

Conceptverslag 41^e vergadering van certificaathouders van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II

Datum	12 juni 2018
Plaats	Paleisstraat 8, 2514 AB Den Haag
Tijdstip	16.00 uur
Aanwezig	Certificaathouders Stadsherstel Den Haag Commissarissen Stadsherstel Den Haag namens de Raad van Commissarissen Directie Stadsherstel Den Haag

1. **Opening en mededelingen**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom, in het bijzonder een aantal nieuwe certificaathouders. De voorzitter deelt mede dat commissaris mevrouw Sylvia den Ouden na een kort ziekbed is overleden. Hij memoreert haar verdiensten voor Stadsherstel Den Haag en vraagt de vergadering hiervoor één minuut stilte.

Er is een afmelding ontvangen van commissarissen Boudewijn de Blij en Ria Koppen. Bij het bestuur is een verzoek binnen gekomen tot het verkrijgen van een volmacht en dit verzoek is toegekend.

Er zijn acht verzoeken binnen gekomen voor een bindende steminstructie waarin wordt vermeld dat zij instemmen met alle geagendeerde voorstellen.

2. **Notulen 40^{ste} jaarlijkse Algemene Vergadering d.d. 13 juni 2017**

Met instemming van de vergadering worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.

3. **Presentatie Jaarverslag en Jaarrekening 2017**

De voorzitter geeft het woord aan de directeur, de heer Ferf Jentink. Deze geeft, aan de hand van een PowerPoint presentatie, een korte toelichting wat betreft het jaarverslag, de jaarrekening, trends en cijfers en een vooruitblik naar het jaar 2018.

3.1. Tijdens de presentatie worden de volgende onderwerpen besproken:

- Het jubileumjaar (de nieuwe huisstijl, inrichten Facebookpagina, de reorganisatie van kantoor, wisselingen binnen de RvC, Gilde van Stadsherstel, Winterborrel, nieuwe certificaathouders en de "Krot naar hot" actie).
- Projecten (De Drie Hoefijzers, Teniersstraat en de voormalige Brandweerkazerne in Scheveningen).
- Onderhoud.
- Acquisitie (Bethelkerk, De Drie Stoepen en Leidse Kade).
- Kerncijfers.
- De Balans.
- Winst- en verliesrekening.
- Trends en cijfers portefeuille.

3.2.	<i>Kerncijfers:</i>	2017	2016
	Waarde onroerende goed	31.163.411	29.481.862
	Aandelen kapitaal	17.761.704	17.566.388
	Resultaat	560.284	616.806
	Huuropbrengst	2.389.127	2.312.787
	Exploitatiekosten	630.127	692.239
	Aantal verhuureenheden	224	205
	Aantal FTE's	4	3,8
	Rentabiliteit	3,2%	3,5%
	Bruto rendement	8,7%	7,8%
	Rendement na aftrek exploitatiekosten	5,6%	5,6%

3.4. *Vooruitblik 2018*

Hierbij worden de volgende onderwerpen aangestipt:

- Acquisities (Politiebureau Schipperplein).
- Projecten (De Drie Hoefijzers, achterterrein Teniersstraat).
- Vrienden van Stadsherstel Den Haag (samenwerking met het Monumentenfonds Den Haag).
- Verhandelbaarheid van certificaten (marktplaats).
- Duurzaamheid (plaatsen van zonnepanelen, energielabels verbeteren en de toepassing van hybride CV-ketels bij de Drie Hoefijzers).
- Herfinanciering.
- Landelijke ontwikkelingen (samenwerking Federatie het behouden Huis en NMO, regeringsbeleid en routekaart verduurzaming monumenten).

Vragen:

- De heer Roseboom vraagt of er gekeken is naar het pand in de Surinamestraat in het kader van de actie "van krot naar hot". Hierop wordt geantwoord dat Stadsherstel al een aantal jaren geleden hiernaar heeft gekeken, maar dit pand valt, qua aanschafprijs, buiten het bereik van Stadsherstel.
- Rob Vreeswijk vraagt of de gemeente van plan is om huurwoningen te realiseren op de locatie van de Drie Hoefijzers. Hierop wordt bevestigend geantwoord.
- De heer Mazel vraagt of er plannen zijn om dit jaar nog meer monumentale panden te kopen. Hierop wordt geantwoord dat Stadsherstel met een aantal panden bezig is, maar dat er op dit moment geen zekerheid is of deze panden daadwerkelijk kunnen worden aangekocht. Voorbeelden hiervan zijn het politiebureau en de Hammenboerderij van de TU Delft.
- Els van den Broek vraagt waarom Stadsherstel zich niet alleen tot Den Haag beperkt maar ook bezig is in de randgemeenten (Delft en Rijswijk). Het heet tenslotte "Stadsherstel Den Haag". Hierop wordt geantwoord dat er geen reden is om zich te beperken tot alleen Den Haag. De hoofdmoot gebeurt in Den Haag, maar het werkgebied is Haaglanden. In de statuten staat vermeld dat de naam is "Stadsherstel Den Haag en omgeving".

- De heer Bogaards merkt op dat er donateurs zullen worden geworven voor "de vrienden van" en vraagt hoe dit zich zal verhouden tot de certificaathouders. Hierop wordt geantwoord dat "de vrienden" donateurs worden voor een betrekkelijk laag bedrag, met de bedoeling om de maatschappelijke achterban van Stadsherstel te vergroten. Certificaathouders zijn behalve achterban ook investeerders in Stadsherstel en ontvangen dividend.
- De heer Bogaards merkt ook op dat sommige bijzondere gebouwen, zoals de schoenmakersvakschool, tussen wal en schip vallen omdat deze gebouwen geen monumentale status hebben. Kan Stadsherstel onderzoeken of zij een bijdrage kan leveren om te proberen deze bijzondere gebouwen in stand te houden? Hierop wordt geantwoord dat er inderdaad een gebrek is aan een extra gradatie monumentenstatus en hierdoor een aantal gebouwen in de verdrukking komen. Stadsherstel houdt zich hier al mee bezig, maar omdat dit altijd beter kan houdt Stadsherstel zich aanbevolen tot een voorstel. Dat Stadsherstel zich het lot van dergelijke gebouwen aantrekt blijkt bijvoorbeeld uit de verwerving en herbestemming van de St. Augustinusschool aan de Teniersstraat.

4. **Presentatie raad van Commissarissen**

De voorzitter geeft een korte toelichting op de activiteiten van de raad van Commissarissen over het afgelopen jaar en vertelt hier iets over.

- Vergaderfrequentie.
- Strategisch beraad (herfinanciering en samenwerking met Monumentenfonds Den Haag).
- Rooster van aftreden: de heer Boudewijn de Blij komt in aanmerking voor herbenoeming. De raad heeft besloten om de heer Boudewijn de Blij opnieuw te benoemen.

Vragen:

- In het verleden was er toch ook "Vrienden"? Hierop wordt geantwoord dat er inderdaad in het verleden ook donateurs zijn geweest van Stadsherstel. Lang geleden is het contact met deze donateurs verwaterd en Stadsherstel wil dat nu graag weer oppakken. Dit keer met een beter doordacht plan waardoor het aantrekkelijker wordt vriend/donateur te zijn en blijven.
- Wordt er voor de vacature in de RvC weer gezocht naar een vrouw? Hierop wordt geantwoord dat de profielschets nog moet worden gemaakt, maar dat het gezien de huidige man/vrouw-verhouding in de Raad zeker de voorkeur heeft om een vrouw te selecteren.

5. **Vaststellen jaarrekening**

De voorzitter attendeert de aanwezigen op de goedkeurende controleverklaring van de accountant in het jaarverslag.

Met instemming van de vergadering wordt de jaarrekening vastgesteld.

6. Voorstel dividend 2017

In het jaarverslag is een preadvies opgenomen van de raad van Commissarissen. Deze luidt als volgt: "een dividenduitkering over het jaar 2017 van 2,5% in contanten en een stockdividend van 3,5%.

Met instemming van de vergadering wordt het dividend vastgesteld.

7. Decharge directie

Met instemming van de vergadering wordt decharge verleend aan de directie.

8. Decharge raad van Commissarissen

Met instemming van de vergadering wordt decharge verleend aan de Raad van Commissarissen.

9. Voorstel tot inkoop certificaten door de vennootschap

Het bestuur stelt voor een eenmalige inkoop (tegen nominale waarde) te verrichten van 397 certificaten.

Met instemming van de vergadering wordt hier toe besloten.

Vragen:

- Stadsherstel is gemachtigd om 434 certificaten terug te kopen. Is het dan niet handiger om het aantal van 397 te verhogen naar 434? Hierop wordt geantwoord dat Stadsherstel pas certificaten terug koopt na een concreet verzoek en het concrete voorliggende verzoek betreft 397 certificaten. Overigens is Stadsherstel voornemens om na de zomer, door middel van het aanbieden van een digitaal 'platform', de verhandelbaarheid tussen de huidige certificaathouders te vergroten.
- Mevrouw Els van den Broek vraagt of de vennootschap stopt met het terugkopen van aandelen als het platform goed gaat lopen. Hierop heeft de vennootschap nog geen pasklaar antwoord maar de overweging is er wel om te stoppen. Eerst moet worden gekeken of de verhandelbaarheid via het platform brengt wat hiermee wordt beoogd.

10. Rondvraag

- De heer Vreeswijk vraagt of er een voorkeursregeling is voor certificaathouders wat betreft het huren van een woning. Hierop wordt ontkennend geantwoord.
- Ook vraagt de heer Vreeswijk of de familie kan worden opgenomen in de "quote 500" (de vermelding voor certificaathouders met 500 of meer certificaten). Hierop wordt geantwoord dat dit een vanzelfsprekendheid is.
- De heer Dubbeldam vraagt hoe hij kan aangeven of hij een stock- of cashdividend uitkering wil hebben. Hierop wordt geantwoord dat alle certificaathouders een dividendbrief thuis krijgen waarin de keuze kan worden aangegeven.

11. Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun bijdrage en sluit de vergadering om 17.21 uur.