

Stadsherstel Breda
JAARVERSLAG
2009



Poort St Annastraat 19 – anno 1942

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders van de NV Stadsherstel Breda

Hierbij biedt de Raad van Commissarissen van NV Stadsherstel Breda u het Jaarverslag aan over 2009.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is in het verslagjaar gewijzigd. De heer G.A. Hof is teruggetreden als commissaris van de NV Stadsherstel Breda terwijl de heer A.J. Buuron is herbenoemd voor een nieuwe periode van 4 jaar. Met de benoeming van de heer J.J.F. Meynen als nieuwe commissaris is de RvC nog in hetzelfde jaar weer op volle sterkte gekomen. De expertise van de heer Meynen op het vlak van bouwrecht is een welkome aanvulling op de al binnen de RvC aanwezige deskundigheden.

De effecten van de algehele financiële en economische malaise zijn niet aan Stadsherstel voorbij gegaan. Financiering was moeilijker te verkrijgen en voorgenomen vormen van samenwerking met marktpartijen zijn voorlopig uitgesteld. Een en ander was mede de aanleiding voor een grondige herbezinning op het in 2007 vastgestelde Beleidsplan. Als voorbereiding daarop hebben directie en RvC vele gesprekken gevoerd met u als onze aandeelhouders en met verschillende partijen in onze werkomgeving. Het effect van deze gesprekken was tweeledig. De RvC en de aandeelhouders namen indringend kennis van de wederzijdse verwachtingen over de ontwikkeling van Stadsherstel en over hun eigen aandeel daarin. En daarnaast is

duidelijkheid ontstaan over mogelijke aanknopingspunten voor samenwerking tussen Stadsherstel en andere op renovatie en beheer van monumentale panden gerichte partijen.

Een eerste resultaat van dit alles is de vaststelling door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van het vernieuwde, bondig geformuleerde, Beleidsplan 2009 voor Stadsherstel Breda. Vergroting van de diversiteit aan panden binnen het bezit van Stadsherstel staat voorop: qua grootte, gebruik, kostprijs etc. Aansluiting op de gemeentelijke beleid gericht op Wonen boven winkels is een andere accentverschuiving. Dit laatste vloeit mede voort uit de beslissing om versterkt aandacht te geven aan de beschikbaarheid bij de diverse overheden en instellingen van passende vormen van subsidiëring en goedkopere vormen van financiering voor het realiseren van onze doelen. Het aangaan van joint-ventures met marktpartijen bij het verwerven en instandhouden van monumentale panden krijgt de volle aandacht. En indien beperkte financiële armslag daarom vraagt is het in incidentele gevallen te overwegen om reeds gerestaureerde panden onder de voorwaarde van behoud van de monumentale waarde te verkopen. Zowel de organisatie Stadsherstel Breda als haar Aandeelhouders zullen in de publiciteit meer van zich laten horen. Met verwante organisaties in de sfeer van monumentbehoud worden het belang en de mogelijkheden van samenwerking onderzocht.

De objecten waar Stadsherstel zich op richt zijn per definitie 'moeilijke' panden. Objecten met achterstallig onderhoud waar de monumentale waarden niet of onvoldoende beschermd zijn, en waar de

bestemming niet goed geregeld is. Zeer groot belang hechten wij ook aan de impuls die een gerenoveerd en herbestemd pand kan geven aan de omgeving.

De in 2009 verworven IJsfabriek de Noordpool en de Pelmolen voldoen geheel aan deze omschrijving.



IJsfabriek de Noordpool en De Pelmolen

Dat geldt evenzeer voor een aantal aaneengesloten panden in de Annastraat/Stadserf.



St. Annastraat

Na een intensieve voorbereiding is ook de aankoop van deze panden vrijwel afgerond.

In een vergaand stadium van voorbereiding is de uitwerking van een bijzondere constructie voor de verwerving in erfpacht en renovatie van een aantal woningen boven een winkel in de Bredase binnenstad.

Wij zijn in 2009 uitgekomen op een bescheiden positief resultaat van € 25.378,-. Het voorstel is om het resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

In dit jaarverslag zijn de cijfers van de NV Stadsherstel Breda opgenomen. Deze zijn ontleend aan de door Mazars goedgekeurde jaarstukken 2009.

Tenslotte spreken wij onze erkentelijkheid uit voor de wijze waarop de directie en medewerkers van Stadsherstel Breda zich in 2009 voor de organisatie hebben ingezet.

Breda, mei 2010

F. V. Vrij

A.J. Buuron

E.J.M. Koreman

H.M. Pennings

J.J.F. Meynen

Jaarverslag van de directie.

De ontwikkeling van NV Stadsherstel Breda

Binnen de Raad van Commissarissen en met de aandeelhouders is in 2009 uitgebreid gediscussieerd over het beleid voor de komende jaren van Stadsherstel. Een korte weergave hiervan treft u aan in het 'Bericht van de Raad van Commissarissen'.

Voortvloeiend uit de gewijzigde beleidslijnen is gezocht naar kleinere projecten. In Maastricht wordt al enkele jaren actief gewerkt met een bijzonder model. Vaak is het rendementstechnisch niet mogelijk in binnensteden benedenverdiepingen aan te kopen waarin een commerciële ruimte gevestigd is. Maar eigenaren van commercieel vastgoed hebben vaak geen aandacht voor het gebruik van de bovenverdiepingen. In Maastricht verwerft een aparte rechtspersoon deze bovenverdiepingen in langjarige erfpacht, restaureert en renoveert deze en geeft de verdiepingen weer hun woonbestemming terug. Een dergelijk model werkt Stadsherstel momenteel concreet uit voor enkele rijksmonumenten in de binnenstad.

In mei 2009 zijn, zoals reeds gemeld, een tweetal rijksmonumenten in het stadshart verworven: IJsfabriek de Noordpool en het pakhuis De Pelmolen. In 2009 is veel aandacht gegeven aan de ontwikkeling van dit complex.

Ook de herbesteding van het complex Sint Annastraat/Stads erf heeft volop aandacht gekregen.

Het verwerven en restaureren van monumentale panden is een belangrijk werkveld voor Stadsherstel, maar ook het onderhoud van de panden vergt meer aandacht bij een groeiende portefeuille. Voor alle panden is een contract afgesloten met Monumentenwacht Noord-Brabant. Deze voert jaarlijks een grondige inspectie uit van alle panden en adviseert schriftelijk over het onderhoud. Op basis van deze rapportage is voor elk pand een zesjarig onderhoudsplan vastgesteld. Een dergelijk onderhoudsplan geeft de mogelijkheid voor de niet-woonhuizen (beter gezegd voor de panden die nooit een woonbestemming gekend hebben) bij het Rijk een zgn. BRIM subsidie (Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Monumenten) aan te vragen. Deze bescheiden bijdrage aan het onderhoud is inmiddels voor zes jaar toegekend voor de panden: de Lunet en 't Klapcot.

Bijzonder was in 2009 de cursus Stadsarcheologie die de volledige Raad van Commissarissen en het team van Stadsherstel gevolgd heeft. Deze cursus werd door de heer De Kievith (Gemeente Breda, coördinator archeologie) enthousiast verzorgd. Centraal thema was de wordingsgeschiedenis van de stad Breda en de voortdurende verandering in het gebruik van wegen, pleinen en panden.

Monumenten markeren de stadsgeschiedenis

Samenwerking met de gemeente Breda.

De samenwerking en contacten met de gemeente Breda waren in 2009 weer zeer constructief. Tweemaandelijks wordt overlegd over

zaken die van belang zijn voor het behoud van het Bredase erfgoed. Daardoor kan Stadsherstel snel inspelen op actuele ontwikkelingen. Momenteel wordt gesproken over een aanpassing van het bestaande samenwerkingscontract

Regelmatig wordt ook overlegd met de gemeentelijke coördinator van het project 'Wonen boven winkels in de binnenstad'. Centrale doelstelling is natuurlijk om te bekijken hoe de historische woonfunctie van de binnenstad verder versterkt kan worden. Samen is gekeken naar een zevental objecten.

Obligatiehouders.

In 2009 verscheen de jaarlijkse Nieuwsbrief waarin de recente ontwikkelingen binnen de NV belicht werd.

Het merendeel van de obligatiehouders die uitgeloot werden hebben tot genoegen van de NV van de gelegenheid gebruik gemaakt om weer een nieuwe obligatie te nemen. Bezien zal worden of als alternatief een 'eeuwig' doorlopende obligatie aangeboden kan worden. Gelet op de huidige marktrente zijn de Stadsherstel obligaties met een jaarlijkse coupon van 3% gunstig geprijsd.

*Cultureel erfgoed voegt
iets wezenlijks toe aan de
ruimtelijke omgeving, op
weg naar een mooier
Nederland*

Projectgroep Belvedere 2009

Publiciteit

Het afgelopen jaar zijn lezingen verzorgd voor verschillende service clubs: Zonta en Rotary Club Breda

Zuid. Voorts zijn rondleidingen in 'de Pelmolen' en IJsfabriek 'de Noordpool' verzorgd voor: Lions Breda Forum, een Rabobank Coachingsgroep en voor gasten van accountantskantoor Mazars (i.s.m. de VVV Breda). De monumentencommissie van de gemeente Strijen (z.H.) heeft kennisgemaakt met de werkwijze van Stadsherstel tijdens een inleiding en een rondleiding door het complex Sint Annastraat/Stadserf (ism SOAB).

Het dagblad BN DeStem besteedde op 7 mei (aankoop Pelmolen en IJsfabriek) en 9 juli (interview met de nieuwe directeur Kees den Bieman) uitgebreid aandacht aan Stadsherstel.

Projecten.

De NV werkt al een aantal jaren met een short list van mogelijk interessante monumentale objecten, die tenminste halfjaarlijks geactualiseerd wordt. De NV richt zich met name op panden met achterstallig onderhoud, zonder een goede bestemming en op panden waarbij renovatie en herbestemming een impuls kunnen geven aan de omgeving. Een bouwblokbenadering, ofwel het bezien van een pand in zijn omgeving, staat daarbij voorop.

Deze werkwijze leidt wel tot een lange doorlooptijd vanaf het moment dat een pand in beeld komt tot het moment dat een pand daadwerkelijk kan worden "aangepakt". Een deel van haalbaarheidsonderzoek leidt vanzelfsprekend niet tot een positief resultaat.

Deze werkwijze is gekozen om de schaarse middelen van de NV dáár in te kunnen zetten waar zij het grootste effect hebben. Monumenten met een goede bestemming en staat van onderhoud hebben minder de aandacht nodig van Stadsherstel dan de boven geschetste panden.

Op dit moment zijn twee grote en twee kleinere concrete projecten in onderzoek. Daarnaast besteedt de NV veel aandacht aan uiteenlopende erfgoedontwikkelingen in Breda.

Omgaan met erfgoed anno 2010:

- ✓ *Richt de aandacht in de cultuurhistorische verkenning op de toekomst-waarde van erfgoed;*
- ✓ *Benoem de essentie en intrinsieke cultuur historische waarden;*
- ✓ *Ga op zoek naar ruimte voor verandering;*
- ✓ *Koppel de dilemma's vanuit het erfgoed met de dilemma's van de transformatieopgave*
- ✓ *Snijdt specifiek toe op de situatie;*
- ✓ *Verbindt de cultuur-historische kennis met de ontwerp-opgave;*
- ✓ *Geeft helder aan wat de spelregels zijn*

(Gesien van Altena (010) – Verder met erfgoed. Vitruvius 3(10) 16-18)

IJsfabriek De Noordpool en de Pelmolen

In mei 2009 zijn de kenmerkende Rijksmonumenten aan de Jan van Polanenkaade: IJsfabriek De Noordpool en de Pelmolen, aangekocht. In het jaarverslag 2008 is uitgebreid ingegaan op de historie van deze panden door de Breda industrieel erfgoed specialist Henk Muntjewerff. Het onderzoek naar een definitieve bestemming en de planvorming voor restauratie en renovatie is opgestart maar stuit op twee complicaties.

Het pakhuis De Pelmolen wordt gekarakteriseerd door haar houten vloeren en houten binnenconstructie. Onverwachts bleek dat de draagkracht van de verdiepingsvloer veel lager was dan nodig is voor bijvoorbeeld een kantoorbestemming. Momenteel wordt via een bouwhistorisch onderzoek onderzocht welke deel van de houten constructie historisch is en welk deel uit recente toevoegingen bestaat. Daarnaast is het verkrijgen van toestemming voor extra ramen aan de noordzijde van dit pand toch complexer dan in eerste instantie toegezegd.

Deze beide ontwikkelingen zorgen voor een aanmerkelijke proces-vertraging. Jammer is dat dit project daardoor niet in aanmerking kan komen voor de eenmalige provinciale subsidie uit hoofde van de bevordering van het Brabants Industriële Erfgoed. Recentelijk is echter dankzij de inzet van de gemeente toch een provinciale subsidie toegekend.

Annastraat/Stadserf

Het project Sint Annastraat 17 en 19 en Stadserf 6 had te kampen met enige vertraging, maar inmiddels zijn de oorzaken hiervan opgelost. Zoals in het jaarverslag 2008 reeds aangegeven is, wordt ook de renovatie van het pand Sint Annastraat 21 bij dit project betrokken. Met de Gemeente Breda wordt onderhandeld over de aankoop hiervan. Het bouwhistorische onderzoek van dit complex leverde onverwachte inzichten op. De conclusie is dat alle vier de panden opgenomen zullen gaan worden op de lijst van gemeentelijke monumenten. In dit jaarverslag wordt door Eloi Koreman uitgebreid ingegaan op de geschiedenis van het Stadserf.

Samen met de architect vorderen de renovatie- en herstelplannen. Inmiddels is de gemeentelijke Commissie Welstand en Monumenten akkoord met de schetsplanontwerpen. Op de bovenverdiepingen zullen 5 riante appartementen gesitueerd kunnen worden terwijl de begane grond voor commerciële bestemmingen ingericht zal worden. De appartementen hebben uitzicht op de Grote Kerk of op de Willem Merkxtuin.

Grote Markt.

Momenteel wordt een haalbaarheidsstudie gemaakt naar de mogelijkheid van een erfpachtconstructie voor twee complexen rondom de Grote Markt.

Reigerstraat/Casino

Gelijktijdig met de opening van de nieuwe Bredase bioscoop werd de Casino bioscoop aan de Reigerstraat gesloten en kwam deze in de verkoop. Dit pand is op een bijzondere locatie gelegen, namelijk in het blok "Huis van de Heer", het voormalige woonpaleis van de heer van Breda. Van buurpanden is bekend dat deze over middeleeuwse kelders beschikken. Stadsherstel is betrokken geweest bij de discussies over de invulling van deze binnenstadslocatie.

Haagdijk 195

In 2009 is gekeken naar de monumentale waarde en de ontwikkelingspotentie van het pand Haagdijk 195. Dit pand representeert de zogenaamde tweede lijnsbebouwing van de Haagdijk: parallel aan de Haagdijk lag in het verleden nog een bebouwingslijn die door stegen verbonden was met de Haagdijk. Omdat de monumentale waarde helaas beperkt bleek en gelet op de financiële mogelijkheden, is dit project beëindigd.

Diverse panden

In 2009 is de NV actief aan de slag geweest met diverse andere panden en locaties. Mogelijk dat enkele hiervan in de toekomst verder opgepakt kunnen worden. Het betreft o.a. monumenten aan de Sint Annastraat, de Boschstraat en de Haven. De ontwikkelingen rondom de Heilig Hartkerk en het voormalige Inbev hoofdkantoor aan de Ceresstraat genieten onze bijzondere belangstelling.

Vijf speerpunten van 'strategisch beraad' Breda:

3. De schoonheid van de stad moet worden versterkt.

*BNdeStem 16 maart 2010
Interview met Bas van Bavel*

(Het strategisch beraad is een werkgroep van 14 vooraanstaande wetenschappers en ondernemers die op verzoek van de burgemeester Van der Velden een manifest hebben opgesteld van de wijze waarop Breda aantrekkelijk kan blijven).

Panden in beheer en exploitatie.

't Klapcot en de Vishal.

Begin 2008 is het Restaurant-wijnbar-terras "Binnen Breda" gevestigd in het voormalige Klapcot en de Vishal. Bij de gemeente is aandacht gevraagd voor een goede situering van het terras zodat de uitstraling van het pand recht doet aan haar monumentale waarde. Het inregelen van de technische voorzieningen vergt nog steeds de nodige aandacht.

't Kleyn Beerken.

't Kleyn Beerken aan de Janstraat is het hele jaar volledig verhuurd geweest. Naast het plaatsen van een nieuwe CV ketel was slechts beperkt onderhoud noodzakelijk.

Dit onderhoud wordt kundig uitgevoerd door de technische dienst van Singelveste AlleeWonen.

Stadsherstel werkt daar op een zeer prettige manier mee samen.

Conform de meerjarige onderhouds-planning zal in 2010 de buitenzijde opnieuw geschilderd worden.

De Lunet B.

Het gebied rond de Lunet B heeft zich ontwikkeld tot een centrum van de creatieve industrie in Breda.

De Lunet B was de eerste locatie in dit destijds achtergebleven gebied dat herontwikkeld werd. De uitstraling die daarmee gecreëerd werd heeft mede de impuls gegeven aan deze positieve ontwikkelingen. De parkeerdruk in dit gebied neemt toe en heeft onze bijzondere aandacht.

Een monument als de Lunet vergt voortdurend onderhoudsaandacht.

In samenwerking met de gebruiker, architectenbureau Rothuizen van Doorn 't Hooft, is een meerjaren onderhoudsplan opgezet

Olyton.

Het pand de Olyton was in 2009 wederom volledig verhuurd.

Stadsherstel heeft regelmatig gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de prachtige Stijkkamer in de Olyton om in een bijzondere ambiance te vergaderen.

De Olyton zal in 2010 een grondige schilderbeurt ondergaan.

Financiële ontwikkeling.*Boekjaar 2009.*

De jaarcijfers 2009 laten een gunstige ontwikkeling zien. Enerzijds door een iets hogere opbrengst, vooral samenhangend met het feit dat het pand 't Klapcot het hele jaar in exploitatie was. Anderzijds is de kostenontwikkeling zeer beheerst gebleven. De ontwikkelingen weerspiegelen de verwachtingen zoals in 2008 uitgesproken.

Naast een bescheiden winst is het ook belangrijk dat de reserve Groot Onderhoud weer met € 73.238,- is toegenomen. Deze toename is aanzienlijk groter dan in 2008 (€ 57.464,-).

Overigens is het goed om aan te geven dat een deel van de personele kosten rechtstreeks drukken op de projecten die onderhanden zijn.

Het resultaat van de 50% deelneming in Stadssingel BV was in 2009 opnieuw positief dankzij de gunstige renteafspraak die gemaakt kon worden voor de tweede helft van 2009 en vanwege de verhoging van de huren. Omdat Stadssingel BV een 50% deelneming is, komt vanzelfsprekend slechts 50% ten gunste van Stadsherstel.

In 2008 is netto € 21.969,- toegevoegd aan de voorziening voor groot onderhoud. In 2008 betrof dit vrijwel hetzelfde bedrag nl. € 21.346,-.

Verwachting 2010.

In 2010 zullen geen nieuwe panden in exploitatie komen. De omzet zal dus slechts fractioneel hoger uitkomen dan in 2009. Het begrote resultaat zal naar verwachting op hetzelfde niveau liggen als in 2009.

Breda, maart 2010

C.F.M. den Bieman, directeur.

N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA**1. BALANS PER 31 DECEMBER 2009**

		<u>31 december 2009</u>		<u>31 december 2008</u>	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
Materiële vaste activa	(3.1)				
Gebouwen en terreinen			4.512.813		3.988.423
Financiële vaste activa	(3.2)				
Deelneming Stadssingel B.V.			15.078		8.405
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen	(3.3)				
Debiteuren				1.076	
Rekening-courant Stadssingel B.V.				3.250	
Diverse vorderingen en overlopende activa		<u>42.655</u>		<u>25.993</u>	
			42.655		30.319
Liquide middelen	(3.4)		<u>299.332</u>		<u>280.385</u>
Totaal activa			<u><u>4.869.878</u></u>		<u><u>4.307.532</u></u>

JAARREKENING 2009

		31 december 2009		31 december 2008	
		€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN	(3.5)				
Geplaatst kapitaal		1.561.944		1.561.944	
Overige reserves		346.620		340.578	
Onverdeeld resultaat		<u>25.378</u>		<u>6.042</u>	
			1.933.942		1.908.564
VOORZIENINGEN	(3.6)				
Onderhoudsfonds			248.745		175.507
LANGLOPENDE SCHULDEN	(3.7)				
Leningen Nationaal Restauratiefonds		1.868.632		1.917.239	
Obligatielening		171.000		172.000	
Lening Gemeente Breda		<u>500.000</u>			
			2.539.632		2.089.239
KORTLOPENDE SCHULDEN	(3.8)				
Aflossingsverplichtingen		67.607		64.178	
Crediteuren		7.908		11.795	
Belastingen		6.642		3.741	
Diverse schulden en overlopende passiva		<u>65.402</u>		<u>54.508</u>	
			<u>147.559</u>		<u>134.222</u>
Totaal passiva			<u><u>4.869.878</u></u>		<u><u>4.307.532</u></u>

N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA
JAARREKENING 2009

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

		2009		2008	
		€	€	€	€
Huuropbrengsten	(3.9)		268.237		246.131
Directe kosten verhuur	(3.10)		22.822		23.994
			<u>245.415</u>		<u>222.137</u>
Beheersvergoeding			3.000		3.000
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>248.415</u>		<u>225.137</u>
Lonen en salarissen		7.650		21.046	
Sociale lasten		1.113		2.603	
Overige personeelskosten	(3.11)	225		638	
Huisvestingskosten	(3.12)	8.681		6.348	
Verkoopkosten	(3.13)	656		9.172	
Algemene kosten	(3.14)	18.594		22.151	
Beheerskosten	(3.15)	31.332		11.732	
Dotatie onderhoudsfonds		79.863		76.786	
Som der bedrijfskosten			<u>148.114</u>		<u>150.476</u>
Bedrijfsresultaat			100.301		74.661
Resultaat deelneming		6.673		-4.232	
Rentebaten	(3.16)	6.473		12.221	
Rentelasten	(3.17)	-88.069		-76.608	
Uitkomst der financiële baten en lasten			<u>-74.923</u>		<u>-68.619</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			<u>25.378</u>		<u>6.042</u>
Belasting			nihil		nihil
Resultaat na belastingen			<u><u>25.378</u></u>		<u><u>6.042</u></u>

**N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA
JAARREKENING 2009**

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2009

Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Toegepaste prijsgrondslagen

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

Resultaatbepaling

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

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

- Som der bedrijfsopbrengsten

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

- Kosten.

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

- Belastingen

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

Toelichting op afzonderlijke posten van de balans**(3.1) Materiële vaste activa**

- Gebouwen en terreinen

De specificatie is als volgt:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	€	€
<u>Het Klapcot Breda</u>		
Aankoopkosten	205.191	205.191
Verbouwingskosten	1.784.116	1.778.664
Subsidie	-200.000	-200.000
	<u>1.789.307</u>	<u>1.783.855</u>
<u>Lunet B Breda</u>		
Erfpacht- en opstalkosten	2.581	2.581
Verbouwingskosten	2.268.507	2.268.507
Subsidie	-281.344	-281.344
	<u>1.989.744</u>	<u>1.989.744</u>
<u>t Kleyn Beerken Breda</u>		
Verbouwingskosten	<u>208.839</u>	<u>208.839</u>
<u>De Vishal Breda</u>		
Verbouwingskosten	<u>5.985</u>	<u>5.985</u>
<u>J. van Polanenkade 26/28</u>		
Aankoopkosten	503.342	
Verbouwingskosten	15.596	
	<u>518.938</u>	
	<u>4.512.813</u>	<u>3.988.423</u>

De eigen investering in 2009 in de verbouwing van de J. van Polanenkade bedragen € 6.303 en bestaan uitsluitend uit geactiveerde uren.

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

(3.2) Financiële vaste activa

- Deelneming

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

Het verloop is als volgt:

Stand per 1 januari 2009	€	8.405
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar		<u>6.673</u>
Stand per 31 december 2009		<u>15.078</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2009 zelfstandig een jaarrekening uitgebracht.

(3.3) Vorderingen

- Diverse vorderingen en overlopende activa

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	€	€
Projectontwikkelingskosten	32.897	21.987
Bankrente	6.471	1.012
Vooruitbetaalde verzekeringen	2.704	2.731
Grond en andere lasten	16	16
Contributies en abonnementen	213	212
Te ontvangen subsidie	309	
Telefoonkosten		35
Te verwerken posten	45	
	<u>42.655</u>	<u>25.993</u>

(3.4) Liquide middelen

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	€	€
Kas	100	100
Rabobank rekeningen-courant	54.929	55.225
Rabobank Bedrijfstelerekening	244.303	225.060
	<u>299.332</u>	<u>280.385</u>

(3.5) Eigen vermogen

- Geplaatst kapitaal

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

Aan de aandelen zijn geen bijzondere rechten verbonden.

- Overige reserves

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	340.578	342.696
Bij: uit resultaatverdeling	6.042	-2.118
Stand per 31 december	<u>346.620</u>	<u>340.578</u>

(3.6) Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	175.507	118.043
Bij: dotatie boekjaar	<u>79.863</u>	<u>76.786</u>
	255.370	194.829
Af: uitgevoerd onderhoud	<u>6.625</u>	<u>19.322</u>
Stand per 31 december	<u><u>248.745</u></u>	<u><u>175.507</u></u>

(3.7) Langlopende schulden

- Leningen Nationaal Restauratiefonds

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

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

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

Het verloop is als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	103.314	107.817
Af: betaald annuïteiten	<u>7.198</u>	<u>7.198</u>
	96.116	100.619
Bij: rente begrepen in annuïteiten	<u>2.583</u>	<u>2.695</u>
	98.699	103.314
Af: aflossingsverplichtingen	<u>4.730</u>	<u>4.615</u>
Stand per 31 december	<u><u>93.969</u></u>	<u><u>98.699</u></u>

De aflossingsverplichtingen 2010 ad € 4.730 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Op 10 januari 2003 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een geldlening verstrekt van € 103.915. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. Aan rente is 1,6 % per jaar verschuldigd.

Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijks termijnen van € 366.

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

Het verloop is als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	87.137	90.084
Af: betaald annuïteiten	<u>4.389</u>	<u>4.389</u>
	82.748	85.695
Bij: rente begrepen in annuïteiten	<u>1.394</u>	<u>1.442</u>
	84.142	87.137
Af: aflossingsverplichtingen	<u>3.042</u>	<u>2.995</u>
Stand per 31 december	<u><u>81.100</u></u>	<u><u>84.142</u></u>

De aflossingsverplichtingen 2010 ad € 3.042 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Het verloop is als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	236.019	243.820
Af: betaald annuïteiten	<u>10.240</u>	<u>10.239</u>
	225.779	233.581
Bij: rente begrepen in annuïteiten	<u>2.360</u>	<u>2.438</u>
	228.139	236.019
Af: aflossingsverplichtingen	<u>7.958</u>	<u>7.879</u>
Stand per 31 december	<u><u>220.181</u></u>	<u><u>228.140</u></u>

De aflossingsverplichtingen 2010 ad € 7.958 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Op 21 maart 2005 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een hypothecaire geldlening verstrekt van € 635.744. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. Aan rente is 4,1 % per jaar verschuldigd. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 3.101.

Het verloop is als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	592.528	604.939
Af: betaald annuïteiten	<u>37.213</u>	<u>37.213</u>
	555.315	567.726
Bij: rente begrepen in annuïteiten	<u>24.294</u>	<u>24.802</u>
	579.609	592.528
Af: aflossingsverplichtingen	<u>13.449</u>	<u>12.919</u>
Stand per 31 december	<u><u>566.160</u></u>	<u><u>579.609</u></u>

De aflossingsverplichtingen 2010 ad € 13.449 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

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

Het verloop is als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	238.578	245.807
Af: betaald annuïteiten	<u>9.687</u>	<u>9.687</u>
	228.891	236.120
Bij: rente begrepen in annuïteiten	<u>2.386</u>	<u>2.458</u>
	231.277	238.578
Af: aflossingsverplichtingen	<u>7.374</u>	<u>7.301</u>
Stand per 31 december	<u><u>223.903</u></u>	<u><u>231.277</u></u>

De aflossingsverplichtingen 2010 ad € 7.374 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Het verloop is als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	706.841	717.753
Af: betaald annuïteiten	<u>47.517</u>	<u>47.517</u>
	659.324	670.236
Bij: rente begrepen in annuïteiten	<u>36.049</u>	<u>36.605</u>
	695.373	706.841
Af: aflossingsverplichtingen	<u>12.054</u>	<u>11.469</u>
Stand per 31 december	<u><u>683.319</u></u>	<u><u>695.372</u></u>

De aflossingsverplichtingen 2010 ad € 12.054 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Recapitulatie leningen Nationaal Restauratiefonds:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	1.964.417	2.010.220
Af: in het boekjaar afgelost	<u>47.178</u>	<u>45.803</u>
	1.917.239	1.964.417
Af: aflossingsverplichtingen	<u>48.607</u>	<u>47.178</u>
Stand per 31 december	<u><u>1.868.632</u></u>	<u><u>1.917.239</u></u>

- Obligatielening

In 2004 is een obligatielening uitgegeven. De nominale waarde bedraagt € 1.000 per obligatie en zijn op naam gesteld. De looptijd van de obligatielening bedraagt 15 jaar. Aflossing gebeurt in 15 jaarlijkse termijnen bij uitloting onder notarieel toezicht, voor het eerst op 1 december 2005. De couponrente bedraagt 3 %, uit te keren per jaar achteraf, voor het eerst op 1 december 2005.

Het verloop is als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€	€
Stand per 1 januari	189.000	193.000
Bij: uitgifte obligaties	<u>18.000</u>	<u>12.000</u>
	207.000	205.000
Af: uitgeloot in het verslagjaar	<u>17.000</u>	<u>16.000</u>
	190.000	189.000
Af: aflossingsverplichtingen	<u>19.000</u>	<u>17.000</u>
Stand per 31 december	<u><u>171.000</u></u>	<u><u>172.000</u></u>

De aflossingsverplichtingen 2010 ad € 19.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

- Lening Gemeente Breda

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

Het verloop is als volgt:

	<u>2009</u>
	€
Verstreckte lening	500.000
Af: afgelost in 2009	<u>nihil</u>
Stand per 31 december	<u><u>500.000</u></u>

(3.8) Kortlopende schulden

- Belastingen

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	€	€
Loonbelasting en premieheffing	199	503
Omzetbelasting	<u>6.443</u>	<u>3.238</u>
	<u><u>6.642</u></u>	<u><u>3.741</u></u>

- Diverse schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	€	€
Accountants- en administratiekosten	4.500	4.500
Netto lonen	257	640
Bankrente en-kosten	96	89
Rente lening Gemeente Breda	12.962	
Rente obligatielening	475	472
Huisvestingskosten	617	6.104
Advertentiekosten		172
Waarborgsommen	2.332	2.538
Vooruitontvangen huur	41.206	39.963
Afrekening servicekosten 2009 huurders	427	
Beheerskosten	2.530	
Te verwerken posten		30
	<u><u>65.402</u></u>	<u><u>54.508</u></u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- Borgstelling

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

Werknemers

Gedurende het jaar 2009 heeft N.V. Stadsherstel Breda 1 parttime werknemer in dienst gehad (2008:2)

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 2009 ad € 25.378 toe te voegen aan de overige reserves.

ACCOUNTANTSVERKLARING:

OPDRACHT

Wij hebben gecontroleerd of de in dit jaarverslag 2009 op de pagina 's 8 tot en met 20 opgenomen financiële gegevens van N.V. Stadsherstel Breda te Breda over 2009 op de juiste wijze zijn ontleend aan de door ons gecontroleerde jaarrekening 2009 van N.V. Stadsherstel Breda. Bij die jaarrekening hebben wij op 10 mei 2010 een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van de financiële gegevens in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2009 van N.V. Stadsherstel Breda. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de financiële gegevens te verstrekken.

WERKZAAMHEDEN

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de financiële gegevens op de juiste wijze zijn ontleend aan de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

OORDEEL

Naar ons oordeel zijn de financiële gegevens in alle van materieel belang zijnde aspecten op de juiste wijze ontleend aan de jaarrekening.

TOELICHTING

Wij vestigen er de aandacht op dat voor het inzicht dat vereist is voor een verantwoorde oordeelsvorming omtrent de financiële positie en de resultaten van de vennootschap en voor een toereikend inzicht in de reikwijdte van onze controle de financiële gegevens dienen te worden gelezen in samenhang met de volledige jaarrekening, waaraan deze is ontleend, alsmede met de door ons daarbij op 10 mei 2010 verstrekte goedkeurende accountantsverklaring. Deze toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Breda, 10 mei 2010

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN N.V.

W.J.W. van Egeraat RA

De Raad van Commissarissen bestond in 2009 uit:

Ir. F. V. Vrij	President Commissaris
Dhr. A.J. Buuron	lid
Ing. G.A. Hof	lid (tot juli 2009)
Dhr. E.J.M. Koreman	lid
Ing. H.M. Pennings	lid
Mr. J.J.F. Meynen	lid (vanaf november 2009)

De directie en staf bestonden in 2009 uit:

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

De aandeelhouders in 2009:

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

De accountant:

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

De boekhouder:

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

De notaris:

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

Stadsherstel Breda is aangesloten bij:

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

Adresgegevens:

Bezoekadres:	Postadres:
Rabobank Hage-Beek	Postbus 4939
Haagse Markt 6	4803 EX Breda
Breda	
Telefoon: 06-38928287	
www.stadsherstelbreda.nl	email: info@stadsherstelbreda.nl

Stadserfgoed.

door Eloi Koreman, Breda 2010 ©

Het Stadserf, u kent het wel, dat geprivilegieerde parkeerterreintje achter het stadhuis van Breda. Onlangs heeft Stadsherstel meerdere panden aan het Stadserf en in de Annastraat verworven. De laatste aankoop zal de voormalige garage van de burgemeester betreffen, gelegen direct aan het poortgebouw van het Stadserf in de Annastraat. Achter deze garage bevindt zich een bouwvolume met een topgevel, dat aan de onderzijde verbonden is met de garage. Dit bouwdeel is monumentwaardig en zal hoogstwaarschijnlijk de status van gemeentelijk monument krijgen. Stadsherstel heeft met deze laatste aankoop alle gebouwen rond deze ingang naar het Stadserf verworven en is daarmee vier monumenten rijker. Maar die moeten nog wel gerestaureerd worden en een goede bestemming krijgen. De gemeente koestert al enige jaren de wens om het Stadserf te herontwikkelen. De raadszaal is te klein en zal verbouwd moeten worden. Wat gaat de Lutherse Kerk doen? Hoe moet het met het parkeren op het Stadserf? Dit alles vraagt om een ontwikkelingsvisie voor het Stadserf.



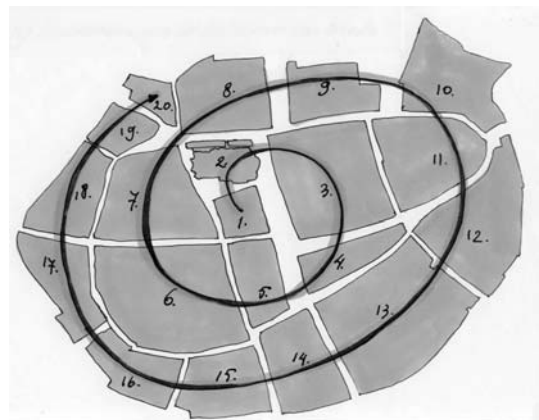
Foto Bouwblok met Stadserf

Voor Stadsherstel is deze visie belangrijk, want het maakt duidelijk hoe de restauratie en herbesteding van onze nieuw verworven panden kunnen passen in het groter geheel van de planvorming rondom het Stadserf.



Annastraat 17-19-21

Voor het goede begrip van deze tekst is het nodig de term bouwblok te kennen. Een bouwblok is een geheel van huizen en erven omsloten door een minimum aantal straten. Alle historische stadskernen van Europa bestaan uit bouwblokken. Het bouwblok waar het Stadserf onderdeel van is wordt bepaald door de Catharinastraat, de Grote Markt, de Veemarktstraat en de Annastraat. De middeleeuwse kern van Breda bestaat uit 20 bouwblokken. In bouwblok 3 ligt het Stadserf.



Tekening Bouwblok Stadserf

Startpunt.

In het licht van de ontwikkelingsvisie voor het Stadserf kreeg het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda opdracht van het college de historische onderlegger te maken die ten grondslag moet liggen aan de voorgenomen planvorming. Het is een prachtig ErfgoedRapport geworden van de hand van Gerard Otten van dit bureau. Het is verheugend te lezen dat het rapport verschenen is met de bedoeling gestalte te geven aan het voor Breda jonge fenomeen dat 'culturele planologie' heet. Om de vraag – wat is in de huidige situatie van belang uit oogpunt van cultureel erfgoed? – te beantwoorden wordt in het rapport gesteld dat 'Zowel vanuit de monumentenzorg als vanuit de culturele planologie' hiernaar gekeken moet worden. Het is een document geworden dat de bouwhistorische en geschiedkundige wederwaardigheden van het Stadserf te Breda in beeld brengt. Die geschiedenis is rijker dan het desolate parkeerterreintje ons nu wil laten geloven. Tevens heeft een bouwhistorisch bureau de nieuw verworven panden van Stadsherstel in en rond het Stadserf onderzocht. En ook daarvan is een mooi rapport verschenen.

Geschiedenis Stadserf.

Het Stadserf zal aanvankelijk aangelegd zijn als een breed erf achter het stadhuis, een gemeentelijk opslagterrein dat toegankelijk was via de Annastraat. De breedte kwam overeen met de breedte van het stadhuis. In de loop der eeuwen raakt het door particuliere initiatieven bebouwd en versmalt het tot straatbreedte. Dat begint bij de ingang aan de Annastraat waar percelen worden afgestaan en bebouwd. Deze aantasting van het Stadserf zet zich voort. Er wordt op zeker moment een

complete fabriek gebouwd in een tuin die grenst aan dit erf. Het Stadserf krijgt zo meer en meer het karakter van een ontsluitingsweg ten behoeve van de panden aan de Catharinastraat, de Veemarktstraat, de Grote Markt en de bebouwing aan het Stadserf zelf. De stedelijke overheid gaat die 'privatisering' van haar eigendom dan weer tegen. Wanneer de fabriek afbrandt koopt de gemeente het vrijgekomen terrein en sindsdien is er weer meer sprake van een erf. Op dit moment is het een parkeer-erf ten behoeve van gemeentegerelateerde auto's (wethouders, raadsleden, ambtenaren, enz).



Stadserf anno 1918 Bron: Stadsarchief Breda

Vierhonderd jaar strijd.

Wat opvalt, na lezing van het ErfgoedRapport nummer 11, is een vier eeuwen durende aanval door omringende particuliere eigenaren op dit stedelijk binnengebied, dit 'erf van de stad'. Het is het verhaal van die voortdurende strijd tussen het openbare belang dat de stad behartigt en het particulier belang in de vorm van het aankopen van percelen en het vestigen van erfdienstbaarheden door de omringende eigenaren. Deze strijd uit zich ook in de gedaante die het Stadserf door de eeuwen heen heeft aangenomen. Van een stedelijk erf tot

een ontsluitingsweg ten dienste van de aanpalende percelen.

De Plannen.

In het ErfgoedRapport wordt op grond van de historische analyse van dit gedeelte van het bouwblok in vijf scenario's beschreven hoe het Stadserf herontwikkeld zou kunnen worden.

1. Het parkeerterrein ombouwen tot een plein met bomen en een stedenbouwkundig aantrekkingspunt.
2. Een plein ontwerpen aan de noordzijde van het Stadserf naar het voorbeeld van 't Sas.
3. Het parkeerterrein om te bouwen tot een tuin zoals de Willem Merkxtuin.
4. Het Stadserf aan de noordzijde weer zijn tuinmuur teruggeven, op het overgebleven, straatachtige deel van het Stadserf kunnen dan weer lindebomen gepland worden.
5. Het maken van een smalle straat door de noordzijde van het Stadserf, te bebouwen ten behoeve van winkeltjes en appartementen.

Idee voor nog een variant.

De vijf varianten die voorgesteld worden maken een keuze uit één van de twee verschijningsvormen die het Stadserf in de loop der eeuwen gehad heeft. Ofwel de 'particuliere-straat-variant' ofwel de 'gemeentelijke-plein-variant'. Wat echter het meest recht zou doen aan de (bouwkundige) geschiedenis van het Stadserf en wat niet in de bovengenoemde scenario's zichtbaar wordt gemaakt is een inrichtingsmodel dat uiting geeft aan de vierhonderdjarige 'strijd' tussen de stad en de particulieren. Dat is het meest eigen aan het Stadserf. Dat klinkt onmogelijk, want je zou zeggen óf het is gemeentelijk en dan is de vorm een 'stadserf', een plein, óf het

wordt geprivatiseerd en dan wordt het een straat met winkeltjes of woninkjes. Toch is er ook een inrichtingsvoorstel denkbaar dat aan beide – en dus aan die 'strijd'- uiting kan geven.

Het is een uitdaging voor de culturele planologie om vanuit die gedachte de ontwerpogave voor het Stadserf op te pakken.



*Stadserf 6 – telefoongebouw – anno 1918
(bron: Collectie Breda's Museum)*



Stadserf 6 – anno 2010

Een conclusie.

Er treedt een manco aan het licht wanneer we het rapport lezen met in ons achterhoofd de belofte van culturele planologie. Het onderzoek belicht weliswaar zeer gedegen en gedetailleerd het Stadserf, maar dat Stadserf betreft slechts een deel van het bouwblok. Bouwblokken zijn de bouwhistorische eenheden waaruit de middeleeuwse stadskern is opgebouwd. Juist om een goede herbestemming van het bouwblok – of een deel daarvan – te maken is het nodig de bouwgeschiedenis van het gehele bouwblok in beeld te brengen. Het is vreemd slechts een deel te onderzoeken terwijl alles binnen het bouwblok met elkaar samenhangt. Zo is daar de belangwekkende poort aan de markt te noemen en de steeg die uitkomt aan de kop van het Kasteelplein. De structuur van stegen is allesbepalend voor de (nieuwe) ontwikkeling van het bouwblok. Het lijkt een vorm van zelfcensuur om deze percelen binnen het bouwblok niet te betrekken bij het onderzoek. Er ontstaat dan ook een vertekend beeld van de mogelijkheden voor dit blok. Het stadhuis wil uitbreiden, er ligt een probleem met het parkeren, wat wordt het karakter van het nieuwe Stadserf, het poortgebouw aan de Annastraat hoe belangrijk wordt dat, wat doen we met de oude tuinen en de vernietigde tuinen ten behoeve van parkeerplaatsen, hoe zit het met het recht van overpad dat de aanpalende percelen hebben. Het lijkt of de gemeente, bang voor het web van particuliere bezitsverhoudingen binnen dit bouwblok, zichzelf beperkt heeft tot alleen het gedeelte dat Stadserf heet en waar zij eigenaar van is. Het Stadserf verkeert nog maar in het begin van de planontwikkeling indien de gemeente werkelijk meent de stadskernplannen te schoeien op het

de nieuwe leest van culturele planologie.

Door het hele bouwblok onder de loupe te nemen krijgt de gemeente alleen maar meer mogelijkheden om die kluwen van belangen te ontwarren.



Vuilnisbelt of goudmijn?

Het Stadserf is particulier eigendom van de gemeente, maar daarmee is zij niet enkel een eigenaar tussen de eigenaren. Juist het over-grenzen-heen-denken van een overheid kan oplossingen genereren voor alle individuele belanghebbenden, inclusief het 'particuliere' belang van de gemeente om een oplossing te zoeken voor de te krappe raadszaal. Door gewoon *overheid* te zijn kunnen er oplossingen in beeld worden gebracht die, als de gemeente het niet doet, door niemand aangereikt zullen worden.

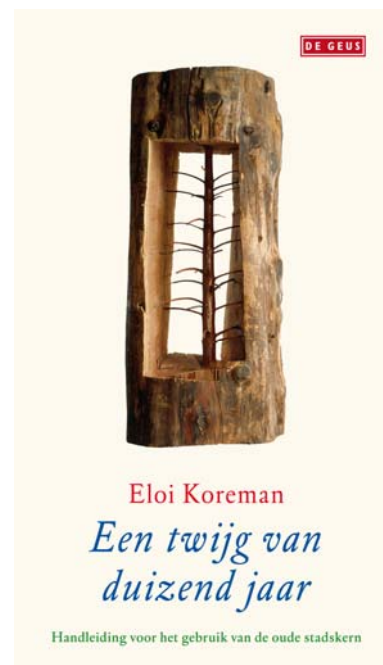
Met name voor wat betreft de zoektocht naar de uitbreiding van de raadszaal wreekt deze beperking van het blikveld zich voor wat betreft de oplossingsmogelijkheden. De cultureel planologische potentie van heel het bouwblok reikt mogelijkheden aan voor de ontwikkeling van het Stadserf die meer recht doen aan de bouwhistorische geschiedenis van het bouwblok waar het Stadserf onderdeel van is.

Wonen in de stadskern.

Er is nog een aspect verbonden aan het bouwbloksgewijs revitaliseren van de oude stadskern. Een aspect dat Stadsherstel zeer ter harte gaat. Zoals Stadsherstel in haar beleidsvoornemens verwoord heeft moet de term *stadsherstel* niet te eng worden opgevat als enkel het herstellen van verwaarloosde panden. Letterlijk *het-herstellen-van-de-stad* is ook ons streven. Eén van de voornaamste uitingen daarvan is het herstellen van de woonfunctie van de oude stadskern. Deze weer geschikt maken voor de woonfunctie die hij achthonderd jaar lang vervuld heeft en pas de laatste vijftig jaar verloren heeft. Zonder bewoners ontstaat een artificiële stad. Een evenementenparadijs dat inwisselbaar is met ieder ander attractiepark. Wonen is de kurk waar de identiteit van de stad op drijft. Zoals in het essay 'Een twijg van duizend jaar' verwoord is kan ik ook nu herhalen dat het fundament van wonen rust is, de mogelijkheid om te kunnen slapen. En juist dat aspect is in de 24-uurs-economie van de binnenstad haast onmogelijk geworden. In het essay, dat de ondertitel *'handleiding voor het gebruik van de oude stadskern'* heeft, wordt daarom de suggestie gedaan om de binnengebieden van de bouwblokken, 'de binnen-binnenstad', te bestemmen als territorium van de bewoners. Daar moet rust heersen. Die grondgedachte kan gestalte krijgen nu de gemeente de noodzaak kent het Stadserf te herontwikkelen. Dus ook om de woonfunctie van de binnenstad – één van de belangrijkste

dragers van de identiteit van de binnenstad – veilig te stellen is het nodig het gehele bouwblok in het vizier te krijgen.

Voor Stadsherstel betekent het dat zij direct een bijdrage kan leveren aan de verwezenlijking van die visie. Zij staat op het punt de panden die onlangs verworven zijn in en rond het Stadserf daadwerkelijk te herbestemmen en te restaureren.



Panden

NV Stadsherstel Breda

		Anno	Aankoop	Gerestaureerd
't Kleyn Beerken	St Janstraat 20	1539	1995	1996
Lunet	Reduitlaan 31	1843	2004	2005
't Klapcot	Haven 21	1702	2000	2008
Vishal	Vismarktstraat 19-naast	1740	2007	2007
Pelmolen	Jan van Polanenkade 26	1687	2009	
Ijsfabriek De Noordpool	Jan van Polanenkade 28	1907	2009	
Annastraat	St. Annastraat 17	< 1824	2010	
Annastraat	St. Annastraat 19	< 1824	2010	
Stadserf	Stadserf 6	< 1824	2010	

Stadssingel BV

De Olyton	Boschstraat 35 – 37	1791	2004	2004
-----------	---------------------	------	------	------