



Stadsherstel Breda

Jaarverslag 2023



Stadsherstel
Breda



BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VAN NV STADSHERSTEL

2023 stond vooral in het teken van de verduurzaming van onze panden. Tevens werd het plan om de drie Armenhuisjes achter het Burgerweeshuis te restaureren verder uitgewerkt. Met woningcorporatie Alwel, mede-eigenaar van De Olyton, werden gesprekken gevoerd om hun aandelen in het pand over te nemen. Inmiddels zijn we volledig eigenaar van het monument.

Ondertussen houden we de ontwikkelingen op de Bredase Erfgoedmarkt nauwlettend in de gaten, en denken we heel breed mee op het gebied van herbestemming van monumentale panden en hun omgeving.

Ook dit jaar zijn onze directeur, zijn adviseurs en medewerkers de drijvende kracht achter NV Stadsherstel, waarvoor grote waardering en dank. Die dank en waardering geldt ook voor onze obligatiehouders en aandeelhouders. Met een sluitende begroting en gezonde exploitatie zien we daarom de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Namens de Raad van Commissarissen van NV Stadsherstel Breda,

Willem van der Vis, voorzitter

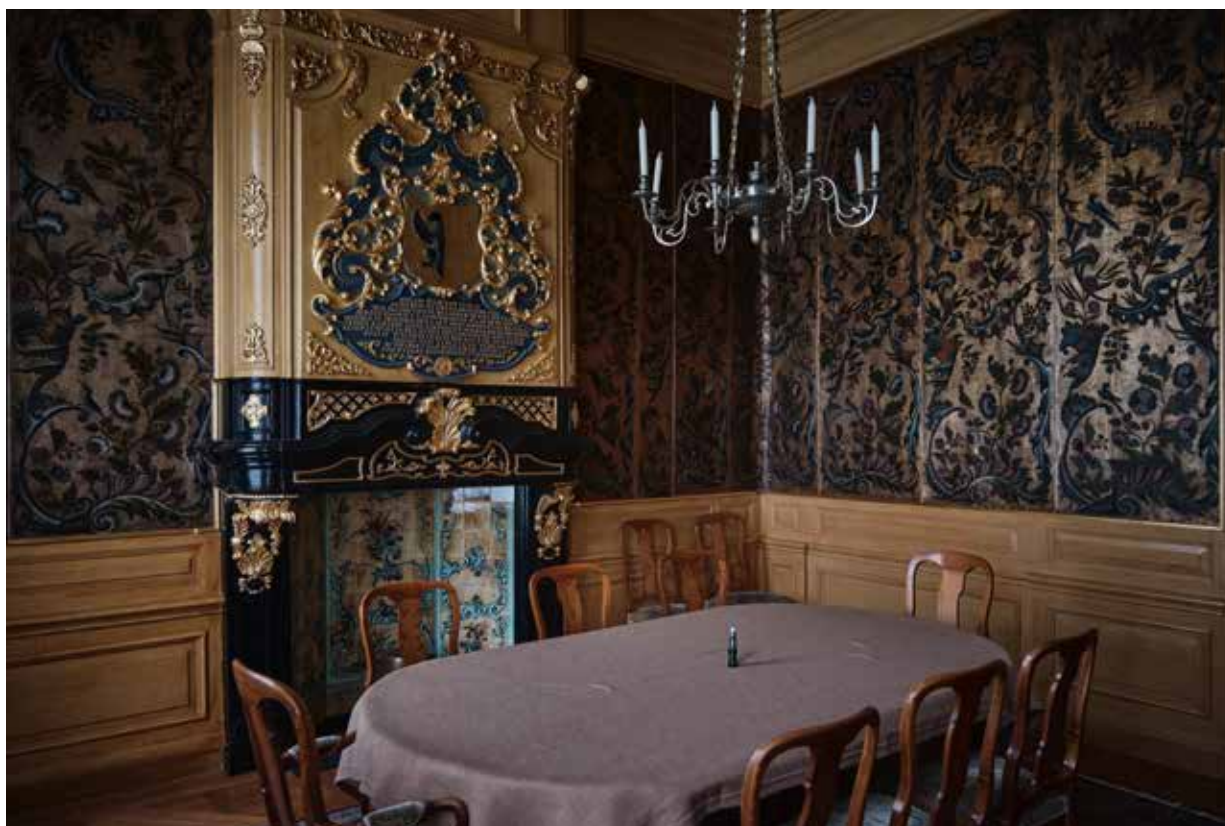
JAARVERSLAG DIRECTIE 2023

Als NV Stadsherstel Breda hebben we in de loop der jaren een mooie en gevarieerde portefeuille van heel diverse panden mogen aankopen en restaureren. Het is voor ons altijd weer een dagelijkse zorg om de panden zo goed mogelijk te kunnen exploiteren en ervoor te zorgen dat ze goed in conditie blijven. In het vorige jaarverslag ben ik daarover wat verder ingegaan op het toekomstbestendig maken en houden van deze panden. Dat gaat dan over verduurzaming, maar soms ook het geven van een andere bestemming of ingreep om de panden weer goed te kunnen exploiteren.

In 2023 hebben we voor een belangrijk deel uitvoering kunnen geven aan die voorgenomen plannen. De geplande werkzaamheden aan het pand Kloosterlaan hebben voor een belangrijk deel plaatsgevonden. Het pand is inmiddels voor een deel voorzien van geïsoleerde beglazing door Beng-glas en de expositieruimte is voorzien

van nieuwe verlichting middels Ledverlichting. Doordat het in de loop van het jaar (2023) niet duidelijk was of de culturele invulling en op welke wijze gecontinueerd zou gaan worden zijn de geplande aanpassingen niet in zijn geheel uitgevoerd.

De obligatiehouders zijn het afgelopen jaar op 7 oktober uitgenodigd in het Burgerweeshuis, het markante Rijksmonument op het Kloosterplein. Zij kregen een rondleiding door het Burgerweeshuis en konden onder begeleiding van Marcel en Gerald Dalinghaus de bijzondere Regenten- en Regentessekamer bezoeken. Van de rondleiders kregen zij te horen dat deze kamers oorspronkelijk onderdeel uitmaakten van het voormalig Burgerweeshuis wat op de hoek van de Molenstraat en de Oude Vest was gevestigd, vlak bij het huidige pand. Deze 18e -eeuwse stijlkamers zijn sinds 1887 onderdeel van het huidige Burgerweeshuis.



Burgerweeshuis-hal en Burgerweeshuis-regentenkamer



Weeshuisjes achter het Burgerweeshuis

Aansluitend konden de obligatiehouders kennisnemen van de restauratieplannen van de achter dit fraaie Rijksmonument gelegen "Armenhuisjes". Al in het vorige jaarverslag is er ruim aandacht besteed aan deze plannen. De uitvoering hiervan heeft op zich laten wachten omdat de huidige eigenaar in 2024 heeft besloten het Burgerweeshuis te gaan verkopen. Stadsherstel heeft daarop het verzoek gedaan de ondergrond niet in erfpacht te verkrijgen maar aan te kopen. Inmiddels is hier overeenstemming over bereikt en zal eind 2024 de restauratie van de drie vervallen huisjes starten en hopen we medio 2025 het woonhofje op te kunnen leveren. De pandjes hebben inmiddels de status van beschermd stadsgezicht verkregen en gezien de historische plek waar ooit het eerste armenhofje van Breda gesitueerd was, is dit een mooi besluit.

In 2004 is door NV Stadsherstel Breda samen met woningcorporatie Singelveste, thans Alwel, de vennootschap Stadssingel B.V. opgericht. Het doel van de gezamenlijke vennootschap was gezamenlijk te investeren in de Boschstraat en directe omgeving zodat de straat een leefbare en cultureel aantrekkelijke straat zou blijven en te voorkomen dat er nog meer bijzondere panden, zoals hotel de Kroon, zouden verdwijnen. Dit resulteerde in de aankoop van de Olyton het fraaie patriciërshuis aan de Boschstraat 35.

De samenwerking is helaas beperkt gebleven tot de aankoop van dit pand, hoewel Alwel wel het nodige geïnvesteerd heeft in woningen in de Boschstraat en omgeving.

Na de aankoop is het pand gerestaureerd. Met name de bijzondere stijklkamer, welke dateert uit 1791 en nog in originele staat is en de voorgevel zijn toen aangepakt. Gezien de veranderde regelgeving voor corporaties, met betrekking tot financieren en investeren in andere objecten dan huurwoningen, was dit pand inmiddels iets wat niet meer in de portefeuille van woningcorporatie Alwel paste. Ook gezien het feit dat het pand inmiddels als een bedrijfsverzamelgebouw een goede exploitatie kent, zijn wij in gesprek gegaan om de aandelen van Alwel over te nemen en zo feitelijk het pand volledig in eigendom te verkrijgen. Medio 2024 is de akte gepasseerd en zijn we volledig eigenaar geworden van dit bijzondere Rijksmonument. In het jaarverslag over 2022 is door Christ van Nijnatten nog een zeer lezenswaardig artikel geschreven over de Olyton, ik verwijs u daar graag naar, ook te lezen op onze website.

Jaarlijks wordt de Open Monumentendag georganiseerd, het thema in 2023 was: "Als monumenten konden praten". NV Stadsherstel heeft deelgenomen met twee locaties: Stadserf/St. Annastraat en Lunet B.



STADSERF EN SINT ANNASTRAAT

We waren te gast bij YURR.studio, gevestigd in St. Annastraat 19C, ook wel bekend als de garage van de burgemeester, nu : "De Garage".

Als monumenten konden praten, zouden de monumenten op het Stads erf wel heel wat kunnen vertellen. Hoewel de monumenten grotendeels uit de 19e eeuw stammen zijn er zeker delen die stammen uit veel eerdere perioden. Het Stads erf als plek dateert in ieder geval al uit de 14e eeuw toen gesproken werd van een terrein achter het raadhuis. Het terrein heeft in al die jaren vele functies gehad zoals van een stalling van rijuigen voor de aangrenzende Hofhuizen van de Bredase elite. De vestiging van de gemeentelijke diensten zoals brandweer politie, de stoomhoedenfabriek van Segers.

Helaas is het Stads erf nog een onaantrekkelijk binnenhof, wat voornamelijk als transitierrein voor de omliggende panden en als parkeerplaats door de Gemeente Breda wordt gebruikt. We hebben dan ook weer aandacht gevraagd voor een herinrichting, zodat het ook aantrek-

kelijker wordt om door het Stads erf heen te lopen, wat ook zal bijdragen aan de nieuwe vestiging van de Explore Breda Store welke nu toch wel een beetje verstopt zit op het Stads erf.





LUNET B

Een heel bijzonder object blijft Lunet B. Met het thema van de Open Monumentendag “Als monumenten konden praten”, wat vooral ook hier tot de verbeelding spreekt, hebben we Inos als bewoner van het Reduit gevraagd om de Kazematten open te stellen voor het publiek. Jacques Jaspers heeft een zeer uitgebreid historisch onderzoek verricht naar Lunet B als het laatste bewaarde fysieke onderdeel van de Bredase vestingwerken. Jacques heeft de bezoekers meegenomen naar de tijd dat Lunet B gebouwd werd in 1842 ten tijde van de Belgische veldtochten. Hij vertelde over de opbouw van het verdedigingswerk met de Lunetten voorzien van mortieren en kanonnen, de munitiebergplaats, keelmuren en schietgaten. Het was de periode dat Breda een belangrijke vestingstad was. Maar na slechts 25 jaar sinds de oplevering werden bij Koninklijk besluit de stadsmuren en poorten gesloopt. Lunet B functioneerde sindsdien nog slechts als bergplaats en zoutopslag totdat NV Stadsherstel het pand restaureerde en middels de overkapping, in de vorm van het glazen kantoorgebouw, waarmee het voor de toekomst bewaard zal blijven. Nu zitten er de bestuurders en medewerkers van de scholenkoepel Inos.



BREDASE ERFGOED

Wij blijven ons inzetten voor het behoud van het Bredase erfgoed en proberen de ontwikkelingen op de voet te volgen. Dat laatste is niet altijd eenvoudig. Wij zijn zeker zeer betrokken en proberen ook aan prominente beeldbepalende panden te werken. Omdat vooral voor aankoop de middelen beperkt zijn, kunnen we niet altijd realiseren wat we graag zouden willen. Dat laatste houdt ons niet tegen mee te blijven denken in herbestemming en aankoop van panden, daarbij zoeken we ook de samenwerking met andere partijen zodat we, dan niet als eigenaar, toch ons sterk kunnen maken voor het behoud van bijzondere en monumentale panden in Breda.

FINANCIËLE RESULTATEN 2023

Ook in 2023 waren alle panden van NV Stadsherstel volledig verhuurd. Er hebben zich in 2023 geen bijzondere mutaties plaatsgevonden. De totale huuropbrengsten zijn gestegen door indexeringen. Ook de directe kosten over 2023 waren hoger dan in 2022. Door lagere financiële lasten was het resultaat uiteindelijk iets beter dan over 2022. De rente voor nieuwe leningen ligt hoger dan dat we de afgelopen jaren gewend waren, echter door een goede spreiding van de leningen op langere termijnen verwachten hiervan geen directe negatieve effecten op de middellange termijn.

In 2023 is geïnvesteerd in de verduurzaming van het pand Kloosterlaan 138 waarin Centrum voor bewust leven Zuiderlicht is gevestigd en culturele stichting voor beeldende kunst Club Solo. Het pand is inmiddels voorzien van nieuwe energiebesparende Ledverlichting en deels van Vacuümglas. Het komende jaar zal afhankelijk van het gebruik van het pand hierin verder geïnvesteerd gaan worden.

Een inmiddels langlopend traject is de transformatie van het pand Haven 21A (Het Klapcot). Door aangescherpte regels zijn de gebruiksfuncties van het pand beperkt geworden. Zowel met Inbev als de exploitant wordt er nog steeds hard gewerkt aan een nieuwe toekomst voor dit pand, waarbij ook nog steeds de oude functie van brouwerij naast een café-restaurant in beeld is. We vertrouwen erop dat het komend jaar daadwerkelijk gestart kan worden met de transformatie.

In 2023 hebben we een obligatielening opengesteld voor de financiering van het project "Weeshuishof" gelegen aan de Molenstraat. Het totaal aan obligatieleningen is in 2023 iets teruggelopen door verschillende aflossingen, maar er zijn ook nieuwe obligatiehouders toegetreden. De obligaties blijven een belangrijke aanvulling op onze financiering voor zowel investeringen in onze bestaande panden als voor de ontwikkeling van nieuwe projecten. Zoekt u nog een maatschappelijk verantwoorde en degelijke belegging voor uw spaargeld, dan kunt u altijd contact met ons opnemen om (extra) obligaties aan te schaffen.

Tot slot wil ik iedereen bedanken, die het afgelopen jaar weer een bijdrage heeft geleverd om het werk van de Nv Stadsherstel mogelijk te maken. In het bijzonder onze teamleden. In dat kader wil ik even stil staan bij

een bijzonder lid, Ad Meulemans. Ad is sinds 2002 direct betrokken geweest bij de NV Stadsherstel, eerst als commissaris en na zijn pensioen als lid van het team. Ad was daarvoor directeur eigenaar van het ingenieursbureau Snellen, Meulemans en van Schaik en was daarmee een zeer waardevolle kracht binnen het team. Als adviseur is hij direct betrokken geweest bij de restauratie van de verschillende panden zoals het Klapcot en Lunet B en later bij de verschillende panden die in de periode vanaf 2007 tot 2024 aangekochte en gerestaureerd zijn. Wij zijn Ad zeer dankbaar voor zijn inzet voor Stadsherstel en hebben op een bescheiden manier afscheid van hem genomen, waarbij ook de commissarissen en oud teamleden aanwezig waren.



Bij het afscheid hoort gelukkig ook een opvolger die het werk van Ad over zal nemen. Die hebben wij gevonden in de persoon van Ad van Wesel, die nu verantwoordelijk is voor de technische- en onderhoudszaken binnen Stadsherstel Breda.

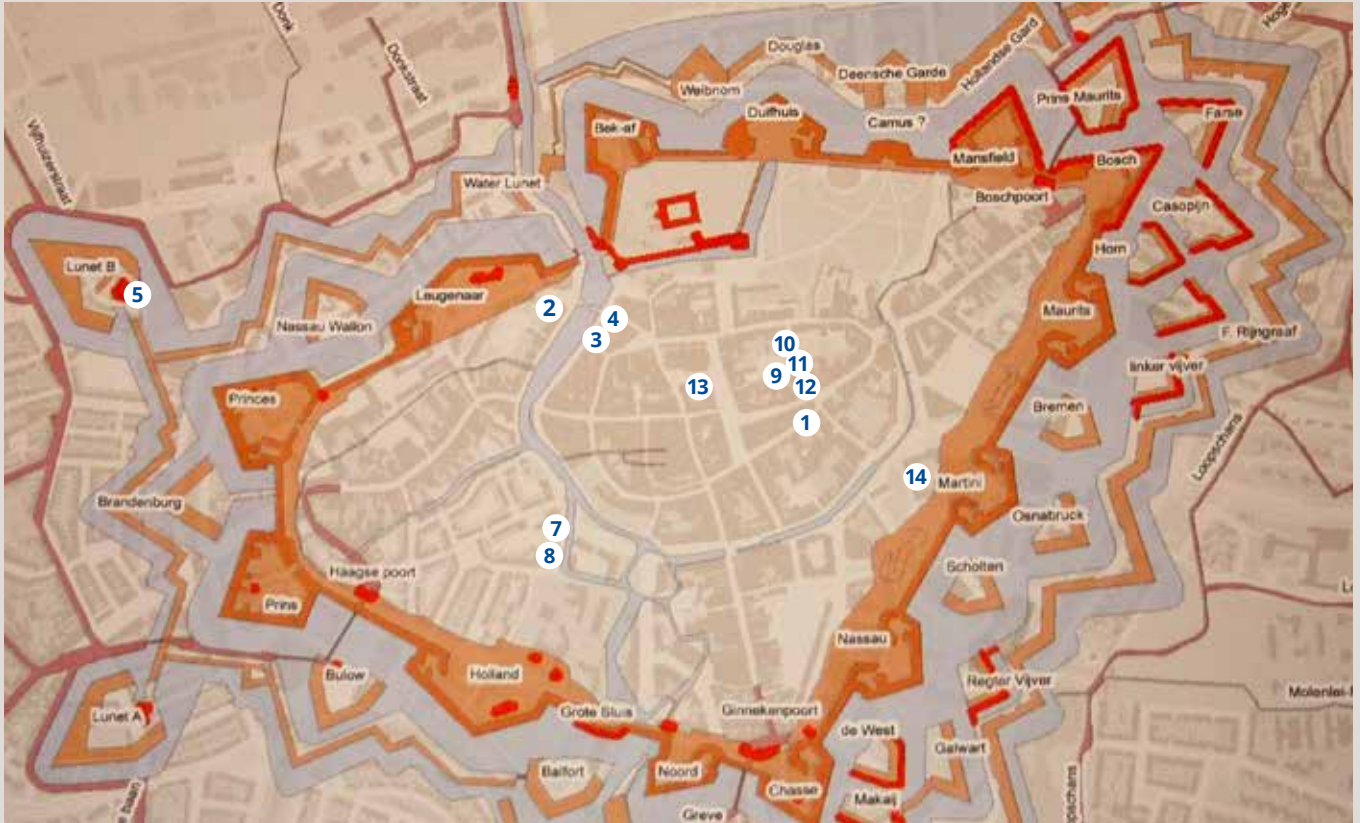
Bij deze gelegenheid ook weer dank aan de commissarissen voor hun rol als toezichthouder en adviseur bij de verschillende onderwerpen. Tevens dank aan Chris van Nijnatten voor zijn bijdrage aan het jaarverslag met een artikel over een bijzonder pand in de St. Annastraat en haar gebruiker YURR.studio en Eloi Koreman met zijn artikel over de St. Joostkapel.

Rob Tebbe,

Augustus 2024

MONUMENTEN NV STADSHERSTEL BREDA

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 Pelmolen – Jan van Polanenkade 26 – Breda	anno 1687	aankoop 2009
8. Ijsfabriek De Noordpool – Jan van Polanenkade 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
14. Kloosterlaan 138 en 138A – Breda	anno 1888	aankoop 2020



OBLIGATIELENING

NV Stadsherstel Breda geeft sinds 2005 obligaties uit. De doelstelling van de obligatielening is op de eerste plaats een versterking van het vermogen en dus een belangrijke financiering voor onze investeringen in onze bestaande panden en voor de aankoop van nieuwe panden. Zoals de drie "armenhuisjes" in het Weeshuushof in 2024. De obligatielening heeft ook als doelstelling om meer betrokkenheid te verwerven bij de stand van de monumenten in Breda en het werk van NV Stadsherstel daarbij. Wij betrekken onze obligatiehouders zoveel mogelijk bij onze activiteiten en nodigen hen uit, daar waar mogelijk is, om hierbij aanwezig te zijn.

In het kort:

1. De nominale inleg per obligatie is € 1000,00 deelname vanaf 1 obligatie
2. De looptijd is minimaal 5 jaar en daarna opvraagbaar voor aflossing
3. Vaste rente van 3 % per jaar

Voor meer informatie: info@stadsherstelbreda.nl



JAARREKENING 2023
NV STADSHERSTEL BREDA

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (VOOR WINSTVERDELING)

	<u>31 december 2023</u>		<u>31 december 2022</u>	
	€	€	€	€
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Vastgoed beleggingen	7.456.783		7.423.801	
Inventarissen	<u>1.437</u>		<u>2.585</u>	
		7.458.220		7.426.386
Financiële vaste activa				
Deelneming Stadssingel B.V.		276.520		256.656
 VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	11.342		16.950	
Rekening-courant Stadssingel B.V.			586	
Diverse vorderingen en overlopende activa	<u>48.853</u>		<u>12.383</u>	
		60.195		29.919
Liquide middelen				
		<u>264.581</u>		<u>277.171</u>
		8.059.516		7.990.132

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	1.561.944		1.561.944	
Overige reserves	1.259.413		1.132.367	
Onverdeeld resultaat	<u>140.530</u>		<u>127.046</u>	
		2.961.887		2.821.357
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsfonds		301.443		304.274
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen Nationaal Restauratiefonds	2.221.997		2.247.815	
Leningen Gemeente Breda	824.461		862.695	
Leningen Rabobank	551.086		590.578	
Obligatieleningen	<u>814.000</u>		<u>829.000</u>	
		4.411.544		4.530.088
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	204.308		203.207	
Crediteuren	60.167		7.099	
Rekening-courant Stadssingel B.V.	3.754			
Belastingen	9.466		13.739	
Diverse schulden en overlopende passiva	<u>106.947</u>		<u>110.368</u>	
		<u>384.642</u>		<u>334.413</u>
		8.059.516		7.990.132

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Huuropbrengsten		598.915		579.473
Omzet doorbelaste kosten	39.939		32.974	
Door te belasten kosten	<u>33.467</u>		<u>28.695</u>	
		6.472		4.279
		605.387		583.752
Directe kosten verhuur		<u>81.004</u>		<u>69.177</u>
Resultaat uit verhuur		524.383		514.575
Beheersvergoeding		<u>3.000</u>		<u>3.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		527.383		517.575
Lonen en salarissen	16.254		9.925	
Sociale lasten	3.524		2.139	
Overige personeelskosten	344		191	
Huisvestingskosten	9.417		8.833	
Verkoopkosten	11.192		6.702	
Algemene kosten	41.531		40.566	
Afschrijvingskosten materiële vaste activa	91.952		92.033	
Beheerskosten	43.338		42.118	
Mutatie onderhoudsfonds	<u>58.946</u>		<u>67.859</u>	
Som der bedrijfskosten		<u>276.498</u>		<u>270.366</u>
Bedrijfsresultaat		250.885		247.209
Resultaat deelneming	19.864		21.058	
Rente baten	1.302		22	
Rentelasten	-114.762		-122.262	
Incidentele baten	<u>11.818</u>			
Uitkomst der overige baten en lasten		<u>-81.778</u>		<u>-101.182</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		169.107		146.027
Belastingen		<u>-28.577</u>		<u>-18.981</u>
Resultaat na belastingen		140.530		127.046

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2023

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 vergelijkingsdoel-einden 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 vastgoed beleggingen 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

Deelnemingen: De deelnemingen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde volgens de vermogensmutatiemethode, welke wordt berekend op basis van de grondslagen van de moedermaatschappij. Met dien verstande dat een deelneming op nihil wordt gewaardeerd indien sprake is van een negatieve nettovermogenswaarde.

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:

	Vastgoed beleggingen	Inventarissen	Totaal
	€	€	€
1 januari 2023			
Aanschafwaarde	8.568.036	11.486	8.579.522
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749		246.749
Cumulatieve afschrijvingen	<u>897.486</u>	<u>8.901</u>	<u>906.387</u>
Boekwaarden	7.423.801	2.585	7.426.386
Mutaties			
Investerings	123.785		123.785
Afschrijvingen	<u>-90.803</u>	<u>-1.148</u>	<u>-91.951</u>
	32.982	-1.148	31.834
31 december 2023			
Aanschafwaarde	8.691.821	11.486	8.703.307
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749		246.749
Cumulatieve afschrijvingen	<u>988.289</u>	<u>10.049</u>	<u>998.338</u>
Boekwaarden	7.456.783	1.437	7.458.220

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 2023 € 6.183.000.

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 2023	256.656
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar	19.864
Stand per 31 december 2023	<u>276.520</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2023 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

	2023	2022
Stand per 1 januari	1.132.367	952.240
Bij: uit de resultaatverdeling	127.046	180.127
Stand per 31 december	<u>1.259.413</u>	<u>1.132.367</u>

VOORZIENINGEN

- Onderhoudsfonds

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

	2023	2022
Stand per 1 januari	304.274	268.889
Bij: dotatie boekjaar	58.946	67.859
	<u>363.220</u>	<u>336.748</u>
Af: uitgevoerd onderhoud	61.777	32.474
Stand per 31 december	<u>301.443</u>	<u>304.274</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom	Afgelost t/m 2022	Aflossing/ toevoeging 2023	Aflossings- verplichting 2024	Balans 31-12-2023
Leningen					
Nationaal Restauratie Fonds	3.761.330	1.285.284	127.467	126.582	2.221.997
Leningen Gemeente Breda	1.147.000	246.071	38.234	38.234	824.461
Leningen Rabobank	1.028.000	397.930	39.492	39.492	551.086
Obligatieleningen	848.000		34.000		814.000
Totaal	6.784.330	1.929.285	239.193	204.308	4.411.544

De aflossingsverplichtingen 2024 ad € 204.308 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden

Obligatielening

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. NV 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.

In oktober 2023 is een obligatielening serie C uitgegeven, nominaal groot € 300.000, ter restauratie en realisatie van het "Weeshuishof". De nominale waarde bedraagt € 1.000 per obligatie en zijn op naam gesteld. De obligatielening wordt in 15 gelijke delen afgelost, voor het eerst op 1 december 2025. De couponrente bedraagt 3 %, uit te keren per jaar achteraf, voor het eerst op 1 december 2024.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2023 ad € 140.530 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.

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 NV Stadsherstel Breda. Op de Kloosterlaan te Breda rust een recht van opstal ten gunste van de Gemeente Breda.

YURR.STUDIO BLAAST NIEUW LEVEN IN OUDE 'STOOMHOEDENFABRIEK'

Door Chris van Nijnatten

De St. Annastraat op zichzelf is al een parel in de binnenstad van Breda. Wie vanuit het Valkenberg via de Catharinastraat dit straatje inloopt, wordt getroffen door de authenticiteit van dit gebiedje, waartoe ook de Willem Merckx-tuin en het Stadserf behoren. Zo zag Breda er ooit uit, zo werd er geleefd en gewerkt en zo wordt er ook nu nóg gewoond en gewerkt. Een mooiere entree is bijna niet denkbaar.

Tot de herwaardering van dit gebied heeft de NV Stads-herstel in belangrijke mate bijgedragen; door panden aan te kopen, op te knappen en weer te verhuren. Er is nieuw leven geblazen in een buurt die al danig aan het verkrotten was. Zo ook het gecombineerde pand St. Annastraat 19c/ Stadserf 5.

Beide adressen in één bebouwing hebben ieder een andere achtergrond. Het voorste deel aan de St. Annastraat was ooit de garage voor de dienstauto van de burgemeester van de stad. Er gebeurde toen nog veel in eigen beheer bij de gemeente; daarom was er in de garage een smeerput voorzien voor het onderhoud van de auto.



Het adres Stadserf 5 is in feite een achterhuis, overblijfsel van de bebouwing die er ooit vóór de garage was. Dat achterhuis vormde tot begin 19e eeuw een geheel met de stoomhoedenfabriek van de familie Segers. Die familie speelde in de periode 1800-1940 een belangrijke rol in de industriële ontwikkeling van de stad en vestigde omstreeks 1866 op het Stadserf hun stoomhoedenfabriek, gebouwd met een stoomketel en een schoorsteen.

ONTWERP VAN BETEKENIS

Inmiddels is er nieuwe nijverheid ontstaan in het gecombineerde pand. Na de restauratie door Stadsherstel in 2011 is het pand geschikt gemaakt voor twee commerciële ruimtes en in mei 2023 heeft YURR.studio zijn intrek genomen in dit bijzondere monument.

YURR.studio ontleent zijn naam aan Yurr Rozenberg, eigenaar maar eigenlijk noemt hij zich liever 'aanvoerder'. Het bureau kent twee pijlers: het ontwerpgerichte Studio en de creatieve Garage. Studio is het ontwerp bureau voor allerlei uitingen van communicatie, Garage is de omgeving waar brainstormsessies en andere creatieve bijeenkomsten georganiseerd worden.

"Mooie dingen van de grond krijgen. Stappen zetten die er echt toe doen. Dat is waar we warm van worden," zegt Yurr, afkomstig uit West Brabant, afgestudeerd aan Kunstacademie Sint Joost. "We houden van opdrachtgevers die nieuwe wegen inslaan én van initiatieven die publiek verdienen. Projecten met een duurzaam of cultureel karakter ontvangen we met open armen."



EEN PLEK VOOR SAMENKOMST EN GROEI

“Vormgeven zie ik hier – juist op deze in feite historische plek – ook echt als een ambacht. Samen met anderen iets maken, dat iets toevoegt aan een betere samenleving, dat kost veel moeite maar het heeft ongelooflijk veel waarde. In deze tijd waarin je zelf, online alles denkt te kunnen maken, groeit ook de behoefte om expertise met elkaar live te kunnen delen. Dat kan hier in de Garage.”

Vanuit die visie ontwikkelde Yurr de Garage. “Een plek voor jonge makers in deze stad. Heel veel afgestudeerden van Sint Joost verlaten Breda, omdat ze het hier niet kunnen starten. Die brengen we hier graag bij elkaar. Daar worden zij én de stad beter van. Wij faciliteren zulke initiatieven, hier kun je pressure cooker-sessies houden: interviewen, redigeren, ontwerpen, produceren in één dag.

“Samen met creatief Breda, dat brengen we hier bij elkaar. Ja, iemand moet het doen. Oplossingen vinden voor de maatschappelijke en culturele vragen van de toekomst. In deze stad. Op deze plek.”

TRANSFORMATIE VAN DE GARAGE

We spreken elkaar in de qua inrichting nauwelijks nog herkenbare garage, ongeveer daar waar ooit de smeerpuit lag. Hier houden Yurr en zijn mensen samen met belangstellenden hun brainstormsessies. Dat kan er heel divers uitzien. Zo was er niet zo lang geleden een ‘cross over-sessie’ van een netwerk van advocaten (LawCity) en een netwerk van kunstenaars onder leiding van KOP (Kunstenaars ontwikkel platform). Over ‘multidisciplinair’ gesproken.

“Met het grafisch ontwerpen verdienen we ons geld. Dat gaat goed omdat we heel speciaal werk afleveren. Totaal toegesneden op de opdrachtgever, maar wel vanuit onze visie waarin duurzaamheid en cultuur belangrijk gevonden worden”, aldus de eigenaar. “De Garage laat de stad meer creativiteit zien en faciliteert nieuwe initiatieven die betekenis toevoegen.

VERBINDINGEN MET BREDA

De aanvoerder is bij veel initiatieven betrokken. Voorbeelden zijn de uitgaves van ‘Drab’ vol met lokaal talent, medeoprichter van City of imagineers Breda en Zero Waste Nederland, hofleverancier van het Stedelijk Museum Breda en de Grote Kerk Breda. En Yurr maakt onderdeel uit van het design team van het merk Breda.

“Wat een belangrijke drijfveer voor me is, is de drang om creativiteit in de stad zichtbaar te maken. Het is goed voor een stad als je dat aspect niet verstopt maar juist naar voren schuift. Het ‘merk’ Breda laten zien, dat bedoel ik. Trots zijn op de stad en de makers die daar wonen.





Foto: Johan van Gurp / collectie Stadsarchief Breda

HET SINT JOOST HOFJE

Door Eloi Koreman, 10 juni 2024

'Is mogelijk een stilte-tuin te realiseren achter de Sint Joost kapel?' Met die vraag kwam Jacques Jaspers vorig jaar bij Stadsherstel Breda. Daarbij overhandigde hij ons een boekwerk van zijn hand over de Sint Joost kapel. In het verlengde van zijn studie had hij ook een schets van die stilte-tuin gemaakt. Mij werd gevraagd het idee op te pakken en uit te werken tot een uitvoerbaar ontwerp. Wat was er ooit, wat is er nu en wat kan er – op grond van die bevindingen – komen? Dat was kortweg de vraag om tot een 'geaard' ontwerp te komen. Oftewel hoe kun je vanuit de voorgaande lagen van de bouwhistorie komen tot een nieuwe ingreep. Kortom: Dynamisch Erfgoed.

DRIE 'PESTILENTIE-KERKEN'

In de 'Geschiedenis van Breda, deel II' schrijft Dr. C. J. A. C. Peeters over de kapellen in Breda: 'Bij alle drie de stadspoorten van de middeleeuwse stad (...) stond een kapel die op een of andere wijze iets te maken had met zorg, zielzorg en uitvaart van pestlijders.' Vervolgens noemt hij de kapel aan de Fellenoord, de Gasthuiskapel en de Sint Joost kapel. Wat wij nu kennen als de Sint Joost kapel is slecht gedeelte van de kerk die er in de vijftiende eeuw stond.

Op grond van de studie van Jacques, maar ook van archivaris Frans Brekelmans, de opgravingsgegevens van de archeologische Dienst of de gegevens in het stadsarchief kon er geen goede reconstructietekening gemaakt worden van de kerk vóórdat zij begin negentiende eeuw voor meer dan de helft werd gesloopt. Er zijn geen tekeningen van de intacte vijftiende eeuwse kerk die was gewijd aan Sint Judocus – of Sint Joost – patroonheilige der pestlijders. Ook van de kapel aan de Fellenoord is niets bekend.

BEYERDKAPEL

Van de 'pestkerk' aan het 'Gasthuisseijnde' oftewel de Boschstraat zijn nog wel in 1938 tekeningen gemaakt en bewaard gebleven voordat de vijftiende eeuwse Gasthuiskapel tijdens de vooruitgangswede van de jaren vijftig werd platgegooid. Op grond van die tekening zou ik een reconstructie van de oorspronkelijke Sint Joost kapel kunnen baseren. Er waren overeenkomsten tussen die twee pestilentie-kerken, maar ook verschillen. De Beyerd kapel heeft volgens de tekening geen toren met uurwerk gehad, zoals de Sint Joost kapel die wel heeft.



Opgraving achter de Sint Joost kapel, ca. 2008



Tekening Beyerd kapel, E. P. J. de Wolf, 1938

SLOOP VAN DE SINT JOOST KERK

Omdat de bouwkundige staat van de kerk na jaren van achterstallig onderhoud te slecht geworden was besloot het stadsbestuur in 1817 om de kerk over een lengte van 22 meter te slopen. Wat er na sloop aan de straatzijde nog overeind bleef werd verbouwd tot woonhuis. De toren – aan de Ginnekenstraat – bleef zodoende gespaard, mede omdat het uurwerk een stedelijke functie had.

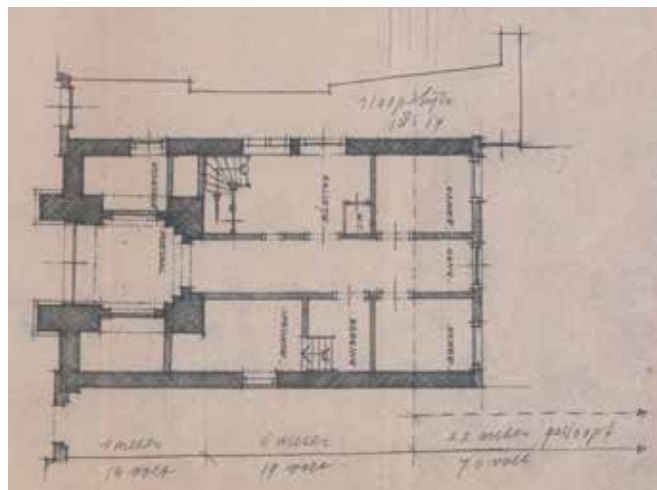
Grote vraag is wat er na de sloop van die 22 meter nog over was van de kerk. In de studie van Jespers wordt daar geen expliciet antwoord op gegeven. In de 'Geschiedenis van Breda, deel I' bespreekt Pater Placidus de St. Joost kapel en vermeldt dat ze 'een lengte van acht-en-twintig meter en een kruisvorm' had. Hoe hij aan die lengtemaat komt, is vooralsnog niet te achterhalen. Een afdoend antwoord op die lengte-vraag lees ik in het sloopcontract van 24 mei 1817.

SLOOPCONTRACT

In het sloopcontract van van 24 mei 1817 lees ik onder artikel 1: 'Het tot afbraak verkogt woordende gedeelte de St. Joost Capelle bevat een lengte van zeventig Rhijnlandsche voeten gerekend van de buitenste punt, alwaar de Muur der kapelle of het Kerkhof een aanvang neemt, tot aan het aangewezen teken in dat gedeelte der kapel palende met omtrent negentien voet [vanaf de] muur tegens den toorn.' Wanneer ik deze gegevens aanbreng in de opmetingstekening van 1945 van architect Frans Mol ontstaat de oude lengtemaat van de kerk.

RECONSTRUCTIE LENGTEMAAT

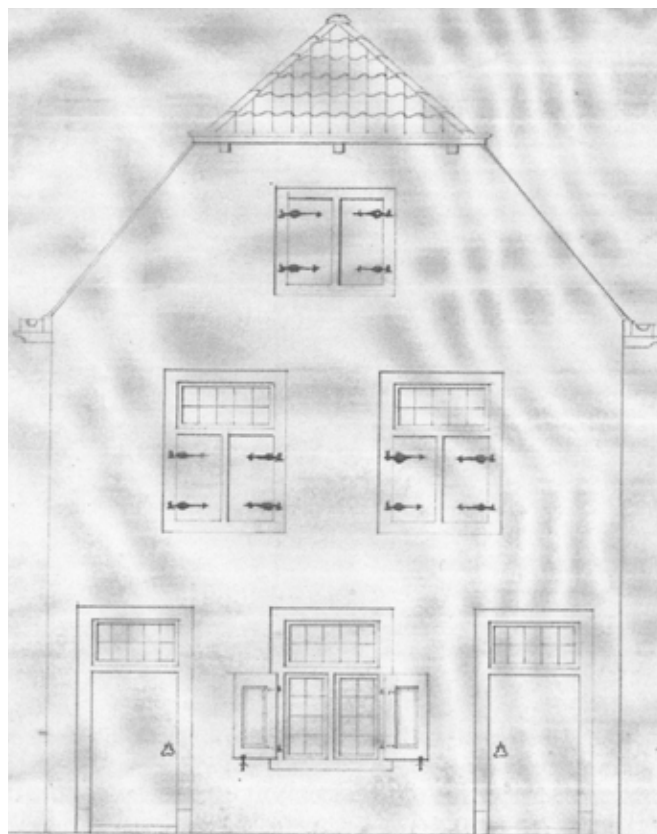
'Palende' vanaf de muur van de toren – gemeten in de kerk – is volgens het sloopcontract op 19 voet afstand een 'teken aangewezen'. Op die plaats heb ik de slooplijn aangebracht. Vanaf daar mocht de kerk gesloopt worden over 'een lengte van zeventig Rhijnlandsche voeten'. Aangezien de toren 13 voet in het vierkant meet, was de totale lengte van de Sint Joost kerk: $13 + 19 + 70 = 102$ voet. Een Rijnlandse voet is 314 millimeter. Daaruit volgt dat de oude kerk zich uitstreckte over een lengte van 32 meter (en 28 millimeter). De breedte van de kerk was en is nog steeds 7 meter. Wat er na sloop in 1817 overbleef – 32 voet of 10 meter (en 48 millimeter) – werd verbouwd tot woonhuis. In 1857 – lees ik in de studie van Jacques Jespers – werd het woonhuis nog eens verbouwd. Van die verbouwing is een plattegrond en een tekening van de achtergevel overgeleverd.



Opmetingstekening Frans Mol maart 1945

VAN WONING NAAR KAPEL

De woning aan de Ginnekenstraat werd na 1945 als dank aan Maria – voor het bijna ongeschonden uit de oorlog komen van Breda – verbouwd tot Mariakapel. Architect Frans Mol maakt in maart 1945 de tekeningen van de bestaande toestand en de tekeningen voor de verbouwing van de resten van de 15de-eeuwse kerk tot kapel. Van de verbouwing tot kapel zijn in het stadsarchief tekeningen en foto's te vinden van de sloop van de woning voorafgaand aan de verbouwing tot kapel.



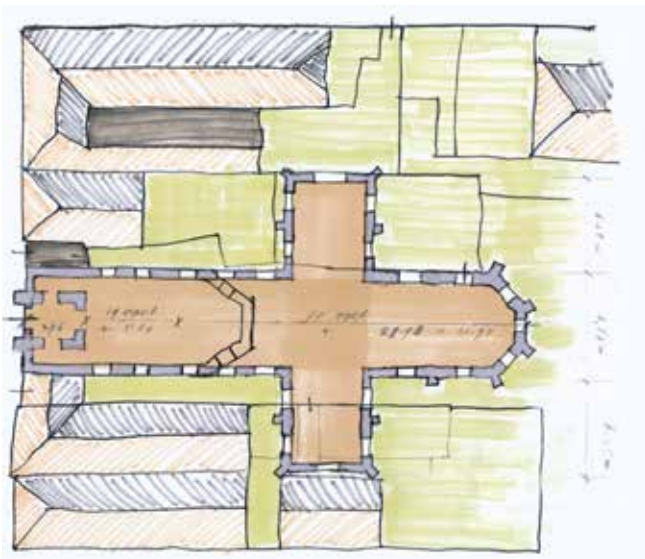
Tekening van Kerk tot woonhuis, 1857



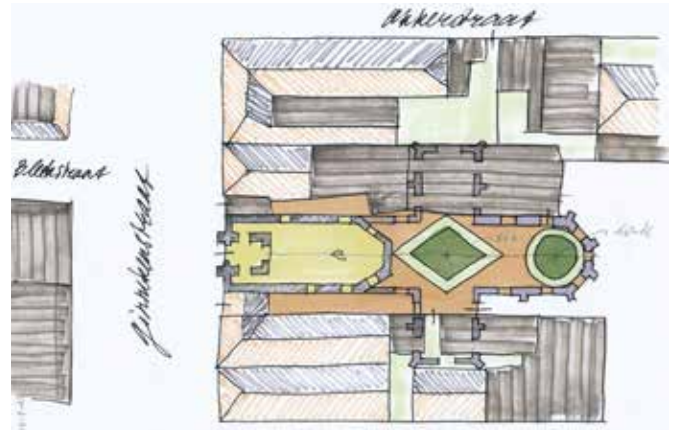
Sloop woning 1946

KADASTRALE KAART

Wanneer ik het grondplan van de Beyerd kerk plak achter de toren van de Sint Joost kapel en ik geef de absis van de kerk dezelfde breedtemaat als het schip dan kom ik op een lengtemaat van circa 32 meter. De oorspronkelijke Sint Joost kerk was rijker dan de Beyerd kerk die het volgens de tekening van De Wolf uit 1938 zonder toren en met een smallere absis moest stellen. Als ultieme test heb ik deze gereconstrueerde plattegrond van de kapel geplaatst in de kadastrale kaart van 1826. De kruiskerk voegt zich netjes naar de overgeleverde percelen die in die dagen na de sloop van de kerk in 1817 nog onbebouwd waren. Het geeft de reconstructie een extra mate van betrouwbaarheid op grond waarvan het ontwerp van de stilte-tuin gemaakt kan worden.



Reconstructie door de Beyerd kerk over de Sint Joost kapel te leggen



Ontwerp Sint Joost hofje

STILTE-TUIN

Van de oorspronkelijke kruiskerk is alleen het grondvlak van het schip met de absis onbebouwd gebleven. De zij-armen worden door de bitumen loodsen – grijs op de tekening – geamputeerd.

Het Sint Joost hofje wordt omheind door een hekwerk dat het gereconstrueerde grondplan van het schip met absis omhoog haalt. De voet van het hekwerk wordt gematerialiseerd door betonnen bakken die de dikte van de muren en de steunberen aangeven en ruimte bieden aan klimplanten en zitbanken. Het hekwerk zelf is van gegalvaniseerd staal met gaas. In het weefwerk van het gaas kunnen de kerkranken worden aangegeven.

Op het hofje zelf is er ruimte voor twee bomen: de eik en de lindeboom die volgens een oudchristelijk gebruik symbool staan voor Christus en Maria. Zij staan in een grasperk. Het cirkelvormige perkje volgt de ronding van de voormalige absis en is bestemd voor de lindeboom. Het ruitvormige perkje duidt het hart van de voormalige kruiskerk aan en biedt ruimte aan de eik. De rest van het hofje is verhard. Vanaf het poortje – rechts van de kapel aan de Ginnekenstraat – loopt een pad langs het hofje naar de 'achterdeur' aan het Molsterrein met een poort die – net als de deur aan straat – 's avonds gesloten wordt.

Stadsherstel Breda hoopt met de uitvoering van dit plan een bijdrage te kunnen leveren aan zowel de geschiedenis als aan de vergroening en leefbaarheid van de stad Breda.



DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BESTOND IN 2023 UIT:

Drs. W.P. van der Vis, voorzitter
Ir. A.J.W.M. Oomen
Mr. J.F.A. Elich
Mr. F.G.P.M. Spreuwenberg
Mw. Ir. H.P.M. Braks-Langenkamp

DE DIRECTIE EN STAF BESTONDEN IN 2023 UIT:

Drs. R.J.W.M. Tebbe	directeur
Mw. I.C.M. Godrie	office manager
Ir. A.C. Meulemans	technisch adviseur
Dhr. W.V.J. Freling	restaurantie en ontwikkeling
Dhr. E.J.M. Koreman	bouwhistorisch adviseur

DE AANDEELHOUDERS IN 2023:

ABN AMRO Bank NV
Amvest Participaties II BV
Ballast Nedam Zuid
BVR-Groep
Gemeente Breda
Coöperatieve Rabobank UA
Vesteda Project Development BV
Woningcorporatie Alwel

DE ACCOUNTANT:

Vermetten Accountants en Adviseurs

DE BOEKHOUDER:

Administratiekantoor Roovers BV

DE NOTARIS:

Clercx Leenders Netwerknotarissen

STADSHERSTEL BREDA IS AANGESLOTEN BIJ:

Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM)

ADRESGEGEVENS:

Bezoekadres "De Olyton"
Boschstraat 35
4811 GB Breda
Telefoon: 076-5215148 en 06-38928287
www.stadsherstelbreda.nl
email: info@stadsherstelbreda.nl

