



# Informatie Obligatielening

## 2,5 % Sociëteit De Vereeniging 2023 28/2032

1 juni 2023

Sinds november 1852 heeft Sociëteit De Vereeniging het huidige monumentale pand als thuisbasis. Het onderhoud hiervan vraagt veel menskracht en financiële middelen en op dit moment is een forse investering noodzakelijk om het pand en de toekomst van De Vereeniging zeker te stellen.

Sociëteit De Vereeniging schrijft een obligatielening uit voor de (gedeeltelijke) financiering van de restauratie het sociëteitspand, met name de realisatie van circa 10 kantoor-units, renovatie en groot onderhoud van het gebouw. Verhuur van de nieuwe kantoor-units heeft tot doel het realiseren van robuuste additionele inkomstenstroom. Het groot onderhoud is dringend nodig voor het behoud en de verduurzaming van het monument, alsmede het op peil houden van de verhuurbaarheid en het genot van de leden.

Onderstaand vindt u de kerngegevens van de obligatielening alsmede een beschrijving van het project.

### Kerngegevens

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

- Streefbedrag: € 150.000,-
- Minimale inleg (nominale waarde van de obligaties): € 500,-
- Maximum bedrag per deelnemer: € 25.000,-
- Rentevergoeding: 2,5 %
- Looptijd: 9 jaar
- Over de eerste 4 jaar vinden er geen aflossingen plaats.
- Over de tweede 5 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 2031.
- Opening van de inschrijving: 1 juli 2023
- Sluiting van de inschrijving: 1 augustus 2023
- Toewijzing: zo spoedig mogelijk na 1 augustus 2023 doch uiterlijk 14 augustus 2023
- Stortingsdatum: 1 september 2023
- Uitgifteprijs: 100% van de nominale waarde van € 500,- per obligatie
- Inschrijving is voorbehouden aan leden en aspirantleden van Sociëteit De Vereeniging zijnde natuurlijke personen en belanghebbenden van Sociëteit De Vereeniging.



**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Er is geen prospectus - of vergunningsplicht voor deze obligatielening.**

# **Sociëteit “De Vereeniging”**

Opgericht 1 mei 1851

Kazernestraat 38B  
2514 CT 's-Gravenhage



U belegt buiten AFM-toezicht.

# Sociëteit “De Vereeniging”

Opgericht 1 mei 1851

Kazernestraat 38B  
2514 CT 's-Gravenhage



## Project

Het project bestaat uit de volgende onderdelen:

- a) Nieuwe kantoor-units;
- b) Renovatie bestaande kantoren hoofdentree;
- c) Nieuwe glaspui achtergevel; en
- d) Nieuwe zij-entree.

Onderdelen a) en b) zullen in ieder geval onderdeel vormen van het project, omdat deze de benodigde extra inkomsten genereren. Tijdens de uitwerking van het project met de geselecteerde projectontwikkelaar en architect zal worden besloten of en in hoeverre onderdelen c) en d) 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 m<sup>2</sup> ; totale verhuurbare oppervlakte: 147 m<sup>2</sup>.

Op de tweede verdieping worden gerealiseerd: 6 kantoren, gang, pantry en toiletten.  
Totale oppervlakte: 182 m<sup>2</sup> ; totale verhuurbare oppervlakte: 135 m<sup>2</sup>.

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 mei 2023 en hierin zullen nog wijzigingen optreden.**

# Sociëteit “De Vereeniging”

Opgericht 1 mei 1851

Kazernestraat 38B  
2514 CT 's-Gravenhage



## 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:

Q1 / Q3 2023 :	Obligatielening en bijzondere ALV voor goedkeuring uitgaven projectontwikkeling
Q4 2023 / Q2 2024 :	Ontwerp, vergunningen en bouwvoorbereiding
Q2 2024 :	Afronding financiering Nationaal RestauratieFonds (NRF) en Triodos Bank
Q2 2024 / Q2 2025 :	Bouw

## Financiering

Het project wordt 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.

## Oproep tot inschrijving

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 e en 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.”*<sup>1</sup> 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 opknappbeurten die er geweest zijn. Van de verbouwing en verhoging van de grote zaal in 1885 tot aan de grote opknappbeurt in 1989 en de nieuwe vloer in 2001.<sup>2</sup> Naast de inkomsten uit verkoop, zijn deze activiteiten ook steeds gefinancierd vanuit de leden; al in 1856 *“(…) met een toentertijd in nijvere kringen nog zeer omstreden financieel instrument: een lening op hypotheek”*.<sup>1</sup>

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

<sup>2</sup> 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



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

- Contributies van de leden
- Verhuur van de zaal
- 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. Hoewel er onder leiding van de Ledenwerf Commissie successen worden geboekt bij het aantrekken van nieuwe leden, zal naar verwachting de toename in inkomsten uit contributie beperkt zijn.

Verhuur van de grote zaal is momenteel circa 50% van de totale inkomsten. 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 deplorable staat van onderhoud (o.a. kap en kozijnen) en de benodigde asbest sanering.

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 is deze obligatielening cruciaal.

## Daarom doet het bestuur van Sociëteit De Vereeniging een dringend beroep op de leden om deel te nemen aan deze obligatielening

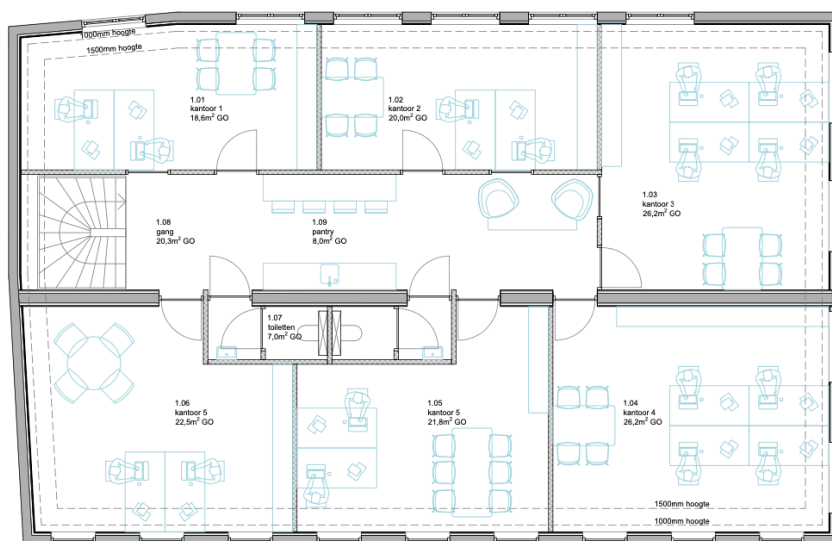
**zodat  
we  
met**

**2e verdieping**  
BVO: 224,0m<sup>2</sup>  
GO totaal: 182,1m<sup>2</sup>  
VVO: 135,3m<sup>2</sup>

**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

6 kantoren



\* maatvoeringen indicatief: in het werk na te meten



**vertrouwen de toekomst tegemoet kunnen zien vanuit ons monumentale pand.**

# Sociëteit “De Vereeniging”

Opgericht 1 mei 1851

Kazernestraat 38B  
2514 CT 's-Gravenhage



## Aanvullende informatie

Aanvullende informatie met betrekking tot de obligatielening is te vinden in het document '*Prospectus Obligatielening - 2,5 % Sociëteit De Vereeniging 2023 28/2032*' (Ref. Prospectus Obligatielening kb010623).

---

## 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: 224,0m<sup>2</sup>

GO totaal: 207,3m<sup>2</sup>

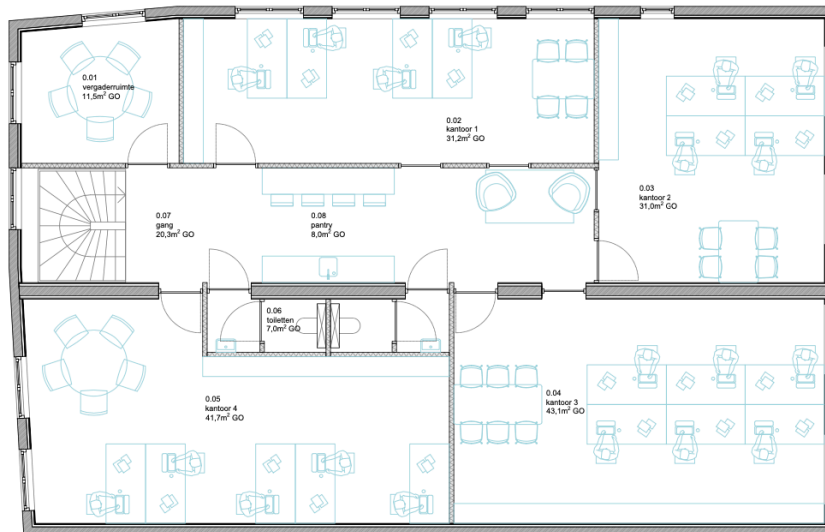
VVO: 147,0m<sup>2</sup>

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





# Sociëteit "De Vereeniging"

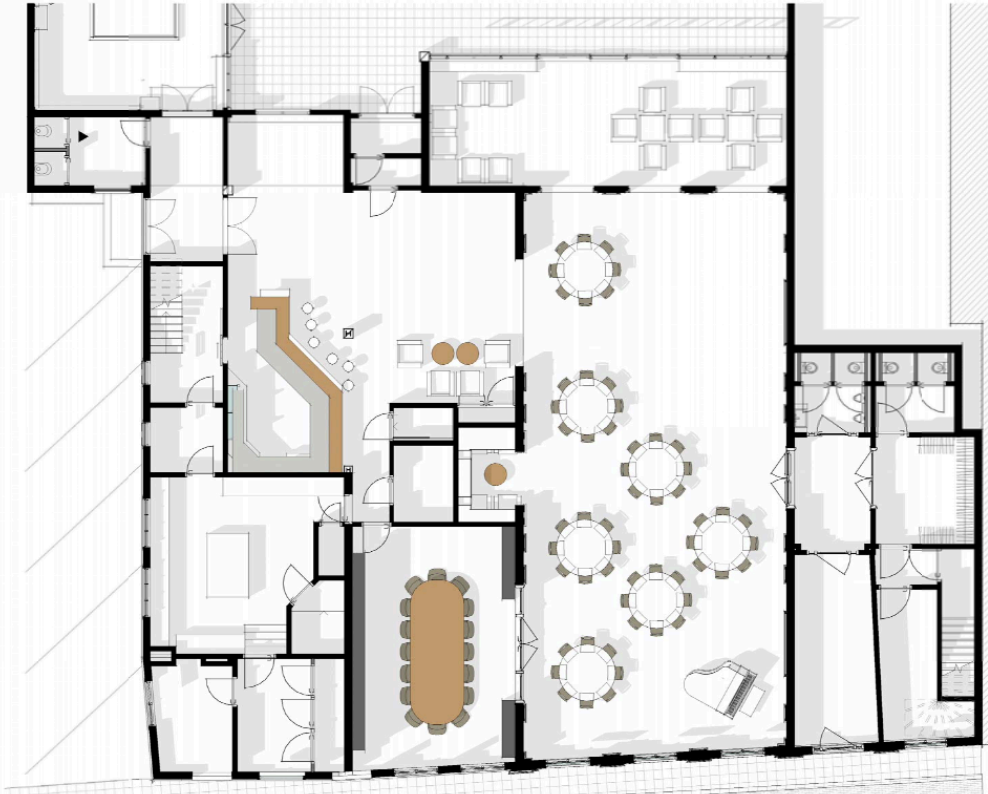
Opgericht 1 mei 1851

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