



jaarverslag 2017

Stadsherstel

Breda





Bericht van de Raad van Commissarissen aan de Aandeelhouders en Obligatiehouders van NV Stadsherstel Breda over het jaar 2017

"Breda is een stad waar helaas in het (recente) verleden veel verloren is gegaan aan monumenten. We moeten dan ook trots en zorgzaam zijn over wat is behouden", zo verzucht onze directeur Rob Tebbe in zijn jaarverslag over 2017 dat u hierna aantreft.

De taak van Stadsherstel is die zorgzaamheid te bevorderen door zo goed mogelijk te waken tegen bedreigingen die op de loer liggen en door daar zo mogelijk tegen op te treden.

Dat kan niet altijd en hoeft ook niet altijd door zelf aan te kopen en te exploiteren. Onze middelen zijn nu eenmaal beperkt. Maar attenderen en adviseren is ook een belangrijke taak. Zoals het geven van advies over de Gasthuispoort. Op het vinkentouw te blijven bij de Gebouw F om de ontwikkeling zo mogelijk de goede kant op te sturen. Onderzoek te doen naar en/of betrokken te zijn bij diverse particuliere panden. En zo meer. Het uitblijven van aankopen betekent dus niet slechts op de winkel passen.

Sedert maart jl. worden wij als Raad van Commissarissen bij onze taak mede ondersteund door Leny Braks die Adrie Vermunt als commissaris is opgevolgd. Leny is zelfstandig interim manager en adviseur voor gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke instellingen. Wij zijn blij met haar komst en haar inbreng en menen in haar een goede vervanging te hebben gevonden voor Adrie Vermunt waar we node afscheid van hebben genomen onder veel dank voor wat zij voor Stadsherstel heeft betekend.

De financiële situatie van Stadsherstel heeft zich in 2017 goed geconsolideerd in een positief resultaat van ruim € 50.000. Zie voor verdere toelichting het jaarverslag van onze directeur. Maar dat niet alleen; ook het bedrag aan obligatieleningen is met € 50.000 toegenomen waar we erg blij mee zijn. We kunnen niet genoeg benadrukken hoe belangrijk de obligatiehouders voor ons zijn door hun betrokkenheid en door het bedrag dat ze ons hebben toevertrouwd. Dat geldt ook onze aandeelhouders voor het door hen verstrekte kapitaal waar zij per saldo uitsluitend dankbaarheid voor terugkrijgen. Ondertussen gaan wij volhardend voort.

Namens de Raad van Commissarissen NV Stadsherstel Breda,
Hans Meynen



Jaarverslag van de directie over 2017

2017 was een jaar waarin we weer vooruit konden kijken naar nieuwe plannen en projecten voor de toekomst. De economie draait weer op volle toeren en alle panden van de NV Stadsherstel waren goed verhuurd. Bij het opmaken van het jaarverslag over 2016 waren we nog vol overtuiging dat er op korte termijn nieuwe loten aan de stam van de NV konden worden toegevoegd. Helaas heeft het zover nog niet kunnen komen.

Op 23 september 2017 waren onze obligatiehouders te gast op Seelig-Noord. Seelig Noord is het kazerneterrein aan de Fellenoordstraat waar de scholengemeenschap De Rooi Pannen geweldig werk verricht voor wat betreft het behoud van de verschillende rijksmonumenten zoals het Groot- en Klein Arsenaal, maar ook het voormalige hoofdgebouw van deze kazerne. Medio 2019 zal dit gereed zijn voor het door hen beoogde gebruik als opleidingscentrum voor hun leerlingen aan de opleidingen recreatie, toerisme en horeca. Wij werden ontvangen en rondgeleid op een wijze zoals alleen medewerkers en leerlingen van de Rooi Pannen dit kunnen doen, compleet met drankjes en hapjes in stijl. Tijdens deze bijeenkomst mochten we ook bekend maken dat NV Stadsherstel, de gemeente Breda en Scholengemeenschap de Rooi Pannen gezamenlijk zullen optrekken voor het behoud van de Witte Huisjes en het herbestemmen hiervan voor het gebruik door de studenten van de Rooi Pannen als vakantiewoningen of een vorm van B&B voor het praktijkonderwijs van deze opleidingen. Wij hadden gehoopt in dit jaarverslag al de vervolgstappen hierover te kunnen melden. Echter doordat het Ministerie van Defensie nog niet zover is dit deel van de Seeligkazerne af te stoten, is er op dit moment nog geen zicht op een concrete planning. De belangrijkste reden is dat een deel van de gebouwen nog in gebruik is en dat herhuisvesting hiervan op andere kazernes in den lande nog vorm moet krijgen. Ondertussen lopen de gesprekken om het proces op te starten, maar dat zal toch een project van lange adem zijn.



Het kazernegebouw – het voormalige hoofdgebouw - op het Seelig terrein Noord – zoals het er in 2011 bij stond

Als Stadsherstel wachten we niet alleen af maar proberen we, ondanks het feit dat ik u nu niets concreets kan melden, actief te zijn op het behoud en de restauratie van monumenten.

Zo hebben we een voorstel ingediend voor de reconstructie van de (overblijfselen) van de Gasthuispoort gelegen aan de Vlaszak. Een ontwerp dat recht doet aan het verleden maar met een eigentijdse invulling.

Inmiddels lopen er ook gesprekken met eigenaren van uiteenlopende panden voor samenwerking of overname van deze panden om deze te restaureren en te herbestemmen. Op grond van deze gesprekken verwachten wij in de naaste toekomst nieuwe restauratieprojecten te kunnen starten.

Over de toekomst van gebouw F, ook wel bekend als de Stadsgalerij aan de Oude Vest, zijn met enige regelmaat artikelen in BN De Stem verschenen. En dan ging het met name over de toekomst van de Stadsgalerij als expositieruimte. Wij hebben echter zorgen over de toekomst van het gebouw zelf en hebben deze kenbaar gemaakt aan de Gemeente. Helaas is de besluitvorming wat er exact gaat gebeuren met en rond dit pand nog steeds niet afgerond. In de tussentijd staat het gebouw te verkommeren en doet de huidige exploitante haar best om er maar het beste van te maken en zo een bijdrage te blijven leveren aan de mogelijkheid voor kunstexposities, daarmee het pand behoedend voor leegstand en zorgdragend voor het behoud van het monument.

De gemeente stelt haar besluitvorming uit totdat ze bedacht heeft wat er moet komen aan de Oude Vest (BN de Stem 30-6-2018). Inmiddels vordert de reconstructie van de Oude Vest, waarbij de vergroening van dit stadsdeel een belangrijke drijfveer is, maar verbetert de staat van het pand - de oude rijtuigenloods van de toenmalige Chassékazerne - niet wezenlijk. Ook in 2017 hebben we de situatie - in aanvulling op het door ons gezamenlijk met Stichting Transforma ingediende plan - nog regelmatig onder de aandacht gebracht en nogmaals als oplossing aangegeven om het pand door NV Stadsherstel te laten restaureren en op te laten knappen zodat het geen verpauperd, maar een aantrekkelijk icoon van de stad wordt. Naar onze mening hoeft dit ook geen beletsel te zijn voor toekomstige ontwikkelingen op het naast het gebouw en de kloosterkazerne gelegen stuk grond. Een gerestaureerd en goed geëxploiteerd Gebouw F draagt zeker bij aan de waarde en de toekomstige ontwikkeling van deze hoek, de Oude Vest en het Chassé park. Wij blijven volhouden en hopen op een goede besluitvorming op korte termijn en op een belangrijke rol daarbij voor de NV Stadsherstel.

Eind 2017 verscheen er van de hand van Jacques Jaspers een boek over de redding van Lunet B. In zijn boek verhaalt de heer Jaspers over de oprichting van dit vestingwerk in de periode van de afscheiding van België van de Zuidelijke Nederlanden. De vesting Breda was een belangrijk verdedigingswerk in de verdediging van de Zuidelijke Nederlanden. Om die reden werd er rond 1840 besloten de vestingwerken Lunet A en Lunet B te realiseren. De vestingwerken hebben nooit als zodanig gefunctioneerd. Bij besluit in 1868 waarbij Breda haar functie als vestingstad in de verdediging van de Zuidelijke Nederlanden verloor, werden ook de vestingwerken Lunet A en B buiten werking gesteld. Net als de overige vestingwerken werd Lunet A al weer snel gesloopt. Lunet B bleef nog lang in gebruik voornamelijk als opslag voor chemicaliën en wegeenzout, maar ook als centrale mestbergplaats. Het boek is opgedragen aan de voormalige gemeentearchivaris Frans Brekelmans, die ervoor gezorgd heeft dat dit laatste deel van de Bredase vesting behouden is gebleven en op de monumentenlijst werd geplaatst. In 2004 is door NV Stadsherstel uiteindelijk een plan gerealiseerd om het pand te behouden in haar huidige vorm. Als Stadsherstel team willen wij het boek van Jacques Jaspers van harte aanbevelen aan al

diegenen die geïnteresseerd zijn in de historie van Breda en het behoud van dit bijzondere monument. Een uniek bouwwerk dat elders in Nederland niet meer voorkomt.

In dit jaarverslag vindt u verder een bijdrage van de hand van Chris van Nijnatten waarin hij in gesprek gaat met Ray Lucieer, bestuurder van Inos, de huidige gebruiker van Lunet B. In dit artikel wordt op een treffende manier de doelstelling van behoud en herbestemming verwoord, waarbij de bijzondere geschiedenis van dit pand bijdraagt aan de vernieuwing en ontwikkeling van het onderwijs door Inos.



Lunet B – in 1953



Lunet B – in 2004

Breda is een unieke stad met haar vele rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en haar rijke geschiedenis met haar beroemde dynastieën, als de Van Polanen en Van Nassaues die de grondleggers van ons land zijn. Een stad waar helaas in het (recente) verleden veel verloren is gegaan aan monumenten. We moeten dan ook trots en zorgzaam zijn over wat er is behouden. Behoud, onderhoud en gebruik van deze gebouwen is heel belangrijk voor Breda. Breda zou voor haar bewoners en haar gasten niet alleen evenementenstad maar ook monumentenstad moeten zijn, die recht doet aan de leefbaarheid voor haar bewoners en aan de aantrekkelijkheid voor haar gasten. Ontwikkelingen als De Nieuwe Mark en het Seeligterrein dragen daar op een mooie bijzondere manier aan bij.

Financiële ontwikkeling :

Het resultaat over 2017 is uitgekomen op een positief resultaat van € 50.589. De huuropbrengsten over 2017 zijn verbeterd, met name doordat het pand Lunet B sinds 2015 weer een volledig jaar was verhuurd.

In 2017 hebben we bij een aantal panden verschillende onderhouds- en herstelwerkzaamheden uit laten voeren, welke gepland waren en deels niet gepland waren. Onderhoudswerkzaamheden hebben met name betrekking gehad op de panden Lunet B (rioleringswerkzaamheden), en Haven 21 ('t Klapcot) voor wat betreft de gevel. Voor het overige betrof het met name geplande schilder- en dak- werkzaamheden aan de diverse panden. Het reguliere kleinere onderhoud wordt direct ten laste van het resultaat gebracht. De reservering voor toekomstig onderhoud is opnieuw beoordeeld en om die reden is de onderhoudsreservering verhoogd. De onderhoudsreservering vindt plaats op basis van inspectierapporten van de Monumentenwacht en door eigen ervaringen op dit vlak. Ook in 2018 zullen er met name schilder- en dakreparatiewerkzaamheden plaatsvinden.

In 2017 hebben er geen materiële investeringen plaatsgevonden.

Ook in 2017 hebben we weer nieuwe obligatiehouders mogen begroeten en is de obligatielening per saldo toegenomen met € 50.000.

Over 2018 verwachten wij een vergelijkbaar resultaat als over 2017. Behoudens enkele huurderswisselingen zijn er geen bijzondere wijzigingen, die invloed op het resultaat hebben, te verwachten.

Ik wil langs deze weg iedereen bedanken die NV Stadsherstel heeft ondersteund in het bijzonder natuurlijk onze obligatiehouders, maar ook een woord van dank aan al diegenen die op voornamelijk vrijwillige basis ons als Stadsherstel team hebben ondersteund en geadviseerd in onze werkzaamheden in het bijzonder ook onze commissarissen. Wij hebben er vertrouwen in dat we in de naaste toekomst weer met nieuwe projecten aan de gang kunnen.

Breda, augustus 2018

Uitsnede uit een kaart van Breda – anno 1869, met hierin opgenomen door NV Stadsherstel Breda aangekochte en/of gerestaureerde monumenten



1. 't Kleyn Beerken – St Janstraat 20 – Breda	anno 1539	aankoop 1995
2. Nieuwe Prinsenkade 11 en 12 – Breda	anno < 1810	aankoop 2000
3. Brouwerij "De Witte Leeuw" / 't Klapcot – Haven 21 – Breda	anno 1702	aankoop 2000
4. Vishal – Vismarktstraat 19 naast – Breda	anno 1740	erfpacht 2007
5. Lunet B – Reduitlaan 31 – Breda	anno 1843	erfpacht 2004
6. De Olyton – Boschstraat 35 – Breda	anno 1791	aankoop 2004
7. De Pelmolten – Jan van Polanenkode 26 – Breda	anno 1687	aankoop 2009
8. IJsfabriek De Noordpool – Jan van Polanenkode 28 – Breda	anno 1687	aankoop 2009
9. Stadserf 6 – Breda	anno < 1824	aankoop 2010
10. Stadserf 5 / St Annastraat 19C – Breda	anno 1650	aankoop 2010
11. St Annastraat 19 / Stadserf 4 – Breda	anno < 1824	aankoop 2010
12. St Annastraat 17 – Breda	anno < 1824	aankoop 2010
13. Huys Aertssen – Kerkplein 3 – Breda	anno 1535	aankoop 2014

De Raad van Commissarissen bestond in 2017 uit:

Mr. J.J.F. Meynen
Ir. A.J.W.M. Oomen
Mw. Drs. A.P.M. Vermunt-Bastiaansen
Mr. J.F.A. Elich
Drs. W.P. van der Vis

De directie en staf bestonden in 2017 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 2017:

ABN AMRO Bank NV te Breda
Amvest Participaties II BV te Amsterdam
Ballast Nedam Zuid te Eindhoven
Brim NV Maatschappij ter bevordering van Industrievestiging te Breda
BVR-Groep te Roosendaal
Gemeente Breda
Coöperatieve Rabobank UA Breda
Vesteda Project Development BV te Amsterdam
Alwel te Roosendaal

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 Leenders Netwerknotarissen te Breda

Stadsherstel Breda is aangesloten bij:

Landelijke Federatie Het Behouden Huis

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

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (VOOR WINSTVERDELING)

8

JAARREKENING 2017

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	1.561.944		1.561.944	
Overige reserves	639.887		617.912	
Onverdeeld resultaat	50.589		21.975	
		2.252.420		2.201.831
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsfonds		200.500		179.000
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen Nationaal Restauratiefonds	2.414.563		2.507.664	
Leningen Gemeente Breda	1.053.865		1.092.099	
Leningen Rabobank	788.038		827.530	
Obligatieleningen	595.000		546.000	
		4.851.466		4.973.293
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	189.827		197.381	
Crediteuren	13.475		8.547	
Belastingen	7.769		2.258	
Diverse schulden en overlopende passiva	96.773		103.586	
		307.844		311.772
		7.612.230		7.665.896

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

		2017		2016
	€	€	€	€
Huuropbrengsten		499.419		426.240
Omzet doorbelaste kosten	25.942		62.959	
Door te belasten kosten	27.367		92.241	
		-1.425		-29.282
		497.994		396.958
Directe kosten verhuur		66.541		59.508
Resultaat uit verhuur		431.453		337.450
Beheersvergoeding		3.000		3.000
Som der bedrijfsopbrengsten		434.453		340.450
Lonen en salarissen	10.560		15.180	
Sociale lasten	1.952		2.831	
Overige personeelskosten	258		178	
Huisvestingskosten	8.038		8.032	
Verkoopkosten	486		7.798	
Algemene kosten	29.479		24.480	
Afschrijvingskosten materiële vaste activa	101.807		92.438	
Beheerskosten	34.491		39.661	
Mutatie onderhoudsfonds	61.265		-851	
Som der bedrijfskosten		248.336		189.747
Bedrijfsresultaat		186.117		150.703
Resultaat deelneming	15.647		26.637	
Rentebaten	22		351	
Rentelasten	-150.584		-155.716	
Uitkomst der overige baten en lasten		-134.915		-128.728
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		51.202		21.975
Belastingen		-613		
Resultaat na belastingen		50.589		21.975

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2017

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

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke jaarrekeningpost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts qua rubricering voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Toegepaste waarderingsgrondslagen

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. De overige materiële vaste activa wordt gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen rekening houdend met de residuwaarde.
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 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. 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

		2017	2016
		€	€
1 januari 2017			
Aanschafwaarde		7.901.854	7.824.886
Cumulatieve incidentele afwaarderingen		246.749	246.749
Cumulatieve afschrijvingen		377.705	285.267
Boekwaarden		<u>7.277.400</u>	<u>7.292.870</u>
Mutaties			
Investerings		4.140	76.828
Afschrijvingen		-101.807	-92.438
		<u>-97.667</u>	<u>-15.610</u>
31 december 2017			
Aanschafwaarde		7.905.854	7.901.714
Cumulatieve incidentele afwaarderingen		246.749	246.749
Cumulatieve afschrijvingen		479.512	377.705
Boekwaarden		<u>7.179.593</u>	<u>7.277.260</u>

De afschrijving van gebouwen 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.

De afschrijving van de inventaris bedraagt 10 %.

De WOZ-waarde van de gezamenlijke panden bedraagt per 1 januari 2017 € 4.358.000

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 2017	€	150.244
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar		<u>15.647</u>
Stand per 31 december 2017		<u>165.891</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2017 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

	2017	2016
		€
Stand per 1 januari	617.912	627.719
Bij: uit de resultaatverdeling	21.975	-9.807
Stand per 31 december	639.887	617.912

Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	179.000	219.000
Bij: dotatie boekjaar	61.265	-851
	240.265	218.149
Af: uitgevoerd onderhoud	39.765	39.149
Stand per 31 december	200.500	179.000

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom	Afgeleest t/m 2016	Aflossing/- toevoeging 2017	Aflossings- verplich- ting 2018	Balans 31-12-2017
Leningen	€	€	€	€	€
Nationaal Restauratie Fonds	3.258.580	660.261	90.655	93.101	2.414.563
Leningen Gemeente Breda	1.147.000	16.667	38.234	38.234	1.053.865
Leningen Rabobank	1.028.000	160.978	39.492	39.492	788.038
Obligatieleningen					
1. Lening serie A	115.000		40.000	19.000	56.000
2. Lening serie B	551.000		12.000		539.000
	666.000		52.000	19.000	595.000
Totaal	6.099.580	837.906	220.381	189.827	4.851.466

De aflossingsverplichtingen 2018 ad € 189.827 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.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- Voorstel resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2017 ad € 50.589 toe te voegen aan de overige reserves.

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.

Na stront en strooizout een vernieuwd baken voor de stad

Chris van Nijnatten © 2018

Tijdens het voetbalseizoen trekt er een keer in de veertien dagen een massa mensen in een soort processie te voet van de Oude Haven naar het Rat Verlegh Stadion in Breda. Dan loop je als liefhebber van de geelzwarte *Parel van het Zuiden*, voorzichtig uitgedrukt, nou niet bepaald door een architectonisch paradijs.

Door de met flatjes bezaaide achterkant van de Haagdijk, langs een versleten winkelcentrum, onder een spoorviaduct door, je passeert er een lelijk gebouw vol studiootjes om uiteindelijk bij het ook al niet zo aantrekkelijk uitgevoerde stadion te komen. Het mooiste wat je onderweg vanaf de rand van de binnenstad daar tegenkomt, is een vliegtuig als aandachtstrekker voor een handelaar in schroot.

En toch ligt daar vlakbij, achter de brandweerkazerne aan de Reduitlaan, verscholen voor vele passanten, een van de bakstenen pareltjes van de NV Stadsherstel, fonkelend onder een glazen koepel. Je kunt een leven lang in Breda wonen en werken zonder het ooit goed gezien te hebben. Wat zonde zou zijn. Het is een authentiek opgepoetst stukje stenen historie van Breda. Indrukwekkend en plomp tegelijk, voor altijd aan de stad verbonden, bescherming biedend, ooit aan stad en land, nu aan het onderwijs.

Het is Lunet B, onderdeel van een serie verdedigingswerken, welke samen ooit het 'Antwerps front' vormden. Gebouwd in 1842 en bedoeld om een eventueel opstandige Belgische natie buiten de deur te houden. Maar al in 1867 was er van Belgische dreiging totaal geen sprake meer en waren de gebouwen; kruitmagazijnen, kanon- en mortierkazematten, niet meer nodig.

Metersdikke stenen muren stonden overbodig te zijn. Lunet B werd opslagplaats voor stront en strooizout. Echt waar. Totdat NV Stadsherstel zich in 2004 ontfermde over dit werkelijk unieke Rijksmonument. De uit bakstenen opgetrokken muren werden bewerkt om verder verval definitief te stoppen, een paar architectonische ingrepen deden de rest. Waarbij de glazen overkapping over het verdedigingswerk heen een voltreffer is. Een voltreffer zonder schade. Wie had dat ooit gedacht? Veel mooier krijg je het niet.



Chris van Nijnatten in gesprek met Ray Lucieer - bestuurder Inos

Het werd zo een kantoorruimte om je vingers bij af te likken. Dat beaamt Ray Lucieer, die er als bestuurder van onderwijskoepel INOS samen met medebestuurder Nicole van Son en hun 25 collega's van het ondersteuningsbureau dagelijks domicilie houdt. „Dat is bepaald geen straf“, zegt Lucieer in zijn kantoor, waar glanzende kinderkopjes de vloer een even warm als ongewoon reliëf geven. Vanuit zijn werkplek gezien doet de entree van het gebouw bijna hallucinerend aan. Die glazen ruimte tegen eeuwenoude bebouwing met de zon er doorheen schijnend.



Lunet B

„Prachtig toch“, zegt de bestuurder van INOS, dat sinds twee jaar huist in Lunet B. „We voelen ons hier zeer thuis. Werken hier went nooit, echt niet. Zó schitterend. En ook stimulerend op een of andere manier.”

INOS is niet zomaar een huurder. De stichting heeft 28 scholen en daarmee een kleine tienduizend leerlingen en ongeveer 1200 medewerkers onder haar hoede. „Een factor in Breda“, aldus Lucieer, „we zijn een verbindend element in de gemeente Breda. Wijken ontwikkelen zich, de bevolking verandert, de maatschappij beweegt. Wij blijven ook niet stil staan, maar in welk tijdsgewricht dan ook, willen wij een stabiele onderwijsorganisatie zijn, waar kinderen van de stad en de omliggende dorpen goed onderwijs krijgen. We willen bovendien dat onze scholen ook hun maatschappelijke betekenis uitbouwen in de wijken. We willen zichtbaar zijn als een soort van baken waarop ouders en kinderen kunnen rekenen.”

Vanuit Lunet B werkt INOS aan de versteviging en verbetering van het onderwijs in Breda en omgeving. Het is een manier van denken die geworteld lijkt in de intenties van de bouw in 1842; hier wordt het onderwijs verdedigd, geïnnoveerd, verbeterd.

Er moest een periode van totale verkommering overheen gaan eer het lunet weer enigszins bij zijn wortels terugkeerde. Het is waar NV Stadsherstel ook steeds naar streeft; markante gebouwen weer een functie geven, passend bij de intenties waarmee ze ooit gebouwd werden. Wie in de buurt is, moet er toch eens langs gaan om te bewonderen. Breda is het aankijken op veel plaatsen waard. Ook deze; aan de Reduitlaan, waar een historisch bouwwerk laat zien dat robuustheid subtiel kan uitpakken: als broedplaats van vernieuwend onderwijs.

De stedenlezer

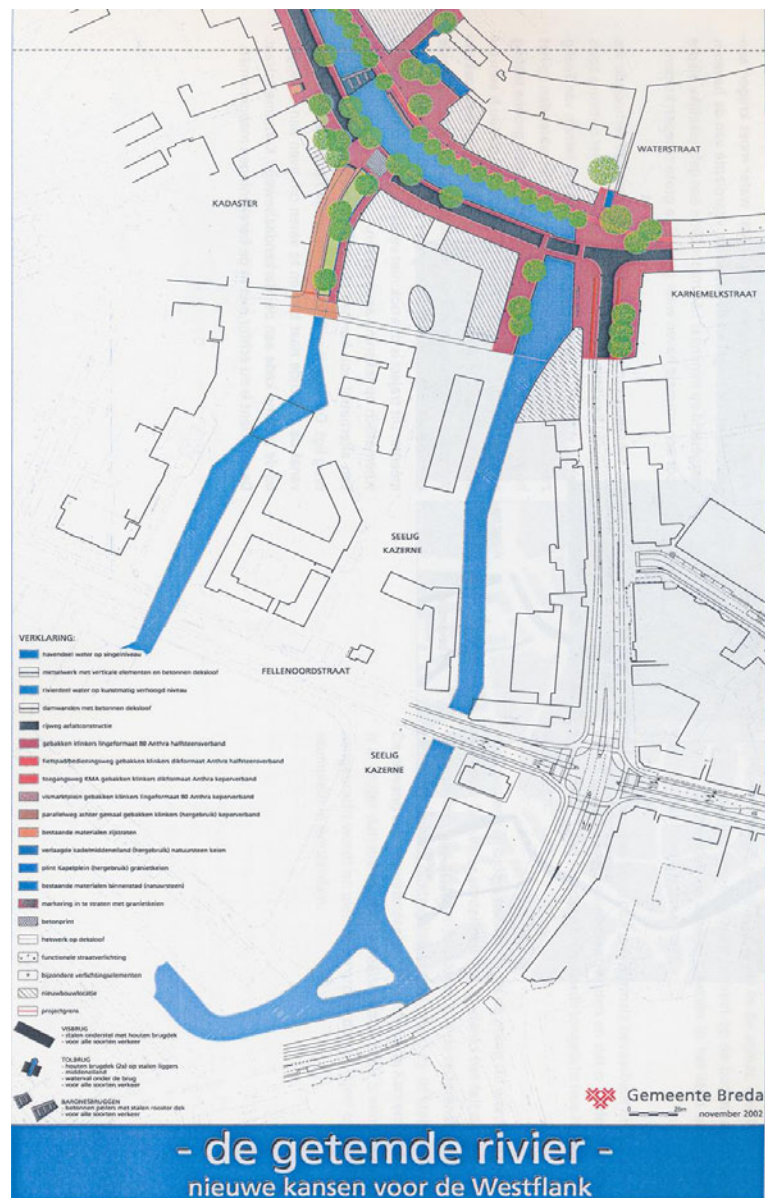
Wij kunnen allemaal wel spreken *over* de stad. Vergaderen over wat we er mee willen, wat de mogelijkheden zijn, er beleid voor maken, maar kan de stad zelf iets zeggen? Heeft de stad zelf een stem? Onlangs kwam ik in aanraking met ene Brandart Zomer. Hij is stedenlezer. Hij beweert dat steden te lezen zijn en dat hij zich die vaardigheid in de loop van zijn lange leven eigen had gemaakt. Hij kijkt, leest en geeft stem aan de stad. Ik vroeg hem voor Breda te spreken. Hij nam mij mee naar de toren van de Grote Kerk, beklom de honderden treden tot in de peperbus, keek rond en rond en sprak toen met de stem van de stad:

'Er is voor mij, Breda, geen betekenisvoller gegeven te bedenken dan het feit dat op de plaats waar twee rivieren – Mark en Aa – samenstroonden ik ben ontstaan en dat in de naam die ik kreeg dat feit is verwoord: Breed-Aa. Zijn er in Nederland nog meer steden te noemen die ontstaan zijn uit het gegeven van twee samenstromende rivieren en daar hun naam danken? Het blokkeren van een rivier dat wel – een dam in de Amstel, in de Rotte of in de Ee – maar een samenstromen van twee beken? Uit het huwelijk van twee beken, uit de paringsdans van twee vlechtende, meanderende rivieren ben ik geboren.' Dan zwijgt hij.



Waterplannen

Ik vertel Brandart enthousiast dat de gemeente Breda zich bewust is van het belang van dit gegeven. Dat zij sinds de jaren negentig nadenken over het terugbrengen van het water in de stad en dat ik zelf ook actief heb deelgenomen aan de ideevorming. In 1998 leg ik het idee voor van de Nieuwe Rivier. Begin 2001 is dat idee geëvolueerd tot het plan Mark en Aa. In het najaar van 2001 word ik opgenomen in het gemeentelijk planteam en in gezamenlijkheid tekenen wij een rivierplan dat de blauwdruk vormt voor het raadsvoorstel van 2002. Het gemeentelijk grachtenplan is geëvolueerd tot een riviermodel waarin Mark en Aa op schematische wijze zijn opgenomen in het raadsvoorstel dat onder de titel Getemde Rivier wordt aangenomen. Het traject van de beide waterstromen wordt daarin bepaald. Helaas wordt door bezuiniging het water vooralsnog artificieel stromend of 'getemd'. Die kunstmatige fase van de rivier wordt in de eerste jaren van de eerste eeuw van een nieuw millennium aangelegd en nu wil men alsnog het water natuurlijk laten stromen, zeg ik opgelucht. Voordat Brandart de toren verlaat en verder gaat kijkt hij me aan en zegt: 'Niet het stromen maar het *samen*stromen maakt Breda'.



Gemeentelijk plan Getemde Rivier over Seeligerrein, november 2002

Brief aan Breda

Nu Seelig-noord ontwikkeld wordt door de Rooi Pannen ontstaat er een gelegenheid om de ideeën te verwerkelijken. Het gemeentelijk plan is in een 'stroomversnelling' gekomen: de artificiële stroming kan vervangen worden door natuurlijke stromend water.

De reden dat ik roep in de vorm deze brief is dat ik de aandacht vast wil houden voor het oorspronkelijk gegeven van het tweestromenland. Niet de Mark of de Aa, maar het *huwelijk* van de twee beken is de essentie en het unieke gegeven voor Breda. Nu wordt er vooral ingezet op het realiseren van de doorstroming van de Mark door de binnenstad van Breda. De Aa moet in de planvorming niet vergeten worden. Ik zeg niet dat de Aa-stroom nu ook meteen gerealiseerd moet worden, ik wil alleen benadrukken dat de Aa als 'blauwdruk' in de planvorming net zo intensief als de Mark moet worden uitgewerkt zodat in de toekomst deze Aa-stroom onbelemmerd aangelegd kan worden en het huwelijk kan worden voltrokken. Dat kan gebeuren op dezelfde manier zoals dat op de Jan van Polanenkafe is gedaan waar in de vorm van een langgerekt grasperk de ruimte voor de Aa-stroom is gereserveerd. Omdat in het raadsvoorstel van 2002 Mark en Aa op het Seeligterrein nog schematisch zijn aangegeven zou nu een meer uitgewerkt traject getekend moeten worden.



Schets van Mark en Aa, april 2016

Tweestromenland

Voor Stadsherstel heb ik in de lente van 2016 het traject van twee de beken die over het Seeligterrein stromen verder uitgewerkt. Op dit moment stromen ten zuiden van het Seeligterrein de Mark en de Aa in de singel. Het majeure geologisch-historisch gegeven van het samenstromen vervloeit daarmee roemloos in het singelwater. Nu de gemeente nadenkt over een park ter plaatse van Seelig-zuid kan dit tot de verbeelding sprekende gegeven van samenstromende rivieren zichtbaar worden gemaakt op een betekenisvolle plaats in de binnenstad van Breda, dicht tegen het stadshart aan. Op de tekening zien we links de Aa en rechts de Mark het Seeligterrein oversteken. De hoofdstroom van de beide rivieren loopt nog gedeeltelijk door de Vredenburgsingel en steekt daarna in een nieuwe bedding het Seeligterrein over. Het tussenliggende deel van de Vredenburgsingel verandert daarmee van karakter. Het wordt een stuk rietland dat bij hoog water onder loopt. Als retentiebekken of wadi kan het bijdragen aan de ecologische diversiteit van het gebied.

Tweestromenpark

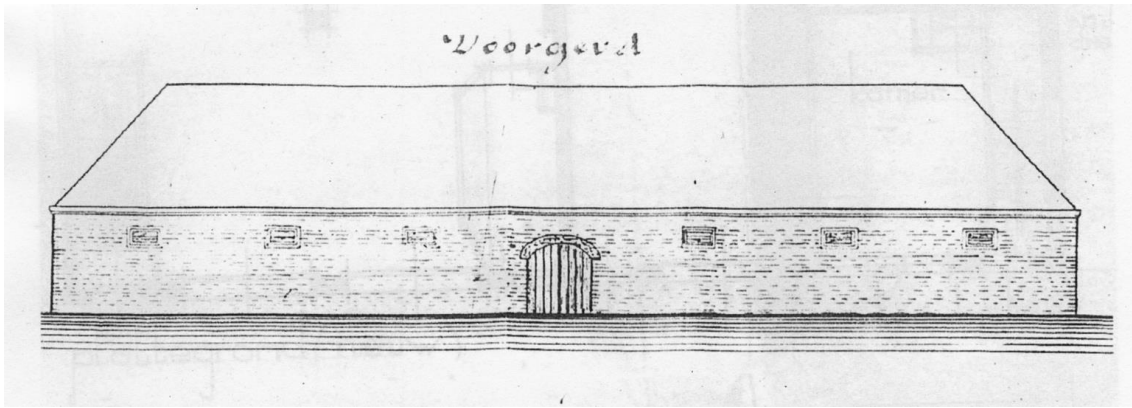
Voor de vormgeving van het nieuwe park is het samenstromen van Mark en Aa een cruciaal uitgangspunt. Het Seeligterrein wordt dan 'getekend' door die twee beken. Het verwerft als Tweestromenpark een nieuwe identiteit en naam. Op Seelig-zuid wordt het gymlokaal gesloopt. Wanneer de Aa-stroom *en passant* deze bouwlocatie 'wegspoelt', wordt daarmee de natuurontwikkeling, de parkfunctie scherper gedefinieerd en onderstreept zo het niet-commerciële, maatschappelijk belang voor Breda van dit terrein. Door sloop van de minderwaardige bebouwing komen de monumentale gebouwen prominenter aan het nieuwe water te liggen. Dat zijn de Witte Huisjes, de 'Parachuteloods', het oude kazernesgebouw en de Arsenaalgebouwen. Mark en Aa borgen de nieuwe ontwikkeling van het terrein in de richting van de ecologie, recreatie en onderwijs.

Opening naar Seelig

Na sloop van het voormalige Kadastergebouw aan de Markendaalseweg kan ook nagedacht worden over een 'nieuwe' rooilijn op die plaats. Dit is het belangwekkende punt waar de Aa en de Mark samenstromen. Op deze plaats is de terugkeer van Mark en Aa de aanleiding om een oude rooilijn te herstellen. En met reden. Wanneer de oude rooilijn hersteld wordt dan verovert die lijn in één gracieus gebaar het voormalig militaire bastion dat zich altijd als een enclave in de stad manifesteerde. Door het wijken van de rooilijn aan de Markendaalseweg ontstaat er een natuurlijke, uit het stadsweefsel voortkomende, opening naar het Seeligterrein. Een gebied dat dan weer bij de stad gaat horen.



Nieuwe Aa met herstelde rooilijn tussen Pelmolens en Witte Leeuw, tekening Stadsherstel Breda



Ijskelder de Witte Leeuw, tekening 4 maart 1915, stadsarchief Breda

De Witte Leeuw

Voor Stadsherstel is het de aanleiding om zich hard te maken voor het behoud en de ontwikkeling van het gebouw de Witte Leeuw, een amper herkenbaar en verborgen stedelijk monument. Het gebouw toont zich nu aan de Markendaalseweg als een lelijke blikken doos. In oktober 2001 wordt er tijdens een bouwhistorische visitatie geconcludeerd dat er van de oorsprong van dit gebouw weinig meer over is. Het was een *quick-scan*, zoals dat heet, er wordt dan geen licht-destructief onderzoek verricht. Dat wil zeggen dat er niet is gekeken naar wat er zich achter de stalen damwandprofielen, waarmee de gevel van dit gebouw is bekleed, bevindt. De monumentwaarde was nul. Over het interieur van het gebouw maakt het rapport nog wel melding van een *draagconstructie* die *vrijwel geheel gaaf* is. Dat wil zeggen: de balklagen met de ondersteuningsbalken en de standvinken. Een standvink is een staande steunbalk met schoren - een soort gestileerde boom met takken. Het gegeven van een standvink is kenmerkend voor een pakhuis, of de ijskelder die dit gebouw in oorsprong was. Dikke muren en kleine ramen zorgden ervoor dat de binnentemperatuur laag bleef en de goederen gekoeld bewaard konden worden. Deze ijskelder had de naam *De Witte Leeuw*. Voor Stadsherstel is het een uitdaging om uitgaande van de overblijfselen van dit veem een herstelplan te ontwerpen en zo de toon te zetten voor de nieuwbouw tussen Witte Leeuw en Pelmolens.



Fietsenhal Markendaalseweg, voorheen de Ijskelder De Witte Leeuw.



Huidige rooilijn van Pelmolen (links) tot Witte Leeuw (rechts)

De Rooi Pannen

Deze herstelde rooilijn begeleidt door de Nieuwe Aa opent op een natuurlijke manier het voormalige militaire terrein. Wandelend langs deze nieuwe rooilijn komen we aan op Seelig-noord dat door De Rooi Pannen wordt ontwikkeld als een campus voor onderwijs ten behoeve van Horeca en Toerisme. Door de twee rivieren over het Seeligterrein te trekken, vervalt het hekwerk van de militaire enclave en wordt de campus van de Rooi Pannen op een natuurlijke, vriendelijke wijze gedefinieerd. De onderstaande schets geeft een beeld aan hoe door de komst van Mark en Aa deze campus zich zou kunnen tonen. De twee monumentale Arsenaalgebouwen presenteren zich aan een groot plein. Een kleiner plein sluit aan bij een brug over de Aa en geeft de campus aan de binnenstadskant een extra ingang. De parkeerplaatsen golven met de twee stromen mee. Aan de onderzijde van de tekening bevindt zich de hoofdingang aan de Fellenoordstraat. Het is maar een idee-schets. Niet de schets is belangrijk, maar het feit dat er nu nagedacht kan worden over de mogelijkheid het tweestromenland vorm te geven. Nu, in deze tijd, nu alles vloeibaar is.



Campus De Rooi Pannen op Seelig-Noord, tekening Stadsherstel Breda



