



JAARVERSLAG 2010

Bericht van de Raad van Commissarissen aan de Aandeelhouders van de NV Stadsherstel Breda

Hierbij biedt de Raad van Commissarissen van NV Stadsherstel Breda u het Jaarverslag aan over 2010.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is in het verslagjaar dezelfde gebleven.

In het verslagjaar is voortvarend invulling gegeven aan het Beleidsplan 2009 voor Stadsherstel Breda. Dat betekent: vergroting van de diversiteit aan panden binnen het bezit van Stadsherstel, meer aandacht voor kleinere objecten, aansluiting op de gemeentelijke beleid gericht op Wonen boven Winkels, nieuwe financieringsvormen, meer publiciteit en een actieve rol naar de Bredase erfgoedpartijen.

Bij dit alles hechten wij onverkort grote waarde aan een brede inbedding van Stadsherstel binnen de Bredase gemeenschap. Daarom is in 2010 een nieuwe serie obligaties beschikbaar gekomen. In een informatieve Obligatiebrochure wordt deze Obligatieserie toegelicht.



Als uitkomst van de energieke en deskundige inzet van directie en medewerkers heeft Stadsherstel Breda inmiddels 11 monumentale panden in bezit. Zes daarvan zijn nog volop in restauratie en zullen naar verwachting voor eind 2011 in gebruik worden genomen door trotse huurders.



de zwart stipjes markeren de door NV Stadsherstel Breda aangekochte en/of gerestaureerde panden

Met groot genoegen stellen wij vast dat de door Stadsherstel Breda in de voorbije jaren getoonde deskundigheid en doorzettingsvermogen er toe heeft geleid dat wij in 'monumentenland' inmiddels als een vaste waarde worden gezien. Steeds meer marktpartijen melden zich spontaan bij ons aan met projecten en voor advies.

3

in aantal gering en flexibel inzetbaar, de honoreringen zijn bescheiden, de betrokkenheid is groot.

Het voorstel is om het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In dit jaarverslag zijn de cijfers van de NV Stadsherstel Breda opgenomen. Deze zijn ontleend aan de door Mazars goedgekeurde jaarstukken 2010.

Graag spreken wij onze erkentelijkheid uit voor de wijze waarop de directie en medewerkers van Stadsherstel Breda zich in 2010 voor de organisatie hebben ingezet.

Breda, mei 2011

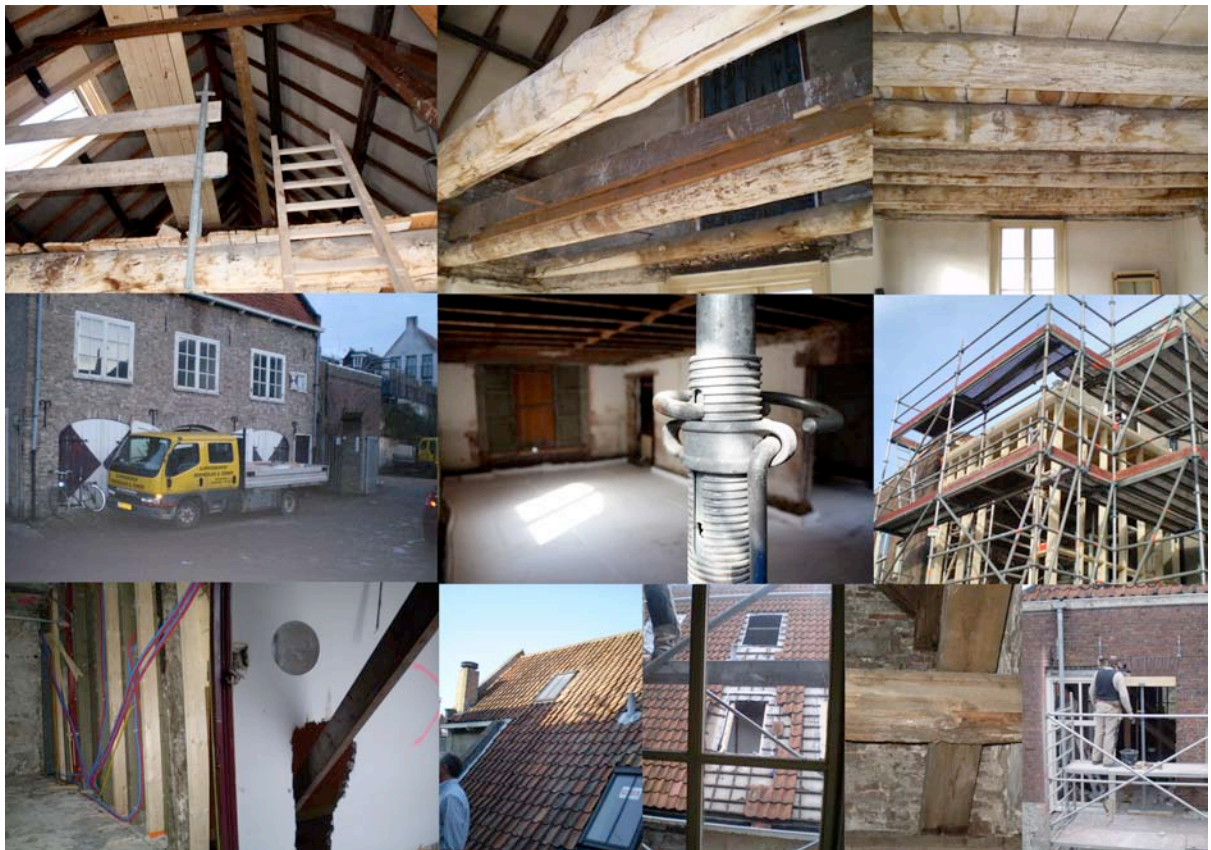
F. V. Vrij

A.J. Buuron

E.J.M. Koreman

H.M. Pennings

J.J.F. Meynen



Restauratie St. Annastraat/Stadserf

Jaarverslag van de directie.

De ontwikkeling van NV Stadsherstel Breda.

Met trots kan Stadsherstel Breda melden dat twee grote projecten onder handen zijn. Het restauratiewerk aan het complex Sint Annastraat/ Stadserf is in november 2010 daadwerkelijk begonnen.

Ook het tweede project IJsfabriek 'De Noordpool' en Graanpakhuis 'De Pelmolen' heeft forse stappen kunnen nemen.

Restauratieprojecten van monumenten vergen een lange aanlooperperiode. Dit heeft te maken met de planvorming, die voor monumenten veel complexer is dan voor een nieuwbouwproject omdat op vele manieren rekening gehouden moet worden met het karakter van de panden.

Het startpunt bij een restauratie is een bouwhistorisch onderzoek. Zo'n onderzoek geeft duidelijkheid over de bouwhistorische waarde van de verschillende elementen in een pand: wat is origineel en moet absoluut behouden blijven, welke elementen zijn het behouden waard en welke elementen zijn indifferant en kunnen zonodig verwijderd worden.

Voor Stadsherstel Breda is bij elk project het uitgangspunt dat een zodanige bestemming gecreëerd wordt dat het pand of het complex een toekomstvaste bestemming heeft en zichzelf financieel in stand kan houden. Daarvoor dient creatief gekeken te worden naar de mogelijkheden van een pand, de omgeving en de verhuurmarkt. Juist op dit vlak laat het team van Stadsherstel Breda haar toegevoegde waarde zien.

Al in een vroeg stadium worden mogelijk gebruikers aangezocht en een restauratieproject wordt bij voorkeur in samenspraak met de toekomstige gebruikers vorm gegeven. Bij een restauratie is veelal het uitgangspunt dat steeds duidelijk moet blijven wat de authentieke elementen zijn in een pand en wat latere toevoegingen zijn. Die latere toevoegingen kunnen bij een veranderende kijk op het restauratievak ook weer op een eenvoudige wijze verwijderd worden zodat een pand weer teruggebracht kan worden in haar originele staat.



Lunet voor restauratie



Lunet (interieur) na restauratie

Bij het restaureren van een pand komen steeds verrassende elementen om de hoek kijken. Bij het complex Stadserf/St Annastraat was dat de aandacht die gevraagd werd door de gemeentelijke ecologen voor de aanwezigheid van de laatste populatie huismussen in de binnenstad. In onze Nieuwsbrief 2010 is hieraan aandacht gegeven. Onder het dak van Stadserf 6 zullen mussenvides aangebracht worden die extra nestgelegenheid zullen bieden aan een oer-Hollandse vogel als de huismus.

In 2009 is een gewijzigd beleidsplan (zie Jaarverslag 2009) aangenomen en is ervoor gekozen om de focus te verleggen naar kleinere projecten. Diverse objecten zijn in dit kader de revue gepasseerd zonder dat dit heeft kunnen resulteren in concrete investeringsbeslissingen. Zeker omdat gezocht wordt naar objecten die zich lenen voor een erfpachtconstructie geldt ook hier dat de doorlooptijd lang zal zijn. De argumenten op basis waarvan gekozen is voor een dergelijke constructie (hoogte van de investering, een innovatief model met meerwaarde voor alle partijen, specifiek oplossingen kunnen bieden aan pandeigenaren in de binnenstad) zijn in het vorige jaarverslag al uitgebreid besproken.

Stadsherstel Breda wordt door diverse partijen in de stad onderkend als een partij die vanuit een stevige visie op erfgoed en vastgoedkansen deskundig kan meedenken in projecten. Diverse malen heeft Stadsherstel haar kennis op dit vlak ter beschikking gesteld. Deze activiteit is naast het daadwerkelijk zelf investeren in erfgoed een tweede pijler onder het werk van Stadsherstel Breda om bij te dragen aan erfgoedbehoud.

Het is goed om met enige regelmaat stil te staan bij de redenen waarom het behoud van monumenten belangrijk is voor onze samenleving. In het rapport 'Investeren in monumenten 2010' van het Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken worden zes argumenten gegeven die deels op het culturele en deels op het economische vlak liggen. Stadsherstel Breda onderschrijft deze argumenten en wil deze graag met u delen.

Monumenten als bron voor bezinning.

Monumenten zijn stille getuigen van het leven van onze voorouders. Ze weerspiegelen de idealen van onze voorouders en dragen de sporen van hun bewoning. Met het behoud van monumenten houden we een stukje van de wereld die onze voorouders hebben gecreëerd in stand. Daardoor zijn monumenten ook van waarde voor het versterken van het historisch besef.

Samenwerking met de gemeente Breda.

Het werk van Stadsherstel Breda raakt op vele vlakken het werk van de Gemeente Breda. Daarom is een goede samenwerking essentieel. Tweemaandelijks wordt overlegd over zaken die van belang zijn voor het behoud van het Bredase erfgoed. Daardoor kan Stadsherstel snel inspelen op actuele ontwikkelingen. Het bestaande samenwerkingscontract is inmiddels geactualiseerd en zal in het voorjaar van 2011 ondertekend gaan worden.

Versterking van de historische woonfunctie van de binnenstad is de primaire doelstelling van het project 'Wonen boven winkels in de binnenstad'. Regelmatig

wordt met de betreffende coördinator overlegd en samen zijn diverse projecten in behandeling.

Obligatiehouders.

In 2010 verscheen wederom de jaarlijkse Nieuwsbrief waarin de recente ontwikkelingen binnen de NV belicht werden.

Besloten is om naast de bestaande serie obligaties een nieuwe serie uit te geven waarbij de looptijd onbeperkt is met een minimale looptijd van vijf jaar. Ter introductie hiervan is een geheel vernieuwde obligatiefolder uitgebracht. De couponrente is gehandhaafd op het aantrekkelijke percentage van 3%.



Bijeenkomst obligatiehouders in De Pelmolen - juni 2010

Bijna alle obligatiehouders die uitgeloot werden hebben tot genoegen van de NV van de gelegenheid gebruik gemaakt om weer een nieuwe obligatie te nemen veelal een obligatie uit de nieuwe serie. Daaruit blijkt hoezeer zij het werk van Stadsherstel ondersteunen.

Monumenten als bron van kennis.

Monumenten zijn een onvervangbare bron van kennis over het verleden. Het zijn tastbare informatiebronnen voor de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van dorpen en steden, de ontwikkeling van bouwconstructies en materiaalgebruik, kunstgeschiedenis en architectuur. Door monumenten verantwoord te conserveren bieden we ook latere generaties de gelegenheid om met de onderzoekstechnieken waarover zij beschikken, hun kennis over het verleden te vergroten.

Publiciteit.

Het afgelopen jaar zijn lezingen verzorgd voor Lions Club 'de Zuidelijke Baronie' en voor Wijkraad Stadshart/Valkenberg in de Waalse kerk.

Voor 25 bedrijfsmakelaars (Dynamis Makelaars) is een rondleiding verzorgd in 'De Pelmolen' en IJsfabriek 'de Noordpool'.

Het dagblad BNDeStem besteedde uitgebreid aandacht aan Stadsherstel Breda. Op 5 juni 2010 over de mening van de directeur Stadsherstel over plaatsing van de Bredase binnenstad op de Werelderfgoedlijst.



Op 10 juni 2010 werd een uitgebreid interview geplaatst met de directeur en op 3 december 2010 werd aandacht besteed aan de problematiek van de huismus op het Stadserf. Op onze site www.stadsherstelbreda.nl, kunt u deze artikelen nog eens nalezen.

Op 4 november vond in 'de Pelmolen' het jaarlijkse congres plaats van de landelijke vereniging Wonen Boven Winkels.

Tijdens de druk bezochte open monumentendag op 13 september 2010 waren onze monumenten 't Klapcot, De Lunet en de Olyton (stijlkamer) in de route opgenomen.

De site van de NV is in 2010 geactualiseerd. Op termijn zal een geheel vernieuwde site ontwikkeld worden.

Monumenten als bron van plezier.

Monumenten zijn er ook om simpelweg van te genieten. Het zijn veelal bouwwerken met een bijzondere uitstraling en daarom een geliefd doel voor uitstapjes. Bijna de helft van de Nederlandse bevolking bezoekt jaarlijks bewust een monument of oude dorps- of stadskern.

Vaak is ook het monument niet een doel op zich, maar vormt het wel het decor waarvan wij genieten terwijl we winkelen, wandelen of eten.

Projecten.

De NV werkt al een aantal jaren met een lijst van mogelijk interessante monumentale objecten. De NV richt zich met name op panden met achterstallig onderhoud, zonder een goede bestemming ('panden in nood') en op panden waarbij renovatie en herbestemming een impuls kunnen geven aan de omgeving.

Op dit moment zijn een drietal kleinere concrete projecten in onderzoek, daarnaast besteedt de NV veel aandacht aan een aantal erfgoedontwikkelingen in Breda.

IJsfabriek De Noordpool en de Pelmolen

In mei 2009 zijn de kenmerkende Rijksmonumenten aan de Jan van Polanenkaade: IJsfabriek De Noordpool en de Pelmolen, aangekocht. Het bouwhistorische onderzoek heeft duidelijk gemaakt welke delen van beide gebouwen absoluut behouden moeten worden. Naast natuurlijk de kenmerkende buitenkant met name aan de zijde van de Jan van Polanenkaade werd ook de houten constructie van de Pelmolen als bijzonder gekenmerkt. Dit pand heeft door de houten staanders en leggers een heel eigen karakter. Helaas heeft de vloer van de eerste verdieping onvoldoende draagvlak om hier een normale kantoorfunctie op te kunnen realiseren. Om de houten constructie te behouden is inmiddels gekozen voor een feitelijk losliggende betonnen constructie met metalen staanders zodat de houten leggers en staanders helder in beeld blijven.

In de eerste helft van 2010 hebben een tweetal studenten Bouwkunde van Avans Hogeschool in Tilburg (Sjors Hoekstra en Paul Muselaers) een grondige studie gemaakt van de Pelmolen en de IJsfabriek 'De Noordpool' in het kader van hun afstudeerproject. Naast bouwkundige aspecten en oplossingen zijn ook uitgebreid



Bijeenkomst Obligatiehouders Stadsherstel juni 2010

diverse toekomstige bestemmingen onder de loep genomen.

Tijdens de obligatiehouders middag op 4 juni hebben zij uitgebreid verslag gedaan.

De conclusies van alle verkenningen is dat het herontwikkelen van deze twee panden tot drie kantoorunits de geëigende bestemming is.



Houtstructuur Graanpakhuis De Pelmolen

Met de gemeente Breda is uitgebreid overlegd over het vergunningstraject en inmiddels is het Wabo traject ingezet. Streefdoel is om in september 2011 de noodzakelijke vergunningen te verkrijgen waarna de restauratie snel zal aanvangen.

Grote Markt.

Momenteel wordt een haalbaarheidsstudie gemaakt voor twee complexen rondom de Grote Markt via een erfpacht constructie als hiervoor beschreven.

Diverse panden

In 2010 is de NV actief aan de slag geweest met diverse panden en locaties. Mogelijk dat een of meerdere hiervan in de toekomst verder opgepakt kunnen worden. Het betreft oa. monumenten aan de Boschstraat, de Catharinastraat en de Haven.

De ontwikkelingen rondom de Heilig Hartkerk en het voormalige Inbev hoofdkantoor aan de Ceresstraat blijven onze bijzondere aandacht genieten.

Annastraat/Stadserf

Midden in het Bredase stadshart worden de panden Sint Annastraat 17, 19 en 19c en het pand Stadserf 6 als één complex gerestaureerd. Na een voorbereiding van meer dan 2 jaar kon de aannemer in november 2010 starten.



In april 2010 werden drie panden aangekocht en in december 2010 werd het laatste pand verworven. Tezamen vormen deze panden de toegangspoort tot het Stadserf. Het bouw-historisch onderzoek geeft voldoende argumenten aan waarom deze vier panden binnenkort tot gemeentelijke monumenten aangewezen zullen gaan worden. Vooral de uitkomsten met betrekking tot het pand Sint Annastraat 19c (de voormalige garage) vormden een aangename verrassing. Terwijl het voorste deel van het pand geen monumentale waarde heeft, herbergt het achterste deel diverse authentieke elementen.

Na de restauratie zullen deze panden plaats bieden aan 4 mooie appartementen met uitzicht op de Grote Kerk en/of de Willem Merkxtuin.

Daarnaast worden er 4/5 commerciële ruimten gerealiseerd. De belangstelling van potentiële huurders is dusdanig dat verwacht mag worden dat bij de oplevering alle units verhuurd zullen zijn.

Een project als de St Annastraat/ Stadserf komt niet tot stand zonder dat de verkopers van de panden op vele manieren meewerken. Stadsherstel Breda is hen dan ook dankbaar voor hun inzet.

Restauratieprojecten zijn financieel zeer lastige trajecten. Daarom is Stadsherstel Breda bijzonder blij dat de Gemeente Breda subsidies verstrekt in het kader van het project 'Wonen boven Winkels' en voor de restauratie van gemeentelijke monumenten.

Monumenten als bron voor sociale identiteit.

De eigen omgeving speelt een belangrijke rol bij het ontwikkelen van de eigen identiteit.

Het zijn vaak de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die de streek een eigen karakter geven.

Boerderijen, woningen en kerken weerspiegelen de tradities en cultuur van de eigen streek. Markante gebouwen functioneren daarin als ankerpunten. Het verdwijnen van die ankerpunten ervaren mensen als een groot gemis.

Panden in beheer en exploitatie.

't Klapcot en de Vishal.

De gemeente heeft gelukkig besloten om de wensen van Stadsherstel en de gebruikers te honoreren om een beter gesitueerd terras te kunnen realiseren. Op deze wijze komt de monumentale waarde van de Vishal veel beter tot haar recht.

De oude naam 't Klapcot' heeft veel nostalgische waarde in Breda en omgeving. Dat bleek tijdens de druk bezochte Klapcot-reünie in het voorjaar van 2011.



De Vishal

't Kleyn Beerken.

't Kleyn Beerken aan de Janstraat is weer het hele jaar volledig verhuurd geweest. Conform het langjarig onderhoudsplan is in 2010 de buitenzijde opnieuw geschilderd.

Ook zijn de gemeenschappelijke ruimtes bijgewerkt.



houstructuur plafond 't Kleyn Beerken

Monumenten als bron van inspiratie.

In de Nederlandse monumenten is het resultaat van vele eeuwen architectonische ontwerptraditie zichtbaar. Het monumenten bestand kent daardoor een rijk geschakeerde vormtaal. Op deze manier leveren monumenten inspiratie aan ontwerpers van steden, landschappen en gebouwen. Ze bieden de basis om ontwikkelingsgericht om te gaan met cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De Lunet B.

Een monument als de Lunet vergt voortdurend onderhoudsaandacht. In samenwerking met de gebruiker, architectenbureau Rothuizen van Doorn 't Hooft, is een meerjaren onderhoudsplan opgezet. Momenteel wordt gekeken naar de zonneinstraling op de steenmassa van De Lunet. Bij veel instraling werkt deze als een bron van te veel warmte en daardoor wordt in de zomerperiode het pand extra warm.

In samenspraak met het Waterlaboratorium werden de afspraken met betrekking tot het gemeenschappelijke parkeerterrein beter vastgelegd.

Olyton.

Het pand de Olyton was wederom in 2010 volledig verhuurd. Stadsherstel heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de Stijlkamer om in een bijzondere ambiance te vergaderen.

In 2010 is de Olyton aan de buitenzijde opnieuw geschilderd.



De Olyton

Monumenten als bron van economische waarde.

Veel monumenten zijn vanwege hun uitstraling geliefd als woning, werkomgeving of juist als plek om te ontspannen. Het feit dat monumenten uniek, schaars en vaak onvervangbaar zijn, verhoogt hun economische waarde. Dit effect beperkt zich overigens niet tot monumenten alleen.

Het blijkt zelfs dat de waarde van niet-monumentale panden in een historische omgeving relatief hoger is. De laatste jaren groeit het besef dat investeringen in monumenten niet alleen ten goede komen aan ons welzijn, maar ook aan onze welvaart.

Financiële ontwikkeling.

Boekjaar 2010.

De jaarcijfers 2010 laten een gunstige ontwikkeling zien enerzijds door een iets hogere opbrengst en anderzijds een kostenontwikkeling die zeer beheerst gebleven is. De ontwikkelingen weerspiegelen de verwachtingen zoals in 2009 uitgesproken.

Naast een bescheiden winst is het ook belangrijk dat de reserve Groot Onderhoud netto weer met € 65.417,- toegenomen is. Deze toename is lager dan in 2009 (€ 73.238,-) doordat groot onderhoud uitgevoerd is ten laste van deze reserve.

Overigens is het goed om aan te geven dat een deel van de personele kosten voor een hoger percentage dan in 2009 rechtstreeks drukken op de projecten die onderhanden zijn.

Het resultaat van de 50% deelneming in Stadssingel BV was in 2010 wederom positief dankzij gunstige renteafspraken die gemaakt konden worden. Omdat Stadssingel BV een 50% deelneming is, komt vanzelfsprekend slechts 50% van het resultaat ten gunste van Stadsherstel. De voorziening voor groot onderhoud in Stadssingel BV nam wat minder sterk toe t.o.v. 2009 (€ 3624,- versus € 21.346,-), dit hangt samen met het uitgevoerde groot onderhoud in het verslagjaar.

Monumenten en financieringen.

Er zijn veel goede redenen om monumenten te behouden, maar dit gaat helaas niet vanzelf. Het behoud van een monument komt vele mensen ten goede, maar de (financiële) last om het monument in stand te houden, rust vooral op de schouders van de eigenaar. Op het moment dat de kosten voor de eigenaar niet meer opwegen tegen de opbrengsten, komt het voortbestaan van het monument in gevaar. Als vertegenwoordiger van het publieke belang is de overheid daarom medeverantwoordelijk voor het in stand houden van monumenten. (Uit: 'Investeren in monumenten 2010' van het Nationaal Restauratiefonds, Hoevelaken).

Verwachting 2011.

In 2011 zal het complex Sint Annastraat/Stadserf in exploitatie genomen worden. Het effect hiervan op het resultaat zal zeer beperkt zijn. Daarom zal het begrote resultaat zal naar verwachting op hetzelfde niveau liggen als in 2010.

Breda, maart 2011

C.F.M. den Bieman, directeur.

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2010

15

JAARREKENING 2010

		31 december 2010		31 december 2009	
		€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN	(3.5)				
Geplaatst kapitaal		1.561.944		1.561.944	
Overige reserves		371.998		346.620	
Onverdeeld resultaat		35.718		25.378	
			1.969.660		1.933.942
VOORZIENINGEN	(3.6)				
Onderhoudsfonds			314.162		248.745
LANGLOPENDE SCHULDEN	(3.7)				
Leningen Nationaal Restauratiefonds		1.991.132		1.868.632	
Obligatieleningen		240.000		171.000	
Leningen Gemeente Breda		1.147.000		500.000	
Leningen Rabobank		911.653			
			4.289.785		2.539.632
KORTLOPENDE SCHULDEN	(3.8)				
Aflossingsverplichtingen		81.912		67.607	
Crediteuren		8.285		7.908	
Belastingen		3.691		6.642	
Diverse schulden en overlopende passiva		81.362		65.402	
			175.250		147.559
			6.748.857		4.869.878

N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA

JAARREKENING 2010

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

			2010		2009
		€	€	€	€
Huuropbrengsten	(3.9)		277.507		268.237
Directe kosten verhuur	(3.10)		22.280		22.822
			255.227		245.415
Beheersvergoeding			3.000		3.000
Som der bedrijfsopbrengsten			258.227		248.415
Lonen en salarissen		8.175		7.650	
Sociale lasten		1.241		1.113	
Overige personeelskosten	(3.11)			225	
Huisvestingskosten	(3.12)	5.015		8.681	
Verkoopkosten	(3.13)	17.674		656	
Algemene kosten	(3.14)	17.403		18.594	
Beheerskosten	(3.15)	24.549		31.332	
Dotatie onderhoudsfonds		80.043		79.863	
Som der bedrijfskosten			154.100		148.114
Bedrijfsresultaat			104.127		100.301
Resultaat deelneming		14.438		6.673	
Rentebaten	(3.16)	4.022		6.473	
Rentelasten	(3.17)	-86.869		-88.069	
Uitkomst der financiële baten en lasten			-68.409		-74.923
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			35.718		25.378
Belastingen			nihil		nihil
Resultaat na belastingen			35.718		25.378

N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA

JAARREKENING 2010

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2010

Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Toegepaste prijsgrondslagen

Materiële vaste activa	: Door het unieke karakter van de materiële vaste activa is het niet mogelijk om tegen actuele waarde te bepalen. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingprijs, vermeerderd met de herstelkosten van de betreffende panden. Op de panden wordt niet afgeschreven.
Financiële vaste activa - Deelneming	: Gewaardeerd tegen intrinsieke waarde.
Voorzieningen - Onderhoudsfonds	: Kosten van groot onderhoud aan gebouwen en terreinen worden ten laste van het onderhoudsfonds gebracht. Jaarlijks wordt 2 % van de verkrijgingprijs gereserveerd vanaf het moment dat het pand voor bewoning in gebruik is genomen.
Langlopende schulden - Obligatieleningen	: Gewaardeerd tegen nominale waarde.
Overige activa en passiva	: Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd tegen verkrijgingprijzen c.q. nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening in mindering gebracht.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar.

De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

- Som der bedrijfsopbrengsten

Onder som der bedrijfsopbrengsten wordt verstaan de aan derden in rekening gebrachte bedragen voor de in het boekjaar geleverde goederen en diensten, exclusief omzetbelasting.

- Kosten.

De kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

- Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend door toepassing van het geldende belastingpercentage over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en volgens de fiscale winstberekening.

Toelichting op afzonderlijke posten van de balans

(3.1) Materiële vaste activa

- Gebouwen en terrein

De specificatie is als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
<u>Het Klapcot Breda</u>		
Aankoopkosten	205.191	205.191
Verbouwingskosten	1.792.338	1.784.116
Subsidie	-200.000	-200.000
	<u>1.797.529</u>	<u>1.789.307</u>
<u>Lunet B Breda</u>		
Erfpacht- en opstallkosten	2.581	2.581
Verbouwingskosten	2.268.507	2.268.507
Subsidie	-281.344	-281.344
	<u>1.989.744</u>	<u>1.989.744</u>
<u>t Kleyn Beerken Breda</u>		
Verbouwingskosten	208.839	208.839
<u>De Vishal Breda</u>		
Verbouwingskosten	5.985	5.985
<u>J. van Polanenkaade 26/28</u>		
Aankoopkosten	503.342	503.342
Verbouwingskosten	74.346	15.596
	<u>577.688</u>	<u>518.938</u>
<u>St. Annastraat/Stadserf</u>		
Aankoopkosten	1.103.948	
Verbouwingskosten	93.673	
Subsidie	-132.242	
	<u>1.065.379</u>	
	<u>5.645.164</u>	<u>4.512.813</u>

Inzake Lunet B te Breda is met de Gemeente Breda een overeenkomst afgesloten voor een 30 jarig erfpachtrecht van grond en gebouwen. De Vishal Breda is eveneens in erfpacht overgedragen aan Stadsherstel Breda.

(3.2) Financiële vaste activa

- Deelneming

Dit betreft de 50 % deelneming in Stadssingel B.V., gevestigd te Breda.

Het verloop is als volgt:

Stand per 1 januari 2010	€	15.078
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar		14.438
Stand per 31 december 2010		<u>29.516</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2010 zelfstandig een jaarrekening uitgebracht.

(3.3) Vorderingen

- Diverse vorderingen en overlopende activa

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Projectontwikkelingskosten	2.836	32.897
Bankrente	4.019	6.471
Vooruitbetaalde verzekeringen	2.829	2.704
Grond en andere lasten		16
Contributies en abonnementen	193	213
Te ontvangen subsidie	10.000	309
Energiekosten	41	
Te verwerken posten		45
	<u>19.918</u>	<u>42.655</u>

(3.4) Liquide middelen

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Kas	100	100
Rabobank rekeningen-courant	22.671	54.929
Rabobank Bedrijfstelerekening	198.774	244.303
Rabobank Bouwdeposito's	832.714	
	<u>1.054.259</u>	<u>299.332</u>

(3.5) Eigen vermogen

- Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal is € 4.530.000, verdeeld in 10.000 gewone aandelen van nominaal € 453. Het geplaatste en volgestorte kapitaal bestaat uit 3.448 aandelen à € 453 ofwel € 1.561.944.

Aan de aandelen zijn geen bijzondere rechten verbonden.

- Overige reserves

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	346.620	340.578
Bij: uit de resultaatverdeling	25.378	6.042
Stand per 31 december	<u>371.998</u>	<u>346.620</u>

(3.6) Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

Deze voorziening dient ter gelijkmatige verdeling van de kosten van groot onderhoud aan de gebouwen en terreinen.

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	248.745	175.507
Bij: dotatie boekjaar	80.043	79.863
	328.788	255.370
Af: uitgevoerd onderhoud	14.626	6.625
Stand per 31 december	314.162	248.745

(3.7) Langlopende schulden

- Leningen Nationaal Restauratiefonds

Op 24 december 1996 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een hypothecaire geldlening verstrekt van € 150.655. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. Aan rente is 2,5% per jaar verschuldigd. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 600.

Tot meerdere zekerheid van de lening is hypotheek verstrekt op het pand St. Janstraat 20 te Breda ('t Kleyn Beerken).

Daarnaast heeft de Gemeente Breda gemeentegarantie verstrekt aan de Stichting Nationaal Restauratiefonds.

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	98.699	103.314
Af: betaald annuïteiten	7.198	7.198
	91.501	96.116
Bij: rente begrepen in annuïteiten	2.468	2.583
	93.969	98.699
Af: aflossingsverplichtingen	4.849	4.730
Stand per 31 december	89.120	93.969

Het verloop is als volgt:

De aflossingsverplichtingen 2011 ad € 4.849 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Op 10 januari 2003 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een geldlening verstrekt van € 103.915. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 1,6 % per jaar en is 30 jaar vast. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 366.

Tot meerdere zekerheid van de lening is borgtocht verleend door de Gemeente Breda.

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	84.142	87.137
Af: betaald annuïteiten	4.389	4.389
	79.753	82.748
Bij: rente begrepen in annuïteiten	1.347	1.394
	81.100	84.142
Af: aflossingsverplichtingen	3.091	3.042
Stand per 31 december	78.009	81.100

De aflossingsverplichtingen 2011 ad € 3.091 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Op 21 maart 2005 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een hypothecaire geldlening verstrekt van € 264.256. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 1% per jaar en is 10 jaar vast. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 853.

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	228.139	236.019
Af: betaald annuïteiten	10.239	10.240
	217.900	225.779
Bij: rente begrepen in annuïteiten	2.281	2.360
	220.181	228.139
Af: aflossingsverplichtingen	8.038	7.958
Stand per 31 december	212.143	220.181

De aflossingsverplichtingen 2011 ad € 8.038 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Op 21 maart 2005 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een hypothecaire geldlening verstrekt van € 635.744. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 4,1 % per jaar en is 5 jaar vast. Met ingang van 1 mei 2010 bedraagt het rentepercentage 5 %. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 3.101 en met ingang van 1 mei 2010 € 3.403.

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	579.609	592.528
Af: betaald annuïteiten	39.626	37.213
	539.983	555.315
Bij: rente begrepen in annuïteiten	27.242	24.294
	567.225	579.609
Af: aflossingsverplichtingen	12.471	13.449
Stand per 31 december	554.754	566.160

De aflossingsverplichtingen 2011 ad € 12.471 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Tot meerdere zekerheid van bovenstaande twee leningen is hypotheek verstrekt op het pand Reduitlaan 31 te Breda (Lunet B), alsmede tweede hypotheek op het pand St. Janstraat 20 te Breda ('t Kleyn Beerken).

Op 1 juni 2007 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een hypothecaire geldlening verstrekt van € 250.000. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 1 % per jaar en is 10 jaar vast. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 807.

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	231.277	238.578
Af: betaald annuïteiten	9.687	9.687
	221.590	228.891
Bij: rente begrepen in annuïteiten	2.313	2.386
	223.903	231.277
Af: aflossingsverplichtingen	7.448	7.374
Stand per 31 december	216.455	223.903

De aflossingsverplichtingen 2011 ad € 7.448 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Op 1 augustus 2007 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een hypothecaire geldlening verstrekt van € 722.205. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 5,1 % per jaar en is 15 jaar vast. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 3.960.

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	695.373	706.841
Af: betaald annuïteiten	47.518	47.517
	647.855	659.324
Bij: rente begrepen in annuïteiten	35.464	36.049
	683.319	695.373
Af: aflossingsverplichtingen	12.668	12.054
Stand per 31 december	670.651	683.319

De aflossingsverplichtingen 2011 ad € 12.668 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Tot meerdere zekerheid van bovenstaande twee leningen is hypotheek verstrekt op het pand Haven 21A te Breda.

Op 23 april 2010 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een aflossingsvrije hypothecaire geldlening verstrekt van € 170.000. De looptijd van de lening bedraagt 75 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 5,5 % per jaar en is 10 jaar vast. De rente dient maandelijks te worden voldaan, voor het eerst op 31 mei 2010.

Tot meerdere zekerheid van deze lening is hypotheek verstrekt op verpanding van de gelden van de bouwrekeningen.

	2010	
	€	
Verstrekke lening	170.000	
Af: betaalde termijnen	6.233	
	163.767	
Bij: rente begrepen in termijnen	6.233	
Stand per 31 december	170.000	

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	1.917.239	1.964.417
Bij: verstrekte lening	170.000	
Af: in het boekjaar afgelost	47.542	47.178
	2.039.697	1.917.239
Af: aflossingsverplichtingen	48.565	48.607
Stand per 31 december	1.991.132	1.868.632

Recapitulatie leningen Nationaal Restauratiefonds:

- Obligatieleningen

In 2004 is een obligatielening serie A uitgegeven. De nominale waarde bedraagt € 1.000 per obligatie en zijn op naam gesteld. De looptijd van de obligatielening bedraagt 15 jaar.

Aflossing gebeurt in 15 jaarlijkse termijnen bij uitloting onder notarieel toezicht, voor het eerst op 1 december 2005. De couponrente bedraagt 3 %, uit te keren per jaar achteraf, voor het eerst op 1 december 2005.

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	190.000	189.000
Bij: uitgifte obligaties	81.000	18.000
	271.000	207.000
Af: uitgeloot in het verslagjaar	23.000	17.000
	248.000	190.000
Af: omgezet naar obligatielening serie B	67.000	
	181.000	190.000
Af: aflossingsverplichtingen	20.000	19.000
Stand per 31 december	161.000	171.000

De aflossingsverplichtingen 2011 ad € 20.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

In 2010 is een obligatielening serie B uitgegeven. De nominale waarde bedraagt € 1.000 per obligatie en zijn op naam gesteld. De looptijd van de obligatielening is onbeperkt. N.V. Stadsherstel Breda behoudt het recht om vervroegd af te lossen. De minimale looptijd bedraagt 5 jaar. De couponrente bedraagt 3 %, uit te keren per jaar achteraf, voor het eerst op 1 december 2011.

	2010	
	€	
Bij: uitgifte obligaties	12.000	
Bij: omgezet van serie A naar serie B	67.000	
Stand per 31 december	<u>79.000</u>	

Het verloop is als volgt:

Recapitulatie obligatieleningen

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	190.000	189.000
Bij: uitgifte obligaties	93.000	18.000
	<u>283.000</u>	<u>207.000</u>
Af: in het boekjaar uitgeloot	23.000	17.000
	<u>260.000</u>	<u>190.000</u>
Af: aflossingsverplichtingen	20.000	19.000
Stand per 31 december	<u>240.000</u>	<u>171.000</u>

- Leningen Gemeente Breda

Op 27 april 2009 is een achtergestelde lening verstrekt door Gemeente Breda van € 500.000. De looptijd van de lening bedraagt 10 jaar. Aan rente is 3,8 % per jaar verschuldigd, voor het eerst op 27 april 2010. De rente is 5 jaar vast. Op de lening wordt de eerste vijf jaar niet afgelost. Na vijf jaar zal er lineair worden afgelost, voor de eerste keer op 27 april 2015. Vervroegde aflossing op de rentevervaldata is toegestaan.

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	500.000	
Verstrekke lening		500.000
Af: in het boekjaar afgelost	nihil	nihil
Stand per 31 december	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Op 27 april 2010 is een achtergestelde lening verstrekt door Gemeente Breda van € 647.000. De looptijd van de lening bedraagt 10 jaar. Aan rente is 2,6 % per jaar verschuldigd, voor het eerst op 27 april 2011. De rente is 5 jaar vast. Op de lening wordt de eerste vijf jaar niet afgelost. Na vijf jaar zal er lineair worden afgelost, voor de eerste keer op 27 april 2016. Vervroegde aflossing op de rentevervaldata is toegestaan.

Het verloop is als volgt:

	2010	
	€	
Verstrekke lening	647.000	
Af: in het boekjaar afgelost	nihil	
Stand per 31 december	<u>647.000</u>	

Recapitulatie leningen Gemeente Breda

	2010	2009
	€	€
Stand per 1 januari	500.000	
Verstrekke lening	647.000	500.000
Af: in het boekjaar afgelost	nihil	nihil
Stand per 31 december	<u>1.147.000</u>	<u>500.000</u>

- Leningen Rabobank

Op 15 december 2010 is een hypothecaire lening verstrekt door Rabobank Breda van € 625.000.

De looptijd van de lening bedraagt 25 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 4,55 % per jaar en is 5 jaar vast. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 3.459, voor het eerst op 31 januari 2011.

Het verloop is als volgt:

	2010	
	€	
Verstrekke lening	625.000	
Af: in het boekjaar afgelost	nihil	
	625.000	
Af: aflossingsverplichtingen	13.347	
Stand per 31 december	<u>611.653</u>	

De aflossingsverplichtingen 2011 ad € 13.347 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Op 15 december 2010 is een hypothecaire lening verstrekt door Rabobank Breda van € 300.000.

De looptijd van de lening bedraagt 25 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 3,95 % per jaar en is 1 jaar vast. Rente dient in maandelijkse termijnen te worden voldaan, voor het eerst op 31 januari 2011.

Het verloop is als volgt:

	2010	
	€	
Verstrekke lening	300.000	
Af: in het boekjaar afgelost	nihil	
Stand per 31 december	<u>300.000</u>	

Tot meerdere zekerheid van bovenstaande twee leningen is hypotheek verstrekt op de panden St. Annastraat 17-19-21 en Stadserf 6 te Breda.

Recapitulatie leningen Rabobank

	2010	
	€	
Verstrekte leningen	925.000	
Af: in het boekjaar afgelost	nihil	
	925.000	
Af: aflossingsverplichtingen	13.347	
Stand per 31 december	911.653	

(3.8) Kortlopende schulden

- Belastingen

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Loonbelasting en premieheffing	175	199
Omzetbelasting	3.516	6.443
	3.691	6.642

- Diverse schulden en overlopende passiva

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Accountants- en administratiekosten	5.000	4.500
Netto lonen	225	257
Bankrente en -kosten	83	96
Rente leningen Gemeente Breda	24.438	12.962
Rente obligatieleningen	650	475
Huisvestingskosten	196	617
Portokosten	6	
Waarborgsommen	2.822	2.332
Vooruitontvangen huur	40.866	41.206
Afrekening servicekosten huurders	912	427
Beheerskosten	3.156	2.530
Verzekeringen	13	
Uitgelote obligaties	2.000	
Nog te betalen aankoopkosten	995	
	81.362	65.402

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- Borgstelling

De gemeente Breda heeft besloten de N.V. Stadsherstel Breda een achtergestelde lening te verstrekken, groot € 1.147.000. Als zekerheid voor deze lening heeft een aantal aandeelhouders een borgstelling afgegeven. De lening kan in tranches worden opgenomen naar gelang de behoefte. De verplichting tot aflossing vangt aan vijf jaar na opname. In 2009 is € 500.000 van de lening opgenomen en in 2010 € 647.000

- Aannemingsovereenkomsten

Op 12 november 2010 is een aannemingsovereenkomst afgesloten met Winters Bouw & Ontwikkeling te Breda, voor het verbouwen en renoveren van de panden St. Annastraat 17-19-21 en Stadserf 6 te Breda voor de aanneemsom van € 599.000 exclusief BTW. Streefdatum zal zijn om op te leveren voor augustus 2011.

Op 21 oktober 2009 is een overeenkomst afgesloten met Arjan Eland Architecten & Ingenieurs te Breda, voor werkzaamheden ten behoeve van het ontwerp, de bouwvoorbereiding en de directievoering tijdens de uitvoering voor de renovatie van de panden St. Annastraat 17-19-21 en Stadserf 6 te Breda, voor de aanneemsom van € 36.279 exclusief BTW, waarvan eind 2010 reeds € 30.625 is voldaan.

Op 16 juli 2010 is een overeenkomst afgesloten met Rienks Architecten te Breda, voor de architectenwerkzaamheden inzake de restauratie/herbestemming van de panden aan de Jan van Polanenkode 26-28 te Breda, voor de aanneemsom van € 78.455 exclusief BTW, waarvan eind 2010 reeds € 12.474 is voldaan.

Toelichting op afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening:

	2010	2009
	€	€
(3.9) Huuropbrengsten		
Huur Lunet B Breda	132,082	130,221
Huur 't Klapcot Breda	119,375	111,464
Huur 't Kleyn Beerken Breda	26,050	26,552
	<u>277,507</u>	<u>268,237</u>
(3.10) Directe kosten verhuur		
Erfpachtlasten	5,086	5,155
Grond en andere lasten	6,296	6,110
Gas, licht en water	4,886	5,480
Verzekeringen	6,012	6,077
	<u>22,280</u>	<u>22,822</u>
(3.11) Overige personeelskosten		
Opleidingskosten		225
(3.12) Huisvestingskosten		
Huur kantoorruimte	5,050	4,997
Grond en andere lasten		550
Gas, licht en water	-35	2,224
Verzekeringen		910
	<u>5,015</u>	<u>8,681</u>
(3.13) Verkoopkosten		
Advertentie- en reclamekosten	3,003	325
Representatiekosten	682	303
Relatiegeschenken	100	28
Incassokosten	15	
Afboeking projectontwikkelingskosten	13,874	
	<u>17,674</u>	<u>656</u>
(3.14) Algemene kosten		
Verzekeringen	2,593	2,859
Telefoonkosten	165	230
Kantoorbenodigdheden	2,552	2,235
Kantinekosten	7	
Contributies- en abonnementen	1,501	1,341
Onderhoud inventaris	79	227
Porti- en vrachtkosten	738	654
Administratie- en advieskosten	9,783	11,522
Boetes	20	
Overige kosten	-35	-474
	<u>17,403</u>	<u>18,594</u>
(3.15) Beheerskosten		
Kosten commissarissen/directie	24,549	31,332

	2010	2009
	€	€
(3.16) Rentebaten		
Bankrente	2,512	6,472
Rente bouwdeposito's	1,508	
Rente debiteuren	2	1
	<u>4,022</u>	<u>6,473</u>
(3.17) Rentelasten		
Bankrente en -kosten	334	330
Rente obligatieleningen	7,163	5,711
Hypotheekrente Nationaal Restauratiefonds	77,348	69,066
Rente leningen Gemeente Breda		12,962
Rente leningen Rabobank	1,823	
Overige rentelasten	201	
	<u>86,869</u>	<u>88,069</u>

Werknemers

Gedurende het jaar 2010 heeft N.V. Stadsherstel Breda 1 parttime werknemer in dienst gehad (2009:1)

OVERIGE GEGEVENS

Winstbestemming

- Statutaire winstbestemming

De statutaire winstbestemming volgens artikel 29 van de statuten van de vennootschap, luidt als volgt:

Winsten moeten uitsluitend worden aangewend ter bevordering van het doel van de vennootschap.

Uit de winst, die in enig boekjaar is behaald, wordt allereerst, zo mogelijk, op de aandelen uitgekeerd vijf procent. Indien de in de vorige zin bedoelde winst niet toereikend is om gemeld percentage uit te keren, vinden de voorgaande zin en lid 2 van artikel 29 eerst toepassing, nadat het te kort is ingehaald.

- Voorstel resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2010 ad € 35.718 toe te voegen aan de overige reserves.

CONTROLEVERKLARING:

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Bijgesloten samengevatte jaarrekening opgenomen in dit jaarverslag 2010 op de pagina's 15 tot en met 32, bestaande uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met bijbehorende toelichtingen, zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2010 van N.V. Stadsherstel Breda per 21 april 2011. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 21 april 2011. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 21 april 2011.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2010 van N.V. Stadsherstel Breda.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

OORDEEL

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening opgenomen in dit jaarverslag 2010 op de pagina's 14 tot en met 31 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2010 van N.V. Stadsherstel Breda per 21 april 2011 en in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2010 van N.V. Stadsherstel Breda.

Breda, 17 augustus 2011

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN N.V.

W.J.W. van Egeraat RA

De Raad van Commissarissen bestond in 2010 uit:

Ir. F. V. Vrij	President Commissaris
Dhr. A.J. Buuron	lid
Dhr. E.J.M. Koreman	lid
Ing. H.M. Pennings	lid
Mr. J.J.F. Meynen	lid

De directie en staf bestonden in 2010 uit:

Dr. Ir. C.F.M. den Bieman	directeur
Mw. M.J.P. Janssen	managementassistente
Ing. H.J. van Harssel	commercieel adviseur
Ir. A.C. Meulemans	technisch adviseur

De aandeelhouders in 2010:

ABN AMRO Bank NV te Breda
Amvest Participaties I BV te Amsterdam
Ballast Nedam Projectontwikkeling BV te Nieuwegein
Brim NV Maatschappij ter bevordering van Industrievestiging te Breda
BVR-Groep te Roosendaal
Gemeente Breda
Rabobank Breda
Rabobank Hage-Beek te Breda
Vesteda Project BV te Maastricht
Woonstichting Singelveste AlleeWonen te Breda

De accountant:

Mazars Accountants N.V., behartigd door dhr. W.J.W. van Egeraat RA

De boekhouder:

Administratiekantoor Roovers BV te Hoeven, behartigd door Dhr. P.J. M. Roovers

De notaris:

Claassen Leenders Netwerknotarissen te Breda,
behartigd door Mr. R.N.G.M. Claassen

Stadsherstel Breda is aangesloten bij:

Landelijke Federatie Het Behouden Huis
VCOB – Vereniging Commercieel Onroerend Goed Breda
Via Latus Breda

Adresgegevens:

Bezoekadres:
Rabobank Hage-Beek
Haagse Markt 6
Breda
Telefoon: 06-38928287
www.stadsherstelbreda.nl

Postadres:
Postbus 4939
4803 EX Breda

email: info@stadsherstelbreda.nl

HET SEELIGTERREIN

door Eloi Koreman, Breda 2011©

Minerva, een kleine geschiedenis.

Toen Hein Koreman in 1939 als 'tovenarsleerling' was aangenomen bij Toon van der Wiel was zijn eerste werk het hakken van een Minerva in tufsteen. De meester-beeldhouwer had het ontwerp voor deze sluitsteen in klei geboetseerd en de leerling mocht het in gips afgieten en daarna in steen kopiëren. De sluitsteen kwam boven een poort van het nieuwe kazernegebouw op het Seeligterrein. Op het fotootje dat Hein in zijn archief bewaart, zien we hem aan het werk op het binnenpleintje van het atelier aan de Koevoet. Het is zijn eerste werkplek in Breda en in nagenoeg dezelfde staat is dit loodsje nog te zien daar aan het einde van de Koevoet.



Hein Koreman - 1939

Nu bevindt die sluitsteen zich in een van de behoudenswaardige gebouwen van het Seeligterrein. De steen vertelt een kleine geschiedenis die ik toevallig ken omdat Hein mijn vader is. Maar wat voor grote verhalen vertellen de gebouwen. Wat voor grote geschiedenis, die iedereen zou moeten kennen. Want het terrein komt vandaag of morgen aan Breda en dan kan er veel gaan veranderen. Dan worden er keuzes gemaakt. Wat wordt opgeruimd, wat blijft behouden en wordt ontwikkeld. Op dat moment moet je weten wat de stenen te zeggen hebben. En het gebied.

Het Seeligterrein, het grote verhaal.



Kaart Breda 1890 door A.J. Bogaerts

Wat Breda zo'n heel eigen karakter geeft zijn de drie open plekken die sinds de grote vernieuwing van de stad (1531 - 1547) door Graaf Hendrik III zijn ontstaan toen hij de middeleeuwse stadsmuur liet slopen en een nieuwe, ruimere omwalling liet maken die de drie 'einden' (Haagdijk, Ginnekenstraat en Boschstraat) binnen het door wallen beschermde gebied bracht. Tussen die drie uitlopers lagen de onbebouwde gebieden. Toen in 1868 het Vestingbesluit van kracht werd, mocht dit staaltje van verdedigingsgeschiedenis opgeruimd worden om zo de stad meer ruimte te bieden. Van Gendt maakte een *Plan van uitleg* en tekende min of meer op de plaats van de vestinggrachten een singel. Drie terreinen werden in gebruik genomen voor militaire doeleinden: kazernes en exercitieterreinen. Breda was tenslotte een garnizoensstad. Ook in deze fase van de stedenbouwkundige ontwikkeling bleven de drie open terreinen afleesbaar en we kennen ze nu nog als het KMA-terrein met Valkenberg, het Chassé-terrein en het Seeligterrein. Die drie open plekken in het stedelijk weefsel zijn kenmerkend voor de stad Breda. Het bepaalt al sinds Hendrik III het gezicht en de eigenheid van deze stad.

Hoe de ontwikkeling van deze gebieden ook ter hand wordt genomen die eigenheid moet het uitgangspunt zijn. Het is ook daarom dat Rem Koolhaas een gouden greep deed toen hij met zijn Campusplan voor het Chassé-terrein liet zien dat hij het gebied opvatte als één grote grasvlakte met daarop verspreid en willekeurig liggend diverse grotere gebouwen. Hij heeft dus niet, zoals de andere inzenders van de stedenbouwkundige prijsvraag deden, als een brave sokkenstoppende huisvrouw het gat in dit stedelijk weefsel 'hersteld' door het omliggende negentiende eeuwse stratenpatroon door te trekken over het terrein.

Voor de ontwikkeling van het Seeligterrein dient een zelfde eigenzinnige invulling gezocht te worden die de herkenbaarheid van dit stedenbouwkundig gegeven – gat in de stad – bestendigt.

Maar voordat we die stap zetten moeten we eerst weten wat het Seeligterrein aan gebouwd erfgoed herbergt. Navraag bij de gemeente Breda leert mij dat er niet één bouwhistorisch rapport is van wat voor gebouw dan ook op het Seeligterrein. Onbekend gebied. Niet alleen fysiek afgescheiden van de stad, maar ook cultureel. Toch zijn er zo op het oog meerdere gebouwen aan te wijzen die bouwhistorisch onderzocht dienen te worden.

De historische gebouwen.



Groot Arsenal Seeligterrein – bron: Stadsarchief Gemeente Breda – foto anno 1966

Allereerst springen de Arsenalgebouwen in het oog:
het Groot Arsenal en het Klein Arsenal.

Gebouwen die eens de Mark langsij hadden en bedoeld waren voor de opslag van oorlogstuig. Zware gebouwen met kleine vensters, dikke balklagen met onderslagbalken op standvinken. Standvinken zijn staanders in het midden van de onderslagbalk. Ze zijn kenmerkend voor de pakhuizen aan het water. Zoals de Pelmolen, maar ook net voorbij het voormalig kadastergebouw de witte loods waar nu fietsen verkocht worden, en het kleine pandje verderop waarin Idee-fix is gehuisvest en natuurlijk achter het nieuwe rioolgemaal, het hoge smalle pand waarin Galerie Ecker is gehuisvest.



Kazernegebouw Seeligerrein - 2011

Dan is er nog het kazernegebouw uit 1939, waar Minerva haar verblijfplaats heeft gekregen. In een carré gebouwd rondom een binnenplaats. Opvallend is het grote baksteenformaat dat gebruikt is. De architect is???



Witte huisjes – 2007

De Witte Huisjes zijn rond 1885 gebouwd als soldatenwoningen. Aan het Nonnenveld hebben exact dezelfde huisjes gestaan. Deze zijn gesloopt omdat ze de ruimtelijke beleving van het Chassé-park beperkten. Aangezien de huisjes de betekenis van Breda als garnizoensstad tastbaar maken hebben de witte soldatenhuisjes op het Seeligterrein (die niet in de weg staan) de status van rijksmonument gekregen.



Parachuteloops Seeligterrein 2011

De parachuteloops.

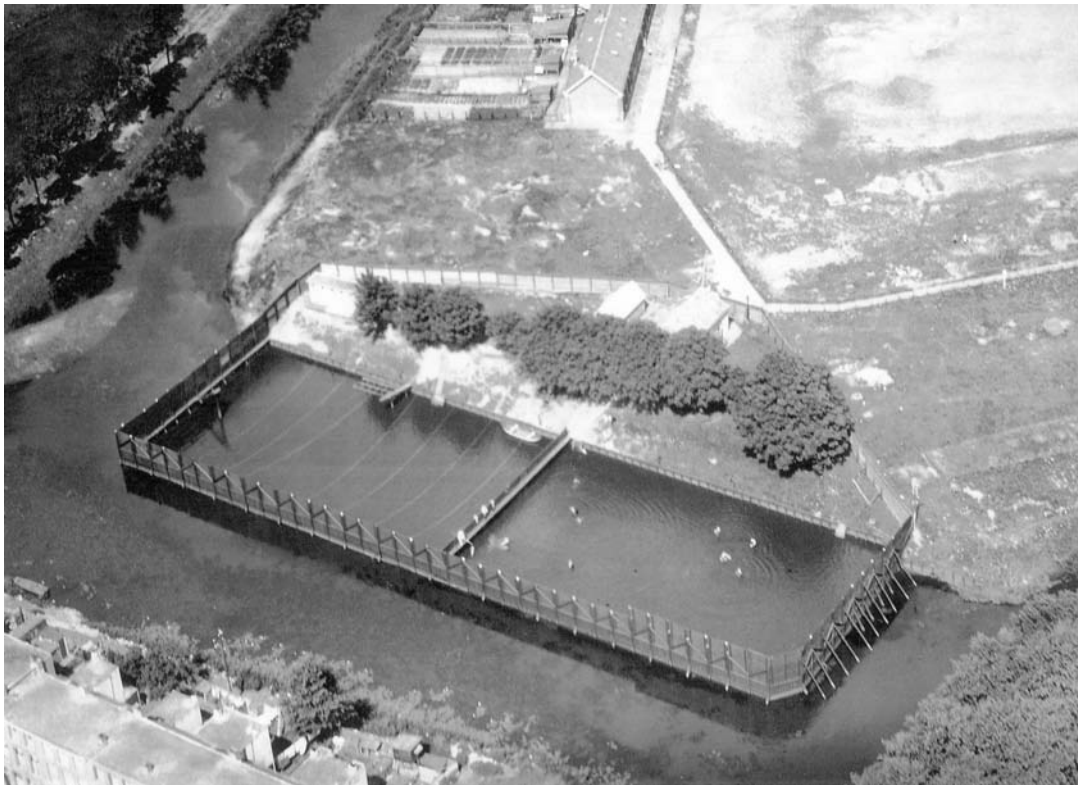
Deze voormalige manege staat nu ten dienste van het parachutespringen. Daarnaast staat een springtoren waar de soldaten kunnen oefenen in het landen met een parachute. De manege en het voorgebouw zijn tijdens de inventarisatie voor de jonge rijksmonumenten wel genoemd, maar hebben de eindstreep niet gehaald. Het is de moeite waard een studie te doen naar een bestemming voor het gebouw die het behoud ervan kan prolongeren.

De hierboven genoemde gebouwen zijn de krenten uit de pap. Bouwhistorisch onderzoek is een noodzaak. De overige gebouwen zijn recent gebouwd of in de jaren zestig opgetrokken en hebben zo op het eerste gezicht weinig betekenis. Toch moeten ook deze gebouwen tegen het lamplicht worden gehouden. Ik noem de sportzaal, de moderne kazernegebouwen en de kantoorgebouwen. En wat te denken van de hekwerken, de bestratingen, en andere attributen?

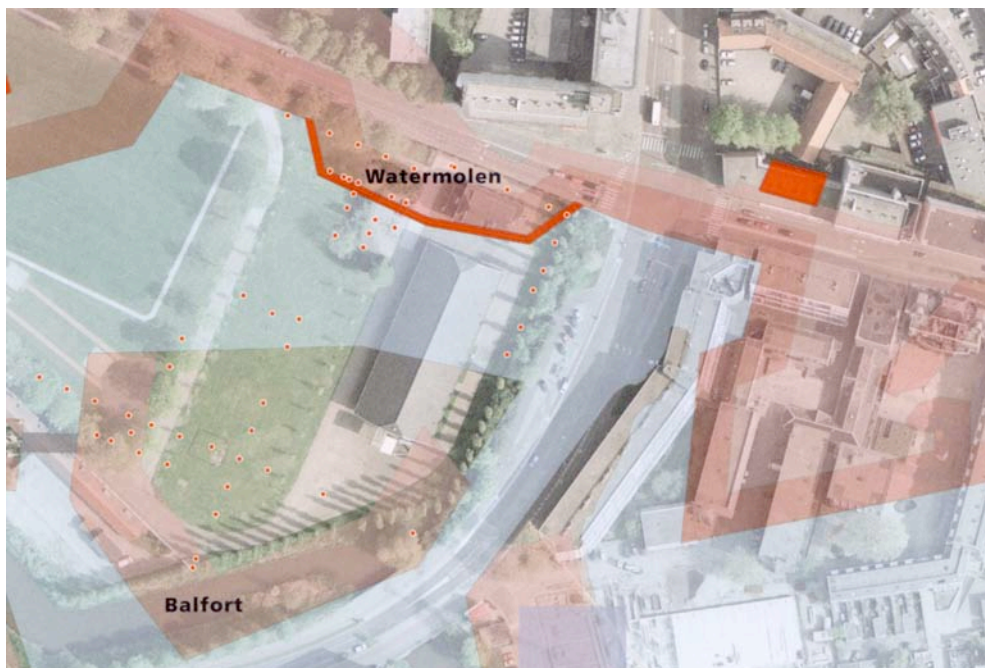
De structuur van het gebied.

Het Seeligterrein wordt doorsneden door de Fellenoordstraat, zodat er gesproken wordt over Seelig-zuid en Seelig-noord. Op noord ligt momenteel het militaire accent en dit gedeelte wordt ook het meest streng bewaakt. Het maken van een foto brengt al een verkrampte beroering teweeg. Op zuid ligt het accent op sportbeoefening en training. De beide terreinen zijn van oudsher aan de oostkant begrensd geweest door de rivier de Mark. Het zuiden werd afgezoomd door de Vredenburgsingel. Waar Mark en Singel zich splitsten was een verbreding van het water. Daarin werd door middel van een hekwerk een zwemkom afgescheiden.

Op de foto zien we geheel links de Vredenburgsingel en in het midden, bovenaan de Witte Huisjes op het Seeligterrein.



*Militaire zwemkom in de Mark, 1923,
Oud Breda vanuit de lucht, KLM Aerocarto*



Tekening situatie watermolen, Bron: ErfgoedBrief Breda, zomer 2010

Wanneer je het oude stroomgebied van de Mark noemt moet je ook de ondergrondse relictten die gerelateerd zijn aan deze rivier niet onvermeld laten. De afdeling Archeologie heeft de oude fundamenteën van de Grote Watermolen en de Inundatiesluis op Seelig-zuid mogelijk getraceerd. Het grondradaronderzoek toont een rechthoekige

vorm die overeenkomt met de locatie van de watermolen, lezen we in een ErfgoedBrief van de gemeente Breda.

Ontwikkelingen in de directe omgeving.

Om een visie te ontwikkelen voor het Seeligterrein is het belangrijk oog te hebben voor de ontwikkelingen in de omgeving. Er is sprake van dat het belastingkantoor is verouderd en wil gaan verhuizen. Dit zou ook gelden voor het gerechtsgebouw dat nieuwbouw wil plegen in de stationsomgeving. Beide gebouwen grenzen aan Seelig-zuid en markeren een poort naar de binnenstad van Breda op de plek waar de Aa in de singel stroomt.

Nieuwe ontwikkeling.

Ik zou dit artikel niet schrijven als ik niet een idee had voor de ontwikkeling van het Seeligterrein, waarbij de eigenheid van het gebied wordt beklemtoond. Volgens mij - en belangrijke gegevens op het terrein reiken dit idee ook aan - zou het gebied ontwikkeld kunnen worden als een voorbeeldgebied van duurzame gebiedsontwikkeling. En dan de exponent daarvan. Hyperduurzaamheid: Co2-neutraal, energie neutraal, ecologisch, lange termijn, mensvriendelijk, milieuvriendelijk, vanuit de ondergrond en met gebruikmaking van de historische waardevolle elementen. Alles wat de stad zou willen op het gebied van duurzame ontwikkeling zou hier, geconcentreerd in dit proefgebied, gerealiseerd kunnen worden. Oude gebouwen, de ruimtelijkheid, waterhuishouding, wind en zon, heel de mik-mak. Hét grote gebaar waarmee je dit streven in een keer vestigt, is de terugkeer van de rivier de Mark die dan over dit terrein stroomt en aangesloten wordt op het kunstmatig voortgestuwde water van de Nieuwe Mark. Daarmee wordt het elektriciteitsbehoeftige artificieel stromende water van de Nieuwe Mark omgezet in natuurlijk stromend water. In de ondergrond van het Seeligterrein liggen nog de fundamenteën van de eeuwenoude watermolen begraven. Kan dit gegeven meedoen in het rivierverhaal? Kan het gerestaureerd worden en - beter - getransformeerd worden en plaats bieden aan een turbine om elektriciteit uit het stromend water te halen? 'Behoud door -duurzame - ontwikkeling'.

En dan is daar de Aa nog. Ook deze beek zou een vertakking over het Seeligterrein kunnen krijgen. De kans doet zich voor dat Mark en Aa weer samenstromen in de binnenstad. Een gegeven dat al jarenlang bezongen wordt in het Bredase volkslied, terwijl niemand nu zou kunnen aanwijzen waar dat samenstromen dan plaatsvindt. Dit idee komt niet uit lucht vallen maar is in de planvorming van de Nieuwe Mark uitgangspunt geworden. De groene strook gras aan de Jan van Polanenkafeel houdt de ruimte alvast open voor het stromen van de Aa, die daar in de Mark zou kunnen stromen. Het Seeligterrein zou getekend worden door deze twee beken die voorheen met hun samenstromen het bestaan van BreedAa hebben bepaald.

Rondom dit oer-gegeven zou ecologie, waterhuishouding, recreatie en energie-neutraal & biologisch bouwen, in samenhang met de ruimtelijke en cultuurhistorische gegevens van het terrein, ontwikkeld kunnen worden. Gaan we op het Seeligterrein weer zwemmen in de Mark of de Aa of Weerij?

Voor Stadsherstel Breda ligt er een uitdaging om een goede bestemming te vinden voor de monumentale Arsenalen, of om de witte huisjes in goede staat te brengen of te houden.



*Jan van Polanenkaade – 1895 – zicht vanuit zuidzijde – met links de Pelmolen
(bron: stadsarchief gemeente Breda)*

Maar ook voor een gebouw als de Pelmolen, dat al eigendom is van Stadsherstel, zou deze gebiedsontwikkeling gevolgen hebben.

De Pelmolen krijgt het water van de Aa weer voor zijn luiken zodat de Jan van Polanenkaade met recht weer een kade genoemd kan worden.

Panden				
NV Stadsherstel Breda				
		Anno	Aankoop	Gerestaureerd
't Kleyn Beerken	St Janstraat 20	1539	1995	1996
Lunet	Reduitlaan 31	1843	2004	2005
't Klapcot	Haven 21	1702	2000	2008
Vishal	Vismarktstraat 19-naast	1740	2007	2007
Pelmolen	Jan van Polanenkade 26	1687	2009	
IJsfabriek De Noordpool	Jan van Polanenkade 28	1907	2009	
Annastraat	St. Annastraat 17	< 1824	2010	
Annastraat	St. Annastraat 19, 19-a, 19-b	< 1824	2010	
Annastraat	St. Annastraat 19-c	< 1824	2010	
Stadserf	Stadserf 4, 6, 6-a	< 1824	2010	
Stadssingel BV				
De Olyton	Boschstraat 35 – 37	1791	2004	2004