





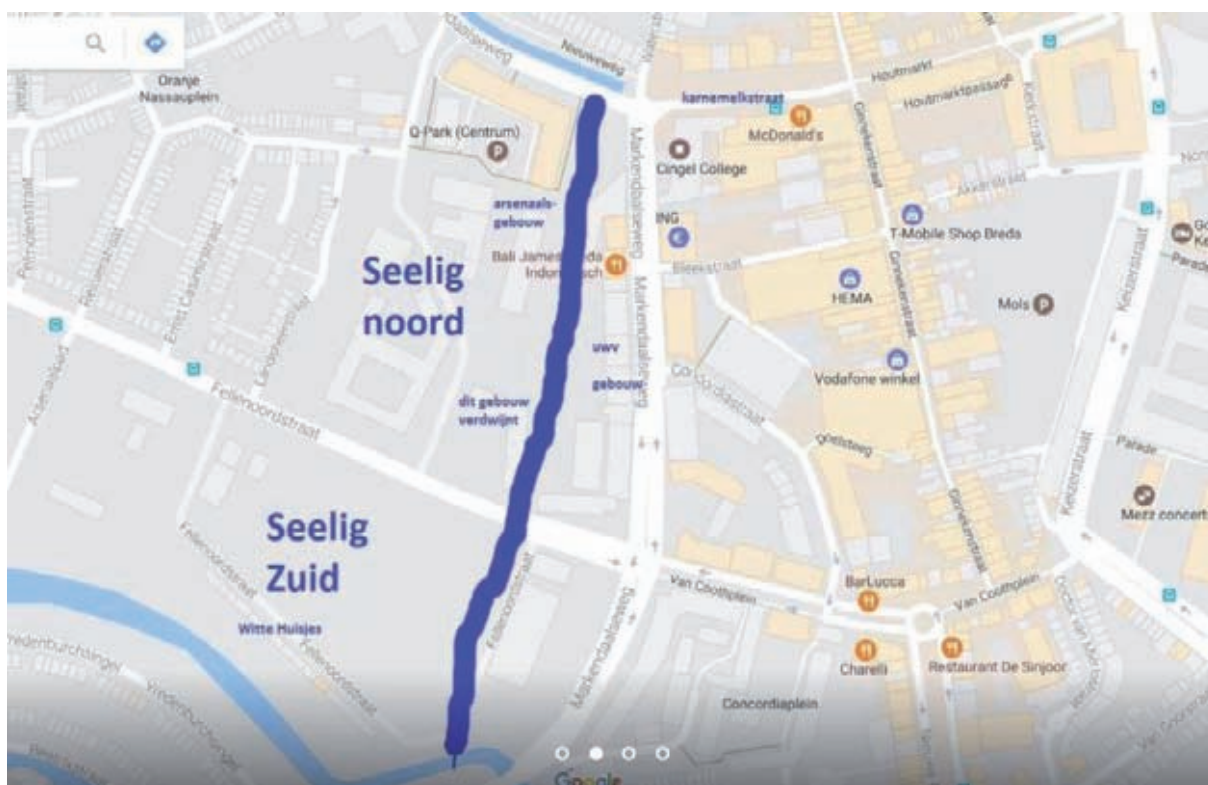
Bericht van de Raad van Commissarissen aan de Aandeelhouders en Obligatiehouders van NV Stadsherstel Breda over het jaar 2016

Reculer pour mieux sauter

Weer een jaar Stadsherstel Breda voorbij. Geen jaar met spectaculaire aankopen. Wel een nuttig jaar voor het consolideren van onze financiële basis. Ik doel met name op het per oktober 2016 weer verhuurd zijn van Lunet B, ook in financieel opzicht een cruciaal pand. Vorig jaar was er een verlies van € 9.807,--. Dit jaar weer een bescheiden winst van € 21.975,-- met nog een verwachte verbetering over 2017.

Daarnaast verloopt de ontwikkeling van nieuwe projecten vaak veel trager dan we zouden willen. Dan is het zaak om geduldig maar volhardend te blijven.

Zo lijkt onze betrokkenheid bij de "Witte Huisjes" op Seelig-Zuid nu in een stroomversnelling te raken. Niet alleen in figuurlijke zin maar ook bijna letterlijk. De Gemeente wil het doortrekken van de Nieuwe Mark immers voortvarend aanpakken.



Uitsnede uit presentatie BN De Stem: Nieuw Mark gaat Haven verbinden met de Singel © google maps

Seelig-Zuid en de Witte Huisjes spelen daar een rol in. Naar het zich laat aanzien zal de rol van Stadsherstel bij die Witte Huisjes daardoor eveneens in een stroomversnelling raken. Ook andere nieuwe projecten van wat kleinere omvang – nog te pril om hier te vermelden – dienen zich aan.

Zo gaan we – zoals gezegd – geduldig maar volhardend verder. Wat dat betreft niets dan lof voor onze directeur en onze medewerkers die vaak hun ongeduld moeten bedwingen.

Ook van onze aandeelhouders wordt jaar in jaar uit het nodige geleverd. Een aandeel in Stadsherstel is immers geen aandeel dat lucratief is door dividend en/of koersontwikkeling. Wel een belangrijk aandeel in het streven om erfgoed voor Breda te behouden. Onze

aandeelhouders hebben al lange tijd blijk gegeven het belang daarvan in te zien waar we hen veel dank voor zeggen.

Hartverwarmend zijn ook onze obligatiehouders. Hun bijdrage is voor ons niet slechts een groot financieel belang maar ook een grote morele ondersteuning. Wij zijn hun daar zeer dankbaar voor.

Wat onze Raad van Commissarissen betreft: geen wijzigingen. Ook wij gaan geduldig maar volhardend voort.

Namens de Raad van Commissarissen NV Stadsherstel Breda,
Hans Meynen

Breda, juni 2017

Uitsnede uit een kaart van Breda – anno 1869, met hierin opgenomen door NV Stadsherstel Breda aangekochte en/of gerestaureerde monumenten



1. 't Kleyn Beerken – St Janstraat 20 – Breda	anno 1539	aankoop 1995
2. Nieuwe Prinsenkade 11 en 12 – Breda	anno < 1810	aankoop 2000
3. Brouwerij "De Witte Leeuw" / 't Klappcot – Haven 21 – Breda	anno 1702	aankoop 2000
4. Vishal – Vismarktstraat 19 naast – Breda	anno 1740	erfpacht 2007
5. Lunet B – Reduitlaan 31 – Breda	anno 1843	erfpacht 2004
6. De Olyton – Boschstraat 35 – Breda	anno 1791	aankoop 2004
7. De Pelmolen – Jan van Polanenkode 26 – Breda	anno 1687	aankoop 2009
8. IJsfabriek De Noordpool – Jan van Polanenkode 28 – Breda	anno 1687	aankoop 2009
9. Stadserf 6 – Breda	anno < 1824	aankoop 2010
10. Stadserf 5 / St Annastraat 19C – Breda	anno 1650	aankoop 2010
11. St Annastraat 19 / Stadserf 4 – Breda	anno < 1824	aankoop 2010
12. St Annastraat 17 – Breda	anno < 1824	aankoop 2010
13. Huys Aertssen – Kerkplein 3 – Breda	anno 1535	aankoop 2014

Jaarverslag van de directie

Ook 2016 was net als het jaar 2015 een jaar waar de aandacht hoofdzakelijk gevestigd was op de continuïteit van de organisatie en onze activiteiten. Zoals in het verslag over 2015 al was vermeld was 2016 het jaar waarin we dat voor de komende jaren hebben kunnen veiligstellen.

Het pand Lunet B is om te kunnen voldoen aan de wensen van de nieuwe gebruiker aangepast. De Kazematten zijn allen geschikt gemaakt als afzonderlijke kantoorruimte of vergaderruimte, er zijn enkele kantoren en vergaderruimten elders in het pand gerealiseerd en de sanitaire voorzieningen zijn uitgebreid. In oktober is het bestuursorgaan van de stichting INOS, stichting katholiek onderwijs Breda verhuisd naar Lunet B.



Lunet B

Ook de andere panden van NV Stadsherstel zijn in 2016 allen verhuurd geweest. Er is geen langdurige leegstand. NV Stadsherstel maakt jaarlijks een onderhoudsplanung voor het voorzienbare onderhoud aan de panden. In 2016 is dit onderhoud volgens planning uitgevoerd en de staat van onderhoud van de panden is goed. Tweejaarlijks worden de panden gecontroleerd door Monumentenwacht Noord-Brabant die hierover verslag uitbrengt aan NV Stadsherstel Breda.

NV Stadsherstel wordt door diverse partijen in de stad onderkend als een partij die vanuit haar kennis en visie op erfgoed deskundig kan meedenken en participeren in projecten. Ook het afgelopen jaar heeft Stadsherstel haar kennis op dat vlak beschikbaar gesteld. Deze activiteit is naast het daadwerkelijk investeren in erfgoed een tweede belangrijke pijler onder het werk van Stadsherstel om bij te dragen aan erfgoedbehoud.

Nieuwe ontwikkelingen

NV Stadsherstel is in haar primaire doelstelling op het vlak van investeren voor behoud en restauratie van ons cultureel erfgoed ook betrokken geweest bij behoud van verschillende monumenten en het toekomstige gebruik daarvan.

Zoals in het verslag over 2015 al aangekondigd zijn wij betrokken bij de toekomst van gebouw F. Ook in 2016 hebben wij hiervoor een plan ingediend bij het college van B&W. De gemeente Breda is eigenaar van het pand. De situatie rond dit pand is het afgelopen jaar niet wezenlijk veranderd en een spoedig besluit wat hiermee moet gaan gebeuren is wel zeer wenselijk. Wij vertrouwen erop dat er spoedig duidelijkheid komt over het herstel en toekomstig gebruik van dit pand en dat wij als Stadsherstel daar ons steentje aan bij kunnen dragen.



Gebouw F

In het kader van de Ruimtelijke Visie Gasthuisvelden heeft NV Stadsherstel aan de Gemeente Breda haar ontwikkelingsvisie aangeboden voor het Seeligterrein. Het Seeligterrein is een van de voor Breda zo kenmerkende kazerneterreinen. Kazerneterreinen die voor een belangrijk deel het karakter van de Stad in het verleden maar ook in het heden bepaald hebben. Het kasteel van Breda, de Chassé Kazerne maar ook de Seelig Kazerne is zo te typeren. In 2016 is een deel van de Seelig kazerne overgedragen aan de Rooi pannen, die hier hun onderwijslocatie voor Breda ontwikkelen voor onderwijs op het gebied van Toerisme, Recreatie en Horeca.

Gelijktijdig heeft de gemeente de wens om het water in de stad dat nu nog eindigt in kunstmatig stromend water, weer echt te laten stromen. Deze verbinding lijkt er met het vertrek van defensie van de Seeligterreinen en de komst van de Rooi Pannen echt te gaan komen, waarmee het DNA van de stad op dit vlak weer hersteld wordt. De Rooi Pannen levert een grote bijdrage aan het behoud van de historische panden op dit terrein. De wijze waarop zij de restauratie uitvoeren en de panden geschikt maken voor de komende generaties verdient dan ook alle lof. Het Groot Arsenaal, gebouwd in 1771 voor de opslag van wapentuig, maakte onderdeel uit van de Seeligkazerne waar het onderdeel Artillerie gelegerd was. Dit zo kenmerkende historische gebouw met nog vele oorspronkelijke elementen, krijgt de bestemming van onderwijs-restaurant en hotel. Hiervan kunnen de gasten van de Rooi Pannen, maar ook het publiek gebruik gaan maken. Het Klein Arsenaal wordt geschikt gemaakt voor de afdeling Toerisme en recreatie, van waaruit studenten projecten op dit vlak kunnen gaan organiseren.



Groot Arsenaal – bron Stadsarchief Breda – foto anno 1966

Het Seelig-kazerneterrein wordt doorsneden door de Fellenoordstraat. Ten zuiden van deze straat ligt het terrein Seelig-Zuid met onder andere daarop "De Witte Huisjes".

De Witte Huisjes

De Witte huisjes zijn rond 1889-1890 gebouwd als dienstwoningen, bestemd voor onder-officieren met hun gezinnen. Oorspronkelijk zijn het zelfs 22 woningen geweest, welke later zijn teruggebracht tot een rij van 16 woningen. In 1948 is een deel van 5 soldatenwoningen verbouwd voor werkruimte. Aangezien de huisjes de betekenis van Breda als Garnizoensstad tastbaar maken hebben de witte huisjes op het Seeligterrein, de status van Rijksmonument gekregen.

In de ontwikkelingsvisie van de Gemeente Breda zal het noordelijke deel van de Seelig-kazerne het besloten karakter houden van een opleidingsinstituut, maar krijgt het zuidelijk gelegen deel van de kazerne nadrukkelijk een openbaar karakter als stadspark. Een openbaar karakter maar waarbij ook de Rooi Pannen een belangrijke gebruiker zal worden van dit gebied.

De Witte Huisjes zijn een icoon voor dit deel van de stad en dienen in de planvorming als zodanig behandeld te worden: een architectonisch icoon in de nieuwe ecologische zone. De Witte Huisjes moeten zich manifesteren als een langgerekt blokje architectuur in het nieuwe stadspark. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed waardeert de Witte Huisjes op grond van de



Witte Huisjes – foto anno 2007

architectonische waarde als voorbeeld van technische en typologische ontwikkeling van de kazernebouw. Alsook de kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen en wegen van het kazerneterrein. Om recht te doen aan deze kwalificaties dient het monument bevrijd te worden van alle niet gewenste aanbouwen, schuttingen en coniferen. Het blokje huizen moet zich rondom zowel vanuit de Fellenoordstraat als vanaf de Vredenburgsingel kunnen presenteren als het icoon in het nieuwe Seelig-park.

De huisjes zijn nog steeds deels bewoond door (oud)militairen, maar zijn voor een deel in onbruik geraakt. Defensie zal eerdaags ook dit deel van de kazerne afstoten. NV Stadsherstel is met de Gemeente Breda en de Rooi pannen in gesprek gegaan over de restauratie en het toekomstig gebruik van deze huisjes.

Stadsherstel streeft er naar om niet alleen de Witte Huisjes te behouden maar ook de beleving van het historisch erfgoed uit te dragen en ziet daarom toekomst in een samenwerking met De Rooi Pannen. Voor wat betreft het beheer en gebruik van dit bijzondere monument voor de opleidingen Toerisme en Recreatie.

Financiële ontwikkeling

Het resultaat over 2016 is uitgekomen op een positief resultaat van € 21.965.

De huuropbrengsten over 2016 zijn vergelijkbaar met de huuropbrengsten over 2015. In 2017 zullen deze verbeteren omdat in het lopend jaar Lunet B het gehele jaar weer verhuurd wordt. In de kosten zijn een aantal eenmalige courtagekosten opgenomen. De belangrijkste besparing die we ten opzichte van 2015 hebben gerealiseerd is op het vlak van de rentelasten. Door het oversluiten van leningen tegen lagere rentes zijn deze lasten aanmerkelijk lager.

Voor het onderhoud van de panden is er in het verleden een onderhoudsfonds gevormd. Uit dit fonds is in 2016 circa € 40.000 onttrokken voor onderhoud aan onze panden. Op basis van de 7-jaars onderhoudsprognose was het niet nodig om in 2016 een dotatie aan dit fonds te doen.

In 2016 heeft NV Stadsherstel investeringen voor ca. € 77.000 verricht in het pand Lunet B om dit geschikt te maken voor het gebruik door Inos. Deze investering is grotendeels gefinancierd met een lening van de NRF. Daarnaast heeft Inos voor haar eigen rekening investeringen in het pand verricht.

De opbrengst van de deelneming Stadssingel waarin NV Stadsherstel voor 50% participeert is ook aanmerkelijk gestegen als gevolg van de volledige verhuursituatie van het pand Boschstraat 35, De Olyton.

In 2016 hebben we de obligatielening middels een hernieuwde uitgave van onze prospectus als "Aandeel in de geschiedenis van Breda" weer onder de aandacht gebracht van onze obligatiehouders en alle andere belangstellenden voor het werk van NV Stadsherstel.

Wij zijn dan ook blij met het resultaat

dat per saldo de uitstaande obligaties met € 100.000 zijn toegenomen.



OLYTON - foto anno 1909



Obligatiebrochure - uitsnede

Over 2017 verwachten wij door de volledige verhuur van de panden een verbetering van het resultaat en schept dit ook weer ruimte en mogelijkheden om met nieuwe projecten aan de slag te gaan.

Ik wil dan ook tot slot al diegenen die het vertrouwen in NV Stadsherstel hebben gegeven en daarbij in het bijzonder onze obligatiehouders, hartelijk bedanken en zie met deze ondersteuning de toekomst met mooie nieuwe projecten met vertrouwen tegemoet.

Breda, juni 2017.

N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA**1. BALANS PER 31 DECEMBER 2016 (VOOR WINSTVERDELING)**

	31 december 2016		31 december 2015	
	€	€	€	€
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Gebouwen en terreinen	7.267.784		7.282.245	
Inventaris	<u>9.476</u>		<u>10.625</u>	
		7.277.260		7.292.870
Financiële vaste activa				
Deelneming Stadssingel B.V.		150.244		123.607
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	64.700		11.402	
Rekening-courant Stadssingel B.V.	11.990		6.414	
Belastingen			906	
Diverse vorderingen en overlopende activa	<u>21.950</u>		<u>17.309</u>	
		98.640		36.031
Liquide middelen		<u>139.752</u>		<u>212.538</u>
		<u>7.665.896</u>		<u>7.665.046</u>

JAARREKENING 2016

	31 december 2016		31 december 2015	
	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	1.561.944		1.561.944	
Overige reserves	617.912		627.719	
Onverdeeld resultaat	<u>21.975</u>		<u>-9.807</u>	
		2.201.831		2.179.856
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsfonds		179.000		219.000
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen Nationaal Restauratiefonds	2.507.664		2.549.152	
Leningen Gemeente Breda	1.092.099		1.130.333	
Leningen Rabobank	827.530		867.022	
Obligatieleningen	<u>546.000</u>		<u>445.000</u>	
		4.973.293		4.991.507
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	197.381		168.569	
Crediteuren	8.547		7.289	
Belastingen	2.258		3.538	
Diverse schulden				
en overlopende passiva	<u>103.586</u>		<u>95.287</u>	
		<u>311.772</u>		<u>274.683</u>
		<u>7.665.896</u>		<u>7.665.046</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

	2016		2015	
	€	€	€	€
Huuropbrengsten		426.240		429.058
Omzet doorbelaste kosten	62.959		26.607	
Door te belasten kosten	92.241		54.768	
		-29.282		-28.161
		396.958		400.897
Directe kosten verhuur		59.508		24.160
Resultaat uit verhuur		337.450		376.737
Beheersvergoeding		3.000		3.000
Som der bedrijfsopbrengsten		340.450		379.737
Lonen en salarissen	15.180		15.750	
Sociale lasten	2.831		2.813	
Overige personeelskosten	178		154	
Huisvestingskosten	8.032		9.140	
Verkoopkosten	7.798		6.482	
Algemene kosten	24.480		33.800	
Afschrijvingskosten materiële vaste activa	92.438		104.449	
Beheerskosten	39.661		40.958	
Mutatie onderhoudsfonds	-851		25.315	
Som der bedrijfskosten		189.747		238.861
Bedrijfsresultaat		150.703		140.876
Resultaat deelneming	26.637		20.784	
Rentebaten	351		1.139	
Rentelasten	-155.716		-173.512	
Uitkomst der overige baten en lasten		-128.728		-151.589
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		21.975		-10.713
Belastingen		nihil		906
Resultaat na belastingen		21.975		-9.807

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2016

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.

Toegepaste waarderingsgrondslagen

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

Resultaatbepaling

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

- Som der bedrijfsopbrengsten

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

- Kosten.

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

- Financiële baten en lasten

De rentebaten en –lasten worden aan het verslagjaar toegerekend.

- Belastingen

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

Toelichting op afzonderlijke posten van de balans

Materiële vaste activa

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

	2016	2015
	€	€
1 januari		
Aanschafwaarde	7.824.886	7.809.209
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749	246.749
Cumulatieve afschrijvingen	285.267	180.818
Boekwaarden	<u>7.292.870</u>	<u>7.381.642</u>
Mutaties		
Investerings	76.828	15.677
Afschrijvingen	<u>-92.438</u>	<u>-104.449</u>
	<u>-15.610</u>	<u>-88.772</u>
31 december		
Aanschafwaarde	7.901.714	7.824.886
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749	246.749
Cumulatieve afschrijvingen	377.705	285.267
Boekwaarden	<u>7.277.260</u>	<u>7.292.870</u>

De afschrijving van gebouwen bedraagt 2 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde woningen en 3 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde commerciële panden. De restwaarde is gelijk aan de WOZ waarde. De afschrijving van de inventaris bedraagt 10 %.

De WOZ-waarde van de gezamenlijke panden bedraagt per 1 januari 2016 € 4.677.000.

Financiële vaste activa

- Deelneming Stadssingel B.V.

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

Het verloop is als volgt:

Stand per 1 januari 2016	€ 123.607
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar	<u>26.637</u>
Stand per 31 december 2016	<u>150.244</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2016 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

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	627.719	561.781
Bij: uit de resultaatverdeling	-9.807	65.938
Stand per 31 december	<u>617.912</u>	<u>627.719</u>

Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	219.000	233.000
Bij: dotatie boekjaar	-851	25.315
	<u>218.149</u>	<u>258.315</u>
Af: uitgevoerd onderhoud	39.149	39.315
Stand per 31 december	<u>179.000</u>	<u>219.000</u>

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom	Afge-lost t/m 2015	Aflossing/- toevoeging 2016	Aflossings- verplich- ting 2017	Balans 31-12-2016
	€	€	€	€	€
Leningen					
Nationaal Restauratie Fonds	<u>3.258.580</u>	<u>576.018</u>	<u>84.243</u>	<u>90.655</u>	<u>2.507.664</u>
Leningen Gemeente Breda	<u>1.147.000</u>		<u>16.667</u>	<u>38.234</u>	<u>1.092.099</u>
Leningen Rabobank	<u>1.028.000</u>	<u>121.486</u>	<u>39.492</u>	<u>39.492</u>	<u>827.530</u>
Obligatieleningen					
1. Lening serie A	140.000		25.000	29.000	86.000
2. Lening serie B	<u>467.000</u>		<u>7.000</u>		<u>460.000</u>
	<u>607.000</u>		<u>32.000</u>	<u>29.000</u>	<u>546.000</u>
Totaal	<u>6.040.580</u>	<u>697.504</u>	<u>172.402</u>	<u>197.381</u>	<u>4.973.293</u>

De aflossingsverplichtingen 2017 ad € 197.381 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.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- Voorstel resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2016 ad € 21.975 toe te voegen aan de overige reserves.

OVERIGE GEGEVENS

Winstbestemming

- Statutaire winstbestemming

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

Winsten moeten uitsluitend worden aangewend ter bevordering van het doel van de vennootschap.

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

De Raad van Commissarissen bestond in 2016 uit:

Mr. J.J.F. Meynen
Ir. A.J.W.M. Oomen
Mw. Drs. A.P.M. Vermunt-Bastiaansen
Mr. J.F.A. Elich
Drs. W.P. van der Vis

De directie en staf bestonden in 2016 uit:

Drs. R.J.W.M. Tebbe	directeur
Mw. M.J.P. Janssen	office manager
Ir. A.C. Meulemans	technisch adviseur
Ing. H.J. van Harssel	commercieel adviseur
Dhr. E.J.M. Koreman	bouwhistorisch adviseur

De aandeelhouders in 2016:

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
Coöperatieve Rabobank UA Breda
Vesteda Project Development BV te Amsterdam
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 Leenders Netwerknotarissen te Breda

Stadsherstel Breda is aangesloten bij:

Landelijke Federatie Het Behouden Huis
VCOB – Vereniging Commercieel Onroerend Goed 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

Een rotte kies gepolijst tot kroon op de Gampel.

Chris van Nijntten © 2017

Ooit was de Pelmolen het aanzien nauwelijks waard. Je kon er bij de politie je verdwenen of gewoon gestolen fiets zoeken tussen allerlei wrakken op twee wielen. Langer geleden kon je er naar de film of werkte je je het bloed onder je nagels vandaan in een 'koehaar-tapijtfabriek' of raakte je er erg genoeg verzeild als choleralijder.

Moet je er nu eens gaan kijken. Wat lang een rotte kies was in het gebit van Breda, is opgepoetst tot een kroon op de nieuwe Gampel, de Gerardus Majellawijk waarin het pand aan de Jan van Polanenkafe staat te schitteren. Een monument om als Bredenaar trots op te zijn.

Marcel Snellenberg, directeur van architectenbureau Rienks, - een van de 'bewoners' van de Pelmolen, verbergt die trots geen seconde. „Heb je de balken al goed bekeken? En de kapconstructie?“. Snellenberg heeft een speciale relatie met het pand, dat in 1687 als graanpakhuis gebouwd werd. En niet alleen omdat zijn bedrijf er gevestigd is. In opdracht van de NV Stadsherstel Breda dat de toenmalige bouwval in 2009 verwierf, herstelde Snellenberg het pand in oude luister. Dat deed hij overigens ook met de aanpalende IJsfabriek De Noordpool.



Marcel Snellenberg

In 2013 werd het rijksmonument weer in gebruik genomen. „Ik was eigenlijk wel verliefd geworden op het gebouw“, zegt Snellenberg. „Dus dat ons bedrijf er de eerste verdieping betrok, voelde wel als logisch.“ Dat juist een, weliswaar in Breda getogen, architect een band met het pand kreeg, is opvallend.



IJsfabriek "De Noordpool" en Graanpakhuis "De Pelmolen"

Want: „Het is wat we noemen een boerenconstructie. Het is niet echt ontworpen. Er zat niet echt een idee van schoonheid ofzo achter, men is er aan begonnen en heeft het zo stevig mogelijk en zo functioneel mogelijk weggezet. Stukje bij beetje”.

Het was aanvankelijk bedoeld als graanpakhuis maar werd al vanaf 1750 een woonhuis. Ongeveer in dat jaar is de molen achter het pand al afgebroken. „Die pelmolen was nogal zwaar. Er was windkracht 7 nodig om de wieken in beweging te brengen. Dat gebeurde te weinig, waardoor de molenfunctie werd opgeheven”, vertelt Snellenberg. De molen zelf stond ongeveer waar het kantoorgebouw van het Kadaster nu staat.

De architect kende het pand al uit zijn jeugd, ook toen al keek hij door de bouwval heen.

„Die interesse heeft altijd in me gezeten en nog steeds. Ons bedrijf hecht aan erfgoed.

Wij houden van panden met een verhaal. Met goede architectuur kun je oude verhalen opnieuw vertellen.

We zijn nu bezig plannen te ontwerpen voor de Klokkenberg, ook zo’n plaats met een verhaal. Maar de moderne behuizing van Avans Hogeschool is eveneens door ons ontworpen, architectuur heeft ook nieuwe verhalen nodig. Je moet gebouwen willen laten ‘leven’ als het ware.”



De balken en de kapconstructie in De Pelmolen

Snellenberg, geboren in Utrecht, voelt zich een kind van de stad Breda, zijn vier kinderen probeert hij hetzelfde gevoel bij te brengen. „Iedereen kan op zijn eigen manier dat gevoel omzetten in een bijdrage aan het cultiveren van de stad, het onderhouden van de gebouwen zonder welke de stad er niet zou zijn. Bewoners komen en gaan, gebouwen blijven staan. Mits je er goed voor zorgt. Dat is wat ons ook bindt met NV Stadsherstel. De drive om een stad mooi te maken, de ambitie om een bijna verdwenen parel als dit pakhuis weer terug in ieders bewustzijn te plaatsen. Het silhouet van een stad in stand houden, of verfraaien.

Ik geniet ervan als mensen tijdens een monumentendag hier binnenkomen. Ze zien de oude stenen, het pleisterwerk, de authentieke houten balken. Maar ze zien ook hoe een betonnen vloer op poten, door ons zelf bedacht, het mogelijk maakt om er een modern kantoor in te vestigen. En ze zien hoe we in het enorme dak, met respect voor de uitstraling van datzelfde dak, ramen hebben geplaatst. Waardoor er in 2017 goed te werken is in een gebouw dat ruim drie eeuwen geleden bedoeld was als graanopslag.”

Wie over het trottoir van de korte Jan van Polanenkafe loopt, vermoedt achter de gevel van de Pelmolens geen kantoor. Waarmee het respect van de architect voor het pand meteen ook bevestigd wordt. Wie er oor en oog voor heeft, wie zich een beetje wil verdiepen in het huis, hoort en ziet de verhalen die er aan kleven. Daar was het Snellenberg om te doen. En dat is waar NV Stadsherstel zo blij mee is. Het karakter van de stad, de geschiedenis van Breda, kreeg mede vorm door wat er in de Pelmolens, industrieel erfgoed in feite, allemaal is gebeurd.

Er is hard gewerkt, er is in de 19^e eeuw politiek bedreven door kamerlid Arnoldus Ingenhousz, er is pijn geleden, er is door de eigenaren betaald voor de wind als die een keer hard blies, de kleding- en uitrustingsstukken van de Brabantse mobiele schutterij hingen er van 1835 tot 1849. En nu wordt er gewerkt aan het opknappen van, bijvoorbeeld, de Klokkenberg in het Markdal. Het voorlopig laatste verhaal van de Pelmolens. Maar vast staat; de Pelmolens is nog lang niet uitverteld.



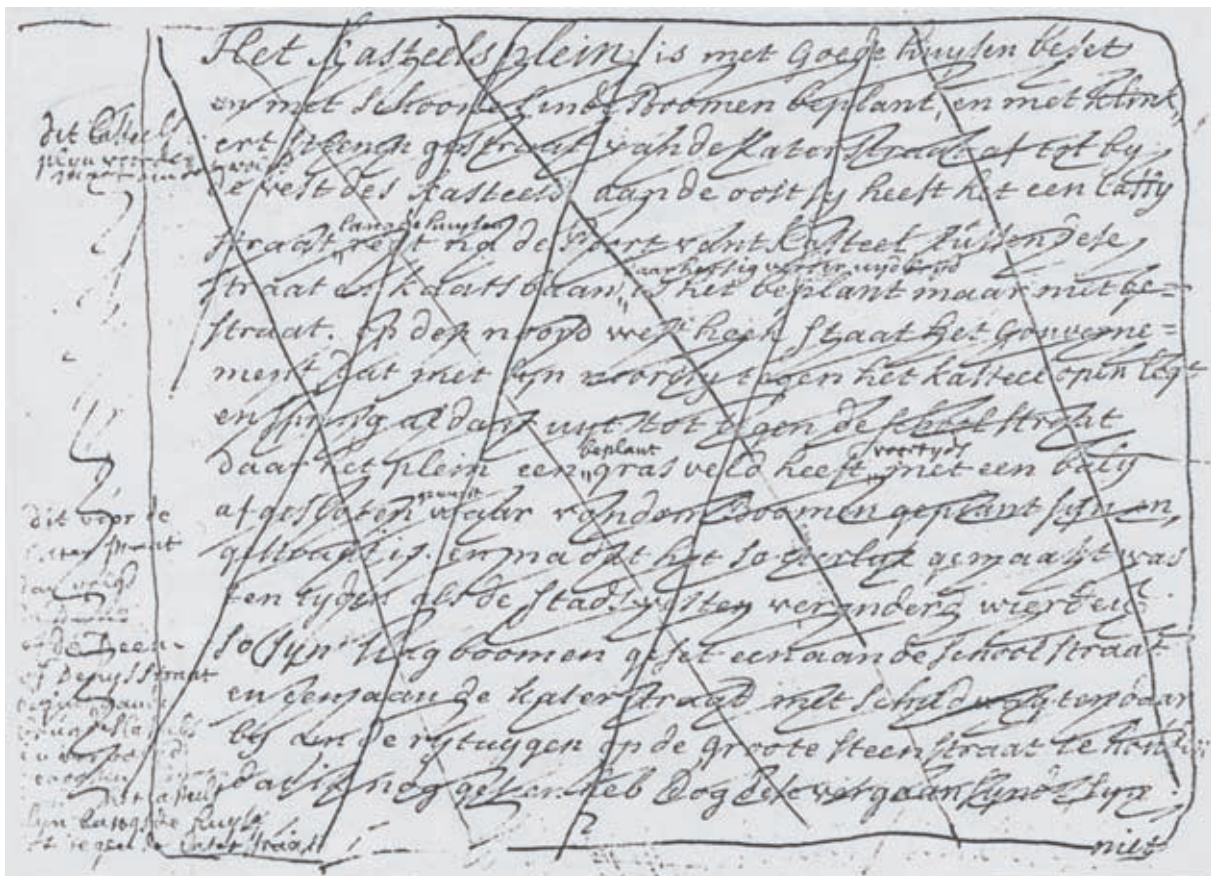
Interieur eerste verdieping van De Pelmolens

Het vergeten verhaal van het Kasteelplein

Eloi Koreman © 2017

Verborgen verhaal

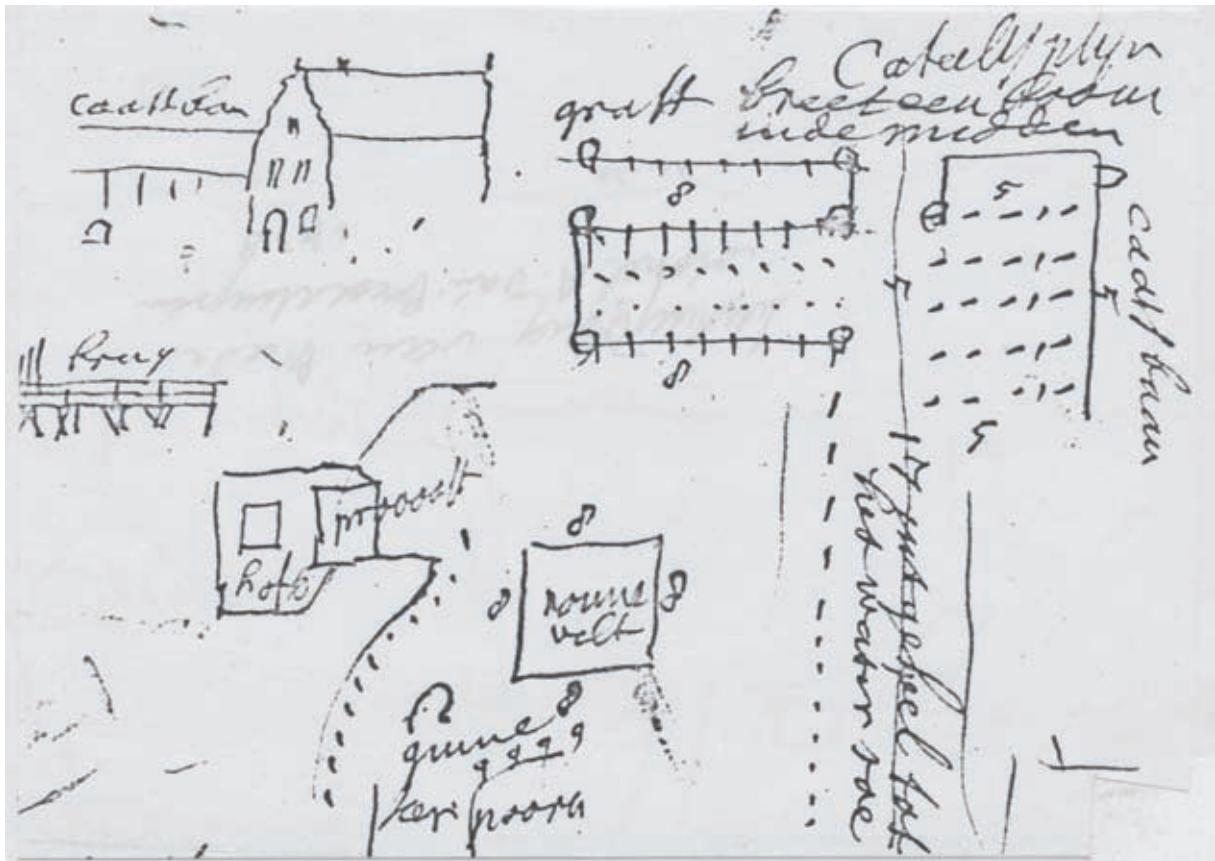
Een plaats in de stad, die iedereen kent maar waar niemand het verhaal van weet. Dat was de vraag van de Gouden Cirkel. Breek me de bek niet open, dacht ik, want meteen schoot mij het Kasteelplein te binnen. De week daarop wierp ik in een vol Avenue-zaaltje dertig plaatjes op een scherm – ik had een 'beeldverhaal' gemaakt – en vertelde gedurende tien minuten het verborgen verhaal van het Kasteelplein. Na afloop dacht ik: 'Dit is ook een leuk verhaal voor ons jaarverslag'. Welaan, daar gaat-ie dan.



Blad uit het manuscript van kolonel A. van Broekhuysen, 1738

Verborgene straatje

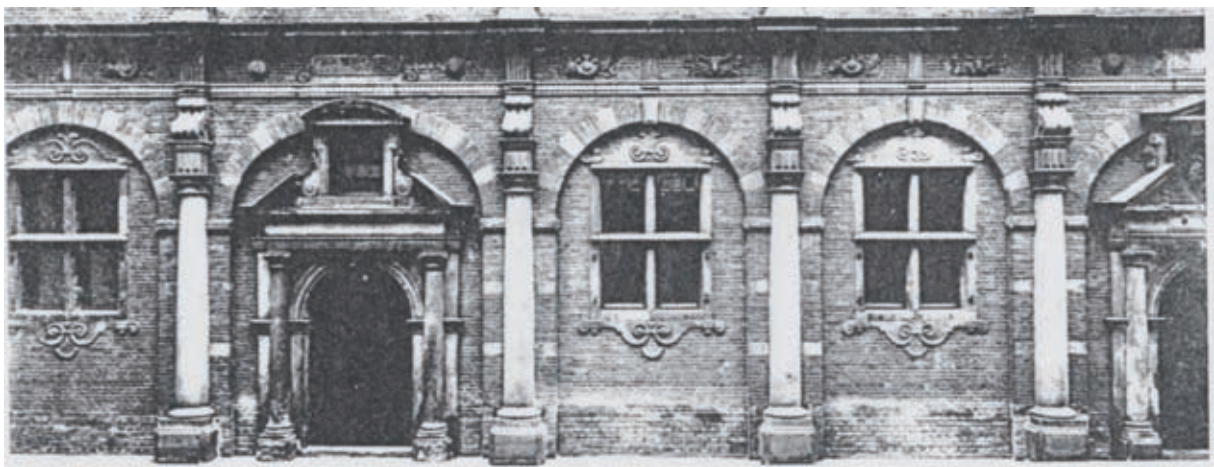
Toen ik in 1994 op verzoek van de gemeente Breda een onderzoek deed naar vormgeving van het Kasteelplein door de eeuwen heen stuitte ik op een onuitgegeven manuscript uit 1738 van kolonel A. van Broekhuysen. Deze cartograaf beschrijft zeer accuraat de verschijningsvorm van Breda in zijn dagen waaronder ook het Kasteelplein. Hij beschrijft het door Hendrik III ontworpen plein als een T-vormige ruimte. Daartoe heeft de dictator Hendrik het sinds 1267 gevestigde begijnhof verplaatst naar de huidige plaats aan de Catharinastraat. Eén meter onder de bestrating van het huidige Kasteelplein ligt in de nabijheid van de slotgracht nog steeds een van de bolle straatjes van veldkeijtjes verborgen, waarover de eerste begijnen wandelden....750 jaar geleden.



Schets Kasteelplein door A. van Broekhuysen, 1738

Verborgene Renaissance

Op de schets die Van Broekhuysen maakte van het Kasteelplein lees ik rechts 'Kaatsbaan'. Het heeft betrekking op het gebouw dat de rechter poot van het T-plein begrensdde. In dat gebouw speelden de Nassaus een balspel. Een soort tennis maar dan zonder racket. Het is – of *was* – de oudste kaatsbaan van de Lage Landen. Een gevel van het complex heeft Cuypers in 1886 nog meegenomen naar zijn Rijksmuseum in Amsterdam. Een mooi stukje Renaissance bouwkunst, ruimhartig ter beschikking gesteld door wingewest Brabant.



Renaissance geveldeel van het Kaatsbaancomplex, in 1886 meegenomen door Cuypers

Verborgen T-vorm

Niet alleen deze Kaatsbaan ging verloren voor de stad Breda. Het hele Paleis van Hendrik – de eerste uiting van Renaissance bouwkunst ten noordwesten van de Alpen – werd eveneens minzaam ter beschikking gesteld om dienst te doen als militaire academie. Vervolgens werd met militaire discipline deze parel beroofd van alles waardoor het zich als renaissance bouwwerk onderscheidde van een streng classicistisch academiegebouw. De putti en de mythologische figuren die de topgevels sierden verdwenen als dempingsmateriaal in de direct aanliggende paleisgracht.

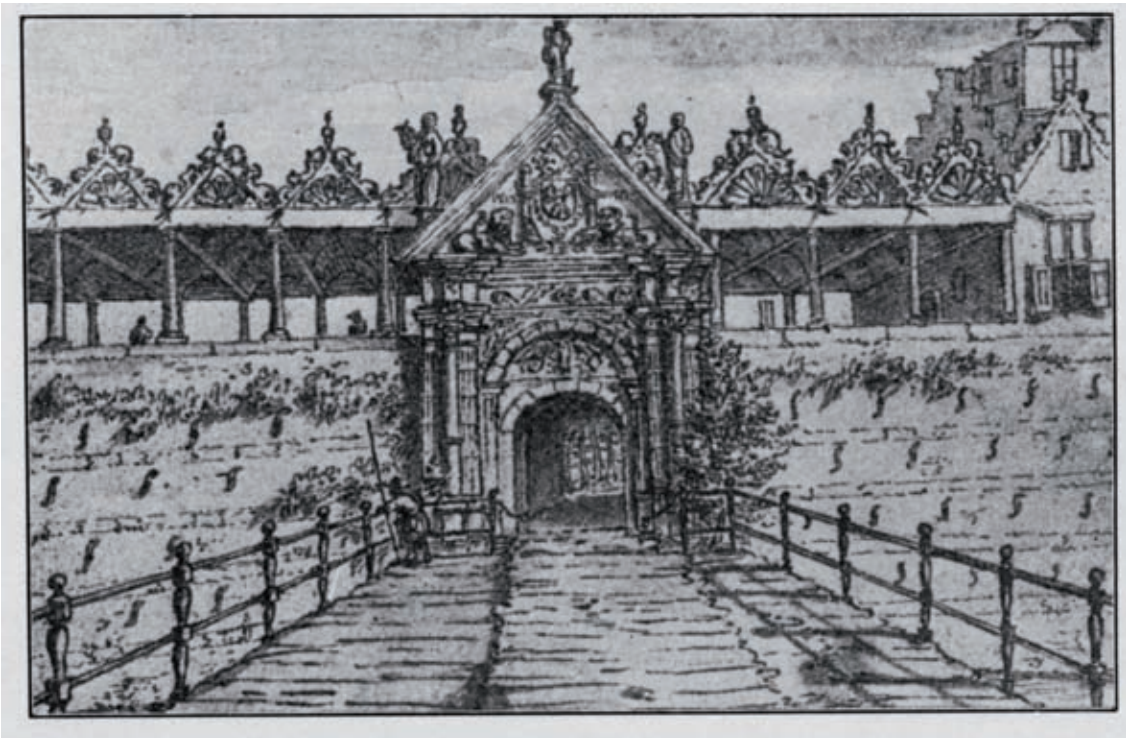
De vestiging van de Koninklijke Militaire Academie had ook zijn weerslag op de gestalte die het Kasteelplein aannam. In het voormalige Kaatsbaancomplex werden de stallen ondergebracht en het plein voor de Kaatsbaan werd een buitenmanege. Ook werd er een manege gebouwd aan de zuidzijde van de paardenbak. Het geheel werd door een hoge muur afgescheiden van het Kasteelplein. Op de andere zijde van de T-poot werd de Hogere Burger School gebouwd. Zo verloor het plein na driehonderd jaar zijn karakteristieke T-vorm. Later zijn ook de bomen gekapt en is de vorm van het plein definitief getransformeerd tot een eenvoudige rechthoekige ruimte met heel in de verte de poort van het Citadel. Het kasteel is ver te zoeken. De benaming 'Biggenmarkt', waarvoor het plein gebruikt werd, zou dan ook een betere benaming voor deze stedelijke ruimte zijn geweest. Het was deze varkensmarkt die Breda ter beschikking stelde toen de stad in 1921 het ruiterstandbeeld van Koning-Stadhouder Willem III in de schoot geworpen kreeg.



Plaatsing van het ruiterstandbeeld van Willem III op het afgeknotte Kasteelplein, 1921

Verborgen gevel

In de jaren die volgen worden het Kaatsbaancomplex en de manege gesloopt. Op een luchtfoto uit 1952 is te zien hoe een gedeelte van de oude ruimtelijke karakteristiek van het Kasteelplein weer te ervaren is. De derde en meest belangwekkende gevel van het Kasteelplein, die van het Citadel, wordt ook weer beetje bij beetje waarneembaar. Het was dan ook een voor de hand liggend voorstel om tijdens de reconstructie in 1996 deze halve T-vorm in het nieuwe ontwerp voor het Kasteelplein vorm te geven en de focus van het plein weer te leggen op die gevel. Waarom is het zo belangrijk dat deze karakteristieke T-vorm hersteld wordt? Daarvoor moeten we het poortgebouw met de aanliggende Egmondgalerij – de verborgen gevel – nader in ogenschouw nemen. Daartoe maak ik een foto van de huidige verschijningsvorm en zet er de tekening naast die in 1685 van deze gevel werd gemaakt.



Verborgen tribune

Nu vallen je de schellen van de ogen! We zien een tribune. En dat verklaart de T-vorm van het Kasteelplein. Vanaf deze ereloge, deze 'skybox' stonden de hoge heren met hun voorname vrouwen – Hendrik III met Mencia de Mendoza – het schouwspel gade te slaan dat zich op het veld parallel aan de tribune afspeelde: een steekspel, een riddertoernooi! De T-vorm die het Kasteelplein karakteriseert is te lezen als de immense letter T van Toernooi! Het ontwerp voor de herinrichting van het Kasteelplein dat volgt op deze historisch morfologische exercitie is een even simpele als logische stap, die ik dan ook toevoegde aan de studie. De verplaatsing van het ruitersstandbeeld was een visuele bevestiging van het Kasteelplein als toernooiveld dat zowel het beeld als het plein een meerwaarde verschaft.



Luchtfoto Kasteelplein, februari 2002

Verborgen beeld

Tenminste dat was de bedoeling. Het ruitersstandbeeld van de Koning-Stadhouder zou de ruimtelijkheid krijgen waar het om vroeg. Het beeld had in 1921 over niet meer dan een varkensmarkt kunnen beschikken en kreeg tussen de nauwe gevels van het rechthoekige plein een extra hoge sokkel van zes meter om tóch nog enige dominantie te verwerven op dit krappe plein. Gevolg is dat de weelde van het beeld op deze plaats, op deze hoogte amper te ervaren is. Op het toernooiveld zou Willem III – dicht bij het kasteel dat hijzelf nog had afgebouwd – de monumentale stedelijke ruimte krijgen die het beeld verdiende. De sokkel zou aanzienlijk lager worden waardoor de pracht – en kracht – van het beeld te zien zou zijn. Daartoe heb ik destijds een transparante sokkel ontworpen. Achter dat ontwerp zat ook weer een verhaal.



Verborgen ontwerp

In mijn archief bevinden zich de tekeningen, berekeningen en vergunningen van de nieuwe sokkel. De sokkel bestaat uit twee horizontale granito platen waartussen zich, volgens een bepaald patroon, 297 stalen pijpen bevinden. Tegenover de plasticiteit van het organische, 'emotionele' brons plaats ik de strenge rationaliteit van het kille industriële staal. Het contrast versterkt de kracht van het beeld. Het is een heel ander ding dan de monolithische sokkels die normaal de helden en leiders van een natie moeten dragen. De sokkels zoals wij die kennen dienen namelijk de macht en stabiliteit van de gevestigde orde te verbeelden en hoe kan dat beter dan met een steenklomp. Ik vond die gedachte achterhaald. Nadat ik het levensverhaal van Willen III had gelezen besepte ik hoe toevallig het kan zijn dat een mens op een sokkel geraakt. Ik las over het spel dat hij speelde om het evenwicht in Europa te bewaren. Een spel waardoor de Lage Landen, waar hij stadhouder van werd, niet opgeslokt zou worden door een Zonnekoning of Duitse macht. Hij trouwt Mary Stuart, wordt koning van Engeland, is praktiserend homofiel en wordt niet onthoofd. Kortom een evenwichtskunstenaar. Door het magnetisme dat uitgaat van zijn persoon weet hij kleine krachten te bundelen tot één grote. Dat brengt hem op een hoger plan. Eén speer doorboort, 297 speren dragen hun veldheer. Het gegeven van de evenwichtskunstenaar die de balans in Europa wist te bewaren is zowel in de nieuwe sokkel als in het onderliggende pleinvlak zichtbaar gemaakt. Het Cardanische vlak onder het standbeeld ligt horizontaal in zijn geaccidenteerde omgeving dat een hoogteverschil heeft van 75 centimeter. Zo te zien is het de man op de transparante sokkel die dat vlak ondanks zijn woelige omgeving waterpas houdt, zoals aan boord van een deinend schip door de cardanische ophanging het kompas onverstoorbaar horizontaal blijft.



Het Cardanisch Vlak wacht op zijn evenwichtskunstenaar.



Verborgen adeldom

Tot zover de verhalen over het verborgene op en rondom het Kasteelplein. Wat echter apert is, voor iedereen direct zichtbaar, is de curieuze om niet te zeggen de smakeloze manier waarop het ruitersstandbeeld zich nu presenteert. Tussen de bomen, borden en terrasstoelen, nauwelijks waarneembaar. Waar we tegenaan kijken is een grove ontkenning van de allure waar het beeld voor staat. Het is een stedenbouwkundig ongeluk dat twintig jaar geleden ontstond omdat *tijdens* de uitvoering van de herinrichting van het plein het toenmalig stadsbestuur besloot het beeld toch maar niet te verplaatsen. Oftewel het pleinontwerp maar half uit te voeren. Zoals het beeld zich nu aan de stad presenteert is het een belediging voor de Koning-Stadhouder die met dit beeld vereerd zou moeten worden. Het is een belediging voor de beeldhouwer die het resultaat van zijn vakkennis gesmoord ziet worden in boomblad en een belediging voor de ontwerper van het plein die zich de vader mag noemen van een halfgeboorte.

Maar we zijn twintig jaar verder, we hebben een nieuw stadsbestuur met een frisse kijk en we hebben een stad die zich in den lande profileert als *Nassau*-stad. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat deze drievoudige belediging weldra omgezet zal worden in een manifest van culturele allure dat recht doet aan het gezegde: *Noblesse oblige*.





