Woonstichting De Key
Hoogte Kadijk 179 • 1018 BK Amsterdam • Postbus 2643 • 1000 CP Amsterdam
T (020) 621 43 33 • www.dekey.nl

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

Datum • 3 september 2021
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • 06 50125852
Onderwerp • Reactie op uw brief over de financiële positie van De Key

Geacht bestuur,

Op 2 augustus 2021 hebben wij van u een brief met vragen over de financiële positie van De Key ontvangen. Deze vragen zijn gesteld in relatie tot het besluit van De Key om de verkoopvijver te vergroten. In deze brief geven wij aan de hand van een aantal uitgangspunten een reactie op uw vragen.

**Vooraf**
Voor het beantwoorden van uw brief hebben wij in verband met andere dringende werkzaamheden, langer de tijd nodig gehad dan de twee weken die u gevraagd heeft.

**Leeswijzer**
Wij kiezen ervoor om niet per vraag antwoord te geven in deze brief maar om ons verhaal aan de hand van een aantal hoofdlijnen toe te lichten. Uw vragen vinden wij enerzijds gericht op controle en verantwoording op onze uitgaven (o.a. vragen over aflossingsboete en renteboete op liquiditeit). Anderzijds op de mogelijkheid tot het maken van andere keuzes. Met betrekking tot controle en verantwoording voldoen wij aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De strategie van De Key is afgestemd met de stakeholders en is in overeenstemming met de Samenwerkingsafspraken. Wij zijn niet voornemens om op korte termijn hierin een wijziging aan te brengen.

**Het verdienmodel**
In januari 2020 heeft u een presentatie gekregen over de meerjarenbegroting. Daarbij is toegelicht hoe ons verdienmodel eruit ziet: vanuit de netto huuropbrengsten bekostigen we het onderhoud en investeren we in verbeteringen in de bestaande bouw. Vanuit de verkoopopbrengsten realiseren we nieuwbouw, lossen we leningen af en bekostigen ook verbeteringen. Deze spreiding geldt ook voor investeringen in duurzaamheid die op ons afkomen. Het uiteindelijk resultaat is dat onze exploitatie verbetert, door een goede balans in onrendabele en rendabele woningen, het verlagen van rentelasten, beheersing van de kosten en optimalisatie in fiscaliteit. U heeft in die bijeenkomst gevraagd naar het waarom. De kosten voor de woningcorporaties nemen alleen nog maar toe. We betalen een verhuurdersheffing. Het geld zit in de stenen. We hebben winst op papier, maar dragen door ATAD veel meer vennootschapsbelasting af. Via nieuwbouw ontvangen we juist weer een korting op de verhuurdersheffing.

BNG NL57BNGH0285069136
KvK 41215563
BTW 8094.47.964 B01

Lenen zien wij als risicovol en niet duurzaam. Door meer te lenen, stijgen rentekosten. Meer rente betekent hogere vermogenskosten. Het is duur om te bouwen op dit moment, de grond is duur en de bouwkosten stijgen. De rente is nu laag, maar dit zal niet altijd zo blijven. Een stijgende rente brengt risico's met zich mee. Hier kiezen wij niet voor. Ons verdienmodel stelt ons in staat om onze huren betaalbaar te houden, onze woningen te onderhouden en (in een gepast tempo) te verbeteren en te verduurzamen en om nieuwe woningen toe te voegen.

**Verkoop en nieuwbouw**
U geeft aan dat verkoop niet aan de orde zou moeten zijn, als De Key aan alle door het Rijk en de Aw gestelde financiële kaders voldoet. Verkoop is geen doel op zich maar een middel. Er is nieuwbouw nodig om de ICR van De Key te verbeteren zodat we meer middelen krijgen om te investeren in onze bestaande woningvoorraad. Als de nieuwbouw die wij in onze meerjarenbegroting hebben opgenomen niet wordt gerealiseerd, dan is er minder geld beschikbaar voor onderhoud en woningverbetering. Terwijl onze inzet in woningverbetering de komende jaren juist toeneemt. Voor de verbetering van het exploitatieresultaat DAEB blijft het toevoegen van nieuwbouw dus belangrijk en daarom houdt De Key daarvoor de middelen beschikbaar. De liquide middelen zijn in de begroting reeds bestemd voor onze geplande nieuwbouw- en verbeterprojecten; de verplichtingen zijn al aangegaan.

**Investeringsruimte van De Key**
Het exploitatieresultaat van de DAEB tak is te laag voor de dekking van de investeringen in verbeteringen. Investeringen in de DAEB tak worden voor circa 40% gedekt door het exploitatieresultaat van de niet-DAEB tak van de Toegelaten Instelling en door Lieven de Stad. Onze verbindingenstructuur draagt zo bij aan onze maatschappelijke opgave.

Het Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) waar u naar verwijst is een theoretisch maximum voor de middellange termijn. Ons verdienmodel is ingericht op een duurzame basis voor nu én voor de toekomst. We willen wendbaar zijn en kunnen inspelen op ontwikkelingen binnen de sector. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op, zoals we dit jaar hebben ervaren met de eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing van de jaarlijkse huurverhoging in de sociale sector. Dit zijn gegevens die nog niet het IBW verslag verwerkt zijn en wel degelijk van invloed op het financiële plaatje. We kunnen deze ontwikkelingen opvangen en willen dat in de toekomst blijven kunnen doen. De Key heeft bijna uitsluitend gestapelde woningbouw met relatief veel monumentaal en vooroorlogs bezit. Dit maakt dat het verduurzamen van deze woningen moeilijk en duur naast de overige investeringen.

**Aanbevelingen van de visitatiecommissie**
De kern van de visitatie is opgenomen in de recensie (pagina 7 tot en met 9 in het visitatierapport). Onze reactie op de bevindingen en aanbevelingen van de visitatiecommissie hebben wij opgenomen in onze bestuurlijke reactie van 1 juli 2021. Wij hebben kennisgenomen van de overige opmerkingen van de visitatiecommissie en voeren het gesprek over financiële sturing en risico's met de toezichthoudende instanties, zoals de Aw. Dit leidt niet tot ander beleid.

**Adviestraject bewonerscommissies**
Wij waarderen u ondersteuning van de bewonerscommissies in het adviestraject over de wijziging van strategie en dat wij de woningen willen verkopen. U geeft aan dat bij bewonerscommissies veelal dezelfde vragen leven als bij u. Wij richten ons in het adviestraject met de bewoners op de gevolgen van de verkoop voor de zittende huurders.
Het adviestraject over de actualisatie van de portefeuillestrategie en onze overwegingen bij welke woningen we aan de verkoopvijver toevoegen, hebben wij gezamenlijk met u doorlopen en afgerond. Wij hebben de nieuwe verkoopvijver vastgesteld. Wij houden in het traject met de bewonerscommissies dit onderscheid in gespreksonderwerp aan.

Wij zien dat de bewonerscommissies veel tijd hebben besteed aan hun vragen en dat dit ingewikkelde materie is. Een aantal commissies heeft binnen zes weken om extra informatie gevraagd, een enkele

commissie na zes weken. Daarnaast hebben we een vakantieperiode achter de rug wat van onze kant gezorgd heeft voor vertraging. De bewonerscommissies hebben deze week onze reactie op hun vragen ontvangen. Wij vragen de bewonerscommissies om uiterlijk 20 september 2021 hun advies te geven.

**Mondelinge toelichting**
Wij hebben voorgesteld de vragen die u heeft in een persoonlijk gesprek met Jan Kees Medik, directeur Financiën & Bedrijfsvoering, te beantwoorden en een toelichting te geven op de door u aangehaalde stukken. U heeft aangegeven dat u graag eerst een schriftelijke reactie wilt ontvangen, mede vanwege het adviestraject die nu loopt met een aantal bewonerscommissies over de verkoop van woningen. Ons voorstel voor een nadere mondelinge toelichting staat nog steeds. Wij willen graag samen met u vooruit kijken aan de hand van de cijfers.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key
s/a

Karin Verdooren
Algemeen Directeur-Bestuurder