



Jaarverslag 2013 StadsHerstel Breda



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 2013.

Onze raad heeft in het voorbije jaar veel aandacht gegeven aan de wijze waarop Stadsherstel invulling kan geven aan wat zij als haar kerntaak ziet: het benoemen en duurzaam herstellen van historisch waardevolle en karakteristieke stedelijke kwaliteiten. Wij vinden het belangrijk dat wij monumentale gebouwen en objecten in bezit hebben op locaties die in het historisch stadsweefsel van Breda van strategisch belang zijn.

Van oudsher is de aankoop, restauratie en het weer in de markt zetten van monumentale stedelijke objecten en panden voor Stadsherstel Breda een belangrijk middel. De realiteit van de moeilijke financieel-economische omstandigheden en de daaruit volgende beperkte financiële slagkracht voor Stadsherstel Breda hebben ons er toe gebracht, nieuwe wegen te zoeken voor de realisering van onze doelen. In ons Beleidsplan 2009 noemden we al vergroting van de diversiteit in de panden die wij in eigendom hebben, meer aandacht voor kleinere objecten, aansluiting op het gemeentelijke beleid gericht op Wonen boven Winkels, het benoemen van nieuwe financieringsvormen, meer publiciteit en een actieve rol naar de Bredase inwoners en erfgoedpartijen.

Hier voegen we vol overtuiging een aantal noties aan toe. Zoals de - veelal betaalde- advisering van overheid, organisaties en particulieren bij het benoemen en benutten van historisch belangrijke stedenbouwkundige structuren en monumentale gebouwkwaliteiten. Vanuit financiële optiek zijn wij attent op de mogelijkheden van erfpacht in plaats van koop, en op het samenwerken met co-financiers bij de verwerving van panden.

Bij dit alles hechten wij grote waarde aan een brede inbedding van Stadsherstel binnen de Bredase gemeenschap. De directie van Stadsherstel geeft door middel van lezingen voor zeer uiteenlopende groeperingen in de Bredase samenleving actief en met succes bekendheid aan Stadsherstel en aan de mogelijkheid om obligaties af te nemen.

Onze belangrijkste financiers, te weten de aandeelhouders en obligatiehouders, hebben ook in 2013 weer blijk gegeven van hun verbondenheid met Stadsherstel. Bij de aandeelhouders staat maatschappelijke betrokkenheid en steun voor het historisch erfgoed centraal. Al jarenlang zien zij af van dividend. Elke euro winst wordt steeds weer direct toegevoegd aan het eigen vermogen van de NV. De obligatiehouders, veelal particulieren en kleinere ondernemingen, besluiten vrijwel unaniem om, na uitloting, onmiddellijk weer nieuwe obligaties te kopen. Dat zij daarbij 3% rente op hun inleg ontvangen is weliswaar de moeite waard maar niet de het doorslaggevend motief om obligaties bij Stadsherstel aan te houden. Het aantal uitgegeven obligaties ad € 1.000,- is inmiddels uitgegroeid tot 351.

Met trots kijken wij terug op de opening van Pelmolen en Noordpool. Twee objecten met grote historische betekenis, gelegen op een strategische locatie in de stad en gerenoveerd op een kwaliteitsniveau dat de panden volledig geschikt maakt voor de eisen die in deze tijd door huurders worden gesteld. Beide Gebouwen zijn dan ook volledig verhuurd.





Kerkplein 3 – "Huys Aertssen"

Voorts wisten we door middel van een inventieve financieringsconstructie één nieuw rijksmonument aan ons bestand toe te voegen: Kerkplein 3, onder de Grote Kerk, het absolute brandpunt van historisch Breda.

Veel aandacht gaven we aan de toekomstige bestemming van ons voormalige kantoor-gebouw aan de Haagse Markt in Prinsenhage. Voor de ontwikkeling van dit project hebben wij samenwerking gezocht met een kapitaalkrachtige marktpartij.

Gezamenlijk is dit object inmiddels aangekocht, met een optie voor Stadsherstel om blijvend te participeren.

De voortdurende zorg voor het op niveau houden van de onderhoudsstaat en de bezetting van de in ons bezit zijnde panden vormt bij dit alles natuurlijk de bodem onder onze werkzaamheden.

De samenstelling van onze Raad van Commissarissen is in 2013 gewijzigd. De heer A.J. Buuron is na een zittingsperiode van 14 jaar teruggetreden uit de Raad van Commissarissen. Vanaf de oprichtingsfase was hij betrokken bij de NV Stadsherstel. Zijn grote kennis en ervaring op financieel en bestuurlijk vlak zijn in het bijzonder in die moeilijke beginjaren van de NV van cruciale betekenis geweest. Mevrouw A. Vermunt - Bastiaansen is de heer Buuron opgevolgd in de Raad van Commissarissen. Mevrouw Vermunt is een ervaren bestuurder, afkomstig uit de wereld van overheid en woningcorporaties.

Ook de directie is van samenstelling gewijzigd. Op eigen verzoek beëindigde de heer C.A.M. den Bieman begin 2013 zijn functie van statutair directeur. In de heer R.J.W.M. Tebbe hebben wij een enthousiaste en gekwalificeerde opvolger gevonden. Hij geeft vanaf 1 maart 2013 leiding aan het kleine team van specialisten dat het werkapparaat vormt van de NV.

Het financiële jaar 2013 sloten wij af met een positief bedrijfsresultaat van € 65.759,-. 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.

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 2013.

Breda, juli 2014

F. V. Vrij

A. Vermunt - Bastiaansen

E.J.M. Koreman

A.J.W.M. Oomen

J.J.F. Meynen

Jaarverslag van de directie.

Het behoud van het historisch erfgoed is de belangrijkste doelstelling van Stadsherstel. Naast dat de NV Stadsherstel Breda zelf monumenten bezit en beheert, wordt zij steeds vaker betrokken bij het beheer van monumenten in bezit bij andere organisaties.

In 2013 heeft Stadsherstel Breda haar deskundigheid op het gebied van het beheer en onderhoud van monumenten beschikbaar gesteld aan verschillende partijen die monumenten beheren.

Nadat het project Pelmolen/Noordpool was afgerond heeft Stadsherstel zich in 2013 verder georiënteerd op de aanpak van nieuwe projecten. In 2013 is het besluit genomen om het pand Kerkplein 3 aan te kopen. Deze aankoop is in 2014 geëffectueerd.

De panden van Stadsherstel worden regelmatig gecontroleerd door de Monumentenwacht Noord-Brabant. Deze rapportages geven een goed en objectief beeld van de onderhoudstoestand van de panden. Uit deze rapportages kwamen geen ernstige tekortkomingen tevoorschijn. Het noodzakelijk en geplande onderhoud in 2013 is uitgevoerd. Voor het toekomstig onderhoud is een planning opgesteld aan de hand van deze rapportages.



Monumentenwacht inspecteert St. Annastraat 17

De obligaties van de NV Stadsherstel Breda worden tijdens lezingen, op onze site en op andere contactmomenten onder de aandacht gebracht. De obligaties dragen bij aan het vermogen en maken het mogelijk de doelstellingen te realiseren zoals de aankoop van de verschillende objecten. Ultimo 2013 hadden we 108 obligatiehouders die € 351.000,- aan de NV Stadsherstel hadden geleend.

Eind 2013 is Stadsherstel verhuisd van haar kantoor aan de Haagse Markt 6 naar de Boschstraat 35. Stadsherstel is betrokken bij de herontwikkeling van dit Rijksmonument aan de Haagse Markt.

Samenwerking met de gemeente Breda.

Stadsherstel werkt nauw samen met de gemeente Breda voor de herontwikkeling van de verschillende projecten. Om deze samenwerking te onderstrepen is er een samenwerkingsovereenkomst in 2011 gesloten, welke in 2013 is voortgezet. Stadsherstel overlegt met de gemeente met name over de panden welke zij kan aankopen of bemiddelen bij de aankoop of waarbij zij als adviseur betrokken is. Dit overleg omvat dan met name de gebruiksmogelijkheden van deze panden en op welke wijze de herontwikkeling in de bestemming en in de structuurvisie van de gemeente Breda past.

Enkele panden hebben daarbij bijzondere aandacht gehad, zoals de gebiedsontwikkeling rond de Triple-O campus. Door de stagnatie op de vastgoedmarkt heeft dit project de afgelopen jaren niet die aandacht gehad die het verdiende. "De Lunet", een van de meest unieke panden van Stadsherstel Breda, ligt in dit gebied. Stadsherstel heeft aan de

gemeente extra aandacht gevraagd om de ontwikkelingen hier te ondersteunen en aandacht te geven aan het beheer en onderhoud van de infrastructuur en de veiligheid in het gebied. Stadsherstel is van mening dat met een goede samenwerking tussen de drie partijen waar de O's voor staan : Overheid, Onderwijs en Ondernemers hier in de toekomst een florerend gebied zal ontstaan.



Opening Pelmolen & Noordpool

De samenwerking heeft zich in 2013 ook geuit in het feit dat de feestelijke opening van pakhuis "de Pelmolen" en de IJsfabriek "de Noordpool" geschiedde door Wethouder van cultuur , Selcuk Ackinci.

Ook werd samen gewerkt in het kader van de open monumentendag, die in 2013 het thema "Pracht en Praal" had. Niet alleen de recent hiervoor genoemde gerestaureerde panden waren opengesteld, maar ook de stijkkamer van de "Olyton" aan de Boschstraat.

Obligatiehouders.

De obligatiehouders zijn erg belangrijk voor de N.V. Stadsherstel. Niet alleen als medefinancier van de projecten maar eveneens als erkenning van het werk en het draagvlak dat zij vertegenwoordigen. Hoewel N.V. Stadsherstel geen actieve acquisitie voor nieuwe obligatiehouders heeft gevoerd in het afgelopen jaar, is wederom sprake van een bescheiden groei, hebben we een aantal nieuwe obligatiehouders mogen verwelkomen en hebben een aantal

bestaande obligatiehouders de aflossing direct weer omgezet in nieuwe obligaties. In 2013 zijn de obligatiehouders uitgenodigd bij de opening van de Pelmolen en de Noordpool en ook bij de lezing, door Stadsherstel verzorgd, ter gelegenheid van de open monumentendag.

Publiciteit.

Begin 2013 is er in de pers aandacht geweest voor de directiewisseling bij de N.V. Stadsherstel. Dit zette Stadsherstel weer even in de schijnwerpers voor wat betreft haar doelstellingen en het werk dat verzet wordt door de mensen, betrokken bij Stadsherstel . Dit gebeurt veelal op een vrijwillige en ideële basis, ondanks dat de werkzaamheden een professionele aanpak vereisen. Ook het noemen waard zijn de ideële motieven van onze aandeelhouders. Zij participeren in N.V. Stadsherstel vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid , om een bijdrage te leveren aan het behoud van het historisch erfgoed in Breda met haar vele Rijks- en gemeentelijke monumenten.

In april 2013 ontving Stadsherstel de Heemkunde Kring Breda in de Pelmolen en de Noordpool. Deze bijeenkomst werd door zo'n 80 leden van de heemkunde kring bezocht. Oud-directeur Kees den Bieman gaf een lezing over de geschiedenis en de restauratie van De Pelmolen en De Noordpool.

Veel aandacht heeft ook het artikel uit het jaarverslag 2012 van Eloi Koreman gehad. Met name het in dit artikel genoemde ontdekking van een 14e eeuwse buitenmuur van het

kasteel van de Heren van Breda haalde de pers en zette daarmee de herontwikkeling van de voormalige Casino-bioscoop aan de Reigerstraat in de spotlights. Het is een van de belangrijke toekomstige opgaven voor Breda om dit pand, met behoud van haar historische waarden een nieuwe functie te geven.



In 2013 ontving Breda de tweejaarlijks erfgoedprijs van de provincie. De Stichting Cultuurbehoud Breda was de initiatiefnemer van het project "Hip Ambacht". De panden van Stadsherstel aan de St Annastraat en het Stadserf met haar gebruikers waren hierin een onmisbare schakel. Het ambacht en ondernemerschap zijn een belangrijke factor in de leefbaarheid, identiteit en aantrekkelijkheid van het stadshart. Stadsherstel heeft door de restauratie en herontwikkeling van de panden in de Annastraat/Stadserf een belangrijke impuls gegeven aan de ontwikkeling van dit deel van het stadscentrum.

Projecten.

Op 17 april 2013 was er de feestelijke opening van de door N.V. Stadsherstel gerestaureerde panden "De Pelmolen" en "De Noordpool". Na een lange voorbereiding was de restauratie en de verbouwing tot twee multifunctionele bedrijfspanden een feit. De restauratie is zeer

veel omvattend geweest. Niet alleen de buitenschil, maar de gehele constructie is aangepast, waarmee de panden aan de eisen van deze tijd voldoen en zodoende weer klaar zijn voor



De Noordpool & De Pelmolen – foto Rienks Architecten

de toekomst. Met deze restauratie zijn twee pareltjes van industrieel erfgoed behouden gebleven voor Breda. Ook deze panden zijn een belangrijke schakel in de gebiedsontwikkeling van het centrum en met name bij het terugbrengen van het water in de stad. Stadsherstel is zeer geïnteresseerd betrokken bij de herontwikkeling van het Seeligterrein. Hier liggen kansen om het water van de Mark en de Aa weer door de stad langs de Jan van Polanenkaade te laten stromen .

Stadsherstel heeft in 2013 overeenkomsten kunnen sluiten voor de aankoop van twee panden.



Kinder- en moerbalken in Kerkplein 3

Kerkplein 3 is een rijksmonument, het is de voormalige kosters-woning van de Grote Kerk. Ondanks de verbouwingen die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden heeft het pand een authentieke uitstraling en is het bouwhistorisch zeer interessant. Uit eigen onderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke bebouwing dateert van rond 1535. In 2014 is de benedenruimte door Stadsherstel aangepakt en heeft het pand doordat de oorspronkelijke kinder- en moerbalken weer in het zicht zijn gekomen weer wat van haar oude glans teruggekregen. De benedenruimte wordt commercieel verhuurd en de bovenverdieping als woonhuis. De aanschaf van het pand is mede mogelijk gemaakt doordat de voormalige eigenaren middels een obligatielening participeren. In de loop van 2014 zal ook de buitengevel en het dak aangepakt gaan worden.

Stadsherstel is vijf jaar lang gevestigd geweest aan de Haagse Markt 6 te Breda.



Haagse Markt - Princenhage

Zij hield kantoor in het kantoorgebouw van de Rabobank Princenhage. In de loop van 2013 werd bekend dat de Rabobank het kantoor ging sluiten. Aangezien het een rijksmonument betreft, dat een belangrijke functie kan hebben in de ontwikkeling van Princenhage, was Stadsherstel zeer geïnteresseerd in de toekomstige bestemming en invulling van het pand.

Stadsherstel heeft, om participatie in deze ontwikkeling mogelijk te maken, daarbij samenwerking gezocht met een marktpartij. Deze heeft zij gevonden bij een van haar obligatiehouders. Gezamenlijk is inmiddels het pand aangekocht. Afhankelijk van de verdere herontwikkeling, waar Stadsherstel bij betrokken zal blijven, heeft Stadsherstel een optie om blijvend te participeren in dit project. Uit historisch onderzoek is gebleken dat de geschiedenis van het pand teruggaat naar het jaar 1650, tegen het einde van de 17de eeuw was er de brouwerij "Prins van Oranje" gevestigd. Dit project heeft dan ook deze naam meegekregen.

Panden in beheer en exploitatie.

Annastraat/Stadserf.

De panden zijn afgelopen jaar veel en positief in het nieuws geweest. Het project is een uniek voorbeeld van de invloed van de herontwikkeling van enkele panden voor de ontwikkeling van een straat en stadsdeel. De laatst beschikbaar gekomen ruimte, Annastraat 19C, is verhuurd en huisvest nu een lunchroom/espressobar. Er heeft nog een huurderswisseling plaatsgevonden, maar door het unieke karakter en de kleinschaligheid blijven de panden, ook commercieel, zeer aantrekkelijk.

't Klapcot en de Vishal.

De ligging van 't Klapcot en de Vishal aan de haven heeft door de ontwikkelingen rond het waterplein in 2013 aan waarde gewonnen. Door de komst van de "hoge brug" wordt de haven steeds interessanter voor pleziervaart in en rondom de Singels met als aanmeerplaats de "nieuwe haven". Het zorgt voor meer leven in de brouwerij. Leven wat de voormalige brouwerij "De Witte Leeuw" zeker kan gebruiken nadat begin 2013 het pand tijdelijk om vergunningtechnische redenen werd gesloten door de gemeente. Gelukkig is het kort daarna weer heropend.

't Kleyn Beerken,

De verhuur van de 6 kamers met eigen voorzieningen loopt probleemloos. In 2013 heeft er het nodige onderhoud plaatsgevonden. Verschillende huurders wonen al enige tijd in het pand; bij vertrek zijn de ruimtes weer direct verhuurd.

Lunet B.

Het pand is gelegen in het gebied Nassau Wallon en maakt onderdeel uit van de Triple O-campus. In 2013 heeft de huidige huurder aangegeven door inkrimping van haar activiteiten en personeelsbestand het pand na afloop van het huurcontract in 2015 niet te willen verlengen. Op dit moment staat het pand te huur via Van der Sande/Van Opstal Bedrijfsmakelaars. Tevens wordt de mogelijkheid open gehouden om het pand in delen te verhuren.



Lunet B

Olyton

Het pand is ondergebracht in Stadssingel B.V. een gezamenlijke vennootschap met corporatie Singelveste AlleeWonen.

Nadat de huur van Stadsherstel aan de Haagse Markt in 2013 is beëindigd, houdt Stadsherstel vanaf eind 2013 kantoor in dit pand aan de Boschstraat 35 te Breda.

In 2013 is een deel van het pand vrijgekomen. Inmiddels heeft het er naast Stadsherstel nog een 2-tal nieuwe huurders bij gekregen. Daarmee is het pand nagenoeg weer geheel verhuurd.

Financiële ontwikkeling.

Boekjaar 2013

Het bedrijfsresultaat over 2013 is uitgekomen op € 65.759,-. Doordat er nog een compensabel verlies is uit voorgaande jaren wordt hierover geen belasting afgedragen.

In de toelichting op de jaarrekening wordt vermeld dat er een stelselwijziging heeft plaatsgevonden met betrekking tot de waardering van de vaste activa en het vormen van een onderhoudsreserve.

Voorgaande jaren is er door de directie voor gekozen om de panden tegen historische kosten, zijnde de totale verwervingskosten, restauratiekosten verminderd met ontvangen subsidies te waarderen. Deze wijze van waardering is zeker te verdedigen gezien het unieke karakter van de panden en de maatschappelijke doelstelling van de NV gericht op behoud en revitalisering van historische panden.

Tevens werd er tot 2013 jaarlijks een onderhoudsreserve gevormd voor het toekomstig groot onderhoud. Op deze wijze nam de onderhoudsreserve jaarlijks toe.

In 2013 hebben wij gemeend vanwege de gewijzigde marktomstandigheden deze wijze van waardering te wijzigen alsmede de reservering voor groot onderhoud op een andere wijze te vormen.

Op de onroerende zaken zal in het vervolg afgeschreven worden met als ondergrens de WOZ-waarde van de panden. De reservering voor groot onderhoud wordt gevormd op basis van een onderhoudsplanning op middellange termijn, welke jaarlijks herzien zal worden. De onderhoudskosten welke niet tot het groot-onderhoud kunnen worden toegerekend zullen direct in het jaar waar het betrekking op heeft ten laste van de resultatenrekening worden gebracht.

Bijzondere waardeverminderingen :

Vaste activa met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. In dit kader is er in 2013 een bijzondere waardevermindering toegepast op de panden St Annastraat/Stadserf.

Tevens heeft er een correctie plaatsgevonden op de panden aan de Jan van Polanenkaade, deze correctie betreft de in 2012 geactiveerde interne kosten en rentelasten.

Het onderhoudsfonds is gebaseerd op een onderhoudsplanning van 7 jaar welke jaarlijks getoetst zal worden.

Het nettoresultaat van de NV Stadsherstel is mede bepaald door het resultaat van de deelneming Stadssingel B.V. In deze vennootschap is eenzelfde stelselwijziging toegepast als in N.V. Stadsherstel Breda. Hierdoor is het resultaat eenmalig positief beïnvloed door een vrijval van een deel van de onderhoudsvoorziening. De verwachting voor komende jaren is dat de resultaatsbijdrage van Stadssingel lager zal zijn. Voor 2014 verwachten wij dat het resultaat op een vergelijkbaar of iets lager niveau zal zijn dan 2013.

In 2013 zijn er een tweetal nieuwe leningen opgenomen voor de financiering van de Pelmolen/Noordpool bij het Nationaal Restauratiefonds. De bevoorschotting in depot was in 2012 reeds verstrekt. Als zekerheid voor deze leningen is een hypotheek gevestigd op betreffende panden.

In de jaarrekening zijn tevens de WOZ waarden opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat met name voor de panden Pelmolen/Noordpool deze waarde gebaseerd is op de waarde van voor de restauratie en verbouwing.

Het eigen vermogen is door de winstinhouding gegroeid tot € 2.123.725,-. Het weerstandsvermogen (incl. voorzieningen) is in percentage van het balanstotaal iets afgenomen tot 30 % (2012 33%). Dit is met name veroorzaakt door de opname van de financiering van het Nationaal Restauratiefonds.

Risicobeheer.

In het kader van het risicobeheer is het van belang stil te staan bij de mogelijke risicofactoren van invloed op Stadsherstel.

De belangrijkste risicofactor is leegstand van panden. Voor 2014 is dit minder van belang. Voor 2015 speelt dit met name voor het pand de Lunet.

Doordat de afgelopen jaren Stadsherstel meerdere panden in de verhuur heeft gekregen en deze panden door meerdere huurders in gebruik zijn genomen is de spreiding van de huur belangrijk vergroot en is er geen directe afhankelijkheid van één enkele huurder.

Stadsherstel richt zich voor wat betreft toekomstige ontwikkelingen op kleinere panden. Bij grotere objecten zal zij samenwerking zoeken met andere marktpartijen om risico meer te spreiden.

NV Stadsherstel Breda, maakt geen gebruik van treasury producten om renterisico's op termijn te beperken. Renterisico's worden beperkt door spreiding van de rentevervaldata.

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

Breda heeft nog steeds een grote opgave aan het behoud en revitaliseren van haar erfgoed. Deze lijst wordt niet korter en zonder compleet te willen zijn, zijn in 2013 verschillende panden zoals : De Koepel, de Nieuwstraat, de Faam, de Reigerstraat, de Seeligkazerne, de Heilig Hart kerk etc. daarbij regelmatig in het nieuws geweest.

NV Stadsherstel is opgericht met als doelstelling het behoud van het cultureel erfgoed in Breda. Om die doelstelling te verwezenlijken heeft zij inmiddels een aanzienlijk aantal panden daadwerkelijk gerestaureerd en in beheer.

Stadsherstel is graag bereid haar kennis en ervaring te delen in de herontwikkeling van het cultureel erfgoed. Of dat nu een enkel woonhuis betreft of grotere opgaven zoals hiervoor genoemd. NV Stadsherstel is klaar om gezamenlijk met marktpartijen, overheid en iedereen die monumenten een warm hart toedraagt een bijdrage te leveren aan het behoud van dat cultureel erfgoed in Breda.

Breda, mei 2014

R.J.W.M. Tebbe, directeur



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

De Raad van Commissarissen bestond in 2013 uit:

Ir. F. V. Vrij	President Commissaris
Dhr. A.J. Buuron	lid
Dhr. E.J.M. Koreman	lid
Mr. J.J.F. Meynen	lid
Ir. A.J.W.M. Oomen	lid

De directie en staf bestonden in 2013 uit:

Dr. Ir. C.F.M. den Bieman	directeur – tot 1 maart 2013
Drs. R.J.W.M. Tebbe	directeur – vanaf 1 januari 2013
Mw. M.J.P. Janssen	managementassistente
Ing. H.J. van Harssel	commercieel adviseur
Ir. A.C. Meulemans	technisch adviseur

De aandeelhouders in 2013:

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:
"De Olyton"	Postbus 4939
Boschstraat 35	4803 EX Breda
4811 GB Breda	
Telefoon:	
076-5215148 en 06-38928287	
www.stadsherstelbreda.nl	email: info@stadsherstelbreda.nl

N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA**1. BALANS PER 31 DECEMBER 2013**

	<u>31 december 2013</u>		<u>31 december 2012</u>	
	€	€	€	€
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Gebouwen en terreinen		7.137.314		7.332.877
Financiële vaste activa				
Deelneming Stadssingel B.V.	89.131		56.642	
Lening u/g	<u>4.909</u>		<u>56.642</u>	
		94.040		56.642
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	2.532		2.637	
Rekening-courant Stadssingel B.V.	6.562			
Belastingen			67.435	
Diverse vorderingen en overlopende activa	<u>13.937</u>		<u>11.268</u>	
		23.031		81.340
Liquide middelen		<u>429.768</u>		<u>269.561</u>
		<u>7.684.153</u>		<u>7.740.420</u>

JAARREKENING 2013

	31 december 2013		31 december 2012	
	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	1.561.944		1.561.944	
Overige reserves	496.022		439.959	
Onverdeeld resultaat	65.759		56.063	
		2.123.725		2.057.966
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsfonds		231.000		508.392
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen Nationaal Restauratiefonds	2.712.152		2.121.292	
Leningen Gemeente Breda	1.147.000		1.147.000	
Leningen Rabobank	866.058		881.812	
Obligatieleningen	338.000		313.000	
		5.063.210		4.463.104
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	99.600		84.520	
NRF Bouwdepot			301.037	
Crediteuren	28.175		7.677	
Belastingen	9.217		466	
Diverse schulden en overlopende passiva	129.226		317.258	
		266.218		710.958
		<u>7.684.153</u>		<u>7.740.420</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013

	2013		2012	
	€	€	€	€
Huuropbrengsten		444.250		353.712
Omzet doorbelaste kosten	17.400		16.284	
Door te belasten kosten	17.610		16.062	
		-210		222
		444.040		353.934
Directe kosten verhuur		28.507		20.714
Resultaat uit verhuur		415.533		333.220
Beheersvergoeding		3.000		3.000
Overige omzet		5.000		
Som der bedrijfsopbrengsten		423.533		336.220
Lonen en salarissen	16.685		10.273	
Sociale lasten	2.888		1.676	
Overige personeelskosten	313			
Huisvestingskosten	5.485		5.263	
Verkoopkosten	2.780		2.770	
Algemene kosten	32.634		21.842	
Afschrijvingskosten materiële vaste activa	88.614			
Eenmalige afwaardering materiële vaste activa	246.749			
Beheerskosten	47.145		27.620	
Mutatie onderhoudsfonds	-233.915		117.358	
Som der bedrijfskosten		209.378		186.802
Bedrijfsresultaat		214.155		149.418
Resultaat deelneming	32.489		14.846	
Rentebaten	3.177		4.428	
Rentelasten	-184.062		-153.303	
Incidentele baten			40.674	
Uitkomst der overige baten en lasten		-148.396		-93.355
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		65.759		56.063
Belastingen		nihil		nihil
Resultaat na belastingen		65.759		56.063

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2013

Activiteiten

De activiteiten van N.V. Stadsherstel Breda bestaan voornamelijk uit het in stand houden, waaronder begrepen de aan- en verkoop, exploitatie en restauratie van (Rijks-)monumenten gelegen in Breda, in het bijzonder gebouwen die verloren dreigen te gaan, welke voor het stads- of dorpsbeeld karakteristiek zijn.

Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn over het algemeen ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Inzake de materiële vaste activa en het onderhoudsfonds heeft er een wijziging plaatsgevonden.

Toegepaste prijsgrondslagen

Materiële vaste activa	: De onroerende zaken worden gewaardeerd tegen de stichtingskosten verminderd met daarover verkregen subsidies en afschrijving. Met ingang van 1 januari 2013 worden afschrijvingen lineair berekend op basis van de verwachte economische levensduur, rekening houdend met een restwaarde die gelijk is aan de WOZ waarde. De afschrijving bedraagt 2 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde woningen en 3 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde commerciële panden.
Financiële vaste activa	
- Deelneming Stadssingel B.V.	: Gewaardeerd tegen intrinsieke waarde.
Vorzieningen	
- Onderhoudsfonds	: De voorziening groot onderhoud wordt met ingang van 1 januari 2013 aangehouden als een dynamische voorziening, gebaseerd op een plantermijn van 7 jaar. Jaarlijks zal worden beoordeeld of de voorziening toereikend is en zal indien nodig een dotatie c.q. onttrekking plaatsvinden.
Langlopende schulden	
- Obligatieleningen	: Gewaardeerd tegen nominale waarde.
Overige activa en passiva	: Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd tegen verkrijgingprijzen c.q. nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening in mindering gebracht.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. De materiële vaste activa wordt afgeschreven op basis van de verkrijging- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met de residuwaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

- Som der bedrijfsopbrengsten

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

- Kosten.

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

- Financiële baten en lasten

De rentebaten en –lasten worden aan het verslagjaar toegerekend.

- Belastingen

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

Toelichting op afzonderlijke posten van de balans

Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het volgend schema samengevat

	2013	2012
	€	€
1 januari		
Aanschafwaarde	7.332.877	6.513.424
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Boekwaarden	<u>7.332.877</u>	<u>6.513.424</u>
Mutaties		
Investerings in materiële vaste activa	139.800	819.453
Incidentele afwaardering materiële vaste activa	-246.749	0
Afschrijvingen	-88.614	0
	<u>-195.563</u>	<u>819.453</u>
31 december		
Aanschafwaarde	7.472.677	7.332.877
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749	0
Cumulatieve afschrijvingen	88.614	0
Boekwaarden	<u>7.137.314</u>	<u>7.332.877</u>

De afschrijving bedraagt 2 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde woningen en 3 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde commerciële panden. De restwaarde is gelijk aan de WOZ waarde.

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 2013	€	56.642
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar		32.489
Stand per 31 december 2013		<u>89.131</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2013 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

	2013	2012
	€	€
Stand per 1 januari	439.959	407.716
Bij: uit de resultaatverdeling	56.063	32.243
Stand per 31 december	<u>496.022</u>	<u>439.959</u>

Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

	2013	2012
	€	€
Stand per 1 januari	508.392	400.383
Bij: dotatie boekjaar		117.358
	<u>508.392</u>	<u>517.741</u>
Af: uitgevoerd onderhoud	43.477	9.349
	<u>464.915</u>	<u>508.392</u>
Af: Eenmalige correctie op basis van 7-jarig plantermijn	233.915	
Stand per 31 december	<u>231.000</u>	<u>508.392</u>

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom	Afgeleest t/m 2012	Aflossing 2013	Aflossings- verplichting 2014	Balans 31-12-2013
	€	€	€	€	€
Leningen					
Nationaal Restauratie Fonds	<u>3.208.580</u>	<u>357.457</u>	<u>65.125</u>	<u>73.846</u>	<u>2.712.152</u>
Leningen Gemeente Breda	<u>1.147.000</u>				<u>1.147.000</u>
Leningen Rabobank	<u>925.000</u>	<u>28.133</u>	<u>15.055</u>	<u>15.754</u>	<u>866.058</u>
Obligatieleningen					
1. Lening serie A	160.000		-17.000	10.000	133.000
2. Lening serie B	<u>164.000</u>		<u>41.000</u>		<u>205.000</u>
	<u>324.000</u>		<u>24.000</u>	<u>10.000</u>	<u>338.000</u>
Totaal	<u>5.604.580</u>	<u>385.590</u>	<u>104.180</u>	<u>99.600</u>	<u>5.063.210</u>

De aflossingsverplichtingen 2014 ad € 99.600 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Obligatieleningen

-1. Lening serie A

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

-2. Lening serie B

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

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 2013 ad € 65.759 toe te voegen aan de overige reserves.

Olie

door Eloi Koreman, Breda 2014 ©

De stad herstellen.

Dat Stadsherstel zich niet alleen geroepen voelt om 'pandjes' te herstellen maar ook, zoals de naam al zegt, de stad wil herstellen hebben we al eens eerder verwoord. Dit streven lieten wij zien door heel specifiek te zijn in de keuze van de objecten die om herstel vroegen. Ons geld is beperkt dus indien wij door een pand te herstellen een vliegwieleffect teweeg kunnen brengen en zodoende een stukje stad kunnen herstellen dan had zo'n object onze voorkeur. Zo hebben we gekozen om in het hart van de Annastraat in en rondom de poort naar het Stadserf meerdere verpauperde panden te restaureren en te herbestemmen. We zien nu dat het hele straatje en het Stadserf opleeft.

Dat dit 'verder reiken' nog een heel andere vorm aan kan nemen bleek toen wij betrokken raakten bij de herbestemming van het Burger Weeshuys aan het Kloosterplein.



Burger Weeshuys aan het Kloosterplein, foto Mieke Janssen

Weeshuis.

In feite waren bijna alle panden die wij op mochten knappen een soort 'weeshuizen'. Voor panden die aan hun lot zijn overgelaten zoeken wij een manier het object weer bouwkundig gezond te maken en er een goede bestemming en huurder bij te vinden. Een pleegouder, zou je kunnen zeggen. Bij het Burger Weeshuys was de vraag van een heel ander orde, want het pand was prima onderhouden en in het geheel geen 'weeshuis' te noemen. De regenten riepen onze expertise in om een antwoord te krijgen op de vraag hoe het pand herbestemd kon worden wanneer binnenkort het huurcontract met de huidige huurder afloopt. Wij hebben een onderzoek gestart, de bouwkundige staat bekeken, de structuur van het pand en de mogelijkheden. Maar wat wij óók deden was het hele bouwblok betrekken bij de specifieke herbestemmingsvraag van het weeshuis.

Bouwblok.

Een bouwblok is een geheel van huizen en erven omsloten door een minimum aantal straten. Het bouwblok waar het Burger Weeshuys deel van uitmaakt wordt omsloten door het Kloosterplein, de Molenstraat, de Veemarktstraat en de Vlaszak. Twee gegevens zijn belangrijk voor dit bouwblok: de enorme tuin van het huis van de bisschop die een groene long vormt binnen de stedelijke bebouwing, en de recente herontwikkeling van de gebouwen van de Sociale Dienst. Het streven van Stadsherstel is de binnenkant van een bouwblok luv en bewoonbaar te houden en te bestemmen voor bewoners en de buitenschil openbaar te laten zijn en te bestemmen voor bezoekers van de stad. Vaak, echter, is de binnenzijde van het bouwblok, de 'binnen-binnenstad', ook erg aantrekkelijk voor de bezoeker van de stad. Door de bouwblokken semi-openbaar te maken zijn ze overdag ook voor bezoekers te ervaren. Dat hoeft geen afbreuk te doen aan de zekerheid dat in de avond en nacht de binnenzijde van het bouwblok weer het exclusieve territorium is van de bewoner. Door de toegangen af te sluiten, zoals bij de Merxtuin en het Begijnhof, is de nachtrust voor de bewoners gegarandeerd. Slaap is nu eenmaal het fundament van wonen. En alleen een bewoonde stadskern behoudt zijn waarachtige vitaliteit. Tenminste, zo denken wij daar over.



Bouwblok Kloosterplein-Molenstraat-Veemarktstraat-Vlaszak, foto Google

Potentie.

Een bouwblok heeft van oudsher meerdere stegen die leiden naar de binnenterreinen. Die 'dooradering' is een belangrijk ander aspect van het bouwblok. Vaak zijn deze stegen en binnengebieden in de loop de eeuwen geannexeerd en volgebouwd. Het bouwblok is dichtgeslibd, biedt visuele onrust voor de bewoners en is nauwelijks nog interessant voor de bezoeker van de stad. Wanneer er een grote ingreep plaatsvindt, zoals nu in het bouwblok rondom het Weeshuis, is het goed om te bekijken of iets van die stegenstructuur hersteld kan worden. Via de binnenstegen en erven kan het bouwblok weer leefbaar en beleefbaar worden. Laten we de kadastrale minuut van 1824 raadplegen omdat daarop nog veel van die dooradering (in blauw aangegeven) te zien is.



Stegen (blauw) op de kadastrale minuut van 1824

Herontwikkeling Sociale Dienst gebouwen.

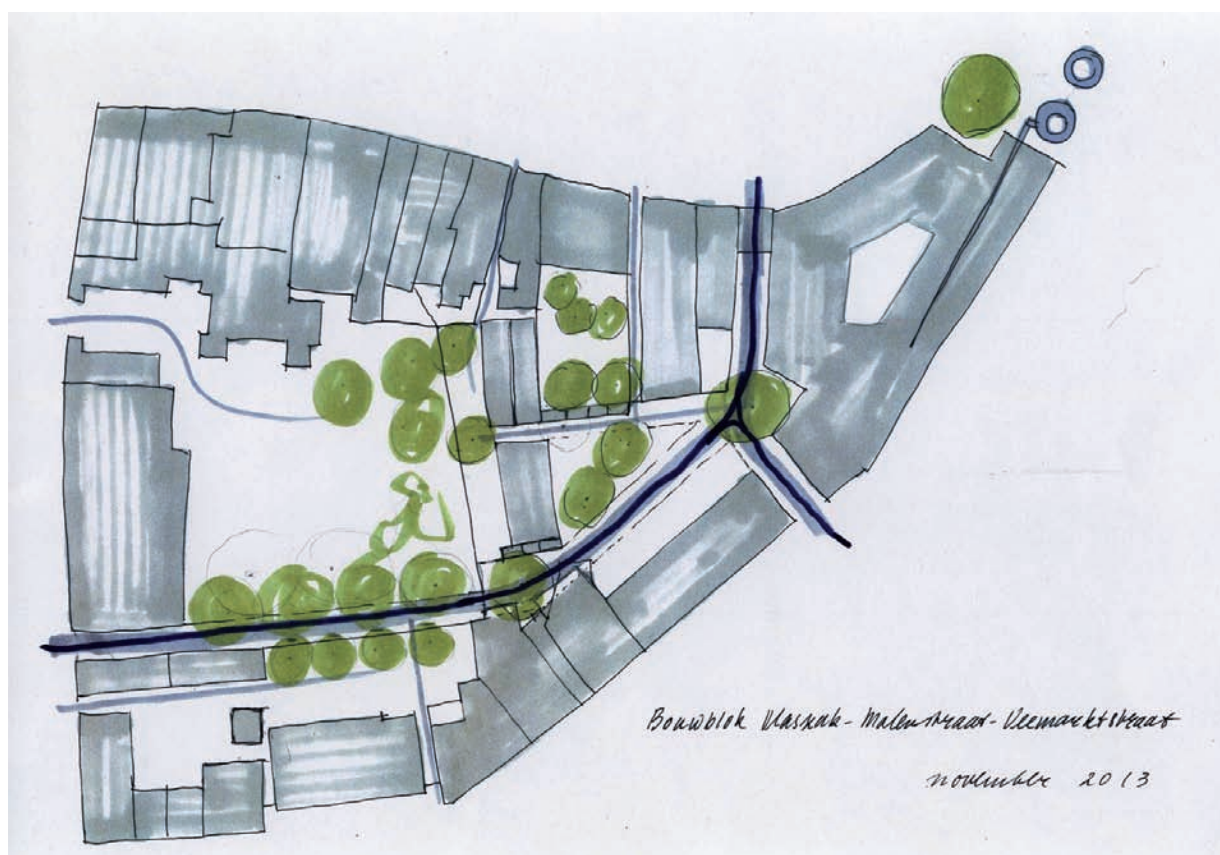
Omdat nu een belangrijke ingreep plaats gaat vinden in dit bouwblok is het zinvol de plannen met de gebouwen van de voormalige Sociale Dienst onder de loupe te nemen. Op de tekeningen van Architect Bedaux De Brouwer is te zien dat ook zij zich bewust zijn van het feit dat de leefbaarheid van een bouwblok gemaakt wordt door de structuur van stegen, binnenstraatjes en open ruimtes binnen het bouwblok. Op de tekening van Bedaux (in blauw) zien we een doorgang van de Veemarktstraat naar de Vlaszak. En een splitsing op het binnenterrein richting bisschopstuin. Daar zou de ontwerper het liefst door de eeuwenoude tuinmuur breken om zo die tuin bij zijn plan te betrekken. Op zich een mooi streven, maar de doorgang komt nogal uit de lucht vallen. En koud op het dak bij de bisschop.



Nieuwe doorgang op tekening plan Bedaux



Gedeelte van de oude muur in de Bisschopstuin – foto Mieke Janssen



Voorstel Stadsherstel, tekening Eloi Koreman

Uitwerking.

Wij hebben gezocht naar een pad dat meer voortkomt uit de bouwhistorie van het bouwblok en dat wellicht voor het bisdom meer acceptabel zou zijn. Omdat de tuinmuur historisch gelaagd is, is de doorbraak van de muur aan het einde van de tuin minder ingrijpend. Achter de getoogde poort aan de Molenstraat ligt een oud pad dat onderlangs de bisschopstuin loopt. Een vanzelfsprekende, mooie, vloeiende wandelroute ontstaat wanneer wij dat pad doortrekken over het plan van Bedaux De Brouwer. Het pad respecteert de privacy van de bisschopstuin – het ligt aan de uiterste rand van de tuin – maar gunt de passant wel een blik op die groene oase in de binnenstad. We zijn met deze schets gaan praten met de zaakgelastigde van het bisdom. Het werkte! Onder voorwaarden zou een passage op deze wijze bespreekbaar zijn.

Vervolgens zijn we gaan praten met de ontwikkelaar van de Vlaszak-gebouwen, omdat hij zijn plan enigszins aan zou moeten passen. Bovendien lag er nog een, weliswaar verwaarloosde, particuliere tuin, letterlijk in de weg. De ontwikkelaar zag de meerwaarde van de ingreep en zegde toe dat indien de gemeente die verwilderde tuin kon verwerven hij zijn geplande fietsenbergingen anders zou situeren zodat het doorlopende pad aangelegd zou kunnen worden. Ook bij de gemeente viel het idee in goede aarde. Het was een aloude wens van de afdeling Ruimte om een dergelijke doorgang te realiseren. De ambtenaar van de afdeling Cultureel Erfgoed die ons te woord stond zei dat hij het grondbedrijf zou vragen de onderhandelingen met de eigenaar van de tuin te starten. 'Tenslotte', zei hij, 'is Stadsherstel geen partij.' Dat klopt wij hebben geen gronden, geen panden, geen plannen. 'Jullie zijn olie tussen de raderen', voegde hij er nog wel aan toe. En precies dat is het, olie. Wij kunnen zonder het gewicht van eigenbelang prima bemiddelen en opkomen voor net datgene dat over alle partijen heengaait en onbenut blijft liggen. Wij worden er niks beter van, maar de stad wel. Op deze manier zijn wij ook bezig met 'stadsherstel'. Het is een nieuwe taak die wij, al werkend aan de stad, toespeeld krijgen. Wij zijn de olie, waardoor de stad meer 'jus' krijgt. En het kan dan ook geen toeval zijn dat wij onlangs verhuisden naar het mooie gebouw aan de Boschstraat dat zich siert met de naam de 'Olyton'.



*Een verguld olietonnetje bekroont
de windvaan op de schoorsteen van "De Olyton".*

Panden				
NV Stadsherstel Breda				
		Anno	Aankoop	Restauratie
't Kleyn Beerken	St. Janstraat 20	1539	1995	1996
't Klapcot – voorheen Brouwerij "De Witte Leeuw"	Haven 21	1702	2000	2008
Lunet	Reduitlaan 31	1843	2004	2005
Vishal	Vismarktstraat 19-naast	1740	2007	2007
Graanpakhuis De Pelmolen	Jan van Polanenkade 26	1687	2009	2013
IJsfabriek De Noordpool	Jan van Polanenkade 28	1907	2009	2013
Annastraat	St. Annastraat 17	< 1824	2010	2011
Annastraat	St. Annastraat 19, 19-a, 19-b	< 1824	2010	2011
Annastraat	St. Annastraat 19-c	< 1824	2010	2011
Stadserf	Stadserf 4, 6, 6-a	< 1824	2010	2011
Stadserf	Stadserf 5	1650	2010	2011
Stadssingel BV				
De Olyton	Boschstraat 35 – 37	1791	2004	2004



