



Stadsherstel
Breda

Jaarverslag 2025

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AAN DE AANDEELHOUDERS EN OBLIGATIEHOUDERS VAN NV STADSHERSTEL BRED A OVER HET JAAR 2025

2025 was voor NV Stadsherstel Breda een jaar waarin we opnieuw hebben laten zien hoe waardevol en actueel onze rol is in het behoud van het Bredase erfgoed. Met een portefeuille die zowel monumentale panden als karakteristieke stadsplekken omvat, blijven we investeren in toekomstbestendigheid, kwaliteit en betekenisvolle ontwikkeling.



Een belangrijk hoogtepunt dit jaar is de voortgang rond de drie Weeshuisjes achter het Burgerweeshuis. De restauratie is dit jaar in volle gang geweest. Daarmee zetten we een grote stap richting het herstel van een historisch woonhofje op een plek die diep geworteld is in de geschiedenis van Breda.

Daarnaast is in 2025 een eerste verkenning gestart naar de mogelijke herontwikkeling van het voormalige tankstation aan de Teteringsedijk. Hoewel de verkenning nog in een oriënterende fase zit, sluit dit pand goed aan bij onze ambitie om ook buiten de traditionele monumenten betekenisvolle plekken te ontwikkelen. Juist daar kan Stadsherstel van waarde zijn door zorgvuldig te onderzoeken wat behouden kan worden en welke nieuwe functies denkbaar zijn.

Onze bestaande panden vroegen ook dit jaar om aandacht, onderhoud en verduurzaming. Voor het pand aan de Haven 21 (bekend als 't Klapcot) zijn verschillende plannen uitgewerkt.

De Raad van Commissarissen spreekt grote waardering uit voor de werkorganisatie, die met een klein en deskundig team veel werk verzet. Ook staan we stil bij de wijzigingen binnen de RvC: we danken de leden van wie we afscheid hebben genomen voor hun inzet en betrokkenheid, en verwelkomen nieuwe leden die met frisse blik en relevante expertise bijdragen aan het toezicht en de strategische koers van Stadsherstel.

Tot slot danken wij onze aandeelhouders, obligatiehouders en partners voor hun blijvende vertrouwen. Dankzij hun betrokkenheid kunnen wij blijven investeren in het erfgoed dat Breda uniek maakt.

Namens de Raad van Commissarissen van NV Stadsherstel Breda,

Leny Braks – Langenkamp, voorzitter

JAARVERSLAG DIRECTIE 2025

WEESHUISHOF

2025 was een jaar dat bij ons in het teken stond van de restauratie en herbestemming van de voormalige armenhuisjes aan de Molenstraat, door ons omgedoopt tot het Weeshuishof en de drie weeshuisjes. Het zal u niet verbazen dat het project alleen tot stand kon komen met creativiteit van iedereen die erbij betrokken was om de huisjes weer bewoonbaar te maken. De bouwers hebben uiteindelijk een mooi stukje werk afgeleverd en door creatief met de indeling om te gaan is de architect erin geslaagd een leuke indeling te maken zodat de bewoners optimaal plezier hebben van hun woning. De bewoners hebben hun woonervaring gedeeld met Chris van Nijnatten, waarvan u het resultaat kunt lezen in dit jaarverslag.

Een bijzondere plek, ook al zou je dat zo op het eerste gezicht niet zeggen.

Nu een pleintje in wording, hiervoor een terrein met garageboxen en ruimtes voor opslag van fietsen van Jan van Loon. Maar deze plek is vooral bijzonder omdat rond 1606 hier het Oude Vrouwkeshuis heeft gestaan en er op die binnenplaats rond 1839 al armenhuisjes waren gerealiseerd door het Armenbestuur, zoals dat toen heette. Rond 1887 zijn die huisjes afgebroken en zijn er drie nieuwe huisjes gebouwd, waarvan na verloop van tijd alleen nog de restanten zichtbaar waren.

Bij NV Stadsherstel richten we ons in eerste instantie op het behoud van historische bijzondere panden, maar ook op de plek en het bijzondere verhaal daarachter. Die geschiedenis van de armenhuisjes was voor ons ook de reden om te kijken of we op deze plek weer nieuw leven in konden blazen. Met de restauratie van de huisjes is die eerste stap gemaakt om te komen tot een nieuw woonhofje in de binnenstad van Breda. Zo geven we invulling aan onze doelstelling: stadsherstel.

Tiny Houses, Cute Houses

Onze eerste concrete plannen voor aankoop/overname en restauratie ontstonden in 2020. Nadat Stichting t Arm Kinderhuys en het Arme Weeshuys der Kercken van Breda, het eigendom had verworven. We vonden elkaar in de ambitie om de huisjes te restaureren en de Stichting wilde de huisjes wel aan NV Stadsherstel overdragen mits

wij hier inderdaad mee aan de gang wilden gaan. Mede dankzij de stichting, waarbij zij in de financiering voor de aankoop van de grond en het binnenhofje hebben geparticipeerd in onze obligatielening, hebben we dit kunnen realiseren.

Al in 2024 hadden we de plannen gereed en hebben we onze plannen bekend gemaakt. Uiteindelijk zijn de werkzaamheden een jaar later gestart. Nadat de aanwezige garageboxen waren afgebroken resteerden de drie voormalige armenhuisjes, volledig gestript en voorzien van vervallen garagedeuren.

Het werd een traject van zorgvuldig demonteren, slopen, stutten metselen, restaureren, vervangen van balken, stutten totdat er een stabiele basis was. Daarna volgde de afwerking waarbij we gekozen hebben voor duurzaamheid met een warmtepomp als hoofdverwarming en een eenvoudige maar comfortabele afwerking van wanden en vloeren. Het resulteerde in een wat we nu noemen 'Tiny House' met energielabel A+.

Na enig uitstel werden de elektra- en wateraansluiting in januari 2026 gerealiseerd, waarna de woningen eindelijk opgeleverd konden worden aan de bewoners.

Op 24 januari 2026 was de officiële opening en we waren blij dat we onze obligatiehouders en relaties de woningen konden laten zien. Wethouder Marike de Nobel noemde de huisjes 'Cute Houses' en benadrukte dat onze doelstelling om de huisjes te verhuren onder de huurgrens, lovenswaardig is. *"De huisjes zijn bestemd voor mensen met weinig geld. Precies zoals ze 150 jaar geleden bedoeld waren dus."*

Het project is mede mogelijk gemaakt door financiering door het Nationaal Restauratiefonds. Deze organisatie is gespecialiseerd in de financiering van de restauratie en verduurzaming van monumenten en financiert naast in eerste instantie Rijksmonumenten ook gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten.



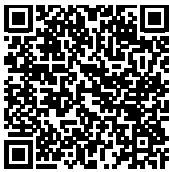
Officiële opening door wethouder Marike de Nobel
Foto: Corine Roks, PIX4PROFS

De laatste fase van dit project is het opknappen van het Weeshuishof. Het terrein was jarenlang afgesloten door een hek, maar zal nu overdag weer toegankelijk worden voor bezoekers van het Bredase stadscentrum. Met Remco Vos van het Restauratiefonds bracht ik nog een werkbezoek aan het project, waarvan verslag is gedaan op de website Herbestemming.

“Dat geeft de hele omgeving een positieve impuls” zegt Remco Vos, accountmanager van het Nationaal Restauratiefonds. “In plaats van dat het een somber en vaag hoekje is waar auto’s staan geparkeerd, is het weer toegankelijk en kan iedereen genieten van een stukje geschiedenis, dat is aange-merkt als beschermd stadsgezicht. In de omgeving zijn het

Burgerweeshuis, het Bisschoppelijk paleis, een restaurant en de bibliotheek. Dit hofje maakt nu deel uit van deze bruisende omgeving.”

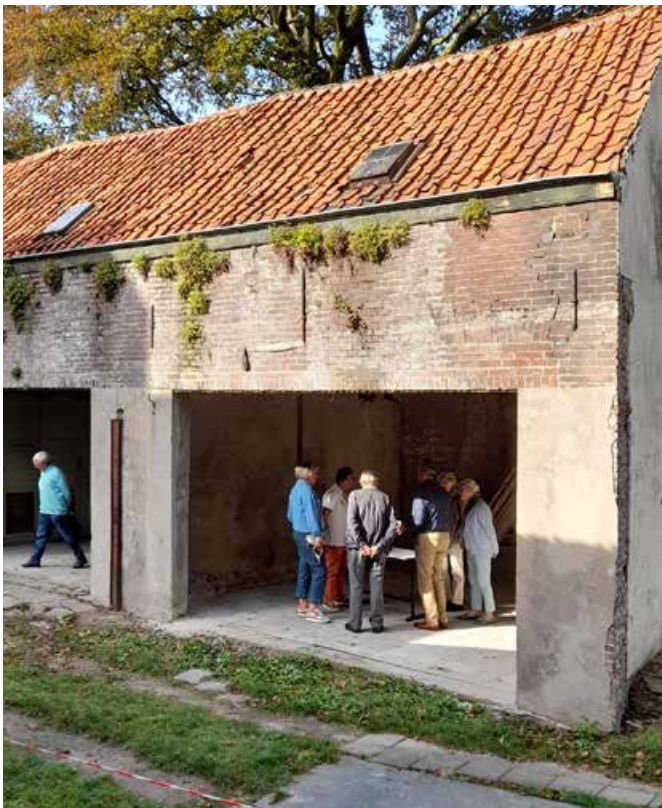
De realisatie van dit hofje wordt afgestemd met de nieuwe eigenaren van het Burgerweeshuis. In 2026 worden de restauratie en verbouwing van dit pand afgerond en kan het hofje ingericht worden tot een semi-publieke binnenruimte waar toeristen en bezoekers overdag welkom zijn.



Scan de QR code en lees meer over dit project op herbestemming.nl



Foto: BASEPHOTOGRAPHY iov Restauratiefonds



De voormalige armenhuisjes voor de start van de restauratie



Werkbezoek Remco Vos van het Nationaal Restauratiefonds
Foto: BASEPHOTOGRAPHY iov Restauratiefonds



Foto: BASEPHOTOGRAPHY iov Restauratiefonds



Foto: Stadsarchief & Archeologie Breda

TANKSTATION TETERINGSEDIJK

Een bijzonder maar inmiddels ook zwaar onderkomen en verwaarloosd pand is het voormalige tankstation aan de Teteringsedijk. Wij zijn in 2023 in contact gekomen met de eigenaar van het tankstation, die naast het tankstation een appartementencomplex gaat realiseren.

Het tankstation mag je rustig een iconisch gebouw noemen dat stamt uit de periode die als “Het Nieuwe Bouwen” wordt gekarakteriseerd. Het benzinelaadstation, ontworpen door architect A. Meijlink uit Vught in opdracht van de Steenkolen Handelsvereniging (SHV) dateert uit 1934. Het eerste station werd door hem in 1933 gebouwd in Den-Bosch. Vergelijkbare voorbeelden van benzinelaadstations met zo’n karakteristieke luifel zijn te vinden in onder andere Eysden, Venlo, Nijmegen en Groningen. Auto’s waren schaars en in 1934 was dit het eerste tankstation in Breda aan de Driesprong, de splitsing van de Napoleonsweg tussen Breda-Teteringen-Tilburg. Oorspronkelijk werd er Shell-benzine verkocht, later Caltex, PAM en Texaco. Het station werd in 1960 en 1989 uitgebreid met een werkplaats. In latere jaren kreeg het tankstation ook haar bekendheid als cafetaria, deze functie heeft het nog lange tijd gehad.

Het tankstation is sinds 2002 een rijksmonument met monumentnummer 519029. De staat ervan is echter erbarmelijk te noemen en de financiering van de restauratie zal fors zijn en is alleen mogelijk door investeringen door de ontwikkelaar, al dan niet in combinatie met nog te verkrijgen subsidies. De realisatie en restauratie wordt mede mogelijk gemaakt door de ontwikkelaar Kragt uit Eindhoven door de exploitatie van elektrische snellaadpalen die bij het station komen te staan. Zo krijgt het oude tankstation ook weer haar oude functie terug door auto’s van inmiddels hernieuwbare brandstof te voorzien. NV Stadsherstel Breda zal de restauratie aanvullend financieren in combinatie met het Restauratiefonds.

Het komend jaar (2026) zal gestart worden met de herontwikkeling en sanering van het terrein. Als dit klaar is zal NV Stadsherstel het tankstation overnemen en restaureren, waarbij het tankstation in haar oude glorie teruggebracht gaat worden en zo weer een herkenbaar punt wordt voor de omgeving en Breda.



Monumentenwacht aan het werk bij het Klapcot en de Vishal

KLAPCOT EN DE VISHAL

De plannen die er waren voor het plan aan de Haven, genoemd naar de voormalige brouwerij de Witte Leeuw, zijn helaas in 2025 gestrand. Het plan om een doorbraak te maken met het voorgelegen pand “De Huiskamer” en er een brouwerij te vestigen zijn niet door gegaan. Inmiddels is er een Letter of Intent gesloten met een nieuwe exploitant, die het pand nu in gebruik hebben om er vanaf 2027 een nieuwe exploitatie te gaan starten. De verwachting is dat in de loop van het derde kwartaal een huurovereenkomst zal worden getekend. Hierin worden dan zowel het Klapcot als de Vishal opgenomen.

Er zal door NV Stadsherstel geïnvesteerd moeten worden om het pand weer geschikt te maken voor haar functie en om het pand toekomstbestendiger te maken. Ook zal er worden geïnvesteerd in de installaties voor wat betreft verwarming, koeling en ventilatie. De Vishal zal ook haar aandacht krijgen en de toekomstige exploitanten werken hierin samen met de gemeente om bij te dragen aan een “veilige haven”. De exploitanten exploiteren ook café de Huiskamer en Spinola en hebben de ambitie er het meest aantrekkelijke horecaplein van Breda te realiseren, zodat hier ook de entree van de stad verbeterd gaat worden.



FINANCIËLE RESULTATEN 2025

Ook in 2025 waren alle panden verhuurd. Dit met uitzondering van de 3 huisjes aan de Molenstraat, die gedurende dat jaar in restauratie waren.

In 2025 heeft de fusie/samenvoeging plaatsgevonden tussen NV Stadsherstel Breda en Stadssingel B.V. In 2024 was de NV volledig eigenaar geworden van deze dochteronderneming, waarin het pand de Olyton is ondergebracht. Feitelijk is daarmee Stadssingel BV opgehouden te bestaan en zijn alle panden en belangen verantwoord in één jaarrekening.

De stijging in de huuropbrengsten worden dan ook voornamelijk verklaard door de toevoeging van de huuropbrengsten van de Olyton. NV Stadsherstel Breda huurde haar kantoorruimte bij haar dochter, nu deze gefuseerd zijn is dit gewijzigd in eigen gebruik.

De kostenstijgingen zijn veelal terug te voeren op de kosten die gemaakt werden voor het opnemen van het pand van de voormalige dochter zowel voor wat betreft de algemene kosten als de onderhoudskosten, waarin tevens begrepen de opgenomen voorziening voor groot onderhoud.

De rentelasten zijn toegenomen door de nieuw opgenomen leningen. Voor de restauratie van het Weeshuishof is in 2024 een lening opgenomen bij het Nationaal Restauratiefonds van 270.000 euro, deze is in bouwdepot uitgekeerd waaruit de bouwkosten gedurende 2025 zijn betaald. Aanvullend is de bouw en aankoop gefinancierd uit de obligatielening C en eigen middelen.

De toename van de rentekosten bij de Rabobank zijn voornamelijk verklaarbaar uit de nieuwe leningen voor de overname van de aandelen Stadssingel B.V. en de herfinanciering van het pand de Olyton. De toename van de Vaste Activa zijn terug te voeren op de gedane investeringen in 2025 in de woningen aan de Molenstraat 21-25, de Weeshuisjes, voor 350.687 euro. En de investering in het Pand Boschstraat 35, door de inbreng van de fusie met Stadssingel BV voor 1.156.878 euro.

Het eindresultaat voor belastingen is vergelijkbaar met 2024, hoewel daarin een incidenteel hoger resultaat deelnemingen was opgenomen. Voor 2026 verwachten we een vergelijkbaar resultaat.

Woord van dank

Tot slot wil ik iedereen bedanken voor zijn of haar bijdrage aan ons werk. In het bijzonder ook mijn teamleden. We namen dit jaar helaas afscheid van Eloi Koreman als teamlid. Eloi is lange tijd betrokken geweest bij het werk van NV Stadsherstel, eerst als commissaris en daarna als lid van ons team. Eloi was als binnenstad kenner bij uitstek een bron van kennis over de geschiedenis van de stad en de panden. We bedanken hem om zijn waardevolle en creatieve inbreng in ons team. Ook namen we afscheid van Ad van Wesel als technische man binnen het team, ook hem willen we bedanken voor zijn bijdrage. Gedurende het jaar is Ruud van Dijck toegetreden tot het team, die als ervaren bouwkundige ons nu adviseert en bijstaat in het onderhoud en restauratie van de panden.

We hebben in 2025 ook afscheid genomen van Willem van der Vis als commissaris van de NV. Willem is 10 jaar lid geweest van de Raad van Commissarissen, waarvan 5 jaar als voorzitter. Wij zijn ook blij met de toetreding tot de Raad van Commissarissen van Peter van der Schans, die het stokje van Willem heeft overgenomen en die vanuit zijn financiële expertise zijn rol in de Raad van Commissarissen zal gaan vervullen.

Recentelijk is ook Chris van Nijnatten toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Chris is als oud-journalist en persvoorlichter geen onbekende en zal ons gaan adviseren hoe we ons werk in de toekomst beter onder de aandacht kunnen brengen. Hij heeft de plaats ingenomen van Joet Elich, die ook een periode van 12 jaar als lid van de raad van commissarissen aan ons verbonden is geweest.

Wij willen zowel Willen van der Vis en Joet Elich langs deze weg nogmaals hartelijk bedanken voor de adviezen en ondersteuning die zij vanuit hun kennis en ervaring met ons gedeeld hebben gedurende die jaren.

Verder wil ik iedereen bedanken voor hun bijdrage aan het jaarverslag, deze keer in het bijzonder de bewoners van de weeshuishuisjes en Chris van Nijnatten voor het artikel in dit jaarverslag. Dank ook aan de Monumentenwacht Noord-Brabant die we in dit verslag graag het woord geven, voor de jarenlange prettige samenwerking.

Rob Tebbe
Augustus 2026

JAARREKENING 2025 NV STADSHERSTEL BREDA

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(VOOR WINSTVERDELING)

	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Vastgoed beleggingen	9.027.898		7.688.326	
Inventarissen	<u>2.340</u>		<u>288</u>	
		9.030.238		7.688.614
Financiële vaste activa				
Deelneming Stadssingel B.V.				589.296
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	15.577		7.269	
Vennootschapsbelasting			6.447	
Diverse vorderingen en overlopende activa	<u>12.856</u>		<u>7.424</u>	
		28.433		21.140
Liquide middelen		<u>214.283</u>		<u>375.373</u>
		<u>9.272.954</u>		<u>8.674.423</u>

	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	1.561.944		1.561.944	
Overige reserves	1.600.305		1.399.943	
Onverdeeld resultaat	<u>182.572</u>		<u>200.362</u>	
		3.344.821		3.162.249
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsfonds		378.847		306.966
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen Nationaal Restauratiefonds	2.215.716		2.354.739	
Leningen Gemeente Breda	747.993		786.227	
Leningen Rabobank	1.116.922		511.594	
Obligatieleningen	<u>969.000</u>		<u>962.000</u>	
		5.049.631		4.614.560
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	233.950		210.109	
Crediteuren	21.199		43.909	
Rekening-courant Stadssingel B.V.			219.491	
Belastingen	30.767		9.846	
Diverse schulden en overlopende passiva	<u>213.739</u>		<u>107.293</u>	
		<u>499.655</u>		<u>590.648</u>
		<u>9.272.954</u>		<u>8.674.423</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING
OVER 2025

	2025		2024	
	€	€	€	€
Huuropbrengsten		733.601		608.765
Omzet doorbelaste kosten	79.115		42.144	
Door te belasten kosten	<u>65.045</u>		<u>44.936</u>	
		14.070		-2.792
		<u>747.671</u>		<u>605.973</u>
Directe kosten verhuur		<u>76.072</u>		<u>86.572</u>
Resultaat uit verhuur		671.599		519.401
Beheersvergoeding				<u>3.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>671.599</u>		<u>522.401</u>
Lonen en salarissen	13.635		13.257	
Sociale lasten	3.005		2.885	
Overige personeelskosten	194		180	
Huisvestingskosten	5.111		10.298	
Verkoopkosten	3.135		29.728	
Algemene kosten	58.533		47.742	
Afschrijvingskosten materiële vaste activa	87.294		89.437	
Beheerskosten	43.152		44.597	
Mutatie onderhoudsfonds	<u>71.032</u>		<u>61.162</u>	
Som der bedrijfskosten		<u>285.091</u>		<u>299.286</u>
Bedrijfsresultaat		386.508		223.115
Resultaat deelneming			112.776	
Rente baten	4.278		4.862	
Rentelasten	-162.944		-121.685	
Incidentele baten			<u>2.000</u>	
Uitkomst der overige baten en lasten		<u>-158.666</u>		<u>-2.047</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		227.842		221.068
Belastingen		<u>-45.270</u>		<u>-20.706</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>182.572</u></u>		<u><u>200.362</u></u>

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE
WINST- EN VERLIESREKENING 2025

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW met uitzondering van afdeling 6 ‘voorschriften omtrent de grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat’. In plaats daarvan worden de grondslagen voor de bepaling van de belastbare winst als bedoeld in de Wet op de Vennootschapsbelasting toegepast. Verder zijn het Besluit fiscale waarderingsgrondslagen en de “Handreiking bij de toepassing van fiscale grondslagen voor kleine rechtspersonen” van de Raad voor de Jaarverslaggeving van toepassing.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met afschrijvingen. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Afwijking van materieel belang ten opzichte van waardering volgens afdeling 6 Titel 9 Boek 2 BW

De toepassing van de fiscale waarderingsgrondslagen heeft geleid tot een afwijking ten opzichte van de waarderingsgrondslagen die zijn vermeld in afdeling 6 van titel 9 Boek 2 BW. Bij de materiële vaste activa (bedrijfspanden) en financiële vaste activa (deelnemingen) leidt de toepassing van fiscale waarderingsgrondslagen tot een materiële afwijking en kan derhalve gevolgen hebben voor het inzicht in het vermogen.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde

van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts qua rubricering voor vergelijkingsdoel-einden aangepast.

VERGELIJKING MET VOORGAAND JAAR

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

TOEGEPASTE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De vastgoed beleggingen 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 - DEELNEMINGEN

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde volgens de vermogensmutatiemethode, welke wordt berekend op basis van de grondslagen van de moedermaatschappij. Met dien verstande dat een deelneming op nihil wordt gewaardeerd indien sprake is van een negatieve netto-vermogenswaarde.

VOORZIENINGEN - ONDERHOUDSFONDS

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	•	Som der bedrijfsopbrengsten
Gewaardeerd tegen nominale waarde.		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.
OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA	•	Kosten
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.		De kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.
RESULTAATBEPALING	•	Financiële baten en lasten
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.		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:

	Vastgoed beleggingen	Inventarissen	Totaal
	€	€	€
1 januari 2025			
Aanschafwaarde	9.011.652	11.486	9.023.138
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749		246.749
Cumulatieve afschrijvingen	1.076.577	11.198	1.087.775
Boekwaarden	7.688.326	288	7.688.614
Mutaties			
Inbreng door fusie Stadssingel B.V.	1.156.878	28.004	1.184.882
Investerings	350.687		350.687
Inbreng door fusie Stadssingel B.V.	-81.689	-24.962	-106.651
Afschrijvingen	-86.304	-990	-87.294
	1.339.572	2.052	1.341.624
31 december 2025			
Aanschafwaarde	10.519.217	39.490	10.558.707
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749		246.749
Cumulatieve afschrijvingen	1.244.570	37.150	1.281.720
Boekwaarden	9.027.898	2.340	9.030.238

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 10-20% van de verkrijgings-of vervaardigingsprijs.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

- Deelneming Stadssingel B.V.
De 100 % deelneming in Stadssingel B.V. gevestigd te Breda, groot € 589.296, is met ingang van 1 januari 2025 middels een juridische fusie volledig opgegaan in N.V. Stadsherstel Breda.

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		
		2025	2024
	Stand per 1 januari	1.399.943	1.259.413
	Bij: uit de resultaatverdeling	200.362	140.530
	Stand per 31 december	1.600.305	1.399.943

VOORZIENINGEN

•	Onderhoudsfonds		
	Deze voorziening dient ter gelijkmatige verdeling van de kosten van groot onderhoud aan de gebouwen en terreinen.		
		2025	2024
	Stand per 1 januari	306.966	301.443
	Bij: inbreng door fusie Stadssingel B.V.	63.027	
	Bij: dotatie boekjaar	71.032	61.162
		441.025	362.605
	Af: uitgevoerd onderhoud	62.178	55.639
	Stand per 31 december	378.847	306.966

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

		Afge­lost t/m 2024	Aflossing/ toevoeging 2025	Aflossings- verplichting 2026	Balans 31-12-2025
	Hoofdsom				
Leningen					
Nationaal Restauratie Fonds	4.031.330	1.544.208	136.542	134.864	2.215.716
Leningen Gemeente Breda	1.147.000	322.539	38.234	38.234	747.993
Leningen Rabobank	1.728.000	489.374	60.852	60.852	1.116.922
Obligatieleningen	962.000		-7.000		969.000
Totaal	7.868.330	2.356.121	228.628	233.950	5.049.631

De aflossingsverplichtingen 2026 ad € 233.590 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

OBLIGATIELENINGEN

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.

In oktober 2023 is een obligatielening serie C uitgegeven, nominaal groot € 300.000, ter restauratie en realisatie van het “Weeshuishof”. De nominale waarde bedraagt € 1.000 per obligatie en zijn op naam gesteld. De obligatielening wordt in 15 gelijke delen afgelost, voor het eerst op 1 december 2025. De couponrente bedraagt 3 %, uit te keren per jaar achteraf, voor het eerst op 1 december 2024.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN
VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2025 ad € 182.572 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.

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 N.V. Stadsherstel Breda. Op de Kloosterlaan te Breda rust een recht van opstal ten gunste van de Gemeente Breda.



Lunet B tijdens Open Monumentendag 2023

INTERVIEW MET BEWONERS WEESHUISHOF

Door Chris van Nijntten

ARMENHOF IN BREDAS IS IN 2026 INEENS ‘SUPER TOF’

De drang om goed te doen voor de stad Breda en dus voor zijn inwoners, met name ook voor volgende generaties, zit diep verankerd in het DNA van de NV Stadsherstel. Dat zal geen enkele lezer van dit stukje verbazen, bekend als eenieder is met het functioneren van de NV. Maar juist nu dringt die gedachte zich nadrukkelijk op naar aanleiding van de pandjes die we deze keer extra onder de aandacht willen brengen; de gerestaureerde voormalige armenhuisjes aan het Weeshuishof. Waarbij we ook hier graag benadrukken, dat we ons plan niet zonder de fantastische medewerking van de oude eigenaar hadden kunnen verwezenlijken; de Stichting ‘t Arm Kinderhuys en het Arme Weeshuys der Kercken van Breda.

De drie pandjes weten zich sinds jaar en dag in de rug gesteund door de tuin van het Bisschoppelijk paleis. Linksvoor is er het zicht op het voormalige Burgerweeshuis en op deze locatie, bereikbaar via de Molenstraat, bevond zich al vroeg in de zeventiende eeuw het Oudevrouwtjeshuis. Op de binnenplaats daarvan zijn later armenhuisjes gerealiseerd, die eind negentiende eeuw vervangen moesten worden door drie nieuwe huisjes. Op de fundamenten van die drie pandjes staan nu de weliswaar op de huidige eisen toegesneden, volledig in oude glorie teruggebrachte ‘nieuwe armenhuisjes’. Nou ja, glorie, nu wel, maar vroeger...

Als er nou toch ergens in de binnenstad al eeuwenlang ‘goed’ gedaan werd, dan is het wel precies op deze vierkante meters. Hier werden de allerarmsten geholpen, hier kwamen de weldoeners en behoeftigen van Breda nadrukkelijk samen. Daarvan kun je nu uiteraard niet meer spreken. Het is de bedoeling dat het beoogde Weeshuishof straks een groen binnenpleintje wordt, waar op zijn minst in drie huisjes jonge mensen van onze stad gaan genieten. Hier klopt het hart van de stad het hoorbaarst.

FASCINERENDE STILTE

Van kommer en ellende is er nu geen sprake meer en als we op een stralend zonnige dag de nieuwe bewoners opzoeken, voelt dat bezoek als iets weldadigs voor alle aanwezigen; op een bankje voor hun optrekjes in de zon, wat te drinken op tafel, gelach klatert tegen de muren; louter tevredenheid over de nieuwe parel aan de ketting van Stadsherstel. Een paradijsje dat al snel bewoners zag komen. In het eerste huisje achter de poort woont Bas, Dries woont ernaast en Pim en zijn vriendin Britte hebben de laatste woning betrokken. Je kunt er dus ook goed met zijn tweeën in wonen, voor wie daaraan mocht twijfelen.

De bewoners, allen twintigers, wonen er sinds begin van dit jaar. Pim toonde op verzoek het interieur van zijn woning. „Heel goed te doen met twee personen”, benadrukt hij. Beneden is er ruimte genoeg, met een keuken, een toilet en genoeg vierkante meters voor een aardige inrichting. Boven is er een badkamer en ruimte voor een groot bed én een bureau om aan te studeren. „Meer hebben we niet nodig”, zegt hij. Die tevredenheid over de puntgave afwerking van de huisjes heerst op alle drie de adressen.

Voor Bas is het zijn eerste adres waar hij alleen woont. „Als jonge Bredanaar kun je je bijna geen betere plek wensen om te wonen; je zet je stappen naar zelfstandigheid midden in het centrum en met al die historie om je heen; schitterend toch?” Dries, eveneens met Bredaas bloed, beaamt deze tekst. „En wat het ook zo uniek maakt, is de volkomen rust midden in het centrum. Niet dat ik geen herrie wil, maar die stilte hier is fascinerend vanwege de plek in de stad.”

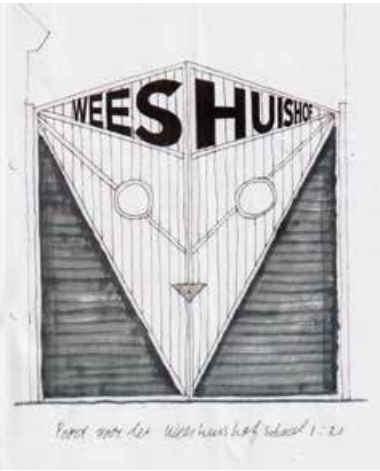


Bas (l) en Pim (r), mazzelaars

WEESHUISHOF – EEN GROEN PLEINTJE MIDDEN IN DE STAD

Nu is er nog een provisorisch hek, maar daar komt uiteindelijk een degelijk hek, waarmee het hofje kan worden afgesloten door de bewoners. „Dan krijg je helemaal het idee van een privilege; dat je in een tuintje midden in de stad woont”, zegt Pim, zijn vriendin Britte beaamt het volledig. Aan de overkant van hun huisjes, hebben de bewoners drie schuurtjes om een en ander te kunnen stallen. „Onze fietsen en ons bier,” klinkt het. Vroeger was daar een keuken, ook het toilet was buiten de deur. Geen van de bewoners vindt het jammer dat op het streven naar authenticiteit niet zo ver is doorgevoerd dat er ook nu buiten het toilet gebruikt hoeft te worden. Hoe kwamen ze eigenlijk op het idee om juist hier te gaan wonen? Voor alle drie is er hetzelfde antwoord: „We hoorden dat er hier wat aan de hand was en zijn eens gaan informeren”, aldus Bas. „Gewoon mazzel; unieke plek, lekker rustig en achter een hek”, lacht Pim. Het hofje was heel lang een ‘no-go-area’; de tot vervallen garages en opslagplaatsjes gedegradeerde woningen voor minder bedeelden, verschaften een nieuwe dimensie aan het begrip verkrotting.

Een rotte kies op een toch wel iconische plaats in de binnenstad van Breda, niemand wilde er nog heen. Nu is dat geheel anders. „Laatst kwam er een groep wat oudere fietsers nieuwsgierig het hof op. Waren stomverbaasd over wat hier gerealiseerd is. Maar ook vrienden van ons vinden het supertof hier”, zo klinkt het. Dat voelt als een compliment. Aan de NV Stadsherstel en alle daarbij betrokkenen.



Ontwerp poort Eloi Koreman

MONUMENTENWACHT NOORD-BRABANT

Door Ingrid Godrie

Inspectie

Het is een zonnige maandagochtend als we elkaar treffen op het Kloosterplein voor de tweejaarlijkse inspectie van De Foerier, een voormalig administratiegebouw van de Chassékazerne daterend uit 1888/1889 en sinds 2002 een rijksmonument.

De inspectie wordt deze keer uitgevoerd door Raimond (46) en Jesse (21). Raimond werkt 20 jaar bij Monumentenwacht Noord-Brabant en we kennen hem ondertussen als een bevlogen en vakkundig inspecteur met hart voor het erfgoed. Jesse is in zijn vrije tijd molenaar van de Wouwse molen De Arend en raakte zo bekend met Monumentenwacht. Toen hij een jaar geleden een stageplek zocht voor zijn HBO opleiding Built Environment in Roosendaal, was de keuze snel gemaakt. En hij mocht blijven. Maar met alleen een bouwkundige opleiding ben je er niet, zo vertellen ze.

Als 'monumentenwachter' moet je veel kennis hebben van alle facetten van de bouw, je moet de oorzaak weten te achterhalen van problemen of mankementen en je moet kunnen adviseren in het herstel. Of het nu schilderwerk, metselwerk, ijzerwerk of hout is. Nog een verschil met de huidige nieuwbouw: je moet op detailniveau kennis hebben van een bouwwerk als geheel én ... je moet geen hoogtevrees of claustrofobie hebben. Maar het meest belangrijke volgens beiden: je moet feeling hebben voor dit vak.

APK

Monumentenwacht Noord-Brabant vierde onlangs haar 50 jarig jubileum. Het was hoognodig dat er aandacht kwam voor de deplorabele staat van veel gemeentelijke- en rijksmonumenten in de provincie. Twintig jaar later zag je al flinke verbeteringen. Periodieke inspecties en onderhoud hebben duidelijk bijgedragen aan het herstel en behoud van het erfgoed.

Deze 'APK' zoals Raimond het noemt is belangrijk. Ook, of juist als een monument helemaal is gerestaureerd. Als er dan een 0-meting wordt uitgevoerd kan dankzij een jaarlijkse inspecties tijdig ingegrepen worden.



Wanneer bijvoorbeeld een kapotte lei gesignaleerd wordt voorkom je ernstiger problemen zoals lekkages of schimmelgroei met vaak desastreuze gevolgen. Als je zoals Jesse en Raimond feeling hebt voor oude panden, dan is het triest om te zien dat vooral kerkgebouwen in de afgelopen jaren zienderogen achteruit gaan omdat er geen middelen meer zijn voor onderhoud.

Loket duurzaamheid

Elke provincie heeft een Monumentenwacht organisatie. Tijdens de jaarlijkse landelijke ontmoetingsdag worden kennis en ervaring uitgewisseld. De aardbevingsschade door gasboringen in Groningen is schrijnend. Maar ook in onze provincie zijn er zorgen over de toenemende funderingsproblemen vanwege de lage grondwaterstand. Samen met het waterschap wordt gezocht naar oplossingen en maatregelen. Monumentenwacht Noord-Brabant heeft een Loket Duurzame Monumenten. De duurzaamheidsgesprekken met pandeigenaren zijn weer actueel nu deze zich, net als tijdens de coronaepidemie, geconfronteerd zien met hoge energiekosten.

Schone goot

Het is niet verplicht om inspecties uit te laten voeren maar wij zijn er als Stadsherstel heel blij mee. Het helpt ons om zicht te houden op de staat van onze panden en we krijgen een uitgebreid rapport met deskundig advies. Zo zorgen we er samen voor dat het historische pand behouden blijft. En, zegt Raimond met een knipoog: de goten zijn ook weer geveegd!





OBLIGATIELENING

NV Stadsherstel Breda geeft sinds 2005 obligaties uit. De doelstelling van de obligatielening is op de eerste plaats een versterking van het vermogen en dus een belangrijke financiering voor onze investeringen in onze bestaande panden en voor de aankoop van nieuwe panden. Zoals de drie “armenhuisjes” in het Weeshuishof in 2024. De obligatielening heeft ook als doelstelling om meer betrokkenheid te verwerven bij de stand van de monumenten in Breda en het werk van NV Stadsherstel daarbij. Wij betrekken onze obligatiehouders zoveel mogelijk bij onze activiteiten en nodigen hen uit, daar waar mogelijk is, om hierbij aanwezig te zijn.

- In het kort:
- 1. De nominale inleg per obligatie is € 1.000,00 deelname vanaf 1 obligatie
 - 2. De looptijd is minimaal 5 jaar en daarna opvraagbaar voor aflossing
 - 3. Vaste rente van 3 % per jaar

Voor meer informatie: info@stadsherstelbreda.nl



MONUMENTEN NV STADSHERSTEL BREDA

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 Klapcot – 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 Pelmolten – Jan van Polanenkaade 26, Breda	anno 1687	aankoop 2009
8. Ijsfabriek De Noordpool – Jan van Polanenkaade 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
14. Kloosterlaan 138 en 138A, Breda	anno 1888	aankoop 2020
15. Weeshuisjes – Molenstraat 21-23-25, Breda	anno 1887	aankoop 2024

DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BESTOND IN 2025 UIT:

Drs. W.P. van der Vis, voorzitter
Ir. A.J.W.M. Oomen
Mr. J.F.A. Elich
Mr. F.G.P.M. Spreuwenberg
Mw. Ir. H.P.M. Braks-Langenkamp
Dhr. P.M. van der Schans

DE DIRECTIE EN STAF BESTONDEN IN 2025 UIT:

Drs. R.J.W.M. Tebbe	directeur
Dhr. R.A.F. van Dijck	technisch adviseur
Dr. Ir. W.V.J. Freling	restauratie en ontwikkeling
Mw. I.C.M. Godrie	office manager

DE AANDEELHOUDERS IN 2025:

ABN AMRO Bank NV
Amvest Participaties II BV
Ballast Nedam Zuid
BVR-Groep
Gemeente Breda
Coöperatieve Rabobank UA
Vesteda Project Development BV
Woningcorporatie Alwel

DE ACCOUNTANT:

Vermetten Accountants en Adviseurs

DE BOEKHOUDER:

Administratiekantoor Roovers BV

DE NOTARIS:

Clercx Leenders Netwerknotarissen

STADSHERSTEL BREDA IS AANGESLOTEN BIJ:

Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM)

ADRESGEGEVENS:

Bezoekadres “De Olyton”
Boschstraat 35
4811 GB Breda
Telefoon: 076-5215148 en 06-38928287
www.stadsherstelbreda.nl
email: info@stadsherstelbreda.nl

GRAFISCHE VORMGEVING:

Studio Pogo



Stadsherstel
Breda