

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

The logo for 'deKey' features the word 'deKey' in a bold, black, sans-serif font. The 'K' is significantly larger than the other letters. To the right of the text is a grey, curved line that starts below the 'e' and arches over the 'K', resembling a stylized 'C' or a partial circle.

Datum • 31 augustus 2020
Voor informatie • H. Kedilioglu
Telefoonnummer • (020) 621 44 60
Onderwerp • reactie op advies Arcade d.d. 18-8-20 inzake adviesaanvraag overdracht bezit in Zandvoort aan Pré Wonen

Geacht bestuur,

Allereerst willen wij u graag bedanken voor uw inspanningen gedurende het overdrachtsproces van het bezit van De Key in Zandvoort. In het kader van de overdracht hebben vele (huurders)bijeenkomsten en overleggen plaatsgevonden, die wij als prettig hebben ervaren.

We hebben u meerdere malen om advies gevraagd. Op 18 augustus 2020 heeft u een negatief advies uitgebracht met betrekking tot de overdracht van ons bezit in Zandvoort aan Pré Wonen. Deze overdracht is in onze ogen in het belang van De Key en onze huurders in zowel Amsterdam, Diemen als Zandvoort. Het door u gegeven negatieve advies nemen wij niet over. In deze brief lichten we onze redenen daarvoor nader toe. Ook gaan we in op uw advies van 18 augustus.

Reden voor een negatief advies is dat Arcade volgens u onvoldoende inzicht heeft gekregen met betrekking tot de impact van de overdracht van Zandvoort in volkshuisvestelijk perspectief voor Amsterdam en Diemen. U merkt daarbij echter ook op dat u het positieve advies van HPZ heel goed kunt volgen. Er is volgens u sprake van veel draagvlak onder de Zandvoortse huurders voor de voorgenomen overdracht. Na lezing van uw advies constateren wij dat u geen opmerkingen maakt over de overnamekandidaat, Pré Wonen. U bent verder tevreden over het gehele proces, zo geeft u in uw brief van 18 augustus jl. aan. Gezien deze opmerkingen vragen wij ons af of u gezien uw negatieve advies nu daadwerkelijk wenst dat wij de overdracht in Zandvoort staken. In ons videogesprek van donderdag 20 augustus jl. gaf u aan dat dat inderdaad niet de bedoeling is. Er lijkt sprake van vermenging van de voorgenomen overdracht in Zandvoort met een algemene discussie tussen Arcade en De Key over de koers en hieraan gerelateerd beleid. Wat ons betreft kan deze algemene discussie een overdracht in Zandvoort, waar volgens u ook veel draagvlak onder de huurders voor bestaat, niet blokkeren.

Dat geldt temeer nu een overdracht van ons bezit in Zandvoort in het belang is van vele partijen. Allereerst is een overdracht in het belang van de Zandvoortse huurders, hetgeen ook blijkt uit het positieve advies van HPZ en het grote draagvlak onder die huurders. Daarnaast is een overdracht in het volkshuisvestelijk belang, zie ook de positieve houding van de gemeente Zandvoort. Hiernaast is een overdracht in het belang van onze huurders in Amsterdam en Diemen. Na het overdragen van Zandvoort kan onze organisatie zich volledig richten op de volkshuisvesting en bediening van onze huurders in Amsterdam en Diemen. Ook vinden wij een overdracht in het belang van onze organisatie.



Dat blijkt ook uit het positieve houding van de ondernemingsraad en onze RvC. Dit zijn voor ons de belangrijkste redenen om voort te gaan met de overdracht in Zandvoort.

De door u aangegeven reden voor een negatief advies kunnen wij niet goed plaatsen. In het gehele project bent u betrokken. Op 31 oktober 2019 heeft u positief geadviseerd over het toetsingskader voor de overdracht van ons bezit in Zandvoort. Onze uitgangspunten in het overdrachtsproces waren dat a) De Key haar volkshuisvestelijke ambities in Amsterdam en Diemen na de overdracht van Zandvoort kan (blijven) waarmaken en b) de financiële continuïteit van De Key voldoende gewaarborgd is. De voorwaarden van Pré Wonen voldoen aan het toetsingskader. De volkshuisvestelijke ambities van De Key in Amsterdam en Diemen komen met de overdracht niet in het geding. We hebben u dat meerdere malen uitgelegd. Ook de financiële continuïteit van De Key is met de overdracht voldoende geborgd. De Key blijft ook na de overdracht voldoen aan de ratio's van onze toezichhouders. Kortom, de belangen van de huurders blijven geborgd.

Uit uw e-mail van 24 augustus jl. leiden wij af dat u concrete en afrekenbare voorwaarden wil stellen aan de overdracht van Zandvoort, bijvoorbeeld op de wijze waarop het positieve effect wordt ingezet in Amsterdam en/of Diemen. Naar ons idee is de inzet van onze middelen allereerst onze eigen verantwoordelijkheid. Op basis hiervan zijn voor de periode 2020 - 2023 prestatieafspraken met u gemaakt voor de gemeenten Amsterdam en Diemen over onze (wederzijdse) volkshuisvestelijke inzet en prestaties. Die staan wat ons betreft niet te discussie. Normaliter komen aangepaste afspraken pas bij volgende prestatieafspraken pas weer ter sprake. Tussentijds stellen van voorwaarden lijkt ons nu niet passend. Die bevoegdheid komt Arcade in het kader van een adviesrecht niet toe.

We zullen hierna de door u aangegeven punten in uw brief meer in detail bespreken.

Koerswijziging

U herhaalt uw standpunt uit het advies van 5 maart 2019 dat er sprake is van een koerswijziging. U stelt dat in het koersdocument *'Ruimte voor evenwicht'* niet expliciet staat dat een verkoop van het bezit van De Key in Zandvoort wordt overwogen. In onze brief van 14 maart 2019 hebben we al gewezen op de gedeelde visie van de gemeente Zandvoort, HPZ en De Key.¹ Het koersdocument verwijst naar deze gedeelde visie.² In de visie staat: *'Partijen willen in 2016 antwoord op de vraag of de volkshuisvesting in Zandvoort nu het beste af is met of zonder De Key? En andersom: of De Key nu het beste af is met of zonder het vastgoed in Zandvoort.'*

Het is ons verder niet helder waarom dit punt leidt tot een negatief advies voor de overdracht van ons bezit in Zandvoort zelf. Deze opmerking ziet slechts op het proces dat aan onze adviesaanvraag van 5 juni 2020 is voorafgegaan.

Consequenties voor huurders in Amsterdam en Diemen

U maakt zich zorgen over de huurdersparticipatie. Wij onderschrijven het belang van een goede huurdersparticipatie. Graag denken wij mee om alle zittende en nieuwe huurders zoveel mogelijk te betrekken bij de huurdersparticipatie. De huurdersparticipatie in Amsterdam en Diemen staat naar onze mening los van de overdracht van Zandvoort. Wij zien niet in waarom huurders in Amsterdam en Diemen zich meer of minder geneigd zouden voelen om deel te nemen aan huurderparticipatie als Zandvoort is overgedragen. Wij begrijpen derhalve niet waarom dit reden zou moeten zijn om de overdracht in Zandvoort niet te laten plaatsvinden.

¹ Wonen in Zandvoort. Gedeelde visie op de volkshuisvestelijke opgave, voorjaar 2016.

² Ruimte voor evenwicht: De koers van De Key in Zandvoort, september 2016.



Verder geeft u aan dat overdracht van ons bezit in Zandvoort tot gevolg heeft dat de matigende werking van de huursombenadering in mindere mate opgaat voor de zittende huurders van De Key in Amsterdam en Diemen. Dat is niet juist. Voor Zandvoort is met HPZ/Arcade en Gemeente Diemen een andere huurverhogingssystematiek overeengekomen. Bovendien is de huursom daar gemaximeerd op de inflatie. Alleen in Amsterdam en Diemen is een boven-inflatoire huursom afgesproken. Door deze verschillen in verhogingssystematiek heeft de overdracht van de woningen in Zandvoort niet het door u gevreesde effect in Amsterdam en Diemen.

We begrijpen niet waarom u vanwege voornoemde punten negatief adviseert.

Informatievoorziening

In uw advies stelt u verder dat De Key niet bereid is om voldoende inzicht te geven in de volkshuisvestelijke en financiële impact van de overdracht van ons bezit in Zandvoort. We hebben u volop betrokken in het proces. Hier bent u ook positief over. Arcade is drie keer gevraagd om advies uit te brengen over de voorgenomen overdracht. In het kader van deze adviezen hebben wij de overdracht uitgebreid toegelicht, zowel mondeling als schriftelijk. In navolging van onze adviesaanvraag van 5 juni jl. heeft u op 10 augustus aanvullende vragen gesteld met het verzoek deze voor 13 augustus te beantwoorden. Wij hebben vervolgens uw aanvullende vragen op de gestelde korte termijn beantwoord. Vervolgens hebben wij telefonisch contact met u opgenomen om navraag te doen naar eventuele behoefte voor nadere mondelinge toelichting. Na uw negatieve advies van 18 augustus hebben wij tijdens een videogesprek op 20 augustus één en ander nog toegelicht en dat schriftelijk bevestigd. Deze persoonlijke contactmomenten hebben wij als zeer prettig en constructief ervaren.

Puntsgewijs stipt u de volgens u ontbrekende informatie aan. Allereerst noemt u daarbij de betaling door de overdracht van leningen. Het is u bekend dat dit onze voorkeur had. Zo staat in het toetsingskader dat de koper de overnameprijs moet voldoen door middel van het overnemen van leningen van De Key. In onze adviesaanvraag van 5 juni jl. hebben we aangegeven dat het bod van Pré Wonen voldoet aan de gestelde financiële criteria. Kortom: de overname vindt volledig plaats door overname van leningen. Er worden geen contanten betaald. Uw opmerking over de besteding van contanten is in deze dan ook niet relevant.

Het punt van het borgingsplafond hebben we u ook toegelicht, onder andere onze brieven van 16 oktober 2019 en 13 augustus 2020. Het huidige borgingsplafond van De Key zal in gelijke verhouding met de som aan overgedragen leningen aan Pré Wonen dalen. Dit omdat de beginstand voor de vaststelling van het borgingsplafond het door WSW geborgde schuldrestant van De Key is.³ Dit schuldrestant blijkt uit de leningenadministratie van het WSW. Wanneer Pré Wonen leningen van De Key overneemt, daalt ons borgingsplafond in beginsel met het bedrag dat Pré Wonen aan leningen overneemt. Het bezit van De Key neemt echter ook af. De voorgenomen overdracht heeft daarmee naar beoordeling van De Key geen negatieve of positieve gevolgen voor het borgingsplafond en daarmee dus ook niet voor de volkshuisvestelijke ambities van De Key in Amsterdam en Diemen.

Zoals u al gemeld heeft het WSW formeel nog geen standpunt ingenomen over de overdracht van Zandvoort. Tot nu toe zijn ze in de gesprekken met ons positief. Het doorlopen van de formele procedure bij het WSW zal binnenkort starten. We kunnen u nu alvast toezeggen dat we u te zijner tijd een afschrift van de brief met het nieuwe borgingsplafond weer in vertrouwen zullen toesturen.

³ WSW, Richtlijn borgingsplafond, 12 december 2017.



In uw advies verzoekt u om de totale overnameprijs die is overeengekomen en uit welke onderdelen die bestaat. De exacte overnameprijs kunnen wij op dit moment niet meedelen. Het overnameproces met Pré Wonen is nog niet volledig afgerond. Het bedrijfsbelang van De Key verzet zich tegen het delen van deze informatie. Het verzoek heeft ons verbaasd, omdat u in uw brief van 10 augustus 2020 niet naar de exacte overnameprijs heeft gevraagd. Eerder hebben wij u al verregaande inzichten in de overnameprijs geboden. Daarvoor verwijs ik naar onze presentatie van 30 oktober 2019. Hierbij hebben wij de verhouding tussen de markt- en beleidswaarde in Nederland, Amsterdam en Zandvoort aangegeven. Op basis van deze informatie kan Arcade een getrouw beeld vormen van de overnameprijs die De Key en Pré Wonen ongeveer zijn overeengekomen.

Na onze adviesaanvraag van 5 juni jl. stelde u op 10 augustus aanvullende vragen in de vorm van een centrale vraag en meerdere deelvragen. We hebben binnen de door u gestelde korte termijn kunnen reageren. U verwijt ons nu dat de centrale vraag over wat de gevolgen zijn voor huurders in Amsterdam en Diemen onvoldoende beantwoord is. Zoals hiervoor al aangegeven ondervinden de huurders in Amsterdam en Diemen geen nadelige gevolgen. We hebben u meerdere malen geïnformeerd dat De Key na de overdracht van haar bezit in Zandvoort in staat blijft om invulling te geven aan haar volkshuisvestelijke ambities in Amsterdam en Diemen. De met de gemeente en u afgesproken prestatieafspraken kan De Key nog steeds nakomen. De financiële continuïteit van De Key is geborgd.

U heeft gevraagd om inzicht in het effect van de overdracht van Zandvoort op de dPi 2019 van De Key. Wij hebben de financiële effecten van de overdracht meermaals aan u toegelicht. Naar aanleiding van uw advies hebben wij mondeling op 20 augustus jl. een extra toelichting gegeven op onder andere het effect op de loan to value ratio. Deze reactie hebben wij ook schriftelijk in concept met u gedeeld.

Daarnaast vraagt u in uw advies om onze meerjarenbegrotingen. Uw veronderstelling daarbij is dat de verkoop van ons bezit in Zandvoort is ingerekend in onze meerjarenbegrotingen. Dat is niet het geval. Zowel in de dPi's (zoals u zelf bevestigt) als onze meerjarenbegrotingen is de verkoop van Zandvoort niet ingerekend.

In uw advies gaat u verder in algemene zin in op de informatieverschaffing. Daar gaat het echter niet om. De overdracht in Zandvoort is het onderwerp van het verzochte advies. In dat kader hebben we veel u met gesproken. Naar ons idee waren dat constructieve gesprekken. Zoals hiervoor ook aangegeven is de overdracht van ons bezit in Zandvoort in het belang van de betrokken partijen. Wij kunnen ons nu niet aan de indruk onttrekken dat de bredere tussen ons spelende discussie nu zijn weerslag heeft op dit advies en deze overdracht. We betreuren dat en hopen met deze brief uw vragen beantwoord te hebben.

We vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leon Bobbe', written over a horizontal line.

Leon Bobbe
Directievoorzitter