

Notulen van de 48^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 | 20 november 2024 |
| Plaats | Zuid Hollandlaan 7, te Den Haag – Rode Olifant |
| Tijdstip | 15.00 – 16.15 uur |
| Aanwezig | Certificaathouders Stadsherstel Den Haag/ Commissarissen Stadsherstel Den Haag en Directie Stadsherstel Den Haag, dhr. P. Perdijk (Baker Tilly). |

1. OPENING

De directeur-bestuurder, Lilian Kusters (LK), opent de vergadering om 15.00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Na de presentatie van de voorzitter van de RvC, Ad Zopfi (AZ), is er alle ruimte voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen.

2. MEDEDELINGEN

De voorzitter licht toe, dat deze vergadering geen besluitvormende, maar een raadplegende vergadering is. De RvC-leden zijn op een na allen aanwezig. Mw. Gudrun Hiese is verhinderd. Spreker biedt zijn verontschuldiging aan voor de vergadering in juni 2024, waarin een aantal dingen niet goed zijn gepresenteerd. Deze vergadering is bedoeld als terugkoppeling op hoe zaken verlopen zijn en om meer duidelijkheid te verschaffen over het dividendbeleid.

Op uitnodiging van de gemeente heeft op 14 november 2024 een gesprek plaatsgevonden om te checken hoe partijen in de discussie staan. De presentatie is speciaal voor deze vergadering gemaakt.

3. CONCEPT NOTULEN 47^e JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING D.D. 26 JUNI 2024

Van een certificaathouder zijn al enige tekstuele voorstellen/opmerkingen ontvangen. Overige tekstuele voorstellen kunnen nog worden doorgegeven. Er zijn geen vragen, anders dan over het dividend/de governance. De concept notulen worden voor de AvC/AvA van juni 2025 ter vaststelling geagendeerd.

4. VISIE OP DIVIDEND

De voorzitter licht de presentatie toe.

Visie op dividend

Een belangrijke vraag is hoe men de aandeelhouders/stakeholders meer zekerheid kan geven over het dividend. Er moet een goede balans tussen de belangen van de instandhouding monumenten en het belang van de stakeholders gevonden worden.

Formele kaders

De jaarrekening wordt door de bestuurder opgesteld; de RvC heeft een goedkeurende rol en legt de bestemming van het resultaat aan de AvC/AvA voor.

Statuten: het statutaire doel is instandhouding en restauratie erfgoed, dividenduitkering van maximaal 5% per

jaar is cumulatief geoorloofd. Overwinst wordt aangewend overeenkomstig het statutaire doel.

Volgens het Burgerlijk Wetboek: Moet het uitkeren van dividend *haalbaar* zijn. Het vermogen en de liquiditeit moeten toereikend zijn (vermogens- en liquiditeitstoets).

Bestuurder en commissarissen zijn aansprakelijk als zij zich daar niet aan houden. In dat kader is men met voorstellen gekomen, die voor SDH haalbaar zijn.

Standaard beleid

Staat deels in de statuten omschreven. Voor dividend kan bestemd worden: 75% van het genormaliseerde exploitatieresultaat, max. 5% van het geplaatste kapitaal, referentie 10-jaarsrente staatsleningen met opslag 2%. In de afgelopen jaren was er 63% van het genormaliseerde exploitatieresultaat beschikbaar. Cash: 2,5% à 3,0%, Stock: 3% à 3,5%.

Terugblik 2023

SDH heeft vanaf 2022 met een aantal ontwikkelingen te maken: externe kostenstijgingen, grotere opgaven voor wat betreft onderhoud/verduurzaming, hogere uitgaven en aangescherpte regelgeving (liquiditeits- en vermogenstoets). Voor financiering van de verduurzamingsopgave is een lening aangetrokken. Bij het opstellen van de jaarrekening 2023 moesten keuzes gemaakt worden en is voor een zeer prudent dividendbeleid gekozen. Dit resulteerde in 26% van het genormaliseerde exploitatieresultaat. Cash: 0,9% en Stock: 1,4%. Na de AvC van 26 juni 2024 zijn de afgelopen maanden benut om te kijken hoe men een dividendbeleid kan formuleren, waarmee men de komende jaren vooruit kan.

Visie en aanpak

Het doel is een, zowel voor certificaathouders als maatschappelijk, passend en stabiel rendement. Dit betekent een aanpak van het nadrukkelijker sturen op bedrijfsvoering, liquiditeit en (weerstands)vermogen. SDH heeft een helder beeld van het toekomstig meerjaren onderhoud. Daarnaast is er op advies van de accountant gekozen voor een stelselwijziging, die leidt tot een vrijval van de onderhoudsvoorziening en een hoger resultaat in de komende jaren. Deze vrijval, een behoorlijk bedrag, kan aangewend worden om de aandeel-/certificaathouders over het jaar 2023 enigszins te compenseren. In 2025 doet SDH een expliciete uitspraak over het weerstandsvermogen.

VRAGEN

Mw. Ten Bokkel-Huinink inzake de stabiliteit in de uitgaven MJOP op langere termijn.

Voorzitter: De stabiliteit wordt niet meer gevonden in de voorziening, maar in hoe men jaarlijks de uitgaven plant. Dit betekent dat er een directe koppeling met de liquiditeit is, zodat men op beide zaken tegelijk kan sturen. Men zal dit proces blijven finetunen. Of het, gezien de onderhoudscycli van bijvoorbeeld schilderwerk, helemaal lukt om de uitgaven stabiel te houden is de vraag, maar een en ander zal binnen een bepaalde bandbreedte blijven.

Dhr. Ter Haar inzake het sturen op vermogen en hoe men omgaat met het groeiend vermogen/ meerwaarde, doordat de (verkoop)waarde van de gebouwen toeneemt.

Voorzitter/accountant: wijst op het nodige te plegen onderhoud van het casco. Historisch worden de activa conservatief gewaardeerd tegen kostprijs en er wordt ook op afgeschreven; de werkelijke waarde is hoger dan op de balans staat. Het vermogen op de balans zal stijgen naarmate er meer onderhoud wordt gepleegd. De WOZ-waarde wordt l in de jaarrekening genoemd. Een andere waarderingssystematiek verandert niet de liquiditeitspositie c.q. vergroot niet de mogelijkheid tot het uitkeren van dividend.

Een andere systematiek van waarden bijvoorbeeld actuele waarde moeten er jaarlijks kosten worden gemaakt worden om de panden opnieuw te waarden.

Dhr. Ter Haar inzake de stijging conservatieve waardering met jaarlijks 2% in relatie tot het stijgen van de aankoopwaarde van de certificaten met jaarlijks 2%. Wordt het verschil niet steeds groter?

Voorzitter/accountant: Dit zegt iets over de waarde van de certificaten ten opzichte van de waarde van de onderneming. De waarde van de onderneming is in de jaarrekening lager dan de actuele waarde. De WOZ-waarde wordt in de jaarrekening toegelicht (overwaarde). De waardering van de certificaten en de verhandelbare waarde is een ander vraagstuk dan het dividendbeleid.

Mw. Kalthoff (ING) inzake de strategie voor de komende jaren in de samenhang met de stakeholders.

Voorzitter: men zal voortdurend moeten nadenken over de instroom en financiering van vastgoed. Wellicht is er ruimte in de totale balans voor de verwerving van panden, maar in de praktijk is dat lastig; Voor volgend jaar staat het verder onderzoeken van de invulling geagendeerd. De ruimte voor dividend blijft beperkt.

Perspectief

Er wordt gestreefd naar een stabiel jaarlijks dividend tussen 2,5% en 3,5% voor de komende vijf jaar. Het verwachte jaarresultaat 2024 in combinatie met de liquiditeitspositie biedt ruimte om eenmalig 1% compensatie te bieden voor het lage dividend over 2023.

VRAGEN

Mw. Bruines (wethouder) inzake de stijgende kostenniveau bij SDH in relatie tot de verhouding beheer en aankoop. Hoe komt zo'n beslissing tot stand, hoe is de weging en hoe zijn de certificaathouders daarbij betrokken en wat betekent dit voor het dividendniveau?

Voorzitter: er moet ruimte zijn om financiering aan te trekken voor nieuwe objecten. Als een object voldoende oplevert draagt dat bij aan de dividendmogelijkheden. Op dit moment zijn dergelijke proposities er niet.

Spreker ziet kansen als SDH een object 'goedkoop' aankoopt en goed kan herontwikkelen (afweging). Hij stelt voor over het investeringsbeleid de komende tijd van gedachten te wisselen, waarbij hij wijst op de uitdagingen in de huidige markt.

Dhr. De Blij wijst op de lening van het Oranjefonds een aantal jaren geleden, die expliciet bedoeld was om het areaal van SDH uit te breiden. Wat heeft SDH hiermee gedaan?

Voorzitter: financiering van een vastgoedbedrijf is een complexe situatie. SDH mede is afhankelijk van commerciële financiers, zoals de Rabobank. ASN is terughoudend bij het verder financieren. In de loop van de jaren ziet SDH dat de financiering weg druppelt (aflossen leningen, investeringen). In Sion is ruim € 1 miljoen geïnvesteerd. Ook zijn de projecten Paviljoensgracht, Stalling en Prinsegracht gerenoveerd. Zou SDH meer willen verwerven moet goed gekeken worden of dat kan (voorwaarden, rendement, borging financiering).

Een certificaathouder mist in de discussie de mogelijkheid van de vennootschap om uit het eigen vermogen te financieren.

Voorzitter: een heel terechte opmerking.

Cash of Stock

Het stockdividend vergt geen cash-out; de liquiditeit blijft op peil. Het kan aantrekkelijk zijn indien het stockdividend hoger is dan het cashdividend (versterkt eigen vermogen). Afgelopen jaren en komende jaren was/is stock +0,5% boven cash.

Gevraagd door dhr. Dubbeldam licht de voorzitter de tabel 'keuze voor stockdividend afgelopen jaren' toe. Het aantal in de tabel betreft het aantal certificaathouders, dat gereageerd heeft op het voorstel en een keuze gemaakt heeft. Voor diegenen die nog niet hebben gereageerd: tot vijf jaar na het boekjaar kan er geclaimd worden.

Dhr. Van Weeren inzake het jaarlijks dividend in relatie tot de onbalans tussen de waarde van de certificaten en de onderliggende waarde van de gebouwen. Hij stelt voor te overwegen het stockdividend structureel

aanzienlijk hoger te maken, zodat men compenseert voor de onderliggende waarde, terwijl men dat niet uitkeert en het geld 'in huis' houdt. Dit maakt het voor de certificaathouders die dat willen aantrekkelijker. Voorzitter: er is over gesproken, maar deze keuze is op dit moment niet gemaakt; men houdt vast aan het staand beleid van 0,5% opslag. De achterliggende discussie over verhoging van 0,5% impliceert meer, dan op het eerste gezicht lijkt, die discussie is nog niet gevoerd (Bestuurder/RvC/Stakeholders).

LK vult aan, dat in 2022 aan de toenmalige certificaathouders een koersdocument op hoofdlijnen is verstrekt over de strategie. Op nummer 1 stond toen instandhouding. Dat is zorgen dat alles 'up to date' is (veel meer dan beheer). Het Meerjarenonderhoudsplan is daarop aangepast en men heeft daardoor de POM status verkregen. De algehele lijn is instandhouding (andere Stadsherstellen hebben deze focus ook). SDH heeft daarnaast gemerkt, dat bij sommige panden een extra investering voor onderhoud nodig is (o.a. Prinsegracht 2). In de komende jaren zullen in de bestaande portefeuille veel meer investeringen moeten worden gedaan. Dhr. Canneman inzake de keuze voor 0,5% opslag. Hij spreekt van een tegenstrijdige propositie. Een andere aanwezige merkt op, dat het stockdividend is gehalveerd in twee jaar tijd. Het is een integraal onderdeel van het dividendbeleid. Voorgesteld wordt het stockdividend twee maal zo hoog te maken als het cash dividend. Voorzitter: neemt kennis van alle gemaakte opmerkingen. Dit is een raadplegende vergadering; alles wordt meegenomen.

Samenvattend

Het uitkeren van een passend dividend blijft een belangrijke doelstelling. Passend = zowel vanuit perspectief certificaathouders als maatschappelijk doel. Daarvoor zijn een toereikend resultaat en voldoende liquiditeit nodig. In de meerjarenbegroting stuurt SDH op een stabiel resultaat en richt zich op 2,5% à 3,5% cash rendement. Stockdividend blijft aantrekkelijk door opslag van 0,5%. Compensatie dividend over 2023: 1%. Het sturen op een stabiel resultaat betekent een gelijkmatige onderhoudsbegroting. Bij mee- of tegenvallers kan bijgesteld worden. De in de exploitatie gemaakte keuzes moeten verantwoord worden en in relatie gezien worden met deze uitkomst; meer nog dan in het verleden.

5. GOVERNANCE

De voorzitter (spreekt als RvC-voorzitter) heeft in het contact met de grotere aandeelhouders gemerkt, dat de governance van SDH een aandachtspunt is. De personele unie RvC NV's en bestuur STAK (beschermingsconstructie) wordt onder de loep genomen (rollen/borgen van onafhankelijkheid). Het is lastig, dat spreker drie 'petten' op heeft: voorzitter RvC, voorzitter STAK en voorzitter AvA/AvC. Een aantal grote certificaathouders en SDH zijn ervan overtuigd, dat dit verbeterd moet worden. Het eerste gesprek over de governance, onder andere met de gemeente Den Haag, krijgt een vervolg.

De RvC komt met een eerste voorstel 'nieuwe governance' ter besluitvorming in de AvA/AvC van juni 2025. Het is nog geen afrondende voorstel; er zijn verschillende stappen (wijziging statuten/reglementen?). Er wordt ook naar de governance van andere Stadsherstellen gekeken. Vanuit besluitvormingsperspectief is het belangrijk dat, gezien het aantal kleinere certificaathouders, er een quorum gehaald kan worden.

Dhr. De Blij inzake het meenemen in het voorstel van de punten omvang van de RvC en vrijwilligersvergoeding. Voorzitter: In de STAK-vergadering van 26-06-2024 is de vrijwilligersvergoeding Raad van Commissarissen N.V.'s al vastgesteld. Hij neemt kennis van het voorstel van dhr. De Blij. Het zou betekenen, dat men op de besluitvorming terugkomt. Tot dusverre was er helemaal geen RvC-vergoeding, ook geen onkostenregeling. De vrijwilligersvergoeding is, ook in fiscale zin, een goede en simpele oplossing (voor 2025: max. € 2.100). In de toekomst zal men de besluitvorming beter op orde hebben/beter organiseren.

De heer Canneman en andere certificaathouders ondersteunen het STAK besluit voor een vrijwilligersvergoeding voor de RvC.

Mw. Bruines dankt de RvC voor de toezegging om stappen te zetten voor wat betreft de governance, in het bijzonder het uit elkaar trekken van de STAK en de RvC. Zij bepleit om hier echt medio 2025 een klap op te geven. Als daar hulp/deskundigheid van de gemeente bij nodig is wil men zich daarvoor graag inzetten. Zij vindt het van belang deze discussie zo snel mogelijk te beslechten.

De voorzitter bedankt voor het aanbod; men zal er indien nodig zeker gebruik van maken.

Dhr. Ter Haar inzake een jaarlijkse schenking in plaats van het kopen van certificaten.

Voorzitter/accountant: vanuit puur financieel oogpunt is een schenking gunstiger. Het mooiste zou hij vinden, dat iemand vanuit een stukje commitment certificaten aankoopt met als schenkingselement een stukje dividend, mits het netto dividend niet negatief is.

Het voorstel van dhr. Bauer om een stichting Vrienden Stadsherstel Den Haag op te richten (ANBI) vindt geen bijval; een stichting mag geen schenkingen doen aan een NV. LK heeft begrepen, dat daar inmiddels ook weer een ander advies over komt. De fiscaliteit en wat men daarmee kan heeft de aandacht. Stadsherstel NV doet in het geval van schenkingen aangifte schenkbelasting. SDH krijgt ook wel dividend geschonken of het verzoek deze uit te keren aan een gelieerde organisatie, die bezig is met duurzaamheid (bijvoorbeeld ING).

Mw. Kalthoff hoopt dat de governance snel wordt aangepast, gezien de kwetsbaarheid van de huidige organisatie.

Voorzitter: onderstreept het pleidooi van enkele certificaathouders. De rol bij SDH (bedrijfsbelang) staat bijna haaks op zijn huidige rol in de STAK.

Dhr. Bauer inzake de statuten in relatie tot de personele unie (staat niets over een verplichting).

Voorzitter: bij de studie worden ook de statuten betrokken.

Dhr. Canneman inzake de continuïteit van de onderneming. Hij zou graag uitgezocht willen zien of er dezelfde beschermingsconstructie bij de STAK is als de (reële) marktwaarde van het onroerend goed in de balans wordt opgenomen.

Voorzitter: wijst op de complexiteit. Hij zou het leuk vinden deze casus uit te zoeken en te kijken hoe de markt functioneert.

Dhr. Dubbeldam merkt op, dat de woningcorporaties per 01-01-2026 weer af willen van het waarderen op marktwaarde.

Voorzitter: dankt voor zijn opmerking.

6. RONDVRAAG

Dhr. Dubbeldam inzake financiering door een waarborgfonds.

LK heeft zitting in het bestuur van de Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM); een koepelorganisatie van alle Stadsherstelachtige organisaties (NV's, BV's en stichtingen). Men onderzoekt de samenwerkingsmogelijkheden (inkooporganisatie?). Recentelijk heeft men het Stadsherstelfonds opgericht, waarin de bijdrage van de Vriendenloterij aan SDH vorig jaar is opgenomen. Het is een vehikel om nationale gelden los te krijgen uit de maatschappij, die men als lokaal opererende Stadsherstel niet kan krijgen.

Dhr. De Blij inzake de datum waarop de markt voor certificaathouders wordt geopend.

LK: begin december wordt een brief aan alle certificaathouders gestuurd of er belangstelling is voor koop of verkoop. De respondenten worden in een Excel sheet gebundeld. Daarmee geeft men toestemming om de persoonsgegevens te mogen delen. Via deze Excel sheet worden koper en verkoper met elkaar in contact gebracht. SDH heeft hier geen actieve rol in. Er is een statutaire meldingsplicht om dat aan te geven in het register.

Het is mogelijk na afloop van de certificatenmarkt geanonimiseerd aan te geven hoeveel certificaten voor welke prijs zijn verhandeld. Het overzicht certificatenmarkt wordt, zodra gereed, met de certificaathouders gedeeld.

7. SLUITING

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun aandacht en sluit de vergadering om 16.05 uur. De aanwezigen worden uitgenodigd voor een borrel in de woonkamer.

Er wordt geapplaudisseerd.

's-Gravenhage, 11 juni 2025

| <u>Actiepunt</u> | <u>Betreft</u> | <u>Wie?</u> |
|-------------------------|---|--------------------|
| 241101 | De concept notulen worden voor de AvC/AvA van juni 2025 ter vaststelling geagendeerd. | LK |
| 241102 | Het overzicht certificatenmarkt wordt, zodra gereed, met de certificaathouders gedeeld. | LK |