

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 2011.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is in 2011 dezelfde gebleven.

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

De nieuwe serie obligaties heeft een goede weerklank gevonden onder Bredase bedrijven en particulieren. Het aantal uitgegeven obligaties ad € 1.000,- met een vaste jaarlijkse rente van 3% is inmiddels uitgegroeid tot boven de driehonderd. Voor zover oudere obligaties uitloten besluiten de obligatiehouders vrijwel altijd voor omzetting naar de nieuwe obligaties met een onbeperkte looptijd. De directie van Stadsherstel geeft door middel van lezingen voor zeer uiteenlopende groeperingen in de Bredase samenleving actief én met succes bekendheid aan Stadsherstel en aan de mogelijkheid om obligaties af te nemen. Stadsherstel Breda heeft inmiddels 11 monumentale panden in bezit.



Plattegrond Breda – anno 1869
de zwart stipjes markeren de door NV Stadsherstel Breda aangekochte en/of gerestaureerde panden

Vier wooneenheden en vijf bedrijfseenheden, gelegen aan de Annastraat en het Stadserf, zijn eind 2011 gereed gekomen. Het zijn niet alleen fraaie maar ook vanuit een bredere historisch-stedebouwkundige optiek strategisch in de Bredase binnenstad gelegen objecten. Vooruitlopend op de vaststelling van de definitieve restauratieplannen voor de aan de Jan van Polanenkafe gelegen Pelmolen en IJsfabriek de Noordpool is in 2011 een eerste begin gemaakt met de restauratie. Enkele van de toekomstige huurders zijn reeds bekend.

Nog niet duidelijk is of een aantal onderhanden projecten, gericht op het via erfpachtconstructie ontwikkelen van appartementen boven winkels, succesvol doorgezet kunnen worden.

Doorzettingsvermogen en deskundigheid hebben Stadsherstel Breda in de voorbije jaren in 'monumentenland' op de kaart gezet. Steeds meer marktpartijen melden zich spontaan bij ons aan met projecten en voor advies.

Wij zijn in 2011 uitgekomen op een positief bedrijfsresultaat van € 32.243,-. Dit is gerealiseerd onder zeer moeilijke marktomstandigheden. Wij spreken onze erkentelijkheid uit naar de directie en medewerkers van Stadsherstel Breda voor de wijze waarop zij dit resultaat hebben weten te bereiken. Wij prijzen ons gelukkig met een groep medewerkers die kwalitatief hoogwaardig, in aantal gering en flexibel inzetbaar is. Dit alles gebeurt met grote betrokkenheid en tegen een bescheiden honorering.

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 2011.

Breda, mei 2012

F. V. Vrij

A.J. Buuron

E.J.M. Koreman

H.M. Pennings

J.J.F. Meynen



Interieur Pelmolen na restauratie – ontwerp Rienks-architecten

Jaarverslag van de directie.

De ontwikkeling van NV Stadsherstel Breda.

De restauratie van het grote complex Sint Annastraat/ Stadserf heeft tot september 2011 een groot deel van de aandacht van het team van Stadsherstel Breda gevestigd.

Stadsherstel Breda heeft met trots het eindresultaat kunnen presenteren tijdens de opening op 20 september 2011 en de obligatiehoudermiddag op 11 november 2011.



*Openingshandelingen september 2011 door
Wethouder W. Willems en J. van Winkel,
oud-directeur van de NV Stadsherstel Breda*



Obligatiehoudersbijeenkomst 2011

Het volgende grote project van Stadsherstel is de restauratie van IJsfabriek 'De Noordpool' en Graanpakhuis 'De Pelmolens'.



*IJsfabriek de Noordpool en Graanpakhuis De Pelmolens
aan de Jan van Polanenkaai*

De plannen voor restauratie van dit complex tot een drietal kantoren zijn uitgewerkt en begin 2012 zal de WABO vergunning aangevraagd worden. De doorlooptijd van een dergelijk project is helaas erg lang mede door de complexe regelgeving rondom Rijksmonumenten. Bevredigend is de belangstelling voor dit project bij potentiële huurders.

Zoals ook in vorige jaarverslagen aangekondigd oriënteert Stadsherstel zich op financieel kleinere projecten. Daarvan zijn er in 2011 een aantal de

revue gepasseerd en voor twee complexen zijn plannen nader uitgewerkt. Ook hier geldt dat de doorlooptijden lang zijn. Een definitieve investeringsbeslissing heeft Stadsherstel nog niet kunnen nemen.

Stadsherstel laat al haar panden regelmatig inspecteren door de Monumentenwacht Noord-Brabant. Hun rapportages geven een helder inzicht in de onderhoudstoestand van onze panden. In deze rapportages kwamen geen ernstige tekortkomingen tevoorschijn.



De Monumentenwacht

Stadsherstel Breda wordt inmiddels door diverse partijen in de stad onderkend als een partij die vanuit een stevige visie op erfgoed en vastgoedkansen deskundig kan meedenken in projecten. Ook in 2011 heeft Stadsherstel haar kennis en ervaring op dit vlak weer ter beschikking gesteld.

Om de financiële basis en de lokale geworteldheid te versterken heeft Stadsherstel in 2011 veel aandacht geschonken aan het uitbouwen van de bekendheid van haar obligaties. Dit heeft geresulteerd in 27 nieuwe obligatiehouders die in totaal 65 obligaties afgenomen hebben.

Herbestemmen staat momenteel volop in de belangstelling van zowel bouwend Nederland als de politiek. Het Nationaal Programma Herbestemming tracht partijen te verbinden en geeft argumenten waarom herbestemmen van eminent belang is voor de toekomst. Stadsherstel wil graag een aantal argumenten met u delen. Argumenten die zij vanuit haar ervaring met de restauratie en herbestemming van monumentaal erfgoed ten volle ondersteund.

Nationaal Programma Herbestemming maart 2012

"Dé allerbelangrijkste opgave voor de nabije toekomst blijft het vinden van nieuwe gebruikers..... Hoe vinden we nieuwe gebruikers en exploitanten voor monumentaal vastgoed". (Arno Boon, directeur BOEi)

Samenwerking met de gemeente Breda.

In september 2011 is het gemoderniseerde samenwerkingscontract met de gemeente ondertekend tijdens de officiële opening van ons complex Stadserf/St. Annastraat.

Met vertegenwoordigers van de gemeente Breda wordt gemiddeld eens per twee maanden constructief overlegd over erfgoedzaken.

Met belangstelling volgt Stadsherstel de reorganisatie binnen de gemeentelijke diensten in verband met het mogelijke effect op de aandacht en het beleid voor het Bredase erfgoed.

Verscheidende medewerkers waar contact mee onderhouden werd, zijn inmiddels bij de gemeente vertrokken.



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst door de heren Willems (rechts - wethouder gemeente Breda) en Den Bieman (directeur NV Stadsherstel Breda) 20 september 2011

Versterking van de historische woonfunctie van de binnenstad is de primaire doelstelling van het project

'Wonen boven winkels in de binnenstad'. Door het vertrek van de betreffende coördinator bij de gemeente Breda, stagneert dit belangrijke project.

De gemeente heeft het initiatief genomen tot de oprichting van de 'Erfgoedtafel' waarin een aantal organisaties deelnemen die actief zijn op het vlak van het Bredase erfgoed in brede zin. De Erfgoedtafel discussieert mee over het gemeentelijke erfgoedbeleid. Stadsherstel heeft geparticipeerd in twee bijeenkomsten.

Obligatiehouders.

In 2011 verscheen wederom de jaarlijkse Nieuwsbrief waarin de recente ontwikkelingen binnen de NV beschreven werden. Tijdens de obligatiehoudermiddag hebben we de ontwikkelingen binnen Stadsherstel belicht en is het complex Stadserf/St Annastraat bezocht. Alle huurders stemden erin toe dat hun bedrijf of appartement bezichtigd mocht worden.

Diverse acties zijn gevoerd om de kring van de obligatiehouders uit te breiden. Belangrijk was daarbij de medewerking van de Stichting Steunfonds Vrienden van de Grote Kerk in Breda die onze obligatiefolder bijgesloten heeft bij haar kwartaalbericht dat naar ruim 1.800 adressen verstuurd wordt.

Het merendeel van alle obligatiehouders die uitgeloot werden heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om weer een nieuwe obligatie te nemen. Daaruit blijkt de doorgaande steun voor het werk van Stadsherstel.

Nationaal Programma Herbestemming maart 2012

"We moeten de reflex bedwingen om steeds maar nieuwe neer te zetten, zonder te kijken naar wat we al hebben" (Kees Jan de Vet, directie VNG)

Publiciteit.

Het afgelopen jaar is een vastgoedlezing verzorgd tijdens de bijeenkomst 'Groter denken over ons erfgoed' georganiseerd door Asselbergs & Klinkhamer Advocaten. Daarnaast is een inleiding gegeven voor Rotaryclub Breda West.

Het dagblad BNDeStem besteedde ook dit jaar weer uitgebreid aandacht aan Stadsherstel. Op 28 januari stond ons project St Annastraat/Stadserf in de belangstelling ('Poortgebouw oogt als een filmlocatie'). Terwijl dit complex ook uitgebreid belicht werd in twee artikelen op 21 september ('Misschien wel de creatiefste straat van Breda' en 'Aanwinst voor binnenstad'). Het convenant met de Gemeente Breda kwam aan de orde op 16 juli ('Breda wil meer afstand').



Ook www.bredavandaag.nl heeft verschillende malen de aandacht gevestigd op Stadsherstel.

Het gemeentelijke blad Breda-nu heeft in haar februari nummer uitgave uitgebreid aandacht gegeven aan de Pelmolen en De Noordpool.

Tijdens de open monumentendag op 10 september 2011 (Thema 'Hergebruik en bestemming') zijn er goedbezochte voorstellingen gegeven in zowel de Pelmolen (breakdance) als De Noordpool. Vooral deze laatste was interessant omdat nazaten van vorige gebruikers van De Noordpool verhalen vertelden en foto's lieten zien van het vroegere gebruik van dit pand.



Bezoekers komen, gaan en rusten uit bij IJsfabriek De Noordpool tijdens Open Monumentendag 2011



Monumentaal breakdancen in de Pelmolen



Voormalige gebruikers vertellen verhalen onder begeleiding van dia's in de Noordpool

Ook onze panden De Lunet en 't Klapcot werden bezocht.

De gemeente Breda heeft ons project 't Klapcot voorgedragen voor de Brabantse Monumentenprijs 2011. Dit jaar was het thema 'Gebouwen tot vermaak' en daarin past 't Klapcot goed. Ons pand viel niet in de prijzen, maar wel werd door deze nominatie de provinciale schijnwerper gericht op dit bijzondere pand.

Stadsherstel maakt deel uit van de landelijke koepel van Stadsherstel organisaties 't Behouden Huis'. Tijdens de tweejaarlijkse Nationale Restauratiebeurs presenteerde deze vereniging zich en ons project 'De Lunet' kreeg aandacht in de vertoonde videopresentatie. Stadsherstel verzorgde mede de standbemensing.

Het Jaarlijkse magazine over de ontwikkelingen in Noord Brabant van 2011 heeft aandacht gegeven aan Stadsherstel Breda als erfgoedsspecialist voor 'Panden in nood'.

In de monumentenstad Den Bosch ontbreekt een Stadsherstel organisatie. Een delegatie vanuit de gemeente Den Bosch is 6 juli bij Stadsherstel Breda op bezoek geweest om zich te oriënteren op de kansen die een dergelijke organisatie biedt.

Op 17 augustus werd een delegatie van de Gemeente Tilburg rondgeleid in graanpakhuis De Pelmol en ijsfabriek De Noordpool.

Breda werkt aan een nieuwe Structuurvisie 2030. In het kader daarvan vinden een aantal discussieavonden plaats. Stadsherstel heeft deze gelegenheid aangegrepen om haar visie op 'Erfgoed in de Stedelijke Programmering' onder de aandacht te brengen.

Het pand St Annastraat 19C is nog niet verhuurd en kan daarom tijdelijk gebruikt worden voor kunstzinnige uitingen. In de periode van 1 t/m 11 december heeft een performance kunstenaar een avondlijke voorstelling gegeven in dit pand die veel aandacht trok. Dit in het kader van het Interference Schaduwspeel project.

Nationaal Programma Herbestemming maart 2012
"Herbestemming is de nieuwbouw van de toekomst" (Frits van Dongen, rijksbouwmeester)

Projecten.

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

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

Ijsfabriek De Noordpool en de Pelmol

Het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de restauratie van de Rijksmonumenten Ijsfabriek 'De Noordpool' en de Pelmol kost aanzienlijk meer tijd dan ingeschat in 2010. Inmiddels zijn alle details uitgewerkt en verwacht wordt dat medio 2012 de WABO vergunning verstrekt zal worden. In de discussies zijn 3 punten belangrijk gebleken.

- a. De noodzaak voor een betere lichttoetreding in de Pelmol door het bijplaatsen van extra ramen.
- b. De draagkracht van de bodem onder De Pelmol waardoor het noodzakelijk is de nieuwe vloer te onderheien.
- c. Tot slot zijn de spanten van De Pelmol onderwerp geweest van veel discussie.

In de 19^e eeuw zijn waarschijnlijk door een storm de voorgevel en de spanten vervormd. Verscheidene opties zijn de revue gepasseerd: van nieuwe spanten tot helemaal niets doen. Uiteindelijk is er voor een compromis gekozen: de echt kromme spanten worden verstevigd door het bevestigen van extra balken.

Grote Markt.

In 2011 zijn 2 haalbaarheidsstudies gemaakt voor twee complexen rondom de Grote Markt. Voor één complex is een aanbidding gedaan aan de eigenaar. Daarbij is het uitgangspunt

dat de huidige eigenaar de winkels op de begane grond blijft verhuren en de bovenverdiepingen in erfpacht uitgeeft aan Stadsherstel. Stadsherstel zorgt daarna voor de restauratie van deze bovenverdiepingen tot appartementen. Momenteel wachten we op een reactie van de eigenaar. Graag zou Stadsherstel dit project als een pilot aanpakken omdat mogelijk meerdere onroerendgoed-exploitanten belangstelling hebben voor een dergelijke constructie.

Overige panden

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

De ontwikkelingen rondom de Heilig Hartkerk blijven in onze aandacht.

Annastraat/Stadserf.

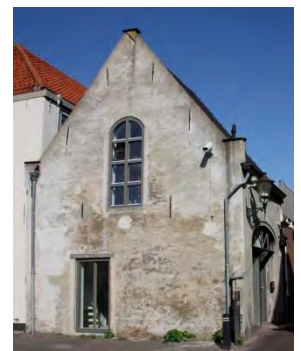
In november 2010 startte de aannemer met de restauratie van het complex St. Annastraat/Stadserf. Vier gemeentelijke monumenten werden tegelijk verbouwd tot 4 appartementen met uitzicht op de Grote Kerk en/of de Willem Merkxtuin. Op de begane grond zijn 5 commerciële ruimtes gerealiseerd. Elke unit heeft karakteristieke eigenschappen door de ligging, een balkenplafond, raampartijen etc.



Annastraat 17-19



Stadserf 6 en 6-a



Stadserf 5

De restauratie is vlot verlopen, maar zoals gebruikelijk hebben zich toch diverse tegenvallers voorgedaan. Een van de muren in Stadserf 6 bleek niet gefundeerd te zijn, het zand eronder was weggestroomd in een oude riolering, waardoor deze muur is ingestort. De balken en het spant van het pand Stadserf 5 bleken dusdanig rot dat deze vervangen moesten worden. Op onverwachte plaatsen zat er meer asbest dan uit de eerste inspectie bleek etc. Natuurlijk waren er ook enkele meevallers. Door de creativiteit van de aannemer en installateurs, de architect en Stadsherstel is de financiële uitloop zeer beperkt gebleven: ca 1,5% boven de bouwbegroting.

Restauratieprojecten zijn financieel zeer lastig. Gelukkig verstrekke de Gemeente Breda twee subsidies, namelijk in het kader van het project 'Wonen boven Winkels' en een subsidie voor de restauratie van gemeentelijke monumenten.

Tijdens de bouw zijn 8 van de 9 units verhuurd, mede dankzij de uitgebreide aandacht voor deze panden in de Bredase pers. De laatste unit (St Annstrstraat 19C) staat nog leeg.

Nationaal Programma Herbestemming maart 2012

"Investeren in karakteristiek bebouwing heeft positief effect op directe omgeving" (Cees van 't Veen, directeur RCE)

Panden in beheer en exploitatie.

't Klapcot en de Vishal.

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

Een deel van de Vishal is in 2011 opnieuw geschilderd.

't Kleyn Beerken.

Ook in 2011 is 't Kleyn Beerken aan de Janstraat weer het hele jaar volledig verhuurd geweest.

Afgelopen jaar heeft alleen klein onderhoud plaatsgevonden.



De Vishal en 't Klapcot

Nationaal Programma Herbestemming maart 2012

"Duidelijk moet zijn dat herbestemming een investering is. Een instrument om een gebied te ontwikkelen. Wat daarbij zeer zou helpen is het zichtbaar maken van de waarde van een beschermd monumentaal pand voor de directe omgeving".

De Lunet B.

Het bijzondere monument Lunet B is het enige nog bestaande deel van de uitbreiding van de Bredase verdedigingswerken in 1840. Voor dit monument is een meerjarig onderhoudsplan opgezet en dat wordt gevolgd om het pand up-to-date te houden. Een deel van de onderhoudskosten wordt gedragen door verkregen BRIM Rijkssubsidie. Overigens is een dergelijke subsidie ook toegekend voor 't Klapcot.



Lunet B



De Olyton

Olyton.

Na de aankoop in 2004 is een deel van de Olyton aan de Boschstraat gerestaureerd. Door inkrimping bij een van de huurders zijn een tweetal ruimtes vrijgekomen. Om deze weer

verhuurklaar te maken zijn deze ruimtes met de daarbij horende voorzieningen in 2011 grondig aangepakt. Momenteel staan deze ruimtes te huur.

Nationaal Programma Herbestemming maart 2012

"De intrinsieke waarde van een karakteristiek pand blijft veelal onderbelicht. De intrinsieke waarde staat niet in de rekensom van de ontwikkelaar. Ten onrechte". (Boudewijn de Bont, De Bont van Hulten)

Financiële ontwikkeling.

Boekjaar 2011.

Zoals verwacht stemt het financiële resultaat 2011 redelijk overeen met het resultaat 2010. Enkele kosten die samenhangen met het omvangrijke project St Annastraat/Stadserf zijn ten laste gekomen van het resultaat 2011 waardoor de winst net uitkomt onder het resultaat 2010.

Alle panden zijn in 2011 verhuurd geweest en dankzij een sterke sturing is de kostenontwikkeling beheerst gebleven. Het eigen vermogen heeft door de winstinhouding de grens van 2 miljoen overschreden. Als percentage van het balanstotaal bedraagt het eigen vermogen bijna 29%. Voor een organisatie die belegd in onroerend goed een acceptabel niveau.

De kostenontwikkeling is overigens ook beperkt doordat een deel van de personele kosten rechtstreeks drukken op de projecten die onderhanden zijn.

Naast een bescheiden winst is het ook belangrijk dat de reserve Groot Onderhoud fors gestegen is met netto € 86.221,-. Deze toename is hoger dan in de voorgaande jaren doordat ook gereserveerd is voor onderhoud aan het nieuwe complex St. Annastraat/Stadserf. Omdat alle panden van Stadsherstel regelmatig onderhouden worden en het merendeel in de afgelopen jaren grondig gerestaureerd is, hoeft momenteel nog niet geput te worden uit deze reserve. Groot onderhoud aan monumentaal erfgoed is echter zeer kostbaar en daarom is het goed hier tijdig voor te reserveren.

Het resultaat van de 50% deelneming in Stadssingel BV was in 2011 wederom positief dankzij de verhuur en de renteafspraak die gemaakt kon worden met de mede-eigenaar AlleeWonen Singelveste. Omdat Stadssingel BV een 50% deelneming is, komt vanzelfsprekend slechts 50% van het resultaat ten gunste van Stadsherstel. De voorziening voor groot onderhoud in Stadssingel BV is teruggelopen door het gemelde groot onderhoud in het verslagjaar.

Risicobeheer

In deze tijd waarin de bouwsector in brede zin sterk onder druk staat is het goed om aandacht te geven aan de voornaamste risicofactoren die een bedreiging zouden kunnen vormen voor Stadsherstel.

De belangrijkste factor is natuurlijk de verhuurbaarheid van de panden. Stadsherstel bezit een beperkt aantal panden met een beperkt aantal huurders. Twee huurders genereerden in 2011 circa 80% van de huursom. Daardoor is er een kwetsbaarheid ontstaan. Doordat in 2011 het complex St Annastraat/Stadserf met 8 huurders in exploitatie genomen is, zakt dit percentage naar circa 60%. Een verdere daling doet zich voor na oplevering van IJsfabriek De Noordpool en De Pelmolten.

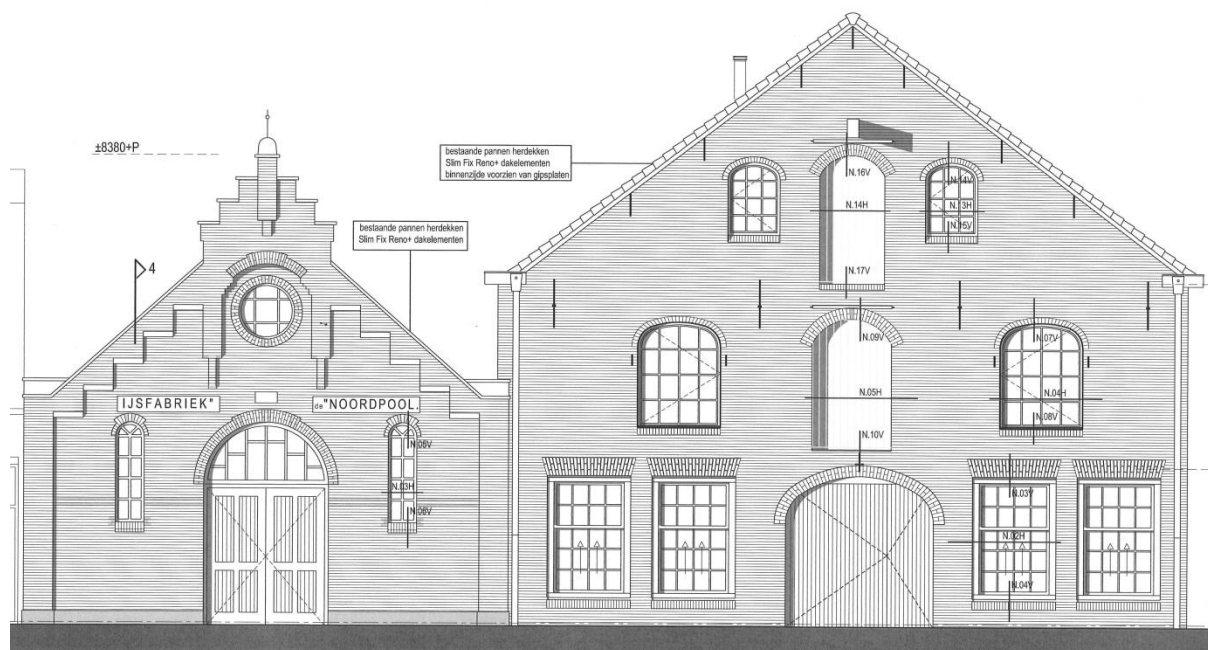
Deze afhankelijkheid is overigens een van de belangrijke redenen om actief op zoek te gaan naar kleinere projecten.

Overigens blijkt ook uit landelijke cijfers dat de verhuurbaarheid van monumentaal erfgoed door het unieke karakter van dergelijke panden hoger is dan van het nieuwbouw onroerend goed.

Treasury staat volop in de belangstelling in de vastgoedwereld. Feitelijk zijn treasury producten bedoeld om risico's en met name de renterisico's te beperken. Stadsherstel maakt geen gebruik van treasury producten maar streeft er wel actief naar om de rentevervalkalender van de huidige en toekomstige leningen dusdanig vorm te geven dat een samenloop tegen gegaan wordt in de tijdstippen waarop rente-afspraken van de verstrekte leningen herzien worden. Het renterisico wordt daardoor beperkter.

Verwachting 2012.

In 2012 komt naar verwachting de restauratie van het complex IJsfabriek De Noordpool en Graanpakhuis De Pelmolen volledig op gang. De oplevering hiervan zal in 2013 plaatsvinden waardoor het effect op het resultaat 2012 beperkt zal zijn. Uitgaande van de verwachting dat in 2012 alle panden volledig verhuurd zullen zijn en blijven, zal het resultaat 2012 licht boven het resultaat 2011 uitkomen.



De Noordpool en De Pelmolen – tekening Rienks architecten 2012

Breda, mei 2012

C.F.M. den Bieman, directeur.

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2011

12

JAARREKENING 2011

		31 december 2011		31 december 2010	
		€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN	(3.5)				
Geplaatst kapitaal		1.561.944		1.561.944	
Overige reserves		407.716		371.998	
Onverdeeld resultaat		32.243		35.718	
			2.001.903		1.969.660
VOORZIENINGEN	(3.6)				
Onderhoudsfonds			400.383		314.162
LANGLOPENDE SCHULDEN	(3.7)				
Leningen Nationaal Restauratiefonds		1.940.972		1.991.132	
Leningen Gemeente Breda		1.147.000		1.147.000	
Leningen Rabobank		896.867		911.653	
Obligatieleningen		303.000		240.000	
			4.287.839		4.289.785
KORTLOPENDE SCHULDEN	(3.8)				
Aflossingsverplichtingen		75.546		81.912	
Crediteuren		5.284		8.285	
Belastingen		33.220		3.691	
Diverse schulden					
en overlopende passiva		127.742		81.362	
			241.792		175.250
			6.931.917		6.748.857

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

			2011		2010
		€	€	€	€
Huuropbrengsten	(3.9)		304.722		277.507
Directe kosten verhuur	(3.10)		25.205		22.280
			279.517		255.227
Beheersvergoeding			3.000		3.000
Som der bedrijfsopbrengsten			282.517		258.227
Lonen en salarissen		7.725		8.175	
Sociale lasten		1.244		1.241	
Overige personeelskosten	(3.11)	225			
Huisvestingskosten	(3.12)	5.118		5.015	
Verkoopkosten	(3.13)	2.017		17.674	
Algemene kosten	(3.14)	24.390		17.403	
Beheerskosten	(3.15)	25.644		24.549	
Dotatie onderhoudsfonds	(3.16)	92.481		80.043	
Som der bedrijfskosten			158.844		154.100
Bedrijfsresultaat			123.673		104.127
Resultaat deelneming		12.280		14.438	
Rentebaten	(3.17)	4.561		4.022	
Rentelasten	(3.18)	-108.271		-86.869	
Uitkomst der financiële baten en lasten			-91.430		-68.409
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			32.243		35.718
Belastingen			nihil		nihil
Resultaat na belastingen			32.243		35.718

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2011

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 Stadssingel B.V. : Gewaardeerd tegen intrinsieke waarde.

Vorzieningen

- Onderhoudsfonds : Kosten van groot onderhoud aan gebouwen en terreinen worden ten laste van het onderhoudsfonds gebracht. Jaarlijks wordt 2 % van de verkrijgingprijs gereserveerd vanaf het moment dat het pand voor bewoning in gebruik is genomen.

Langlopende schulden

- Obligatieleningen : Gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige activa en passiva

: Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd tegen verkrijgingprijzen c.q. nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening in mindering gebracht.

Resultaatbepaling

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

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

- Som der bedrijfsopbrengsten

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

- Kosten

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

- Belastingen

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

Toelichting op afzonderlijke posten van de balans

(3.1) Materiële vaste activa

- Gebouwen en terreinen

De specificatie is als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
<u>Het Klapcot Breda</u>		
Aankoopkosten	205.191	205.191
Verbouwingskosten	1.792.338	1.792.338
Subsidie	-200.000	-200.000
	<u>1.797.529</u>	<u>1.797.529</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	208.839	208.839
<u>De Vishal Breda</u>		
Verbouwingskosten	5.985	5.985
<u>J. van Polanenkaade 26/28</u>		
Aankoopkosten	503.342	503.342
Verbouwingskosten	142.241	74.346
	<u>645.583</u>	<u>577.688</u>
<u>St. Annastraat/Stadserf</u>		
Aankoopkosten	1.103.948	1.103.948
Verbouwingskosten	894.038	93.673
Subsidie	-132.242	-132.242
	<u>1.865.744</u>	<u>1.065.379</u>
	<u>6.513.424</u>	<u>5.645.164</u>

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

(3.2) Financiële vaste activa

- Deelneming Stadssingel B.V.

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

Het verloop is als volgt:

Stand per 1 januari 2011	€	29.516
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar		<u>12.280</u>
Stand per 31 december 2011		<u><u>41.796</u></u>

Stadssingel B.V. heeft over 2011 zelfstandig een jaarrekening uitgebracht.

(3.3) Vorderingen

- Debiteuren

Een voorziening voor dubieusheid wordt niet nodig geacht.

- Rekening-courant Stadssingel B.V.

In 2011 is over deze rekening-courantvordering geen rente berekend.

- Diverse vorderingen en overlopende activa

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Projectontwikkelingskosten	4.301	2.836
Bankrente	3.467	4.019
Vooruitbetaalde verzekeringen	3.090	2.829
Contributies en abonnementen	239	193
Te ontvangen subsidie		10.000
Energiekosten	12	41
	<u>11.109</u>	<u>19.918</u>

(3.4) Liquide middelen

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Kas	100	100
Rabobank rekeningen-courant	74.093	22.671
Rabobank Bedrijfstelerekening	286.286	198.774
Rabobank Bouwdeposito's		832.714
	<u>360.479</u>	<u>1.054.259</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

	2011	2010
	€	€
Stand per 1 januari	371.998	346.620
Bij: uit de resultaatverdeling	35.718	25.378
Stand per 31 december	<u>407.716</u>	<u>371.998</u>

(3.6) Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

	2011	2010
	€	€
Stand per 1 januari	314,162	248,745
Bij: dotatie boekjaar	92,481	80,043
	<u>406,643</u>	<u>328,788</u>
Af: uitgevoerd onderhoud	6,260	14,626
Stand per 31 december	<u>400,383</u>	<u>314,162</u>

(3.7) Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom	Afgeïst t/m 2010	Aflossing 2011	Aflossings- verplichting 2012	Balans 31-12-2011
	€	€	€	€	€
Leningen					
Nationaal Restauratie Fonds					
1. Nationaal Restauratie Fonds	150.655	56.686	4.849	4.970	84.150
2. Nationaal Restauratie Fonds	103.915	22.815	3.091	3.141	74.868
3. Nationaal Restauratie Fonds	264.256	44.075	8.038	8.118	204.025
4. Nationaal Restauratie Fonds	635.744	68.519	12.470	13.094	541.661
5. Nationaal Restauratie Fonds	250.000	26.097	7.448	7.523	208.932
6. Nationaal Restauratie Fonds	722.205	38.886	12.669	13.314	657.336
7. Nationaal Restauratie Fonds	170.000	0	0	0	170.000
	<u>2.296.775</u>	<u>257.078</u>	<u>48.565</u>	<u>50.160</u>	<u>1.940.972</u>
Leningen Gemeente Breda					
1. Lening Gemeente Breda	500.000				500.000
2. Lening Gemeente Breda	647.000				647.000
	<u>1.147.000</u>				<u>1.147.000</u>
Leningen Rabobank					
1. Lening Rabobank	625.000		13.747	14.386	596.867
2. Lening Rabobank	300.000				300.000
	<u>925.000</u>		<u>13.747</u>	<u>14.386</u>	<u>896.867</u>
			uitgifte(-)/ Uitloting in 2011	Aflossings- verplichting 2012	Balans 31-12-2011
	Balans 1-1-2011				
Obligatieleningen					
1. Lening serie A	181.000		10.000	11.000	160.000
2. Lening serie B	79.000		-64.000		143.000
	<u>260.000</u>		<u>-54.000</u>	<u>11.000</u>	<u>303.000</u>
Totaal	<u>4.628.775</u>	<u>257.078</u>	<u>8.312</u>	<u>75.546</u>	<u>4.287.839</u>

De aflossingsverplichtingen 2012 ad € 75.546 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Leningen Nationaal Restauratie Fonds:

- 1. Lening Nationaal Restauratie Fonds

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

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

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

- 2. Lening Nationaal Restauratie Fonds

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

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

- 3. Lening Nationaal Restauratie Fonds

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

- 4. Lening Nationaal Restauratie Fonds

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

Tot meerdere zekerheid van de leningen 3 en 4 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).

- 5. Lening Nationaal Restauratie Fonds

Op 1 juni 2007 is door Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken een hypothecaire geldlening verstrekt van € 250.000. De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar. De verschuldigde rente bedraagt

1 % per jaar en is 10 jaar vast. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 807.

- 6. Lening Nationaal Restauratie Fonds

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

Tot meerdere zekerheid van de leningen 5 en 6 is hypotheek verstrekt op het pand Haven 21A te Breda.

- 7. Lening Nationaal Restauratie Fonds

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

Leningen Gemeente Breda:

- 1. 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.

- 2. Lening Gemeente Breda

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

Tot meerdere zekerheid van bovenstaande twee leningen is borgstelling verstrekt door een aantal aandeelhouders.

Leningen Rabobank:

- 1. Lening Rabobank

Op 15 december 2010 is een hypothecaire lening verstrekt door Rabobank Breda van € 625.000. De looptijd van de lening bedraagt 25 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 4,55 % per jaar en is 5 jaar vast. Rente en aflossing dienen te worden betaald op basis van annuïteiten in maandelijkse termijnen van € 3.492, voor het eerst op 31 januari 2011.

- 2. Lening Rabobank

Op 15 december 2010 is een aflossingsvrije hypothecaire lening verstrekt door Rabobank Breda van € 300.000. De looptijd van de lening bedraagt 25 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 3,95 % per jaar en is 1 jaar vast. Rente dient in maandelijkse termijnen te worden voldaan, voor het eerst op 31 januari 2011.

Tot meerdere zekerheid van bovenstaande twee leningen is hypotheek verstrekt op de panden St. Annastraat 17-19a-19b-19c en Stadserf 4-5-6-6a te Breda.

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.

(3.8) Kortlopende schulden

- Aflossingsverplichtingen

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Leningen Nationaal Restauratie Fonds	50.160	48.565
Leningen Rabobank	14.386	13.347
Obligatieleningen	11.000	20.000
	<u>75.546</u>	<u>81.912</u>

- Belastingen

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Loonbelasting en premieheffing	385	175
Omzetbelasting	32.835	3.516
	<u>33.220</u>	<u>3.691</u>

- Diverse schulden en overlopende passiva

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Accountants- en administratiekosten	5.137	5.000
Netto lonen	484	225
Bankrente en -kosten	119	83
Rente leningen Gemeente Breda	24.437	24.438
Rente obligatieleningen	785	650
Huisvestingskosten	1.056	196
Portokosten		6
Telefoonkosten	8	
Onderhoudskosten inventaris	38	
Waarborgsommen	22.505	2.822
Vooruitontvangen huur	62.903	40.866
Afrekening servicekosten huurders		912
Beheerskosten	3.000	3.156
Verzekeringen		13
Uitgelote obligaties	6.000	2.000
Nog te betalen aankoopkosten	1.270	995
	<u>127.742</u>	<u>81.362</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- Aannemingsovereenkomst

Op 16 juli 2010 is een overeenkomst afgesloten met Rienks Architecten te Breda, voor de architectenwerkzaamheden inzake de restauratie/herbestemming van de panden aan de Jan van Polanenkaade 26-28 te Breda, voor de aanneemsom van € 78.455 exclusief BTW, waarvan eind 2011 reeds € 29.106 is voldaan.

Toelichting op afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening:

	2011	2010
	€	€
(3.9) Huuropbrengsten		
Huur Lunet B Breda	134.332	132.082
Huur 't Klapcot Breda	112.190	119.375
Huur 't Kleyn Beerken Breda	26.485	26.050
Huur St. Annastraat/Stadserf	31.715	
	<u>304.722</u>	<u>277.507</u>
(3.10) Directe kosten verhuur		
Erfpachtlasten	5.238	5.086
Grond en andere lasten	6.554	6.296
Gas, licht en water	6.398	4.886
Verzekeringen	7.015	6.012
	<u>25.205</u>	<u>22.280</u>
(3.11) Overige personeelskosten		
Opleidingskosten	225	
(3.12) Huisvestingskosten		
Huur kantoorruimte	5.118	5.050
Gas, licht en water		-35
	<u>5.118</u>	<u>5.015</u>
(3.13) Verkoopkosten		
Advertentie- en reclamekosten	175	3.003
Representatiekosten	1.801	682
Relatiegeschenken	41	100
Incassokosten		15
Afboeking projectontwikkelingskosten		13.874
	<u>2.017</u>	<u>17.674</u>
(3.14) Algemene kosten		
Verzekeringen	2.663	2.593
Telefoonkosten	-40	165
Kantoorbenodigdheden	4.583	2.552
Kantinekosten		7
Contributies- en abonnementen	1.707	1.501
Onderhoud inventaris	116	79
Porti- en vrachtkosten	1.366	738
Administratie- en advieskosten	14.014	9.783
Boetes		20
Overige kosten	-19	-35
	<u>24.390</u>	<u>17.403</u>
(3.15) Beheerskosten		
Kosten commissarissen/directie	25.644	24.549

	2011	2010
	€	€
(3.16) Dotatie onderhoudsfonds		
Dotatie Lunet B Breda	39.795	39.795
Dotatie 't Klapcot Breda	35.951	35.951
Dotatie Vishal Breda	120	120
Dotatie 't Kleyn Beerken Breda	4.177	4.177
Dotatie St.Annastraat/Stadserf Breda	12.438	
	92.481	80.043
(3.17) Rentebaten		
Bankrente	3.467	2.512
Rente bouwdeposito's	1.083	1.508
Rente debiteuren	11	2
	4.561	4.022
(3.18) Rentelasten		
Bankrente en -kosten	408	334
Hypotheekrente Nationaal Restauratiefonds	80.648	77.348
Rente leningen Gemeente Breda	5.607	
Rente leningen Rabobank	13.331	1.823
Rente obligatieleningen	8.277	7.163
Overige rentelasten		201
	108.271	86.869

Werknemers

Gedurende het jaar 2011 heeft N.V. Stadsherstel Breda 1 parttime werknemer in dienst gehad (2010:1)

OVERIGE GEGEVENS

Winstbestemming

- Statutaire winstbestemming

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

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

- Voorstel resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2011 ad € 32.243 toe te voegen aan de overige reserves.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Bijgesloten samengevatte jaarrekening opgenomen in dit jaarverslag 2011 op de pagina's 12 tot en met 25, bestaande uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met bijbehorende toelichtingen, zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2011 van N.V. Stadsherstel Breda per 25 april 2012. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 25 april 2012. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 25 april 2012.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen, zoals gehanteerd in de jaarrekening 2011 van N.V. Stadsherstel Breda.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

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

OORDEEL

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening opgenomen in dit jaarverslag 2011 op de pagina's 12 tot en met 25 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2011 van N.V. Stadsherstel Breda per 25 april 2012 en in overeenstemming met de grondslagen, zoals gehanteerd in de jaarrekening 2011 van N.V. Stadsherstel Breda.

Breda, 25 juli 2012

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN N.V.

W.J.W. van Egeraat RA

De Raad van Commissarissen bestond in 2011 uit:

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

De directie en staf bestonden in 2011 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 2011:

ABN AMRO Bank NV te Breda
Amvest Participaties II BV te Amsterdam
Ballast Nedam Projectontwikkeling BV te Nieuwegein
Brim NV Maatschappij ter bevordering van Industrievestiging te Breda
BVR-Groep te Roosendaal
Gemeente Breda
Rabobank Breda
Vesteda Project BV te Maastricht
Duurzame Energie Exploitatie AlleeWonen BV te Breda

De accountant:

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

De boekhouder:

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

De notaris:

Claassen Leenders Netwerknotarissen te Breda, mr. R.N.G.M. Claassen

Stadsherstel Breda is aangesloten bij:

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

Adresgegevens:

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

"WAAR SAMENSTROMEN MARK EN AA"

door Eloi Koreman, Breda 2012 ©

Er zijn mensen die de lijnen van een hand lezen. Ze zien de toekomst en de eigenschappen van de persoon die zijn hand liet lezen. De liefdeslijn, de levenslijn, geluk.

Weer andere mensen lezen het lijnenspel op de toppen van je vingers. Je uniciteit ligt erin besloten en de afdruk ervan wordt geprint op je identiteitskaart.

Precies zo ligt in de lijnen van de stad de identiteit en de toekomst verscholen. De rooilijnen: daar waar de voorgevels van de verschillende gebouwen en huizen zich in één lijn presenteren aan het openbaar gebied. In oude steden zijn deze lijnen meestal gebogen, hol en bol, als de lijnen in je hand. Wanneer je de rooilijnen van een stad vernietigt, verspeel je het belangrijkste erfgoed van de stad. Je schrapt de levenslijn en daarmee de toekomst van een stad. In dit artikel wil ik het hebben over één specifieke rooilijn. Over het verleden van die lijn, over de huidige bestemming ervan en de toekomst die in die lijn te lezen is.

Omdat er binnen Stadsherstel de hypothetische vraag werd gesteld 'Wat zouden we doen met nog eens twee miljoen' (dat was het startkapitaal in geuldenswaar Stadsherstel vijftien jaar geleden mee begon) heb ik die gedroomde twee miljoen ingezet om een glorieuze toekomst voor die uitverkoren rooilijn te schetsen. Om welke rooilijn gaat het:



Detail kaart van A.J. Bogaerts uit ca 1890

We zien hier op dit kaartje een opvallend gebogen blauw lijnenspel. Het is de vlechtende en meanderende samenloop van de twee rivieren waaraan Breda is ontstaan. Mijn oog valt op de curve die loopt van het exercitieterrein (midden onder) naar de Gampel. Parallel aan die rivierbocht loopt een rooilijn van de Pelmolten (nummer 66 op het kaartje) tot aan het gebouw waarin tegenwoordig Galerie Ecker is gehuisvest. Het is een lange langzaam gebogen rooilijn die door de rivier gevormd is. In de jaren veertig en zestig van de vorige eeuw is al het blauw op de kaart vervangen door asfalt. Omdat wij in onze tijd weer op zoek zijn gegaan naar die oude rivier waaraan onze stad is ontstaan is het belang van deze rooilijn groter dan ooit. Het is de afdruk van die rivier. Het 'luisteren' naar de afdruk van de oude rivier om de nieuwe rivier zijn plaats te geven is het uitgangspunt geworden van het plan 'De Nieuwe Rivier' dat reeds ten dele gerealiseerd is. Laten we nu wat beter kijken naar de rooilijn waarover dit artikel handelt.



Huidig ontwerp Nieuwe Mark

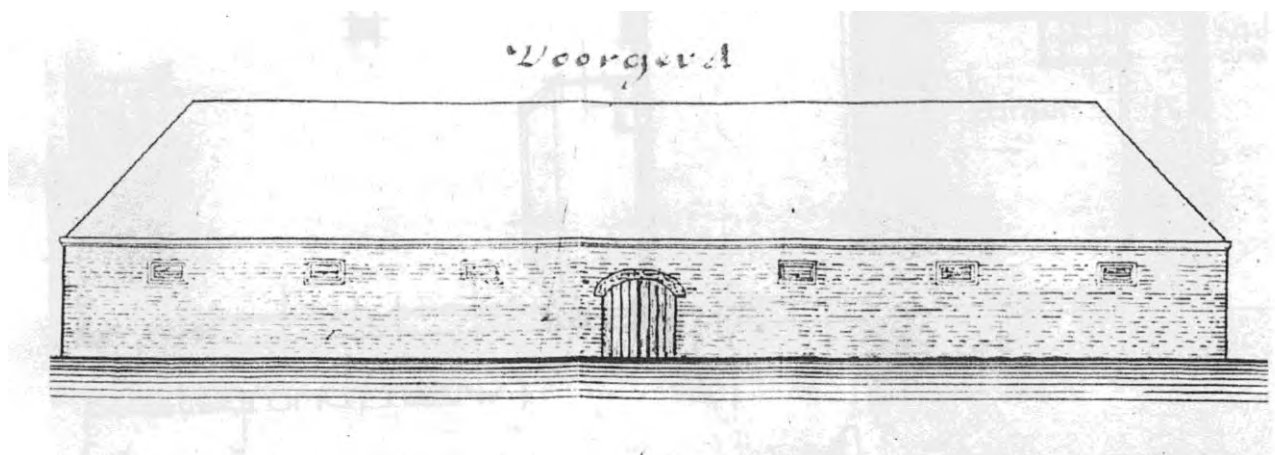
Met het realiseren van het (deel-)plan de *Nieuwe Mark* is een gedeelte van de panden op deze rooilijn gesloopt. In de nieuwbouw is de oude rooilijn overgenomen hoewel het bestemmingsplan de curve had vervangen door een rechte lijn. Door de huidige bebouwing wordt nu de curve alleen nog door het hoekige Kadasterpand bruut om zeep geholpen. Dit gebouw is een relict uit de 'asfalt-jaren' toen er gebouwd werd aan het megalomane plan om een *city-ring* te realiseren op de plaats waar Mark en Aa door de binnenstad stroomden. Bij het voormalige Kadasterpand kan veel stedenbouwkundige en stedelijk-historische kwaliteit worden herwonnen wanneer dat gebouw en het perceel waarop het gelegen is opnieuw ontwikkeld worden.

Buiten deze negatieve erfenis uit de zeventiger jaren ligt er ook een verstopte parel achter deze rooilijn. En dat is precies het object dat Stadsherstel met haar gedroomde twee miljoen aan zou schaffen en herontwikkelen.



Fietsenhal Markendaalseweg, voorheen de Ijskelder De Witte Leeuw.

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 pakhuys, 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*.



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



Plattegrond van ijskelder De Witte Leeuw, tekening 4 maart 1915, stadsarchief Breda

In de plattegrond van 1915 zien we de standvinken aangegeven. Dit gegeven van de standvinken is het *Leitmotiv* voor de Nieuwe Rivier te noemen. We treffen ze aan in het Groot Arsenaal gebouw, het Klein Arsenaal, in de Pelmolen, De Witte Leeuw en het pand van Galerie Ecker. Het zijn de pakhuizen die vanwege de vroegere rivier daar gebouwd zijn. En daarom zijn het nu de ankerpunten die de Nieuwe Rivier zijn plaats in de stad geven. Het vermoeden bestaat dat er een monument verborgen ligt achter de bliken façade die wij aanschouwen. Wanneer stadsherstel eigenaar van dit pand is geworden zou er met respect voor de nog aanwezige bouwhistorische elementen voortgebouwd kunnen worden op deze bouwmassa. Tenslotte is een monument niet meer of minder dan een opeenvolgende reeks van bouwkundige ingrepen. De kunst is echter om mét de nieuwe ingreep, die je nodig acht, het verhaal dat zich nog in bouwmassa bevindt te vertellen. De huidige eigenaar wil het pand slopen en er een pseudo-grachtenpand realiseren. Dan vertel je een zelfverzonnen verhaal met de bedoeling de appartementen die je wilt realiseren te voorzien van een historische dimensie. Instant-historie die goed is voor de verkoop en de prijs van die appartementen.

Wanneer Stadsherstel eigenaar zou kunnen worden van De Witte Leeuw én De Pelmolen heeft zij de twee ankerpunten in haar bezit waarbinnen de boog van de oude rooilijn gespannen kan worden. Door deze twee panden te restaureren en daarmee de toon te zetten voor de ertussen liggende nieuwbouw herstelt Stadsherstel niet alleen twee panden, maar herstelt Stadsherstel de stad. De nieuwbouw op het grondgebied van het kadaster wordt ontwikkeld op deze nieuwe – en aloude – rooilijn. Waarom is dat zo belangrijk?

Omdat, zoals ik al eerder schreef, evenwijdig aan die rooilijn de oever van de Aa is gelegen. Het grote verhaal van de stad Breda kan verteld worden. Hier stroomt de Aa in de Mark. Hier wordt de Aa breed: we lezen de naam van de stad in Breda zelf. Er is nu eenmaal hiërarchie in de historische gegevens die een stad rijk is. En het geschiedkundig belang van het Kadastergebouw is ondergeschikt aan het eeuwenoude verhaal van de stad Breda en zijn oorsprong. Daarom kun je een gedrocht uit de zeventiger jaren slopen en daarom bescherm je een schijnbaar waardeloze bliken doos.



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

De laatste fase van de Nieuwe Rivier komt eraan. Het Seeligterrein wordt aanstonds door de militairen verlaten en het ontbrekende stuk van Mark en Aa kan worden aangelegd. Er is nog een mooi aspect verbonden aan dit stukje DNA van de stad. Wanneer de oude rooilijn hersteld wordt dan verovert die lijn in één gracieus gebaar het militaire bastion dat zich nu als een enclave in de stad bevindt. 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. Daar moeten we ons op voorbereiden. En ook al heeft de economische crisis veel negatieve aspecten, een ding gunt ze ons: we hebben tijd gekregen om te onderzoeken en om de planvorming te laten rijpen. Laten we gaan tekenen aan de Aa-kade, gelegen aan de nieuwe rivier, '*waar samenstromen Mark en Aa*'.



Aanpassing rooilijn tussen De Witte Leeuw en De Pelmolten (donker blauw), tekening E. Koreman.