

Concept-notulen van de 47^e Jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeel- en certificaathouders van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. II

Datum	26 juni 2024
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, BENOEMING VOORZITTER/SECRETARIS EN MEDEDELINGEN

De voorzitter, Ad Zopfi (AZ), opent de vergadering om 16.00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. AZ is sinds vorig jaar voorzitter van de raad van commissarissen en tevens voorzitter van het bestuur van de STAK. Op één na is de voltallige raad van commissarissen aanwezig. Mw. G. Hiese heeft bericht van verhindering gegeven.

2. CONCEPT NOTULEN 46^e JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING D.D. 14 JUNI 2023

Tekstueel/inhoudelijk/naar aanleiding van:

Dhr. K. Freeke:

Blz. 6, eerste alinea: De zin wordt als volgt gewijzigd: *Er is een aankoop geweest in Rijswijk; is er een gesprek geweest met de Gemeente Rijswijk om te kijken of zij bereid zijn om certificaten aan te kopen?*

Blz. 6, agendapunt 5: vraag over het opvoeren van schenkingen als baten in de jaarrekening.

De voorzitter licht toe, dat het doen van schenkingen van aandelen niet tot een mutatie leidt, behalve op de balans; het aantal volgestorte aandelen verandert. De STAK kent geen baten en lasten en heeft geen winst- en verliesrekening. LK komt nog schriftelijk terug op de vraag van dhr. Freeke over het niet opvoeren van schenkingen als baten in de jaarrekening. De notulen van de AvC van 14 juni 2023 worden met inachtneming van genoemde wijziging vastgesteld, met dank aan de notulist.

3. PRESENTATIE DIRECTIE – JAARCIJFERS EN ACTIVITEITEN 2023 EN VOORUITBLIK 2024

Mw. Kusters (LK) licht haar presentatie toe.

Jaarcijfers

De boekwaarde van de activa nam toe van € 42.688.748 naar € 43.479.394. De liquiditeit is afgenomen van € 5.012.644 naar € 2.696.754, onder andere ten gevolge van aflossingen op leningen.

Portefeuille

Boekwaarde € 43.479.394, taxatiewaarde € 61.509.532 en WOZ-waarde € 77.650.000 (peildatum 1-1-2023). De taxatiewaarde is met 2,7% gedaald door rentestijging en hogere overdrachtsbelasting.

Activiteiten

Restauratie Prinsegracht 2, herbestemming stalling De Drie Hoefijzers en restauratie Koetshuis Sion. Daarnaast verduurzaming 2e De Riemerstraat 105.

Huuropbrengsten

Stijging van € 3.412.600 naar € 3.762.773. Per 1 juli is het WWS-puntenstelsel gewijzigd. De WOZ-capaciteit leidt tot minder huur. Voor alle panden zijn energie labels nodig. Er is een verdere daling van de leegstand.

Bedrijfskosten

De onderhoudskosten zijn gestegen van € 610.000 naar € 1.003.000. Een rol spelen de integrale benadering van het onderhoud, energiebesparende maatregelen en de bouwkundige gevolgen van klimaatverandering.

Vooruitblik 2024

- De Eerste Kamer heeft ingestemd met Wet Betaalbare Huur, ingangsdatum 1 juli 2024. Er is een opslagpercentage verworven voor rijks-, gemeentelijke en beschermd stadsgezicht monumenten ≤ 1965; respectievelijk 35%, 15% en 5%.
- SDH is bezig met een duurzaamheidslening van € 5 mio.
- De eind 2023 verworven POM status vergemakkelijkt de subsidieaanvragen aanzienlijk.
- (Toezeggingen voor) subsidies van het Cultuurfonds, Stichting Dinamo Fonds, de Vriendenloterij en het Stadsherstelfonds.

Goedkeurende verklaring

Verstegen Accountants heeft een goedkeurende verklaring afgegeven over de jaarrekening 2023.

VRAGEN

Op verzoek van dhr. Bauer naar aanleiding van 'voor alle panden [zijn] energielabels nodig'.

LK neemt in de volgende jaarrekening een indicator op van de stand van de portefeuille qua energielabels.

Dhr. Arends (Oranje Fonds) inzake de toename van de bedrijfskosten. De beantwoording van zijn vragen (verhouding tot budget, gepland, incidenteel, verhouding kosten sector) ziet hij niet terug in de stukken.

LK licht toe, dat de bedrijfskosten de begroting overschrijden, vooral bij onderhoud. Bij de overige bedrijfskosten is dit onder andere door externe ondersteuning/advisering (administratie, financiering).

LK neemt in de volgende jaarrekening een uitgebreidere toelichting bedrijfskosten op.

Het verzoek van dhr. Arends om de begroting op te nemen in de jaarrekening wordt meegenomen bij het opstellen van de komende jaarrekening.

Dhr. Bramer (ASR) inzake het gereserveerde bedrag voor verduurzaming ad. € 5 mio.

LK licht toe, dat dit is gebaseerd op de aanpak per pand, verdeeld over enkele jaren. Er is uitgegaan van ca. € 50.000 per eenheid voor verduurzaming.

Dhr. Freeke inzake de hoogte van het eigen vermogen en de verwerking van het dividend.

LK komt terug op de vraag van dhr. Freeke inzake een systeemwijziging in de dividendcijfers.

PRESENTATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De voorzitter geeft een toelichting.

- De RvC bestaat inclusief het recentelijk toegetreden lid, dhr. M. van der Linde (financiën, auditcommissie), uit zes personen.
- Het afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan de wijze waarop de RvC werkt en de samenwerking met de bestuurder.
- SDH handelt in lijn met de Governance Code Cultuur voor goed bestuur en toezicht.
- Er heeft een evaluatie met de Directeur-bestuurder, mw. L. Kusters, plaatsgevonden. Die is positief en vooruitlopend op het einde van haar benoemingstermijn begin 2025 heeft de RvC besloten tot een herbenoeming voor een periode van vier jaar.

- De leden van de RvC ontvangen een tegemoetkoming en onkostenvergoeding; besloten is een vrijwilligersvergoeding (in 2024 max. € 2.100/jr.) aan de vergadering voor te leggen.

Door de verduurzamingsopgave, de ontwikkeling tot klimaatbestendigheid en de prijsontwikkelingen staat SDH voor hogere uitgaven. Daarnaast staat de liquiditeit onder druk door de huurregelgeving woningen (liberalisatiegrens, wijziging puntentelling, begrenzing aandeel WOZ-punten, effect energielabels op punten).

4. PRESENTATIE STAK – JAARREKENING/JAARVERSLAG 2023 EN DIVIDEND

De tijden veranderen en vragen om een veel bestendiger beleid met betrekking tot inkomsten, uitgaven en in het verlengde daarvan resultaat en dividend. De ontwikkelingen trekken een (grote) wissel op de liquiditeit. De RvC en het STAK bestuur realiseren zich dat het voor certificaathouders ingrijpend is, dat men met een zeer terughoudend dividendvoorstel komt. Men is zich ervan bewust, dat de certificaathouders op langere termijn meer duidelijkheid nodig hebben over (de ontwikkeling van) het dividendbeleid; er komt een heroriëntatie: wat is een redelijk rendement voor een maatschappelijke organisatie als SDH? De RvC zal komend jaar een visie vaststellen voor de middellange termijn met betrekking tot de dividenduitkering.

In de voorafgaande vergadering van de STAK zijn de jaarrekening/jaarverslag SDH, het dividend, de decharge van de directie en RvC en de jaarrekening van de STAK besproken en heeft het bestuur van de STAK besloten deze vast te stellen.

Dividendvoorstel

Het eigen vermogen per 31 december 2023 bestaat uit de uitgegeven certificaten en vrij uitkeerbare overige reserves. Het vrij uitkeerbare vermogen vanuit de reserves dient voor toekomstige investeringen. Het voorstel is het resultaat van het boekjaar 2023, zijnde € 553.660, grotendeels € 378.660 toe te voegen aan de reserves en € 175.000 beschikbaar te stellen voor dividenduitkering, zijnde een keuzedividend van 0,9% cashdividend of 1,4% stockdividend.

Het dividendvoorstel van het bestuur is overgenomen door de RvC en vastgesteld in de STAK.

VRAGEN/REACTIES

Dhr. Freeke inzake de gevolgen van een heel erg versoberd dividendbeleid voor aandelenemissies.

Dit is zeker een aandachtspunt, aldus de voorzitter.

Dhr. De Blij inzake het stabiele dividendbeleid van de afgelopen tien jaar. Het voorliggende dividendvoorstel verbaast hem zeer. Hij vindt het een ongewenste ontwikkeling, dat er wordt aangekondigd dat men gaat nadenken over het dividendbeleid, maar op voorhand het dividend tot een zeer gering percentage verlaagt. Hij vindt het een wat onzekere weg, dat de hoop nu is gevestigd op subsidies en bijdragen van fondsen. Spreker stelt voor op basis van een schriftelijk voorstel over de vast te stellen visie op dividend verder te spreken in een extra of de volgende reguliere AvC.

De gemaakte opmerkingen worden zeer ter harte genomen, aldus de voorzitter. Feit is echter, dat kijkend naar de liquiditeit en de kasstromen, SDH een probleem heeft om het bestaande dividendbeleid onverkort voort te zetten. Hij stelt voor een ander moment te organiseren, waarop in een afzonderlijke vergadering besproken kan worden wat de visie op dividend voor de komende jaren wordt.

Dhr. Van Weeren inzake de mogelijkheid van het uitkeren van een groter stock dividend.

De opmerking wordt zeker meegenomen in de overwegingen voor volgend jaar, aldus de voorzitter.

Mw. Kalthoff (ING) inzake de strategie voor de komende jaren als agendapunt.

De voorzitter wijst op het strategisch plan 2024/2025. Over keuzes die niet in het strategisch plan voorkomen, zoals over verwerving en bepaalde soorten bezit, wordt apart gesproken. Men hecht waarde aan een rendement voor de certificaathouders, maar op welke wijze is nog niet uitgekristalliseerd.

Dhr. Bauer inzake de woningbouwdoelstelling die nu (nog) opgenomen is in de statuten van SDH. De voorzitter vindt het belangrijk een balans te vinden, gelet op de subsidiegevers en SDH als maatschappelijke organisatie.

Dhr. Houdijk mist de invalshoek van de stad Den Haag: hoe staat deze ervoor, wat zijn de bedreigingen, urgenties, etc.

De voorzitter en LK benadrukken het belang hiervan. Gezien het tijdsbestek van de vergadering kan niet alles aan de orde komen. Toegezegd wordt, hier volgend jaar meer aandacht aan te besteden.

Dhr. Freeke inzake het dividendbeleid bij andere Stadsherstelorganisaties en hun argumentatie.

De RvC blijft op de hoogte door de contacten, die de bestuurder met andere Stadsherstelorganisaties heeft. Zij hebben ieder hun eigen beleid.

Dhr. Arends inzake de stemverklaring van het Oranjefonds. Over de afgelopen 10 jaar heeft SDH gemiddeld 2,5% uitgekeerd. Met de nu voorgestelde 0,9% moet het Oranjefonds, om de goede doelen in de samenleving te financieren, erop toelagen. Men zal zich dan ook onthouden van stemming.

Mw. Els M. van den Broek inzake haar advies aan enkele particulieren, die overwegen certificaten te kopen. Zij vindt het voorgestelde zeer teleurstellend.

Dhr. Bramer (ASR) zou graag de onderbouwing voor het dividendbeleid in het jaarverslag meegenomen hebben gezien; een mondelinge toelichting tijdens de AvC is wat hem betreft niet voldoende.

De voorzitter geeft aan dat in het volgende verslag een uitgebreide toelichting zal worden opgenomen en verwijst naar de visie die dit najaar besproken wordt.

Dhr. Bauer inzake de mogelijkheid van certificaathouders om werkelijk invloed uit te oefenen op de besluitvorming: het terugtrekken van aandelen uit de STAK. Hij zou dit de aanwezigen in overweging willen geven. Voor de volgende besluitvorming over het dividend wenst hij een stemrecht over de certificaten.

De voorzitter dankt voor de reacties. De gemaakte opmerkingen zullen worden meegenomen in de discussie rond het dividendbeleid, waar de AvA/AvC bij wordt betrokken.

Er wordt een extra AvA/AvC in het najaar 2024 gepland.

Er wordt gestemd bij handopsteken.

Het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening/jaarverslag 2023 van de STAK wordt unaniem aangenomen.

Het voorstel in te stemmen met het dividend wordt met meerderheid van stemmen aangenomen.

Een aanwezige stemt tegen en 10 aanwezigen onthouden zich van stemming.

Dhr. Arends (Oranje Fonds), dhr. Bauer, dhr. De Blij, dhr. Bramer (ASR), dhr. Freeke, mw. Fuld, dhr. Giezeman, dhr. Koolen, dhr. Mazel en dhr. Van Weeren onthouden zich van stemming.

5. DECHARGE DIRECTIE

De vergadering verleent unaniem decharge aan de directie voor het gevoerde beleid.

Op voorstel van dhr. Mazel wordt er geapplaudisseerd.



6. DECHARGE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De vergadering verleent unaniem decharge aan de Raad van Commissarissen voor het gevoerde toezicht.

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

Op 16 mei 2024 heeft de RvC ingestemd met een aandelenuitgifte met 105.619 stuks in N.V. Stadsherstel I en II. Het bestuur stelt voor een eenmalige inkoop (tegen nominale waarde) te verrichten van 434 certificaten.

Er zijn twee kleinere certificaathouders, waarvan het belang naar € 10.000 is verhoogd.

8. RONDVRAAG

Hiervoor is niets aan de orde.

9. SLUITING

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun aandacht en sluit de vergadering om 17.40 uur. De aanwezigen worden uitgenodigd voor een borrel in de hal.

's-Gravenhage, 2024

<u>Besluit</u>	<u>Betreft</u>
240601	De notulen van de AvC van 14 juni 2023 worden met inachtneming van genoemde wijziging vastgesteld.
240602	De vergadering verleent unaniem decharge aan de directie voor het gevoerde beleid.
240603	De vergadering verleent unaniem decharge aan de Raad van Commissarissen voor het gevoerde toezicht.

<u>Actiepunt</u>	<u>Betreft</u>	<u>Wie?</u>
240601	LK komt nog schriftelijk terug op de vraag van dhr. Freeke over het niet opvoeren van schenkingen als baten in de jaarrekening.	LK
240602	LK neemt volgend jaar in de jaarrekening een indicator op van de stand van de portefeuille qua energielabels.	LK
240603	LK neemt in de volgende jaarrekening een uitgebreidere toelichting bedrijfskosten op.	LK
240604	Het verzoek van dhr. Arends om de begroting op te nemen in de jaarrekening wordt meegenomen bij het opstellen van de komende jaarrekening.	LK
240605	LK komt terug op de vraag van dhr. Freeke inzake een 'systeemwijziging' in de dividendcijfers.	LK
240606	Er wordt een extra AvA/AvC in het najaar 2024 gepland.	LK