



Conceptverslag van de 43^e vergadering van certificaathouders van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II

Datum	17 juni 2020
Plaats	Videoconference
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 bij deze, geheel tegen traditie in, digitale vergadering. Dit alles heeft te maken met de maatregelen van overheidswege en de risicoafweging van Stadsherstel zelf, in het kader van de coronapandemie. De voorzitter laat weten te hopen iedereen in het najaar alsnog te kunnen ontmoeten tijdens een evenement dat georganiseerd wordt vanwege de samenwerking met de Stichting Monumentenfonds Den Haag.

Bijna alle commissarissen zijn aanwezig. Er is een afmelding ontvangen van mevrouw Koppen-Kreyne. 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. Dat betekent dat de STAK, met meenamen van de ontvangen steminstructie, thans stemgerechtigd is voor circa 99% van alle gecertificeerde aandelen.

Omdat het een digitale vergadering betreft is er geen presentielijst aanwezig. Stadsherstel noteert uw aanwezigheid.

Voor het verslag van deze vergadering verzoekt de voorzitter de aanwezigen om bij eventuele opmerkingen en vragen gebruik te maken van de chatmogelijkheid en hierbij de naam te vermelden.

2. Notulen 42^{ste} jaarlijkse Algemene Vergadering d.d. 18 juni 2019

Met instemming van de vergadering worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.

3. Presentatie Jaarverslag en Jaarrekening 2019

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 2019, trends en cijfers in de portefeuille en een vooruitblik naar het jaar 2020.

Tijdens de presentatie worden de volgende onderwerpen besproken:

- Onderhanden projecten: De Drie Hoefijzers, onderverdeeld in de Kantoorvilla, het Koelhuis en het Stallencomplex, en Duinstraat 23.
- Het uitgevoerde onderhoud in 2019, zoals de stalen deuren van de ateliers aan de Oude Molstraat, de restauratie van de gevel van de Lange Beestenmarkt 109 en de conditiemeting van de gehele portefeuille.
- Personeelwijzigingen. Gemma van Os is gestart als nieuwe beheerder, Pasquale van Vliet – van Dijk is gestart als nieuwe projectmanager en er is een nieuwe functie gecreëerd, manager planmatig onderhoud, en deze functie wordt vervuld door Jolanthe Jekkers.
- De kerncijfers.
- Toelichting op enkele cijfers uit de jaarrekening 2019.
- Trends & cijfers in de portefeuille.

Vooruitblik 2019

Hierbij worden de volgende onderwerpen aangestipt:

- Huidige acquisities: Huis de Voorde, de Seijs Inquert bunker, het Teniershof en de Paviljoensgracht 133.
- Onderhanden projecten: Duinstraat 23, waar een combinatie van bedrijfsunits en woningen wordt gerealiseerd. De Drie Hoefijzers waar wordt gestart met het derde deelproject, het voormalige Stallencomplex. Hier wordt deels gerenoveerd en deels nieuw gebouwd om het voormalig volume terug te brengen. Het oude havenkantoor aan de Goudriaankade waar een kleinschalige bed & breakfast wordt gerealiseerd en de Raamstraat waar een groot appartement wordt gesplitst in twee kleinere appartementen.
- De samenwerking met de Stichting Monumentenfonds Den Haag
- De impact van Corona. In het jaarverslag is een impactanalyse opgenomen. Onder de huurders zijn het vooral ondernemers die problemen ondervinden. Met hen zijn betalings- en huuruitstelregelingen overeengekomen. Er wordt nog gekeken of Stadsherstel nog meer kan doen voor haar huurders.

Vragen:

- De heer Bogaarts: Wat is Stadsherstel van plan met de Seijs Inquert bunker? Hierop antwoordde de heer Ferf Jentink dat Stadsherstel aan het Rijksvastgoedbedrijf heeft laten weten dat wanneer de bunker in de verkoop komt Stadsherstel interesse heeft in de aankoop. Op dit moment is er nog geen uitgewerkt plan. Wel vindt Stadsherstel de bunker een dermate belangrijk monument, dat het belangrijk is om te bewaken dat het behouden blijft voor de toekomst.

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 2019.

- Belangrijke thema's waar de Raad over heeft gesproken zijn onder andere de samenwerking met de Stichting Monumentenfonds, de aankoop van het politiebureau in Scheveningen, de gang van zaken bij de Drie Hoefijzers en de personeelwisselingen.
- Volgens het aftreedschema van de Raad van Commissarissen verstrikt dit jaar de tweede benoemingstermijn van de commissarissen Koppen en Bauer. De voorzitter deelt mede dat beide commissarissen door de STAK benoemd zijn voor de derde en laatste periode.
- Volgens hetzelfde schema eindigt met deze vergadering ook het lidmaatschap van Pierre Heijnen. Pierre was sinds 2011 lid van de RvC en daarmee het langzittende lid. De voorzitter spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop Pierre Heijnen zijn rol binnen de Raad heeft vervuld en bedankt hem voor zijn inzichten. Pierre Heijnen werd door de gemeente Den Haag benoemd tot commissaris bij Stadsherstel Den Haag. Over zijn opvolging wordt nog gesproken met de gemeente.

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 2019**

In het jaarverslag is een preadvies opgenomen van de raad van Commissarissen. Deze luidt als volgt: "een dividenduitkering over het jaar 2019 van 1,5% in contanten en een stockdividend van 2,5%.

De Raad meent met deze dividenduitkering recht te doen aan de uitzonderlijke omstandigheden waarin we momenteel verkeren als gevolg van de corona-crisis. Deze crisis brengt voor alle betrokkenen bij de vennootschap grote onzekerheden met zich mee. Het voorgestelde percentage houdt rekening met de diverse belangen en draagt bij aan voldoende handelingsruimte voor de vennootschap in het lopende jaar. Daarbij sluit het voorstel aan bij het dividendbeleid dat uit gaat van de (risicovrije) rente op staatsobligaties plus een opslag van 2% en ten tweede is voor dit voorstel gekozen omdat de onderneming liquiditeit wil behouden vanwege de onzekerheden omtrent de coronacrisis.

- De heer Valerius, die namens de gemeente Den Haag deelneemt aan de vergadering, en de heer van Weeren, hebben beide de vraag waarom het dividend verlaagd is vanwege de coronapandemie wanneer het resultaat over 2019 goed is en in de impactanalyse in het jaarverslag vermeld staat dat corona geen grote gevolgen heeft voor Stadsherstel. Hierop antwoordt de voorzitter dat dit vooral te maken heeft met de onzekerheid die de Coronacrisis met zich mee brengt. Daarnaast is het dividendpercentage in lijn met het dividendbeleid zoals dat is geformuleerd in het Strategisch Plan 2017-2022.

- De heer Zuure vraagt of Stadsherstel overweegt, indien de crisis in de tweede helft van 2020 meevalt, daarna extra dividend uit te keren. Hierop antwoordt de voorzitter dat dit zeker een overweging is die door de Raad besproken kan worden.
- De heer van Weeren heeft een volmacht ontvangen om zijn stem uit te brengen en laat weten tegen het dividendvoorstel te stemmen. De Gemeente Den Haag heeft tevens laten weten tegen het dividendvoorstel te stemmen, echter was de Gemeente procedureel te laat om een stem uit te kunnen brengen. Deze stem wordt daarom niet meegenomen.

Met meename van de stem van de heer van Weeren en de instemming van de overige deelnemers aan 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. Samenwerking met Stichting Monumentenfonds Den Haag

Dit agendapunt betreft het effectueren van een reeds lang gekoesterde wens; een veel nauwere samenwerking met de Stichting Monumentenfonds Den Haag. Voorgesteld wordt om deze nauwe samenwerking met de Stichting Monumentenfonds Den Haag vorm te geven door middel van het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst, de aankoop van de portefeuille van het Monumentenfonds Den Haag tegen marktconforme condities en het oprichten van de Vereniging Vrienden Monumentaal Erfgoed Den Haag en omgeving. De voorzitter vertelt over de activiteiten van de vereniging zoals het werven van donateurs, het toekennen van een monumentenprijs en het bevorderen van betrokkenheid bij en draagvlak voor monumentenzorg.

- De heer Zuure vraagt hierop of in deze afspraak het risico schuilt dat Stadsherstel een meerwaarde creëert voor de Stichting Monumentenfonds wanneer zij helpt bij het restaureren van de projecten van de stichting en daarna het pand voor een marktconforme prijs dient te verwerven. De voorzitter antwoordt hierop dat dit niet het geval is. In deze afspraken is er echt sprake van een gelijkwaardige samenwerking onder marktconforme condities waar beide organisaties mee gebaat zijn.

Met instemming van de vergadering wordt de voorgestelde samenwerking met de Stichting Monumentenfonds goedgekeurd.

10. Voorstel tot toekenning aan het bestuur van de bevoegdheid tot uitgifte aandelen en de bevoegdheid tot het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht

Voorgesteld wordt om, in lijn met de in het strategisch plan uit 2017 geformuleerde doelstellingen, de bevoegdheid tot uitgifte van aandelen

(aan de STAK, Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving, die op haar beurt certificaten kan uitgeven) voor een periode van 5 jaar toe te kennen aan het bestuur en wel tot een bedrag van in totaal Eur. 5.000.000,00 voor beide vennootschappen gezamenlijk, dat wil zeggen voor 108.695 aandelen Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en voor 108.695 aandelen Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V.

Aangezien het ook wenselijk wordt geacht dat het bestuur bij het besluit tot uitgifte tevens het voorkeursrecht van de zittende aandeelhouder/certificaathouders kan beperken of uitsluiten, wordt voorgesteld om het bestuur eveneens bij besluit voor een periode van 5 jaar aan te wijzen als het vennootschapsorgaan dat bevoegd is tot het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht (artikel 4 lid 8 van de statuten van Stadsherstel).

Met instemming van de vergadering wordt de bevoegdheid toegekend.

11. Voorstel tot inkoop certificaten door de vennootschap

Het bestuur stelt voor een eenmalige inkoop (tegen nominale waarde) te verrichten van 434 certificaten.

Met instemming van de vergadering wordt hier toe besloten.

12. Rondvraag

- De heer van Weeren vraagt of de indeling van de certificaathouders met 500+ certificaten in het jaarverslag is gewijzigd van alfabetisch naar op basis van aantallen. De heer Ferf Jentink, directeur van Stadsherstel Den Haag, laat weten dat de genoemde lijst de afgelopen jaren reeds was ingedeeld op basis van aantal certificaten, er is dus geen wijziging aangebracht.

13. Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun aandacht en sluit de vergadering om 17.45 uur.