

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 2012.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is in 2012 gewijzigd. De heer H.M. Pennings heeft de Raad van Commissarissen verlaten. De heer A.W.J.M. Oomen, architect met ruime ervaring op het vlak van monumentenbeleid, stadsherstel, restauratie en bouwen, trad in de loop van het jaar toe als nieuwe commissaris.

Meer nog dan in voorgaande jaren heeft Stadsherstel gezocht naar verbreding van haar inzet voor de zaak waarvoor wij staan: het duurzaam herstellen van historisch waardevolle stedelijke objecten en stedenbouwkundige kwaliteiten. De huidige financieel-economische omstandigheden hebben uiteraard een beperkende invloed op onze mogelijkheden tot aankoop en herstel en weer in de markt zetten van panden. Succesvol is gewerkt aan de restauratie van de Pelmolen en de Noordpool. Maar ook is veel aandacht besteed aan de advisering van overheid, organisaties en particulieren op ons vakgebied, aan het onderzoeken van de mogelijkheden van erfpacht in plaats van koop en aan het invullen van het gemeentelijk beleid gericht op Wonen boven Winkels. Voorts mengde Stadsherstel Breda zich in landelijke discussies over de rol van Stadsherstel-organisaties, is Stadsherstel alert op het vinden van nieuwe financieringsvormen, werd regelmatig publiciteit gezocht voor onze activiteiten en werd specifieke aandacht gegeven aan kleinere objecten met monumentale waarde.



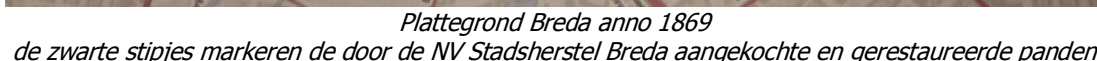
Panden van de NV Stadsherstel Breda

Vasthoudend is onder Bredase bedrijven en particulieren bekendheid gegeven aan de mogelijkheid om obligaties af te nemen bij Stadsherstel. Het aantal uitgegeven obligaties ad € 1.000,00 met een vaste jaarlijkse rente van 3% is inmiddels uitgegroeid tot ver boven de driehonderd. Daarnaast is in 2012 een aanzienlijk legaat ontvangen.

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. Dat is een niet geringe prestatie voor de kleine organisatie die Stadsherstel Breda toch is. 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. In de loop van 2012 gaf directeur C.F.M. den Bieman aan, zijn functie begin 2013 neer te willen leggen. Inmiddels heeft dit zijn beslag gekregen en is hij opgevolgd door de heer R.J.W.M. Tebbe.

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 2012.

F. V. Vrij
A.J. Buuron
E.J.M. Koreman
J.J.F. Meynen
A.J.W.M. Oomen



Jaarverslag van de directie.

De ontwikkeling van NV Stadsherstel Breda.

De voorbereidingen van de restauratie van IJsfabriek 'De Noordpool' en Graanpakhuis 'De Pelmolen' hebben erg veel aandacht gevergd in 2012. De panden werden verbouwd tot een drietal kantoren. Deze panden zijn al in 2009 aangekocht en de planvorming heeft aanzienlijke tijd gekost, mede omdat ook het bestemmingsplan aangepast diende te worden. De doorlooptijd van een dergelijke project is lang. De regelgeving rondom Rijksmonumenten is complex en veel partijen moeten worden betrokken bij dergelijke processen.

In 2012 heeft Stadsherstel een eerste legaat mogen ontvangen. Stadsherstel Breda is haar erflater zeer dankbaar en erkentelijk dat zij op deze bijzondere wijze het werk van Stadsherstel wenste te ondersteunen.

Stadsherstel oriënteerde zich ook in 2012 doorlopend op nieuwe, financieel kleinere, projecten. Daarvan zijn er in 2012 diverse aan de orde gesteld. Ook hier geldt dat de doorlooptijden lang zijn. Een definitieve investeringsbeslissing heeft Stadsherstel nog niet kunnen nemen, mede omdat Stadsherstel eerst de financiële afronding van het omvangrijke project Pelmolen/Noordpool wilde afwachten.

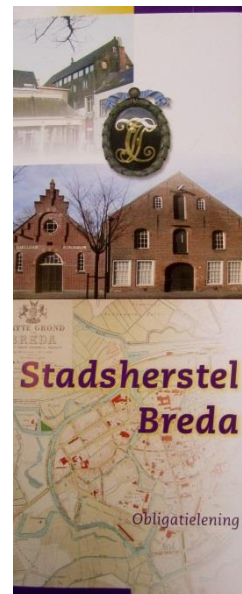
Stadsherstel laat al haar Rijksmonumenten regelmatig inspecteren door de Monumentenwacht Noord-Brabant. Deze rapportages geven ook voor de buitenwereld een objectief beeld van de onderhoudstoestand van onze panden. In deze rapportages kwamen geen ernstige tekortkomingen tevoorschijn. Wel is waar nodig onderhoud gepleegd mede op basis van onze langjarige onderhoudsplannen.

Vanuit een heldere visie op erfgoed, marktkennis en een brede ervaring met Bredaas vastgoed wordt Stadsherstel door meerdere partijen onderkend als een deskundige partner. Stadsherstel heeft ook in 2012 weer haar kennis beschikbaar gesteld aan diverse partijen.

De obligaties van Stadsherstel Breda worden tijdens lezingen, op onze site en tijdens andere contactmomenten onder de aandacht gebracht. Enerzijds om de lokale betrokkenheid te versterken en anderzijds als welkome financiële ondersteuning. Door verkoop van obligaties wordt het vermogen van Stadsherstel versterkt. Het bedrag van de obligaties kan via een bancaire financiering worden verdrievoudigd. Per jaar ultimo hadden in totaal 100 obligatiehouders een bedrag van € 324.000,- aan de NV Stadsherstel Breda toevertrouwd.

'De restauratieopgaaf is in rap tempo aan het veranderen' schreef de Vakgroep Restauratie in haar informatiebulletin van december 2012.

Een aantal weergegeven statements en zorgen wil Stadsherstel graag met u delen, omdat deze een goed beeld geven van de wereld waarin Stadsherstel opereert.



'Voorheen waren de opdrachtgevers vooral gericht op het behoud en beheer van erfgoed in traditionele zin. Tegenwoordig is behoud door ontwikkeling de drijfveer voor vele opdrachtgevers.'

Samenwerking met de gemeente Breda.

De gemeente Breda en Stadsherstel werken op erfgoedgebied nauw samen en profiteren van elkaars kennis en ervaring. Dit in het kader van het in september 2011 ondertekende samenwerkingscontract.

De gemeente heeft voor Stadsherstel bemiddeld bij het verkrijgen van een provinciale subsidie voor de restauratie van de industriële monumenten 'De Pelmolen' en 'De Noordpool'. Deze subsidie van € 200.000,- maakte de restauratie financieel mede mogelijk.

Versterking van de historische woonfunctie van de binnenstad is de primaire doelstelling van het project 'Wonen boven winkels in de binnenstad'. Hoewel het project nog steeds gemeentelijke belangstelling geniet, heeft het in 2012 enige stagnatie ondervonden.

Samen met de gemeente Breda werd bekeken of Stadsherstel een rol zou kunnen spelen bij het beheer van enkele kleinere Rijksmonumenten die momenteel in eigendom zijn van de gemeente.

Stadsherstel heeft geparticipeerd in de bijeenkomst van de Bredase Erfgoedtafel. Een initiatief van de gemeente Breda om een aantal organisaties die betrokken zijn bij het Bredase erfgoed te laten meespreken over het gemeentelijke erfgoedbeleid.

Obligatiehouders.

In 2012 verscheen wederom de jaarlijkse Nieuwsbrief waarin de recente ontwikkelingen binnen de NV beschreven werden. Een obligatiehoudersmiddag werd gehouden ter gelegenheid van de opening van het complex St Annastraat/Stadserf. Ter gelegenheid van de opening is in het voorjaar van 2013 een volgende bijeenkomst georganiseerd in onze panden Graanpakhuis 'De Pelmolen' en IJsfabriek 'De Noordpool' aan de Jan van Polanenkaade te Breda.

Stadsherstel kent twee series obligaties. De oorspronkelijke serie (A) waarvan de obligaties uitgeloot worden en die een maximale looptijd van 15 jaar kent. En de serie B waarvan de obligaties tenminste 5 jaar uitstaan bij Stadsherstel. De verdere voorwaarden en het rendement op deze obligaties zijn gelijk. Het aantal obligaties in serie A neemt geleidelijk af terwijl serie B groeit en inmiddels groter is dan serie A.

Het merendeel van de serie A-houders die uitgeloot werden, hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om weer een nieuwe obligatie te nemen. Daaruit blijkt de doorgaande steun voor het werk van Stadsherstel.

'Behoud en ontwikkeling van monumenten is weerbarstige materie: het vergt inhoudelijke kennis van zaken, maar ook ervaring met het proces om de nodige voortgang te kunnen garanderen.'

Publiciteit.

Tijdens de cursus 'Erfgoed in de praktijk' georganiseerd door de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed en het Nationaal Restauratiefonds werd op 26 april 2012 een lezing verzorgd over 'Herbestemmen: de rol van de eigenaar'.

Dagblad BNDeStem besteedde ook dit jaar weer uitgebreid aandacht aan Stadsherstel. Op 10.01.2012: 'Juweeltjes van Stadsherstel'; 30.05.2012: 'Polanenkaade: Verbouw vergt vergunning'; 20.10.2012 'Stadsherstel Breda gaat op zoek naar meer kleinere projecten'; 22.10.2012: 'Stadsherstel wil risico beperken' (dit naar aanleiding van het verschijnen van

ons jaarverslag 2011); 25.10.2012: 'De Pelmolen en Noordpool bijna geheel verhuurd'; en 28.12.2012: 'Meer inwoners obligatiehouder Stadsherstel'.

Ook www.bredavandaag.nl besteedde aandacht aan Stadsherstel 16.01.2012: 'Breda krijgt meer monumenten'.

Het bedrijfsblad van de BVR/Suijkerbuijk groep (aandeelhouder bij Stadsherstel en aannemer) heeft in december 2012 de restauratie van de Pelmolen en De Noordpool belicht.

Voor een Oud-Juniorkamer club is een lezing verzorgd over de werkwijze van Stadsherstel en haar bezit.

Ons complex De Noordpool en De Pelmolen is bezocht tijdens de dag van de architectuur op 23 juni 2012.

Breda werkt aan een nieuwe Structuurvisie 2030. In het kader daarvan vonden een aantal discussieavonden plaats. Stadsherstel heeft geparticipeerd in diverse discussiebijeenkomsten.

Omdat het pand St Annastraat 19C nog niet was verhuurd is het tijdelijk gebruikt voor kunstzinnige uitingen. In het kader van de jaarlijkse Cultuurnacht (20.01.2012) is het pand creatief ingevuld door enkele huurders uit ons complex St Annastraat/Stadserf. Op 1 september speelde dit pand een rol bij de expositie 'Kijken bij de Rijken, het verstandshuwelijk in historisch perspectief'.

'Wij zijn er om het duurzaam gebruik van bestaande gebouwen te bevorderen. Er is namelijk een keuze als een gebouw leeg komt te staan: afbreken of er zorgvuldig mee omgaan en dan investeren in renovatie en transformatie.'

Projecten.

De NV Stadsherstel Breda werkt al een aantal jaren met een lijst van mogelijk interessante monumentale objecten. De NV Stadsherstel 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.

IJsfabriek De Noordpool en Graanpakhuis De Pelmolen

Na een lange voorbereidingstijd kon in september 2012 daadwerkelijk gestart worden met de restauratie. Het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de restauratie vergde aanzienlijk meer tijd dan in 2010 werd ingeschat. Belangrijke aandachtspunten waren in het afgelopen jaar o.a. het verkrijgen van voldoende daglichtinval, een juiste conditionering van het binnenklimaat en de versterking van de spanten. De restauratie vorderde gestaag. Tegenslagen werden bekwaam opgevangen. Het hele team van Stadsherstel was betrokken bij de bewaking van de voortgang van de restauratie, het bijna dagelijkse bijsturen en de bewaking van de financiële randvoorwaarden.

Werken in de binnenstad met beperkte parkeergelegenheid of gelegenheid tot het opslaan van materiaal stelde extra eisen aan de aannemer en de installateurs om de aanvoer van materiaal goed te plannen, verkeershinder zoveel mogelijk tegen te gaan, etc. Hierin is men



wonderbaarlijk goed geslaagd. Vanuit de omgeving is slechts één enkele opmerking geplaatst over enige geluidshinder.

Stadsherstel is erg blij dat inmiddels alle drie de kantoorunits verhuurd zijn. In deze tijd waarin gesproken wordt over een malaise op de kantorenmarkt toch een heuglijk feit. Dit onderstreept nogmaals het uitgangspunt van Stadsherstel dat bijzondere panden in de binnenstad altijd wel te verhuren zijn. Tijdens de bouw wordt met de huurders intensief overlegd over specifieke wensen zodat hierop tijdig ingespeeld kan worden. Alle huurders zijn bouw gerelateerd en op deze wijze ontstaat ook een wederzijdse meerwaarde.



'De bestaande gebouwde omgeving biedt door herontwikkeling, maar ook door gebiedstransformatie, kansen voor waardevermeerdering. Dit vraagt om een heel andere werk- en denkwijze en vakbekwaamheid dan nieuwbouw'.

Panden in beheer en exploitatie.

Annastraat/Stadserf

In september 2011 hebben de laatste huurders hun pand betrokken. De geluiden over het wooncomfort en over de bruikbaarheid van de commerciële units zijn erg positief. In de loop van 2012 werden nog wat kleine aanpassingen uitgevoerd.

Helaas bleek het toch erg lastig de laatste beschikbare unit (St. Annastraat 19C) te verhuren. Het economisch tij en de algemene winkel leegstandsproblematiek zullen hierbij een rol hebben gespeeld. Het pand is inmiddels verhuurd.

't Klapcot en de Vishal.

't Klapcot en de Vishal zijn verhuurd en worden geëxploiteerd door restaurant "Binnen". Er is sprake geweest van een faillissement maar eveneens van een doorstart. Dit heeft geen gevolgen gehad voor de exploitatie door NV Stadsherstel door de positie van de Brouwerij.

't Kleyn Beerken.

De verhuur van de zes units in het pand 't Kleyn Beerken aan de St. Janstraat loopt probleemloos. Diverse huurders wonen al geruime tijd in dit pand. Afgelopen jaar heeft alleen klein onderhoud plaatsgevonden.



't Kleyn Beerken

Bij het werken aan bestaande gebouwen ontstaan andere risico's dan in de reguliere nieuwbouw. Zo vinden de werkzaamheden vaak plaats in bebouwd gebied met kleine bouwplaatsen.

De Lunet B.

Het bijzondere monument Lunet B is het enige nog bestaande deel van de uitbreiding van de Bredase verdedigingswerken in 1840. Het meerjarig onderhoudsplan voorziet met name in

een reductie van de zoutuitslag en hiervoor is een BRIM Rijkssubsidie verkregen. In overleg met de huurder is een proef uitgevoerd en uiteindelijk is geconstateerd dat de zoutuitslag geen echte hinder meer oplevert. Deze zaak zal verder niet aangepakt worden. Wel is in 2012 uitgebreid aandacht gegeven aan de beheersing van het binnenklimaat in dit grotendeels glazen gebouw.



Lunet B



De Olyton

Olyton.

Het pand is ondergebracht bij StadsSingel BV, waarvan Singelveste AlleeWonen en de N.V. Stadsherstel Breda ieder voor 50% aandeelhouders zijn. Het pand is verhuurd. In 2013 komt een deel van het pand vrij – deze ruimte zal dan weer te huur worden aangeboden.

Financiële ontwikkeling.

Boekjaar 2012.

Het bedrijfsresultaat 2012 (exclusief de bijzondere baten en resultaat deelneming) is lager dan het resultaat van 2011 (een verschil van € 19.420,-). De voornaamste oorzaak is het feit dat het pand St Annastraat 19C nog niet verhuurd is, terwijl de volle (financiële) lasten voor het volledige jaar drukken op het resultaat.

De operationele kosten over 2012 zijn slechts € 3.081,- hoger dan in het voorgaande jaar. Zoals gebruikelijk kon een deel van de personele kosten toegerekend worden aan het project Pelmolen/IJsfabriek dat in uitvoering is. De financiële lasten zijn aanzienlijk toegenomen, doordat de financiering voor het complex St Annastraat/Stadserf nu voor een vol jaar meetelt.

Het is verder belangrijk dat de reserve Groot Onderhoud fors gestegen is met netto € 108.009,-. Deze toename is weer hoger dan in de voorgaande jaren doordat nu over heel 2012 gereserveerd is voor onderhoud aan het 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 echt geput te worden uit deze reserve. Echter groot onderhoud aan monumentaal erfgoed is zeer kostbaar en daarom is het goed hier tijdig voor te reserveren.

Het resultaat van de 50% deelneming in Stadssingel BV was in 2012 wederom positief dankzij de verhuur en de renteafspraak die gemaakt kon worden. Omdat Stadssingel BV een 50% deelneming is, komt vanzelfsprekend slechts 50% van het resultaat ten gunste van Stadsherstel.

De winst is dankzij het goede resultaat van onze deelneming Stadssingel BV en het eerder genoemde legaat € 56.063,-.

Het eigen vermogen is door de winstinhouding verder gegroeid tot € 2.057.966,-. Als percentage van het balanstotaal bedraagt het weerstandsvermogen ruim 33% ondanks de groei van het balanstotaal door de investeringen in de Pelmolen/IJsfabriek. Voor een organisatie die belegd in onroerend goed een acceptabel niveau.

Risicobeheer.

In deze tijd waarin de bouwsector in brede zin sterk onder druk staat is het goed om blijvend 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 waarvan twee huurders in 2012 72% (2011: 81%) van de huursom genereerden. Na volledige verhuur van het complex St Annastraat/Stadserf en het complex Pelmolen/IJsfabriek zakt dit percentage op termijn naar 55% wat een forse reductie van de kwetsbaarheid inhoudt.

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

Zoals blijkt uit de goede verhuurbaarheid van onze nieuwe investering "De Pelmolen en De Noordpool" gaat de landelijke trend ook voor Breda op, namelijk 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 is 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.

Het aanhouden van voldoende liquiditeiten om eventuele tegenvallers direct te kunnen voldoen, heeft binnen Stadsherstel prioriteit en hierop wordt bewust gestuurd.

Tot slot.

De restauratie van het complex IJsfabriek De Noordpool en Graanpakhuis De Pelmolen wordt in het voorjaar van 2013 worden afgerond. De panden worden aansluitend betrokken door de huurders en zullen dan direct bijdragen aan het resultaat van de NV Stadsherstel Breda.

Het resultaat 2013 zal primair afhangen van het feit of alle panden verhuurd worden. Uitgaande van de huidige verhuursituatie zal het resultaat licht boven het resultaat 2012 uitkomen.

Dit is het laatste jaarverslag waaraan Kees den Bieman zijn medewerking heeft verleend. Een bijzondere organisatie als Stadsherstel Breda kan alleen bestaan dankzij de medewerking van veel partijen als aandeelhouders, obligatiehouders, huurders, de gemeente etc. Met veel plezier wordt teruggekeken op deze samenwerking in de afgelopen jaren. Het team van Stadsherstel en de Raad van Commissarissen hebben er elk op hun eigen wijze aan bijgedragen dat het succes van Stadsherstel gecontinueerd is. Veel dank hiervoor.

Breda, april 2013

C.F.M. den Bieman, oud-directeur

R. J.W.M. Tebbe, directeur

De Raad van Commissarissen bestond in 2012 uit:

Ir. F. V. Vrij	President Commissaris
Dhr. A.J. Buuron	lid
Dhr. E.J.M. Koreman	lid
Ing. H.M. Pennings	lid – tot september 2012
Mr. J.J.F. Meynen	lid
Ir. A.J.W.M. Oomen	lid – vanaf september 2012

De directie en staf bestonden in 2012 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 2012:

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

De accountant:

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

De boekhouder:

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

De notaris:

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

Stadsherstel Breda is aangesloten bij:

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

Adresgegevens:

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

N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2012

	31 december 2012		31 december 2011	
	€	€	€	€
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Gebouwen en terreinen		7.332.877		6.513.424
Financiële vaste activa				
Deelneming Stadssingel B.V.		56.642		41.796
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	2.637		4.853	
Rekening-courant Stadssingel B.V.			256	
Belastingen	67.435			
Diverse vorderingen en overlopende activa	11.268		11.109	
		81.340		16.218
Liquide middelen		269.561		360.479
		<u>7.740.420</u>		<u>6.931.917</u>

JAARREKENING 2012

	31 december 2012		31 december 2011	
	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	1.561.944		1.561.944	
Overige reserves	439.959		407.716	
Onverdeeld resultaat	56.063		32.243	
		2.057.966		2.001.903
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsfonds		508.392		400.383
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen Nationaal Restauratiefonds	2.121.292		1.940.972	
Leningen Gemeente Breda	1.147.000		1.147.000	
Leningen Rabobank	881.812		896.867	
Obligatieleningen	313.000		303.000	
		4.463.104		4.287.839
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	84.520		75.546	
NRF Bouwdepot	301.037			
Crediteuren	7.677		5.284	
Belastingen	466		33.220	
Diverse schulden				
en overlopende passiva	317.258		127.742	
		710.958		241.792
		7.740.420		6.931.917

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

		2012	2011
	€	€	€
Huuropbrengsten		353.712	304.722
Omzet doorbelaste kosten	16.284		
Door te belasten kosten	16.062		
		222	
		353.934	304.722
Directe kosten verhuur		20.714	25.205
Resultaat uit verhuur		333.220	279.517
Beheersvergoeding		3.000	3.000
Som der bedrijfsopbrengsten		336.220	282.517
Lonen en salarissen	10.273		7.725
Sociale lasten	1.676		1.244
Overige personeelskosten			225
Huisvestingskosten	5.263		5.118
Verkoopkosten	2.770		2.017
Algemene kosten	21.842		24.390
Beheerskosten	27.620		25.644
Dotatie onderhoudsfonds	117.358		92.481
Som der bedrijfskosten		186.802	158.844
Bedrijfsresultaat		149.418	123.673
Resultaat deelneming	14.846		12.280
Rentebaten	4.428		4.561
Rentelasten	-153.303		-108.271
Incidentele baten	40.674		
Uitkomst der overige baten en lasten		-93.355	-91.430
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		56.063	32.243
Belastingen		nihil	nihil
Resultaat na belastingen		56.063	32.243

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2012

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.
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	
- 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.

Verkorte toelichting op afzonderlijke posten van de balans

Materiële vaste activa

- Gebouwen en terreinen

De specificatie is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
<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	961.694	142.241
	<u>1.465.036</u>	<u>645.583</u>
<u>St. Annastraat/Stadserf</u>		
Aankoopkosten	1.103.948	1.103.948
Verbouwingskosten	894.038	894.038
Subsidie	-132.242	-132.242
	<u>1.865.744</u>	<u>1.865.744</u>
	<u>7.332.877</u>	<u>6.513.424</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.

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 2012	€	41.796
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar		14.846
Stand per 31 december 2012		<u>56.642</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2012 zelfstandig een jaarrekening uitgebracht.

Eigen vermogen

- Geplaatst kapitaal

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

Aan de aandelen zijn geen bijzondere rechten verbonden.

- Overige reserves

	2012	2011
	€	€
Stand per 1 januari	407.716	371.998
Bij: uit de resultaatverdeling	32.243	35.718
Stand per 31 december	439.959	407.716

Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

	2012	2011
	€	€
Stand per 1 januari	400.383	314.162
Bij: dotatie boekjaar	117.358	92.481
	517.741	406.643
Af: uitgevoerd onderhoud	9.349	6.260
Stand per 31 december	508.392	400.383

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom	Afge­lost t/m 2011	Aflossing 2012	Aflossings- verplichting 2013	Balans 31-12-2012
Leningen	€	€	€	€	€
Nationaal Restauratie Fonds	2.537.214	305.643	51.814	58.465	2.121.292
Leningen Gemeente Breda	1.147.000				1.147.000
Leningen Rabobank	925.000	13.747	14.386	15.005	881.812
	Balans 1-1-2012		Uitgifte(-)/ uitloting In 2012	Aflossings- verplichting 2013	Balans 31-12-2012
Obligatieleningen					
1. Lening Serie A	170.000		10.000	11.000	149.000
2. Lening Serie B	144.000		-20.000		164.000
	<u>314.000</u>		<u>-10.000</u>	<u>11.000</u>	<u>313.000</u>
Totaal	<u>4.923.214</u>	<u>319.390</u>	<u>56.200</u>	<u>84.520</u>	<u>4.463.104</u>

De aflossingsverplichtingen 2013 ad € 84.520 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Obligatieleningen

-1. Lening serie A

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

-2. Lening serie B

In 2010 is een obligatielening serie B uitgegeven. De nominale waarde bedraagt € 1.000 per obligatie en zijn op naam gesteld. De looptijd van de obligatielening is onbepaald. N.V. Stadsherstel Breda behoudt het recht om vervroegd af te lossen. De minimale looptijd bedraagt 5 jaar. De couponrente bedraagt 3 %, uit te keren per jaar achteraf, voor het eerst op 1 december 2011.

OVERIGE GEGEVENS

Winstbestemming

- Statutaire winstbestemming

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

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

- Voorstel resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2012 ad € 56.063 toe te voegen aan de overige reserves.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012, van pagina 10 tot en met pagina 24, van de N.V. Stadsherstel Breda te Breda gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verlies-rekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschatting neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte inschattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

ORDEEL

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de N.V. Stadsherstel Breda per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 B.W.

VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE BIJ OF KRACHTENS DE WET GESTELDE EISEN

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Breda, 17 mei 2013,

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN N.V.

W.J.W. van Egeraat RA

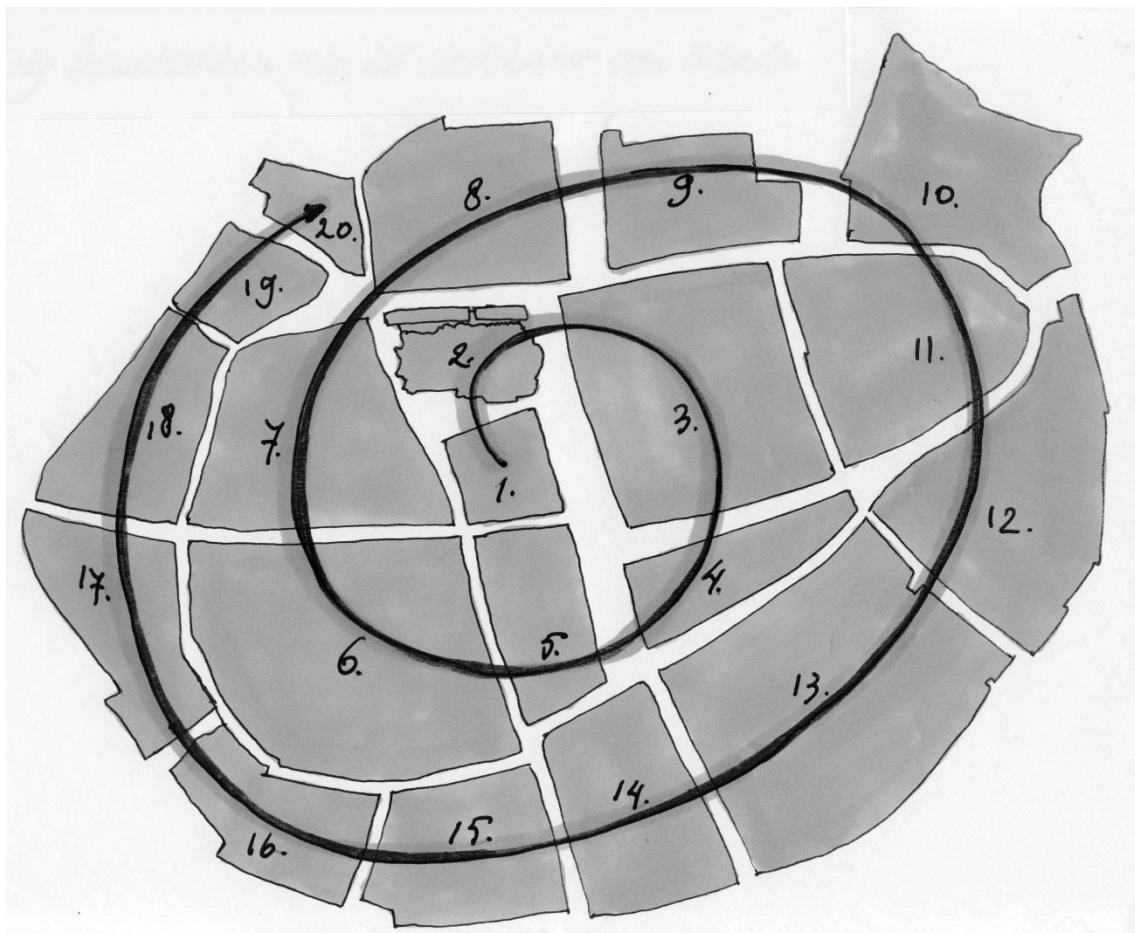
ASBEST EN EIKENHOUT

door Eloi Koreman, Breda 2013 ©

Kippevel

Wanneer ik u vraag wat de overeenkomst is tussen asbest en eikenhout dan zou het antwoord kunnen zijn dat het allebei in de natuur voorkomen – de een *in* een berg als delfstof, de ander *op* de berg als boom – en dat het allebei materialen zijn die we in de bouw gebruikt hebben. Verder houden de overeenkomsten wel op. Maar stel ik die vraag aan een vastgoedontwikkelaar dan noemt ie meteen nog een aspect dat die twee materialen gemeen hebben: van beide krijgt hij rillingen. Want wanneer hij een van beide materialen, of allebei, in een ontwikkelingslocatie van hem aantreft dan reduceert het zijn kans op winstgevendheid aanzienlijk. Voor asbest hoef ik dat niet uit te leggen, dat snapt iedereen, maar voor eikenhout? Wel, het eikenhout dat in een binnenstad wordt aangetroffen is meestal onderdeel van een vijftiende of zestiende eeuwse bouwstructuur. Zo tegen 1550 was het wel gedaan met de eikenwouden van noordwest Europa. Die waren verwerkt tot scheepsrompen en dakconstructies (opvallend trouwens hoezeer een middeleeuwse kap met spanten lijkt op een omgekeerd schip met spanten). Na 1550 gaat men op zoek naar ander hout en zijn de naaldwouden van Noorwegen de klos.

Eikenhout, kortgezegd, is een indicator voor een middeleeuwse bouwstructuur. Als het goed is dwingt zo'n structuur in een historische stadskern zorgvuldigheid in de planvorming af. En zorgvuldigheid is in de wereld van het snelle geld tijdverlies en daarmee een winst beperkende factor. Daarom schrikt een projectontwikkelaar evenveel van eikenhout als van asbest. Laten we in dit kader eens de ontwikkeling in het achtste bouwblok van Breda nader beschouwen.



Schematisch overzicht van de 20 bouwblokken van Breda

Casino

Een concrete casus waar deze twee materialen samenkomen is de ontwikkelingslocatie van het oude Casinotheater gelegen in het bouwblok Reigerstraat-Kasteelplein-Cingelstraat-Schoolstraat. De huidige ontwikkelaar wil het liefst heel het theater opruimen en op die vlakte iets nieuws ontwikkelen. Dat hij die kaalslag graag en snel wil heeft te maken met een risico dat hij 'op zijn dak kreeg' toen hij het theater aanschafte, want de grote theaterzaal is belegd met ouderwetse giftige asbest golfplaten. Wanneer de grote zaal van het theater in de hens gaat en de wind uit de verkeerde hoek waait zal hoogstwaarschijnlijk een groot deel de binnenstad ontruimd moeten worden omdat die besmet is door een kankerverwekkende asbestwolk. De economisch motor van Breda, het kernwinkelapparaat, moet noodgedwongen worden uitgeschakeld, de bewoners moeten hun huizen verlaten en elders worden ondergebracht en de bezoekers moeten de stadskern mijden. En dan moet het spul natuurlijk ook nog opgeruimd worden. Zo'n ramp zou de stad miljoenen kunnen kosten.



Bouwblok Reigerstraat-Kasteelplein-Cingelstraat-Schoolstraat met Casinotheater – foto: Mieke Janssen

Noodplan

Omdat de gemeente doordrongen is van de enorme verantwoordelijkheid en urgentie om de ramp te voorkomen hebben de gemeente en de ontwikkelaar een soort noodplan bedacht hoe men op korte termijn de dreiging van een asbest-ramp wil elimineren en hoe met weinig middelen toch nog rendement uit dit stukje stad te halen is door een tijdelijke invulling. Daarbij gaat men er van uit dat het entreegebouw van de Casino-bioscoop het enige gedeelte is dat de sloop van het complex overleeft. Het wordt opgeknapt en herbestemd als winkel met een paar appartementen erboven.

In de steeg naast het entreegebouw in de Reigerstraat begint een zwevend wandelpad over het terrein. Vanaf dit pad kijk je uit over de archeologische relictten die ongetwijfeld te voorschijn komen wanneer de bestaande bebouwing van het Casino complex wordt gesloopt.

Fietsen en archeologie

Op de kale vlakte die is ontstaan, wordt ter plaatse van de grote zaal van staal een overdekte fietsenstalling gebouwd met een entree aan de Schoolstraat. In 2008 werd, zonder kennis van het bouwhistorisch potentieel van deze gouden plek in de binnenstad van Breda, ook al eens een verkennende schets gemaakt om te laten zien wat er op deze plek mogelijk zou kunnen zijn. Het huidige noodplan is inventief maar gaat nog steeds uit van een *tabula rasa*, een wit vel. Na de sloop komt dan wel een mooie muur van de *Herberg van de Heer* te voorschijn, maar de rest van de bovengrondse bebouwing beschouwen de initiatiefnemers als een bouwmassa zonder geschiedenis die gesloopt mag worden. Voor de archeologie is er dan weer wél ruimte in dit tijdelijk plan. Op mij komt deze wijze van omgang met het bouwhistorisch potentieel van dit stuk binnenstad nogal hypocriet over. Alsof je iemand vermoordt om zijn necrologie te kunnen schrijven.

Herberg van de Heer

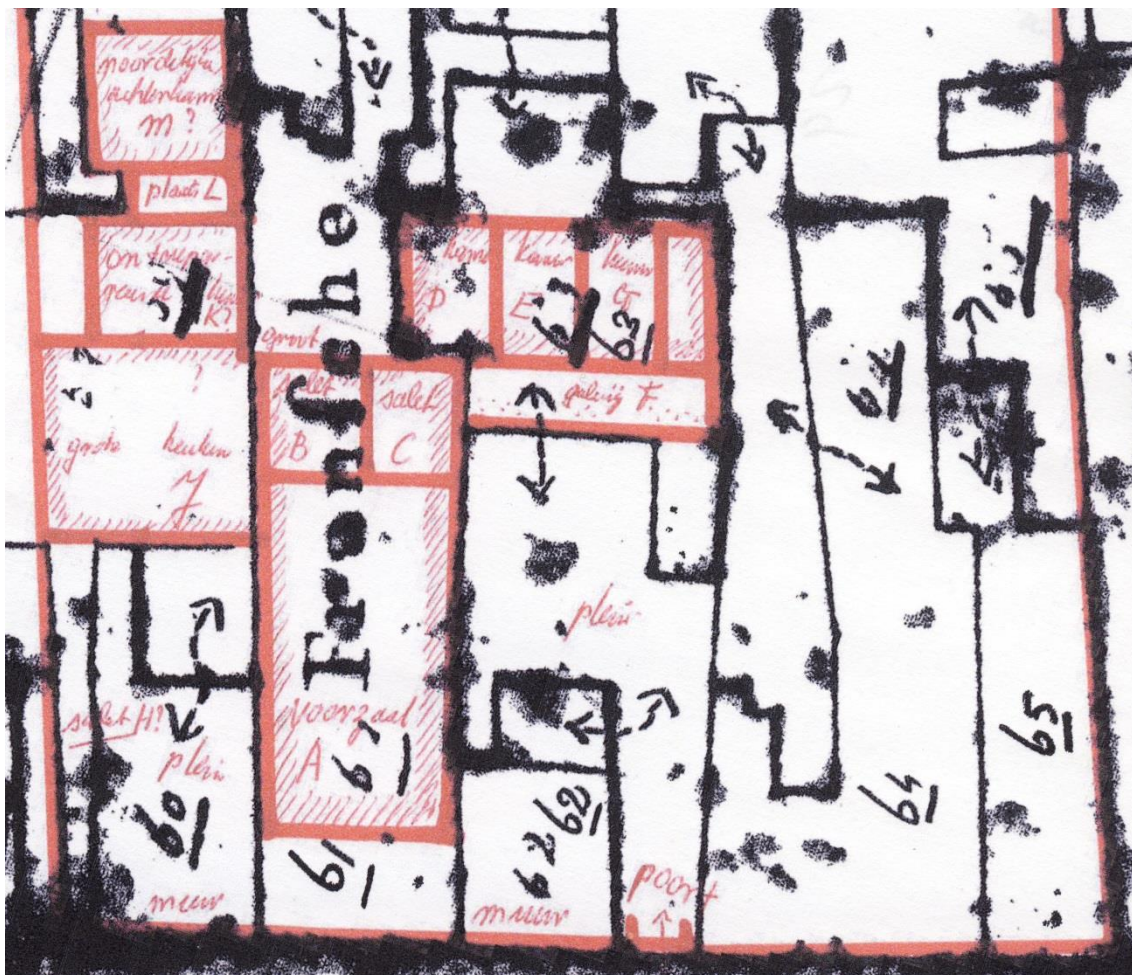
Ik begrijp de haast van de gemeente en de ontwikkelaar, maar toch moet ook hier, vooral hier, geluisterd worden naar het bouwhistorisch verhaal dat de *levende* stad te vertellen heeft. Ook al dreigt de stad failliet te gaan toch moet je luisteren naar het eikenhout. De Titanic vergaat, maar toch: 'vrouwen en kinderen eerst'. Het eikenhout mag niet gegijzeld worden door het asbest, of, anders gezegd, het asbest mag niet als drukmiddel ingezet worden om het historisch potentieel op te ruimen. Met de bouwhistoricus Jan Kamphuis ben ik in mei 1998 bij de burens van het Casino op bezoek geweest. Dit gebouw, vanouds "de Katholieke Kring" waarin nu een discotheek zit, is wat betreft historische importantie even belangwekkend als het Kasteel of de grote Kerk. In het inwendige van dat gebouw bevindt zich de middeleeuwse ridderzaal waar de heer van Breda zijn ontvangsten organiseerde. Het heette dan ook de *Herberg van de Heer*. Die ridderzaal stamt uit 15e eeuw en is van kelder tot verdieping nog aanwezig in de bestaande bouwmassa.



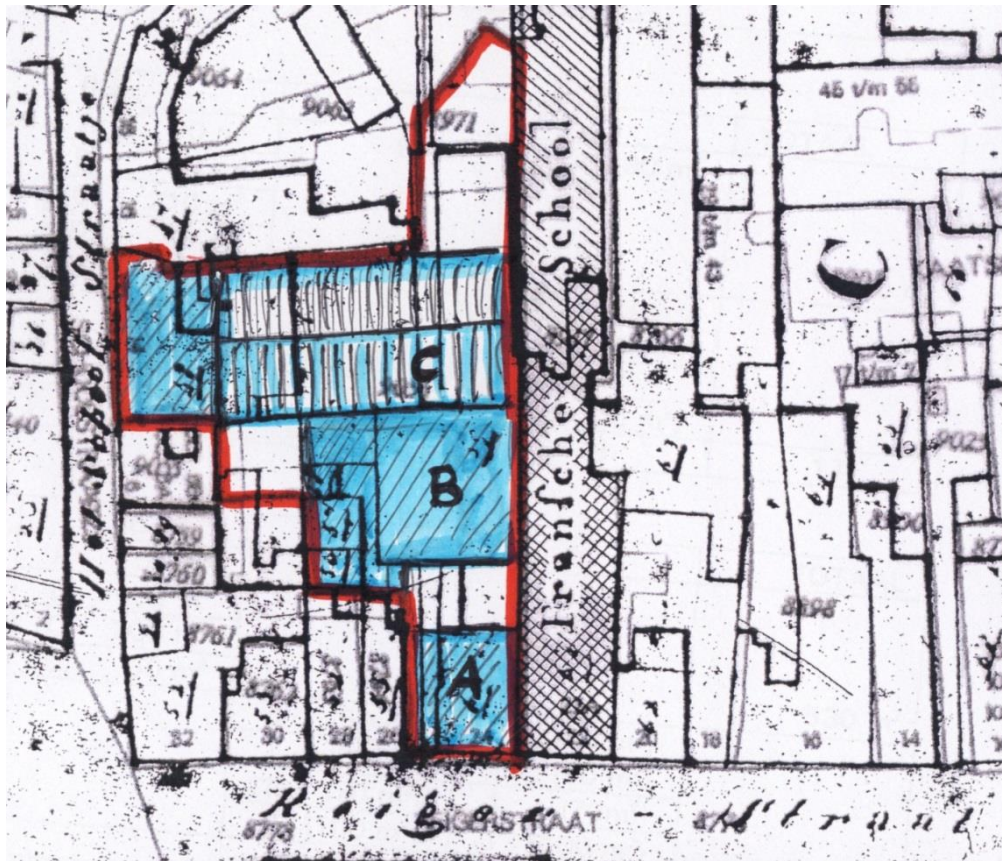
Kelder onder de Katholieke Kring, Reigerstraat 22 – foto: Jan Kamphuis

Advies

Jan Kamphuis en ik hebben in het verleden eveneens de kelders bezocht en ook die zijn uniek voor Breda. Een gedeelte van die kelder is afgescheiden en toegankelijk vanuit een trap in het Casinotheater. Naast de ridderzaal stonden meerdere bijgebouwen die minstens zo belangrijk zijn voor Breda en mogelijk nog gedeeltelijk aanwezig zijn in de huidige bouwmassa van – links – het Casino en – rechts – de Graanbeurs. Het rapport van mei 1998 geeft dan ook het advies dat *'Diepgaand onderzoek van dit voor Breda zeer belangrijke en unieke pand, én van de samenhang (...) met de buurpanden noodzakelijk is.'* Gerard Otten van het team Erfgoed van de gemeente Breda, heeft op grond van oude aktes en het kadastraal plan van 1832 een reconstructie gemaakt van de Herberg van de Heer en de bijgebouwen. Zijn archivalisch onderzoek geeft aan waar zich historische bouwmassa kan bevinden. Onder de letter A, B en C bevindt zich de Herberg van de Heer van Breda. Onder de letters D, E, F en G bevinden zich de bijgebouwen die nu nog in de bouwmassa van de Graanbeurs aanwezig zouden kunnen zijn. Onder de letters J, K, L en M bevinden zich de bijgebouwen die mogelijk in de bouwmassa van het Casinotheater zijn opgenomen. Zij komen overeen met het bouwdeel van het Casino dat op het volgende tekeningetje is aangeduid met de letter B.



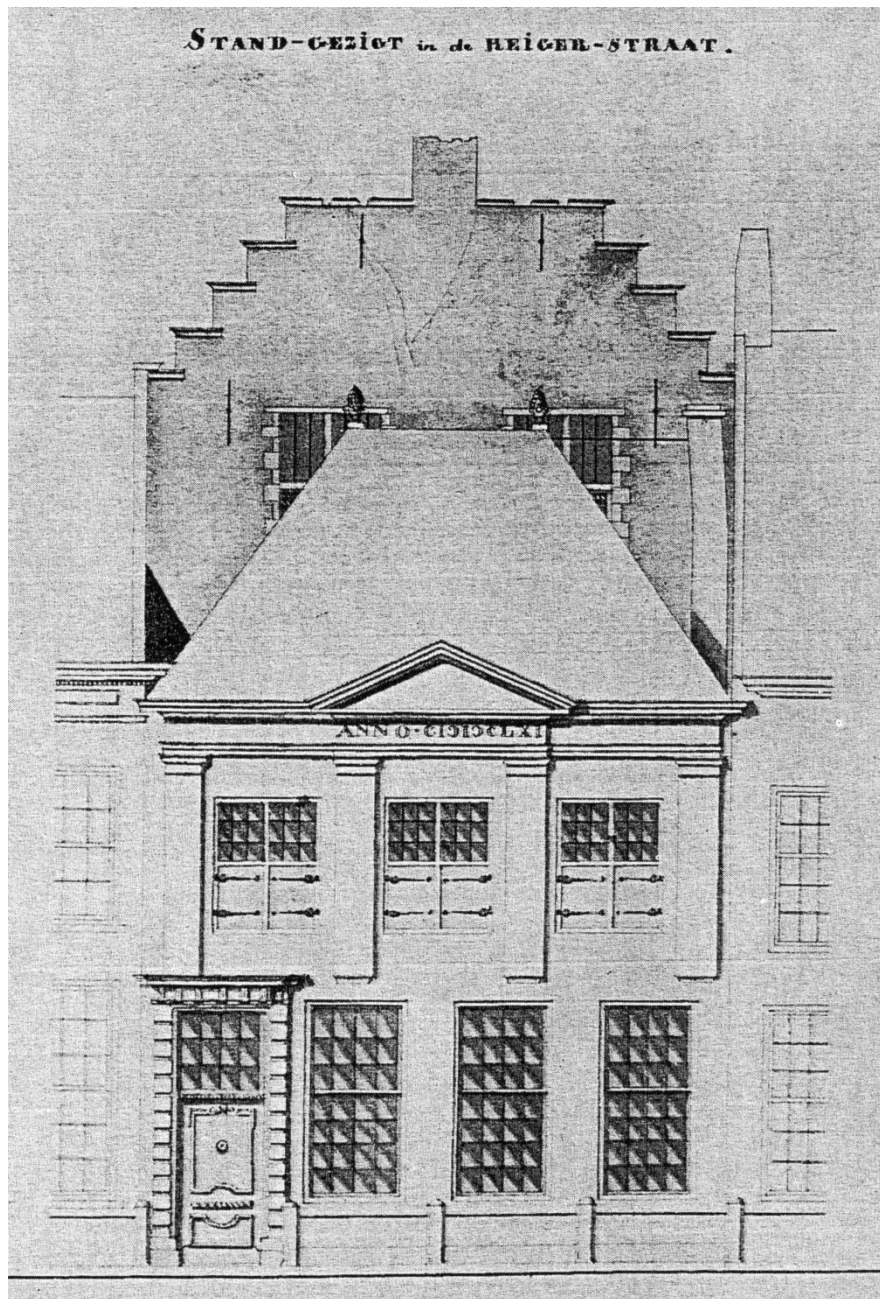
Reconstructie tekening: Herberg van de Heer en bijgebouwen door: Gerard Otten



Casino geprojecteerd over het kadastrale plan van 1832

Instrumentarium

Zoals we weten is er voor asbest een heel instrumentarium van opsporing tot en met verwijdering ontwikkeld. Er heeft zich een complete wetgeving voor ontwikkeld, een hele bedrijfstak, vanaf het isoleren tot en met het opruimen ervan. Voor het eikenhout is er echter alleen maar het instrumentarium van opsporing door bouwhistorisch onderzoek, terwijl het beschermen, het behouden en het hergebruik van het eikenhout nog in de kinderschoenen staat. Eigenlijk zou er voor het eikenhout een even goed instrumentarium moeten worden ontwikkeld, inclusief wettelijke regels en sancties na overtreding. Want zoals het ene materiaal levensbedreigend is zo is het andere levensverlengend. Bij asbest heb ik het dan over de bedreiging van biologisch leven en bij eikenhout over de voeding van cultureel leven. Misschien ten overvloede, maar voor degenen die de term 'cultureel leven' maar een soft en zweverig begrip vinden zou ik willen zeggen dat het verschil tussen zijn huis en zijn thuis maar één letter is, die alles-betekenend is. Precies zo maakt het luisteren naar het bouwhistorisch verhaal van de oude binnenstad een *thuis* voor de bewoners van Breda terwijl het anders uiteenvalt tot een betekenisloos samenraapsel van toevallig bij elkaar gekomen bouwmaterialen.



Tekening van Reigerstraat 22 uit 1824 door: Koelewijn de Geus

Verhaal

Bouwmateriaal is ook niet zomaar neutrale materie. Dat merk je met asbest wel. Dat prima brandwerende materiaal blijkt ook heel slecht te zijn voor de longen. Dus wanneer je dat spul ergens aantreft dan is dát het verhaal en vormt die doodsbedreiging de lading van het spul. Zo heeft het eikenhout van de binnenstad ook een lading, alleen dat verhaal wordt bijna nooit verteld. Daarom bij deze: Het eikenhout van de stadskern heeft eerst honderd of twee honderd jaar moeten groeien voordat jongemannen – vijf eeuwen geleden – met hun kracht en ambacht er de constructies van maakten die tot op de dag van vandaag de drager zijn van de middeleeuwse stad, de oude kern die schuilgaat achter de grotendeels negentiende-eeuwse gevels van de binnenstad. Eikenhout hoort bij het DNA van het stadshart en maakt het verschil tussen een artificieel pretcentrum of een historische stadskern. Kortom, om de stad als culturele kern in leven te houden moet er een instrumentarium ontwikkeld worden voor het eikenhout van die stadskern dat net zo fijnzinnig en dwingend is als dat van het levensbedreigende asbest.

Ontdekken en ontwikkelen.

Natuurlijk moet deze plek in de binnenstad zo spoedig mogelijk van zijn giftige lading worden bevrijd, maar dat hoeft de omgang met het mogelijk aanwezige eikenhout niet te dwarsbomen. Het argument dat daar nu geen tijd meer voor is, omdat het risico van een asbest-ramp te groot is, gaat niet op, want vandaag nog kan begonnen worden met de verwijdering van de asbest dakbedekking, waarna het dak provisorisch afgedekt zou kunnen worden. (Is het nu zo'n gekke gedachte om in de oude theaterzaal, onder een nieuw golfplaten dak een fietsenstalling te realiseren.)

De volgende stap is dan om net zo intens als dat met het asbest is gebeurd, een eikenhout-rapportage te maken. Of, anders gezegd, er moet een bouwhistorisch onderzoek plaatsvinden in het Casinotheater.

Op grond daarvan kan bepaald worden hoe deze plek her-ontwikkeld kan worden. Oftewel waar eikenhout de bouwhistorie van de stad kan verrijken en waar de nieuwe ontwikkeling op geënt zou kunnen worden.

Onlangs is een team van de gemeente en de ontwikkelaar het Casino in gegaan om achter de triplex lambrisering de vroegere buitenmuur van de ridderzaal te zoeken. Na wat handmatig sloopwerk kwam de vijftiende-eeuwse muur tevoorschijn.

Ook werd er een trap gevonden naar de dertiende-eeuwse kelder in het buurpand. Goed zo, gemeente, goed zo eigenaar, ga zo voort. Eerst onderzoeken waar het eikenhout zich bevindt en daar je plan op enten. Onderzoek het gemeente, breng de potentie van de locatie in beeld, zowel voor wat betreft de bedreigingen van de volksgezondheid als de potentie om het bouwhistorisch verhaal door te geven aan latere generaties die zich zo meer kunnen wortelen in de stad waar ze wonen. Neem de teugels in handen, stadsbestuur. Zoek het asbest en zoek het eikenhout. De locatie is te belangwekkend en te gevaarlijk om er, als in een Casino, het toeval te laten regeren.



Panden Reigerstraat 24 en 26 anno 2013