



Jaarverslag 2014 StadsHerstel Breda



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

Hierbij biedt de Raad van Commissarissen van NV Stadsherstel Breda u het Jaarverslag aan over 2014.

Behalve de financiële jaarrekening 2014 treft u, zoals gebruikelijk, hierna het jaarverslag aan van onze directeur Rob Tebbe waarin hij onder meer uitvoerig ingaat op Lunet B, het belang daarvan voor onze vastgoed portefeuille en onze inspanningen om het weer volledig verhuurd te krijgen. Ook de overige panden passeren in zijn verslag de revue.

Zoals inmiddels ook gebruikelijk treft u verder een persoonlijke hartekreet aan van Eloi Koreman waarin hij aan de hand van de parabel over de vos en de wolf het gedrag - tot de crisis van 2008 - van de banken, de vastgoedontwikkelaars en de gemeenten op de korrel neemt. Blijkens zijn artikel is zijn "kindre bliscap" groot dat de crisis de vastgoedbubbel van voor 2008 heeft gesmoord maar helaas is het gevolg daarvan voor Stadsherstel wel dat een architectenbureau (een categorie van de door hem aan de kaak gestelde vastgoedactoren) dat van ons de Lunet huurt die huurverhouding niet heeft verlengd en we alle zeilen moeten bijzetten om de Lunet weer verhuurd te krijgen. Dezelfde crisis heeft ook een van onze aandeelhouders getroffen, de BVR-Groep te Roosendaal en een andere, Ballast Nedam, in grote financiële problemen gebracht. Ook anderszins is het gevolg van de crisis de huidige opstelling van de banken die het moeilijk maakt om krediet te krijgen voor het verwerven van "nieuwe" monumenten, en die te behoeden, nu misschien niet meer zo zeer voor de vastgoedontwikkelaars maar wel voor verval. Ook onze Aandeelhouders, onverkort trouw waar we hen zeer dankbaar voor zijn, zullen ongetwijfeld terughoudend zijn om aanvullend kapitaal ter beschikking te stellen. Zo kent een crisis twee kanten van de medaille.

We zijn gelukkig met onze obligatiehouders waar er in 2014 zes van zijn bijgekomen voor een bedrag ad € 67.000,--. Hoewel dit jaarbericht betrekking heeft op 2014 zitten we al weer ver in 2015 als u dit onder ogen krijgt en hebben we de obligatiehouders dag van 29 mei jl., waarbij we ons 20-jarig bestaan hebben gevierd, al weer ruimschoots achter de rug. Het was hartverwarmend hoeveel obligatiehouders aanwezig waren en hoe betrokken zij bleken bij ons werk. Hetzelfde geldt voor de betrokkenheid van de Gemeente Breda zoals bleek uit de woorden van wethouder Akinçi wiens aanwezigheid de lustrumviering luister bijzette. Daardoor gestimuleerd richten we ons weer met energie en inzet op, voornamelijk, onze beheer- en adviestaak om op die wijze mee te werken aan het behoud van de Breda's zo waardevolle erfgoed.

In onze raad van Commissarissen hebben zich sedert het vorige jaarbericht over 2013 enkele wijzigingen voltrokken.

Zo heeft Eloi Koreman de overstap gemaakt van de Raad van Commissarissen naar het "werkapparaat". Hij wilde graag direct bij de uitvoering van renovaties e.d. betrokken zijn terwijl commissarissen toch meer op afstand staan. Gelukkig blijft hij de rol van erfgoed-geweten met kracht vervullen zoals ook uit zijn bijdrage aan dit jaarverslag moge blijken.

Last but zeker niet least had onze voorzitter Frank Vrij zijn termijn er in 2014 opzitten en is hij teruggetreden. Zijn afscheid hebben we gevierd met een gezamenlijk bezoek aan de – eveneens – erfgoedstad Antwerpen onder leiding van een deskundige gids.

We zijn Frank zeer dankbaar voor al hetgeen hij gedurende zijn langdurig commissariaat waaronder een groot deel als voorzitter, voor Stadsherstel heeft betekend.

Het boekjaar 2014 sloten we af met een positief resultaat ad € 66.844,-- voor belastingen. De cijfers van de door Mazars Accountants goedgekeurde jaarrekening 2014 zijn opgenomen. In zijn jaarverslag geeft de directie daar verdere toelichting op. Ook voor 2014 zijn wij de directie en de medewerkers weer erkentelijk voor hun bijdrage aan dit resultaat. Wij stellen Aandeelhouders voor om het resultaat toe te voegen aan de reserves.

Breda, augustus 2015



2

Jaarverslag van de directie

Monumentenbehoud

Dat monumenten de woonaantrekkelijkheid van een stad in belangrijke mate bepalen is diegenen die het werk van de NV Stadsherstel een warm hart toe dragen natuurlijk al langer bekend. De Atlas voor Gemeenten 2015 benadrukte dit nogmaals. Monumenten dragen niet alleen bij aan de beleving van de culturele waarden en de leefbaarheid van de stad voor haar burgers. Monumenten zijn ook een belangrijke factor voor de aantrekkelijkheid voor het toerisme, de werkgelegenheid en een vestigingsfactor voor bedrijven. Zelfs de huizenmarkt spint er garen bij.

Het behoud van monumenten is niet altijd vanzelfsprekend geweest. Helaas is er veel verloren gegaan in de voorbije jaren. Het heeft niet veel gescheeld of belangrijke historische straten als de Catharinastraat, het Begijnhof of het Valkenberg waren inderdaad historie geweest.

Recentelijk vierden we het feit dat het 20 jaar geleden was dat de NV stadsherstel het levenslicht zag. Dankzij de inzet van de oprichter Jan van Winkel. Jan van Winkel, een betrokken Bredenaar die het initiatief nam om naar voorbeeld van andere Stadsherstelorganisaties in Breda een organisatie op te richten om behoud van het historisch erfgoed zo veel als mogelijk veilig te stellen.

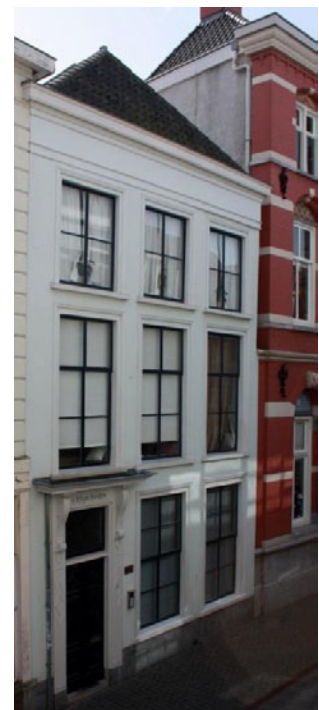
Een werkelijk bijzondere prestatie werd door Jan van Winkel verricht in het bijeenbrengen van zoveel aandeelhouders om het benodigde startkapitaal bijeen te brengen, zodat op 17 november 1995 de eerste aandeelhoudersvergadering kon worden gehouden en de oprichting een feit was. Ter gelegenheid van die bijeenkomst werd door de toenmalige wethouder nogmaals de reden onderstreept waarom de NV werd opgericht: Het streven naar een meer adequaat monumentenbeleid met een groter maatschappelijk draagvlak dan voorheen.

Het eerste pand dat door NV Stadsherstel zou worden gerestaureerd was het pand 't Kleyn Beerken aan de St. Janstraat. Daarna volgden er nog meerdere bijzondere gebouwen of complexen van gebouwen zoals het Klapcot met de Vishal, de Pelmolen, de IJsfabriek en natuurlijk niet te vergeten de panden in de st. Annastraat en het Stadserf die de doelstelling onderstrepen van het creëren van maatschappelijk draagvlak en het stimuleren en motiveren van andere pandeigenaren voor het in stand houden van de historische kwaliteiten die kenmerkend zijn voor de stad Breda.

Lunet B.

De bijeenkomst voor het 20-jarig bestaan werd gehouden in het Rijksmonument de Lunet B. Lunet B is een belangrijk monument in de portefeuille van de NV Stadsherstel.

Het is ook exemplarisch als het gaat over hoe er historisch mee is om gegaan, het restauratieconcept en de herbestemming van het gebouw. Lunet B is het laatste restant van de ooit zo machtige vestingstad Breda.



't Kleyn Beerken

Dit uit 1841 stammende verdedigingswerk (Rduit), in opdracht gebouwd door Koning Willem I als onderdeel van het Antwerps front, heeft maar kort als militair verdedigingswerk gefunctioneerd.

Al vanaf 1867 heeft het verschillende andere functies gehad. In de jaren 60 van de vorige eeuw raakte het in de vergetelheid en werd er zelfs een sloopvergunning voor afgegeven, hoe controversieel dit ook klinkt, maar door geldproblemen bleef het behouden.



Lunet B voor restauratie

Dankzij de inzet van betrokken Bredanaars zoals de gemeentearchivaris en de stichting Menno van Coehoorn bleef er aandacht voor het Rduit en leidde dit er toe dat behoud veilig werd gesteld. Na bouwhistorisch onderzoek in 1997 door bouwhistoricus Kamphuis werd pas geconcludeerd dat een vergelijkbaar verdedigingswerk nergens in Nederland meer voorkwam en dat behoud noodzakelijk was. Het Rduit lag er op dat moment onbeschermd bij, overwoekerd, de grond was vervuild en de muren brokkelden steeds verder af.

Het was in die periode dat NV Stadsherstel het initiatief nam om een conserverings-restauratie- en herbestemmingsconcept te ontwikkelen.

In overleg met de gemeente werd gekozen voor een beschermend concept, waarbij na conservering van de ruïne "Lunet B", een gebouw zou worden geplaatst over de ruïne. Het gebouw in kwestie kreeg de bestemming kantoor, wat in gebruik zou worden genomen door RDH architecten. Bereikt werd dat de ruïne behouden bleef, hoogwaardig werd geconserveerd en er een gebouw met een oppervlakte van 1270 m² ontstond.



Lunet B – exterieur

De ontwikkelingen in de vastgoedmarkt hebben er de afgelopen jaren toe geleid dat de werkzaamheden voor architectenbureaus aanmerkelijk zijn teruggelopen. Zo ook voor de gebruiker van de Lunet B. Dit heeft hen doen besluiten om de met hun gesloten huurovereenkomst niet te verlengen. Slechts een deel van het pand is door het bureau thans in gebruik.

De Lunet is een bij veel inwoners van Breda een onbekend object. Daarom zou het ook mooi zijn als het gebouw een meer publieke functie zou kunnen krijgen zodat (niet alleen door het glas) daadwerkelijk meer mensen kennis kunnen maken met dit stuk historie van de stad.

Inmiddels is het pand onderdeel uit gaan maken van de Triple O Campus. Een Campus die opgericht is in samenwerking tussen het Bedrijfsleven, de gemeente Breda en de diverse onderwijsinstellingen. De activiteiten richten zich op de ontwikkeling van de creatieve industrie. Verschillende nationale en internationale bedrijven hebben er hun hoofdkantoor op het gebied van Audio Visuele industrie, Media, Internet en Marketing.

Aandacht verdient op dit moment de leefomgeving van dit gebied. Een kwaliteitsimpuls voor de omgeving van de Lunet is van groot belang. Door de stagnatie van de ontwikkeling van de Triple O campus heeft het gebied niet de aantrekkelijkheid gekregen die het door de aanwezige bijzondere gebouwen zou verdienen. Daarnaast draagt de gebrekkige infrastructuur en het gebrek aan parkeervoorzieningen niet bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied.

Een van de grootste opgaven van NV Stadsherstel is dan ook op dit moment de exploitatie van de Lunet. Wij maken ons er dan ook sterk voor dat om zowel de exploitatie veilig te stellen, het zou mooi zijn als daarbij ook het monument bij een groter publiek bekend wordt. Zo nodig zou daarvoor ook de bestemming verruimd moeten kunnen worden.



Lunet B - interieur

Van de gemeente Breda vragen wij dan ook om in het kader van het behoud en de bekendheid van Lunet B ruim mee te denken in oplossingen om een nieuwe gebruiker voor het pand te vinden.

De Lunet B is bewaard gebleven, er is een fraai modern pand om heen gebouwd, deze combinatie vraagt om een nieuw creatief ondernemende gebruikers en zo vele bezoekers die geïnteresseerd zijn in onze geschiedenis en de waarde daarvan voor onze leefomgeving en onze toekomst daarvan inzien.

Projecten

Kerkplein 3

In 2014 zijn we mede door de inbreng van onze obligatiehouders erin geslaagd om definitief het pand Kerkplein 3 aan te kunnen kopen. Het pand heeft van ons de naam Huys Aertssen gekregen, genoemd naar de eerst bekende bewoner van dit huis omstreeks 1535 Priester

Michiel Willem Aertssen. Voorafgaand aan de restauratie is er in opdracht van NV Stadsherstel een bouwhistorisch onderzoek verricht door bouwhistoricus J. Veerman.

Het pand is gelegen tegenover de zuidgevel van de O.L.V.- of Grote Kerk en maakt deel uit van het bouwblok omsloten door het Kerkplein, de Grote Markt, de Korte Brugstraat en de Torenstraat. Het blok ligt daarmee aan twee middeleeuwse hoofdassen, aan het centrale plein en naast de hoofdkerk van Breda. De oorspronkelijke bebouwing kan hier teruggaan tot in de hoge Middeleeuwen. De oorsprong van het huidige huis dateert echter van na de tweede stadsbrand uit 1535.



Kerkplein 1-3-5, geschilderd door Wim van Hoof 1992

In de voorbije eeuw is de voorpui van het pand meermalen gewijzigd (vanaf 1879). Bijzonder in het pand zijn de moerbalken met sleutelstukken met name op de eerste verdieping. Met de restauratie van de begane grond zijn zo veel mogelijk authentiek kenmerkende delen behouden en zichtbaar gemaakt. De restauratie heeft plaatsgevonden in de eerste maanden van 2014 en op 1 juni 2014 is het pand volledig in gebruik genomen. Het pand is nu mede in gebruik bij een van de voormalige eigenaren van het pand en de begane grond is in gebruik als kantoor annex studio.

Haagsemarkt 6

In 2013 is er een optie overeengekomen voor de aankoop van de voormalige Rabobank Princenhage. In 2014 is de aankoop geëffectueerd. Voor de aankoop was een samenwerking aangegaan met een van onze obligatiehouders de heer A. Roobol met de mogelijkheid om te participeren in de aankoop en herbestemming van het pand. Uiteindelijk is overeengekomen dat de heer Roobol het pand volledig in eigendom zou nemen. NV Stadsherstel heeft geadviseerd omtrent de herbestemming van het pand, waardoor er thans onder meer een horecabedrijf en een winkel zich er hebben kunnen vestigen. Ook bij de herinrichting van de buitenruimte en de omgeving van het rijksmonument is, i.s.m. de dorpsraad, Stadsherstel actief betrokken geweest. Door deze herbestemming is het, van oorsprong 17^e eeuwse brouwerij "Prins van Oranje" geheten pand, weer verzekerd van een mooie toekomst.

Panden in beheer en exploitatie

De Pelmolen en De Noordpool

De Pelmolen en IJsfabriek De Noordpool zijn medio 2013 volledig in gebruik genomen. Het oorspronkelijke graanpakhuis de Pelmolen en de coöperatieve IJsfabriek De Noordpool zijn in gebruik genomen als kantoor en expo ruimte. Voor de bedrijven die er gehuisvest zijn, op het gebied van architectuur, bouwtechniek, bouwfysica en projectinrichting, is het een inspirerende werkomgeving. De bedrijven hebben een goede interactie.

St. Annastraat en het Stadserf

In 2014 heeft het pand st. Annastraat 17C een nieuwe bewoner gekregen. Het bedrijf Biogondisch richt zich op het adviseren en verkoop van biologisch en ecologische producten. Daarnaast verzorgen zij lunches en kookworkshops. Een winkel die goed aansluit bij het verdere aanbod in de St. Annastraat.

Op Stadserf 6 is nu een uitzend en detacheringsbedrijf gevestigd. Alle panden zijn continue verhuurd geweest.

't Klapcot en de Vishal

Het pand 't Klapcot huisvest sinds 2007 restaurant Binnen. Inmiddels is Binnen gelegen aan het waterplein Breda. En dankzij die ontwikkeling zijn er veel activiteiten rondom de Haven. De Vishal , onderdeel van restaurant Binnen, werd in de Misset top 100 van beste terrassen van Nederland vermeld en was daarmee het beste terras van Breda.

't Kleyn Beerken

Het pand Kleyn Beerken is opgedeeld in 6 kamers met eigen voorzieningen. De huurders zijn studenten of alleenstaande jongeren. Verschillende huurders wonen al enige tijd in het pand. Bij vertrek zijn de ruimtes weer direct verhuurd. In 2014 is het noodzakelijke binnenonderhoud aan het pand uitgevoerd.

De Olyton

Het pand is ondergebracht in Stadssingel B.V. een gezamenlijke vennootschap met corporatie Singelveste Allee Wonen. Het pand is na een korte periode van gedeeltelijke leegstand in 2014 vrijwel geheel verhuurd geweest. Het pand is beter geschikt gemaakt voor het gebruik door meerdere bedrijven en er heeft in 2014 het nodige groot onderhoud plaatsgevonden aan de gevels en terrassen.

Financiële ontwikkeling

Het bedrijfsresultaat over 2014 is uitgekomen op € 66.844. Door een nog aanwezig compensabel verlies is de belastingheffing hierover slecht € 906. En resulteert er een resultaat na belastingen van € 65.759.

De huuromzet is toegenomen met € 47.570. Dit is vooral ontstaan omdat 2014 het eerste volledige verhuurjaar was van de panden de Pelmol en de Noordpool. In 2014 is eveneens het pand aan het Kerkplein in gebruik genomen.

Door bemiddeling en advisering bij de aankoop en herbestemming van de panden aan de Haagsemarkt is er aan overige omzet € 47.127 gerealiseerd.

De kosten met betrekking tot de verhuur zijn toegenomen met name door hogere verzekeringslasten. De bedrijfskosten zijn vergelijkbaar met 2013. De reservering voor groot onderhoud wordt jaarlijks aan de hand van de inspectierapporten die opgesteld worden door Monumentenwacht Noord Brabant , aangepast. In 2014 is er € 33.713 onttrokken en € 35.713 toegevoegd aan dit fonds.

De verwachting voor 2015 is minder gunstig dan het gerealiseerde resultaat over 2014. In 2015 zal de huuropbrengst dalen omdat het pand Lunet B voor een belangrijk deel niet verhuurd is. Door betere rente en aflossingsafspraken met de financiers zullen de rentelasten afnemen.

De financiële positie per 31 december 2014 is vrijwel gelijk aan die per 31.12.2013. De liquiditeiten zijn afgenomen door de investeringen gedaan in de aankoop van het pand Kerkplein 3.

De obligatielening is per saldo toegenomen met € 67.000. In 2014 is er een nieuwe lening opgenomen bij de Rabobank voor de financiering van Kerkplein 3.

Het eigen vermogen is door de winstinhouding per 31-12-2014 gegroeid tot € 2.189.663. Het weerstandsvermogen (incl. voorzieningen) is in percentage van het balanstotaal 31 %. Dit is vergelijkbaar met ultimo 2013 (30%).

Risicobeheer

In het kader van het risicobeheer is het van belang stil te staan bij de mogelijke risicofactoren van invloed op Stadsherstel.

Voor 2015 betreft dit met name de (gedeeltelijke) leegstand van panden. Op dit moment speelt dit voor het pand Lunet B. Er lopen echter verschillende initiatieven die op termijn weer tot een volledige bezetting kunnen gaan leiden. Het pand wordt door velen als een uniek en aantrekkelijk pand gezien.

Stadsherstel maakt geen gebruik van Treasury producten zoals rentederivaten. Renterisico's worden met name beperkt door spreiding in de rentevervaldata.

Tot Slot

NV Stadsherstel wil graag haar rol blijven spelen in het behoud van het cultureel erfgoed en richt zich daarbij op dit moment met name op het behoud, restauratie en herbestemming van monumenten die daarbij andere pandeigenaren in de omgeving motiveren om ook over te gaan tot restauratie zodat de panden behouden kunnen blijven. Wij voelen ons gesteund in het werk doordat wij nog steeds nieuwe obligatiehouders mogen verwelkomen en wij met deze middelen weer in staat zijn om in de toekomst nieuwe panden aan te kunnen kopen.

Breda, juni 2015



De Raad van Commissarissen bestond in 2014 uit:

Ir. F. V. Vrij	tot september 2014
Mr. J.J.F. Meynen	
Dhr. E.J.M. Koreman	tot februari 2014
Ir. A.J.W.M. Oomen	
Mw. A.P.M. Vermunt-Bastiaansen	
Mr. J.F.A. Elich	vanaf september 2014

De directie en staf bestonden in 2014 uit:

Drs. R.J.W.M. Tebbe	directeur
Mw. M.J.P. Janssen	office manager
Ir. A.C. Meulemans	technisch adviseur
Ing. H.J. van Harssel	commercieel adviseur
Dhr. E.J.M. Koreman	bouwhistorisch adviseur

De aandeelhouders in 2014:

ABN AMRO Bank NV te Breda
Amvest Participaties II 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
Vesteda Project BV te Maastricht
Singelveste AlleeWonen BV te Breda

De accountant:

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

De boekhouder:

Administratiekantoor Roovers BV te Hoeven, dhr. P.J. M. Roovers

De notaris:

Clercx Claassen Leenders Netwerknotarissen te Breda, 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:	Postadres:
"De Olyton"	Postbus 4939
Boschstraat 35	4803 EX Breda
4811 GB Breda	
Telefoon:	
076-5215148 en 06-38928287	
www.stadsherstelbreda.nl	
email: info@stadsherstelbreda.nl	

N.V. STADSHERSTEL BRED, BRED**1. BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (VOOR WINSTVERDELING)**

		31 december 2014	31 december 2013
		€	€
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	(3.1)		
Gebouwen en terreinen		7.381.642	7.137.314
Financiële vaste activa	(3.2)		
Deelneming Stadssingel B.V.		102.823	89.131
Lening New Cool Kitchen			4.909
		<u>102.823</u>	<u>94.040</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	(3.3)		
Debiteuren		4.951	2.532
Rekening-courant Stadssingel B.V.		7.168	6.562
Belastingen		3.377	
Diverse vorderingen			
en overlopende activa		<u>3.116</u>	<u>13.937</u>
		18.612	23.031
Liquide middelen	(3.4)	<u>270.782</u>	<u>429.768</u>
		<u><u>7.773.859</u></u>	<u><u>7.684.153</u></u>

JAARREKENING 2014

		31 december 2014		31 december 2013
		€	€	€
EIGEN VERMOGEN	(3.5)			
Geplaatst kapitaal		1.561.944		1.561.944
Overige reserves		561.781		496.022
Onverdeeld resultaat		<u>65.938</u>		<u>65.759</u>
		2.189.663		2.123.725
VOORZIENINGEN	(3.6)			
Onderhoudsfonds		233.000		231.000
LANGLOPENDE SCHULDEN	(3.7)			
Leningen Nationaal Restauratiefonds		2.635.938		2.712.152
Leningen Gemeente Breda		1.147.000		1.147.000
Leningen Rabobank		906.514		866.058
Obligatieleningen		<u>405.000</u>		<u>338.000</u>
		5.094.452		5.063.210
KORTLOPENDE SCHULDEN	(3.8)			
Aflossingsverplichtingen		124.706		99.600
Crediteuren		23.573		28.175
Belastingen		1.664		9.217
Diverse schulden				
en overlopende passiva		<u>106.801</u>		<u>129.226</u>
		256.744		266.218
		<u><u>7.773.859</u></u>		<u><u>7.684.153</u></u>

JAARREKENING 2014

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014

		2014	2013
		€	€
Huuropbrengsten	(3.9)	491.820	444.250
Omzet doorbelaste kosten		21.416	17.400
Door te belasten kosten		20.705	17.610
		711	-210
		492.531	444.040
Directe kosten verhuur	(3.10)	44.456	28.507
Resultaat uit verhuur		448.075	415.533
Beheersvergoeding		3.000	3.000
Overige omzet		47.127	5.000
Som der bedrijfsopbrengsten		498.202	423.533
Werk door derden		6.178	
Lonen en salarissen		17.580	16.685
Sociale lasten		3.331	2.888
Overige personeelskosten	(3.11)	234	313
Huisvestingskosten	(3.12)	7.756	5.485
Verkoopkosten	(3.13)	5.391	2.780
Algemene kosten	(3.14)	34.677	32.634
Afschrijvingskosten materiële vaste activa	(3.15)	94.643	88.614
Eenmalige afwaardering materiële vaste activa	(3.16)		246.749
Beheerskosten	(3.17)	48.668	47.145
Mutatie onderhoudsfonds	(3.18)	35.713	-233.915
Som der bedrijfskosten		254.171	209.378
Bedrijfsresultaat		244.031	214.155
Resultaat deelneming		13.692	32.489
Rentebaten	(3.19)	2.075	3.177
Rentelasten	(3.20)	-192.954	-184.062
Uitkomst der overige baten en lasten		-177.187	-148.396
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		66.844	65.759
Belastingen		-906	nihil
Resultaat na belastingen		65.938	65.759

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2014

Activiteiten

De activiteiten van N.V. Stadsherstel Breda bestaan voornamelijk uit het in stand houden, waaronder begrepen de aan- en verkoop, exploitatie en restauratie van (Rijks-)monumenten gelegen in Breda, in het bijzonder gebouwen die verloren dreigen te gaan, welke voor het stads- of dorpsbeeld karakteristiek zijn.

Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Toegepaste prijsgrondslagen

Materiële vaste activa	: De onroerende zaken worden gewaardeerd tegen de stichtingskosten verminderd met daarover verkregen subsidies en afschrijving. Met ingang van 1 januari 2013 zijn afschrijvingen lineair berekend op basis van de verwachte economische levensduur, rekening houdend met een restwaarde die gelijk is aan de WOZ waarde. De afschrijving bedraagt 2 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde woningen en 3 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde commerciële panden.
Financiële vaste activa - Deelneming Stadssingel B.V.	: Gewaardeerd tegen intrinsieke waarde.
Voorzieningen - Onderhoudsfonds	: De voorziening groot onderhoud is met ingang van 1 januari 2013 aangehouden als een dynamische voorziening, gebaseerd op een plantermijn van 7 jaar. Jaarlijks zal worden beoordeeld of de voorziening toereikend is en zal indien nodig een dotatie c.q. onttrekking plaatsvinden.
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 verkrijgingsprijzen 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. De materiële vaste activa wordt afgeschreven op basis van de verkrijging- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met de residuwaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

- 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, onder aftrek van de direct toerekenbare kosten, exclusief omzetbelasting.

- Kosten.

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

- Financiële baten en lasten

De rentebaten en –lasten worden aan het verslagjaar toegerekend.

- 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

Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het volgend schema samengevat

	2014	2013
	€	€
1 januari		
Aanschafwaarde	7.472.677	7.332.877
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749	
Cumulatieve afschrijvingen	88.614	
Boekwaarden	<u>7.137.314</u>	<u>7.332.877</u>
Mutaties		
Investerings in materiële vaste activa	336.532	139.800
Incidentele afwaardering materiële vaste activa		-246.749
Afschrijvingen	<u>-92.204</u>	<u>-88.614</u>
	<u>244.328</u>	<u>-195.563</u>
31 december		
Aanschafwaarde	7.809.209	7.472.677
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749	246.749
Cumulatieve afschrijvingen	180.818	88.614
Boekwaarden	<u>7.381.642</u>	<u>7.137.314</u>

De afschrijving bedraagt 2 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde woningen en 3 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde commerciële panden. De restwaarde is gelijk aan de WOZ waarde.

Financiële vaste activa

- Deelneming Stadssingel B.V.

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

Het verloop is als volgt:

Stand per 1 januari 2014	€ 89.131
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar	<u>13.692</u>
Stand per 31 december 2014	<u>102.823</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2014 zelfstandig een jaarrekening uitgebracht.

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

	2014	2013
	€	€
Stand per 1 januari	496.022	439.959
Bij: uit de resultaatverdeling	65.759	56.063
Stand per 31 december	<u>561.781</u>	<u>496.022</u>

Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

	2014	2013
	€	€
Stand per 1 januari	231.000	508.392
Bij: dotatie boekjaar	35.713	0
	<u>266.713</u>	<u>508.392</u>
Af: uitgevoerd onderhoud	33.713	43.477
	<u>233.000</u>	<u>464.915</u>
Af: Eenmalige correctie op basis van 7-jarig plantermijn		233.915
Stand per 31 december	<u>233.000</u>	<u>231.000</u>

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom	Afgeïst t/m 2013	Aflossing 2014	Aflossings- verplichting 2015	Balans 31-12-2014
	€	€	€	€	€
Leningen					
Nationaal Restauratie Fonds	<u>3.208.580</u>	<u>422.582</u>	<u>73.846</u>	<u>76.214</u>	<u>2.635.938</u>
Leningen Gemeente Breda	<u>1.147.000</u>				<u>1.147.000</u>
Leningen Rabobank	<u>1.028.000</u>	<u>43.188</u>	<u>38.806</u>	<u>39.492</u>	<u>906.514</u>
Obligatieleningen					
1. Lening serie A	143.000		16.000	9.000	118.000
2. Lening serie B	<u>205.000</u>		<u>-82.000</u>		<u>287.000</u>
	<u>348.000</u>		<u>-66.000</u>	<u>9.000</u>	<u>405.000</u>
Totaal	<u>5.731.580</u>	<u>465.770</u>	<u>46.652</u>	<u>124.706</u>	<u>5.094.452</u>

De aflossingsverplichtingen 2015 ad € 124.706 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Obligatieleningen

-1. Lening serie A

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.

-2. Lening serie B

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.

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 2014 ad € 65.938 toe te voegen aan de overige reserves.

Over de Vos, de Wolf en de Mol

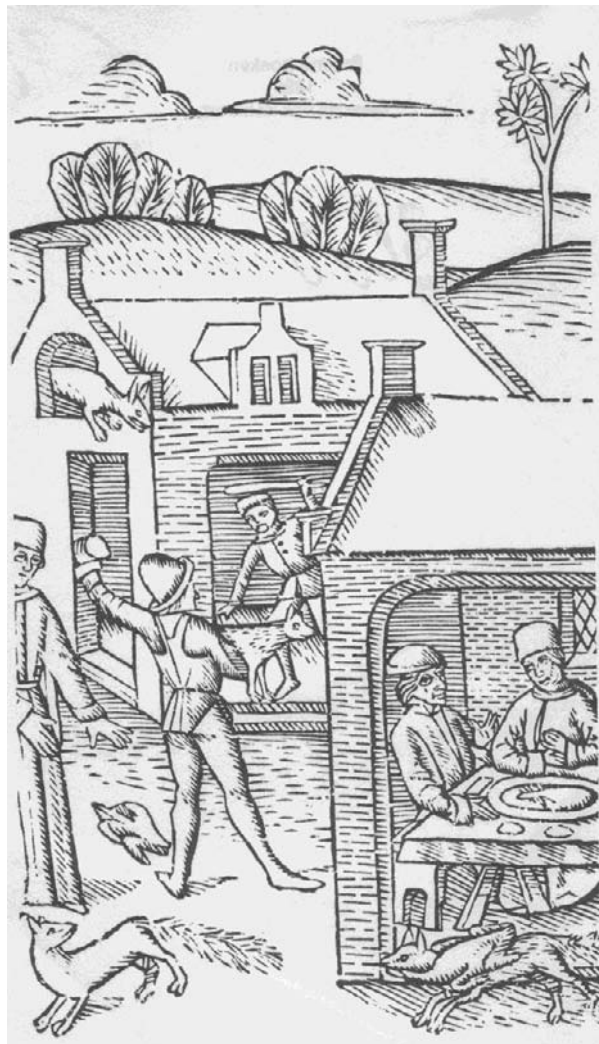
door Eloi Koreman, Breda 2015 ©

De Vos

'In al dat lant van Vemendoys / So en woende gheen pape riker. / Die selve pape hadde eenen spijker / Daer menich vet bake in lach; / Des haddic dicken goet ghelach.', vertelt ons de middeleeuwse Vos Reinaard. In het land van Vemendois woonde een pastoor - niemand was rijker dan hij - en die pastoor had een schuur waar menig vet stuk spek in lag. Daar had Reinaard al vaak goed van gegeten. Want, vertelt de vos, hij had onder in die schuur een geheim gat gemaakt. De vos heeft de wolf Isengrien uitgenodigd om ook door het gat te kruipen en deel te nemen aan een gezamenlijke maaltijd. De vos ziet toe hoe de wolf eet:

'Des vleesch dedi door sine kele / So vele gheliden utermate: / Als hi weder uten gate / Waende keeren, uter noet, / Hem was dien leede buuc so groet, / Dat hi beclaghede zijn ghewin. / Daer hi was commen hongherich in / Ne condi *sat* niet commen uut.

De wolf heeft zich letterlijk klem gegeten en zit met zijn vol gevreten buik vast in het gat wanneer hij weer naar buiten wil. De vos niet, hij heeft zijn vraatzucht beperkt tot de maat van het gat. Hij toetst zijn wens aan de werkelijkheid. Dat is de les die dit middeleeuwse fabel ons leert.



Reynaert de Vos in de 'Lubeckse' editie, 1498

De Wolf

Die les is nog steeds van toepassing op onze o zo geciviliseerde samenleving. We hebben de afgelopen jaren kunnen zien hoe in de gefinancialiseerde wereld de geldwolven zich klem aten aan bonussen voortkomend uit de alsmaar zwellende stroom geld-makend-geld. Op de kiezen van die vraatzucht maalde het bouwbedrijf zijn beton, tekenden de architecten hun kooppaleizen en kantoorkolossen en exploiteerden de ontwikkelaars hun gronden. Ook de gouden, oude gronden van de middeleeuwse binnensteden. En de gemeenten liepen er hijgend achteraan, trekkend en rekkend aan de grenzen van het bestemmingsplan, opgezweept door de ambities van wethouders die hun naam in beton gegoten wilden zien. En de stad? Wanneer iedereen zijn winst had geïncasseerd nam de stad het verlies. De stad moest verder met een klont nieuwbouw die zich niet voegen wil in het bouwhistorisch verhaal waar de stad eeuwen lang aan geschreven had. Hoekig hard beton in een vloeibare stad van kalkmortel, baksteen en hout.

Zo ging dat tot 2008. Toen was het pyramidespel voorbij, vielen de banken om, kwam de bouwwoede tot stilstand en legden de architecten hun tekenpen terzijde. De crisis die volgde is te lezen als de ranselpartij waar Reinaard, de felle rode, over vertelt nadat hij het volk afstuurt op de klem zittende wolf: 'Oec diende men hem met grote slaghen / Zo langhe, dat hi ghelove was. / Doe viel hi neder up dat gras, / Of hi ware als steendoot. / Doe was die kindre bliscap groot.

De Mol

Het klopt, de wolf is geslagen en ik ben blij als een kind. De stad mag zijn verhaal weer vertellen.

De afranseling van Reinaard treft nu ook de gronden van de Mol, dat wil zeggen, de asfaltvlakte die gelegen is achter de lange stallen aan de Keizerstraat. Gedurende tientallen jaren heeft een Mol daar pandje na pandje verworven, ondergraven en laten verdwijnen. In het weefsel van de stad ontstond zo gaandeweg een groot leeg terrein. Daarop liet de Mol auto's parkeren. Koeien die hij uit kon melken. Na het melken kwamen de ontwikkelaars. Opgezweept door de banken zagen zij de winstkansen van het terrein dat zo dicht bij het kernwinkelapparaat lag en zij bedachten de truc om de auto's onder de grond te stoppen - waar de mollen wonen - en om op het dak van die onderwereld nog meer winkels te bouwen - die veel winst zouden geven - en op die winkels de bewoners, die de Mol er eerst verjaagd had, te laten terugkeren. Dat was het verdienmodel dat de planontwikkeling van de gronden van de Mol bepaalde.....totdat de wolf klem kwam te zitten.



Het Plan "Achter de Lange Stallen"

De Kater

De wolf lijkt steendood en de blijdschap der kinderen is groot. We mogen weer nadenken en vooral, voelen, kijken en gehoor geven aan het verhaal van de stad. Terug naar de maat der dingen, aan de slag met de werkelijk revitaliserende krachten: de aarde, de zon, de mens met zijn honger en zijn wensen. En ja, ook het geld is een kracht, maar niet meer als einddoel, als katalysator. Banken dienen de honger te stillen, of liever de eetlust te voeden in plaats van vraatzucht op te wekken. De vraatzucht van de een betekent honger voor de ander.

Genoeg gepreekt, hoe zou de nieuwe ontwikkeling van het terrein van de Mol eruit kunnen zien nu de crisis de ontwikkelaars wakker heeft geranseld, de bouwwoede is geluwd tot bouwlust en we weer luisteren naar de maat der dingen? Welke kant zou het op kunnen gaan wanneer we in relatie tot het 'gat dat de natuur ons gunt' een plan ontwikkelen? Of misschien *geen* plan ontwikkelen?



Het Molsterrein op een kaart van Denis van Alsloot uit 1625

De Vink

Eerst gaan we het terrein verkennen in tijd en plaats. Je zou zeggen dat het nu een geschiedenisloos stuk zwart asfalt is, een schoolbord waar alle tekeningen vanaf zijn gewist. Dat lijkt zo. Er is nog steeds context, onder het asfalt ligt het verhaal van de stad.

Ik ben naar afdeling Erfgoed gegaan van de gemeente Breda en heb gevraagd naar het verhaal van het terrein. Ik kreeg een geschiedkundig verslag van het oude gebied dat wordt begrensd door de Ginnekenstraat, de Akkerstraat, de Keizerstraat en de Stallingstraat, geschreven door historica Ester Vink.

De Vis

Haar rapportage begint als volgt: 'Vrij recent is het grootste deel van dit binnenterrein ontdaan van zijn bebouwing en begroeiing en staan er alleen auto's op, maar vóór 1950 was dit terrein eeuwenlang intensief in gebruik.' Dan duikt ze in de geschiedenis, de oudste tijd dat het Rul, een zijtak van de Mark, over het gebied stroomde en de oudste verkaveling bepaalde. De grote achtererven van de Ginnekenstraat kwamen uit op een sloot die afwaterde op het Rul. Deze sloot werd begeleid door een weggetje dat de Zandpoort heet. Op de blinde zijgevel van het laatste huis aan de Akkerstraat, op de plek waar de Zandpoort begon, hing tot voor kort nog het naambordje van de Zandpoort. Ester Vink schrijft dat ten zuiden van de Akkerstraat in de 16e eeuw verschillende hoven en erven lagen. 'Dat landelijke karakter heeft de zuidzijde van de Akkerstraat lange tijd behouden, (...). Het gebied was het domein van een aantal Bredase hoveniers, die er tot ver in de 20ste eeuw hun tuinen, mestvaalten en stallen op nahielden.'

De Kieviet

Ester Vink schrijft: 'Vanuit de Ginnekenstraat strekten de huizen, schuren, werkplaatsen en andere bedrijfsgebouwen (...) zich ver naar het oosten uit. Toch wordt het bouwblok tussen de Ginnekenstraat-Akkerstraat-Keizerstraat en Stallingstraat gekenmerkt door de aanwezigheid van grote open ruimten, die, hoewel ze in de loop van de 19e eeuw meer en meer werden volgebouwd met werkplaatsen, fabrieken en woningen, tot ver in de 20ste eeuw duidelijk zichtbaar bleven. Die onbebouwde stukken grond werden meestal 'hoven' genoemd. (...) Hoven waren grote tuinen waarin vooral nutsgewassen (fruit, kleinfruit, groenten) werden geteeld. Op de kadastrale minuut van 1824 zijn zij nog prachtig herkenbaar.' Bij de archeologische dienst krijg ik van Hans de Kievith een mooie uitsnede van de kadastrale minuutkaart uit 1824. Op die kaart zijn de verkavelingen, de stegen, de erven en de hoven te lezen.



Detail Kadastrale minuutkaart uit 1824

Het Paard

De eerste grote 'inbreuk' op dit karakter is de bouw van de Lange Stallen. In 1713 zijn die nog van hout en later, in 1764 worden ze opgetrokken in steen. In 1868 wordt het gebouw met een verdieping opgehoogd en zijn de paarden vervangen door militairen die er hun onderkomen hebben. Langs de westzijde van het gebouw loopt een straatje dat in de 19de eeuw officieel 'Achter de Lange Stallen' heet en dat begeleid wordt door water.

Een ander groot gebouw dat het terrein domineert is de Sint Joost kapel die er al sinds 1436 staat. Achter de kapel ligt een langgerekt perceel dat jarenlang is gebruikt als kerkhof. Nadat het kerkhof in onbruik is geraakt wordt er in 1821 een tuin aangelegd. Een klein stukje van het kerkhof, gelegen aan de Zandpoort, blijft nog lange tijd in gebruik als begraafplaats voor gevangenen. In 1884 werd op een deel van het vroegere kerkhof een openbare lagere school gebouwd, de Sint-Joost school. Dat schoolgebouw huisvest in de 20ste eeuw de voorloper van de kunstacademie Sint Joost.

Ester Vink schrijft vervolgens dat veel van deze hoven tegen het eind van de 19e eeuw, begin 20ste eeuw een industriële bestemming krijgen. Op een foto uit 1968 is de eindfase van dit proces te zien.



Het terrein in 1968, foto collectie Breda's Museum

De Koe

Ester Vink schrijft onder de foto: 'Dit was er in 1968 geworden van de grote groene hoven achter de huizen aan oostzijde van de Ginnekenstraat. Links nog de schoorsteen van de voormalige zuivelfabriek De Hoop, in het midden ligt als laatste echte hof de tuinderij van Kuijlaars met rechts daarvan een autosloperij (...). De grote hallen met daklichten ten noorden van de autosloperij hoorden bij de andere zuivelfabriek die op het terrein heeft gestaan. Voordien waren die hallen onderdeel van de timmerfabriek van Simons, evenals de beide schuren op de voorgrond (..): de zogenaamde houtloodsen van Simons. Het lange gebouw aan de rechterzijde is de openbare school Sint Joost die circa 1983 werd afgebroken. De tuinen achter de panden van de Akkerstraat, naast de houtloodsen, zijn al verworpen tot parkeerterrein. Dat lot zou vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw vrijwel het gehele binnenterrein op de foto ten deel vallen.'



Het Mols-parkeerterrein

De Feniks

De uitdaging van deze tijd is een plan te ontwikkelen dat uitgaat van de geschiedenis van dit terrein. Een even voor de hand liggend als ongebruikelijk ontwikkelingsmodel zou een inverse uitvoering van de sloopfase kunnen zijn. Dus zoals de Mol pandje na pandje verwierf en sloopte, zo geven we nu op basis van (een vrije interpretatie van) een verkavelingsplan kavel na kavel uit aan particuliere (zelf-)bouwers. Die verkaveling gaat uit van een balans tussen huizen en hoven. Er is ruimte voor groen, voor water, voor steen. De belangrijkste stegen en de Zandpoort worden in ere hersteld. Zij dooraderen het bouwblok en verbinden het terrein met zijn eeuwenoude voorgeschiedenis. De bouwmaterialen bestaan hoofdzakelijk uit hout, baksteen en kalk en sluiten zo aan bij de bouwmethode van de omringende stad die ook eeuwenlang dit gebied heeft vormgegeven. De verschillende bouwwerken kunnen daarentegen hypermodern en hoogst individueel zijn. Door de maatvoering en de bouwmethode en de 'dooradering' maakt het gebied contact met de eeuwenoude omgeving. Niet alleen het verleden krijgt gestalte in het plan ook de toekomst. Het elektrisch automobiel is een geïntegreerd onderdeel van de nieuwbouwwoning. Een plug-in-apparaat dat zowel dient voor verplaatsing als voor energieopslag. De woningen maken geen gebruik van fossiele brandstof. Door de zonnepanelen op de zuidoorden geven

de puntdaken een nieuwe interpretatie van het daklandschap en maken deel uit van het daklandschap van de oude stadskern. Op de plaats van de fabrieksschoorsteen, die jarenlang zijn koolstof de lucht inblies, prijkt een coöperatieve windmolen. Het terrein biedt ruimte aan stedelijke tuinbouw.



Kadastrale kaart, 2015, in blauw: Gemeentelijk eigendom.

De Merel

Als eerste daad in het kader van het nieuwe inzicht laat Stadsherstel Breda een bordje maken met daarop de naam Zandpoort en brengt die naam terug op de muur aan de Akkerstraat waar de Zandpoort begint. Een daarop volgende daad van bewustmaking is het schilderen over het zwarte asfalt van de kadastrale lijnen die de loop van de Zandpoort in beeld brengen. De Zandpoort, die nu door asfalt en parkeervakken onvindbaar is en ongemerkt bijdraagt aan de verwerving van parkeergeld, wordt weer zichtbaar. De Zandpoort is nog steeds een gemeentelijk eigendom waar wij allemaal - onbetaald - overheen mogen wandelen. Laten we daar in het midden van dat parkeerterrein, in het midden van onze Zandpoort een gat in het asfalt hakken en er een boom planten. Een lindeboom die met zijn wortels in het verleden – de archeologie – zijn houvast vindt en met zijn takken naar de toekomst – de zon – wijst. En op een stille zondagochtend, wanneer de asfaltvlakte leeg en verlaten is, fluit er in die linde een merel.

Eloi Koreman, juni 2015.

Panden				
NV Stadsherstel Breda				
		Anno	Aankoop	Restauratie
't Kleyn Beerken	St. Janstraat 20	1539	1995	1996
't Klapcot – voorheen Brouwerij "De Witte Leeuw"	Haven 21	1702	2000	2008
Lunet	Reduitlaan 31	1843	2004	2005
Vishal	Vismarktstraat 19-naast	1740	2007	2007
Graanpakhuis De Pelmolen	Jan van Polanenkade 26	1687	2009	2013
IJsfabriek De Noordpool	Jan van Polanenkade 28	1907	2009	2013
Annastraat	St. Annastraat 17	< 1824	2010	2011
Annastraat	St. Annastraat 19, 19-a, 19-b	< 1824	2010	2011
Annastraat	St. Annastraat 19-c	< 1824	2010	2011
Stadserf	Stadserf 4, 6, 6-a	< 1824	2010	2011
Stadserf	Stadserf 5	1650	2010	2011
Huys Aertssen	Kerkplein 3	1535	2014	2014
Stadssingel BV				
De Olyton	Boschstraat 35 – 37	1791	2004	2004



