



## Bericht van de Raad Van Commissarissen aan de Aandeelhouders en Obligatiehouders van NV Stadsherstel Breda over het jaar 2021

2021 is voor Stadsherstel Breda een jaar geweest waarin missie en visie opnieuw tegen het licht zijn gehouden. Naast het aankopen, restaureren en exploiteren van historische panden zal Stadsherstel Breda ook haar aandacht besteden aan het behoud van (historisch) belangrijke zichtlijnen en andere beeldbepalende elementen die belangrijk zijn voor het behoud van het stadsgezicht.

Het team van Stadsherstel Breda, onder leiding van onze directeur Rob Tebbe heeft veel energie gestoken in de inventarisatie van historische panden die verloren dreigen te gaan of een grote restauratiebehoefte hebben. Veel dank daarvoor. Samen met de gemeente wordt er gewerkt aan een strategisch actieplan om snel

te kunnen handelen indien een van de panden van de lijst 'op de markt' komt.

Ook dit jaar blijkt uit de cijfers dat Stadsherstel Breda een financieel gezonde organisatie is, handelend binnen de grenzen van haar financiële bereik. We zien de toekomst dan ook met veel vertrouwen tegemoet.

Vanaf deze plaats dank ik Hans Meynen, in 2021 aftredend als voorzitter van de RvC, voor zijn grote inzet en betrokkenheid gedurende 12 jaar, waarvan 7 jaar als voorzitter.

Namens de Raad van Commissarissen van NV Stadsherstel Breda, Willem van der Vis, voorzitter.



Rob Tebbe

Op 10 juni dit jaar (2022) waren we gelukkig weer in de gelegenheid om bijeen te komen bij een obligatiehoudersbijeenkomst in de Grote Kerk in Breda. Het was goed om elkaar weer te zien, de hand te schudden en het glas te heffen op het feit dat in 2020, alweer het 25-jarig jubileum van de NV Stadsherstel kon worden gevierd.

Naar aanleiding van de uitnodiging voor deze dag heb ik een gesprek gehad met BN de Stem wat ging over de resultaten van de NV Stadsherstel Breda, over de gerestaureerde panden, maar ook om de aandacht voor monumenten te blijven vragen, alles overziend, mogen we stellen dat de oprichting van de NV Stadsherstel voor de stad Breda van belang is geweest. Het was in 1995 een ommekeer in het denken over de stad.

Voordat de NV Stadsherstel werd opgericht was in de jaren 80 de sloop en vernieuwingsdrift in de stad nog volop aan de gang. Het was de tijd dat er veel panden werden opgekocht en gesloopt.

“Breda gebombardeerd tijdens de tweede wereldoorlog” schreef een Amerikaanse encyclopedie in de jaren 80, met daarbij een luchtfoto met rechts op de achtergrond de Grote Kerk. Maar Breda was helemaal niet gebombardeerd, sterker nog de stad had nauwelijks oorlogsschade gekend. Deze foto (zie volgende pagina) was van na de oorlog om het Cityplan tot uitvoering te brengen. Een complete negentiende eeuwse stadswijk ging tegen de vlakte, Leuvenaarstraat, Middellaan, Adriaan van Bergenstraat (!), Zoutstraat, Gasstraat, Dieststraat, Donkvaart, Gasthuisstraat de Nijverheidssingel en de kathedraal aan de haven. De haven tja, die werd ook maar direct gedempt. Het was jammer dat er in die tijd het besef niet is geweest van de culturele waarde van deze wijk, de daar aanwezige monumenten en het industrieel erfgoed.

Gelukkig dat het dempen van de haven is hersteld en het plan voor de rivier door de stad, krijgt de komende jaren weer meer vorm, als de volgende fase hiervan tot aan het Seeligerterrein in uitvoering wordt genomen.



Willem van der Vis



Wijnand Freling



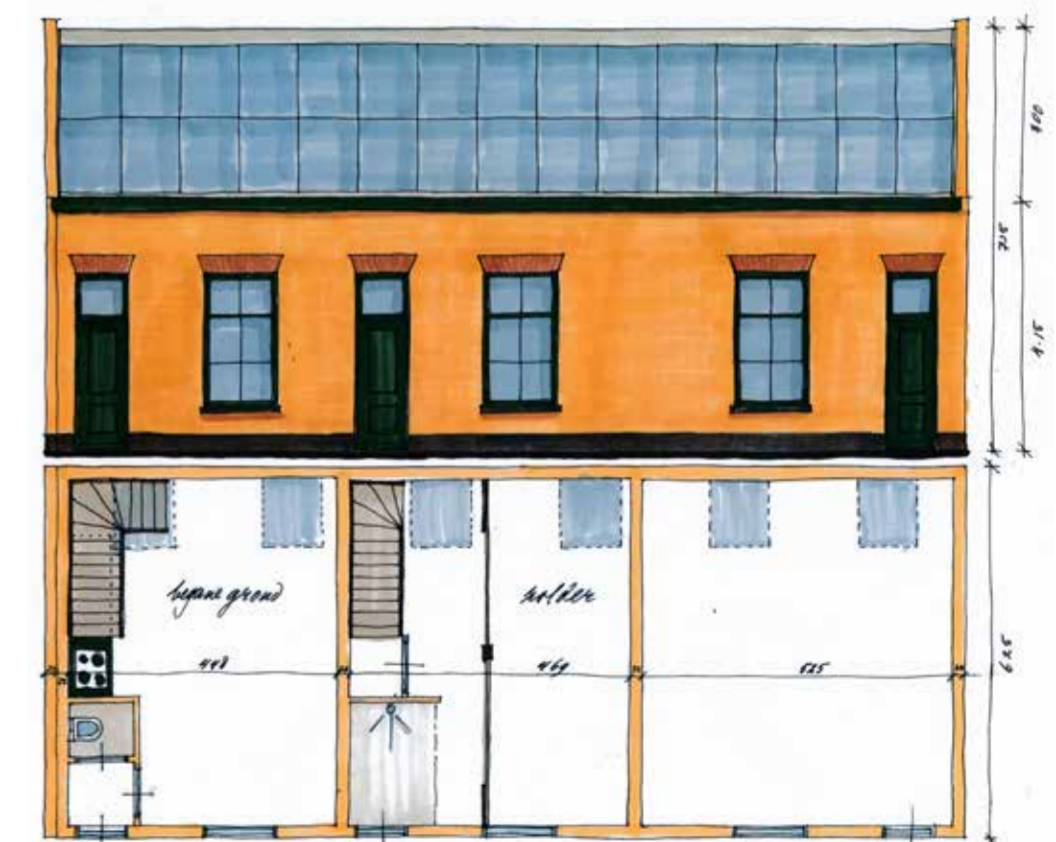
Tabula Rasa december 1982

Ook goed dat er de afgelopen jaren steeds meer aandacht is gekomen voor het behoud van het cultureel erfgoed, de Hofhuizen aan de Nieuwstraat zijn gered. Het Groot- en Klein Arsenaal op het Seeligerterrein zijn gerestaureerd. Er is aandacht voor industrieel erfgoed zoals de Backer en Rueb Hallen die een gemeenschappelijke en culturele functie gaan krijgen in de ontwikkeling van het havengebied. Om zo maar een paar voorbeelden te noemen.

Vernieuwing van gebouwen en stadsdelen zal altijd blijven bestaan, maar als NV Stadsherstel willen we dan ook de komende 25 jaar waken voor niet alleen het behoud van het erfgoed, maar ook een rol blijven spelen in het hergebruik van erfgoed en dat door dit nieuwe gebruik panden behouden kunnen blijven. Behoud en restauratie leveren op lange termijn altijd meer op dan vervanging. Niet alleen in cultureel historische-, maar vaak ook in economische zin.

Op dit moment is het wellicht minder prominent in beeld, maar Breda kent nog steeds veel gevallen van verpaupering, uit een inventarisatie door ons team blijkt dat er nog veel beeldbepalende panden, zodanig in een staat van achterstallig of verkeerd onderhoud verkeren, dat er op korte termijn actie nodig is. Aan de hand van deze inventarisatie willen we daar aandacht voor houden en een actieve rol in blijven spelen. Een eerste resultaat van deze inventarisatie wordt een

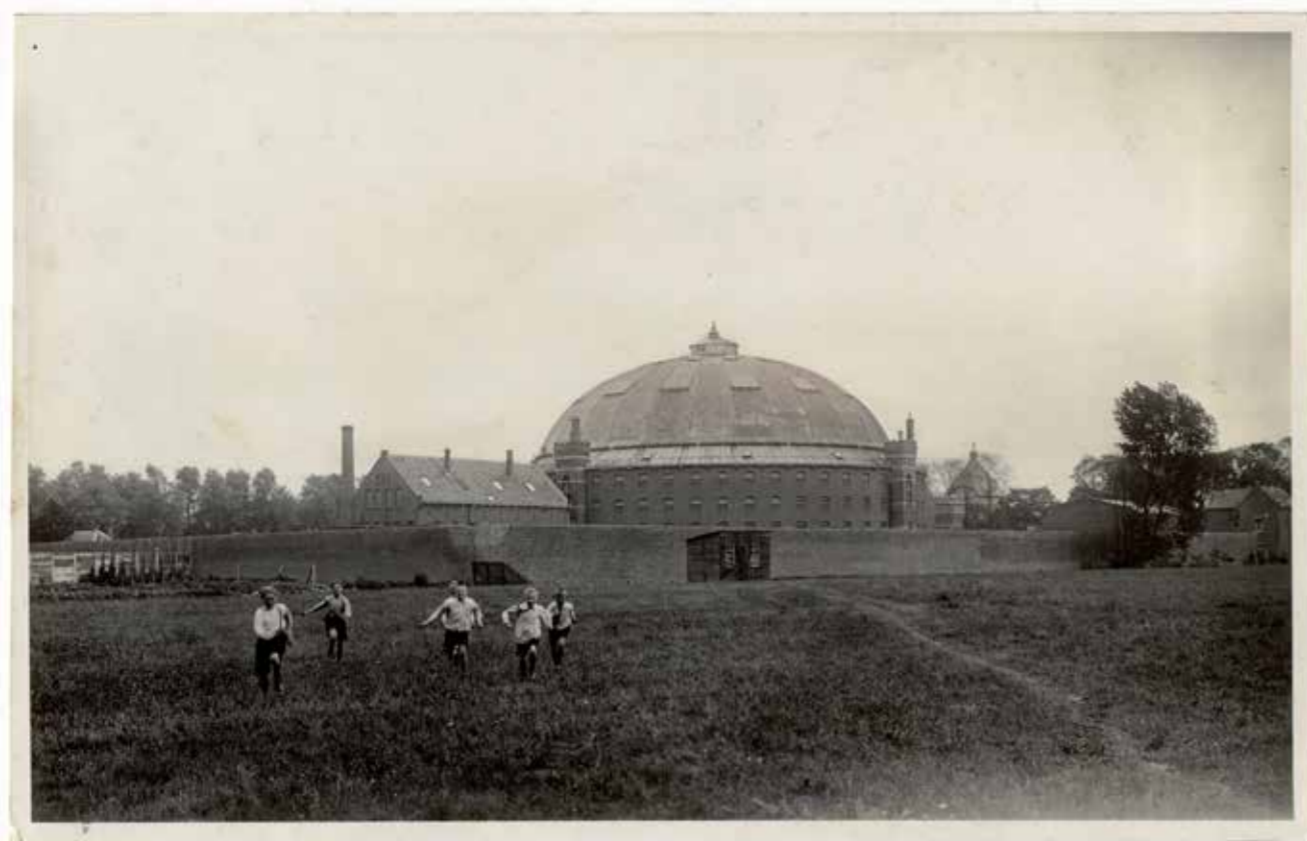
door ons in te dienen initiatiefplan voor de restauratie van een drietal “Armenhuisjes”. De overblijfselen van deze huisjes staan achter het Burgerweeshuis aan de Oude Vest. De entree ligt langs de Molenstraat, die we met deze restauratie ook weer wat aantrekkelijker willen gaan maken. Wij zijn met het bestuur van het Burgerweeshuis, eigenaar van deze huisjes, overeengekomen dat wij deze huisjes kunnen overnemen, gaan restaureren en weer voor bewoning geschikt zullen gaan maken. Verder in dit jaarverslag treft u het artikel van Eloi Koreman aan waarin dit plan verder wordt toegelicht.



Tekening armenhuisjes

In Breda staan er verschillende grootschalige plannen op stapel, waar Stadsherstel niet direct bij betrokken is. Zoals de Koepel. Toen kort na de inval in Oekraïne de vluchtelingen richting het westen trokken en ook Breda gevraagd werd om onderdak te bieden aan de vluchtelingen kwam de Koepel al snel in beeld als opvanglocatie. Anders dan de eerste keer was het nu het gebouw de Koepel zelf, die ruimte bood aan de vluchtelingen. Vele vrijwilligers waren bereid de handen uit de mouwen te steken en de vluchtelingen een tijdelijke gastvrije opvang te bieden. Ook voor die vrijwilligers was het een bijzonder moment. De inrichting van een opvanglocatie in een iconisch monument in het centrum is toch iets anders dan de transformatie van een leegstaand bedrijfspand. Het geeft een verbinding.

Het laat zien wat er mogelijk is met en rondom een dergelijk monument. En eigenlijk zou je voordat je tot een overhaast besluit gaat komen met wat je op een dergelijke plek zou willen doen, tot een soort van vrijwillige quarantaine moeten komen. In positieve zin was dit voor de koepel een positieve test, een quarantaineperiode met tijdelijk gebruik hoeft dan niet zo verkeerd te zijn. Voor een herijking van het toekomstig gebruik zou nu best plaats kunnen zijn voor het



Koepel

zogenaamde koepelpark zoals door Eloi Koreman in een eerder jaarverslag van ons verwoord is. Inmiddels is de aanbesteding door het Rijksvastgoedbedrijf gegund aan een combinatie met ervaring op het gebied van restauratie en herbestemming van monumentale gebouwen, wij zullen dit op de voet blijven volgen.

Recentelijk is bekend geworden dat de Gemeente Breda het zuidelijke deel van het Seeligterrein heeft gekocht en dat dit medio 2024 beschikbaar gaat komen. De op dit terrein aanwezige Witte Huisjes zijn iconisch en nu bekend is gemaakt dat De Rooi Pannen afziet van verwerving heeft NV Stadsherstel zich gemeld bij de Gemeente als kandidaat om de Witte Huisjes over te nemen, te restaureren en

hier een mooie woonbestemming aan te geven. Maar ook de andere panden op dit terrein waaronder het keuringsgebouw, waar vele dienstplichtigen uit het hele land zich hebben moeten laten keuren en wat als na-oorlogs erfgoed te karakteriseren is verdienen een nader onderzoek naar behoud en herbestemming.

Met het leveren van concrete bijdragen aan restauratie en het benoemen en onderzoeken van de verschillende projecten heeft de NV Stadsherstel de afgelopen jaren haar bijdrage kunnen leveren aan het behoud van de monumentale status van de Stad Breda en dat willen we de komende 25 jaar ook op diezelfde weg blijven doen.



Witte Huisjes

## Exploitatie

2021 was net als 2020 in het teken van de Coronapandemie, de maatregelen en de effecten daarvan. Door de uitgebreide steunmaatregelen die zijn getroffen is het directe leed onder ondernemers in eerste instantie beperkt gebleven en blijkt dat met name in Breda de economie veerkrachtig is. Wat de effecten op langere termijn zijn is nu nog moeilijk in te schatten, zeker nu er een nieuwe crisis zich aandient met veel grotere economische effecten op het gebied van exploitatie. Als NV Stadsherstel maken we een inventarisatie om onze panden, waar nodig, verder te verduurzamen zodat exploitatie op lange termijn ook gewaarborgd zal zijn. In 2021 waren alle panden verhuurd.

Sinds 2007 is de NV Stadsherstel eigenaar van het pand Haven 21 en beheerder van de Vishal. In 2007 zijn het Klapcot en de Vishal volledig gerestaureerd, en zodanig verbouwd met behoud van de oude structuren om het pand weer te kunnen exploiteren en haar toekomst op die manier te verzekeren. De exploitatie startte in een crisisperiode en was helaas niet erg succesvol ook een tweede exploitant heeft zijn tanden erop stuk gebeten. De brouwerij, Inbev, was als hoofdhuurder vanaf het begin bij de aankoop en restauratie betrokken en wilde dat dit pand met een roemruchte horecahistorie daarvoor behouden zou blijven. In 2018 kwam het pand helaas leeg te staan en sindsdien was het gebruik niet zoals wij dat graag zouden zien. In een tijd dat de horeca het moeilijk

heeft gehad is er toch een toekomstplan gesmeed samen met de brouwerij en een nieuwe exploitant. De brouwerij heeft het vertrouwen herbevestigd door een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten en het nieuwe plan een kans te geven. In dit nieuwe plan wordt het voor het pand gelegen café de Huiskamer met het oude Klapcot verbonden. Het plan omvat, met het realiseren van een nieuwe brouwerij, ook het in ere herstellen van de oude functie van het pand, ooit bekend als brouwerij de Witte Leeuw. Het ambitieuze initiatiefplan hiervoor is inmiddels bij de gemeente ingediend. Wij denken dat dit plan en het toekomstig gebruik weer meer in overeenstemming is met de historie en functie van het pand waarbij ook de vishal een rol zal spelen.

## Financiële Ontwikkeling

Het resultaat over 2021 is uitgekomen op een resultaat van € 180.000 na belastingen.

De huuropbrengsten zijn over 2021 € 70.000 hoger dan over 2020. De hogere huur is het gevolg van indexering, de volledige jaarhuur voor het pand Kloosterlaan en minder huurkortingen dan in 2020 i.v.m. de corona-maatregelen.

De dotatie aan het onderhoudsfonds wordt zodanig vastgesteld zodat op een termijn van 7 jaar de kosten voor onderhoud worden geëgaliseerd. In 2021 heeft er een dotatie plaatsgevonden van € 53.000 en is er € 45.000 euro voor groot onderhoud onttrokken aan het fonds. Reguliere



Haven 21

onderhoudskosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht. Het bedrijfsresultaat is ruim € 50.000 hoger dan in 2020. Door de hogere deelnemingswinst in Stadssingel en het vrijvallen van een reservering voor huurkorting is het nettoresultaat nog hoger. Op dit moment verwachten wij geen negatieve effecten van de huidige economische situatie op het resultaat over 2022 en verwachten we dat het bedrijfsresultaat vergelijkbaar zal zijn met dat over 2021. De NV Stadsherstel heeft al haar panden op dit moment volledig verhuurd.

Ik wil hierbij ook iedereen bedanken die het afgelopen jaar bijgedragen heeft aan het werk van de NV Stadsherstel Breda, de obligatiehouders, de teamleden en ook zeker de commissarissen van de NV die zowel als toezichthouder maar ook als klankbord en initiatiefnemers een rol hebben bij ons werk.

In 2021 hebben we afscheid genomen van Hans Meynen die 12 jaar als commissaris en als voorzitter van de Raad van commissarissen zijn steentje heeft bijgedragen. Met zijn juridische achtergrond heeft hij mij en het team ook regelmatig als klankbord en adviseur ondersteund. Inmiddels heeft Willem van der Vis zijn rol als voorzitter van de Raad van Commissarissen overgenomen. Frank Spreuwenberg is toegetreden als opvolger van Hans Meynen in de Raad van Commissarissen.

Binnen het team van Stadsherstel hebben we afscheid genomen van Henk van Harssel, die 15 jaar verbonden is geweest aan NV Stadsherstel. Hij is in die periode intensief betrokken geweest bij de herontwikkeling van onder andere het Stadserf- Annastraat project en de restauratie van de Pelmolens en de IJsfabriek.

We hebben binnen NV Stadsherstel een bijzondere versterking gekregen in de persoon van Wijnand Freling. Wijnand was de eerste directeur van de NV Stadsherstel vanaf de oprichting tot 1998. Maar nu zal hij met zijn kennis op het gebied van restauratie en ontwikkeling zijn bijdrage gaan leveren aan nieuwe acquisities en de bestaande portefeuille. Wijnand is naast zijn functie voor de NV Stadsherstel ook actief als bestuurslid van de stichting Grote Kerk en voorzitter van de restauratiecommissie.



St. Annastraat

Ook dank aan Chris van Nijnatten voor zijn bijdrage in de vorm van het interview met Emiel Lommen, als huurder van De IJsfabriek. En natuurlijk ook aan Eloi Koreman voor zijn bijdrage over het Weeshuishof. Wij hebben er vertrouwen in dat alle activiteiten van eenieder betrokken bij het werk van NV Stadsherstel Breda weer zullen bijdragen aan een verrijking en verbetering van onze portefeuille met bijzondere en cultureel waardevolle panden die mede het gezicht bepalen van de stad Breda.

Rob Tebbe  
Breda, augustus 2022

**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 Pelmolens – 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  |

## 1. BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (VOOR WINSTVERDELING)

|   | 31 december 2021 |                | 31 december 2020 |                |   | 31 december 2021 |         | 31 december 2020 |           |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|---|------------------|---------|------------------|-----------|
|   | €                | €              | €                | €              |   | €                | €       | €                | €         |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                       |                  |                |                  |                | <b>EIGEN VERMOGEN</b>                   |                  |         |                  |           |
| <b>Materiële vaste activa</b>             |                  |                |                  |                | Geplaatst kapitaal                      | 1.561.944        |         | 1.561.944        |           |
| Vastgoed beleggingen                      | 7.514.685        |                | 7.594.564        |                | Overige reserves                        | 952.240          |         | 848.891          |           |
| Inventarissen                             | <u>3.734</u>     |                | <u>4.883</u>     |                | Onverdeeld resultaat                    | <u>180.127</u>   |         | <u>103.349</u>   |           |
|   |                  | 7.518.419      |                  | 7.599.447      |   | 2.694.311        |         |                  | 2.514.184 |
| <b>Financiële vaste activa</b>            |                  |                |                  |                | <b>VOORZIENINGEN</b>                    |                  |         |                  |           |
| Deelneming Stadssingel B.V.               |                  | 235.598        |                  | 213.965        | Onderhoudsfonds                         |                  | 268.889 |                  | 260.489   |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                   |                  |                |                  |                | <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>             |                  |         |                  |           |
| <b>Vorderingen</b>                        |                  |                |                  |                | Leningen Nationaal Restauratiefonds     | 2.374.453        |         | 2.496.684        |           |
| Debiteuren                                | 8.672            |                | 1.994            |                | Leningen Gemeente Breda                 | 900.929          |         | 939.163          |           |
| Belastingen                               |                  |                | 559              |                | Leningen Rabobank                       | 630.070          |         | 669.562          |           |
| Diverse vorderingen en overlopende activa | <u>10.062</u>    |                | <u>15.297</u>    |                | Obligatieleningen                       | <u>778.000</u>   |         | <u>782.000</u>   |           |
|   |                  | 18.734         |                  | 17.850         |   | 4.683.452        |         |                  | 4.887.409 |
| <b>Liquide middelen</b>                   |                  | <u>222.221</u> |                  | <u>196.135</u> | <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>             |                  |         |                  |           |
|   |                  |                |                  |                | Aflossingsverplichtingen                | 197.822          |         | 192.618          |           |
|   |                  |                |                  |                | Crediteuren                             | 11.054           |         | 18.458           |           |
|   |                  |                |                  |                | Rekening-courant Stadssingel B.V.       | 12.765           |         | 5.934            |           |
|   |                  |                |                  |                | Belastingen                             | 31.413           |         | 12.299           |           |
|   |                  |                |                  |                | Diverse schulden en overlopende passiva | <u>95.266</u>    |         | <u>136.006</u>   |           |
|   |                  |                |                  |                |   | 348.320          |         |                  | 365.315   |
|   |                  |                |                  |                |   | <u>7.994.972</u> |         | <u>8.027.397</u> |           |
|   |                  |                |                  |                |   |                  |         |                  |           |

## JAARREKENING 2021

## 2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

|  | 2021     |         | 2020     |          |
|--|----------|---------|----------|----------|
|  | €        | €       | €        | €        |
| Huuropbrengsten  |          | 584.521 |          | 514.319  |
| Omzet doorbelaste kosten   | 30.018   |         | 23.575   |          |
| Door te belasten kosten  | 35.699   |         | 26.272   |          |
|  |          | -5.681  |          | -2.697   |
|  |          | 578.840 |          | 511.622  |
| Directe kosten verhuur   |          | 56.496  |          | 54.167   |
| <b>Resultaat uit verhuur</b>                                     |          | 522.344 |          | 457.455  |
| Beheersvergoeding  |          | 3.000   |          | 3.000    |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                               |          | 525.344 |          | 460.455  |
| Lonen en salarissen  | 9.025    |         | 9.738    |          |
| Sociale lasten   | 1.995    |         | 2.219    |          |
| Overige personeelskosten   | 666      |         | 45       |          |
| Huisvestingskosten   | 8.578    |         | 12.395   |          |
| Verkoopkosten  | 2.153    |         | 12.002   |          |
| Algemene kosten  | 41.918   |         | 34.731   |          |
| Afschrijvingskosten materiële vaste activa                       | 85.028   |         | 79.733   |          |
| Beheerskosten  | 38.071   |         | 37.143   |          |
| Mutatie onderhoudsfonds  | 53.137   |         | 41.019   |          |
| <b>Som der bedrijfskosten</b>                                    |          | 240.571 |          | 229.025  |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>   |          | 284.773 |          | 231.430  |
| Resultaat deelneming   | 21.633   |         | 16.381   |          |
| Rente baten  | 7        |         | 9        |          |
| Rentelasten  | -133.242 |         | -134.586 |          |
| Incidentele baten  | 34.992   |         | 4.000    |          |
| <b>Uitkomst der overige baten en lasten</b>                      |          | -76.610 |          | -114.196 |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b> |          | 208.163 |          | 117.234  |
| Belastingen  |          | -28.036 |          | -13.885  |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  |          | 180.127 |          | 103.349  |

## JAARREKENING 2021

## 3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2021

**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**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke jaarrekeningpost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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 vergelijkingsdoeleinden 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 : 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 vervaardigingprijs, 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

|  | Vastgoed<br>beleggingen<br>€ | Inventaris<br>€ | Totaal<br>€      |
|--|------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>1 januari 2021</b>                  |                              |                 |                  |
| Aanschafwaarde                         | 8.564.036                    | 11.486          | 8.575.522        |
| Cumulatieve incidentele afwaarderingen | 246.749                      |                 | 246.749          |
| Cumulatieve afschrijvingen             | 722.723                      | 6.603           | 729.326          |
| Boekwaarden                            | <u>7.594.564</u>             | <u>4.883</u>    | <u>7.599.447</u> |
| <b>Mutaties</b>                        |                              |                 |                  |
| Investeringen                          | 4.000                        |                 | 4.000            |
| Afschrijvingen                         | -83.879                      | -1.149          | -85.028          |
|  | <u>-79.879</u>               | <u>-1.149</u>   | <u>-81.028</u>   |
| <b>31 december 2021</b>                |                              |                 |                  |
| Aanschafwaarde                         | 8.568.036                    | 11.486          | 8.579.522        |
| Cumulatieve incidentele afwaarderingen | 246.749                      |                 | 246.749          |
| Cumulatieve afschrijvingen             | 806.602                      | 7.752           | 814.354          |
| Boekwaarden                            | <u>7.514.685</u>             | <u>3.734</u>    | <u>7.518.419</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 gezamenlijk panden bedraagt per 1 januari 2021 € 6.207.000.

#### 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 2021             | 213.965        |
| Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar | 21.633         |
| Stand per 31 december 2021           | <u>235.598</u> |

Stadssingel B.V. heeft over 2021 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

|                                | 2021           | 2020           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | €              | €              |
| Stand per 1 januari            | 848.891        | 764.316        |
| Bij: uit de resultaatverdeling | 103.349        | 84.575         |
| Stand per 31 december          | <u>952.240</u> | <u>848.891</u> |

### Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

|                          | 2021           | 2020           |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | €              | €              |
| Stand per 1 januari      | 260.489        | 257.000        |
| Bij: dotatie boekjaar    | 53.137         | 41.019         |
|                          | <u>313.626</u> | <u>298.019</u> |
| Af: uitgevoerd onderhoud | 44.737         | 37.530         |
| Stand per 31 december    | <u>268.889</u> | <u>260.489</u> |

### Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

|                                    | Hoofdsom         | Afgelost         | Aflossing/-    | Aflossings-    | Balans           |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
|                                    | €                | t/m 2020         | toevoeging     | verplich-      | 31-12-2021       |
|                                    | €                | €                | 2021           | ting 2022      | €                |
| <b>Leningen</b>                    |                  |                  |                |                |                  |
| <b>Nationaal Restauratie Fonds</b> | 3.658.580        | 1.047.004        | 117.027        | 120.096        | 2.374.453        |
| <b>Leningen Gemeente Breda</b>     | 1.147.000        | 169.603          | 38.234         | 38.234         | 900.929          |
| <b>Leningen Rabobank</b>           | 1.028.000        | 318.946          | 39.492         | 39.492         | 630.070          |
| <b>Obligatielening</b>             | 782.000          |                  | 4.000          |                | 778.000          |
| <b>Totaal</b>                      | <u>6.615.580</u> | <u>1.535.553</u> | <u>198.753</u> | <u>197.822</u> | <u>4.683.452</u> |

De aflossingsverplichtingen 2022 ad € 197.822 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

### Obligatielening

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

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- Voorstel resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2021 ad € 180.127 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.

## IJsfabriek De Noordpool, precies 'cool' genoeg voor Frostkrone

Chris van Nijnatten © 2022



Het pand De Noordpool aan de Jan van Polanenkade in het centrum van Breda, is gebouwd in 1907 in opdracht van Vereniging der coöperatieve IJsfabriek De Noordpool. Sindsdien prijkt de naam De Noordpool op de gevel. Een ijsfabriek dus, geen ijsjes maar ijs.

De naam voldoet nog steeds, min of meer, maar daar komen we zo op, als huurder Emiel Lommen, managing director van Frostkrone, aan het woord komt. Wie het Duits machtig is, voelt de vorst al aankomen.

Momenteel is het pand 335 jaar oud, het is in bezit van de NV Stadsherstel, en vanwege de status van de NV, in de eerste plaats die van een zorgzame eigenaar, staat het gebouw er na al die jaren nog steeds piekfijn bij. Een van de pareltjes van de binnenstad, midden in het gebied van het stadscentrum dat met de Nieuwe Mark langzaam weer net zo waterrijk wordt als het vroeger was.

Dat stuk Breda kun je zien als het eerste industriegebied van de stad. Er stond een machinefabriek, er was een molen,

er verzezen pakhuizen en er kwam dus uiteindelijk ook een ijsfabriek. De initiatiefnemers tot de 'Vereniging' waren 32 slagers uit Breda, Princenhage, Teteringen en nog wat plaatsen. Deze ambachtslieden wilden ook in de stad Breda de mogelijkheid om dagelijks ijs te kunnen betrekken teneinde hun vleeswaren zo lang mogelijk vers te houden. Daarvoor hadden ze dagelijks een of meer blokken ijs van tenminste 25 kilo zwaar nodig, waardoor de vervaardiging van deze handel een serieus industrieel karakter kreeg, zwaar werk dus. Er moest dag en nacht doorgewerkt kunnen worden om aan de dagelijkse vraag te kunnen voldoen. De klok rond volcontinu in bedrijf. Daar waren de omwonenden vanwege de geluidsoverlast niet zo blij mee. Reden waarom de arbeiders van De Noordpool in huisjes rond het bedrijf kwamen te wonen, dat scheelde uiteraard aanmerkelijk in de klachten.

De coöperatie floreerde enorm en de klandizie breidde zich uit van louter slagers naar visboeren en bierbrouwers, ze hadden allemaal baat bij koele handel.



Foto uit 1942

In 1939 was het afgelopen met de koude nering; er waren nieuwe technieken om snel veel ijs te maken en de eerste koelkasten waren er inmiddels, een uitvinding van twee Zweden, die hun apparaat in 1926 vervolmaakt zagen worden door onder meer Albert Einstein.

Gebouw De Noordpool werd vervolgens een opslagplaats voor bouwmaterialen, werd medio 1983 gehuurd door de politie van Breda en kwam uiteindelijk in handen van Stadsherstel, dat in 2013 een uitgebreide restauratie afrondde. Waarmee de stad een schitterend en opvallend pand rijker werd.

En nu heet de huurder ervan Emiel Lommen, bij wie we onlangs een kijkje mochten nemen. Emiel is managing director van Frostkrone, een groot Duits bedrijf met vestigingen in het thuisland, Engeland, Frankrijk en de Verenigde Staten. Emiel, Helmonder van geboorte, maar gehuwd met een Bredase, was de schoonheid en de locatie van het pand al eerder opgevallen.

„Ik zocht namens Frostkrone een plek om dichterbij onze grootste klant te zijn; Lamb Weston Meijer, dat bedrijf heeft een hoofdkantoor in Breda. Ik woonde hier bovendien al, dus was de keuze voor een locatie in de buurt snel gemaakt.” Lamb Weston heeft zeven fabrieken die diepvries aardappelproducten fabriceren, waarvan de meeste in Nederland staan.

Frostkrone ontwikkelt, produceert en verkoopt voor de frituur bedoelde kaassnacks en aanverwante hartigheden.

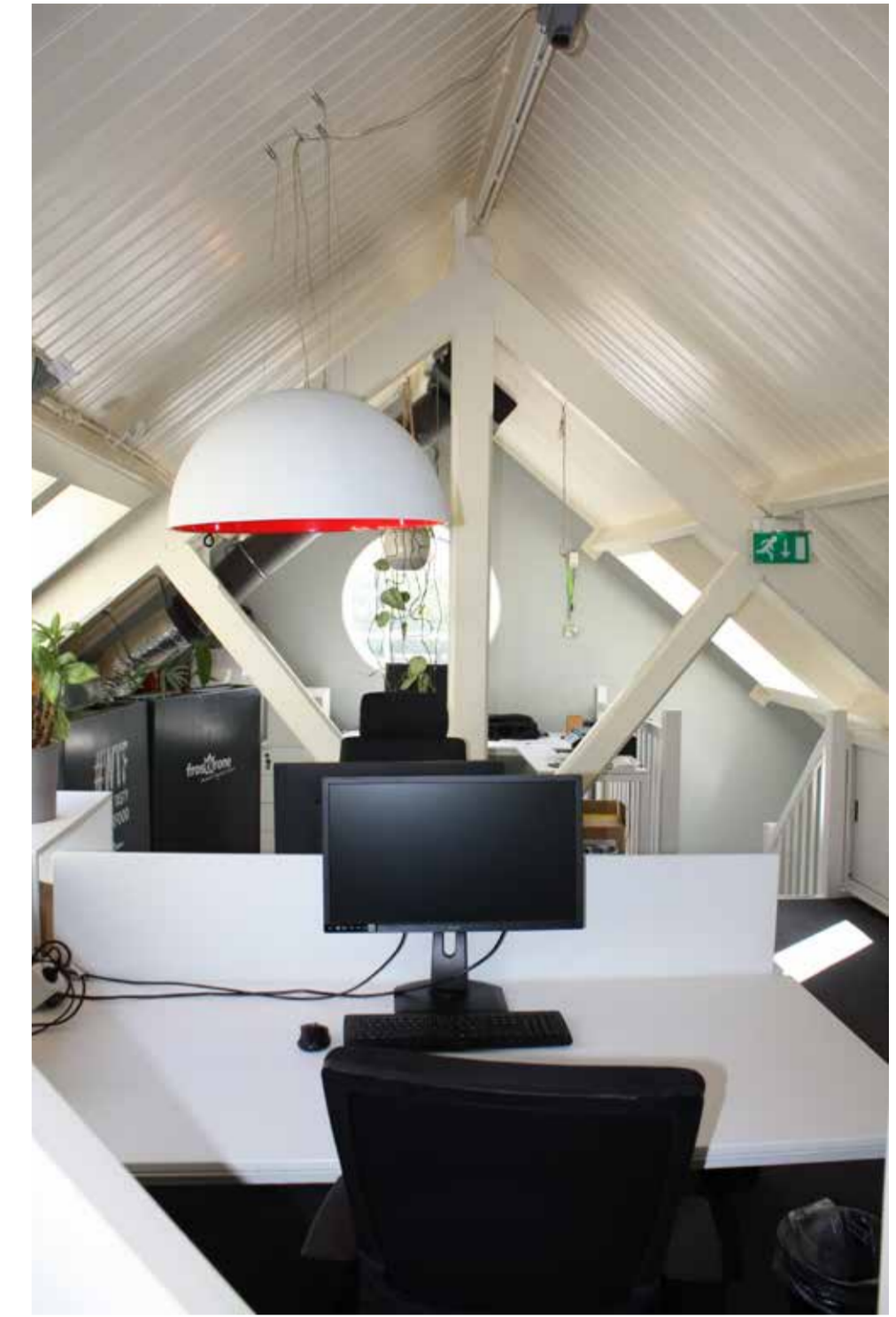
De keuze voor Breda was in de ogen van Emiel een logische. „We zitten op de eerste plaats dichterbij onze klant, dat werkt goed. Ik behartig hier, samen met drie medewerkers de belangen van ons bedrijf.”



Chris van Nijnatten (naast hond) in gesprek met Emiel Lommen in de Ijsfabriek



Keuken in de Ijsfabriek



Kantoor boven in de Ijsfabriek



De voetbal van Borussia Dortmund



Dat de begrippen diepvries en levensmiddelen in de Noordpool weer dagelijks vallen, is volgens Emiel een aantrekkelijk toeval. „Ik, en gelukkig ook onze bedrijfsleiding, viel voor deze plek; midden in de stad, een opvallend pand en vooral ook een schitterend opgeknapt én goed geoutilleerd historisch pand. Je loopt er gemakkelijk binnen, het nodigt uit, past bij de spullen die we maken. Bijkomend voordeel was dat de vorige huurder, een handelaar in Italiaanse meubelen, hier een fijne keuken had laten zetten. Die gebruiken we nu om onze diep gevroren

spullen te frituren en te laten proeven. De koude historie van het pand past ons precies, dat wel, leuk toch?” Leuk is nog zacht uitgedrukt. Frostkroner betrok de oude ijsfabriek in 2019, vlak voor Covid uitbrak, niet het ideale moment zo lijkt het. „Klopt, iedereen heeft daar last van gehad, dus wij ook. Het werd een taaie tijd qua kosten in de voedselbranche. Maar dat doet niets af aan de locatie, We willen hier zeker nog wel enige jaren blijven. Persoonlijke voorkeuren spelen daarbij geen rol, maar ik voel me hier als professional en ook

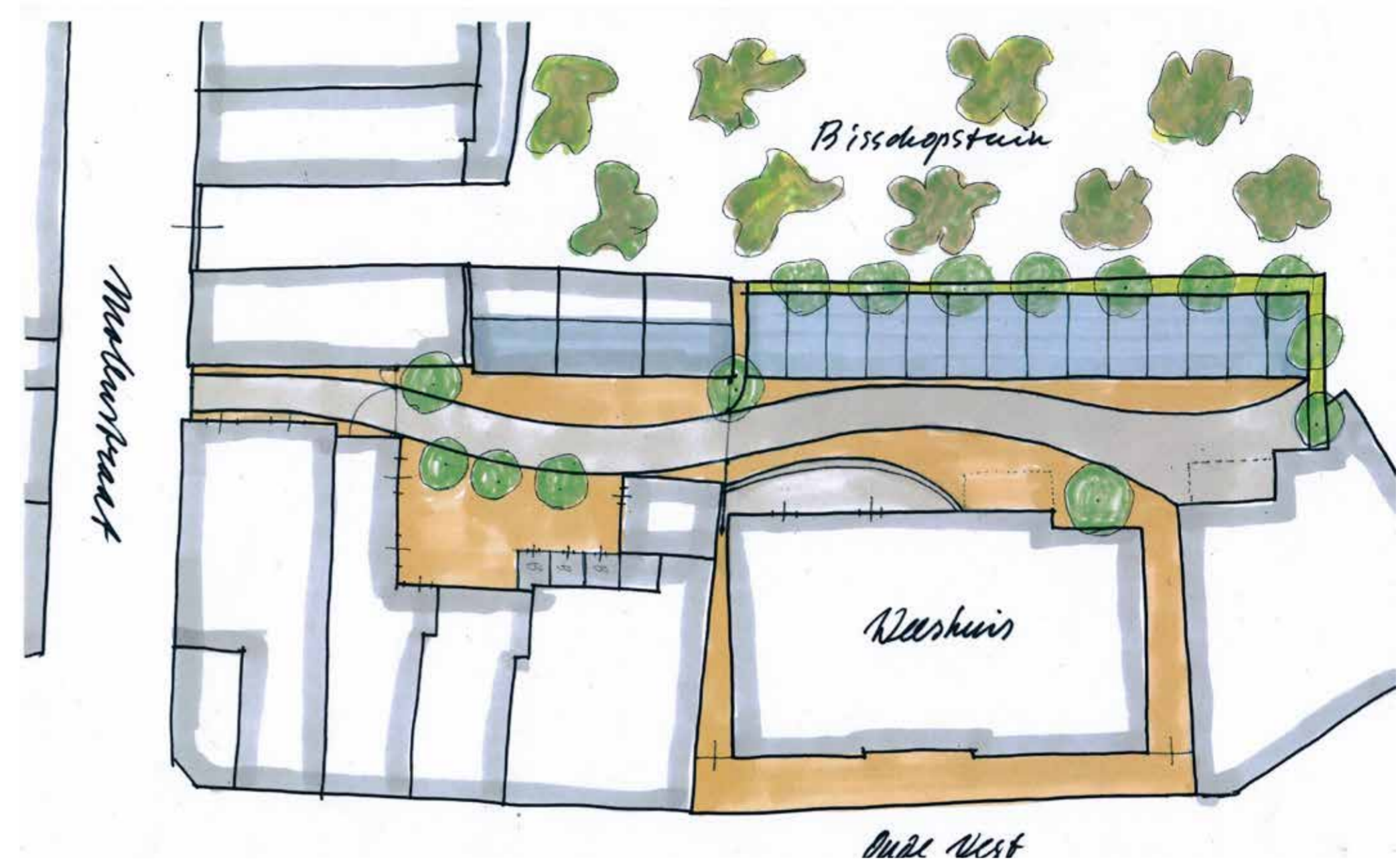
persoonlijk erg thuis. Het heeft hier iets vriendelijks, we maken ook deel uit van een monumentenroute, dan blijkt dat mensen heel nieuwsgierig zijn naar dit pand. Het valt op.” Wat ook opvalt is een leren geelzwarte voetbal op een prominente plaats in de keuken. Geelzwart. Het zijn de clubkleuren van een voetbalclub en op de bal is het logo van Bundesligaclub Borussia Dortmund aangebracht. Emiel lacht: „Ons bedrijf is een belangrijke sponsor van die club, dat mag ook hier in het centrum van Breda gezien worden.”

## Drie armenhuisjes in de Molenstraat

Eloi Koreman © 2022

Drie kleine woningen bouwen voor mensen met een kleine beurs en die woningen energie neutraal neerzetten opgetrokken uit gezonde bouwmaterialen, gebouwd door een kleine ambachtelijke aannemer én daarbij gebruik maken van ons bouwkundige erfgoed.... de pot van idealisme kookt bijna over, maar zoals een verlichte bisschop ooit zei: 'Het ideaal moet de norm zijn anders is het verval aanstaande.'

Dus met dit in ons achterhoofd is Stadsherstel Breda aan de slag gegaan met drie rudimentaire armenhuisjes aanwezig op het achterterrein van het weeshuis aan de Oude Vest. Het was dankzij het bestuur van het weeshuis dat deze kans zich voordeed. Zij heeft met de koop en sloop van de garageboxen het armenhuispleintje weer zichtbaar gemaakt.

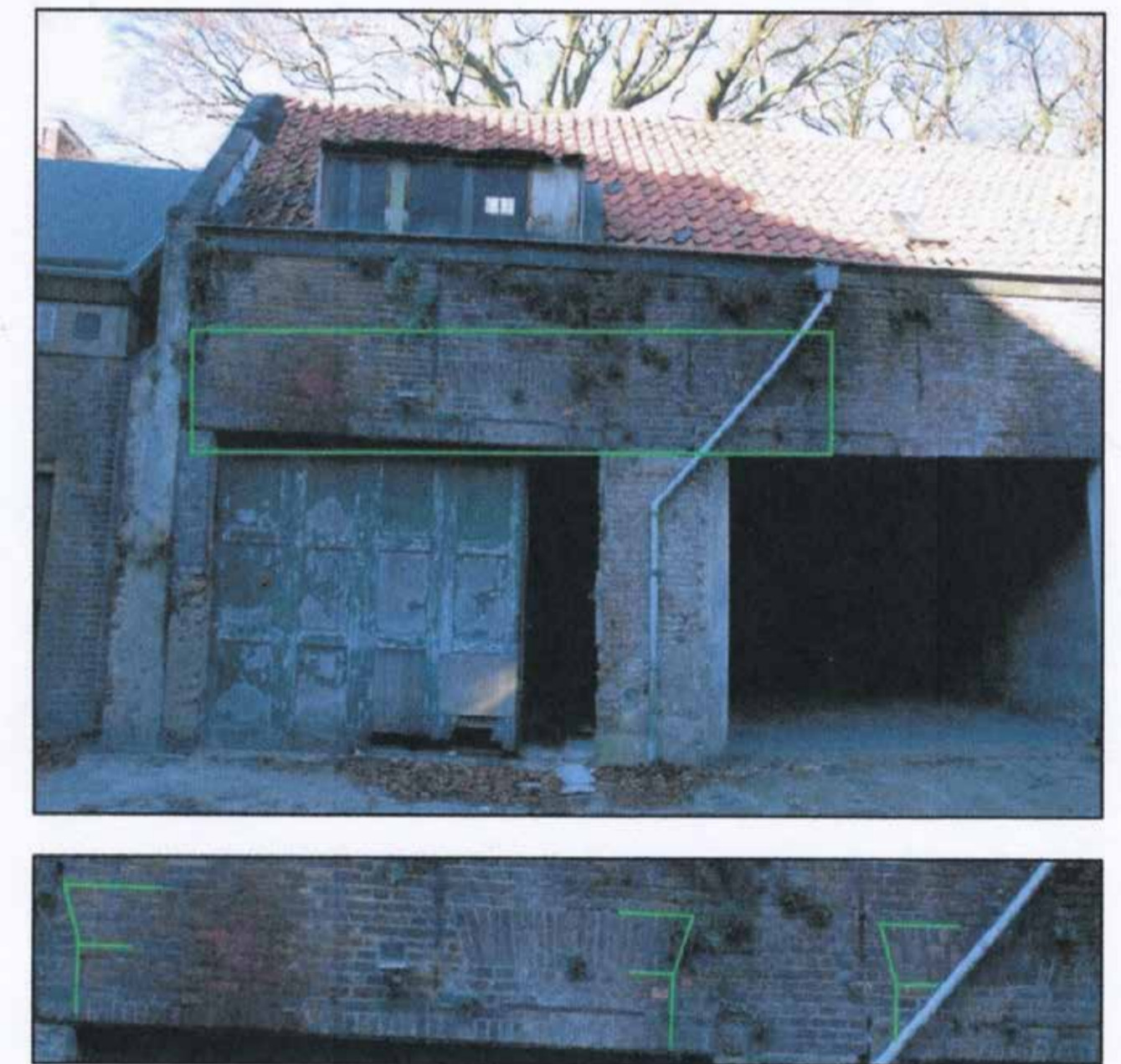


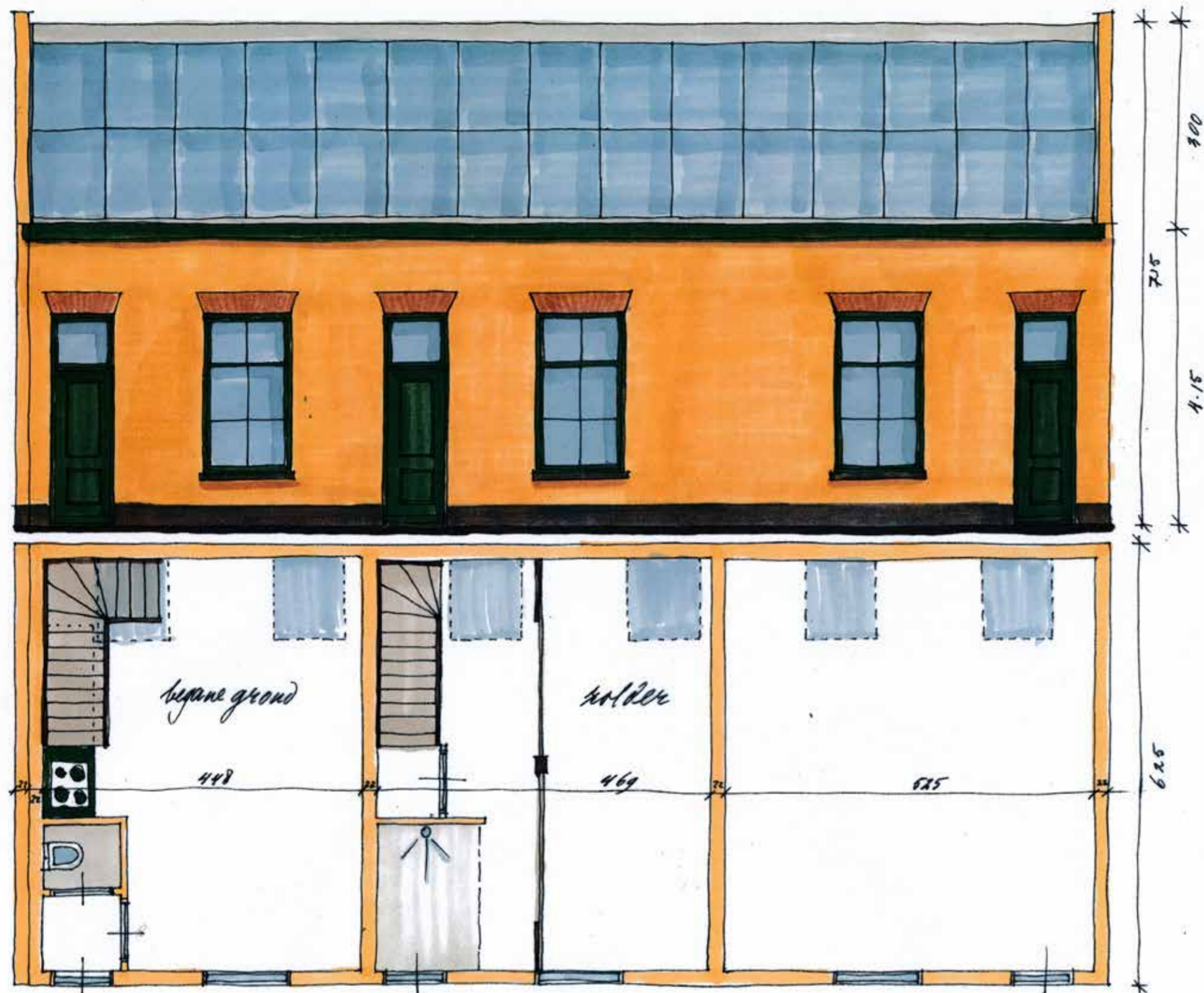
### Bouwhistorisch rapport

Om de plek te verkennen lezen we eerst het bouwhistorisch rapport. 'Tot diep in de vorige eeuw bleef naast de ruimtelijk-stedenbouwkundige relatie ook de functionele relatie intact tussen het weeshuis en het Armenhuispleintje. De geschiedenis van de plek rechtvaardigt een eventuele versterkte betrokkenheid van het pleintje bij het weeshuis' luidt de aanbeveling op de laatste bladzijde van het bouwhistorisch rapport. De huidige regenten van het weeshuis – als goede vader van de verweesde huisjes – ondersteunden het initiatief van Stadsherstel om van deze bouwkundige resten weer volwaardige woninkjes te maken. De nieuwe ruimte rondom het weeshuis met daarin opgenomen het armenhuispleintje en een prominente ingang aan de Molenstraat noemen we het Weeshuushof.

### Weeshuushof

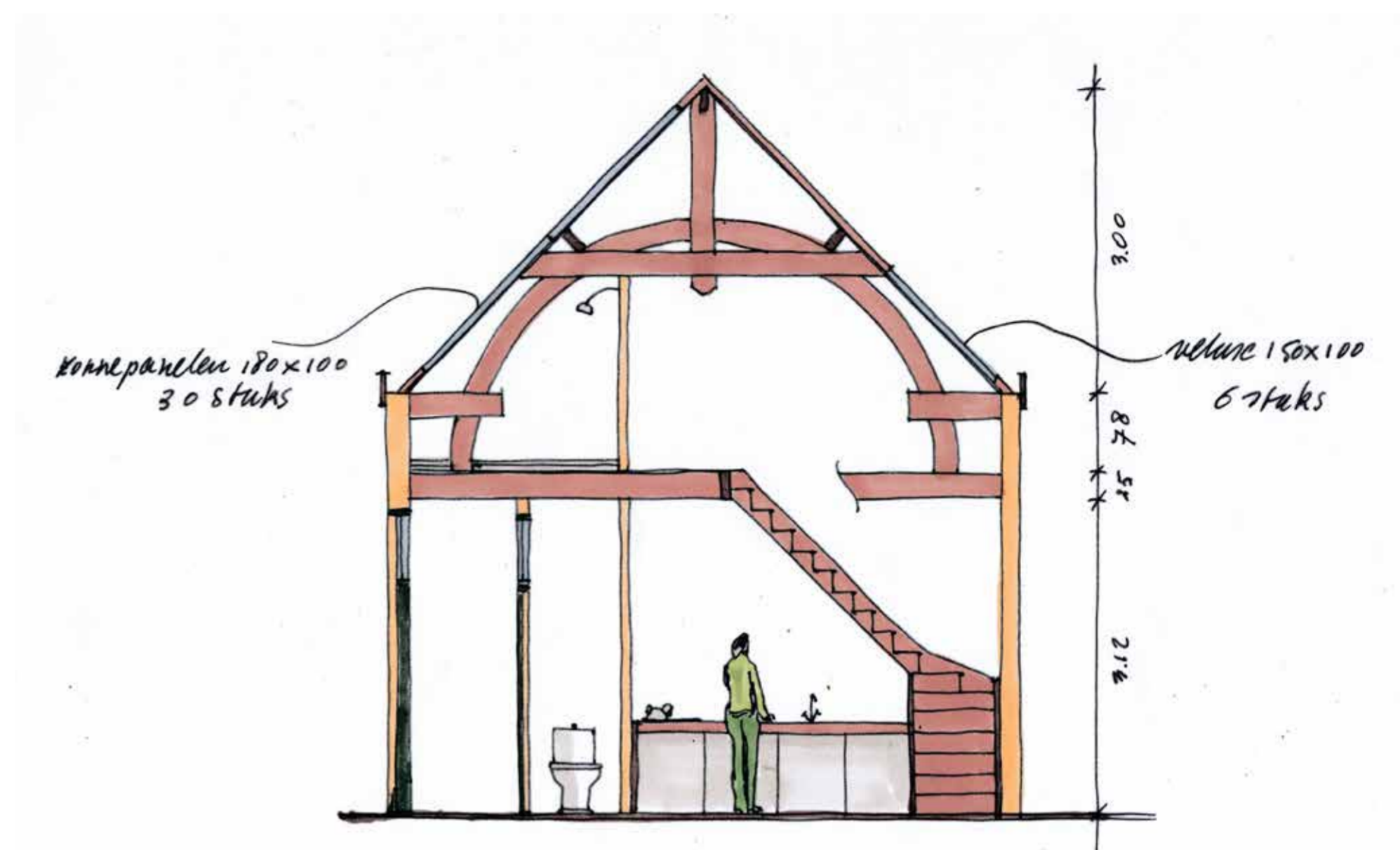
Om de hernieuwde relatie tussen Armenhuisjes en het Weeshuis vorm te geven hebben we vanuit de Molenstraatingang in een slingerende beweging een weg over het terrein aangelegd. De wens van het weeshuis was om het achterterrein bereikbaar te maken voor het parkeren van auto's. Door de slingerende vorm ontstaat er voor de drie huisjes en achter het weeshuis een verkeersluwe buitenruimte. Aan dit slingerpad liggen meerdere kleinere ruimtes die allen verschillend ingevuld kunnen worden. Sommige van die ruimtes zijn beplant met (vrucht)bomen andere zijn bestraat met open-grastegels waar (elektrische) auto's op kunnen parkeren. Een aangename groene ruimte. De ingangspoort aan de Molenstraat moet beter worden vormgegeven en voorzien worden van de naam Weeshuushof.





### Armenhuisjes of Weeshuisjes

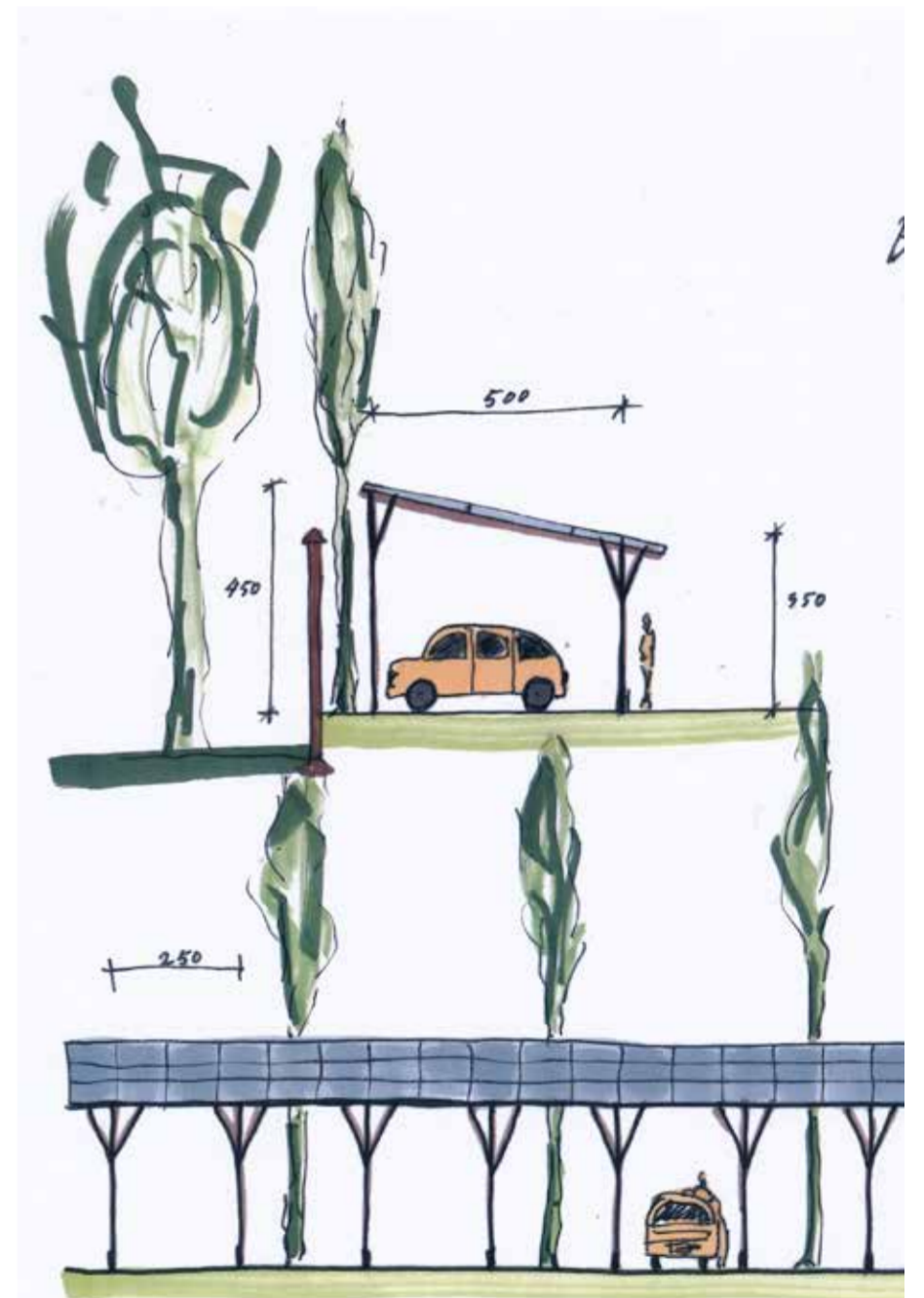
Voor het ontwerp van deze drie armenhuisjes wordt aansluiting gezocht bij de summier aanwezige bouwhistorische resten die de garage-tijd overleefd hebben. In de voorgevel zijn in de bovenste meter de hanenkammen (de ontlastingsbogen boven de deuren en ramen) nog zichtbaar. Een goede restauratie-aannemer kan op grond van deze relictten de oorspronkelijke pui weer terugbrengen. Toch willen niet alleen reconstrueren maar ook toevoegen. Het erfgoed is geen stilstaand gegeven, nieuwe tijden brengen nieuwe inzichten. Het einde van de fossiele economie is ophanden. Daarom hebben de weeshuisjes aan de zuidzijde een groot doorlopend zonnepanelendak. De zonnepanelen zijn tevens regenwerende dakbedekking. De noordzijde is zink met dakramen. De huisjes zelf zijn te beschouwen als een antieke voorloper van het moderne tiny house. Halletje met toilet, vervolgens één kamer met keukenblok onder de trap. Zolder met douche en wastafel en ruimte om te slapen. C'est tout.



### Tiny houses (Dwerghuisjes)

Niet alleen de fysieke bouwkundige resten worden gerehabiliteerd tot een volwaardig tiny house ook de functie wordt hersteld tot een kleine maar volwaardige woning voor de huidige starter. De bedoeling is om de huisjes na restauratie te verhuren aan mensen met een krappe beurs. Het streven is de huur onder de huursubsidiegrens uit te laten komen. In het streven om zo goedkoop mogelijk te wonen, hebben de zonnepanelen ook een functie: ze zullen de energiekosten drukken. De vruchtenbomen en eventuele moestuin zijn ook onderdeel van dit streven.

Ook voor het Weeshuis hebben we nog een zonnig idee in petto: de Zonnestal.



**De Raad van Commissarissen bestond in 2021 uit:**

Mr. J.J.F. Meynen (tot oktober 2021)  
Drs. W.P. van der Vis (vanaf oktober 2021, voorzitter)  
Ir. A.J.W.M. Oomen  
Mr. J.F.A. Elich  
Drs. W.P. van der Vis  
Mw. Ir. H.P.M. Braks-Langenkamp

**De directie en staf bestonden in 2021 uit:**

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Drs. R.J.W.M. Tebbe   | directeur               |
| Mw. A.P.M. Goossens   | 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 2021:**

ABN AMRO Bank NV te Breda  
Amvest Participaties II BV te Amsterdam  
Ballast Nedam Zuid te Eindhoven  
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  
Alwel te Roosendaal

**De accountant:**

Vermetten Accountants en Adviseurs te Breda

**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

**Adresgegevens:**

|  |   |
|--|---|
| Bezoekadres:   | Postadres:  |
| "De Olyton"  | Postbus 4939  |
| Boschstraat 35   | 4803 EX Breda   |
| 4811 GB Breda  |   |
| Telefoon:  |   |
| 076-5215148 en 06-38928287   |   |
| <a href="http://www.stadsherstelbreda.nl">www.stadsherstelbreda.nl</a> | email: <a href="mailto:info@stadsherstelbreda.nl">info@stadsherstelbreda.nl</a> |