

Evaluatie Stadsherstel Raad

1. Aanleiding.

Op grond van het gemeentelijke Beleidskader verbonden partijen en bestuurlijke relaties 2022-2026 worden de aan de gemeente Rotterdam verbonden partijen periodiek (eens in de 7 jaar) geëvalueerd aan de hand van de vraag of financiële en bestuurlijke betrokkenheid van de gemeente nog steeds gerechtvaardigd is vanuit de behartiging van een publiek belang.

2. Publieke belangen.

Het oorspronkelijke publiek belang van Stadsherstel was het in stand houden van historisch erfgoed en daarmee het leveren van een bijdrage aan een aantrekkelijke stad en gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven. Het huidige publiek belang is als volgt geformuleerd: *"Het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden, exploiteren en onderhouden van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam. Het betreffende erfgoed door middel van verhuur aan ondernemers en cultureel-maatschappelijke instellingen zoveel mogelijk tastbaar en toegankelijk maken."*

3. Verantwoordelijkheid gemeente Rotterdam.

Op dit moment zijn er geen andere organisaties die zich specifiek tot doel stellen om monumenten in Rotterdam aan te kopen en, op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze, te behouden en te exploiteren op basis van de status van de objecten als beschermd monument. Hierdoor is er sprake van marktfalen.

Stadsherstel levert een belangrijke en aanvullende bijdrage aan de verrijking van de stad door het zichtbaar maken en houden van het gebouwde verleden als inspiratie voor het heden en de toekomst. En omdat er weinig tot geen organisaties zijn die het publiek belang van deze deelneming op deze wijze waarborgen, rekent de gemeente Rotterdam het tot haar verantwoordelijkheid om dit op te lossen.

Daarbij is het wenselijk om de activiteiten op afstand te zetten en te houden. Het onderhouden en exploiteren van monumenten is dermate specialistisch dat de gemeente dat niet zelf kan. Ook de gemeente heeft beschermde monumenten in eigendom. Het bezit van beschermd erfgoed is geen hoofddoelstelling van de gemeente. Bij Stadsherstel is dat wél het geval, waardoor deze onderneming het erfgoed op specifieke en op behoud en herstel gerichte wijze kan benaderen.

4. Inzet wet- en regelgeving

Er is wet- en regelgeving die het publiek belang borgt: Erfgoedwet, Erfgoedverordening Rotterdam, Wabo, bestemmingsplan, Bouwbesluit.

Bijzonder gebouwd erfgoed kan beschermd worden als rijksmonument of als gemeentelijk monument en kan gelegen zijn in een beschermd stadsgezicht. Daarnaast kunnen beeldbepalende bouwwerken in het bestemmingsplan worden aangemerkt met een dubbelbestemming 'cultuurhistorie' en worden voorzien van de bestemmingsplanregel 'geen sloop, tenzij de technische, economische of maatschappelijke noodzaak wordt aangetoond' (Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020, 2016).

De gemeente Rotterdam zet met het wettelijke instrumentarium in op behoud van het gebouwde erfgoed door dit te beschermen met een bijzondere (juridische) status, treedt op als vergunningverlener en houdt toezicht bij renovatie, herbestemming en vernieuwing. Dit is de kern van het erfgoedbeleid.

Een goede omgang met het erfgoed blijft echter een directe verantwoordelijkheid van de monumenteigenaren en directe gebruikers. Zij spelen een belangrijke rol bij het in stand houden van het gebouwde erfgoed. De gemeente begeleidt eigenaren en initiatiefnemers bij de procedures die zij moeten doorlopen in het kader van te verkrijgen omgevingsvergunningen.

Bescherming en instandhouding gaat ook over het ondersteunen van eigenaren bij het maken van (restauratie)plannen voor hun monument en het mogelijk maken daarvan. De begeleiding van restauratie-, transformatie- en herbestemmingsplannen en het uiteindelijk verlenen van een omgevingsvergunning daarvoor, vormt een essentiële wettelijke taak die specifieke kennis van monumenten en restauratietechnieken vraagt. De gemeente Rotterdam heeft niet alleen kennis opgebouwd over de geschiedenis en ontwikkeling van de stad, maar ook over materialen, restauratietechnieken en herbestemming. Juist ook deze kennis is nodig voor het uitvoeren van de wettelijke taken die voortkomen uit de landelijke wetgeving. Alleen met de juiste kennis van zaken kunnen plannen zorgvuldig worden beoordeeld en burgers zo goed mogelijk worden geholpen.

De bij de gemeente aanwezige erfgoedkennis zorgt er ook voor dat er snel gereageerd kan worden op steeds nieuwe vragen. De gemeente Rotterdam kan eigenaren van gemeentelijk beschermde monumenten ondersteunen bij een restauratie door middel van een lening tegen een lage rente uit het Rotterdams Restauratiefonds. Voor rijksmonumenten zijn er rijksregelingen. Om hier adequaat in te kunnen blijven voorzien, zal de huidige regeling voor gemeentelijke monumenten, het Rotterdams Restauratiefonds, worden geëvalueerd en waar mogelijk worden vernieuwd (Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020, 2020).

Stadsherstel speelt als erfgoedeigenaar, verhuurder en vergunninghouder een belangrijke rol in het kader van een goede omgang met gebouwd erfgoed, bij draagvlakverbreding en verspreiding van kennis.

Het aanmerken van erfgoed als zijnde van algemeen belang, geeft weliswaar garanties voor behoud, maar niet altijd een goede garantie op een verantwoorde toekomst. Stadsherstel vormt in dit kader een belangrijke voorbeeldfunctie als erkende Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). Voorwaardelijk bij het toekennen van een dergelijke status (momenteel toegekend aan 29 organisaties in Nederland) zijn een professioneel en goed huismeesterschap en een actieve bijdrage aan het verbeteren van de monumentenzorg. Stadsherstel Rotterdam nv is daarmee complementair aan het door de gemeente beoogde goede omgang met cultuurhistorisch erfgoed en zorgt in dit kader mede voor een breed draagvlak.

5. Positie Stadsherstel

Stadsherstel laat al jaren zien dat ze in staat zijn tot een winstgevende exploitatie. De deelneming kan op de markt financiering aantrekken, omdat de solvabiliteit hoog is (solvabiliteit is 60%). Wel eist de hypotheekverstrekker doorgaans voor een deel inbreng van eigen vermogen bij de aanschaf van nieuwe panden.

Omdat de exploitatie van de monumenten op een winstgevende wijze georganiseerd kan worden heeft een vennootschapsvorm de voorkeur.

6. Bevoegdheden borgen het publiek belang

Er zijn verschillende bevoegdheden voor de gemeente als aandeelhouder. Het gaat voornamelijk om de volgende bevoegdheden:

- Benoemingsrecht en ontslagrecht een commissaris (artikel 21 lid 1)
- Statutenwijziging (2:231 BW)
- Uitbreiden aandelenkapitaal (artikel 8)
- Algemene vergaderingen (2:107 BW)
- Besluitrecht uitgave aandelen (artikel 5)
- Vaststellen jaarrekening (artikel 29 lid 2)

De gemeente ziet het ook als haar taak om deze bevoegdheden actief in te vullen.

Het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden, exploiteren en onderhouden van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam. Het betreffende erfgoed door middel van verhuur aan ondernemers en cultureel-maatschappelijke instellingen zoveel mogelijk tastbaar en toegankelijk maken. De activiteiten van de deelneming worden wel vertaald in een strategie en concrete activiteiten, maar niet in concrete doelstellingen met betrekking tot bijvoorbeeld het aantal aan te kopen panden, of het soort objecten (vooorlogs, naoorlogs).

Het aandeelhouderschap van gemeente Rotterdam draagt bij aan deze doelstelling, omdat het kapitaal dat gemeente Rotterdam verstrekt, geeft Stadsherstel de mogelijkheid om hun doelstelling te verwezenlijken.

Daarnaast zijn deze instrumenten adequaat gebleken voor het behartigen van het publiek belang. Stadsherstel is in staat gesteld haar bezit uit te breiden en de gewenste voorbeeldfunctie uit te dragen.

7. Verhouding tussen financiële risico's en dienen publiek belang

Het doel is om erachter te komen wat de technische, organisatorische, juridische, economische en financiële risico's zijn en hoe omvangrijk die zijn. Vervolgens is het de vraag in hoeverre de gemeente voldoende competent is om deze risico's te beheersen en in hoeverre de politieke en ambtelijke dynamiek een belemmering vormt voor het sturen op en beheersen van deze risico's.

Het risicoprofiel voor Stadsherstel is beperkt. De werkzaamheden bij Stadsherstel wordt door een klein bevlogen team uitgevoerd waar weinig personele wisselingen zijn. De Raad van Commissarissen bestaat uit ervaren en deskundige leden. De verhuurportefeuille is divers met woningen, horeca, hotel en kantoren. Stadsherstel is al jarenlang stabiel winstgevend, ook de impact van COVID-19 is beperkt geweest.

Deze vennootschap is goed georganiseerd en bestuurd en laat al jaren een stabiel resultaat zien en weet al die tijd haar doelstellingen te realiseren.