



Conceptverslag 39^e vergadering van aandeelhouders/certificaathouders van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II

Datum 09 juni 2016
Plaats Haag Wonen, Waldorpstraat 120, Den Haag
Tijdstip 16.00 uur

Aanwezig Certificaathouders Stadsherstel Den Haag
Commissarissen Stadsherstel Den Haag namens de Raad van
Commissarissen
Directie Stadsherstel Den Haag

- Onderwerp**
- 01 Opening en Mededeling**
- 01.1 De President-commissaris, drs. I. Esman RBA, opent de vergadering en heet een ieder welkom op deze 39^e Algemene Vergadering van Stadsherstel Den Haag en Omgeving.
IE stelt vast dat de oproeping tot de vergadering is geschied in overeenstemming met artikel 19 van de statuten van de vennootschap.
- 01.2 IE meldt dat ten aanzien van de agendapunten 5, 6, 7 en 8 overeenkomstig de statuten eventueel gestemd kan worden. Certificaathouders hebben daar toe de mogelijkheid door gebruikmaking van het formulier 'stemprocedure' zoals deze bij de uitnodiging voor de vergadering is meegezonden.
- 01.3 Dit jaar vindt de vergadering plaats in het kantoorgebouw van Haag Wonen aan de Waldorpstraat te Den Haag. Haag Wonen is een woningbouw corporatie in Den Haag.
- 01.4 Zowel voor de gastvrijheid als voor de borrel wil de heer Ido Esman zijn dank uitspreken richting Ria Koppen van Haag Wonen.
- 02 Notulen 38^e jaarlijkse Algemene Vergadering d.d.03-06-2015**
- 02.1 De notulen van de algemene vergadering van 03 juni 2015 staan op de website van Stadsherstel.
- 02.2 De heer Esman geeft aan dat er tijdens de vergadering gelegenheid is tot het stellen van vragen of het maken van op- of aanmerkingen ten aanzien van de notulen.
- 02.3 Aangezien er geen op-of aanmerkingen zijn, worden de notulen van de 38^e Algemene vergadering van Certificaathouders vastgesteld.
- 03 Bespreking jaarverslag en jaarrekening 2015**
- 03.1 De heer Esman geeft het woord aan de heer Ferf Jentink die aan de hand van een PowerPoint presentatie kort verslag doet van het jaar 2015, de kerncijfers over dat jaar toelicht en vervolgens een vooruitblik werpt op het jaar 2016
In de presentatie komen de volgende onderwerpen aan bod:
- Projecten (Brandweer kazerne en Julianakerk)
 - Onderhoud (o.a. Boekhorststraat en 2^e De Riemerstraat)
 - HRM (Uitbreiding van het team en kennisontwikkeling)
 - Kerncijfers
 - Toelichting op Jaarrekening
 - Trends & Cijfers portefeuille

Kerncijfers:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Waarde onroerende goed	27.457.560	26.812.891
Aandelen kapitaal	17.534.648	15.894.794
Resultaat	942.221	649.696
Huuropbrengst	2.181.408	2.122.681
Exploitatiekosten	720.049	552.536
Aantal verhuureenheden	203	199
Aantal Fte's	3,3	2,9
Rentabiliteit	5,4 %	4,1%
Bruto Rendement	8,3%	7,9%
Rendement na aftrek exploitatie kosten	5,7%	6,4%

Vooruitblik 2016:

- Aankopen (Teniersstraat en De Drie Hoefijzers)
- Strategisch Plan
- Klantevredenheidsonderzoek

- 3.2 Naar aanleiding van de presentatie van de heer Ferf Jentink zijn de volgende gesteld:
- Wat wordt bedoeld met dag horeca bij de Julianaplaza?
Hiermee wordt bedoeld dat de ruimte overdag toegankelijk is voor het publiek
 - Waarmee heeft de bijzondere waardevermindering te maken?
De bijzondere waardevermindering heeft te maken met de volgende panden: Beeklaan, Sluisplein, Korte Beestenmarkt en de Goudriaankade (zie bladzijde 30 van het jaarverslag)
 - Is het aannemelijk dat de kosten voor het correctief onderhoud de komende jaren zullen afnemen?
Ja, dit is aannemelijk en op langere termijn ook de bedoeling
 - Heeft Stadsherstel bewust relatief weinig sociale huurwoningen?
Nee, hierop is geen actief beleid gevoerd. Wel is het zo dat het in het kader van risicospreiding goed is dat de portefeuille divers is.
 - Wat gaat Stadsherstel doen met het terrein tussen de Drie Hoefijzers en het spoor?
BFJ geeft aan dat de Gemeente Den Haag hiervan eigenaar is. Stadsherstel heeft echter de ambitie om gezamenlijk met de gemeente een stedenbouwkundig plan te maken voor het gebied, zodat toekomstige ontwikkelingen optimaal op elkaar aan kunnen sluiten.
 - Eén van de aanwezige certificaathouders begrijpt uit de presentatie dat Stadsherstel het onwenselijk vindt wanneer zittende certificaathouders hun deelname uitbreiden. BFJ geeft aan dat juist het tegenovergestelde het geval is!
 - Is Stadsherstel van plan om stil te staan bij het 40 jarige jubileum?
Ja, meldt BFJ, is er een zelfs en feestcommissie in het leven geroepen.
 - Is het de bedoeling dat het klanttevredenheidsonderzoek jaarlijks wordt herhaald?
BFJ meldt dat Stadsherstel inderdaad vaker het onderzoek wil gaan herhalen, maar misschien niet jaarlijks. Wel hoopt de Stadsherstel de service en werkwijze mede door de respons te optimaliseren.

0.4 Presentatie Raad van Commissarissen

Kort verslag van de RvC. De volgende onderwerpen komen aan bod:

- Activiteiten van de Raad
- Besproken projecten
- Deelcommissies
- Rooster van aftreden
- Visie RvC

05 Vaststellen jaarrekening 2015

- 05.1 De aanwezigen hebben geen op- of aanmerkingen op de jaarrekening 2015 en deze wordt per acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
- 05.2 De heer Esman meldt dat op bladzijde 41-42 van het jaarverslag de controleverklaring van de accountant staat afgedrukt.

06 Voorstel dividend 2015

- 06.1 De Raad van Commissarissen heeft in het preadvies, zoals afgedrukt op bladzijde 7 van het jaarverslag, het volgende voorstel gedaan ten aanzien van het dividend over het jaar 2015:
- Dividenduitkering over het jaar 2014 van 2,5 % in contanten;
 - Mogelijkheid tot omzetting in stockdividend tegen een percentage van 3,0%.
- 06.3 Op verzoek van de heer Esman wordt het dividendvoorstel per acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.

07 Decharge Directie

- 07.1 Desgevraagd wordt per acclamatie de directie decharge verleend.

08 Decharge Raad van Commissarissen

- 08.1 Desgevraagd wordt per acclamatie de Raad van Commissarissen decharge verleend.

9 Voorstel tot inkoop en uitgifte van aandelen door de vennootschap

- 09.1 Desgevraagd wordt het voorstel ingestemd.

10. Rondvraag

- 10.01 Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een vraag te stellen.

11 Sluiting

- 11.1 De President-commissaris bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering