

Huurderskoepel Arcade
T.a.v. het Bestuur
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 13 augustus 2020
Voor informatie • H. Kedilioglu
Telefoonnummer • (020) 621 44 60
Onderwerp • beantwoording vragen Arcade inzake adviesaanvraag overdracht bezit in Zandvoort aan Pré Wonen

Geachte mevrouw Bijleveld,

Vriendelijk bedankt voor uw brief van 10 augustus jongstleden. We zijn blij om te vernemen dat Arcade tevreden is met het proces zoals dat tot nu toe is doorlopen. In dezelfde brief geeft u aan een aantal vragen te hebben, waarop u graag antwoord wenst te ontvangen alvorens u over kunt gaan tot het uitbrengen van een definitief advies inzake de voorgenomen overdracht van ons bezit in Zandvoort aan Pré Wonen. Graag beantwoorden we met deze brief uw vragen.

Volledigheidshalve merken wij op dat het overdrachtsproces nog niet volledig is doorlopen. Gelet op de gevoeligheid van de financiële informatie hebben wij ervoor gekozen om uw vragen zo volledig mogelijk te beantwoorden, zonder het opnemen van gedetailleerde financiële – en hiermee vertrouwelijke – informatie.

Beantwoording van de vragen

De centrale vraag in uw brief van 10 augustus luidt: *“Wat zijn de gevolgen van de voorgenomen overdracht en vervreemding van het bezit van De Key in Zandvoort aan Pré Wonen op de lange en korte termijn voor Amsterdam en Diemen?”*.

Deze centrale vraag wilt u beantwoord zien door middel van antwoorden op de deelvragen die u heeft gesteld. Voor de leesbaarheid herhalen wij uw deelvragen hieronder in *cursief*, waarna we de vragen beantwoorden.

Personeel

Wat gebeurt er met het personeel dat op dit moment (gedeeltelijk) werkzaam is in Zandvoort? Hoeveel fte neemt Pré Wonen over en hoeveel fte komt er naar Amsterdam en Diemen. En daarnaast, geeft Pré Wonen de garantie dat er minstens hetzelfde aantal fte werkzaam blijft in, of zich bezighoudt met, Zandvoort als op dit moment het geval is?

De Key heeft op dit moment elf medewerkers die werkzaam zijn vanuit en/of op het kantoor in Zandvoort. Vier van deze medewerkers hebben de keuze gemaakt om met de overdracht over te gaan naar Pré Wonen. De overige zeven medewerkers blijven bij De Key in dienst en krijgen een passende functie aangeboden in Amsterdam/Diemen.



We hebben in het toetsingskader¹ geen verdere voorwaarden gesteld met betrekking tot het aantal personeelsleden die na overdracht werkzaam dient te blijven in, of zich bezig dient te houden met, Zandvoort als het moment voor de overdracht. Derhalve heeft Pré Wonen geen fte-informatie, dan wel garanties, aan ons gegeven aangaande de personele bezetting van haar beheerorganisatie voor Zandvoort.

Wel heeft Pré Wonen bij de toelichting op haar volkshuisvestelijk bod, eerst aan HPZ en de gemeente Zandvoort vervolgens aan de medewerkers van De Key Zandvoort, aangegeven wat haar visie is op het beheer in Zandvoort. Die visie leek goed te vallen bij de verschillende aanwezigen tijdens deze presentaties. Wij zien Pré Wonen als een professionele woningcorporatie en hebben er vertrouwen in dat zij op een goede wijze invulling geeft aan die visie en de personele bezetting die daarbij hoort.

WSW-borging

U vraagt om onderbouwing van de verwachte consequenties van de overdracht voor de leencapaciteit van De Key. *Wat is het standpunt van het WSW met betrekking tot het borgingsplafond naar aanleiding van de vervreemding van de Zandvoortse portefeuille.*

Het WSW wordt vanaf het begin van het overdrachtsproces door ons geïnformeerd. Zo voeren wij periodiek gesprekken met hen over de voortgang van het overdrachtsproces én financiële aspecten aangaande de overdracht. De aspecten die wij afstemmen zijn gevarieerd en hebben onder andere betrekking op: de financiële uitgangspunten/voorwaarden voor de transactie, de uitgevoerde scenario analyses, de korte/lange termijn gevolgen van een overdracht op de vermogenspositie en op de financiële ratio's van De Key.

Het huidige borgingsplafond betreft afgerond het huidige saldo aan schulden van De Key aan de banken (ruim € 1,1 miljard). Na overdracht daalt het saldo aan schulden, doordat Pré Wonen leningen overneemt van de De Key². Het borgingsplafond zal hierom in gelijke verhouding dalen. Anders gezegd; het borgingsplafond blijft intact voor De Key Amsterdam/Diemen.

Alvorens De Key daadwerkelijk het bezit in Zandvoort kan overdragen dient hieraan voorgaand het WSW goedkeuring te geven. Hiervoor doorlopen wij de komende periode meerdere WSW-procedures. We verwachten de procedures succesvol te doorlopen, waarmee nogmaals de financiële continuïteit van De Key, hiermee de borgbaarheid, wordt bevestigd.

Kasstromen na overdracht

U merkt op dat het bezit en situatie door factoren als nabijheid van de zee en het zoutgehalte in de lucht verschillend is van het bezit en situatie in Amsterdam en Diemen. U stelt de vraag: *“Kunt u Arcade inzicht geven of dit soort factoren van invloed zijn op de kasstromen van De Key na de voorgenomen overdracht en vervreemding van het bezit in Zandvoort?”.*

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting en onderliggende deelbegrotingen, zoals de onderhoudsbegroting, wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de specifieke onderhouds-behoefte van de complexen die in bezit zijn, zodat budget kan worden gereserveerd voor het benodigde onderhoud.

¹ Zoals vastgesteld in overeenstemming met HPZ/Arcade.

² Zoals toegelicht in onze brief d.d. 16 oktober 2019 en mondeling d.d. 30 oktober 2019.

Voor Zandvoort betekent dit de nodige extra budgetten voor het uitvoeren van betonherstel als gevolg van het hoge zoutgehalte in de lucht. Zo hebben wij in Zandvoort voor de vier 'Keesomflats' in 2019 en 2020 aanzienlijk meer onderhoudskosten gemaakt ten opzichte van voorgaande jaren.

Het wegvallen van de onderhoudsverplichtingen na de overdracht leidt voor de De Key in meerjarenperspectief helaas niet automatisch tot een verhoudingsgewijze stijging van het beschikbare budget voor onderhoud. Dit komt deels doordat uitzonderlijke herstelwerkzaamheden, zoals die in omvang zijn uitgevoerd aan de 'Keesomflats' niet jaarlijks terugkeren en doordat er eveneens inkomende (huur)kasstromen wegvallen. Zoals hieronder verder toegelicht.

dPi-vergelijking

U vraagt inzicht in de gevolgen van de overdracht in vergelijking tot de dPi2019. *“De ICR in de Daeb tak is de meest knellende ratio en daar hebben we de grootste zorgen over. Kunt u Arcade inzicht geven wat het effect is van de voorgenomen overdracht en vervreemding van het bezit op de dPi 2019 van De Key? Tevens willen we graag zowel de verwachte ICR's op basis van de dPi 2019 (zonder vervreemding Zandvoort) als de verwachte ICR's op basis van de aangepaste dPi na vervreemding Zandvoort van u ontvangen.”*

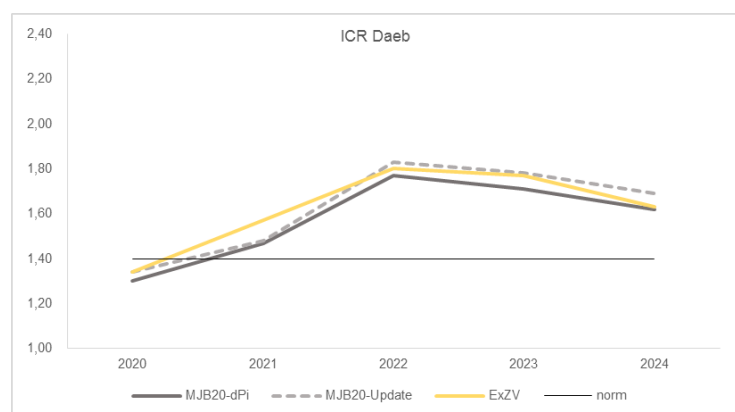
Het effect van de overdracht van het bezit in Zandvoort op de financiële ratio's van De Key is hieronder weergegeven. De gele lijn (ExZV) toont de ICR in de DAEB-tak ná overdracht. De grijze lijn toont de ICR zoals begroot in de ingediende MJB2020 (dPi 2019).

Voor een goede vergelijking is de MJB2020 tevens geactualiseerd op basis van de jaarrekening 2019 en voortschrijdend inzicht. De actualisatie betreft onder andere; startstand liquide middelen, nieuwe liberalisatiegrens, bijstelling tarieven en maximering verhuurderheffing. Laatstgenoemde actualisatie betreft de situatie vóór overdracht en is hieronder aangegeven met de lijn 'MJB20-Update'.

De jaarlijkse huuropbrengsten dalen in de Daeb-tak vanaf 2021, na de voorgenomen overdracht per ultimo 2020. Hiertegenover staat dat de lasten voor Zandvoort eveneens dalen, inclusief de aan Pré Wonen over te dragen leningen gekoppelde rentelasten.

Als gevolg hiervan vertoont de ICR van De Key (gele lijn) vanaf 2021 een verbetering ten opzichte van de MJB2020. Deze verbetering geldt met name voor 2021 doordat in de MJB2020 voor hetzelfde jaar relatief

veel onderhoudslasten is begroot voor Zandvoort. De jaren erna middelen de begrote onderhoudslasten zich uit, waardoor het verschil ten opzichte van de meerjarenbegroting kleiner wordt.



De gele lijn toont aan dat het ICR-niveau gemiddeld gezien over de verschillende jaren nagenoeg onveranderd blijft in vergelijking tot de meerjarenbegroting. Dit betekent dat de overdracht van Zandvoort geen negatieve gevolgen heeft voor de begrote ambities van De Key in Amsterdam en Diemen. Immers, de ICR blijft nagenoeg gelijk.



Presentatie oktober 2019

Op uw verzoek doen wij u via een separate email de presentatie van 30 oktober 2019 toekomen. In het kader van het bedrijfsbelang verzoeken wij u vriendelijk de presentatie vertrouwelijk te behandelen.

Indien onze beantwoording hierboven aanvullende toelichting behoeft, dan zij wij vanzelfsprekend graag bereid om een verdere toelichting persoonlijk aan u te geven.

We vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

Leon Bobbe
Directievoorzitter