

JAARVERSLAG 2020

Stadsherstel  Breda

1995 - 2020



Bericht van de Raad Van Commissarissen aan de Aandeelhouders en Obligatiehouders van NV Stadsherstel Breda over het jaar 2020

Het jaar 2020 was voor de NV Stadsherstel Breda een jubileumjaar. Een 25-jarig bestaan is zelfs een bijzonder jubileum. Het is dan ook buitengewoon jammer dat we dat als gevolg van de corona perikelen niet uitvoeriger tezamen met onze obligatiehouders hebben kunnen vieren. Laten we hopen dat dat in de toekomst alsnog een keer mogelijk en verantwoord is. Wij waren blij verrast dat in september 2020 in de Gemeenteraad de motie: “Herstel N.V. Stadsherstel” werd aangenomen met het verzoek aan ons om een scan te maken van alle Rijks- en Gemeentemonumenten die de stad telt, aan de hand waarvan kan worden bekeken welke panden snel kunnen worden opgeknapt. Blij verrast, want wij kunnen onze rol op	het gebied van stadsherstel niet optimaal vervullen zonder intensieve samenwerking met de gemeente. Onze onvolprezen directeur Rob Tebbe is met zijn staf dan ook enthousiast aan het werk gegaan en de resultaten van de scan zijn aan de gemeente gepresenteerd. Maar met een scan alleen realiseer je geen stadsherstel. Daar moet een vervolg aan worden gegeven. Ook daar zijn wij mee aan de slag gegaan maar ook daarbij is de samenwerking met de gemeente onmisbaar en van het grootste belang. In zijn - hierna terug te vinden - jaarverslag blikt Rob terug op de afgelopen 25 jaar en licht hij toe dat de samenwerking met de gemeente vooral in de eerste periode intensief was. Moge dat in de hele komende 25 jaar opnieuw het geval zijn!	Wij zijn Rob en zijn staf zeer dankbaar voor hun voortdurend enthousiasme voor hetgeen waar wij als NV Stadsherstel voor staan. Deze dank geldt niet in mindere mate voor diegenen die ons in financieel opzicht ons werk mogelijk maken, te weten onze obligatiehouders en onze aandeelhouders. Na 12 jaar commissaris te zijn geweest zal ik op de komende aandeelhoudersvergadering als zodanig terugtreden. Ik heb het werk als commissaris met heel veel plezier gedaan en dank mijn medecommissarissen voor de uitstekende samenwerking en de goede onderlinge verstandhouding. Namens de Raad van Commissarissen NV Stadsherstel Breda, Hans Meynen
--	--	--



Panden meegenomen in de monumentenscan

Jaarverslag directie 2020

In 2020 is het 25 jaar geleden dat het initiatief is genomen voor de oprichting van de N.V. Stadsherstel Breda. We schrijven 1995, Jan van Winkel een bankdirecteur die het maatschappelijk ondernemen in zijn bloed had, betrokken bij vele maatschappelijke zaken zoals bij monumentenbehoud. Naar voorbeeld van de Utrechtse Stadsherstelorganisatie nam hij het initiatief om daar een Bredase variant van op te richten`. De aanleiding was het symposium, georganiseerd door de heer Fons Asselbergs, directeur van de Rijksdienst Monumentenzorg, die een rede hield met als titel : Monumenten Lust of Last. Wethouder Eric de Bruijn en de al genoemde Jan van Winkel namen de handschoenen op om structureel een bijdrage te gaan leveren aan het behoud van het Bredase Erfgoed.

Een werkelijk bijzondere prestatie werd door Jan van Winkel verricht in het bijeenbrengen van zoveel aandeelhouders voor

het benodigde startkapitaal, zodat op 17 November 1995 de eerste aandeelhoudersvergadering kon worden gehouden en de oprichting een feit was. Ter gelegenheid van die bijeenkomst werd door de toenmalige wethouder nogmaals de reden onderstreept waarom de NV werd opgericht: Het streven naar een meer adequaat monumentenbeleid met een groter maatschappelijk draagvlak dan voorheen.

Juist in die aanvangsfase was de samenwerking met de gemeente Breda intensief en konden panden die eigendom waren van de gemeente overgenomen worden en worden gerestaureerd zoals `t Kleyn Beerken in de St. Janstraat, Nieuwe Prinsenkade 11 en 12 en Lunet B. Maar ook de samenwerking om de restauratie van het pand Haven 21 te realiseren in combinatie met de restauratie van de Vishal welke nu in erfpacht in handen van Stadsherstel is, mag niet onvermeld blijven.

De doelstelling voor samenwerking en het draagvlak voor behoud en restauratie werd dus zeker in die aanvangsfase werkelijkheid. Hierna volgde nog een samenwerking bij de restauratie van de verschillende panden aan het Stadserf en de St. Annastraat, gedeeltelijk in handen van de gemeente, en natuurlijk de restauratie van de Pelmolen en de IJsfabriek welke tot stand kon komen nadat het pand in handen van Stadsherstel is gekomen door bemiddeling van de toenmalige burgemeester Peter van der Velde.



`t Kleyn Beerken, St. Janstraat

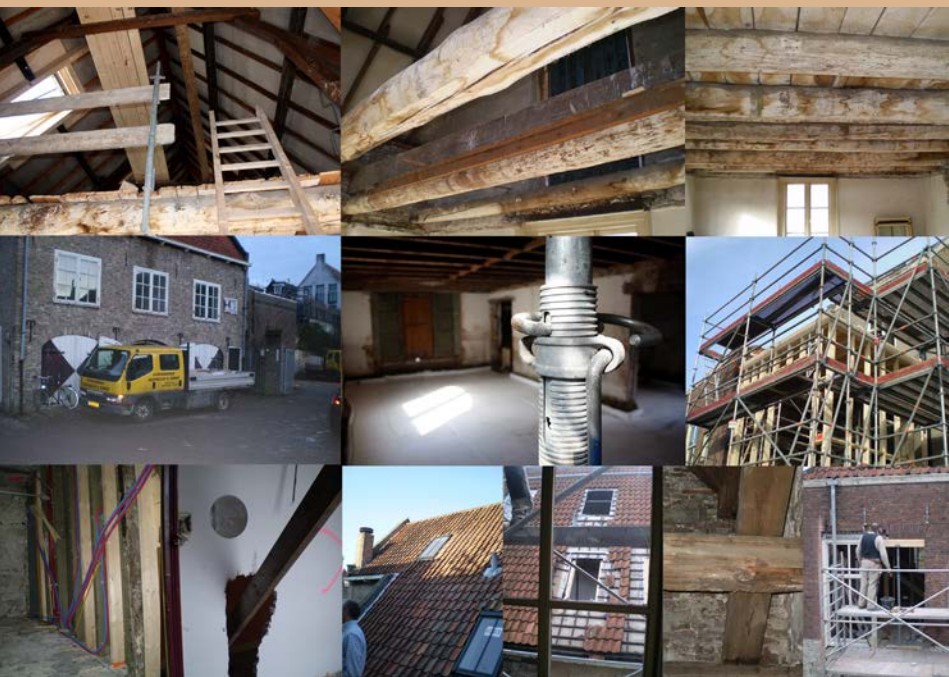


IJsfabriek en de Pelmolen

Is er dan veel bereikt in het 25 jarig bestaan NV Stadsherstel?

Strikt genomen, als we kijken naar het aantal panden, is dit de afgelopen jaren niet in belangrijke mate toegenomen. Na de eerste investeringen door onze aandeelhouders zijn de mogelijkheden tot aanschaf van te restaureren panden zeer beperkt. Enerzijds omdat de financieringsmogelijkheden beperkt zijn en daarmee de mogelijkheid tot het aankopen zeer beperkt zijn. Maar ook omdat marktpartijen vaak meer mogelijkheden in financiële zin hebben om panden direct aan te kunnen schaffen en slagvaardiger zijn.

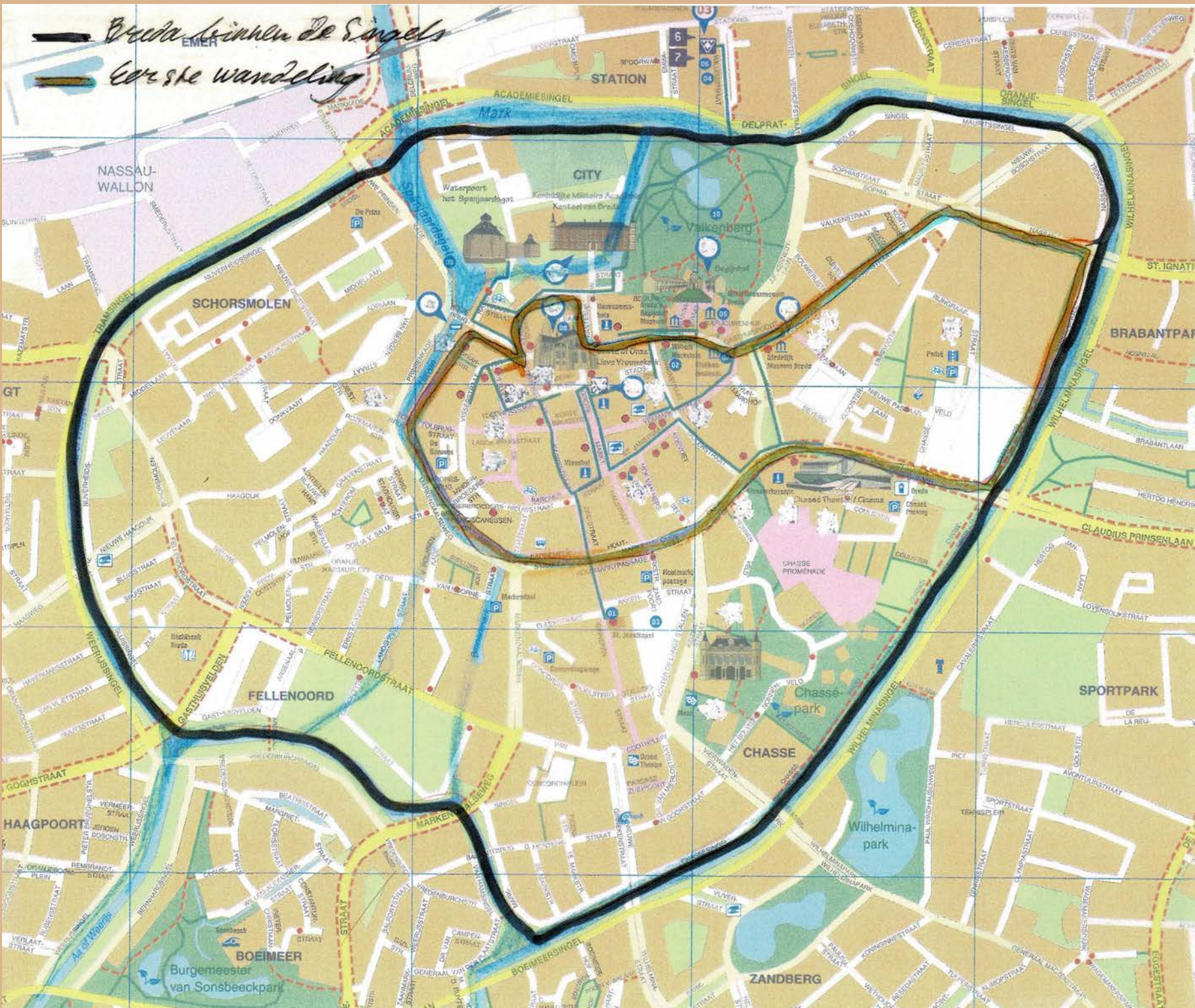
Is dat erg als de panden dan door de markt gerestaureerd worden? Dat is niet het geval als die aankoop inderdaad tot een fraaie restauratie leidt en gelukkig zijn daarvan ook fraaie voorbeelden. Maar zo zijn er ook nog steeds panden in nood, panden die dichtgetimmerd zijn, panden die door eigenaren verwaarloosd worden omdat men er op termijn andere plannen mee heeft of omdat het de eigenaren kennelijk gewoon niet interesseert. In 2020 is dit ook niet onopgemerkt gebleven bij andere Bredanaars en Bredase instellingen en de gemeenteraad. Die laatste heeft de suggestie gedaan aan NV Stadsherstel om een inventarisatie te maken van de panden (gemeentelijke- en rijksmonumenten) die dreigen verloren te gaan en een stevige restauratiebehoefte hebben.



Restauratie Stadserf 2011

Hoewel NV Stadsherstel zich a priori richt op gemeentelijke- en rijksmonumenten heeft zij ook oog voor het aanzien van de stad Breda en de gehele bebouwde omgeving. Begin 2021 hebben wij dan ook een aanvang gemaakt met het maken van een inventarisatie van de binnenstad van Breda, het in kaart brengen van de monumenten, maar eveneens met aandacht ook voor de niet-monumenten die beeldbepalend zijn en vaak afbreuk doen aan het (monumentale) beeld van de stad Breda.

De eerste inventarisatie omvatte het deel Valkenberg en een deel van de binnenstad. We constateren dan dat panden aan de bekende straten vaak ogenschijnlijk best wel in goede staat lijken, maar zelfs zonder grondige inspectie en alleen met een scan langs de buitenzijde een behoorlijke restauratiebehoefte hebben. Verschillende panden zijn er zodanig aan toe dat een restauratie op korte termijn echt noodzakelijk is om verder verval en het verloren gaan te voorkomen. Als NV Stadsherstel proberen we dan in contact te komen met de eigenaren, soms alleen met een briefje in de bus. Helaas leidt dat niet altijd tot een afspraak, maar zien we soms wel dat eigenaren toch tot herstel overgaan. Nog positiever is als we ook daadwerkelijk met eigenaren in gesprek komen. Dat heeft soms wat meer tijd nodig om tot resultaat te komen, maar ook op dit moment zijn we toch weer in gesprek over het behoud van enkele huisjes op een bijzondere plek.



Eerste wandeling monumentenscan

Terugkomend op de geboorte van de NV Stadsherstel waarbij de Gemeente een belangrijke rol heeft toebedeeld aan de samenwerking met de NV Stadsherstel in een adequaat monumentenbeleid, is het moeilijk te accepteren dat een Rijksmonument als gebouw F ook bekend als de Stadsgalerij aan de Oude Vest al jaren staat te vervallen en het pand absoluut niet de uitstraling krijgt die het verdient. Helaas heeft het pand bij de oprichting van de NV in 1995 kennelijk niet de aandacht gekregen die het zou moeten krijgen.

Anders had het al gestaan in het rijtje: Kleyn Beerken, Lunet B, Klapcot, Pelmolen, IJsfabriek. Niet onvermeld mag zijn al diegenen die aan het werk van de NV Stadsherstel hun steentje (soms letterlijk) hebben bijgedragen. Commissarissen en ook teamleden die het dagelijks werk opknappen en vaak mede aan de restauratiewieg staan. In dit jaarverslag een kort interview door Chris van Nijnatten met twee van deze Stadsherstellers: Eloi Koreman en Ad Meulemans, beiden vanuit hun motivatie om panden te behouden en te verbeteren en zo klaar te maken voor de toekomst. Daarbij ook oplopend tegen de grenzen van wat wel en niet kan, ook in financiële zin.

In 2020, nog in het 25e levensjaar, werd er wel een nieuwe loot toegevoegd aan de panden van de NV Stadsherstel: Kloosterlaan 138. Al in het vorige jaarverslag is hier ruime aandacht aan besteed. Het pand is een prachtige aanvulling op onze portfolio met haar culturele en maatschappelijke invulling. Helaas zijn de activiteiten door de coronapandemie en de maatregelen de afgelopen periode zeer beperkt geweest, maar wij hebben een goede verwachting voor de toekomst. Intussen zijn we de plannen voor verduurzaming van het pand aan het uitwerken zodat ook op de lange termijn het gebruik gewaarborgd zal zijn.

Exploitatie

2020 stond in het teken van grote onzekerheid. Wat zouden de effecten zijn van de coronapandemie en het corona beleid? Door de uitgebreide steunmaatregelen die het kabinet heeft getroffen is de invloed op de economie behoorlijk gedempt en blijkt dat deze, zeker onder ondernemers, een grote veerkracht heeft gekend. Ook de gebruikers van onze panden hebben last gehad van de pandemie en de maatregelen. Waar we konden hebben wij samen met de ondernemers naar oplossingen gezocht en zijn we huurders tegemoet gekomen. Ook door corona zijn de ontwikkelingen rondom het Klapcot en de Vishal vertraagd. Wij hebben er op dit moment nog steeds alle vertrouwen in dat de samenwerking met Inbev en de nieuwe exploitant het komend jaar tot een definitieve invulling gaat leiden en dat het pand weer volledig in gebruik zal worden genomen als bar-restaurant op een van de meest populaire locaties aan de Haven in Breda. Alle andere panden van de NV Stadsherstel waren verhuurd.



Vishal en Haven 21



Financiële ontwikkeling

Het resultaat over 2020 is uitgekomen op een resultaat van € 103.349,00 na belastingen.

De huuropbrengsten zijn hoger dan over 2019. Extra opbrengsten waren er door de aankoop van het pand aan de Kloosterlaan per 1-7-2020. De huuropbrengst voor de periode 1-7 tot en met 31-12 is opgenomen in de opbrengsten.

Alle panden waren verder verhuurd en de huuropbrengsten waren in lijn met 2019. In 2020 zijn kortingen verstrekt aan verschillende huurders die beperkt werden in de uitoefening van hun bedrijf zoals winkels en horeca, deze zijn deels gecompenseerd met de eenmalige Covid-subsidie.

Het onderhoud aan de panden heeft verder volgens planning plaatsgevonden en de panden zijn onderwerp geweest van controle door Monumentenwacht Brabant.

De dotatie aan het onderhoudsfonds is zodanig vastgesteld dat op een termijn van 7 jaar wordt voorzien in de kosten voor groot onderhoud. Reguliere onderhoudskosten zullen in het vervolg direct ten laste van het resultaat worden gebracht. In 2020 is er € 37.500 onttrokken aan de voorziening en is € 41.000 hieraan toegevoegd.

Het bedrijfsresultaat is vrijwel gelijk aan dat van 2019. Door de hogere deelnemingswinst in Stadssingel BV en de eenmalige bate Covid 19 subsidie is het netto resultaat iets hoger. De verwachting is dat het bedrijfsresultaat voor 2021 vergelijkbaar zal zijn.

Het balanstotaal is toegenomen met ca.€ 500.000 als gevolg van de aanschaf van het pand Kloosterlaan. De aanschaf is gefinancierd met een lening verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds van € 400.000 en door de verkopende stichting Kleio middels deelname in de obligatielening voor € 100.000. Het restant bedrag is uit eigen middelen voldaan. Los van voornoemde deelname in de obligatielening is de obligatielening per saldo met 55.000 toegenomen.

De gelegenheid om elkaar weer persoonlijk te ontmoeten en om op het 25 jarig jubileum te kunnen klinken moet helaas door de corona beperkingen nog even op zich laten wachten. Desalniettemin wil ik iedereen wederom bedanken voor zijn inzet en steun aan het werk van de NV Stadsherstel Breda. In het bijzonder Hans Meynen, die 12 jaar als lid en voorzitter van de Raad van Commissarissen een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan het behoud van het Bredase erfgoed, en de andere commissarissen. De leden van het Stadsherstel-team en uiteraard al diegenen die het werk van Stadsherstel ondersteunen in het bijzonder haar obligatiehouders.

Rob Tebbe
Breda, augustus 2021



Kloosterlaan 138

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

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (VOOR WINSTVERDELING)

	<u>31 december 2020</u>		<u>31 december 2019</u>	
	€	€	€	€
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Vastgoed beleggingen	7.594.564		7.059.563	
Inventarissen	<u>4.883</u>		<u>6.032</u>	
		7.599.447		7.065.595
Financiële vaste activa				
Deelneming Stadssingel B.V.		213.965		197.584
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	1.994		8.461	
Belastingen	559			
Diverse vorderingen en overlopende activa	<u>15.297</u>		<u>19.486</u>	
		17.850		27.947
Liquide middelen		<u>196.135</u>		<u>231.838</u>
		<u>8.027.397</u>		<u>7.522.964</u>

JAARREKENING 2020

	<u>31 december 2020</u>		<u>31 december 2019</u>	
	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	1.561.944		1.561.944	
Overige reserves	848.891		764.316	
Onverdeeld resultaat	<u>103.349</u>		<u>84.575</u>	
		2.514.184		2.410.835
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsfonds		260.489		257.000
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen Nationaal Restauratiefonds	2.496.684		2.220.589	
Leningen Gemeente Breda	939.163		977.397	
Leningen Rabobank	669.562		709.054	
Obligatieleningen	<u>782.000</u>		<u>627.000</u>	
		4.887.409		4.534.040
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	192.618		175.206	
Crediteuren	18.458		14.354	
Rekening-courant Stadssingel B.V.	5.934		6.930	
Belastingen	12.299		19.149	
Diverse schulden en overlopende passiva	<u>136.006</u>		<u>105.450</u>	
		<u>365.315</u>		<u>321.089</u>
		<u>8.027.397</u>		<u>7.522.964</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
	€	€	€
Huuropbrengsten		514.319	505.234
Omzet doorbelaste kosten	23.575		25.517
Door te belasten kosten	26.272		20.217
		-2.697	5.300
		511.622	510.534
Directe kosten verhuur		54.167	47.763
Resultaat uit verhuur		457.455	462.771
Beheersvergoeding		3.000	3.000
Overige opbrengsten			10.000
Som der bedrijfsopbrengsten		460.455	475.771
Lonen en salarissen	9.738		11.922
Sociale lasten	2.219		2.344
Overige personeelskosten	45		199
Huisvestingskosten	12.395		8.058
Verkoopkosten	12.002		2.162
Algemene kosten	34.731		29.907
Afschrijvingskosten materiële vaste activa	79.733		84.051
Beheerskosten	37.143		34.432
Mutatie onderhoudsfonds	41.019		79.053
Som der bedrijfskosten		229.025	252.128
Bedrijfsresultaat		231.430	223.643
Resultaat deelneming	16.381		13.174
Rente baten	9		10
Rentelasten	-134.586		-135.420
Incidentele baten	4.000		
Uitkomst der overige baten en lasten		-114.196	-122.236
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		117.234	101.407
Belastingen		-13.885	-16.832
Resultaat na belastingen		103.349	84.575

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2020

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 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 €	Inventaris €	Totaal €
1 januari 2020			
Aanschafwaarde	7.950.451	11.486	7.961.937
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749		246.749
Cumulatieve afschrijvingen	644.139	5.454	649.593
Boekwaarden	<u>7.059.563</u>	<u>6.032</u>	<u>7.065.595</u>
Mutaties			
Investerings	613.585		613.585
Afschrijvingen	-78.584	-1.149	-79.733
	<u>535.001</u>	<u>-1.149</u>	<u>533.852</u>
31 december 2020			
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>

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 2020 € 6.267.342

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 2020	197.584
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar	16.381
Stand per 31 december 2020	<u>213.965</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2020 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

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	764.316	690.476
Bij: uit de resultaatverdeling	84.575	73.840
Stand per 31 december	<u>848.891</u>	<u>764.316</u>

Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

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

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	257.000	237.000
Bij: dotatie boekjaar	41.019	79.053
	<u>298.019</u>	<u>316.053</u>
Af: uitgevoerd onderhoud	37.530	59.053
Stand per 31 december	<u>260.489</u>	<u>257.000</u>

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom €	Afge-lost t/m 2019 €	Aflossing/- toevoeging 2020 €	Aflossings- verplich- ting 2021 €	Balans 31-12-2020 €
Leningen					
Nationaal Restauratie Fonds	<u>3.658.580</u>	<u>940.512</u>	<u>106.492</u>	<u>114.892</u>	<u>2.496.684</u>
Leningen Gemeente Breda	<u>1.147.000</u>	<u>131.369</u>	<u>38.234</u>	<u>38.234</u>	<u>939.163</u>
Leningen Rabobank	<u>1.028.000</u>	<u>279.454</u>	<u>39.492</u>	<u>39.492</u>	<u>669.562</u>
Obligatieleningen					
1. Lening serie B	<u>627.000</u>		<u>-155.000</u>		<u>782.000</u>
Totaal	<u>6.460.580</u>	<u>1.351.335</u>	<u>29.218</u>	<u>192.618</u>	<u>4.887.409</u>

De aflossingsverplichtingen 2021 ad € 192.618 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Obligatieleningen

-1. Lening serie B

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

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- Voorstel resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2020 ad € 103.349 toe te voegen aan de overige reserves.

Informatieverschaffing over continuïteit

In 2020 is de coronacrisis ontstaan welke thans nog voortduurt. De vennootschap voorziet naar haar beste inschatting van alle feiten en omstandigheden dat er ondanks de coronacrisis geen sprake is van een onzekerheid met betrekking tot de continuïteit van de vennootschap en dat de vennootschap haar activiteiten naar alle verwachting duurzaam kan blijven voortzetten.

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.

Geld nodig voor de ontwikkeling van ‘dynamisch erfgoed’

Chris van Nijnatten © 2021

Wat NV Stadsherstel doet en betekent in Breda wordt op een vrijdagochtend in juli voelbaar aan de keukentafel in De Drie Moren aan de Visserstraat. Met koffie en koek. Met Ad Meulemans en bewoner Eloi Koreman.

De voormalige herberg uit de vijftiende eeuw is door de eigenaar zelf dertig jaar geleden van de ondergang gered. Klaar om met uitgekiend onderhoud nog wel een paar eeuwen overeind te blijven op de oostelijke oever van de oude haven.

Ad is de bouwkundig expert, de doener, de controleur van Stadsherstel. Maakt vier jaar deel uit van de RVC en zit vanaf 2006 in het directieteam. De passie voor zijn vak als bouwkundige zat er al lang in bij hem, de passie voor het behoud van waardevolle panden kwam daar later bij, het kon dus niet anders of hij groeide uit tot een van de steunberen van het Stadsherstel-team „We doen het met een groep mensen”, zegt hij. „Ik probeer mijn bouwkundige kennis aan te wenden voor ons gezamenlijke doel; Bredase panden redden, panden in de gaten houden. Iedere twee jaar controles uitvoeren aan de stadsherstel-monumenten, dat soort dingen. Calculeren wat er moet gebeuren aan een pand en daarover de regie nemen.”

Eloi Koreman zit er op een andere, maar niet minder betrokken manier in. „Ik loop vooral warm voor wat ik het dynamisch erfgoed noem”, de term heeft hij zelf bedacht. „De bouwdynamiek eigenlijk. Het is meer voortbouwen dan herstellen, in mijn benadering. Panden staan nooit stil, ze ontwikkelen net als de stad zelf. Ik ben er niet vies van om nieuwe techniek met respect voor de historie te integreren in een oud pand. Zoals het plaatsen van zonnepanelen op het rijksmonument van Galerie Ecker aan de Markendaalseweg.”

De ambitie om de symbiose van nieuwe techniek en nieuwe vormgeving met eeuwenoude gebouwen in een middeleeuws centrum tot stand te brengen, is wat de aan Sint Joost afgestudeerde Koreman inbrengt bij Stadsherstel. Dat is ook nodig, zegt Meulemans; „Want ieder pand heeft zo zijn eigen problemen. Lunet B waar nu onderwijsstichting Inos in huist, had een probleem met de temperatuur. De Olyton aan de Boschstraat had een problematisch dak. De panden aan het Stadserf zijn sterk onderhoudsgevoelig. Daar moet je de beste en nieuwste technieken op toe kunnen passen, zonder dat het opvalt.” Koreman hoort het tevreden aan: „Door Ad vergaat er niks. Met hem aan boord bieden we onze panden extra bescherming.”

En dat is waar Stadsherstel voor staat. Dat houdt nooit op. „We zoeken nu nieuwe uitdagingen”, zegt Eloi. „Eigenlijk hoeven we die niet te zoeken, want we zien ze vanzelf in onze binnenstad.” De oplossing is dan in theorie niet ver weg. „Verwerven en herstellen”, zegt Koreman. „Maar we hebben geen financieel drukvat. Om een goede rol te kunnen spelen bij het verwerven, hebben we eigenlijk permanent een miljoen nodig op onze rekening. Dat was bijvoorbeeld handig geweest bij de mogelijke aankoop van De Witte Zwaan op de Havermarkt een Rijksmonument wat ernstig in verval is en waarvoor we de mogelijkheid hadden het aan te kunnen kopen, echter door een gebrek aan middelen konden we niet doorpakken. Los van de middelen is ook Gebouw F, de Stadsgalerij, een pand wat spreekwoordelijk in brand staat, overdracht aan Stadsherstel om het te restaureren vindt niet plaats gezien het feit dat de gemeente geen duidelijkheid geeft over de toekomstige invulling van het gebied en de plaats van de stadsgalerij daarin.. “Het grondbedrijf van de stad werkt in feite ook commercieel.”

Eloi en Ad benadrukken dat er ook eigenaren zijn die kennelijk bewust de panden niet onderhouden. Zo staan er in de binnenstad gewoon weg te rotten, weten ze. Hoe dat komt?

“Potentieel heel mooie panden gaan eraan, omdat de grond meer waard is geworden dan het pand”. Voor monumenten is dat funest.

Beide stadsherstellers zien er geen been in om als een brandweer zonder spuit door een brandende stad te trekken. Dat heeft immers geen zin. Maar wat te doen? Stadsherstel staat klaar om een rol te spelen in het verwerven en verkrijgen van de verschillende monumenten zowel van particuliere eigenaren als van de gemeente.

Maar daar is het geld er niet voor. Nog niet. Beide mannen hopen op nog meer mensen die zich als obligatiehouder aansluiten bij Stadsherstel. Maar stiekem ook op de gemeente Breda. De gemeente, dus eigenlijk de gemeenschap, is moreel eigenaar van het monumentale aspect aan de stad. Daarvoor moet gezorgd worden. Koreman en Meulemans en hun medestrijders staan er klaar voor om door te pakken. De oude stad brandt, want tal van monumentale panden staan te verpauperen. Maar dat miljoen op de rekening moet er wel zijn. Het financieel drukvat noemen ze dat. Of de blusvijver met voldoende water om de brand te blussen. Op een vrijdagochtend in de Visserstraat is er in de Drie Moren geen paniek. Maar de urgentie van hun werk mag best wat meer aandacht op het Stadskantoor en binnen de gemeenschap, zo klinkt er uit hun zinnen op.



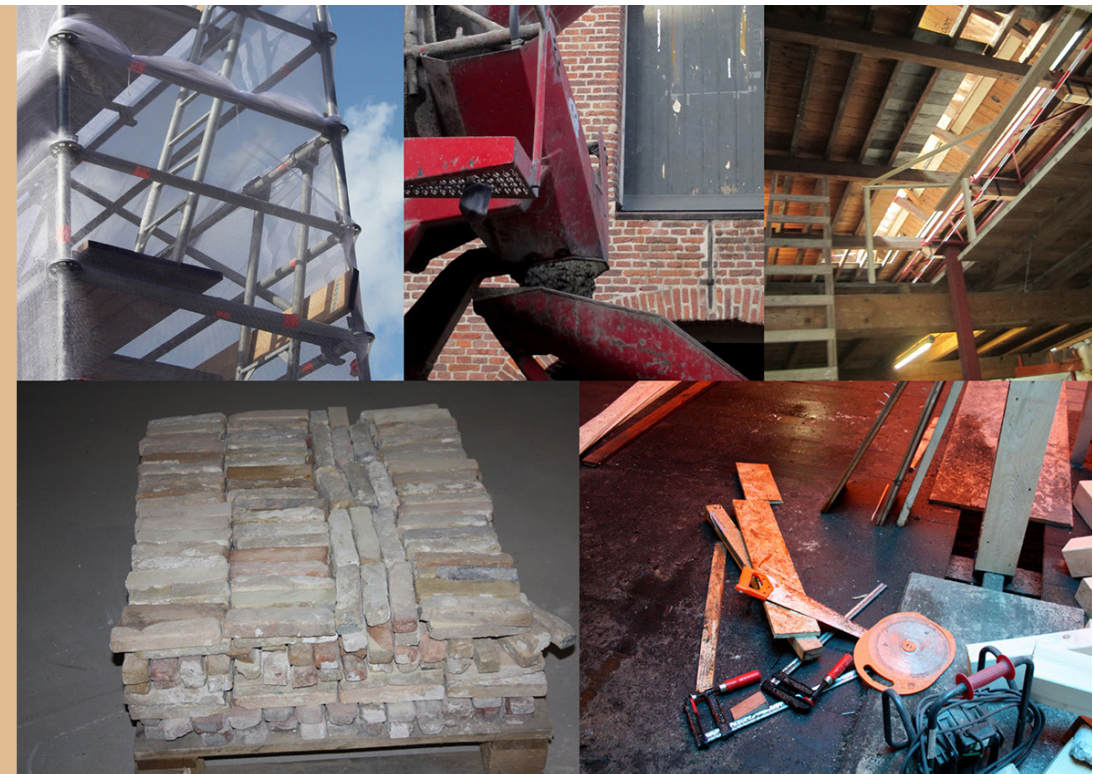
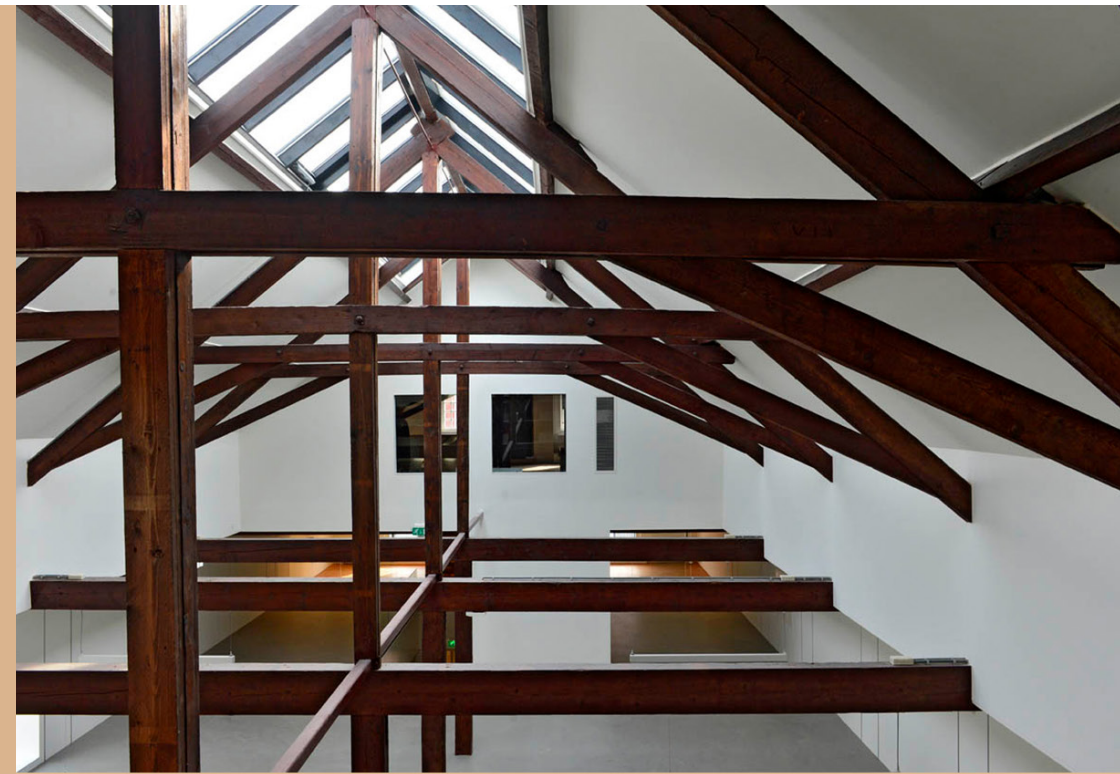
Chris van Nijnatten (l) aan de keukentafel bij Eloi Koreman (r) met Ad Meulemans (m)

Ad Meulemans
2003 Toegetreden tot de Raad van Commissarissen
2007 Technische adviseur in het dagelijkse directie apparaat

Eloi Koreman
2004 Toegetreden tot de Raad van Commissarissen
2014 Bouwhistorisch adviseur in het werkkaparaat



Archief Eloi Koreman



De Raad van Commissarissen bestond in 2020 uit:

Mr. J.J.F. Meynen
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 2020 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 2020:

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, Mw. drs. S.A.P.M. Snoeijs RA

De boekhouder:

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

De notaris:

Clercx Leenders Netwerknotarissen te Breda

Stadsherstel Breda is aangesloten bij:

Landelijke Federatie Het Behouden Huis

Adresgegevens:

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

STADSHERSTEL BREDA

www.stadsherstelbreda.nl



Foto's: Mieke Janssen

