



Concept notulen van de 44^e vergadering van aandeelhouders en certificaathouders van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II

Datum	16 juni 2021
Plaats	Videoconference
Tijdstip	16.00 uur
Aanwezig	Certificaathouders Stadsherstel Den Haag Commissarissen Stadsherstel Den Haag namens de Raad van Commissarissen (tevens bestuursleden van de STAK) 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, voor de tweede keer, digitale vergadering. De voorzitter laat weten te hopen iedereen volgend jaar weer in levende lijven te mogen ontmoeten. Voor de jaarlijkse vergadering, maar ook in het kader van het lustrumjaar.

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 of het certificaatnummer te vermelden.

Achter de tafel zitten directeur Lilian Kusters en voorzitter van de RvC Rik Bauer. Verder zijn alle commissarissen digitaal aanwezig.

De voorzitter start de vergadering graag met de benoeming van Lilian Kusters als directeur-bestuurder van Stadsherstel Den Haag, met ingang van 1 maart 2021, en de benoeming van Marthe Stallenberg als nieuwe commissaris die namens de gemeente als commissaris de plek van Pierre Heijnen overneemt. Mw. Kusters en Mw. Stallenberg worden benoemd.

Naast deze nieuwe Stadsherstellers nemen we helaas ook afscheid van andere. Het betreft onze commissaris Boudewijn de Blij en voormalig directeur Bernard Ferf Jentink. De voorzitter spreekt zijn waardering uit voor beide heren en hun goede bijdrage aan het werk van Stadsherstel Den Haag.

Omdat het een digitale vergadering betreft is er geen presentielijst aanwezig. Stadsherstel noteert de aanwezigheid van certificaathouders.

Door het bestuur is één verzoek ontvangen tot het verkrijgen van een volmacht en dit verzoek is toegekend.

Er is één verzoek ontvangen voor een bindende steminstructie. Dat betekent dat de STAK, met meename van de ontvangen steminstructie, thans stemgerechtigd is voor circa 80% van alle gecertificeerde aandelen.



2. Notulen 43ste jaarlijkse Algemene Vergadering d.d. 17 juni 2020

Met instemming van de vergadering worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.

3. Presentatie Jaarverslag en Jaarrekening 2019

De voorzitter geeft het woord aan de directeur, Lilian Kusters. Deze geeft, aan de hand van een PowerPoint presentatie, een korte toelichting wat betreft de jaarrekening, activiteiten in 2020, trends en cijfers in de portefeuille en een vooruitblik naar het Lustrumjaar 2021. Tijdens de presentatie worden de volgende onderwerpen besproken:

- Corona: veel van de zakelijke huurders hebben vanwege corona de deuren moeten sluiten. Zij zijn dan ook de voornaamste groep huurders die de problemen van de pandemie ondervinden. Met de getroffen huurders zijn we in gesprek gegaan en is voor degenen die daar recht op hebben en financiële stukken hebben overgelegd een aantal maanden huur gecompenseerd. Er bestaat ook een mogelijkheid om huurachterstand om te zetten in een lening. Het kantoor van Stadsherstel heeft zich ook op de nodige punten moeten aanpassen. Zo is het personeel thuis gaan werken, zijn bezichtigingen ten behoeve van verhuur digitaal gegaan, maar ook op de bouw hebben we de effecten gezien in bijvoorbeeld prijsstijgingen van materiaal. Stadsherstel heeft geen overheidssteun aangevraagd waardoor dividend mogelijk blijft.
- Kosten onderhoud: de kosten voor het onderhoud van de portefeuille zijn hoger uitgevallen.
- Kantoorkosten: deze kostenpost is hoger uitgevallen dan begroot. Dit heeft onder andere te maken met het aanschaffen van laptops ten behoeve van thuiswerken.
- Meer mutaties: particuliere huurders hebben door corona nu andere eisen aan hun woning, zoals bijvoorbeeld een extra ruimte om als kantoor in gebruik te nemen, en verhuizen daardoor. Ook koopt men nu graag een woning door een relatief lage hypotheekrente waartoe men de huur opzegt.
- Lening Oranje Fonds: ten behoeve van nieuwe verwervingen en liquiditeit is er eind 2020 een achtergestelde lening van €5 miljoen aangetrokken. De lening heeft een looptijd van 10 jaar, 3,5% rente en we kunnen boetevrij vervroegd aflossen.
- Verwervingen: in 2020 hebben we vier panden verworven. Drie stuks via de Stichting Monumentenfonds: Molenstraat 25, Koninginnegracht 42 en de Nobelstraat 1. Daarnaast is ook de Molenstraat 3 verworven.
- Verkoop: in 2020 hebben we de vier appartementen aan het Sweelinckplein verkocht. Het komt niet vaak voor dat Stadsherstel iets uit de portefeuille verkoopt, dus als een dergelijke situatie voorkomt is dat uitgebreid besproken. In dit geval zijn het appartementen met een relatief hoge huur, waar Stadsherstel niet in gespecialiseerd is en waardoor de woningen vaker leeg stonden omdat er minder vraag naar was. Het complex bevindt zich in een goede wijk waardoor het risico op achteruitgang van het pand na verkoop nihil is.

- *Vooruitblik 2021*
Hierbij worden de volgende onderwerpen benoemd:
 - Strategisch Plan: aankomend jaar wordt het in 2017 opgestelde Strategisch Plan geëvalueerd en aangepast.
 - Onderhoud: de opgestelde conditiemetingen worden verwerkt in het MJOP waarna we beter in kunnen spelen op het onderhoud van de portefeuille.
 - Projecten: Drie Hoefijzers, Duinstraat, Goudriaankade.
 - Verwervingen: Paviljoensgracht 133 en we gaan aan de slag met een nieuwe verwervingsstrategie.
 - POM-status: in 2021 worden de opties onderzocht voor het aanvragen van POM-status. Dit staat voor Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud. Deze status kan Stadsherstel helpen bij nieuwe acquisities en subsidie bij instandhouding.
 - HRM: op kantoor gaan we meerdere vacatures invullen om het team robuuster te maken.
 - Communicatie: we gaan een nieuw communicatieplan opstellen en een programma voor het Lustrumjaar in 2022 maken.
 - Facilitair: op kantoor wordt gewerkt aan een cloudmigratie en er wordt gezocht naar een nieuw pand om het kantoor te huisvesten.

Vragen:

- De heer Ruud Bramer vraagt waarom het vertrek van de directeur heeft geleid tot additionele salariskosten. Hierop antwoordt de president-commissaris dat de additionele kosten gemaakt zijn ten behoeve van werving en selectie van een nieuwe directeur.
- De heer Piet Bogaards en de heer Christiaan van Oordt vragen naar de plannen voor de gevel van de nieuwste verwerving aan de Paviljoensgracht 133. Hierop antwoordt Lilian Kusters dat er momenteel bouwhistorisch onderzoek wordt gedaan waaronder hoe gevel en dak er oorspronkelijk uit hebben gezien. Afhankelijk van die uitkomsten wordt een plan gemaakt voor de werkzaamheden.
- De heer Steven Halbertsma vraagt naar de waarde van de certificaten in combinatie met de hogere waarde van het onroerend goed. Hierop antwoordt Lilian Kusters als volgt: een certificaat heeft voor Stadsherstel altijd de nominale waarde van €46,- per stuk gehad en dit is ook de waarde die tussen kopers en verkopers gehanteerd wordt indien zij onderling tot overdracht komen. Rik Bauer voegt hier aan toe: de onderliggende boekwaarde ligt inderdaad hoger dan de waarde van de certificaten van aandelen. Stadsherstel waardeert haar panden op historische kostprijs en niet op huidige marktwaarde. Dit doen we omdat we niet van plan zijn om de portefeuille te verkopen waardoor de marktwaarde geen relevante benchmark is.

4. **Presentatie Raad van Commissarissen**

De president-commissaris vertelt over de activiteiten van de Raad in 2020.

- Belangrijke thema's waar de Raad over heeft gesproken zijn onder andere de samenwerking met de Stichting Monumentenfonds en de verkoop van het Sweelinckplein. Ook projecten, onderhoud, beheer en personeelwisselingen waren bij elke vergadering onderwerp van gesprek.
- Volgens het aftreedschema van de Raad van Commissarissen verstrijkt dit jaar de derde en tevens laatste benoemingstermijn van commissaris Boudewijn de Blij. De voorzitter spreekt nogmaals zijn dank uit aan de heer de Blij. Voor commissaris Marco Mosselman is zijn eerste benoemingstermijn verstreken en hij gaat thans zijn volgende termijn in.

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 2020**

In het jaarverslag is het preadvies opgenomen van de raad van Commissarissen. Deze luidt als volgt: "een dividenduitkering over het jaar 2020 van 2,5% in contanten en een stockdividend van 3,0%".

De Raad baseert deze dividenduitkering op haar vigerend beleid en geeft gevolg aan de toezegging op de AvA/AvC vorig jaar dat indien de financiën het zouden toelaten, een correctie zou volgen op de uitkering vorig jaar toen de situatie met de pandemie onzeker was.

Met meeneming van de uitgebrachte stemmen en de instemming van de overige deelnemers aan de vergadering wordt het dividend vastgesteld conform het voorstel van de Raad van Commissarissen.

7. **Décharge Directie**

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

8. **Décharge Raad van Commissarissen**

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

9. **Voorstel tot inkoop certificaten door de vennootschap**

Stadsherstel heeft vijf verzoeken tot terugkoop ontvangen. Sommige kunnen gezien de het statutaire maximum niet gehonoreerd worden. Stadsherstel heeft de desbetreffende verzoekers al geïnformeerd dat hun terugkoopverzoek helaas niet gehonoreerd kan worden omdat het maximale aantal inzake terugkoop reeds bereikt was.

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 Halbertsma vraagt naar de lening bij het Oranje Fonds met een rentepercentage van 3,5% en waarom daar geen lager percentage voor is afgesproken gezien de huidige marktwaarde. Lilian Kusters antwoordt hierop dat dit is omdat er geen panden in onderpand zijn gegeven voor deze lening. Daarnaast was er op dat moment haast bij het afsluiten van een lening in verband met nieuwe verwervingen. Dat maakt dat het rentepercentage hoger uitvalt. Rik Bauer vult aan: enkele jaren geleden heeft Stadsherstel haar leningen herfinancierd bij de ASN Bank maar afgelopen jaar kregen we plots bericht dat de ASN uit het financieren van vastgoed wilde stappen. Dit maakte dat we snel moesten handelen. Uiteraard is hier wel kritisch naar gekeken. Met als resultaat bijvoorbeeld de mogelijkheid van boetevrij vervroegd aflossen.
- De heer Halbertsma vraagt of er plannen zijn om mee samen met werken en/of te fuseren met bijvoorbeeld andere Stadsherstel organisaties. Lilian Kusters laat weten dat deze plannen er niet zijn. De verschillende Stadsherstellen werken wel samen via de Landelijke Federatie Het Behouden Huis, maar dat is vooral op het gebied van kennisdeling en lobby richting overheid.

13. Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun aandacht en sluit de vergadering om 17.40 uur.

