

**Concept-notulen van de 45<sup>e</sup> vergadering van aandeel- en certificaathouders van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II**

---

Datum 15 juni 2022  
Plaats Zuid Hollandlaan 7, te Den Haag – Rode Olifant  
Tijdstip 16.00 uur

Aanwezig Certificaathouders Stadsherstel Den Haag  
Commissarissen Stadsherstel Den Haag (tevens ten dele bestuursleden van de STAK)  
Directie Stadsherstel Den Haag

---

**1. Opening, Mededelingen en Vaststelling agenda**

De voorzitter opent de vergadering om 16.00 uur en heet iedereen van harte welkom bij deze vergadering. Het doet de voorzitter een groot genoegen de certificaathouders in grote getale aanwezig te zien. Wellicht veroorzaakt door twee jaar digitale vergaderingen of door de locatie De Rode Olifant. Hij informeert dat de aanwezigen aan het eind van de bijeenkomst gebruik kunnen maken van een korte rondleiding en een borrel in de huiskamer.

De voorzitter stelt vast dat de oproeping tot de vergadering is geschied in overeenstemming met artikel 19 van de statuten van de vennootschappen.

Achter de tafel zitten de commissarissen Mosselman, Van Koppen, Van Lente, Bauer, Stallenberg, directeur-bestuurder Kusters en notulist Lijmbach. Twee commissarissen zijn met kennisgeving afwezig: Gallas en Hiese. De zojuist in de Raad van Commissarissen benoemde commissarissen Theuws, Zopfi en Wijsmuller zijn in de zaal aanwezig.

Voor het verslag van deze vergadering verzoekt de voorzitter de aanwezigen om bij eventuele opmerkingen en vragen te gaan staan en naam en/of het certificaatnummer te noemen. De vergadering vindt plaats aan de hand van de stukken die zijn rondgestuurd.

Door het bestuur van de STAK zijn vier verzoeken ontvangen tot het verkrijgen van een volmacht en deze zijn toegekend. Er zijn daarnaast twee bindende steminstructies ontvangen waarin instemming met de voorgestelde besluiten is opgenomen. Met meenemen van de ontvangen steminstructies is de STAK thans stemgerechtigd voor circa 80% van alle gecertificeerde aandelen.

**2. Notulen 44e jaarlijkse Algemene Vergadering d.d. 16 juni 2021**

Met instemming van de vergadering worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.

**3. Presentatie directie - jaarcijfers en activiteiten 2021**

De voorzitter geeft het woord aan directeur-bestuurder, Lilian Kusters. Deze geeft aan de hand van een PowerPoint presentatie een korte toelichting op de jaarrekening, activiteiten, trends en cijfers in de portefeuille en een vooruitblik naar 2023. Tijdens de presentatie, die door de lichtinval helaas beperkt zichtbaar is, worden onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- Herengracht 16 is gemeentelijk monument geworden.

- De Paviljoensgracht 133 is dankzij betrokkenen aanwezig in de zaal op onze weg gekomen en wordt gerestaureerd waarbij een 17de en 19de eeuwse bouwlaag zichtbaar wordt gemaakt.
- Stadsherstel team wordt robuuster gemaakt door een andere indeling: 2 beheerders en 2 bouwkundigen moeten ervoor zorgen dat geen van de twee disciplines onbemand is bij ziekte of verlof. Door voorts een projectmanagersfunctie te vervangen door een projectleider met erfgoedervaring is het accent verschoven naar leiding in plaats van coördinatie waardoor de kernwaarden eigenaarschap en ondernemerschap meer tot hun recht kunnen komen.

*Vraag:* Er is maar 1 directeur, wat gebeurt er bij haar ontstentenis? Hierop antwoordt de president-commissaris dat in een interne administratieve procedure is vastgelegd dat bij ontstentenis van de directeur de president commissaris de honneurs waarneemt.

- Genormaliseerd exploitatieresultaat is ten opzichte van het vorig boekjaar verbeterd.
- Stadsherstel krijgt meer media aandacht, bv. Telegraaf en Omroep West.
- Voor alle panden komt er een cultuurhistorisch onderzoek. Dit krijgt beslag in de vorm van bouwhistorisch onderzoek en waar gewenst kleurhistorisch onderzoek. Een mooie basis voor de toekomst, voor onderhoudsafwegingen, bij projecten, grote restauraties, herbestemmingen en bij beheer.
- Bij beheer was meer 'handling' nodig dat mede door de extra parttime beheerder kon worden opgevangen: meer mutaties en kortere huurperiodes met name in de zakelijke verhuur. Door sturing op leegstand is deze zowel bij woningen als bij bedrijfsruimte (met name Duinstraat) gedaald. Woningen die vrijkomen worden nu gezien de woningschaarste meteen aan de wachtlijst aangeboden.
- Coronabiteuren worden verder gemonitord en met de grootste zijn afspraken rondom betaling en huurkorting gemaakt. Stadsherstel houdt zich daarbij uiteraard aan het arrest van de Hoge Raad.
- De achterstandslijst van reparatieonderzoeken (200 stuks) is weggewerkt op 2 complexe gevallen na.
- Structureel onderhoud, zoals het schilderwerk, en incidenteel onderhoud is uitgezet. We werken veel met vaste leveranciers en werken met eenheidsprijzen (keukens, badkamers).
- Bouwkosten vielen hoger uit dan begroot en hiervoor hebben we extra geld moeten uittrekken.
- Duurzaamheid is een dagelijks thema in ons werk. Als maatschappelijke organisatie willen we ook met onze monumenten ons steentje bijdragen. Onderwerp is ingebed bij Onderhoud.

*Vraag:* De laatste twee jaar is ingeteerd op Onderhoud. Hierop antwoordt de directeur dat dit correct is. Door personele wisselingen is er is achterstand opgebouwd. Voor de begroting voor volgend jaar zullen de uitgaven naar verwachting hoger zijn.

- Projecten en herbestemming - o.a. het Boutique Hotel Havenkantoor, de bezettingsgraad is voldoende voor een eerste jaar deels met coronamaatregelen. Is een hele bijzondere plek. Voor Stadsherstel een nieuw soort traject doordat het hele concept uitgewerkt moest worden van verbouwing tot aankleding en samenwerken met een exploitant in plaats van casco-verhuur. Op de Duinstraat zijn onze eerste drie gasloze appartementen opgeleverd en snel verhuurd.
- Planvorming - een deel van het plan van de Drie Hoefijzers moest herijkt worden omdat de gemeente zich terugtrok ten aanzien van het plandeel voor sociale woningbouw. Er komen

in de Stalling vier loftwoningen met nog meer respect voor functie en oorspronkelijke indeling van het gebouw. De erfmuur wordt gereconstrueerd. De erfmuur en het tegeltableau worden in ere hersteld in samenwerking met Monumentenfonds Den Haag

- Verwerving – de huidige markt is lastig met hoge aankooprijzen. Paviljoensgracht 133/133A is aangekocht door afspraken te maken met de WOM. De WOM heeft haar bezit overgedragen aan de gemeente Den Haag. Gesprekken hierover lopen met het nieuwe college. Stadsherstel moet het hebben van de gunfactor. Geen acquisitiestop maar langs de wegen van geleidelijkheid op zoek naar panden met een rendabele business case.
- Kerncijfers – zie jaarverslag 2021 en PowerPoint presentatie
- Spijkermakerstraat is verkocht.

*Vraag:* Waarom is de Spijkermakerstraat verkocht? Hierop antwoordt de president-commissaris dat dit een niet-historisch pand betrof. Gebouwd aan de achterzijde van het historische pand aan de Brouwersgracht. Niet passend binnen de portefeuille en de gerealiseerde boekwinst maakt het mogelijk te investeren in minder rendabele projecten.

- Subsidieprofiel wordt opgezet: meer kijken naar instandhoudingssubsidies voor Rijksmonumenten, haalbaarheidsonderzoeken, de provincie heeft mogelijkheden.
- Stadsherstel is overgegaan naar werken in de cloud (sharepoint).
- Vooruitblik 2022 – Focus op instandhouding van huidig bezit. Financieel gezond blijven. Sturing op kosten. Projecten moeten rendabel zijn. Nieuw strategisch plan. Restauratie Prinsegracht 2 met als uitgangspunt bouwhistorisch en kleurhistorisch onderzoek. Prinsegracht 6 kleurhistorisch onderzoek voor monumentale stijlkamers. Volledige dakrenovatie 2<sup>e</sup> de Riemerstraat met hergebruik dakpannen. Koetshuis Sion: er wordt een plan gemaakt met de gemeente Rijswijk voor overname en restauratie. Er is subsidie aangevraagd bij de provincie om het pand wind- en waterdicht te maken. Vergroten kennis van het team Stadsherstel. Bezig met de opmaat voor de POM status.

*Vraag:* Hoe gaat Stadsherstel om met de Energielabels. Hierop antwoordt Lilian Kusters dat Stadsherstel een ESG-profiel heeft en voor vrijwel alle panden al een energielabel heeft. Historische panden brengen met zich mee dat Stadsherstel maatwerk moet leveren zo staat in het duurzaamheidsplan van Stadsherstel opgenomen. De ambitie is energielabel B mits de monumentale waarde het toelaat. Een duurzaamheidsplan per pand gaat de basis voor maatwerk leveren en helpt ons met rapporteren.

*Vraag:* Hoe gaat Stadsherstel om met de stijgende kosten van aannemers en financiering. Hierop antwoordt Lilian Kusters dat Stadsherstel de restauraties nu nog kan financieren vanuit de Liquide middelen. In 2022 is er een vrijval van een bouwdepot van de ASN. Dit wordt toegevoegd aan de liquide middelen en ingezet voor projecten en aflossen van duurdere leningen.

#### 4. Presentatie Raad van Commissarissen

De president-commissaris vertelt over de activiteiten van de Raad in 2021.

- Afgelopen jaar is, naast de regulier vergaderingen van de Raad, wekelijks contact geweest tussen president-commissaris en directeur-bestuurder vanwege haar start bij Stadsherstel in maart 2021 over de lopende zaken. Dit is inmiddels afgeschaald.
- Bijzondere aandachtspunten: financieringsvraagstukken, ontwikkelingen, diverse projecten, personele wisselingen binnen de organisatie en hoe te komen tot een stabiele en robuuste organisatie.
- Samen met directeur-bestuurder uitwerken van het Strategisch Plan 2023-2028.

**5. Vaststellen jaarrekening 2021**

De voorzitter attendeert de aanwezigen op de goedkeurende controleverklaring van de accountant in het jaarverslag. Mede ter uitvoering van de Code Cultural Governance is besloten van accountant te wisselen. Daartoe wordt een aanbesteding georganiseerd in opdracht van de Raad. Daarnaast komt er ook een wissel van externe boekhouder en de controller aan. Met instemming van de vergadering wordt de jaarrekening vastgesteld.

**6. Voorstel dividend 2021**

De voorzitter verwijst naar het preadvies van de Raad van Commissarissen zoals opgenomen in het jaarverslag. Deze luidt met betrekking tot de dividenduitkering als volgt: "een dividenduitkering over het jaar 2021 van 3,0% in contanten en een stockdividend van 3,5%". De voorzitter licht toe dat de verhoging van het percentage ten opzichte van vorig jaar is gebaseerd op het gerealiseerde exploitatieresultaat. Voor het bepalen van dit resultaat laten wij eenmalige effecten die voortvloeien uit verkopen van panden, die zoals u weet tot de uitzonderingen behoren, buiten beschouwing. De Raad is van mening dat dit percentage een maatschappelijk verantwoord en tegelijk voldoende aantrekkelijk rendement oplevert. In dit voorstel houden we voorts nog steeds rekening met de mogelijke gevolgen van de pandemie maar vooral ook met mogelijke tegenvallers door de stijgende bouwkosten en met de noodzakelijke investeringen in verduurzaming van ons bezit. Met instemming van 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. Samenstelling Raad van commissarissen - aftreden en benoemingen**

De Raad neemt vandaag afscheid van commissarissen en bestuursleden van de STAK Rob Gallas en Marco van Lente vanwege het bereiken van hun maximale benoemingstermijn. De president-commissaris bedankt hen voor hun deskundigheid en inzet. Hij introduceert drie nieuwe commissarissen/bestuursleden van de STAK: Sonja Theuws, Joris Wijsmuller en Ad Zopfi. Deze laatste betreft een benoeming door de Stichting Monumentenfonds Den Haag. Van elk nieuw lid worden de statutair vereiste gegevens medegedeeld.

**10. Voorstel tot inkoop (certificaten van) aandelen door de vennootschap**

Stadsherstel heeft dertien verzoeken tot terugkoop ontvangen. Sommige kunnen gezien het statutaire maximum niet gehonoreerd worden. Stadsherstel heeft de desbetreffende verzoekers hierover al geïnformeerd. Het bestuur stelt voor een eenmalige inkoop (tegen nominale waarde) te verrichten van 434 certificaten. Met instemming van de vergadering wordt hier toe besloten.

*Vraag:* Is er een nominale waarde voor certificaten? De president-commissaris antwoordt hierop dat de nominale waarde € 46,00 is en daarvoor kunt u certificaten kopen. Dat is dus ook het bedrag waarvoor Stadsherstel de certificaten terugkoopt.

## 11. Presentatie Hoofdpijnen Strategisch Plan

De handout 'Hoofdpijnen Strategisch Plan' is uitgedeeld aan alle aanwezigen. De voorzitter geeft het woord aan directeur-bestuurder die een toelichting geeft.

Voorafgaand aan het opstellen van het nieuwe Strategisch plan is geëvalueerd door het team en de Raad. De toegevoegde waarde van Stadsherstel is als betrouwbare partner in ontwikkeling van erfgoed in Den Haag en omgeving gericht op continuïteit, goede instandhouding van het bezit en verwervingen. 30 rijksmonumenten verwerven zoals voorgenomen in het Strategisch plan uit 2017 is niet gelukt door de hoge aankooprijzen, zeker voor Rijksmonumenten. Daar is ook een veel groter team voor nodig die dit aankan, de conclusie is dat het niet realistisch was om dat op deze manier te positioneren. Voor het verwerven van panden in de toekomst doet Lilian Kusters een oproep aan de certificaathouders om Stadsherstel hierin te ondersteunen door het aanspreken van het eigen netwerk. Hiervoor kunt u Lilian Kusters persoonlijk benaderen.

Externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het werk van Stadsherstel worden hierna toegelicht: eenpersoonshuishoudens, ESG-profiel, duurzaamheid, verdroging in Nederland, maatschappelijk ondernemen, *gentrification*, economische ontwikkelingen, hypotheekrentes, retail, overheidsingrijpen, bouw (prijsstijgingen, vakmensen, stagiaires), erfgoedontwikkelingen.

Hierna volgen interne ontwikkelingen: teamvernieuwing, de organisatie is in beweging. Team bouwt monumentenkennis op wat een onderscheidende factor is ten opzichte van andere vastgoedeigenaren.

Stadsherstel is een organisatie met een maatschappelijk rendement. Bouwhistorische onderzoeken zullen de basis van al ons werk vormen en zijn openbaar. We blijven werken conform de restauratierichtlijnen. Verwervingen kunnen in de stad maar ook in Haaglanden zijn. Doelgroepen van Stadsherstel gaan we in kaart brengen en de informatiebehoefte voor het aanpassen van onze communicatiemiddelen.

### Vragen:

- Inzake vennootschapsbelasting. Hierop antwoordt Lilian Kusters dat er vrijstelling is voor organisaties die actief zijn voor wijkontwikkeling. Stadsherstel doet dit ook in zeker opzicht. In de lobby van het Behouden Huis – de overkoepelende organisatie – is dit ingebracht. Dat zou Stadsherstel een veel interessanter profiel geven.
- Inzake het Strategisch plan. Wat is de bedoeling van de presentatie? Reactie op onderdelen? Hierop antwoordt de president-commissaris dat Stadsherstel het Strategisch plan graag met de certificaathouders wil delen. En dat er interesse is in eventuele opmerkingen die op korte termijn nog aangeleverd kunnen worden bij de directeur. Dit zijn de hoofdpijnen welke aangevuld worden met uitvoeringsgerichte onderdelen. Er wordt geen instemming gevraagd aan de certificaathouders, maar wij hopen op uw steun.
- Vrienden van Den Haag en Omgeving, mevrouw woont aan De Plaats bij de Hofvijver. Daar stonden antieke lantarenpalen. Deze zijn door de gemeente verwijderd en vervangen door lichtmasten. De beloofde bomen zijn niet geplaatst. Hierop antwoordt Lilian Kusters dat zij op de hoogte is. Een deel van de statutaire doelstellingen van Stadsherstel is ook om bewustzijn over erfgoed in Den Haag te verbreden. Er is contact met de vereniging Vrienden van Den Haag. Samen zitten wij in het Haags Monumentenplatform waardoor er korte lijntjes zijn.



- Mevrouw van den Broek vraagt of er bij koop van certificaten een minimum is afgesproken? Hierop antwoordt Lilian Kusters dat er een minimum afname is van 20 stuks. De president-commissaris voegt toe dat dit beleid pas sinds enkele jaren zo is bepaald.

**12. Lustrumviering 2022**

Geen presentatie gezien de krapte in tijd. Stadsherstel bestaat dit jaar 45 jaar. We organiseren ook activiteiten samen met de Vereniging Monumentaal Erfgoed Den Haag en Omgeving (VME). Communicatie hierover via mailing, website en social media kanalen.

**13. Rondvraag**

De typo in de uitnodiging zal gecorrigeerd worden voor volgend jaar.

**14. Sluiting**

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