



# SOCIËTEIT “ DE VEREENIGING ”

OPGERICHT 1 MEI 1851

KAZERNESTRAAT 38B 2514CT 'S-GRAVENHAGE TELEFOON:070-2150906

## Notulen van de extra (Obligatie) Algemene Vergadering woensdag 4 oktober 2023

### 01. Welkom en opening

De voorzitter opent om 20.07 uur de extra Algemene Vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom op de extra Algemene Vergadering.

Hij zegt blij te zijn met de grote opkomst. Het is een belangrijke vergadering over de voortgang van het bouwproject waarbij de leden het laatste woord hebben.

### 02. Mededelingen

- Ingekomen stukken en mededelingen  
De secretaris geeft aan dat Willem van Diedenhoven een Alternatief bouwplan bij het bestuur heeft ingediend. Dat alternatief is met de vergaderstukken meegestuurd en staat geagendeerd onder agendapunt 9.

## Huishoudelijke zaken

### 03. Vaststellen van de agenda

- Agendapunten konden tot 7 dagen voor de vergadering bij de secretaris worden ingediend, zie art. 11, lid B-2 van de Statuten 2011.  
De ingediende onderwerpen worden door de secretaris in de vergadering vermeld, waarmee de agenda door de voorzitter kan worden vastgesteld.  
De secretaris geeft aan dat er één bericht binnengekomen, van Frans van den Heuvel, met het verzoek de voorstellen anders, beter, te formuleren.  
Daar is door het bestuur in deze agenda gehoor aan gegeven.
- Verder heeft het bestuur afgelopen maandag, 2 oktober, bij het bespreken van de agenda, vastgesteld dat de voorliggende keuzes, niet helemaal logisch zijn. Er zal daarom bij agendapunt 8 en 9 een wijziging optreden.

Eerst presenteert het Bouw Advies Team bij agendapunt 8 de stand van zaken en het verdere restauratie/bouwplan en zal het BAT eventuele vragen beantwoorden.

Daarna zal Willem van Diedenhoven bij agendapunt 9 zijn alternatief

bouwplan toelichten en eventuele vragen beantwoorden. Pas daarna zal de AV gevraagd worden te kiezen voor het renovatie/bouwplan, gesteund door het bestuur, of voor het alternatief van Willem van Diedenhoven.

De secretaris geeft aan dat wanneer de AV kiest voor het alternatieve bouwplan, er bij agendapunt 10. niet over de besteding van de obligatiegelden gestemd behoeft te worden.

De obligatielening heeft namelijk een gericht doel in de financiering van de renovatie/bouwplannen van het bestuur. De obligatielening, als blijk van participatie van de leden van de Sociëteit, is voor de Triodisbank en het Restauratiefonds een essentieel deel van het totale financieringsplan.

Er zal dan een vergadering van de obligatiehouders worden uitgeschreven, waarbij de obligatiehouders beslissen over een alternatieve aanwending of zelfs terugstorten van de obligatielening.

#### **04. Vaststelling van de geldigheid van de vergadering**

- Voor het aangaan van een (obligatie)lening is een quorum van 50% van het aantal stemgerechtigde leden vereist, overeenkomend met 55 van de 110 stemgerechtigde leden. Stemmen bij volmacht is niet toegestaan.

Er hebben zich 66 leden aangemeld voor deze vergadering: Bram Abbas, Menno Alkema, Feico Alkemade, Andries Andrea, Aloys Arkesteijn, Jaap Bakker, Jan Beekhuizen, Kees Berends, Folkert Boonstra, Cas Bots, Alfred van Bunge, Leo Dekker, Willem van Diedenhoven, Frank van den Eijnden, Hans Eijzenbach, Hans van der Geest, Paul Groot, Maarten de Groot, Rob Hanzon, Alexander Heemskerk, Jos van Heerde, Frans van den Heuvel, Thom Hoedemakers, Hans Hogendoorn, Peter Hoogendoorn, Hans van Hulsen, Rob van Hulst, Rob Hunnego, Wolf Janssen, Jan Kersten, Willem Klomp, Hans Knoester, Fred-Anton Knoop, Rob Kreté, Koos van der Kruk, René Kuulkers, Jeroen Linde, Cees Los, Pascal van der Mark, Rien Meijer, Aad Meuldijk, Costas Papaikonou, Rob Pieterse, Arthur Planken, Cees Postema, Pieter Prins, Dick Quint, Leo Reichert, Ben Rijnenberg, Peter van Ruijven, Dave Salomons, Wim Schepers, Donald Schuurman, Jan Simon, Pierre Spijkermans, Jaap Stollenwerk, Bert Uphof, Sjoerd van der Veen, Robbert Vermeer, Ron Verschoor, Willem van der Vorm, Herman van der Weide, Sipke van der Werf, Alewijn van Wijck, Peter Wijnen en Steve Youngman.

Afmeldingen zijn ontvangen van: Max Behrend, Leo de Bruin, Cees Buskens, Ed Croqué, Paul Essens, Rinus de Haas, Maxime Hendrickx, Ernst van Hille, Rob Jansen, Johan van Kampen, Dick Meuldijk, Jeen Pot, Piet van Riet, Dick van Rossum, Eduard Slootweg, Robert van Spingelen, Frits Steenbruggen, Jasper Stimm, Paul Stoffels, Roel Terpstra en Hans Wegman.

De voorzitter stelt vast dat de AV op basis van het aanwezige aantal leden, rechtsgeldige besluiten mag nemen.

- Voor overige zaken is een quorum van 33,3% van het aantal stemgerechtigde leden vereist [artikel 11, lid E, sub 2 van de Statuten 2011], overeenkomend met 36,6 leden (afgerond 37). Stemmen bij volmacht is niet toegestaan.

De voorzitter stelt vast dat de AV rechtsgeldige besluiten mag nemen over andere onderwerpen dan een lening.

## 05. De besluitvorming

- De secretaris geeft aan dat statutair is bepaald dat voor het aangaan van een (obligatie)lening is een gekwalificeerde meerderheid van 75% van het aantal aanwezige stemgerechtigde leden noodzakelijk is [artikel 11, lid E, sub 3 van de Statuten 2011].

Uitgaande van 66 aanwezige leden, betekent dat **51 leden de gekwalificeerde meerderheid** vormen.

- Voor de overige geagendeerde punten, kan een besluit worden genomen bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen [artikel 11, lid E, sub 2 van de Statuten 2011].

Uitgaande van 66 aanwezige leden, komt dat neer op **33 leden**.

## 06. De stemprocedure

Het Bestuur stelt voor te stemmen bij handopsteking [artikel 10 lid 8 van de Statuten 2011]. Als tellers zullen Alexander Heemskerk en Cas Bots optreden.

De voorzitter stelt vast dat de aanwezige leden daar mee instemmen.

## Besluitvorming

### 07. De obligatielening

- Pieter Prins en de penningmeester geven tekst en uitleg over de totstandkoming van de obligatielening en het traject van inschrijving.

80 leden hebben ingeschreven op de obligatielening SdV 2 ½%.

Er is in totaal € 162.000 opgehaald, boven het streefbedrag van € 150.000.

Daarvan is € 5.500 geschonken; het gaat dus om een obligatielening van € 156.500.

De jaarlijks uit te keren rente op de obligatielening is 2,5%, door de rente op het bedrag van de obligatielening dat op een spaarrekening staat van 1,1%, kost het de Sociëteit per saldo 1,4%.

Het aangaan van de obligatielening moet worden geformaliseerd door de

Algemene Vergadering.

Cees Postema vraagt of er nog andere kosten dan de 2,5% rente aan de obligatielening zijn verbonden. De penningmeester antwoordt dat dat niet het geval is. De obligatielening wordt in eigen beheer uitgevoerd en geadministreerd, en is onderhevig aan de jaarlijkse controle van de kascontrolecommissie van de Sociëteit.

Robbert Vermeer merkt op dat er mogelijk meer rente is te halen bij andere banken.

De penningmeester antwoordt dat dit mogelijk zo is, maar bij de eigen ING-bank is er overzicht en staat het geld veilig.

De voorzitter stelt vast dat er verder geen vragen zijn en brengt bij handopsteking het voorstel in stemming om de obligatielening 2,5% ter grootte van € 156.500 aan te gaan.

De tellers stellen vast dat er geen onthoudingen en geen tegenstemmers zijn.

De voorzitter stelt vast dat de AV hiermee instemt met het aangaan van de obligatielening SdV 2,5% ad € 156.500,00.

Hij bedankt de penningmeester, Kees Berends en Pieter Prins voor het vele werk dat in de totstandbrenging van deze obligatielening is gaan zitten.

## **08. De financiering van het ontwikkeltraject**

- Kees Berends van het Bouw Advies Team informeert de AV over de stand van zaken en de verdere ontwikkeling van het restauratie/verbouwproject, alsmede de financiering van de doorontwikkeling van het project en de planning. De informatie is met de vergaderstukken meegestuurd.

Steeds is de vraag: zijn de plannen financieel haalbaar?

Bij het doorrekenen van de cashflow blijkt dat alleen kantoren voldoende opbrengen om een gestage cashflow te realiseren.

Het budget is beperkt; de rente van de Triodos bank snijdt diep in de plannen. Er zullen scherpe keuzes gemaakt moeten worden in de voorbereiding om de te verhuren kantoren te bouwen en de noodzakelijke restauratie/wegwerken achterstanden in onderhoud uit te kunnen voeren. Alles wat daarna nog financieel is te realiseren, moet worden afgewogen in prioriteiten.

Jaap Stollenwerk bedankt Jeen Pot en Jos van Heerde voor de ideeën en de uitwerking van de plannen, die nu als basis voor de nieuwe opzet worden gebruikt.

Cees Postema zegt zich ernstige zorgen te maken over de toestand van het dak.

Jaap Stollenwerk antwoordt dat de vervanging van de kap één van de zaken is, die zeker zal worden uitgevoerd. De vraag is nog of dit met staal of hout gaat gebeuren.

Verder houdt Cees Postema een pleidooi om inkomsten te genereren door de kantoren toegankelijk te maken naar de zaal, zodat er een conferentiemogelijkheid ontstaat.

Jaap Stollenwerk antwoordt dat de kantoren een eigen opgang krijgen, maar het gebruik van de zaal natuurlijk mogelijk blijft.

Wolf Janssen vraagt wat er gebeurt met de serre?

Jaap Stollenwerk antwoordt dat de serre behouden blijft.

Jan Simon merkt op dat een bouwbegeleider en omgevingsmanager noodzakelijk zijn, om de begroting te blijven volgen en de bouwplannen te realiseren, mensen met mandaat om ter plekke besluiten te kunnen nemen. Hij adviseert ten eerste om dit in de bouwplannen mee te nemen.

Cees Postema roept op om de kantoren flexibel te maken, zodanig dat er ook eenvoudig zaaltjes van kunnen worden gemaakt, voor symposia en dergelijke.

Jos van Heerde heeft kritische vragen over het rekenmodel dat door het BAT en bestuur wordt gebruikt en individuele posten in dat model.

Kees Berends nodigt hem uit om, eventueel samen met Jeen Pot, in een aparte sessie door het model te lopen en de diverse posten te bespreken. De detaillering van de vragen voert te ver voor deze Algemene Vergadering.

Jos van Heerde stemt daar mee in.

Feico Alkemade houdt een pleidooi om nu de obligatielening er is, stappen te gaan maken met de uitvoering. Er wordt al sinds 1999 over de bouwplannen gesproken maar er is nog geen steen gemetseld en het pand wordt met het jaar slechter. We moeten naar een model dat structureel geld in het laatje brengt voor het groot onderhoud van ons monumentale pand; dat is uit de contributies niet te betalen.

Cees Postema pleit voor een zorgvuldige en zo goedkoop mogelijke aanpak, zoals het uitschrijven van een tender na mei 2024.

Kees Berends antwoordt dat dat ook de insteek is; de architect/aannemerscombinatie waarmee de plannen voor het bouwproject worden uitgewerkt, weten dat zij niet vanzelfsprekend het project mogen uitvoeren.

Jan Simon doet nogmaals een oproep om een bouwbegeleider aan te stellen.

Rob Hanzon merkt op dat de kritische vragen en suggesties niets zeggen over het vertrouwen in het bestuur.

Cas Bots merkt op dat het budget nu voorhanden is om te komen tot het punt van beslissing. Hij vraagt tot wanneer de banken hun offertes met de rentepercentages gestand doen.

Pieter Prins antwoordt dat er nog geen offertes liggen. Er is intensief, bijna wekelijks contact met de Triodos Bank en het Restauratiefonds over de voortgang. Pas als alle plannen en vergunningen rond zijn, voorjaar 2024, komen de offertes. De normale termijn is dat offertes 3 maanden geldig zijn, maar dat gaat allemaal nog komen. En het kredietcomité van de Triodosbank kan nog steeds 'neen' zeggen tegen onze plannen.

Cas Bots stelt voor de cashflow te gebruiken.

De voorzitter antwoordt dat de plannen eerst moeten worden uitgewerkt. Onze liquide middelen kunnen als back-up worden gezien, wanneer een onderdeel buiten de financiering dreigt te vallen maar wel noodzakelijk is voor het succes van de totale renovatie.

Menno Alkema geeft aan dat de reserves uit de verhuur van de Soos bedoeld zijn voor het lopend onderhoud; dat is al jaren de praktijk. Maar dat is beduidend te weinig voor grootscheeps achterstallig onderhoud, waar we het nu over hebben.

Thom Hoedemakers stelt dat ook hij van mening is dat een bouwbegeleider essentieel is.

Voorts vraagt hij of er nog subsidieonderzoek is gedaan.

De voorzitter antwoordt dat het subsidieonderzoek is gedaan en dat dat op de agenda blijft staan, zodra de gelegenheid zich voordoet.

Hans Knoester zegt dat hij ziet dat er € 100.000 is begroot voor het verder ontwikkelen van het bouwproject. In de afgelopen jaren zijn er al vele tienduizenden euro's gestoken in het bouwproject; waarom voeren we de plannen van J2 niet uit? Haal de douches uit de appartementen en je hebt kantoren, simpel gezegd.

Kees Berends antwoordt dat het helaas niet zo eenvoudig is. Het oorspronkelijke voorstel was veel te duur en het hele ontwerp moet opnieuw worden bekeken. De wegen zijn uit elkaar gegaan en er is een tender uitgeschreven, waar DAL als beste is uitgekomen. Zij gaan het bouwproject ontwikkelen tot het punt van 'go' of 'no-go', een besluit dat aan de leden is, ergens in het voorjaar 2024.

De voorzitter stelt vast dat er verder geen vragen of opmerkingen zijn en geeft de vloer aan Willem van Diedenhoven, voor zijn alternatieve bouwplan. Zijn plan is reeds in 2017 aangeboden maar nooit in een AV besproken. Het alternatief bouwplan is met de vergaderstukken meegestuurd.

## **09. Alternatief bouwplan**

- Willem van Diedenhoven zegt dat hij het kort wil houden; iedereen heeft kennis kunnen nemen van zijn ideeën en zijn betoog staat in zijn stuk. Hij geeft aan dat zijn stuk als een constructieve bijdrage moet worden gezien aan de discussie rond de bouwplannen van de Soos. Hij spreekt zijn waardering uit voor de inzet van de voorzitter, Aad Meuldijk, die het vizier op de toekomst gericht houdt en het tweehonderdjarig bestaan van de Soos in 2051 wil zeker stellen.

Willem van Diedenhoven heeft ook lovende woorden voor Pieter Prins die de financiën boven water heeft weten te krijgen en voor Kees Berends, voor zijn grondige, projectmatige aanpak.

En toch een alternatief op tafel leggen, om de discussie open te houden en ervoor te zorgen dat de Sociëteit zich niet in onhoudbare financiële plannen terecht komt, met onzekere bouwkosten en fluctuerende rentes.

Na de toelichting van Willem van Diedenhoven, zijn er geen vragen vanuit de zaal.

De voorzitter stelt vast dat er geen vragen zijn over het betoog van Willem van Diedenhoven en brengt door handopsteking in stemming dat wordt doorgegaan met de projectontwikkeling van het Bouw Advies Team, waarmee het bouwplan van Willem van Diedenhoven niet wordt overgenomen.

De voorzitter stelt vast dat de Algemene Vergadering vrijwel unaniem het voorstel van het bestuur steunt om door te gaan met de projectontwikkeling door het BAT.

De secretaris merkt nog op dat het plan van Willem van Diedenhoven niet zonder meer in de prullenbak verdwijnt, maar in een la wordt gelegd, waar het, als alles tegenzit, eventueel uitgehaald kan worden.

## **10. Aanwending obligatielening**

- De voorzitter merkt op dat nu duidelijk is dat de leden willen dat wordt doorgegaan met de projectontwikkeling door het BAT, het ook opportuun is om de besteding van de opbrengst van de obligatielening in stemming te brengen.

Het Bestuur stelt voor de opgehaalde gelden van de obligatielening, expliciet te oormerken voor de projectontwikkeling en geen obligatiegelden te gebruiken voor onderhoudswerkzaamheden die buiten het bouwproject vallen.

Het kantoor boven de garderobe is onderdeel van het bouwproject, maar de uitvoering hangt af van de financiële ruimte. Het is af te raden hieraan te beginnen voordat de bouwbegroting en projectdefinitie is afgerond. Besluitvorming over de bouwbegroting en de projectdefinitie volgt in de bouw-AV eerste helft 2024.

De voorzitter stelt vast dat bij handopsteking, de leden vrijwel unaniem instemmen om de obligatiegelden expliciet te bestemmen voor de projectontwikkeling door het Bouw Advies Team.

De voorzitter stelt vast dat bij handopsteking, de leden vrijwel unaniem instemmen om géén bouwactiviteiten te ontplooien voordat de bouwbegroting en de projectdefinitie zijn afgerond en door de Algemene Vergadering in 2024 zijn goedgekeurd.

## Overige zaken

### 11. Rondvraag

Er melden zich diverse leden voor de rondvraag, die door de falende geluidstechniek wat rommelig verloopt.

Jeroen Linde hecht er aan om toch wat verzoenende woorden te spreken. We zullen het immers nooit allemaal 100% eens worden en vrijwel niets gaat voor 100% goed. Maar ondanks het feit dat we niet unaniem beslissen, zijn we één vereniging. We moeten door, naar de volgende bouw-AV in mei. De inbreng van kritische mensen is goed, maar er moet ook worden geaccepteerd dat de Algemene Vergadering een besluit heeft genomen.

De aanwezige leden steunen deze ware woorden met applaus.

Fred-Anton Knoop merkt op dat hij vóór is maar het leuk vindt hoe leken praten over bouwplannen, alsof de F-jes praten over de *Champions League*. Voorkom dat je allerlei bouwkundige termen door elkaar haalt en laat nu het BAT het noodzakelijke werk doen, waarbij natuurlijk kritisch gekeken wordt naar de kosten.

Willem van Dienenhoven merkt op dat hij geraakt werd door de uitleg van de term 'oude meuk' door de voorzitter.

De voorzitter reageert hier op door te zeggen dat hij dit zeker niet krenkend heeft bedoeld en wanneer dat zo is ervaren, hij hier zijn excuses voor aanbiedt.



Jan Kersten merkt op dat wanneer de Sociëteit aan Triodos Bank 6% rente moet betalen, het wellicht een idee is om nóg een obligatielening uit te schrijven, of een hernieuwde uitgifte á 2,5%. Dat is voor de Sociëteit dan stukken voordeliger.  
Pieter Prins antwoordt dat het zeker een plan is.

## **12. Sluiting**

De voorzitter merkt op dat hij tevreden is over de positief-kritische houding van de leden, dat hij blij is met de uitkomsten van deze Algemene Vergadering en hij bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de Algemene Vergadering om 22.10 uur.