

STADSHERSTEL



Amsterdam N.V.



Jaarverslag 2003



STADSHERSTEL AMSTERDAM N.V.

Raad van Commissarissen

G.J.A. van der Lugt te Amsterdam – voorzitter
drs. C.E.J. Veerman te Bussum – plaatsvervangend voorzitter
mr. R.W.J. Groenink te Vreeland
drs. N.W. Hoek te Wassenaar
mevrouw M.L. Kok-Roukema te Amsterdam
prof. drs. R. de Leeuw te Amsterdam
drs. P.J.H.M. Luijten te Amsterdam

Directie

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

Accountants

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. te Amsterdam



Kalkmarkt 10 na 12 jaar voorbereiding in de steigers...

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 2003 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 2003 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 € 3.090.219 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 halfjaarcijfers aan de orde. De werkwijze vond plaats conform het in 2002 vastgestelde reglement, dat voldoet aan de aanbevelingen van de Commissie Intern Toezicht Woningcorporaties (de zogenaamde Commissie Glasz).

In 2002 werd een analyse uitgebracht over de verhuur van grote gerestaureerde (kerk)gebouwen, waar sprake is van incidentele verhuur in bijzondere, maar vaak ook in vele opzichten kwetsbare ruimten van deze gebouwen. De behandeling van die analyse vond in 2003 plaats en leidde tot de algemene conclusie dat gebouwen die na restauratie uitsluitend verhuurd kunnen worden via incidentele verhuur, risicovol en arbeidsintensief zijn. De kans is groot dat zij met een dergelijke exploitatie niet kostendekkend te krijgen zijn (zie de kerk in Schellingwoude). Een combinatie met een deel van de ruimte in vaste verhuur biedt wel zicht op het vereiste rendement (zie de Werf 't Kromhout en de schuilkerk De Hoop in Diemen).

Met de Ondernemingsraad vergaderde de voorzitter van de Raad van Commissarissen dit jaar twee

maal, 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 en erkentelijkheid hiervoor naar hen hierbij graag uit.

■ Samenstelling/(her)benoemingen

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders op 12 juni 2003 werd overeenkomstig ons voorstel met algemene stemmen de heer mr. R.W.J. Groenink, voorzitter van de Raad van Bestuur van de ABN AMRO Holding, herbenoemd. In verband met het bereiken van de statutaire leeftijdsgrens traden de voorzitter, de heer drs. J.F.M. Peters, en de vice-voorzitter, de heer mr. G.W. baron van der Feltz, terug. Aan dit afscheid is in het vorig jaarverslag uitvoerig aandacht besteed. Op de dag van hun afscheid werden zij voor hun verdiensten onderscheiden met de Frans Banningh Cocq prijs van de gemeente Amsterdam, die hen werd uitgereikt door de Burgemeester van Amsterdam, de heer mr. M.J. Cohen. Vanuit de maatschappij werd de dank voor hun inspanningen tot uiting gebracht door het laten vervaardigen van een gevelsteen voor elk van hen. De heer Peters onthulde de gevelsteen 'De Peterspenningen' in het pand Keizersgracht hoek Nieuwe Spiegelstraat en de heer Van der Feltz de gevelsteen 'Aan 't Deutzenhof' in het pand Kerkstraat 190. In deze twee vacatures werd voorzien door benoeming door de algemene vergadering van aandeelhouders met algemene stemmen overeenkomstig ons voorstel van respectievelijk mevrouw M.L. Kok-Roukema en de heer drs. N.W. Hoek, voorzitter van de Raad van Bestuur van Delta Lloyd N.V., tot lid van de Raad van Commissarissen.

Volgens rooster treden dit jaar af de heren prof. drs. R. de Leeuw, algemeen directeur van het Rijksmuseum alhier, G.J.A. van der Lugt, voormalig voorzitter van de Raad van Bestuur van de ING-Groep NV en drs. P.J.H.M. Luijten, directeur Corporate Affairs Schiphol Group en lid van de Eerste Kamer der Staten Generaal. Allen stellen zich herkiesbaar.

Overeenkomstig artikel 9 lid 7 der statuten is een bindende voordracht van twee personen opge maakt voor de vacatures en wel:

- ten behoeve van de opvolging van de heer prof. drs. R. de Leeuw:
 1. de heer prof. drs. R. de Leeuw;
 2. de heer mr. R.J.C. van Helden, notaris te Amsterdam;
- ten behoeve van de opvolging van de heer G.J.A. van der Lugt:
 1. de heer G.J.A. van der Lugt;

2. mevrouw mr. A.A. van Berge, notaris te Amsterdam
- ten behoeve van de opvolging van de heer drs. P.J.H.M. Luijten:
 1. de heer drs. P.J.H.M. Luijten;
 2. de heer mr. P.J. Sandberg, advocaat en procureur te Amsterdam

De persoonlijke gegevens van de te benoemen commissarissen liggen ter inzage bij de vennootschap.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 4 van de CAO voor de Woningcorporaties hebben wij de voordracht voor de vacatures om advies voorgelegd aan de Ondernemingsraad. Deze Raad heeft meegedeeld zich met deze voordracht te kunnen verenigen.

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

Onder dit preadvies staan de namen van alle commissarissen vermeld met achter hun naam hun geboortjaar 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.

Op basis van de wijzigingen in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) en de daarmee samenhangende wijzigingen in de statuten werd een tweede commissaris benoemd die er op moet toezien dat de belangen van de huurders bij de besluitvorming in ogenschouw worden genomen. De heer drs. N.W. Hoek nam deze taak op zich naast de heer drs. P.J.H.M. Luijten. Laatstgenoemde was aanwezig bij de jaarlijkse huurdersavond, tijdens welke aan de huurders gelegenheid wordt geboden invloed uit te oefenen op het gevoerde en te voeren beleid.

Namens de Raad van Commissarissen,
G.J.A. van der Lugt

	benoemd	herbenoemd	aftredend
mr. R.W.J. Groenink (1949)	1996	2003	2006
drs. N.W. Hoek (1956)	2003		2006
mevrouw M.L. Kok-Roukema (1939)	2003		2006
prof. drs. R. de Leeuw (1948)	1997	2001	2004
G.J.A. van der Lugt (1940)	1994	2001	2004
drs. P.J.H.M. Luijten (1954)	1995	2001	2004
drs. C.E.J. Veerman (1950)	1993	2002	2005

VERSLAG VAN DE DIRECTIE (tevens volkshuisvestingsverslag)

■ Inleiding

In 2003 werden dankzij uitspraken van de Eerste en Tweede Kamer der Staten-Generaal belangrijke beletselen weggenomen voor het goed kunnen functioneren van restaurerende instellingen. In de Tweede Kamer werd een motie aangenomen met als inhoud, dat wanneer een restaurerende instelling kan aantonen, dat zij voor een kostendekkende exploitatie van een huurwoning de zogenaamde Amsterdamse methode nodig heeft, zij deze kan toepassen. In de Eerste Kamer werd met algemene stemmen een motie aangenomen, dat restaurerende instellingen per ultimo 1 januari 2005 vrijgesteld worden van het betalen van vennootschapsbelasting om hun doelstelling de meest bedreigde monumenten op te knappen te kunnen verwezenlijken.

Intern werden forse stappen gezet op het gebied van restauratie, beheer en exploitatie van de grote negentiende-eeuwse gebouwen en met name van de kerken. Daartoe verscheen de nota Incidentele Verhuur, op basis waarvan lijnen voor de restauratie en exploitatie van deze gebouwen voor de toekomst werden uitgezet en de afdeling Incidentele Verhuur verder vorm kreeg.

■ Landelijke ontwikkelingen

Na de Tweede Kamerverkiezingen op 22 januari 2003 en de daarna gevolgde kabinetsformatie trad de nieuwe staatssecretaris voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW), mevrouw drs. Medy van der Laan aan. Zij werd spoedig na haar aantreden voor een werkbezoek uitgenodigd, hetgeen zij in welwillende overweging heeft genomen. De directeur heeft kennis met haar kunnen maken op 29 september jl. tijdens een gesprek in Rotterdam. Daarvoor had zij vier representanten uit de culturele wereld uitgenodigd die voor een deel van hun werk afhankelijk zijn van overheidssubsidie, te weten een filmer, een uitgever, een televisieproducent en een stadshersteller. Inmiddels heeft de staatssecretaris laten weten, dat zij er naar streeft de zogenaamde instandhoudingsregeling, zoals voorbereid door de voormalige staatssecretaris de heer dr. F. van der Ploeg, per 1 januari 2006 operationeel te laten worden. De behandeling van (de hoofdlijnen van) die regeling valt derhalve in 2004 te verwachten.

Huurprijvaststelling voor rijksmonumenten

Bij toeval kreeg de maatschappij in maart 2003 de brief toegestuurd van de staatssecretaris van Volkshuisvesting van 13 februari 2003, gericht aan de heer N. Bouma alhier, waarin hij aankondigde de huurprijzbepaling van rijksmonumenten voortaan door de Huurcommissies te willen laten geschieden via het zogenaamde Utrechtse model (puntentelling + 30%). De Huurcommissies bleken over dit onder-

werp een rapport te hebben opgesteld en aan de staatssecretarissen te hebben toegestuurd, waarin voor dat model werd geopteerd. De Minister zond dit rapport vervolgens naar de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting met de mededeling, dat hij zich met de inhoud daarvan kon verenigen. Het bleek, dat de brief en het rapport al op 9 april 2003 in deze commissie behandeld zouden worden. Snel handelen was geboden. Deze behandeling was zeer onverwacht, omdat eerder was bepaald dat de problematiek met betrekking tot huurprijvaststelling voor woningen in rijksmonumenten aan de orde zou komen in de zogenoemde commissie Vermeulen, die de Minister moest adviseren over het huurbeleid op lange termijn. Op 7 april ging alsnog een brief uit naar de staatssecretaris en naar de leden van de betreffende Vaste Tweede Kamercommissie. Intussen werden de fractiespecialisten van CDA, VVD, D'66 en PvdA benaderd, waarbij er onder meer op gewezen werd dat het rapport van de Huurcommissies was gebaseerd op een in een ver verleden opgesteld advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, dat inmiddels totaal verouderd en achterhaald is. Bovendien was de stelling dat in de regio Utrecht en Amersfoort zich geen problemen zouden voordoen met betrekking tot de toepassing van deze methode, niet juist. Vooral Stadsherstel Utrecht en Stadsherstel Amersfoort hadden er in een eerder stadium meermalen op gewezen, dat zij met toepassing van die methode niet kostendekkend kunnen opereren. Uiteindelijk werd in de Tweede Kamer door toedoen van de zojuist genoemde partijen en met name van VVD, CDA en D'66 een motie aanvaard, waarin bepaald werd dat de zogenaamde Amsterdamse methode bij het berekenen van de huurprijs voor woningen in monumenten kan worden blijven toegepast wanneer dat voor een kostendekkende exploitatie noodzakelijk is. (Bij de Amsterdamse methode wordt de huur gebaseerd op het geïnvesteerde bedrag minus de overheidsbijdragen in combinatie met toepassing van de dynamische kostprijsberekening.) Op 25 augustus 2003 stuurde de Minister een brief aan de Tweede Kamer, waarin hij meedeelde de motie te onderschrijven en dat hij zijn standpunt en dat van de Kamer aan de Huurcommissies had meegedeeld. Helaas – zo blijkt in de praktijk – hebben de Huurcommissies met de uitvoering daarvan erg veel moeite. De Amsterdamse Huurcommissie blijft in weerwil van de Kameruitspraak de Utrechtse methode toepassen en pas als de zaak ter behandeling komt bij de Arrondissementsrechtbank sector Kanton buigt men voor toepassing van de Amsterdamse methode.

Vrijstelling Vennootschapsbelasting

De vrijstelling van vennootschapsbelasting voor restaurerende instellingen werd op het einde van

het verslagjaar actueel in het kader van het Belastingplan 2004. Daarin was opgenomen dat deze vrijstelling voor woningcorporaties zou komen te vervallen, wanneer bij hen sprake is van commerciële projectontwikkeling. De gelegenheid werd aangegrepen om nu eindelijk eens geregeld te krijgen, dat die vrijstelling ook voor restaurerende instellingen die niet primair in het belang van de volkshuisvesting opereren, zou gaan gelden. De inspanningen daartoe leidden uiteindelijk tot een amendement, ingediend door het Tweede Kamerlid voor D'66, mevrouw drs. Francine Giskes en aangenomen op 13 november 2003, dat voor wat de tekst betreft voor de restaurerende instellingen helaas onvoldoende soelaas bood. Om die reden werden vervolgens de fractiewoordvoerders van de grootste partijen in de Eerste Kamer benaderd. Dat leidde uiteindelijk tot een door de heer E.N. Schuyer, Eerste Kamerlid voor D'66, ingediende en op 16 december 2003 unaniem aanvaarde motie dat de beoogde vrijstelling er moet komen. De staatssecretaris voor Financiën maakte daarbij de kanttekening dat, indien daarvoor een wetwijziging noodzakelijk is, hij dat niet voor 1 januari 2005 geregeld kan hebben.

Daarmee zijn twee belangrijke elementen veilig gesteld, die – zo dat niet het geval was geweest – het werk van restaurerende instellingen in de komende jaren ernstig hadden bemoeilijkt. Blijven over de dreigende subsidieverlaging bij restauraties van 70 naar 65%, het maar niet afkomen van onderhoudssubsidies voor al gerestaureerde panden, waarin voornamelijk woningen zijn ondergebracht, en het subsidiëren van aanvullende voorzieningen, die nodig zijn voor de exploitatie van bijzondere (kerk)gebouwen, waardoor aantasting van (onderdelen van) het monumentale gebouw zelf voorkomen kan worden. Deze punten zullen naar voren gebracht worden bij de behandeling van de nieuwe instandhoudingsregeling.

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

In het verslagjaar adviseerde de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de staatssecretaris om ondanks de positieve adviezen van de gemeente Amsterdam en de Raad voor Cultuur de Oude Molen te Sloten niet op de Rijkslijst van beschermde monumenten te plaatsen. De molen zou niet of nauwelijks een rol hebben gespeeld bij de Linie van Amsterdam – de voorloper van de Stelling van Amsterdam. Daartegen is beroep ingesteld, omdat uit archiefonderzoek het tegendeel blijkt. Van de kant van het Gemeentelijk Bureau Monumentenzorg & Archeologie werd in dit verslagjaar voorgesteld de panden Dirk van Hasseltssteeg 21 (thans Kerkstraat 331) en Nieuwezijs Kolk 19 (thans Binnen Visserstraat 19) van de rijkslijst af te voeren omdat zij te weinig authentiek materiaal meer zouden bevatten. Dat voorstel leidde tot verwondering. Immers datzelfde bureau stelde destijds



Kerkstraat 329 en 331, echt en namaak?

bij de ontwikkeling van het bouwplan de Kolk als voorwaarde, dat deze panden elders herplaatst moesten worden en gaf toen dan ook de monumentenvergunningen af voor de wederopbouw daarvan. Conform die vergunningen zijn de panden herbouwd. Het is dan ook ten minste merkwaardig dat zeven jaar later wordt voorgesteld deze panden van de rijkslijst af te voeren. Dat had dan ten tijde van de herplaatsing moeten geschieden. Het afvoeren van de rijkslijst heeft grote financiële consequenties: allereerst kan na afvoeren door de huurder een aanzienlijk lagere huurprijs bedongen worden en verder is in dat geval geen onderhoudssubsidie meer mogelijk. Beide elementen maken dat de restauratie alsnog niet meer kostendekkend is. Tegen deze voorstellen is dan ook bezwaar aangetekend. Ten aanzien van de overige in het vorige verslagjaar genoemde panden zijn geen ontwikkelingen te melden (Bloemgracht 35, achterhuizen Binnen Visserstraat 17 t/m 21, Oudekerksplein 6-10).

Statutenwijziging

Ten gevolge van de gewijzigde regelgeving in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) dienen in plaats van één voortaan twee commissarissen er op toe te zien, dat bij de besluitvorming met de belangen van de huurders rekening wordt gehouden. Aldus bepaalde de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Daarvoor dienden de statuten te worden aangepast. Van de gelegenheid werd gebruik

gemaakt om daar waar in de statuten nog over guldens werd gesproken, dat te veranderen in euro's en de betreffende bedragen om te rekenen. Voor deze wijzigingen werd uiteraard de daarvoor in de statuten voorgeschreven weg gevolgd.

■ Stedelijke Ontwikkelingen

Plaatsing panden uit periode 1850-1940 op Gemeentelijke Monumentenlijst

Op 19 juli 2000 stelde de Gemeenteraad de selectielijst toekomstige gemeentelijke monumenten voor de binnenstad van Amsterdam vast. Het gaat in totaal om ongeveer 1.000 panden. In de komende vier jaar wil het bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Centrum 60 à 65 panden per kwartaal plaatsen. Na de zomer van 2003 is men hiermee begonnen. Voor wat Stadsherstel Amsterdam betreft zijn in 2003 de volgende panden voor plaatsing op deze lijst aangekondigd: Amstel 282, Dwarsspinhuissteeg 9-13/Spinhuissteeg 1a, Gasthuismolensteeg 8 en Prinsengracht 600/Weteringstraat 1. Daartegen heeft Stadsherstel geen enkel bezwaar. De verwachting is dat de officiële procedure tot plaatsing van deze panden op de gemeentelijke monumentenlijst pas in 2004 zal starten.

Gemeentelijke Bureau Monumentenzorg en Archeologie 50 jaar

In 2003 bestond dit bureau 50 jaar. Gedurende 47 jaar daarvan heeft onze maatschappij zeer intensief met hen samengewerkt. Dankzij een gezamenlijke inspanning konden in dat tijdsbestek

indrukwekkende resultaten worden behaald. 50 jaar geleden verkeerde de stad en in het bijzonder de binnenstad bouwkundig in een kommervolle toestand. De stad was er zeer slecht aan toe. Nu ziet de stad eruit als nooit tevoren. Dat is in niet geringe mate te danken geweest aan het Gemeentelijk Bureau Monumentenzorg. Stadsherstel hoopt tot in lengte van dagen met dit bureau te blijven samenwerken aan een nog betere instandhouding van monumentaal Amsterdam.

Amsterdamse binnenstad voorlopig niet op de UNESCO-lijst?

Al enige jaren wordt geprobeerd om de binnenstad van Amsterdam geplaatst te krijgen op de werelderfgoedlijst van de UNESCO. De werkzaamheden die het Gemeentelijk Bureau Monumentenzorg daarvoor conform afspraak met het Rijk moest leveren, zijn al geruime tijd afgerond. De resultaten daarvan liggen bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg ter afhandeling bij het Rijk. Het voorstel tot plaatsing dient namelijk nog gereed gemaakt te worden ter behandeling in de ministerraad.

Bij een positief besluit dient de regering het verzoek tot plaatsing in bij de daartoe ingestelde commissie. Bij dit onderdeel is aanzienlijke vertraging opgelopen, omdat oud-staatssecretaris de heer Van der Ploeg in deze commissie is benoemd en de regering beloofd heeft om gedurende de zes jaar dat hij in deze commissie zitting heeft, geen nieuwe voorstellen in te dienen voor plaatsing van panden en/of gebieden die in Nederland liggen.

■ Investeringsbeleid

In het verslagjaar werd netto voor bijna 7,5 miljoen euro gerestaureerd, d.w.z. na aftrek van subsidies en eventuele onrendabele toppen, aanzienlijk meer dan de 5,5 miljoen euro in 2003, maar aanzienlijk minder dan begroot, namelijk 13 miljoen euro. Vooral factoren buiten de directe invloedssfeer van de maatschappij maakten, dat het voorgenomen programma niet geheel tot uitvoering kwam. Zo werden de Oude Molen te Sloten, de kringenwetboerderij in Diemen, de tuinmuren rond rioolgemaal F en de panden Oudezijds Achterburgwal 189-195, Singel 1 en Korsjespoortsteeg 5 doorgeschoven naar 2004. Aan onderhoud werd 2,7 miljoen euro uitgegeven, ook meer dan de 2,4 miljoen euro, die in 2002 werd besteed en dit ondanks het feit dat één van de medewerkers van die afdeling vanwege een ongeluk bijna het gehele jaar uitgevallen was. Daardoor stakte met name het werken aan de meerjarenprogramma's voor het onderhoud aan de grote gebouwen. Gelukkig was het voorbereidende werk aan het schilderprogramma voor 2003 op het moment van het ongeluk al nagenoeg klaar.

■ Gereedgekomen restauraties

Op 25 april 2003 opende de heer mr.dr. G. D. Dales, wethouder voor Financiën en Economische Zaken van de gemeente Amsterdam, het geheel



30 jaar geleden ook al een monumentaal ensemble, hoekpand Amstel 284 en Amstel 282



Wethouder Dales ontvangt een kleine replica van een Kromhout motor bij de feestelijke opening van de werf

gerestaureerde en afgebouwde Kromhoutcomplex aan de Nieuwe Vaart. Daarmee kwam een einde aan een bijna vijf jaar durende periode van bouwactiviteiten, die er toe hebben geleid, dat dit fraaie complex van de ondergang kon worden gered. Eén van de twee historische hallen geeft onderdak aan de scheepswerf van de heer Van Amerongen, in de andere hal is het Museum Kromhout

gevestigd met de daarnaast gelegen smederij. Op de zogenaamde mallenzolder is een reclamebureau gevestigd. Naast het historische deel zijn drie nieuwe bedrijfshallen neergezet die de restauratie van de historische hallen financieel mede mogelijk hebben gemaakt. Daarmee werd één van de grootste restauratieprojecten van de afgelopen jaren afgerond.

In 2003 werd onder het pand Brouwersgracht 86 – het eerste pand van Stadsherstel – een nieuwe fundering aangebracht. In 1960, toen het pand werd gerestaureerd, vond men de fundering blijkbaar deugdelijk genoeg. In de loop der jaren is het pand van zijn fundering gaan schuiven, waarschijnlijk mede ten gevolge van de trillingen die ontstonden door de aanleg van de drempel vlak voor het huis nabij de daar gelegen brug.

In het vorige verslagjaar moest ook de fundering van het in 1961 gerestaureerde pand Reguliersgracht 19 onder handen worden genomen.

Uit deze twee projecten blijkt wederom, dat ook het bestaande, jaren geleden gerestaureerd bezit altijd zorg blijft opeisen.

De restauratie van het pand Utrechtsedwardsstraat 106 leverde een prachtig resultaat op. Het pand werd niet gesplitst in twee wooneenheden, maar als één woonpand opgeleverd.

Vijzelgracht 63 hoek Lijnbaansgracht is een prachtig negentiende-eeuws pand in eclectische stijl met een sterke nadruk op de neorenaissance. Het is een gemeentelijk monument, maar plaatsing

op de rijkslijst zou dit pand niet misstaan. De benedenverdieping bevat een café. Daarboven bevinden zich twee wooneenheden. Tijdens de restauratie konden prachtige negentiende-eeuwse details worden teruggehaald dan wel weer worden aangebracht. Met de restauratie van dit hoekpand is het behoud van de gevelwand tussen de Lijnbaansgracht en de Nieuwe Looiersstraat veilig gesteld, ook voor de periode na het gereedkomen van het metrostation, dat daar pal voor de deur wordt aangelegd. Vanwege die ontwikkelingen is destijds bewust een forse onrendabele top op de aanschaf en restauratie van dit pand voor lief genomen.

Reguliersgracht 63 is na restauratie één van de mooiste panden van Stadsherstel geworden vooral vanwege het gave negentiende-eeuwse interieur, dat onder de beschilderingen en betimmeringen nog nagenoeg geheel aanwezig bleek. Restauratie-atelier Rescura Bleijenberg bracht dit met zorg en liefde terug en maakt na restauratie als huurder nu zelf gebruik van dit pand. Mevrouw mr. drs. N.J. van Vroonhoven-Kok, Tweede Kamerlid voor het CDA en woordvoester voor monumentenzorg en fiscale zaken, opende dit schitterende pand op 3 december 2003.

Als sluitstuk van de panden aan het Rusland werden in het verslagjaar de nummers 10-12 aangepakt en voltooid. Het pand bleek geen fundering te hebben. Van de gelegenheid werd gebruik gemaakt een kelder onder het pand aan te bren-



Logo Museum Kromhout met het aanzicht van de beroemde motor



De opening van Reguliersgracht 63 op een gure winteravond

gen. Voor de afwisseling werd in dit pand nu niet eens het hoogste, maar het diepste punt gevierd en wel op 7 april van het verslagjaar. De vertrekkende en de nieuwe winkelier metselden samen een koker in de vloer van het pand, waarin de gegevens van deze restauratie gestopt waren. Op de begane grond is de levensmiddelenwinkel/broodjeszaak teruggekeerd. Daarboven bevinden zich twee kleine woningen.

Tenslotte werden onder de vloer van de Vondelkerk toiletten aangebracht. De middenruimte van deze kerk heeft daarmee weer dusdanige voorzieningen gekregen, dat het goed geoutilleerd verhuurd kan worden.

De hiervoor beschreven restauraties vormden geen aanleiding de Raad van Advies in het verslagjaar bijeen te roepen. De restauraties waren weinig ingrijpend en van aantasting van monumentale waarden om een pand bruikbaar te krijgen was zeker geen sprake.

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

■ In uitvoering zijnde restauraties

Het grootste project dat in 2003 in uitvoering werd genomen, is de voormalige Paardentramremise aan de Overtoom. Het complex wordt voortvarend aangepakt. Op 13 juni kon het hoogste punt bij de restauratie van deze gebouwen worden bereikt en op 12 december het hoogste punt bij de daarachter gelegen nieuwbouw. Tijdens de bouwvakvakantie werd de grond gelegen onder het evenwijdig aan de gebouwen lopende pad gesaneerd, zodat de verschillende aannemers elkaar niet in de weg hoefden te zitten. In het verslagjaar zijn subsidies aan een aantal instellingen gevraagd om de extra voorzieningen ten behoeve van de meervoudig gehandicapte kinderen die in de nieuwbouw van dit project komen wonen, te kunnen realiseren. In het verslagjaar bleek dat ook van het pand Prinsengracht 206 – gerestaureerd in 1987 – de fundering moest worden vervangen. Daartoe werd zelfs een zogenaamde vóóraanschrijving van Bouw- en Woningtoezicht uitgebracht. Ook de gehele voorpui op de begane grond bleek erg slecht te zijn. Bij het aanbrengen van de nieuwe fundering werd tegelijkertijd een betonnen bak aangebracht, waarbij de vloer 20 centimeter kon worden verlaagd. De begane grond verdieping moest nagenoeg geheel vernieuwd worden. Goed nieuws was dat na een voorbereidingsperiode van ruim tien jaar eindelijk de restauratie van het pand Kalkmarkt 10 daadwerkelijk worden aangepakt. Alles wat bij de voorbereiding van een restauratie maar tegen kon zitten, gebeurde bij dit pand. Maar uiteindelijk was het zover. De bouwkundige toestand van het pand bleek echter nog slechter dan gedacht. Met voortvarendheid ging de aannemer aan de slag. Op 28 november kon het



De oude en de nieuwe 'koopman' metselen onder toezicht van de directeur



Pannen dekken op hoog niveau, Kalkmarkt



Wethouder Iping bij de start van de funderingswerkzaamheden aan de Prof. Tulpstraat

hoogste punt worden gevierd.

Na het gereedkomen van de toiletten onder de vloer van de middenruimte van de Vondelkerk is begonnen om de middenruimte beter voor de incidentele verhuur geschikt te maken. Zo wordt nu de verlichting aangepakt en wordt de ruimte aangepast aan alle huidige eisen, nodig voor een gebruiksvergunning en een Huis der Gemeente waardig.

In uitvoering kwam ook de restauratie van de Pastoor Hesseveldschool aan het Obiplein nabij de Gerardus Majellakerk ten behoeve van startende ondernemers. Daartoe is subsidie gegeven door de Europese Unie. Op 29 oktober jl. kon het hoogste punt bij deze restauratie worden gevierd.

In de Prof. Tulpstraat kwam het gemeenschappelijke project van Delta Lloyd Vastgoed NV en Stadsherstel in uitvoering. Op 31 januari gaf mevrouw Els Iping, stadsdeelwethouder voor Bouwen en Wonen, daarvoor het startsein tezamen met de scheidende commissaris van Stadsherstel, de heer mr. G.W. baron van der Feltz. In het begin van dit bouwproces komen vooral de panden van Delta Lloyd aan de oneven zijde van de straat aan de beurt en vanaf medio 2004 ligt het accent op de panden van Stadsherstel aan de even kant. Gelet op de samenhang werd afgesproken, dat het toezicht op de restauratie van alle panden wordt verricht door Stadsherstel en wel in de persoon van de heer A.J. van Houten.

Op het einde van het verslagjaar werden de meststallen in het Vondelpark leeggehaald ten behoeve van het opvijzelen van deze panden. Zij bleken geen fundering te hebben en waren in de loop der jaren 70 centimeter in de grond gezakt. Met het opvijzelen was het begin van de restauratie een feit.

Ondertussen wordt bij de orgelbouwers Elbertse te Soest en Flentrop te Zaandam hard gewerkt aan de restauratie van het orgel van De Duif. De verwachting is dat het orgel medio 2005 in gebruik kan worden genomen.

De in uitvoering genomen restauraties worden verderop in dit jaarverslag nader beschreven en wel na de toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening achter het hoofdstuk over de aangekochte panden.

Onroerende zaken, aan- en verkopen

Ook in Amsterdam was merkbaar, dat de groei in de economie stagneert. De gemiddelde aankoopsprijs van een woning daalde in Amsterdam in tegenstelling tot heel Nederland zelfs iets. Bedroeg die stijging in heel Nederland in 2000 11,9%, in 2001 5,9% en in 2002 4,6%, in 2003 was dit percentage niet meer dan 2,7%. In Amsterdam waren die percentages respectievelijk 19,6%, 8,8%, 6%. In 2003 bedroeg de daling 0,5%.

Panden aankopen en vervolgens ten behoeve van woningen in de huursector opknappen, is door de stijgingen van de afgelopen jaren nagenoeg onmogelijk geworden. Dit geldt zeker voor niet-rijksmonumenten, waar bij het bepalen van de huurprijs in principe alleen van de zogenaamde puntentellingmethode kan worden uitgegaan.

In tegenstelling tot het jaar 2002, toen 25 panden werden aangekocht, werden in 2003 niet meer dan drie panden verworven. Allereerst werd het voormalige schoolgebouw achter het koor van de Gerardus Majellakerk, waarin thans Viking Sauna gevestigd is, mede op aandringen van het Stadsdeel Zeeburg op erfpachtbasis aangekocht. Daarbij is de afspraak gemaakt, dat het saunabedrijf daar in de komende jaren kan blijven zitten. Verder werden in eigendom overgenomen de kerk in Ransdorp en de kringenwetboerderij Zeehoeve te Diemen.

In 2003 werden in juridische zin geleverd de Pastoor Hesseveldschool, gelegen naast het hiervoor genoemde voormalige schoolgebouw, waarvan de koopakte al in 2001 werd gepasseerd, en de panden Landsmeerderdijk 45 en Bloemendalergrouw 72, die in 2002 werden gekocht maar toen nog niet geleverd konden worden. In 2003 werd uiteindelijk ook de aankoop/erfpacht definitief geregeld van de panden Hoogte Kadijk 62 en 64. Van nummer 62 werd de erfpacht overgenomen van woningstichting De Key. De erfpacht van Hoogte Kadijk 64 werd rechtstreeks van de stichting Grondeigendom betrokken. Al deze panden waren al bij het bezit van Stadsherstel geteld, zodat per saldo het totale aantal panden/gebouwen/percelen per 31 december 2003 uitkomt op 481. De aankoop van deze panden past in het beleid om alleen bedreigde panden die in een slechte bouwkundige staat verkeren, op te kopen, of panden, waarvan ondergang of verloedering dreigt indien niet tot aankoop wordt overgegaan. Deze panden/percelen zijn ondergebracht bij de onderscheiden maatschappijen Stadsherstel Amsterdam N.V. (hierna te noemen Stadsherstel I), de Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V. (hierna te noemen Stadsherstel II), de NV Amsterdams Monumenten Fonds, de BV AMF-Restauratie en de BV AMF-Werf 't Kromhout.



Een kadastrale puzzel, Hoogte Kadijk 62-64

Het beleid – voornamelijk ingegeven door subsidie- en fiscale regelingen – hierbij is, dat de woonpanden met de status van rijksmonument in Stadsherstel II worden ondergebracht, de woningen, niet zijnde rijksmonumenten in Stadsherstel 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 subsidies wordt opgeheven, evenals de stichting Werf 't Kromhout, die de grond tussen het Werfcomplex en de woningen aan de Hoogte Kadijk nog in eigendom heeft. Wat bij de Werf 't Kromhout feitelijk nog geregeld moet worden, is de exacte grensbepaling van het eigendom tussen de panden aan de Hoogte Kadijk en de oude werfgebouwen, evenals de vluchtweg die daar loopt, alsmede het verwijderen van de niet toegestane opslag in de poort naar de Hoogte Kadijk en het gebruik van een deel van het werfgebouw door één van de bewoners aan de Hoogte Kadijk.

Tenslotte heeft onze maatschappij het verplaatste portiershuisje aan het Stadionplein in beheer genomen in afwachting van de nadere ontwikkelingen rondom dit gebied. Zodra de uiteindelijke plaats van het huisje vaststaat, wordt het opgeknapt en de erfpachttuitgifte definitief geregeld.

Verkoop

In principe vindt geen verkoop van het gerestaureerde 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 rondkrijgen 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. In het verslagjaar werd geen enkel pand noch in de nieuwbouw noch in de oudbouw van de hand gedaan.

■ Bezit Stadsherstel

Gerestaureerd bezit

Het gerestaureerde bezit, inclusief de nieuwbouw, bestond ultimo 2003 uit 879 wooneenheden, waarvan er 697 met eigen vermogen dan wel leningen ontwikkeld zijn en 182 met subsidie en/of financiering van het ministerie van VROM. Naar woninggrootte is het gerestaureerde bezit als volgt samengesteld:

Kamers	Aantal	%	% Cum.
1	106	12	
2	394	45	57
3	233	26	83
4	82	9	92
5 of meer	40	5	97
HAT-eenheden	25	3	100
Subtotaal	880		
Studenteneenheden	95		
Totaal	975		

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 woonruimte bedoeld voor de huisvesting van een alleenstaande of van een tweepersoonshuishouden. Het betreft relatief kleine wooneenheden, waarin het wonen, koken en slapen meestal in één ruimte zijn gelegen.

In het verslagjaar steeg het aantal zelfstandige wooneenheden met vijf. In het pand Utrechtse dwarsstraat 106 werd een vierkamerwoning ingebracht. In het pand Reguliersgracht 63 werd boven het bedrijfsgebouwtje een onzelfstandige vijfkamerwoning – oftewel een dienstwoning – gerealiseerd. Deze dienstwoning telt niet mee als zelfstandige wooneenheid. In het pand Vijzelgracht 63 werden boven het café een tweekamerwoning en een driekamerwoning ondergebracht. In het pand Rusland 10-12 tenslotte kwamen twee tweekamerwoningen.

Deze toevoegingen aan het woonbestand brachten geen wijziging in de percentages tweeweg.

Ongerestaureerd bezit

Tot nu toe werd het ongerestaureerde bezit van de maatschappij in het jaarverslag niet aan een nader beschouwing onderworpen. De reden daarvan ligt in het feit dat dit bezit in een zeer slechte bouwkundige staat pleegt te verkeren met dienovereenkomstig lage huren. De meeste woningen voldoen niet aan de daaraan te stellen eisen en zijn in gebruik gegeven aan anti-kraakwachten. De panden – waarvoor de markt meestal geen enkele belangstelling heeft – zijn aangekocht met de bedoeling deze van de ondergang te redden zodra dat maar mogelijk is.

Het ongerestaureerde bezit bestaat uit 76 panden, waarvan er zes geheel een bedrijfsbestemming hebben. Drie ervan zijn ooit aangemerkt als gerestaureerd bezit. Het betreft zogenaamde bestedingsbeperkingpanden, waarvan meestal alleen de voorgevel is gerestaureerd.

Deze panden bevatten de volgende eenheden:

1 kamerwoning	10
2 kamerwoning	51
3 kamerwoning	30
4 kamerwoning	16
5/6/7 kamerwoning	4
totaal	111
bedrijfseenheden	26
totaal	137

Ten gevolge van de aankoop van de dorpskerk van Ransdorp telde de maatschappij op 31 december 2003 tien kerken, twee gemalen, de Werf 't Kromhout, het West-Indisch Huis, het De Pintohuis, 187 bedrijfseenheden, waaronder 33 horeca-aangelegenheden, alsmede drie ateliers en twee garages. De grote gebouwen bevatten in totaal 16.885 m² verhuurbare kantoorruimten. Daaronder is begrepen de 350 m² kantooroppervlakte in de voormalige pastorie en sacristieën bij het kerkgebouw De Duif, welke ruimten in het verslagjaar verhuurd konden worden.

De waarde van het totale onroerende zaakbezit van Stadsherstel (dus inclusief de in restauratie zijnde panden en de panden die zijn aangekocht, maar nog niet gerestaureerd) werd door make-laarskantoor C. Hoen DZN C.V. per ultimo 2003 gewaardeerd op € 146.772.512. Ultimo 2002 lag deze waardering op € 135.339.322. Uitgaande van de herbouwwaarde werden de onroerende zaken voor wat de opstellen betreft bij Interpolis, Eichhoff & De Lorme of bij 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 hiervoor genoemde tien kerkgebouwen.

In het verslagjaar werd € 2.723.311 aan onderhoud besteed. Hiervoor werd reeds beschreven, dat onder het vroeger gerestaureerd bezit vaak de fundering die destijds bij de restauratie in orde bevonden werd, na enige tientallen jaren alsnog hersteld moet worden. Dat komt vooral bij de hoekpanden voor. Zo werd bij het pand Amstel 262 hoek Kerkstraat, dat in 1963 gerestaureerd was, in 1998 de fundering vervangen, bij het pand Brouwersgracht 86 hoek Binnen Brouwersstraat (gerestaureerd in 1960) gebeurde dat in het verslagjaar, terwijl in 2003 het aanbrengen van een nieuwe fundering werd voorbereid voor het pand Prinsengracht 206 hoek Rozenstraat, dat in het verslagjaar ook in uitvoering werd genomen. In het vorig verslagjaar moest de fundering van het pand Reguliersgracht 19 worden aangepakt (gerestaureerd in 1961). Aan deze zogenaamde bestedingsbeperkingpanden mocht destijds maar in zeer beperkte mate iets gedaan worden.

Uiteraard worden aan het onderhoud van grote gebouwen grote sommen geld besteed. Zo moest aan de Gerardus Majellakerk nog € 77.096 worden uitgegeven ondanks de relatief grote bedragen die in het vorig verslagjaar werden besteed, dit jaar voor een deel om klimhaken op de daken aan te brengen en voor een ander deel ter afronding van het schilderwerk dat in het vorig verslagjaar werd aangevangen. Aan de Amstelkerk werd € 81.255 aan buitenschilderwerk en houtrotherstel besteed, terwijl ten behoeve van de Vondelkerk



Trappenhuis in de voormalige pastorie van De Duif, gereed voor de nieuwe huurder

een bedrag van € 36.593 werd uitgegeven, ondermeer voor het aanbrengen van loopbruggen. Vooral ten gevolge van de Arbo-wetgeving dienen aan deze gebouwen extra voorzieningen te worden aangebracht om allerlei inspecties, o.a. door de Monumentenwacht, verantwoord te kunnen uitvoeren. Aan het West-Indisch Huis werd € 99.627 uitgegeven, voornamelijk om een deel van de kappen te beschieten en binnenschilderwerk ten behoeve van kantoorruimten uit te voeren. Aan de Posthoornkerk werd € 24.529 besteed aan de reparatie van hekken en aan dakwerkzaamheden, terwijl om de Parkkerk droog te kunnen houden aan het dak € 18.814 moest worden geïnvesteerd.

In het verslagjaar werd voor € 632.860 aan buitenschilderwerk besteed. Daarmee werden 82 panden aan de buitenkant geschilderd (in 2002 aan 63 panden). In samenhang daarmee werd € 207.959 aan geveltimmerwerk uitgegeven.

In 2003 ging 7,23% van het onderhoudsbudget naar het ongerestaureerde bezit (in 2002: 9,62%).

De van overheidswege gevraagde voorzieningen aan het pand Roomolenstraat 11 zijn in het verslagjaar uitgevoerd, evenals aan de schuilkerk De Hoop in Diemen. Omdat nog onduidelijkheid bestaat, over wat er ten aanzien van het complex nabij het gemaal aan de Zeeburgerdijk moet gebeuren, werden aan die panden geen extra voorzieningen uitgevoerd.

In 2003 kon de blokverwarming in de panden Nieuwendijk 1/Prins Hendrikkade 1 en in de panden Reestraat 15-17 vervangen worden door individuele verwarmingsinstallaties. Deze vervanging wordt door de huurders over het algemeen met grote instemming begroet, omdat men de eigen verwarmingssituatie veel beter kan beheersen en daarmee de stookkosten.

Het aantal reparatieverzoeken per verhuureenheid (klachten daaronder begrepen) lag in 2003 op 1,18, een lichte stijging ten opzichte van de voorgaande jaren. In 2002 kwam dit uit op 1,10 en in 2001 op 1,09.

Vanwege het wegvallen van één van de medewerkers op de afdeling Beheer & Onderhoud kon geen verdere voortgang worden gemaakt bij het opstellen van de meerjarenprogramma's onderhoud voor met name de kerken. Alle aandacht was nodig om het onderhoudsprogramma voor 2003 ten uitvoer te brengen. Het goede weer maakte bovendien, dat de opgelopen achterstanden in het schilderwerk uit het vorig verslagjaar konden worden ingelopen. De herziening van de meerjarenonderhoudsplannen voor de Vondelkerk en de Posthoornkerk is door het wegvallen van de betreffende medewerker stil komen te liggen. In 2004 krijgt de voorbereiding van het meerjarenonderhoudsplan voor de Posthoornkerk prioriteit. Ten behoeve van de restauratie en opknapbeurt, die in 2005 gepland is, zijn in het verslagjaar de huurcontracten voor de bedrijven/instellingen op de

begane grond opgezegd, opdat de feitelijke uitvoering van de plannen daadwerkelijk in dat jaar kan starten.

In het vorig verslagjaar werd gewag gemaakt van de vóóraanschrijving die Bouw- en Woningtoezicht had laten uitgaan met betrekking tot de woning Brouwersgracht 135 bg naar aanleiding van door de huurster naar voren gebrachte gebreken. Na jarenlang tevergeefs geklaag, eerst bij onze maatschappij en vervolgens bij de Huurcommissie werd dit keer Bouw- en Woningtoezicht ingeschakeld. In verband met deze voorgeschiedenis werd besloten, dat de inspecteur van Bouw- en Woningtoezicht en een medewerker van Stadsherstel gezamenlijk ter plekke de zaken in ogenschouw zouden nemen. Vanwege onaanvaardbaar gedrag van de betreffende huurster in de richting van één van de medewerkers van Stadsherstel is de afhandeling daarvan voorlopig opgeschort.

■ De verhuur van woningen

De in de gerestaureerde en nieuwbouwpanden van Stadsherstel ondergebrachte wooneenheden konden per 31 december 2003 naar huurprijs als volgt worden ingedeeld:

Hoogte huur	Aantal	%	% Cum.
tot € 368 kernvoorraad	342	39	
van € 368 – € 486,30 vergunningplichtige betaalbare voorraad	130	15	54
van € 486,30 – € 585,24 tot maximale huurgrens i.v.m. huursubsidie	70	8	62
van € 585,24 – € 750 duurdere, relatief makkelijk verhuurbare woningvoorraad	208	24	86
€ 750 en hoger waarvan 5 gestoffeerd	130	14	100
Subtotaal	880		
Studentenhuisvesting	95		
Totaal aantal wooneenheden	975		

Negentien panden zijn ten behoeve van studenten-huisvesting gerestaureerd. Daarvan zijn er tien als dispuutshuis ingericht en aan afzonderlijke stichtingen verhuurd. Vanwege allerlei bouwkundige problemen, waardoor de woningen feitelijk nog maar nauwelijks geschikt zijn voor de doelgroep, zijn dit verslagjaar vier panden aan de Binnen Visserstraat van de stichting Jan Pietersz. Huis

teruggenomen. Deze stichting richt zich op de huisvesting van muziekstudenten aan het Conservatorium van Amsterdam. Het ligt in de bedoeling deze woningen, wanneer zij leegkomen, onder te brengen in het gewone huurbestand. Drie panden aan de Binnen Visserstraat waren belast met een zakelijk recht van vruchtgebruik. Met het terugnemen van deze drie panden kwam dit recht te vervallen, zodat ook in dit opzicht nu sprake is van normale verhuur. De stichting Jan Pietersz. Huis had op het einde van het verslagjaar de panden Binnen Brouwersstraat 2 en Sint Annestraat 10 t/m 16 van Stadsherstel ter beschikking ten behoeve van de huisvesting voor muziekstudenten, en wel met een zakelijk recht van vruchtgebruik.

Tien panden worden verhuurd aan stichtingen die zich met de huisvesting van studenten van een bepaald dispuut bezighouden, vaak gedurende een reeks van jaren. De bewoning daarvan bevordert bepaald niet altijd de instandhouding van de betreffende monumenten. Dit doet de vraag rijzen of er niet naar gestreefd moet worden de betreffende huurovereenkomsten, zodra dat mogelijk is, te ontbinden.

De markt voor gestoffeerde woningen loopt duidelijk terug. Bij het leegkomen van dergelijke woningen wordt nagegaan, of die wooneenheden niet ondergebracht kunnen worden in het normale woningbestand. In het verslagjaar bleek dit mogelijk voor een woning in Noorderstraat 39 en voor het pand Kerkstraat 329, zodat op het einde van het verslagjaar nog slechts 5 wooneenheden in dat marktsegment worden verhuurd.

De woningen tot € 368 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 in de jaren daarvoor in de woning was geïnvesteerd zonder dat dit tot huurverhoging had geleid. Voor woningen met een huurprijs tot € 486,30 per maand is een woonvergunning vereist. Huursubsidie is mogelijk tot een maandelijks huurbedrag van € 585,24. Bij de woningen tot € 368 per maand geldt een inkomensgrens van een maximaal belastbaar jaarinkomen van € 31.750. De huurder die in aanmerking wenst te komen voor huursubsidie dient zich rechtstreeks te wenden tot het ministerie van VROM. Volgens het door dit ministerie geleverde overzicht is in 2003 aan 67 huurders van Stadsherstel huursubsidie verleend.

Woningtoewijzing

Voor wat de woningtoewijzing betreft is de eis vervallen dat bij woningen tot € 368 éénderde wordt toegewezen door de gemeente en tweederde door de maatschappij zelf. Ook in dat segment kunnen alle woningen door de verhuurder worden bedeed aan eigen kandidaten, maar uiteraard zullen die

moeten voldoen aan de inkomenseis en aan de eis van economische binding aan Amsterdam. De inkomensvoets voor de categorie woningen tussen € 368 en € 486,30 is komen te vervallen. Daar geldt nu alleen de voets van economische binding met de stad.

Voor zover woningen beschikbaar komen in de categorie tot € 368 plegen deze te worden toegewezen aan huurders uit de eigen nog te restaureren panden. De overige woningen worden toebedeeld aan mensen, die op onze wachtlijst staan. Daarop stonden op 31 december 2003 3.381 personen.

In 2003 kwamen 71 woningen voor verhuur beschikbaar. Deze bevonden zich in de volgende categorieën:

Huurgrenzen	Aantal nieuwe huurders
tot € 368 kernvoorraad	20
van € 368 tot € 486,30 vergunningplichtige, betaalbare voorraad	5
van € 486,30 tot € 585,24 tot maximale huurgrens i.v.m. huursubsidie	14
van € 585,24 tot € 750 duurdere, relatief makkelijk verhuurbare woningvoorraad	13
€ 750 en hoger	19
Totaal	71

De woningen werden toegewezen overeenkomstig de hiervoor beschreven criteria

Huurverhoging

Per 1 juli 2003 mocht de huur van een woning van de Minister van VROM verhoogd worden met 3%. Indien de huur vóór die datum 62 tot en met 72% van de maximaal redelijke huur uitmaakte, was een huurverhoging van maximaal 4% mogelijk; bij 52 t/m 62% van de maximaal redelijke huur mocht een huurverhoging van 4,5% worden toegepast en bij een huur tot en met 52% een verhoging van 5%.

Nagenoeg alle woningen kregen een huurverhoging van 3%. Bij 30 woningen werd een hoger percentage aangezegd. Daarvan kregen 5 woningen een verhoging van 5%, 10 woningen een verhoging van 4,5% en 15 woningen een verhoging van 4%.

Tegen de aangezegde huurverhoging per 1 juli hebben 15 huurders bezwaar gemaakt (in 2002: 8). De bezwaren zijn eerst intern beoordeeld. Twee van de bezwaren zijn gehonoreerd, ten

gevolge waarvan de betreffende huurverhogingvoorstellen werden ingetrokken. Het betrof nieuw verworven bezit, dat in een te slechte bouwkundige conditie verkeerde om een huurverhoging te kunnen rechtvaardigen. De overige 13 bezwaarschriften zijn aan de Huurcommissie doorgezonden met het verzoek de geschillen in behandeling te nemen. Alle hebben betrekking op de hoogte van de huurprijs. De zaken zijn inmiddels in behandeling genomen door het secretariaat van deze commissie, maar in het verslagjaar zijn nog geen uitspraken gedaan.

Van de zaken uit de voorgaande jaren zijn er nog drie onder de Huurcommissie. De verwachting is dat binnen enkele maanden de uitspraken daarover binnen kunnen zijn. De uitspraken in de oude zaken hebben voor Stadsherstel vrijwel geen positief resultaat opgeleverd. Het beleid van de Huurcommissie om in weerwil van de uitspraken van de kantonrechter en van de Tweede Kamer de zogenaamde Utrechtse methode toe te blijven passen bij de berekening van de maximaal redelijke huurprijs is daar debet aan.

Naast de bezwaren tegen de huurverhoging per 1 juli hebben in de loop van het verslagjaar acht nieuwe huurders gebruik gemaakt van de mogelijkheid de Huurcommissie te vragen uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprij. Dit dient te gebeuren binnen zes maanden, nadat de huurovereenkomst met betrekking tot die woning voor de eerste maal is ingegaan. Als de Huurcommissie ook in deze zaken de maximale huurprijs berekent volgens de Utrechtse methode, betekent dit weer evenzoveel zaken voor de kantonrechter. De verwachting is dat in 2004 de uitspraken zullen volgen.

Drie huurders hebben in de loop van 2003 een beroep gedaan op de Huurcommissie in verband met klachten over het onderhoud in hun woning. De naar aanleiding daarvan opgestarte onderzoeken lopen nog.

Anders dan frictieleegstand is bij de verhuur van de woningen niet voorgekomen. Twee van de zeven gestoffeerde woningen konden aan het gewone huurbestand worden toegevoegd. Eén nieuwbouwwoning zou vanwege de puntentelling en gelet op de gedane investering een dusdanig lage huur krijgen, dat de investering volstrekt onrendabel is. Vandaar dat verkoop van die woning thans wordt voorbereid.

In 2003 hoefde slechts eenmaal tot ontruiming van een woning worden overgegaan als gevolg van huurachterstand (in 2002 viermaal en in 2001 vijfmaal).

■ De verhuur van niet woonruimten

Stadsherstel telde naast de wooneenheden 187 bedrijfsruimten, waaronder 33 horecagelegenheden. Daarboven komen de vanuit het AMF ingebrachte 15 panden/complexen, welke nagenoeg alleen kantoorruimten bevatten. Hiervoor werd reeds vermeld, dat zich in de grotere bedrijfseen-

heden van Stadsherstel in totaal 16.885 m² kantooroppervlakte bevindt.

26 bedrijfseenheden wijzigden van huurder, hetzij als gevolg van huuropzegging, hetzij als gevolg van zogenaamde indeplaatsstellingen. In 2002 lag dit aantal op 23 en in 2001 op 25. In 2003 vonden twee ontruiming plaats vanwege huurachterstand. In 2002 waren dat er 3. In het verslagjaar deed zich onder de huurders van de bedrijfsruimten één faillissement voor (in 2002: 5). De bedrijfsruimten konden gelukkig steeds weer – zij het soms na forse inspanningen – gevuld worden. In het verslagjaar kon niet alleen de mallenzolder van de Werf 't Kromhout worden verhuurd, maar ook de pastorie en de voormalige sacristieën bij het kerkgebouw De Duif, zodat per 31 december 2003 alle bedrijfsruimten waren verhuurd.

Van alle beschikbare kantoorruimte blijken de ruimten in de Gerardus Majellakerk het moeilijkst verhuurbaar.

In 2003 is procedureel het nodige in werking gesteld om de Parkkerk tijdig, dit wil zeggen op 1 augustus 2004, leeg te hebben voor de restauratie van dit gebouw. Hetzelfde geldt voor de ruimten op de begane grond van de Posthoornkerk. Die moeten volgens de planning in januari 2005 beschikbaar komen voor de voorgenomen herindeling.

De huren van de bedrijfsruimten werden per 1 januari 2003 verhoogd met 3,2%, 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

In het verslagjaar kwam de nota Incidentele Verhuur gereed. Doel van de nota was om na te gaan, of de restauraties van met name de kerken met bijzondere ruimten het vereiste netto aanvangsrendement hebben opgebracht en in hoeverre de incidentele verhuur kostendekkend is dan wel nog kostendekkend te maken valt. De algemene conclusie die uit de nota getrokken kan worden, is, dat gebouwen, die na restauratie uitsluitend verhuurd kunnen worden via incidentele verhuur, risicovol en arbeidsintensief zijn. De kans is groot, dat zij met een dergelijke exploitatie niet kostendekkend te krijgen zijn (bijvoorbeeld de kerk in Schellingwoude). Een combinatie met een deel van de ruimte in vaste verhuur biedt wel zicht op het vereiste rendement (Werf 't Kromhout, schuilkerk De Hoop in Diemen).

Uit de berekeningen bleek, dat met name de Schellingwouderkerk en De Duif het vereiste rendement (nog) niet halen. Inmiddels kon door hogere huurprijzen en een betere kostenbeheersing alsmede vanwege de ontdekking van de romantisch gelegen Schellingwouderkerk door veel bruidsparen deze kerk een gunstiger exploitatieresultaat laten zien. Dat kan nog niet gezegd worden van het kerkgebouw De Duif, dat in het verslagjaar pas zijn eerste volle exploitatiejaar meemaakte. Het zal



Presentatie restauratieactiviteiten op de huurdersavond

nog veel inspanning vergen, voordat de exploitatie van dit gebouw een positief resultaat zal laten zien. Gelukkig heeft de kerk wel de potentie daartoe en ook de tot nu toe getoonde belangstelling voor deze kerk wijst er op, dat dit haalbaar moet zijn. Helaas werd de kerk in het verslagjaar nog niet aangewezen als Huis der Gemeente. Voor de exploitatie van deze kerk is dat van groot belang. Gelukkig leveren alle kerken tezamen wel het vereiste minimumrendement op.

In het verslagjaar kon verder gewerkt worden aan de structurering van de afdeling Incidentele Verhuur. Als hoofd van deze afdeling werd mevrouw Emmy Schouten aangesteld, die met voortvarendheid aan haar taak begonnen is. Onderwijl werd gewerkt aan het opzetten van een nieuwe website en aan het maken van een brochure van alle voor de incidentele verhuur beschikbare ruimten.

In het verslagjaar konden de toiletten onder vloer van de middenruimte van de Vondelkerk worden aangebracht, terwijl in de eerste maanden van 2004 de middenruimte verder wordt vervolmaakt. De kerk is inmiddels aangewezen als Huis der Gemeente, zodat daar burgerlijke huwelijken kunnen worden gesloten.

Dankzij de bemiddeling van het stadsdeel Amsterdam-Noord kon de kerk van Ransdorp verworven worden. Aan architect Dick Bak werd opdracht gegeven een plan te maken voor de restauratie van deze kerk met de bedoeling de uitvoering daarvan te laten starten in de tweede helft van 2005. Ook daar zal sprake zijn van incidentele verhuur in combinatie met vaste verhuur van de te maken kantoren in het gebouw tussen kerk en toren.

Uit het overzicht van de huuropbrengsten van de verschillende locaties voor incidentele verhuur valt op te maken, dat deze vorm van verhuur zich in het verslagjaar gestabiliseerd heeft. Waarschijnlijk hangt dit samen met de stagnerende economie. Het feit, dat in de Vondelkerk en in Posthoornkerk

de verhuur iets achteruit gegaan is ten opzichte van 2002, verwondert niet. Immers beide kerken waren voor de incidentele verhuur niet goed (meer) geoutilleerd. Bovendien werd in de Vondelkerk daadwerkelijk aan de verbetering gewerkt, hetgeen potentiële huurders afschrikt. Bij de Posthoornkerk speelt een belangrijke rol, dat de middenruimte alleen aan de achterzijde van de kerk bereikbaar is, waar zich na het sluiten van de zogenaamde afwerkplekken aan de Theemsweg nog al veel heroïne-prostituees ophouden.

Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Stadsherstel heeft zich gedurende haar bestaan 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, waarmee overlegd kan worden.



Kerk De Duif, een schitterende locatie

Overigens worden de bewoners van een pand – wanneer onderhoudswerkzaamheden gaan plaatsvinden – daarvan tijdig op de hoogte gesteld. En als die werkzaamheden van ingrijpende aard zijn, wordt van tevoren daarover met hen overlegd. Op 12 juni jl. werd in het verlengde van het bepaalde in het BBSH door de aandeelhouders de statutenwijziging aangenomen, waarbij bepaald werd, dat niet één, maar twee leden van de Raad van Commissarissen erop moeten toezien, dat de belangen van de huurders bij de besluitvorming in

ogenschouw worden genomen. Als opvolger van de heer mr. G.W. baron van der Feltz werd de heer drs. P.J.H.M. Luijten daartoe benoemd en als tweede commissaris de heer drs. N.W. Hoek. De jaarlijkse huurdersavond vond in 2003 plaats op maandag 17 november, dit jaar in het kerkgebouw De Duif. Tijdens deze avond werd gelegenheid gegeven mee te praten over het gevoerde en het te voeren beleid en beheer. Er gaven 35 huurders acte de présence. Van de commissarissen was de heer drs. P.J.H.M. Luijten aanwezig. 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 opgesteld 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 Stads herstel belast met de verhuur van woningen, is secretaris. Ook dit verslagjaar werd geen klacht bij deze commissie ingediend.

■ Leefbaarheid

Vanaf haar oprichting heeft Stadsherstel met haar restauraties beoogd een wezenlijke en blijvende bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van de stad. Dit is te bereiken door de panden na restauratie niet te verkopen, maar in goede staat te houden. Hiervoor bleek enige malen, dat ook het reeds gerestaureerde bezit de nodige aandacht blijft vergen.

De in 2003 uitgevoerde en in uitvoering genomen restauraties hebben met name uit oogpunt van leefbaarheid goede resultaten geboekt rond de Gerardus Majellakerk in de Indische buurt en in de binnenstad op het Rusland. Bij de Gerardus Majellakerk kon de achter het koor van deze kerk gelegen voormalige jongensschool worden gekocht, waarin nu een sauna is gevestigd. Verder kon met de restauratie van de daarnaast gelegen Pastoor Hesseveldschool worden begonnen, terwijl aan de kerk zelf het laatste deel van het schilderwerk werd uitgevoerd.

Op het Rusland werd de restauratie van het pand nr.10-12 voltooid. Vorig jaar kwam de restauratie gereed van de nummers 1-3-5 en 27. Helaas ging op het laatste moment de aankoop van de nummers 11-13-15 niet door. De nieuwe eigenaar van het Radisson SAS Hotel kon de panden voor meer geld aan een derde verkopen, maar tot restauratie kwam het echter niet. Wel probeerde de nieuwe eigenaar – niet gehinderd door kennis van de voorgeschiedenis – de panden door te verkopen aan Stadsherstel en wel voor een nog hogere prijs dan hij zelf voor de panden had betaald. De aannemer, die enige werkzaamheden in opdracht van de nieuwe eigenaar aan deze panden had uitgevoerd, kreeg zijn werkzaamheden niet betaald, zodat deze zijn retentierecht op de panden moest uitoefenen. Te vrezen valt, dat in deze situatie voorlopig geen wijziging komt. Desalniettemin is dank-



Vijzelgracht 63 en de diepwand, een confrontatie

zij de nu uitgevoerde restauraties de leefbaarheid op het Rusland aanzienlijk verbeterd. Alleen tussen de panden van het Radisson SAS Hotel zit nu nog een rotte kies.

De leefbaarheid van de stad werd ook vergroot voor zover de Vereniging Vrienden van Stadsherstel de gerestaureerde panden van Stadsherstel aan de buitenzijde verfraaide. Dat gebeurde aan het pand Utrechtsedwarsstraat 106 door financieel mogelijk te maken dat de gootlijst met het timpaan kon worden teruggebracht en bij het pand Reguliersgracht 63 door een historische lantaarn terug te brengen. Aan het pand Vijzelgracht 63 betaalden de Vrienden het terugbrengen van het siersmeedwerk boven op de erker van het pand, waar een windwijzer deel van uitmaakt. De restauratie van dit hoekpand heeft een enorme uitstraling op de directe omgeving, welke uitstraling op het ogenblik door de werkzaamheden aan de Noord/Zuidlijn helaas enigszins teniet wordt gedaan.

In het afgelopen jaar werd de stad verfraaid met twee gevelstenen, die werden aangebracht aan het hoekpand Keizersgracht/Nieuwe Spiegelstraat en aan het pand Kerkstraat 190 ter gelegenheid van het afscheid van de heren Peters en van der Feltz als voorzitter respectievelijk vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen. Als huldeblijk voor hun jarenlange inzet werd hen deze gevelstenen aangeboden.

Voor de leefbaarheid in het Wallengebied is van groot belang, dat in de bedrijfsruimten goede en betrouwbare exploitanten zitten. Zodra bepaalde panden leegkomen, ziet de zgn. Wallenmanager van de gemeente er op toe, dat van daaruit geen negatieve ontwikkelingen voor de buurt kunnen ontstaan. Wij prijzen ons dan ook gelukkig dat na het ontruimen van Brouwhuis Maximiliaan aan de

De heren Peters en Van der Feltz bij hun afscheid

Kloveniersburgwal/Barndesteeg vanwege huurschulden en een daarmee samenhangend faillissement voor deze panden een goede, nieuwe exploitant kon worden gevonden, en wel de Beiaardgroep. Helaas stakte in het Wallengebied de ontwikkeling van het bouwblok Oudezijds Voorburgwal, Heintje Hoeksteeg, Warmoesstraat en Oudezijds Armsteeg. De bedoeling was om aldaar een uitbreiding te realiseren van het museum de Amstelkring, oftewel Ons' Lieve Heer op Solder. Het bestuur van dit museum kwam tot de conclusie, dat de plannen voor hen onbetaalbaar zouden worden. Uiteraard zal nu naar een andere bestemming voor het binnengebied van dit bouwblok moeten worden gekeken.

Dit verslagjaar is tweemaal gebruik gemaakt van het Meldpunt Overlast om overlast van een huurder naar anderen toe 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. In het verslagjaar kwam het voor het eerst in de geschiedenis van Stadsherstel voor dat een medewerker letterlijk klappen moest incasseren bij een bezoek aan een huurster. Van dat gebeuren is proces-verbaal opgemaakt. Verder is een procedure gestart tot ontbinding van de betreffende huurovereenkomst.

Wonen en Zorg

Zorg is het taakveld, dat in het BBSH – artikel 12b – enige jaren geleden aan de werkzaamheden van de toegelaten instelling is toegevoegd. Stadsherstel had daarmee tot nu toe niet van doen, totdat de restauratie en ontwikkeling van de Paardentramremise, gelegen aan de Overtoom, aan de orde

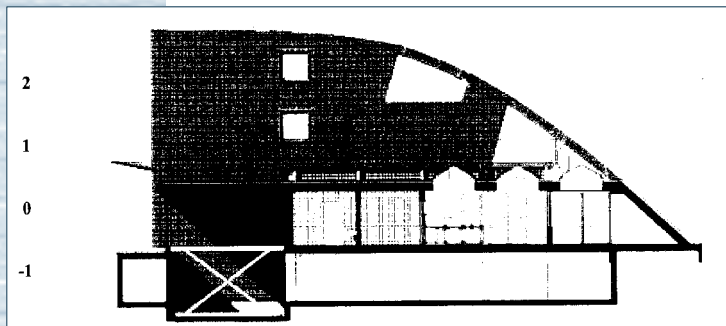
kwam. Dat complex is gelegen naast De kleine Johannes – sinds kort ook DkJ genaamd – een instelling ten behoeve van mensen met een verstandelijke handicap. Vanuit de ouders van kinderen, die daar zijn ondergebracht, wordt al jarenlang gestreefd naar een kleinschalig gezinsvervangend huis. De unieke mogelijkheid deed zich voor dit te realiseren in de nieuwbouw, die achter de historische gebouwen van de voormalige Paardentramremise neergezet mag worden. Immers alleen vanuit een dergelijke instelling is de beoogde gezinsvervangende woning qua personeel te bedienen. In de afgelopen jaren is een nieuwbouwplan ontwikkeld, waarin op de begane grond een gezinsvervangende woning voor vijf meervoudig complex gehandicapte kinderen kan komen, op de eerste etage een artspraktijk voor alle cliënten van DkJ en op de tweede verdieping een woning voor één van de ouders van de kinderen die beneden komen te wonen. In de kelder is een parkeergarage voorzien. Alle ruimten boven de garage zijn met liften voor deze kinderen bereikbaar gemaakt.

Omdat dit project vanwege de extra aan te brengen voorzieningen onrendabel is, zijn vele fondsen aangeschreven, maar helaas tot nu toe echter zonder voldoende resultaat. Dit zou tot gevolg kunnen hebben, dat in 2004 voor dit project wederom een onrendabele top zou moeten worden genomen.

Deelnemingen

Stadsherstel Amsterdam N.V. kent twee 100% dochters, en wel 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 weer twee 100% dochters, te weten de BV AMF-Restauratie en de BV AMF-Werf 't Kromhout. Bij de oprichting van elk van deze vijf maatschappijen 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. Deze stichting heeft destijds een aantal subsidies aangevraagd en gekregen.

Het gebogen zijaanzicht van Villa Spijker



Voorzitter van deze stichting is thans 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 2003 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 voor derden – betaald of onbetaald – 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 Deutzenhofje, aan het Hugo de Vriesgebouw bij de Hortus Botanicus en aan het gebouw van het Conservatorium van Amsterdam aan de Van Baerlestraat.

Ook in geval van restauraties wordt alleen bij hoge uitzondering medewerking vanuit de maatschappij gegeven. In het verslagjaar was daar sprake van bij de restauratie van de monumenten op het Landgoed Zonnestraat in Hilversum – dit op speciaal verzoek van de staatssecretaris van OCW – en bij de restauratie van de Portugees-Israëliische Synagoge aan het Jonas Daniël Meijerplein.

■ Beleggingen/financieringen

De maatschappij heeft tot nu toe nimmer belegd in aandelen, obligaties of derivaten. Uit de huurprijzen 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 (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 dit een feit. Bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten (BNG) kon met borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een lening van 15 miljoen euro worden afgesloten tegen een rentepercentage van 4,67%, waarvan op 1 december 2003 7 miljoen euro is opgenomen, terwijl op 1 juli 2004 en op 1 juli 2005 een bedrag van 4 miljoen euro hiervan zal worden betrokken.

■ Interne organisatie

De maatschappij telde per 31 december 2003 26 medewerkers in vast dienstverband, welk als volgt over de organisatie zijn verdeeld:

Directeur	1
Secretaresse en telefoniste	2
Stafmedewerker	1
Afdeling Restauratie en Planontwikkeling	5
Afdeling Beheer en Onderhoud	5
Afdeling Administratie	5
Afdeling Verhuur en Juridische Zaken	1
Afdeling Incidentele Verhuur	5
Afdeling Publiciteit en Vereniging van Vrienden	1

Daarnaast wordt ondersteuning verkregen op freelance basis bij de afdeling Verhuur en Juridische Zaken (mevrouw Joke de Reus-Verhoeff) en op urenbasis bij de afdeling Administratie (mevrouw Kathelijnn Knapper en de heren Jasper Wesselingh en Juan Hernandez), de afdeling Restauratie en Planontwikkeling (de heer Jaap Dolman en mevrouw Gaby Brinkman), bij de telefoniste (mevrouw Emmalot Morel en mevrouw Hildegard Winnubst) en bij de afdeling Incidentele Verhuur (de heer Henk Fischer en, zo nodig, enige studenten onder aanvoering van de heer Duco Hulscher). De heer Michiel van der Burght werkte bij de afdeling Restauratie en Ontwikkeling in de loop van 2003 de grote achterstand weg in de afwerking van allerlei subsidieaanvragen.

Het verslagjaar werd gekenmerkt door een groot aantal ziekten. Uit dienst traden de dames Charlotte Wentges en Janneke Groot, beiden werkzaam op de afdeling Restauratie en Planontwikkeling. Charlotte Wentges was in vaste dienst, Janneke de Groot in tijdelijke dienst. Charlotte was aanvankelijk werkzaam bij de NV Amsterdams Monumenten Fonds en kwam met de fusie over naar Stadsherstel. Janneke Groot kreeg een tijdelijk dienstverband na haar stageperiode. Beiden werken thans bij de Monumentenwacht Noord-Holland. Ook werd afscheid genomen van Jardo van Zweden, die op parttimebasis als beheerder werkzaam was bij de afdeling Incidentele Verhuur.

Evenals in voorgaande jaren waren in 2003 stagiaires bij de maatschappij werkzaam en wel bij de afdeling Restauratie en Planontwikkeling in de persoon van mevrouw Gaby Brinkman, later opgevolgd door mevrouw Priscilla Visser. Op 1 augustus kon mevrouw Emmy Schouten beginnen in haar functie als hoofd van de afdeling Incidentele Verhuur.

Op 1 juli 2003 was de directeur 12,5 jaar in dienst van de maatschappij. Daarbij werd stilgestaan met een fietstocht door Hilversum op 6 juni 2003. Allereerst werd het Raadhuis bezocht, waar het gezelschap werd ontvangen door de wethouder voor Monumentenzorg, mevrouw Karin Heerschop, alsmede door de monumentenambtenaar van deze gemeente, de heer Arie den Dikken. Laatstgenoemde leidde het gezelschap rond, niet



**Boven en
hiernaast:
Een zomerse
dag met
jubilaris
Eggenkamp
in Hilversum**



Aapjes kijken in Artis

alleen in het Raadhuis, maar door geheel Hilversum. De tocht eindigde op het landgoed Zonnestraal, waar architect Wessel de Jonge de restauratie van het hoofdgebouw en van de werkplaatsen toelichtte.

Op 1 september 2003 vierde mevrouw Yvonne Cleber een zelfde jubileum. Op 19 september werd daarbij stilgestaan met een boottocht over met name een aantal onbekende wateren van Amsterdam en een rondleiding door Artis, vooral gericht op de monumentale gebouwen in deze diertuin, waarna in een nabij gelegen etablissement werd gegeten.

■ Pensioenen

De verplichte overgang van het Delta Lloyd pensioenfonds naar het pensioenfonds voor de woningcorporaties blijkt steeds weer nieuwe elementen met zich mee te dragen. In het vorig jaarverslag werd gemeld, dat alle financiële consequenties ten laste van het boekjaar 2002 verwerkt konden worden. Alle medewerkers hebben inmiddels een overzicht gekregen van hun pensioenrechten, maar dit leidde niet tot voldoende duidelijkheid. Dit had tot gevolg, dat de Ondernemingsraad heeft gevraagd iemand aan te stellen met verstand van zaken om te bezien, of alle aanspraken correct verwerkt zijn. Nog niet geheel afgehandeld is het pensioen van de directeur, zij het, dat dit meer een formele dan een financiële kwestie betreft.

Onaangenaam verrast was de maatschappij toen de mededeling binnenkwam, dat zij bijna € 200.000 mag storten in de kas van het pensioenfonds om te bewerkstelligen, dat het fonds zijn door de overheid voorgeschreven dekkingsgraad haalt. De CAO-partijen bleken dit te zijn overeengekomen.

■ Ondernemingsraad (OR)

Door het vertrek van mevrouw Charlotte Wentges kwam een plaats in de OR vrij. Deze werd ingenomen door de heer Marc Fruijtier, die tevens secretaris werd. De heer Steven Withagen nam de voorzittersfunctie over.

De Raad kwam in 2003 twee maandelijks bijeen. Twee keer werd vergaderd in aanwezigheid van de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Behandeld werden de jaarstukken (beleidsprogramma 2003, jaarverslag, halfjaarcijfers en begroting), alsmede de wijzigingen in de Tabakswet en de ARBO wetgeving. Verder kwamen regelmatig aan de orde: de nieuwe systematiek rond de functiebeschrijvingen en functiebeoordeling, de personele situatie bij de maatschappij en de pensioenproblematiek.

Voor wat de ARBO-wetgeving betreft is op basis van de opgestelde Risico Inventarisatie en Evaluatie een activiteitenplan met een daarbij behorende uitvoeringsplanning opgesteld. Dat wordt thans in uitvoering gebracht. Zo heeft inmiddels op basis daarvan een werkplekonderzoek plaatsgevonden. Naast de informatievoorziening aan de medewerkers door de OR werd men tevens bij de ontwikke-

lingen in het bedrijf betrokken door middel van de zogenaamde kwartaalbijeenkomsten. Bij deze bijeenkomsten worden medewerkers geïnformeerd over het te voeren of gevoerde beleid, tot uiting komend in de begroting, de halfjaarcijfers en/of de jaarstukken. Over wat zich feitelijk in en rond de maatschappij voordoet, werd voorts inzicht gegeven via de mededelingenrubriek die wordt opgesteld ten behoeve van de Raad van Commissarissen. Na de betreffende vergadering van die raad wordt deze rubriek onder de medewerkers verspreid.

Verder overlegt de directie desgewenst jaarlijks met het voltallig personeel van elk afdeling over eventuele knelpunten of problemen.

Naast de OR functioneert een personeelscommissie die bij verjaardagen of andere persoonlijke gebeurtenissen voor een attentie zorgt.

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, niet in de laatste plaats omdat ook werk van zieke collegae moest worden opgevangen. Dat gold met name voor de afdelingen Administratie, Beheer & Onderhoud en Incidentele Verhuur. Mede daardoor werd het mogelijk de hiervoor beschreven resultaten te behalen

■ Vereniging Vrienden van Stadsherstel

De Vereniging ziet terug op een goed verslagjaar. Op 23 mei vond de jaarlijkse wandeling plaats, die ditmaal plaatsvond rondom het Vondelpark. De wandeling begon in de Vondelkerk, waarvan de middenruimte te bezichtigen was. Bij wijze van hoge uitzondering werd het nabij gelegen woonhuis van architect Pierre Cuyper – de architect van onder meer de Vondelkerk en de Posthoornkerk – voor de leden van de vereniging opengesteld. Ongeveer 225 personen namen aan de wandeling deel (in 2002 ongeveer 175 personen). Voor de wandeling werd een uitgebreid boekje samengesteld, aan de hand waarvan men de route kon lopen en waarin de nodige informatie werd gegeven over de gebouwen, waar men langs kwam. De jaarlijkse ledenvergadering inclusief PowerPoint presentatie vond plaats op 10 juni in de Werf 't Kromhout. Daar waren 50 leden aanwezig. Uiteraard werd een toelichting op deze restauratie gegeven en konden de leden dit net gereedgemaakte complex bezichtigen.

Op zaterdag 18 oktober vond de jaarlijkse rondvaart plaats. De tocht was weer overtekend. Vier boten met 325 mensen voeren door de grachtengordel met een uitstapje via het Jacob van Lennepkanaal naar de Korstverloren Vaart in Oud-West. Vóór de afvaart konden de Amstelkerk en het pand Reguliersgracht 63 worden bezocht.

Dit verslagjaar verschenen twee specials van de nieuwsbrieven. De eerste was gewijd aan de Werf 't Kromhout in verband met het gereed komen van de restauratie van dit complex en op het einde van

het jaar kwam de tweede uit, welke het pand Reguliersgracht 63 tot onderwerp had. Dankzij een substantiële bijdrage van het bedrijf Rescura Bleijenberg B.V. dat de restauratie van het interieur verzorgde en dit pand van Stadsherstel gaat huren, kon deze special met kleurenfoto's verschijnen.

Het eerste exemplaar van de special over Werf 't Kromhout werd tijdens de officiële opening overhandigd aan de heer Geert Dales, wethouder voor Financiën en Economische Zaken. De special over Reguliersgracht 63 werd tijdens de officiële opening in ontvangst genomen door mevrouw mr. drs. J.N. van Vroonhoven-Kok, Tweede Kamerlid voor het CDA en woordvoester op het gebied van monumentenzorg en fiscale zaken.

Ter gelegenheid van de opening van de Werf 't Kromhout verscheen een boekje met een wandeling over de Kadijken en de Oostelijke Eilanden, die de bezoekers van de Open Dagen van de werf konden lopen.

De vereniging was in 2003 ook weer present in een stand tijdens de Open Monumentendagen op 13 en 14 september en wel in het Huis met de Hoofden aan de Keizersgracht, waar het Gemeentelijk Bureau Monumentenzorg en Archeologie gehuisvest is. In 2003 stond het landelijk gebied en met name de boerderij centraal. De officiële opening voor Amsterdam vond plaats in de vlak daarvoor aangekochte kerk te Ransdorp. Van de panden van Stadsherstel waren dit jaar naast de kerk van Ransdorp kerkgebouw De Duif alsmede het pand Reguliersgracht 63 geopend.

Op het einde van het verslagjaar werd aan degenen, die op de wachtlijst voor de woningen staan, gevraagd, of men lid wilde worden van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel. Dit leidde er toe, dat op het einde van het verslagjaar 50 nieuwe leden konden worden verwelkomd, zodat het totale aantal leden van de Vereniging van Vrienden op het einde van het verslagjaar uitkwam op 2.266.



Een Vriendenwandeling langs de westelijke zoom van het Vondelpark

In 2003 droeg de vereniging bij aan de volgende projecten:

- siersmeedwerk aan het pand Vijzelgracht 63;
- kroonlijst met timpaan aan het pand Utrechtsedwarsstraat 106;
- gietijzeren stoephekje bij het pand Reguliersgracht 63;
- herstel uithangbord Rusland 10-12;
- herstel zerkenvloer in Schellingwouderkerk;
- aanbrengen tekstborden op grote gebouwen.

Alleen het laatste project kon niet in het verslagjaar verwezenlijkt worden.

■ Externe betrekkingen

Hiervoor is reeds beschreven, dat de directeur spoedig na haar aantreden kennis mocht maken met de nieuwe staatssecretaris, mevrouw drs. Medy van der Laan. De maatschappij hoopt haar in het komend jaar te verwelkomen op een werkbezoek aan de maatschappij.

In verband met de ontwikkelingen rond de huurprijvaststelling en de eventuele vrijstelling van vennootschapsbelasting voor restaurerende instellingen is er in het afgelopen jaar veelvuldig contact geweest met kamerleden van zowel de Eerste als de Tweede Kamer. Gelet op de onderwerpen waren het dit jaar vooral de woordvoerders op het gebied van volkshuisvesting en financiën, die benaderd werden. Uiteraard werd in dat kader ook contact gezocht met de ambtenaren op de betreffende ministeries alsmede met de ambtenaren bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Sinds de decentralisatie van de monumentenzorg vinden de meeste contacten met de overheid vooral op stedelijk niveau plaats en met name met de ambtenaren van het gemeentelijk Bureau voor Monumentenzorg en Archeologie. Die contacten zijn intensief. Per kwartaal vindt er overleg plaats tussen de leiding van dit bureau en de directie van Stadsherstel. Daarnaast vindt frequent overleg plaats over planontwerpen, over het vaststellen van subsidiabele kosten en – daarmee samenhangend – over het verlenen van subsidie. De samenwerking wordt over het algemeen als zeer constructief ervaren. In 2003 vond een inhaalslag plaats met betrekking tot de administratieve afhandeling van subsidies. Dat betekende intensiever overleg zowel met Amsterdam als met Zeist. Opmerkelijk is, dat over de praktijk van het restaureren en over de wijze van exploiteren van bijzondere gebouwen bijna geen kennisuitwisseling plaatsvindt. Zo heeft ook nimmer kennisuitwisseling plaatsgevonden over de in dit verslagjaar uitgebrachte nota Incidentele Verhuur, terwijl die nota bij vergelijkbare restaurerende instellingen wel zijn weg gevonden heeft (Stadsherstel Den Haag e.o., de stichting Oud-Hollandse kerken, woningbouwvereniging in Maastricht). In het verslagjaar was er ook regelmatig contact met ambtenaren van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente enerzijds vanwege de afdoening van een aantal zaken uit het verleden (Hoogte Kadijk 60-62, Kalkmarkt 10), anderzijds vanwege een aantal startende projecten, zoals de Pastoor

Hesseveldschool in stadsdeel Zeeburg en de meststallen aan het Vondelpark in stadsdeel Oud-West.

Contacten met andere monumentenorganisaties

Zowel op landelijk als op plaatselijk niveau neemt de maatschappij deel aan tal van monumentenorganisaties.

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 is geroepen vanuit de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad.

Op landelijk niveau zijn er bindingen met de stichting Het Nationaal Restauratie Centrum (NRC). De directeur van de maatschappij is daar voorzitter van. Vanuit die functie heeft hij zitting in het algemeen bestuur van de stichting Nationaal Contact Monumenten (NCM) en van daaruit weer in de commissie Bescherming en Ontwikkeling, welke commissie 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. Mevrouw Stella van Heezik zit namens Stadsherstel in de Federatie Het Behouden Huis, de koepel van de restaurerende instellingen in Nederland. De adjunct-directeur neemt deel aan het zogenaamde directeurenoverleg, dat vanuit het NCM wordt georganiseerd over een aantal actuele ontwikkelingen op rijksniveau.

Rondleidingen

In het afgelopen jaar werden veel (groepen van) mensen rondgeleid met name op de Werf 't Kromhout, in De Duif en in het pand Reguliersgracht 63. Ook kwam een aantal monumentenorganisaties op bezoek. Zo vergaderde op 12 april 's ochtends de Koninklijk Nederlands Oudheidkundige Bond (KNOB) in de Amstelkerk, terwijl het Genootschap Amstelodamum op hetzelfde tijdstip zijn jaarvergadering hield in de pastorie van De Duif. Ook werd de nodige informatie verstrekt dan wel ervaring uitgewisseld aan bijvoorbeeld de ambtenaar uit de Provincie Zuid-Holland, die na moet gaan, hoe een stadsherstelorganisatie voor die provincie het beste vorm gegeven kan worden, of aan de directie van het Brabants Monumenten Fonds over een groot aantal uiteenlopende onderwerpen, waaronder de nota Incidentele Verhuur. Vanwege de Tweede Kamerverkiezingen op 23 januari organiseerde de stad Amsterdam ook dit jaar weer een Amsterdamdag voor parlementariërs en wel op 26 september. Directeuren van allerlei instellingen wordt gevraagd één van deze parlementariërs te begeleiden. De directeur van Stadsherstel leidde de heer Hoekzema, voormalig staatssecretaris voor Defensie en thans Eerste Kamerlid voor de VVD, rond en kon op die dag kennismaken met een aantal nieuwe woordvoerders in de Tweede Kamer op het gebied van de Monumentenzorg.

Internationale contacten

In het verslagjaar kwamen twee universiteiten uit het buitenland op bezoek om kennis te maken met het werk van Stadsherstel, en wel de Eidgenössische Technische Hochschule uit Zürich in Zwitserland op 25 november (onder leiding van prof. dr. Georg Mörsch) en de University of the West of England uit Bristol (Faculty of the Built Environment onder leiding van dr. Tony Selman).

Publiciteit

In 2003 kwam Stadsherstel volop in de publiciteit. In het begin van het verslagjaar werd nog veel gepubliceerd over de restauratie van de panden Geldersekaade 14/Oudezijds Kolk 3 die eind 2002 werd afgerond en het in verband daarmee verschijnen van het boekje over de Geldersekaade, genaamd 'Tussen Waag en Schreierstoren'. Amstelodamum plaatste begin 2003 een artikel over het herplaatsen van het kruis op de koepel van de Gerardus Majellakerk in december 2002. De eerste handeling in de Prof. Tulpstraat op 31 januari kreeg veel aandacht, onder meer in Ons Amsterdam. De officiële opening van de Werf 't Kromhout haalde de landelijke bladen. Dat gold ook voor de mogelijke ontwikkeling van het bouwblok naast Ons' Lieve Heer op Solder. Het startsein voor de restauratie van de voormalige Paardentramremise op 17 januari door de stadsdeelbestuurder van Oud-West, de heer Hans Wevers, trok voornamelijk plaatselijke aandacht. Datzelfde gold voor de aankoop van de kerk in Ransdorp.

Aan het jaarverslag werd op landelijk niveau aandacht besteed door de Telegraaf. Deze krant besteedde ook ruim aandacht aan de onderhuurkwestie, die bij één van onze huurders – een bekende Nederlander – speelde. Dat bericht werd door nagenoeg alle dagbladen overgenomen. Publiciteit werd ook gegeven aan de reclame op steigerdoek, die het Stadsdeel vanwege de revenuen toelaat op steigers, die maar een korte periode staan. Ook Stadsherstel maakte daarvan gebruik en wel op de hoek Nieuwezijds Voorburgwal/Paleisstraat. Esthetisch is het bepaald niet altijd even fraai, maar helaas is het de enige zaak, die bij een restauratie naast alle subsidieverminderingen van de afgelopen jaren, nog iets opbrengt.

Het Parool bracht in de zomermaanden onder de noemer 'Amsterdams Silhouet' een reeks artikelen van hoge gebouwen in Amsterdam uit. Van de gebouwen van Stadsherstel kwamen de toren van de Vondelkerk en de koepel van de Gerardus Majellakerk daarin aan de orde.

In het najaar besteedde het bedrijfsblad van Hemubo Almere, waar het bedrijf Mulder Schilders deel uitmaakt, aandacht aan het werk van Stadsherstel en met name aan het werk op gebied van onderhoud.

De medewerkers Paul Morel en Peter Prins schreven een artikel over de restauratie van de Werf

't Kromhout in het blad Monumenten van oktober 2003.

Naast de publiciteit in de dag- en weekbladen besteedden AT-5 en TV-Noord-Holland als ook Radio Noord-Holland regelmatig aandacht aan de activiteiten van onze maatschappij.

Resultaat en winstbestemming

In het afgelopen jaar werd de maatschappij geheel onverwacht geconfronteerd met het feit, dat een bedrag van bijna € 200.000 moest worden bijgedragen aan het pensioenfonds voor de woningcorporaties. Gelukkig stond daar tegenover, dat met de Belastingdienst een regeling kon worden getroffen over de al jaren slepende discussie over de afschrijvingsmethodiek op de in het verleden door de NV Amsterdams Monumenten Fonds gerestaureerde kerkgebouwen. In verband daarmee is destijds een fiscale kostenegaliseringsreserve voor het onderhoud gevormd. De regeling heeft betrekking op de jaren 1996 t/m 2001.

Dit betekende een vrijval van € 453.000.

In 2006 bestaat de maatschappij 50 jaar. Gezocht wordt naar een in het oog lopend project voor dat jaar, waarmee de stad verfraaid kan worden.

Hoewel nog geen project kon worden uitgekozen, is het verstandig dat rekening gehouden wordt met een aanzienlijke extra uitgave in dat jaar.

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

Vooruitzichten

Dankzij de besluitvorming in de Eerste en Tweede Kamer ziet de toekomst voor restaurerende instellingen er gelukkig wat beter uit dan in het vorig verslagjaar werd gemeld. Bij de huurprijvaststelling mag – indien nodig – uitgegaan worden van de zogenaamde Amsterdamse methode en verder is duidelijk geworden, dat de restaurerende instellingen in ieder geval per 1 januari 2005 vrijgesteld worden van vennootschapsbelasting ook wanneer zij niet in het belang van de volkshuisvesting opereren. Dat betekent niet, dat alle donkere wolken nu voorbij zijn. Dat geldt met name niet voor de voorgenomen verlaging van de restauratiesubsidies en voor de vraag, of er daadwerkelijk een adequate onderhoudsregeling voor woonhuismonumenten tot stand gaat komen. Deze mogelijke wijzigingen zullen echter niet vóór 1 januari 2005 van kracht worden, zo heeft de staatssecretaris meegedeeld. Tot nu toe is van leegstand – ook bij de kantoorruimten – gelukkig nog geen sprake geweest. Het is echter de vraag – gelet op de huidige kantorenmarkt in Amsterdam – of dit in het komende verslagjaar vol te houden is. Het lijkt reëel van enige leegstand uit te gaan. Desalniettemin kan gelet op de begroting voor 2004 de verwachting worden uitgesproken dat het resultaat over 2004 bevredigend zal zijn.

Amsterdam, 24 maart 2004
W.M.N. Eggenkamp

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2003

(na voorgestelde winstverdeling)

	31 december 2003		31 december 2002	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa				
Panden in vrije sector	128.583.181		119.678.183	
Panden sociale huursector	10.110.000		10.030.000	
Projecten in uitvoering	6.412.164		4.505.042	
Voorlopige voorzieningen aan panden/ overige projectkosten	1.712.804		1.177.755	
Andere vaste bedrijfsmiddelen	260.776		245.884	
		147.078.925		135.636.864
Financiële vaste activa				
Leningen u/g		54.202		59.767
		147.133.127		135.696.631
Vlottende activa				
Vorderingen				
Toegezegde, nog niet ontvangen subsidies	9.642.678		7.162.062	
Huurdebiteuren	316.712		507.429	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	276.608		0	
Overige vorderingen en overlopende activa	239.348		250.675	
		10.475.346		7.920.166
Liquide middelen		649.005		839.511
		158.257.478		144.456.308

	31 december 2003		31 december 2002	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Gepaatst kapitaal		61.804.380		62.323.536
Herwaarderingsreserve		47.133.692		43.009.119
Wettelijke reserve		519.156		0
Overige reserve		13.766.018		13.628.110
Onverdeelde winst	405.888		137.908	
Voorgesteld dividend	3.090.219		3.116.177	
Jaarresultaat		3.496.107		3.254.085
		126.719.353		122.214.850
Egalisatierekening				
Erfpachtsrechten	199.019		203.585	
		199.019		203.585
Voorzieningen				
Voorziening latente belastingverplichtingen	0		546.515	
		0		546.515
Langlopende schulden				
Leningen	14.809.161		6.436.420	
Leningen verstrekt door aandeelhouders	10.442.189		10.501.594	
Waarborgsommen	781.093		692.716	
		26.032.443		17.630.730
Kortlopende schulden				
Crediteuren	2.155.807		1.531.446	
Schulden aan kredietinstellingen	1.000.000		0	
Aflossingsverplichting langlopende schulden	149.321		200.700	
Vooruitontvangen huur	293.713		215.148	
Belastingen en premies voor sociale verzekering	0		151.593	
rc Stichting Kromhout	658.902		658.902	
Overlopende passiva	573.830		1.069.093	
Te betalen pensioenpremies	460.289		25.232	
Te betalen dividend	14.801		8.514	
		5.306.663		3.860.628
		158.257.478		144.456.308

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2003

	2003		2002	
	€	€	€	€
Exploitatierekening				
Huuropbrengsten		9.975.847		9.442.518
Overige opbrengsten		371.596		285.374
		10.347.443		9.727.892
Onderhoudskosten	2.723.311		2.410.790	
Waardeverandering materiële vaste activa	156.292		328.235	
	2.879.603		2.739.025	
Vaste lasten	713.826		593.459	
Afschrijving erfpacht	300.104		65.709	
		3.893.533		3.398.193
Exploitatieresultaat		6.453.910		6.329.699
Algemene beheerskosten				
Personeelskosten	2.029.628		1.716.804	
Overige algemene kosten	590.084		653.330	
Afschrijving andere vaste bedrijfsmiddelen	75.721		136.739	
		2.695.433		2.506.873
Bedrijfsresultaat		3.758.477		3.822.826
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	388.532		540.804	
Rentelasten	1.197.417		1.016.181	
		(808.885)		(475.377)
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening		2.949.592		3.347.449
Vennootschapsbelasting		546.515		(93.364)
Saldo winst		3.496.107		3.254.085

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2003

	2003		2002	
	€	€	€	€
Winstsaldo	3.496.107		3.254.085	
Afschrijvingen	375.825		202.448	
Mutatie werkkapitaal	(2.109.145)		(3.963.754)	
Mutatie voorzieningen	(546.515)		93.364	
Mutatie egalisatierekening	(4.566)		85.774	
Netto operationele kasstroom		1.211.706		(328.083)
Investeringen in materiële vaste activa	(7.478.099)		(5.377.902)	
Investeringen in financiële vaste activa	5.565		14.082	
Geactiveerde bouwrente	(215.212)		(330.607)	
Investeringskasstroom		(7.687.746)		(5.694.427)
Aflossing langlopende leningen	(204.873)		(78.779)	
Opgenomen langlopende leningen	8.606.585		7.806.803	
Opgenomen kortlopende leningen	1.000.000		0	
Betaald dividend	(3.116.177)		(3.116.177)	
Financieringskasstroom		(6.285.535)		4.611.847
Mutaties liquide middelen		(190.506)		(1.410.663)
Saldo liquide middelen 1 januari	839.511		2.250.174	
Mutaties liquide middelen	(190.506)		(1.410.663)	
Liquide middelen 31 december		649.005		839.511

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. Dochterondernemingen Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V. en NV Amsterdams Monumenten Fonds zijn erkend als restaurerende instellingen.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit Besluit is het Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9 van toepassing behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Een en ander heeft tevens geleid tot een specifieke richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving (645). In deze richtlijn zijn ondermeer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. In 2003 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In de jaarrekening is de richtlijn zoveel mogelijk toegepast.

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stadsherstel Amsterdam N.V. en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. De in de consolidatie opgenomen vennootschappen zijn: de Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V. en NV Amsterdams Monumenten Fonds (beiden 100%).

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Stadsherstel Amsterdam NV worden financiële instrumenten alleen gebruikt ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband

met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden belegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingen-portefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële instrumenten die zijn aangegaan ter dekking van activa en passiva worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende activa en passiva.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vergelijking met voorgaand jaar

Ten opzichte van voorgaand jaar is het besluit tot voorstel dividenduitkering dat na balansdatum wordt genomen, verwerkt als onderdeel van het eigen vermogen. Deze stelselwijziging is tevens in de vergelijkende cijfers doorgevoerd en heeft geen effect op het resultaat en het vermogen.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders welke tot verplichtingen leiden.

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 de taxatiewaarde bepaald door een externe taxateur, 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. Aangekochte panden die in afwachting van restauratie niet verhuurd zijn, worden onder deze post verantwoord tegen kostprijs dan wel lagere marktwaarde.

Panden in sociale huursector

De panden in de sociale huursector worden in de balans gewaardeerd tegen de taxatiewaarde bepaald door een externe taxateur, welke 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 voor zover tevens de werkzaamheden zijn gestart. Gedurende het bouwproject wordt bouwrente over het gemiddeld geïnvesteerd 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. 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 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.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelfvervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- b de voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat de maatschappij feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen;
- c het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- d het is waarschijnlijk dat de economische voor-

- delen met betrekking tot de transactie de maatschappij zullen toevloeien;
- e de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a het bedrag van de opbrengst kan op voldoende juiste wijze worden bepaald;
- b het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie de maatschappij zullen toevloeien;
- c de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht op voldoende juiste wijze kan worden bepaald;
- d de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op voldoende juiste wijze worden bepaald.

Huuropbrengsten

Onder huuropbrengsten worden verstaan de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten, gebruiksvergoedingen 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 aanschafswaarde op basis van de geschatte economische levensduur.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle voorkomende onderhoudskosten verantwoord die toe te rekenen zijn aan het boekjaar. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

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 terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering wordt bepaald door een jaarlijkse toets van de realiseerbare waarde ten opzichte van de boekwaarde.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Panden in exploitatie	Panden in exploitatie sociale huursector	Projecten in uitvoering	Overige projectkosten/ overige voorzieningen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
31 december 2002						
Aanschaffingskosten	14.156.979	891.236	3.051.555		758.282	18.858.052
Afgekochte erfpacht	3.418.415	701.521	0			4.119.936
Geactiveerde verbeteringen	2.032.021	34.229	34			2.066.284
Bestede restauratiekosten	100.773.847	19.534.019	3.763.005	1.177.755		125.248.626
Af: Toegezegde subsidies	-39.362.276	-8.179.472	-1.052.271			-48.594.019
Ontvangen bijdragen	-4.678.217	-336.455	-750			-5.015.422
Waardeverminderingen	-2.311.544	0	-1.256.531			-3.568.075
Cumulatieve afschrijvingen	-150.688	-13.830	0		-512.398	-676.916
Historische kostprijs:	73.878.537	12.631.248	4.505.042	1.177.755	245.884	92.438.466
Herwaardering	45.799.646	-2.601.248	0	0	0	43.198.398
Boekwaarde per 31-12-2002	119.678.183	10.030.000	4.505.042	1.177.755	245.884	135.636.864
Mutaties 2003						
Aanschaffingskosten	1.367.541	89.436	-1.495.972		90.611	51.616
Afgekochte erfpacht	932.231		286.245			1.218.476
Geactiveerde verbeteringen	475.310	8.952	1.075			485.337
Bestede restauratiekosten	5.227.496		3.955.247	535.049		9.717.792
Totaal aan investeringen	8.002.578	98.388	2.746.595	535.049	90.611	11.473.221
Beschikte subsidies	-1.862.778		-1.550.162			-3.412.940
Toegezegde bijdragen	-6.088		-17.070			-23.158
Waardeverminderingen	-459.406					-459.406
Terugneming waardeverminderingen			736.370			736.370
Afschrijvingen	-311.445	-144.711	-8.611		-75.719	-540.486
Mutatie historische kostprijs:	5.362.861	-46.323	1.907.122	535.049	14.892	7.773.601
Mutaties herwaardering	3.542.137	126.323	0	0	0	3.668.460
31 december 2003						
Aanschaffingskosten	15.524.520	980.672	1.555.583		848.893	18.909.668
Afgekochte erfpacht	4.350.646	701.521	286.245			5.338.412
Geactiveerde verbeteringen	2.507.331	43.181	1.109			2.551.621
Bestede restauratiekosten	106.001.343	19.534.019	7.718.252	1.712.804		134.966.418
Af: Toegezegde subsidies	-41.225.054	-8.179.472	-2.602.433			-52.006.959
Ontvangen bijdragen	-4.684.305	-336.455	-17.820			-5.038.580
Waardeverminderingen	-2.770.950	0	-520.161			-3.291.111
Cumulatieve afschrijvingen	-462.133	-158.541	-8.611		-588.117	-1.217.402
Historische kostprijs:	79.241.398	12.584.925	6.412.164	1.712.804	260.776	100.212.067
Herwaardering	49.341.783	-2.474.925				46.866.858
Boekwaarde per 31-12-2003	128.583.181	10.110.000	6.412.164	1.712.804	260.776	147.078.925

Toelichting

De post 'aanschaffingskosten' geeft alle investeringen weer, die zijn gedaan om de opstallen en/of de grond in eigendom te verkrijgen.

De telling 'geactiveerde verbeteringen' omvat alle investeringen in de panden gedaan door de afdeling Onderhoud en Beheer, die tot een huurverhoging hebben geleid.

Het bedrag aan 'bestede restauratiekosten' omvat alle investeringen, die door de afdeling Restauratie zijn gedaan in het kader van restauratieprojecten.

In het boekjaar werd terzake van projecten in uitvoering een bedrag van € 215.212 aan bouwrente geactiveerd.

Bij de berekening van de bouwrente inzake projecten in uitvoering werd een rentevoet van 2,45% gehanteerd.

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 2003 € 238.206.147 beliep, uitgaande van de herbouw-waarde.

Het onroerend goed is voor ruim 78 % gefinancierd met eigen vermogen

Vijf panden van groepsmaatschappij AMF zijn met hypotheek bezwaard voor een totaalbedrag van € 2.722.332.

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 hiervoor weergegeven.

Panden in exploitatie in de sociale huursector

Het betreft panden die expliciet voor de sociale huursector zijn vervaardigd

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.

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 haalbaarheids-onderzoeken van nog aan te kopen panden, opgevoerd. Deze kosten worden alleen geactiveerd als voldoende zekerheid bestaat betreffende de uitvoering van de plannen.

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Leningen u/g

Deze post bevat een lening aan personeel van de vennootschap.
Op deze lening werd in 2003 € 453,78 afgelost.
In 1997 is een lening verstrekt aan een huurder die daarmee een verbouwing aan desbetreffende bedrijfsruimte gefinancierd heeft.
Daarnaast is er een lening aan een huurder verantwoord ten bedrage van € 33.580, welke in 4 jaar annuïtair wordt afgelost.

	2003	2002
	€	€
Stand 1 januari	59.767	73.849
Mutaties: Aflossingen	(5.565)	(14.082)
Stand 31 december	54.202	59.767

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 2003 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.
Voor alle, sinds medio 2002 beschikte rijksmonumentensubsidies geldt, dat het Nationaal Restauratie Fonds deze subsidiebedragen op declaratiebasis van de werkelijk gemaakte kosten voorfinanciert tegen 1% rente.

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

	2003	2002
	€	€
Stand 1 januari Stadsherstel:	7.162.062	3.841.389
Bij: in 2001 niet opgenomen beschikkingen	0	1.548.416
Gecorrigeerde stand 1 januari	7.162.062	5.389.805
Gedane toezeggingen en herzieningen	3.412.940	2.386.937
	10.575.002	7.776.742
Af: Ontvangen subsidies	(932.324)	(614.680)
Stand 31 december	9.642.678	7.162.062

Huurdebiteuren

	31 december 2003	31 december 2002
	€	€
Nog te ontvangen huurtermijnen:	435.436	671.427
Vorderingen op huurders zaalruimten:		
middenruimte Amstelkerk, kerkgebouw De Hoop	(2.190)	16.037
De Duif, Posthoornkerk, Schellingwouderkerk	48.811	46.873
Vondelkerk, Werf 't Kromhout		
toekomstige, reeds contractueel afgesloten		
verhuringen (niet in omzet 2003)	85.183	35.485
	567.240	769.823
Af:		
Voorziening dubieuze debiteuren	(250.528)	(262.393)
Saldo 31 december	316.712	507.428

Overige vorderingen en overlopende activa

	31 december 2003	31 december 2002
	€	€
Overige debiteuren	278.998	234.750
Waarborgsommen	133	133
Afrekening aankoop 16 panden stadsdeel Amsterdam-Noord	70.812	126.388
	349.943	361.271
Af:		
Voorziening dubieuze debiteuren	(110.595)	(110.596)
	239.348	250.675

Liquide middelen

	31 december 2003	31 december 2002
	€	€
Deposito resp. rekening courant banken	646.375	826.752
Kas	2.630	12.759
	649.005	839.511

PASSIVA

Eigen Vermogen

Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 158.823.076.

Geplaatst zijn per balansdatum in totaal 137.343 aandelen van € 450 nominaal, die alle volgestort zijn.

In het verslagjaar is de waarde van de geplaatste aandelen gemuteerd door de omzetting van elk aandeel met een nominale waarde van f 1.000 in een aandeel met een nominale waarde van € 450.

De mutaties in het verslagjaar zijn als volgt:

	2003	2002
	€	€
Stand per 1 januari	62.323.536	62.323.536
Mutatie	(519.156)	0
Stand per 31 december	61.804.380	62.323.536

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is in het verslagjaar als volgt gewijzigd:

	2003	2002
	€	€
Stand per 1 januari	43.009.119	38.760.037
Bij: Stelselwijziging latente belastingverplichtingen	0	1.227.040
Gecorrigeerde stand per 1 januari	43.009.119	39.987.077
Overige onttrekkingen en toevoegingen	4.124.573	3.022.042
Stand per 31 december	47.133.692	43.009.119

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.

Wettelijke reserve

De omzetting van de nominale waarde van de aandelen Stadsherstel Amsterdam N.V. van f 1.000 naar € 450 heeft tot gevolg gehad dat er een niet vrij-uitkeerbare, wettelijke reserve is gevormd van het aantal uitstaande aandelen van 137.343 maal het omzettingsverschil van € 3,78.

De mutaties in het verslagjaar zijn hierdoor als volgt:

	2003	2002
	€	€
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie	519.156	0
Stand per 31 december	519.156	0

Overige reserves

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

De mutaties in het verslagjaar zijn daarmee als volgt:

	2003	
	€	
Stand reserves 1 januari		13.628.110
Bij: Toegevoegd winstsaldo over voorgaand boekjaar	3.254.085	
Af: Uitgekeerd dividend 5%	(3.116.177)	
Ingehouden winst 2002		137.908
Stand reserves 31 december		13.766.018

Winstsaldo 2003

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.

	2003	2002
	€	€
Buiksloterdijk 228	11.988	12.394
Herengracht 361	52.584	53.800
Kerkstraat 331	9.900	10.136
1e Laurierdwarsstraat 48	87.457	89.315
Prinsengracht 335	37.090	37.940
Stand 31 december	199.019	203.585

Voorziening latente belasting

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

In augustus van het boekjaar is Stadsherstel een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst overeengekomen. Deze overeenkomst houdt in, dat de Belastingdienst alle belastingaanslagen vanaf 1996 tot en met 2001 op nihil heeft vastgesteld.

Verder is in deze overeenkomst een compensabel verlies van € 149.824 vastgesteld, waarvoor geen actieve belastinglatentie in de jaarrekening is opgenomen. Dit geldt eveneens voor de cumulatieve compensabele verliezen voor de jaren 2002 en 2003.

	2003	2002
	€	€
Stand per 1 januari	546.516	1.680.191
Af: Vrijval permanent commercieel-fiscaal verschil wegens stelselwijziging	0	(1.227.039)
Gecorrigeerde stand per 1 januari	546.516	453.152
Af: Herrekening in verband met aanpassing vpbtarief en fiscale vrijstelling kerkgebouw De Duif	0	(27.673)
Af: Vrijval als gevolg van vaststellingsovereenkomst	(546.516)	0
Bij: Dotatie fiscale afschrijving	0	150.224
Af: Verliescompensatie fiscaal resultaat	0	(29.187)
Stand per 31 december	0	546.516

Leningen

Leningen met overheidsgarantie

	31 december 2003	31 december 2002
	€	€
Klimleningen:		
8,7 %, resterende looptijd 2 jaar	602.275	586.755
67/8 %, afgelost	0	70.659
8,3 %, resterende looptijd 2 jaar	1.831.255	1.763.013
6,3 %, resterende looptijd 6 jaar	302.682	291.664
Annuïteitenleningen:		
6,9 %, resterende looptijd 6 jaar	128.732	129.559
6,3 %, resterende looptijd 6 jaar	122.276	123.180
9,19%, resterende looptijd 18 jaar	839.104	865.674
8,4 %, resterende looptijd 19 jaar	241.020	248.175
7,38%, resterende looptijd 2 jaar	1.991	2.885
2,2 %, resterende looptijd 24 jaar	229.875	237.122
Aflossingsvrije leningen:		
4,67%, resterende looptijd 10 jaar	7.000.000	0
Subtotaal	11.299.210	4.318.686
Aflossingsverplichtingen leningen Stadsherstel	(57.902)	(125.932)
Hypothecaire lening met overheidsgarantie: 2,5 %, De Duif	360.238	381.919
Aflossingsverplichtingen leningen NV AMF	(91.419)	(74.768)
Deze hypothecaire lening wordt lineair en annuïtair afgelost. Het genoemde pand is als zekerheid verbonden.		
Subtotaal leningen met overheidsgarantie	11.510.127	4.499.905
Uit hoofde van klimleningen is gedurende het boekjaar een bedrag ad € 94.781 bijgeschreven.		

Overige leningen

	2003	2002
	€	€
0,0 %, Amsterdamse Universiteitsvereniging	476.469	476.469
0,0 %, Stichting Exploitatie Gastenverblijven	453.780	453.780
6,35 %, West Indisch Huis, met hypotheek bezwaard, resterende looptijd 2 jaar	447.427	456.957
2,2/1 %, NRF voorfinanciering rijksmonumentensubsidies sinds medio 2002	1.566.164	194.115
2,5 %, NRF voorfinanciering subsidies De Duif en Werf 't Kromhout	355.194	355.194
Subtotaal overige leningen	3.299.034	1.936.515
Totaal leningen	14.809.161	6.436.420

Leningen verstrekt door aandeelhouders

	31 december 2003	31 december 2002
	€	€
5,0 %, Delta Lloyd Levensverzekering N.V., resterende looptijd 1,5 jaar	981.755	981.756
4,65 %, Gemeente Amsterdam, resterende looptijd 9 jaar	435.243	435.243
6,285%, ABN AMRO Bank N.V., resterende looptijd 11 jaar	1.139.540	1.151.537
8,25 %, ING Bank N.V., Majellakerk, met hypotheek bezwaard, rest looptijd 20 jaar	759.073	771.448
6,625%, ING Bank N.V., Vondelkerk I, met hypotheek bezwaard, rest looptijd 14 jaar	355.403	372.359
6,7 %, ING Bank N.V., Vondelkerk II, met hypotheek bezwaard, rest looptijd 14 jaar	69.495	72.445
5,76 %, ABN AMRO Bank N.V., Zeeburg, met hypotheek bezwaard, rest looptijd 2 jaar	351.680	366.806
5,89 %, Rabobank Amsterdam en omstreken, resterende looptijd 8 jaar	6.350.000	6.350.000
Totaal leningen verstrekt door aandeelhouders	10.442.189	10.501.594

De 4,65%, de 6,285% en de drie door ING Bank verstrekte leningen zijn door de gemeente Amsterdam gegarandeerd.

De hypothecaire leningen worden lineair en annuïtair 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 geruimd 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 2003 is nagenoeg in zijn geheel toe te rekenen aan verplichtingen inzake lopende restauraties en onderhoudswerkzaamheden.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

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. € 3,85 miljoen. Uit hoofde van onderhoudswerkzaamheden zijn op balansdatum verplichtingen van ca € 231.000 aangegaan.

Obligo WSW

Per 31 december 2003 heeft de toegelaten instelling een oblige uitstaan ten bedrage van € 562.500 uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.

Verbonden partijen

Gedurende 2003 zijn de directeur bestuurder en het hoofd Financiële Zaken opgetreden als bestuurslid van het 3-koppige bestuur van de Stichting Werf 't Kromhout. Deze stichting heeft rechten op subsidiegelden lopen inzake de restauratie van Werf 't Kromhout. Het werfterrein en -opstal terzake zijn in 1999 verkocht aan de BV Werf 't Kromhout, welke een 100%-dochteronderneming van Stadsherstel Amsterdam NV is. De nog door de stichting te ontvangen subsidiegelden komen derhalve toe aan de BV Werf 't Kromhout.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Huuropbrengsten

De ontwikkeling in de huuropbrengst was als volgt:

	2003	2002
	€	€
Huuropbrengsten	9.975.847	9.442.518

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

Overige opbrengsten

	2003	2002
	€	€
Incidentele verhuur:		
Amstelkerk	62.246	57.693
De Duif	64.119	17.244
De Hoop	39.577	44.849
Posthoornkerk	23.518	30.449
Vondelkerk	52.688	57.849
Schellingwouderkerk	42.588	36.549
Werf 't Kromhout	23.668	12.667
	308.404	257.300
Opbrengst verkoop 1e Laurierdwarsstraat 48	0	2.294
Kosten woningruil Woningbedrijf Amsterdam	0	(155.073)
Opbrengst beheer derden	7.680	20.151
Inschrijvingen wachtlijst	14.051	35.900
Overige	41.461	124.802
Totaal	371.596	285.374

Personeelskosten

	2003	2002
	€	€
Salarissen	1.123.779	1.107.189
Sociale lasten	121.156	131.444
Pensioenkosten	592.347	403.715
Overige	192.346	74.456
	2.029.628	1.716.804

Bij de vennootschap waren ultimo 2003 32 personen in dienst, waarvan 26 op vaste basis; ultimo 2002 waren er 26 personeelsleden in dienst, waarvan 22 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-aftrekbare 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.

Bestuurders en commissarissen

Voor wat de bestuurder betreft wordt gebruikt gemaakt van de vrijstelling genoemd in artikel 383 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9 inzake vermelding van beloning bestuurders. De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de vennootschap zonder bezoldiging.

Raad van Commissarissen: R.W.J. Groenink
N.W. Hoek
mw. M.L. Kok-Roukema
R. de Leeuw
G.J.A. van der Lugt
P.J.H.M. Luijten
C.E.J. Veerman

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

Amsterdam, 24 maart 2004

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2003

(na voorgestelde winstverdeling)

	31 december 2003		31 december 2002	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa				
Panden in exploitatie	72.413.794		70.601.755	
Panden sociale huursector	10.035.000		9.940.000	
Projecten in uitvoering	3.718.295		1.481.250	
Voorlopige voorzieningen aan panden/ overige projectkosten	570.654		181.226	
Andere vaste bedrijfsmiddelen	144.093		117.199	
		86.881.836		82.321.430
Financiële vaste activa				
Deelneming AMF	5.809.971		3.715.746	
Deelneming Stadsherstel II	10.845.785		9.584.357	
Leningen u/g	2.069.999		2.075.286	
		18.725.755		15.375.390
		105.607.591		97.696.820
Vlottende activa				
Vorderingen				
Toegezegde, nog niet ontvangen subsidies	843.437		246.681	
Huurdebiteuren	83.646		207.425	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	37.296.467		32.774.027	
Overige vorderingen en overlopende activa	221.098		231.893	
		38.444.648		33.460.026
Liquide middelen		620.869		850.114
		144.673.108		132.006.960

	31 december 2003		31 december 2002	
Eigen vermogen	€	€	€	€
Gepaatst kapitaal		61.804.380		62.323.536
Herwaarderingsreserve		47.133.692		43.009.119
Wettelijke reserve		519.156		0
Overige reserve		13.766.018		13.628.110
Onverdeelde winst	405.888		137.908	
Voorgesteld dividend	3.090.219		3.116.177	
Jaarresultaat		3.496.107		3.254.085
		126.719.353		122.214.850
Egalisatierekening				
Erfpachtsrechten	111.562		114.270	
		111.562		114.270
Langlopende schulden				
Leningen	11.241.308		4.192.754	
Leningen verstrekt door aandeelhouders	2.556.539		2.568.536	
Waarborgsommen	590.304		543.417	
		14.388.151		7.304.707
Kortlopende schulden				
Crediteuren	906.952		759.678	
Schulden aan kredietinstellingen	1.000.000		-	
Aflossingsverplichting langlopende schulden	57.902		125.932	
Vooruitontvangen huur	201.162		157.400	
Belastingen en premies voor sociale verzekering	172.400		382.668	
Overlopende passiva	640.535		913.710	
Te betalen pensioenpremies	460.289		25.232	
Te betalen dividend	14.802		8.514	
		3.454.042		2.373.133
		144.673.108		132.006.960

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2003

	2003	2002
	€	€
Resultaat uit deelnemingen	589.577	713.782
Overige baten en lasten	2.906.530	2.540.303
Saldo winst	3.496.107	3.254.085

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 zijn als volgt:

NV Amsterdams Monumenten Fonds

	2003	2002
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.715.746	8.715.040
Bij: stelselwijziging latente belastingverplichtingen	0	1.227.040
stelselwijziging voorziening onderhoud	0	851.242
Gecorrigeerde boekwaarde per 1 januari	3.715.746	10.793.321
Mutaties:		
Afstempeling aandelen NV Amsterdams Monumenten Fonds	0	(6.350.000)
Herwaardering panden NV Amsterdams Monumenten Fonds	1.933.218	(985.041)
Resultaat deelneming NV Amsterdams Monumenten Fonds	161.007	257.466
Boekwaarde per 31 december	5.809.971	3.715.746

Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.

	2003	2002
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.584.357	6.225.576
Bij: Stelselwijziging voorziening onderhoud	0	624.713
Gecorrigeerde boekwaarde per 1 januari	9.584.357	6.850.289
Mutaties:		
Herwaardering panden Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	832.858	2.277.752
Resultaat deelneming Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.	428.570	456.316
Boekwaarde per 31 december	10.845.785	9.584.357

Leningen u/g

Deze post bevat een lening aan personeel van de vennootschap. Daarnaast is een lening aan een huurder van de vennootschap verstrekt.

In oktober 1999 is een lening van € 2.042.011 beschikbaar gesteld aan de NV Amsterdams Monumenten Fonds.

	2003	2002
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.075.286	2.080.362
Mutaties:		
Aflossingen	(5.287)	(5.076)
Stand 31 december	2.069.999	2.075.286

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 2003	31 december 2002
	€	€
Rekening-courant Stadsherstel II N.V.	28.707.612	25.935.837
Rekening-courant NV Amsterdams Monumentenfonds en dochtermaatschappijen	8.588.855	6.838.190
	37.296.467	32.774.027

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.

Voorgesteld dividend
Toe te voegen aan de overige reserve

**31 december
2003**

31 december
2002

€

€

**3.090.219
405.888**

3.116.177
137.908

3.496.107

3.254.085

ACCOUNTANTSVERKLARING

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

Opdracht

Wij hebben de in dit verslag op de pagina's 24 tot en met 46 opgenomen jaarrekening 2003 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 2003 en van het resultaat over 2003 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, 24 maart 2004

LIJST VAN AANDEELHOUDERS PER 31 DECEMBER 2003 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 door de heren Van der Feltz en Peters bij hun afscheid onthulde gevelstenen

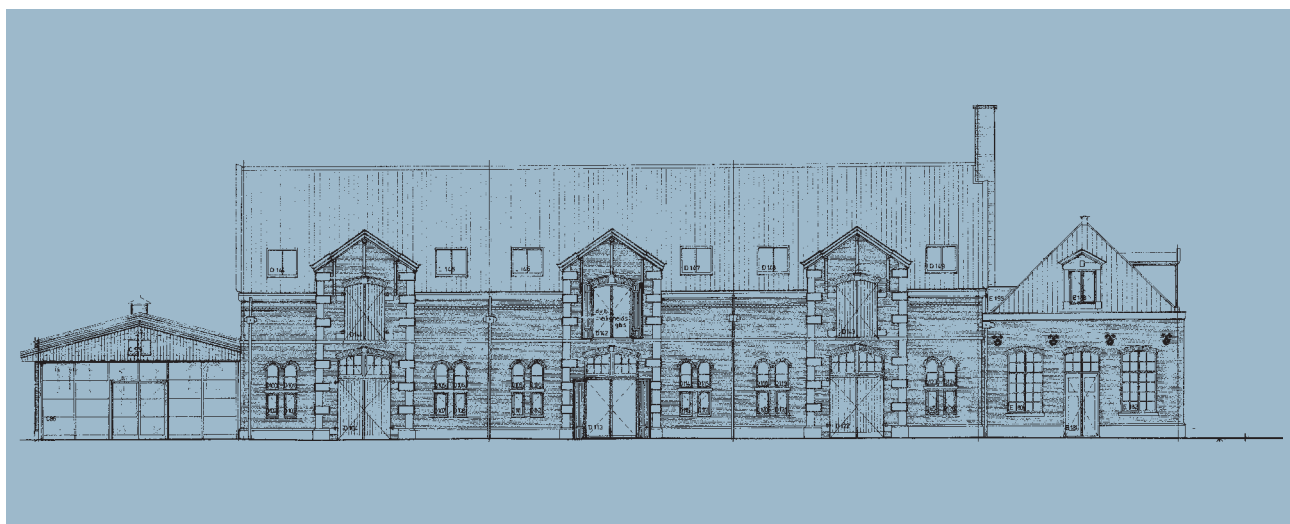
STATISTISCH OVERZICHT

(bedragen x 1.000)

	2003 *	2002 *	2001 *	2000 *	1999
	€	€	€	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal	61.804	62.324	62.324	62.324	47.441
Reserves	61.825	56.775	53.615	40.706	32.986
Eigen vermogen **	123.629	119.099	115.939	103.029	80.677
Egalisatierekening	199	204	118	2.415	2.212
Voorzieningen	-	547	453	8.024	6.173
Vreemd vermogen op lange termijn	26.032	17.631	9.903	12.357	10.228
Totaal vermogen op lange termijn	149.861	137.480	126.412	125.825	99.289
Vaste activa	147.079	135.637	127.109	120.573	104.457
Investering in restauraties	7.478	5.378	3.924	5.672	4.332
Netto winst	3.496	3.254	3.923	3.724	2.231
Huuropbrengsten	9.976	9.443	9.183	8.823	7.141
Overige opbrengsten inclusief verkopen	372	285	304	131	95
Aantal panden	481	474	453	450	432
Waarvan gerestaureerd	425	419	410	407	390

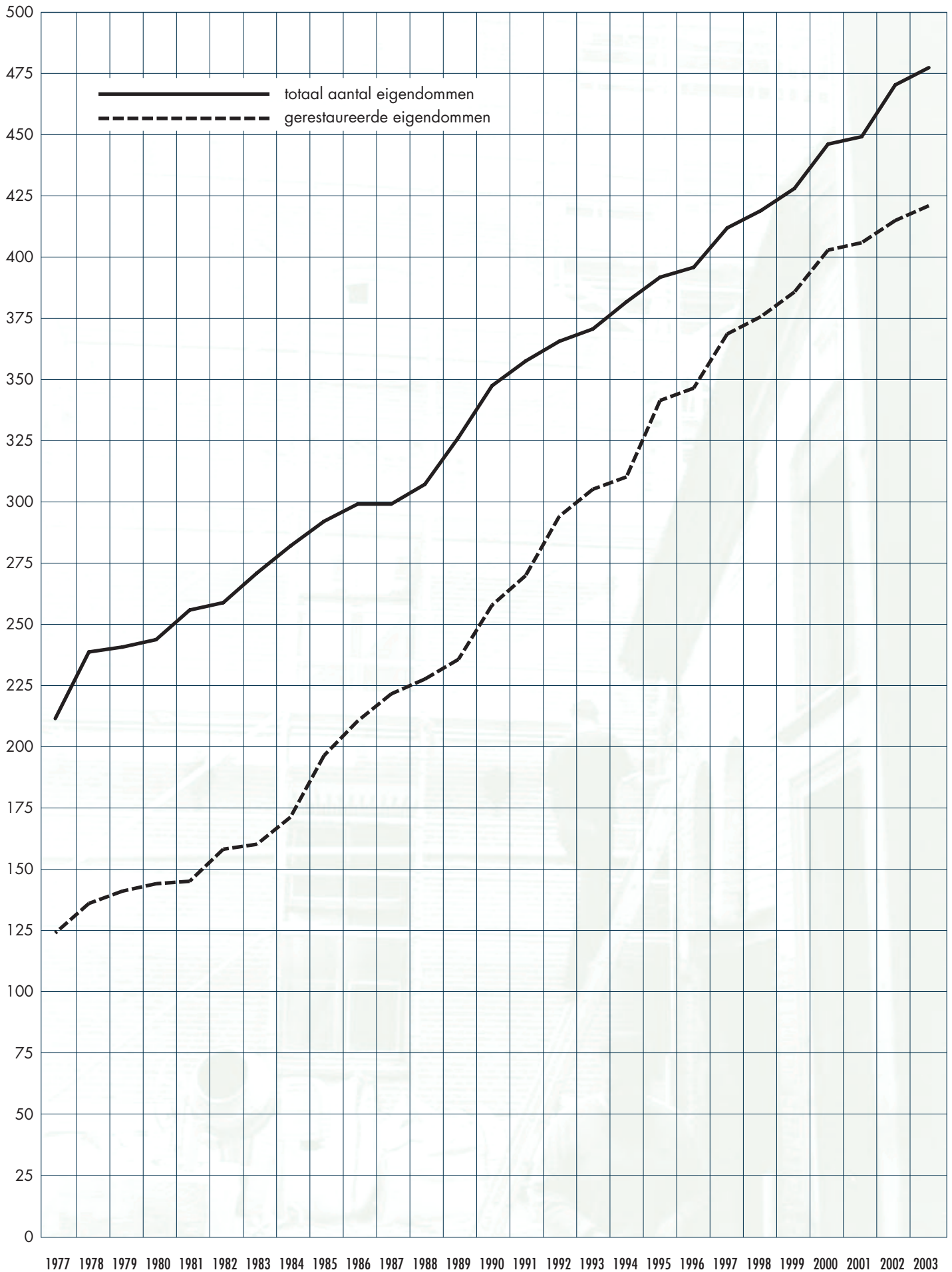
* geconsolideerde cijfers met AMF

** na winstbestemming



Voor aanzicht stalgebouw Paardentramremise Overtoom

Eigendommenbestand



AANGEKOCHE PANDEN

■ Verspreid bezit in stadsdeel Amsterdam-Noord

In het vorige jaarverslag werd melding gemaakt van een uitbreiding van het bezit van Stadsherstel met 18 erven en opstallen in Amsterdam-Noord. Per ultimo 2002 waren echter door omstandigheden slechts 16 panden in erfpacht aan de maatschappij overgedragen. De laatste twee panden, gelegen aan de Bloemendalergouw 72 en Landsmeerderdijk 45, zijn formeel in 2003 verworven. (JH)

■ Halmaheirastraat 28 te Amsterdam

In het stadsdeel Zeeburg, waar aan het Obiplein naast de Gerardus Majellakerk druk gewerkt wordt aan de restauratie van de oude Pastoor Hesseveldschool – een restauratie met Europese subsidie – is direct naast deze school nog een onderdeel aangekocht van dit eertijds katholieke complex dat in zijn geheel tot rijksmonument is verklaard.

Tijdens de restauratie van de Gerardus Majellakerk vanaf 1994 woedde een discussie over de eventuele sloop van dit voormalige schoolgebouw aan de Halmaheirastraat. Stadsherstel (toen nog AMF) verzette zich tegen sloop met steun van onder anderen Aart Oxenaar, architectuurhistoricus van de toen zeer actieve Stichting de Posthoornkerk. Daarbij werd vooral benadrukt dat dit lage gebouw als een opmaat naar de grote kerk gezien moest worden. Het pleit werd in het voordeel van de 'actievoerders' beslecht en het gebouw kon blijven staan en kort daarop door een particulier tot sauna worden verbouwd.

Halmaheirastraat 28 is nu door Stadsherstel overgenomen met als motivatie dat dit complex het beste zoveel mogelijk onder de hoede van een maatschappij als Stadsherstel beheerd en bewaard kan worden. (PM)

■ Nederlands Hervormde Kerk, Dorpsweg 55 te Ransdorp

Tot het stadsdeel Amsterdam-Noord behoort ook het schilderachtige dorp Ransdorp. Toen de Hervormde Gemeente aldaar besloot te gaan kerken in de gerestaureerde kerk van Holysloot, werd het kerkje van Ransdorp te koop aangeboden. Deze kerk was dringend toe aan een grote opknappbeurt en daartoe ontbrak het de kerkelijke gemeente aan de benodigde gelden. In nauwe samenwerking en met steun van het stadsdeel Amsterdam-Noord kon Stadsherstel dit bijzondere gebouw verwerven. En niet alleen het gebouw, maar ook de rustieke tuin, midden in het dorp en de grond onder de beroemde toren van Ransdorp.



Bloemendalergouw 72



Het saunagebouw Halmaheirastraat 28 als opmaat naar de Majellakerk

Deze massieve laat-gotische toren van rond 1525 domineert al eeuwen het Waterlandse landschap in de verre omgeving. Echter, de kerk is nog ouder dan deze toren, al praten we dan over een verre voorganger van de huidige kerkzaal. De eerste vermelding van een Ransdorpse pastoor dateert al uit 1324 en in 1502 geeft Filips van Oostenrijk, Graaf van Holland, toestemming tot de bouw van een toren bij de kerk. Deze kerk was veel groter dan de huidige en had zware steunberen en een hoog koor aan de oostzijde. In de zeventiende eeuw is deze grote kerk verworden tot een ruïne en is binnen de oude ommuringen een veel kleinere kerk opgetrokken. Deze kleinere kerkzaal is te samen met de oudere muurresten in 1718 gesloopt en er werd weer een nieuwe



Dorpsweg 55, een idyllisch plekje in Waterland

gebouwd die in 1719 in gebruik werd genomen. Ook dit kerkgebouw bleek de eeuwen niet te kunnen doorstaan. Blijkbaar was er onvoldoende geld om het onderhoud op peil te houden, onderhoud dat door overstromingen grote kosten met zich mee bracht. Rond 1930 werd besloten dat alleen een hele grote beurt de kerk nog zou kunnen redden, maar toen eenmaal met de bouw begonnen was, bleek totale herbouw een betere oplossing dan herstel. Daarbij werd wel het grondplan gevolgd van de voorganger, behalve in het laatste stramien naar de toren. Dit vak werd in eerste instantie niet gevuld, wellicht omdat de toren toen in restauratie was en een steiger de afbouw belemmerde. De kerk stond dus los van de toren. Kort na de bouw van de nieuwe kerk werd deze open strook naar een ontwerp van Openbare Werken ingevuld met een smal tussenlid in de stijl van de Amsterdamse school.

Bij de bouw van de kerk werd gebruik gemaakt van de oude fundering van de voorganger, zoals

we inmiddels door een funderingsonderzoek hebben kunnen aantonen. Ook werden de oude trekbalken opnieuw toegepast. Bij de inrichting van de kerk werden weer enige oude banken ingebracht, belangrijker was echter de hernieuwde toepassing van de zeventiende-eeuwse kansel met klankbord. Helaas is alleen het houtsnijwerkpaneel van het rugschot teruggeplaatst, zodat de architectonische eenheid van kuip en bord enigszins verloren is gegaan. Belangrijke interieuronderdelen zijn verder het rijke historische koperwerk van kronen en doopbekken.

Uit de stukken blijkt dat de bouw van de kerk een moeilijke financiering kende, maar toch bleek het nog mogelijk een orgelbalkon te maken, waarop een al in 1912 gebouwd orgel werd geplaatst afkomstig uit de gereformeerde kerk van Bergen op Zoom. Het orgel is gebouwd door de firma A.S.J. Dekker te Goes. Volgens de oud-werkmaker van Dekker, de heer De Graaf, orgelmaker, is het orgel gebouwd onder leiding van de heer W. Brand, die door Dekker was aangetrokken van het orgelbouwbedrijf Van den Bijlaardt. Het orgel dateert juist uit de periode dat de ambachtelijke bouw overging in een meer fabrieksmatige bouw. Dit dualisme is mooi te zien in dit instrument, kast en front nog vol ambacht, pijpen al meer fabriekswerk. Het orgel verkeert nog in originele en redelijke toestand en zal na restauratie een fraai voorbeeld zijn van dit type orgelbouw in Nederland. De kerk heeft een houten vloer en het was onduidelijk of er zich onder deze vloer nog restanten van de oude zerkenvloer zouden bevinden. Uit overlevering leken de zerken bij de bouw te zijn opgenomen en over de omgeving te zijn verspreid. Bij diverse sloten bleken wasplaatsen van deze zerken voor te komen. Toch is intussen gebleken dat een groot gedeelte van de oude zerken nog aanwezig is, zodat in de toekomst weer een belangrijk historisch interieuronderdeel kan worden teruggebracht.

De restauratie zal in de tweede helft van 2004 aanvangen, waarbij de kerkzaal geschikt wordt gemaakt voor diverse dorpse activiteiten, alsmede voor trouwerijen, concerten en feestelijke bijeenkomsten. Er zal worden gezocht naar een koppeling met de toren en in het tussenlid zal op de bovenverdiepingen een werkruimte worden ingebouwd (JH).

■ Boerderij Zeehoeve, Overdiemerweg 41 te Diemen

Op 5 december 2003 kocht Stadsherstel haar tweede boerderij, dit keer te Diemen. Immers, vorig jaar werd al in Amsterdam-Noord de eerste boerderij aangekocht, gelegen aan de Broekergouw. De zeer bouwvallige boerderij, Zeehoeve genaamd, staat op het grondgebied van de voormalige PEN-centrale en maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en behoort daardoor in



De kringenwetboerderij Zeehoeve te Diemen



feite tot de werelderfgoedlijst van UNESCO. Daarom is ook de rijksmonumentenstatus voor dit pand aangevraagd.

Zeehoeve is een zogenaamde Kringenwet-boerderij, een complex dat indertijd is opgetrokken volgens de voorschriften van de Kringenwet. Deze wet bepaalde dat binnen het schootsveld van een fort – de ‘kring’ – geen stenen bouwwerken neergezet mochten worden. Wel werd ernaar gestreefd op de weidegronden rondom forten boerenbedrijven te vestigen om de begroeiing door begrazing laag te houden. De boerderijen moesten voldoen aan de eis dat zij in tijd van oorlog binnen korte tijd konden worden ‘omgelegd’. Op een stenen basement mocht slechts worden gebouwd in hout. De eerste melkboerderij op deze plek – genaamd ‘Het Uijlenbosch’ – werd in 1847 gebouwd en lag binnen de kring rondom de ‘Batterij bij Diemer-

dam’, een klein in oorsprong achttiende-eeuws fort dat in 1883 bij de Stelling van Amsterdam werd getrokken. Het huidige houten woonhuis – de Zeehoeve – dateert van 1881 en heeft een zeldzame drijvende kelder. De koeienstal erachter werd in 1923 op de oude voetingmuur herbouwd. Van de stal is nog weinig over, doordat een storm in 2002 een groot deel van de stal neerhaalde.

De gemeente en de provincie wilden dit unieke historische erfgoed graag behouden. Al jaren was men op zoek naar een bedrijf of instelling die deze boerderij zou willen restaureren. Eigenaar Reliant Energy Europe was bereid het complex voor 1 Euro van de hand te doen, maar stelde als voorwaarde dat de boerderij na restauratie geen woonbestemming zou krijgen, dit in verband met eventuele uitbreidingen van de elektriciteitscentrale in de toekomst.(SvH)

PROJECTEN IN UITVOERING

■ Kalkmarkt 10 te Amsterdam

Architect	Architectenbureau Sytze Visser en Jan-Arie Broersma BV te Amsterdam
Constructeur	EversPartners Raadgevend Ingenieursbureau bv te IJmuiden
Aannemer	Hillen & Roosen BV Onderhoud en Restauratie te Amsterdam

Kalkmarkt 10 is gelegen op het zogenaamde Waalseiland. Een waal was een afgeschermd plek waar schepen een veilige ligplaats konden vinden. Het Waalseiland is ontstaan toen in 1644 werd besloten een deel van de aanslibbende Oude Waal op te hogen. De eerste erven op het nieuwe land werden in 1646 uitgegeven.

Op gronden van het Waalseiland werden vrijwel in één bouwstroom de huizen aan de Binnenkant, Schippersstraat, Buiten Bantammerstraat, Prins Hendrikkade én Kalkmarkt gebouwd. De panden vertonen ook meer gelijkenis dan elders in de historische binnenstad het geval is. Dat komt niet alleen doordat de kavels, en dus de huizen, ongeveer gelijk van grootte zijn. Ook bestaat er enige gelijkenis in het aanzien van de panden. Om te zorgen dat een rijke buurt zou ontstaan werd bepaald dat er geen stegen mochten worden aangelegd en dat er geen hinderlijke bedrijven in de huizen gevestigd mochten worden. Vanwege deze bepalingen en de ligging nabij de haven werden de 122 uitgegeven erven zeer snel en voor een hoge prijs verkocht en vestigden zich hier veel schippers en kooplieden. Dit is af te zien aan de eerder genoemde vaak identieke bouw van de huizen. Ook Kalkmarkt 10 werd in die tijd gebouwd. Het werd neergezet door Cornelis Hobbe wiens beroep niet vermeld wordt. Wel bekend is dat zijn zoon later zeilmaker in hetzelfde huis was. De huidige voorgevel dateert uit het laatste kwart van de achttiende eeuw.

In 1991 kreeg Stadsherstel het pand in beheer van de gemeente. Dat betekende dat de maatschappij canon betaalde aan de gemeente en het beheer, de verhuur en het onderhoud op zich nam. In deze fase kon worden uitgezocht of restauratie zonder al te grote tekorten mogelijk zou zijn. Er volgde ruim een decennium van eindeloze berekeningen, procedures, diverse bouwvergunningen, en vele besprekingen met vertrekkende én op den duur terugkerende huurders. Na de toezegging van extra subsidie door de gemeente was het in januari 2003 dan eindelijk zover. Alle belemmeringen waren weggenomen, de restauratie was financieel haalbaar en het pand kon definitief worden verworven.

Aannemersbedrijf Hillen & Roosen is met de restau-



Achttiende-eeuws houtsnijwerk in de gevellijst van Kalkmarkt 10



Het pleisterwerk op het tussenhuis hield het metselwerk bij elkaar

ratie gestart. Architectenbureau Sytze Visser en Jan-Arie Broersma, verantwoordelijk voor de tot dan toe laatste bouwvergunning, begeleidt het werk en ingenieursbureau EversPartners draagt de verantwoordelijkheid voor de constructies. Kalkmarkt 10 bestaat uit een voor- en een achterhuis. Daartussen gesitueerd is de lichthof en het tussenlid, waarin het trappenhuis van het achterhuis opgenomen. De lichthof is ooit op het eerste niveau overdekt zodat het voorhuis en achterhuis op de bel-etage aan elkaar zijn gekoppeld. Het achterhuis was enkele jaren geleden al gestut, omdat de veiligheid van de bewoners anders niet meer kon worden gewaarborgd. Tijdens de werkzaamheden werd de omvangrijke bouwvallige staat onmiskenbaar blootgelegd. Vooral de gevels en bouwmuur rondom de lichthof bleken veel slechter dan het voorbereidend onderzoek (het huis was toen nog volledig bewoond) had prijsgegeven.

Ook hier bleek het moment van de waarheid pas daar te zijn toen de steigers er bij stonden en de verschillende onderdelen eerst goed van dichtbij bekeken konden worden. Grote delen van het metselwerk hadden geen enkele hechting meer en er zat nauwelijks nog verband in het gebouw. Dit leidde tot veel extra stutwerk om het pand tijdens het werk overeind te houden. Ook moest, helaas, meer vervangen worden dan oorspronkelijk de verwachting was. Ondertussen is de aannemer ver gevorderd. Het pand staat weer op een stevige fundering, de gevels en bouwmuren zijn degelijk aan- en opgemetseld, balken, spanten en sporen hersteld en de verschillende onderdelen zijn goed aan elkaar gekoppeld en verankerd. Het Hollandse huis, opgebouwd uit metselwerk en hout, ontleent immers sterkte en stabiliteit aan dat onderlinge verband; de som der delen. De nieuwe plattegronden zijn al zichtbaar door de bouw van de binnenwanden. Vanaf juli 2004 kunnen de vier appartementen weer worden bewoond.

Met het ontmantelen van het pand kwam ook (een deel van) de geschiedenis naar voren. Het was al bekend dat de voorgevel in het laatste kwart van de achttiende eeuw is gebouwd. Bij het verwijderen van de kapbekleding bleek dat het achterhuis vergroot is. De kap is uitgebreid naar achteren en doorgaande verticale scheuren in de beide bouwmuren tonen precies welk deel eraan is gemetseld. De zeer grote en schitterende schouw op de eerste verdieping lijkt origineel (empirestijl) te zijn, en om de schouw in het midden van het vergrote achterhuis te kunnen plaatsen heeft men indertijd het schoorsteenkanaal versleept ten opzichte van de raveling in de balklaag. Ook het geornamenteerde stucwerk in de gang van het voorhuis en in het trappenhuis in het tussenlid stamt uit dezelfde periode, zodat het waarschijnlijk is dat deze verbouwingen gelijktijdig met het vervangen van de voorgevel zijn uitgevoerd aan het eind van de

achttiende eeuw. Met twee medewerkers van de Vereniging Hendrick de Keyser brachten we een bezoek aan het pand om ervaringen uit te wisselen over restauraties in de praktijk, bij welke gelegenheid zij ook hun verhelderende licht over de bouw-historie lieten schijnen. (PM)

■ Obiplein 18 te Amsterdam (Pastoor Hesseveldschool)

Architect	Remco van Dam bouwkundig ingenieur te Meerkerk
Constructeur	Ingenieursgroep Van Rossum te Amsterdam
Aannemer	J.C. Nieuwenhuizen B.V. te Amsterdam
Installatieadviseur	Adviesburo H2H te Nijkerk
Sloopwerken	M. Mooij B.V. te Westzaan
Installaties	S. van Grieken B.V. te Amsterdam
	Frijns B.V. te Zaandam

Vanaf 1925 werd in de Indische buurt in nauwelijks twee jaar tijd de Gerardus Majellakerk gebouwd. In een rechthoek daaromheen kwamen de katholieke jongens- en meisjesschool, het nonnenhuis, het gemeenschapshuis en de pastorie. Jan Stuyt, opgegroeid in de traditie van Cuypers, was de architect van de kerk en alle gebouwen eromheen. Deze omringende gebouwen hebben weliswaar een herkenbare gemeenschappelijke stijl – als men eromheen wandelt horen de gebouwen ook duidelijk bij elkaar – maar Stuyt heeft ze stuk voor stuk een eigen karakteristiek gegeven. Dat is bijvoorbeeld te zien aan de kleur van het voegwerk, die per gebouw verschilt en waarmee diverse accenten worden gelegd. Ook met het gebruik van tegelwerk in de gevels weet Stuyt in het oog springende verschillen aan te brengen. De goten van de gebouwen hebben alle een groot overstek en lijken daarmee in aanzicht sterk op elkaar. Maar verschillen in neusijzers, cassetten en kleur



Vernieuwde dakkapel met oud raam in het dak van de Pastoor Hesseveldschool met op de achtergrond de torenspits van de Majellakerk



Eén van de karakteristieke tegeltableaus van de school

dragen sterk bij aan het eigen karakter van elk gebouw.

Toen in het begin van de jaren negentig het aantal parochianen sterk in getal was teruggelopen, zag het bestuur van de kerk zich genoodzaakt afstand te doen van de kerk. Sloop dreigde, in een buurt waar al zo ontzettend veel was gesloopt. Enkele ambtenaren van het stadsdeel Zeeburg benaderden Stadsherstel (toen nog AMF) om de kerk te kopen. Aldus geschiedde; de kerk werd in 1993 gerestaureerd en kreeg een nieuwe bestemming, een tweede leven. Daarmee was het verval in de tuin en in de gebouwen om de kerk heen echter nog niet stopgezet. Het duurde nog vier jaar voordat het stadsdeel de tuin in orde bracht en er een mooi hek omheen liet zetten. Zo werd het een tuin met veel doorzichten voor de buurtbewoners en het gebruik ervan werd toegewezen aan de werkenden in de kerk en de overige gebouwen. Onder-tussen waren de voormalige pastorie en het nonnenhuis ook opgeknapt en geschikt gemaakt voor gebruik voor maatschappelijke en welzijns-instellingen.

Helaas is in de jaren zeventig één gebouw uit het ensemble gesloopt. Hiervoor is nieuwbouw in de plaats gekomen voor het buurthuis. De voormalige meisjesschool aan de Batjanstraat staat er tot op heden nog desolaat bij. Tot voor kort was dat ook het geval met de jongensschool op de hoek van het Obiplein en de Halmaheirastraat, vernoemd naar Pastoor Hesseveld. Dit gebouw, vooral herkenbaar door de bijna azuurblauwe cassetten in de gootbodem, was al enige jaren onderwerp van gesprek tussen het stadsdeel en Stadsherstel. Na aankoop door Stadsherstel in 2002 kon de restauratie worden voorbereid door bouwkundig ingenieur Remco van Dam. Terecht had ondertussen het gehele complex de rijksmonumenten status gekregen. In overleg met het stadsdeel werd de voormalige jongensschool ontwikkeld tot een kantoorgebouw voor startende ondernemers, bij voorkeur uit stadsdeel Zeeburg. Hiervoor is ook Europese subsidie vrijgemaakt, zodat de starters tegen een redelijke

aanvangshuur kunnen beginnen. Aannemer Nieuwenhuizen is al een flink eind op streek en de oplevering zal eind april daar zijn. Alle karakteristieke onderdelen zijn behouden en de zolder is bij de lokalen van de tweede verdieping getrokken. De school kan zowel aan één als aan meer gebruikers worden verhuurd. In het gymlokaal op de begane grond komen klimrek en ringen terug, zodat de toekomstige gebruikers zich af en toe nog terug kunnen wanen op de lagere school uit hun eigen jeugd.

Overdiemerweg 41 te Diemen – Boerderij Zeehoeve

Architect	R. Witsel te Amsterdam
Constructeur	EversPartners Raadgevend Ingenieursbureau bv te IJmuiden
Aannemer	Hillen & Roosen B.V. Onderhoud & Restauratie te Amsterdam

Jarenlang kwam de restauratie van deze verkrotten-de boerderij niet van de grond ondanks het feit dat de eigenaar en diverse overheden tezamen een haalbaar financieel plan hadden opgesteld. Er kon echter geen partner worden gevonden die op betrouwbare wijze het opdrachtgeverschap op zich wilde nemen alsmede de toekomstige exploitatie van het complex. Uiteindelijk werd via de gemeente Diemen Stadsherstel Amsterdam erbij betrokken en werd met hulp van velen een voor alle partijen bevredigende oplossing gevonden. Weliswaar waren onder de druk van de tijd gereserveerde financiële middelen weggevoerd en was de boerderij er niet beter op geworden, maar toch kon dankzij inzet van de provincie Noord-Holland, de gemeente Diemen en de eigenaar Reliant Energy Europe een basis worden gevonden om dit project te starten, niet in de laatste plaats omdat een goede bestemming voor het object voor handen was. De Stichting Herstelling zal de boerderij na restauratie gaan huren. Deze stichting laat jongeren met een grote afstand tot de arbeidsmarkt



De restanten van de voormalige koeienstal van de boerderij

werkervaring opdoen door het opknappen van de forten en het groen van de Stelling van Amsterdam. Stichting Herstelling zal tijdens de restauratie allerlei hand- en spandiensten voor de aannemer Hillen & Roosen verrichten, maar ook zullen zij het schilderwerk en de groenvoorziening op het erf op zich nemen. Stichting Herstelling is geen opleidingsinstituut, maar een voortraject naar een (vervolg)opleiding, een baas of een combinatie ervan. Zo zijn er ook jongeren doorgestroomd naar het opleidingsbedrijf SSP, een samenwerkingsverband van bouwbedrijven. Vanuit de stichting is er ook een jongen via het SSP bij Hillen & Roosen terechtgekomen. Dit project is trouwens ook tot leerlingenbouwplaats verklaard. Zo zullen er in totaal drie leermeesters en zeven leerlingen bij de Zeehoeve werkzaam zijn. Zij zullen het oorspronkelijke woondeel restaureren met behoud van alle monumentale onderdelen. Dit woondeel zal door de stichting in gebruik genomen worden als kantoor. De voormalige koeienstal, die de functie krijgt van instructielokaal, zal teruggebouwd worden in de oorspronkelijke maten en detaillering en met hergebruik van zoveel mogelijk oude materialen. Eind 2003 is met de restauratie gestart en naar verwachting zal de boerderij in september 2004 aan de Stichting Herstelling opgeleverd worden. Door de samenwerking tussen Stadsherstel en de Stichting Herstelling zal boerderij Zeehoeve met haar fruitboomgaard weer in oude luister hersteld worden. Het belooft een mooi visitekaartje voor beide organisaties te worden. (SvH)

Overtoom 371-373 te Amsterdam - Paardentramremise

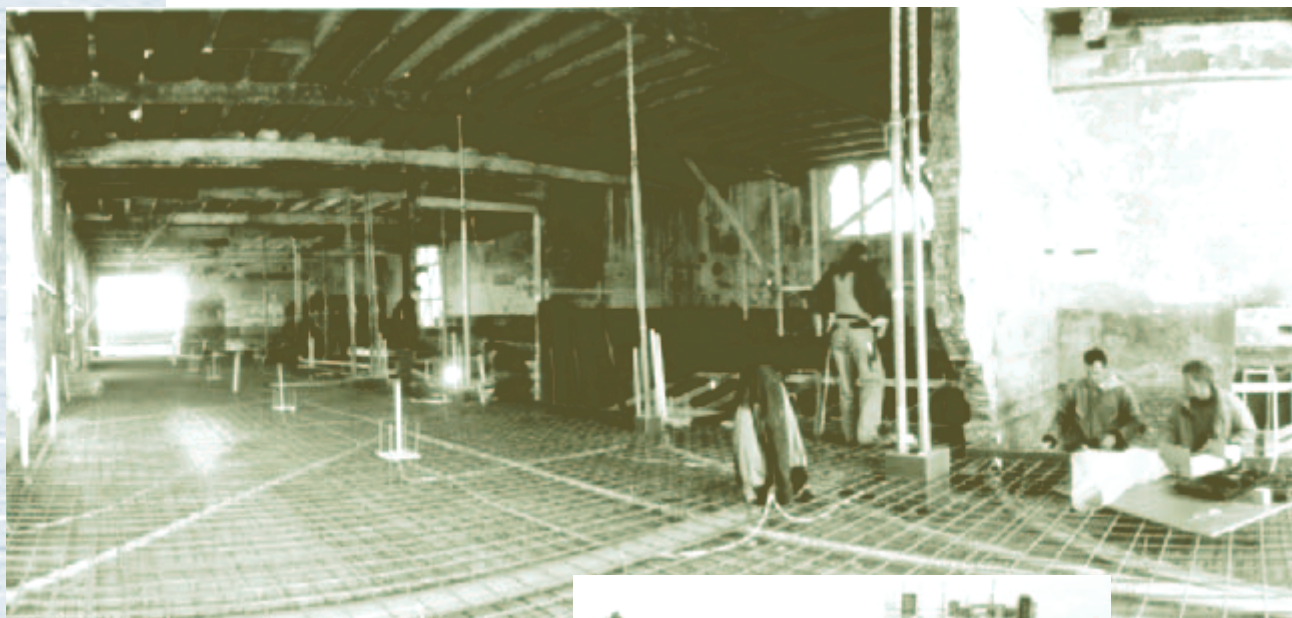
Architect	Architektenburo Kentie en Partners B.V. te Amsterdam
Constructeur	EversPartners Raadgevend Ingenieursbureau bv te IJmuiden
Aannemer	Aannemingsmaatschappij Konst en Van Polen B.V. te Westwoud
Luchtbehandeling en verwarming	Reintjes + Van Donk BV te Amsterdam

Sinds begin 2003 wordt hard gewerkt aan de restauratie van dit complex, dat bestaat uit diverse historische onderdelen en, last but not least, aan de oprichting van een bijzonder gebouw op de plaats van de afgebrande wagenloods van de remise. De restauratie van het stalgebouw laat zien hoe een totaal vernield en bijna opgegeven gebouw dankzij grote zorg en vakmanschap weer kan worden omgevormd tot een prachtig monument, waarbij de specifieke kwaliteiten van deze schepping uit 1876 van de belangrijke architect A.L. van Gendt – hij ontwierp onder andere het Concertgebouw, de Hollandsche Manege en de galerij aan de Raadhuisstraat – weer geheel tot zijn recht komen. De vereniging die jarenlang voor het behoud van de remise actie heeft gevoerd krijgt op deze wijze het gelijk geheel aan haar zijde.



Beeldbepalende hijshuizen van de hooizolders weer terug na twee jaar

De oorspronkelijke indeling van het hoofdgebouw met drie stalsecties met paardenboxen is weer goed herkenbaar, evenals de prachtige hooizolders en de naastgelegen ziekenboeg voor de trampaarden. Het poortgebouw heeft zijn oorspronkelijke raamindeling teruggekregen en het fraai versierde metselwerk is weer schoongemaakt. Aan de achterzijde is de oude structuur van de smederij en wagenmakerij weer herkenbaar. Bijzonder element vormt de begane grondvloer van het stallencomplex, die weer geheel in klinkerbestrating is uitgevoerd. Stadsherstellers voelen zich er een beetje in de Amstelkerk. En dan is er dat nieuw opgetrokken bouwwerk aan de achterzijde tussen de stallen en het Vondelpark. Een gebouw met twee gezichten. Het front aan de



**Een nieuwe basis voor de stallen van de Paarden-tramremise
(foto Ernest Annyas)**



**In vogelvlucht
het remise-
complex
richting
Overtoom
(foto Ernest
Annyas)**

zijde van de stallen vertoont sterke overeenkomsten met een bekend type bedrijfsgebouw. Het lijkt alsof hier een nieuw soort wagenloods is neergezet. Echter, de moderne wagenloods bevindt zich dit keer onder de grond. Daar is de parkeerkelder uitgegraven, die bereikbaar is met een autolift. Het bovengrondse gedeelte krijgt de naam Villa Spijker, als herinnering aan het touringcarbedrijf Spijkers dat hier vele jaren zijn onderkomen had. Maar Villa Spijker is geen bedrijf. Het gebouw

omvat een unieke zorg-woonformule voor meervoudig complex gehandicapten. Op de begane grond bevindt zich een groepswooning voor vijf kinderen, die hier elk hun eigen kamer hebben, maar ook de voor hen noodzakelijke gemeenschappelijke voorzieningen als keuken, leefruimte en badkamer. De verzorging wordt aangestuurd via de naastgelegen instelling De kleine Johannes. Vanuit de leefruimte kunnen de bewoners gebruik maken van de grote aan het Vondelpark grenzende tuin, die speciaal voor hen als geurtuin wordt ingericht. De eerste verdieping wordt ingericht voor een artspraktijk, die regionaal hulp biedt bij de behandeling van de doelgroep zoals die beneden is gehuisvest. Bovenin is een woonruimte gemaakt voor het gezin van één van de beneden wonende kinderen met een ouderpaar dat zich gespecialiseerd heeft in het geven van voorlichting aan ouders van mcg kinderen. Dat het een woongebouw betreft, wordt duidelijk aan de zijde van het Vondelpark. Het bedrijfsmatige aspect is verruild voor een ruime terrasopbouw, gevangen tussen gemetselde luchtbogen. Wanneer de keten – die het zicht op het gebouw vanuit het Vondelpark nu nog afschermen – zullen zijn verdwenen, zal het lage basement waarop het hoofdgebouw staat nog met een vanuit de tuin oplopend grasdak worden afgewerkt. (JH)



Het front van Villa Spijker aan de Overtoom-zijde

■ Prof. Tulpstraat 8 te Amsterdam

Architect	CASA Architecten BV te Amsterdam
Constructeur	Berkhout Tros bouwadviseurs bv te Alkmaar
Aannemer	Reus funderingsherstel b.v. te Oosthuizen

Eind 2002 werden van Delta Lloyd Vastgoed vijf percelen gekocht in de Professor Tulpstraat. Deze panden vormen de helft van de zuidelijke zijde van deze straat, de andere helft van de straat blijft het bezit van Delta Lloyd. Gezamenlijk is onmiddellijk gestart met de voorbereiding van de restauratie van deze gehele straat. Waren in een eerder stadium al de twee panden nummer 10 en 12 aan de oostelijke zijde van de straat wegens instortingsgevaar deels gesloopt, begin 2003 bleek ook nummer 8 vervaarlijke zettingen te vertonen. In hoog tempo is vervolgens het funderingsherstel en de daarmee gepaard gaande stabilisatie ter hand genomen als eerste fase van het totale herstel. De in zulk funderingsherstel gespecialiseerde firma Reus heeft deze lastige klus vlot geklaard, al bleek het niet eenvoudig om de palen goed op hun plaats te krijgen. De reden hiervan wordt hier nader toegelicht.

Volgens historische gegevens is deze straat precies over het oude bolwerk Het Ooster Blokhuis heen gebouwd. Er is divers onderzoek gedaan naar de exacte locatie van de oude funderingen van dit bolwerk. De zuidelijke helft van de Professor Tulpstraat is dwars over de punt van dit bolwerk gedrapeerd en wanneer men beseft dat deze oude funderingen bestaan uit een rooster samengesteld uit twee lagen kruisende zware balklagen op een dichte paalfundering en dat de uiteinden van de straat hier niet op staan, kan men de verzakkingen



Het bouwbord bij de start van het herstel van de Professor Tulpstraat gemonteerd op de gevel van de Huddekade

in de straat goed duiden. Aan weerszijden zijn de huizen bijna een meter gezakt ten opzichte van het midden van de straat, zodat men zich kan voorstellen dat de bebouwing naar twee zijden gaat afglijden en de panden als dominostenen dreigen om te vallen. De archeologische dienst van Amsterdam, tegenwoordig ondergebracht in hetzelfde bureau als monumentenzorg, zal bij de funderingswerken aan de overige panden de restanten van het oude bolwerk nader onderzoeken.

Intussen is door het architectenbureau CASA het restauratieplan nader uitgewerkt, waarbij vooral veel aandacht is gegeven aan de elementen die herinneren aan de joodse wooncultuur die nog in de panden valt af te lezen en die mede aanleiding is geweest om de huizen op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. Daarbij vormt de restauratie van het kantoorinterieur van architect Harry Elte (1880-1944) een belangrijke opgave. Groot was de verrassing toen bleek dat onder latere aftrimmingen nog veel originele delen van dit interieur aanwezig waren en ook op zolder werden nog diverse los opgeslagen onderdelen teruggevonden. Harry Elte mag gerekend worden tot de belangrijke architecten die in de eerste helft van de twintigste eeuw vorm hebben gegeven aan de internationaal hoog aangeslagen Amsterdamse bouwschool. Aan zijn werk zal in een speciale Nieuwsbrief over de Professor Tulpstraat nog uitgebreid aandacht worden besteed. Dat Elte vanuit zijn joodse achtergrond veel bijzondere gebouwen voor deze destijds nog grote Amsterdamse bevolkingsgroep heeft ontworpen met als belangrijkste erfenis de synagoge aan het Jacob Obrechtplein, mag als extra bijzonderheid gelden en geeft het herstel van de panden aan de Professor Tulpstraat een extra dimensie. (JH)



De stalen buispalen door de fundering van het bolwerk Het Ooster Blokhuis

■ Vondelkerk, Vondelstraat 120 te Amsterdam

Architect	Remco van Dam bouwkundig ingenieur te Meerkerk
Constructeur	Constructiebureau De Prouw BV te Bunnik
Aannemer	Hillen & Roosen BV Onderhoud & Restauratie te Amsterdam

Stadsherstel heeft zeven bijzondere en exclusieve locaties die op incidentele basis worden verhuurd voor het houden van lezingen, congressen, recepties, diners, concerten of presentaties. De Vondelkerk is er één van.

De kerk is een uniek en sfeervol rijksmonument aan de rand van het Vondelpark. P.J.H. Cuypers, de bouwmeester van onder andere het Centraal Station maar ook van de Posthoornkerk legde als projectontwikkelaar de Vondelstraat aan. Volgens zijn ideeën omtrent de ideale samenleving bouwde hij midden tussen de huizen een kerk. De eerste steen van deze neogotische kruisbasiliek werd gelegd op 1 maart 1872. Toen sloop dreigde voor het sterk verwaarloosde gebouw, werd een plan tot herbesteding ontwikkeld. Een in 1980 opgerichte stichting wist een nieuw gebruik en een restauratie mogelijk te maken, zodat dit prachtige bouwwerk tot op de dag van vandaag is blijven bestaan.

De zaal was echter toe aan een opwaardering. Zo zijn een paar jaar geleden de schilderijen in de koepel, met afbeeldingen van de twaalf apostelen, schoongemaakt en gefixeerd. Zo ook de schilderijen in de triforia, de hooggeplaatste nissen. Dit jaar is het sanitair onder handen genomen. De oude toiletten die vanuit de zaal toegankelijk zijn, waren sterk verouderd en er waren er te weinig. De nieuwe toiletten zijn in de kelder gerealiseerd. Het verschil tussen de oude en nieuwe situatie is enorm, wat er zeker toe zal bijdragen dat de Vondelkerk vaker verhuurd zal worden. Het is een bijzondere ervaring om vanuit de zaal de trap naar de kelder af te dalen en onder de gewelven door naar de toiletten toe geleid te worden.



De interne verbouwing heeft ook buiten de Vondelkerk heel wat voeten in de aarde

Van deze ruimte is zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt. Vooral de urinoirs zijn ingenieus tussen deze gewelven aangebracht. De in schoonmetselwerk uitgevoerde ribben steken mooi af tegen het strakke witte sanitair. De in hout en glas uitgevoerde puien scheiden de diverse ruimtes. Ook de verlichting is in dit verslagjaar aangepakt. Dit was een aspect dat letterlijk onderbelicht was. Er is nu een verlichtingssysteem aangebracht dat voor diverse verhuursituaties van de zaal een optimaal resultaat kan garanderen. Ook is er geluidsinstallatie aangebracht die onmisbaar is voor het voltrekken van burgerlijk huwelijken, wat vanaf dit verslagjaar mogelijk is in de Vondelkerk. Volgende jaar zal de zaal een verdere facelift krijgen. Onder meer zullen er nieuwe gordijnen en verrijdbare service-units komen. De bedoeling is dat al deze werkzaamheden vóór de zomer van 2004 zijn afgerond. (SvH)

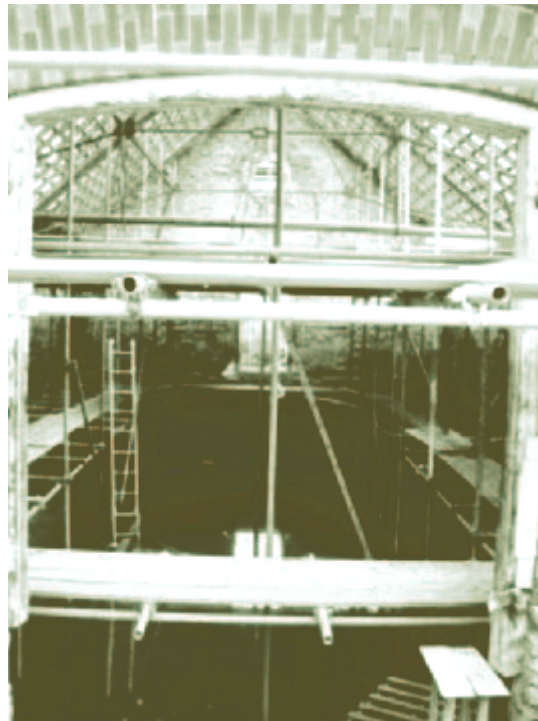
Maar dan heb je ook toiletten tussen de gewelven. (foto Luuk Kramer)

■ Vondelpark 6B te Amsterdam – Meststallen

Architect	Architektenburo Van Veen te Amsterdam
Constructeur	EversPartners Raadgevend Ingenieursbureau bv te IJmuiden
Aannemer	C.J. Smit & Zonen b.v.
vijzelwerk	Aannemingsbedrijf te Gouda
Aannemer	J.C. Nieuwenhuizen B.V. te Amsterdam

Stadsherstel was al enkele jaren betrokken bij het herbestemmingonderzoek van de voormalige meststallen in het Vondelpark. Achteraf gelegen naast de Kattenlaan verkeerde dit bouwwerk uit 1885 in desolate toestand. Toch is het een markant utilitair gebouw met kunstig gemetselde gevels met gootvertandingen en ontlastingsbogen. In januari heeft Stadsherstel de stallen in eigendom verkregen van het stadsdeel Oud-West met de opdracht deze te restaureren voor nauw omschreven nieuwe functies. Zo zal in de stal aan de kant van het Vondelpark een voorlichtingscentrum komen over het Vondelpark alsmede een onderkomen voor de vrouwen en mannen die dit prachtige stadspark onderhouden. De stal aan de Overtoomzijde zal het onderkomen worden voor de buitenschoolse opvang (BSO) van kinderen uit de omgeving. Deze BSO zal als extra activiteit de organisatie op zich nemen van het bekende Kinderkookkafé, dat na

jaren verblijf op de Oudezijds Achterburgwal in het najaar van 2004 hier haar deuren zal openen. De meststallen hielden oorspronkelijk verband met een belangrijke bron van inkomsten van het Vondelpark, de melkerij. Bij de eerste uitbreiding van het park in 1866 werd besloten één à anderhalve



De uitgegraven stal gereed voor herstel



De meststallen met het markante metselwerk

hectare weiland te behouden en te exploiteren. Aanvankelijk verpachtte de in 1864 opgerichte 'Vereeniging tot aanleg van een Rij- en Wandel-park te Amsterdam' de bij haar in eigendom zijnde grasperken voor het houden van schapen, maar toen dit te weinig bleek op te brengen, ging men over op koeien. In 1874 volgde de bouw van een boerderij met op het opslagterrein van het Vondelpark aan de Kattenlaan een stalling voor 25 koeien. De melk werd zowel in het park per glas verkocht als in de stad afgezet. In de zomer werden de koeien gevoed met het gemaaid gras, hetgeen extra inkomsten betekende, terwijl de pachters de mest aan het park dienden af te staan voor de verbetering van het gewas. Toen in 1883 de bestaande mestvaalt moest worden geruimd omdat open mestberging binnen de bebouwde kom niet langer was toegestaan, ging men over tot de bouw van een dubbele loods voor dit doel. Deze werd ontworpen door stadsingenieur J.G. van Niftrik (1833-1910), die soms tegen zijn orders in ook particuliere opdrachten aannam.

De bouwkundige staat van het gebouw is slecht. Het ligt achteraf, grotendeels aan het oog onttrokken en het is niet op het eerste gezicht duidelijk dat het hier om een waardevol object gaat. Daardoor dreigde sloop. Maar ondanks – of juist vanwege – het banale karakter heeft Van Niftrik toch een

schilderachtig gebouwtje gemaakt, dat goed paste in het chique Vondelpark. Hoewel het niet erg bijzonder lijkt, bedriegt de schijn. In de waardesetting van de meststallen van bureau Monumenten en Archeologie staat: *'De samenhang tussen vormgeving, constructie en functie maakt het gebouw niet alleen typologisch bijzonder – als zeldzaam zo niet uniek voorbeeld van een mestvaalt binnen de bebouwde kom – maar geeft het ook architectonische betekenis als nog goeddeels in oorspronkelijke staat verkerend voorbeeld van zorgvuldig vormgegeven utiliteitsbouw uit de negentiende eeuw.'* Bovendien is het in feite één van de weinige gebouwen van Van Niftrik; de meeste opdrachten die hij uitvoerde waren van civieltechnische aard. Dit alles was reden voor Stadsherstel om de rijksmonumentenstatus voor dit complex aan te vragen.

De renovatie is begonnen met het leeggraven van de stallen tot op de oorspronkelijke funderings-

plaat. Bij het funderingsonderzoek aan de buitenzijde was al vastgesteld dat het hier ging om een ongefundeerde brikkenbetonplaat van bijna een meter dikte. Het betrof een zeer grove soort beton – samengesteld uit brokken baksteen en specie – die gewapend was met zware trekstaven met schotelankers. Toen de met asbestdeeltjes vervuilde grond was uitgegraven, bleek tot onze verrassing een ingenieus systeem voor de afvoer van mestvocht in deze betonplaat te zijn opgenomen. Via hellende vlakken in de vloer loosde iedere stal uiteindelijk met één pijp het vocht buiten de muren. Na het uitgraven zijn de gebouwen opgevijseld, waarmee de in de loop der tijd door wegzakken ontstane scheefstand en afwijking ten opzichte van het maaiveld werd gecorrigeerd. Vervolgens is de aannemer gestart met het herstel van het metselwerk en de daken. Zodra de noodzakelijke vergunningen binnen zijn voor de inbouw voor de eerder genoemde bestemmingen zal hiermee worden gestart. (SvH)



Dwarsdoorsnede met bijzondere spant- en mestgootconstructie

GEREEDGEKOMEN PROJECTEN

■ Brouwersgracht 86 te Amsterdam

Architect/directie	Afdeling Restauratie en Planontwikkeling Stadsherstel Amsterdam
Constructeur	EversPartners Raadgevend Ingenieursbureau bv te IJmuiden
Aannemer	Bouwbedrijf Wever b.v. v/h Lutter & Lotgering te Amsterdam



De fraai getimmerde trapopgang van Brouwersgracht 86 aan de Binnen Brouwersstraat

Dit pand was de eerste aankoop van Stadsherstel in 1957, waarvan de restauratie plaats vond in 1960 onder de leiding van architect Weber te Amsterdam. Het pand kreeg tijdens deze restauratie een nieuwe geveltop en tevens een nieuw pothuis met een houten opbouw als toegang tot de woningen, die een van de fraaiste van Amsterdam genoemd kan worden. In het restauratieplan was geen nieuwe fundering opgenomen, het pand stond destijds nog gedegen op zijn oude fundering.

Een paar jaar terug gingen diverse panden in de omgeving van dit hoekpand verzakingsverschijnselen vertonen, verzakkingen die zo ernstig waren dat funderingsherstel noodzakelijk bleek. Bij nameting bleek ook nummer 86 te zakken en te schuiven, een voor een hoekpand gevaarlijke

situatie. Het lijkt of wijzigingen in de ondergrond voor deze onverwachte situatie gezorgd hebben. Het pand raakte steeds meer instabiel, het schrankte heel langzaam richting Binnen Brouwersstraat. In nauw overleg met de Dienst Binnenstad Amsterdam sector Bouwen, Wonen en Economie werd besloten om de fundering te vervangen en het pand door middel van een stalen portaal vanuit de kelder tot en met de eerste verdieping weer stabiel te maken. De bewoners van de eerste en tweede verdieping werden tijdelijk uitgeplaatst en de huurders van de bedrijfsruimte op de begane grond en kelder kregen elders op de Brouwersgracht een bedrijfsruimte aangeboden.

De aannemer startte met de sloopwerkzaamheden van de gemetselde kelderwanden, keldervloer en stoepingang aan de voorzijde. Vervolgens werden de stalen buispalen en keldervloer met plinten van gewapend beton aangebracht. Na het uitharden van de betonplinten kon men het stalen portaal door middel van gaten in de houten vloeren aanbrengen. Dit portaal werd verankerd aan de bouwmuren en via stalen strippen doorgekoppeld naar de voorgevel op de verdiepingen. Hierna konden de oude betimmeringen weer worden aangebracht. De bewoners van de eerste en tweede verdieping keerden medio november weer terug in de woningen, terwijl medio december de bedrijfsruimte weer werd betrokken (AvH).



Pui en pothuis weer op poten

■ Prinsengracht 206 te Amsterdam

Architect/Directie	Afdeling Beheer & Onderhoud en afdeling Restauratie en Planontwikkeling Stadsherstel Amsterdam
Constructeur	EversPartners Raadgevend Ingenieursbureau bv te IJmuiden
Aannemer	Raymond Timmer- en Aannemersbedrijf b.v. te Amsterdam



Een stalen onderpui met nieuwe klassieke betimmering: Prinsengracht 206



De gespaarde kastenwand van rond 1900 op het entresol

Mede aangespoord door een aanschrijving die al vóór de verwerving op het pand rustte, heeft Stadsherstel dit pand in 1987 laten restaureren. Ook hier werd, evenals bij Brouwersgracht 86, funderingsherstel niet noodzakelijk geacht. Op 25 juni 1999 eiste de gemeente per direct een stutconstructie tegen het pand, omdat de voorgevel een gevaarlijk uitziende knik begon te vertonen. Uit het daarop volgende funderingsonderzoek werd duidelijk dat de fundering geen voldoende draagvermogen meer had. Aangezien pal voor dit hoekpand een verkeersdrempel is aangebracht, lijkt het aannemelijk dat hierdoor de constructie van het pand versneld achteruit is gegaan. Vooral de opdonders die de zware assen van vrachtwagens doorgeven aan de ondergrond en die doortrillen in de funderingsaanleg en de daarop rustende puin en bouwmuren werken onthechting van de oude constructie in de hand. Nadat de voorbereidende (sloop)werkzaamheden waren uitgevoerd, bleek de constructie van het pand zó instabiel, dat overgegaan moest worden naar een trillingsvrij heisysteem. Hoewel tijdens de restauratie geprobeerd is alle monumentale elementen te behouden, bleek het onvermijdelijk de gehele houten onderpui door een stalen portaal te vervangen, dat omtimmerd weer een zelfde beeld oplevert als de oude pui. Een leuk detail in dit voormalige winkelpand is de karakteristieke open gietijzeren optrede naar de insteekverdieping. Doordat deze was opengewerkt, kon de winkelier vanuit de bel-etage zicht houden op de winkelruimte. Gelukkig is het uit circa 1900 daterende winkelinterieur met getimmerde kasten met veel zorg behouden. Het pand is in 1985 door Stadsherstel aangekocht. Bij zijn afscheid als voorzitter van de Raad van Bestuur van de ABN vroeg de heer dr. André Batenburg – lid van de Raad van Commissarissen van Stadsherstel – geen geschenken te geven, maar geld over te maken op de rekening van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel. Er kwam zoveel binnen dat een heel pand gekocht kon worden. Dit werd Prinsengracht 206. Ter herinnering aan de schenker werd in de zijgevel een steen aangebracht. De heer Batenburg is in november 2002 overleden, zodat de gevelsteen nu ook een memento is geworden voor deze gedreven Stadshersteller, die meer dan 22 jaar commissaris bij de maatschappij is geweest, waarvan 6 jaar als voorzitter van de Raad van Commissarissen. (GZ)

■ Reguliersgracht 63 te Amsterdam

Architect/Directie	Afdeling Restauratie en Planontwikkeling Stadsherstel Amsterdam
Aannemer interieur	Rescura Bleijenberg B.V. te Den Haag

Op woensdag 3 december 2003 werd de officiële openingshandeling van het project Reguliersgracht 63 verricht door mevrouw mr.drs. J.N. van Vroonhoven-Kok, Tweede Kamerlid voor het CDA. Daarmee kwam een feestelijk einde aan een langdurige



Reguliersgracht 63, het uitzicht

De gevel in 'Old English' style

restauratieperiode. In 2001 was al begonnen met het inbrengen van een nieuwe fundering van dit door architect Isaac Gosschalk in 1882 ontworpen kantoorwoonhuis. Daarna volgde in 2002 het cascoherstel. Vervolgens werd een pauze ingelast om het zeer bijzondere interieur beter in kaart te brengen en voor de restauratie daarvan de benodigde subsidiegelden aan te vragen. Tenslotte kon dit bijzondere interieur met veel zorg en deskundigheid worden aangepakt. Het resultaat was op deze woensdag 3 december voor de vele genodigden een grote verrassing. Zij werden geconfronteerd met een compleet interieur uit het einde van de negentiende eeuw, destijds ontworpen door de architect als totaalconcept en door Rescura Bleijenberg weer als totaalconcept zorgvuldig gerestaureerd. De Vrienden van Stadsherstel hebben Nieuwsbrief nr. 53 volledig gewijd aan de geschiedenis en restauratie van dit huis. Dit nummer is overigens bij Stadsherstel voor belangstellenden nog beschikbaar. (JH)

Rusland 10-12 te Amsterdam

Architect	Archivolt Architecten b.v. te Diemen
Constructeur	EversPartners Raadgevend Ingenieursbureau bv te IJmuiden
Aannemer	Boer Bouwkundig Onderhoud BV te Nieuwerbrug

Zoals in het vorige jaarverslag gemeld bleek bij het funderingsonderzoek, dat er geen fundering onder het huis zichtbaar aanwezig was. Om überhaupt nieuwe palen de grond in te krijgen was het noodzakelijk het vele puin en de oude vloerresten te verwijderen. Nu dat graafwerk noodzakelijk

was, lag het voor de hand van de nood een deugd te maken en ook een kelder aanbrengen, die ten goede zou komen aan de broodjeszaak op de begane grond.

Het verwijderen van de massa tussen de bouwmuren en de gevels, zelfs tot onder de aanleg van de bouwmuren om voldoende diepte bereiken, levert het gevaar op dat bouwmuren en gevels naar



Revival van 'Het Kleine Coophuys'



De ingenieuze opvangconstructies in Rusland 10-12

binnen gedrukt kunnen worden, zeker als deze niet gefundeerd zijn, zoals hier het geval was. Instorting is dan het gevolg.

Het werk startte in januari en begonnen werd met het nemen van enkele belangrijke stabiliteitsmaatregelen. Voordat het graven kan aanvangen, moeten de muren worden gestut, horizontaal, maar wel zodanig dat de aannemer er nog tussendoor kan werken. Hier werd dit onder andere gedaan met schuine schoren vanaf de plafondbalken van de begane grond. Nadat vervolgens de eerste anderhalve meter grond was afgegraven en het ergste puin was verwijderd, werd met een lange stalen staaf 'geprikt' waar geen obstakels in de grond aanwezig waren en waar dus geheid kon worden. Een kleine heistelling bracht nu twaalf stalen buispalen tot de eerste zandlaag. Dat was althans de bedoeling, maar de eerste zandlaag voldeed niet op een aantal plaatsen. Er was weliswaar van redelijk dichtbij een sondering, zo'n tien meter vanaf de voorgevel, maar deze voorspelde kennelijk toch onvoldoende voor de situatie binnen het huis. Een aantal palen werd daarom noodgedwongen tot de tweede zandlaag doorgeheid, waaruit maar weer blijkt dat men eigenlijk uitsluitend kan varen op een sondering die zeer dichtbij gemaakt is, of beter nog in het gebouw zelf. Over deze stalen buispalen werden op begane grond niveau stalen balken gelegd, die tot in de bouwmuren werden ingebracht. Daarmee was het huis weer enigszins gefundeerd. Vervolgens werd de grond afgegraven tot onderzijde van de toekomstige keldervloer. Vanwege de diepte was ook een houten damwand rondom noodzakelijk. Naarmate het graafwerk verder ging, werd het schoorwerk naar beneden toe uitgebreid. Nu kon de keldervloer gestort worden met een flinke opstand rondom, die in de bouwmuren en gevels werd ingekast. De palen werden afgekort en gehecht aan de nieuwe keldervloer. Zo stond het huis definitief op palen en was een nieuwe droge kelder gecreëerd. Het kunstje was geflikt, vooral dankzij de kennis en kunde van ingenieursbureau EversPartners en bouwbedrijf Boer Bouwkundig Onderhoud. Dit onderdeel van het werk voltrok zich tevens in nauwe samenwerking met de gemeentelijke afdeling Bouwtoezicht.

Architectenbureau Archivolt/Peters en Boogers

slaagde erin op ingenieuze wijze twee prachtige tweekamer appartementen aan ons bezit toe te voegen en creëerde het raamwerk voor een 'nieuwe' broodjeszaak. Eind juni betrokken de bewoners hun nieuwe behuizing en kon de doorstart van broodjeszaak 'Het Kleine Coophuys' aanvangen. Vanzelfsprekend werd dit op een prachtige zomerse vrijdagmiddag in juni gevierd. (PM)

Utrechtsedwardsstraat 106 te Amsterdam

Architect	Afdeling Restauratie en Planontwikkeling Stadsherstel Amsterdam
Aannemer	Aannemingsmaatschappij Konst en Van Polen B.V. te Westwoud

Zoals reeds omschreven in het voorgaande boekjaar was het casco grotendeels gereed. Echter de houten onderdelen van de onderpui onder de voorgevel dienden voor een belangrijk deel te worden vervangen. De nieuwe puistijlen werden weer op de hardstenen neuten geplaatst en de nieuwe ramen en deuren afgehangen.

De stoep tegen de voorgevel werd gedemonteerd, de treden werden gemerkt en opgeslagen. Het metselwerk van de stoep werd gesloopt, zodat het mogelijk was om een nieuwe gewapende betonplaat te storten. Op de nieuwe plaat werden de nieuwe zijwangen van de stoep gemetseld, de bestaande treden weer gesteld en vastgezet met specie.



'Open huis' bij de oplevering

Ondertussen was begonnen met de nieuwe inbouw, want behalve de trap was er weinig van het interieur over en werd conform de bouw-aanvraag een nieuwe indeling gebouwd met ruime keuken en badkamer. Ook de achterplaats werd weer op orde gebracht.

Zo kon de feestelijke oplevering medio april plaatsvinden. Als laatste onderdeel werden de smeed-ijzeren hekjes op de stoep van de voorgevel geplaatst en in de voor Amsterdam zo bekende groene kleur geschilderd.

Per 1 mei konden de nieuwe bewoners deze ruime vierkamerwoning met tuin en kelderberging betrekken. (AvH)



Achterplaats en achtergevel weer op orde

■ Vijzelgracht 63 te Amsterdam

Architect	Restauratie advies en begeleidingsbureau RAB te Den Haag
Constructeur	EversPartners Raadgevend Ingenieursbureau bv te IJmuiden
Aannemer pand	Jurriëns Bouwservice B.V. te Amsterdam

Dit gemeentelijk monument werd in december 2000 aangekocht. Vanuit de gemeente werd geëist dat het pand vóór de aanleg van de Noord/Zuidlijn een nieuwe fundering zou krijgen. Maar na uitvoerig onderzoek door het bureau RAB naar de verdere gesteldheid van het casco bleek dat het hele pand vóór de aanleg van de Noord/Zuidlijn gerestaureerd diende te worden. Het natuursteen en de verankeringen van het natuursteen met omliggend metselwerk en kozijnen verkeerden in zo'n



Een origineel tegeltabelau uit 1893 tussen hersteld natuursteen



Een nieuwe alkoof tussen de oude schuifdeuren

slechte staat, dat het pand de trillingen van de bouw van het metrostation dat vlak voor de deur zal worden aangelegd, niet zou aankunnen.. De gevels zijn terughoudend gerestaureerd om zoveel mogelijk natuursteen te behouden. Kalksteen dat door de tand des tijd beschadigd is, werd geaccepteerd. Maar alle verroeste verankeringen werden wel vervangen door roestvrij staal. Het casco had de prioriteit, daar de steiger in het nieuwe jaar verwijderd diende te zijn vanwege de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Daarna kwam het interieur aan de beurt. Het architectenbureau RAB had van Stadsherstel de opdracht gekregen om zoveel mogelijk met de oude indeling en monumentale onderdelen rekening te houden. Zo is op de eerste en tweede verdieping de indeling gehandhaafd, ook al hebben sommige ruimtes een andere functie gekregen. Op de plaats waar oorspronkelijk de alkoof zat, is bijvoorbeeld een keuken gerealiseerd. En op de eerste verdieping is de keuken veranderd in een badkamer, een voorziening die vóór de restauratie niet aanwezig was. Nagenoeg alle monumentale onderdelen zoals lambriseringen, geornamenteerde stucplafonds, paneeldeuren en oude smalle trappen zijn behouden. Deze laten na restauratie weer zien hoe mooi en rijk het pand van binnen – net als van buiten – gedecoreerd was. Alleen de zolder heeft een geheel nieuwe indeling gekregen. Hier waren geen monumentale onderdelen meer aanwezig. Er zijn in dit pand twee woningen en een bedrijfsruimte gerealiseerd.

Tijdens de hele restauratie bleef het café op de begane grond geopend, hetgeen van exploitant en aannemer veel flexibiliteit vergde. Toen in deze ruimte de voorzetwanden werden weggehaald, kwam de oorspronkelijke, weliswaar zeer gehavende betimmering tevoorschijn. Deze bestond uit een lambrisering met fraaie aftimmering. Waar het mogelijk was, werd deze hersteld wat een dure aangelegenheid was. Deze betimmering weer weg te werken achter een voorzetwand was echter



Geconserveerd eclecticisme

geen optie. Al met al heeft deze restauratie veel meer gekost en heeft langer geduurd dan oorspronkelijk de bedoeling was, maar Stadsherstel vond dat deze fraaie hoek deze restauratieaanpak verdiende. Het siersmeedwerk dat in de loop der jaren was verdwenen, is op het in oude luister herstellende leien dak teruggekomen dankzij de Vereniging van Vrienden. (SvH)

■ Werf 't Kromhout, Hoogte Kadijk 147 te Amsterdam

Architect	Duinker Van der Torre samenwerkende 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

Nu in de drie voorgaande jaarverslagen de Werf 't Kromhout aan bod is gekomen, vraagt men zich wellicht af of dit dan eindelijk de laatste maal is. Voor wat betreft de restauratie van de kappen, het treffen van de milieuvorzieningen en de nieuwbouw is dat zeker het geval. In het verslagjaar werd de werf uiteindelijk als geheel feestelijk geopend en is daar mee 'af'. Maar dat is een moeilijk begrip voor een werf waar altijd wordt gewerkt aan de reparaties van schepen, op de helling en op de kade, en waar een heus levend museum over scheepsvorstuwing actief is. Het is een van de langstlopende restauraties van de vennootschap geweest. Dat is niet verwonderlijk, omdat het zeer diverse werk in verschillende fasen uitgevoerd moest worden (er werd tijdens de werkzaamheden door de Werf 't Kromhout, gebr. Van Amerongen, 'gewoon' doorgewerkt), maar ook werd vanaf 1998 tot, vrijwel, de opening de uiteindelijke vorm van het complex stap voor stap gevonden. De afzonderlijke componenten scheepsreparatie, museum, bedrijfshallen, incidentele verhuur voor onder andere recepties en partijen, waren wel bekend, maar de onderlinge verhouding van al die activiteiten en bovenal de ontsluiting van het complex ontwikkelden zich gaande het werk. Kort voor de opening op 25 april was eigenlijk pas de juiste formule gevonden en ingevuld, waarmee zoveel mogelijk aan alle gebruikers en burens van de werf recht is gedaan. Dit werd nog eens toegelicht in enkele korte toespraken tijdens het officiële deel van de opening. Wethouder Geert Dales, die de opening verrichtte, belichtte helder de ondernemingslust die van meet af aan op de werf heeft geheerst en nog steeds aanwezig is in dat fijnmazige net aan de Nieuwe Vaart waar wonen en werken (letterlijk!) zo dicht op elkaar zitten. Ook het onnoemelijk aantal mensen dat betrokken is geweest bij het behoud van de werf, en volhield, en dat gedurende zo een lange periode, kwam aan bod. Immers ging de werf in het begin van de jaren zeventig bijna ter ziele, enkele jaren later krabbelde ze weer op met een tussentijdse opknabbeurt, en is nu weer geheel hersteld. En dat is een complexe opgave in een klein gebied waarin veel mensen, terecht, menen hun zegje te mogen doen en waar op alle niveaus intensief met de stedelijke overheid is samengewerkt. Een goede reden derhalve voor een groot feest waar veel begroetingen van oude bekenden te zien waren. Voor Stadsherstel goed om te zien dat vele genodigden die lang niet aan de Hoogte Kadijk waren geweest, hun ogen niet konden geloven dat het uiteindelijk toch gelukt is. En dat alles omgeven door prachtig opgepoetste historische schepen varende rondom de werf. Het echte Kromhout geluid! Er blijven veel plannen zoals over het inrichten van het kadeterrein en de ontwikkeling van het museum. Dat dit dus het laatste verhaal is over de werf in 'n jaarverslag is allermist zeker... (PM)

Vogelvlucht vanaf de Oosterkerk



GROOT ONDERHOUD

Amstelkerk, Amstelveld 10 te Amsterdam

Directie Afdeling Beheer & Onderhoud
 Stadsherstel Amsterdam
Schilder Van Lochem Schildersbedrijven
 te Amsterdam

Ook dit jaar is er groot onderhoud uitgevoerd aan het kantoor van Stadsherstel.

Voor de Amstelkerk (anno 1670) waarvan de restauratie in 1990 gereed kwam, is in 1998 een beschikking verleend op grond van de BROM, de subsidieregeling voor het meerjaren onderhoud aan beschermde kerkgebouwen. In 1997 kwam Stadsherstel niet voor deze subsidie in aanmerking wegens ontoereikend budget bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Tegen deze beslissing werd bezwaar aangetekend, hetgeen er toe leidde dat in 1998 wel de benodigde subsidiebeschikking afkwam. Het gaat hier om een meerjarensubsidie over een periode van 10 jaar. Sinds 1998 wordt er dan ook aan het casco van de Amstelkerk volgens deze regeling gefaseerd groot onderhoud uitgevoerd.

In 2003 betrof dit onderhoud hoofdzakelijk buitenschilderwerk en het daarbij behorende houtrot-herstel. De Amstelkerk bestaat hoofdzakelijk uit hout, dat zeer gevoelig is voor slechte weersomstandigheden. Er is in het verslagjaar voor € 81.255 aan deze onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Het werk vond in nauw overleg met de afdeling Incidentele Verhuur plaats om niet een storende factor te zijn bij de verhuur van de middenruimte van de Amstelkerk. Door het mooie weer zijn deze werkzaamheden zeer voorspoedig verlopen.



De Kerkstraat in bezit genomen door Stadsherstel

Voorts heeft Stadsherstel in het verslagjaar helaas voor de tweede keer te maken gekregen met een daklekkage boven het orgel. Dit werd veroorzaakt door een niet al te gunstige detaillering van een platte dak constructie direct boven het orgel. De schade aan het orgel leek in eerste instantie nogal ernstig, maar bleek na droging gelukkig mee te vallen. Om dergelijke problemen in de toekomst te voorkomen is de dakconstructie aangepast. Het dak van de Amstelkerk blijft een zorgenkindje, omdat de kap onbeschoten is en de pannen er gemakkelijk kunnen afwaaien als de wind er grip op krijgt.

In de komende jaren zal Stadsherstel de kerk volgens deze regeling blijven onderhouden. (FdR)



Schilderwerk op hoog niveau



Nog ruim tweeduizend roeden te gaan ...

PANDENLIJST OP ADRES

	Aankoop	Geres- taureerd		Aankoop	Geres- taureerd
Achtergracht 34	1968	1973			
Achtergracht 36-38 / Amstel 316-318	1969	1973			
Ambonplein 61-63-67-73-79 (Gerardus Majellakerk)	1992	1993			
Amstel 81 / Nieuwe Kerkstraat 2 A	1968	1973			
Amstel 87	1958	1962			
Amstel 95	1958	1972			
Amstel 97	1958	1971			
Amstel 99	1972				
Amstel 176	1983	1989			
Amstel 262	1963	1964/'98			
Amstel 264	1967	1969			
Amstel 266	1967	1969			
Amstel 268	1960	1967			
Amstel 282	1969				
Amstel 316-318 / Achtergracht 36-38	1969	1973			
Amstelveld 2	1986	1990			
Amstelveld 4	1986	1990			
Amstelveld 6	1986	1990			
Amstelveld 8	1986	1990			
Amstelveld 10	1986	1990			
Amstelveld 12	1986	1990			
Barndesteeg 8	1994 ♦	1992			
Barndesteeg 10 / O.Z. Achterburgwal 103	1994 ♦	1992			
Barndesteeg 12 / O.Z. Achterburgwal 105	1994 ♦	1992			
Barndesteeg 14-16	1994 ♦	1992			
Begijnhof 20 - Haarlem	1969	1972			
Bethaniëndwarsstraat 1-3-5-7	1992 ♦	1992			
Bethaniënstraat 3	1998 ♦	2000			
Bethaniënstraat 5	1998 ♦	2000			
Bethaniënstraat 10	1992	1992			
Bethaniënstraat 14	1992	1992			
Bethaniënstraat 37-39	1990	1990			
Beulingstraat 15	1978	1982			
Beulingstraat 17	1978	1982			
Bickersgracht 30 A	1974	1978			
Binnen Brouwersstraat 2	1990	1993			
Binnen Brouwersstraat 16	2001 ♦				
Binnen Brouwersstraat 20	2001 ♦				
Binnen Brouwersstraat 22	1981	1994			
Binnen Brouwersstraat 37 / Brouwersgracht 86	1957	1960/'03			
Binnen Visserstraat 9-11	1990	1997			
Binnen Visserstraat 13-15a	1995 ♦	1997			
Binnen Visserstraat 15b-17	1995 ♦	1997			
Binnen Visserstraat 23	1997 ♦	1997			
Binnenkant 36	1962	1973			
Binnenkant 37	1971	1973			
Binnenkant 50	1968	1971			
Binnenkant 51 / Kalkmarkt 13	1963	1971			
Bloemendalergouw 72	2002 ♦				
Bloemgracht 4	1963	1968			
Bloemgracht 32	1961	1970			
Bloemgracht 34	1957	1963			
Bloemgracht 35	1970	1971			
Bloemgracht 36	1957	1963			
Bloemgracht 37	1971	1977			
Bloemgracht 39	1976	1992			
Bloemgracht 42	1959	1999			
Bloemgracht 76 / 2e Leliedwarsstraat 25 t/m 31	1966	1978			
Bloemgracht 125	1971	1972/'99			
Bloemgracht 127	1971	1972			
Bloemgracht 145	1993 ♦	1993			
Bloemgracht 166	1966	1992			
Borneostraat 1b	2002 ♦				
Broekergouw 10	2002 ♦				
Broekergouw 12	2002 ♦				
Brouwersgracht 62 / Herenmarkt 23-25-27	1971	1976			
Brouwersgracht 86 / Binnen Brouwersstraat 37	1957	1960/'03			
Brouwersgracht 95	1971	1972			
Brouwersgracht 97	1963	1972			
Brouwersgracht 99	1966	1972			
Brouwersgracht 101 / Prinsengracht 1	1968	1972			
Brouwersgracht 135	1985	1989			
Buiksloterdijk 224	1971	1974			
Buiksloterdijk 254	2002 ♦				
Buiksloterdijk 434	2002 ♦				
Buiksloterdijk 438					
Buiksloterdijk 440					
Buiksloterdijk 444					
Buiten Wieringenstraat 1 / Droogbak 17					
Dirk van Hasseltsteeg 1-3					
Dorpsstraat 55 (kerk Ransdorp)					
Droogbak 17 / Buiten Wieringenstraat 1					
Durgerdamerdijk 97					
Dwars Spinhuissteeg 5 - Spinhuissteeg 5					
Dwars Spinhuissteeg 7 - Spinhuissteeg 3					
Dwars Spinhuissteeg 9-11-13 / Spinhuissteeg 1a					
1e Egelantiersdwarsstraat 2 / Tuinstraat 51					
1e Egelantiersdwarsstraat 4					
Egelantiersgracht 5					
Egelantiersgracht 13					
Egelantiersgracht 35					
Egelantiersgracht 37					
Egelantiersgracht 39					
Egelantiersgracht 46					
Egelantiersgracht 48					
Egelantiersgracht 51					
Egelantiersgracht 53					
Enge Kerksteeg 3 / Oudekerksplein 32					
Elandsgracht 43					
Gasthuismolensteeg 8					
Geldersekade 3					
Geldersekade 10 - O.Z. Kolk 1					
Geldersekade 12					
Geldersekade 14 - O.Z. Kolk 3					
Geldersekade 15					
Geldersekade 53					
Geldersekade 121					
Gerard Brandtstraat 26-28 (Parkkerk)					
2e Goudsbloemdwardsstraat 6					
2e Goudsbloemdwardsstraat 10					
Gouwenaarssteeg 13					
Grote Bickersstraat 35					
Guldehandsteeg 11-13-15-17					
Haarlemmerdijk 51					
Haarlemmerdijk 53					
Haarlemmerdijk 55					
Haarlemmerstraat 1					
Haarlemmerstraat 3 (3 appartementen verkocht)					
Haarlemmerstraat 48					
Haarlemmerstraat 115					
Haarlemmerstraat 124-126 (Posthoornkerk)					
Haarlemmer Houttuinen 65 / Korte Prinsengracht 5					
Halmaheirstraat 28					
Hartveldseweg 23, Schuilkkerk De Hoop, Diemen					
Henri Polaklaan 20					
Herengracht 35					
Herengracht 249					
Herengracht 300 / Wolvenstraat 1a					
Herengracht 325					
Herenmarkt 9					
Herenmarkt 19					
Herenmarkt 21					
Herenmarkt 23-25-27 / Brouwersgracht 62					
Herenmarkt 91-93-95-97-99 (West Indisch Huis)					
Herenstraat 29					
Herenstraat 31					
Herenstraat 33					
Herenstraat 34					
Herenstraat 35					
Herenstraat 36					
Herenstraat 37					
Herenstraat 38					
Herenstraat 39					
Herenstraat 41 / Keizersgracht 95 B					
Hoogte Kadijk 12					
Hoogte Kadijk 16					
Hoogte Kadijk 18					
Hoogte Kadijk 50					
Hoogte Kadijk 52					
Hoogte Kadijk 60					

★ in restauratie
♦ in erfpacht
cursief gedrukt sociale huursector

Hoogte Kadijk 62
Hoogte Kadijk 64
Hoogte Kadijk 74 / Tussen Kadijken 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 / Overhaalsgang 1
Hoogte Kadijk 147 (Werf '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 / Leliengracht 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 Leidsedwarstraat 31
Lange Niezel 22
Langestraat 35
Langestraat 37
Langestraat 76 A-B
Langestraat 80
1e Laurierdwarstraat 50
Lauriergracht 19-21
Leidsegracht 61
Leidsegracht 106 / Raamdwarstraat 9-11
2e Leliedwarstraat 25-27-29-31 / Bloemgracht 76
Leliengracht 36 / Keizersgracht 172 A

Aankoop	Geres- taureerd
1995 ♦	1992
2003 ♦	1992
1995 ♦	1992
1995 ♦	1992
1983	1988
1983	1988
1983	1988
1983	1988
1998 ♦	2003
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
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	
1984	1992
1979	1986
1979	1986
1962	1975
1957	1959/'01
1990	2001
1985	1989
1957	1973
1995	1999
1966	1978
1959	1964

1e Looiersdwarstraat 11 / Oude Looiersstraat 55
Looiersgracht 2-4
Marnixstraat 58
J.D. Meijerplein 52 / Nieuwe Herengracht 55
Muiderstraat 24-26-30
Muiderstraat 28-32 / Nieuwe Herengracht 71
Nieuwe Herengracht 45
Nieuwe Herengracht 47
Nieuwe Herengracht 49
Nieuwe Herengracht 51
Nieuwe Herengracht 53
Nieuwe Herengracht 55 / J.D. Meijerplein 52
Nieuwe Herengracht 71 / Muiderstraat 28-32
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
Noorderdwarstraat 7
Noorderkerkstraat 2
Noorderstraat 39 A-C-E-G
Noorderstraat 39 B-D-F-H
Noorder Ijdijk 109
Noordhollandschkanaaldijk 24
Obiplein 18 (Schoolgebouw)
Oostzanerdijk 118
Oude Hoogstraat 17
Oudekerksplein 32 / Enge Kerksteeg 3
Oude Looiersstraat 55 / 1e Looiersdwarstraat 11
Oude Looiersstraat 61
Oude Schans 52
Oude Spiegelstraat 1 A / Singel 350
Oude Waal 6
Overdiemerweg 41 (boerderij Zeehoeve) Diemen
Overtoom 371
Overtoom 373
O.Z. Achterburgwal 103 / Barndesteeg 10
O.Z. Achterburgwal 105 / Barndesteeg 12
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
O.Z. Voorburgwal 224-226 / Servetsteeg 11
O.Z. Voorburgwal 230
O.Z. Voorburgwal 232
Overhaalsgang 1 / Hoogte Kadijk 113-117
Paleisstraat 23 t/m 31 / N.Z. Voorburgwal 149
Passeerdersgracht 6
Plantage Kerklaan 21
Prinsengracht 1 / Brouwersgracht 101
Prinsengracht 1 A
Prinsengracht 3
Prinsengracht 5

Aankoop	Geres- taureerd
1991	1995
1969	1979
1997	1998
1991	1993
1995 ♦	1995
1995 ♦	1995
1991 ♦	1993
1991 ♦	1993
1991 ♦	1993
1991 ♦	1993
1991 ♦	1993
1991 ♦	1993
1991 ♦	1993
1995 ♦	1995
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
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
2003 ♦	*
1999	*
1999	*
1994 ♦	1992
1994 ♦	1992
1990	1990
2001 ♦	
1981	
1981	
1981	
1999	2002
1989	1992
1997	2002
1973	1993
1993 ♦	1994
1966	1975
1962	1999
2001	
1995 ♦	
1999	
1958	
1996	1997
1995 ♦	1994
1993	1995
1983	1988
1973	1975
1982 ♦	1985
1992	2000
1968	1972
1971	1986
1971	1986
1971	1986

	Aankoop	Geres- taureerd		Aankoop	Geres- taureerd
Prinsengracht 8	1961	1967	<i>Sint Nicolaasstraat 84</i>	1978	1985
Prinsengracht 25	1963	1969	<i>Sint Nicolaasstraat 88-90</i>	1978	1985
Prinsengracht 142-144	1962	1966	<i>Smaksteeg 24</i>	1972	1976
Prinsengracht 146	1962	1966	<i>Spinhuissteeg 1 A / Dwars Spinhuissteeg 9-11-13</i>	1984 ♦	1993
Prinsengracht 148	1962	1966	<i>Spinhuissteeg 3 / Dwars Spinhuissteeg 7</i>	1984 ♦	1993
Prinsengracht 206	1985	1987/'03	<i>Spinhuissteeg 5 / Dwars Spinhuissteeg 5</i>	1984 ♦	1993
Prinsengracht 300	1957	1962	<i>Spuistraat 255 A-B</i>	1978	1990
Prinsengracht 333	1961	1967	<i>Stadionplein 18</i>	2002 ♦	
Prinsengracht 337	1959	1967	<i>Stoombootweg 1</i>	2002 ♦	
Prinsengracht 339	1959	1967	<i>Stoombootweg 4</i>	2002 ♦	
Prinsengracht 451	1969	1974	<i>Stoombootweg 17</i>	2002 ♦	
Prinsengracht 457	1974	1986	<i>Stromarkt 3</i>	1988	
Prinsengracht 459	1974	1986	<i>Stromarkt 5</i>	1972	1986
Prinsengracht 600 / Weteringstraat 1	1974	1977	<i>Stromarkt 7</i>	1983	1986
Prinsengracht 602	1971	1978	<i>Stromarkt 9</i>	1984	1986
Prinsengracht 646	1967	1971	<i>Stromarkt 11</i>	1972	1986
Prinsengracht 648	1967	1971	<i>Stromarkt 13</i>	1972	1982
Prinsengracht 754 (Pastorie)	1995	2002	<i>Stromarkt 15</i>	1973	1978
Prinsengracht 756 (De Duif)	1995	2002	<i>Stromarkt 37</i>	1973	1976
Prinsengracht 1075	1963	1982	<i>Stromarkt 39-43</i>	1973	1976
Prinsenstraat 18	1971	1973	<i>Stromarkt 45-47</i>	1972	1976
Prinsenstraat 20	1970	1972	<i>Stromarkt 49-53</i>	1973	1976
Prinsenstraat 22	1970	1972	<i>Tuinstraat 51 / 1e Egelantiersdwarsstraat 2</i>	1985 ♦	1987
Prins Hendrikkade 1 / Nieuwendijk 1	1972	1978	<i>Tuinstraat 53-55</i>	1985 ♦	1987
Prins Hendrikkade 87	1969	1992	<i>Tuinstraat 57</i>	1985 ♦	1987
Prins Hendrikkade 101	1963	1975	<i>Tuinstraat 59-61</i>	1985 ♦	1987
Prof. Tulppstraat 4	2002		<i>Tussen Kadijken 3-5-9</i>	1993	1992
Prof. Tulppstraat 6	2002		<i>Tussen Kadijken 7-11</i>	1993	1992
Prof. Tulppstraat 8	2002	*	<i>Tussen Kadijken 13-15</i>	1993	1992
Prof. Tulppstraat 10	2002		<i>Tussen Kadijken 17-19-21 / Hoogte Kadijk 74</i>	1982	1992
Prof. Tulppstraat 12	2002		<i>Utrechtsedwardsstraat 71 / Utrechtssestraat 135</i>	1988	1991
Pijlsteeg 33 t/m 53	1994	1996	<i>Utrechtsedwardsstraat 106</i>	2001	2003
Pijlsteeg 57 t/m 63	1994	1995	<i>Utrechtssestraat 135 / Utrechtsedwardsstraat 71</i>	1988	1991
Raamdwardsstraat 9-11 / Leidsegracht 106	1995	1999	<i>Utrechtssestraat 141</i>	1972	1975
Reestraat 5	1980	1982	<i>Van Ostadestraat 149 (Oranjekerk)</i>	1998 ♦	2000
Reestraat 7	1975	1982	<i>Vinkenstraat 55</i>	1977	1986
Reestraat 15	1972	1977	<i>Vinkenstraat 68</i>	1974	1986
Reestraat 17	1972	1977	<i>Vinkenstraat 74</i>	1978	1991
Reestraat 19	1968	1971	<i>Vondelpark 6B</i>		*
Reestraat 30	1969	1973	<i>Vijzelgracht 1</i>	1967	1971
Reestraat 32	1969	1973	<i>Vijzelgracht 3</i>	1967	1971
Reguliersgracht 11-13	1977	1982	<i>Vijzelgracht 5</i>	1967	1971
Reguliersgracht 19	1959	1961	<i>Vijzelgracht 39</i>	1969	2001
Reguliersgracht 63	1974	2003	<i>Vijzelgracht 45</i>	2000 ♦	2002
Reguliersgracht 65-67	1974	1990	<i>Vijzelgracht 47</i>	2000	
Reguliersgracht 70 / Kerkstraat 328 A	1971	2000	<i>Vijzelgracht 63</i>	2000	2003
Reguliersgracht 95	1988		<i>Vondelstraat 120 (Vondelkerk)</i>	1996	1986/'00
Roomolenstraat 11	1957	1968	<i>1e Weteringdwarsstraat 30</i>	1989	
Runstraat 4	1988		<i>1e Weteringdwarsstraat 83-105 (Hodson Dedelhofje)</i>	1980	1985
Runstraat 29	1966	1997	<i>2e Weteringdwarsstraat 5-7</i>	1972	1975
Rusland 3-5 / O.Z. Achterburgwal 199	1999	2002	<i>Weteringstraat 1 / Prinsengracht 600</i>	1974	1977
Rusland 10-12	1999	2003	<i>Weteringstraat 19</i>	1961	1974
Rusland 27	1999	2002	<i>Wijkergouw 6 (Schellingwouderkerk)</i>	1998 ♦	2000
Ruysdaelkade 2-4 (Rioolgemaal 'F')	1994 ♦	1996/'00	<i>Wingerdweg 28-34</i>	2002 ♦	
Servetsteeg 11-O.Z. Voorburgwal 224-226	1996	1997	<i>Wittenburgergracht 197-199-201</i>	1984	1987
Singel 1	1975		<i>Wittenburgergracht 205-207-209</i>	1984	1987
Singel 135	1957		<i>Wittenburgergracht 297-299-301</i>	1981	1989
Singel 157	1969	1983	<i>Wolvenstraat 1 A / Herengracht 300</i>	1984	1987
Singel 159	1969	1983	<i>Zandhoek 13</i>	1957 ♦	1959/'96
Singel 346	1963	2001	<i>Zandhoek 14</i>	1961 ♦	1978
Singel 350 / Oude Spiegelstraat 1A	1968	1983	<i>Zeeburgerdijk 50</i>	1997 ♦	1991
Singel 368	1976	1986	<i>Zeeburgerdijk 54</i>	1997 ♦	1991
Singel 413	1963	1969	<i>Zonneplein 30-30 A (Zonnehuis)</i>	2002 ♦	
Singel 415	1963	1971	<i>Zuideinde 357</i>	2002 ♦	
Singel 417	1963	1971	<i>Zuideinde 422</i>	2002 ♦	
Singel 419	1963	1968			
Singel 496	1958	1965			
Sint Annenstraat 10	1994 ♦	1995	In erfpacht uitgegeven		
Sint Annenstraat 12	1994 ♦	1995			
Sint Annenstraat 14	1994 ♦	1995	<i>Bethaniënstraat 7</i>	1998	2000
Sint Annenstraat 16	1994 ♦	1995	<i>Binnen Visserstraat 19-21</i>	1997	1997
Sint Anthoniebreestraat 69 (Huis de Pinto)	1998 ♦	1975	<i>Buiksloterdijk 228</i>	1973	1983
Sint Geertruidensteeg 7-15-16-18	1978	1985	<i>Buiksloterdijk 230</i>	1976	1986
Sint Jansstraat 26 t/m 42	1983	1992	<i>Herengracht 361</i>	1959	1962
Sint Jansstraat 44-46	1983	1992	<i>Keizersgracht 677</i>	1960	1963
Sint Nicolaasstraat 49	1978	1982	<i>Kerkstraat 331</i>	1991	1995
Sint Nicolaasstraat 50	1978	1985	<i>1e Laurierdwarsstraat 48</i>	2001	2001
<i>Sint Nicolaasstraat 51-57</i>	1978	1982	<i>Paardenstraat 1</i>	1967	1970
<i>Sint Nicolaasstraat 52-64</i>	1978	1985	<i>Prinsengracht 335</i>	1959	1967
Sint Nicolaasstraat 59	1978	1982	<i>Reestraat 2</i>	1960	1970
Sint Nicolaasstraat 63-75	1978	1982	<i>Reestraat 4</i>	1960	1970
Sint Nicolaasstraat 66-68	1978	1985	<i>Reestraat 6</i>	1968	1970
<i>Sint Nicolaasstraat 70-78</i>	1978	1985	<i>Reestraat 8</i>	1978	1981
Sint Nicolaasstraat 80-82	1978	1985			



Amstelveld 10 - 1017 JD Amsterdam