

STADS
HERSTEL



DEN HAAG

Jaarverslag 2024

Inhoud

Voorwoord
Kengegevens
Samenstelling Raad van Commissarissen
Bericht en Preadvies van de Raad van Commissarissen
Bestuursverslag
Jaarrekening
Overige gegevens
Controleverklaring 10 jaar in cijfers
Certificaathouders
Portefeuille overzicht

Voorwoord

Met genoeg presenteren wij het jaarverslag van Stadsherstel Den Haag over 2024. In dit verslag leest u meer over de voortgang van onze projecten, de behaalde resultaten en de plannen voor de toekomst.

Dit was een jaar waarin wij met onvermoeibare inzet onze missie hebben voortgezet: het behouden en herbestemmen van ons monumentaal erfgoed, het versterken van de stad en bijdragen aan een duurzame, leefbare toekomst voor Den Haag.

Het jaar 2024 kenmerkte zich door zowel continuïteit als vernieuwing. Ondanks de blijvende uitdagingen om op de kosten te letten, hebben wij belangrijke stappen gezet in de bescherming van ons monumentaal erfgoed. Dankzij de zorg en vakkennis van ons team hebben wij niet alleen restauraties en renovaties afgerond, maar ook veel onderhoud gepleegd, zodat ons bezit in de komende jaren opnieuw bestand is tegen de tand des tijds.

Wij kijken terug op een periode waarin onze projecten niet alleen de stad fysiek hebben verfraaid, maar ook de sociale waarde van de locaties hebben versterkt. Wij geven onze monumentale panden een vitale functie die bijdraagt aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van Den Haag. Dit resultaat is alleen mogelijk door de voortdurende steun van onze medewerkers, partners, certificaathouders en alle anderen die zich dagelijks inzetten voor het behoud van de unieke historische identiteit van onze stad.

Wij blijven ons inzetten voor een stad die haar rijke geschiedenis respecteert en tegelijkertijd ruimte biedt voor de ontwikkelingen van morgen. Wij danken u voor uw interesse in Stadsherstel Den Haag en kijken uit naar een verdere samenwerking in het realiseren van een duurzame en dynamische stad.

Den Haag, mei 2025
De heer Arie Stapper MBA
Directeur-bestuurder

Kerngegevens 2024

Eenheden	Aantal
Woningen	176
Kamergewijze verhuur	12
Winkels	29
Horeca	16
Kantoren	26
Bedrijfsruimten	10
Overige	7
Totaal	276

Huurverhoging woningen	
Huurverhoging woningen per 1 juli 2024	276
Onder liberalisatiegrens van € 879,66	Inkomensafhankelijk
Boven liberalisatiegrens van € 879,66	5,50%
Huuropbrengst	€ 3.966.731
Gemiddelde leegstand	3,4%
Huurachterstand	€ 193.107

Onderhoudskosten	
Dagelijks/mutatie/correctief onderhoud	€ 374.659
Geactiveerde onderhoudskosten	€ 598.018
Aankoop/verkoop	-€ 402.569
Restauratiekosten	€ 905.294
WOZ-waarde	€ 79.048.000
Boekwaarde	€ 44.764.545

Resultaat	
Voor belasting	€ 1.965.298
Na belasting	€ 1.471.851

Dividend	
Cash	3,5%
Stock	4,0%

Samenstelling Raad van Commissarissen	Benoemd	Auditcommissie	Certificaten
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 tot en met 17 april 2025	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	X	
De heer M. van der Linde - vanaf 07 september 2023 tot en met 17 april 2025	2023	X	20

Vergaderfrequenties

Raad van Commissarissen - 9 keer

Auditcommissie - 2 keer

Renumeratiecommissie - 2 keer

Directie

De heer A. Stapper MBA

Controller

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

Accountant

Verstegen accountants en belastingadviseurs B.V.

Bericht en preadvies van de raad van commissarissen

Dit jaarverslag maakt inzichtelijk op welke wijze Stadsherstel en de organisatie invulling hebben gegeven aan de doelstellingen die Stadsherstel nastreeft. De nadruk ligt hierbij op het goed onderhouden en beheren van de panden die Stadsherstel bezit.

Het lijkt vanzelfsprekend dat Stadsherstel een publiek belang nastreeft en dient. Het blijft echter noodzakelijk dit constant voor het voetlicht te brengen. Stadsherstel heeft een groot aantal panden in eigendom die een cruciaal onderdeel vormen van de historie van de stad. Wij blijven ervoor zorgen dat de panden goed gedocumenteerd en onderhouden blijven, met vaak een andere functie dan de oorspronkelijke.

Zo is het afgelopen jaar gewerkt aan: de stalling van brouwerij De Drie Hoefijzers, koetshuis Sion, Brasserie Nationaal, Bakkerij Herengracht en de collectie Van Kleef. Bij alle panden zijn bordjes met QR codes geplaatst zodat ter plekke info kan worden opgevraagd. In 2024 heeft tevens een actualisatie van de meerjarenonderhoudsplanung plaatsgevonden. Dit is voor de komende jaren een belangrijke leidraad in het structureel en goed onderhouden van ons bezit.

De Raad van Commissarissen staat voor goed ondernemingsbestuur. In dat verband heeft Stadsherstel een dynamisch jaar achter de rug met enkele mooie successen zoals het behalen van de POM status, maar ook met verloop van personeel en een voor certificaathouders teleurstellend lage dividenduitkering. Voor het kunnen sturen op een stabiel dividendbeleid is het van belang dat de bedrijfsmatige processen goed op orde zijn en ook de personele bezetting stabiel is. We hebben hierover gereflecteerd in de raad zelf en ook met de directeur.

Naar aanleiding van het dividendvoorstel en de daaropvolgende discussie in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders/Certificaathouders

op 26 juni, hebben de directie en de Raad van Commissarissen besloten het dividendbeleid te herzien.

Het aangepaste dividendbeleid is op 20 november 2024 toegelicht in een raadplegende vergadering van aandeelhouders/ certificaathouders. Het dividend voorstel in dit jaarverslag komt overeen met deze visie. Naast dividend is tijdens de Algemene vergadering van aandeelhouders/ certificaathouders gesproken over de governance van de organisatie. Meer specifiek blijkt dat de personele unie tussen de Raad van Commissarissen en de STAK door alle betrokkenen als ongewenst wordt beschouwd. In 2025 zal er een voorstel worden gedaan om de governance van de STAK aan te passen.

Stelselwijziging

In 2024 heeft Stadsherstel een stelselwijziging doorgevoerd in de verwerking van kosten voor groot onderhoud. Tot en met 2023 werden deze kosten verwerkt via een voorziening groot onderhoud. Vanaf 2024 worden ze echter als onderdeel van de boekwaarde behandeld, volgens de componentenbenadering. Deze wijziging sluit beter aan bij de *Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving*. Verder is begin 2024 een nieuwe financiering van 5 miljoen euro via de Rabobank aangetrokken. Dit maakt het de komende jaren mogelijk blijvend te investeren in verduurzaming en het onderhouden van ons bezit.

In mei 2024 heeft de Raad van Commissarissen een evaluatiebijeenkomst gehouden met een externe begeleider. Gevolgd door twee bijeenkomsten in

oktober waarbij een van de leden van de Raad van Commissarissen gespreksleider is geweest. Deze bijeenkomsten hebben bijgedragen aan het zicht op de verschillende rollen en opvattingen in de raad.



De Raad telt eind 2024 drie vrouwen en drie mannen. Met deze omvang, samenstelling en benoemings-termijnen 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 2024 negen keer bijeengekomen. De auditcommissie is twee keer bijeengekomen. De remuneratiecommissie heeft drie keer gesproken met de directeur. Er zijn binnen de Raad geen situaties voorgekomen waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling of tegenstrijdige belangen.

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 de jaarrekening en -verslag, begroting, jaarplan, doelen 2024, kwartaal-rapportages, organisatieontwikkeling, huurbeleid/ -aanpassingen, onderhoud en verduurzaming, voortgang projecten, liquiditeit en financiering en mogelijke aankopen.

De leden van de Raad ontvangen sinds 2024 een beperkte (onkosten)vergoeding, overeenkomstig de belastingvrije vrijwilligersvergoeding die bij diverse non-profitorganisaties wordt toegepast. (2024: € 2.100/ jaar).

Preadvies

Conform de statuten biedt de Raad u het jaarverslag en de jaarrekening over 2024 ter vaststelling aan. De jaarstukken zijn gecontroleerd door Verstegen Accountants.

Tevens adviseren wij u in te stemmen met het voorstel tot een uitkering van 3,5% cashdividend, opgebouwd uit 2,5% conform ons eerder uitgesproken streven + 1% compensatie. Met de mogelijkheid om te kiezen voor een stockdividend van 4,0%. Het genoemde dividendpercentage is een totaalpercentage vanuit de beide Stadsherstel N.V.'s.

Wij danken alle medewerkers die voor Stadsherstel werkzaam zijn voor de getoonde inzet en de waardevolle bijdrage die zij leveren aan het goede beheer van ons vastgoed.

Namens de Raad van Commissarissen,

Ad Zopfi

president-commissaris

Den Haag, 16 mei 2024

Bestuursverslag

Voor u ligt het jaarverslag 2024 van Stadsherstel Den Haag, waarin wij de jaarcijfers van het afgelopen jaar presenteren, voorzien van een toelichting. Daarnaast geven wij u graag een beeld van de onderwerpen en activiteiten waarvoor wij ons hebben ingezet in 2024.

Economie, beleid en klimaatadaptatie

De kosten voor restauratie en onderhoud van monumenten zijn verder gestegen, voornamelijk door inflatie, verhoogde materiaalkosten, en hogere arbeidskosten. De gevolgen van de economische onzekerheid blijven een uitdaging voor Stadsherstel om binnen budget de geplande werkzaamheden uit te voeren. Wij dragen er echter zorg voor dat via een goede fasering van het onderhoud en investeringen de juiste dingen worden gedaan en dat de liquiditeitspositie te allen tijde voldoende is om blijvend aan onze verplichtingen te kunnen voldoen.

De ontwikkeling van het klimaat toont een grillig verloop. Monumentenorganisaties staan voor de uitdaging om hun gebouwen beter bestand te maken tegen klimaatverandering door het nemen van maatregelen tegen waterschade, het verbeteren van isolatie, en het aanbrengen van groen in en rondom monumenten. Dit vergt investeringen en aandacht voor duurzame restauraties in de toekomst en zal waar nodig worden verwerkt in de meerjaren-begroting.

Duurzaamheid

Een van de grootste uitdagingen bij het verduurzamen van monumenten is het verbeteren van de energie-efficiëntie. Monumentale gebouwen hebben vaak minder isolatie dan moderne panden, waardoor ze energie-intensiever kunnen zijn om te verwarmen en te koelen. Traditionele restauratiemethoden kunnen de installatie van moderne isolatie of dubbel glas bemoeilijken. Daarom worden hersteltechnieken gebruikt die de historische waarde van het pand niet aantasten, zoals het plaatsen van HR++ glas in bestaande raamkozijnen of het gebruik van achterzetbeglazing.

Daarnaast kunnen energiezuinige verwarmings-systemen, zoals warmtepompen of het gebruik van zonnepanelen op daken, ook in monumenten worden geïmplementeerd, mits dit op een manier gebeurt die de uitstraling van het gebouw niet schaadt. Deze maatregelen kunnen de energiebehoefte aanzienlijk verlagen, wat niet alleen goed is voor het milieu, maar ook voor de toekomstige exploitatie van het pand.

Ook in 2024 heeft Stadsherstel haar maatschap-pelijke verantwoordelijkheid genomen en zich, naast groot en klein periodiek onderhoud en reparaties, ingezet voor de gestage verduurzaming van de vastgoedportefeuille volgens het Duurzaamheidsplan 2022. Zo zet de organisatie haar ambitie voort om de energieprestatie van de portefeuille te verbeteren naar een gemiddeld energielabel B.

Er wordt geïnventariseerd of en welke verduurzamingsmogelijkheden binnen bereik zijn. Hierbij worden de kaders van het WWS-systeem zoveel mogelijk in acht genomen. Op deze wijze is de koers ingezet om alle eenheden te voorzien van een energielabel. Hetzij door een complex ineens te laten labelen, hetzij op het moment van mutatie van een eenheid. Dit is een continue proces. Naast de woningen worden ook bedrijfsruimten gelabeld en waar mogelijk verduurzaamd op het moment van mutatie. Investeringen die in dit kader worden gedaan worden geoormerkt, zodat een goed beeld ontstaat wat de besteding ten behoeve van duurzaamheid is per project en over de breedte van de totale portefeuille.

Gerealiseerd in 2024

Verduurzaming kan op verschillende schaalniveaus tot uiting komen. Kleinschalig door bijvoorbeeld een gaskooktoestel te vervangen door een inductiekookplaat of door het plaatsen van HR++ achterzetbeglazing met betere ventilatie, en grootschalig, op het niveau van het totale appartement, door dit bij mutatie volledig onder handen te nemen en door middel van isolatie en installaties naar een A+ label op te waarderen.

Voorbeeld van dit laatste is een van de appartementen aan de Oude Molstraat, waar een van de eerste appartementen uit 1977 vrijkwam, waardoor de noodzakelijke renovatie gecombineerd kon worden met hoogwaardige verduurzaming. Ook een hofjeswoning aan de 2^e-De Riemerstraat is in 2024 grondig aangepakt, waarbij bouwfysische problemen zijn verholpen en de woning is geïsoleerd en gasloos is gemaakt, wat een label A heeft opgeleverd. Ingrepen zijn altijd zo gekozen dat de aanwezige monumentwaarden behouden blijven.

Op de Zwetstraat is in februari na een langdurig vergunningstraject de uitvoering gestart van het stallingsgebouw van De Drie Hoefijzers. Na langdurige leegstand wordt het gebouw gerestaureerd en getransformeerd tot vier energie zuinige, gasloze appartementen in combinatie met zonnepanelen in de middenhuur en vrije sector. De uitvoering verloopt na wat opstartproblemen voorspoedig en het is de verwachting dat de bouw medio 2025 gereed is. Na voltooiing van het terrein zal de stalling samen met het koelhuis en de kantoorvilla één geheel vormen. Voor een herbouw van de wagenremise liep al geruime tijd een ruimtelijke procedure bij de gemeente, maar deze aanvraag is eind 2024 geweigerd.

Aan de Sionsweg in Rijswijk is in augustus de reconstructie van het voormalige koetshuis van de achttiende-eeuwse buitenplaats Sion gestart. Na verwerving door Stadsherstel van de gemeente Rijswijk in 2022 is gezocht naar een passende maatschappelijke functie en een goed reconstructieplan om het koetshuis in zijn omgeving weer leefbaar te maken.

De plannen voor de reconstructie van het koetshuis met als nieuwe functie een kinderopvang zijn in mei 2024 uiteindelijk vergund. Helaas zijn er bezwaren ingediend en verloopt de afhandeling daarvan moeizaam. De bouw kon echter wel starten, omdat de bezwaren geen betrekking op het herstel van het casco hebben. De uitvoering van het pand met een balklaag uit 1655 is in handen van een gecertificeerde restauratieaannemer.

Oplevering van het hernieuwde casco wordt medio juni 2025 verwacht, waarna de kinderopvang haar intrek kan nemen. Voor de realisatie van het project is een aanzienlijke subsidie toegekend door de Provincie Zuid Holland, in het kader van de regeling *Erfgoedlijnen*. Daarnaast is het project gehonoreerd met een subsidie van het *Cultuurfonds* en van *De Vriendenloterij*. Uiteraard zijn wij de subsidieverstrekkers zeer dankbaar voor deze belangrijke bijdragen.

POM status / SIM subsidies

Het jaar 2024 was het eerste jaar dat Stadsherstel Den Haag e.o. N.V. als officiële POM (Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud) gebruik kon maken van de zogenaamde SIM subsidies voor de instandhouding van haar Rijksmonumenten. De POM-status is verkregen doordat Stadsherstel voldaan heeft aan de voorwaarden, zoals het bezit van meer dan 20 rijksmonumenten en het met succes doorlopen van de certificeringsprocedure van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Met deze certificering is vastgesteld dat Stadsherstel op een verantwoorde manier met het onderhoud en de exploitatie van haar

Resultaat en waarde-ontwikkeling

Het netto resultaat na belasting is in 2024 uitgekomen op 1,4 miljoen euro. Dit komt mede tot stand door de eenmalige vrijval van de onderhoudsvoorziening als gevolg van de doorgevoerde stelselwijziging. De solvabiliteit komt in 2024 uit op 50%. In 2023 bedroeg dit 53%.

In verband met een flink aantal grote servicekosten afrekeningen over de afgelopen jaren die nog moeten plaatsvinden is het saldo huurdebiteuren tijdelijk wat opgelopen ten opzichte van 2023. Het leegstandspercentage is 3,4%. De dotatie aan de onderhoudsvoorziening is als gevolg van de stelselwijziging komen te vervallen in 2024. Eén woning is in 2024 verkocht, aangezien deze woning geen onderdeel uitmaakte van de kernvoorraad. Dit betreft de Korte Beestenmarkt 5, gebouwd in 2007. Er zijn in 2024 geen nieuwe panden verworven.

Kijkend naar de waardeontwikkeling van het vastgoed dan is een stijgende lijn te zien. Een referentiewaarde hiervoor is de WOZ-waarde. Voor Stadsherstel is de WOZ-waarde gestegen van 77,6 miljoen euro naar ca. 79 miljoen euro in 2024.

Financiën en risicobeheersing

In 2024 is het financieringstraject afgerond waarvan melding is gemaakt in het jaarverslag 2023. Er is een financiering afgesloten met de Rabobank voor 5 miljoen euro. De financiering is vrij te besteden voor verduurzaming, onderhoud en verbouwing van de vastgoedportefeuille en heeft een looptijd van 7 jaar. Dit geeft Stadsherstel voldoende armslag om de portefeuille verder te verduurzamen en te onderhouden de komende jaren. In 2024 is het risicomanagementsysteem verder doorontwikkeld.

De voornaamste risico's, zowel financieel als niet financieel, zijn benoemd en voorzien van een kans op mogelijke financiële schade bij optreden en beheersmaatregelen die dit risico moeten mitigeren. Risico's die onder andere onderkend en besproken zijn; overheidsbeleid, impact middenhuur, huurbeleid en kosten onderhoud en verduurzaming.

Het risicoregister is in 2024 besproken met de Raad van Commissarissen. Om tot een verdere verfijning te komen van het aantal risico's alsmede de beheersmaatregelen zal dit onderwerp in 2025 nog uitgebreider aandacht krijgen. De risicobereidheid is laag.

Eigen vermogen en dividend

Het eigen vermogen per 31 december 2024 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 2024 zal

dan ook grotendeels worden toegevoegd aan de overige reserves. Een deel van het resultaat bestemmen wij als dividenduitkering. Het nettoresultaat 2024 en het kasstroomperspectief voor 2025 leiden tot een dividendvoorstel van 638.935 euro zijnde 3,5% cashdividend of 4% stockdividend.

Personeel

In 2024 bestond het team van Stadsherstel naast directeur Lilian Kusters uit beheerder Liza Oostenbrink, communicatie- en officemanager en parttime beheerder Quirine van Gendt, projectleiders onderhoud & duurzaamheid Patrick Jansen en Margreet Temme en projectleider herbestemming en restauratie Erik den Breems. Beheerder Liza Oostenbrink en projectleider Patrick Jansen zijn in de loop van het jaar vertrokken, als vervanging daarvoor zijn in mei Niels Voeten als beheerder en Ruben Veenstra als programmacoördinator onderhoud & duurzaamheid a.i. gestart. Daarnaast droeg Dorrit Steens zorg voor het beheer van de Julianakerk en bood Wim Oosterhof versterking bij de verhuurwerkzaamheden.

Communicatie

Stadsherstel houdt haar huurders, certificaathouders, stakeholders en belangstellenden regelmatig op de hoogte door middel van berichten op diverse sociale media en via een nieuwsbrief. Daarnaast is in 2024 onder andere door deelname aan de *Open Monumentendagen* en de *Dag van het Kasteel* kennis en informatie gedeeld met omwonenden en geïnteresseerden.

De *Open Monumentendag* was weer een groot succes. Naar schatting hebben 1,75 miljoen bezoekers dat weekeinde de ruim 5.500 gratis opengestelde monumenten en 1.500 activiteiten in Nederland bezocht tijdens de 38e editie *Open Monumentendag*. Stadsherstel heeft een rondleiding in het rijksmonument aan de Prinsegracht 2 in Den Haag gegeven en hebben de bezoekers genoten van het verhaal over de geschiedenis en restauratie van dit prachtige pand.

In september hebben wij daarnaast voor onze certificaathouders een rondleiding georganiseerd in en rondom de 'Stalling' aan de Zwetstraat. Projectleider Erik den Breems heeft hier uitgebreid verteld over de totstandkoming van de plannen en de uitvoering van de bouw voor dit pand met rijke historie. De aanwezige certificaathouders waren erg enthousiast over hoe met de nog aanwezige monumentale waarde wordt omgegaan en de verduurzamingsambitie voor dit project. In 2025 zullen hier 4 prachtige appartementen gerealiseerd zijn.

Vooruitblik 2025

De investeringen in koetshuis Sion en de stalling van De Drie Hoefijzers worden in 2025 afgerond. Alle eenheden worden in 2025 in exploitatie genomen. Voor Sion betreft dit een bedrijfspand en voor De Drie Hoefijzers vier energiezuinige, gasloze appartementen. In deze markt, waarbij de vraag groter is dan het aanbod, zien wij geen risico op leegstand.

De begroting 2025 ligt – los van de stelselwijziging onderhoud – in lijn met het operationeel resultaat van 2024. In de begroting 2025 houden wij rekening met een omzet van 4,3 miljoen euro en een nettoresultaat na belasting van 1,4 miljoen euro. Op basis van de verwachtingen van DNB alsmede van de grootbanken verwachten wij voor 2025 een verdere stijging van de WOZ-waarde.

In het kader van de actualisatie van de governance structuur zal in 2025 een voorstel aan de AVA worden voorgelegd om de 'personele unie' tussen de STAK en de Raad van Commissarissen van Stadsherstel in het kader van best practices van good governance en transparantie te ontvlechten.

Tot slot: Met een positief financieel resultaat en een groeiende waarde van ons bezit hebben wij onze solide basis in 2024 verder verstevigd. Wij blijven alert op de risico's, met een scherp risicomanagement-systeem dat ons helpt om proactief te reageren op mogelijke uitdagingen. Voor 2025 kijken wij met vertrouwen uit naar de afronding van belangrijke projecten en blijven wij streven naar duurzame groei, zowel financieel als op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Wij blijven ons inzetten voor de instandhouding en verduurzaming van ons unieke erfgoed, met de zekerheid dat wij goed gepositioneerd zijn om toekomstige uitdagingen aan te gaan.

Wij willen daarbij graag onze oprechte waardering uitspreken voor het harde werk en de betrokkenheid namens ons hele team. Jullie professionaliteit en samenwerking hebben een essentiële bijdrage geleverd aan het succes van onze organisatie, en wij danken onze partners, certificaathouders en stakeholders voor het vertrouwen dat zij in ons stellen. Jullie voortdurende steun en samenwerking zijn van groot belang voor het behalen van onze gezamenlijke doelstellingen.

Wij kijken met vertrouwen uit naar de komende periode, waarin we samen verder bouwen aan een solide toekomst voor onze organisatie.

Den Haag, mei 2025



Jaarrekening 2024

SAMENGEVOEGDE BALANS PER 31 december 2024

Activa (in €)	31 december 2024	31 december 2023
Vaste activa		
Materiele vaste activa 1		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	44.764.545	43.479.394
Andere vaste bedrijfsmiddelen	4.685	4.259
	44.769.230	43.483.653
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa		
Te vorderen huren	2 120.436	48.933
Belastingen	3 97.699	114.396
Overige vorderingen	4 64.532	156.659
Overlopende activa	5 193.101	146.406
	475.768	466.394
Liquide middelen 6	6.965.455	2.696.754
Totaal activa	52.210.453	46.646.801

Passiva (in €)		31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen	7		
Geplaatst kapitaal		18.651.712	18.653.874
Overige reserves		6.190.677	5.734.140
Onverdeelde winst		1.471.851	378.660
		26.314.240	24.766.674
Voorzieningen	8		
Onderhoudsvoorziening		-	341.913
		-	341.913
Langlopende schulden	9		
Stichting Oranje Fonds		5.000.000	5.000.000
Stichting Nationaal Restauratiefonds		440.842	465.354
Financieringsfaciliteit ASN Bank		13.294.865	13.844.259
Hypotheek Rabobank		4.873.250	
		23.608.957	19.309.613
Kortlopende schulden en overlopende passiva			
	10		
Schulden aan kredietinstellingen		673.438	571.547
Crediteuren		383.555	222.398
Stichting Administratiekantoor			
Stadsherstel Den Haag en Omgeving		122.063	195.716
Belastingen		273.089	15.133
Overige schulden		487.689	460.049
Overlopende passiva		347.422	763.759
		2.287.256	2.228.602
Totaal passiva		52.210.453	46.646.801

SAMENGEVOEGDE WINST- EN VERLIESREKENING

in €		2024	2023
Exploitatie onroerende zaken			
Huuropbrengsten	11	3.966.731	3.762.773
Overige bedrijfsopbrengsten	18	45.246	78.845
		4.011.977	3.841.618
Personeelskosten			
Salarissen	15	417.785	400.219
Sociale lasten		49.031	61.228
Pensioenen		44.482	72.551
		511.298	533.998
Afschrijvingskosten			
Afschrijvingen onroerende zaken	16	145.023	77.873
Bijzondere waardevermeerdering onroerende zaken		-	-
Boekwinst behaald bij verkoop onroerende zaken		-182.431	-
		- 37.408	77.873
Bedrijfskosten			
Onderhoudskosten	12	32.746	1.002.722
Vaste lasten	13	244.334	347.967
Overige exploitatiekosten	14	95.172	91.133
Overige bedrijfskosten	17	675.734	527.446
		1.047.986	1.969.268
Bedrijfsresultaat		2.490.101	1.260.479
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	19	98.378	4.870
Rentelasten	19	623.181	553.886
		524.803	549.016
Resultaat voor belastingen		1.965.298	711.463
Belastingen	20	493.447	157.803
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen		1.471.851	553.660

SAMENGEVOEGD KASSTROOMOVERZICHT

in €	2024	2023
Bedrijfsresultaat	2.490.101	1.260.479
Dotaties voorzieningen	-341.913	684.559
Oprenting Subsidie Financiële vaste activa	-	-
Afschrijvingen materiele vaste activa	-37.408	77.873
	2.110.780	2.022.911
Veranderingen in werkkapitaal ten laste van de onderhoudsvoorziening geboekte kosten	-	-558.080
Toename vorderingen en overlopende activa	-9.373	-239.325
Toename kortlopende schulden en overlopende passiva	-43.237	413.094
	-52.610	-384.311
Belastingen	-493.447	-157.803
Rentebaten minus lasten	-524.803	-549.016
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.039.920	931.781
Mutatie financiële vaste activa	-	-
Investeringsactiviteiten	-1.248.169	-871.256
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.248.169	-871.256
Terugbetaling/storting aandelenkapitaal	-2.162	13.846
Toename langlopende schulden	4.401.235	-1.726.624
Betaald dividend	77.877	-663.637
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.476.950	-2.376.415
Mutatie van liquide middelen	4.268.701	2.315.890
Liquide middelen		
Stand per 31 december	6.965.455	2.696.754
Stand per 1 januari	2.696.754	5.012.644
Mutatie van liquide middelen	4.268.701	-2.315.890

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2024

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., allen 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 BV

- 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 nood 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.

Stelselwijziging

In het jaarverslag van Stadsherstel Den Haag 2024 is een stelselwijziging doorgevoerd.

Teneinde het inzicht in het jaarverslag te vergroten is gekozen om het groot onderhoud te gaan verwerken volgens de componentenbenadering in plaats van het vormen van een voorziening groot onderhoud.

Stadsherstel Den Haag stelt dat de componentenbenadering een beter beeld geven van de werkelijke onderhoudslasten tegenover de verwachte onderhoudskosten zoals blijken uit een onderbouwd meerjaren-onderhoudsplan.

Volgende de overgangsregeling van RJ 212.807 passen wij de stelselwijziging prospectief toe.

Het cumulatieve effect op het vermogen is daarmee nihil. Voor 2024 geldt dat de voorziening en dotatie onderhoudsvoorziening niet langer zichtbaar zijn in de jaarrekening, maar in plaats daarvan het uitgevoerde onderhoud is opgenomen als investeringen in de vastgoedbeleggingen en de lasten hiervan in de afschrijvingslasten.

In 2024 is eenmalig een vrijval opgenomen van de huidig opgebouwde onderhoudsvoorziening.



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 daarentegen 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 verwerkt 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 waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden 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

De kosten van groot onderhoud worden verwerkt volgens de componentenbenadering.

Dit houdt in dat het materieel vast actief bij de eerste verwerking in de balans opgesplitst wordt in twee of meer componenten, ieder met een eigen economische levensduur en dus afschrijvingstermijn.

Bij de uitvoering van het groot onderhoud worden de kosten, indien aan de activeringscriteria is voldaan, opnieuw geactiveerd, waarna wordt afgeschreven over de geschatte termijn waarvoor het onderhoud is gepleegd. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van eventuele investeringssubsidies, 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. Investeringsmateriële vaste activa boven € 450 worden geactiveerd. Voor de andere vaste bedrijfsmiddelen worden afschrijvingspercentages gehanteerd van 20%.

Bijzondere waardevermindering

Een bijzonder waardeverminderingsverlies 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 geprognoseerde 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:

<i>Verhuurderheffing:</i>	<i>Beneden vrijstellingsgrens</i>
<i>Disconteringsvoet:</i>	4,08%
<i>Huurverhoging (individueel bepaald):</i>	3% - 4%
<i>Stijging onderhoudslasten</i>	3,00%
<i>Stijging overige lasten</i>	3,00%
<i>Stijging restwaarde</i>	2,0%
<i>Berekeningsperiode</i>	50 jaar
<i>Huurderving (individueel bepaald)</i>	Range 1% - 5%
<i>Restwaarde</i>	<i>Directe opbrengstwaarde</i>
<i>Onderhoud</i>	<i>Meerjaren onderhoudsplan</i>
<i>Beheerslasten</i>	30% van de huursom
<i>Vaste lasten</i>	8% van de huursom
<i>Huurmonisatie</i>	5% van de mutaties per jaar

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 Stadsherstel Den Haag 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 waarderingsgrondslagen 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 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.

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 maandelijkse huren die worden ontvangen naar aanleiding van de overeengekomen huurcontracten. De overige bedrijfsopbrengsten betreffen aan derden in rekening gebrachte vergoedingen en wachtijsstopbrengsten.

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 dekkingsgraad van de pensioenen bedraagt 115,0%.

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

minderings 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.

Kasstroomoverzicht

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 Balans

Toelichting op samengevoegde balans per 31 december 2024

1. Materiele vaste activa

Vastgoedbeleggingen (in €)	NV	NV II	Julianakerk	Totaal
Stand per 1 januari 2024				
Aanschafwaarde	39.837.198	3.217.931	1.893.266	44.948.395
Cumulatieve afschrijving	-982.417	-378.940	-107.644	-1.469.001
Boekwaarde per 1 januari 2024	38.854.781	2.838.991	1.785.622	43.479.394
Mutaties				
Investerings	1.824.810		7.583	1.832.393
Desinvesterings	-402.569			-402.569
Afschrijvingen	-144.673			-144.673
Saldo mutaties	1.277.568	-	7.583	1.285.151
Stand per 31 december 2024				
Aanschafwaarde	41.259.439	3.217.931	1.900.849	46.378.219
Cumulatieve afschrijving	-1.127.090	-378.940	-107.644	-1.613.674
Boekwaarde per 31 december 2024	40.132.349	2.838.991	1.793.205	44.764.545

De panden zijn juridisch eigendom van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. De WOZ-waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt over 2024 € 79.048.000. De marktwaarde bedraagt € 60.389.400. Iedere 3 jaar wordt de gehele portefeuille in tranches opnieuw getaxeerd. In de boekwaarde zijn twee projecten opgenomen met een totale boekwaarde van € 1.574.942. De panden in restauratie betreffen, even als in 2023, het pand aan de Sionsweg en aan de Zwetstraat. De verwachte oplevering van beide projecten is medio 2025.

Vanaf 1 januari 2024 wordt gepland onderhoud geactiveerd onder de vastgoedbeleggingen en afgeschreven naar gelang de verwachte levensduur van de betreffende component. Van de in het verloopoverzicht opgenomen investeringen, bedraagt € 598.018 een uitgave aan groot onderhoud.

Andere vaste bedrijfsmiddelen

(in €)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	4.259	1.522
Mutaties in boekwaarde:		
-Investerings	776	4.038
-Desinvesterings	-	-
-Afschrijvingen	-350	-1.301
-Afschrijvingen desinvesterings	-	-
Boekwaarde per 31 december	4.685	4.259
Aanschafprijs	25.275	24.499
Cumulatieve afschrijvingen	-20.590	-20.240
Boekwaarde per 31 december	4.685	4.259

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

2. Te vorderen huren

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Te vorderen huur	193.107	157.441
Voorziening wegens verwachte oninbaarheid	-72.671	-108.508
	120.436	48.933

3. Belastingen

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Vennootschapsbelasting	-	65.710
Loonheffing	-	-
Omzetbelasting	97.699	48.686
	97.699	114.396

4. Overige vorderingen

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Waarborgsom	12.584	12.584
Nettolonen	-	640
Te ontvangen subsidies	7.500	15.000
Door te belasten bedragen		15.871
Overige vorderingen	44.448	112.564
	64.532	156.659

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

5. Overlopende activa

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Te verrekenen servicekosten	157.621	136.754
Vooruitbetaalde kosten en verzekeringen	35.480	9.652
	193.101	146.406

6. Liquide middelen

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Tegoeden bij bankinstellingen	6.965.455	2.696.754
	6.965.455	2.696.754

De liquide middelen staan, met uitzondering van het bouwdepot ad € 4.817.427, 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 december 2024	34.000.000	12.000.000
Aantal aandelen	1.000.000	1.000.000
Nominale waarde per aandeel	34	12
Aantal geplaatste aandelen:		
31 december 2024	299.697	105.775
1 januari 2024	299.731	105.788

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.

Geplaatst kapitaal in €	2024	2023
Stand per 1 januari	18.653.874	18.640.028
Geplaatste aandelen	-2.162	13.846
Stand per 31 december	18.651.712	18.653.874

In totaal zijn er in 2024 47 aandelen teruggenomen. Dit is het resultaat van in totaal 401 uitgegeven certificaten (279 stuks stockdividend plus 122 stuks aankopen van (nieuwe) certificaathouders) minus 452 stuks terugkoop op verzoek van certificaathouders en schenkingen. Ook hebben er overige mutaties plaatsgevonden waardoor er 4 certificaten zijn bijgekomen.

Overige reserves in €	2024	2023
Stand per 1 januari	5.734.140	5.464.103
Bij: Vrijval dividend voorgaande jaren	76.517	72.065
Bij: Ingehouden winst voorgaand boekjaar	380.020	197.972
Af: Dividend	-	-
Stand per 31 december	6.190.677	5.734.140

Onverdeelde winst in €	2024	2023
Stand per 1 januari	378.660	758.674
Af: Betaald dividend	-150.384	560.702
Af: Ingehouden winst voorgaand boekjaar	-380.020	197.972
Bij: Dividend ten laste van reserve	151.744	-175.000
Bij: Winst lopend boekjaar	1.471.851	553.660
Stand per 31 december	1.471.851	378.660

Resultaatbestemming

Op grond hiervan wordt voorgesteld om een dividend van 3,5%, opgebouwd uit 2,5% regulier en een compensatie 1% uit te keren over het per 1 januari 2024 gestorte kapitaal in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. over stortingen in het jaar 2024 naar evenredigheid van het tijdstip van storting.

Tevens wordt voorgesteld de mogelijkheid te bieden het dividend in aandelen uit te laten keren. Het dividend bedraagt dan 4,0%. Dit voorstel tot winstverdeling is niet in de jaarrekening verwerkt. In 2024 is als gevolg van een stelselwijziging de gehele voorziening vrijgevallen. Vanaf 1 januari 2024 wordt onderhoud geactiveerd onder de vastgoedbeleggingen en afgeschreven naar gelang de verwachte levensduur.

8. Voorzieningen

(in €)	2024	2023
Stand per 1 januari	341.913	215.434
Bij: Dotatie	-	684.559
Af: Onttrekking	-	558.080
Af: vrijval als gevolg van stelselwijziging	-341.913	
	<u>-341.913</u>	<u>126.479</u>
Stand per 31 december	-	341.913

9. Langlopende schulden

Stichting Nationaal Restauratiefonds

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Complex 2e De Riemerstraat	52.492	56.536
Complex Beeklaan	410.993	430.970
	463.485	487.506
Aflossing komend jaar	22.643	22.152
Totaal langlopende schuld	440.842	465.354

Onderstaand volgt een nadere specificatie per complex:

Complex 2e De Riemerstraat		
(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Leningen o/g	52.806	56.536
Aflossingen komend jaar	3.787	3.730
Totaal langlopende schuld	49.019	52.806

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 2024	31 december 2023
Leningen o/g	412.548	430.970
Aflossing komend jaar	18.856	18.422
Langlopende schuld	393.692	412.548

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 rentevasteperiode 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 122 -130A en Bakkerstraat 1A, allen te 's-Gravenhage

Stichting Oranje Fonds		
(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Langlopende schuld aflossingsvrije lening o/g	5.000.000	5.000.000

Betreft een aflossingsvrije lening van 5 miljoen euro, verstrekt in 2020, 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.

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 1 augustus 2033. De kredietfaciliteit is verstrekt onder hoofdelijke aansprakelijkheid van Stadsherstel Den Haag en Omgeving NV, Stadsherstel Den Haag en Omgeving II NV en Julianakerk BV. 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 NV, Stadsherstel Den Haag en Omgeving II NV en Julianakerk BV. 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 1 geldt een rentepercentage van 4,586%. Dit tarief staat vast tot en met 2033.

Voor tranche 2 geldt een rentepercentage van het IRS tarief + 1,5%. Dit tarief staat vast tot en met 2028.

Voor tranche 3 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 onroerendgoed 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 onroerendgoed 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 onroerendgoed 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 is door de ASN 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 2024	31 december 2023
Leningen o/g Tranche I	1.712.071	1.813.586
Leningen o/g Tranche II	2.539.571	2.641.086
Leningen o/g Tranche III	2.539.571	2.641.086
Financiering Duinstraat	1.578.535	1.636.111
Financiering De Drie Hoefijzers	2.095.959	2.171.717
Leningen o/g Tranche I (Duinstraat)	803.351	830.207
Leningen o/g Tranche II (Duinstraat)	-	-
Leningen o/g Tranche III (Stallen bouwdepot)	2.575.201	2.659.861
	<u>13.844.259</u>	<u>14.393.654</u>
Aflossingsverplichting volgend jaar	549.395	549.395
Langlopende schuld	13.294.865	13.844.259

Coöperatieve Rabobank U.A.

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Saldo begin	-	-
Verstrekking	5.000.000	-
Aflossing	25.350	-
Saldo eind	4.974.650	-
Aflossingsverplichting volgend jaar	101.400	-
Langlopende schuld	4.873.250	-

Betreft een lening welke is afgenomen bij de Coöperatieve Rabobank U.A. ter financiering van verduurzaming, verbouwing en onderhoud van de vastgoedportefeuille. Het betreffen twee geldleningen met een depotrekening, te splitsen in een lening van €700.000 en een lening van €4.300.000. Voor de geldlening A t.w.v. €700.000 betreft de aflossing €8.450 per jaar en de rente 4,85% per jaar over 7 jaar. Voor de geldlening B t.w.v. €4.300.000 betreft de rente 4,80% per jaar over 7 jaar. Geldlening B wordt op de laatste werkdag van de periode (7 jaar) in één keer afgelost.

Als zekerheden zijn gesteld:

- Hoofdelijke aansprakelijkheid voor zowel Stadsherstel Den Haag en omgeving NV, als Stadsherstel Den Haag en omgeving II NV als Julianakerk B.V.
- Eerste hypotheekrecht en pandrecht op diverse vastgoedbeleggingen in bezit van de entiteit

Looptijd langlopende schulden:	
Looptijd <1 jaar	673.438
Looptijd < 5 jaar	3.367.187
Looptijd > 5 jaar	20.241.769

10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

Schulden aan kredietinstellingen	31 december 2024	31 december 2023
(in €)		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	673.438	571.547

Crediteuren	31 december 2024	31 december 2023
(in €)		
Crediteuren	383.555	222.398

Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving	31 december 2024	31 december 2023
(in €)		
Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving	122.063	195.716

Belastingen	31 december 2024	31 december 2023
(in €)		
Omzetbelasting	-	-
Loonbelasting	-	15.133
Vennootschapsbelasting	273.089	-
	273.089	15.133

Overige schulden	31 december 2024	31 december 2023
(in €)		
Ontvangen waarborgsommen	487.689	460.049

Overlopende passiva	31 december 2024	31 december 2023
(in €)		
Te betalen netto lonen	774	-
Ontvangen subsidies	37.464	
Te betalen kosten	48.749	316.127
Te betalen interest	40.164	41.411
Reservering vakantiegeld	17.416	18.457
Te betalen dividend aandeelhouder	-	175.000
Vooruitontvangen huur	202.855	212.764
	347.422	763.759

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.

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.

Investeringsverplichting

Ten aanzien van de lopende projecten aan de Sionsweg en Zwetstraat zijn investeringsverplichtingen aangegaan. Hiervan wordt in 2025 nog een aanvullende investering van € 925.000, respectievelijk € 630.000 verwacht.

TOELICHTING W & V

OP SAMENGEVOEGDE WINST-EN VERLIESREKENING PER 31 december 2024

11. Huuropbrengsten

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Huuropbrengsten (inclusief leegstand)	4.105.522	3.856.888
Leegstand	-138.791	-94.115
	3.966.731	3.762.773

12. Onderhoud

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Dagelijks/mutatie/correctief onderhoud	374.659	318.163
Dotatie voorziening onderhoudsvoorziening	-	684.559
Vrijval voorziening onderhoudsvoorziening	-341.913	-
	32.746	1.002.722

13. Vaste lasten

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
VvE bijdrage Duinstraat (incl. aanvulling vorige jaren)	-33.363	64.875
Opstalverzekering	121.290	132.854
Gemeentelijke heffingen	156.407	150.238
	244.334	347.967

14. Overige exploitatiekosten

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Kosten voorziening dubieuze debiteuren	50.238	72.529
Overige exploitatiekosten	44.934	18.604
	95.172	91.133

15. Personeelskosten

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Salarissen	417.785	400.219
Sociale lasten	49.031	61.228
Pensioenen	44.482	72.551
	511.298	533.998

Gemiddeld bedroeg het aantal werknemers 4,8 FTE (2023: 5,2).

16. Afschrijvingskosten

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Afschrijvingskosten vastgoedbeleggingen	145.023	77.873
Boekresultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-182.431	-
	-37.408	77.873

17. Overige bedrijfskosten

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Personeelsverzekeringen	11.807	469
Overige personeelskosten en inhuur	136.074	69.044
Adviseurs	299.195	251.718
Huisvestingskosten	63.614	61.747
Kantoorkosten	66.447	89.655
Lustrum	1.500	718
Algemene kosten	97.097	54.095
	675.734	527.446

18. Overige bedrijfsopbrengsten

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Overige opbrengsten	45.246	78.845
	45.246	78.845

19. Financiële baten en lasten

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Rentebaten bouwdepot en overige rente	-98.378	-4.870
Rentelasten financieringen en overige rente	623.181	553.886
	524.803	549.016

20. Vennootschapsbelasting

(in €)	31 december 2024	31 december 2023
Vennootschapsbelasting verslagperiode	493.447	157.803
Aanpassing voorgaande jaren	-	-
	493.447	157.803

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. In 2024 is een vrijwilligersvergoeding aan de RvC van een ieder € 2.100 euro verstrekt, totaal € 12.600. 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, mei 2025

De directie.

Dhr. A. Stapper MBA

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 bevorder - ing 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 accountant



Noordendijk 207
Postbus 574
3300 AN Dordrecht

T. (078) 648 15 55

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

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het Jaarverslag 2024 opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de samengevoegde jaarrekening 2024 van Stadsherstel Den Haag en omgeving N.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het Jaarverslag 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de samengevoegde balans per 31 december 2024;
2. de samengevoegde winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 opgenomen andere informatie

Het Jaarverslag 2024 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.

VERSTEGEN ACCOUNTANTS EN ADVISEURS B.V. - KVK NR. 24342109.

Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van het SRA van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 40481496.





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,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

W.P. de Vries
27 mei 2025 20:37 +02:00

W.P. de Vries RA

10 jaar in cijfers

Jaar	Boekwaarde Vastgoed-beleggingen	Aandelen-kapitaal	Resultaat	Huur-opbrengst	Exploitatie-kosten	Aantal verhuurde eenheden
2024	44.764.545	18.651.712	1.471.851	3.966.731	372.252	277
2023	43.479.394	18.653.874	553.660	3.762.773	1.441.822	276
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

Jaar	Dividend cash	Dividend stock	Aantal Fte's	Rentabiliteit	Bruto rendement	Rendement na aftrek exploitatie-kosten
2024	3,5%	4,0%	4,8	9,5%	8,9%	8,0%
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%

Belangrijke certificaathouders

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.



Portefeuille-overzicht per pand

Pand	Aankoop	Monumentale status
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 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)

Pand	Aankoop	Monumentale status
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)
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 8535
www.stadshersteldenhaag.nl
info@stadshersteldenhaag.nl