



SOCIËTEIT “DE VEREENIGING”

OPGERICHT 1 MEI 1851

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

Notulen van de extra (Bouw-) Algemene Vergadering woensdag 26 juni 2024

(NB: de gebruikte presentatie staat op de website)

1. Welkom en opening (voorzitter)

Om 20.10 uur opent de voorzitter de vergadering, met de woorden:

Goedenavond vrienden,

Welkom op deze belangrijke Bouw-AV, waarvan ik hoop dat dit de laatste zal zijn. Met 65 aanwezige leden wordt het belang van deze vergadering onderstreept. Het toont ook de betrokkenheid van iedereen, ook van de leden die er vanwege vakanties of ziekte niet bij kunnen zijn. Want veel afwezigen hebben allerlei manieren aangedragen om vanavond mee te kunnen doen. Maar onze eigen statuten zijn onverbiddelijk: alleen fysiek aanwezige leden mogen meepraten en meestemmen.

1 mei 1851 is voor onze Sociëteit een historische datum. Ik schat in dat ook 26 juni 2024 een historische datum zal worden.

Want we besluiten, welk besluit er vanavond ook wordt genomen, over de toekomst van onze Sociëteit, als clubgebouw en als vereniging van vrienden.

Ik wil jullie eerst even meenemen in de historie van wat er vanavond staat te gebeuren, een bouw-AV als het sluitstuk van vele jaren plannen maken.

In 2013 ging onze vaste cateraar Boenk Catering failliet. De financiële bijdrage van Boenk Catering aan de Sociëteitsbegroting was aanzienlijk. Dit faillissement had dan ook ernstige financiële gevolgen voor de Sociëteit.

Er zijn toen met de beste bedoelingen allerlei plannen en voorstellen gedaan, het ene wat meer doordacht dan het andere. Maar de resultaten waren niet echt opzienbarend en alle ideeën stranden, soms door stevig verschil van inzicht, soms door een té groot gebrek aan realiteitszin.

In 2015 trad er een nieuw bestuur aan en dat bestuur besloot dat er een doordacht plan van aanpak moest komen. Niet alleen wat betreft de huuropbrengst maar voor

de Sociëteit zelf.

Er is toen een Brainstorm groep opgericht met als taak na te denken over de toekomst van de sociëteit.

Deze groep, onder voorzitterschap van Robert van Spingelen, was onafhankelijk en er zaten geen bestuursleden in. Er werd wel aan het bestuur gerapporteerd, dat dan later de leden informeerde.

Begin 2016 presenteerden zij hun rapport/visie en dit rapport is in grote lijnen nog steeds de basis van het verenigingsbeleid.

Natuurlijk is ook toen gekeken naar de financiële haalbaarheid van de plannen en suggesties.

Eén van de voorstellen die daadwerkelijk is gerealiseerd, is het bouwen van een biljartzaal.

Dat maakte deze zaal, waar de biljarts eerst stonden, veel makkelijker verhuurbaar. En daar hebben wij nu veel plezier van.

Maar er waren ook goede ideeën voor het grondig verbouwen van het witte pand, boven de keuken, om daar appartementen te bouwen die we konden verhuren. Met de verhuur is een vaste stroom inkomsten te realiseren, een cash flow die met een contributie van € 400 per jaar en een verhuuropbrengst van deze mooie zaal gewoon niet valt te realiseren.

Wij hebben toen een flinke tijd geworsteld met de juiste aanpak en bemensing. Ook de Coronaperiode was een flinke spelbreker voor de voortgang. Hierdoor hebben wij veel tijd verloren zien gaan.

In oktober 2022 heeft het bestuur besloten te gaan werken met een focusgroep voor de renovatie, het Bouw Advies Team kortweg BAT. Hierin zijn drie expertise-gebieden vertegenwoordigd.

Het BAT bestaat uit:

Jaap Stollenwerk	Bouwkunde
Pieter Prins	Financiën
Kees Berends	Project management

Dit bleek een gouden greep en het bestuur had hiermee een kordate overzichtelijke groep die én van aanpakken wist én bereid was heel veel eigen tijd in het project te stoppen.

Waar nodig wist het BAT ook veel kennis en kunde uit de Soos-leden te genereren, bijvoorbeeld over de Haagse verhuurmarkt en over het realisme waarmee het cash flow-programma is gebouwd.

Het BAT sprak op regelmatige basis met het bestuur zodat men koersvast bleef.

En vandaag, op deze historische 26 juni 2024, mogen alle aanwezige leden oordelen over het resultaat van heel veel noeste arbeid, door heel veel leden in de afgelopen 10 jaar.

Een oordeel dat wanneer het positief is, de financiële stabiliteit en continuïteit van onze Sociëteit als vereniging en als historisch monument, in veilig vaarwater zal gaan brengen.

Het bestuur staat volledig achter de plannen zoals die straks door het BAT zullen worden gepresenteerd en het bestuur hoopt op royale steun, zodat alle plannen eindelijk kunnen worden gerealiseerd.

2. Mededelingen (secretaris)

- Ingekomen stukken en mededelingen
Er zijn geen ingekomen stukken.
- Er hebben zich 65 leden aangemeld voor deze vergadering.
Dit zijn: Menno Alkema, Feico Alkemade, Andries Andrea, Jaap Bakker, Jan Beekhuizen, Max Behrend, Kees Berends, Ton Berkhout, Cas Bots, Leo Dekker, Diederick van Eeden, Frank van den Eijnden, Paul Essens, Hans van der Geest, Paul Groot, Maarten de Groot, Rob Hanzon, Alexander Heemskerk, Maxime Hendrickx, Frans van den Heuvel, Ernst van Hille, Thom Hoedemakers, Hans Hogendoorn, Peter Hoogendoorn, Rob van Hulst, Rob Hunnego, Wolf Janssen, Johan van Kampen, Hans Knoester, Fred-Anton Knoop, Rob Kreté, Herman Krijnen, René Kuulkers, Cees Los, Pascal van der mark, Henk van der Maten, Aad Meuldijk, Hein Mulder, Costas Papaikonomou, Rob Pieterse, Arthur Planken, Cees Postema, Pieter Prins, Leo Reichert, Piet van Riet, Ben Rijnenberg, Peter Robijns, Marius Roeterdink, Peter van Ruijven, Dave Salomons, Wim Schepers, Donald Schuurman, Jan Simon, Eduard Slotweg, Robert van Spingelen, Frits Steenbruggen, Paul Stoffels, Jaap Stollenwerk, Sjoerd van der Veen, Robbert Vermeer, Ron Verschoor, Sipke van der Werf, Alewijn van Wijck en Steve Youngman.
Van 21 leden is een bericht van verhindering ontvangen of weten we dat zij te ziek zijn om aanwezig te kunnen zijn: Bram Abbas, Aloys Arkesteijn, Folkert Boonstra, Harry Bovenlander, Alfred van Bunge, Willem van Diedenhoven, Hans Eijzenbach, Steef Gronheid, Jan Kersten, Cor van Kuijen, Frits Michelsen, Dick Quint, Dick van Rossum, Pierre Spijkermans, Jasper Stimm, Roel Terpstra, Bert Uphof, Willem van der Vorm, Hans Wegman, Herman van der Weide, Martin van der Zwan.
Er zijn 2 aspirant-leden aanwezig; zij hebben geen stemrecht: Tom Lelifeld en Jan van der Sloot.
- De secretaris roept iedereen op de presentielijst te tekenen; dat is van belang omdat alleen stemgerechtigde leden die de presentielijst hebben getekend, een inbreng mogen hebben en mogen stemmen.

Huishoudelijke zaken

3. Vaststellen van de agenda (secretaris)

- Deze extra Algemene Vergadering heeft ten doel de leden een besluit te laten nemen over het totaalpakket van bouwplannen, offerte en financiering.
Er kunnen vanuit de leden geen onderwerpen worden ingebracht, naar

analogie van artikel 11, lid C, sub 2.

- De agenda wordt dan ook ongewijzigd door de voorzitter vastgesteld.

4. Vaststelling van de geldigheid van de vergadering (secretaris)

Voor het aangaan van een hypothecaire lening is een quorum van 50% van het aantal stemgerechtigde leden vereist, overeenkomend met 52 van de 104 stemgerechtigde leden. Stemmen bij volmacht is niet toegestaan. Er hebben zich 65 leden aangemeld voor deze vergadering. De secretaris stelt vast dat daarmee een rechtsgeldig quorum aanwezig is.

5. De besluitvorming (secretaris)

Er ligt één (1) integraal besluit voor, over het totaalpakket (bouwplannen, offerte en financiering).

Hierover moet een besluit worden genomen bij gekwalificeerde meerderheid van 75% van de geldig uitgebrachte stemmen [conform artikel 11, lid E, sub 3 van de Statuten].

Uitgaande van 65 aanwezige stemgerechtigde leden, betekent dat 48,75 leden, afgerond op **49 leden de gekwalificeerde meerderheid** vormen.

6. De stemprocedure (secretaris)

Het Bestuur stelt voor om te stemmen bij handopsteking [artikel 10 lid 8 van de Statuten 2011].

De vergadering stemt hier unaniem -bij handopsteking en applaus- mee in.

De toelichting op de plannen en de financiering

7. Toelichting op de bouwplannen (Kees Berends)

Aan de hand van de bouwtekeningen van de oude en nieuwe situatie neemt Kees Berends de aanwezigen mee in de plannen.

Naast het bouwen van de nieuwe kantoren wordt er ook groot onderhoud gepleegd, onderhoud dat achterstallig is. Er gelden drie randvoorwaarden voor het project:

- De soos-activiteiten moeten doorgang vinden;
- De verhuur van de zaal moet zo veel als mogelijk doorgaan;
- Het project mag geen financiële molensteen voor de leden worden.

Bij de voorlichtingssessies zijn er 22 concrete voorstellen gedaan door de leden, 12 zijn overgenomen en opgenomen in het project, 8 zijn om diverse redenen afgewezen en 2 voorstellen worden nog nader bekeken, ook in het licht van de

financiële (on)mogelijkheden.

Kees Berends gaat nog even in op de toilettendiscussie:

- het MiVa-toilet heeft geen voorportaal nodig;
- De 4 toiletten achter de garderobe worden niet genderneutraal maar zijn herentoiletten op soosavonden en damestoiletten op andere momenten. De toiletten bij de biljartzaal krijgen 2 urinoirs en 2 toilethokjes.

De nieuwe CV-installatie legt een fors beslag op het project, maar zal een besparing op de energierekening van naar verwachting € 10.000 per jaar opleveren.

Diederick van Eeden vraagt of de nieuwe voordeur op de doorgaande weg Kazernestraat niet onpraktisch is qua verkeershinder. Kees antwoordt dat de zijdeur blijft bestaan en dat de cateraar zelf heeft aangegeven dat er snel kan worden in- en uitgeladen.

Herman Krijnen vraagt of er specifieke cateraars-expertise in het projectteam zit. Kees Berends antwoordt dat er met de cateraar is gesproken over de bouwplannen. De keuken komt in de oorspronkelijke staat terug. Maar het is goed de cateraar nauw betrokken te houden.

Vanuit de leden zijn er geen verdere vragen; de voorzitter geeft het woord aan Jaap Stollenwerk

8. Vergunningen (Jaap Stollenwerk)

Jaap Stollenwerk geeft aan de hand van een sheet met daarop de data van aanvragen, indien extra stukken etc., dat het vergunningentraject een langlopend proces is dat nog niet is afgerond, maar dat aan alle aanvullende eisen van de gemeente Den Haag is voldaan en dat nu alle lichten op groen staan. Qua tijdsplanning is de verwachting dat 27 juli 2024 de vergunning afgegeven kan worden; hij verwacht geen bezwaren vanuit de buurt omdat de gevels er alleen maar op vooruitgaan.

Diederick van Eeden merkt op dat er dus iets heel gek moet gebeuren, wil de gemeente geen groen licht geven. Jaap bevestigt dit en geeft aan dat hij op 1 september de onherroepelijke vergunning verwacht.

9. Offerte van de aannemer en validatie (Kees Berends en Jaap Stollenwerk)

Kees Berends geeft aan dat het hele proces met de bouwcombinatie een iteratief proces is geweest, met voorstellen, berekeningen, nieuwe voorstellen, aanpassingen bouwplannen, nieuwe offerte, tot hetgeen hier nu voorligt: een offerte van een vaste prijs van € 1.250.000 (MEURO 1,25).

Fixplan had initieel een begroting van MEURO 1,8, dat was nooit naar een acceptabel bedrag te brengen, daarom is doorgegaan met MoGa.

Ook bleek gedurende het proces dat appartementenverhuur niet rendabel te krijgen was; daarom is vorig jaar overgestapt op kantoorruimtes.

De offerte van MoGa is gevalideerd door een kostendeskundige, die tot een bandbreedte kwam van MEURO 1,365 en MEURO 1,084. Er ligt dus met MEURO 1,250 een reële prijs voor. Los daarvan is het energiedeel gevalideerd door HELIX en dat onderdeel van de MEURO 1,25 bleek ook realistisch.

Er is nog een stelpost voor asbestsanering van € 50.000, dat is een risico maar dat is bij MoGa neergelegd.

Diederick van Eeden merkt op dat dit toch een risico blijft, met een oud gebouw. Kees beaamt dat, maar geeft aan dat door middel van scenario-berekeningen van de 'cash flow' dit risico zoveel als mogelijk is gemitigeerd.

Frans van den Heuvel vraagt naar de solvabiliteit van de aannemer Moga. Kees antwoordt dat MoGa solvabel is; er is onderzoek is gedaan naar de jaarrekeningen van MoGa. MoGa heeft ervaring met dit soort gebouwen; het is weliswaar een kleinere aannemer en dit is een groot project voor MoGa dus zal alle aandacht krijgen.

Jan Simon vraagt of er een onafhankelijk bouwopzichter is.

Kees antwoordt dat dat is opgenomen in de begroting.

Jan Simon vraagt of er stelpost aanpassing fundering is opgenomen. Kees antwoordt dat dat niet is voorzien, het onderzoeksrapport naar de constructie geeft aan dat de fundering sterk genoeg is voor de nieuwe dakconstructie, ondanks de zichtbare scheuren.

Kees continueert door te vertellen dat er ook nog kleinere stelposten zijn voor de afwerking van de kantoren. Daar wordt door een kleine groep leden aan gewerkt maar het afwerkniveau van de kantoorunits zal hoog zijn.

De voorzitter constateert dat er verder geen vragen zijn en schorst de vergadering voor een pauze om 21.10 uur.

Om 21.25 uur heropent de voorzitter de vergadering en geeft het woord aan Pieter Prins.

10. **Financiering en subsidies** (Pieter Prins)

Pieter Prins geeft aan dat in 2023 de 2,5% obligatie is uitgegeven om aanloopkosten van de verbouwing/renovatie te kunnen financieren.

We hebben met het fonds Nationaal Restauratiefonds een goede financier gevonden die dit project tegen gunstige tarieven wil financieren, althans het subsidiabele deel. Voor het niet-subsidiabele deel waren we in gesprek met Triodos, de enige bank/financier die het project wilde meefinancieren. Inmiddels (mei 2024) is er een subsidiepot open gezet bij het NRF waardoor ook het NRF het niet-subsidiabele deel kan financieren en dat tegen veel gunstiger voorwaarden dan Triodos. Het NRF rekent een gunstige rente én van het NRF hoeven we de 1^e twee jaren niet af te

lossen.

Een en ander heeft geleid tot een kredietofferte van het NRF welke op 20 juni jl in hun kredietcomité akkoord is bevonden. Er zijn wel twee ontbindende voorwaarden:

- * er wordt door de gemeente Den Haag een vergunning verleend;
- * hun 'debt service coverage ratio' is uitgekomen op 1.1. Om de kredietofferte gestand te kunnen doen moet dit naar 1.3. De voorwaarde van het NRF is geworden dat de uitloting van de 2,5% obligatie SdV van 5 jaar naar 10 jaar moet. Daarmee gaat dus de DSCR naar 1.3.

Dat betekent dat we de obligatiehouders vanaf 2028 (in 5 jaar) niet circa € 30.000 jaarlijks moeten terugbetalen maar vanaf 2028 (in 10 jaar) jaarlijks circa € 15.000. Dat geeft het NRF dus gunstiger ratio's.

Diederick van Eeden vraagt of dit ontbindende voorwaarden zijn voor het NRF, en als we daar niet aan voldoen, we geen lening krijgen?

Pieter Prins antwoordt dat dit inderdaad zo is.

Hans Knoester merkt op dat met € 30.000 per jaar aan rente en € 30.000 per jaar aan obligatielening uitloting, we € 175.000 per jaar gaan realiseren. Dit moeten we onmiddellijk doen!

Pieter Prins vervolgt zijn betoog met op te merken dat de eerste ontbindende voorwaarde voor zich spreekt. Over de tweede ontbindende voorwaarde moeten de obligatiehouders zich uitspreken. Aangezien we hebben gekozen voor anonimiteit van de obligatiehouders, levert dat wel een praktisch probleem op. Vandaar dat het bestuur heeft gekozen voor het schrappen van de extra obligatiehoudervergadering en het besluit vanavond voorlegt in het besluit over het totale pakket: bouwplan, offerte aannemer en financiering (incl. verlenging lossingsjaren obligatie).

Het NRF eist dus in haar voorwaarden dat de obligatiehouders tijdens de AV van vandaag akkoord gaan met de verlenging van de looptijd. Zonder akkoord van de obligatiehouders kunnen we niet de voorwaarden van de 2,5% SdV obligatielening wijzigen; bij onvoorziene omstandigheden beslist het bestuur naar bevindt van zaken. De verlenging betreft de uitloting: niet elk jaar € 30.000 maar jaarlijks € 15.000; al die jaren wordt jaarlijks 2,5% rente uitgekeerd (1 september ieder jaar) over de resterende obligaties.

De obligatiehouders moeten dus vandaag (26 juni 2024) akkoord gaan met de verlenging van de aflossingsperiode van de obligatielening van 5 naar 10 jaar.

Leo Reichert merkt op dat onze Soos een goede club is, die moet voortbestaan. We moeten denken in oplossingen!

[Dit wordt met applaus ontvangen]

Feico Alkemade merkt op dat Pieter heeft aangegeven wat de voorwaarden zijn om deze veel gunstiger lening voor de Soos te organiseren. Enige vraag die we onszelf moeten stellen is of de obligatie is gekocht als belegging om binnen enige jaren het geld terug te krijgen of dat het een middel is om de soos levensvatbaar te maken en

de inleg ook enkele jaren later terug mag komen.

Fred-Anton Knoop vraagt of er geen briefje van deze wijziging van voorwaarden naar alle obligatiehouders gestuurd kan worden.

Pieter Prins bevestigt dit.

Pieter Prins vervolgt als we straks allemaal gaan stemmen over het gehele project (de bouwplannen, de offerte en de financiering inclusief het verlengen van de looptijd van de obligatie), er twee dingen kunnen gebeuren.

- a. Minder dan 10 leden stemmen tegen het project (zie punt a. van Artikel 10 van de prospectus).

Dan zullen dus ook minder dan 10 obligatiehouders (iedere obligatiehouder heeft één stem) tegen het project zijn.

De conclusie zal dan zijn: het project gaat door (want meer dan 75% van de stemgerechtigden is voor) en de obligatiehouders zijn akkoord met de verlenging van de looptijd (want meer dan 50% van de obligatiehouders is voor). Dat komt zo in de notulen en het dagelijks bestuur tekent de offerte uiterlijk 12 juli.

- b. Méér dan 10 leden stemmen tegen. Dan zal de penningmeester, die als enige weet wie de obligatiehouders zijn, vaststellen of er onder de tegenstemmers obligatiehouders zijn én of deze obligatie tezamen meer dan € 25.000 aan obligaties in handen hebben. Zo ja, dan ontstaat een situatie waarover het bestuur zich zal beraden.

Overigens kunnen aanwezige obligatiehouders die tégen verlenging van de looptijd zijn, zich binnen drie dagen melden bij Arthur, de penningmeester, waarbij terugkopen van de obligaties of doorverkopen aan een ander lid, mogelijke opties zullen zijn, zo besluit Pieter Prins, om verder te gaan over subsidies.

Subsidies

Hij vertelt dat de leges van de gemeente, rond de € 17.000 mogelijk worden kwijtgescholden. Die aanvraag kan pas worden gedaan na de afronding van het vergunningenproces, maar daar wordt zeker op ingezet.

Verder heeft het BAT via Menno Alkema de tip gekregen om subsidie te vragen voor verduurzaming, via DUMAVA – Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed. Dat kan een subsidie van € 16.794 opleveren. Die aanvraag loopt inmiddels en Pieter Prins verwacht hier op 31 augustus uitsluitsel over te krijgen.

De aanvraag van deze subsidie is gedaan door Van Draeckeburgh subsidies. De uiterste inleverdatum was 3 juni. Dat is precies gehaald.

Het betreft hier een 'no cure no pay' advies. Indien de subsidie wordt toegekend zullen de kosten ongeveer € 2500 (excl BTW) zijn (ipv de normale minimumkosten van € 6500)

Er zijn geen verdere vragen, constateert de voorzitter en hij geeft het woord wederom aan Kees Berends.

11. Cash flow model (Kees Berends)

Aan de hand van het inmiddels bij vele leden bekende cash flow-model neemt Kees Berends de leden mee naar de verwachte kosten en de te verwachten opbrengsten van contributie, verhuur monument (zaal en biljartzaal) en verhuur kantoren. Zelfs bij een tegenvallende verhuur kantoren, ontstaat er heel snel een positieve cash flow, die oploopt richting de € 175.000 per jaar na aflossing van de 2,5% obligatielening SdV.

De presentatie leidt verder niet tot vragen en de voorzitter gaat over tot de besluitvorming.

Besluitvorming

Alvorens tot de stemming bij handopsteking over te gaan, vraagt de voorzitter of er nog vragen leven in de zaal. Dat blijkt niet het geval waarna hij overgaat naar agendapunt 12, Stemming.

12. Stemming over het totaalpakket van bouwplannen, offerte en financiering (voorzitter)

De voorzitter vraagt de leden Eduard Slootweg en Maarten de Groot de stemmen bij handopsteking te willen tellen.

Er wordt door de voorzitter eerst gevraagd welke leden vóór het totaalpakket van bouwplannen, offerte van de aannemer, financiering door NRF én verlenging van de obligatielening van 5 naar 10 jaar, zijn.

Na een eerste telling die meer stemmen oplevert dan er aanwezig zijn, volgt een hertelling waaruit blijkt dat 64 van de aanwezige 65 stemgerechtigde leden, vóór stemmen.

Er blijken geen onthoudingen.

Er is één (1) tegenstem.

De voorzitter stelt vast dat het totaalpakket met veel meer voorstemmen dan de gekwalificeerde meerderheid van 49 voorstemmers, namelijk 64 voorstemmers, is aangenomen. Bovendien stelt hij dat in de algemene vergadering van heden (26 juni) door de obligatiehouders is besloten dat de aflossingsperiode van de 2,5% obligatielening SdV wordt verlengd van 5 naar 10 jaar.

[applaus]

13. Rondvraag (Voorzitter)

Hans Knoester geeft aan dat hij al 10 jaar geniet van de passie en professionaliteit waarmee dit project is opgepakt. Hij vraagt wanneer de oplevering van de kantoren zal zijn en hoe het beheer van de verhuur van de kantoren wordt geregeld.

De borg die voor de kantoren wordt betaald is ook een bijdrage aan de balans van de sociëteit.

Kees Berends verwacht de oplevering in september 2025 en de verhuur en het beheer wordt aan een professioneel bureau toevertrouwd.

Kees Berends maakt van de gelegenheid gebruik om iedereen te bedanken voor de betrokkenheid, de inzet, het vertrouwen, speciaal onze voorzitter, Aad Meuldijk, die al 10 jaar deze kar trekt met een mooi resultaat op deze historische 26 juni 2024.

14. Sluiting (Voorzitter)

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid, hun betrokkenheid en hij zegt dat hij blij is met dit resultaat van vele jaren hard werken door veel leden, voor de leden.

Om 23.00 uur sluit hij de vergadering.

Den Haag, 26 juni 2024

Namens het Bestuur,

Rob Hunnego
Secretaris