

**Conceptverslag 40^e vergadering van aandeelhouders/certificaathouders van
Stads Herstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stads Herstel Den Haag en Omgeving N.V. II**

Datum	13 juni 2017
Plaats	De Drie Hoefijzers, Zwetstraat 1-5 in Den Haag
Tijdstip	16.00 uur
Aanwezig	Certificaathouders Stads Herstel Den Haag Commissarissen Stads Herstel Den Haag namens de Raad van Commissarissen Directie Stads Herstel Den Haag

1.	Opening en mededelingen De president-commissaris drs. I. Esman RBA, opent de vergadering en heet iedereen welkom op deze 40 ^{ste} Algemene Vergadering van Stads Herstel Den Haag en Omgeving. Spreker stelt vast dat de oproeping tot vergadering is geschied in overeenstemming met artikel 19 van de statuten van de Vennootschap.
1.1.	Twee commissarissen zijn verhinderd, te weten: Mevrouw Den Ouden-Huijgen en de heer Heijnen.
1.2.	De bijlagen bij deze vergadering, de toelichting bij de agenda en de uitleg inzake de stemprocedure zullen worden doorlopen.
1.3.	Aan het begin van de zaal ligt een presentielijst. Diegene die deze nog niet hebben ondertekend worden verzocht deze als nog te ondertekenen.
1.4.	Met betrekking tot de agenda wordt voorgesteld om agendapunt 5 "Presentatie Strategisch plan" te verplaatsen na agendapunt 10 "Voorstel tot inkoop aandelen door de vennootschap". De vergadering gaat hiermee akkoord.
1.5.	Er is geen verzoek ontvangen tot het verkrijgen van een volmacht. Er is één verzoek ontvangen binnen het geldende termijn voor het geven van een bindend stemadvies. Deze partij vertegenwoordigt minder dan 1% van alle gecertificeerde aandelen en heeft aangegeven om ten aanzien van alle vier genoemde voorstellen voor te stemmen. Dit betekent dat de stichting Administratiekantoor stemgerechtigd is voor ruim 99% van alle stemgerechtigden gecertificeerde aandelen.
1.6.	Dit jaar vindt de vergadering plaats in de meest recente aankoop van Stads Herstel, een voormalig koelhuis van het bierdepot "De Drie Hoefijzers".
2.	Notulen 39^{ste} jaarlijkse Algemene Vergadering d.d. 9 juni 2016 Met instemming van de vergadering worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.
3.	Presentatie Jaarverslag en Jaarrekening 2016 De voorzitter geeft het woord aan de heer Ferf Jentink. Deze geeft een korte toelichting inzake het jaarverslag, de jaarrekening en een vooruitblik 2017 met behulp van een aantal sheets.
3.1.	Tijdens de presentatie worden de volgende onderwerpen besproken. <ul style="list-style-type: none"> • Projecten (De drie hoefijzers, Tennierstraat, Brandweerkazerne Scheveningen) • Onderhoud (Jan Hendrikstraat, Lange Beestenmarkt, Oude Molstraat, 2de Riemerstraat, Veursestraatweg). • Kerncijfers • Presentatie jaarverslag en jaarrekening 2016 • Toelichting op de jaarrekening • Trends & cijfers portefeuille

3.2.	<p><i>Kerncijfers:</i></p> <table> <thead> <tr> <th></th> <th><u>2016</u></th> <th><u>2015</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Waarde onroerende goed</td> <td>29.481.862</td> <td>27.457.560</td> </tr> <tr> <td>Aandelen kapitaal</td> <td>17.566.388</td> <td>17.534.648</td> </tr> <tr> <td>Resultaat</td> <td>616.806</td> <td>942.221</td> </tr> <tr> <td>Huuropbrengst</td> <td>2.312.787</td> <td>2.181.408</td> </tr> <tr> <td>Exploitatiekosten</td> <td>692.239</td> <td>720.049</td> </tr> <tr> <td>Aantal verhuureenheden</td> <td>205</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td>Aantal FTE's</td> <td>3,7</td> <td>3,3</td> </tr> <tr> <td>Rentabiliteit</td> <td>3,5</td> <td>5,4%</td> </tr> <tr> <td>Bruto rendement</td> <td>7,8%</td> <td>8,3%</td> </tr> <tr> <td>Rendement na aftrek exploitatiekosten</td> <td>5,5%</td> <td>5,7%</td> </tr> <tr> <td>LTV percentage financiering</td> <td>30,3%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		<u>2016</u>	<u>2015</u>	Waarde onroerende goed	29.481.862	27.457.560	Aandelen kapitaal	17.566.388	17.534.648	Resultaat	616.806	942.221	Huuropbrengst	2.312.787	2.181.408	Exploitatiekosten	692.239	720.049	Aantal verhuureenheden	205	203	Aantal FTE's	3,7	3,3	Rentabiliteit	3,5	5,4%	Bruto rendement	7,8%	8,3%	Rendement na aftrek exploitatiekosten	5,5%	5,7%	LTV percentage financiering	30,3%	-	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>																																				
Waarde onroerende goed	29.481.862	27.457.560																																				
Aandelen kapitaal	17.566.388	17.534.648																																				
Resultaat	616.806	942.221																																				
Huuropbrengst	2.312.787	2.181.408																																				
Exploitatiekosten	692.239	720.049																																				
Aantal verhuureenheden	205	203																																				
Aantal FTE's	3,7	3,3																																				
Rentabiliteit	3,5	5,4%																																				
Bruto rendement	7,8%	8,3%																																				
Rendement na aftrek exploitatiekosten	5,5%	5,7%																																				
LTV percentage financiering	30,3%	-																																				
3.4.	<p><i>Vooruitblik 2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Opstellen plan voor ontwikkeling De Drie Hoefijzers (kantoorvilla, bakkerij en nieuwbouw) • Verwerven politiebureau (andere deel van de brandweerkazerne) • Leidse Kade in Leidschendam. • Stadsherstel 2.0. (nieuwe huisstijl, nieuwe website). 																																					
3.5.	<p>De volgende vraag wordt gesteld: Kunt u iets meer vertellen over het leegstand risico van de verhuurobjecten. De heer Ferf Jentink antwoordt dat Stadsherstel wel te maken heeft met wat mutatieleegstand maar niet met een langlopende leegstand. Alleen het duurdere appartement aan het Sweelinkcplein 4 (duurder appartement) verhuurt slecht. Een deel van de Julianakerk is via antikraak verhuurd.</p>																																					
4.	<p>Presentatie raad van Commissarissen De voorzitter geeft aan de hand van een presentatie een korte toelichting. De activiteiten van de raad zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projecten • Strategisch plan • Marketing & funding • HRM • Financiën 																																					
4.1.	<p><i>De besproken projecten</i> Deze projecten zijn eerder besproken.</p>																																					
4.2.	<p><i>Rooster van aftreden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Twee commissarissen staan op de rol voor een herbenoeming. Tijdens de vergadering van het Administratiekantoor zijn de heer Bauer en mevrouw Koppen herbenoemd voor een tweede termijn. • De voorzitter zal vandaag, na negen jaar, aftreden als commissaris. • Benoeming van een nieuwe commissaris. <p>De vergadering heeft geen vragen wat betreft dit vergaderpunt.</p>																																					
5.	<p>Vaststellen jaarrekening De accountant is voornemens om goedkeuring te geven en een controleverklaring af te geven. Met instemming van de vergadering wordt de jaarrekening vastgesteld.</p>																																					
6.	<p>Voorstel dividend 2016 In het jaarverslag is een preadvies opgenomen door de raad van Commissarissen. Dit luidt als volgt: een dividenduitkering over het jaar 2016 van 2,5% in contanten en als wordt gekozen voor stock-dividend dan wordt dit 3%. Met instemming van de vergadering wordt het dividend vastgesteld.</p>																																					
7.	<p>Decharge directie Met instemming van de vergadering wordt decharge verleend.</p>																																					

8.	Decharge raad van Commissarissen Met instemming van de vergadering wordt decharge verleend.	
9.	Voorstel tot inkoop aandelen door de vennootschap Het bestuur stelt voor een eenmalige inkoop te verrichten van 237 stuks. Met instemming van de vergadering wordt dit vastgesteld.	
10.	Presentatie strategisch plan Aan de hand van een aantal sheets geeft de heer Ferf Jentink een korte toelichting. De volgende onderwerpen worden besproken: <ul style="list-style-type: none"> • Aanleiding. • Huidige situatie. • Aangescherpte missie. • Doelstellingen. • Strategische bouwstenen (acquisitie strategie, financieringsstrategie, communicatie en marketingplan, portefeuillemanagement en organisatie van stadsherstel). • Uitvoering en planning. 	
10.1.	<i>De volgende vragen worden gesteld:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Wat is de koers van de aandelen op dit moment? Antwoord: € 46,00. • De gemeente biedt ook kavels van hele panden aan (kavelwinkel). Kan dit een mooie positie betekenen voor Stadsherstel. Wellicht als een achtervangconstructie? Hierop wordt geantwoord dat Stadsherstel hiermee regelmatig te maken krijgt maar niet in die hoedanigheid dat de gemeente een koper zoekt voor het geheel maar meer dat er kavels (woningen) worden verkocht. Er is geen voorval bekend dat de gemeente een andere partij heeft gezocht. • De gemeente Amsterdam is structureel bezig om alle deelnemingen af te bouwen. Hierop wordt geantwoord dat hierover nog geen signalen zijn ontvangen vanuit de gemeente Den Haag. De gemeente Den Haag is voor ongeveer 23% certificaathouder en het is een heel bedrag wat dan in één keer moet worden betaald. Stadsherstel zou dan eerst met de gemeente in gesprek gaan. 	
11.	Overdracht voorzitterschap Voorzitter de heer I. Esman treedt, na negen jaar, af als commissaris. Hij draagt de voorzittershamer over aan de heer Bauer en wenst hem heel veel succes met de invulling van zijn nieuwe rol. Spreker heeft deze rol met heel veel plezier vervuld en hij wenst de directie en alle certificaathouders heel veel succes met het verdere verloop van Stadsherstel. De heer Bauer bedankt de heer Esman voor de zorgvuldige wijze waarop hij deze rol heeft ingevuld en het Stadsherstel door de crisisjaren heeft geloodst. Namens Stadsherstel wordt een cadeau overhandigd.	
12.	Introductie nieuwe commissaris Veel kandidaten hebben zich gemeld voor de vrijgekomen positie van commissaris. Met vier kandidaten is een gesprek gevoerd en de heer drs. Marco Mosselman is hieruit als meest geschikte kandidaat gekomen. De benoeming van de heer Mosselman heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van het Administratiekantoor.	
13.	Rondvraag Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.	
14.	Sluiting De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun bijdrage en sluit de vergadering om 17.00 uur.	