

Concept-notulen van de 46^e vergadering van aandeel- en certificaathouders van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II

Datum	14 juni 2023
Plaats	Zuid Hollandlaan 7, te Den Haag – Rode Olifant
Tijdstip	16.00 – 17.30 uur
Aanwezig	Certificaathouders Stadsherstel Den Haag/ Commissarissen Stadsherstel Den Haag (tevens ten dele bestuursleden van de STAK) en Directie Stadsherstel Den Haag

1. OPENING, MEDEDELINGEN EN VASTSTELLING AGENDA

De voorzitter Rik Bauer (RB) opent de vergadering om 16.06 uur en heet iedereen van harte welkom bij deze 46^e Algemene Vergadering van Aandeelhouders en Certificaathouders. Hij geeft aan dat de vergadering geschiedt in overeenstemming met artikel 19 van de statuten van de vennootschappen. Tevens wordt benoemd dat alle certificaathouders op 26 mei de uitnodiging voor de vergadering hebben ontvangen met de bijbehorende stukken en agenda, nadat er op 14 april al was gewaarschuwd dat deze bijeenkomst in aantocht was.

Er wordt aangegeven dat we voor de 2^e keer op deze locatie zitten, maar voor de mensen die er niet bij waren wordt er een korte toelichting gegeven over het pand. Het is een rijksmonument uit 1923, oorspronkelijk gebouwd als hoofdkantoor voor Standard Oil (later Esso geheten, tegenwoordig Exxon geheten). Inmiddels is het een aantal jaren in gebruik als bedrijfs-verzamelkantoor en wordt er aangegeven dat ook Stadsherstel hier sinds vorig jaar kantoor houdt. RB attendeert erop dat er na afloop een korte borrel zal worden gehouden in het atrium waarbij de mooie architectuur nog eens goed bekeken kan worden indien dit bij binnenkomst nog niet was gelukt.

Achter de tafel zitten links van RB de directeur-bestuurder Lilian Kusters en rechts van hem de Raad van Commissarissen voor zover aanwezig. Aanwezig zijn, van links naar rechts (gezien vanuit de certificaathouders) Ria Koppen, Joris Wijsmuller, Ad Zopfi en tevens stelt RB zichzelf voor als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Afwezig, met verschillende redenen zijn de commissarissen Hiese, Stallenberg en Teuws. RB geeft aan dat commissaris Koppen om 16.30 uur de vergadering zal moeten verlaten vanwege een andere vergadering waarbij zij aanwezig dient te zijn. Dit jaar zijn ze in een bijzonder klein gezelschap qua commissarissen.

RB geeft aan dat de cijfers en activiteiten van het afgelopen jaar zullen worden gepresenteerd en dat eventuele vragen over het jaarverslag/jaarrekening worden beantwoord. Indien er vragen gesteld worden, is het verzoek om de naam duidelijk te noemen ofwel het certificaatnummer indien de vraagsteller zijn/haar naam niet wil noemen, zodat dit in het verslag kan worden genoteerd.

De vergadering vindt plaats aan de hand van de stukken die zijn ontvangen, onder meer:

- De agenda voor deze vergadering;
- De concept-notulen van de AvC-vergadering van vorig jaar;
- De Concept-Jaarrekening/jaarverslag 2022;
- Het dividendvoorstel zoals opgenomen in genoemd jaarverslag.

Aangegeven wordt dat de gemeente Den Haag, zoals inmiddels te doen gebruikelijk, een volmacht wil hebben om zelf haar stem uit te kunnen brengen en deze is door de STAK verleend. De gemeente is hier aanwezig.

Qua bindende steminstructie zijn 7 verzoeken ontvangen die alle het bestuur van de STAK bevelen om de instructie geven om vóór de geagendeerde voorstellen te stemmen. Dit betekent dat de STAK, met meenemen van de ontvangen steminstructies, thans stemgerechtigd is voor iets meer dan 80% van de gecertificeerde aandelen.

Het vaststellen van de agenda; RB stelt voor om agendapunten 9 en 10 om te draaien en tevens vraagt hij of er vanuit de zaal nog agendapunten naar voren moeten worden gebracht. Er is geen reactie vanuit de zaal en hierop wordt door RB de agenda dan ook definitief vastgesteld en wordt er doorgedaan naar agendapunt 2; de concept-notulen van de 45^e vergadering van 15 juni vorig jaar.

2. NOTULEN 45E JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING D.D. 15 JUNI 2022

Met instemming van de vergadering worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.

3. PRESENTATIE DIRECTIE - JAARCIJFERS EN ACTIVITEITEN 2022

De voorzitter geeft het woord aan directeur-bestuurder, Lilian Kusters. Deze geeft aan de hand van een PowerPoint presentatie een toelichting op de jaarrekening, activiteiten, trends en cijfers in de portefeuille en een vooruitblik naar 2023.

Tijdens de presentatie, worden onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- Terugblik n.a.v. het jaarverslag: het 45e jaar was het lustrumjaar en is gevierd met een aantal certificaathouders, tevens is er een fotocursus georganiseerd voor de huurders en zijn er een aantal rondleidingen verzorgd. Voor diegene die minder goed ter been zijn, zijn er webinars georganiseerd. De lustrumviering op 3 november werd gevierd in de Julianakerk en er is besloten om de windhaan weer terug te brengen.
- Er wordt een jaarlijkse diesviering ingevoerd de 'Stadshersteldag'. Dit jaar gevierd op 19 januari d.m.v. het plaatsen van QR bordjes op onze panden. Hiermee kan de historische informatie over het pand gevonden worden en kan men zien wat Stadsherstel doet. Het voordeel van het koppelen van de QR code aan de website is, dat deze altijd up-to-date zal zijn n.a.v. bijvoorbeeld uitgevoerde bouwhistorische onderzoeken.
- Vorig boekjaar is afgesloten met een positief genormaliseerd exploitatieresultaat.
- Vaste en vlottende activa; de boekwaarde is verder gestegen.
- 1 pand erbij gekregen: Koetshuis Sion in Rijswijk, verworven voor €1,- op 30 december 2022. Dit bedrag is zo laag omdat de restauratiekosten erg hoog zullen zijn.
- Liquiditeit; de liquide middelen zijn toereikend.

- Koetshuis Sion: er wordt gekeken samen met de Nederlandse Kastelenstichting of ons Koetshuis kan worden betrokken bij hun landelijke onderzoek. Conclusie voor nu is dat er 5 koetshuizen in met name het oosten van het land zijn die zich kunnen meten aan dit formaat.
- Eigen vermogen is verder gestegen dankzij nieuwe certificaathouders.
- Vreemd vermogen is gestegen en het kortlopend vreemd vermogen is gedaald. Conclusie: goede positie.
- De huuropbrengsten zijn met 4,7% gestegen naar bijna €3,5 miljoen per jaar voor het boekjaar 2022, dit zit met name in de woningen. Bedrijven blijven wat achter, dit heeft te maken met de afspraken die met die huurders zijn gemaakt omtrent Corona/lockdowns.
- Indexering is 2,8% voor woningen en voor bedrijfsruimtes is dit variërend a.d.h.v. de CBS index.
- Leegstand is gedaald van 4,5% 2 jaar geleden naar nu, 3,8% door meer 'efficiency' in het verhuurproces. Denk aan sneller doorpakken met mutatieonderhoud en om de panden sneller in de markt te zetten.
- Op de wachtlijst staan meer dan 400 mensen en is recent opgeschoond. Tevens zijn we begonnen met het aanleggen van een zakelijke wachtlijst.
- Rentelasten zijn gestegen, dit heeft te maken met een bouwdepot vergoeding voor De Drie Hoefijzers, project liep in de vergunningverlening vertraging op en het bouwdepot kon niet meer worden verlengd. In samenspraak met de ASN Bank is deze vrijgevallen. Hiermee stijgt dan natuurlijk wel de rente op de lening.
- Onderhoudskosten: prijzen blijven stijgen, er is nog steeds sprake van een overspannen aannemersmarkt. Bouwmaterialen en uren zijn duurder. Leveringsvertragingen beginnen op te klaren. Dotatie is verhoogd naar €460.000.
- We doen steeds meer bouwhistorisch onderzoek naar onze panden. Dit om met de resultaten hiervan het onderhoud te verbeteren. Dit zorgt wel voor een verhoging van de onderhoudskosten.
- Kleur historisch onderzoek en dendrochronologisch onderzoek. Met name het laatste onderzoek zijn we trots op, hieruit bleek dat de balken uit Sion uit 1655 komen uit Noorwegen.
- Project Breedstraat: 3 panden aangepakt ook o.b.v. bouwhistorisch onderzoek.
- Project Prinsegracht: ook hier is bouw- en kleur historisch onderzoek uitgevoerd. Resultaten worden meegenomen tijdens de restauratie. Duurzaamheid: plaatsen van een warmtepomp wordt hier toegepast. Tevens wordt het souterrain weer zichtbaar gemaakt van binnenuit.
- 2^e De Riemerstraat 105; vanuit een simpel reparatieverzoek (lekkage dak) ontstond een duur herstel omdat het gehele dak van alle woningen aangepakt moest worden. Bij mutatieonderhoud komt dit adres altijd terug i.v.m. de schrale bouw van de panden. Door dit continue aan te pakken willen we de verhuurbaarheid dienen.
- Tegenvaller qua kosten is de VVE Duinstraat; voormalige politiebureau/brandweerkazerne. De professionele VVE beheerder heeft een aantal dingen over het hoofd gezien, waardoor we net als de veiligheidsregio een flinke naheffing hebben ontvangen. Dat verlies hebben we in boekjaar 2022 moeten pakken en ook in de komende tijd. De structurele bijdrage is hierdoor ook verhoogd.
- Opstalverzekering: interne audit op het gebruik van onze panden (i.v.m. wisseling van huurders van onze panden), volledig geactualiseerd. Kamerverhuur was niet goed genoteerd, dit geeft meer risico, dus moeten we meer premie betalen.
- NEN metingen worden verzocht door de verzekeraars, dit kost veel geld (paar duizend euro per keer om het in kaart te brengen).
- Personeelskosten; loonsverhogingen en meer bezetting. Bouwkundig gezien is het nodig om een robuust team te kunnen vormen. Tevens is de gemiddelde leeftijd wat hoger, dus lonen en pensioenkosten zijn hierdoor ook hoger.

- Huisvestingskosten: binnen de begroting gebleven, maar wel hoger dan voor het vorige kantoor.
- Wissel in de externe controller/accountant: kosten zijn gestegen door een stuk overdracht en omdat ook zij te maken hebben met een stuk loonsverhoging die ze aan ons doorberekenen.
- Eenmalige kosten lustrum; evenementen en communicatiekracht.
- Versteegen heeft een goedgekeurde onafhankelijke verklaring afgegeven. Gezien onze financiële positie, heeft u over dit boekjaar dan ook recht op 3% cash en 3,5% stock uitkering. Hierover volgt later meer.
- 2023: uitdaging is onder andere de middenhuur. Het kabinet heeft plannen om de huur te maximaliseren a.d.h.v. een waarde van 187 punten, dit staat gelijk aan een huur van ongeveer €1100,- Wij hebben een aantal panden in de binnenstad die qua huurprijs hoger liggen, dit heeft te maken met eerder gedane investeringen. De SOM (LK zit sinds vorig jaar in het bestuur) is bezig met een lobby naar het ministerie van BZK of er nog positieve stappen gezet kunnen worden. Veranderen wat besloten is lukt vaak niet, maar wellicht is het mogelijk om de huur van onze gemeentelijke monumenten iets te verhogen (deze worden nu niet meegenomen) om het verschil te kunnen nivelleren in de toekomst.
- Ander punt van aandacht is 'circulariteit'; dit heeft te maken met mutaties. Er wordt beter gekeken naar of bijvoorbeeld een keuken echt aan vervanging toe is. Dit staat standaard in het MJOP, maar hier wordt kritisch naar gekeken en indien het inderdaad aan vervanging toe is dat we kijken of het materiaal op een andere manier alsnog kan worden gebruikt/ of door iemand anders kan worden opgehaald.
- Tevens kijken we naar de 'woning schaarste': i.p.v. mutatieonderhoud uit te voeren, wordt er gekeken of vrijgekomen panden direct door kunnen worden gezet naar de wachtlijst. Door geen onderhoud uit te voeren, worden de huren niet enorm verhoogd en kunnen we ook de mensen met een kleinere portemonnee blijven bedienen.
- Als laatste is een uitdaging dat aannemers niet meer mee willen doen aan aanbestedingen. Dit lijdt tot hogere kosten en minder onderhandelingsruimte. Ook qua tijd zitten ze krap. Op momenten van mutatie onderhoud is er een aannemer nodig maar deze zijn lastig te vinden waardoor we meer met leegstand blijven zitten. Goede relaties met de aannemers zijn dus erg belangrijk om snel te kunnen schakelen.
- Instandhouding is nummer 1 bij Stadsherstel. In 2023 actualiseren wij weer onze inspecties aan de panden. I.v.m. subsidie om rijksmonumenten, niet zijnde woonhuizen, hebben we deze als eerste naar voren gehaald. De rest volgt n.a.v. het MJOP en het mutatieonderhoud. We willen graag onderhoudsplannen per pand gaan opzetten, hierdoor zal het MJOP steeds beter en grondiger worden.
- Duurzaamheid; wordt direct meegepakt bij onderhoud en restauratie, waarbij het bij het laatste makkelijker is. We kiezen voor een gefaseerde aanpak, maar pakken zoveel mogelijk direct samen op.
- Projecten; aannemerskosten spelen ons parten. Begrotingen moesten worden opgeplust. De kosten voor de Prinsegracht 2 kwamen aanzienlijk hoger uit dan in eerste instantie begroot. Echter na een aanbestedingsprocedure en maar één beschikbare aannemer, zit je hier dan wel aan vast.
- Vergunningen worden langer en ingewikkelder. Dit uit zich het meest bij het project van 'De drie hoefijzers', hier hadden we graag allang een start gemaakt.
- Extra dotatie bij voorziening is nodig door meer en duurder onderhoud. Dit kan een negatief invloed hebben op ons resultaat in 2023, maar ook op de jaren erna. Dit zijn macrobewegingen die we moeilijk kunnen beïnvloeden.
- Verwerving 2023: bezig met een aantal potentiële panden die onze portefeuille kunnen verrijken. Helaas kan hierover, door lopende onderhandelingen, nu verder niets gezegd worden.

- Huidige projecten: Sion, De Stalling en de Julianakerk. LK licht historische informatie toe over deze projecten.

17.00 uur, LK rondt haar gedeelte af.

RB bedankt LK voor haar presentatie en bedankt haar voor hetgeen er afgelopen jaar allemaal gedaan is en kijkt ook uit naar wat er nog gaat komen.

4. PRESENTATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

RB geeft een kort verslag van de activiteiten van de leden van de Raad:

- In 2022 zijn er 3 nieuwe leden benoemd in de RvC
- Snel na de AvC op 15 juni 2022, trad er 1 commissaris af i.v.m. eventuele belangenverstrengeling
- Er is uitgebreid met de raad gesproken over de vele mutaties en hoe zij dit met elkaar gingen doen in deze grote vernieuwing. Hoe willen zij onze toezichthoudende/ raadgevende rol invullen? Een van de uitkomsten is: iets kleiner worden qua leden, acht is te veel. Tevens wordt er minder met deelcommissies gewerkt. Meer plenair vergaderen, hierdoor is iedereen direct geïnformeerd en kan samen tot een goed besluit worden komen.
- RB komt niet terug op het aantal vergaderingen en onderwerpen die hierin besproken zijn. Indien hier vragen over zijn, kunnen die uiteraard gesteld worden. Er worden geen vragen gesteld.
- Punten die afgelopen jaar aan de orde zijn gekomen: 'governance'. Hier is ook over gesproken met de Gemeente Den Haag (grootste certificaathouder van Stadsherstel). Er wordt gewerkt met een STAK, die best soms een ingewikkelde structuur kent. Hier wordt kritisch naar gekeken, ook i.c.m. de onderwerpen die in de 'governance code' aan de orde komen. Dit is nog niet helemaal afgerond, maar is wel bij stilgestaan afgelopen jaar.
- Uitvoerig gesproken over het Strategisch Plan en met name over de uitwerking hiervan. Dit plan moet Stadsherstel goed op koers brengen en houden. Hier zijn extra vergaderingen aan gewijd.
- Onderhoud: onderhoudstoestand van ons bezit is de kern waar het om gaat. 'Als wij het niet doen, dan verdwijnt het pand of wordt het verminkt.' Voordat je gaat verwerven is het belangrijk dat het huidige bezit op orde blijft. Paar verrassingen tegengekomen omdat sommige panden er minder goed bij staan dan gewenst. Er moet veel geïnvesteerd worden, hier is binnen de Raad dus veel tijd aan besteed en dit zal zich dit jaar ook voortzetten.

Er wordt een vraag gesteld door Piet Bogaards: *'Zoals genoemd zijn de bouwkosten op dit moment hoog. Zou het niet interessant zijn om als Stadsherstel een eigen aannemerij te beginnen? Je bent hierbij minder afhankelijk van aannemers?'*

LK reageert: *'Dit is inderdaad een logische gedachte. In diezelfde gedachte wordt ook wel de vraag gesteld: moeten Stadsherstellen niet hun eigen bouwplaats hebben om onderdelen te bewaren? Dit zijn vaak terugkerende onderwerpen. Zij heeft dit zichzelf ook afgevraagd toen ze startte in de monumenten. Aan de andere kant, als je iets doet wat niet bij je leest hoort, dan brengt dit risico's met zich mee. Het kan zijn dat je 'core business' dan in focus wegdrijft. LK geeft aan dat ze nu in het bestuur van de SOM zit. De SOM bestaat uit 23 Stadsherstelachtige organisaties, ieder met eigen accent. Er wordt gekeken waar ze samen meer onderwerpen met elkaar kunnen oppakken, waar ze in gezamenlijkheid kunnen optreden. Op korte termijn gaat dit idee helaas niet tot uitvoer komen, omdat ook aannemers op dit moment met een tekort aan personeel zitten. PB wordt bedankt voor zijn leuke 'out of the box' vraag en er wordt aangegeven dat het idee wordt meegenomen.'*

Er wordt een vraag gesteld door de heer Kees Freeke: *'Er is een aankoop geweest in Rijswijk, is er een gesprek geweest met de Gemeente Den Haag om te kijken of zij bereid zijn om certificaten aan te kopen?'*

LK reageert: *'Ja, dit was ook mijn eerste idee. De restauratiekosten voor dit pand zijn aanzienlijk, en wellicht zou dit in de vorm van certificaten betaald kunnen worden. Het zijn 2 grootheden voor de Gemeente. Een organisatie gaat over het vastgoed en de ander gaat over deelnemingen. De wethouder zou dit met elkaar kunnen verbinden, maar ze hebben ervoor gekozen om dat hierbij niet te doen. Het is bij mij zeker nog niet van de agenda en dit wordt zeker weer naar voren gebracht wanneer het restauratieplan als haakje hiervoor kan worden gebruikt.'*

5. VASTSTELLEN JAARREKENING 2022

RB geeft aan dat Baker Tilly de gegevens heeft opgesteld en dat Verstegen Accountants de toetsing heeft gedaan en een goedkeurende controle verklaring heeft verstrekt.

Er wordt een vraag gesteld door de heer Kees Freeke: *'Ik lees dat er een schenking is geweest van aantal certificaathouders. Je kunt dit zien als leuk cadeautje aan Stadsherstel maar het kan ook een negatieve lading hebben. Wat is de achtergrond van de schenking? Kan daar iets over gezegd worden?'* En een tweede vraag: *'Het is eigenlijk een baten, maar deze cijfers zijn nergens terug te vinden in het jaarverslag? Zijn deze weggepoetst?'*

Reactie LK: *'Deloitte Touche had een relatief gering belang voor hun doen en de compliance eromheen was duurder dan wat het uiteindelijk opleverde. Tevens had het ook niets te maken met hun 'core business'. Met hun schenking wilde ze dus eigenlijk zeggen: ga zo door. Dit gold ook voor de schenking van de Ver.v.d. Geld- en Effectenhandel voor 's-Gravenhage E.O. Zij gingen stoppen en zij zochten een goede bestemming voor de waarde van hun certificaten. Daar zit geen grotere beweging achter.'*

Kees Freeke: *'Het draagvlak is dus niet kleiner geworden.'*

LK: *'Nee.'*

Reactie RB: *'De compliance kant speelt bij meerdere partijen, dat merken we wel. We zien dit ook bij een aantal banken, die vaak al heel lang meerdere certificaten in hun bezit hebben. Banken moeten aan steeds strenge eisen voldoen. De verantwoording die ze er over moeten afleggen is groter dan wat het oplevert. Dit merken we wel, en dat is ook de realiteit waarmee wij te maken hebben. De twee schenkingen die we hebben gehad, zijn dus geen uitingen van negatieve gedachten of gevoelens bij Stadsherstel, integendeel juist. Ze hadden ook voor andere routes kunnen kiezen om er geld mee te maken, maar ze hebben er bewust voor gekozen om te schenken, zodat Stadsherstel hier ook profijt van heeft.'*

RB: *'Wellicht goed om nog even toelichting te geven op waarom het niet als baten staat opgevoerd in het jaarverslag?'*

LK: *'Dit is inderdaad niet helder genoeg aan het voetlicht gebracht, dus ik moet dit met de controller/accountant bespreken.'*

Vraag van de heer Boudewijn de Blij: *‘Op pagina 30 staat bij de langlopende schuld van het Oranjefonds op 31 december 2021 de schuld op €0,- en op pagina 17 staat hier €5.000.000. Volgens mij is dit laatste correct? Het kan niet allebei waar zijn.’*

LK: *‘Het is inderdaad €5.000.000 overigens.’*

RB: *‘Het laatste is zeker correct. Het is inderdaad een fout, ik kan het niet anders kwalificeren met de kennis die we op dit moment hebben. Dit zal worden opgenomen in het verslag van deze vergadering. Ik ga ervan uit dat dit inderdaad een fout is, mocht dit niet zo zijn wordt dit nader verklaard. Voor nu gaan we uit van een tikfout, zoals het op pagina 17 staat is de waarheid. Dank voor uw oplettendheid.’*

Er zijn verder geen vragen en met instemming van de vergadering en wordt de jaarrekening dan ook vastgesteld.

6. VOORSTEL DIVIDEND 2022

De Raad van Commissarissen heeft een positief preadvies gegeven, welke terug te lezen is in het jaarverslag. Het is een zoektocht om re consistent te zijn in de hoogte van de dividenduitkering en wij proberen om aan u als certificaathouders een stabiel dividend uit te keren, waarbij ook gekeken wordt naar de kosten die voor het onderhoud moeten worden gereserveerd. Aan de andere kant is het belangrijk dat er een voldoende aantrekkelijk rendement wordt geboden. Met deze percentages wordt recht gedaan aan de verschillende overwegingen.

RB vraagt of er nog vragen zijn over het dividendvoorstel.

Kees Freeke stelt hierop de volgende vraag: *‘Is de Gemeente Den Haag content met dit voorstel, ze hebben wel eens gepusht dat dit omhoog moest?’*

Reactie RB: *‘De Gemeente is vandaag vertegenwoordigd, dus als ze dit willen kunnen ze hier zelf op antwoorden. Dit is in ieder geval niet op voorhand met ze besproken. We hebben een redelijk consistent dividendbeleid, dus we hebben geen reden om aan te nemen dat de Gemeente Den Haag daar niet tevreden over is. Het 1e jaar na het begin van het coronajaar, is er inderdaad discussie geweest over de hoogte van het dividend omdat uit voorzichtigheid hadden besloten om het dividend eenmalig te verlagen. Maar sinds die tijd zitten we weer op het vertrouwde pad en er zijn nu geen signalen dat de Gemeente Den Haag daar niet mee akkoord zou zijn.’*

Er zijn geen verdere vragen en RB concludeert dan ook dat het dividend door de gecombineerde vergadering is vastgesteld.

RB geeft aan dat, zoals te doen gebruikelijk, komende maand de dividendbrief verstuurd wordt waarop de keuze voor cash, stockdividend en schenking kenbaar kan worden gemaakt. Met een schenking zal Stadsherstel uiteraard erg blij zijn.

Tevens geeft RB aan dat er sinds 1 januari van dit jaar de mogelijkheid is voor particulieren om schenkingen aan een NV te doen zonder dat schenkbelasting betaald hoeft te worden. Contact hierover kan worden opgenomen met LK.

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.

RB geeft aan dat agenda punt 9 en 10 worden omgedraaid.

9. VOORSTEL TOT INKOOP (CERTIFICATEN VAN) AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP

RB geeft aan dat de vennootschap de mogelijkheid heeft om jaarlijks tot een bedrag van €10.000 per N.V. certificaten terug te kopen.

Dit jaar hebben we een aantal verzoeken ontvangen en vanwege het maximumbedrag kunnen deze niet allemaal worden gehonoreerd. Degene waarvan de verzoeken niet gehonoreerd kunnen worden, worden hiervan op de hoogte gesteld en kunnen volgend jaar opnieuw een verzoek indienen.

Het bestuur stelt voor een eenmalige inkoop (tegen nominale waarde) te verrichten van 434 certificaten. Het gaat hierbij om 1 certificaathouder.

Met instemming van de vergadering wordt hiertoe besloten.

10. Samenstelling Raad van commissarissen - aftreden en benoemingen

RB geeft aan dat commissaris Hiese graag in aanmerking komt voor de herbenoeming voor de komende 4 jaar. De RvC geeft aan dat zij een zeer waardevol lid is en spreekt het vertrouwen uit dat dit zo blijft de komende jaren. Er is dan ook besloten door de RvC om haar te herbenoemen en dit besluit is ook door de STAK goedgekeurd.

Thans betekent dit ook het einde voor 2 commissarissen. Dit geldt voor commissaris Koppen en voor RB zelf. Beiden zijn in 2014 als commissaris begonnen bij Stadsherstel en zijn nu aan het einde van de benoemingstermijn gekomen en moeten dus aftreden.

RB heeft dit met buitengewoon veel plezier gedaan en kijkt met trots terug op de afgelopen jaren en geeft aan dat de samenwerking met de Stichting Monumentenfonds één van zijn hoogtepunten is geweest. Het idee is nog steeds om panden via de stichting te verwerven. Dit is een onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst die in 2020 gesloten is. Dit is er nog niet van gekomen, mede door de enorme verhoging van de overdrachtsbelasting. Dit heeft deze handelswijze financieel gezien onder druk gezet. De hoop wordt uitgesproken door RB dat dit de komende jaren alsnog zal gebeuren.

Stadsherstel is meer gaan sturen op de kwaliteit van de aanpak van onze projecten en ons bezit. Voorbeelden hiervan zijn alle onderzoeken en de doorvertaling hiervan in de aanpak van het onderhoud en de projecten. Tevens is hij trots op het feit dat het dividendpercentage is behouden, op dat ene jaar na.

Zijn laatste wens voor Stadsherstel is om de POM (professionele organisaties voor monumentenbehoud) status te verwerven. Stadsherstel zou dit meer dan verdienen. De POM status kan ook geld opleveren en RB hoop dat zijn opvolger volgend jaar bericht kan geven dat dit gelukt is.

RB geeft aan dat AZ is benoemd als voorzitter door de RvC en dat hij met enthousiasme en deskundigheid het werk van RB zal overnemen.

RB geeft het stokje over aan AZ en ze schudden elkaar de hand.

AZ neemt het woord: 'Jullie hebben in die 9 jaar veel gedaan voor Stadsherstel. Commissaris Koppen aan de financiële kant en jij in het laatste jaar als voorzitter. Een goede governance is buitengewoon belangrijk, ook voor u. U bent namelijk de belangrijkste stakeholder van onze organisatie. Als commissarissen zijn jullie hierbij betrokken geweest. Terugkijkende, al zit ik hier pas een jaar, zijn de hoogtepunten geweest de relatie met het Monumentenfonds en de wisselingen in het bestuur die jullie begeleid hebben. Met kleiner comité komen we uitgebreid terug op jullie kwaliteiten en historie. Bij deze wil ik jullie heel hartelijk danken voor alle jaren dat jullie ons hebt bediend. Ik zie het als een uitdaging dat je ons als certificaathouder blijft volgen. Heel veel dank Rik.'

Vraag van mevrouw Els M. van den Broek: *'Hoe bekend zijn jullie? Met andere woorden, hoe komen jullie aan nieuwe certificaathouders? Wat doen jullie daar aan of voor?'*

LK reageert: *'We proberen in de communicatie ons te richten op zowel de breedte als heel specifiek. In de stad bekend zijn is in de breedte. Aanwezig wordt dan gevraagd om nieuwe certificaathouders aan te dragen en natuurlijk worden ook brochures e.d. uitgedeeld. Voor de huidige certificaathouders organiseren we speciale bijeenkomsten om mondelinge woord verder te krijgen. Specifiek staat ook op de agenda om het acquisitie pad op te gaan. Afgelopen jaar zijn er veel gesprekken geweest met bestaande certificaathouders om te zien of die hun bezit wilde uitbreiden, maar ook met een nieuwe certificaathouder die voor een behoorlijk bedrag heeft ingetekend. Het loopt altijd wel, maar zodra we het onderhoud goed in de benen hebben dan krijgt dit onderwerp ook weer veel meer aandacht. Hier is ook over gesproken met QG deze week. Dit wordt dus zeker opgepakt.'*

Reactie van mevrouw Els M. van den Broek: *'Als ik met vrienden/kennissen over jullie spreek kent niemand jullie.'*

LK in aanvulling: *'Samen met andere Stadsherstellen wordt gekeken naar het profiel van de kleinere certificaathouders. Hoe kun je de naamsbekendheid vergroten? Stadsherstel is voor veel mensen en ook voor jongeren een woord dat gemeente gerelateerd is. Dus in de communicatie moeten we dit slim verpakken omdat het woord Stadsherstel niet direct aangeeft wat de bedoeling is. 1 van de zaken die we daarvoor in gedachten hebben is om met andere Stadsherstellen te kijken of we iets kunnen doen met bijvoorbeeld de 'Vriendenloterij'. Hiermee heb je in 1x een groot bereik.'*

AZ voegt toe: *'Het woord zegt het voort en we moeten ons succes gaan vieren.'*

11. Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun aandacht en sluit de vergadering om 17.32 uur en de aanwezigen worden uitgenodigd voor de borrel in de hal.