



SOCIËTEIT DE VEREENIGING
OPGERICHT 1851

Extra Algemene Vergadering Bouwproject

26 juni 2024



Agenda

1. Welkom en opening
2. Mededelingen
3. Vaststelling agenda
4. Vaststelling geldigheid vergadering
5. Besluitvorming
6. Stemprocedure
 7. Toelichting bouwplannen
 8. Vergunningen
 9. Offerte aannemer en validatie
 10. Financiering en subsidies
 11. Cashflow
12. Stemming
13. Rondvraag
14. Sluiting

Organisatie



Bestuur

Bouw Activiteiten Team (BAT)

Kees Berends

Pieter Prins

Jaap Stollenwerk

Vastgoed Klankbord Groep (VKG)

Menno Alkema

Maxime Hendrickx

Fred-Anton Knoop

Arthur Planken

Bouwteam

Jakko Dekker - Voorzitter

David Lesterhuis - Architect

Adviseurs

Fred Lubben - Constructeur (Broersma)

Peter van Heun - Bouwfysica (Climatic Design Consult)

Ton van Toorenborg - Installateur (J. van Toorenborg)

Aannemer

Adriaan Moga



7. Toelichting bouwplannen

Doel bouwproject:

- Het genereren van een additionele inkomensstroom
- Renovatie en groot onderhoud van ons pand

Randvoorwaarden:

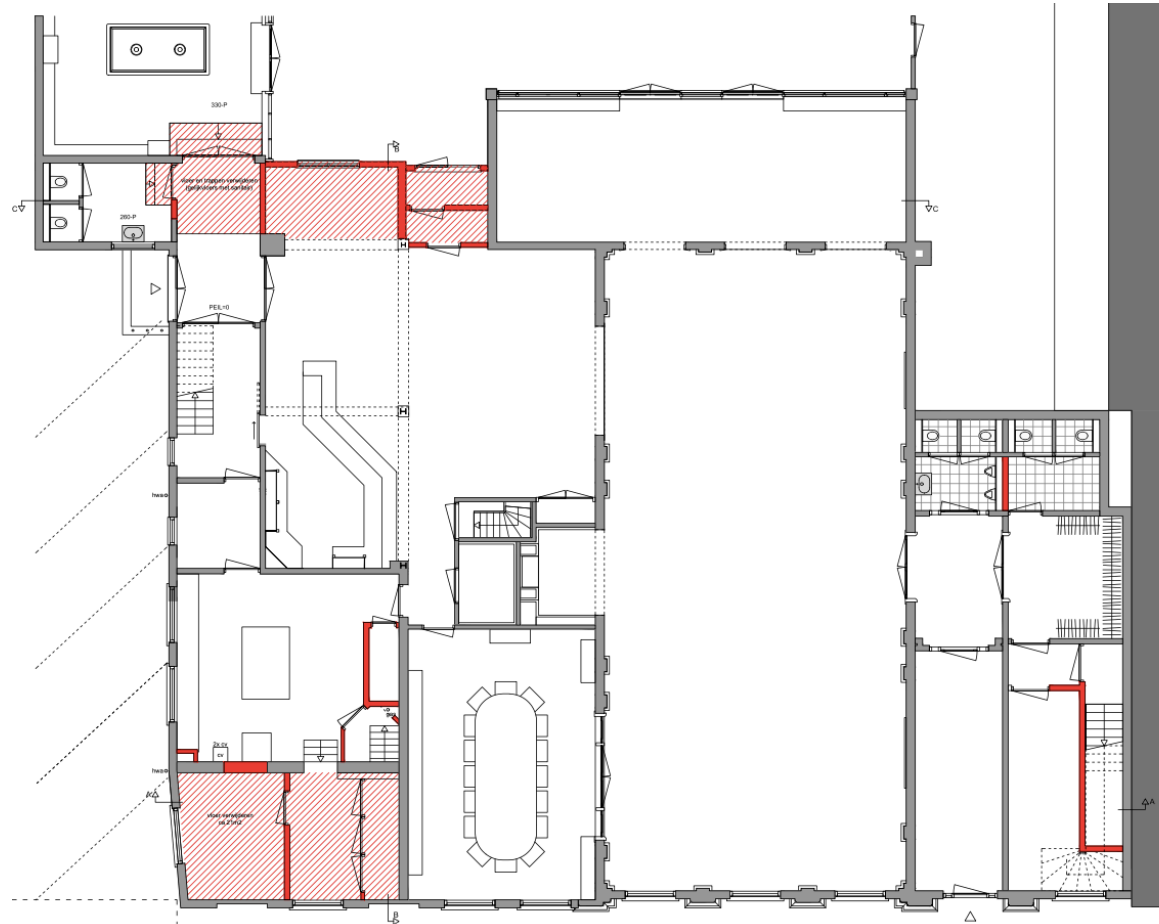
- De reguliere activiteiten dienen zoveel mogelijk door te gaan
- De verhuur van de King's Ballroom dient zo min mogelijk gehinderd te worden
- De restauratie mag niet leiden tot een substantiële verhoging van de contributie
- Het bouwproject mag de solvabiliteit van De Vereeniging niet in gevaar brengen.

Suggesties leden

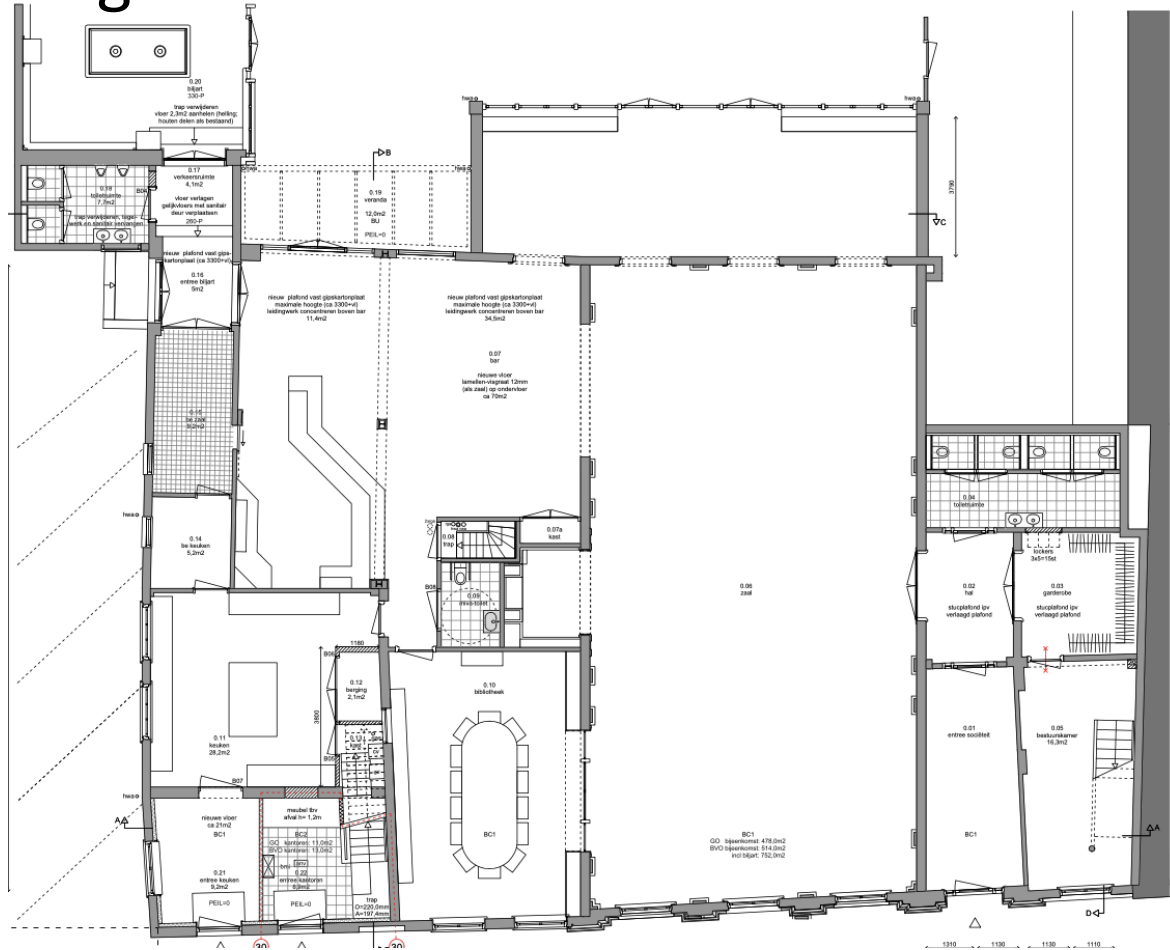


Nr.	Omschrijving	Response	
	Bestuursvergadering 25 januari 2024		
1.1	Minder Validen (MIVA) toilet	Opgenomen. MIVA toilet zeer gewenst voor verhuur zaal; extra kosten betalen zich terug.	Green
1.2	Overloop kantoor hoofdingang klein	Vergroot; geen extra kosten.	Green
1.3	Trap in het midden maakt beter gebruik van kantoor	Wordt nader overwogen na sloop tussenmuren; oplossing moet budget neutraal zijn.	Yellow
1.4	Entreehal kantoren is erg klein	Grotere ruimte door alternatieve opstelling trap; toegang kelder via bestaande trap in keuken.	Green
1.5	Gevaar helling van (verlaagde) hal naar biljartzaal	Hoogteverschil slechts 70 mm; is geen probleem.	Green
	Info bijeenkomst 21 februari 2024		
2.1	Verhuur 'Bestuurskamer'	Alleen in combinatie met kantoor anders aparte ingang nodig.	Yellow
2.2	Geen portaal MIVA toilet (privacy)	Toegang MIVA toilet via minimaal aantal deuren; geen goed alternatief.	Red
2.3	Toegang MIVA toilet met rolstoel	Doorgang van 120 cm vereist; doorgang in ontwerp is 130 cm.	Green
2.4	Geen 'gender neutrale toiletten' hoofdingang	Zie opmerking onder.	Green
2.5	Voldoende ondersteuning glazen luifel	Bevestigd.	Green
2.6	Toiletgroep zij-ingang: Leuning	Muur blijft gehandhaafd; glazen pui en schuifdeur vervallen; leuning opgenomen.	Green
2.7	Airco kantoren	Isolatie en ventilatie volgens hoogste normen; onvoldoende toegevoegde waarde airco.	Red
2.8	Invloed schuin dak op de verhuur	Is meegenomen in de verhuurbare oppervlakte en lagere huurprijs, mede ivm twee trappen.	Green
2.9	Doucheruimte in de kantoren	Kostbaar en niet verhuurbare ruimte; minimaal 2 toiletten per verdieping nodig.	Red
2.10	Verrekening energie kantoren	Eén centrale meter; verhuur incl. energie; geen toegevoegde waarde individuele verrekening.	Green
	Info bijeenkomst 28 februari 2024		
3.1	Lift of in ieder geval ruimte voor een toekomstige lift	Geen ruimte voor een lift en ook niet voor reservering van ruimte.	Red
3.2	Verhuizing kantoormeubels via de trap en/of kozijnen	Meeste meubels zijn demonteerbaar; verhuizing makkelijker dor nieuwe configuratie trap.	Green
3.3	'Nepkozijnen' voor dichtgezette ramen voorzijde	Extra kosten en relatief weinig toegevoegde waarde; kan eventueel later zonder extra kosten.	Red
3.4	Centraal kopieerapparaat in de gangen kantoren	Extra investering en onderhoudskosten; tegenwoordig niet meer nodig.	Red
3.5	Zijgevel: Formaat kozijnen in lijn met dakramen	Tekeningen zijn al ingediend bij Welstand; verandering brengt ongewenste discussie.	Red
3.6	Grotere dakramen kantoren 2.05 en 2.06	Extra ramen opgenomen.	Green
	Diversen		
4.1	Installatie warmtepomp	Extra investeringskosten die zich pas over langere tijd terugbetalen.	Red
		Toiletten:	
12	Opgenomen en/of geen issue meer	Huidig (Sociëteitsgebruik en verhuur): Mannen: 2 toiletten & 2 urinoirs ; Vrouwen: 2 toiletten	
8	Afgewezen	Nieuw Sociëteitsgebruik: Mannen: 6 toiletten & 2 urinoirs ; 1 MIVA toilet	
2	Nader te bezien	Nieuw Verhuur: Mannen: 2 toiletten & 2 urinoirs ; Vrouwen: 4 toiletten ; 1 MIVA toilet	

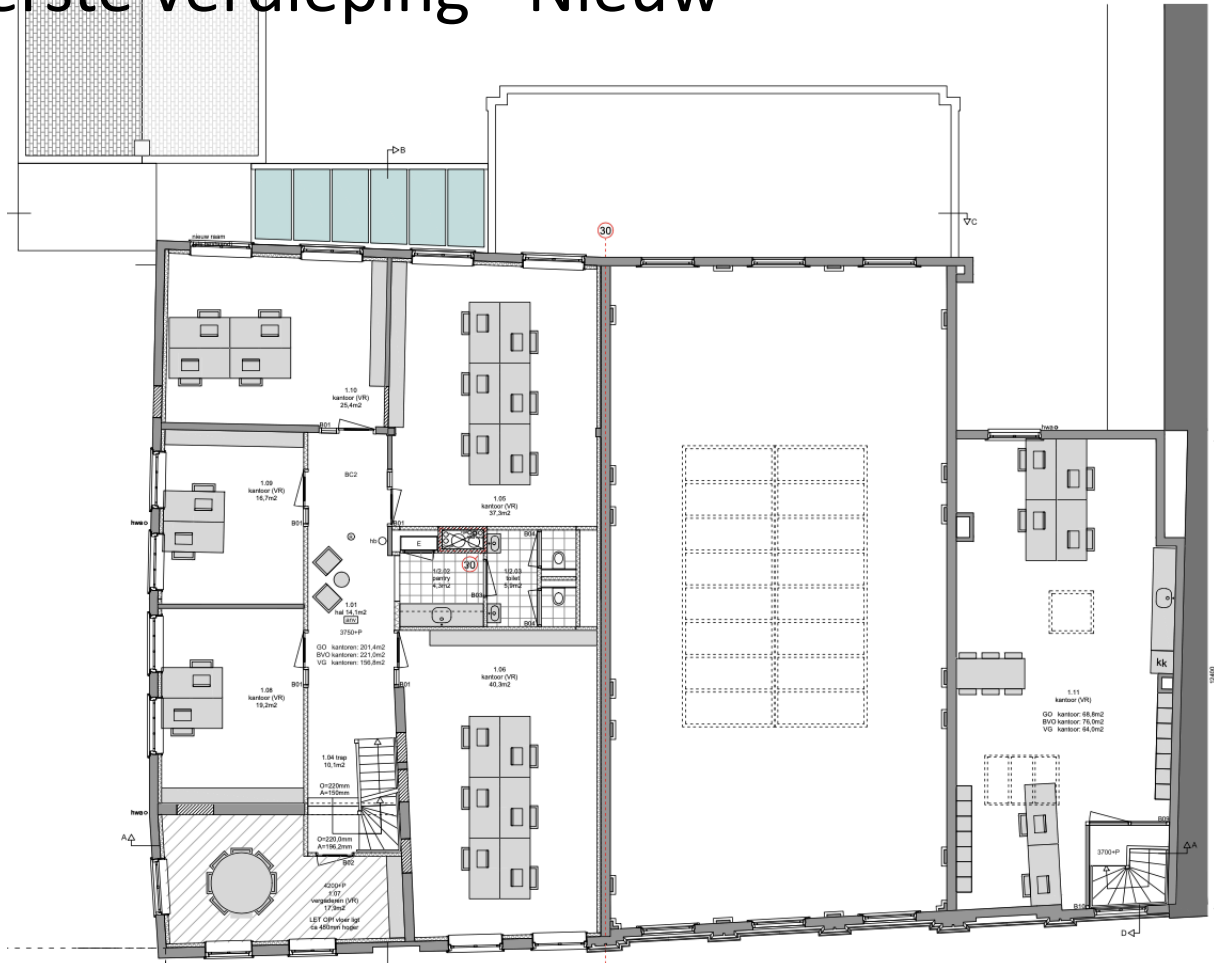
Begane grond - Bestand



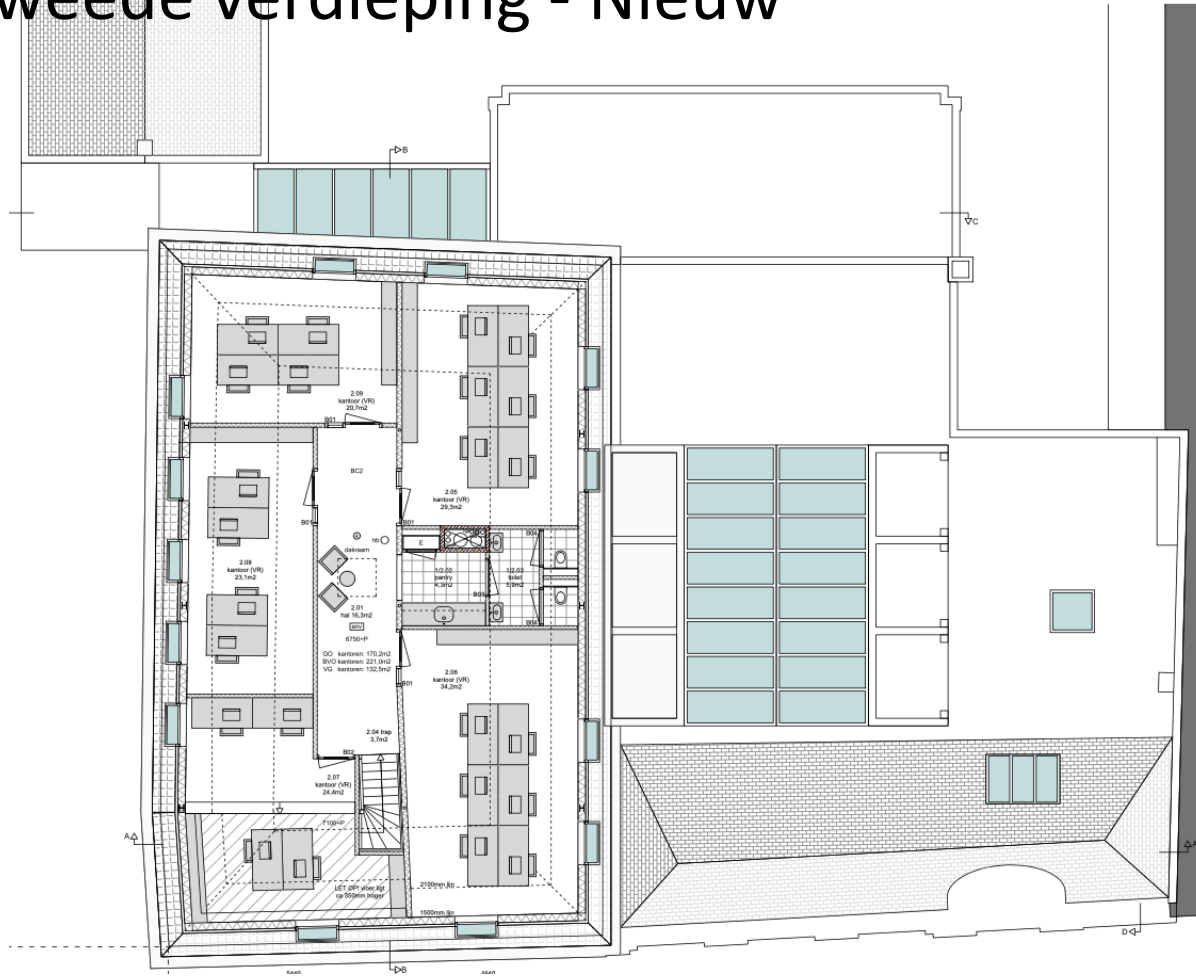
Begane grond - Nieuw



Eerste verdieping - Nieuw



Tweede verdieping - Nieuw



Voorgevel - Nieuw



nieuwe voordeuren
kozijnen
ral 5010 zilver wit
deuren
ral 8212 zwartgroen
bovenlicht uitsteekend
(als bestaand)

dakpannen
bestaande dak-
pannen hergebruiken,
kleur helder rood

luchthebehandelingskast
ral 7056 beige grijs

gevelmuurwerk
vervangen,
afwerking marfil
kleur ral 5010
helder wit

dakramen
114x118cm (bsh)
anticoedgrijs, buiten-
zoningering (doek)

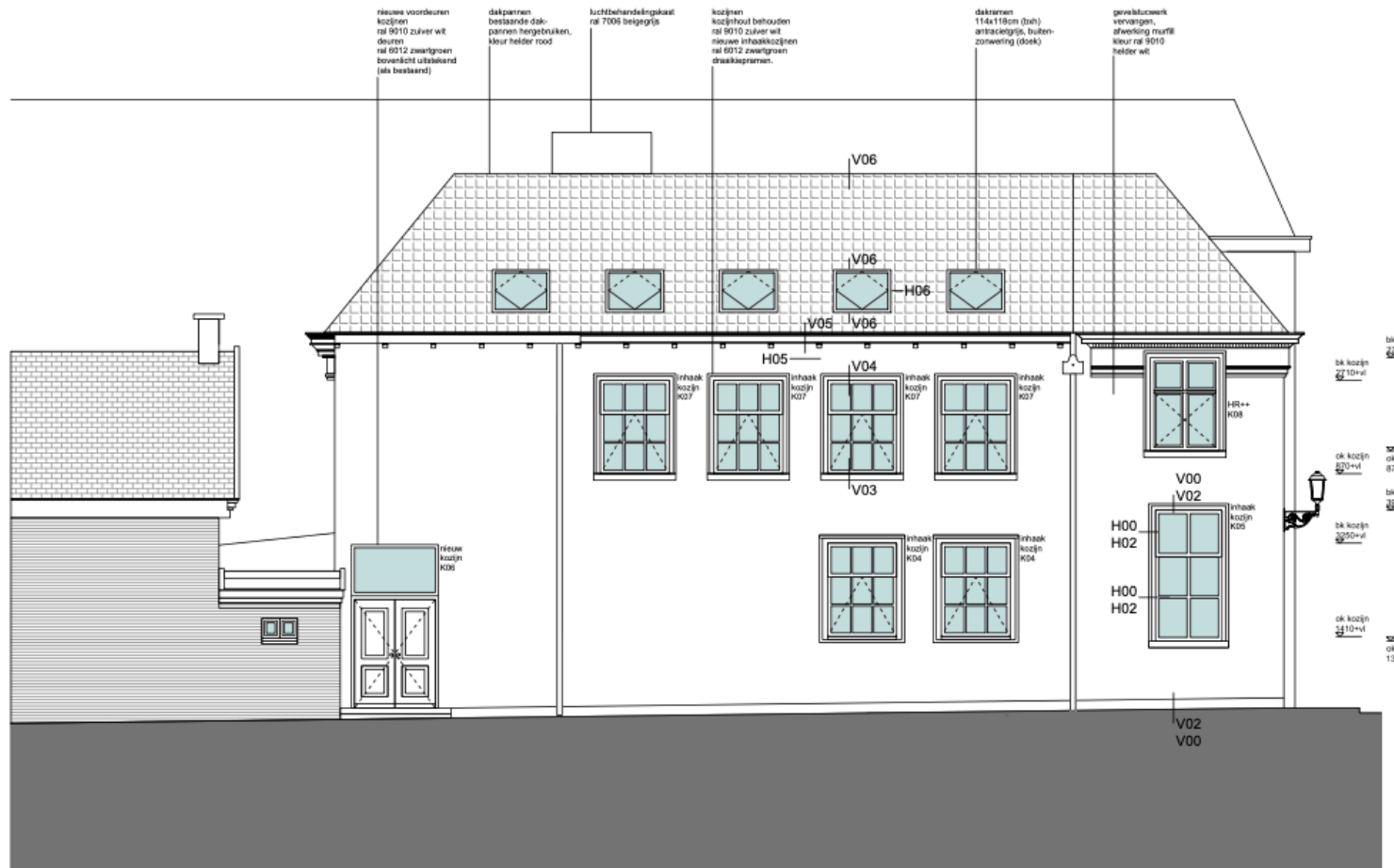
kozijnen behouden
ankelglas vervangen
voor HR++ beglazing



Zijgevel - Bestaand



Zijgevel - Nieuw



Achtergevel - Nieuw

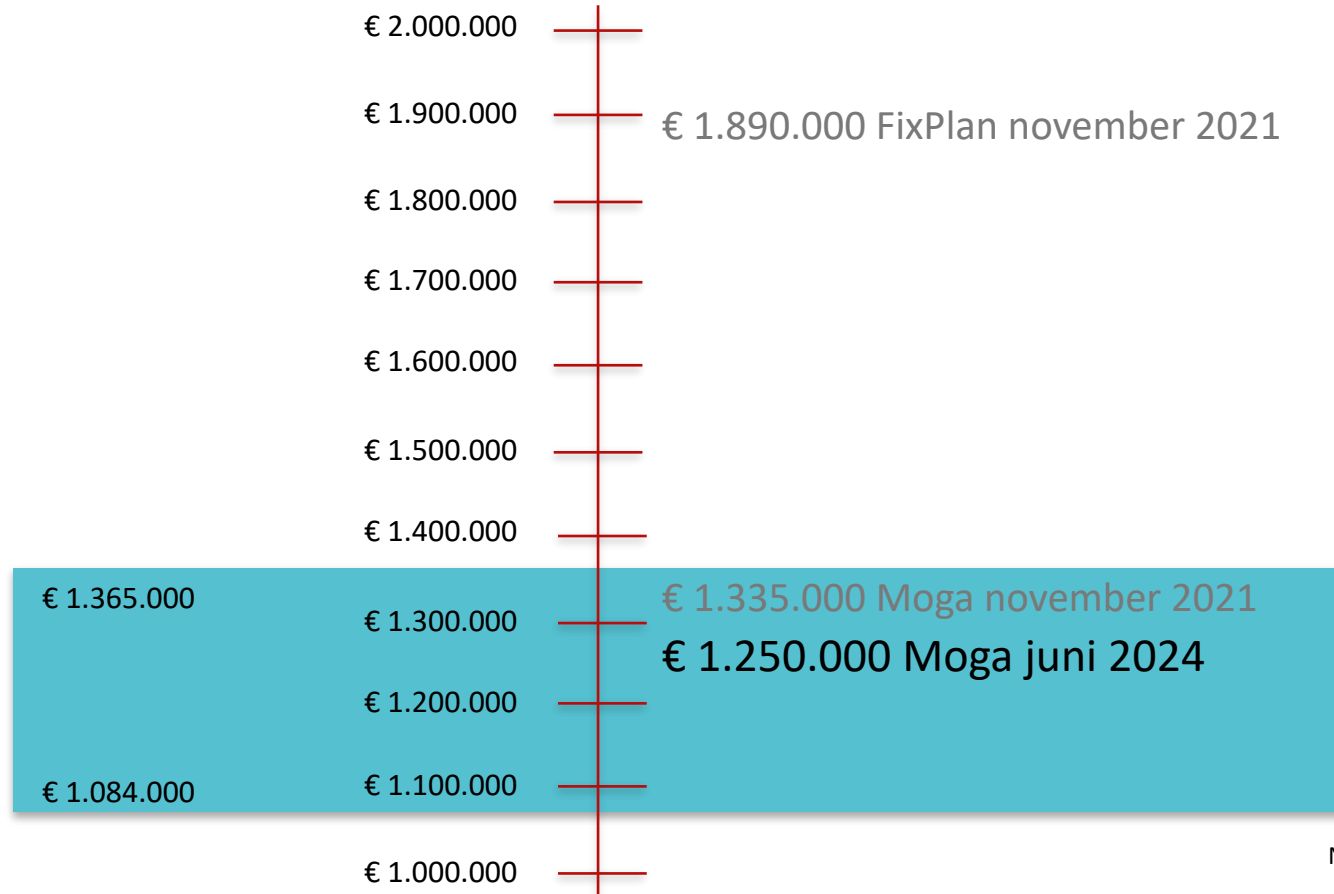


8. Vergunningen



9 juni 2023	Beginselaanvraag ingediend
27 september	Beginselaanvraag goedgekeurd; aanvullende informatie nodig
27 december	Formele omgevingsvergunning ingediend
27 januari 2024	Bouwfysische aanvullingen ingediend
3 maart	Aanvulling van gevraagde stikstof depositie ingediend
11 april	Verzoek vermindering/kwijtschelding leges ingediend
18 april	Antwoord Gemeente: Verzoek vermindering leges achteraf in te dienen
6 mei	Gevraagde aanvullingen tekenwerk en foto's ingediend
5 juni	Gevraagde aanvulling flora en fauna onderzoek ingediend
13 juni	Bevestiging van gemeente dat alle stukken binnen zijn
27 juli	Verwachte afgifte vergunning (kan wijzigen)
1 september	Verwachte onherroepelijke vergunning

9. Offerte aannemer en validatie



Noot: Validatie door AlphaPlan

Stelposten



onderdeel	stelpost /m2 *	arbeid /m2	hoeveelheid (m2)	totaal aankoop en verwerking**
projecttapijt / PVC	€ 30	€ 20	450	€ 22.500
trapbekleding	€ 50	€ 95	22	€ 3.181
lamellen visgraad bar	€ 75	€ 45	74	€ 8.873
schoonloopmat	€ 40	€ 24	22	€ 1.400
vloertegels 30x30 cm	€ 50	€ 46	58	€ 5.539
wandtegels 30x60 cm	€ 50	€ 46	242	€ 23.111
herstel parket kegelbaan	€ 40	€ 80	10	€ 1.200
toepassen Helibar in gevels				€ 5.000
asbestsanering				€ 50.000
pantry kantoren	€ 3.500	€ 1.000	3	€ 13.500

Asbestsanering initieel stelpost maar nu onderdeel van de vaste prijs

10. Financiering en subsidies - Geschiedenis



- De Sociëteit heeft sinds 2014 contact met Nationaal Restauratie Fonds (NRF)
- In 2022 contact hernieuwd en bezoek aan NRF, Amersfoort en in 2023 bezoek Sociëteit
- Sinds eind 2022 ook contact met Triodos Bank omdat NRF niet alles kon financieren
- Compliance traject (NRF en Triodos Bank) afgerond begin 2024
- Na Definitief Ontwerp is er in mei 2024 een taxatie uitgevoerd

mei 2024: NRF wil de volledige financiering verzorgen

- 20 Juni 2024 offerte van het NRF en Term Sheet van Triodos Bank ontvangen
- De voorwaarden van het NRF zijn veel aantrekkelijker dan die van Triodos Bank
- We gaan door met het NRF; veel voordelen

Opbouw financiering NRF



		Aflossing	Bedrag	Looptijd	Rente
1	Restauratiefondsplus (VIR)	annuïteit	€ 403.956	30 jaar	1,5%
2	Monumentenplus (VER)	annuïteit	€ 283.389	30 jaar	1,5%
3	Monumenten	lineair	€ 582.655	25 jaar	4,6%
	Totaal		€ 1.270.000		

- Eerste 2 jaar geen aflossing
- Voorwaarde 1: Verlenging aflossingsperiode Obligatielening van 5 jaar naar 10 jaar
- Voorwaarde 2: Geldige omgevingsvergunning
- Tekening offerte voor 12 juli 2024
- Behandelingskosten: € 12.700 (1%)
- Ingangsdatum (rente): passeren akte (uiterlijk 21 september 2024)
- In overleg over gunstiger verdeling tussen Deel 2 en Deel 3



Obligatielening (1)

Achtergestelde lening '2,5% Sociëteit de Vereeniging 2023 28/2032'

Huidige voorwaarden

- Rente 2,5% = € 12,50 per obligatie ad € 500, achteraf te betalen
- Maximale looptijd 9 jaar; gemiddelde uitlotingsdatum september 2030
- Over de eerste 4 jaar vinden er geen aflossingen plaats; aflossingsperiode 5 jaar

Nieuwe voorwaarden

- Rente 2,5% = € 12,50 per obligatie ad € 500, achteraf te betalen
- Maximale looptijd 14 jaar; gemiddelde uitlotingsdatum maart 2033
- Over de eerste 4 jaar vinden er geen aflossingen plaats; aflossingsperiode 10 jaar
- Vanaf het 5^e jaar wordt telkens achteraf 10% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost op:
1 september 2028 - 2037.



Obligatielening (2)

Achtergestelde lening '2,5% Sociëteit de Vereeniging 2023 28/2032'

Eén stemming einde avond

- Financier gevonden, NRF
- Harde eis NRF: Verlenging looptijd met 5 jaar

Stemming voor of tegen project

- A. Minder dan 10 stemmen / obligatiehouders (ieder één stem) tegen project (Prospectus Art. 10a)
Gevolg: Project gaat door = obligatiehouders akkoord verlenging looptijd
- B. 10 of meer stemmen tegen project + € 25.000 obligatiewaarde
Gevolg: Bestuur beslist wat te doen

Subsidies



Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA)

- Subsidie aangevraagd via Van Draeckenburg op no-cure-no pay basis; kosten € 2.519 (excl. BTW)
- Energieadvies rapport Helix; kosten € 1.750
- Aanvraag: € 16.794
- Ingediend 3 juni ; uitsluitel verwacht 31 augustus

Obligatielening - Besteding (1)



Obligatielening	162.000					
Ontwikkeling						
DAL Architecten				40.000		
Constructeur (Broersma)				4.000		
Installaties (J.v.Toorenborg)				14.151		
Bouwfysica (CDC)				6.600		
Diversen (actualiseren asbestsanering en VER/VIR, taxaties, etc.)				10.000	74.751	
Leges					25.000	
				Sub-totaal ontwikkeling	99.751	
Uitvoering						
Bouwopzichter				15.000		
Architect				10.000		
Installaties (J.v.Toorenborg)				4.717		
Bouwfysica (CDC)				1.100		
Diversen				18.732		
				Sub-totaal Uitvoering	49.549	
Behandelingskosten NRF					12.700	
Totaal						162.000

Obligatielening - Besteding (2)



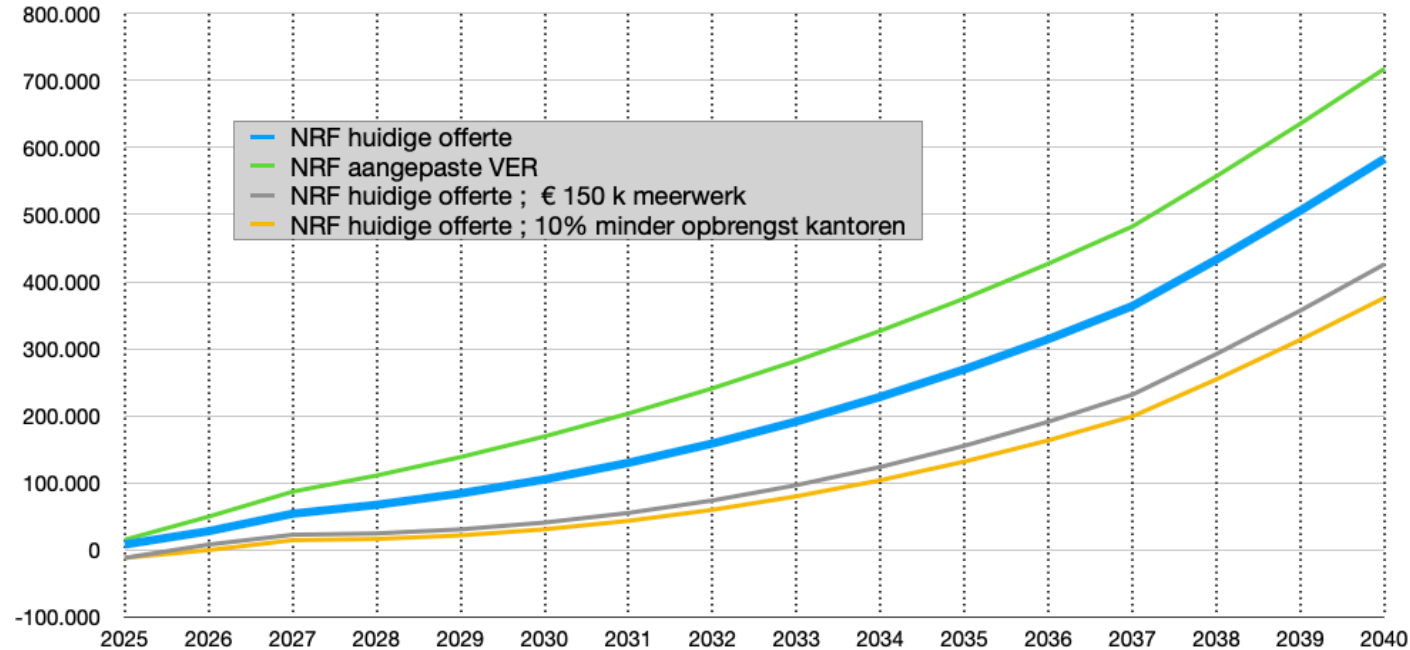
Datum	Bedrijf	Omschrijving	Bedrag ex BTW
04-10-2023	Gemeente Den Haag	Aanvraag beginseluitspraak	€ 106,65
30-11-2023	J. Van Toorenburg		€ 3.120,00
30-11-2023	Dal Architecten	Voorontwerp	€ 10.000,00
29-01-2024	J. Van Toorenburg	Definitief ontwerp	€ 4.125,00
06-02-2024	Helix	Opstellen VIR verklaring	€ 2.700,00
12-02-2024	J. Van Toorenburg	DO omgevingsvergunning	€ 540,00
12-02-2024	Broersma	Dak en doorbraakconstructies	€ 750,00
13-02-2024	J. Van Toorenburg	VO en DO deel	€ 5.565,00
01-03-2024	Climat Design Consult	Advieswerkzaamheden t/m vergunning	€ 6.600,00
13-03-2024	Monumentenwacht	Inspectie en rapport Rijksmonument	€ 1.275,00
05-04-2024	MHB Consultant	Stikstof onderzoek	€ 600,00
14-05-2024	Dal architecten	Definitief ontwerp	€ 10.000,00
24-05-2024	Borgdorff	Taxatie	€ 3.010,00
05-06-2024	Helix	Energieprestatie	€ 1.750,00
12-06-2024	MHB Consultant	Quickscan Flora Fauna	€ 1.050,00
		Totaal	€ 51.191,65

11. Cashflow





Cashflow - Scenarios



Cashflow prognose Sociëteit (exclusief huidige financiële reserves):

- Inkomsten: Contributies, zal verhuur, kantoren
- Uitgaven: Lopende uitgaven (inclusief energie), exploitatiekosten kantoren, bouwkosten, financieringskosten

Cashflow kantoren in alle scenarios groter dan financieringskosten

Hoe voorkomen we een *'Binnenhof scenario'*?



Geen garanties, want een bouwproject brengt altijd risico's mee.
Maar er is veel gedaan om escalatie te voorkomen

- Werkomschrijving (architect technisch adviseurs constructie, installaties, bouwfysica)
- Project management (bouwopzichter, kostendeskundige, planner, & architect en adviseurs blijven betrokken)
- Coöperative financier (NRF)
- Financiële buffer



Rondvraag

