



Conceptverslag van de 42^e vergadering van certificaathouders van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II

Datum	18 juni 2019
Plaats	Duinstraat 23, 2584 AV 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 om 16.00 uur en heet iedereen van harte welkom in de nieuwste aanwinst van Stadsherstel Den Haag, het voormalig politiebureau van Scheveningen. Het is de eerste verwerving die beschikt over een parkeerkelder en een lift, wat uitzonderlijk is voor Stadsherstel. Het complex is gebouwd naar ontwerp van de Haagse stadsarchitect Adam Schadee, waarvan Stadsherstel ook het oude Havenkantoor aan de Goudriaankade en de poortwachtersvilla's aan de Slachthuisstraat tot haar portefeuille mag rekenen. Alle commissarissen zijn aanwezig. Er is een afmelding ontvangen van de heer Ambachtsheer, die waarnemer is namens de gemeente Den Haag bij de Raad van Commissarissen. Door het bestuur zijn twee verzoeken ontvangen tot het verkrijgen van een volmacht en deze verzoeken zijn toegekend. Er is één verzoek ontvangen voor een bindende steminstructie. Deze steminstructie is echter niet ingevuld retour ontvangen. Dat betekent dat de STAK thans stemgerechtigd is voor ruim 99% van alle gecertificeerde aandelen.

2. Notulen 41^{ste} jaarlijkse Algemene Vergadering d.d. 12 juni 2018

Met instemming van de vergadering worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.

3. Presentatie Jaarverslag en Jaarrekening 2018

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 de jaarrekening, activiteiten in 2018, trends en cijfers in de portefeuille en een vooruitblik naar het jaar 2019.

3. Tijdens de presentatie worden de volgende onderwerpen besproken:

- 1.**
 - Onderhanden projecten: De Drie Hoefijzers, onderverdeeld in de Kantoorvilla, het Koelhuis en het Stallencolplex.
 - Het uitgevoerde onderhoud in 2018, zoals schilderwerk, de erker aan de Beeklaan en de kelders aan de Prinsegracht (Koeiependen).



- Personeelwijzigingen, Michel de Groot als nieuwe beheerder sinds januari 2019 en Claudia de Vries als nieuwe Communicatiemedewerker/Office Manager sinds september 2018.
- De eerste certificatenmarktplaats. Hierbij zijn 7 overeenkomsten gesloten en zijn 225 certificaten van eigenaar gewisseld. Stadsherstel is voornemens deze verkoopmogelijkheid jaarlijks voort te zetten.
- De herfinanciering bij de ASN bank.
- De kerncijfers.
- Toelichting op enkele cijfers uit de jaarrekening 2018.
- Trends & cijfers in de portefeuille.

3.2. *Vooruitblik 2019*

Hierbij worden de volgende onderwerpen aangestipt:

- Huidige acquisities: de Hammenboerderij in Delft en de Teniershof.
- Onderhanden projecten: Duinstraat 23, waar een combinatie van bedrijfsunits en woningen wordt gerealiseerd, en De Drie Hoefijzers. Voor het Koelhuis van De Drie Hoefijzers is er een overeenkomst getekend met Happy Bakery, een biologische bakkerij met bijbehorende horeca.
- De verdere vormgeving van de samenwerking met het Monumentenfonds. Stadsherstel is in overleg met de Belastingdienst inzake de ANBI-status die graag behouden wordt voor de vriendenstichting.
- Het verwerken van duurzaamheidsmaatregelen in de portefeuille, zoals warmtepompen, mechanische ventilatie met warmteterugwinning, vloerverwarming, extra isolatie en zonnepanelen.

Vragen:

- De heer Aarts, aanwezig namens de ING, vraagt naar de afzonderlijke cijfers voor de drie verschillende entiteiten. Gemeld wordt dat deze splitsing in het resultaat terug te vinden is in de jaarrekening.
- De heer Mazel vraagt nadere toelichting bij de bijzondere waardevermindering. In 2012 is er voor een aantal panden afgewaardeerd. Dit was noodzakelijk omdat de bedrijfswaarde lager uitviel dan de boekwaarde. Wanneer na taxatie blijkt dat de bedrijfswaarde weer hoger komt te liggen, kan (een deel van) de waardevermindering worden teruggenomen.
- De heer Aarts vraagt naar de cijfers omtrent aantallen woningen en bedrijfsunits. Deze zijn terug te vinden in het jaarverslag bij de kerncijfers.
- De heer Aarts vraagt na in hoeverre nieuwbouw past binnen de visie van Stadsherstel zoals vastgelegd in haar statuten. De heer Ferf Jentink laat weten dat Stadsherstel al vaker aan nieuwbouw heeft gedaan, zoals bij de Korte Beestenmarkt. Dat wordt in sommige gevallen ook gezien als herstel van de stad en valt niet buiten de statuten, maar het is inderdaad anders dan standaard voor Stadsherstel.
- Mevrouw Els M. van den Broek vraagt hoe Stadsherstel bij De Drie Hoefijzers omgaat met het plan om in 2031 Den Haag gasvrij te maken. De heer Ferf Jentink laat weten dat daar zeker over nagedacht is. Doordat de woningen die niet gasloos zijn, wel beschikken over lage

temperatuur vloerverwarming. Zodoende is het in de toekomst makkelijker om een ander verwarmingssysteem te installeren.

- De heer Houdijk noemt het initiatief inzake het terugbrengen van de grachten in de binnenstad van Den Haag en vraagt of Stadsherstel dit initiatief ondersteunt en in hoeverre dit invloed heeft op panden van Stadsherstel. De heer Ferf Jentink antwoordt hierop dat het initiatief nog erg pril is, maar dat Stadsherstel het initiatief zeker steunt afhankelijk van de verdere eventuele consequenties. Vooral nog houdt Stadsherstel zich (nog) niet bezig met het initiatief.
- De heer Mazel vraagt of Stadsherstel een beleid hanteert in de verhouding sociale huurwoningen en vrije sector. De heer Ferf Jentink antwoordt dat Stadsherstel daarvoor geen beleid hanteert. Stadsherstel hanteert vanzelfsprekend wel het woningwaarderingssysteem bij het vaststellen van de huurprijzen.

4. **Presentatie Raad van Commissarissen**

De heer Bauer, voorzitter van de Raad van Commissarissen, zet de vergadering voort en vertelt over de activiteiten van de Raad in 2018 en 2019.

- De Raad heeft zich in 2018 in het bijzonder bezig gehouden met de herfinanciering en de samenwerking met het Monumentenfonds.
- De Raad komt jaarlijks bijeen voor strategisch overleg met als basis het Strategisch Plan dat in 2017 is opgesteld.
- Er is besloten de directiestructuur bij Stadsherstel aan te passen. Dit zal de Raad de komende tijd verder vormgeven.
- De heer Gallas is herbenoemd door het Monumentenfonds en de heer van Lente is herbenoemd door de Raad. Ook is er een nieuwe commissaris aangetrokken, mevrouw Gudrun Hiese. Zij brengt veel ervaring mee op het gebied van HRM.

Vragen:

- De heer Rijkerkerk vraagt naar de competenties van de commissarissen, en de aanvulling die mevrouw Hiese met zich mee brengt, en hoe deze zich verhouden tot het strategisch plan. De heer Bauer laat weten dat de expertise van mevrouw Hiese benodigd was binnen de Raad ter vervanging van Sylvia den Ouden. Verder worden er verschillende competenties gevraagd bij de commissarissen, daaraan voldoen de huidige commissarissen dan ook. Of het Strategisch Plan zich laat vertalen in bij de commissarissen benodigde competenties is niet duidelijk, maar in de breedte van de samenstelling van de Raad bezitten commissarissen kennis en ervaring op alle benodigde vlakken waar Stadsherstel mee te maken heeft.

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 2018**

In het jaarverslag is een preadvies opgenomen van de raad van Commissarissen. Deze luidt als volgt: "een dividenduitkering over het jaar 2018 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 283 certificaten.

Met instemming van de vergadering wordt hier toe besloten.

10. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

11. Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun aandacht en sluit de vergadering om 17.25 uur.