

STADS  
HERSTEL



DEN HAAG



# Jaarverslag 2025

# 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 u het jaarverslag van Stadsherstel Den Haag!***

Dit was een jaar waarin wij ondanks forse mutaties in de formatie met onvermoeibare inzet onze missie hebben voortgezet: het verwerven, restaureren, reconstrueren en beheren van monumentale panden in Den Haag en omgeving en daarmee bijdragen aan een duurzame en leefbare toekomst voor Den Haag.

Het jaar 2025 was enerverend en kenmerkte zich door zowel continuïteit als vernieuwing. De mutaties in de formatie zijn opgevangen met tijdelijke vervangers, o.a. ondergetekende als interim-bestuurder. In 2026 staat er weer een stevige organisatie met vaste medewerkers. Vanwege de blijvende uitdagingen om op de kosten te letten, hebben wij daarin belangrijke stappen gezet.

Ook hebben wij ons ingezet voor de bescherming van ons monumentaal erfgoed. Dankzij de zorg en vakkennis van ons team hebben wij naast het vele onderhoud en beheer ook restauraties en renovaties afgerond. Hierdoor blijft ons bezit in de komende jaren bestand tegen de tand des tijds.

Daarnaast hebben we als team ons ingespannen voor de verwerving van nieuwe monumenten en de reconstructie van verdwenen monumenten.

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.

## ***Samen bouwen aan Haags Karakter! Sinds 1977!***

Den Haag, mei 2026

Arie Stapper MBA

Directeur-bestuurder a.i.

# Kerngegevens 2025

## Eenheden

Woningen	176
Kamergewijze verhuur	12
Winkels	29
Horeca	16
Kantoren	26
Bedrijfsruimten	10
Overige	7
<b>Totaal</b>	<b>276</b>

## Huur

Huuropbrengst	€ 4.184.413
Gemiddelde leegstand	3,9%
Huurachterstand	€ 200.316

## Huurverhoging

Onder liberalisatiegrens van € 1.184,82	Inkomensafhankelijk
Boven liberalisatiegrens van € 1.184,82	4,10%

## Onderhoudskosten

Dagelijks/mutatie/correctief onderhoud	€ 342.612
Geactiveerde onderhoudskosten	€ 598.018

## Waarde

Aankoop/verkoop	€ 0
WOZ-waarde	€ 83.884.000
Boekwaarde	€ 46.867.078

## Resultaat

Voor belasting	€ 1.459.084
Na belasting	€ 1.096.240

## Dividend

Cash	2,5%
Stock	3,0%

# Samenstelling Raad van Commissarissen

Commissarissen	Benoemd	Audit commissie	Certificaten
Mevrouw drs. G.F. Hiese	2019		
Mevrouw drs. M.U. Stallenberg	2021		110
De heer J. Wijsmuller	2022		
De heer Mr. Ing. A.M. Zopfi (voorzitter)	2022	X	

## Vergaderfrequenties

Raad van Commissarissen	9 keer
Auditcommissie	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. Bij de doelen ligt de nadruk op het goed onderhouden en beheren van de panden die Stadsherstel bezit. Daarnaast is een goede relatie met de partijen die ons ondersteunen en met wie wij samenwerken essentieel. Dat betreft op de eerste plaats de certificaathouders, groot en klein.*

Het jaar begon met het vertrek van de directeur-bestuurder Lilian Kusters. Dat was uiteindelijk een gezamenlijk besluit. Na het vertrek van Lilian Kusters is Marcel van der Linde aangetreden als waarnemend directeur-bestuurder. Hij is daarvoor teruggetreden uit de Raad van Commissarissen. Hij heeft dit gedaan totdat een extern geworven interim-bestuurder aan kon treden. Dat is Arie Stapper, die op 15 april 2025 formeel tot interim-bestuurder is benoemd. Eind 2025 is hij dat nog steeds. De procedure voor de benoeming van een nieuwe bestuurder is inmiddels – april 2026 – afgerond en staat voor de AvA/AvC juni 2026 op de agenda.



Figuur 1: De reconstructie van de Kap van Sion

Marcel van der Linde is niet meer in de Raad van Commissarissen teruggekeerd omdat hij dat niet meer gepast vond na zijn periode als waarnemend directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen heeft begrip voor zijn terugtreden en heeft vooral veel waardering voor de inzet van Marcel in deze periode. Op 13 april 2025 is Sonja Theuws om haar moverende redenen teruggetreden uit de Raad.

Met het oog op de wijzigingen in de governance zijn de vacatures vooralsnog niet ingevuld. De raad bestaat eind 2025 uit vier leden, twee vrouwen en twee mannen. De vacature voor een financiële commissaris is wel urgent.

De Raad van Commissarissen staat voor goed ondernemingsbestuur. Dat heeft geleid tot twee concrete acties. De belangrijkste is een wijziging in de governance. Een personele unie tussen de Raad van Commissarissen en het STAK-bestuur wordt door zowel de (grote) certificaathouders als de Raad van Commissarissen ongewenst wordt beschouwd. In 2025 is gewerkt aan een aanpassing van de statuten van de STAK en de NV's. Daarbij is statutair uitgesloten dat leden van de Raad van commissarissen ook bestuurslid van de STAK kunnen zijn. De voorbereiding van wijzigingen heeft veel tijd gekost omdat in de statuten van de NV's bepalingen zijn opgenomen die bij wijziging goedkeuring van een ministerie vergden. In 2026 wordt dit geïmplementeerd.

Een tweede punt betrof de zorg voor een stabiel dividend. Na een laag dividend over 2023 heeft het aangepaste dividendbeleid, zoals toegelicht in een raadplegende vergadering van aandeelhouders/certificaathouders eind 2024, kunnen leiden tot een hogere uitkering. Over 2024 is 3,5% cashdividend uitkeerd, waarvan 1% als compensatie voor het lage

dividend over 2023. Het hierna beschreven dividendvoorstel is in lijn hiermee.

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 vijf keer fysiek vergaderd en drie keer via teams. De besproken onderwerpen betroffen governance, vertrek van de bestuurder, werving van een nieuwe bestuurder, organisatieontwikkeling, reglement Raad van Commissarissen, financieel beleid, doelen voor 2025, jaarrekening en -verslag, begroting, jaarplan, kwartaalrapportages, onderhoud en verduurzaming, voortgang projecten.

Er hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstremming 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 leden van de Raad ontvangen sinds 2024 een beperkte (onkosten)vergoeding, overeenkomstig de belastingvrije vrijwilligersvergoeding die bij diverse non-profitorganisaties wordt toegepast (2025: € 2.100).

#### **Preadvies**

Conform de statuten biedt de Raad u het jaarverslag en de jaarrekening over 2025 ter vaststelling aan. De jaarstukken zijn gecontroleerd door Verstegen Accountants. Tevens adviseren wij u in te stemmen met het voorstel tot een uitkering van ...% cashdividend met de mogelijkheid om te kiezen voor een stockdividend van ...%. 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



*Figuur 2: Koetshuis Sion voor Restauratie*



*Figuur 3: Koetshuis Sion in Rijswijk is opgeleverd*

# BESTUURSVERSLAG

Voor u ligt het jaarverslag 2025 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 het afgelopen jaar hebben ingezet.

## Maatschappelijke ontwikkelingen

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

## Duurzaamheid

De maatschappelijke ontwikkeling rondom 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, het verminderen van het gasverbruik 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 meerjarenbegroting.

Een van de grootste uitdagingen bij het verduurzamen van monumenten is het verbeteren van de energie-efficiëntie. Monumentale gebouwen hebben van nature minder isolatie dan moderne panden, waardoor ze van oorsprong energie-intensiever 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 goed is voor het milieu én de toekomstige exploitatie van het pand.



Figuur 4: Zwetstraat Den Haag

Ook het afgelopen jaar heeft Stadsherstel haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen en zich, naast groot en klein periodiek onderhoud en reparaties, ingezet voor de gestage verduurzaming van de vastgoedportefeuille volgens het Duurzaamheidsplan. Zo zet de organisatie haar ambitie voort om de energieprestatie van de portefeuille steeds weer te verbeteren.

Er wordt bij projecten en mutaties geïnventariseerd of en welke verduurzamings- mogelijkheden 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 verbeterproces is een continue proces. Naast de woningen worden ook bedrijfsruimten gelabeld en waar mogelijk verduurzaamd op het moment van mutatie. Investerings die in dit kader worden gedaan worden geoordeeld, zodat een goed beeld ontstaat wat de besteding ten behoeve van duurzaamheid is per project en over de breedte van de totale portefeuille.



*Figuur 5: Interieur Bakkerij Leffers, Herengracht 16, de mooiste bakkerij van Den Haag en omstreken!*

## Gerealiseerde verbeteringen

Verduurzaming kan op verschillende schaalniveaus tot uiting komen. Kleinschalig door bijvoorbeeld een gaskooktoestel te vervangen door een inductiekookplaat of door het plaatsen van HR++, achterzet beglazing, 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 2e-De Riemerstraat is grondig aangepakt, waarbij bouwfysische problemen zijn verholpen en de woning is geïsoleerd en gasloos is gemaakt, wat een mooi label A heeft opgeleverd. Ingrepen zijn altijd zo gekozen dat de aanwezige monumentwaarden behouden blijven.

De brand aan de Assendelfstraat 2 is opgepakt als kans om verbeteringen door te voeren.

De huurder van Prinsegracht 6 heeft gevraagd om het gehele interieur te restaureren. Technisch en monumentaal gezien heeft dit zeker zijn voordelen.

Daarom is in 2025 dit plan uitgewerkt en aan de huurder voorgelegd. In 2026 is besloten tot de uitvoering!

## Project De Drie Hoefijzers

Op de Zwetstraat is in februari 2024 na een langdurig vergunningstraject de uitvoering gestart van het stallingsgebouw van De Drie Hoefijzers.

Na langdurige leegstand werd het gebouw gerestaureerd en getransformeerd tot vier energiezuinige, gasloze appartementen in combinatie met zonnepanelen in de middenhuur en vrije sector.

De uitvoering verliep na wat opstartproblemen voorspoedig en de bouw kwam medio 2025 gereed. Inmiddels zijn de vier appartementen opgeleverd en verhuurd.

Ook hebben we gesloten tot de reconstructie van de muur aan de Zwetstraat. Omdat dit een volstrekt onrendabele investering is, heeft het Monumentenfonds voor ongeveer de helft daar aan bijgedragen!

Het metselwerk en het hekwerk is gereed en het tegelwerk is in uitvoering. We verwachten dat dit in het medio 2026 wordt opgeleverd.

## Koetshuis Sionsweg in Rijswijk

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. Augustus 2024 is de reconstructie van het voormalige koetshuis van de achttiende-eeuwse buitenplaats Sion gestart.

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 was in handen van een gecertificeerde restauratie-aannemer Jurriëns. Oplevering van het hernieuwde casco vond eind 2025 plaats. Binnenkort kan 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.

## Toekomstige projecten

Het afgelopen jaar hebben we een positief besluit genomen naar aanleiding van het opgestelde HaalbaarheidsOnderzoek (HBO) van de Kazernestraat.

Het plan is om de verouderde woning te verwijderen als de modernere variant op een andere toegankelijke plaats is gebouwd om dan op deze mooie locatie (met een heel fraaie voorgevel!) op de plaats van de huidige woning in beperkte vorm kantoorruimte te ontwikkelen (vlak naast de ingang van de 1e kamer!).

Daarnaast hebben we de HBO opgesteld voor de reconstructie van de Wagenremise van De Drie Hoefijzers aan de Zwetstraat. Dit besluit is in februari 2026 genomen.

Tot slot is een begin gemaakt met het opstellen van de HBO voor de kelder aan de Oude Molstraat, waar vroeger de Dansschool inzat, die vanwege het wateroverlast helaas moest vertrekken.

Daarnaast zijn diverse gesprekken geweest over de verwerving van monumenten, die het waard zijn om door te geven aan de toekomstige generaties, in de verwachting dat dit in 2026 zal worden gerealiseerd. De blik is weer gericht op de toekomst, het initiatief is weer terug.

## Aankoop, verkoop en waardeontwikkeling

Er zijn in het afgelopen jaar geen panden gekocht of verkocht. De waardeontwikkeling van het vastgoed laat het afgelopen jaar een stijgende lijn te zien. Een referentiewaarde voor ons is de WOZ-waarde.

De WOZ-waarde in Den Haag wordt grotendeels bepaald op basis van daadwerkelijke verkopen van vergelijkbaar vastgoed in Den Haag. Daarmee volgt de WOZ-waarde de marktontwikkeling van de vrije verkoopwaarde en is voor Stadsherstel de WOZ-waarde gestegen. Op basis van de verwachtingen van DNB alsmede van de grootbanken verwachten wij voor het komende jaar een verdere stijging van de WOZ-waarde.

## Communicatie

In 2025 is de samenwerking met de VME (Vrienden Monumentaal Erfgoed Den Haag) geïntensiveerd. Samen met Monumentenfonds zijn wij de oprichters van de VME. En daarom mochten wij beiden met een lezing 'acte de préséance' geven op het jubileum feestje.

Stadsherstel houdt al haar belangstellenden regelmatig op de hoogte door middel van berichten op diverse sociale media.

In de afgelopen tijd hebben we onder andere gepubliceerd over het Havenkantoor, dat als enorm uniek hotel via B&B is te boeken.



*Figuur 6: Jaarvergadering van de VME, van links naar rechts: Casper van Hooren (secretaris), Floor Schipper (voorzitter), Jeannette van Bennekom (bestuurslid), Hans Tiethoff (penningmeester) en Arie Stapper.*

*Floor Schipper: Stadsherstel Den Haag en het Haags Monumentenfonds richtten de VME op in 2020. Zij hadden beide de ambitie om monumentaal erfgoed niet alleen te behouden, maar ook actief onder de aandacht van een breed publiek te brengen. Deze taak is bij de VME belegd. Het afgelopen jaar kreeg de samenwerking tussen de VME en Stadsherstel Den Haag opnieuw vorm. Thema's in deze hernieuwde samenwerking zijn: het behoud, de restauratie en de beleefbaarheid van monumentaal erfgoed in Den Haag.*

*Stadsherstel leverde een waardevolle inhoudelijke bijdrage aan het lustrumsymposium Back to the Future van de VME in december 2025. De samenwerking kreeg ook vorm in bezoeken van de VME aan projecten van Stadsherstel. De VME waardeert de constructieve samenwerking met Arie Stapper, directeur Stadsherstel a.i. in de afgelopen periode zeer. De onderlinge banden tussen Stadsherstel en de VME zijn mede dankzij de gezamenlijke inzet van Stadsherstel en de VME verder versterkt. Daarmee is er een stevig fundament voor een duurzame, succesvolle voortzetting en verdieping van de samenwerking in de komende jaren.*

Donatus publiceerde (samen met ons) dat zij dankzij ons de mijlpaal bereikten van € 50 miljard verzekerd vermogen voor monumentaal erfgoed.

Wij schreven een artikel over ons 'Historisch pareltje aan de Bierkade' uit 1615! En een stukje over het voormalig bierdepot van 'De Drie Hoefijzers' uit 1913. Stadsherstel heeft in 2024 een rondleiding in het rijksmonument aan de Prinsegracht 2 in Den Haag gegeven. In 2025 zijn er geen rondleidingen gegeven. Deze rondleidingen en presentaties zijn in 2026 weer gegeven en ingepland. Ook is het voornemen om weer met de open monumentendag mee te doen.

### Personeel en organisatie

In de loop van 2025 hebben we het formatieplan opgesteld, met als uitgangspunt vijf vaste functies en een goede en ervaren flexibele schil.

Eind 2025 bestond het team van Stadsherstel uit Arie Stapper (directeur), Erik den Breems (projectleider herbestemming en restauratie) en Niels Voeten (beheerder). De werving voor de vaste opzichter voor planmatig onderhoud en een vaste administrateur zijn eind 2025 gestart en begin 2026 afgerond.

Onze flexibele schil bestaat uit Dorrit Steens (beheer van de Julianakerk), Wim Oosterhof (versterking bij de verhuurwerkzaamheden), Marco Hogerwerf (administrateur via Baker Tilly).

Richard Helderma (ICT), Ivar Svenson (juridisch), Brian van den Berg (controller via Baker Tilly) en Marja van de Klok-Schipper (secretaris).

Lilian Kusters (directeur), Liza Oostenbrink (beheerder), Quirine van Gendt (communicatie- en officemanager), Patrick Jansen en Margreet Temme (projectleiders onderhoud & duurzaamheid) en Ruben Veenstra (programmacoördinator onderhoud & duurzaamheid a.i.) zijn in de loop van vorig jaar vertrokken.

Tot slot hebben we vastgesteld dat de kosten voor huisvesting onvoldoende in verhouding waren met de omvang van de organisatie en de benodigde ruimte. Daarom is besloten om te gaan verhuizen en de uitvoering daarvan heeft in 2026 plaats gevonden.

### Beleidsontwikkeling

Het achterliggende jaar is de interne sturing op de exploitatie, projecten en de kasstromen uitgebreid. Daarnaast is een formatieplan en een personeelsplan opgesteld, zodat de werving kon worden gestart. Ook is het financiële beleid opgesteld en de portefeuille strategie, de complexplannen en is de Strategie 2026 – 2030 in concept voorbereid.

### Treasury

In 2024 is het financieringstraject afgerond 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 in de komende jaren.

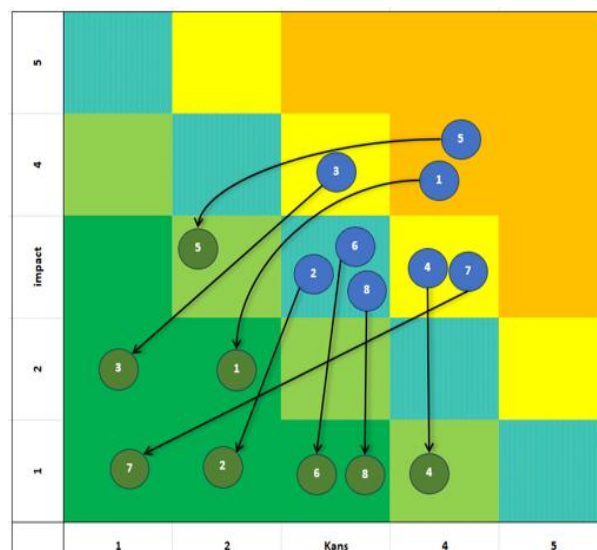
In 2025 is de kwartaalrapportage uitgebreid met de treasury paragraaf, zodat elk kwartaal een actueel inzicht is in de kasstromen voor de korte termijn per maand, de kasstromen voor de langere termijn per jaar en het aflossingsschema van de leningportefeuille.

Hieruit komt naar voren dat we met de nu bekende kasstromen en investeringen de komende jaren geen financiering nodig hebben.

### Risicobeheersing

Ook 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 de bijbehorende beheersmaatregelen die dit risico moeten verminderen.

Risico's die onder andere onderkend en besproken zijn; overheidsbeleid, impact middenhuur, huurbeleid en kosten onderhoud en verduurzaming. Deze notitie is besproken met de Raad van Commissarissen. Een samenvatting hiervan is opgenomen in deze jaarrekening.



Figuur 7: Grafiek van het Bruto Risico en het Netto Risico.



Figuur 8: Goudriaankade 90, kleinste hotel van Den Haag?

## Vermogen

Kijkend naar de waardeontwikkeling van het vastgoed dan is een stijgende lijn te zien. Een referentiewaarde hiervoor is de WOZ-waarde. Voor Stadsherstel komt de WOZ-waarde in 2025 uit op € 83,9 mln. (2024: € 79,0 mln.) Het eigen vermogen bestaat uit de uitgegeven certificaten en vrij uitkeerbare overige reserves. Het vrij uitkeerbare vermogen vanuit de reserves dient voor toekomstige investeringen en als risicovermogen. De solvabiliteit komt in 2025 uit op 52% (2024: 50%). De prognoses liggen in lijn met het dit resultaat.

## Resultaat

Het resultaat komt in grote lijnen overeen met de begroting. Het netto resultaat na belasting is in 2025 uitgekomen op € 1,01 mln. (2024: € 1,47 mln.) Het resultaat van het boekjaar zal dan ook grotendeels worden toegevoegd aan de overige reserves. Een deel van het resultaat bestemmen wij (conform onze begroting) als dividenduitkering.

## Dividend

In ons financiële beleid hebben we de uitgangspunten voor het dividend opgenomen. We hebben vastgesteld dat certificaathouders zijn gebaat bij een

bestendige gedragslijn. Het beleid is om 2,5 % cash dividend uit te keren en 0,5% extra voor het stock dividend. Dit beleid is in de begroting opgenomen, zodat vooraf rekening wordt gehouden met het uit te keren dividend.

## Tot slot

Met een positief financieel resultaat en een groeiende waarde van ons bezit hebben wij een solide basis. Wij blijven alert op de kansen en de risico's. Voor de toekomst kijken wij met vertrouwen uit naar de afronding van belangrijke projecten en het starten van nieuwe projecten. Wij blijven ons inzetten voor de instandhouding en verduurzaming van ons unieke erfgoed en duurzame maatschappelijke en financiële groei, met de zekerheid dat wij goed gepositioneerd zijn om toekomstige uitdagingen aan te gaan.



### Jan-Willem de Bruijn

per 26 mei 2026 benoemd tot directeur-bestuurder bij Stadsherstel Den Haag en Omgeving.

Wij wensen Jan-Willem veel succes in zijn nieuwe functie!

**PUBLIC SPIRIT**

## Waardering voor het team!

Achter elk cijfer in dit jaarverslag staat een team dat zich het afgelopen jaar met hart en ziel heeft ingezet voor onze missie. Wij willen daarvoor onze oprechte waardering uitspreken. Jullie inzet, professionaliteit en samenwerking hebben een essentiële bijdrage geleverd aan het succes van onze organisatie!

Ook danken wij onze partners, certificaathouders en overige stakeholders voor het vertrouwen dat zij in ons stellen. Die 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 2026.

***Samen bouwen aan Haags Karakter! Sinds 1977!***

# Jaarrekening 2025

SAMENGEVOEGDE BALANS PER

31 december 2025

Activa (in €)	31 december 2025	31 december 2024
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiele vaste activa</b> 1		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	46.867.078	44.764.545
Andere vaste bedrijfsmiddelen	5.069	4.685
	46.872.147	44.769.230
<b>Plottende activa</b>		
<b>Vorderingen en overlopende activa</b>		
Te vorderen huren	2 127.089	120.436
Belastingen	3 -	97.699
Overige vorderingen	4 63.057	64.532
Overlopende activa	5 154.350	193.101
	344.496	475.768
<b>Liquide middelen</b> 6	<b>4.661.383</b>	<b>6.965.455</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>51.878.026</b>	<b>52.210.453</b>

Passiva (in €)	31 december 2025	31 december 2024
<b>Eigen vermogen</b> 7		
Geplaatst kapitaal	18.654.288	18.651.712
Overige reserves	7.006.673	6.190.677
Onverdeelde winst	1.096.240	1.471.851
	<b>26.757.201</b>	<b>26.314.240</b>
<b>Voorzieningen</b> 8		
Onderhoudsvoorziening	-	-
	-	-
<b>Langlopende schulden</b> 9		
Passieve belastinglatentie	142.213	-
Stichting Oranje Fonds	5.000.000	5.000.000
Stichting Nationaal Restauratiefonds	417.614	440.842
Financieringsfaciliteit ASN Bank	12.745.470	13.294.865
Hypotheek Rabobank	4.771.850	4.873.250
	<b>23.077.147</b>	<b>23.608.957</b>
<b>Kortlopende schulden en overlopende passiva</b> 10		
Schulden aan kredietinstellingen	673.982	673.438
Crediteuren	131.969	383.555
Stichting Administratiekantoor SHDH	150.626	122.063
Belastingen	124.652	273.089
Overige schulden	538.430	487.689
Overlopende passiva	424.020	347.422
	<b>2.043.679</b>	<b>2.287.256</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>51.878.026</b>	<b>52.210.453</b>

## SAMENGEVOEGDE WINST- EN VERLIESREKENING

in €		2025	2024
<b>Exploitatie onroerende zaken</b>			
Huuropbrengsten	11	4.184.413	3.966.731
Overige bedrijfsopbrengsten	18	30.440	45.246
		<b>4.214.853</b>	<b>4.011.977</b>
<b>Personeelskosten</b>			
Salarissen	15	362.160	417.785
Sociale lasten		36.465	49.031
Pensioenen		47.739	44.482
		<b>446.363</b>	<b>511.298</b>
<b>Afschrijvingskosten</b>			
Afschrijvingen onroerende zaken	16	203.213	145.023
Bijzondere waardevermeerdering onroerende zaken		-	-
Boekwinst behaald bij verkoop onroerende zaken		-	182.431
		<b>203.213</b>	<b>-37.408</b>
<b>Bedrijfskosten</b>			
Onderhoudskosten	12	342.612	32.746
Vaste lasten	13	348.328	244.334
Overige exploitatiekosten	14	20.568	95.172
Overige bedrijfskosten	17	829.144	675.734
		<b>1.540.653</b>	<b>1.047.986</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>2.024.624</b>	<b>2.490.101</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Rentebaten	19	213.962	98.378
Rentelasten	19	779.503	623.181
		<b>-565.540</b>	<b>-524.803</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>1.459.084</b>	<b>1.965.298</b>
Belastingen	20	362.844	493.447
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen</b>		<b>1.096.240</b>	<b>1.471.851</b>

## SAMENGEVOEGD KASSTROOMOVERZICHT

in €	2025	2024
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	2.024.624	2.490.101
Dotaties voorzieningen		-341.913
Oprenting Subsidie Financiële vaste activa	-	-
Afschrijvingen materiële vaste activa	203.213	-37.408
	2.227.837	2.110.780
Veranderingen in werkkapitaal ten laste van de onderhoudsvoorziening geboekte kosten	-	-
Toename vorderingen en overlopende	131.273	-9.373
Toename kortlopende schulden en overlopende passiva	-244.121	-43.237
	-112.848	-52.610
Belastingen	-362.844	-493.447
Rentebaten minus lasten	-565.540	-524.803
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.186.605</b>	<b>1.039.920</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Mutatie financiële vaste activa	-	-
Investerings in materiële vaste activa	-2.306.130	-1.248.169
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<b>-2.306.130</b>	<b>-1.248.169</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Terugbetaling/storting aandelenkapitaal	2.576	-2.162
Toename langlopende schulden	-531.266	4.401.235
Betaald dividend	-655.855	77.877
	<b>-1.184.545</b>	<b>4.476.950</b>
<b>Mutatie van liquide middelen</b>	<b>-2.304.071</b>	<b>4.268.701</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Stand per 31 december	4.661.383	6.965.455
Stand per 1 januari	6.965.455	2.696.754
<b>Mutatie van liquide middelen</b>	<b>-2.304.072</b>	<b>4.268.701</b>
<b>Totaal</b>	<b>-2.304.072</b>	<b>4.268.701</b>

# Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025

## 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.



Figuur 9: Het Koelhuis aan de Dintelstraat 46: Lekker Brood, de 100% biologische, sociale en ambachtelijke bakker..

# 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 markttrente 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 waardestellingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen verkrijgingsprijs vermindert met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgingsprijs bestaat uit de som van de aankoopprijs, de restauratiekosten en de geactiveerde rente tijdens de restauratie vermindert 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 vermindert 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, vermindert 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 waardeverminderverslies 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 kasstroombegrotingen 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 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 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 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.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Kasstroomen 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.



*Figuur 10: Het monumentale interieur van het Huis Bredius, Prinsegracht in Den Haag.*

# TOELICHTING Balans

## Toelichting op samengevoegde balans per 31 december 2025

### 1. Materiele vaste activa

Vastgoedbeleggingen (in €)	NV	NV II	Julianakerk	Totaal
<u>Stand per 1 januari</u>				
Aanschafwaarde	41.214.477	3.262.893	1.900.849	46.378.219
Cumulatieve afschrijving	-1.127.090	-378.940	-107.644	-1.613.674
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>40.087.387</b>	<b>2.883.953</b>	<b>1.793.205</b>	<b>44.764.545</b>
<u>Mutaties</u>				
Investeringen	2.269.844	13.996	21.556	2.305.396
Desinvesteringen				
Afschrijvingen	-185.933	-15.189	-1.741	-202.863
<b>Saldo mutaties</b>	<b>2.083.911</b>	<b>-1.193</b>	<b>19.815</b>	<b>2.102.533</b>
<u>Stand per 31 december</u>				
Aanschafwaarde	43.484.321	3.276.889	1.922.405	48.683.615
Cumulatieve afschrijving	-1.313.023	-394.129	-109.385	-1.816.537
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>42.171.298</b>	<b>2.882.760</b>	<b>1.813.020</b>	<b>46.867.078</b>

De panden zijn juridisch eigendom van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. De WOZ-waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt over 2025 € 83.884.000. De marktwaarde bedraagt € 60.125.000 ledere 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 2024, het pand aan de Sionsweg en aan de Zwetstraat. Beide projecten gaan in 2026 in de verhuur.

### Andere vaste bedrijfsmiddelen

(in €)	2025	2024
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	4.685	4.259
Mutaties in boekwaarde:		
-Investeringen	734	776
-Desinvesteringen		-
-Afschrijvingen	-350	-350
-Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.069</b>	<b>4.685</b>
Aanschafprijs	26.009	25.275
Cumulatieve afschrijvingen	-20.940	-20.590
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.069</b>	<b>4.685</b>

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

## 2. Te vorderen huren

(in €)	31-dec-25	45657
Te vorderen huur	200.316	193.107
Voorziening wegens verwachte oninbaarheid	-73.227	-72.671
	<b>127.089</b>	<b>120.436</b>

## 3. Belastingen

(in €)	31-dec-25	31-dec-24
Vennootschapsbelasting	-	-
Loonheffing	-	-
Omzetbelasting	-	97.699
	-	<b>97.699</b>

## 4. Overige vorderingen

(in €)	31-dec-25	31-dec-24
Waarborgsom	15.656	12.584
Nettolonen		
Te ontvangen subsidies Raamstraat	7.500	7.500
Door te belasten bedragen		
Overige vorderingen	39.901	44.448
	<b>63.057</b>	<b>64.532</b>

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-dec-25	31-dec-24
Te verrekenen servicekosten	132.295	157.621
Vooruitbetaalde kosten en verzekeringen	22.055	35.480
	<b>154.350</b>	<b>193.101</b>

## 6. Liquide middelen

(in €)	31-dec-25	31-dec-24
Tegoeden bij bankinstellingen	4.661.383	6.965.455
	<b>4.661.383</b>	<b>6.965.455</b>

De liquide middelen staan, met uitzondering van het bouwdepot ad € 3.464.525 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	34.000.000	12.000.000
Aantal aandelen	1.000.000	1.000.000
Nominale waarde per aandeel	34	12
<b>Aantal geplaatste aandelen:</b>		
31 december 2025	299.738	105.790
31 december 2024	299.697	105.775

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 €	2025	2024
Stand per 1 januari	18.651.712	18.653.874
Geplaatste aandelen	2.576	-2.162
<b>Stand per 31 december</b>	<b>18.654.288</b>	<b>18.651.712</b>

In totaal zijn er in 2025 56 aandelen uitgegeven. Dit is het resultaat van in totaal 509 uitgegeven certificaten (436 stuks stockdividend plus 73 stuks aankopen van (nieuwe) certificaathouders) minus 455 stuks terugkoop op verzoek van certificaathouders en schenkingen. Ook hebben er overige mutaties plaatsgevonden waardoor er 2 certificaten zijn bijgekomen.

Overige reserves	2025	2024
Stand per 1 januari	6.190.677	5.734.140
Bij: Vrijval dividend voorgaande jaren		76.517
Bij: Ingehouden winst voorgaand boekjaar	1.471.851	380.020
Af: Dividend	-655.855	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.006.673</b>	<b>6.190.677</b>

Onverdeelde winst	2025	2024
Stand per 1 januari	1.471.851	378.660
Af: Ingehouden winst voorgaand boekjaar	-1.471.851	-378.660
Bij: Winst lopend boekjaar	1.096.240	1.471.851
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.096.240</b>	<b>1.471.851</b>

## Resultaatbestemming

Op grond hiervan wordt voorgesteld om een dividend van 2,5% uit te keren over het per 1 januari 2025 gestorte kapitaal in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. Stortingen in het jaar 2025 zijn 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 3,0%.

Dit voorstel tot winstverdeling is niet in de jaarrekening verwerkt.

## 8. Voorzieningen

Onderhoudsvoorziening	2025	2024
in €		
Stand per 1 januari	-	341.913
Bij: Dotatie	-	-
Af: Onttrekking	-	-
af: vrijval als gevolg van stelselwijziging	0	-341.913
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 9. Langlopende schulden

Passieve belastinglatentie	2025	2024
in €		
Stand per 1 januari	-	-
Bij: toevoeging	142.213	-
Af: vrijval	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>142.213</b>	<b>-</b>

Een passieve belastinglatentie is gevormd voor het verschil in verwerking van onderhoudskosten op commerciële grondslagen in het jaarverslag tegenover de fiscale grondslagen in de aangifte vennootschapsbelasting. De latentie is gevormd tegen een percentage van 25,8%.

## Stichting Nationaal Restauratiefonds

(in €)	31 december 2025	31 december 2024
<b>Saldo</b>	<b>440.801</b>	<b>463.485</b>
Aflossing komend jaar	23.187	22.643
<b>Totaal langlopende schuld</b>	<b>417.614</b>	<b>440.842</b>

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.

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 2025	31 december 2024
<b>Langlopende schuld aflossingsvrije lening o/g</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

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 €)	31 december 2025	31 december 2024
<b>Saldo</b>	<b>13.294.865</b>	<b>13.844.259</b>
Aflossingsverplichting volgend jaar	549.395	549.395
Langlopende schuld	12.745.470	13.294.865

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 bankhypotheek 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 bankhypotheek 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 bankhypotheek 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 bankhypotheek 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

## Coöperatieve Rabobank U.A.

(in €)	31 december 2025	31 december 2024
<b>Saldo begin</b>	<b>5.000.000</b>	-
Verstrekking		5.000.000
Aflossing	126.750	25.350
<b>Saldo eind</b>	<b>4.873.250</b>	<b>4.974.650</b>
Aflossingsverplichting volgend jaar	101.400	101.400
<b>Langlopende schuld</b>	<b>4.771.850</b>	<b>4.873.250</b>

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	673.982
Looptijd < 5 jaar	3.369.910
Looptijd > 5 jaar	19.565.024

## 10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

Schulden aan kredietinstellingen	31 december 2025	31 december 2024
(in €)		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	<b>673.982</b>	<b>673.438</b>

Crediteuren	31 december 2025	31 december 2024
(in €)		
Crediteuren	<b>131.969</b>	<b>383.555</b>

Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving	31 december 2025	31 december 2024
(in €)		
Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving	<b>150.626</b>	<b>122.063</b>

Belastingen	31 december 2025	31 december 2024
(in €)		
Omzetbelasting	23.790	-
Loonbelasting	4.408	-
Dividendbelasting	23.650	
Vennootschapsbelasting	72.804	273.089
	<b>124.652</b>	<b>273.089</b>

Overige schulden	31 december 2025	31 december 2024
(in €)		
Ontvangen waarborgsommen	<b>538.430</b>	<b>487.689</b>

Overlopende passiva	31 december 2025	31 december 2024
(in €)		
Te betalen netto lonen	84	774
Ontvangen subsidies	102.015	37.464
Te betalen kosten	82.100	48.749
Te betalen interest	45.697	40.164
Reservering vakantiegeld	9.742	17.416
Vooruitontvangen huur	184.382	202.855
	<b>424.020</b>	<b>347.422</b>

## 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.

# TOELICHTING W & V

OP SAMENGEVOEGDE WINST-EN VERLIESREKENING PER 31 december 2024

## 11. Huuropbrengsten

(in €)	2025	2024
Huuropbrengsten (inclusief leegstand)	4.356.258	4.105.522
Leegstand	-171.845	-138.791
	<b>4.184.413</b>	<b>3.966.731</b>

## 12. Onderhoud

(in €)	2025	2024
Dagelijks/mutatie/correctief onderhoud	342.612	374.659
Vrijval voorziening onderhoudsvoorziening	-	-341.913
	<b>342.612</b>	<b>32.746</b>

## 13. Vaste lasten

(in €)	2025	2024
VvE bijdrage Duinstraat (incl. aanvulling vorige jaren)	75.109	-33.363
Opstalverzekering	113.279	121.290
Gemeentelijke heffingen	159.941	156.407
	<b>348.328</b>	<b>244.334</b>

## 14. Overige exploitatiekosten

(in €)	2025	2024
Kosten voorziening dubieuze debiteuren	-2.825	50.238
Overige exploitatiekosten	23.393	44.934
	<b>20.568</b>	<b>95.172</b>

## 15. Personeelskosten

(in €)	2025	2024
Salarissen	362.160	417.785
Sociale lasten	36.465	49.031
Pensioenen	47.739	44.482
	<b>446.363</b>	<b>511.298</b>

Gemiddeld bedroeg het aantal werknemers 2,9 FTE (2023: 4,8). In 2025 is een vrijwilligersvergoeding aan de RvC van een ieder € 2.100 euro (2024: 2.100 euro, naar rato verstrekt, totaal € 8,994 (2024: 12.600 euro)).

## 16. Afschrijvingskosten

(in €)	2025	2024
Afschrijvingskosten vastgoedbeleggingen	203.213	145.023
Boekresultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-182.431
	<b>203.213</b>	<b>-37.408</b>

## 17. Overige bedrijfskosten

(in €)	2025	2024
Personeelsverzekeringen	2.149	11.807
Overige personeelskosten en inhuur	278.860	136.074
Adviseurs	291.244	299.195
Huisvestingskosten	81.709	63.614
Kantoorkosten	66.870	66.447
Lustrum	-	1.500
Algemene kosten	108.311	97.097
	<b>829.144</b>	<b>675.734</b>

## 18. Overige bedrijfsopbrengsten

(in €)	2025	2024
Overige opbrengsten	30.440	45.246
	<b>30.440</b>	<b>45.246</b>

## 19. Financiële baten en lasten

(in €)	2025	2024
Rentebaten bouwdepot en overige rente	-213.962	-98.378
Rentelasten financieringen en overige rente	779.503	623.181
	<b>565.540</b>	<b>524.803</b>

## 20. Vennootschapsbelasting

(in €)	2025	2024
Vennootschapsbelasting verslagperiode	220.630	493.447
Mutatie belastinglatentie	142.214	
	<b>362.844</b>	<b>493.447</b>

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 toelichting op de beloning van de commissarissen is opgenomen onder de overige personeelskosten. 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 2026

De directie

Dhr. A. Stapper MBA

## Overige Gegevens

### Statuaireregeling 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 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 2025 opgenomen jaarrekening 2025

##### Ons oordeel

Wij hebben de samengevoegde jaarrekening 2025 van Stadsherstel Den Haag en omgeving N.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het Jaarverslag 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de samengevoegde balans per 31 december 2025;
2. de samengevoegde winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 opgenomen andere informatie

Het Jaarverslag 2025 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 gereede 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,

Versteeg accountants en adviseurs B.V.,

W.P. de Vries RA

# 10 jaar in cijfers

Jaar	Boekwaarde Vastgoedbeleggingen	Aandelenkapitaal	Resultaat	Huur-opbrengst	Exploitatiekosten	Aantal verhuurde eenheden
2025	46.867.078	18.654.288	1.096.240	4.184.413	711.508	277
2024	44.764.545	18.651.712	1.471.851	3.966.731	372.252	276
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

Jaar	Dividend cash	Dividend stock	Aantal Fte's	Rentabiliteit	Bruto rendement	Rendement na aftrek exploitatiekosten
2025	2,5%	3,0%	2,9	7,6%	8,9%	7,4%
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%

# Bijlage Interne Rapportage<sup>\*)</sup>

Vergelijking Jaarrekening met Interne Rapportage	Jaarrekening 2025	Rapportage 2025 a
Huuropbrengsten	4.184.413	4.184.413
Overige bedrijfsopbrengsten	30.440	30.440
<b>Exploitatie onroerende zaken</b>	<b>4.214.853</b>	<b>4.214.853</b>
Salarissen	362.160	362.160
Sociale lasten	36.465	36.465
Pensioenen	47.739	47.739
<b>Personeelskosten</b>	<b>446.364</b>	<b>446.364</b>
Afschrijvingen onroerende zaken	203.213	30.000
Overige afschrijvingen	0	0
<b>Afschrijvingskosten</b>	<b>203.213</b>	<b>30.000</b>
Onderhoudskosten	342.612	342.612
Planmatig onderhoud	0	551.000
Vaste lasten	348.328	348.328
Overige exploitatiekosten	20.568	20.568
Overige bedrijfskosten	829.144	829.144
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>1.540.653</b>	<b>2.091.652</b>
<b><i>Bedrijfsresultaat</i></b>	<b><i>2.024.623</i></b>	<b><i>1.646.837</i></b>
Rentebaten	-213.962	-213.962
Rentelasten	779.503	779.503
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-565.541</b>	<b>-565.541</b>
<b><i>Resultaat voor belastingen</i></b>	<b><i>1.459.082</i></b>	<b><i>1.081.296</i></b>
Belastingen	362.844	265.374
<b><i>Resultaat na belastingen</i></b>	<b><i>1.096.238</i></b>	<b><i>815.922</i></b>
Dividend		560.000
<b><i>Vermogensmutatie</i></b>		<b><i>255.922</i></b>

- Voor de intern rapportage wordt de fiscale P&L gebruikt en wordt het Planmatig Onderhoud meegenomen in de kosten, enerzijds om daar beter op te kunnen sturen en anderzijds omdat dit fiscaal aftrekbaar is.
- Ook wordt het dividend meegenomen om zo beter op de werkelijke kasstroom te kunnen sturen en meer zekerheid te hebben dat dit ook werkelijk uit kan worden betaald.

# 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
- De heer Bauer
- 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>B</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
<b>D</b>		
Dintelstaat 46, 46M	2016	Gemeentelijk monument
Duinstraat 21A, 21B, 21C, 23 (tevens Schipperplein 2, 3, 3A, 3B, 4, 4A, 4B)	2019	Rijksmonument (452748)
<b>G</b>		
Goudriaankade 90	1992	Rijksmonument (459726)
<b>H</b>		
Herengracht 16	2008	Gemeentelijk monument
Hoge Zand 2 – 24 (even)	2005	Rijksmonument (17537)
<b>J</b>		
Jan Hendrikstraat 17, 17A, 17B	1988	Rijks beschermd stadsgezicht
Jan Hendrikstraat 19	1988	Gemeentelijk monument
Jan Hendrikstraat 21, 21A	1988	Rijks beschermd stadsgezicht
<b>K</b>		
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)
<b>L</b>		
Laan 26A, 26B, 26C, 26D	2007	Rijks beschermd stadsgezicht
Lange Beestenmarkt 103, 105, 105A, 105B, 107, 107A, 107B, 109	1987	Gemeentelijk monument
<b>M</b>		
Molenstraat 3, 3A	2020	Gemeentelijk monument
Molenstraat 25, 25A, 25C, 25E	2020	Rijksmonument (17772)
<b>N</b>		
Nieuwe Molstraat 26A, 26B, 26C	1999	Rijksmonument (17803)
Nobelstraat 1BC, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H	2020	Rijksmonument (17828)

Pand	Aankoop	Monumentale status
<b>O</b>		
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)
<b>P</b>		
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
<b>R</b>		
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
<b>S</b>		
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
<b>T</b>		
Teniersstraat 13C, 13D, 13E, 13F, 13G, 13H, 13I, 13J, 13K, 13L, 13M, 13-N	2016	
<b>V</b>		
Van Vredenburgweg 162 (Rijswijk)	1993	Rijksmonument (20084)
Veursestraatweg 217 (Leidschendam)	1993	Rijksmonument (25728)
<b>W</b>		
Westeinde 36 (tevens Assendelftstraat 2)	2013	Rijksmonument (18104)
<b>Z</b>		
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](http://www.stadshersteldenhaag.nl)  
[info@stadshersteldenhaag.nl](mailto:info@stadshersteldenhaag.nl)