



**Stadsherstel
Historisch
Rotterdam
Jaarverslag
2018**

Over Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

ACHTERGROND

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV werd in 1980 opgericht om actief bij te gaan dragen aan het behoud van historisch erfgoed in Rotterdam. Bezorgdheid over het toenmalige gemeentelijk beleid met betrekking tot monumenten en historische structuren was een belangrijke drijfveer. Hoewel een 'stichting' als rechtsvorm zou passen bij de maatschappelijke doelstellingen van de organisatie, is gekozen voor een 'NV' om zo het bedrijfsleven te betrekken door het uitgeven van aandelen. Hierdoor kon het eigen vermogen worden opgebouwd dat noodzakelijk is voor het verwerven en restaureren van historisch erfgoed.

Eind tachtiger jaren drong ook bij de gemeente Rotterdam het besef door dat behoud en instandhouding van historisch erfgoed een verrijking van de stad kan betekenen. In 1989 sloot de gemeente Rotterdam zich aan als aandeelhouder van Stadsherstel Historisch Rotterdam. Deze toetreding ging gepaard met deelname van grote Rotterdamse bedrijven en instellingen als Nationale Nederlanden NV, DURA BV, Blauwhoed NV, Rodamco NV, ABN AMRO Bank en vele anderen. Momenteel heeft Stadsherstel Historisch Rotterdam bijna tachtig aandeelhouders die allen van groot belang zijn voor het blijven nastreven van de doelstelling van de organisatie: het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.

Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft 21 historische gebouwen (in totaal circa 19.500 m²) in eigendom waarvan 15 als rijksmonument beschermd. Het betreft onder andere het Henkespand in Historisch Delfshaven, het Heineken-gebouw in Crooswijk, het Wyt-gebouw in Delfshaven, Heerenhuys De Heuvel in Het Park en het voormalig Douanekantoor op de Kop van Zuid Suite (Hotel Pincoffs). Daarnaast is Stadsherstel Historisch Rotterdam eigenaar van 12 als rijksmonument beschermde beeldhouwwerken horende bij landgoed De Tempel in Overschie.

ORGANISATIE

Stadsherstel Historisch Rotterdam is een kleine flexibele organisatie met momenteel vijf vaste medewerkers. Daarnaast wordt er gewerkt op freelance basis met verschillende bouw- en restauratiedeskundigen. De organisatie wordt gekenmerkt door een Rotterdamse 'no-nonsense' mentaliteit met veel praktijkkennis op het gebied van restaureren, herbestemmen, beheer en financiën.

De kennis en kunde van de organisatie is door het ministerie van ocw erkend door aangewezen te worden als Professionele Organisatie Monumenten-behoud (POM). Stadsherstel Rotterdam is de enige organisatie in de regio Rijnmond met deze status.

Haalbaarheidsonderzoek, restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen van fondsen en uit gestort aandelenkapitaal van de aandeelhouders. In sommige gevallen blijft de rol van Stadsherstel Historisch Rotterdam beperkt tot 'adviseur' voor derden op het gebied van restauratie en herbestemming.

Stadsherstel Historisch Rotterdam is lid van de landelijke Federatie Instandhouding Monumenten (FIM). De koepelorganisatie voor stedelijke, regionale en landelijke monumentenbeheer organisaties.

De organisatie legt verantwoording af aan een Raad van Commissarissen bestaande uit 6 leden. De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden ten behoeve van de organisatie zonder bezoldiging.

Bestuursverslag

WOORD VOORAF

In het eerste jaar waarin we officieel met POM-erkenning (Professionele Organisatie Monumentenbehoud) actief waren, hebben we onze 'status' mooi in de praktijk kunnen laten zien met twee bijzondere projecten.

De laatste fase van de restauratie van de 'Jonge Buskens' (Schiekade 77) betrof met name het waardevolle interieur met tal van restauratietechnieken zoals het herstel van gemarmerde lambrisering, het terugbrengen van bladgoud op o.a. de ensuite schuifdeuren en de restauratie van een zwaar beschadigd tegeltableau. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed was na een bezoek ter plekke onder de indruk van de restauratie en reconstructie van het interieur door Stadsherstel.

Maar ook de aanpak van het Heerenhuys in Het Park heeft veel complimenten opgeleverd. We hebben groot onderhoud gecombineerd met het terugbrengen van originele details en kleuren. De grandeur van de oude buitenplaats is weer terug te zien in het interieur, terwijl het rijksmonument tegelijkertijd laagdrempelig toegankelijk is voor een kopje koffie of lekkere lunch. Precies wat we samen met Stichting Droom en Daad voor ogen hadden. Deze Stichting heeft het project financieel gesteund en organiseert op zondag Heerenhuyskamerconcerten.

'Laagdrempelig toegankelijk' is een pijler waarop we ons steeds meer richten en mee profileren. Wij richten ons op het erfgoed dat het DNA van de stad bepaalt en monumenten die het verhaal van de stad vertellen. Dit onderscheidt ons van vastgoedpartijen die op dit moment in Rotterdam goede rendementen kunnen behalen door relatief kleine (huur) woningen te realiseren in bestaande gebouwen.

Het tastbaar en toegankelijk maken (en houden) van monumenten vinden we belangrijk en we staan daarin gelukkig niet alleen. De gemeente onderschrijft dit in haar Erfgoedagenda en steeds meer fondsen nemen de mate van 'publiekstoegankelijkheid' op in hun voorwaarden voor een financiële bijdrage. Maar nog belangrijker: de enthousiaste reacties van Rotterdammers (jong en oud) tijdens het bezoek aan een Rotterdams monument!

ir. N. (Niels) van der Vlist MCD
directeur Stadsherstel Historisch Rotterdam NV



RESTAURATIE EN HERBESTEMMING

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV investeert in restauraties van monumenten en beeldbepalende gebouwen in de gemeente Rotterdam. Een restauratie gaat veelal gepaard met de herbestemming van het gebouw naar een nieuwe functie om huuropbrengsten te generen zodat financieel verantwoord wordt geïnvesteerd.

JONGE BUSKENS (SCHIEKADE 77)

De eerste fase van dit restauratieproject vond reeds in 2017 plaats. Belangrijk voor de afrondende tweede fase was de kostendekking in de vorm van fondsenwerving en een restauratiesubsidie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (REC). Na positieve reacties op dit vlak en zicht op huurders na afronding van het project, konden in 2018 de opdrachten worden verstrekt voor het resterend deel van de werkzaamheden.

Restauratie-aannemer Nico de Bont heeft de laatste werkzaamheden aan het exterieur en het souterrain uitgevoerd. Metselwerkherstel van de achtergevel en het schilderwerk van kozijnen, ramen en goten is afgerond. Dat geldt ook voor het herstel van het dak, waarop de panlatten vervangen en waterdicht gemaakt werden, en het terugplaatsen van de gerestaureerde windvaan. In het souterrain heeft Nico de Bont de historische vloertegels teruggeplaatst die uitgenomen waren, omdat de vloer om constructieve redenen vervangen moest worden. In de keuken waren deze tegels niet meer aanwezig. Menno Spoomaker, bouwkundig manager bij Stadsherstel, heeft een ontwerp gemaakt voor een tegelpatroon dat is geïnspireerd op de historische tegels. En in de herstellende oude schouw is nagenoeg

onzichtbaar een moderne afzuigkap geplaatst, waardoor oud en nieuw op een mooie manier samenkomen in deze keukenruimte.

De restauratie van het interieur is met diverse gespecialiseerde vakbedrijven uitgevoerd onder coördinatie van Stadsherstel. De restauratie van de beschilderde stucplafonds is uitgevoerd door Stucadoorsbedrijf Fa Delstuc in samenwerking met Davique Sierschilderwerken. Zowel op de beletage als op de eerste verdieping zijn de lijsten van de plafonds aangesloten op een reconstructie van de ensuite kasten, die vermoedelijk begin jaren '40 uit het pand zijn gesloopt.

Een andere bijzondere reconstructie betrof het terugbrengen van de oorspronkelijke vides. Deze zijn in het verleden dichtgemaakt ter verruiming van het vloeroppervlak, maar vormden een belangrijk onderdeel van het ontwerp van Buskens, waarin daglicht via de vides tot aan de beletage kon reiken. Bij het verwijderen van de dichtgelegde delen werden sporen van de oorspronkelijke spijlen zichtbaar. Aan de hand van deze sporen en de originele plattegronden en doorsnedetekening van Buskens – die in het gemeentelijk archief bewaard zijn gebleven – is de reconstructie ontworpen door Menno Spoomaker.



Details restauratie Jonge Buskens

Het lak- en schilderwerk van de het interieur is uitgevoerd door Wolters BV, een erkend restauratieschilder.

Op 16 oktober is het rijksmonument officieel opgeleverd en in gebruik genomen. Wethouder Bas Kurvers en directeur Niels van der Vlist mochten gezamenlijk het groen-witte lint doorknippen, waarna alle genodigden het prachtige eindresultaat konden bewonderen. Het rijksmonument gaat een nieuwe levensfase in met kantoor- en praktijkruimtes per verdieping.

De beletage wordt gehuurd door Stichting Secretariaten aan de Maas, waarbij 13 Rotterdamse fondsen zijn aangesloten. De medewerkers van de Stichting hebben hier werkplekken en verschillende besturen van de fondsen hebben hier hun vergaderruimte. De eerste verdieping is betrokken door De Nieuwe Praktijk, een praktijk voor psychotherapie van drie therapeuten. Op deze verdieping zijn behandelkamers met daarnaast een gemeenschappelijke wachtruimte en pantry. De bovenste verdieping tenslotte, wordt gehuurd door Chillhop Music, een muziekkanaal op YouTube en Spotify met wereldwijd miljoenen luisteraars. Verderop in dit jaarverslag een interview met oprichter Bas van Leeuwen van Chillhop Music.

Het project is mede mogelijk gemaakt door een financiering van het Nationaal Restauratiefonds en een restauratiesubsidie van de RCE. Ook kon Stadsherstel rekenen op een financiële bijdrage van het Prins Bernhard Cultuurfonds.



Voorgevel na de restauratie

JONGE BUSKENS HISTORIE EN ACHTERGROND

Het rijksmonument betreft een voormalig herenhuis gelegen aan de Schiekade 77 en heeft de projectnaam 'Jonge Buskens' gekregen. Het is namelijk het eerste werk van architect P.G. (Piet) Buskens (1872-1939), die met name onder liefhebbers van architectuurhistorie veel waardering geniet. Tijdens de bouw in 1896 was Buskens slechts 24 jaar oud. Buskens heeft later een groot aantal opvallende winkels in de Rotterdamse binnenstad gebouwd, waarvan het merendeel door het bombardement van 1940 is gesneuveld. Andere bekende werken van hem zijn het Sint Franciscus Gasthuis, eveneens gelegen aan de Schiekade (tot verdriet van velen eind jaren '70 gesloopt), het 'Atlantic House' aan het Westplein en de Sint Elisabeth Kathedraal aan de Mathenesserlaan. Ook staan er nog fraaie bouwwerken van hem in Nijmegen, Gouda (Magazijn De Zon) en Heerlen.

De 'Jonge Buskens' is oorspronkelijk gebouwd als woonhuis voor de familie Kurpershoek en tot 1941 ook woonhuis gebleven. Cornelis Kurpershoek werd in 1849 in Overschie geboren. Hij was opgeleid als timmerman en heeft dit beroep ook jarenlang uitgevoerd, maar werkte zich met voortvarendheid op in het maatschappelijk leven.

Samen met de heer M. Zaaijer opereerde hij als bouwondernemer c.q. projectontwikkelaar. Dit compagnonschap moet van langere duur geweest zijn, en met succes. Het tweespan kocht grote stukken grond in en rondom Rotterdam waarop bouwplannen werden gerealiseerd. Grote delen van de Provenierswijk, Agniesebuurt en het Oude Noorden kwamen onder hun leiding en eigendom/exploitatie tot stand.

Het herenhuis Schiekade 77 werd min of meer gelijktijdig gerealiseerd met het oostelijk deel van de Provenierswijk waar Kurpershoek als bouwondernemer bij betrokken was. De Schiekade, met prachtig breed water voor de deur, behoorde toen tot een van de mooiste stukken van de stad om te wonen en Kupershoek – die toen nog met zijn gezin op de Noordsingel woonde – besloot hier zijn eigen huis te realiseren. Hij nam de jonge architect P.G. Buskens in de arm die hij veel vrijheid en een hoog budget gaf. Het huis moest laten zien dat hij een succesvol ondernemer was en bovendien een vakkundig aannemer. Deze opdracht was aan P.G. Buskens goed besteed. De gevel in eclectische stijl met aan Art Nouveau gerelateerde vormgeving is – mede door het torentje en

haakse trap – nog altijd een zeer opvallende verschijning ten opzichte van andere 19e eeuwse herenhuizen. Toch leek Kurpershoek niet vergeten te zijn dat hij ooit als timmerman was begonnen en liet daarom in een zandsteengevelement 'sine labore nihil' (vrij vertaald: 'geen resultaat zonder inspanning') opnemen.

Het interieur is in dezelfde stijl ontworpen als de gevel. Met de rijk gedetailleerde plafonds, schouwen en wandafwerkingen heeft Kurpershoek zijn financiële vermogen en kunde willen laten zien.

Tot en met het begin van de tweede wereldoorlog is het pand als woonhuis in gebruik gebleven. In 1941 betreft de Rotterdamse BOAZ-Bank het pand, nadat hun eigen kantoor aan de Pompenburgsingel zwaar is beschadigd door het bombardement in de meidagen van 1940. Zij bouwden een kluis in het souterrain van het pand die zich hier nog altijd bevindt. Zo werd het voormalige woonhuis het hoofdkantoor van deze protestantse middenstandsbank. Tal van startende ondernemers werden door de BOAZ-Bank vlak na de oorlog aan krediet geholpen.



Dubbele Palmboom

GEMEENTELIJK BELEID

Na een lange onderhandelingsfase is het de Rotterdamse politiek gelukt een nieuwe coalitie te vormen met daarin maar liefst zes partijen: VVD, D66, GroenLinks, CDA, PVDA en ChristenUnie-SGP. In juni 2018 is het coalitieakkoord gepresenteerd, waarin het cultureel erfgoed van de stad wordt aangestipt:

Onze naam als architectuurstad willen we hoog houden. Dat maakt onze stad aantrekkelijk, voor zowel inwoners als toeristen. Hetzelfde geldt voor ons cultureel erfgoed. Daarom maken we een vernieuwde architectuurnota en zetten we het monumentenbeleid door.

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam betreft de Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020. De Erfgoedagenda sluit aan bij het debat over het Rotterdams erfgoed dat de afgelopen jaren actief en vanuit vele invalshoeken gevoed is door de gemeenteraad. Het is positief om te signaleren dat de gemeente, na jaren van beperkte belangstelling, het belang van het cultureel erfgoed voor de stad erkent en uitdraagt:

Rotterdam wil een aantrekkelijke stad zijn en omarmt tevens een sterke economie. De inzet daarbij is dat ook cultuurhistorisch erfgoed bijdraagt aan de ontwikkelkracht van de stad en daarmee dus ook een economisch belang vertegenwoordigt. De opkomst van buurten en wijken door restauraties en herbestemmingen van historische gebouwen geven aan dat nieuwe ontwikkelingen steeds vaker op positieve wijze door aanwezig erfgoed gestimuleerd worden.

Uit de Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020

In de Erfgoedagenda worden drie pijlers benoemd die de basis vormen voor het beleid en activiteiten op het gebied van het gebouwde en aangelegde cultuurhistorische erfgoed:

- Bescherming en instandhouding gebouwd erfgoed
- Geschiedenis in beeld: kennisontwikkeling gebouwd erfgoed
- Het vertelde verhaal: kennisoverdracht gebouwd erfgoed



Zakkendragershuisje

De derde pijler onderschrijft het belang van organisaties als Stadsherstel. Het gaat niet alleen om architectuurhistorie, maar ook om 'het verhaal achter de stenen'. Stadsherstel richt zich al jaren op deze pijler door onder andere in te zetten op herbestemmingen tot niet-woonfuncties ter vergroting van de publiekstoegankelijkheid. In de Erfgoedagenda wordt dit specifiek genoemd onder de derde pijler:

De verhalen achter monumenten ontsloten. Elk monument vertelt een verhaal en vormt zo een stukje van de biografie van Rotterdam. Om meer bekendheid te geven aan de beschermde monumenten en het verhaal daarachter, zal de beschikbare informatie over de monumenten worden ontsloten. Doel is hierbij samenwerking te zoeken met (andere) erfgoedorganisaties.

Helaas zijn publiekstoegankelijke functies financieel gezien veelal minder interessant dan woningen. Kleine woonunits kunnen, mede door de toenemende interesse in Rotterdam als vestigingsstad, voor relatief veel geld verhuurd worden en vormen hierdoor een gretig herbestemmingsproduct voor ontwikkelaars en beleggers. Monumenten zijn echter lang niet altijd geschikt voor de toevoegingen die

hiervoor nodig zijn, zoals badkamers, keukens en extra trappenhuisen, iets wat ook door Bureau Monumenten wordt erkend als toenemend probleem. Bovendien is de van publiekstoegankelijkheid en de mogelijkheid om het verhaal van de monumenten te vertellen bij dergelijke woningen maar beperkt.

In dit kader is het positief om te noemen dat de vastgelopen gesprekken met de afdeling Vastgoed van de gemeente over de overdracht van twee rijksmonumenten aan Stadsherstel, de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje in Historisch Delfshaven, opnieuw zijn gestart. De gesprekken waren onder andere vastgelopen door een verschil van inzicht over de financiële waardes met betrekking tot publiekstoegankelijke functies versus woonfuncties. Naar aanleiding van vragen die gesteld zijn door gemeenteraadsleden over de kwestie, vond in het verslagjaar een gesprek plaats tussen Stadsherstel, de afdeling Vastgoed en de wethouder. Afgesproken is dat eerdere taxaties worden beoordeeld op feitelijke onjuistheden en Stadsherstel aanvullende opbrengstmogelijkheden onderzoekt. Hoewel dit traject in het verslagjaar nog niet is afgerond, kan wel gesteld worden dat het proces een positieve wending lijkt te nemen.

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN EN SUBSIDIES

PROFESSIONELE ORGANISATIES MONUMENTENBEHOUD (POM)

Voor het in stand houden van rijksmonumenten is de landelijke Subsidieregeling instandhouding rijksmonumenten (SIM) van groot belang om de hoge onderhoudskosten enigszins te beperken. De onderhoudskosten worden over een periode van zes jaar, met in totaal een maximaal bedrag van 3 % van de herbouwwaarde, voor 50 % gesubsidieerd. Het totale beschikbare budget is echter niet toereikend voor alle indieners, waardoor het op voorhand niet zeker is of de subsidie wordt toegekend. De andere 50% en overige onderhoudskosten komen voor rekening van de eigenaar.

Een uitzondering hierop vormen organisaties die zijn aangewezen als Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM). Hun subsidieaanvragen hebben voorrang, waardoor zij vrijwel zeker zijn van toekenning. Ook komen monumenten beheerorganisaties met de POM-status in aanmerking voor een achtergestelde lening bij het Nationaal Restauratiefonds voor nieuwe restauratieprojecten. Uitsluitend monumentenorganisaties die eigenaar zijn van tenminste twintig rijksmonumenten, kunnen in aanmerking komen voor de POM-status. Organisaties dienen daarbij onder andere aan te tonen dat de kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden is geborgd en dat de professionele omgang met beschermde monumenten gedurende een periode van vijf jaar een structureel en consistent karakter heeft.

Nadat de Raad voor Cultuur in december 2017 al een positief advies gaf aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om Stadsherstel Historisch Rotterdam NV aan te wijzen als POM, heeft Stadsherstel op 26 januari 2018 ook de officiële erkenning van het ministerie ontvangen. Stadsherstel is daarmee de enige organisatie met de POM-status in de regio Rijnmond en samen met de Rijnlandse Molenstichting (uit Leiden) de enige in Zuid-Holland.

SIM-SUBSIDIES

In het verslagjaar zijn twee Sim-plannen ingediend voor een zesjarige onderhoudssubsidie. Het betreft Eendrachtsweg 67, Rechter Rottekade 405-407 en Rechter Rottekade 411-417. De beschikking is inmiddels ontvangen.

RESTAURATIESUBSIDIES

Eind 2017 is het regeerakkoord gepresenteerd met daarin een boven verwachting positief bericht voor het Nederlands cultureel erfgoed: de regering maakt € 325 miljoen extra vrij voor monumenten. Dit is een mooie aanvulling op de beperkte subsidiemogelijkheden voor restauratieprojecten van rijksmonumenten via de provincies. In 2018 is de eerste regeling hiervoor gestart door het ministerie van ocw: de Subsidieregeling restauratie rijksmonumenten 2018. Stadsherstel heeft hiervoor de tweede fase van het restauratieproject Schiekade 77 als aanvraag ingediend. Helaas heeft de uitwerking en de openstelling van de regeling veel langer geduurd dan voorafgaand was ingeschat. Stadsherstel is in april 2018 aangevangen met de werkzaamheden, terwijl in de formele regeling die uiteindelijk in juli 2018 werd vastgesteld, bleek opgenomen dat niet voor 16 juli 2018 mocht zijn gestart. Bovendien was ook geen uitzonderingsclausule opgenomen. Dit had tot gevolg dat Stadsherstel voor een project dat uitermate geschikt was voor de regeling, uiteindelijk circa € 65.000 subsidie heeft ontvangen voor werkzaamheden na 16 juli, terwijl € 213.000 subsidie was vrijgemaakt.

LAAGRENTENDE FINANCIERING

Het Nationaal Restauratiefonds (NRF) blijft een zeer belangrijke partij voor de financiering van investeringen in restauraties van rijksmonumenten. Met de inzet van de zogenoemde Restauratiefonds-plus-hypotheek kan een organisatie (met voldoende solvabiliteit) jaarlijks voor maximaal € 5 miljoen aan laagrentende financiering aanvragen, met een rentepercentage van 1,5 % rente. De lage rente kan, ten opzichte van reguliere rentetarieven op financieringen, het verschil maken om een herbestemming of restauratie mogelijk te maken. Voor organisaties met de POM-status geldt bovendien dat de financiering als achtergestelde lening wordt verstrekt.

Het NRF biedt ook financiering aan op het gebied van gemeentelijke monumenten en het verduurzamen van rijksmonumenten.