



Stadsherstel Breda

Jaarverslag 2022



BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN AAN DE AANDEELHOUDERS EN OBLIGATIEHOUDERS VAN NV STADSHERSTEL BREDA OVER HET JAAR 2022

Het jaar 2022 stond vooral in het teken van continuering van de gezonde exploitatie van onze huidige panden, alsook het verduurzamen van die panden. De exploitatie is opnieuw solide te noemen, ondanks de wat lagere huuropbrengsten. Door een goede spreiding van de rentelasten is ook op dat vlak de continuïteit gewaarborgd voor de komende jaren.

Stadsherstel Breda heeft dus eerst haar huidige positie geconsolideerd voor we aan nieuwe projecten beginnen. Desalniettemin houden we 'de markt' scherp in de gaten en kunnen we acteren op het moment dat dat noodzakelijk is.

Er lopen contacten inzake enkele grootschalige projecten, waarover op dit moment nog niets concreets kan worden gemeld. Een kleinschaliger project, de restauratie van drie armenhuisjes en de herinrichting van het achterterrein van het Burgerweeshuis, werd in 2022 verder ontwikkeld en kan mogelijk in 2024 zijn uitvoering krijgen.

Dankzij onze directeur en zijn enthousiaste en betrokken team van medewerkers en adviseurs zijn we in staat onze missie te vervolgen, dank daarvoor. Die dank geldt ook voor onze obligatiehouders en aandeelhouders die ons hun langjarig vertrouwen hebben geschonken.

Namens de Raad van Commissarissen van NV Stadsherstel Breda,

Willem van der Vis, voorzitter

JAARVERSLAG DIRECTIE 2022

Het zal u niet verbazen dat we bij NV Stadsherstel het afgelopen jaar ons met name hebben gericht op de continuïteit van onze exploitatie en de naaste toekomst. Investeren in de toekomst is daarbij belangrijk. Verduurzaming is daarbij van direct belang, zeker op de lange termijn, zowel voor de toekomst van onze leefomgeving maar ook die van onze kinderen en kleinkinderen. Met zijn allen zijn we ons ervan bewust dat we hier een bijdrage aan moeten leveren.

Maar het is ook zeker van belang voor het behoud van monumenten op langere termijn. Met de stijgende energiekosten wordt het steeds belangrijker om ook onze portefeuille nader te beschouwen en daar waar nodig de nodige maatregelen te gaan nemen.

Bij NV Stadsherstel Breda hebben we een gevarieerde portefeuille aan historische gebouwen. Van voormalige woningen, industriële gebouwen tot militaire gebouwen en vestingwerken. NV Stadsherstel heeft een aantal panden al bij de restauratie en herbesteding direct verduurzaamd, zodat deze al voor een langere periode geschikt zijn voor een goede exploitatie. Daarbij is gewerkt volgens de richtlijnen van de Trias Energetica:

1. Verminder het energiegebruik door verspilling tegen te gaan door isoleren
2. Maak maximaal gebruik van duurzame energie zoals zon en wind
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele energie





GALERIE ECKER

De open monumentendag 2022 had het thema duurzaamheid: 'Duurzaam duurt het langst'. NV Stadsherstel was gedurende de open monumentendagen te gast in het pand het Achterom 2 v/h koeharentapijtfabriek, in oude tijden vooral bekend als de vestiging van Van Gils lasbenodigdheden en nu bekend als Galerie Ecker.

Het pand is al in 2014-2015 deels gerenoveerd en verduurzaamd. Bij deze verduurzaming is gebruik gemaakt van duurzame isolatiematerialen zoals vlasdekens, die aanmerkelijk energiezuiniger zijn geproduceerd dan vergelijkbare minerale- of glaswol. Tevens is bij de restauratie van dit rijksmonument vooral gelet op het behoud van de bijzondere kenmerken van dit pand zoals bijvoorbeeld de aanwezige Philibertspanten.

Philibertspanten

Deze Spanten zijn vernoemd naar de Franse bouwkundige Philibert de l'Orme (1512-1577) Hoewel in zijn tijd, deze ook welgenoemd schenkelspanten, niet veel toegepast werden, werden ze in Nederland vooral in de negentiende eeuw toegepast. De spanten worden samengesteld uit verschillende vrij korte planken in de vorm van een cirkelsegment. Het voordeel van deze relatief lichte constructie ten opzichte van de meer traditionele kapconstructies is dat het materiaal bespaarde maar ook minder ruimte in beslag nam en zo een zolder beter bruikbaar was. De kapconstructie komt niet veel voor en daarom is dit al een bijzonderheid.



Beschermde Philibertspanten, ook schenkelspanten genoemd, worden gekenmerkt door gebogen benen

Een dilemma bij zowel nieuwbouw als bij renovatie van rijksmonumenten is het op een verantwoorde manier aanbrengen van de zonnepanelen. De betrokken adviseur en ontwerper in dit project was Eloi Koreman die een oplossing heeft ontwikkeld door een heel dakvlak te voorzien van zonnepanelen en zodoende zoals hij dat noemt de voormalige koeharentapijtfabriek te transformeren naar een energiefabriek. Deze integrale aanpak, waarbij tussen de zonnepanelen in samenwerking met Velux ontwikkelde dakramen zijn geïntegreerd, heeft geresulteerd in een totaaloplossing. De aanpak was zodanig uniek dat bij uitzondering deze 1^e toepassing op een rijksmonument in Breda werd toegestaan en het hierbij een voorbeeld is van hoe verduurzaming en monumentenbehoud hand in hand kunnen gaan.



Zo ook is de agenda van de activiteiten bij Stadsherstel in 2022 vooral gericht geweest op verduurzaming van haar bestaande panden en bij de restauratie van nieuwe panden.

KLOOSTERLAAN

Het pand Kloosterlaan is door Stadsherstel in 2020 verworven en huisvest het kunstenaarscollectief Club Solo en het Centrum Zuiderlicht Breda. Het pand verkeerde bouwkundig gezien in een goede staat. Naast een inventarisatie van de toekomstige onderhoudsinvesteringen is ook onderzocht hoe de energievraag te beperken. Deze laatste was fors. Er is onderzocht hoe we op de meest efficiënte manier het energiegebruik zouden kunnen verminderen zonder dat dit ten koste zal gaan van de exploitatie en het gevoel van comfort voor de gebruikers.



Rechts Kloosterlaan 138 met Club Solo – links Kloosterlaan 138a met Centrum Zuiderlicht Breda

Als eerste hebben we onderzocht of de isolatie van het pand te verbeteren zou zijn, het grootste warmteverlies vindt plaats via de kozijnen en dakramen. Deze laatste zijn niet monumentaal en worden vervangen voor nieuwe dakramen met beter geïsoleerd glas en zonwering. De ramen in de gebruiksruidtes worden vervangen door geïsoleerd glas. Voor deze ramen is uiteindelijk gekozen voor zogenaamd vacuümglas. Dit glas is een revolutionair product met een hele hoge isolatiewaarde die hoger ligt dan het reguliere HR++ glas.

Vacuümglas

Vacuüm glas is een in China ontwikkelde technologie om hoog geïsoleerd glas te maken wat uiterst geschikt is om toe te passen in bestaande kozijnen die voorzien zijn van enkel glas. De opbouw bestaat uit twee dunne (geharde) glasplaten die worden gescheiden door een vacuümruimte. Dit vacuüm voorkomt warmte en geluidstransmissie en zorgt zo voor een hoge isolatiewaarde. Tussen de glasplaten zorgen microscopische afstandhouders ervoor dat de glasplaten elkaar niet kunnen raken. De isolatiewaarde is zeer hoog, ruim twee keer zo goed als regulier HR++ glas en het is bovendien slechts 6-7 mm dik zodat het makkelijk in de bestaande kozijnen kan worden toegepast.

Een belangrijk voordeel van dit glas is, voor toepassing in monumenten, de geringe dikte zodat het goed in het bestaande kozijnhout geplaatst kan worden zonder de kozijnen aan te hoeven passen. Voor de toepassing hiervan heeft de monumentencommissie uiteindelijk groen licht gegeven, ook met het oog op verduurzaming van het pand.

Waar helaas geen medewerking aan werd verleend was het toepassen van zonnepanelen op het dak. Dit zou in combinatie met het wijzigen van de gasgestookte verwarmingsinstallatie naar elektrische verwarming nog een grote verduurzamingslag zijn geweest. Wat overigens niet meewerkt in het toepassen van de zonnepanelen is dat bedrijfsmatig er geen saldering van het verbruik met de opbrengst meer mogelijk zou zijn. Voor de toekomst hopen we aan te kunnen sluiten op een energiecollectief. Verder zal de TL verlichting volledig vervangen gaan worden door LED verlichting en worden met name in de expositieruimtes de gasgestookte radiatoren vervangen door vraaggestuurde infrarood panelen voor de verwarming. Hier verwachten we een grote besparing in het energieverbruik. De investering wordt in financiële zin mede mogelijk gemaakt doordat de investering grotendeels gefinancierd kan worden door een verduurzamingslening tegen lage rente die door het nationaal restauratiefonds verstrekt is.



Dakramen Kloosterlaan



Foto: Smederij van der Woerd

WEESHUISHOF

In 2022 is het in het jaarverslag van vorig jaar belichte Weeshuishof verder ontwikkeld. Met de eigenaar van het Burgerweeshuis en de daarachter gelegen rudimentaire resten van de “armenhuisjes” is in 2022 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Hierop is door ons een initiatiefplan ingediend voor de restauratie en inmiddels herbestemming van deze huisjes. De huisjes, waarvan de woonbestemming al in de jaren 50 van de vorige eeuw ervan af was gehaald, dienden tot voor enkele jaren terug als garage of opslagruimtes.

GESCHIEDENIS

De geschiedenis van de armenhuisjes komt al voor in de volkstelling van 1839. Het was in die tijd de binnenplaats van het zogenaamde Oudevrouwtjeshuis. De huisjes waren eigendom van het burgerlijk armbestuur. In 1887 werd het hele blok tussen de Molenstraat en de Oude Vest afgebroken en weer opnieuw opgebouwd. In de poort kwamen opnieuw drie huisjes. In de jaren veertig waren ze nog bewoond en in goede staat. De huisjes werden meestal bewoond door bejaarde mensen en in feite is dit een van de weinige bejaardenhofjes die Breda heeft gehad.

(uit: Bouwhistorisch verkenning Molenstraat 23, Veerman Bouwhistorie, 2018)



Armenhuisjes Molenstraat 21 anno 1958 (foto Stadsarchief Breda)



Eloi Koreman en Rob Tebbe tijdens een interview door BN/DeStem op 04-08-2023, foto Joyce van Belkom/pix4profs



Zolder armenhuisjes met Philibertspanten, foto Joyce van Belkom/pix4profs

De huisjes zijn gelegen achter een hek, naast een elektriciteitshuisje van Enexis, het geeft een wat verrommelde indruk. Echter met de Stichting 'T Arm Kinderhuys En Het Arme Weeshuys Der Kercken Van Breda, eigenaar van het Burgerweeshuis is overeengekomen om het gehele achterterrein opnieuw in te richten zodat dit ook een groene uitstraling gaat krijgen en het weer een hofje gaat worden. Het terrein wordt semi openbaar, zodat bezoekers er overdag ook binnen kunnen lopen. In dat kader zijn wij ook in overleg met voornoemde stichting over het toekomstig gebruik van het Burgerweeshuis. Op die manier restaureren we niet alleen de huisjes maar ook de beleving van de historie.

De wijze van restauratie willen we zo duurzaam mogelijk doen, op de eerste plaats met zo veel mogelijk behoud van wat er resteert. De opzet van de restauratie is simpel, de gevels worden terug gerestaureerd naar de oorspronkelijke opzet. Zoveel mogelijk van wat aanwezig is qua bouwmassa zal behouden blijven. Het meest kenmerkend aan de binnenzijde zijn de aanwezige Philibertspanten, zoals ook aanwezig zijn in het pand Galerie Ecker aan

het Achterom. Dat geeft wellicht wat beperkingen in het gebruik, maar is juist ook weer heel charmant om zo de historie van deze huisjes die dateren van omstreeks 1887 te laten zien.

Voor wat betreft de materialen zullen we zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke en duurzame materialen zoals hennepblokken voor de isolatie van de wanden. De opzet van de dakbedekking was tevens de toepassing van zonnepanelen, zodat in de gedachte van het beschikbaar zijn tegen lage woonlasten, het stroomverbruik van deze woningen minimaal zou zijn. Helaas is dit onderdeel niet goedgekeurd, omdat bij het verstrekken van de vergunning dit niet paste in het beleid van de gemeente Breda voor het toepassen van zonnepanelen in het centrum van Breda. Dit beleid is in heroverweging en wij zullen er met de opzet van het dak rekening mee houden dat deze geïntegreerd in het dak later alsnog toegepast kunnen worden. Inmiddels is de omgevingsvergunning voor de restauratie van de huisjes verstrekt en verwachten we in 2024 deze te kunnen restaureren.



De Vishal, voormalige vismarkt van Breda.

EXPLOITATIE

Alle panden van Stadsherstel waren in 2022 verhuurd. Er hebben enkele huurderswisselingen plaatsgevonden. Zo heeft YIRGA, die bijna 10 jaar lang een in Breda inmiddels welbekende koffie- en lunchbar heeft geëxploiteerd, het pand helaas verlaten. Inmiddels is het pand in gebruik genomen door YURR.Studio, een grafisch ontwerp bureau. Ook Café Couture, al vanaf 2011 een vertrouwd beeld in de doorgang naar het Stadserf, heeft een andere plek gevonden, haar plaats is ingenomen door Studio Pogo, die al eerder gehuisvest waren op het Stadserf.

Met Inbev is per 1-1-2022 een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor het pand Haven 21A (t Klapcot) met een meer marktconforme huur, hetgeen inhoudt dat de komende jaren de huur verlaagd gaat worden. Daar tegenover staat dat er grote investeringen in het pand door de exploitant gezamenlijk met Inbev gaan plaatsvinden. Het plan "De Witte Leeuw" is helaas nog steeds in de initiatieffase. Het eerste plan is afgewezen, recentelijk is er een nieuw plan ingediend waarbij de samenvoeging van de panden Haven 21 (De Huiskamer) en Haven 21A (t Klapcot) het uitgangspunt blijft. In t Klapcot zal tevens een brouwerij gevestigd worden en de Vishal behoudt haar terrasfunctie.

De huuropbrengsten zijn fractioneel wat lager dan in 2021. De lagere huur aan Inbev is deels gecompenseerd met de indexaties van de huren en in 2022 zijn minder huurkortingen gegeven. De onderhoudskosten zijn over 2022 wat hoger dan over 2021. Dit komt onder meer door de extra reservering voor de kosten van groot onderhoud en het uitgevoerde reguliere onderhoud. Voor het pand Kloosterlaan is een SIM-subsidie aangevraagd en verleend voor de periode 2023-2028. In deze periode zullen we

groot onderhoud aan het pand uitvoeren in combinatie met de te nemen verduurzamingsmaatregelen. De Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) draagt bij in het regulier onderhoud waaronder schilderwerk, houtreparaties en -herstel, zinkwerk, metselwerk etc. Omdat de subsidiabele kosten gerelateerd worden aan de herbouwwaarde is de bijdrage slechts 25% van de begrote kosten.

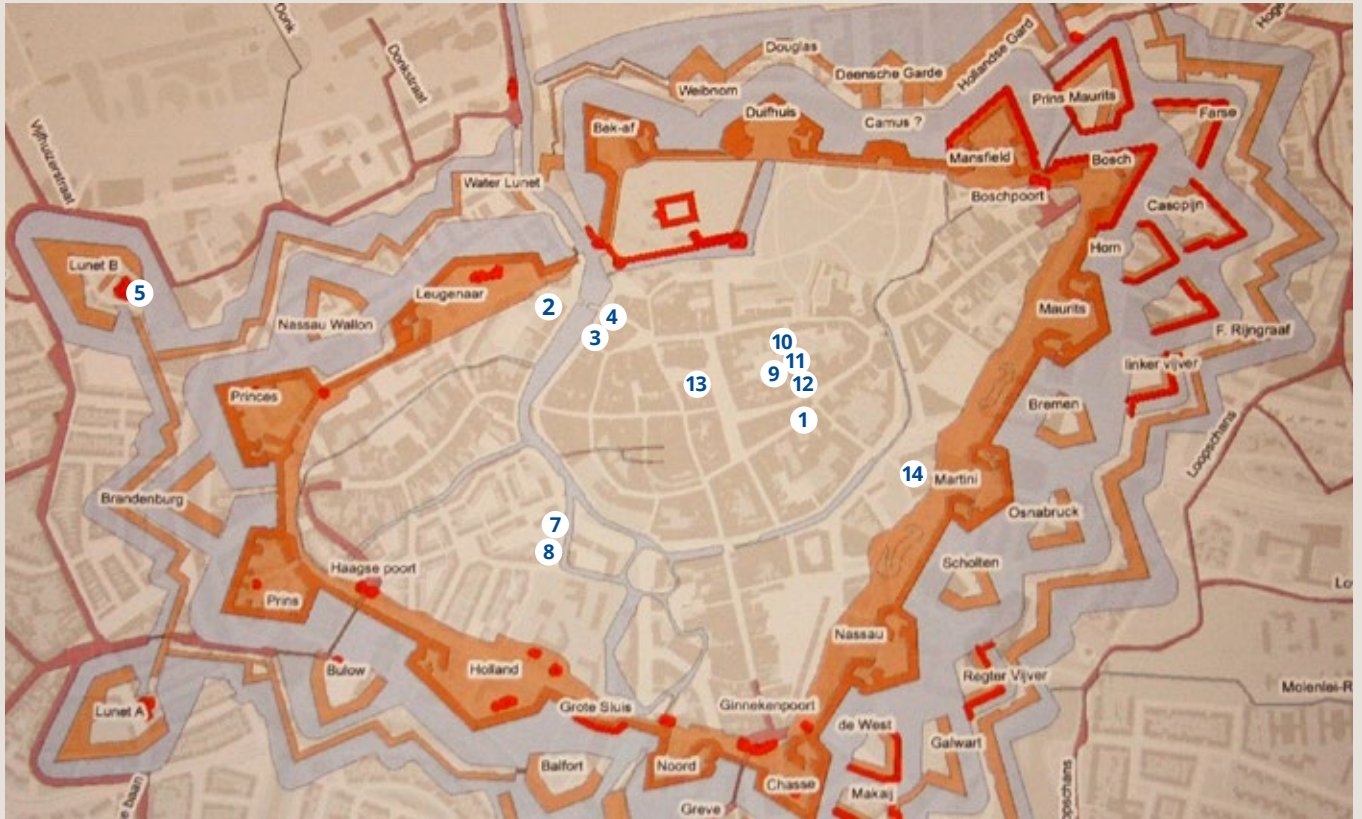
Als Stadsherstelorganisatie kunnen we gebruik maken van deze regeling voor zogenaamde niet-woonhuis monumenten. Panden die in het verleden woonhuis zijn geweest of dat nu zijn komen alleen in aanmerking voor de woonhuisregeling. Hier komen wij als organisatie niet voor in aanmerking, simpelweg omdat wij als organisatie geen 20 Rijksmonumenten in beheer hebben. Als Stadsherstelorganisatie zijn wij aangesloten bij de landelijke Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren, de SOM. Deze organisatie voert actief beleid om ervoor te zorgen dat wij in de toekomst hier wel voor in aanmerking komen.

Naast de energielasten welke op de exploitatie kunnen gaan drukken zijn de rentelasten ook onderwerp van aandacht. Waren de afgelopen 10 jaar met name de rentelasten verlaagd door het opnieuw vastleggen van lagere rentepercentages voor langere termijnen, op dit moment zijn de rentestanden weer aan het stijgen. Doordat we in het verleden nieuwe afspraken hebben gemaakt, vaak voor langere perioden en de spreiding hiervan, zijn er geen directe negatieve effecten te verwachten voor de komende tijd.

Voor 2023 verwachten we dat het resultaat vergelijkbaar zal zijn met 2022.

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 Pelmolen – Jan van Polanenkade 26 – Breda | anno 1687 | aankoop 2009 |
| 8. Ijsfabriek De Noordpool – Jan van Polanenkade 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 |



OBLIGATIELEENING

Ook in de tijd dat de rente op de spaarrekening tot nul was gedaald hebben we de rente over de obligatielening gehandhaafd op 3%. Dit willen we ook voor de toekomst continueren en wij zijn er blij mee dat het aantal uitgegeven obligaties in 2022 weer is toegenomen. Het is voor ons een belangrijke financiering voor onze investeringen in onze bestaande panden, maar ook voor onze nieuwe investeringen zoals het Weeshuishof. Zoekt u nog een maatschappelijk verantwoorde en solide belegging voor uw spaargeld dan kunt u altijd contact met ons opnemen om (extra) obligaties aan te schaffen.

Tot slot wil ik iedereen bedanken die zijn of haar bijdrage heeft geleverd om ons werk mogelijk te maken, in het bijzonder natuurlijk onze teamleden, die altijd weer met enthousiasme hun bijdrage leveren. Ook dank aan de leden van de raad van commissarissen voor hun rol als toezichthouder en adviseur bij de verschillende onderwerpen. Bijzondere dank weer aan Chris van Nijnatten met zijn artikel over de Olyton en haar huurder, architect Lukas Ruijs en dank aan Eloi Koreman voor zijn bijdrage aan dit jaarverslag waarin hij u meeneemt in de rol die ons erfgoed speelt in de culturele ontwikkeling van de stad Breda.

Rob Tebbe
Breda, augustus 2023

Obligatielening

Om de verschillende verduurzamingsprojecten en restauratieprojecten als het Weeshuishof te kunnen restaureren zijn wij nog op zoek naar nieuwe obligatiehouders of obligatiehouders die hun deelname aan deze lening willen uitbreiden.

In het kort:

- 1. De nominale inleg per obligatie is € 1000,00 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

JAARREKENING 2022
NV STADSHERSTEL BREDA

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (VOOR WINSTVERDELING)

| | <u>31 december 2022</u> | | <u>31 december 2021</u> | |
|--|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | € | € | € | € |
| VASTE ACTIVA | | | | |
| Materiële vaste activa | | | | |
| Vastgoed beleggingen | 7.423.801 | | 7.514.685 | |
| Inventarissen | <u>2.585</u> | | <u>3.734</u> | |
| | | 7.426.386 | | 7.518.419 |
| Financiële vaste activa | | | | |
| Deelneming Stadssingel B.V. | | 256.656 | | 235.598 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | | |
| Vorderingen | | | | |
| Debiteuren | 16.950 | | 8.672 | |
| Rekening-courant Stadssingel B.V. | 586 | | | |
| Diverse vorderingen en overlopende activa | <u>12.383</u> | | <u>10.062</u> | |
| | | 29.919 | | 18.734 |
| Liquide middelen | | | | |
| | | <u>277.171</u> | | <u>222.221</u> |
| | | 7.990.132 | | 7.994.972 |

| | <u>31 december 2022</u> | | <u>31 december 2021</u> | |
|---|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | € | € | € | € |
| EIGEN VERMOGEN | | | | |
| Geplaatst kapitaal | 1.561.944 | | 1.561.944 | |
| Overige reserves | 1.132.367 | | 952.240 | |
| Onverdeeld resultaat | <u>127.046</u> | | <u>180.127</u> | |
| | | 2.821.357 | | 2.694.311 |
| VOORZIENINGEN | | | | |
| Onderhoudsfonds | | 304.274 | | 268.889 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | | | |
| Leningen Nationaal Restauratiefonds | 2.247.815 | | 2.374.453 | |
| Leningen Gemeente Breda | 862.695 | | 900.929 | |
| Leningen Rabobank | 590.578 | | 630.070 | |
| Obligatieleningen | <u>829.000</u> | | <u>778.000</u> | |
| | | 4.530.088 | | 4.683.452 |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | | | |
| Aflossingsverplichtingen | 203.207 | | 197.822 | |
| Crediteuren | 7.099 | | 11.054 | |
| Rekening-courant Stadssingel B.V. | | | 12.765 | |
| Belastingen | 13.739 | | 31.413 | |
| Diverse schulden en overlopende passiva | <u>110.368</u> | | <u>95.266</u> | |
| | | <u>334.413</u> | | <u>348.320</u> |
| | | 7.990.132 | | 7.994.972 |

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

| | 2022 | | 2021 | |
|--|---------------|-----------------|---------------|----------------|
| | € | € | € | € |
| Huuropbrengsten | | 579.473 | | 584.521 |
| Omzet doorbelaste kosten | 32.974 | | 30.018 | |
| Door te belasten kosten | <u>28.695</u> | | <u>35.699</u> | |
| | | 4.279 | | -5.681 |
| | | <u>583.752</u> | | <u>578.840</u> |
| Directe kosten verhuur | | 69.177 | | 56.496 |
| Resultaat uit verhuur | | <u>514.575</u> | | <u>522.344</u> |
| Beheersvergoeding | | 3.000 | | 3.000 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | | <u>517.575</u> | | <u>525.344</u> |
| Lonen en salarissen | 9.925 | | 9.025 | |
| Sociale lasten | 2.139 | | 1.995 | |
| Overige personeelskosten | 191 | | 666 | |
| Huisvestingskosten | 8.833 | | 8.578 | |
| Verkoopkosten | 6.702 | | 2.153 | |
| Algemene kosten | 40.566 | | 41.918 | |
| Afschrijvingskosten materiële vaste activa | 92.033 | | 85.028 | |
| Beheerskosten | 42.118 | | 38.071 | |
| Mutatie onderhoudsfonds | <u>67.859</u> | | <u>53.137</u> | |
| Som der bedrijfskosten | | <u>270.366</u> | | <u>240.571</u> |
| Bedrijfsresultaat | | 247.209 | | 284.773 |
| Resultaat deelneming | 21.058 | | 21.633 | |
| Rente baten | 22 | | 7 | |
| Rentelasten | -122.262 | | -133.242 | |
| Incidentele baten | | | <u>34.992</u> | |
| Uitkomst der overige baten en lasten | | <u>-101.182</u> | | <u>-76.610</u> |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | | 146.027 | | 208.163 |
| Belastingen | | <u>-18.981</u> | | <u>-28.036</u> |
| Resultaat na belastingen | | 127.046 | | 180.127 |

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2022

ACTIVITEITEN

De activiteiten van NV 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 verkrijging-prijzen 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:

| | Vastgoed beleggingen | Inventarissen | Totaal |
|--|-------------------------|---------------|----------------|
| | € | € | € |
| 1 januari 2022 | | | |
| Aanschafwaarde | 8.568.036 | 11.486 | 8.579.522 |
| Cumulatieve incidentele afwaarderingen | 246.749 | | 246.749 |
| Cumulatieve afschrijvingen | <u>806.602</u> | <u>7.752</u> | <u>814.354</u> |
| Boekwaarden | 7.514.685 | 3.734 | 7.518.419 |
| Mutaties | | | |
| Investerings | | | |
| Afschrijvingen | <u>-90.884</u> | <u>-1.149</u> | <u>-92.033</u> |
| | -90.884 | -1.149 | -92.033 |
| 31 december 2022 | | | |
| Aanschafwaarde | 8.568.036 | 11.486 | 8.579.522 |
| Cumulatieve incidentele afwaarderingen | 246.749 | | 246.749 |
| Cumulatieve afschrijvingen | <u>897.486</u> | <u>8.901</u> | <u>906.387</u> |
| Boekwaarden | 7.423.801 | 2.585 | 7.426.386 |

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 2022 € 5.922.000

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 2022 | 235.598 |
| Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar | <u>21.058</u> |
| Stand per 31 december 2022 | 256.656 |

Stadssingel B.V. heeft over 2022 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

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari | 952.240 | 848.891 |
| Bij: uit de resultaatverdeling | <u>180.127</u> | <u>103.349</u> |
| Stand per 31 december | 1.132.367 | 952.240 |

VOORZIENINGEN

- Onderhoudsfonds

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

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Stand per 1 januari | 268.889 | 260.489 |
| Bij: dotatie boekjaar | <u>67.859</u> | <u>53.137</u> |
| | 336.748 | 313.626 |
| Af: uitgevoerd onderhoud | <u>32.474</u> | <u>44.737</u> |
| Stand per 31 december | 304.274 | 268.889 |

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

| | Hoofdsom | Afge­lost t/m 2021 | Aflossing/ toevoeging 2022 | Aflossings- verplichting 2023 | Balans 31-12-2022 |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Leningen | | | | | |
| Nationaal Restauratie Fonds | 3.658.580 | 1.164.031 | 121.253 | 125.481 | 2.247.815 |
| Leningen Gemeente Breda | 1.147.000 | 207.837 | 38.234 | 38.234 | 862.695 |
| Leningen Rabobank | 1.028.000 | 358.438 | 39.492 | 39.492 | 590.578 |
| Obligatieleningen | 778.000 | | -51.000 | | 829.000 |
| Totaal | 6.611.580 | 1.730.306 | 147.979 | 203.207 | 4.530.088 |

De aflossingsverplichtingen 2023 ad € 203.207 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 onbeperkt. NV 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 2022 ad € 127.046 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 NV Stadsherstel Breda. Op de Kloosterlaan te Breda rust een recht van opstal ten gunste van de Gemeente Breda.

PRACHTIGE ECHO UIT HET VERLEDEN, TOEGESNEDEN OP 'NU'

Door Chris van Nijnatten

Als je vanaf de Sophiastreet de Boschstraat in fietst, wordt snel duidelijk dat dit een van de interessantste straten van de Bredase binnenstad moet zijn. Een mix van van alles; een feestartikelenwinkel, brouwerij De Beyerd, een paar oude cafés, een heel erg urban koffietentje annex fietserwinkel Kamu, het Stedelijk Museum en een fiks aantal historische panden. Van die panden is de Olyton, in bezit van NV Stadsherstel, een van de interessantste monumenten. Bovenin de brede bakstenen lijstgevel prijkt al sinds het eind van de achttiende eeuw trots de naam 'Olyton'. In de kelder van het pand zijn structuren zichtbaar uit de late Middeleeuwen. Een gebouw dus met een rijke historie, een van de klassieke panden die het silhouet, de sfeer, het leven in Breda hebben bepaald door er als decor gewoon altijd te zijn. Onmisbaar en onvervangbaar. Vandaar ook dat het in de portefeuille zit van NV Stadsherstel.

Het gebouw is door de eeuwen heen uitgebreid. Er is aangebouwd en verbouwd, vooral in de laatste 100 jaar met het noodzakelijke respect voor de geschiedenis van de Olyton. „Zo is de stijkkamer aan de voorzijde van het pand in 2004 zorgvuldig gerestaureerd. De schouw in deze ruimte en het ornamenten plafond zijn origineel en stammen uit 1791. De stijkkamer kent twee ontwikkelperiodes, dit is te zien aan de twee houtsoorten in de lambrisering. De wandschilderijen zijn afkomstig uit een ander pand en in de stijkkamer verwerkt. Het gat in een van de doeken dateert overigens uit de tweede wereldoorlog. De Duitsers huisden destijds in het pand. De bezetter had destijds oog voor panden als deze; kwaliteit, ruimte, aanzien. De Olyton had en heeft dat nog steeds, gelukkig nu met andere gebruikers en eigenaren.”



17 QLY  FON 91



Aan het woord is Lukas Ruijs van het gelijknamige architectenbureau. Hij is een van de huurders van ruimte in het statige pand schuin tegenover café De Beyerd. In 1993 kocht zijn bedrijf de Olyton en verkocht het vijf jaar later aan de NV Stadsherstel. De band met het pand is evident, de betrokkenheid is groot. De kennis ervan ook: „De eerste bewoners van het huis waren handelaren in lijnzaadolie. Met paard en wagen werd lijnzaad-vlas de stad ingereiden en door de poort van de Olyton naar het achterliggende terrein gebracht. Daar stond een rosmolen, waarmee de aandrijvingskracht werd opgewekt door een in cirkels lopend paard, waardoor de molenstenen het lijnzaad werd vermalen tot olie. Die olie werd opgeslagen in een ton. Vandaar de naam.”

Het pand heeft, zo vertelt Lukas, in de 19e eeuw voornamelijk bewoning gekend van families. Daarna heeft het nog wel verschillende bestemmingen gehad, zoals dat van klooster van de Catechisten, naast slaapcellen op de verdiepingen bouwden die omstreeks 1930 aan de achterzijde ook nog een kapel. Ook heeft er een gemeentelijke afdeling – de sociografische dienst – een tijd lang het gebouw als kantoor gebruikt. Na een fusie van twee Bredase architectenbureaus trokken de architecten in het pand. Daarvan is Lukas er nu nog steeds, als huurder en onder de naam LukasRuijsArchitect.

Buiten hem zijn er nog vijf huurders op hetzelfde adres; een echt bedrijfsverzamelgebouw dus. Een schitterende echo uit het verleden, toegesneden op de eisen van nu.

Lukas licht dat toe: „We hebben het vaak over duurzaamheid van allerlei zaken, producten en beslissingen. Dit is een voorbeeld van een duurzaam gebouw, want in het 230-jarige bestaan van dit gebouw heeft het al verschillende gedaantewisselingen gekend; van wonen tot



Lukas Ruijs, architect

werken en omgekeerd. Dit grote maatpak heeft intrinsieke waarde, namelijk; een prachtige vergader-stijlkamer, klassieke eenvoudige gevel, hoge plafonds en afwisseling van zaaltjes en kamers, waardoor het goed kleinschalig of grootschalig te gebruiken is naar gelang waar de tijd om vraagt.”

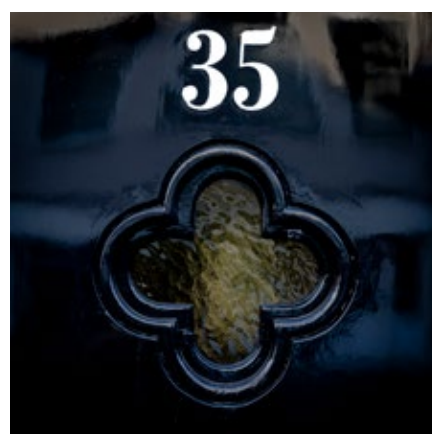




Stijlkamer Olyton – in gebruik als vergaderruimte

Wie de achtergrond van de architect Ruijs checkt, weet dat hij in de Boschstraat precies op zijn plek zit. „Zo voelt dat ook,” zegt Lukas. Daarnaast gevraagd licht hij zijn werkzame leven toe. „Na in Delft te hebben gestudeerd en een jaar in Londen te hebben gewerkt, trad ik in dienst bij het bureau van mijn vader BuroRuysBreda. Daarna richtte ik in 1992 Compositie 5 op samen met vier partners. Later hebben we de afdeling architectuur verzelfstandigd en zijn we C5 Architecten gaan heten. Maar ook de naam C5 bleek niet meer heilig en herkenbaar in deze tijd, dus gaan we nu verder onder mijn eigen naam LukasRuijsArchitect.” Zijn werk als architect bleef niet onopgemerkt. Zo werkte Lukas onder meer aan het Hof van Hersbeek in de St. Janstraat; De Anthonius Kathedraal met nieuw poortgebouw en foyer; Carré Markenhage aan de Markendaalse weg; Hotel Nassau in de Nieuwstraat; het hoekpand van Begeleid Wonen Surplus aan de Bleekstraat; Buitenplaats Marckhoek in het Ginneken en aan het in het oog springende pand van Modewinkel Bastiaansen in Bavel.

Ook buiten de regio is zijn hand zichtbaar, zoals te zien aan het stadskantoor van de gemeente Hulst, het zorggebouw Kranesteyn in Middelburg, metrostation Troelstraan in Schiedam en momenteel aan de transformatie van stadhuis én theater Schattelij in Geertruidenberg.



De Olyton detail voordeur

ERFGOED ALS CULTURELE KIEM VOOR BREDA

Door: Eloi Koreman juli 2023

DYNAMISCH ERFGOED

Misschien is het probleem van Breda wel dat wij met onze driehonderd rijksmonumenten en een wonderschone kerk denken dat het wel goed zit met ons erfgoed.

Geen stad in Brabant heeft een zo rijk (bouw)historisch reservoir als Breda, maar die potentie wordt nauwelijks benut als uitgangspunt voor de planontwikkeling. In Tilburg dat geen erfgoed van die grootte heeft wordt elke kruimel bouwhistorie benut. Zie hoe daar een aftandse locomotiefhal wordt omgetoverd tot een bibliotheek. Het lijkt of we hier bevroren zijn geraakt door de importantie van ons stedenbouwkundig erfgoed en er niets mee durven doen, geen omgang kunnen hebben met het erfgoed. Maar het gaat niet om die driehonderd rijkslijsters en die paar kanjers. Erfgoed is niet de bevroren staat van monumenten, beschermde stadsgezichten en ansichtkaarten. Je kunt niet één bloedmooie vrouw tot Miss Holland verkiezen en beweren dat je daarmee de volksgezondheid op pijl houdt. Omgaan met erfgoed gaat dieper. Erfgoed zit in de haarvaten van de stad. Het is het bouwkundig DNA waarin de geschiedenis van de stad is vastgelegd. Erfgoed moet onderdeel zijn van de bloedsomloop van je stad, het is voedsel of vitamine. Alleen dan kan erfgoed een katalysator zijn voor de ontwikkeling van je stad. Of 'grondstof voor de toekomst' zoals de titel van de erfgoednota van de gemeente Breda luidt.

KIEMKRACHT

Wat wij tot monument verklaren is niets meer of minder dan het overblijfsel van een bouwdynamiek van eeuwen. Door het ambacht is er een intense en bewuste omgang geweest en ontstond er zoiets als bouwhistorie of erfgoed of een monument. In onze tijd, nu het ambacht door de haast van de bouwbedrijf verloren is gegaan, lijkt een monument gevestigd en stilstaand, maar dat is een grote misvatting. Een monument is het resultaat van bouwdynamiek bij uitstek en dat geldt niet alleen voor de gevestigde monumenten, dat geldt voor alle bouwsels die uit het ambacht zijn ontstaan. Het bouwhistorisch erfgoed roept om die erkenning en deelname aan de planontwikkeling van de stad. Dat sediment van een eeuwenlange

bouwdynamiek, laag op laag, vraagt erom om gebruikt te worden en hergebruikt te worden en weer gebruikt te worden. Maar pas op, de omgang met die dynamiek is niet vrijblijvend. Je moet doordrongen zijn van de betekenis, de waarde van die historie wil je de potentie van dat erfgoed integer inzetten in de planontwikkeling van je stad. Het idee dat ik u in dit kader mee wil geven heeft betrekking op de ontwikkeling van het noordelijk deel van de binnenstad van Breda. Maar vóór deze sprong in de toekomst ga ik eerst terug in de tijd, in de geschiedenis van Breda en stuit dan op de onmiskenbare grootheid van een man die de middeleeuwse stad Breda omvormde tot een nieuwe stad. De Bredase historicus Jacques van Hooijdonk zegt hierover: 'Er is in de zestiende eeuw geen andere Nederlandse stad die in zo korte tijd zo ingrijpend is veranderd door de inspanningen van één man'. Die man is graaf Hendrik de Derde, Heer van Breda.



Hendrik de Derde, Heer van Breda.

HENDRIK III

Als tienjarige jongen komt hij op het oude kasteel van Breda te wonen bij zijn oom Engelbrecht II, die zelf kinderloos is. Wanneer Hendrik zeventien is stuurt Engelbrecht zijn 'kroonprins' naar het hof van Philips de Schone die Hendrik meeneemt naar Frankrijk en Spanje. Zo begint Hendriks diplomatieke carrière in dienst van de hertog van Bourgondië en later van zijn zoon, keizer Karel V. Vanaf 1520 is Hendrik de meest belangrijke persoon aan het hof van Karel V. Hij verkeert in kringen van de toenmalige 'groten der aarde': de keizer, de paus, de koningen van Engeland, Frankrijk en Denemarken. Hij kent persoonlijk de hoge adel van de Nederlanden, Spanje, Frankrijk en het Duitse Rijk.

PALEIS

De Nassaus hebben in Brussel en Mechelen hun paleizen, maar Hendrik kiest ervoor van Breda zijn residentiestad te maken. Dat heeft grote consequenties voor de stad, zowel stedenbouwkundig als cultureel. Zoals gezegd: geen stad in de toenmalige Nederlanden is in zo korte tijd zo grondig veranderd door de ingrepen van één man. Door de introductie van de vroegrenaissance steeg de betekenis van de ingrepen van Hendrik III boven het belang van de lokale activiteiten uit. In zijn mausoleum in de Grote Kerk van Breda liet hij als een der onbetwiste hoogtepunten der renaissance beeldhouwkunst een graftombe oprichten voor zijn opvoedvader graaf Engelbrecht II. Door buitenlandse geestverwante kunstenaars in te schakelen en lokale kunstenaars te interesseren voor deze nieuwe 'kunst op syn antycks' schiep graaf Hendrik III in Breda een primeur onder Nederlandse steden met de bouw van een uitzonderlijk renaissance-paleis. De Italiaanse schilder Thomasso Vincidor di Bologna, een leerling van Rafael, tekende het plan voor dit paleis.



HOFHUIZEN

Ook bracht Hendrik III een nieuwe en ruimere omwalling aan rond de stad volgens het bastionsysteem dat hier voor het eerst in de Nederlanden werd toegepast. Het oppervlak van de stad wordt daarmee vier keer zo groot. De paleistuin Valkenberg is de eerste renaissance-tuin boven de Alpen. Na de tweede grote stadsbrand in 1534, die zeventien huizen in de as legde, liet Hendrik tal van veranderingen in het stratenplan van de stad doorvoeren, zoals het vergroten van de Grote Markt, de aanleg van de Halstraat, de aanleg van de Kraanstraat, de Cingelstraat, de Annastraat en de aanleg van een veemarkt op het Nonnenveld terwijl hij al eerder voor de aanleg van het Kasteelplein een compleet begijnhof inclusief kerk had laten slopen en verplaatsen naar de huidige plaats aan de Catharinastraat. Door de aanwezigheid van het hof van Hendrik in Breda herbergt geen stad in Brabant zoveel hofhuizen als Breda. Den Bosch heeft er twee. Bergen op Zoom één. Breda telde er een-en-twintig, waarvan er nu nog zeventien aanwezig zijn.



Middeleeuwse hofhuizen in Breda



EL JARDIN DE LAS DELICIAS

Niet alleen stedenbouwkundig ook cultureel was de schok groot voor Breda. Door zijn culturele inborst betekende de aanwezigheid van Hendrik III in Breda een bloeitijd voor het culturele leven. Hendrik onderhield contact met Erasmus en legde een belangwekkende bibliotheek aan die nu nog de basis vormt voor de Koninklijke Bibliotheek in Den Haag. Onder Hendrik was het een komen en gaan van internationale figuren. Jacques zegt: 'Graaf Hendrik III werd onder de hoge adel der Nederlanden een der belangrijkste opdrachtgevers aan kunstenaars die de nieuwe kunst toegedaan waren.' Dankzij deze opdrachten werd Breda de verre voorpost van de vroeg-renaissance. In deze culturele bloeiperiode van Breda ligt een kracht en een kwaliteit die erom vraagt in onze tijd benut te worden, maar dan niet door iconiseren, niet door plastificeren of commercialiseren. Dus hoe moet het dan wel. Hoe kun je vanuit de gedachte van Dynamisch Erfgoed een plan destilleren dat voortkomt uit die potentie. Ik probeer dat door uit de zojuist geschetste cultuurhistorische uitbarsting die zo'n invloed heeft gehad op de vorming van Breda één betekenisvol detail te lichten dat zou kunnen werken als de katalysator voor een nieuw project dat recht doet aan het erfgoed als groeistof voor de ontwikkeling van Breda. Dat detail is een schilderij.

DON BOSCO

Wanneer Hendrik III in 1503 trouwt met Françoise van Savoye geeft hij opdracht een drieluik te schilderen als spiegel voor het huwelijk. Later zal dat schilderij, tijdens de Opstand tegen de Spanjaarden – beter bekend als de 80-jarige oorlog – door Alva uit het Brusselse paleis worden meegenomen naar Madrid. Daar hangt het nu wereldberoemde schilderij en heeft daar de titel El Jardín de las Delicias. Het is geschilderd door de meest noordelijke kunstenaar van het Spaanse rijk: El Bosco. O, je bedoelt De Tuin der Lusten – hoor ik u denken – van onze Jeroen Bosch. Nee, ik zeg dit met opzet zo, want ik ervoer diezelfde schok toen ik de Spaanse directrice van het Prado hoorde zeggen dat het schilderij van hún Don Bosco nooit Madrid zou verlaten omdat het onderdeel is van hun patrimonium. Want het is gemaakt in Spanje, weliswaar de meest noordelijke provincie – de Spaanse Nederlanden – maar in Spanje. Kijk, dit is nou zo'n gegeven waar de geschiedenis mee komt en waar wij anno nu vanuit de gedachte van Dynamisch Erfgoed iets mee moeten doen.



Het is zeer wel denkbaar om die vlakte weer geschikt te maken als inundatiegebied – we zitten nu in tijden van klimaatverandering. En dan kan ik mij voorstellen dat in dat immense onderloopgebied, als een hedendaagse vesting in het water, een nieuwe helder opgezette academie voor krijgskunst en vredesvraagstukken wordt gebouwd. Daarmee komt het oude paleis van Hendrik III vrij voor cultuur. Graaf Hendrik was tenslotte behalve krijgsheer ook en vooral een cultuurdrager.

PRADO

Wanneer je de Tuin der Lusten wilt lenen van het Prado om het op te hangen in het paleis van graaf Hendrik III in Breda zul je van het vijfhonderd jaar oude paleis, na bijna twee eeuwen in gebruik te zijn geweest als militaire academie, weer een residentie voor de cultuur moeten maken. Alleen zo ontstaat de context – het nest – waarbinnen het mogelijk is de Tuin der Lusten in Breda te ontvangen. Die mogelijkheid wordt aanzienlijk vergroot wanneer het gerehabiliteerde erfgoed van Hendrik III – als huis van cultuur – een dependance wordt van het Prado. Nergens is het streven de Tuin der Lusten naar de Lage Landen te halen geloofwaardig, alleen in Breda, alleen in het paleis van Hendrik de Derde omdat het patrimonium van het Prado en Breda verwant en verweven is.

KIEM

Een nieuw en groot project van transitie, van hergebruik van het erfgoed begint met het idee om de Tuin der Lusten op te hangen in het voormalige paleis van graaf Hendrik III in Breda. En zoals al het werk van een vogel om een nest te maken pas zijn noodzakelijkheid verwerft als er een ei in wordt gelegd zo kan dit idee om het schilderij te hangen in het paleis van Hendrik een immens project zijn noodzakelijkheid geven. Het lijkt een uit de lucht gegrepen en onmogelijk streven maar vanuit de geschiedenis krijgt dit project zoveel stuwkracht mee dat de mogelijkheid om werkelijkheid te worden geen illusie is. Want wat betekent dit voor de stad.

HET ZOET

Ten noorden van de oude binnenstad ligt van oudsher de Aa-broek. Een polder die in tijd van oorlog, onder andere de Tachtigjarige, onder water gezet kon worden. Na de slechting van wallen werd het een uitgelezen gebied om er de industrie te vestigen. Nu bijna alle fabrieken er zijn gesloopt, ontstaat daar weer het oude inundatiegebied, nu het Zoet geheten naar de suikerindustrie die er was.

CULTUREEL CITADEL

Het Citadel van Breda zal de komende eeuwen dan weer onderdak bieden aan beeldende kunst, aan literatuur, muziek en bouwkunst en zal temeer de ambiance blijven voor de aan ceremonie gebonden rituelen van de militaire academie. Een Stedelijk Museum kan er worden gevestigd. Een erfgoedhuis, een archiefdienst en een archeologisch depot kunnen gehuisvest worden binnen de grachten van het citadel. Het Citadel wordt belangrijk onderdeel van de Stad-in-het-park-gedachte. Extra bruggen koppelen het aan het Valkenberg en omgeving. Het idee om van het paleis van Hendrik III een dependance van het Prado te maken reikt verder dan Breda. Het heeft een Europese dimensie en ik denk dat Europa er veel aan zal doen om dit idee werkelijkheid te laten worden. Want Amsterdam trekt een spoor naar het hoge noorden, naar Petersburg enkel omdat Tsaar Peter de Grote ooit in Zaandam een schip leerde timmeren. Amsterdam herbergde daarom een dependance van de Hermitage. Net zo kan Breda een hogesnelheidslijn naar Madrid trekken omdat Breda en Madrid een gedeeld verleden hebben. Omdat het erfgoed van Prado en dat van Breda naar elkaar reiken. In het Prado hangt de Overgave van Breda geschilderd



door Valázquez. Breda is de schakel tussen Valázquez en Rembrandt, verbindt Madrid met Amsterdam, verbindt het Prado met de Hermitage, verbindt Spanje met Rusland. Dat verhaal van Europa kan Breda vertellen met Hendrik III als ambassadeur.

EUROPA

Nu in Europa het populisme op een rigide manier zoekt naar het nationale en het volkseigene en zodoende de bindende kracht van Europa ondermijnt kun je vanuit de geschiedenis daar een grensoverschrijdend verhaal tegenover zetten. Het Bourgondische Rijk, het Spaanse Rijk, het Romeinse Rijk en ja ook het Derde Rijk. Europa is het verhaal van vele Rijken die elk de huidige nationale grenzen overstijgen. En er zijn oorlogen voor nodig geweest, met vele miljoenen doden om die vechtende, opkomende en ondergaande rijken als een bond van Europese naties tot wijsheid te brengen. Het is goed om via de geschiedenis van een grondgebied de huidige nationale grenzen te relativieren. En aan die gedachte kan Breda met zijn geschiedenis een belangrijke bijdrage leveren. Europa verbindt en vanuit Dynamisch Erfgoed kan daar in Breda gestalte aan worden gegeven.





DE RAAD VAN COMMISSARISSEN BESTOND IN 2022 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

DE DIRECTIE EN STAF BESTONDEN IN 2022 UIT:

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Drs. R.J.W.M. Tebbe | directeur |
| Mw. A.P.M. Goossens | office manager |
| Ir. A.C. Meulemans | technisch adviseur |
| Dr. Ir. W.V.J. Freling | restauratie en ontwikkeling |
| Dhr. E.J.M. Koreman | bouwhistorisch adviseur |

DE AANDEELHOUDERS IN 2022:

ABN AMRO Bank NV te Breda
Amvest Participaties II BV te Amsterdam
Ballast Nedam Zuid te Eindhoven
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, Mw. drs. S.A.P.M. Snoeijjs RA

DE BOEKHOUDER:

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

DE NOTARIS:

Clercx Leenders Netwerknotarissen te Breda

STADSHERSTEL BREDAS 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



Stadsherstel
Breda