

Regionale Bewonersraad Woonbron
T.a.v. de Heer B. Herman
Bandeloodijk 248
3078 PC ROTTERDAM

Datum	ons kenmerk	kenmerk dossier	behandeld door	pagina
30 maart 2022		RBRW-20220302	Jeroen den Hollander	1/3

Onderwerp: Reactie op vragen adviesaanvraag overname Vestiabezit Zuidplas

Geachte heer Herman,

Dank voor de reactie op onze adviesaanvraag. Hierbij zullen wij uw vragen beantwoorden.

Vraag 1. Verzoek om second opinion

U vraagt om een second opinion uit te laten voeren naar de staat van onderhoud van de betreffende Zuidplascomplexen. Graag lichten wij nader toe welke onderzoeken er reeds zijn uitgevoerd om een goed beeld te verkrijgen van de onderhoudsstaat van de complexen.

Vestia heeft bij aanvang van onze Due Diligence alle meerjaren onderhoudsbegrotingen beschikbaar gesteld. Ook wij zijn bekend met de gevallen waarbij overgenomen complexen van Vestia achteraf een slechtere onderhoudsstaat kennen. Dat is mede de reden dat we een onafhankelijk bureau de opdracht hebben gegeven de technische staat van de complexen te onderzoeken.

Technisch advies bureau Tsavo heeft voor dit onderzoek alle complexen bezocht en heeft ter plekke opnames gedaan van de bouwkundige staat. Het doel was het toetsen van de onderhoudsbegrotingen van Vestia, het inzichtelijk maken van eventueel achterstallig onderhoud of bouwkundige gebreken én het verkrijgen van een algemeen beeld van de staat van onderhoud. Op deze wijze hebben we de beschikking gekregen over realistische ramingen van de onderhoudsuitgaven. Hier is vervolgens rekening mee gehouden bij het bepalen van de marktwaarde en in de berekeningen van de impact van de overname.

Op 24 mei 2021 zijn de resultaten van dit onderzoek gedeeld met de bestuurders van de aankopende partijen. We delen hierbij de belangrijkste conclusies met u:

- De staat van onderhoud gebaseerd op gegevens uit de dataroom én de ter plekke geconstateerde staat van onderhoud van de wooneenhedenportefeuille past bij de algemene verwachtingen naar aard en eigendom van de portfolio.
- Opvallend is dat de opgegeven meerjaren onderhoudsbegroting van het planmatig onderhoud significant hoger is dan gebruikelijke marktnormen en hoger lijkt dan passend bij de opgegeven en geconstateerde conditie.
- Er is sprake van een bouwkundig risico aan de steenstrips op de kopgevels van de Bomenbuurtflats.
- Daarnaast nog wat bevindingen die aandacht behoeven, maar niet tot hoge extra kosten zullen leiden.



Woonbron
088-966 00 00
info@woonbron.nl
www.woonbron.nl

Postadres
Postbus 2346
3000 CH ROTTERDAM

KvK. nummer: 24108291



Met name het probleem dat gesignaleerd is aan de kopgevels in de Bomenbuurt is van belang voor Woonbron. In de Bomenbuurt heeft Vestia zes flats in portefeuille waar dit probleem speelt, in totaal betreffen het 464 woningen. Van deze zes complexen zal Woonbron er vier overnemen. De benodigde investering om dit probleem op te lossen is één op één in de taxatiewaarde verwerkt.

Met de relatief hoge onderhoudsnorm voor deze complexen zoals door Vestia werd aangehouden in haar begrotingen is ook in de taxaties en in onze doorrekeningen rekening gehouden. We verwachten vanuit de opnames echter geen hogere onderhoudskosten dan gemiddeld voor dit type vastgoed.

We hopen u hiermee meer inzicht gegeven te hebben in de algemene resultaten van het DD-onderzoek. Wanneer er behoefte is aan meer inzicht in de resultaten van de onderzoeken dan zijn wij ten volle bereid de aanwezige stukken mondeling aan u toe te lichten.

Vraag 2. De Meander

U vraagt inzicht in het onderzoek van De Meander. Graag lichten wij toe wat het onderzoek naar de Meander heeft opgeleverd en hoe wij hiermee zijn omgegaan.

In de portefeuille van Vestia bevindt zich het zorgcomplex De Meander. Een gebouw met 45 zelfstandige woningen en 85 zorgeenheden uit 2009. Gezien onze Zorgzaam Wonen portefeuille en de schaal en leeftijd van het complex is dit een interessant complex voor Woonbron om over te nemen.

In het najaar van 2021 werden we geconfronteerd met de zeer hoge taxatie van het zorggedeelte van dit complex (€ 18 mln), dit zou een hoge aankoop prijs betekenen. De waarde die Vestia eind 2020 zelf in de boeken had staan was aanzienlijk lager (€ 13 mln). Dit was reden te besluiten dit complex nader te onderzoeken en als uitzondering in de bieding voor dit complex niet uit te gaan van de gezamenlijke taxatie, maar in afwachting van het onderzoek eerst het bedrag uit de jaarrekening 2020 van Vestia te bieden.

Het onderzoek is uitgevoerd door Tsavo voor het technische deel en door Capital Value voor de taxatieparameters.

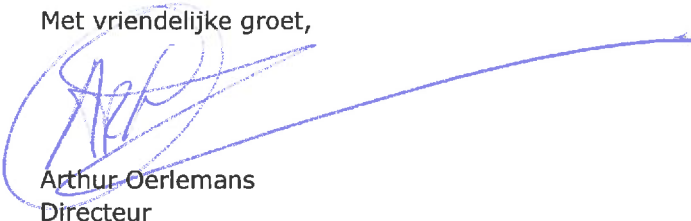
De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- Vestia heeft een groter dan gebruikelijke verantwoordelijkheid op zich genomen inzake groot- en vervangingsonderhoud van elementen binnen het gehuurde van de zorgpartijen.
- Als gevolg van deze afspraken zijn de onderhouds- en vervangingskosten voor de installaties aanzienlijk hoger dan gemiddeld voor vergelijkbare complexen.
- Onderhoud en vervanging voor de installatie voor koeling en warmtelevering is afgekocht, de termijn hiervan loopt binnenkort af, waardoor opnieuw een aansluitbijdrage betaald zal moeten worden voor de volgende 15 jaar.
- Diverse andere elementen binnen het complex zorgen voor hogere kosten dan gebruikelijk voor dit soort complexen.
- De in de eerste taxatie aangehouden kosten voor investeringen bij het aflopen van het huidige contract zijn te laag ingeschat.

De inzichten zijn inmiddels verwerkt in de taxatie, die nu uitkomt op € 14,5 miljoen. Gezien alle onderzoeken die er nu liggen en het verkregen inzicht in de exploitatie van het gebouw zijn wij ervan overtuigd dat dit een reële weerspiegeling is van de waarde en dat daarmee de risico's voldoende zijn afgedekt.

We hopen dat hiermee uw vragen voldoende zijn beantwoord. Mochten er nog aanvullende vragen zijn dan zijn we vanzelfsprekend bereid een en andere nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Arthur Oerlemans
Directeur