk jaar weer vragen en irritaties oproept, waarop vaak onvoldoende of te traag antwoord gegeven wordt of waaraan te weinig tegemoet gekomen wordt. In het komende jaar zal dan ook bezien moeten worden of met het thans daarvoor ingeschakelde bedrijf nog wel verder gegaan dient te worden.

Ingrijpend opgeknapt werden de bedrijfsruimte in het pand Prinsenstraat 18 en de woningen Kerkstraat 402 en Reguliersgracht 19 begane grond. Op het einde van het verslagjaar kwam een officiële aanschrijving binnen voor het aanbrengen van verbeteringen aan een woning, te weten Brouwersgracht 135. Het betreft een woning waar al enige jaren discussie met de bewoner wordt gevoerd over een aantal problemen in de woning, die naar ons oordeel verholpen zijn dan wel door toedoen van de huurder ontstaan zijn en die daarom door de huurder zelf zouden moeten worden opgelost. Bovendien wordt niet altijd medewerking gegeven om de betreffende klachten te kunnen oplossen.

Dat heeft jaren achtereen geleid tot procedures rondom de jaarlijkse huurverhoging, die echter niet tot het door de huurder gewenste resultaat hebben geleid. Blijkbaar is de huurder nu naar de afdeling Bouw- en Woningtoezicht gestapt, die zonder nader overleg met de verhuurder gemeend heeft tot een aanschrijving met betrekking tot die punten te moeten overgaan.

Het aantal meldingen inclusief klachten per verhuureenheid lag in 2002 op 1,01 per verhuureenheid. In 2001 lag dit op 1,09, in 2000 op 1,12 en in 1999 op 1,07.

Dat het bezit over het algemeen in goede staat verkeert, blijkt ook uit het feit dat bij noodweer (bijvoorbeeld de storm die in oktober over ons land geraasd heeft) er nauwelijks sprake is van een groter aantal klachtenmeldingen.

Verder is de maatschappij tot nu toe voor grote rampen gespaard gebleven. Ook het afbranden van gerestaureerde panden is gelukkig nooit voorkomen. Brand bleef tot nu toe ten hoogste beperkt tot een woning in een pand. In het afgelopen jaar vond een dergelijk brandje plaats in de dienstwoning bij het restaurant in de Amstelkerk. Maar gelukkig beperkte zich dat tot de kamer waar het apparaat stond, waarin kortsluiting had plaatsgevonden.

De verhuur van woningen

De in de gerestaureerde en nieuwbouwpanden van Stadsherstel ondergebrachte wooneenheden konden per 31-12-2002 naar huurprijs als volgt ingedeeld worden:

Hoogte huur	Aantal	%	% Cum.
– € 356 kernvoorraad	341	39	
€ 356 – € 473 vergunningplichtige betaalbare voorraad	129	15	54
€ 473 – € 565 tot maximale huurgrens i.v.m. huursubsidie	69	8	62
€ 565 – € 750 duurdere, relatief makkelijk verhuurbare woningvoorraad	208	24	86
€ 750 en hoger waarvan 7 gestoffeerd	127	14	100
Subtotaal	874		
Studentenhuisvesting	95		
Totaal aantal wooneenheden	969		

Negentien panden zijn ten behoeve van studenten-huisvesting gerestaureerd. Daarvan zijn er tien als dispuutshuis ingericht en aan afzonderlijke stichtingen verhuurd en negen aan de stichting Jan Pietersz. Huis, een stichting die zich richt op de huisvesting van muziekstudenten aan het Conservatorium van Amsterdam. Eén van die panden is in het verslagjaar teruggenomen vanwege bouwkundige problemen die moesten worden opgelost. Daarna is het betreffende pand in de voor Stads-herstel gebruikelijke verhuur gekomen. Restauraties ten behoeve van studentenhuishuisvesting worden nauwelijks meer overwogen. De wijze van bewoning in studentenhuizen bevordert zelden de instandhouding van de betreffende gerestaureerde monumenten.

De woningen tot € 356 per maand betreffen de zogenaamde kernvoorraad. Het beleid is er op gericht de woningen in deze categorie vast te houden. Bij deze woningen – en zeker bij de nieuwbouwwoningen – vindt in principe bij huurwisselingen geen huurharmonisatie plaats. Dat gebeurt wel indien in de betreffende woning opnieuw werd geïnvesteerd of indien er in de jaren daarvoor in de woning was geïnvesteerd zonder dat dit tot huurverhoging had geleid. Voor woningen met een huurprijs tot € 473 per maand is een woonvergunning vereist. Huursubsidie is mogelijk voor woningen tot een bedrag van € 565 per maand. Met ingang van het verslagjaar dient de huurder zijn aanvraag voor huursubsidie rechtstreeks in te dienen bij het ministerie van Volkshuisvesting, waar terzake een beslissing wordt genomen. De huursubsidie wordt vervolgens rechtstreeks aan de huurder uitbetaald. De huursubsidie wordt dus niet meer door de verhuurder van de kale huur afgehouden. Dit systeem werd al jaren bij Stadsherstel gehanteerd, zodat deze wijze van werken voor de maatschappij geen wijziging betekende. In totaal werden 32 aanvragen voor individuele huursubsidie ondertekend. Dit jaar werden geen overzichten meer van het ministerie van VROM ontvangen van het totaal aantal aangevraagde en het totaal aantal toegekende verzoeken voor individuele huursubsidie. In het jaar 2000 ontvingen 78 huurders van Stadsherstel individuele huursubsidie en in 2001 73 huurders.

Op basis van de Wet op de Individuele Huursubsidie kon de minister van VROM, wanneer hij constateerde dat een verhuurder een door de minister gestelde norm bij het toekennen van huursubsidie overschreed, die verhuurder een boete opleggen. Op 20 november 2002 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat het opleggen van die financiële bijdrage in strijd is met artikel 7 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Die boete kon vanaf het subsidiejaar 1998-1999 worden opgelegd. Daarvan is bij onze maatschappij geen sprake geweest, zodat terugvordering dan wel terugbetaling niet aan de orde is.

Woningtoewijzing

Voor wat de woningtoewijzing betreft kan worden opgemerkt, dat de woningen tot € 356 voor een derde worden toegewezen door de gemeente en voor tweederde door de maatschappij zelf. Daarbij geldt een inkomenstoets van € 30.220. De woningen van € 356 tot € 473 kunnen in principe geheel zelf worden toegewezen. Daarbij geldt een inkomenstoets van maximaal € 42.325.

De woningen, die de maatschappij zelf kan toewijzen, worden toegedeeld aan mensen die op onze wachtlijst staan. Daarop stonden medio 2002 1.345 mensen. Gedurende de maand september werd de wachtlijst na enige jaren gesloten te zijn geweest weer opengesteld. 2.035 mensen meldden zich aan met als gevolg dat op 31 december 2002 3.380 mensen op de wachtlijst stonden ingeschreven.

In 2002 kwamen 75 woningen voor verhuur beschikbaar. Deze bevonden zich in de volgende categorieën:

Huurgrenzen	Aantal nieuwe huurders
tot € 356 kernvoorraad	22
€ 356 tot € 473 vergunningplichtige, betaalbare voorraad	5
€ 473 tot € 565 tot maximale huurgrens i.v.m. huursubsidie	8
€ 565 tot € 750 duurdere, relatief makkelijk verhuurbare woningvoorraad	25
€ 750 en hoger	15
Totaal	75

Deze woningen werden toegewezen overeenkomstig de hiervoor beschreven criteria.

In het verslagjaar kocht de maatschappij 18 huurwoningen in Amsterdam-Noord met een huurprijs die bij elke woning onder de € 356 per maand lag. Die woningen zijn in het zojuist afgedrukte overzicht niet meegeteld, omdat zij nog gerestaureerd moeten worden.

Huurverhoging

Per 1 juli 2002 mocht de huur van een woning van de minister van VROM verhoogd worden met 2,7%. Indien de huur 60 tot 70% van de maximaal redelijke huur uitmaakte, was een huurverhoging van maximaal 3,7% toegestaan. Bij een huur van 50 tot 60% van de maximaal redelijke huur bedroeg dit percentage maximaal 4,2% en bij een

huur lager dan 50% van de maximaal redelijke huur mocht een huurverhoging van maximaal 4,7% worden doorgevoerd. Bij een huurverhoging van meer dan 2,7% diende bij de aanzegging een groot aantal aanvullende gegevens aan de huurder te worden meegezonden, waarmee die extra verhoging gemotiveerd werd.

Nagenoeg alle woningen kregen een huurverhoging van 2,7%. Bij twee woningen werd gelet op de slechte bouwkundige situatie dan wel omdat het betreffende pand in restauratie was geen enkele verhoging toegepast. Zeven woningen kregen een huurverhoging van 3,7%, negen een verhoging van 4,2% en 17 woningen 4,7%.

Tegen de aangezegde huurverhoging per 1 juli van het boekjaar hebben acht huurders bezwaar gemaakt (in 2001: 5). De bezwaren zijn eerst intern beoordeeld. Aangezien Stadsherstel de bezwaren niet deelde, zijn de bezwaarschriften alle aan de Huurcommissie doorgezonden met het verzoek de geschillen in behandeling te nemen. Zes van de bezwaren hebben betrekking op de huurprijs, één betreft een vormfout bij het huurverhogingsvoorstel en de laatste is ingediend in verband met de geluidsoverlast in de omgeving van de woning. Alle acht zaken zijn inmiddels in behandeling genomen door het secretariaat van de Huurcommissie, maar in het verslagjaar zijn door deze commissie nog geen uitspraken over de ingediende bezwaren gedaan.

Ten aanzien van de vijf procedures tegen de huurverhogingsvoorstellen in 2001 kan gemeld worden dat één zaak alsnog door de huurder werd ingetrokken, in de tweede zaak verklaarde de Huurcommissie zich onbevoegd in verband met het feit dat sprake was van een geliberaliseerde huurprijs, in de derde zaak werd de huurverhoging door de Huurcommissie redelijk geacht en in de vierde zaak werd Stadsherstel als verhuurder in het ongelijk gesteld. Deze uitspraak wordt door Stadsherstel aan de kantonrechter voorgelegd. De vijfde zaak is nog bij de Huurcommissie in behandeling. De huurder, die zich naar aanleiding van een voor hem negatieve uitspraak van de Huurcommissie in 2001 tot de kantonrechter wendde, werd ook bij die instantie in het ongelijk gesteld.

Naast de bezwaarschriften tegen de huurverhoging op 1 juli ontving Stadsherstel in het verslagjaar twee verzoeken tot huurverlaging. Beide gevallen zijn nog bij de Huurcommissie in behandeling.

Twee huurders met wie in het verslagjaar een huurovereenkomst werd gesloten, richtten zich tot de Huurcommissie met het verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de aanvangshuurprijs. Beide zaken zijn nog in behandeling.

Anders dan frictieleegstand is bij de verhuur van de woningen niet voorgekomen. Alleen bij twee van de zeven gestoffeerde woningen verliep de verhuur moeizaam. Daar was dan ook wel sprake van enige maanden leegstand.

In 2002 is vier keer tot ontruiming van een woning

overgegaan als gevolg van huurachterstand (in 2001 vijf keer en in 2000 geen enkele keer).

De verhuur van niet-woonruimten

Stadsherstel telde naast de wooneenheden 175 bedrijfsruimten, waaronder 32 horecagelegenheden. Daarboven komen de vanuit het AMF ingebrachte twaalf panden/complexen met voornamelijk kantoorruimten. Aan het totale bestand van bedrijfsruimten werd in 2002 slechts één eenheid toegevoegd en wel op de begane grond van de panden Rusland 1-3-5.

23 bedrijfseenheden wijzigden van huurder, hetzij ten gevolge van huuropzegging, hetzij ten gevolge van zogenaamde indeplaatsstellingen. In 2001 lag dit aantal op 25. Wel vonden er in 2002 drie ontruiming van bedrijfsruimten plaats vanwege huurachterstand. Eén ervan betrof op 3 december Brouwhuis Maximiliaan in de panden Kloveniersburgwal 6-8. Na ruim tien jaar kon deze brouwerij het helaas niet meer bolwerken. De huurachterstand liep steeds verder op. Vijf bedrijven gingen failliet. De bedrijfsruimten werden steeds weer snel ingevuld. Leegstand kwam in 2002 alleen voor bij twee verhuureenheden in de Gerardus Majellakerk. In de Oosthal van de Werf 't Kromhout werd de zogenaamde mallenzolder voor verhuur als kantoorruimte geschikt gemaakt. Op het einde van het verslagjaar meldde zich een huurder voor deze ruimte.

Op verzoek van de Raad van Commissarissen werd in het begin van het verslagjaar een analyse gemaakt van de verhuurde bedrijfsruimten om te bezien waar de maatschappij bij een verder verslechterende economie risico's zou lopen. Uit de nota valt op te maken dat de huurders van de bedrijfsruimten in de volgende sectoren zijn op te delen:

- dienstverlening 54%
- horeca 34%
- detailhandel 10%
- overig 2%

Van de 54% dienstverlening wordt 21% ingenomen door de IT-sector en 19% door culturele instellingen. De economische terugval heeft met name op de IT-sector effect gehad. Gelukkig zijn de gevolgen daarvan bij Stadsherstel maar in zeer beperkte mate voelbaar geweest. Op basis van de nota werd geconcludeerd dat de maatschappij bij de bedrijfsmatige verhuur in een verder verslechterende economie maar een beperkt risico loopt. In dat verband zij ook nog opgemerkt dat de maatschappij niet constant op de loer ligt om de maximaal mogelijke huurprijs uit de markt te halen. Dat betekent dat de huurprijzen van de maatschappij over het algemeen als redelijk te kwalificeren zijn, zeker voor de ondernemingen die gedurende lange tijd bij de maatschappij huren. Dat brengt continuïteit in het bedrijf, hetgeen voor de instandhouding van onze gebouwen van groot belang is. In dat kader zij verwezen naar het artikel in Het Parool van 14 mei 2002, waarin gesproken wordt over de snelle huurderswisselingen bij detail-

handelzaken in de zogenaamde negen straatjes vanwege de te hoge huurprijzen die gevraagd worden. Die wisselingen vinden niet plaats in de door Stadsherstel verhuurde ruimten. Stadsherstel wordt in dat artikel dan ook geprezen voor zijn huurbeleid.

Overigens werden de huren van de bedrijfsruimten per 1 januari 2002 verhoogd met 4,5%, zijnde het percentage dat voortvloeit uit het door het Centraal Bureau voor de Statistiek berekende indexcijfer dat in de huurcontracten staat vermeld.

■ Verhuur van bijzondere ruimten; incidentele verhuur

Stadsherstel is in de loop der jaren in het bezit gekomen van een aantal bijzondere, maar ook kwetsbare ruimten, waarvan de verhuur aan of door derden niet altijd ten goede bleek te komen aan de instandhouding van het betreffende monument. Verder blijkt de verhuur van dergelijke ruimten vaak erg gecompliceerd, omdat zij vaak deel uitmaken van een gebouw, waarin zich ook andere verhuurbare ruimten bevinden. Alleen bij een constant goede afstemming is verhuur van dergelijke ruimten mogelijk. Verder speelden er altijd problemen bij de afrekening, omdat bepaald was dat een deel van de omzet naar Stadsherstel zou toevloeien. Vanwege al deze problemen is besloten de verhuur van dergelijke gecompliceerde ruimten zo veel mogelijk in eigen hand te nemen dan wel te houden. Het betreft:

- de middenruimte van de Amstelkerk;
- de middenruimte van de Vondelkerk;
- de middenruimte van de Posthoornkerk;
- de middenruimte van de Oosthal van de Werf 't Kromhout;
- schuilkerk De Hoop in Diemen;
- de Schellingwouderkerk;
- kerkgebouw De Duif.

Het voordeel van de incidentele verhuur van deze ruimten is dat een veel groter aantal mensen van deze bijzondere monumentale ruimten kunnen genieten dan bij de gebruikelijke vorm van verhuur het geval is. Het nadeel is dat het erg arbeidsintensief is, waarbij bovendien de vraag speelt of deze vorm van verhuur wel altijd kostendekkend kan geschieden.

Om na te gaan of dit inderdaad het geval is en zo niet, of het dan alsnog kostendekkend gemaakt kan worden, is in 2002 begonnen met een analyse van de restauraties en exploitaties van de hiervoor genoemde gebouwen. Het moet leiden tot een nota, waarin het beleid met betrekking tot deze ruimten nader uitgewerkt wordt. In conceptvorm kwam deze nota in dit verslagjaar gereed. De nota behoeft echter nog bespreking met alle daarbij betrokkenen, voordat de besluitvorming daarover kan plaatsvinden.

Bijna al deze ruimten zijn geschikt om er burgerlijke huwelijken te sluiten, recepties en/of diners te houden of congressen dan wel culturele activiteiten, zoals muziek- of toneeluitvoeringen en tentoonstellingen. Feesten zijn er nagenoeg altijd onmogelijk.



Jos Brink ontvangt Sinterklaas in De Duif

Overigens blijken de voorzieningen voor incidentele verhuur van die bijzondere ruimten, met name in de kerkgebouwen die langere tijd geleden gerestaureerd zijn, onvoldoende te zijn. Dat geldt met name voor de Vondel- en de Posthoornkerk. In het verslagjaar is voor de Vondelkerk een plan gemaakt om daarin te voorzien. Helaas kon dit niet tot uitvoering komen, omdat de vereiste vergunningen bij het betreffende stadsdeel in verband met personeelsgebrek maar niet afkwamen. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit plan nu in 2003 tot uitvoering komen. Bij de Posthoornkerk kunnen deze voorzieningen pas in 2005 aangebracht worden.

Op het einde van het verslagjaar kwam kerkgebouw De Duif voor de exploitatie beschikbaar. Ter gelegenheid van de opening op vrijdag 15 novem-



De jonge winnaressen van de kleurwedstrijd ter gelegenheid van de opening van De Duif

ber werden in het aansluitende weekend tal van activiteiten georganiseerd die duidelijk moesten maken waarvoor dit gebouw bij uitstek geschikt is. Die activiteiten werden druk bezocht. Gelukkig blijkt de akoestiek van het gebouw van hoge kwaliteit te zijn. In november en december maakte het gebouw furore met modeshows en muziekuitsvoeringen. Op elke zondag wordt er weer gekerkt door de geloofsgemeenschap De Duif die destijds de kerk voor de sloop heeft behoud. Voor deze kerk en voor de Vondelkerk zijn verzoeken ingediend om deze gebouwen aan te wijzen als Huis der Gemeente, zodat er ook burgerlijke huwelijken gesloten kunnen worden. Dat is nu al mogelijk in de Amstelkerk, schuilkerk De Hoop in Diemen en in de Schellingwouderkerk. Opmerkelijk is dat bij de burgerlijke huwelijken vaak het orgel gehuurd wordt. Dat is mogelijk in de Amstelkerk en de Schellingwouderkerk, waar zich orgels bevinden. In de nabije toekomst zal dit ook in De Duif en te zijner tijd wellicht ook in de Parkkerk mogelijk zijn.

■ Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

In de loop van haar bestaan heeft Stadsherstel zich vooral toegelegd op de restauratie van individuele panden die geen onderdeel van een complex uitmaken. De specialiteit van de maatschappij ligt vooral in de restauratie van het veelal relatief kleine, individuele pand. Dat heeft tot consequentie dat meestal niet meer dan drie à vier wooneenheden in een pand kunnen worden ondergebracht. Dat heeft weer tot gevolg dat er geen bewonerscommissies ontstaan met wie kan worden overlegd. Overigens worden de bewoners van een pand – wanneer daar onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden – daarvan tijdig op de hoogte gesteld. En als die werkzaamheden van ingrijpende aard zijn, wordt daarover van tevoren met hen overlegd.

De commissaris, die geacht wordt speciaal te letten op de belangen van de huurders, is de heer mr. G.W. baron van der Feltz. Hij was dan ook aanwezig – zij het voor de laatste keer in verband met zijn aftreden als commissaris vanwege het bereiken van de statutaire leeftijdsgrens – op de jaarlijkse huurdersavond die in het verslagjaar op maandag 23 december in de Amstelkerk werd gehouden. Tijdens deze bijeenkomst werd de gelegenheid gegeven mee te praten over het gevoerde en te voeren beheer en beleid. Er gaven 22 huurders acte de présence.

Indien bewoners menen onjuist of onheus behandeld te worden, kunnen zij zich richten tot de in 1995 ingestelde klachtencommissie die op basis van een daartoe vastgesteld reglement functioneert. Twee van de drie leden van de commissie komen van buiten de organisatie, te weten de heer mr. V.H. Bruin Slot, voorzitter, en mevrouw L. Koning, destijds werkzaam bij het Amsterdams Steunpunt Wonen. De heer mr. P.M. Goutbeek, bij Stadsherstel belast met de verhuur van woningen, is secretaris. Ook dit verslagjaar werd geen klacht bij deze commissie ingediend.

■ Leefbaarheid

Stadsherstel is in 1956 opgericht om de binnenstad weer leefbaar te krijgen. De binnenstad was in die periode opgegeven en voor wonen werd de binnenstad al helemaal niet meer geschikt geacht. Het tegendeel is in de afgelopen decennia gebleken.

Door haar gerestaureerde bezit niet te verkopen en haar panden goed te onderhouden, levert de maatschappij een blijvende bijdrage aan het leefbaar houden van de stad. Vanwege dat belang hebben twee woningbouwverenigingen die zelf actief zijn in de binnenstad destijds een participatie in Stadsherstel genomen. In het verslagjaar hebben met



Een van de twee grote projecten uit dit verslagjaar: de nieuwe werflootsen

name de twee grootste projecten, te weten de Werf 't Kromhout en kerkgebouw De Duif, aan de leefbaarheid van de stad sterk bijgedragen. Dat geldt ook voor de vervallen panden aan de Vijzelgracht. Kwam in het vorig verslagjaar nummer 39 gereed, dit verslagjaar werd de winkelruimte van nummer 45 opgeleverd, nadat vorig jaar de fundering en de kelder waren aangepakt. Verder kwam het hoekpand nummer 63 in de steigers, terwijl nummer 47 nog op zijn opknabbeurt wacht. Daarmee zijn/worden vier strategisch gelegen panden opgeknapt, die van grote invloed zijn op de architectonische kwaliteit van twee gevelwanden aan deze gracht. Verder blokkeren zij door hun ligging allerlei hoogbouwontwikkelingen ten behoeve van kantoorfuncties, wanneer daar over enige jaren het metrostation in gebruik genomen wordt.

Een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid was het gereedkomen van de restauratie van de panden Geldersekaade 14/Oudezijds Kolk 3, gelegen in het zogenaamde Wallengebied. Stadsherstel klaarde deze forse restauratie samen met de stichting Gastenverblijven van de Universiteit van Amsterdam zonder een beroep te doen op de Walmenmanager van de gemeente Amsterdam voor financiële bijstand. Deze functionaris is aangesteld om allerlei negatieve ontwikkelingen te weren, die zich kunnen voordoen in of met de onroerende zaken die in het Wallengebied gelegen zijn. Om die doelstellingen te kunnen bereiken, kan een financiële bijdrage worden verleend.

In dit kader zij ook het werk van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel genoemd. Deze vereniging leverde in 2002 aan die leefbaarheid een bijdrage door het subsidiëren van de sierhekken aan de voorzijde van het pand Geldersekaade 14 en aan de voorzijden van de panden Kerkstraat 278 en 280. Verder maakte zij het mogelijk dat de verdwenen timpaanlijst aan het pand Utrechtsedwarsstraat 106 kon worden teruggebracht. In Amsterdam-Noord leverde zij een bijdrage aan de herbouw van het zogenaamde dronkemanskot naast de dorpskerk van Schellingwoude.

Dit verslagjaar hoefde slechts éénmaal gebruik gemaakt te worden van het Meldpunt Overlast om overlast van een huurder naar andere huurders te kunnen beteugelen. Dit meldpunt is een service-instituut van de gemeente en coördineert alle gemeentelijke diensten die bij een dergelijke overlast betrokken (kunnen) zijn.

■ Deelnemingen

Stadsherstel Amsterdam N.V. kent twee 100% dochters, te weten de Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V., in 1991 opgericht om als restaurerende instelling in aanmerking te komen voor een hoger percentage monumentensubsidie, en de NV Amsterdams Monumenten Fonds, de restaurerende instelling voor de grote niet-woongebouwen. Laatstgenoemde vennootschap heeft op haar beurt twee 100% dochters, te weten de BV AMF-restauratie en de BV AMF-Werf 't Kromhout. Bij de oprichting van elk van deze vijf maatschap-

pijen hebben subsidietechnische dan wel fiscale overwegingen een doorslaggevende rol gespeeld. Daarnaast bestaat de stichting Werf 't Kromhout, ooit in het leven geroepen om de gelijknamige werf van de ondergang te redden. Deze stichting bestond al voordat de NV Amsterdams Monumenten Fonds zich met dit complex ging bezighouden. De stichting heeft destijds een aantal subsidies aangevraagd en gekregen. Voorzitter van deze stichting is de directeur van Stadsherstel Amsterdam, de penningmeester is de controller, terwijl als secretaris de voormalige directeur van de NV Amsterdams Monumenten Fonds fungeert. Het ligt in de bedoeling deze stichting op te heffen, zodra de restauratie van de werf en de daarmee samenhangende subsidies geheel zijn afgewikkeld.

Ook over 2002 is een geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening opgesteld van alle vijf bedrijven tezamen, alsmede de vennootschappelijke balans en winst- en verliesrekening van Stadsherstel Amsterdam N.V., zijnde de toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

■ Werkzaamheden voor derden

Het beleid is er op gericht geen werkzaamheden – betaald of onbetaald – voor derden te verrichten. De maatschappij heeft de handen meer dan vol aan het restaureren van de eigen panden en aan het in goede staat houden daarvan. Gelet op vanuit het verleden gegroeide situaties wordt dergelijk advieswerk alleen nog verricht voor het onderhoud aan het Deutenhofje, aan het Hugo de Vriesgebouw bij de Hortus Botanicus en aan het gebouw van het Conservatorium van Amsterdam aan de Van Baerlestraat. Dit jaar werd voor het Deutenhofje een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Ook in geval van restauraties wordt alleen bij hoge uitzondering medewerking vanuit de maatschappij gegeven. In het verslagjaar was daar alleen sprake van bij de restauratie van Landgoed Zonnestraal in Hilversum – dit op speciaal verzoek van de staatssecretaris van OCW – en bij de restauratie van de Portugees-Israëlitische Synagoge aan het Jonas Daniël Meijerplein.

■ Beleggingen/financieringen

De maatschappij heeft tot nu toe nimmer belegd in aandelen, obligaties of derivaten. Uit de huuropbrengsten kan het onderhoud op korte en lange termijn worden betaald, waarmee de instandhouding van het bezit is gewaarborgd. Restauraties werden tot aan het samengaan met de NV Amsterdams Monumenten Fonds voornamelijk gefinancierd met subsidies (ongeveer eenderde) en met eigen vermogen (ongeveer tweederde), dat wil zeggen met aandelenkapitaal. Sociale woningbouw werd gefinancierd met leningen op de wijze die het ministerie van VROM voorschreef. Dat verklaart de aanwezigheid van de zogenaamde klimleningen. In de toelichting op de nieuwe organisatie Stadsherstel Amsterdam N.V. die opgenomen was in de geconsolideerde balans per 1 januari 2000, werd aangekondigd meer met vreemd vermogen te gaan

werken. Inmiddels is besloten om in 2003 een lening aan te trekken van € 15 miljoen, zo mogelijk met borging van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW). In het verslagjaar kon nog gebruik gemaakt worden van het aandelenkapitaal dat de emissie opleverde die in het jaar 2000 in het kader van de fusie plaatsvond. Overigens zijn met de belangrijkste banken financieringsfaciliteiten afgesproken welke in de loop der jaren in verschillende overeenkomsten zijn vastgelegd.

Interne organisatie

De maatschappij telde per 31 december 2002 22 medewerkers met een vast dienstverband, welke als volgt over de organisatie zijn verdeeld:

directeur	1
secretaresse en telefoniste	2
afdeling Restauratie en Planontwikkeling	5
afdeling Beheer en Onderhoud	5
afdeling Administratie	5
afdeling Verhuur en Juridische Zaken	1
afdeling Incidentele Verhuur	2
afdeling Publiciteit en Vereniging van Vrienden	1

Op 1 februari 2002 verwelkomden wij onze nieuwe telefoniste/receptioniste Marieke van den Dungen. Helaas werd mevrouw Yvonne Cleber, belast met de incidentele verhuur, vanaf 1 februari 2001 door ziekte geveld. Zij was ten gevolge daarvan de rest van het jaar afwezig. Haar werk werd in hoge mate opgevangen door mevrouw Christine Huijssen, vanaf 1 april daarin op freelancerbasis ondersteund door mevrouw Emmy Schouten.

Op freelancerbasis verrichtte ook mevrouw mr. Joke de Reus-Verhoeff de nodige werkzaamheden voor onze maatschappij en wel voornamelijk op juridisch gebied en in samenhang met de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen, terwijl de heer Jaap Dolman voor acht uur per week inspectiewerkzaamheden op de bouw uitvoerde. Mevrouw Janneke Groot en de heer drs. Gijs Hoen wisselden hun stageplaats in voor een tijdelijk dienstverband als medewerker op de afdeling Restauratie en Ontwikkeling respectievelijk als medewerker ter ondersteuning van de directie en de zojuist genoemde afdeling. Een tijdelijk dienstverband werd ook aangeboden aan de heer Hans Hoekemeijer als beheerder bij de bijzondere gebouwen voor 36 uur per week en aan de heer Jardo van Zweden in dezelfde functie voor 12 uur per week. De heer Joost Meerman kwam op uurbasis met name de heer Peter Goutbeek versterken bij de werkzaamheden ten behoeve van de verhuur. Datzelfde deed voor een nog zeer beperkte periode mevrouw Kathelijn Knapper en de heer Juan Hernandez op de afdeling Administratie. Als stagiaire verwelkomden wij Erik Swart. In de loop der jaren hebben vele stagiaires vanuit de Hogeschool van Amsterdam een plek bij onze

maatschappij gevonden. In het verslagjaar zijn veel scripties of afstudeerprojecten bij of vanuit de maatschappij tot stand gekomen en al dan niet officieel ten doop gehouden. Zo schreef in het verslagjaar onze voormalige stagiaire Jorg Herling tezamen met Jenny van der Kolk de scriptie 'Een inventarisatie van de diversiteit aan regelgeving met betrekking tot grote monumentale gebouwen in Nederland'. De scriptie werd mede begeleid door de stichting NCM en de Vereniging van Beheerders van Grote Monumentale Kerkgebouwen (VBMK). Op donderdag 20 juni overhandigden zij hun scriptie aan de heer drs. C.J. Somer, beleidsmedewerker op het ministerie van OCW. In de Posthoornkerk werd de afstudeerscriptie van Hidde Lingsma en Maxim Winkelaar, inhoudende een bouwkundig en bouwfyfisch onderzoek naar de oorzaken van de waarneembare scheurvorming in de Posthoornkerk gepresenteerd. En tot slot verscheen een afstudeerproject van Kees de Haan, Jeroen Kersbergen, Rick Kuiper en Bas Tamis, inhoudende een voorstel om heel Nederland te bedekken met restaurerende instellingen, zodat bedreigde monumenten – waar ook in Nederland gelegen – door één van die instellingen zouden kunnen worden opgeknapt.

Op 1 september was de heer Jaap Hulscher, de adjunct-directeur, 12,5 jaar in dienst van onze maatschappij. Daarbij werd op 30 augustus stilgestaan met een fietsexcursie in en rondom Haarlem, waarbij het landgoed Elswout werd bezocht als mede de Kathedrale Basiliek Sint Bavo. Op het landgoed werden wij rondgeleid door restauratiearchitect de heer Ray Kentie, die voor de maatschappij op dit moment de restauratie en nieuwbouw van de Paardentramremise verzorgt, en in de Haarlemse Kathedraal door de heer ir. P.M.J. Stuyt, de conservator en beheerder van de Schatkamer in deze kerk.

Pensioenen

Ook in 2002 lukte het ondanks alle aandrang niet de vijf jaar geleden verplicht gestelde pensioenovergang van Delta Lloyd Levensverzekering NV naar de pensioenverzekeraar voor de woningcorporaties, de stichting Administratiekantoor Sector Woningcorporaties (ASW), afgehandeld te krijgen. Het enige wat in het jaar 2002 wel in dat verband werd geëffectueerd, was de indexering van de pensioenen van de oud-medewerkers. Gelukkig kwamen tijdens het opstellen van de jaarrekening op het laatste moment de resultaten van alle berekeningen toch nog door, zodat de zaak ten laste van het boekjaar 2002 kon worden verwerkt.

Ondernemingsraad

Met de nieuwe ondernemingsraad werd in het verslagjaar elf keer vergaderd. In deze Raad hebben zitting mevrouw drs. Charlotte Wentges, voorzitter, de heer ing. F.L.J. de Ridder, lid en de heer S. Withagen, secretaris. Zij werden op 11 december 2001 gekozen. Aan de orde kwamen de beleidsnota 2002 (nieuwjaarstoespraak), de jaar-



Het personeel van Stadsherstel onder de grond in Arnhem

stukken over 2001 (jaarrekening + jaarverslag), de halfjaarcijfers en de begroting 2002-2005 alsmede de begroting 2003-2006. Daarnaast werd vanzelfsprekend de hiervoor beschreven pensioenproblematiek besproken. Uitgebreid werd gediscussieerd over het eventuele adviesrecht dat de ondernemingsraad zou hebben bij het aankopen van panden, en met name wanneer relatief veel aankopen tegelijkertijd zouden worden gedaan dan wel wanneer met een aankoop enorme bedragen gemoeid zouden zijn. Een ander discussiepunt was de vraag of alle tijdelijke vacatures – ook bij verlenging – eerst moeten worden aangeboden aan het personeel. Ten aanzien van de ARBO-wetgeving werd afgesproken de reeds gemaakte Risico Inventarisatie en Evaluatie door derden te laten actualiseren en op basis daarvan een plan van aanpak op te stellen. Het bestaande ziekteverzuimprotocol werd geactualiseerd en vervolgens verspreid.

Naast de vergaderingen met de ondernemingsraad vonden elk kwartaal de zogenaamde kwartaalbijeenkomsten plaats, tijdens welke met het voltallige personeel de belangrijkste financiële zaken worden behandeld, zoals de begroting, de halfjaarcijfers en, in het begin van het kalenderjaar de nieuwjaarstoespraak, zijnde het beleidsprogramma voor het komende jaar. Daarnaast worden onder de medewerkers de mededelingen verspreid welke ten behoeve van de Raad van Commissarissen worden opgesteld. Daarmee kan iedereen op de hoogte zijn van wat zich in het bedrijf afspeelt. Met het voltallige personeel van elke afdeling overlegt de directie jaarlijks desgewenst over eventuele knelpunten of problemen.

Personeelscommissie

Ten slotte zij nog opgemerkt, dat sinds enige jaren een personeelscommissie functioneert die bij verjaardagen of andere persoonlijke gebeurtenissen voor een attentie zorgt. Ook verzorgde deze commissie – en met name de heer Steven Withagen – de zeer geslaagde excursie naar Arnhem op 31 mei, tijdens welke o.a. een bezoek werd gebracht aan de Vrienden der Geldersche Kasteelen in kasteel Zypendaal en aan de middeleeuwse kelders onder winkelpanden in de binnenstad. Daarbij werden wij gastvrij onthaald en rondgeleid door de adjunct-directeur van de stichting Geldersche Kasteelen, de heer dr. J.C. Bierens de Haan en door de Arnhemse monumentenzorger, de heer J. Wessels.

Verder vindt op elke laatste vrijdag van de maand een borrel plaats voor alle medewerkers in één van de Amsterdamse kroegen.

In het verslagjaar is door de medewerkers veel werk verzet. Daardoor werd het mogelijk de hiervoor beschreven resultaten te behalen. De dank voor de grote inzet gaat dit jaar met name uit naar degenen die de afdeling Incidentele Verhuur ondanks alle ziekteproblemen draaiende hebben weten te houden. Dat was geen sinecure!

Vereniging Vrienden van Stadsherstel

Ook dit jaar verliepen de gebruikelijke activiteiten voor de leden van de vereniging voorspoedig, zij het dat er iets minder dan anders gebruik van werd gemaakt. De wandeling vond plaats op 17 mei. De route liep grotendeels door het Wallengebied. Hij startte bij Brouwhuis Maximiliaan aan het



Een trotse directeur van Stadsherstel met de onderscheiding van Europa Nostra

begin van de Kloveniersburgwal en eindigde in Geldersekade 14. Aan de wandeling namen ongeveer 175 mensen deel (vorig jaar ongeveer 200, terwijl daarvoor 150 gebruikelijk was). Voor deze wandeling werd ook dit keer weer een boekje samengesteld, aan de hand waarvan men de uitgestippelde wandeling kon maken. De jaarlijkse ledenvergadering inclusief diavoorstelling vond op 13 juni plaats in kerkgebouw De Duif. Ter gelegenheid daarvan gaf de projectleider voor deze restauratie, de heer Paul Morel, een toelichting op de restauratie en over dit gebouw. De rondvaart vond plaats op 19 oktober. Deze startte bij De Duif en ging dit keer vooral langs de architectuur van de Amsterdamse School en eindigde bij het Olympisch Stadion, waar het in het begin van het verslagjaar verplaatste portiershuisje kon worden bekeken. Aan de rondvaart namen 250 in plaats van de gebruikelijke 320 mensen deel. Voor de iets geringere deelname kon geen bevredigende verklaring worden gevonden.

Dit jaar verschenen twee nieuwsbrieven en één nieuwsbrief Special. Die laatste was gewijd aan De Duif en werd op 15 november bij de officiële opening overhandigd aan het CDA-kamerlid de heer mr. S. Haersma Buma. De eerste gebruikelijke nieuwsbrief verscheen op 23 april en was voor een deel gewijd aan schuilkerk De Hoop in Diemen vanwege de toegekende Europa Nostra Medal. De eerste exemplaren werden tijdens de officiële uitreiking van deze onderscheiding overhandigd aan de heer dr. E. Munnig Schmidt, die namens Europa Nostra de Medal uitreikte alsmede aan de Burge-meester van Diemen, de heer drs. B. de Hon. Verder kwamen alle restauratieprojecten – net opgeleverd dan wel nog in uitvoering – in dat nummer aan de orde. De nieuwsbrief welke in

september verscheen, was de vijftigste nieuwsbrief van de vereniging en was vooral gewijd aan de architectuur van de Amsterdamse School, in het teken waarvan ook de rondvaart stond. In deze nieuwsbrief werd ook aandacht geschonken aan architect Lau Peters, de vader van de huidige voorzitter van de Raad van Commissarissen, die veel in de stijl van de Amsterdamse School heeft gebouwd. Het aantal leden van de vereniging liep op naar 2.200.

De vereniging was in 2002 ook weer present in een stand tijdens de Open Monumentendagen op 14 en 15 september. Dit jaar stonden die dagen in het teken van de handel, dit naar aanleiding van de oprichting 400 jaar geleden van de Verenigde Oost-Indische Compagnie. Van de panden van Stadsherstel was dit jaar alleen het portiershuisje op het Stadionplein voor het publiek opengesteld. In 2002 droeg de vereniging bij aan de volgende projecten:

- de herbouw van het dronkemanskot bij de kerk van Schellingwoude;
- het stoephek voor het pand Geldersekade 14;
- de restauratie van de schilderijen in De Duif en in de naastgelegen pastorie;
- de stoephekjes voor de panden Kerkstraat 278-280;
- het opnieuw leggen van de grafzerken op de vloer van de Schellingwouderkerk.

■ Externe betrekkingen/publiciteit

In het verslagjaar nam de maatschappij kennis van de bestuurswisselingen op landelijk en stedelijk gebied. Met de nieuwe staatssecretaris kon nog geen kennis worden gemaakt, wel met de wethouder monumentenzorg voor de centrale stad en met de stadsdeelbestuurder, die monumentenzorg in

zijn portefeuille heeft. Op 23 november kwam de fractie van GroenLinks bij de maatschappij op bezoek om met het werk van de maatschappij nader kennis te maken.

Uiteraard vinden de contacten met de overheid vooral op stedelijk niveau plaats en met name met het gemeentelijk Bureau voor Monumentenzorg & Archeologie. Die contacten zijn intensief. Per kwartaal vindt er overleg plaats tussen de leiding van dit bureau en de leiding van Stadsherstel. Daarnaast vindt frequent overleg plaats over het vaststellen van subsidieabele kosten en over het verlenen van subsidie. Voor wat de planvorming betreft komt – wanneer dit het stadsdeel Amsterdam-Centrum betreft – behalve het gemeentelijk bureau ook de commissie in beeld, die over de monumentenvergunning adviseert. Met het advies van die commissie wordt wel eens van mening verschild. Niet alleen lopen de adviezen van deze commissie niet altijd in het verlengde van wat de eigen Raad van Advies voor ogen staat, maar soms zijn de adviezen van deze commissie per pand tegenstrijdig. Dat werd in het verslagjaar ondervonden bij de panden Reguliersgracht 95 en Kalkmarkt 10. In het stadsdeel Oud-West ondervonden wij een veel te trage afdoening van aanvragen voor de monumenten- en bouwvergunning van de plannen voor de Paardentramremise en de Vondelkerk. Wat veelal gemist wordt zijn de inspecteurs op het werk, die adequaat mee kunnen denken over wat zich op de bouwvloer aan monumentenproblemen afspeelt en hoe die problemen snel en adequaat kunnen worden opgelost. Maar over het algemeen kan worden gesteld dat goed en plezierig werd samengewerkt met ambtenaren van de stadsdelen Amsterdam-Centrum, Amsterdam-Noord, Oud-West, Amsterdam Zuid en Zeeburg, in welke gebieden de maatschappij in het verslagjaar actief was. Met de ambtenaren van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg bestaat tengevolge van de destijds ingevoerde decentralisatie nauwelijks contact. Over de (uitvoering van) de restauratieplannen vindt sinds jaar en dag geen enkel overleg meer plaats. Het gevolg is, dat deze dienst afgroeit van de Amsterdamse restauratiepraktijk. Alleen wanneer het gaat over het vaststellen van de subsidieabele kosten dan wel over meerwerk, waarvan men meestal niet op de hoogte is, omdat men het bouwproces niet volgt, vindt enig – meestal alleen schriftelijk – contact plaats. Dat leidt dan menigmaal tot irritatie. Vanwege het ontbreken van contact waar het de feitelijke restauratiepraktijk betreft, worden ontwikkelingen in de bouwpraktijk die ook voor anderen van belang kunnen zijn, niet of nauwelijks overgedragen, zoals bijvoorbeeld het verwarmingssysteem, dat in de Schellingwouderkerk ontwikkeld is en later in De Duif geperfectioneerd werd. Maar ook over de exploitatiemogelijkheden en -onmogelijkheden van bijzondere monumenten kan het nodige aan ervaring worden ingebracht. Een jaarlijkse uitwisseling, zoals met onze financiers (o.a. het NRF) pleegt plaats te vinden, verdient dan ook aanbeveling.

Contacten met andere monumentenorganisaties

De maatschappij neemt op landelijk niveau deel aan tal van monumentenorganisaties. Zo is de directeur voorzitter van de stichting Het Nationaal Restauratie Centrum (NRC) en heeft hij vanuit die functie zitting in het algemeen bestuur van de Stichting Nationaal Contact Monumenten (NCM) en van daaruit weer in de commissie Bescherming en Ontwikkeling, die de bewindslieden van OCW en VROM adviseert over te beschermen stads- en dorpsgezichten. Daarnaast heeft hij zitting in de monumentencommissie van het Prins Bernhard Cultuurfonds (PBF). Mevrouw ing. Stella van Heezik zit namens Stadsherstel in het bestuur van de Federatie het Behouden Huis, de koepel van de restaurerende instellingen in Nederland, en mevrouw drs. Charlotte Wentges maakt op dezelfde wijze deel uit van het bestuur van de Vereniging van Beheerders van Grote Monumentale Kerkgebouwen (VBMK).

Op stedelijk niveau maakt de directeur deel uit van de Stuurgroep Open Monumentendagen en is hij secretaris van de stichting Amsterdam Monumentenstad. De adjunct-directeur neemt deel aan het binnenstadsoverleg in deze stad, dat destijds in het leven geroepen is vanuit de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad.

Vooral in het begin van het verslagjaar vond uitgebreid overleg plaats tussen de directeuren van de vijf grootste Stadsherstelorganisaties in Nederland naar aanleiding van de voorstellen van de vorige staatssecretaris met betrekking tot zijn voorgestelde hoofdlijnen voor een nieuw monumentenbeleid. Het leidde tot een gezamenlijke brief over dit onderwerp, die ook naar de leden van de betreffende kamercommissie werd gezonden.

Vanwege de problematiek met betrekking tot huurprijvaststelling was het contact met de Vereniging Vastgoed Belang dit jaar intensiever. De directeur van deze Vereniging heeft zitting in de commissie Vermeulen en bovendien is deze vereniging intensief betrokken bij het werk van de Huurcommissies met name vanuit de verhuurderskant.

Rondleidingen

In het verslagjaar werden veel groepen van mensen rondgeleid met name op de Werf 't Kromhout, in De Duif, in het pand Reguliersgracht 63 en in de panden Kerkstraat 278 en 280. Zo werd de Vereniging van Beheerders van Grote Monumentale Kerkgebouwen (VBMK) ontvangen, maar ook de stichting Oude Hollandse kerken, die hiervoor genoemde commissie Welstand en Monumenten, de Monumentencommissie van het Prins Bernhard Cultuurfonds en medewerkers/bestuurders van het Bouwbureau en de kathedraal van het Bisdom Haarlem. Daarnaast kwamen op 19 juni de mensen op bezoek die betrokken zijn bij de oprichting van een provinciale restaurerende instelling met een stadsherstelstructuur in Groningen en Noord-Brabant. Regelmatige gasten zijn de deelnemers

aan de zomer- dan wel wintercursus, die voor oudere Amsterdammers wordt gegeven vanuit het Mozes en Aäron Huis. Zij plegen met ongeveer 100 mensen onze restauratiewerken te bezoeken. Dit jaar gebeurde dat op 1 februari in De Duif. Vorig jaar bezochten zij de Werf 't Kromhout. Tezamen met het NCM en de VBMK werd op 20 juni de middag georganiseerd waarop het rapport inzake de regelgeving met betrekking tot monumentale kerkgebouwen werd overhandigd aan de heer Somer van het ministerie van OCW. Op 17 april jl. werden de leden van de Raad van Bestuur van Delta Lloyd N.V. ontvangen om hen diepgaander te informeren over onze wijze van werken en om hen meer inzicht te geven in de vraag hoe Stadsherstel betrokken zou kunnen worden bij de restauratie van de panden aan de Prof. Tulpstraat.

Op 18 april ontvingen wij de heer Guus Schmidt op zijn 65ste verjaardag. Sinds jaar en dag heeft hij met zijn medewerkers de maatschappij ter zijde gestaan en vooral bij de meest bouwvallige panden. Nagenoeg al het stut- en stempelwerk werd door hem uitgevoerd, soms bij nacht en ontij. Uit dankbaarheid boden wij hem een gevelsteen genaamd de Stutter aan die hij op die dag zelf ontulde in de gevel op de hoek van de Reguliersgracht/Kerkstraat, welke gevel decennialang met een dubbele stut was omgeven. Op 19 augustus werd oud-burgemeester Patijn met zijn vrouw rondgeleid langs een aantal projecten die tijdens zijn ambtsperiode gerealiseerd zijn. Op 27 september werden de leden van de Eerste en Tweede Kamer door de stichting Amsterdam Promotion uitgenodigd Amsterdam te bezoeken. Dat pleegt steeds na de verkiezingen voor de Tweede Kamer plaats te vinden. Twee à drie kamerleden krijgen begeleiding van iemand die in de stad actief is. Zo werden ook enige kamerleden aan de directeur toevertrouwd.

Internationale contacten

Voor wat het buitenland betreft werd op 30 mei een lezing gehouden over het functioneren van onze maatschappij voor twintig Ghanezen die in hun land op het gebied van stedenbouw en monumentenzorg werkzaam zijn en die hier ontvangen werden door het ministerie van OCW. Vanuit Curaçao mochten wij op 15 mei de directeur en de voorzitter van de Raad van Commissarissen van Stadsherstel Willemstad ontvangen, met welke zusterorganisatie wij regelmatig uitwisselingen hebben.

Publiciteit

Aan veel activiteiten van de maatschappij werd dit jaar door radio, tv, dagbladen en tijdschriften aandacht besteed.

In het december/januarinumnummer van Ons Amsterdam kregen de door de maatschappij herstelde reclames op gerestaureerde panden aandacht, evenals de restauratie van het negentiende-eeuwse



Jubilaris Schmidt wacht vol spanning

interieur van het pand Reguliersgracht 63. Zeer veel aandacht – ook op landelijk niveau – haalde de besluitvorming en later de feitelijke verplaatsing van de portierswoning op het Stadionplein. Het NOS Journaal en AT5 besteedden er aandacht aan, maar ook bladen als de Volkskrant, Het Parool, Metro en Spits.

De onderscheiding van de restauratie van schuilkerk De Hoop op 23 april met de Europa Nostra Medal kreeg aandacht in het Gelders Dagblad, Het Parool, de Diemer Courant, het blad Heemschut, het blad Bouwwereld, Monumentenzorg actueel en Ons Amsterdam.

Ons jaarverslag werd voor wat de Amsterdamse bladen betreft behandeld in de Echo, het Stadsblad en Het Parool en landelijk kreeg het aandacht in het blad Renovatie en Onderhoud alsmede op de website Monumenten.nl. Ook AT5 besteedde er aandacht aan door middel van een interview met de directeur.

Ook de opening van De Duif mocht zich in grote belangstelling verheugen, evenals het herplaatsen van het kruis op de Gerardus Majellakerk in de Indische buurt. De herplaatsing geschiedde door de jongste zoon van de architect van destijds, de heer ir. P.J.M. Stuyt, en de jongste zoon van de aannemer van toen, de heer L.J.A. van Sambeek, beiden inmiddels tachtigers. Naar aanleiding van de live-uitzending via de radio kwamen enige oud-kerkgangers tijdens de herplaatsing naar de kerk toe, waaronder de zoon van de vroegere kosten. Verder werd aandacht aan de maatschappij gegeven in het blad van de Haarlemmerstraat en de Haarlemmerdijk, aan welke straten en in de directe omgeving daarvan Stadsherstel veel bezit heeft. Dit gebeurde in het najaarsnummer.

In het verslagjaar verschenen enige artikelen van onze medewerkers in monumentenbladen. Stella van Heezik wijdde in het blad Monumenten van februari een artikel over haar bouwhistorisch



..... terwijl de directeur de spanning er in houdt!

onderzoek in de aangekochte panden nabij Ons' Lieve Heer op Solder en met name in het pand Oudezijds Voorburgwal 30. In het novembernummer van datzelfde blad schreef Paul Morel een artikel over de titel 'Verwarmen en ventileren van kerkgebouw De Duif' en het Bulletin van de stichting Oude Hollandse Kerken van december was nagenoeg geheel gewijd aan De Duif, dankzij de bijdragen van Peter Prins en Paul Morel. De jaarlijkse donateursdag van deze stichting werd op 28 september in Amsterdam gehouden, tijdens welke de donateurs De Duif konden bezoeken.

■ Resultaat en winstbestemming

Ook in het boekjaar 2002 bleek weer hoe moeilijk het geworden is om restauraties kostendekkend af te ronden. Vaak lukt dat niet meer. De restauratie van De Duif is daar een wel heel significant voorbeeld van. Helaas werden bij dat project van derden bijna geen bijdragen ontvangen. Dat gold ook voor de herbouw van het dronkemanskot naast de kerk van Schellingwoude, welk gebouwtje van essentieel belang is voor de exploitatie en daarmee voor de instandhouding van de kerk. Beide projecten zijn dan ook onrendabel en alleen omdat de maatschappij in de loop der jaren enige buffer heeft opgebouwd, konden deze twee projecten toch ter hand worden genomen. Het betekende wel dat de herwaarderingsreserve dit jaar beduidend minder gestegen is.

De verplichte overgang van de pensioenverzekeringen naar het bedrijfstakpensioenfonds kon ten slotte in de jaarrekening worden verwerkt. Een bedrag groot € 286.000 werd in de rekening verwerkt, voornamelijk ten gevolge van een verschil in het financieringssysteem en van uitbreiding van regeling (verplichte indexering van gepensioneerden en de zogenaamde slapers).

Met de Belastingdienst is nog altijd niet de discussie beslecht over de afschrijvingsmethodiek op de

in het verleden door de NV Amsterdams Monumenten Fonds gerestaureerde kerken. Daarmee hangt samen het eventueel door de NV Amsterdams Monumenten Fonds aan vennootschapsbelasting te betalen bedrag.

In 2006 bestaat de maatschappij 50 jaar. Er wordt naar gestreefd in dat jaar een belangrijk monument voor de stad van de ondergang te behoeden en dat te restaureren. Hoewel het tot nu toe beoogde object niet doorgaat – het toegankelijk maken van de gevonden fundamenteën van het kasteel nabij de Nieuwezijs Kolk en de Nieuwendijk – omdat daartegen ethische bezwaren bestaan vanuit de archeologische wereld, wordt nu gezocht naar een ander belangrijk project voor de stad. Voor dergelijke projecten mogen geen voorzieningen meer worden getroffen, maar duidelijk is dat rekening gehouden moet worden met een aanzienlijke extra uitgave in dat jaar (in de orde van grootte van € 200.000).

Voorgesteld wordt de nettowinst te bestemmen voor de uitkering van 5% dividend en het resterende bedrag toe te voegen aan de 'overige reserves'.

■ Vooruitzichten

Per 1 januari 2003 moet bij de aankoop van niet-rijksmonumenten overdrachtsbelasting worden betaald. Mogelijke andere negatieve ontwikkelingen zijn het vervallen van de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor toegelaten instellingen en een wijziging in de methodiek van de huurprijsvaststelling. Ook moet gevreesd worden voor een verdere subsidieverlaging bij restauraties van panden van 70 naar 65%. Het is echter niet te verwachten dat deze verslechtingen al in het komende boekjaar zullen ingaan. Bovendien zal geprobeerd blijven worden die ontwikkelingen tegen te gaan.

Er vanuit gaande dat deze ontwikkelingen in 2003 nog niet van kracht worden, kan op basis van de onlangs vastgestelde meerjarenbegroting voor de jaren 2003 tot en met 2006 de verwachting worden uitgesproken dat het resultaat over 2003 zeker van een vergelijkbaar niveau zal zijn als dat van 2002.

Amsterdam, 26 maart 2003

W.M.N. Eggenkamp

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2002

(na winstverdeling)

	31 december 2002		31 december 2001	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa				
Panden in vrije sector	119.678.183		105.371.647	
Panden sociale huursector	10.030.000		10.330.00	
Projecten in uitvoering	4.505.042		10.383.709	
Voorlopige voorzieningen aan panden/ overige projectkosten	1.177.755		795.141	
Andere vaste bedrijfsmiddelen	245.884		228.265	
		135.636.864		127.108.762
Financiële vaste activa				
Leningen u/g		59.767		73.849
		135.696.631		127.182.611
Vlottende activa				
Vorderingen				
Toegezegde, nog niet ontvangen subsidies	7.162.062		3.841.389	
Huurdebiteuren	507.429		371.185	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		232.804	
Overige vorderingen en overlopende activa	250.675		1.619.039	
		7.920.166		6.064.417
Liquide middelen		839.511		2.250.174
		144.456.308		135.497.202

	31 december 2002		31 december 2001	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal		62.323.536		62.323.536
Herwaarderingsreserve		43.009.119		39.987.077
Overige reserve		13.628.110		12.821.624
Winstsaldo 2002 resp. 2001		3.254.085	3.922.664	
Af: Voorgesteld dividend		(3.116.177)	(3.116.177)	
		137.908		806.487
		119.098.673		115.938.724
Egalisatierekening				
Erfpachtsrechten		203.585	117.811	
		203.585		117.811
Voorzieningen				
Voorziening latente belastingverplichtingen		546.515	453.151	
		546.515		453.151
Langlopende schulden				
Leningen		6.436.420	3.540.063	
Leningen verstrekt door aandeelhouders		10.501.594	5.672.253	
Waarborgsommen		692.716	690.391	
		17.630.730		9.902.706
Kortlopende schulden				
Crediteuren		1.556.678	2.206.332	
Aflossingsverplichting langlopende schulden		200.700	2.554.754	
Vooruitontvangen huur		215.148	175.922	
Belastingen en premies voor sociale verzekering		151.593	0	
rc Stichting Kromhout		658.902	198.532	
Overlopende passiva		1.069.093	786.398	
Te betalen dividend		3.124.691	3.162.871	
		6.976.805		9.084.809
		144.456.308		135.497.202

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2002

	2002		2001	
	€	€	€	€
Exploitatierkening				
Huuropbrengsten		9.442.518		9.495.906
Overige opbrengsten		285.374		303.808
		9.727.892		9.799.714
Onderhoudskosten	2.410.790		1.819.167	
Dotatie onderhoudsfonds	0		84.867	
Waardeverandering materiële vaste activa	328.235		853.983	
	2.739.025		2.758.017	
Vaste lasten	593.459		640.838	
Afschrijving erfpacht	65.709		37.276	
	3.398.193		3.436.131	
Exploitatieresultaat		6.329.699		6.363.583
Algemene beheerskosten				
Personeelskosten	1.716.804		1.335.310	
Overige algemene kosten	653.330		430.097	
Afschrijving andere vaste bedrijfsmiddelen	136.739		114.850	
	2.506.873		1.880.257	
Bedrijfsresultaat		3.822.826		4.483.326
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	540.804		461.875	
Rentelasten	1.016.181		1.113.982	
	(475.377)		(652.107)	
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening		3.347.449		3.831.219
Vennootschapsbelasting		(93.364)		(91.445)
Saldo winst		3.254.085		3.922.664

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2002

	2002		2001	
	€	€	€	€
Winstsaldo	3.254.085		3.922.664	
Afschrijvingen	202.448		152.126	
Mutatie werkkapitaal	(3.963.754)		1.192.198	
Mutatie voorzieningen	93.364		669.281	
Mutatie egalisatierekening	85.774		(215.123)	
Netto operationele kasstroom		(328.083)		5.721.146
Investeringen in materiële vaste activa	(5.377.902)		(3.923.685)	
Investeringen in financiële vaste activa	14.082		4.270	
Geactiveerde bouwrente	(330.607)		(107.677)	
Investeringskasstroom		(5.694.427)		(4.027.092)
Aflossing langlopende leningen	(78.779)		(44.142)	
Opgenomen langlopende leningen	7.806.803		(2.413.420)	
Opgenomen kortlopende leningen	0		(192.486)	
Betaald dividend	(3.116.177)		(3.116.177)	
Mutatie in het eigen vermogen wegens stelselwijziging	0		(953.862)	
Financieringskasstroom		4.611.847		(6.720.086)
Mutaties liquide middelen		(1.410.663)		(5.026.032)
Saldo liquide middelen 1 januari	2.250.174		7.276.206	
Mutaties liquide middelen	(1.410.663)		(5.026.032)	
	839.511		2.250.174	
Schulden aan kredietinstellingen	0		0	
Liquide middelen 31 december	839.511		2.250.174	

ALGEMENE TOELICHTING

Aard der bedrijfsactiviteiten

De groep heeft ten doel de restauratie en exploitatie van de meest bedreigde panden die voor het stadsbeeld van Amsterdam karakteristiek zijn, in het bijzonder daar waar door stedelijke ontwikkeling woonruimte verloren dreigt te gaan. Deze doelstelling is eveneens van toepassing op de dochteronderneming Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.

Stadsherstel Amsterdam N.V. is erkend als toegelaten instelling in de zin van de woningwet voor de realisering en exploitatie van sociale woningbouw. Dochteronderneming NV AMF is erkend als restaurerende instelling.

Grondslagen voor de consolidatie

De deelneming in de Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V. en NV Amsterdams Monumenten Fonds (beiden 100%) zijn geconsolideerd opgenomen. Stadsherstel Amsterdam N.V. stelt zich hoofdelijk aansprakelijk voor de uit rechtshandelingen van Stadsherstel II N.V., NV AMF en haar dochtermaatschappijen voortvloeiende schulden. Bij de vennootschappelijke jaarrekening wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid van artikel 402 Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9 tot het opstellen van een beknopte winst- en verliesrekening.

Stelselwijziging

Voorziening onderhoud

Met ingang van 1 januari 2002 is, vanwege nader ingevulde regelgeving vanuit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, de voorziening voor cyclisch terugkerende onderhoudskosten gewijzigd.

Tot en met 31 december 2001 voorzag Stadsherstel Amsterdam N.V. de toekomstige, cyclisch terugkerende onderhoudskosten door middel van het opvoeren van een Voorziening onderhoud. Met ingang van 1 januari 2002 voert Stadsherstel alle voorkomende onderhoudskosten op ten laste van de opbrengsten van het boekjaar, waarin de kosten zijn gemaakt. Deze methode ligt in lijn met de IAS-richtlijnen, die in 2006 van kracht worden.

Egalisatierekening rijksbijdragen

De egalisatierekening rijksbijdragen wordt niet langer noodzakelijk geacht, daar bij de taxatie van de bijbehorende sociale huurpanden impliciet met de te egaliseren rijksbijdragen rekening wordt gehouden.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor het deel van het verschil tussen fiscale en commerciële waardering dat kan worden aangemerkt als permanent verschil, wordt de voorziening niet langer nominaal gewaardeerd.

Uitgangspunt hierbij is het feit dat Stadsherstel dit verschil nooit zal realiseren, daar de panden in

kwestie niet voor verkoop zullen worden aangeboden.

Op basis van deze wijzigingen is het vermogen per 1 januari 2002 herberekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 8.659.988, doordat de Voorziening onderhoud, de Egalisatierekening rijksbijdragen en het permanente fiscaal-commerciële verschil wat in Voorziening latente belastingverplichtingen zat, hierin opgenomen zijn.

Het resultaat na dividendlast over 2002 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt € 137.909. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 292.994 hebben bedragen.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Voor zover niet anders vermeld zijn de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Panden in vrije sector

De panden in de vrije sector worden in de balans gewaardeerd tegen taxatiewaarde die is gebaseerd op de opbrengsten bij geleidelijke onderhandse verkoop in verhuurde staat. Voor het verschil tussen de taxatiewaarde en de historische kostprijs (aankoopkosten vermeerderd met restauratiekosten en een eventuele afkoopsom erfpacht verminderd met subsidies en bijdragen) wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Indien er sprake is van een afgekocht erpachtcontract wordt de afkoopsom geactiveerd en afgeschreven gedurende de looptijd.

Panden in sociale huursector

De panden in de sociale huursector worden in de balans gewaardeerd tegen taxatiewaarde die is gebaseerd op de opbrengsten bij geleidelijke onderhandse verkoop in verhuurde staat. Teneinde de sociale functie van de vennootschap zichtbaar tot uitdrukking te brengen wordt dit bezit afzonderlijk gepresenteerd in de balans.

Projecten in uitvoering

Onder deze noemer worden de investeringen in bouwprojecten verantwoord voor zover deze in het afgelopen boekjaar uitgevoerd en verschuldigd zijn geworden. Subsidies en bijdragen op de bouwprojecten worden verantwoord vanaf het moment dat de vennootschap hierop feitelijk en formeel aanspraak kan maken en tevens de werkzaamheden zijn gestart. Gedurende het bouwproject wordt bouwrente over het gemiddeld geïnves-

teerd vermogen geactiveerd. Het hiervoor gehanteerde percentage is gebaseerd op de gemiddelde kosten van kortlopend vreemd vermogen van de vennootschap.

Indien voor nog niet uitgevoerde restauratieprojecten, waarvoor het besluit is genomen om over te gaan tot restauratie, sprake is van een voorgerecalculeerd verlies (onrendabele investering) wordt dit verlies in mindering gebracht op de betreffende activapost. Jaarlijks wordt getoetst in hoeverre het verantwoorde waardeverminderingverlies heeft opgehouden te bestaan. Indien er niet langer sprake is van een waardeverminderingverlies wordt dit verlies teruggenomen.

Voorlopige voorzieningen aan panden/overige projectkosten

Voorlopige voorzieningen, waaronder stutten en architectkosten voor de voorgenomen restauraties, worden in afwachting van de restauratie tegen kostprijs gewaardeerd.

Andere vaste bedrijfsmiddelen

Deze activa bestaan uit inventarissen en een computernetwerk en worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde, verminderd met lineair berekende afschrijvingen op basis van de economische levensduur.

Deelnemingen

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde-methode. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Leningen u/g

De onder financiële vaste activa opgenomen leningen u/g worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, waarbij rekening wordt gehouden met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Egalisatierekening erfpachtsrechten

De egalisatierekening erfpachtsrechten bestaat uit vooruitbetaalde erfpachtsrechten. Jaarlijks valt een lineair gedeelte vrij ten gunste van de winst- en verliesrekening.

Voorziening latente belasting

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de gevolgde bedrijfseconomische grondslagen anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde

van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien in redelijke mate kan worden aangenomen dat deze zullen worden gerealiseerd.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

Voor het deel van het verschil dat kan worden aangemerkt als permanent verschil, wordt de voorziening op nihil gewaardeerd.

Uitgangspunt hierbij is het feit dat Stadsherstel dit verschil nooit zal realiseren.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Resultaten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen wanneer zij voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten

Onder huuropbrengsten worden verstaan de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten, gebruiksvergoedingen, exploitatiebijdragen op woningwetwoningen (sociale huursector) en vruchtgebruikvergoedingen.

Afschrijvingen

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

Afschrijving andere vaste bedrijfsmiddelen

De afschrijving wordt lineair berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde op basis van de geschatte economische levensduur.

Onderhoudskosten

Onder deze post worden alle voorkomende onderhoudskosten verantwoord die toe te rekenen zijn aan het boekjaar.

Mutatie reële waarde materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugnemings van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de realiseerbare waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

ACTIVA

Materiële vaste activa

Panden in exploitatie

De samenstelling van de boekwaarde van de panden, restauratie- c.q. stichtingskosten (bij nieuwbouw in de sociale sector) en verbetering van de panden in exploitatie bepaald vanuit de historische opbouw sinds 1957 is als volgt:

	31 december 2002		31 december 2001	
	€	€	€	€
Aanschaffingskosten panden		15.048.214		14.540.081
Afgekochte erfpacht		4.119.936		
Geactiveerde verbeteringen		2.066.250		1.880.807
Bestede restauratiekosten		120.307.867		108.334.440
		141.542.267		124.755.328
Af: Toegezegde subsidies	47.541.749		42.328.006	
Ontvangen bijdragen	5.014.673		4.350.260	
Waardeverminderingen	2.311.544		2.334.260	
Afschrijvingen afgekochte erfpacht	164.518		30.294	
		55.032.484		49.042.820
		86.509.783		75.712.508
Bij: Herwaardering op basis van de getaxeerde waarde		43.198.400		39.989.139
		129.708.183		115.701.647
Af: Panden sociale huursector		10.030.000		10.330.000
Boekwaarde per 31 december (excl. panden sociale huursector)		119.678.183		105.371.647

In het boekjaar 2002 is de opstal van het pand 1e Laurierdwarsstraat 48 in erfpacht verkocht.

De kostprijs van panden in exploitatie (exclusief panden sociale huursector) bedraagt € 75.171.988.

Door N.V. Interpolis Schade, Eickhoff de Lorme van Rossem B.V. en Donatus u.a., werd gemeld dat de verzekerde waarde ten behoeve van de opstalverzekering per 31 december 2002 € 236.093.653 beliep, uitgaande van de herbouwwaarde.

Vijf panden van groepsmaatschappij AMF zijn met hypotheek bezwaard.

Panden in exploitatie in de sociale huursector

In 2002 waren de mutaties als volgt:

	1-1-2002	Mutaties 2002	31-12-2002
Kostprijs	13.380.945	(749.697)	12.631.248
Herwaardering	(3.050.945)	449.697	(2.601.248)
Afschrijvingen	0	0	0
Boekwaarde	10.330.000	(300.000)	10.030.000

Projecten in uitvoering

Deze projecten staan als zodanig opgenomen in de bij deze jaarrekening toegevoegde pandenlijst en worden achter deze toelichting elk afzonderlijk beschreven.

Waardering van de projecten in uitvoering vindt plaats op basis van de bestede kosten.

Per ultimo 2002 was de samenstelling van deze post als volgt:

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
Aanschaffingskosten	3.051.555	3.235.196
Geactiveerde verbeteringen	34	34
Bestede restauratiekosten	3.763.005	10.825.043
Toegezegde subsidies	(1.052.271)	(2.887.267)
Waardeverminderingen	(1.256.531)	(738.297)
Ontvangen bijdragen	(750)	(44.017)
Afschrijvingen erfpacht	0	(6.982)
	4.505.042	10.383.709

Voorlopige voorzieningen aan panden/overige projectkosten

In afwachting van de restauratie worden aan diverse panden waar dit nodig is voorlopige voorzieningen getroffen. De hieraan bestede kosten, alsmede de externe architectkosten, worden tegen kostprijs opgevoerd. Bij het begin van de restauratie wordt het bedrag van de bestede kosten overgebracht naar de restauratiekosten.

Als projectkosten worden de externe kosten welke voortvloeien uit haalbaarheidsonderzoeken van nog aan te kopen panden, opgevoerd. Deze kosten worden alleen geactiveerd als voldoende zekerheid bestaat betreffende de uitvoering van de plannen.

De ontwikkeling van de hier genoemde kosten is als volgt:

	2002	2001
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	795.141	754.832
Bij:		
Bijgeboekte voorlopige voorzieningen en projectkosten	482.014	232.825
Af:		
Kosten van gestarte restauraties, overgebracht naar bestede restauratiekosten	(99.400)	(192.516)
Boekwaarde per 31 december	1.177.755	795.141

Bovenstaande boekwaarde bestaat geheel uit voorlopige voorzieningen; er zijn geen kosten geactiveerd met betrekking tot nog aan te kopen panden.

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De materiële vaste activa zijn in 2002 als volgt gemuteerd:

	2002	2001
	€	€
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	603.924	981.152
Afschrijvingen	(375.659)	(726.306)
	228.265	254.846
Mutaties boekjaar:		
(Des)investeringen	154.358	(377.228)
Afschrijvingen	(136.739)	350.647
	17.619	(26.581)
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	758.282	603.924
Afschrijvingen	(512.398)	(375.659)
Boekwaarde	245.884	228.265

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Leningen u/g

Deze post bevat een lening aan personeel van de vennootschap.

Op deze lening werd in 2002 € 453,78 afgelost.

In 1997 is een lening verstrekt aan een huurder die daarmee een verbouwing aan desbetreffende bedrijfsruimte gefinancierd heeft.

Laatstgenoemde lening zal in 10 jaar annuïtair worden afgelost.

Daarnaast is er een lening aan huurder verantwoord ten bedrage van € 33.580, welke in 4 jaar annuïtair wordt afgelost.

	2002	2001
	€	€
Stand 1 januari	73.849	78.119
Mutaties:		
Aflossingen	(14.082)	(4.269)
Stand 31 december	59.767	73.849

VLOTTENDE ACTIVA

Toegezegde, nog niet ontvangen subsidies

Ten behoeve van een aantal in restauratie zijnde en reeds gerestaureerde panden zijn door overheidsinstanties en belanghebbenden subsidies toegezegd. Onder deze post zijn ultimo 2002 de toegezegde subsidies opgenomen, waarvoor formele beschikkingen zijn verkregen, voor zover zij niet reeds werden ontvangen.

Voor de hier vermelde subsidies geldt dat niet alle vorderingen op korte termijn kunnen worden geïncasseerd.

De ontwikkeling in de subsidievorderingen in totalen is als volgt weer te geven:

	2002	2001
	€	€
Stand 1 januari Stadsherstel:	3.841.389	2.955.682
Bij: in 2001 niet opgenomen beschikkingen	1.548.416	0
Gecorrigeerde stand 1 januari	5.389.805	2.955.682
Gedane toezeggingen en herzieningen	2.386.937	1.680.630
	7.776.742	4.636.312
Af:		
Ontvangen subsidies	(614.680)	(794.923)
Stand 31 december	7.162.062	3.841.389

Huurdebiteuren

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
Nog te ontvangen huurtermijnen:	671.427	630.273
Vorderingen op huurders zaalruimten:		
middenruimte Amstelkerk, kerkgebouw De Hoop	16.037	12.739
De Duif, Posthoornkerk, Schellingwouderkerk	46.873	11.006
Vondelkerk, Werf 't Kromhout		
toekomstige, reeds contractueel afgesloten		
verhuringen (niet in omzet 2002)	35.485	0
	769.822	654.018
Af:		
Voorziening dubieuze debiteuren	(262.393)	(282.832)
Saldo 31 december	507.429	371.185

Overige vorderingen en overlopende activa

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
Overige debiteuren	234.750	304.856
Te ontvangen rente	0	4.200
Waarborgsommen	133	245
Vooruitbetaling aankoop 16 panden Stadsdeel Noord	126.388	1.420.334
	361.271	1.729.636
Af:		
Voorziening dubieuze debiteuren	(110.596)	(110.596)
	250.675	1.619.039

Liquide middelen

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
Deposito resp. rekening courant banken	826.752	2.248.268
Kas	12.759	1.906
	839.511	2.250.174

PASSIVA

Eigen Vermogen

Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 158.823.076.

Geplaatst zijn per balansdatum in totaal 137.343 aandelen van € 453,78 nominaal, die alle volgestort zijn.

De mutaties in het verslagjaar zijn als volgt:

	2002	2001
	€	€
Stand per 1 januari	62.323.536	62.323.536
mutaties	0	0
Stand per 31 december	62.323.536	62.323.536

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is in het verslagjaar als volgt gewijzigd:

	2002	2001
	€	€
Stand per 1 januari	38.760.037	36.431.501
Bij: stelselwijziging latente belastingverplichtingen	1.227.040	0
Gecorrigeerde stand per 1 januari	39.987.077	36.431.501
Af: stelselwijziging waardering panden sociale huursector	0	(2.068.346)
Overige onttrekkingen en toevoegingen	3.022.042	4.396.882
Stand per 31 december	43.009.119	38.760.037

Bij de vaststelling van de herwaardering is de zogenaamde collectieve waardering toegepast, hetgeen inhoudt dat positieve en negatieve waardeverschillen van soortgelijke activa met elkaar zijn gesaldeerd.

De herwaarderingsreserve is aan te merken als een wettelijk gebonden reserve als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9. Het saldo van de herwaarderingsreserve kan dan ook niet voor uitkering in aanmerking komen.

Bij de waardering van de subsidietoezeggingen wordt geen rekening gehouden met toezeggingen op projecten in uitvoering waarvoor nog geen formele subsidiebeschikkingen zijn verkregen.

Overige reserves

Hieronder zijn opgenomen de ingehouden winstsaldi van de vennootschap over de achterliggende jaren.

De mutaties in het verslagjaar zijn daarmee als volgt:

	2002		2001	
	€	€	€	€
Stand reserves 1 januari		5.388.676		3.191.598
Bij: stelselwijziging waardering sociale huurpanden		0		1.114.484
stelselwijziging voorziening onderhoud		5.350.959		0
stelselwijziging egalisatierekening				
rijksbijdragen		2.081.988		0
Gecorrigeerde stand reserves 1 januari		12.821.623		4.306.082
Bij:				
Toegevoegd winstsaldo over voorgaand boekjaar		3.922.664		3.724.209
Af:				
Uitgekeerd dividend 5%		(3.116.177)		(2.641.617)
Ingehouden winst 2001 resp. 2000		806.487		1.082.592
Stand reserves 31 december		13.628.110		5.388.676

Winstsaldo 2002

Ingevolge artikel 22 lid 1, letter c van de statuten van de vennootschap staat het resultaat ter beschikking aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

Egalisatierekening erfpachtsrechten

Het betreft hier de door de kopers van de panden vooruitbetaalde erfpachtsrechten.

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

	2002	2001
	€	€
Buiksloterdijk 228	12.394	12.781
Herengracht 361	53.800	55.925
Kerkstraat 331	10.136	10.382
1e Laurierdwarsstraat 48	89.315	0
Prinsengracht 335	37.940	38.722
Stand 31 december	203.585	117.811

Voorziening latente belasting

De voorziening is gevormd voor de activiteiten die in groepsmaatschappij NV Amsterdams Monumenten Fonds worden uitgevoerd.

	2002	2001
	€	€
Stand per 1 januari	1.680.191	1.086.328
Af: vrijval permanent commercieel-fiscaal verschil wegens stelselwijziging	(1.227.039)	0
Gecorrigeerde stand per 1 januari	453.152	
Af: herrekening in verband met aanpassing vpbtarief en fiscale vrijstelling kerkgebouw De Duif	(27.673)	0
Bij: dotatie herwaardering 2002 resp. 2001	0	685.309
dotatie fiscale afschrijving 2002 resp. 2001	150.224	146.615
Af: verliescompensatie fiscaal resultaat 2002	(29.187)	(238.060)
Stand per 31 december	546.515	1.680.191

Leningen met overheidsgarantie

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
Klimleningen:		
8,7 %, resterende looptijd 3 jaar	586.755	570.268
6 ⁷ / ₈ %, resterende looptijd 2 jaar	70.659	72.856
8,3 %, resterende looptijd 3 jaar	1.763.013	1.695.206
6,3 %, resterende looptijd 7 jaar	291.664	280.680
Annuïteitenleningen:		
6,9 %, resterende looptijd 7 jaar	129.559	130.333
6,3 %, resterende looptijd 7 jaar	123.180	124.030
9,19%, resterende looptijd 19 jaar	865.674	880.844
8,4 %, resterende looptijd 20 jaar	248.175	252.961
7,38%, resterende looptijd	2.885	3.718
2,2 %, resterende looptijd 25 jaar	237.122	244.214
Subtotaal	4.318.686	4.255.110
Aflossingsverplichtingen	125.932	2.490.472
Uit hoofde van klimleningen is gedurende het boekjaar een bedrag ad € 95.276 bijgeschreven.		
Hypothecaire leningen met overheidsgarantie:		
2,5 %, De Duif	381.919	398.476
Subtotaal	381.919	398.476
Aflossingsverplichtingen	74.768	68.000
Deze hypothecaire leningen worden lineair en annuïtair afgelost. Het genoemde pand is als zekerheid verbonden.		
Subtotaal leningen met overheidsgarantie	4.499.905	2.095.114

Overige leningen

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
0,0 %, Amsterdamse Universiteitsvereniging	476.469	249.579
0,0 %, Stichting Exploitatie Gastenverblijven	453.780	226.890
6,35 %, West Indisch Huis, met hypotheek bezwaard, resterende looptijd 3 jaar	456.957	466.486
2,2 %, NRF voorfinanciering woonhuissubsidies	194.115	71.926
2,5 %, NRF voorfinanciering subsidies De Duif en Werf 't Kromhout	335.194	430.067
Subtotaal overige leningen	1.936.515	1.444.949
Totaal leningen	6.436.420	3.540.063

Leningen verstrekt door aandeelhouders

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
5,0 %, Delta Lloyd Levensverzekering N.V., resterende looptijd 1,5 jaar	981.756	0
9 1/8%, Gemeente Amsterdam, resterende looptijd 10 jaar	435.243	436.960
6,285%, ABN AMRO Bank N.V., resterende looptijd 12 jaar	1.151.537	1.162.825
9,08 %, ABN AMRO Bank N.V., Waterleidingpanden, afgelost	0	2.443.240
8,25 %, ING Bank N.V., Majellakerk, met hypotheek bezwaard, rest looptijd 21 jaar	771.448	783.824
6,625%, ING Bank N.V., Vondelkerk I, met hypotheek bezwaard, rest looptijd 15 jaar	372.359	388.262
6,7 %, ING Bank N.V., Vondelkerk II, met hypotheek bezwaard, rest looptijd 15 jaar	72.445	75.210
5,76 %, ABN AMRO Bank N.V., Zeeburg, met hypotheek bezwaard, rest looptijd 3 jaar	366.806	381.932
5,89 %, Rabobank Amsterdam en omstreken, resterende looptijd 9 jaar	6.350.000	0
Totaal leningen verstrekt door aandeelhouders	10.501.594	5.672.253

Ter financiering van de aankoop van de panden aan de Professor Tulpstraat 4 tot en met 12 (even nummers) te Amsterdam is door de verkopende partij Delta Lloyd een lening verstrekt tegen 5,0% rente. De leningovereenkomst loopt tot 1 juli 2005.

De 9 1/8%, de 6,285% en de drie door ING Bank verstrekte leningen zijn door de gemeente Amsterdam gegarandeerd.

De hypothecaire leningen worden lineair en annuitair afgelost, waarbij de genoemde panden als zekerheid zijn verbonden.

Gebruik financiële instrumenten: rente swap

De renteverplichting aan de Rabobank voor bovengenoemde lening Rabobank bestaat uit een variabele rente, gebaseerd op de 3-maands InterBank Offered Rate (Euribor) en verhoogd met een opslag van 0,80%.

Deze renteverplichting is geruild met de Rabobank voor een vaste renteverplichting van 5,09% aan de Rabobank, verhoogd met een opslag van 0,80%.

De rente swap is afgesloten op 1 maart 2002 en loopt tot 1 maart 2012.

Crediteuren

Het crediteurensaldo per 31 december 2002 is nagenoeg in zijn geheel toe te rekenen aan verplichtingen inzake lopende restauraties en onderhoudswerkzaamheden.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en opbrengsten

De voltooiing van restauraties welke op de balansdatum in uitvoering waren, zal op basis van de begrotingen welke opgemaakt werden voor de subsidieaanvragen, alsmede op basis van de voortgang tot dusverre een bedrag vergen van ca. € 9,2 miljoen. Uit hoofde van onderhoudswerkzaamheden zijn op balansdatum verplichtingen van ca € 290.000 aangegaan.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Huuropbrengsten

De ontwikkeling in de huuropbrengst was als volgt:

	2002	2001
	€	€
Huuropbrengsten	9.442.518	9.183.033
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	312.873
Totaal	9.442.518	9.495.906

De stijging van de huuropbrengsten wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhogingen en in verhuur genomen restauraties.

Wegens de stelselwijziging inzake de egalisatierekening rijksbijdragen, vindt er vanaf 1 januari 2002 geen vrijval meer plaats uit deze rekening ten gunste van de huuropbrengsten.

Overige opbrengsten

	2002	2001
	€	€
Incidentele verhuur:		
Amstelkerk	57.693	64.636
De Duif	17.244	0
De Hoop	44.849	38.084
Posthoornkerk	30.449	0
Vondelkerk	57.849	49.646
Schellingwouderkerk	36.549	16.160
Werf 't Kromhout	12.667	6.421
	257.300	174.946
Opbrengst verkoop 1e Laurierdwarsstraat 48	2.294	78.461
Kosten woningruil Woningbedrijf Amsterdam	(155.073)	0
Opbrengst beheer derden	20.151	16.796
Inschrijvingen wachtlijst	35.900	10.395
Overige	124.802	23.209
Totaal	285.374	303.808

Personeelskosten

	2002	2001
	€	€
Salarissen	1.107.189	891.988
Sociale lasten	131.444	103.201
Pensioenkosten	403.715	136.227
Overige	74.456	203.893
	1.716.804	1.335.310

Bij de vennootschap waren ultimo 2002 26 personen in dienst, waarvan 22 op vaste basis; ultimo 2001 waren er 21 personeelsleden in dienst, waarvan 19 op vaste basis.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst- en verliesrekening, na aftrek van fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Hierbij worden de thans geldende belastingtarieven gehanteerd.

Activiteiten die binnen Stadsherstel I, Stadsherstel II en of BV AMF Restauratie worden uitgevoerd zijn niet aan belastingplicht (vennootschapsbelasting) onderhevig. Derhalve is de post belastingen in de winst- en verliesrekening afkomstig van de in de consolidatie betrokken groepsmaatschappij en fiscale eenheid NV Amsterdams Monumenten Fonds.

Latente belastingen

In de balans worden slechts de latente belastingverplichtingen voor tijdelijke verschillen opgenomen.

Voor het deel wat aangemerkt is als permanent verschil, is de voorziening op nihil gewaardeerd.

Indien dit permanente verschil tegen het huidige tarief zou worden gewaardeerd, zou de totale voorziening € 1.905.189 bedragen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de herkomst van de liquide middelen, die gedurende het jaar beschikbaar zijn gekomen en de wijze waarop de liquide middelen gedurende het jaar zijn aangewend.

De netto operationele kasstroom wordt volgens de indirecte methode gepresenteerd, waarbij de winst als uitgangspunt dient en deze vervolgens wordt gecorrigeerd voor kosten en opbrengsten die geen uitgaven respectievelijk ontvangsten zijn.

De investeringen in materiële vaste activa zijn netto investeringen oftewel bestede bedragen minus toegezegde subsidies.

De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap zonder bezoldiging.

Raad van Commissarissen: G.W. baron van der Feltz
R.W.J. Groenink
R. de Leeuw
G.J.A. van der Lugt
P.J.H.M. Luijten
J.F.M. Peters
C.E.J. Veerman

Directie: W.M.N. Eggenkamp - directeur
J.A. Hulscher - adjunct-directeur

Amsterdam, 26 maart 2003

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2002

(na winstverdeling)

	31 december 2002		31 december 2001	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa				
Panden in exploitatie	70.601.755		66.611.603	
Panden sociale huursector	9.940.000		10.240.000	
Projecten in uitvoering	1.481.250		346.108	
Voorlopige voorzieningen aan panden/ overige projectkosten	181.226		125.696	
Andere vaste bedrijfsmiddelen	117.199		131.993	
	82.321.430		77.455.400	
Financiële vaste activa				
Deelneming AMF	3.715.746		10.793.334	
Deelneming Stadsherstel II	9.584.357		6.850.289	
Leningen u/g	2.075.286		2.080.362	
	15.375.389		19.723.986	
	97.696.819		97.179.385	
Vlottende activa				
Vorderingen				
Toegezegde, nog niet ontvangen subsidies	246.681		177.166	
Huurdebiteuren	207.425		223.423	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	32.774.027		27.919.804	
Overige vorderingen en overlopende activa	231.893		1.473.457	
	33.460.026		29.793.850	
Liquide middelen	850.114		2.247.985	
	132.006.959		129.221.220	

	31 december 2002		31 december 2001	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal		62.323.536		62.323.536
Herwaarderingsreserve		43.009.119		39.987.077
Overige reserve		13.628.110		12.821.624
Winstsaldo 2002 resp. 2001	3.254.085		3.922.664	
Af: Voorgesteld dividend	3.116.177		3.116.177	
		137.908		806.487
		119.098.673		115.938.724
Egalisatierekening				
Erfpachtsrechten	114.270		117.811	
		114.270		117.811
Langlopende schulden				
Leningen	4.192.754		1.764.638	
Leningen verstrekt door aandeelhouders	2.568.536		4.043.026	
Waarborgsommen	543.417		542.344	
		7.304.707		6.350.007
Kortlopende schulden				
Crediteuren	784.910		283.000	
Aflossingsverplichting langlopende schulden	125.932		2.486.754	
Vooruitontvangen huur	157.400		141.031	
Belastingen en premies voor sociale verzekering	382.668		101.664	
Overlopende passiva	913.709		639.344	
Te betalen dividend	3.124.691		3.162.884	
		5.489.309		6.814.678
		132.006.959		129.221.220

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2002

	2002	2001
	€	€
Resultaat uit deelnemingen	713.782	(281.848)
Overige baten en lasten	2.540.303	4.204.512
Saldo winst	3.254.085	3.922.664

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

Algemeen

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de vennootschappelijke en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk.
Deelnemingen worden gewaardeerd op netto-vermogenswaarde.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

De vennootschap heeft twee deelnemingen; deze betreffen de Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V. (100% dochter) en de NV Amsterdams Monumenten Fonds (100% dochter).

De mutaties in 2002 zijn als volgt:

	2002	2001
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	14.940.603	11.911.512
Bij: stelselwijziging latente belastingverplichtingen	1.227.040	0
stelselwijziging voorziening onderhoud	1.475.967	0
Gecorrigeerde boekwaarde per 1 januari	17.643.610	11.911.512
Mutaties:		
Herwaardering panden Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	2.277.752	2.038.223
Resultaat deelneming Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	456.316	(112.021)
Afstempeling aandelen NV Amsterdams Monumenten Fonds	(6.350.000)	0
Herwaardering panden NV Amsterdams Monumenten Fonds	(985.041)	1.272.717
Resultaat deelneming NV Amsterdams Monumenten Fonds	257.466	(169.827)
Boekwaarde per 31 december	13.300.103	14.940.603

Leningen u/g

Deze post bevat een lening aan personeel van de vennootschap. Daarnaast zijn leningen aan huurders van de vennootschap verstrekt.
In oktober 1999 is een lening van € 2.042.011 beschikbaar gesteld aan de NV Amsterdams Monumenten Fonds.

	2002	2001
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.080.362	2.086.550
Mutaties: Aflossingen	(5.076)	(6.188)
Stand 31 december	2.075.286	2.080.362

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op groepsmaatschappij

De vorderingen op de groepsmaatschappijen (StadsHerstel II N.V. en de NV Amsterdams Monumenten Fonds) zijn als volgt opgebouwd:

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
Rekening-courant StadsHerstel II N.V.	25.935.837	23.044.217
Rekening-courant NV AMFonds en dochtermaatschappijen	6.838.190	4.875.587
	32.774.027	27.919.804

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

Omtrent de bestemming van de winst is in de statutaire bepalingen het volgende vastgelegd:

Artikel 18

1. Jaarlijks zal een zodanige afschrijving op de bezittingen der vennootschap worden toegepast als de algemene vergadering van aandeelhouders na kennisneming van een daartoe door de directie onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen opgesteld advies zal bepalen.
2. De Raad van Commissarissen is bevoegd te bepalen welk deel van het saldo der winst- en verliesrekening zal worden gereserveerd.
3. Van hetgeen er met inachtneming van de terzake geldende overheidsvoorschriften na afschrijving en reservering als in de vorige leden bedoeld blijkt de winst- en verliesrekening als winst wordt geconstateerd, mag jaarlijks over de op de aandelen gestorte bedragen niet meer worden uitgekeerd dan in het kader van de doelstelling der vennootschap overeenkomt met een redelijke rente over die bedragen.
4. Indien in enig jaar de winst niet toereikend is voor uitkering overeenkomstig het in lid 3 bepaalde, kan in de volgende jaren, indien de winst in die jaren daartoe toereikend is, boven de in de jaren overeenkomstig het in lid 3 bepaalde uit te keren winst alsnog worden uitgekeerd het verschil tussen het voor enig jaar overeenkomstig het uit lid 3 voortvloeiende bedrag en het over dat jaar aan winst uitgekeerde bedrag, met dien verstande dat uitkering van dit verschil niet later kan plaatsvinden dan in het vijfde jaar nadat waarin de winst niet toereikend was voor uitkering overeenkomstig het in lid 3 bepaalde.
5. De na de uitkeringen als in de leden 3 en 4 bedoeld overblijvende winst wordt gestort in de algemene bedrijfsreserve. De middelen van de algemene bedrijfsreserve kunnen buiten de vennootschap worden belegd. Beschikking over de algemene bedrijfsreserve behoeft de goedkeuring van de Raad van Commissarissen.
6. Aan geldmiddelen en andere activa van de vennootschap mag geen andere bestemming worden gegeven dan ter bevordering van het doel der vennootschap.

Artikel 20

Indien blijkt de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig jaar verlies geleden is hetwelk niet uit enige reserve bestreden of op andere wijze gedelgd wordt, geschiedt in volgende jaren geen winstuitkering zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.

	31 december 2002	31 december 2001
	€	€
Uit te keren dividend	3.116.177	3.116.177
Toe te voegen aan de overige reserve	137.908	806.487
	3.254.085	3.922.664

ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben de in dit verslag op de pagina's 26 tot en met 48 opgenomen jaarrekening 2002 van Stadsherstel Amsterdam N.V. te Amsterdam gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controle-opdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algemene beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2002 en van het resultaat over 2002 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Amsterdam, 26 maart 2003

LIJST VAN AANDEELHOUDERS PER 31 DECEMBER 2002 MET EEN BELANG VAN 5% OF MEER

ABN AMRO Bank N.V.
AMEV Levensverzekering N.V.
Amvest Vastgoed B.V.
Centraal Beheer Pensioenverzekering N.V.
Coöperatieve Rabobank Amsterdam en omstreken U.A.
Delta Lloyd Levensverzekering N.V.
De Nederlandsche Bank N.V.
Gemeente Amsterdam
ING Bank N.V.
ING Vastgoed Fondsbelegging B.V.
Woningbouwvereniging Het Oosten



De gevelsteen in Prinsengracht 754 ter nagedachtenis aan commissaris Jaap Vermeulen

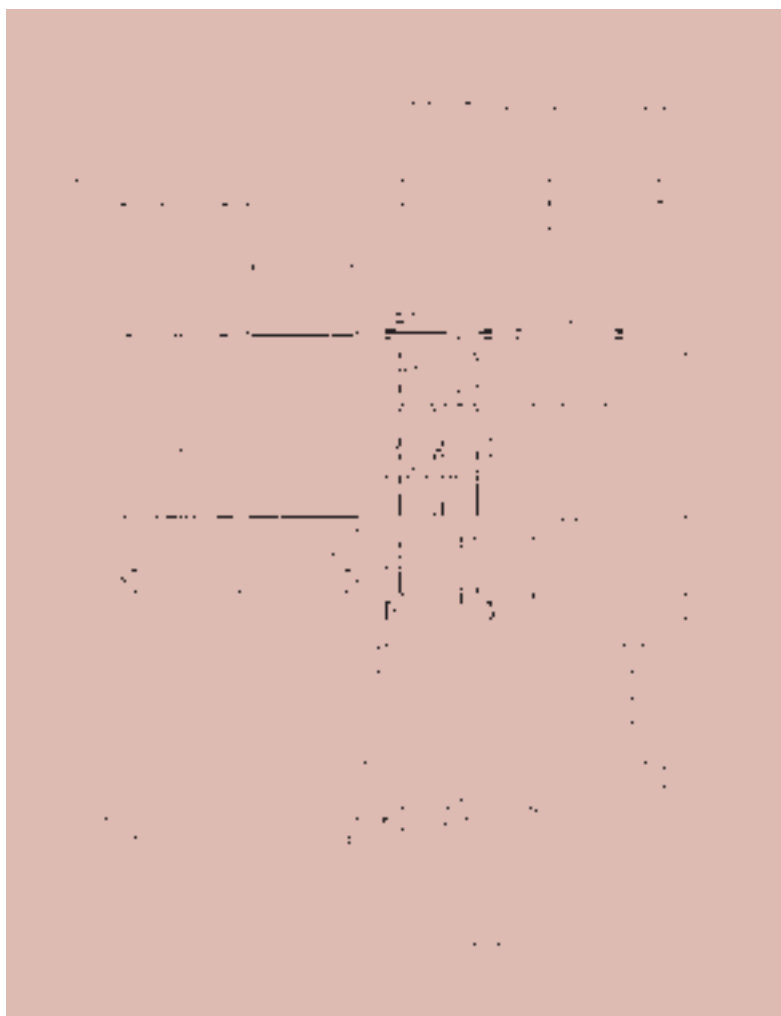
STATISTISCH OVERZICHT

(bedragen x 1.000)

	2002 *	2001 *	2000 *	1999	1998
	€	€	€	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal	62.324	62.324	62.324	47.441	39.631
Reserves	56.775	53.615	40.706	32.986	27.474
Eigen vermogen **	119.099	115.939	103.029	80.677	67.105
Egalisatierekening	204	118	2.415	2.212	2.394
Voorzieningen	547	453	8.024	6.173	5.925
Vreemd vermogen op lange termijn	17.631	9.903	12.357	10.228	10.179
Totaal vermogen op lange termijn	137.480	126.412	125.825	99.289	85.603
Vaste activa	135.637	127.109	120.573	104.457	86.367
Investerings in restauraties	5.378	3.924	5.672	4.332	1.182
Netto winst	3.254	3.923	3.724	2.231	2.269
Huuropbrengsten	9.443	9.183	8.823	7.141	6.949
Overige opbrengsten inclusief verkopen	285	304	131	95	1.129
Aantal panden	474	453	450	432	423
Waarvan gerestaureerd	419	410	407	390	380

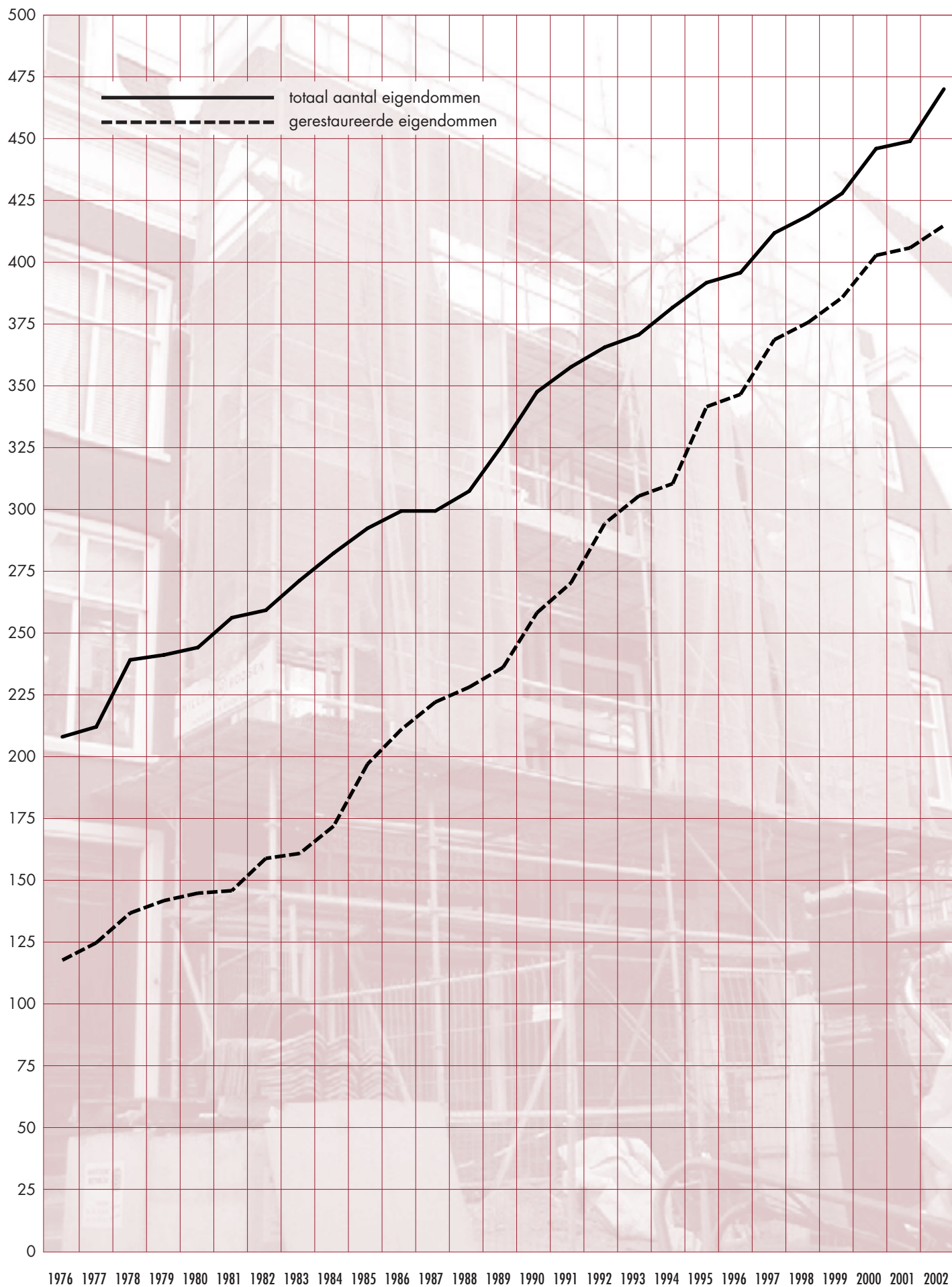
* geconsolideerde cijfers met AMF

** na winstbestemming



Tekening ten behoeve van herstel onderpui Utrechtsedwarsstraat 106

Eigendommenbestand



AANGEKOCHE PANDEN

■ Borneostraat 1B

Voor het eerst in de geschiedenis van Stadsherstel is nieuwbouw aangekocht. Het betreft hier een bedrijfsruimte in een nieuwbouwcomplex aan de Borneostraat, dat grenst aan het gemaal Zeeburg en het daarnaast gelegen schoolgebouw van Stadsherstel. Stadsherstel zag zich hiertoe genoodzaakt toen uit de tekeningen bleek dat de in de parterre van dit gebouw geplande bedrijfsruimte wel heel dicht tegen het gemaal en het daarbij behorende binnenterrein kwam aan te liggen. Overlast door muziek en zich vertredend publiek van het gemaal dat als cateringlocatie wordt gebruikt, zou daardoor niet uit te sluiten zijn. Om de exploitatie van het gemaal veilig te stellen is besloten dit risico vóór te zijn door de bedrijfsruimte aan te kopen en zelf te verhuren aan een partij die bekend is met het gebruik van het gemaal en de daarbij behorende binnenplaats.



De nieuwbouw aan de Borneostraat waarin het door Stadsherstel verworven bedrijfsgedeelte grenzend aan gemaal Zeeburg

■ Verspreid bezit van 18 panden in stadsdeel Noord

In nauwe samenwerking met stadsdeel Noord is door Stadsherstel onderzocht of uitbreiding van het bezit mogelijk was met een voor ons doen groot contingent panden. Van een groot aantal zeer verspreid liggende en tot nu toe door het stadsdeel verhuurde panden was bepaald dat zij verkocht konden worden aan de zittende huurders. De meeste van deze panden waren enkele decennia geleden door de stad gekocht, omdat ze in de weg stonden bij het realiseren van grote herstructureringsplannen in Noord, die uiteindelijk niet doorgingen. Voor het restant van deze huizen die niet aan de huurders konden worden verkocht, zocht stadsdeel Noord een betrouwbare partner die het eigendom en het beheer op fatsoenlijke wijze zou kunnen overnemen. Deze exercitie heeft ten slotte geleid tot een overeenkomst, waarbij voorlopig 18 erven en opstallen aan Stadsherstel zijn verkocht. Tot dit pakket behoren zeer diverse optrekken, zoals een boerderij, een dijkhuis en een notariswoning. Alle behoren tot het karakteristieke historische pandenbezit van Amsterdam-Noord en vormen zodoende een fraaie uitbreiding van het bezit van Stadsherstel. Tevens vormen deze panden op termijn een goede gelegenheid om ons restauratiewerk in dit stadsdeel voort te zetten. De 18 panden zijn Bloemendalergouw 72, Broekergouw 10 en 12, Buiksloterdijk 254, 434, 438, 440 en 444, Durgerdammerdijk 97, Landsmeerderdijk 45, Noorder IJdijk 109, Noordhollandschkanaaldijk 24, Oostzanerdijk 18, Stoombootweg 1, 4 en 17, Zuideinde 357 en 422.



Noorder IJdijk 109, een statige notarisvilla in Schellingwoude



Een rustiek plekje aan het Noordhollandsch Kanaal, Noordhollandschkanaaldijk 24



Karakteristieke, lang-gerekte en gebogen Amsterdamse School-gevel aan de Wingerdweg

■ Wingerdweg 28-34

Dit voormalige schoolgebouw in de stijl van de Amsterdamse School kon worden verworven via de bemiddeling van het stadsdeel Noord. Weliswaar is dit gebouw in 1994 al intern in opdracht van stadsdeel Noord ingrijpend verbouwd tot kantoorunits, toch zijn de oorspronkelijke structuur en trappenhuizen goed bewaard gebleven. De karakteristieke gevels en daken van dit gemeentelijke monument zullen door Stadsherstel de komende jaren met zorg worden gerestaureerd.

■ Prof. Tulpstraat 4-6-8-10-12

Op één van de laatste dagen van het verslagjaar kon de koopakte worden getekend van de panden Prof. Tulpstraat 4 t/m 12. Voor twee daarvan is het begrip 'pand' wellicht een te ruime omschrijving, daar de nummers 10 en 12 al half afgebroken zijn.

Dit complex kon worden verworven van en in nauw overleg met onze aandeelhouder Delta Lloyd. Deze was al geruime tijd in het bezit van de gehele even zijde van de Prof. Tulpstraat, waar-



Troosteloze aanblik van verzakkende bebouwing Prof. Tulpstraat

voor in eerste instantie een geheel sloop/nieuwbouw concept was ontwikkeld. Uiteindelijk werd echter de historische kwaliteit van de bebouwing dermate belangrijk geacht, dat de percelen het predikaat gemeentelijk monument verkregen, waardoor de sloopvariant van de baan was. Dit complex is gebouwd op de restanten van een oud bolwerk en de daarbij behorende omgrachting. Delen van de bebouwing bleven staan op de oude fundamenteën van dit vestingwerk. Andere delen zakte weg in de aangeplempte grond in de voormalige gracht. Door deze door bijzondere zettingsverschijnselen dreigde instorting van de nummers 10 en 12. Deze zijn uit veiligheidsoverwegingen deels gedemonteerd en worden daardoor niet meer voldoende monumentwaardig geacht. Zij worden ten slotte geheel gesloopt en vervangen door look-alike nieuwbouw. De overige panden in de straat zullen alle worden gerestaureerd, deels door Delta Lloyd die eigenaar bleef van nummer 2, en deels door Stadsherstel.

■ Zonnehuis, Zonneplein 28-30

Het verenigingsgebouw Het Zonnehuis dateert uit 1925 en is gebouwd aan het centrale plein van het Tuindorp Oostzaan. Dit gebeurde niet toevallig, immers een dergelijk gebouw was een centraal onderdeel in de filosofie van het tuindorp, waarin een bloeiend verenigingsleven van het grootste belang werd geacht voor de ontwikkeling en de opvoeding van de arbeidersklasse. Het Zonnehuis bestaat uit een hoog hoofdgebouw, waarin de grote zaal is gelegen en twee lagere symmetrische zijvleugels, waarin momenteel een koffiehuis met kleine zaal en een kinderopvang zijn gevestigd, maar waarin vroeger de kleine verenigingszalen waren gelegen. Stadsherstel kon ook dit bijzondere rijksmonument verwerven via het stadsdeel Amsterdam-Noord. Vooral de grote zaal heeft nog een bijzondere allure, heeft onderhands nog veel oude glorie en verdient het om in de toekomst een grote restauratiebeurt te krijgen, zodat oude betimmeringen, schilderijen, glas in lood en ornamenten weer in stijl worden teruggebracht. Vooralsnog zal onze aandacht zich richten op de restauratie van het casco, want aan gevels, daken en goten zijn veel gebreken.



Het verenigingsgebouw 't Zonnehuis aan het Zonneplein

PROJECTEN IN UITVOERING

Reguliersgracht 63

Architect/directie Afdeling Restauratie en Plan-
ontwikkeling Stadsherstel
Amsterdam

Aannemer interieur Rescura B.V. te Den Haag

De ontdekte plafondschilderingen op de eerste verdieping waren zo omvangrijk en waardevol dat er extra subsidie is aangevraagd voor het restaureren van het gehele interieur opdat er na restauratie een goed beeld gevormd zou kunnen worden van de decoratie van een negentiende-eeuws interieur. Helaas was de tijd tussen de aanvraag en de beschikking van de subsidie zo groot dat het pand gedurende een zeer korte periode gekraakt is geweest. Op het moment van de kraakactie was de beschikking echter al binnen en waren er plannen om op korte termijn de werkzaamheden weer te hervatten. Door bemiddeling van de politie en de gemeente Amsterdam hebben de krakers het pand verlaten zonder schade aan het kostbare interieur te hebben aangericht. Daags na de ontruiming zijn de restaurateurs hard aan de slag ge-



Reguliersgracht 63: het volgens origineel model gegoten nieuwe plafondornament van de voorkamer tweede etage



Reguliersgracht 63: het minutieus gerestaureerde interieur van de toonzaal

gaan. Het gedecoreerde plafond in de toonzaal komt prachtig uit nu de balken gehout zijn. Ook het plafond op de tweede verdieping is weer compleet en bijna af. De werkzaamheden van elektriciens en loodgieter zijn zo goed als gereed. Rest nog de finishing touch voor de eerste verdieping en de aanpak van de begane grond.

De verwachte oplevering van deze bijzondere interieurrestauratie is medio 2003. Het pand zal dan een museale uitstraling hebben als staalkaart van het eind negentiende-eeuwse interieur. Bijzonder detail is dat de aannemer van deze unieke restauratie, de in dit werk gespecialiseerde firma Rescura, ook de huurder van dit pand zal worden.

Rusland 10-12

Architect Archivolt Architecten b.v. te Diemen
Aannemer Boer Bouwkundig Onderhoud BV te Nieuwerbrug

Dit pand is indertijd door Stadsherstel verworven via het SAS-Radisson hotel. In dit monument bevinden zich twee kleine bovenwoningen en op de begane grond de broodjeszaak Het Kleine Coophuys. Eerst is in het voorjaar en de zomer de voorgevel gerestaureerd, zodat ons gehele bezit op het Rusland er in ieder geval aan de buitenzijde goed uitziet. De voorgevel was vrijwel zwart als gevolg van het regelmatig oliën in de afgelopen decennia en misschien zelfs wel eeuwen. De pui op de begane grond was zeer donker en eigenlijk waren alleen nog de kalk- en zoutuitslag bij de top en hemelwaterafvoeren onbedoeld sprekend. Een groot deel van de topgevel is vernieuwd. Op som-

mige plaatsen in de topgevel kon men de stenen met de hand eraf pakken. Deze moesten dan ook opnieuw worden ingemetseld. Ook de verankering van de voorgevel naar de bouwmuren en de balklagen moest op veel punten worden vervangen. Zo ook moest het meeste voegwerk worden uitgehakt en vervangen. De meeste aandacht ging uit naar het reinigen van de gevel en het daartoe verwijderen van de vele lagen oliewerk. De kans daarbij is namelijk groot dat het oppervlak van de baksteen wordt beschadigd en daarom is de grootst mogelijke voorzichtigheid bij dit werk geboden. Dat is in hoge mate gelukt en er staat nu weer een heuse bakstenen gevel. De kozijnen werden in een Bentheimerkleur geschilderd, op de begane grond een tikkeltje donkerder dan op de verdiepingen, de ramen wit, maar het hijsluik en de deuren en ramen op de begane grond helder blauw. Een wisseling van de wacht bij Het Kleine Coophuys bood ons de gelegenheid te komen tot een tijdelijke ontruiming van de begane grond. Vervolgens kon ook een oplossing gevonden worden voor de huurders van de bovenwoningen. Zo kon in november de aannemer starten met het leegpellen van het pand, waarbij veel bouwhistorische bijzonderheden aan het licht kwamen. Uit oude bouwtekeningen bleek dat een souterrain aanwezig was geweest dat later met puin is volgestort. Funderingsonderzoek wees uit dat het huisje niet op een paalfundering rust, maar eenvoudigweg in de klei staat. Achter in nummer 10 kwam een flinke waterput te voorschijn en tot ruim twee meter onder de begane grondvloer waren metselwerk en vloeren aanwezig. De bouw aan het Rusland stamt uit de vijftiende eeuw. De achtergevel die gemeenschappelijk is met het huis in de erachter gelegen Slijkstraat, staat tussen de bouwmuren in. Blijkbaar



De merkwaardige aansluiting tussen de oude achtergevel en het reeds vernieuwde achterhuis van Utrechtsedwarsstraat 106



Projectleider Paul Morel legt in de diepte het funderingsonderzoek van Rusland 10-12 vast

is het huisje dus veel dieper geweest. Omdat het onmogelijk bleek de nieuwe paalfundering door de oude puin- en vloerresten heen te heien, is besloten deze restanten te verwijderen om daarmee tegelijkertijd een nieuwe kelder toe te voegen. Gewapend met deze kennis is de restauratie van het gehele huis in januari 2003 aangevangen, waarover in het volgend jaarverslag meer.

Utrechtsedwarsstraat 106

Architect	Afdeling Restauratie en Planontwikkeling Stadsherstel Amsterdam
Aannemer	Aannemingsmij. Konst en van Polen B.V. te Westwoud

Het kostte bijna een jaar, voordat de krakers hun biezen pakten, maar in september kon dan toch eindelijk begonnen worden met de restauratie van dit mooie, maar in zeer slechte staat verkerende rijksmonument. De kelder bleek jarenlang gebruikt te zijn als afvoer voor de 'douche', maar ook als opslag voor een twintigtal fietsen, meubels, tapijt en bouwmaterialen. Nadat de kelder was leeggepompt en uitgemest, en de rest van het huis verder

was uitgeruimd, kon feitelijk pas echt een goed beeld gevormd worden van de bouwkundige staat. De voorgevel bleek erg slecht, de achtergevel was een stuk beter dan verwacht, de zoldervloer werd door drie lagen tapijt bij elkaar gehouden en de kap was zowel buiten als binnen afgedekt met zeil. Het dak had veel te verduren gehad door de jarenlange inregening. Van de kapconstructie kon daarvoor helaas weinig behouden blijven. De kozijnen en ramen van zowel de voor- als achtergevel waren in redelijke conditie en konden allemaal gehandhaafd blijven.

De oplevering van dit pand zal in het voorjaar van 2003 zijn.

Vijzelgracht 63

Architect	Restauratie advies en begeleidingsbureau RAB te Den Haag
Aannemer fundering	Reus Funderingsherstel b.v. te Oosthuizen
Aannemer pand	Jurriëns Bouwservice B.V. te Amsterdam

Vijzelgracht 63 werd in december 2000 aangekocht. Het prachtige negentiende-eeuwse pand, gelegen op de hoek van de Lijnbaansgracht en Vijzelgracht was zeer verwaarloosd. Stadsherstel heeft sinds haar oprichting vooral de voorkeur gegeven aan aankoop van hoekpanden, daar deze na restauratie een positieve uitstraling naar twee kanten geven.

Het pand is in 1893 gebouwd, ontworpen door Dirk van Oort, in eclectische stijl, een stijl die in de tweede helft van de negentiende eeuw wel vaker voorkwam. In die tijd heeft men zich laten inspireren door eerdere bouwstijlen. Soms richtte men zich duidelijk op één stijl. Maar vaak voegde men allerlei aan verschillende stijlen ontleende elementen bij elkaar, al dan niet met eigen ornamenten ertussen. Deze op persoonlijke keuze gebaseerde bouwwijze noemt men eclecticisme. Bij de aanbesteding werden alleen aannemers uitgenodigd die een ruime ervaring hebben met dit werk.

Dat een pand dat nog maar net 100 jaar oud is, zich nu al in zo een slechte staat bevindt, wordt vooral veroorzaakt doordat in de gevels veel kalksteen is toegepast met een verankering van ijzeren doken. Deze doken zijn gaan roesten, waardoor bij het ijzer een volumevergroting van 700% optrad, met weer als gevolg dat het kalksteen is gaan barsten. Ook zijn op sommige plaatsen delen van het kalksteen afgebroken door bevriezing en door regen zijn veel profileringen van de kalkstenen ornamenten gespoeld. Het spreekt voor zich dat ook de luchtvervuiling op een en ander geen gunstig effect heeft gehad.

Tijdens de restauratie zijn de roestende ankers verwijderd en vervangen door roestvast staal. Kalksteen dat door de tand des tijd beschadigd is, werd geaccepteerd. Stukken die verdwenen waren of die niet meer te herstellen waren, werden vervangen door nieuw.

Na het herstel werd de gevel gereinigd. Alleen de



Vijzelgracht 63: na het herstel van het natuursteen wacht de onderdorpel nog op herstel

vuilaanhang aan de gevel, ook veroorzaakt door de uitwerpselen van duiven, werd verwijderd en wel met water en een borstel om de gevel zo min mogelijk te beschadigen. De donkere patinerings van het kalksteen, die een beschermende laag vormt voor de steen, is daardoor gebleven. Na restauratie van de gevel is er ca. 250 meter duivenschrik aangebracht. Helaas waren veel meters nodig omdat het pand vol met uitstekende ornamenten zit, waarop duiven graag plaatsnemen. In dit verslagjaar lag vooral de nadruk op de fundering en het casco van het pand, omdat tot de jaarwisseling de steiger voor het pand mocht staan. Langer was niet mogelijk in verband met de aanleg van de Noord/Zuidlijn.

Het is dit jaar nog niet gelukt ook het siersmeedwerk op het dak terug te brengen. In de loop der jaren was dit verdwenen, maar reconstructie aan de hand van oude foto's en tekeningen was goed mogelijk. Bij aankoop van het pand was het dak met bitumen bekleed. Bij de restauratie is de oude leideklaag met sierbanden en diverse dekkingswijzen teruggebracht zoals van oude foto's werd gereconstrueerd. In het nieuwe jaar zal vooral het interieur hersteld worden en aan de geldende eisen en comfort aangepast worden. Naar het laat aanzien zal het pand in maart 2003 opgeleverd worden.

■ Werf 't Kromhout

Architect	Duinker Van der Torre samenwerken de architecten B.V. te Amsterdam
Constructeur	Ingenieursgroep Van Rossum B.V. te Amsterdam
Aannemer	Coen Hagendoorn Bouw B.V. te Huizen, BAM Bouw B.V. te Alkmaar

Nadat in 2001 het Kromhout museum feestelijk heropend was, zijn gedurende 2002 nog diverse afrondende werkzaamheden aan het werfcomplex verricht om alle puntjes op de i te zetten. Met name de ruimten boven in de Oosthal hebben een verdere afwerking gekregen en pas aan het einde van het jaar is hier een definitieve bestemming voor gevonden, zodat begin 2003 de laatste werkzaamheden zullen plaatsvinden. In april zal Stads-herstel dit meerjarenproject met een feest afsluiten.



Eén van de puntjes op de i: een veilige afsluiting van het werfterrein van Kromhout

GEREEDGEKOMEN PROJECTEN

■ Geldersekade 14/Oudezijds Kolk 3

Architect Rappange en Partners Architecten bv te Amsterdam

Aannemer Schakel en Schrale bv te Amsterdam

De overdracht van dit pand aan de huurder, de stichting Gastenverblijven van de Universiteit van Amsterdam, werd officieel gevierd in december van dit verslagjaar. Bij deze viering werd het boek gepresenteerd 'Geldersekade, tussen Waag en Schreierstoren' van Els van Wageningen. Dit werd uitgebracht door Stadsherstel Amsterdam N.V. en de NV Stadsgoed. Beide vennootschappen trachten door het aankopen van panden aan deze gracht en door het vervolgens restaureren daarvan aldaar het leefklimaat te verbeteren. In het boek van mevrouw Van Wageningen staat het volgende over de panden Geldersekade 14 en Oudezijds Kolk 3.

Een standbeeld zat er niet voor hem in, wel is er een straat en een hotel naar hem genoemd. Roemer Pietersz. Visscher, graanhandelaar, scheeps-assuradeur en dichter, woonde van circa 1605

tot aan zijn dood in 1620 met zijn gezin op de Geldersekade ter plaatse van de huidige nummers 14 en 16. Daar stond ruim vier eeuwen geleden het huis De Corendraegher dat in opdracht van Roemer Visscher in 1594 werd gebouwd. Hij woonde al enige jaren hier schuin achter, in zijn pakhuis De Goudenbergchas nu Oudezijds Kolk 3. Roemer Visscher bezat ook het pakhuis Malaga, Oudezijds Kolk 5. Het gezin verhuisde omstreeks 1605 naar het pand op de Engelsche Kaay, zoals dat stuk Geldersekade heette, toen daar de stadsmuur was afgebroken en het daardoor ontstane ruime uitzicht op het water en de lastage aantrekkelijk was geworden. De huidige panden Geldersekade 14 en 16 vormden toen één geheel. Op oude kaarten staat op deze plek een breed dwarshuis, dat in de loop van de 17^e eeuw is gesplitst in twee afzonderlijke panden.

Geldersekade 14 vormt één geheel met het achterliggende voormalige pakhuis Oudezijds Kolk 3. In de 16^e eeuw was op deze plek een haringpakkerij. In de 17^e eeuw droeg het huis de naam Waar Bergen in Noorwegen uythangt. Het huis is in de 18^e eeuw verbouwd en heeft nog restanten van een 16^e eeuwse houtskelet op de begane grond. Het aansluitende pakhuis, destijds De Coorndrager genoemd, is van oorsprong 17^e eeuwse, maar is in 1880 grotendeels door brand verwoest. Er hebben in de 19^e eeuw verschillende logementhouders gezeten op de Geldersekade 14. Het meest beruchte was wel de Witte ballon, later verhuisd naar de Geldersekade 56. In 1998 is Geldersekade 14 aangekocht door Stadsherstel. Het was een totaal uitgewoond sexhuis. Half augustus 2002 werd dit pand gedeeltelijk opgeleverd en per 1 september verhuurd aan de stichting Gastverblijven van de Universiteit van Amsterdam, die ook huurder is van Geldersekade 10/Oudezijds Kolk 1. Beide appartementencomplexen zijn nu gekoppeld.

Zoals gezegd werd in december 2002 dit complex officieel overgedragen aan de gebruiker. De stadsdeelwethouder voor monumentenzorg, de heer drs. G. Frankfürther, heeft de openingshandeling verricht door een oorspronkelijke Amsterdamse gevelarmatuur te onthullen. De specifieke armatuur van de lantaarn dateert uit 1867 en past mooi bij de negentiende-eeuwse deurpartij. Vroeger was deze armatuur overal te zien in de binnenstad van Amsterdam. Stadsherstel wil door het terugbrengen van originele Amsterdamse lantaarns het historische karakter van de stad versterken. Met behulp van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel is de mal van de armatuur gemaakt. Ook heeft deze vereniging financieel bijgedragen aan de balusters van het stoepje voor het pand Geldersekade 14. De heer Frankfürther toonde zich zeer ingenomen met het werk dat Stadsherstel voor de stad doet. Op de begane grond van nummer 14 is het



Geldersekade 14: een prachtig verblijf voor gastdocenten van de UvA



De Sint Nicolaaskerk spiegelt zich in de vensters van de pakhuisgevel van Oudezijds Kolk 3

zestiende-eeuwse houtskelet gerestaureerd. In het pand Oudezijds Kolk 3 zijn in de kelder de historische kaarsennissen weer opengemaakt. Stads-herstel kan na een restauratie van 1 1/2 jaar 21 appartementen aan haar gerestaureerde bezit toevoegen.

— Gemaal Zeeburg, aanpassing bijgebouw, Zeeburgerdijk 52-54

Architect Remco van Dam, bouwkundig ingenieur

Aannemer Tervoot's Bouwbedrijf bv te Egmond a/d Hoef

Een groot deel van de bijgebouwen bij het gemaal Zeeburg diende gesloopt te worden om de nieuwbouw mogelijk te maken van een groot wooncomplex aan de Borneostraat. Stadsherstel huurde destijds deze bijgebouwen in de wetenschap dat de verhuurder met het Grondbedrijf reeds afspraken had gemaakt over nieuwbouw op deze plek. Omdat in deze bijgebouwen ook de verbindingroute ligt voor de catering in het gemaal Zeeburg, die verzorgd wordt vanuit de grootkeuken van Petra van Niftrik traiteurs in het 20 meter verder gelegen voormalige schoolgebouw, was totale sloop onhaalbaar en moest binnen de bestaande volumes gezocht worden naar de 'ideale' sloopgrens. Vervolgens diende alle installatiewerk geïnventariseerd te worden om bij het afkoppelen ongelukken te voorkomen en om de catering niet plotseling in de kou en in het donker te zetten. Na deze voorbereidingen vond de sloop plaats en moest gewacht worden op de hei- en betonwerkzaamheden voor de nieuwbouw. Het bouwterrein bleek echter niet goed ingemeten te zijn. De dam-

wand voor de nieuwbouw werd daardoor dwars door de nog resterende bebouwing geheid, die als gevolg daarvan gedeeltelijk instortte. Toen de nieuwbouw zover gevorderd was dat er weer aan de doorloop kon worden gewerkt, is de afwerking hiervan ter hand genomen. De definitieve pui kon nu worden geplaatst, waarna de binnenkant kon worden afgewerkt. Voor de catering is dit een moeilijke periode geweest, die begin 2003 met de afronding van het binnenterrein tot een einde moet komen.



Patrijspoort met uitzicht op de binnentuin van gemaal Zeeburg (RvD)



**Een heerlijk balkon op het zuiden:
Kerkstraat 280**

■ Kerkstraat 278-280

Architect/directie Afdeling Restauratie en Planontwikkeling Stadsherstel Amsterdam
Aannemer Hillen en Roosen B.V. Onderhoud & Restauratie te Amsterdam

Na aankoop van de beide panden in 1961 werden de voorgevels partieel gerenoveerd, zodat het aanzien van deze monumenten vanuit de Kerkstraat er ogenschijnlijk redelijk uitzag. Niets was echter minder waar. De bouwkundige situatie achter dit lapwerk bleek bij het uitpellen voorafgaand aan de restauratie buitengewoon slecht te zijn. De beide kappen moesten geheel gedemonteerd worden. Vele onderdelen ervan werden vervangen en de kappen werden in het werk weer opgebouwd. Om de werkzaamheden ook tijdens slechte weersomstandigheden doorgang te kunnen laten vinden, werd er over de panden een overkapping aangebracht. De verzakkingen van de balklagen waren aanzienlijk te noemen, de balken bij de achtergevels lagen 26 cm lager dan die bij de voorgevels. De balken zijn per verdieping waterpas gelegd. De bouwkundige gesteldheid van de voorgeveltop van nummer 280 was zo slecht dat er besloten werd eerst de bouwmuren te restaureren om vervolgens de kap te voorzien van beschot, zodat de top hieraan vastgemaakt kon worden. Hierna kon het metselwerk van de top pas worden gerestaureerd. Na deze werkzaamheden werd een aanvang gemaakt met de nieuwe funderingen. Eerst werden de gewapendbetonvloeren en plinten onder voor- en achterhuizen aangebracht, waarna de heipalen volgden. Na het voldoende uitharden van het beton kon

worden gestart met het metselen van de nieuwe achtergevels en achterhuizen. De kozijnen, ramen, deuren en luiken in deze gevels bleken zo zwaar aangetast te zijn door houtrot, dat er niets anders overbleef deze geheel te vernieuwen. De aannemer kon toen starten met de afbouwfase van de twee woningen. In afwijking van de planning zijn in een later stadium de nieuwe stoepfunderingen in het werk gestort, de nieuwe treden gemetseld en de gerestaureerde stoeponderdelen met hekwerken herplaatst. De bouwketen werden met een kraanwagen uit de tuinen over de panden afgevoerd. Zo kon na de start van de restauratie in februari 2001 nummer 278, per 1 september 2002 en nummer 280 per 1 oktober in verhuur worden gegeven. En Stadsherstel kan twee zeskamerwoningen aan het bestand toevoegen.

■ Gerardus Majellakerk, Obioplein 4-10

Directie Afdeling Beheer en Onderhoud Stadsherstel Amsterdam
Aannemer Aannemersbedrijf D. Louman te Lijnden

Midden in de Indische buurt bevindt zich een van oorsprong rooms-katholiek complex met de Gerardus Majellakerk als middelpunt. Het gehele complex inclusief kerk is september 2001 aan de Rijksmonumentenlijst toegevoegd vanwege zijn prominente plaats in de wijk en de bijzondere neoromaanse bouwstijl. Het gebouw is in 1927



Gerardus Majellakerk in de steigers

opgeleverd en werd ontworpen door architect ir. J. Stuyt.

De kerk is gered van de sloop en na een ingrijpende restauratie in 1993 in gebruik genomen als kantoort. In 2001 is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld wat uiteindelijk in 2002 resulteerde in de eerste grote onderhoudsoperatie na de restauratie.

Door de hoge kosten van het steigeren van een dergelijk gebouw werden naast het schilderwerk tevens alle bouwkundige gebreken hersteld zoals kapotte leien, goten, hemelwaterafvoeren, loden rok en muts. Bij nadere inspectie werd geconstateerd dat de klokkenstoel in slechte conditie verkeerde en nodig aangepakt moest worden. Ook de bereikbaarheid van de 50 meter hoge koepel werd verbeterd, zodat in de toekomst op een verantwoorde wijze inspectie en onderhoud uitgevoerd kan worden.

Hoogtepunt was het terugplaatsen van het geresatureerde torenkruis. Onder grote belangstelling werd het torenkruis symbolisch door de jongste zoon van de architect en de jongste zoon van de aannemer aan de kerk teruggegeven. Na twee jaar afwezigheid prijkt het kruis met daaronder de felgele bollen weer in het hart van de wijk.

Dit alles resulteerde in één van de grootste onderhoudsprojecten van Stadsherstel tot op heden.

Zodat de komende jaren de Gerardus Majellakerk in zijn volle glorie staat te schitteren.

■ **Kerkgebouw en pastorie De Duif, Prinsengracht 756 en 754**

Architect Architectenbureau Peters & Boogers B.V. te Amsterdam

Aanemer Hillen en Roosen B.V. Onderhoud & Restauratie te Amsterdam

Na drie jaar restauratie zijn in september 2002 kerk en pastorie opgeleverd. De twee gebouwen zijn nu inniger met elkaar verbonden, omdat de keuken ten behoeve van de exploitatie van de zaal in de pastorie is gesitueerd. Daardoor kon het één niet zonder het ander worden voltooid. De restauratie van de pastorie is later aangevangen, zodat in de laatste maanden vooral aan de pastorie is gewerkt.

De inrichting van de kerk, met behoud van enkele kerkbanken en een vijftigtal bidstoeltjes, het schilderwerk van de pastorie en het inregelen van de installaties vormden het sluitstuk van deze zeer grote restauratie, waarvoor eigenlijk al in 1992 de voorbereidingen door het Amsterdams Monumenten Fonds werden aangevangen.

Tijd dus om de kerk officieel en feestelijk in gebruik te nemen. Dat gebeurde op 15, 16 en 17 november. De heer mr. S. van Haersma Buma, Tweede-Kamerlid van het CDA, verrichtte de officiële handeling door het luiden van de klok. Dat was tenminste de bedoeling, maar op het moment suprême was het touw uit het klokkenwiel gelopen.



Een feestelijk versierde Duif weer in vol gebruik

Desalniettemin werd door de vele gasten, met het glas champagne geheven, gevierd dat De Duif definitief terug was in de stad. De heer Van Haersma Buma memoreerde in zijn toespraak het monumentenbeleid en het belang van het behoud van een gebouw als De Duif voor de stad. Later op de avond werd in de stijkkamer van de pastorie, onder het toezien van een zestal pastoors waarvan de portretten aan de muur hangen, de opdracht ondertekend voor de restauratie van het beroemde Smits' orgel. Bij Elbertse Orgelbouwer uit Soest, in dit project nauw samenwerkend met Flentrop uit Zaandam, is de restauratie in vertrouwde handen gelegd.

Op zaterdag en zondag volgde een programma waarin een ieder kon ervaren wat er allemaal mogelijk is in De Duif. Een smakelijk lunchconcert opende de zaterdag. De akoestiek van de kerk toonde zich enigszins weerbarstig gedurende enkele zeer luide delen van deze voorstelling, maar de uitvoering als geheel was zeer geslaagd. Renate Dorrestein vertelde over haar werk en las er uit voor. Met alleen haar stem, versterkt door de zeer speciale geluidsinstallatie, ontstond een haast gewijde concentratie. In de avond jazz, uitzonderlijk in een kerk met een akoestiek die vooral geschikt is voor koor en orgel. Maar doordat de bands en de zangeressen Monica Akhyhari en Joke Bruijs optimaal gebruik maakten van de geluidsinstallatie, was de muziek bij vlagen van een fantastisch niveau. Een spannend moment, omdat nooit eerder dergelijke muziek in de kerk was uitgevoerd. Met behulp van de juiste elektro-akoestische voorzieningen blijkt het zeer goed mogelijk te zijn.

Op zondag een dienst van de Stichting De Duif. Een volle, zeer aandachtige kerk. Tijdens deze

dienst werd ook een kindje gedoopt. Elke zondag is er een dienst waarbij enkele leden van de stichting als voorganger optreden. Op de eerste en laatste zondag van de maand is er aansluitend een concert. Het weekend werd besloten met een uitvoering van Dido en Aeneas van Purcell. In een zeer volle kerk – er waren ongeveer 400 aanwezigen – ontstond tijdens dit concert een zekere magie in de zaal. Ook de stiltes tijdens de intermezzo's die publiek en uitvoerenden niet wilden verbreken, zal iedereen die erbij was zich blijvend herinneren.

Zo is De Duif gereed om als multifunctioneel kerkgebouw haar diensten aan de stad Amsterdam aan te bieden.

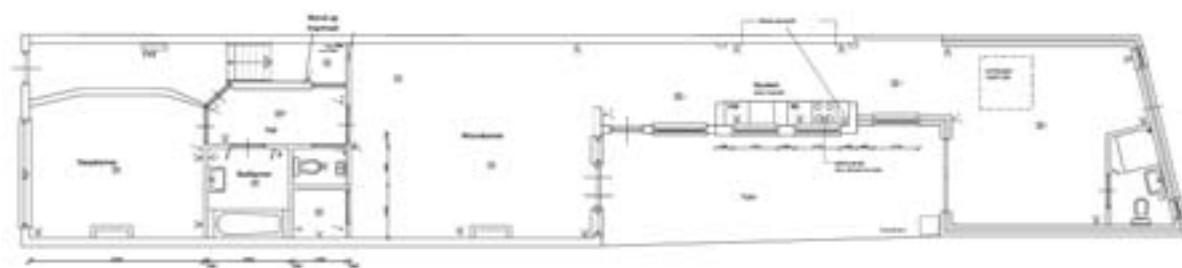
■ Prinsenstraat 18bg (winkel)

Architect/directievoering	Afdeling Beheer en Onderhoud met de afdeling Restauratie en Planontwikkeling Stads-herstel Amsterdam
Aannemer	Aannemersbedrijf D. Louman te Lijnden

Na 30 jaar verhuur sinds de restauratie in 1973 kwam deze sfeervolle bedrijfsruimte als gevolg van een huuropzegging weer vrij. Dit was een goede gelegenheid voor een renovatie. Besloten werd om de ruimte eerst uit te pellen en het asbest te verwijderen. De gehele winkel werd gerenoveerd en voldoet nu weer aan de huidige eisen. De details als het balkenplafond en de oorspronkelijke vorm van het voorhuis werden teruggebracht. Hiermee was deze winkel gereed voor een nieuwe verhuurperiode.



Prinsenstraat 18: een mooi gerenoveerde winkel



Plattegrond van het appartement in Reguliersgracht 19

■ Reguliersgracht 19

Architect/directievoering Afdeling Beheer en Onderhoud met afdeling Restauratie en Planontwikkeling Stads-herstel Amsterdam

Aannemer Aannemersbedrijf D. Louman te Lijnden

Toen het appartement op de begane grond uit de verhuur kwam, bleek er nogal wat scheurvorming te zijn. De oorzaak lag voor de hand: het pand was slechts aan één zijde gefundeerd. Een groot renovatieplan werd gemaakt, waarin fundering, herbouw van het tuinhuis en inbouw van het appartement werden verwerkt. De samenwerking tussen de afdelingen Beheer en Onderhoud en Restauratie en Planontwikkeling van Stadsherstel leverden een weer goed gefundeerd pand op met op de begane grond een aantrekkelijk appartement.

■ Rusland 1-3-5/ Oudezijds Achterburgwal 199

Architect Architectenburo Peter Geusebroek BNA te Amsterdam

Aannemer Boer Bouwkundig Onderhoud BV te Nieuwerbrug

Aan het einde van het eerste kwartaal kon dit complex na anderhalf jaar bouwen worden opgeleverd. Voor Stadsherstel is dit een bijzonder bezit geworden, niet zozeer door het type huizen, maar meer door de grootte van de gerealiseerde appartementen en de afwerking daarvan. In het vorige jaarverslag is deze afwerking uitvoerig toegelicht. Van de Oudezijds Voorburgwal heeft men door de Sint Agnietenstraat nu weer een prachtig uitzicht op de gerestaureerde gevels op deze kop van het Rusland.



Combinatie van modern en klassiek: de kap van Rusland 3



Een nieuwe doorkijk in de gevellijst: Rusland 27

Rusland 27

Architect Architectenburo Peter Geusebroek
BNA te Amsterdam
Aannemer Boer Bouwkundig Onderhoud BV te
Nieuwerbrug

Deze restauratie kon aansluitend aan de nummers 1, 3 en 5 worden opgeleverd. Wel dient in de toekomst de winkel op de benedenverdieping nog te worden aangepakt. Hier is nu slechts op beperkte schaal herstel uitgevoerd. Zo is ook het noodzakelijke funderingswerk nog niet verricht, al wordt een mogelijke zakking wel gemonitord. De slaapkamer op zolder is als verblijfsruimte vriendelijker geworden door het inbrengen van glaspanelen in de kroonlijst, waardoor nu ook oogcontact met het straatgebeuren bestaat. Vroeger was het slechts mogelijk om door de hoge dakramen de hemel af te speuren.



Het gereconstrueerde kot naast de Schellingwouderkerk

Schellingwoude, Dronkemanskot bij de Schellingwouderkerk

Architect Afdeling Restauratie en Planontwikkeling van Stadsherstel
Aannemer Burgy Bouwbedrijf B.V. te Leiden

Over het begin 2002 opgeleverde dronkemanskot bij de Schellingwouderkerk is in het vorig jaarverslag al uitgebreid gerapporteerd. Omdat in Amsterdam-Noord in diverse oude dorpskernen dezelfde kotten voorkomen in de combinatie van brandpomphuisje en cachot, is dit een goede gelegenheid om kennis te maken met een gedicht van Ivo de Wijs. Hij beschrijft een identiek gebouwtje in Nieuwendam.

Het Cachot (door Ivo de Wijs)

*Het is onbeschrijflijk jammer,
Maar de import Nieuwendammer,
Kijkt vaak matig om zich heen,
Zo vielen mijn eigen ogen
Pas na tien jaar ongelogen
Op een bouwseltje van steen.*

*Ik vroeg toen aan een inboorling
Zeg wat is dat voor een ding
En hij antwoordde vol spot
Dat is het cachot.*

*Veldwachter en koddebeier,
Waren vroeger heel wat vrijer,
Bij 't hanteren van de wet.
Al wie jatten en wie vochten
Of teveel cafés bezochten
Werden ijlings vastgezet.*

*Ja elke dronkelap of vlerk,
Werd gehuisvest naast de kerk,
Achter tralies deur op slot
In het cachot.*

*Vroeger meldde mij een dame
Keken wij soms door de ramen.
Van de school aan het Kerkepad
Naar de cel – en met z'n allen
Hoorden wij soms iemand lallen
Die teveel gedronken had.*

*En onze meester zei dan trouw,
Kinderen zo zit dat nou,
Wie niet braaf is die gaat vlot
In het cachot.*

*Het cachot uit vroeger tijden,
Sluimert aan de linkerzijde
Van de kerk - als ik het zie
Droom ik weg naar lang geleden
Want die oude grimmigheden
Zijn nu pure nostalgie. (IdW)*

■ Stadionplein 18

Architect CASA Architecten te Amsterdam
Aannemer J.C. Nieuwenhuizen B.V. te Amsterdam

Met stip binnen gekomen op de lijst van gereedgekomen projecten is het pand Stadionplein 18. Dit project is door Stadsherstel met spoed ter hand genomen nadat de Stichting Olympia Sirene (S.O.S.) er op het laatste moment voor had gezorgd dat sloop van dit rijksmonument van architect Jan Wils werd voorkomen. Door de stedelijke ontwikkeling ter plaatse van het Olympisch Stadion, waar voor de bouw van woonblokken in 2002 de eerste palen de grond in gingen, moest het huisje op nummer 18 wijken en werd het door de combinatie De Boer/Saan met veel staal ingepakt en 50 meter verplaatst, zodat het behouden kon blijven en de stedelijke ontwikkeling kon doorgaan. Bij de verplaatsing is het pand reeds voorzien van een nieuwe funderingsvloer. Het staat echter nog niet op nieuwe palen, omdat het niet is uitgesloten dat het nogmaals verplaatst zal moeten worden. Een tunneltracé of herinrichting van het hele gebied rond het stadion zou een tweede verplaatsing noodzakelijk kunnen maken. In afwachting op de plaats, die het huisje binnen deze ruimtelijke ontwikkelingen krijgt, wordt het nog niet gerestaureerd, maar wel zodanig op provisorische wijze opgeknapt dat het in gebruik kon worden gegeven aan S.O.S. die het heeft ingericht als

museum met wisselende exposities over sport, architectuur en andere onderwerpen. Architectenbureau CASA is wel aangevangen met het bouwhistorisch onderzoek van het huisje dat tijdens de Olympische Spelen van 1928 dienst deed als postkantoor.

■ Vijzelgracht 45

Architect Architectenbureau Vroom te Amsterdam
Aannemer Schakel en Schrale B.V. te Amsterdam

Na het funderingsherstel heeft de vervolgopdracht voor de renovatie van de winkel geresulteerd in een prachtige winkelruimte met een split-level en een goed bruikbaar souterrain. De winkelruimte met de oude balklagen in het zicht en het hergebruikte glas-in-lood leende zich uitstekend voor de antiekwinkel, die in de ruimte werd gevestigd. Enkele maanden na de oplevering in maart 2002 werd begonnen met de voorbereidende werkzaamheden voor de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Helaas hebben deze werkzaamheden hun weerslag op de bedrijfsvoering van alle winkeliers op dit stuk Vijzelgracht. De straat ligt open, veel kabels, veel gaten, veel plankiers en veel overlast en mede daardoor helaas minder klanten. Medio 2003 zal de straat weer gedicht worden en wij hopen dat de klanten de weg naar dit gezellige stuk van de Vijzelgracht dan zullen terugvinden.



Een huzarenstukje: Stadionplein 18 in beweging

PANDENLIJST OP ADRES

★ in restauratie
◆ in erfpacht
cursief gedrukt sociale huursector

	Aankoop	Geres- taureerd		Aankoop	Geres- taureerd
Achtergracht 34	1968	1973	Brouwersgracht 135	1985	1989
Achtergracht 36-38 / Amstel 316-318	1969	1973	Buiksloterdijk 224	1971	1974
Ambonplein 61-63-67-73-79 (Gerardus Majellakerk)	1992	1993	Buiksloterdijk 254	2002 ◆	
Amstel 81 / Nieuwe Kerkstraat 2 A	1968	1973	Buiksloterdijk 434	2002 ◆	
Amstel 87	1958	1962	Buiksloterdijk 438	2002 ◆	
Amstel 95	1958	1972	Buiksloterdijk 440	2002 ◆	
Amstel 97	1958	1971	Buiksloterdijk 444	2002 ◆	
Amstel 99	1972		Buiten Wieringenstraat 1 / Droogbak 17	1958	1976
Amstel 176	1983	1989	Dirk van Hasselsteeg 1-3	2000	
Amstel 262	1963	1964/'98	Droogbak 17 / Buiten Wieringenstraat 1	1958	1976
Amstel 264	1967	1969	Durgerdammerdijk 97	2002 ◆	
Amstel 266	1967	1969	Dwars Spinhuissteeg 5 - Spinhuissteeg 5	1984	1993
Amstel 268	1960	1967	Dwars Spinhuissteeg 7 - Spinhuissteeg 3	1984	1993
Amstel 282	1969		Dwars Spinhuissteeg 9-11-13 / Spinhuissteeg 1a	1984	1993
Amstel 316-318 / Achtergracht 36-38	1969	1973	<i>1e Egelantiersdwarsstraat 2 / Tuinstraat 51</i>	1985	1987
Amstelveld 2	1986	1990	<i>1e Egelantiersdwarsstraat 4</i>	1980	1987
Amstelveld 4	1986	1990	Egelantiersgracht 5	1973	1978
Amstelveld 6	1986	1990	Egelantiersgracht 13	1971	1978
Amstelveld 8	1986	1990	Egelantiersgracht 35	1971	1979
Amstelveld 10	1986	1990	Egelantiersgracht 37	1971	1979
Amstelveld 12	1986	1990	Egelantiersgracht 39	1971	1979
Barndesteeg 8	1994	1992	<i>Egelantiersgracht 46</i>	1974	1987
Barndesteeg 10	1994	1992	<i>Egelantiersgracht 48</i>	1974	1987
Barndesteeg 12	1994	1992	Egelantiersgracht 51	1968	1974
Barndesteeg 14-16	1994	1992	Egelantiersgracht 53	1968	1974
Begijnhof 20 - Haarlem	1969	1972	Enge Kerksteeg 3 / Oudekerksplein 32	1993	1994
<i>Betheniëdwarsstraat 1-3-5-7</i>	1992	1992	Elandsgracht 43	1981	1984
Bethaniënstraat 3	1998	2000	Gasthuismolensteeg 8	1988	
Bethaniënstraat 5	1998	2000	Geldersekade 3	1959	1960
Bethaniënstraat 10	1992	1992	Geldersekade 10 - O.Z. Kolk 1	1989	1992
Bethaniënstraat 14	1992	1992	Geldersekade 12	1969	1984
Bethaniënstraat 37-39	1990	1990	Geldersekade 14 - O.Z. Kolk 3	1997	2002
Beulingstraat 15	1978	1982	Geldersekade 15	1992	
Beulingstraat 17	1978	1982	Geldersekade 53	1959	1963/'96
Bickersgracht 30 A	1974	1978	Geldersekade 121	1963	1982
Binnen Brouwersstraat 2	1990	1993	Gerard Brandtstraat 26-28 (Parkkerk)	1995	
Binnen Brouwersstraat 16	2001		2e Goudsbloemdwardsstraat 6	1981	1990
Binnen Brouwersstraat 20	2001		2e Goudsbloemdwardsstraat 10	1981	1990
Binnen Brouwersstraat 22	1981	1994	Gouwenaarssteeg 13	1973	1976
Binnen Brouwersstraat 37 / Brouwersgracht 86	1957	1960	Grote Bickersstraat 35	1974	
Binnen Visserstraat 9-11	1990	1997	Guldehandsteeg 11-13-15-17	1981	1990
Binnen Visserstraat 13-15a	1995 ◆	1997	Haarlemmerdijk 51	1994	1991
Binnen Visserstraat 15b-17	1995 ◆	1997	Haarlemmerdijk 53	1986	1991
Binnen Visserstraat 23	1997 ◆	1997	Haarlemmerdijk 55	1974	1986
Binnenkant 36	1992	1973	Haarlemmerstraat 1	1980	1996
Binnenkant 37	1971	1973	Haarlemmerstraat 3 (3 appartementen verkocht)	1984	1996
Binnenkant 50	1968	1971	Haarlemmerstraat 48	1981	1984
Binnenkant 51 / Kalkmarkt 13	1963	1971	Haarlemmerstraat 115	1969	1973
Bloemdalergouw 72	2002 ◆		Haarlemmerstraat 124-126 (Posthoornkerk)	1996 ◆	1988/'98
Bloemgracht 4	1963	1968	Haarlemmer Houttuinen 65 / Korte Prinsengracht 5	1959	1964
Bloemgracht 32	1961	1970	Hartveldseweg 23, Schuilkerk De Hoop, Diemen	1996	1998
Bloemgracht 34	1957	1963	Henri Polaklaan 20	2001	
Bloemgracht 35	1970	1971	Herengracht 35	1961	1964
Bloemgracht 36	1957	1963	Herengracht 249	1958	
Bloemgracht 37	1971	1977	Herengracht 300 / Wolvenstraat 1a	1984	1987
Bloemgracht 39	1976	1992	Herengracht 325	1975	1989
Bloemgracht 42	1959	1999	Herenmarkt 9	1975	1984
Bloemgracht 76 / 2e Leliedwardsstraat 25 t/m 31	1966	1978	Herenmarkt 19	1972	1984
Bloemgracht 125	1971	1972/'99	Herenmarkt 21	1970	1972
Bloemgracht 127	1971	1972	Herenmarkt 23-25-27 / Brouwersgracht 62	1971	1976
Bloemgracht 145	1993	1993	Herenmarkt 91-93-95-97-99 (West Indisch Huis)	1996	1977
Bloemgracht 166	1966	1992	Herenstraat 29	1968	1969
Broekergaw 10	2002 ◆		Herenstraat 31	1965	1968
Broekergaw 12	2002 ◆		Herenstraat 33	1965	1968
Brouwersgracht 62 / Herenmarkt 23-25-27	1971	1976	Herenstraat 34	1976	1991
Brouwersgracht 86 / Binnen Brouwersstraat 37	1957	1960	Herenstraat 35	1965	1967
Brouwersgracht 95	1971	1972	Herenstraat 36	1989	1997
Brouwersgracht 97	1963	1972	Herenstraat 37	1963	1967
Brouwersgracht 99	1966	1972	Herenstraat 38	1974	1980
Brouwersgracht 101 / Prinsengracht 1	1968	1972	Herenstraat 39	1963	1967

Herenstraat 41 / Keizersgracht 95 B
 Hoogte Kadijk 12
Hoogte Kadijk 16
Hoogte Kadijk 18
Hoogte Kadijk 50
Hoogte Kadijk 52
Hoogte Kadijk 60
Hoogte Kadijk 62
 Hoogte Kadijk 74 / Tussenkadijken 17-19-21
Hoogte Kadijk 76
Hoogte Kadijk 97-99-101
Hoogte Kadijk 103-105
Hoogte Kadijk 107-109-111-115
Hoogte Kadijk 113-117
 Hoogte Kadijk 147 (Werk 't Kromhout)
 Kadiksplein 5 t/m 12c-Laagte Kadijk 2a t/m 2G
 Kalkmarkt 7
 Kalkmarkt 10
 Kalkmarkt 11
 Kalkmarkt 13 / Binnenkant 51
 Keizersgracht 62
 Keizersgracht 64
 Keizersgracht 95 B / Herenstraat 41
 Keizerzgracht 97
 Keizersgracht 99
 Keizersgracht 172 A / Leliegracht 36
 Keizersgracht 323
 Keizersgracht 527
 Keizersgracht 539
 Keizersgracht 541
 Keizersgracht 543
 Keizersgracht 695
 Keizersgracht 697
 Keizersgracht 703
 Kerkstraat 15
 Kerkstraat 184
 Kerkstraat 186
 Kerkstraat 188
 Kerkstraat 192
 Kerkstraat 194
 Kerkstraat 196
 Kerkstraat 198
 Kerkstraat 273
 Kerkstraat 278
 Kerkstraat 280
 Kerkstraat 321
 Kerkstraat 323
 Kerkstraat 326
 Kerkstraat 328
 Kerkstraat 328 A / reguliersgracht 70
 Kerkstraat 329
 Kerkstraat 396-398
 Kerkstraat 400
 Kerkstraat 402
 Kerkstraat 414-416
 Kerkstraat 418
 Kloveniersburgwal 6
 Kloveniersburgwal 8
Kloveniersburgwal 14
 Kloveniersburgwal 22-24
 Kloveniersburgwal 38
 Kloveniersburgwal 40
Koestraat 13
Koestraat 16
Koestraat 20-22
Koestraat 24-26-28-30
 Korsjespoortsteeg 5
 Korsjespoortsteeg 17
 Korte Keizersstraat 11
 Korte Prinsengracht 5 / Haarlemmer Houttuinen 65 A
 Korte Prinsengracht 6
 Korte Prinsengracht 7
 Korte Prinsengracht 9
 Kromme Waal 13
 Laagte Kadijk 2a t/m 2G - Kadiksplein 5 t/m 12 C
 Laagte Kadijk 10-12
 Landsmeerderdijk 45
 Lange Leidsedwardsstraat 31

Aankoop Geres-
taureerd

1959 1967
 2001
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1995 ♦ 1992
 1983 1988
 1983 1988
 1983 1988
 1983 1988
 1998 2000
 1997 ♦ 1997
 1978 1999
 ♦
 1968 1971
 1963 1971
 1962 1973
 1962 1973
 1959 1967
 1964 1970
 1966 1971
 1959 1964
 1970 1972
 1963 1978
 1974 1984
 1974 1984
 1974 1984
 1981 1988
 1984 1988
 1961 1970
 1959
 1984 1989
 1984 1989
 1984 1989
 1998 1998
 1998 1998
 1998 1998
 1998 1998
 1998 1998
 1998 1998
 1983 1985
 1961 **2002**
 1961 **2002**
 1974 1990
 1974 1993
 1959 1967
 1969 2000
 1971 2000
 1991 1995
 1968 1978
 1970 1978
 1970 1978
 1963
 1963
 1965 1980
 1965 1980
 1990 1990
 1997
 1963 1969
 1968 1971
 1988 1993
 ♦ 1994
 1995 ♦ 1994
 1990 1990
 1983 1983
 1975
 1974 1980
 1959 1964
 1971 1998
 1959 1964
 1959 1964
 1957 1963
 1997 ♦ 1997
 1997 ♦ 1997
2002 ♦
 1988

Lange Niezel 22
 Langestraat 35
 Langestraat 37
 Langestraat 76 A-B
 Langestraat 80

 1e Laurierdwardsstraat 50
Lauriergracht 19-21
 Leidsegracht 61
 Leidsegracht 106 / Raamdwardsstraat 9-11
 2e Leliedwardsstraat 25-27-29-31 / Bloemgracht 76
 Leliegracht 36 / Keizersgracht 172 A
 1e Looiersstraat 11 / Oude Looierstraat 55
 Looiersgracht 2-4
 Marnixstraat 58
 J.D. Meijerplein 52 / Nieuwe Herengracht 55
 Muiderstraat 24-26-30
 Nieuwe Herengracht 45
 Nieuwe Herengracht 47
 Nieuwe Herengracht 49
 Nieuwe Herengracht 51
 Nieuwe Herengracht 53
 Nieuwe Herengracht 55 / J.D. Meijerplein 52
 Nieuwe Herengracht 219-221
 Nieuwe Keizersgracht 37
 Nieuwe Keizersgracht 39
 Nieuwe Kerkstraat 2
 Nieuwe Kerkstraat 2 A / Amstel 81
 Nieuwe Leliestraat 75
 Nieuwe Leliestraat 183
 Nieuwe Looiersstraat 25-27
 Nieuwendijk 1 / Prins Hendrikkade 1
 Nieuwendijk 24
 Nieuwe Nieuwstraat 19
 Nieuwe Nieuwstraat 27
 Nieuwe Prinsengracht 29
 Nieuwe Spiegelstraat 22
 N.Z. Voorburgwal 38
 N.Z. Voorburgwal 87
 N.Z. Voorburgwal 89
 N.Z. Voorburgwal 91
 N.Z. Voorburgwal 93
 N.Z. Voorburgwal 95-97
 N.Z. Voorburgwal 149 / Paleisstraat 23 t/m 31
 N.Z. Voorburgwal 151
 Noorderdwardsstraat 7
 Noorderkerkstraat 2
 Noorderstraat 39 A-C-E-G
 Noorderstraat 39 B-D-F-H
 Noorder IJdijk 109
 Noordhollandsch Kanaaldijk 24
 Obiplein 18 (Schoolgebouw)
 Oostzanerdijk 118
Oude Hoogstraat 17
 Oudekerksplein 32 / Enge Kerksteeg 3
 Oude Looiersstraat 55 / 1e Looiersdwardsstraat 11
 Oude Looiersstraat 61
 Oude Schans 52
 Oude Spiegelstraat 1 A / Singel 350
 Oude Waal 6
 Overtoom 371-373
 O.Z. Achterburgwal 143
 O.Z. Achterburgwal 164
 O.Z. Achterburgwal 189
 O.Z. Achterburgwal 191
 O.Z. Achterburgwal 193
 O.Z. Achterburgwal 195
 O.Z. Achterburgwal 199 / Rusland 3-5
 O.Z. Kolk 1-Geldersekade 10
 O.Z. Kolk 3-Geldersekade 14
 O.Z. Voorburgwal 1
 O.Z. Voorburgwal 2
 O.Z. Voorburgwal 4
 O.Z. Voorburgwal 7
 O.Z. Voorburgwal 28 (Veilinghuisje)
 O.Z. Voorburgwal 30
 O.Z. Voorburgwal 30 achterhuis
 O.Z. Voorburgwal 61

Aankoop Geres-
taureerd

1984 1992
 1979 1986
 1979 1986
 1962 1975
 1957 1959/
 2001
 1990 2001
 1985 1989
 1957 1973
 1995 1999
 1966 1978
 1959 1964
 1991 1995
 1969 1979
 1997 1998
 1991 1993
 1995 ♦ 1995
 1991 1993
 1991 1993
 1991 1993
 1991 1993
 1991 1993
 1974 1979
 1962 1964/'96
 1962 1964/'97
 1971 1973
 1968 1973
 1985 1992
 1999
 1983 1997
 1972 1978
 1968 1969
 1988 1997
 1989 1997
 1957 1968
 1974 1984
 1960 1963
 1978 1985
 1978 1985
 1978 1985
 1978 1985
 1978 1985
 1978 1985
 1973 1975
 1973 1975
 1986
 1985
 1976 1991
 1995 ♦ 1991
2002 ♦
2002 ♦
 2001
2002 ♦
 1990 1990
 1993 1994
 1991 1995
 1989 1995
 1959 1977
 1968 1983
 1977 1984
 1999
 1990 1990
 2001
 1981
 1981
 1981
 1981
 1999 **2002**
 1989 1992
 1997 **2002**
 1973 1993
 1993 1994
 1966 1975
 1962 1999
 2001
 1995 ♦
 1999
 1958

	Aankoop	Geres- taureerd		Aankoop	Geres- taureerd
O.Z. Voorburgwal 224-226-Servetsteeg 11	1996	1997	Sint Annenstraat 10	1994 ♦	1995
O.Z. Voorburgwal 230	1995 ♦	1994	Sint Annenstraat 12	1994 ♦	1995
O.Z. Voorburgwal 232	1993	1995	Sint Annenstraat 14	1994 ♦	1995
Overhaalsgang 1 / Hoogte Kadijk 113-117	1983	1988	Sint Annenstraat 16	1994 ♦	1995
Paleistraat 23-25-27-29-31 / N.Z. Voorburgwal 149	1973	1975	Sint Anthoniebreestraat 69 (Huis de Pinto)	1998 ♦	1975
Passeerdersgracht 6	1982	1985	Sint Geertruidensteeg 7-15-16-18	1978	1985
Plantage Kerklaan 21	1992	2000	Sint Janstraat 26 t/m 42	1983	1992
Prinsengracht 1 / Brouwersgracht 101	1968	1972	Sint Janstraat 44-46	1983	1992
Prinsengracht 1 A	1971	1986	Sint Nicolaasstraat 49	1978	1982
Prinsengracht 3	1971	1986	Sint Nicolaasstraat 50	1978	1985
Prinsengracht 5	1971	1986	Sint Nicolaasstraat 51-57	1978	1982
Prinsengracht 8	1961	1967	Sint Nicolaasstraat 52-64	1978	1985
Prinsengracht 25	1963	1969	Sint Nicolaasstraat 59	1978	1982
Prinsengracht 142-144	1962	1966	Sint Nicolaasstraat 63-75	1978	1982
Prinsengracht 146	1962	1966	Sint Nicolaasstraat 66-68	1978	1985
Prinsengracht 148	1962	1966	Sint Nicolaasstraat 70-78	1978	1985
Prinsengracht 206	1985	1987	Sint Nicolaasstraat 80-82	1978	1985
Prinsengracht 300	1957	1962	Sint Nicolaasstraat 84	1978	1985
Prinsengracht 333	1961	1967	Sint Nicolaasstraat 88-90	1978	1985
Prinsengracht 337	1959	1967	Smaksteeg 24	1972	1976
Prinsengracht 339	1959	1967	Spinhuissteeg 1 A / Dwars Spinhuissteeg 9-11-13	1984	1993
Prinsengracht 451	1969	1974	Spinhuissteeg 3-Dwars Spinhuissteeg 7	1984	1993
Prinsengracht 457	1974	1986	Spinhuissteeg 5-Dwars Spinhuissteeg 5	1984	1993
Prinsengracht 459	1974	1986	Spuistraat 255 A-B	1978	1990
Prinsengracht 600 / Weteringstraat 1	1974	1977	Stadionplein 18	2002 ♦	
Prinsengracht 602	1971	1978	Stoombootweg 1	2002 ♦	
Prinsengracht 646	1967	1971	Stoombootweg 4	2002 ♦	
Prinsengracht 648	1967	1971	Stoombootweg 17	2002 ♦	
Prinsengracht 754 (Pastorie)	1995	2002	Stromarkt 3	1988	
Prinsengracht 756 (De Duif)	1995	2002	Stromarkt 5	1972	1986
Prinsengracht 1075	1963	1982	Stromarkt 7	1983	1986
Prinsenstraat 18	1971	1973	Stromarkt 9	1984	1986
Prinsenstraat 20	1970	1972	Stromarkt 11	1972	1986
Prinsenstraat 22	1970	1972	Stromarkt 13	1972	1982
Prins Hendrikkade 1 / Nieuwendijk 1	1972	1978	Stromarkt 15	1973	1978
Prins Hendrikkade 87	1969	1992	Stromarkt 37	1973	1976
Prins Hendrikkade 101	1963	1975	Stromarkt 39-43	1973	1976
Prof. Tulpstraat 4	2002		Stromarkt 45-47	1972	1976
Prof. Tulpstraat 6	2002		Stromarkt 49-53	1973	1976
Prof. Tulpstraat 8	2002		Tuinstraat 51 / 1e Egelantiersdwarsstraat 2	1985	1987
Prof. Tulpstraat 10	2002		Tuinstraat 53-55	1985	1987
Prof. Tulpstraat 12	2002		Tuinstraat 57	1985	1987
Pijlsteeg 33 t/m 53	1994	1996	Tuinstraat 59-61	1985	1987
Pijlsteeg 57 t/m 63	1994	1995	Tussen Kadijken 3-5-9	1993	1992
Raamdwardsstraat 9-11 / Leidsegracht 106	1995	1999	Tussen Kadijken 7-11	1993	1992
Reestraat 5	1980	1982	Tussen Kadijken 13-15	1993	1992
Reestraat 7	1975	1982	Tussen Kadijken 17-19-21 / Hoogte Kadijk 74	1982	1992
Reestraat 15	1972	1977	Utrechtsedwardsstraat 71 / Utrechtsstraat 135	1988	1991
Reestraat 17	1972	1977	Utrechtsedwardsstraat 106	2001	*
Reestraat 19	1968	1971	Utrechtsstraat 135 / Utrechtsedwardsstraat 71	1988	1991
Reestraat 30	1969	1973	Utrechtsstraat 141	1972	1975
Reestraat 32	1969	1973	Van Ostadestraat 149 (Oranjekerk)	1998 ♦	2000
Reguliersgracht 11-13	1977	1982	Vinkenstraat 55	1977	1986
Reguliersgracht 19	1959	1961	Vinkenstraat 68	1974	1986
Reguliersgracht 63	1974	*	Vinkenstraat 74	1978	1991
Reguliersgracht 65-67	1974	1990	Vijzelgracht 1	1967	1971
Reguliersgracht 70 / Kerkstraat 328 A	1971	2000	Vijzelgracht 3	1967	1971
Reguliersgracht 95	1988		Vijzelgracht 5	1967	1971
Roomolenstraat 11	1957	1968	Vijzelgracht 39	1969	2001
Runstraat 4	1988		Vijzelgracht 45	2000	2002
Runstraat 29	1966	1997	Vijzelgracht 47	2000	
Rusland 3-5 / O.Z. Achterburgwal 199	1999	2002	Vijzelgracht 63	2000	
Rusland 10-12	1999	*	Vondelstraat 120 (Vondelkerk)	1996	1986/'00
Rusland 27	1999	2002	1e Weteringdwarsstraat 30	1989	
Ruysdaelkade 2-4 (Rioolgemaal 'F')	1994 ♦	1996/'00	1e Weteringdwarsstraat 83-105 (Hodson Dedelhofje)	1980	1985
Servetsteeg 11-O.Z. Voorburgwal 224-226	1996	1997	2e Weteringdwarsstraat 5-7	1972	1975
Singel 1	1975		Weteringstraat 1 / Prinsengracht 600	1974	1977
Singel 135	1957		Weteringstraat 19	1961	1974
Singel 157	1969	1983	Wijkergouw 6 (Schellingwouderkerk)	1998	2000
Singel 159	1969	1983	Wingerdweg 28-34	2002 ♦	
Singel 346	1963	2001	Witteburgergracht 197-199-201	1984	1987
Singel 350 / Oude Spiegelstraat 1A	1968	1983	Witteburgergracht 205-207-209	1984	1987
Singel 368	1976	1986	Witteburgergracht 297-299-301	1981	1989
Singel 413	1963	1969	Wolvenstraat 1 A / Herengracht 300	1984	1987
Singel 415	1963	1971	Zandhoek 13	1957	1959/'96
Singel 417	1963	1971	Zandhoek 14	1961	1978
Singel 419	1963	1968	Zeeburgerdijk 50-52-54 (Gemaal Zeeburg)	1997	1991
Singel 496	1958	1965	Zonneplein 30-30 A	2002 ♦	

	Aankoop	Geres- taureerd
Zuideinde 357	2002 ♦	
Zuideinde 422	2002 ♦	
in erfpacht uitgegeven woningen		
Bethaniënstraat 7	1998	2000
Binnen Visserstraat 19-21	1997	1997
Buiksloterdijk 228	1973	1983
Buiksloterdijk 230	1976	1986
Herengracht 361	1959	1962
Keizersgracht 677	1960	1963
Kerkstraat 331	1991	1995
Paardenstraat 1	1967	1970
Prinsengracht 335	1959	1967
Reestraat 2	1960	1970
Reestraat 4	1960	1970
Reestraat 6	1968	1970
Reestraat 8	1978	1981



Amstelveld 10 - 1017 JD Amsterdam