



Informatie Obligatie-AV

4 oktober 2023

Dit document is een samenvatting van eerder verstrekte informatie over *Obligatielening 2,5 % Sociëteit De Vereeniging 2023 28/2032* alsmede een update van de huidige stand van zaken, ten behoeve van de Obligatie-AV te houden op 4 oktober 2023. Doel van genoemde AV is:

- (a) Formele goedkeuring van het aangaan van De Vereeniging van een obligatielening van € 162.000,00; en
- (b) Goedkeuring voor uitgaven tot een maximum van € 100.000,00 uit de gelden van de obligatielening voor de ontwikkeling van het bouwproject.

Inleiding

Het tussen 1812 en 1825 gebouwde pand ‘Welgelegen’, werd in 1837 eigendom van de latere koning Willem II, die het onder meer verhuurde aan prins Alexander en graaf Bentinck. Na het overlijden van Willem II in 1849, verwierf De Vereeniging in 1852 het pand met een tuin van maar liefst 2500 vierkante meter. *“Erop vertrouwend dat dit pand - ‘door graven en prinses geadeld’- het voortbestaan van de sociëteit zou verzekeren, bleken ruim zestig leden bereid om in te tekenen op een onderlinge negotiatie en legden zij samen relatief snel de benodigde 16.300 gulden op tafel.”*¹ In datzelfde jaar werd voor de nieuwe feestzaal en de kegelbaan nog eens ruim 14.000 gulden op tafel gelegd.

Sinds die beginjaren is er in geschiedenis van de sociëteit een aantal malen onroerend goed van de hand gedaan. In 1875 iets meer dan de helft van de tuin (waar nu de ‘Parkstraat kerk’ staat) en in 1969 de feestzaal (aanpalend aan het huidige gebouw, waar nu woningen staan). Deze verkopen waren nodig om de lopende kosten te dekken en voor de financiering van de vele verbouwingen en opknapbeurten die er geweest zijn. Van de verbouwing en verhoging van de grote zaal in 1885 tot aan de grote opknapbeurt in 1989 en de nieuwe vloer in 2001.²

De huidige inkomsten van De Vereeniging vallen in drie categorieën te verdelen:

- (a) Contributies van de leden
- (b) Verhuur van de zaal
- (c) Verhuur studentenkamers en een kantoor op de eerste - en tweede verdieping.

De laatste jaren vormt de ledencontributie circa 30% van de inkomsten van De Vereeniging. Onder leiding van de Ledenwerf Commissie neemt het aantal leden gestaag toe.

Verhuur van de grote zaal is momenteel circa 50% van de totale inkomsten en de verhuur loopt momenteel goed. Het Team Klein Onderhoud verricht veel reparaties, maar is niet opgewassen tegen de grote hoeveelheid achterstallig werk. Groot onderhoud door een aannemer is nodig om de uitstraling en huurinkomsten van de grote zaal te behouden en te versterken, voor de aantrekkingskracht voor potentiële nieuwe leden en het genot van de huidige leden.

De verhuur van studentenkamers en één kantoor vormen nu circa 20% van de inkomsten. Dit is nauwelijks kostendekkend door de voortdurende stroom van herstelwerkzaamheden en de huidige situatie is niet langer houdbaar. De ruimtes zijn door de gemeente afgekeurd (gebruik wordt nu tijdelijk gedoogd) vanwege de algehele deplorabele staat van onderhoud (o.a. kap en kozijnen) en de benodigde asbest sanering.

¹ *Plaatsen van beschaafd vertier - Standsbesef en stedelijke cultuur in Den Haag 1850 - 1890*, Jan Hein Furnée, 2012, Uitgeverij Ber Bakker, Amsterdam

² Sociëteit De Vereeniging 's-Gravenhage 1851-2001, Jubileumboek Deel I en II, A. van Hulst, C.J.J. Korswagen, G.J. Lemckert, J.M.J. Rouw

Sociëteit “De Vereeniging”

Opgericht 1 mei 1851

Kazernestraat 38B
2514 CT 's-Gravenhage



Er is een robuuste en adequate inkomensstroom nodig om ons monumentale pand te behoeden voor verval en om het voortbestaan van Sociëteit De Vereeniging zeker te stellen. Het huidige verdienmodel biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden. Derhalve is er nu een investering nodig voor renovatie en groot onderhoud en het creëren van extra inkomsten uit verhuur, gebruikmakend van de unieke locatie en het monumentale pand. Om dit te realiseren ontwikkelt het Bouw Advies Team (BAT) een bouwproject voor de realisatie van circa 10 kantoor-units, renovatie en groot onderhoud van het gebouw.

Financiering

Het project wordt in principe gefinancierd (door:

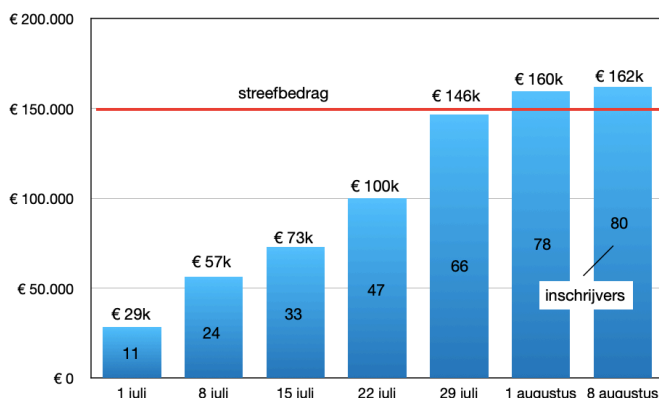
- Het Nationaal Restauratie Fonds (NRF);
- Triodos Bank; en
- Obligatielening bij leden.

Van het NRF is er een aanbod en Triodos Bank heeft aangegeven ook mee te willen doen. Voor beiden geldt dat de definitieve goedkeuring pas plaatsvindt als het definitieve ontwerp, de taxatie en alle vergunningen rond zijn. De obligatielening bij leden is niet alleen belangrijk met betrekking tot de bijdrage aan de totale financiering. Het is ook een randvoorwaarde voor het finaliseren van de lening bij Triodos Bank dat leden actief betrokken zijn bij de toekomst van De Vereeniging en in staat en bereid zijn daarin te investeren.

Kerngegevens obligatielening

Samengevat zijn de belangrijkste punten van obligatielening 2,5 % Sociëteit De Vereeniging 2023 27/2032

- Rentevergoeding: 2,5 %
- Looptijd: 9 jaar
- Over de eerste 4 jaar vinden er geen aflossingen plaats.
- Vanaf het 5e jaar wordt telkens achteraf 20% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost op 1 september 2028, 1 september 2029, 1 september 2030, 1 september 2031 en 1 september 2032.



In totaal is een **€ 162.000** opgehaald en hebben 80 leden meegedaan. Het deel dat toebehoort aan de obligatielening is € 156.500 nominaal (totaal 313 stuks à €500) en het resterende deel van € 5.500 is een gift.

Aanvullende informatie met betrekking tot de obligatielening is te vinden op het besloten deel van de website van de Vereeniging:

- ‘Prospectus Obligatielening - 2,5 % Sociëteit De Vereeniging 2023 28/2032’ (Ref. Prospectus Obligatielening kb010623).
- ‘Informatie Obligatielening - 2,5 % Sociëteit De Vereeniging 2023 28/2032’ (Ref. Info Obligatielening kb010623).
- ‘AFM informatiedocument’

Sociëteit “De Vereeniging”

Opgericht 1 mei 1851

Kazernestraat 38B
2514 CT 's-Gravenhage



Project

Het bouwproject bestaat uit de volgende onderdelen:

- a) Nieuwe kantoor-units;
- b) Noodzakelijke renovatie van het gebouw inclusief bestaande kantoren hoofdentree;
- c) Nieuwe glaspui achtergevel;
- d) Nieuwe zij-entree;
- e) Algehele opknappbeurt om de uitstraling van het gebouw te verbeteren.

Onderdelen a) en b) zullen in ieder geval onderdeel vormen van het project, omdat deze de benodigde extra inkomsten genereren en nodig zijn om de integriteit van het het gebouw voor de komende jaren zeker te stellen. **Tijdens de projectontwikkeling met de geselecteerde projectontwikkelaar en architect zal worden besloten of en in hoeverre onderdelen c), d) en e) worden uitgevoerd.** Bij de prioritering speelt mee dat een aantal werkzaamheden opgenomen zijn in de Verklaring Instandhouding Rijksmonument (VIR) en de Verklaring Energiebesparing Rijksmonument (VER). Deze VIR - en VER werkzaamheden moeten worden uitgevoerd vanwege de financiering door het Nationaal Restauratie Fonds (NRF).

Nieuwe kantoor-units

Een nieuwe entree vanaf de straat biedt toegang tot (i) de keuken op de begane grond; en (ii) een nieuw trappenhuis naar de nieuw te realiseren kantoor-units op de eerste en tweede verdieping. Voor het realiseren van de kantoor-units wordt de oude kap gesloopt en vervangen door een nieuwe, verhoogde kapverdieping; hierbij wordt eveneens het aanwezige asbest gesaneerd.

Op de eerste verdieping worden gerealiseerd: 4 kantoren, een vergaderruimte, gang, pantry en toiletten.
Totale oppervlakte: 207 m² ; totale verhuurbare oppervlakte: 147 m².

Op de tweede verdieping worden gerealiseerd: 6 kantoren, gang, pantry en toiletten.
Totale oppervlakte: 182 m² ; totale verhuurbare oppervlakte: 135 m².

De werkzaamheden voor de nieuwe kantoor-units worden vrijwel geheel door de aannemer uitgevoerd. Wel zal gekeken worden naar de mogelijkheid om het schilderwerk (gedeeltelijk) zelf uit te voeren.

Renovatie bestaande kantoren hoofdentree

Het huidige ontwerp voorziet in het verwijderen van de bestaande trap bij de hoofdentree en deze te vervangen door een nieuwe, centrale opgang om de verdieping nuttiger in te richten in twee zelfstandige kantoor/vergaderruimten, een pantry en archiefkamer. Een alternatief dat zal worden onderzocht is om de een gedeelte van de werkzaamheden te laten uitvoeren door de aannemer (elektra, CV, water, dakbedekking, etc.) en een aantal werkzaamheden zelf uit te voeren (schilderwerk, etc.).

Nieuwe glaspui achtergevel

Ter hoogte van de achtergevel bij het bargedeelte, worden tussenmuren gesloopt en wordt een nieuwe aluminium glaspui gerealiseerd om meer verbondenheid te creëren tussen het bargedeelte, de grote zaal, de biljartzaal en de serre. Tevens wordt een directe toegang naar buiten vanuit het bargedeelte gerealiseerd.

Nieuwe zij-entree

In het huidige ontwerp worden bij de zij-entree het bestaande trappenhuis, de toiletten en binnenwanden van de keuken gesloopt en vervangen door een locker-ruimte en een nieuw ingedeelde keuken.

Bijlage A geeft een eerste, schetsmatige indruk van de nieuwe kantoor-units. Bijlage B geeft het huidige ontwerp van de begane grond.

Bovenstaande projectomschrijving in de schetsen/tekeningen in de bijlagen weerspiegelen de plannen eind september 2023 en hierin zullen nog wijzigingen optreden, afhankelijk van genoemde prioritering.



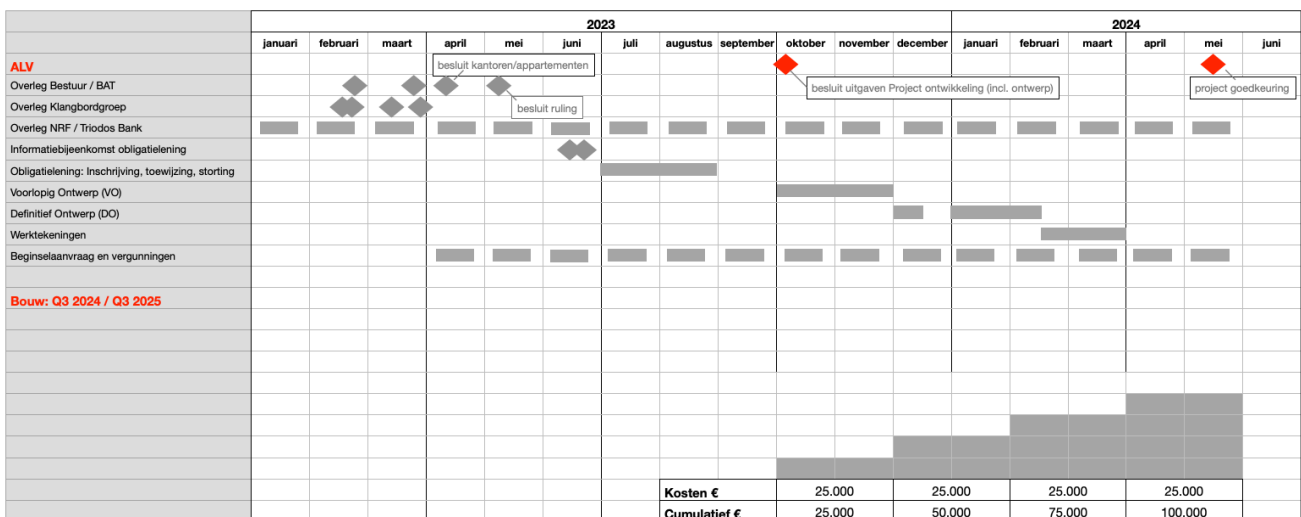
Planning

Het plan van aanpak voorziet erin de overlast tijdens de bouw tot een minimum te beperken, hoewel overlast niet geheel te vermijden zal zijn. Gedurende de gehele bouw, kunnen de hoofdentree, de grote zaal, de biljartzaal en de kegelbaan gebruikt blijven worden. Tijdens de realisatie van de nieuwe entree (en met name het slopen van het bestaande trappenhuis en enkele tussenwanden van de keuken), zullen tijdelijke schotten geplaatst worden zodat de barfunctie blijft; de keuken zal tijdens deze periode (geraamd op 4 maanden) niet gebruikt kunnen worden. De parkeerplaatsen aan de zijkant zullen tijdens de gehele bouwperiode niet beschikbaar zijn omdat dit gebied zal worden ingericht als bouwterrein (bouwkeet, opslag materiaal, etc.).

In grote lijnen ziet de planning van het bouwproject er voorsnog als volgt uit:

- 4 oktober 2023 : Obligatie-AV voor goedkeuring uitgaven projectontwikkeling
- Q4 2023 / Q2 2024 : Projectontwikkeling
- Q2 2024 : Afronding financiering NRF/ Triodos Bank; AV voor goedkeuring project uitvoering
- Q3 2024 / Q3 2025 : Bouw

Onderstaande figuur geeft de huidige planning op hoofdlijnen weer alsmede de kostenfasering gedurende de projectontwikkeling.



De kosten voor de projectontwikkeling zijn voor:

- Het maken van een definitief ontwerp en bijbehorende begroting binnen de de gestelde financiële kaders en inclusief advieswerk van de constructeur en advieswerk met betrekking tot installaties en bouwfysica.
- Aanvraag van de benodigde vergunningen, leges, taxaties van de bestaande en nieuwe situatie.
- Diverse overige aanvullende onderzoeken en up-to-date maken van vorige onderzoeken voorzover deze tijdens de projectontwikkeling worden geïdentificeerd.

Het ontwikkelen van het definitief ontwerp wordt een iteratief proces, waarbij gekeken moet worden wat er gerealiseerd kan worden binnen het beschikbare budget. Voor de prioriteiten volgorde zie de eerdere projectomschrijving.

Bijlagen

- A - Nieuwe kantoor-units (eerste schetsmatige indruk)
- B - Huidig ontwerp begane grond

Sociëteit "De Vereeniging"

Opgericht 1 mei 1851

Kazernestraat 38B

2514 CT 's-Gravenhage



Bijlage A

Kantoren

1e verdieping: met vergaderruimte

BVO: 224,0m²

GO totaal: 207,3m²

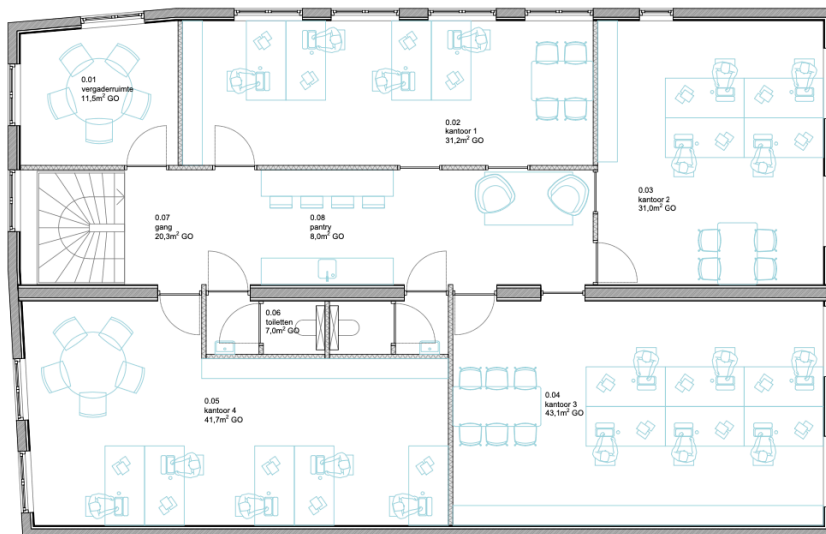
VVO: 147,0m²

4 kantoren

Materialisatie:

- Keukenblok per verdieping met close-in boiler en vaatwasser
- 2 toiletten met voorportaal en wasbak per verdieping
- verwarmingen met thermostaatkraan
- 1 netwerkaansluiting per kantoor

- vloeren bedekt met linoleum
- tussenwanden van metalstud met isolatie, houten platen en gipsplaten
- muren sausklaar
- plafond industriële uitstraling (installaties zichtbaar)
- 1 glazen paneel per kantoor naast de deur



* maatvoeringen indicatief: in het werk na te meten



2e verdieping

BVO: 224,0m²

GO totaal: 182,1m²

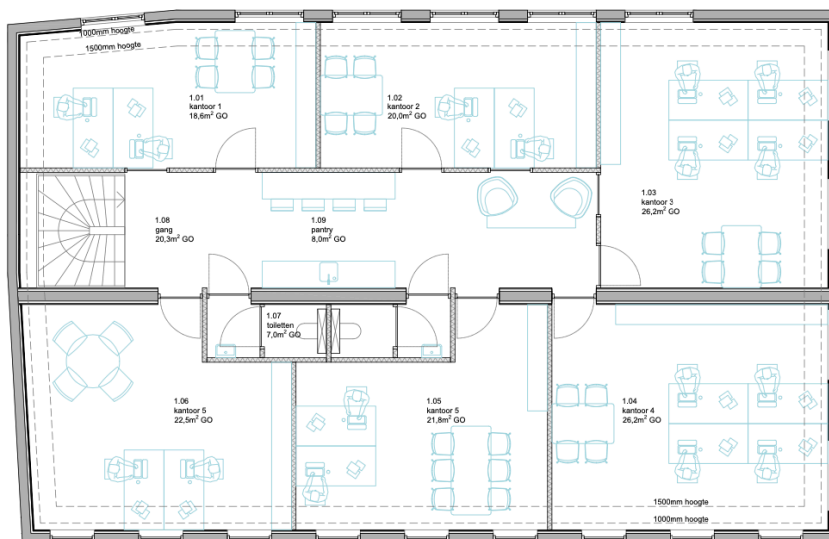
VVO: 135,3m²

6 kantoren

Materialisatie:

- Keukenblok per verdieping met close-in boiler en vaatwasser
- 2 toiletten met voorportaal en wasbak per verdieping
- verwarmingen met thermostaatkraan
- 1 netwerkaansluiting per kantoor

- vloeren bedekt met linoleum
- tussenwanden van metalstud met isolatie, houten platen en gipsplaten
- muren sausklaar
- plafond industriële uitstraling (installaties zichtbaar)
- 1 glazen paneel per kantoor naast de deur



* maatvoeringen indicatief: in het werk na te meten



Sociëteit "De Vereeniging"

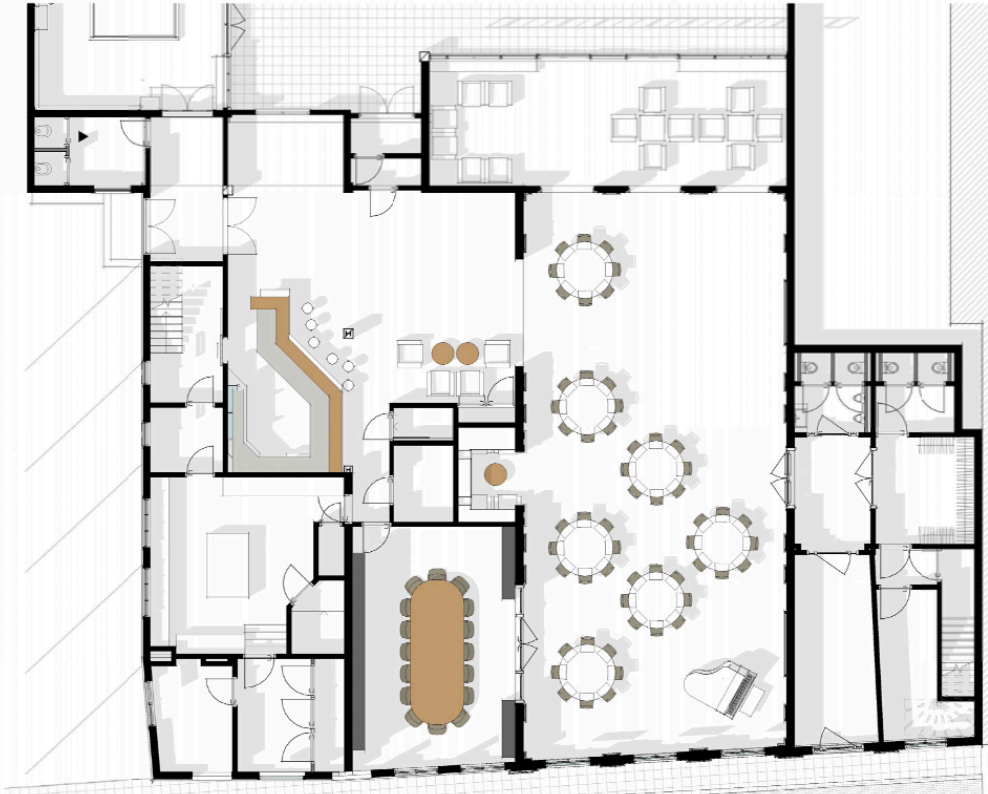
Opgericht 1 mei 1851

Kazernestraat 38B

2514 CT 's-Gravenhage



Bijlage B



J2
CREATORS

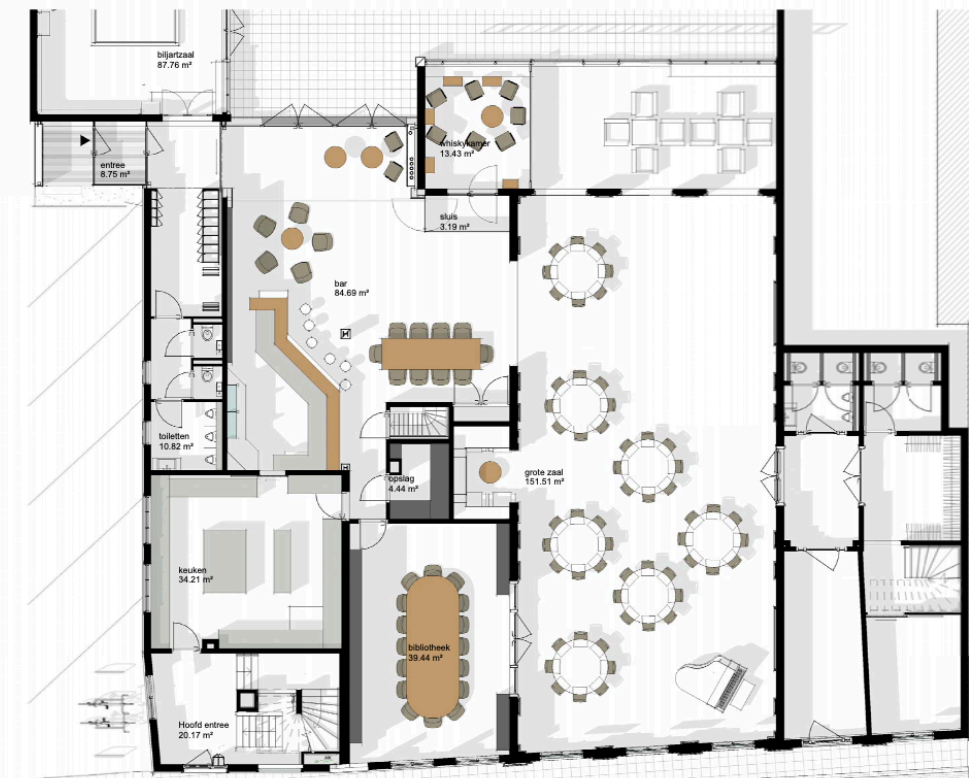
1402 definitief ontwerp
Sociëteit 'De Vereeniging'

indelingstekening b99
bestand 1 : 100

21-06-2019

C01

indelingstekening b99 bestand



J2
CREATORS

1402 definitief ontwerp
Sociëteit 'De Vereeniging'

indelingstekening b99 nieuw
1 : 100

21-06-2019

C02

indelingstekening b99 nieuw