

Aan de Minister van Wonen, Wijken en Integratie
De heer mr. E.E. van der Laan
IPC 220
Postbus 30941
2500 GX DEN HAAG

Woonbron

Bezoekadres

Weena 760
Rotterdam
Telefoon (010) 275 53 00
Telefax (010) 275 53 22
info@woonbron.nl
www.woonbron.nl

Postadres

Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Banknummer

BNG 28.50.21.990

K.v.K. nummer

24108291

BTW nummer

NL808852231B01

Onderwerp: plan van aanpak ontvlechting ss Rotterdam juni 2009

Geachte heer Van der Laan,

In uw brief van 27 mei 2009 kenmerk DGWWI/ABC/2009029126 heeft u verzocht om een herzien plan terzake de ontvlechting, de afbouw, de financiering en de verkoop van de ss Rotterdam. Onderstaand treft u dit plan aan.

Structurering/ontvlechting

Het doel is om een juridische entiteit neer te zetten die het zo eenvoudig mogelijk maakt het schip te vervreemden. Dit betekent dat de rederij en de exploitatiemaatschappij qua governance los staan van Woonbron. Zaken als eigen directie met bijbehorend directiestatuut, eigen Raad van Commissarissen en de rol van aandeelhouder etc. vallen ook binnen deze scope. In de tussentijd is dit (deels) reeds geëffectueerd door de oprichting van de Rederij BV waar als asset het schip zich in bevindt en waar als dochter BV de exploitatiemaatschappij zich onder bevindt; de heer O. van den Brink is statutair directeur van de rederij en commissaris van de exploitatiemaatschappij.

Een apart aspect hierbij vormt de fiscaliteit. Er zijn velen soorten van financiële transacties die elk hun eigen fiscale voor- en nadelen hebben. Te denken valt b.v. aan verschillende constructies die te maken hebben met overdrachtsbelasting en vennootschapbelasting en fiscale issues die spelen als buitenlandse kopers zich aandienen.

Momenteel zijn de rederij en Woonbron reeds bezig om de wensen met betrekking tot de structuur zoals hierboven beschreven uit te werken. Begin juli zullen de eerste contouren van de structurering met hen worden besproken en nader uitgewerkt worden. Er van uitgaande dat het opstellen van het juridische en fiscale advies ruim een maand in beslag zal nemen, is het de inschatting dat de besluitvorming omtrent de structurering eind augustus kan plaatsvinden, waarmee de aanvang ten aanzien van effectuering van de structuur kan plaatsvinden in september.

datum

7 juli 2009

uw kenmerk

ons kenmerk

HZ/SL

kenmerk dossier

behandeld door

H. Zwarts

pagina

1/4



Mixed Sources
Productiegroep uit goed
beheerde bossen en andere
gecertificeerde bronnen.

Cert no. CU-COC-061143
www.fsc.org
© 1996 Forest Stewardship Council



Financiering

Het ligt in de bedoeling om voor het einde van dit kalenderjaar een deel van de door Woonbron ter beschikking gestelde financiering te vervangen door een (bancaire) geldlening, gedacht wordt aan een bedrag van ruim € 60 miljoen.

Daartoe zal in oktober een financieringstraject opgestart worden. Op basis van de uitkomsten van het structureringsproces, een deel van de analyses uitgevoerd in het kader van de waardebeoordeling, en op basis van de eerste maanden current trading van de ss Rotterdam kan aan een aantal banken een informatiepakket ter beschikking worden gesteld alsmede een request for proposal. Aangezien de analyse en de informatievoorziening richting de banken beter onderbouwd kan worden wanneer de ss Rotterdam enige tijd operationeel is, zullen genoemde documenten naar verwachting begin november aan de banken verstrekt kunnen worden. De eerste contacten met de banken zullen hiertoe vanaf halverwege oktober gelegd worden. Aan de hand van de uitkomsten hiervan zal er verder onderhandeld worden met een of meerdere banken om de verschillende condities en de termijn van de financiering nader te bepalen. Het is gebruikelijk dat dergelijke onderhandelingen enkele weken in beslag nemen, wanneer hier begin november mee gestart kan worden, wordt de afronding van de financiering ultimo december 2009 voorzien.

Verkoop

In het najaar zal begonnen worden met het opstellen van een lijst met potentiële kopers, waarbij ook de door ons ingehuurde financiële adviseur zich sterk zal maken om vanuit zijn netwerk kandidaten aan te dragen. De resulterende longlist zal begin december afgerond worden. In dezelfde periode zal de rederij de selectiecriteria bepalen met betrekking tot potentiële kopers; als aandeelhouder zal Woonbron bij het bepalen van de selectiecriteria worden betrokken. Aan de hand van de longlist en de selectiecriteria zal de longlist gereduceerd worden tot een shortlist, dit zal in januari 2010 afgerond kunnen worden.

Na ondertekenen van de geheimhoudingverklaring zal vervolgens aan de potentiële kopers van de shortlist een teaser verstrekt worden met daarin globale informatie over het project; vereist is daarbij dat ss Rotterdam tenminste zes maanden vol operationeel is. Vanaf het moment dat de informatie gedeeld wordt met derden is het eveneens van belang een plan te hebben omtrent welke informatie gedeeld gaat worden en welke fasering hierbij zal worden gehanteerd.

Bij voldoende gebleken interesse zal aan die partijen in februari 2010 een informatiememorandum verstrekt worden, hierin wordt meer gedetailleerde informatie omtrent het project met een selecte groep potentiële kopers gedeeld. Aan de hand hiervan zullen de eerste gesprekken met concreet geïnteresseerde partijen plaatsvinden inclusief management presentaties en site visits. Deze evenementen zullen plaatsvinden in het begin van het tweede kwartaal van 2010.

Op basis van de informatie uit de gesprekken en het informatiememorandum zullen potentiële kopers een indicatieve (non binding) bieding uitbrengen. De deadline voor partijen om deze indicatieve bieding uit te brengen zal in overleg worden bepaald maar zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2010 liggen; daarbij wordt ervan uitgegaan dat er dan ook zicht is op de boekingen voor de ss Rotterdam voor het seizoen 2009/2010.



Bij acceptatie van deze (non binding) biedingen zal aan partijen toegang tot de dataroom worden verstrekt en zullen concepten van de transactiedocumentatie (koop-verkoop overeenkomst) worden uitgewisseld. Het dataroom onderzoek, inclusief een commerciële due diligence ter verificatie van de prognoses zoals opgenomen in het informatiememorandum, zal zeker circa 6 tot 8 weken in beslag nemen. Op basis van de uitkomsten van de indicatieve biedingen en de review van de informatie uit de dataroom door partijen zullen de onderhandelingen met de preferred buyers vervolgens het definitieve stadium ingaan. Hierbij is het aantal biedingen en de kwaliteit van de biedingen mede bepalend voor de duur van deze finale fase. Uitgaande van een normaal verloop zal de closing van de transactie in het derde kwartaal van 2010 kunnen plaatsvinden.

Een opmerking bij dit proces is hier op zijn plaats. Uit mijn contacten met Ooms Makelaars en de heer R. Hagens (Woondrecht Consult), die reeds enige tijd de markt verkennen naar de (verkoop) mogelijkheden van dit schip, blijkt dat de vele publiciteit een negatief gevolg heeft op de appetite van mogelijke kopers. Het object wordt ook wel als "besmet" aangeduid en het is dus zaak dat er eerst rust komt en met name dat de exploitatie een aanvang neemt. Dit zal gebeuren als de zakelijke markt terug is van vakantie begin september en congressen en seminars geboekt worden naast hotelkamers. Daarbij is het bedrag van € 126 miljoen veelvuldig in het nieuws geweest als zijnde de huidige(boek)waarde en zal de buitenwereld dit als een (maximaal) koopbedrag zien. Pas als de exploitatie en de extrapolatie daarachter laten zien dat een hogere prijs verdedigbaar is zal er op die basis onderhandeld kunnen worden; dit vraagt wel dat er een duidelijk inzicht bestaat in de opbrengsten van de feitelijke exploitatie van de ss Rotterdam.

Afbouw

Er wordt thans met man en macht gewerkt aan de afbouw van de ss Rotterdam. Het ligt in de verwachting dat 25 en 26 juli, op basis van een evenementenvergunning, er in kleinere groepen rondleidingen gehouden kunnen worden voor bewoners van Katendrecht (25 juli) en oud medewerkers van de H.A.L. (26 juli). Deze rondleidingen behelzen een beperkt deel van het schip.

Tegen het eind van de maand juli wordt de gebruikersvergunning verwacht en kan er begonnen worden met georchestreerde try-outs en opleiding van de eigen mensen die de exploitatiemaatschappij inhuurt voor werk aan boord. Deze try-outs en trainingen, die enige weken in beslag nemen, zijn onontbeerlijk om de veiligheid van medewerkers en bezoekers zo goed mogelijk zeker te stellen.

Dat betekent dat de algehele publieke openstelling zo spoedig mogelijk na 26 juli zal plaatsvinden. Deze informatie dient nog confidentieel behandeld te worden. Communicatie zal hierover plaatsvinden in de eerste week van juli, waarbij de pers aanwezig zal zijn en een rondleiding op het schip zal krijgen.



Mixed Sources
Productgroep uit goed
beheerde bossen en andere
gecertificeerde bronnen.

Cert no. CU-COC-502147
www.fsc.org
© 1996 Forest Stewardship Council

Zoals het er thans naar uitziet zal afbouw plaatsvinden binnen het afgegeven budget; overigens loopt er nog een discussie met het GTI over de door hun gedeclareerde uren.

Vertrouwend u met deze informatie van dienst te zijn geweest, teken ik,

Hoogachtend,


H. Zwarts
externe toezichthouder Woonbron



Mixed Sources
Productgroep uit goed
beheerde bossen en andere
gecontroleerde bronnen.

Cert no. CU-COC-07142
www.fsc.org

© 1996 Forest Stewardship Council