



Woonstichting De Key
T.a.v. de mevrouw K. Verdooren, algemeen directeur-bestuurder
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

Diemen, 2 augustus 2021
Betreft: vragen Arcade n.a.v. IBW/jaarverslag/visitatierapport in relatie
tot vergroten verkoopvijver

KvK 40539 203

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 26 mei jl. heeft Arcade van u een reactie mogen ontvangen op ons advies wat betreft de Verkoopvijver van De Key over 2021. Hartelijk dank hiervoor.

Wij merken dat het vergroten van de verkoopvijver voor veel onrust en onduidelijkheid zorgt bij de bewonerscommissies die het betreft. Binnenkort komen ook zij nog met een reactie.

In uw laatste reactie stelt u dat het vergroten van de verkoopvijver en het verkopen van woningen noodzakelijk blijft om te kunnen investeren in nieuwbouw en om verbeteringen aan de woningen te kunnen betalen. Verkoop is volgens uw brief geen doel op zichzelf, maar een middel. Daarbij stelt u dat De Key tegelijkertijd bezig is om de leningen af te lossen zodat u minder rente hoeft te betalen. Die ruimte kan vervolgens besteed worden aan onderhoud, verbetering en nieuwbouw.

Zoals u weet is Arcade van mening dat de verkoop van woningen zou moeten stoppen, vooral omdat er sprake is van een woningnood in Amsterdam en omstreken. Verkoop is volgens ons niet aan de orde op het moment dat De Key voldoet aan alle door de Rijksoverheid en Autoriteit Woningcorporaties gestelde financiële-kaders zoals bijvoorbeeld de ICR, Loan to Value en de solvabiliteit. De Key voldoet hier op dit moment ruimschoots aan. Het vergroten van de verkoopvijver is wat Arcade betreft daarom ook niet nodig. De Key spiegelt ons echter al een tijdje voor dat het juist deze zaken zijn, vooral de ICR, die flink onder druk staan en dat u eigenlijk wel moet verkopen om als woningcorporatie gezond te kunnen blijven. Met enige verbazing hebben we daarom kennis genomen van de laatste IBW-cijfers van De Key. Wat blijkt namelijk, De Key staat er ontzettend goed voor. Zeker in vergelijking met uw collega woningcorporaties uit Amsterdam van enigszins vergelijkbare grootte Rochdale (en in mindere mate Eigen Haard), zijn de IBW-cijfers zeer opvallend te noemen. Zelfs met de al ingeplande investeringen voor 2022-2025 kunt u nog het dubbele lenen dan wat uw collega corporaties kunnen lenen. Deze nieuwe gegevens zetten volgens ons de discussie over het verkoopbeleid en het vergroten van de verkoopvijver in een ander daglicht.

Als we de positieve IBW-cijfers naast het jaarverslag van 2020 leggen kunnen we zien dat de positieve cijfers vooral komen doordat de niet-DAEB tak er zo goed voor staat. Volgens het jaarverslag komt dat door het aflossen van interne leningen. Het resultaat is dat er naar het idee van Arcade ontzettend veel investeringscapaciteit is voor De Key. Recentelijk stuitte wij op een brief van het AFWC (Egbert de Vries) van 31 juli 2017, gericht aan de gemeente Amsterdam (Max van Engen), over de DAEB/niet-DAEB scheidingsvoorstellen van alle corporaties die in Amsterdam werkzaam zijn.

Hierin staat uitdrukkelijk vermeld dat de keuzes die corporaties hierin maken geleid worden vanuit het uitgangspunt dat ze de grootst mogelijke investeringscapaciteit moeten opleveren. Die capaciteit gaat door alle corporaties benut worden voor nieuwe sociale huurwoningen, renovaties van bestaande woningen en investering in duurzaamheid. De Key heeft in haar scheidingsvoorstel onder andere de keuze gemaakt om 569 Daeb woningen te liberaliseren en over te hevelen naar Lieven de Stad bv. Tot op heden heeft De Key slechts de interne leningen van de niet-Daeb aan de Daeb tak versneld afgelost zonder boeterente. De investeringscapaciteit (en daarmee de leencapaciteit in de niet-Daeb) is daardoor vele malen groter dan in 2016-2017 is ingeschat en is naar ons idee op dit moment ontzettend hoog (zie IBW-cijfers). Voor Arcade ontbreekt daarom de grondslag om de verkoopvijver te vergroten.

In het laatste visitatierapport worden de structurele overliquiditeit en de disbalans tussen investeren en aflossen benoemd. Arcade is van mening dat de investeringscapaciteit en in het bijzonder de resterende leencapaciteit onnodig beklemd worden. Dat komt o.i. door De Key's eenzijdige focus op enerzijds investeren in nieuwbouw en anderzijds het streven naar een schuldenvrije corporatie in een tijd dat de rentetarieven historisch laag zijn.

Arcade zou daarom graag van De Key schriftelijk uitleg en verdere toelichting willen over de zeer positieve financiële cijfers die blijken uit het visitatierapport, het jaarverslag/jaarrekening en de IBW-cijfers. De belangrijkste vragen die wij hebben zijn de volgende:

- Kost het versneld aflossen van de leningen De Key (pagina 58 jaarverslag 2018) niet extra veel geld, bijvoorbeeld omdat er aflossingsboetes betaald moeten worden?
- Wat is het antwoord van De Key op de waarschuwingen vanuit de visitatie over risico's wat betreft de structurele overliquiditeit en de disbalans tussen investeren en aflossen? En in relatie tot de gunstige IBW-cijfers?
- In het visitatierapport staat verder op pagina 40 de conclusie van het WSW dat de investeringsambities tot 2022 voor een deel gedekt worden uit verkopen maar vanaf 2022 geheel uit de operationele kasstroom? Hoe komt het WSW hierbij? En waarom zien wij een tegengestelde beweging van De Key, namelijk vergroten van de verkoopvijver?
- Hoe staat het met de leencapaciteit van De Key op dit moment en in de nabije toekomst? Wordt deze getemperd door het hoge saldo liquide middelen?
- Klopt het dat De Key al zeker 5 jaar gemiddeld minimaal 100 miljoen Euro teveel liquiditeit aanhoudt volgens de WSW norm van 10%? De Key stelt expliciet dat het aanhouden van hoge liquiditeiten van tijdelijke aard is, terwijl het feitelijk structureel is. De gemiddelde rentevoet op leningen wordt de laatste jaren negatief beïnvloed door de boeterente die De Key moet betalen op het aanhouden van liquiditeiten. Dit beïnvloedt de ICR in negatieve zin. Hoe kijkt De Key daartegenaan?
- De niet-DAEB tak van De Key staat er financieel erg goed voor, zo blijkt uit de jaarrekening. Vooral omdat er veel interne leningen zijn afgelost. Welke gevolgen heeft dit voor de investeringscapaciteit van De Key?
- Hoe wil De Key de ruime leencapaciteit die uit de IBW-cijfers blijkt benutten?
- Acht De Key zich gebonden aan de toezegging van de AFWC (brief 31 juli 2017) aan de gemeente Amsterdam dat het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb als doel heeft een maximale investeringscapaciteit te realiseren die ook daadwerkelijk benut zal worden voor investeringen?
- Is de resterende leencapaciteit op dit moment voldoende om het aantal te verkopen woningen af te bouwen, of geheel te stoppen?

- Is De Key bereid om een deel van de resterende leencapaciteit in te zetten voor de nieuwbouw in plaats van de verkoopvijver te vergroten?
- Arcade heeft tot op heden de dVi 2020 nog niet ontvangen, kunt u die ons toesturen?
- Arcade heeft In 2019 de jaarlijkse WSW borgingsbrief (16 juli 2019) ontvangen. Kunt u ook de WSW borgingsbrieven 2020 en 2021 naar ons toesturen?

Tot slot is het wellicht goed om te benadrukken dat wij begrijpen dat het IBW een absoluut maximum aangeeft tot aan de financiële grenzen van de Aw/WSW normen. Ook is Arcade absoluut geen voorstander van het volledig benutten van die ruimte. Daarbij is het ons ook duidelijk dat in de IBW-cijfers het maximaal te lenen bedrag volledig besteed wordt aan één besteding en dat de gestelde maxima bedragen niet beschikbaar zijn voor alle bestedingen tegelijkertijd.

Wij zien uw schriftelijke reactie graag binnen twee weken tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld

Gemeente Amsterdam, Wonen
De heer M. van Engen
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Datum: 31 juli 2017
Kenmerk: 201/0019, PB
Betreft: Zienswijzen scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Geachte heer Van Engen, beste Max,

In uw brief d.d. 17 juli 2017 informeert u ons over het gemeentelijk standpunt inzake de zienswijzen op de ontwerpvoorstellen scheiding DAEB/niet-DAEB van de Amsterdamse woningcorporaties. Uw conclusie aan het eind van uw schrijven is dat uw voorbehoud voor toetsing door de Aw op duurzaam sociaal verhuren in de niet-DAEB-tak niet is weggenomen en daardoor de zienswijzen voor zes¹ van de negen corporaties negatief is.

Wij zijn om meerdere redenen verrast door dit standpunt en dat willen we in deze brief nader toelichten. Ten eerste geeft u aan dat de Toegelaten Instelling de Samenwerkingsafspraken dient na te komen. Dat is het uitgangspunt geweest voor alle corporaties en blijkt ook uit de ontwerp scheidingsvoorstellen. De gezamenlijke scheidingsvoorstellen tellen op tot een voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in de TI's van meer dan 166.000 op 1 januari 2019. En ook eind 2021 is die voorraad groter dan 166.000. De inspanningen van de corporaties is er juist op gericht dat die voorraad weer gaat groeien zoals ook afgesproken (een zo hoog mogelijk dynamisch evenwicht). Wij zien dan ook geen enkele reden waarom u twijfelt aan de uitvoering van de Samenwerkingsafspraken. Daarnaast wijzen wij erop dat er voor ná 2019 geen afspraken zijn gemaakt over exacte aantallen, hetgeen u ook mondeling heeft bevestigd.

Voorts merkt u op dat uw zienswijze negatief zal zijn als blijkt dat duurzaam sociaal verhuren in de niet-DAEB-tak niet is toegestaan en daardoor de bijdrage van de corporaties aan de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in het geding zou zijn.

¹ Ymere, de Alliantie, Rochdale, Eigen Haard, De Key en Woonzorg Nederland.

Hierop hebben de twee corporaties die het betrof, ook na overleg met de Aw, aangegeven op termijn over te gaan tot teruglevering van die sociaal verhuurde woningen aan de DAEB-tak. Er zal dus op de lange termijn geen sprake zijn van duurzame sociale verhuur in de niet-DAEB-tak.

Bovenstaande betekent dat aan beide criteria voor het voorbehoud (geen duurzame sociale verhuur in niet-DAEB én voldoende bijdrage aan de sociale voorraad vanuit de TI) van uw zienswijze wordt voldaan. Wij verwachtten derhalve positieve zienswijzen.

In uw brief stelt u daarnaast nog dat de Aw helder aangeeft dat duurzame sociale verhuur vanuit de niet-DAEB-tak niet is toegestaan. Dat is echter onjuist. Zowel in haar oordeelsbrief aan Eigen Haard als naar aanleiding van een gesprek en correspondentie met Aedes blijkt dat de Aw in een overgangssituatie, waarbij nieuwbouw in de DAEB-tak wordt gerealiseerd, wederverhuur onder de liberalisatiegrens is toegestaan.

De ontwerpvoorstellen scheiding DAEB/niet-DAEB van de Amsterdamse woningcorporaties zijn vanaf het begin zo opgebouwd dat alle Samenwerkingsafspraken gewaarborgd zijn. De keuze om vanuit de DAEB-tak te liberaliseren en verkopen of om dat te doen vanuit de niet-DAEB-tak is ingegeven door per corporatie verschillende financiële randvoorwaarden. Alle corporaties stellen daarbij voorop dat zij kiezen voor de methode die de grootste investeringscapaciteit oplevert. Dat is investeringscapaciteit die benut wordt voor nieuwe sociale huurwoningen, renovaties van bestaande woningen en investering in duurzaamheid.

Wij betreuren de ontstane situatie en stellen voor hierover op korte termijn in gesprek te gaan zoals we dat gewoon zijn te doen binnen onze samenwerkingsrelatie. De corporaties zien, in het beste belang van de huurders en de stad Amsterdam, geen aanleiding om hun ontwerpvoorstellen aan te passen. Zoals we hebben aangetoond voldoen we met onze ontwerpvoorstellen aan de Samenwerkingsafspraken. Een aanpassing leidt slechts tot een suboptimale situatie, waardoor het nakomen van de Samenwerkingsafspraken onder de druk komt te staan. Conform het verzoek van de Aw zal uw brief in een aantal gevallen door de betreffende corporatie met het definitief scheidingsvoorstel worden meegestuurd. Gezien het verschil in opvatting is dan een toelichting onvermijdelijk. Het lijkt ons goed als corporaties in staat worden gesteld in een gesprek deze toelichting ook met u te delen. Graag werken wij mee aan het op organiseren van dit overleg op een zo kort mogelijk termijn, rekening houdend met de vakanties.

Met vriendelijke groet,
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties



Egbert de Vries
directeur