

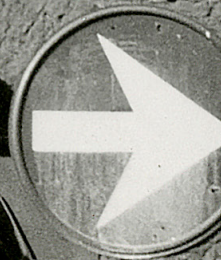
STADS
HERSTEL



DEN HAAG



MOLEN STRAAT



JAARVERSLAG
2023



Inhoud

3	VOORWOORD
4	KERNGEGEVENS 2023
6	BERICHT EN PREADVIES VAN DE RVC
10	BESTUURSVERSLAG
16	STADSHERSTELPAND IN BEELD OUDE MOLSTRAAT 30
20	JAARREKENING
40	STADSHERSTELPAND IN BEELD MOLENSTRAAT 3
46	OVERIGE GEGEVENS
48	CONTROLEVERKLARING
51	10 JAAR IN CIJFERS
52	CERTIFICAATHOUDERS
53	STADSHERSTELDAG 2023 GEVIERT MET QR-SCHILDJES
54	PORTEFEUILLE-OVERZICHT PER PAND

Voorwoord

Het is mij een voorrecht u hierbij het Jaarverslag over boekjaar 2023 inclusief de jaarcijfers van Stadsherstel Den Haag te presenteren. Dank voor uw interesse in ons werk!

Instandhouding van onze monumenten komt altijd op de 1ste plaats. We werken dan ook aan de actualisatie van inspecties van onze panden en hebben een aangepast model meerjarenonderhoudsplan gemaakt dat is gebaseerd op de systematiek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook hebben we de POM-status aangevraagd, POM staat voor Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud, die met name voordelen biedt qua subsidies voor onze woonhuismonumenten. Werkendeweg hebben we de verduurzaming aangepakt: mutatie-onderhoud of restauratie zijn daar de uitgelezen momenten voor omdat je dat werk bij een lege unit het meest grondig kan aanpakken. Het kwam natuurlijk ook voor dat we achterzetbeglazing of monumentenglas plaatsten als de woning in verhuurde staat was.

In dit verslag leest u over onze projecten en bouwhistorische onderzoeken alsmede natuurlijk de behaalde resultaten over het afgelopen jaar.

Team en Raad van Commissarissen ben ik heel veel dank verschuldigd voor hun passie en kennis die ons werk zo goed vormgaven het afgelopen jaar. En uiteraard een speciaal woord van dank aan onze certificaathouders voor hun gecontinueerde steun en deze keer ook aan de Provincie Zuid-Holland die ons subsidie toezegde voor de restauratie en herbestemming van Koetshuis Sion te Rijswijk: wij zijn hen zeer erkentelijk!

In 2024 blijven we natuurlijk goed zorgen voor onze portefeuille monumenten in 2024 ondanks dat de uitdagingen qua economie, politiek en klimaatveranderingen groot zijn!

Den Haag, 16 mei 2024

Mevrouw mr. drs. Lilian E.L. Kusters
Directeur-bestuurder

Kerngegevens 2023

	AANTAL EENHEDEN
Woningen	177
Kamergewijze verhuur	12
Winkels	29
Horeca	15
Hotel	1
Kantoren	26
Bedrijfsruimten	10
Overige	7
Totaal	277

HUURVERHOOGING WONINGEN PER 1 JULI

Onder liberalisatiegrens van € 808,06	Inkomensafhankelijk
Boven liberalisatiegrens van € 808,06	4,10%

HUUROPBRENGST	€ 3.762.773
----------------------	-------------

GEMIDDELDE LEEGSTAND	2,4%
-----------------------------	------

HUURACHTERSTAND	€ 157.441
------------------------	-----------

ONDERHOUDSKOSTEN

Dagelijks/mutatie/correctief onderhoud	€ 318.163
Dotatie onderhoudsvoorziening	€ 684.559

AANKOOP/VERKOOP	€ 0
------------------------	-----

RESTAURATIEKOSTEN	€ 113.921
--------------------------	-----------

WOZ-WAARDE	€ 77.650.000
-------------------	--------------

BOEKWAARDE	€ 43.479.394
-------------------	--------------

RESULTAAT

Voor belasting	€ 711.463
Na belasting	€ 553.660

VOORSTEL DIVIDEND

Cash	0,9%
Stock	1,4%

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN	BENOEMD	AUDITCIE	CERTIFICATEN
De heer drs. F.R. Bauer - tot 14 juni 2023	2014		445
Mevrouw drs. R.J.M. Koppen-Kreyne MRE MRICS - tot 14 juni 2023	2014		
Mevrouw drs. G.F. Hiese - vanaf 18 juni 2019	2019		
Mevrouw drs. M.U. Stallenberg - vanaf 01 maart 2021	2021		110
Mevrouw ir. S. Theuws MRE - vanaf 15 juni 2022	2022		
De heer J. Wijsmuller - vanaf 15 juni 2022	2022		
De heer mr. ing. A.M. Zopfi - vanaf 15 juni 2022 - voorzitter vanaf 14 juni 2023	2022	◆	
De heer M. van der Linde - vanaf 07 september 2023	2023	◆	20

Directie

Mevrouw mr. drs. Lilian E.L. Kusters

Controller

De heer F.W. de Jong | Baker Tilly

De heer B.J.M. van den Berg | Baker Tilly

Accountant

Verstegen accountants en belastingadviseurs B.V.

Vergaderfrequenties

Raad van Commissarissen - 7 keer

Auditcommissie - 2 keer

Remuneratiecommissie - 1 keer

Bericht en preadvies van de Raad van Commissarissen

Stadsherstel heeft zich gecommitteerd aan de governance code cultuur. In dit verslag reflecteert de Raad van Commissarissen daarop. Het verslag is ingedeeld conform de code.

De code kent 8 principes die we hier in het kort langslopen:

1. De organisatie realiseert haar maatschappelijke doelstelling door culturele waarde te creëren, over te dragen en/of te bewaren.
2. De organisatie past de principes van de Governance Code Cultuur toe en licht toe hoe zij dat heeft gedaan ('pas toe én leg uit').
3. Bestuurders en toezichthouders zijn onafhankelijk en handelen integer en gaan op een transparante en zorgvuldige wijze om met tegenstrijdige belangen.
4. Bestuurders en toezichthouders zijn zich bewust van hun eigen rol en de onderlinge verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden en handelen daarnaar.
5. Het bestuur is verantwoordelijk voor de algemene en dagelijkse leiding, het functioneren en de resultaten van de organisatie.
6. Het bestuur gaat zorgvuldig en verantwoord om met de mensen en de middelen van de organisatie.
7. De raad van toezicht voert zijn toezichthoudende,

adviserende en werkgeversrol op een professionele en onafhankelijke wijze uit.

8. De raad van toezicht is verantwoordelijk voor zijn samenstelling en waarborgt daarbij deskundigheid, diversiteit en onafhankelijkheid.

Het jaarverslag maakt duidelijk op welke wijze het bestuur van Stadsherstel en de organisatie invulling geven aan de maatschappelijke doelstellingen die Stadsherstel nastreeft. De nadruk ligt op beheren, conserveren en beschrijven van de panden die Stadsherstel bezit. De Raad probeert in z'n werkwijze bij te dragen aan (eigen) kennisontwikkeling o.a. door op wisselende monumentale locaties te vergaderen. Dat levert ontmoetingen op met beheerders en gebruikers van eigen en andere panden. In 2023 heeft de Raad een rondrit gemaakt in buurgemeente Wassenaar, waar verschillende monumentale panden zijn bekeken en bij raadhuis de Paauw en in het dorpscentrum toelichtingen zijn gegeven over de historie. De Raad wil zich inhoudelijk blijven ontwikkelen.





De punten in de code die de samenstelling en het functioneren van de Raad en de relatie met de bestuurder raken, worden onverkort toegepast. De Raad heeft in 2023 twee evaluatiebijeenkomsten gehouden. Een uitgebreide bijeenkomst op 16 februari, welke heeft geleid tot aanpassingen in de werkwijze van de Raad (minder commissies, verbeteren verslaglegging en vastleggen besluiten, omvang, samenstelling en voorzitterschap van de Raad). En in december een terugblik op de ontwikkeling van de Raad en de bestuurder. De Raad is voornemens in de eerste helft van 2024, in een afzonderlijke bijeenkomst, met externe begeleiding, uitvoerig stil te staan bij 'good governance' en wat dat betekent voor de Raad.

In december heeft de Remuneratiecommissie een eerste evaluatiegesprek gehad met de bestuurder. Dat wordt vervolgd in 2024. De gesprekken zijn gericht op rollen, doelen en beoordelen.

De samenstelling van de Raad is in 2023 flink gewijzigd. Dit jaar was het eerste volle jaar voor drie nieuwe commissarissen die medio 2022 zijn aangetreden. Daarnaast zijn de twee langzittende commissarissen, Rik Bauer en Ria Koppen-Kreyne, overeenkomstig statuten en code afgetreden. Dat betekende tevens een wisseling van het voorzitterschap van de Raad. Bij de jaarlijkse vergadering van Aandeel-/Certificaathouders is Ad Zopfi Rik Bauer opgevolgd. Tenslotte is eind 2023 een nieuwe commissaris met een financieel profiel benoemd, Marcel van der Linde, vooral om de Auditcommissie weer op sterkte te brengen. De raad telt eind 2023 drie vrouwen en drie mannen. Met deze omvang, samenstelling en benoemingstermijnen kan de Raad voorlopig vooruit. Zoals hiervoor beschreven blijft de Raad werken aan de eigen ontwikkeling.

De Raad is, inclusief de hiervoor genoemde evaluatiebijeenkomsten, in 2023 zeven keer bijeengekomen. De auditcommissie is twee keer bijeengekomen. De remuneratiecommissie heeft 1 keer gesproken met de bestuurder. Er zijn binnen de Raad geen situaties voorgekomen waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengelingen of tegenstrijdige belangen. Er is ook geen sprake geweest van dilemma's die het functioneren van de Raad of een lid raken. De Raad is de opdrachtgever van de accountant en heeft in dat kader twee keer per jaar overleg met de accountant, een keer in de Auditcommissie en een keer plenair.

De belangrijkste onderwerpen tijdens de reguliere vergaderingen waren jaarrekening en -verslag, begroting, jaarplan en doelen 2023-2024, kwartaalrapportages, organisatieontwikkeling, huurbeleid/-aanpassingen, onderhoud en verduurzaming, voortgang projecten, liquiditeit, financiering en mogelijke aankopen.

De leden van de Raad ontvangen geen vergoeding voor hun werkzaamheden. Gelet op de tijdbesteding en onkosten van de leden is in de vergadering van 19 december 2023 gesproken over een beperkte vergoeding ingaande 2024, overeenkomstig de 'vrijwilligersvergoeding' die bij een aantal non-profit organisaties wordt toegepast (in 2023 € 1900 per jaar).

De Raad heeft een reglement, vastgesteld in 2021 dat de werkwijze beschrijft.

Op pagina 5 vindt u het overzicht van de samenstelling van de raad van commissarissen.

PREADVIES

Conform de statuten biedt de Raad u het jaarverslag en de jaarrekening over 2023 ter vaststelling aan. De stukken zijn gecontroleerd door Verstegen Accountants. In de stukken zijn rekening gehouden met een dividend passend bij de maatschappelijke functie van Stadsherstel, waarbij rekening is gehouden met de opgaven en uitdagingen waarvoor Stadsherstel staat (o.a. onderhoud, verduurzaming, huurbeleid overheid). Het dividendbeleid zal het komende jaar tegen het licht worden gehouden, zodat met ingang van 2024 een consistent en verantwoord dividend kan worden gepresenteerd. Het dividend bedraagt 0,9%, met de mogelijkheid om te kiezen voor een stockdividend van 1,4% door omzetting van het dividend in certificaten van aandelen. Het genoemde dividendpercentage is een totaalpercentage vanuit de beide Stadsherstel N.V.'s.

Namens de Raad van Commissarissen,

Ad Zopfi
Voorzitter

Den Haag, 16 mei 2024

Bestuursverslag

In dit verslag presenteren wij u graag de jaarcijfers van Stadsherstel Den Haag en voorzien deze van een toelichting. Stadsherstel Den Haag is een maatschappelijk geëngageerde N.V. die actief bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van erfgoed en daarmee de leefbaarheid in Den Haag en Haaglanden bevordert. We delen onze kennis en ervaring met andere erfgoedorganisaties, mede via de koepelorganisatie van alle stadsherstelorganisaties in Nederland, de SOM. Onze monumenten vormen tezamen met die van de andere SOM-leden de grootste "Collectie" van Nederland. Een fantastisch resultaat van alle Stadsherstelorganisaties in Nederland samen!

Onze focus lag in het boekjaar 2023 op de instandhouding van de bestaande portefeuille en mede om die reden zijn er geen verwervingen geweest. Uiteraard komt ons exploitatieresultaat weer zo veel mogelijk (revolvent) ten goede aan onze panden.



Alvorens u de cijfers in dit jaarverslag leest, neem ik u graag mee in een aantal externe factoren die impact op ons werk hadden.

ECONOMIE, BELEID EN KLIMAAT

Stadsherstel Den Haag heeft last van flink stijgende kosten en afvlakkende huuropbrengsten. Zo is in 2023 de inflatie gestegen evenals de rente op bankleningen. De beperkte renteaftrek van bankleningen benadeelt onze financiële ruimte ook.

Qua huuropbrengsten hebben we het verhuurproces nog verder geoptimaliseerd. De kabinetsplannen met de Wet Betaalbare Huur kan echter negatieve gevolgen hebben voor de huurinkomsten. Bij het tot stand komen van dit verslag is bekend dat de monumentenopslag van 50 punten in het Woningwaarderingstelsel ("WWS") vervangen wordt door een systeem met percentages. Door het maximaliseren van middenhuur is er ook minder budget voor investeringen en onderhoud. Doorgerekend was in 2023 dat alleen het afschaffen van de monumentenopslag al zou leiden tot een verlies van € 21,5 mio per jaar in de gehele erfgoedsector, maar dankzij de belangenbehartiging van de SOM en enkele Tweede Kamerleden is het negatieve gevolg beperkt omdat een percentage in de

plaats komt en ook gemeentelijke monumenten nu een opslag krijgen.

De huuropbrengsten ondervonden verder druk door andere beleidswijzigingen in de WWS-systematiek: maximalisering van de WOZ waarde in huurprijsberekeningen en een aangepaste berekening van energielabels. Een label D in 2017 in een hofjeswoning is bijvoorbeeld plots nog maar F in 2023 en dat heeft gevolgen voor de maximale huurprijs. Rijksmonumentale woningen zijn weliswaar (nu nog) vrijgesteld van labelplicht, maar voor de huurprijsberekening heb je dus wel degelijk een label nodig. We hebben daarom energielabels voor onze panden laten opstellen om in de WWS-berekening op te nemen én onze verduurzamingsmaatregelen meetbaar te maken. We actualiseren de labels steeds na mutatie-onderhoud, ad hoc verduurzamingsmaatregelen of restauratie én bepalen van tevoren welke maatregelen we moeten nemen om een daadwerkelijke labelsprong teweeg te brengen. We voeren daarmee een actief beleid maar labelling betekent ook extra kosten omdat een externe adviseur het label moet vaststellen.

Qua klimaatadaptatie merken we naast de verduurzaming ook de gevolgen van verdroging en vernatting:



wijzigingen in ons klimaat leiden in sommige gevallen tot scheurvorming of onder water staande kelders. Als dit doorzet betekent dat meer onderhoudskosten en verlies aan verhuurde vierkante meters in die ruimtes: een kelder krijg je bij een hogere grondwaterstand nooit meer voor altijd droog zonder ingrijpende, monument aantastende maatregelen.

FOCUS OP INSTANDHOUDING

Ondanks deze economische en politieke ontwikkelingen is het Stadsherstel Den Haag gelukt om de instandhouding van ons erfgoed goed te dienen. Er zijn restauratieprojecten afgerond, mutatie- en dagelijks onderhoud is aangepakt, er is verduurzaamd en nieuwe fondsen en subsidies zijn verworven. Daarmee is voldaan aan de strategisch gekozen focus op instandhouding van ons bestaande bezit.

Door de aanhoudend hoge vastgoedprijzen, rentelasten, hogere restauratiekosten en overdrachtsbelasting enerzijds en mogelijke afvlakking in huuropbrengsten anderzijds hebben we geen verwervingen kunnen doen in 2023. Dat is ook het geval bij andere Stadsherstellen. Weliswaar zijn meerdere panden daartoe onderzocht en doorgerekend, ook in samenwerking met het Monumentenfonds Den Haag en een woningbouwcorporatie, maar dat heeft niet kunnen leiden tot een aankoop. Volledigheidshalve meld ik ook dat we geen panden verkocht hebben.

POM-STATUS

In 2023 is de status als POM-organisatie aangevraagd. POM staat voor professionele organisatie voor monumentenbehoud. Inmiddels is bekend geworden dat we die status verkregen hebben waarmee onderkend wordt dat de doelstelling, de kwaliteit van onze restauraties, onze financiële stabiliteit en staat van onderhoud goed is. De status vormt een erkenning voor het werk van Stadsherstel waarbij we certificaathouders in het bijzonder danken omdat het zonder hen niet mogelijk was geweest. De POM-status biedt voordelen bij het aanvragen van onderhoudssubsidies en haalbaarheidsonderzoeken en belangrijk is ook dat nu woonhuis monumenten gesubsidieerd kunnen worden. We hanteren uitvoeringsrichtlijnen van de stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM) waar monumentale waarden worden geraakt door werkzaamheden en zijn nog steeds bezig met bouwhistorische onderzoeken en kleurhistorische onderzoeken uit te voeren. Bouwhistorische vondsten leggen we vast en zijn een inspiratie bij ontwerp en restauratie keuzes.

DUURZAAMHEID

Monumenten zijn vrijgesteld van energielabelplicht maar we hebben toch labels in kaart gebracht als sturingsinstrument. We zijn begonnen voor elk pand een DuMo-scan te maken volgens een nieuw model gebaseerd op de laatste bouwfysische inzichten. De monumentwaarden staan letterlijk voorop doordat deze als eerste

benoemd worden in het model. DuMo staat overigens voor duurzame monumentenzorg. Het is altijd maatwerk: een monument kan je immers niet door een standaard-softwaremodel voor verduurzaming trekken. We hebben ook onderzocht of we de panden met E, F en G-labels naar voren kunnen halen maar daarvoor is ook de welwillendheid van de huurder nodig want de huurprijs gaat omhoog (terwijl de energierekening natuurlijk lager wordt).

Onze scans laten zien dat achterzetbeglazing uitgevoerd in HR++ regelmatig de meest optimale maatregel is zodat historisch raamhout niet beschadigd raakt en kozijnen niet uitgefreesd hoeven te worden. Reversibiliteit, een fundamenteel beginsel in restauratiefilosofie, wordt hiermee ook beter gediend. We vinden het ook voor de huurders prettiger omdat de gevel niet open hoeft. Tot slot brengt het voordelen op planning omdat dit type maatregel het hele jaar door uitgevoerd kan worden in plaats van alleen in het droge seizoen en minder vervolgwerk (schilderwerk etc) nodig is.

RESULTAAT EN WAARDE

Het operationele resultaat is ondanks genoemde ontwikkelingen behoorlijk op niveau gebleven. Het netto bedrijfsresultaat werd negatief beïnvloed door lagere taxatiewaardes ten gevolge van de gestegen rente. Een zelfde trend is ook bij andere Stadsherstellen waarneembaar. De verlies- en winstrekening laat een nettoresultaat van € 553.660 zien.

Het openstaande debiteurensaldo loopt op. Eerst door corona en daarna door de hoge energieprijzen in 2023 na de inval in Oekraïne in 2022. Sommige huurders, vooral van bedrijfspanden, hebben moeite met de betaalbaarheid van de gehuurde unit. Dat merken we bij de moeilijkere inning van de huurpenningen (ook meer interne handling nodig alsmede hogere juridische kosten). Maar ook bij de inning van de servicekosten waarbij wij de factuur betalen voor gas en elektra en die doorbelasten aan de huurder.

FINANCIËN EN RISICOBEBEERSING

We financieren onze projecten middels leningen waarvan dit jaar verslag u een overzicht biedt. De Triodos-lening is conform looptijd volledig afgelost in 2023. Ten behoeve van de (her)financiering van Stadsherstel Den Haag is eind 2023/begin 2024 een financieringsmemorandum opgesteld met als uitgangspunt en het aantrekken van 5 miljoen aan middelen. De financiering maakt investeringen in verduurzaming (mede) mogelijk. Stortingsdata en looptijd worden afgestemd op de bestaande portefeuille. We hebben voldoende liquiditeit om aan al onze betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen.

In een risicomangement systeem dat met de Raad van Commissarissen en het team is besproken, sturen we actief op de beheersing van risico's. Per risico zijn ver-

scheidene maatregelen ter beheersing geformuleerd. We zijn dagelijks alert op frauderisico, ICT risico's en operationele risico's. Onze beheersmaatregelen, bedrijfsprocedures en modellen worden continu aan de hand van praktijksituaties geactualiseerd.

VOORUITBLIK 2024

Welke uitdagingen hebben we in 2024? Blijvend hogere onderhoudskosten en vaste lasten, klimaatadaptatie en milieuwetgeving, een vol stroomnet, beleidsveranderingen en een krappe arbeidsmarkt. Ook in 2024 doen we weer alles wat nodig is in het belang van onze monumenten en bouwen we verder aan een betekenisvolle, goede leefomgeving!

De prognose voor 2024 gaat uit van een operationeel resultaat dat in het verlengde van boekjaar 2023 ligt: de waardering van onze panden zal wel verder dalen en de uitgaven voor onderhoud zullen toenemen. Door hogere aannemerskosten en verduurzaming, maar vooral door een behoefte aan groot onderhoud: een aantal van onze panden die eind jaren 70-begin jaren 80 gerestaureerd zijn 40/50 jaar later weer aan een grote beurt toe. Uiteraard zijn onze panden continu onderhouden, maar materiaal heeft nu eenmaal maar een beperkte levensduur ook als je het regelmatig onderhoudt. Het aantrekken van additionele financiering voor de verduurzaming van onze panden leidt ertoe dat rentelasten stijgen.

In de opgestelde begroting van 2024 houden wij rekening met een omzet € 3,9 miljoen en een netto resultaat van € 800.000.

EIGEN VERMOGEN EN DIVIDEND

Het eigen vermogen per 31 december 2023 bestaat uit de uitgegeven certificaten en vrij uitkeerbare overige reserves. Het vrij uitkeerbare vermogen vanuit de reserves dient voor toekomstige investeringen. Het resultaat van het boekjaar 2023 zal dan ook grotendeels worden toegevoegd aan de overige reserves. Een deel van het resultaat bestemmen wij als dividenduitkering. Het nettoresultaat 2023, de waardevermindering van de portefeuille en het kasstroomperspectief voor 2024 leiden tot een dividendvoorstel ad € 175.000, zijnde 0,9% cashdividend of 1,4% stockdividend.

TEAM

In 2023 hebben het team robuuster gemaakt en meer monumentenkennis in de organisatie gehaald. Het aantal FTE 's is uitgebreid met 2 parttime-bouwkundigen op onderhoud en duurzaamheid en is een deel van het beheer extern belegd na het vertrek van een beheerder.

COMMUNICATIE

Na de viering van ons lustrum in 2022 hebben we een jaarlijkse diësviering van de oprichting van Stadsherstel ingesteld, elk jaar op 19 januari. Bij de eerste "Stadshersteldag" in 2023 werd de kennis over onze panden

beschikbaar gesteld aan het brede publiek door QR codes op de panden aan te brengen die doorklikken naar historische informatie. Daarnaast hebben we meerdere events georganiseerd voor huurders en certificaathouders. Bijvoorbeeld de vertoning van de film The Monuments Men op Bevrijdingsdag in de tot bioscoop omgebouwde historische kluis van de Nutsspaarbank. Het brede publiek werd rondgeleid op onze projecten op Open Monumentendag, de Dag van het Kasteel, de Dag van de Bouw en Open Monumentendag.

KLIMAATADAPTATIE EN NATUURINCLUSIVITEIT

De natuur verdroogt, verarmt, verzuurt en verdwijnt. Stadsherstel Den Haag werkt behalve aan duurzaamheid ook aan behoud van biodiversiteit. Natuurinclusiviteit is daar ook wel het nieuwe woord voor. Dat kan wat makkelijker bij een groot restauratieproject zoals Sion dan bij verhuurde panden. Toch hebben we een uniek project daarvoor uitgewerkt: als eerste professionele erfgoedeigenaar gaan we bij al onze panden onderzoeken waar we -zonder de monumentwaarde aan te tasten- plekken kunnen maken waar dieren kunnen rusten, eten, schuilen en veilig door de wijk kunnen bewegen. Hiermee hopen we met ons erfgoed ook naast isolatie en energie-opwekking bij te dragen aan een gezonde leefomgeving die bestand is tegen klimaatverandering.

We zijn in Nederland de eerste erfgoedorganisatie die middels haar bezit de flora en fauna actief bevordert in de versteende binnenstad! We hebben hiervoor een financiële bijdrage aangevraagd bij het DinamoFonds en het Cultuurfonds en gekregen. Met dit project inventariseren we per pand welke maatregelen we snel en zonder schade aan het monument kunnen treffen om groener te worden. Met een kleine, pro-actieve bijdrage van ons nu bevorderen we leefbaarheid, biodiversiteit en kan wateroverlast worden verminderd wordt. We hopen in 2024 nog meer funding op te halen voor uitvoering van maatregelen als insectenkasten en monitoring door vrijwilligers van natuurorganisaties en zouden dankbaar zijn als certificaathouders hun dividend zouden willen schenken ten gunste van dit doel. Daarmee willen een voorbeeldwerking hebben naar andere vastgoedorganisaties en hopen ook dat huurders het nog leuker zullen vinden om te huren bij ons!

Graag dank ik de leden van de Raad van Commissarissen voor hun toezicht en adviezen in volatiele tijden. De medewerkers dank ik voor hun dagelijkse inzet en betrokkenheid. In alle geledingen van de organisatie zijn we Stadsherstellers en trots dat we ons erfgoed mogen beschermen en ontwikkelen. Veel leesplezier en neem contact met ons bij vragen, initiatieven of schenkingen!

Den Haag, 16 mei 2024



Van turfschuur tot Haags Hopjesmuseum: intrigerende transformatie Oude Molstraat 30

Stadsherstel Den Haag heeft bouwhistorisch onderzoek laten doen naar dit iconisch pand en dat leverde leuke verrassingen op! Al op een van de oudste plattegronden van Den Haag staat bebouwing op deze plaats. Vast staat dat er in de 17e eeuw een bescheiden woonhuis was waarvan de bouwdatum tussen 1561 en 1585 moet liggen. Met een zadeldak en slechts één verdieping. In de eeuwen die volgden, onderging het pand een complete transformatie. Veel van de historische elementen zijn bewaard gebleven, zoals het 17e-eeuwse trappenhuis en de gewelven uit de 16e eeuw in de kelder.

Diederik van Beijeren van Schagen, heer van Goudriaan, streek in 1608 neer in het aangrenzende grote, woonhuis aan de Nobelstraat 1-3, inmiddels ook van Stadsherstel Den Haag, en ging aan de slag met de bijgebouwen. Ook de kleine woningen aan de Oude Molstraat 30 en 32 werden aangepakt. De 15e-eeuwse waterput op nummer 30 maakte plaats voor een pomp. Op deze plek verrees ook een turf- en houtschuur, volière en washuis. De turfschuur lag vermoedelijk op de plek van nummer 30; daarboven waren kamers voor knechten. In een beschrijving van de eigenaar zelf die stamt uit 1647 wordt nummer 30 aangeduid als woon- en spoelhuis. Het pand was in die tijd voorzien van een haakse vleugel en het washuis met zolder. Loodgieter Thomas Guyse die beide panden kocht in 1687 verhoogde de voorvleugel van het pand tot twee bouwlagen en zette er een nieuwe kap op. De waterpomp verdween en de restanten van de put verdwenen onder de vloer van de begane grond. Nadat Guyse in 1690 met de noorderzon vertrok als gevolg van schulden werd het

pand verkocht aan John Dellon, die nummer 30 verhuurde en zijn dochter en haar man op nummer 32 liet wonen. Rond 1750 kwamen beide woningen in handen van advocaat Adriaan Wittert, die zelf met zijn echtgenote ging wonen op nummer 30. Nadat eerst nummer 32 onder handen werd genomen, was zijn eigen huis aan de beurt. Het gebouw werd gemoderniseerd en er kwam een extra verdieping bij aan de voorzijde inclusief nieuwe voorgevel. Na 1770 woonde dokter Johannes Jorissen in het pand en volgde een reeks van prominente bewoners, zoals een secretaris van het departement marine en een apotheker.

PAND VOL BEDRIJVGHEID

De 19e eeuw was vol bedrijvigheid. Passementwerker Nolet, een decoratief borduurder/kantklosser, zat in 1849 in het pand en werd vervolgens opgevolgd door een boekbinderij. De bovenverdiepingen werden verhuurd en in de periode 1880 kwam er een winkelpui en werden er vier- en zesruitsschuiframen geïnstalleerd op de eerste en





De panden Oude Molstraat 30-32 op 6 december 1973, foto Dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Den Haag. (HGA beeldbank, nr. 053622)



De vermoedelijk 16e-eeuwse kelder onder de voorvleugel.



De kleine put op de begane grond van het restaurant, gerealiseerd bij de restauratie omstreeks 1980 als kijkgat in de waterput (15e eeuw/ 1622). Deze put heeft een deksel van plexiglas met de tekst: 'Haagsche beek'.29



Doorzicht in de waterput. In de middencirkel is het aangelichte water in de put herkenbaar.

tweede verdieping. De boekbinderij maakte uiteindelijk plaats voor de Eerste Nederlandsche Fabrijk van Fijne Houtwaren en een laboratorium voor de productie van radio-artikelen. Oud- wielrenkampioen Piet Moeskops mocht zich in 1932 de nieuwe eigenaar noemen en startte op deze locatie een bedrijf voor lichtreclame. Hij verbouwde het pand twee keer. Er kwam een werkplaats bij en een balkonpui in de achtergevel. Distilleerderij firma Richters zat al in het naastgelegen pand en kreeg in 1948 toestemming voor een doorgang naar nummer 30. De werkplaats van Moeskops transformeerde tot opbergplaats voor flessen. Begin jaren zestig nam Richters de hele begane grond over. Dat duurde tot 1975 waarna het bedrijf op-hield te bestaan.

UNIEKE ELEMENTEN BEHOUDEN

Stadsherstel Den Haag restaureerde en transformeerde het pand, inmiddels een rijksmonument geworden, eind jaren '70 tot twee winkelruimtes met daarboven drie appartementen. De achtergevel moest vanwege verzakkingen compleet worden vernieuwd en de voorgevel werd opgeknapt. De oude met bakstenen omgeven waterput is er nog steeds. Die ligt deels onder de straat en het pand zelf. Op de begane grond kan via een kijkgat in de put worden gekeken. In het linkerdeel van het pand bevindt zich een smalle kelderruimte met kruisgewelven die dateert uit de 16e of 17e eeuw. Op de begane grond vorm het 17e-eeuwse trappenhuis de toegang tot de bovengelige appartementen. Ook ligt er een marmeren vloer in de middelste gang op de onderste verdieping die halverwege de 18e eeuw werd geplaatst. Op de eerste verdieping van het pand Oude Molstraat 30 in Den Haag zijn de oorspronkelijke bouwenmerken nog goed zichtbaar. De voorbeuk heeft een balklaag uit de late 17e eeuw, terwijl de achterbeuk een trap uit de late 19e eeuw heeft. De zolder is voorzien van een kapconstructie uit de 18e eeuw.

BRUISEND HOFKWARTIER

Dat de panden met nummers 30 en 32 ooit bij elkaar gehoord hebben, is nog altijd terug te zien. Zo zit de keuken van restaurant Harpoon op nummer 30 eigenlijk in het pand van nummer 32. De Oude Molstraat is inmiddels een van de meest bruisende straten van het Haagse Hofkwartier met talloze horecazaken en winkels. Leuk detail: van 1990 tot 1998 zat het Haags Hopjes-museum in dit pand. Stadsherstel Den Haag blijft zich onvermoeibaar inzetten voor het behouden van de historische elementen in het pand aan de Oude Molstraat 30.

Jaarrekening

SAMENGEVOEGDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA (IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Vaste activa		
Materiële vaste activa 1		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	43.479.394	42.688.748
Andere vaste bedrijfsmiddelen	4.259	1.522
	43.483.653	42.690.270
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa		
Te vorderen huren	48.933	53.679
Belastingen	114.396	2.149
Overige vorderingen	156.659	8.715
Overlopende activa	146.406	162.526
	466.394	227.069
Liquide middelen 6	2.696.754	5.012.644
Totaal activa	46.646.801	47.929.983

PASSIVA (IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Eigen vermogen 7		
Geplaatst kapitaal	18.653.874	18.640.028
Overige reserves	5.734.140	5.464.103
Onverdeelde winst	378.660	758.674
	24.766.674	24.862.805
Vorzieningen 8		
Onderhoudsvoorziening	341.913	215.434
	341.913	215.434
Langlopende schulden 9		
Stichting Oranje Fonds	5.000.000	5.000.000
Stichting Nationaal Restauratiefonds	465.354	486.097
Triodos Bank	-	-
Financieringsfaciliteit ASN Bank	13.844.258	14.393.654
	19.309.612	19.879.751
Kortlopende schulden en overlopende passiva 10		
Schulden aan kredietinstellingen	571.547	1.728.032
Crediteuren	222.398	168.119
Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving	195.716	217.184
Belastingen	15.133	21.888
Overige schulden	460.049	471.217
Overlopende passiva	763.759	365.553
	2.228.602	2.971.993
Totaal passiva	46.646.801	47.929.983

SAMENGEVOEGDE WINST- EN VERLIESREKENING

IN €	2023	2022
Exploitatie onroerende zaken		
Huuropbrengsten 11	3.762.773	3.412.600
Overige bedrijfsopbrengsten 18	78.845	40.651
	3.841.618	3.453.251
Personeelskosten		
Salarissen 15	400.219	370.834
Sociale lasten	61.228	53.142
Pensioenen	72.551	75.299
	533.998	499.275
Afschrijvingskosten		
Afschrijvingen onroerende zaken 16	77.873	56.252
Bijzondere waardevermeerdering onroerende zaken	-	-
Boekwinst behaald bij verkoop onroerende zaken	-	-
	77.873	56.252
Bedrijfskosten		
Onderhoudskosten 12	1.002.722	610.818
Vaste lasten 13	347.967	397.733
Overige exploitatiekosten 14	91.133	38.190
Overige bedrijfskosten 17	527.446	404.056
	1.969.268	1.450.797
Bedrijfsresultaat	1.260.479	1.446.927
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	4.870	2.731
Rentelasten 19	553.886	528.662
	-549.016	-525.931
Resultaat voor belastingen	711.463	920.996
Belastingen 20	157.803	162.322
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	553.660	758.674
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	334.190	479.434
Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V.	172.502	185.792
Julianakerk B.V.	46.968	93.448
	553.660	758.674

SAMENGEVOEGD KASSTROOMOVERZICHT

IN €	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	1.260.479	1.446.927
Dotaties voorzieningen	684.559	460.000
Oprenting subsidie financiële vaste activa	-	-
Afschrijvingen materiële vaste activa	77.873	58.278
	2.022.911	1.965.205
Veranderingen in werkkapitaal ten laste van de onderhoudsvoorziening geboekte kosten	-558.080	-460.229
Toename vorderingen en overlopende activa	-239.325	114.513
Toename kortlopende schulden en overlopende passiva	150.855	-1.660.868
	-646.550	-2.006.584
Belastingen	-234.839	-162.322
Rentebaten minus lasten	-547.881	-525.931
Kasstroom uit operationele activiteiten	593.641	-729.632
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Mutatie financiële vaste activa	-	-
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	-871.256	-686.729
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-871.256	-686.729
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Terugbetaling/storting aandelenkapitaal	10.442	107.303
Toename langlopende schulden	-1.726.623	446.350
Betaald dividend	-465.661	-556.846
	-2.181.842	-3.193
Mutatie van liquide middelen	-2.459.457	-1.419.554
Liquide middelen		
Stand per 31 december	2.696.754	5.012.644
Stand per 1 januari	5.012.644	5.862.059
Mutatie van liquide middelen	-2.315.890	-849.415

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2023



Koningspoort

INFORMATIE OVER DE RECHTSPERSOON

Het doel van de jaarrekening is om inzicht te verschaffen in de financiële positie van Stadsherstel Den Haag en Omgeving en in de activiteiten die onder de naam Stadsherstel Den Haag en Omgeving zijn ontplooid. Hiertoe zijn de financiële gegevens van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en de geconsolideerde financiële gegevens van Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. samengevoegd. De groepssamenstelling bestaat uit de volgende entiteiten; Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. en de Julianakerk B.V., alle statutair gevestigd te 's-Gravenhage

Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.

KvK nummer: 27091235

Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V.

KvK nummer: 27263943

Julianakerk B.V.

KvK nummer: 27270287

DOELSTELLING EN ACTIVITEITEN

Stadsherstel Den Haag en Omgeving is een bijzondere maatschappelijke onderneming met als doel het behouden van het historisch karakter van Den Haag en omliggende gemeenten. Dat wil Stadsherstel bereiken door middel van het op professionele wijze verwerven, renoveren, restaureren en exploiteren van monumentale en stadsbeeldbepalende panden en in geval van bijzondere gevallen, het verkopen daarvan. De kernactiviteit van Stadsherstel ligt in het restaureren van bedreigde en verpauperde monumenten. Stadsherstel spant het vangnet daar waar andere marktpartijen dat niet kunnen of willen doen.

TOEGEPASTE STANDAARDEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

VERGELIJKING MET VOORGAANDE JAREN

De grondslagen voor waardering van activa, passiva en van de resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

CONTINUÏTEIT

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

GEBRUIK VAN SCHATTINGEN

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. heeft in 2004 de vennootschap Julianakerk B.V. opgericht. Deze 100% deelneming is wel integraal geconsolideerd in de geconsolideerde financiële cijfers van Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V.

In de geconsolideerde financiële gegevens van Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten.

Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II vormt samen met Julianakerk B.V. een fiscale eenheid.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

COMPLEXINDELING

Complexen worden gedefinieerd op basis van kasstroom genererende eenheid. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening, worden ver-

werkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

BEPALING VAN DE REËLE WAARDE

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Voor waardering- en informatieverschaffingsdoelinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is. De reële waarde van financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen

MATERIËLE VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE EN RESTAURATIE

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen verkrijgingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit de som van de aankoopprijs, de restauratiekosten en de geactiveerde rente tijdens de restauratie verminderd met subsidies. Op de vastgoedbeleggingen worden bijzondere waardeverminderingen toegepast als de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde. De bijdragen in het interieur worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen verkrijgingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving bedraagt 1% van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde woningen en 2,5% van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde bedrijfspanden. De afschrijving vangt aan nadat de panden in exploitatie zijn gekomen. Verplichtingen uit hoofde van nog niet uitgevoerde restauratiewerkzaamheden, alsmede nog niet invorderbare restauratiesubsidies zijn niet in de balans verantwoord.

DE VERWERKING VAN KOSTEN VAN HERSTEL EN GROOT ONDERHOUD

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is een voorziening voor groot onderhoud gevormd. De toevoeging aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden van groot onderhoud verloopt.

ANDERE VASTE BEDRIJFSMIDDELEN

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van eventuele investerings-subsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Investerings materiële vaste activa boven € 450 worden geactiveerd. Voor de andere vaste bedrijfsmiddelen worden afschrijvingspercentages gehanteerd van 20%

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de realiseerbare waarde (zijnde het hoogste van de directe en indirecte opbrengstwaarde) duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa

De directe opbrengstwaarde is bepaald op basis van taxaties. Ter bepaling van het bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De indirecte opbrengstwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige bedrijfswaarde, gebaseerd op het beleid van de vennootschap. Voor de berekening van de indirecte opbrengstwaarde is de bedrijfswaarde gehanteerd.

Onder bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de prognostiseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijk en onderbouwde veronderstellingen die de beste inschatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn

gebaseerd op ervaringscijfers. Het in de meerjaren onderhoudsbegroting opgenomen planmatig onderhoud is gebaseerd op de onderkende onderhoudscycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte groeivoet voor inflatie, huurstijging en rente.

VERVREEMDING VAN VASTE ACTIVA

Indien materiële vaste activa buiten gebruik zijn gesteld worden de activa gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

BEDRIJFSWAARDEBEREKENING

Bij de bedrijfswaardeberekening geleden de volgende parameters en uitgangspunten:

Verhuurderheffing	Beneden vrijstellingsgrens
Disconteringsvoet	3,37%
Huurverhoging*	Range 1% - 3%
Stijging onderhoudslasten	2,50%
Stijging overige lasten	2,50%
Stijging restwaarde	2,0%
Berekeningsperiode	50 jaar
Huurderving*	Range 1% - 5%
Restwaarde	Directe opbrengstwaarde
Onderhoud	Meerjaren onderhoudsplan
Beheerslasten	30% van de huursom
Vaste lasten	8% van de huursom
Huurharmonisatie	5% van de mutaties per jaar

* individueel bepaald

Bij de bepaling van de restwaarde van het pand is het monumentale karakter van het pand als uitgangspunt genomen. Het instandhoudingsonderhoud is voldoende om de waarde van het vastgoed op peil te houden. Aan het einde van het exploitatietermijn is daarom de directie opbrengstwaarde als restwaarde opgenomen.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

DEELNEMINGEN

Deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode. (netto-vermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De netto-vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto-vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Leidse instrumentmakers School in deze situatie geheel of gedeeltelijk

in staat voor de schulden van de deelneming dan wel het stelling voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

LATENTE BELASTINGEN

De vorderingen en leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderinggrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op de contante waarde.

VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering

LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Subsidievorderingen Ten behoeve van restauraties van panden zijn door overheidsinstanties en belanghebbende subsidies toegezegd, Subsidies worden opgenomen in de balans op het moment dat er een formele beschikking is ontvangen voor die bedragen waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze bedragen ook daadwerkelijk zullen worden ontvangen.

EIGEN VERMOGEN

Financiële instrumenten die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst

Financiële instrumenten die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting worden gepresenteerd onder het vreemd vermogen. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

VOORZIENINGEN**VOORZIENING GROOT ONDERHOUD**

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Voor zover fiscale waarderingen afwijken van de vermelde waarderingsgrondslagen en daaruit uitgestelde belastingverplichtingen voortvloeien, wordt voor deze verplichtingen een voorziening voor latente belastingen getroffen, berekend tegen het belastingpercentage dat op balansdatum is vastgesteld, dan wel waartoe materieel reeds op balansdatum is besloten.

Ter gelijkmatige verdeling van de kosten van het planmatig onderhoud van de vastgoedbeleggingen is een onderhoudsvoorziening gevormd, waaraan jaarlijks, op basis van een onderhoudsplan, ten laste van het resultaat toevoegingen worden gedaan en de terzake van onderhoud bestede bedragen worden onttrokken. De toevoegingen worden per component van het plan en per complex bepaald. Deze voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Deze methode wijkt af van de waarderingsmethode in eerdere jaren waarbij de onderhoudskosten op totaal-niveau gelijkmatig zijn verdeeld over de jaren in plaats van per component. Deze stelselwijziging is doorgevoerd wegens wettelijke vereisten. Op grond van de hiertoe bestemde overgangsregeling is de stelselwijziging retrospectief vanaf het huidige boekjaar doorgevoerd. Het effect van de stelselwijziging is nihil.

VOORZIENING VOOR BELASTINGVERPLICHTINGEN

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden

anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op de contante waarde.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden en langlopende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de geamortiseerde kostprijs van de schuld.

RESULTAATBEPALING**OMZETVERANTWOORDING**

De omzet uit huuropbrengsten omvat de maandelijks huren die worden ontvangen naar aanleiding van de overeengekomen huurcontracten. De overige bedrijfsopbrengsten betreffen aan derden in rekening gebrachte vergoedingen en wachtlijstopbrengsten. De directie is van mening dat de wijziging van RJk B13 Winst-en-verliesrekening niet leidt tot een wijziging van de opbrengstverantwoording.

LONEN

De aan het personeel verschuldigde beloningen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

PENSIOENLASTEN

Ten behoeve van het personeel is een pensioenregeling getroffen. De jaarlijkse premiebetaling wordt als last verantwoord. Per jaareinde verschuldigde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van een terugbetaling of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. De dekkinggraad van de pensioenen bedraagt 119,2%.

OVERIGE LASTEN UIT HOOFDE VAN PERSONEELSBELONINGEN

Eventuele overige lasten uit hoofde van personeelsbeloningen worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

BELASTINGEN

De belastingen over de resultaten omvatten zowel op korte termijn te verrekenen belastingen als de latente belastingen, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en niet aftrekbare kosten. Op winsten worden geen belastingen in mindering gebracht, indien en voor zover compensatie van deze winsten met in voorgaande jaren geleden verliezen mogelijk is.

Op verliezen worden belastingen in mindering gebracht, indien compensatie met in voorgaande jaren behaalde winsten mogelijk is en dit leidt tot belastingrestitutie. Tevens worden belastingen in mindering gebracht indien redelijkerwijs mag worden aangenomen dat compensatie van verliezen met toekomstige winsten mogelijk is.

De belastingen worden tegen het geldende tarief berekend over de resultaten, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

KASTSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP SAMENGEVOEGDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN (IN €)	N.V.	N.V. II	JULIANAKERK	TOTAAL
Stand per 1 januari 2023				
Aanschafwaarde	38.969.980	3.217.931	1.893.266	44.081.177
Cumulatieve afschrijving	-912.243	-372.542	-107.644	-1.392.429
Boekwaarde per 1 januari 2023	38.057.737	2.845.389	1.785.622	42.688.748
Mutaties				
Investeringen	867.218	-	-	867.218
Afschrijvingen	-70.174	-6.398	-	-76.572
Saldo mutaties	797.044	-6.398	-	790.646
Stand per 31 december 2023				
Aanschafwaarde	40.066.548	3.217.931	1.893.266	45.177.745
Cumulatieve afschrijving	-982.417	-378.940	-107.644	-1.469.001
Boekwaarde per 31 december 2023	39.084.131	2.838.991	1.785.622	43.708.744
In exploitatie	34.240.521	2.845.389	1.785.622	38.871.532
In restauratie	3.817.216	-	-	3.817.216
Boekwaarde per 1 januari 2023	38.057.737	2.845.389	1.785.622	42.688.748
In exploitatie	34.923.644	2.838.991	1.785.622	39.548.257
In restauratie	3.931.137	-	-	3.931.137
Boekwaarde per 31 december 2023	38.854.781	2.838.991	1.785.622	43.479.394

De panden zijn juridisch eigendom van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. De WOZ-waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt over 2023 € 77.650.000. De marktwaarde bedraagt € 61.509.532. Iedere 3 jaar wordt de gehele portefeuille in tranches opnieuw getaxeerd. De panden in restauratie betreffen, evenals in 2022, het pand aan de Sionsweg, Prinsegracht 2 en de Zwetstraat.

ANDERE VASTE BEDRIJFSMIDDELEN

(IN €)	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	1.522	2.474
Mutaties in boekwaarde:		
Investeringen	4.038	1.074
Desinvesteringen	-	-130.352
Afschrijvingen	1.301	2.026
Afschrijvingen desinvesteringen	-	130.352
Boekwaarde per 31 december	4.259	1.522
Aanschafprijs	24.499	20.461
Cumulatieve afschrijvingen	20.240	18.939
Boekwaarde per 31 december	4.259	1.522

ANDERE VASTE BEDRIJFSMIDDELEN
Hierin zijn begrepen computerapparatuur en inventaris welke in 5 jaar worden afgeschreven.

2. TE VORDEREN HUREN

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Te vorderen huur	157.441	102.389
Voorziening wegens verwachte oninbaarheid	-108.508	-48.710
	48.933	53.679

3. BELASTINGEN

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Vennootschapsbelasting	65.710	-
Loonheffing	-	2.149
Omzetbelasting	48.686	-
	114.396	2.149

4. OVERIGE VORDERINGEN

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Waarborgsom	12.584	7.600
Nettolonen	640	1.115
Te ontvangen subsidies Raamstraat	15.000	-
Door te belasten bedragen	15.871	-
Overige vorderingen	112.564	-
	156.659	8.715

Dinamo Fonds heeft een subsidie te verstrekt van € 15.000 ten behoeve van het realiseren van een pilotonderzoek voor ecologische quick wins. Het bedrag wordt in 2024 ontvangen en binnen twee jaar aangewend ten behoeve van het hierboven benoemde onderzoek.

5. OVERLOPENDE ACTIVA

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Te verrekenen servicekosten	136.754	-
Vooruitbetaalde kosten en verzekeringen	9.652	139.810
Vooruitbetaalde pensioenen	-	22.716
	146.406	162.526

6. LIQUIDE MIDDELEN

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Tegoeden bij bankinstellingen	2.696.754	5.012.644
	2.696.754	5.012.644

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

7. EIGEN VERMOGEN

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL (IN €)	STADSHERSTEL DEN HAAG E.O. N.V.	STADSHERSTEL DEN HAAG E.O. II N.V.
Maatschappelijk kapitaal per 31 dec. 2022	34.000.000	12.000.000
Aantal aandelen	1.000.000	1.000.000
Nominale waarde per aandeel	34	12
Aantal geplaatste aandelen:		
31 dec. 2023	405.519	405.519
31 dec. 2022	405.218	405.218

Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving is houder van het aandelenkapitaal in de naamloze vennootschappen Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. tegen uitgifte van certificaten van die aandelen. De houder van een certificaat verkrijgt in de verhouding 34 : 12 rechten op Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V.

In totaal zijn er in 2023 301 aandelen bijgekomen. Dit is het resultaat van in totaal 741 uitgegeven certificaten (170 stuks stockdividend plus 571 stuks aankopen van (nieuwe) certificaathouders) minus 440 stuks terugkoop op verzoek van certificaathouders en schenkingen.

GEPLAATST KAPITAAL IN €	STADSHERSTEL DEN HAAG E.O. N.V.	STADSHERSTEL DEN HAAG E.O. II N.V.	2023	2022
Stand per 1 januari	13.777.412	4.862.616	18.640.028	18.574.524
Geplaatste aandelen	10.234	3.612	13.846	65.504
Stand per 31 december	13.787.646	4.866.228	18.653.874	18.640.028

OVERIGE RESERVES IN €				
Stand per 1 januari	4.622.815	841.288	5.464.103	4.850.315
Bij: Vrijval dividend voorgaande jaren	53.265	18.800	72.065	41.799
Bij: Ingehouden winst voorgaand boekjaar	65.002	132.970	197.972	571.989
Af: Dividend	-	-	-	-
Stand per 31 december	4.741.082	993.058	5.734.140	5.464.103

ONVERDEELDE WINST IN €				
Stand per 1 januari	479.434	279.240	758.674	1.128.835
Af: Betaald dividend	414.432	146.270	560.702	556.846
Af: Ingehouden winst voorgaand boekjaar	65.002	132.970	197.972	571.989
Af: Dividend ten laste van reserve	129.500	45.500	175.000	-
Bij: Winst lopend boekjaar	334.190	219.470	553.660	758.674
Stand per 31 december	204.690	173.970	378.660	758.674

Resultaatbestemming

Op grond hiervan wordt voorgesteld om een dividend van 0,9% uit te keren over het per 1 januari 2023 gestorte kapitaal in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V., in het jaar 2023 naar evenredigheid van het tijdstip van de storting. Tevens wordt voorgesteld de mogelijkheid te bieden het stockdividend uit te laten keren. Het dividend bedraagt dan 1,4%. Dit voorstel tot winstverdeling is niet in de jaarrekening verwerkt.

8. VOORZIENINGEN

(IN €)	2023	2022
Stand per 1 januari	215.434	215.663
Bij: Dotatie	684.559	460.000
Af: Onttrekking	558.080	460.229
	126.479	-229
Stand per 31 december	341.913	215.434

De onderhoudsvoorziening is gevormd ten behoeve van het onderhoud aan de panden.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

Stichting Nationaal Restauratiefonds

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Complex 2e De Riemerstraat	56.536	59.907
Complex Beeklaan	430.970	447.460
	487.506	507.367
Aflossing komend jaar	22.152	21.270
Totaal langlopende schuld	465.354	486.097

ONDERSTAAND VOLGT EEN NADERE SPECIFICATIE PER COMPLEX:

Complex 2e De Riemerstraat

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Leningen o/g	56.536	59.907
Aflossingen komend jaar	3.730	3.624
Totaal langlopende schuld	52.806	56.283

In het kader van de financiering van de restauratie van complex 2e De Riemerstraat 105A tot en met 105G is met de Stichting Nationaal Restauratiefonds in het jaar 2007 een vastrentende lening afgesloten. De lening is afgesloten met een looptijd van 360 maanden en de rente bedraagt 1,5% per jaar. Aan de Stichting Nationaal Restauratiefonds is het recht van tweede hypotheek verleend op het complex 2e De Riemerstraat 105a tot en met 105g groot € 106.078.

Complex Beeklaan

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Leningen o/g	430.970	447.460
Aflossing komend jaar	18.422	17.646
Langlopende schuld	412.548	429.814

In het kader van de financiering van de aankoop en de restauratie van complex Beeklaan is in 2012 met de Stichting Nationaal Restauratiefonds een Cultuurfonds-hypotheek ten bedrage van € 100.000 afgesloten. De rente bedraagt voor de Cultuurfonds-hypotheek 1,5% per jaar, effectief 1,6% per jaar. De rentevastperiode bedraagt 360 maanden en is tevens de duur van de lening. Tevens is in 2012 een Annuïteitenlening ten bedrage van € 500.000 afgesloten. De rente bedraagt voor de Annuïteiten-hypotheek 2,5% per jaar, effectief 2,6% per jaar met ingang van 1 november 2017 voor de duur van 10 jaar. De duur van de lening bedraagt 360 maanden en eindigt in 2042. Aan de Stichting Nationaal Restauratiefonds is het recht van eerste hypotheek groot € 600.000 verleend op het complex: Beeklaan 341, Copernicusstraat 121A, Copernicusstraat 123, Breedstraat 1A, alle te 's-Gravenhage.

Stichting Oranje Fonds

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Langlopende schuld aflossingsvrije lening o/g	5.000.000	5.000.000

Betreft een aflossingsvrije lening van 5 miljoen euro met een rente percentage van 3.5%. Looptijd is 10 jaar met de mogelijkheid de looptijd met 5 jaar te verlengen. Vervroegd aflossen is mogelijk zonder enige boete. Deze lening kan worden opgeëist wanneer de Loan to Value-ratio op basis van de marktwaarde een percentage van 67% te boven gaat. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

Triodos Bank

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Complex Westeinde 36 / Assendelftstraat 2	-	131.965
Complex Schipperplein 3	-	1.025.402
	-	1.157.367
Aflossing komend jaar	-	1.157.367
Totaal langlopende schuld	-	-

In het kader van de financiering van de restauratie van complex Westeinde 36 / Assendelftstraat 2 en complex Schipperplein 3 is in 2013 met Triodos Bank een tweetal vastrentende leningen ten bedrage van € 860.000 afgesloten. De leningen zijn afgesloten met een looptijd van 10 jaar en de rente bedraagt 4,10% per jaar vast voor de gehele looptijd. In het jaar 2017 is een aanvullende lening afgesloten voor een bedrag van € 480.000 inzake het Schipperplein. De aanvullende lening heeft een looptijd tot 01 augustus 2023 en de rente bedraagt 3,12% per jaar voor de gehele looptijd. Aan Triodos Bank is het recht van eerste hypotheek verleend op het complex Westeinde 36 / Assendelftstraat 2 te Den Haag en Schipperplein 3 te Den Haag en Raamstraat 7, 7A, 9A, 11, 11A, 11B, 13 en 13A te Den Haag ad € 1.340.000 te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten waarbij tevens een eerste recht van pand zoals bepaald in artikel 44 van de Algemene Voorwaarden van Triodos Bank zal worden gevestigd. De lening aan de Triodos Bank is in 2023 volledig afgelost.

ASN Bank

In het kader van de herfinanciering van de portefeuille is in het jaar 2018 met de ASN Bank een financiering overeengekomen, bestaande uit een drietal vastrentende leningen met een looptijd van 15 jaar, derhalve tot 01 augustus 2033.

De kredietfaciliteit is verstrekt onder hoofdelijke aansprakelijkheid van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. en Julianakerk B.V. De kredietfaciliteit is verdeeld over drie tranches:

Tranche I:	€ 3.350.000
Tranche II:	€ 3.350.000
Tranche III:	€ 3.350.000

In het jaar 2019 is een 15 jarige lening verstrekt inzake de aankoop van de Duinstraat ad € 1.900.000

In het jaar 2019 is een 15 jarige lening verstrekt inzake de restauratie van het deelproject "De Drie Hoefijzers" ad € 2.500.000

In het jaar 2020 is een kredietfaciliteit verstrekt verdeeld over 3 tranches:

De kredietfaciliteit is verstrekt onder hoofdelijke aansprakelijkheid van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. en Julianakerk B.V. Tranche I en III hebben een looptijd van 15 jaar vanaf de eerste opname. Tranche II heeft een looptijd van een jaar vanaf de eerste opname.

Tranche I:	€ 886.157 (Duinstraat)
Tranche II:	€ 100.413 (Duinstraat)
Tranche III:	€ 2.793.906 (Stallen)

Voor Tranche I geldt een rentepercentage van 4,586%.

Dit tarief staat vast tot en met 2033.

Voor Tranche II geldt een rentepercentage van het IRS tarief + 1,5%. Dit tarief staat vast tot en met 2028.

Voor Tranche III geldt een rentepercentage van het IRS tarief + 1,5%. Dit tarief staat vast tot en met 2033.

Aan de ASN Bank zijn de volgende zekerheden verleend:

- Een eerste bankhypothec van € 2.500.000 te vermeerderen met rente en kosten op het onroerend goed staande en gelegen aan de Dintelstraat 42 en Prinsegracht 21 beide te Den Haag.
- Een eerste bankhypothec van € 3.780.476 te vermeerderen met rente en kosten op het onroerend goed staande en gelegen aan de Prinsegracht 2, 2A, 2B en 6 te Den Haag.
- Een eerste bankhypothec van € 1.900.000 te vermeerderen met rente en kosten op het onroerend goed staande en gelegen aan de Duinstraat 23 te Den Haag.
- Een eerste bankhypothec van € 10.050.000 te vermeerderen met rente en kosten.
- Een eerste pandrecht op alle huidige en toekomstige vorderingen, voorzover deze betrekking hebben op het door ASN Bank gefinancierde onroerend goed.

Als aanvullende voorwaarden zijn door de ASN Bank gesteld:

- De loan-to-value waarde is maximaal 70%
- De gecorrigeerde solvabiliteitsratio is minstens 35%
- Het eigen vermogen is positief
- Het debt-coverage ratio is gedurende de looptijd minimaal 1,2

(IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Leningen o/g Tranche I	1.813.585	1.915.100
Leningen o/g Tranche II	2.641.086	2.742.602
Leningen o/g Tranche III	2.641.086	2.742.602
Financiering Duinstraat	1.636.111	1.693.685
Financiering De Drie Hoefijzers	2.171.717	2.247.476
Leningen o/g Tranche I (Duinstraat)	830.207	857.063
Leningen o/g Tranche II (Duinstraat)	-	-
Leningen o/g Tranche III (Stallen bouwdepot)	2.659.861	2.744.521
	14.393.653	14.943.049
Aflossing komend jaar	549.395	549.395
Langlopende schuld	13.844.258	14.393.654
Looptijd langlopende schulden:		
Looptijd < 1 jaar	549.395	
Looptijd < 5 jaar	2.746.975	
Looptijd > 5 jaar	17.112.032	

10. KORTLOPENDE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN (IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Aflossingsverplichting langlopende schulden	571.547	1.728.032
CREDITEUREN (IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Crediteuren	222.398	168.119
STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR (IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving	195.716	217.184
BELASTINGEN (IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Omzetbelasting	-	10.541
Loonbelasting	15.133	-
Vennootschapsbelasting	-	11.347
	15.133	21.888
OVERIGE SCHULDEN (IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Ontvangen waarborgsommen	460.049	471.217
OVERLOPENDE PASSIVA (IN €)	31 DECEMBER 2023	31 DECEMBER 2022
Te verrekenen servicekosten	-	19.853
Te betalen kosten	316.127	88.709
Te betalen interest	41.411	37.750
Reservering vakantiegeld	18.457	14.298
Te betalen dividend aandeelhouder	175.000	-
Vooruitontvangen huur	212.764	204.943
	763.759	365.553

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheden vennootschapsbelasting en omzetbelasting
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. en Julianakerk B.V. vormen een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting; elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Huurverplichting
Stadsherstel Den Haag is een verplichting aangegaan met Spaces voor de huur van de eigen kantoorruimte. De jaarlijkse vergoeding voor de huur van het pand bedraagt € 60.000. Het contract loopt voor onbepaalde tijd en is maandelijks opzegbaar.

Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. en Julianakerk B.V. vormen een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting; elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

TOELICHTING OP SAMENGEVOEGDE WINST-EN VERLIESREKENING

11. HUROPBRENGSTEN

(IN €)	2023	2022
Huuropbrengsten (inclusief leegstand)	3.856.888	3.548.343
Leegstand	-94.115	-135.743
	3.762.773	3.412.600

12. ONDERHOUD

(IN €)	2023	2022
Dagelijks/mutatie/correctief onderhoud	318.163	150.818
Dotatie voorziening onderhoudsvoorziening	684.559	460.000
	1.002.722	610.818

13. VASTE LASTEN

(IN €)	2023	2022
VvE bijdrage Duinstraat	64.875	164.875
Opstalverzekering	132.854	110.266
Onroerende zaakbelasting	78.358	59.149
Waterschapsbelasting	21.386	20.610
Rioolbelasting	50.494	42.833
	347.967	397.733

14. OVERIGE EXPLOITATIEKOSTEN

(IN €)	2023	2022
Kosten voorziening dubieuze debiteuren	72.529	17.358
Overige exploitatiekosten	18.604	20.832
	91.133	38.190

15. PERSONEELSKOSTEN

(IN €)	2023	2022
Salarissen	400.219	370.834
Sociale lasten	61.228	53.142
Pensioenen	72.551	75.299
	533.998	499.275

Gemiddeld bedroeg het aantal werknemers 5,2 FTE (2022: 5,5).

PER 31 DECEMBER 2023

16. AFSCHRIJVINGSKOSTEN

(IN €)	2023	2022
Afschrijvingskosten vastgoedbeleggingen	77.873	56.252
	77.873	56.252

17. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

(IN €)	2023	2022
Personeelsverzekeringen	469	8.195
Overige personeelskosten en inhuur	69.044	29.906
Adviseurs	251.718	162.218
Huisvestingskosten	61.747	43.930
Kantoorkosten	89.655	82.012
Lustrum	718	38.792
Algemene kosten	54.095	39.003
	527.446	404.056

18. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(IN €)	2023	2022
Overige opbrengsten	78.845	40.651
	78.845	40.651

19. RENTELASTEN

(IN €)	2023	2022
Rentelasten financieringen en overige rente	553.886	528.662
	553.886	528.662

20. VENNOOTSCHAPSBELASTING

(IN €)	2023	2022
Venootschapsbelasting verslagperiode	157.803	159.579
Aanpassing voorgaande jaren		-2.743
	157.803	162.322

Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. vormt samen met Julianakerk B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de vennootschappen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende vennootschap als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten.

Bezoldiging van commissarissen en bestuurders

De commissarissen ontvangen uit hoofde van hun functie als commissaris van de vennootschap geen beloning. Op grond van de vrijstelling van artikel 383 lid 1 titel 9 BW 2 vindt geen vermelding plaats van de bezoldiging van de bestuurder.

Den Haag, 16 mei 2024

De directie

Mevrouw mr. drs. Lilian E.L. Kusters



STADSHERSTELPAND IN BEELD:

MOLENSTRAAT 3

Middeleeuwse allure in de Molenstraat

De Molenstraat is een van de meest karakteristieke en oudste straten van Den Haag. Maar was er ook echt een molen en waar stond die dan? Ja hij was er: ter hoogte van de Waalse Kerk aan het Noordeinde stond tot in de 15e eeuw een korenmolen die werd aangedreven door het water van de Haagse Beek. Door de straten van het Hofkwartier dwalen is als bladeren door de pagina's van een geschiedenisboek. Elk gebouw en elke straat vertelt een verhaal en het pand aan Molenstraat 3/3A is daar geen uitzondering op.

Stadsherstel Den Haag liet bouwhistorisch onderzoek uitvoeren naar dit gemeentelijk monument en dit leverde interessante inzichten op over het verleden. Het verhaal van de Molenstraat start in de middeleeuwen toen Den Haag nog een dorp was aan de voet van de Grafelijke Hof rondom de Ridderzaal. De Molenstraat lag aan de rand van het dorp en werd omringd door agrarisch gebied. De Paleistuin aan het Noordeinde herinnert nog aan deze groene periode. De Molenstraat was aan beide zijden bebouwd en in de middeleeuwen net zo druk als nu. Hoewel de sporen van de middeleeuwse bebouwing niet of nauwelijks bewaard zijn gebleven, tonen kaarten en historische tekeningen nog een glimp van dat verleden.



Vogelvluchtkaat van Den Haag omstreeks 1570, geschilderd door Cornelis Elands uit 1663 (Haags gemeentearchief, nr. HGA003027974).

DOOR DE EEUWEN HEEN

Een eerste bebouwing aan de Molenstraat 3/3A duikt op op een geschilderde kaart van Cornelis Eland uit 1663, waarop de situatie omstreeks 1570 in kaart is gebracht. De betrouwbaarheid is echter onduidelijk, hoewel veel details waarheidsgetrouw lijken te zijn.

Het huidige pand dateert waarschijnlijk uit de 18e eeuw, maar het is lastig te achterhalen of het toen nieuw werd gebouwd of simpelweg werd gerenoveerd en verhoogd. De voorgevel, met zijn karakteristieke 19e-eeuwse uitstraling, onderging door de jaren heen verschillende transformaties: zo zat er een tweedehands kledingwinkel, een café, kunsthandel en uiteindelijk een juwelierszaak. Stadsherstel Den Haag kocht het gemeentelijk monument in 2020. De straat zelf is aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

BOUWHISTORIE

De Molenstraat 3/3A bestaat uit drie verdiepingen en heeft een zadeldak zoals gebruikelijk in de 18e eeuw. Door de winkelpui en gepleisterde afwerking doet de

gevel 19e-eeuws aan. Rond 1949 moest de bestaande winkelpui worden vervangen omdat die was aangetast door zwam. Alleen de winkel deur bleef behouden dus het is interessant om daar nog eens kleurhistorisch onderzoek uit te voeren. De bovenlichten in de deurzijden herinneren nog aan het café dat hier na 1943 was gevestigd. Rond 1973 zat Verhaar's Kunsthandel in het pand en kwam er een aparte toegang naar de bovenwoning. Drie jaar later werd een nieuwe pui geplaatst met een rijkere omlijsting van pilasters, een soort pilaren tegen de gevel aan. Die pui is er nog steeds. De huidige etalage en paneeldeuren zijn pas in 2000 aangebracht. Er is dus veel veranderd aan de gevel, maar terugrestaureren naar hoe het echt was is moeilijk bij gebrek aan goed bronmateriaal.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruimte met een gedecoreerd stucplafond. Een schouw met een houten schoorsteenmantel zorgt voor een vleugje historische charme. Waarschijnlijk gaat het om een originele schouw, die wel op delen is aangepast.



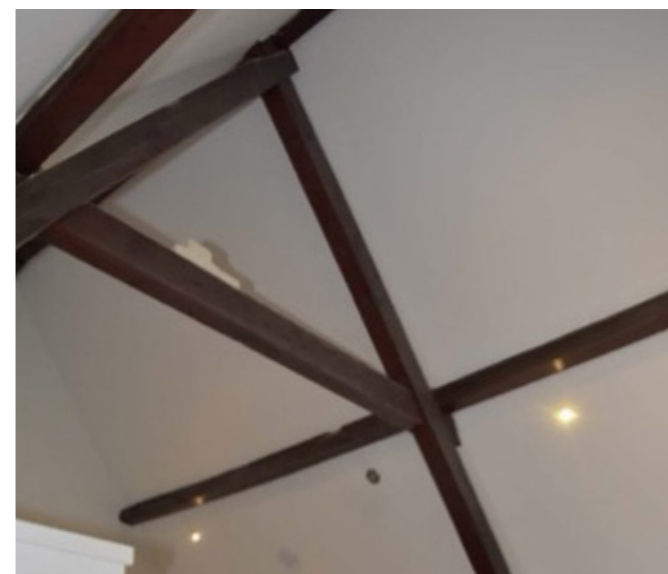
De voorgevel van Molenstraat 3, foto van de Dienst Stadsontwikkeling op 6 december 1973. (HGA beeldbank, nr. 048828)



De voorgevel van Molenstraat 3 op 13 oktober 1998, foto van Paul Lunenberg van de Dienst Stads-ontwikkeling (HGA beeldbank, nr. 6984). Op het bovenlicht staat de naam 'Biarritz'.



De vernagelde aansluiting van de tussenbalk op de spantbenen van het vlieringgebint, waarop een fliering aansluit.



Overzicht van het spant op de zolder van Molenstraat 3/3A, bestaande uit een zoldergebint en vlieringgebint (A-gebint) voorzien van wurmten/ flieringen en een nokbalk.



De twee herplaatste deuren op de tweede verdieping. Links is een eikenhouten strokendeur herkenbaar (17e of 18e eeuw) en rechts een naaldhouten paneel deur (19e eeuw).

De schoorsteenmantel is aan beide kanten versierd met een leeuwenkop en acanthusblad in neo-renaïssancestijl. Ook in de woonruimte op de tweede verdieping zijn oude elementen zichtbaar, zoals een eikenhouten strokendeur uit de 17e of 18e eeuw en een naaldhouten paneel deur uit de 19e eeuw. Daarnaast zijn zowel op de eerste- en tweede verdieping vensters met zes- en vierruitschuiframen aanwezig die een hoge monumentwaarde hebben vanwege de 19e-eeuwse vorm. Op de zolder is wederom een mix van oud en nieuw. Een herplaatste deur uit de 17e of 18e eeuw, met karakteristiek houtwerk, kan uit een ander pand afkomstig zijn. Een bijzonder detail is de aansluiting van de spantbenen op de dekbalken. Mogelijk dateren deze uit de 18e eeuw.

LEVEND MONUMENT

Het pand aan de Molenstraat 3/3A is een stille getuige van het verleden, maar door de vele veranderingen ook een levend monument; een bewijs van de voortdurende evolutie van Den Haag. Elk detail vertelt een verhaal, en door het te onderzoeken, wordt niet alleen het verleden geeërd, maar biedt het Stadsherstel ook aanknopingspunten voor onderhoud en verduurzaming.

Overige gegevens

Statutaire regeling omtrent de bestemming van het resultaat en voorstel tot winstverdeling

Artikel 26-2 der statuten van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. luidt als volgt:

"De winsten moeten worden aangewend ter bevordering van het in artikel 2 van deze statuten omschreven doel, met dien verstande, dat een dividenduitkering van maximaal vijf procent (5%), of zoveel meer als minder als door de Minister van Financiën wordt toegestaan, per jaar cumulatief geoorloofd is. Bedoelde uitkering wordt op voorstel van de Raad van Commissarissen door de Algemene vergadering van Aandeelhouders vastgesteld."



Controleverklaring

Aan de directeur-bestuurder en raad van commissarissen van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het Jaarverslag 2023 opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de samengevoegde jaarrekening 2023 van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het Jaarverslag 2023 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de samengevoegde balans per 31 december 2023;
2. de samengevoegde winst-enverliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het Jaarverslag 2023 opgenomen andere informatie

Het Jaarverslag 2023 omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag; en
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de organisatie in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de

jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht, 16 mei 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
W.P. de Vries RA

10 jaar in cijfers

JAAR	BOEKWAARDE VASTGOED- BELEGGINGEN	AANDELEN- KAPITAAL	RESULTAAT	HUUR- OPBRENGST	EXPLOITATIE- KOSTEN	AANTAL VERHUURDE EENHEDEN
2023	43.479.394	18.653.874	553.660	3.762.773	1.441.822	277
2022	42.688.748	18.640.028	758.674	3.412.600	1.102.993	277
2021	42.059.345	18.574.524	1.128.835	3.237.147	980.538	275
2020	40.632.988	18.389.972	1.138.620	2.979.907	980.154	272
2019	36.972.062	18.102.104	1.607.576	2.727.666	746.853	240
2018	31.893.833	17.943.542	1.123.625	2.681.561	636.356	225
2017	31.163.411	17.761.704	560.284	2.389.127	630.127	224
2016	29.481.862	17.566.388	616.806	2.312.787	692.239	205
2015	27.457.560	17.534.648	942.221	2.281.408	720.049	203
2014	26.812.891	15.894.794	649.696	2.122.681	552.536	199

JAAR	DIVIDEND CASH	DIVIDEND STOCK	AANTAL FTE'S	RENTABILITEIT	BRUTO RENDEMENT	RENDEMENT NA AFTREK EXPLOITATIE KOSTEN
2023	0,9%	1,4%	5,2	5,1%	8,7%	5,3%
2022	3,0%	3,5%	5,5	5,9%	8,0%	5,4%
2021	3,0%	3,5%	3,8	6,1%	7,7%	5,4%
2020	2,5%	3,0%	4,4	6,2%	7,3%	4,9%
2019	1,5%	2,5%	3,5	8,9%	7,4%	5,4%
2018	2,5%	3,5%	2,0	6,3%	8,4%	6,4%
2017	2,5%	3,5%	4,0	3,2%	7,7%	5,6%
2016	2,5%	3,0%	3,8	3,5%	7,8%	5,5%
2015	2,5%	3,0%	3,1	5,4%	8,3%	5,7%
2014	3,0%	3,5%	2,9	4,1%	7,9%	5,9%

Certificaathouders



Molenstraat 3A

MET EEN BELANG VAN MEER DAN 20.000 CERTIFICATEN

ABN AMRO N.V.
ASR Vastgoed Vermogensbeheer
Fonds 1818
Gemeente Den Haag
Oranje Fonds
REI Fund Netherlands B.V.
Woonzorg Nederland

MET EEN BELANG VAN MEER DAN 500 CERTIFICATEN

Achmea Pensioen - en Levensverzekeringen N.V.
AM Holding Vastgoedontwikkeling B.V.
Anteo N.V.
BAM Bouw en Techniek
Bouwbedrijf Burgy B.V.
Breevast B.V.
Cuvo Depositofonds 'De Volharding'
De heer en mevrouw Bogaards-Bessling
De heer en mevrouw Nienhuis
De heer en mevrouw Timmer-Fuld
De heer Giezeman
De heer Halbertsma
Geschiedkundige Vereniging Die Haghe
Hof Wonen
ING Bank N.V.
Koninklijke Haagse Woningvereniging van 1854
Koninklijke Woudenberg Ameide
Mevrouw Van den Berg-Van Giffen
Nationaal Grondbezit B.V.
Nederlandse Waterschapsbank N.V.
SRLEV N.V.
Stichting Van Rees-Klatte
Van Lanschot Kempen N.V.



Directeur Lilian Kusters bevestigt het eerste QR-bordje in de Oude Molstraat.

Stadshersteldag 2023 gevierd met QR-schildjes

Stadsherstel Den Haag viert vanaf 2023 elk jaar op 19 januari haar verjaardag met een erfgoedevent. Dit jaar was de aftrap: bij alle panden werden QR-codes aangebracht bij de voordeur waardoor met een smartphone meteen historische informatie over het pand gelezen kan worden.

De eerste jaarlijkse diësviering vierden we waar onze geschiedenis begon: rondom de Oude Molstraat in Den Haag. Directeur Lilian Kusters heeft het eerste QR-bordje daar bevestigd. Kusters legt uit: "QR staat voor Quick Response. Als u voor het pand staat, kunt u met de camera van uw mobiele telefoon direct meer informatie opvragen over het pand".

Deze innovatie biedt niet alleen toegang tot rijke historische informatie, maar bevordert ook het bewustzijn en de betrokkenheid bij het cultureel erfgoed van Den Haag. Bovendien kunnen geïnteresseerden via de QR-codes

gemakkelijk meer te weten komen over ons werk, zoals restauratieprojecten, verduurzaming en natuurlijk welke panden er te huur staan.

Tevens plaatsen we elke keer als we een cultuurhistorisch onderzoek gereed hebben een link naar dit onderzoek op de website, waar je ook met de QR-code toegang tot hebt. De toevoeging van QR-codes op onze panden opent dus nieuwe mogelijkheden voor interactie met het publiek en draagt bij aan het bevorderen van een dieper begrip van de waarde van ons erfgoed.

"Wij delen graag de historische informatie die wij over onze panden hebben verzameld!"

Portefeuille-overzicht per pand

AANKOOP MONUMENTALE STATUS (MONUMENTNUMMER)

	AANKOOP	MONUMENTALE STATUS (MONUMENTNUMMER)
B		
Beeklaan 341, 341A (tevens Copernicusstraat 123)	2011	Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
Bierkade 18, 18A, 18B	1998	Rijksmonument (17463)
Boekhorststraat 151, 153, 155	1998	Rijks beschermd stadsgezicht
Boekhorststraat 157 - 191 (oneven) (tevens Lepelstraat 2A, 2B, 2C, 2D) en (tevens Zuidwal 39, 39B, 39C, 39D, 39E, 40)	1998	Rijks beschermd stadsgezicht
Breedstraat 122, 122A	2007	
Breedstraat 124, 126, 126A	2007	
Breedstraat 128, 130, 130A	2007	
Brouwersgracht 19, 19B, 19C	1988	Gemeentelijk monument
D		
Dintelstaat 46, 46M	2016	Gemeentelijk monument
Duinstraat 21A, 21B, 21C, 23 (tevens Schipperplein 2, 3, 3A, 3B, 4, 4A, 4B)	2019	Rijksmonument (452748)
G		
Goudriaankade 90	1992	Rijksmonument (459726)
H		
Herengracht 16	2008	Gemeentelijk monument
Hoge Zand 2 – 24 (even)	2005	Rijksmonument (17537)
J		
Jan Hendrikstraat 17, 17A, 17B	1988	Rijks beschermd stadsgezicht
Jan Hendrikstraat 19	1988	Gemeentelijk monument
Jan Hendrikstraat 21, 21A	1988	Rijks beschermd stadsgezicht
K		
Kazernestraat 50	2007	Rijksmonument (17459)
Koninginnegracht 42A, 42B, 42C, 42D, 42E, 42F	2020	Gemeentelijk monument
Korte Beestenmarkt 5	2007	Rijks beschermd stadsgezicht
Korte Beestenmarkt 7, 9, 11, 13	2007	Rijksmonument (17644)
L		
Laan 26A, 26B, 26C, 26D	2007	Rijks beschermd stadsgezicht
Lange Beestenmarkt 103, 105, 105A, 105B, 107, 107A, 107B, 109	1987	Gemeentelijk monument
M		
Molenstraat 3, 3A	2020	Gemeentelijk monument
Molenstraat 25, 25A, 25C, 25E	2020	Rijksmonument (17772)
N		
Nieuwe Molstraat 26A, 26B, 26C	1999	Rijksmonument (17803)
Nobelstraat 1BC, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H	2020	Rijksmonument (17828)
O		
Oude Molstraat 20, 20A, 20B, 20CD	1976	Rijksmonument (17861)
Oude Molstraat 22, 22A	1976	Rijksmonument (17862)
Oude Molstraat 24, 24A	1976	Rijksmonument (17863)
Oude Molstraat 30, 30A, 30B, 30C, 30D	1976	Rijksmonument (17864)
Oude Molstraat 32A, 32B, 32C, 32D-I - D-VII	1976	Rijksmonument (17865)
Oude Molstraat 40, 42, 42A, 44	1976	Rijksmonument (17868)

AANKOOP MONUMENTALE STATUS (MONUMENTNUMMER)

	AANKOOP	MONUMENTALE STATUS (MONUMENTNUMMER)
P		
Papestraat 31 (tevens Oude Molstraat 15A)	2003	Gemeentelijk monument
Paviljoensgracht 34, 36	2003	Rijks beschermd stadsgezicht
Paviljoensgracht 133, 133A	2021	Rijks beschermd stadsgezicht
Prinsegracht 2, 2A, 2B (tevens Boekhorstraat 1)	1987	Rijksmonument (17923)
Prinsegracht 6A, 6B, 6C, 6D, 6E	1988	Rijksmonument (17925)
Prinsegracht 21A, 21B, 21C, 21D, 21E	1989	Rijksmonument (17895)
Prinsegracht 271 – 297 (oneven)	1991	Rijks beschermd stadsgezicht
R		
Raamstraat 7, 7A	2004	Rijks beschermd stadsgezicht
Raamstraat 9	2004	Rijks beschermd stadsgezicht
Raamstraat 11, 11A, 11B, 11C	2004	Rijks beschermd stadsgezicht
Raamstraat 13, 13A	2004	Rijks beschermd stadsgezicht
2e de Riemerstraat 105A, 105B, 105C, 105D, 105E, 105F, 105G	2003	Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
S		
Schalk Burgerstraat 217 (tevens Paardenbergstraat 1, Kempstraat 124)	2004	Gemeentelijk monument
Sint Jacobstraat 1, 3, 3A, 3B, 5, 7, 9, 11, 13 (tevens Wagenstraat 86, 88, 90, 90A)	1991	Rijks beschermd stadsgezicht
Sionsweg 42, 44 (Rijswijk)	2022	
Slachthuisstraat 1, 3	1994	
Sluisplein 1 (tevens Venestraat 4, 4A, 4B, 4C) (Leidschendam)	2006	Rijksmonument (25722)
Spui 173	1991	Rijksmonument (17996)
Stille Veerkade 29	1987	Gemeentelijk monument
T		
Teniersstraat 13C, 13D, 13E, 13F, 13G, 13H, 13I, 13J, 13K, 13L, 13M, 13-N	2016	
V		
Van Vredenburgweg 162 (Rijswijk)	1993	Rijksmonument (20084)
Veursestraatweg 217 (Leidschendam)	1993	Rijksmonument (25728)
W		
Westeinde 36 (tevens Assendelftstraat 2)	2013	Rijksmonument (18104)
Z		
Zwetstraat 1, 1A, 1B, 1C (tevens Scheepmakersstraat 30,32)	2016	Gemeentelijk monument

**STADS
HERSTEL**



DEN HAAG

Stadsherstel Den Haag

Zuid Hollandlaan 7

2596 AL Den Haag

070 324 85 35

www.stadshersteldenhaag.nl

info@stadshersteldenhaag.nl