



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Mr. H.A. Sarolea
W.G. – Plein 190
1054 SC AMSTERDAM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon
mevr. mr. M. Maijer

Bijlage(n)
Verslag hoorzitting

Ons kenmerk
BEZWAAR/20180625/01/GG

Datum 21 juni 2018
Betreft Beslissing op bezwaar tegen het besluit van de Aw d.d.
28 november 2017 inhoudende goedkeuring van het
scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB Stichting de Key

Geachte heer Sarolea,

Bij besluit van 28 november 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (hierna te noemen: Aw) het definitieve scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB van Stichting De Key (hierna te noemen: De Key) goedgekeurd.

Bezwaarschrift

Op 9 januari heeft u namens 7 huurders en namens de verenigingen Huurdersvereniging Arcade, Huurdersvereniging Centrum, Huurdersvereniging Oud-West, Huurdersvereniging Westerpark, Huurdersvereniging Oost, Huurdersvereniging Zuid Oost, Huurdersvereniging de Pijp en Huurdersbelang Zuid, een pro forma bezwaarschrift ingediend tegen het bovengenoemde besluit van de Aw.

Bij brief van 11 januari 2018 is de ontvangst van uw bezwaar bevestigd. Op 9 januari 2018 heeft mevrouw De Haan, namens 11 huurders, een pro forma bezwaar ingediend tegen het bovengenoemde besluit van de Aw. Daarnaast hebben de volgende bewonerscommissies pro forma bezwaar gemaakt tegen het bovengenoemde besluit: bewonerscommissie Buys 3, bewonerscommissie Ceres, bewonerscommissie Entrepot West 1&2, bewonerscommissie Mesdagstraat, bewonerscommissie Valkhof 1&2, bewonerscommissie Zomerdijkstraat, bewonersvereniging de Inktfabriek e.a., bewonersvereniging Aquinohof, huurdersplatform Noord, Initiatief betaalbaar wonen Nederland en vereniging platform BK.

Tevens heeft mevrouw W.H. Zondag op 9 januari 2018 een pro forma bezwaarschrift ingediend tegen het bovengenoemde besluit van de Aw. Op 15 februari heeft de heer Sarolea de Aw om een verlenging van de termijn voor het indienen van de gronden tot 1 april 2018 verzocht. De Aw heeft ingestemd met dat verzoek. Tevens is afgesproken dat de heer Sarolea namens alle hiervoor genoemde partijen de bezwaargronden zou indienen en dat de bezwaren gevoegd zouden worden behandeld tijdens de hoorzitting. Op de hoorzitting is nogmaals afgesproken dat er één beslissing op bezwaar zal worden genomen.

Op 14 mei 2018 heb ik aan u schriftelijk medegedeeld dat de termijn voor het beslissen op uw bezwaar eenmaal is verdaagd met een termijn van zes weken op grond van artikel 7:10, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna te noemen: Awb).



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Hoorplicht

U heeft aangegeven gehoord te willen worden. Deze hoorzitting heeft vervolgens op 19 april jl. plaatsgevonden. Het verslag van de hoorzitting treft u als bijlage bij deze beslissing op bezwaar aan.

Ontvankelijkheid

Alvorens inhoudelijk in te gaan op uw bezwaarschrift dient vastgesteld te worden of het bezwaarschrift ontvankelijk is.

Op grond van artikel 8:1 in samenhang met artikel 7:1 en artikel 6:4 van de Awb dient het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van een bestuursorgaan te geschieden door een belanghebbende. Artikel 1:2, eerste lid, van de Awb luidt: *'Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.'*

Omdat de belangen van bovengenoemde bezwaarmakers rechtstreeks bij het besluit zijn betrokken, zijn bezwaarmakers aan te merken als belanghebbenden. Daarnaast voldoet het bezwaarschrift aan de in artikel 6:5 van de Awb gestelde vereisten met betrekking tot de inhoud en is het tijdig ingediend. Aldus stel ik vast dat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

Relevante wet- en regelgeving

Artikel 21, tweede lid, van de Woningwet bepaalt dat *"De toegelaten instelling verbindt zich niet met een rechtspersoon of vennootschap dan nadat Onze Minister dat op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling heeft goedgekeurd. Onze Minister onthoudt in elk geval zijn goedkeuring, indien:*

- a. naar zijn oordeel de toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap niet voldoet of zal voldoen aan het bepaalde bij en krachtens dit hoofdstuk;*
- b. indien het verzoek niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid: de in het belang van de huurders van haar woonegelegenheden werkzame huurdersorganisaties, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, de toegelaten instelling niet hebben medegedeeld of zij met de verbinding instemmen;*
- c. de statuten van de rechtspersoon of de akte van de vennootschap met welke de toegelaten instelling voornemens is zich te verbinden niet voldoen aan artikel 23 of aan de bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften;*
- d. overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap niet voldoende is gewaarborgd;*
- e. de toegelaten instelling voornemens is die rechtspersoon of vennootschap anderszins vermogen te verschaffen dan door middel van het storten van aandelenkapitaal of het verstrekken van een lening overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften of*
- f. de toegelaten instelling voornemens is zich in enigerlei opzicht garant te stellen voor die rechtspersoon of vennootschap.*

Artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de Woningwet bepaalt dat: *"De toegelaten instellingen houden een zodanige administratie bij dat de registratie van de activa en passiva die zijn verbonden met de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk met hun overige werkzaamheden, gescheiden is."*

Artikel 53, zesde lid, van de Woningwet bepaalt dat *'Het tweede lid, derde lid, aanhef en onderdeel a, vierde lid, onderdeel b, en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing op een splitsing als bedoeld in artikel 334a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek die geen juridische scheiding is.'*

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ient.nl

Ons kenmerk

Datum

21-6-2018



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Artikel 53, tweede lid, van de Woningwet bepaalt dat 'Een verzoek van een toegelaten instelling om goedkeuring van een voorgenomen fusie waarbij zij betrokken is, omvat in elk geval de door haar voorziene gevolgen van die fusie voor de volkshuisvesting in de gemeenten waar de toegelaten instelling die uit die fusie voortkomt voornemens is feitelijk werkzaam te zijn. Die toegelaten instelling voert overleg over dat verzoek met de colleges van burgemeester en wethouders van die gemeenten, alsmede met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Zij dient een zodanig verzoek niet in dan nadat de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar hebben medegedeeld of zij met de voorgenomen fusie instemmen. Indien die organisaties niet met de voorgenomen fusie instemmen, kan Onze Minister die fusie slechts goedkeuren, indien daardoor naar zijn oordeel wordt voorkomen dat:

- a. ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling een situatie ontstaat als bedoeld in artikel 29, eerste lid, of 57, eerste lid, onderdeel a, of
- b. een toegelaten instelling niet in staat is toepassing te geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin.'

- o Artikel 12, eerste lid, aanhef en onder b van het Btiv bepaalt: "Onze Minister kan ontheffing als bedoeld 21a, derde lid, van de wet verlenen indien het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een administratieve scheiding of juridische scheiding als bedoeld in Hoofdstuk IV, Afdeling 3, paragraaf 4, onderscheidenlijk paragraaf 5, van de wet aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen."

Bezwaargronden

In uw bezwaarschrift voert u samengevat de volgende gronden aan:

1. U stelt dat Arcade e.a. zich ten volle realiseren dat de uit Brussel komende verplichting, welke in de Woningwet is geïmplementeerd ook voor De Key geldt. Zij dient haar DAEB activiteiten te scheiden van haar niet-DAEB activiteiten. U stelt dat De Key echter van deze ontwikkelingen- bedoeld om in algemene zin nieuw misbruik van macht door toegelaten instellingen te voorkomen- op een oneigenlijke wijze gebruik is gaan maken, in die zin dat het management van De Key de nodige door de Woningwet voorgeschreven aanpassingen in de organisatie van De Key is gaan aangrijpen om een al langer door haar nagestreefde beleidswijziging, namelijk om zich meer te gaan richten op jonge toetreders op de woningmarkt, onomkeerbaar vastgelegd te krijgen in een tweetal besluiten. Arcade heeft hier echter nooit mee ingestemd en Arcade constateert wederom dat deze wijzigingen veel verder reiken dan de steun die het bestuur van Arcade in 2016 in het kader van overleg over de portefeuille-strategie voor de komende 10 jaar heeft toegezegd. De besluitvorming waartegen de bezwaren zich richten is meer specifiek gegoten in de vorm van een goedkeuring voor het aangaan van een verbinding met de besloten vennootschap Lieven de Stad B.V. als bedoeld in artikel 21 van de Woningwet, inclusief het besluit om ontheffing te verlenen

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum

21-6-2018



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

van het verbod tot overdracht van vermogen aan Lieven de Stad B.V. en de vervreemding van 569 woonegelegenheden aan deze B.V., waaronder een substantieel deel van nu nog sociale huurwoningen van De Key. Besluitvorming die veel verder gaat dan de voorwaardelijk uitgesproken steun aan de portefeuille strategie voor de komende 10 jaar en waarmee Arcade, anders dan voorgesteld door De Key, nooit heeft ingestemd. Artikel 21, tweede lid, onderdeel b, van de Woningwet juncto artikel 9, eerste lid, onderdeel f, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna te noemen: Btiv) stellen "instemming" wel als voorwaarde voor het verlenen van goedkeuring. U merkt hierbij reeds nu op dat ook als Arcade zou hebben geopteerd voor een juridische scheiding, alsdan de instemming van Arcade evenzeer vereist zou zijn geweest op grond van artikel 53, tweede lid, van de Woningwet, tenzij zich omstandigheden zouden voordoen als omschreven onder a. en b. van het tweede lid waarvan evenwel geen sprake is.

2. U stelt dat De Key Arcade niet geheel juist heeft geïnformeerd over het voorstel tot een hybride scheiding door het beeld te wekken en in stand te laten dat er sprake zou zijn van 'een door het Rijk opgelegde splitsing', hetgeen De Key beargumenteerde met het argument dat 'het Rijk vindt dat de splitsing ervoor moet zorgen dat er geen maatschappelijk vermogen weglekt'. Van een plicht om de voorgeschreven scheiding DAEB/niet-DAEB uit te voeren middels een hybride splitsing was en is wettelijk echter geen sprake. Ook kwam aan Arcade in dezen niet slechts een adviesrecht toe, maar een 'instemmingsrecht' waarover Arcade door De Key evenzeer niet correct is geïnformeerd. U stelt dat De Key desalniettemin kritische vragen over de hybride scheiding heeft gesteld aan De Key, maar dat hierop nooit een adequate beantwoording is gekomen.
3. U stelt dat voorzover de Aw eerder de door Arcade ingediende zienswijze heeft aangemerkt als een positieve zienswijze met voorwaarden u nadrukkelijk betwist dat de zienswijze, voorzover deze positief was, ook zag op het voorgelegde besluitonderdeel van de hybride scheiding, waaronder de juridische afsplitsing en overheveling van vastgoed. Aan de inhoud van de vele gestelde zeer kritische vragen en daarop verkregen antwoorden kan in redelijkheid niet de conclusie worden verbonden dat van een positieve voorwaardelijke zienswijze sprake is geweest, laat staan dat de gestelde voorwaarden zijn vervuld. Daarbij wijst u er op dat volgens de wet het ook niet gaat om het recht op het naar voren mogen brengen van een zienswijze of advies, maar om een voor goedkeuring vereist 'instemming' van Arcade. U stelt dat uit de bespreking van de zienswijzen van Arcade in de brief van de Aw van 24 mei 2017 (voorlopig oordeel scheiding) ook al blijkt dat in de optiek van de Aw geen onvoorwaardelijke 'instemming' is afgegeven door Arcade. Tevens heeft de Aw vastgesteld dat De Key op verzoek van Arcade bewonerscommissies om advies heeft gevraagd en dat van de 9 ontvangen adviezen 8 adviezen zich negatief uitspraken over het ontwerp-voorstel voor de hybride scheiding, waaronder de juridische afsplitsing en de overheveling van vastgoed. In het voorlopig oordeel op pagina 6 van de brief geeft de Aw aan welke punten in het definitieve voorstel aangepast dienen te worden naar aanleiding van de zienswijze. De Key heeft hieraan geen gehoor gegeven, maar uitsluitend een nieuwe dPi ingediend, waarover geen aanvullende instemming is gevraagd. Hiermee is ook niet voldaan aan de eisen die artikel 9 respectievelijk 75 Btiv stelt ten aanzien van een onderbouwde reactie. U stelt dan ook dat het bestreden besluit geen stand

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum
21-6-2018



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

houden, omdat Arcade nimmer heeft ingestemd met het aangaan van een verbinding met Lieven Stad B.V. en de daarmee onlosmakelijk verbonden ontheffing van het verbod tot verschaffen van vermogen aan Lieven de Stad B.V.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum

21-6-2018

4. U stelt dat in het door De Key uiteindelijk op 29 juni 2017 ingediende voorstel financiële cijfers voorkomen die substantieel verschillen van eerdere cijfers zoals aan Arcade voorgelegd. Het in het definitieve voorstel vermelde kapitaal in te brengen in Lieven de Stad BV is vergeleken met het bedrag vermeld in het ontwerp-voorstel 1.0 van 16 augustus 2016 24,8 miljoen hoger (en vergeleken met de cijfers zoals gepresenteerd op 13 januari 2017 zelfs 122,1 miljoen hoger, hetgeen waarschijnlijk aan een slordigheidsfout te wijten is). Het kapitaal in te brengen in de niet-DAEB tak is 93,6 miljoen hoger zonder dat Arcade hierover is gehoord, laat staan dat gevraagd is of zij hiermee kan instemmen. Ook in het definitieve voorstel is sprake van substantieel hogere leningen te verstrekken door De Key: een 45 miljoen hogere lening aan de niet-DAEB tak en een 35 miljoen hogere lening aan Lieven de Stad BV, in totaal derhalve een 80 miljoen hogere lening. U stelt dat ook daarvoor geldt dat, als Arcade eerder zou hebben ingestemd, er opnieuw aan Arcade instemming had behoren te worden gevraagd. Van de door artikel 21, tweede lid, onderdeel b, van de Woningwet (of artikel 53 van de Woningwet) geëiste instemming van Arcade met het voorstel voor een hybride scheiding is dan ook geen sprake.
5. U stelt dat de statuten van De Key naar het oordeel van Arcade niet voldoen aan het bepaalde bij en krachtens hoofdstuk IV van de Woningwet. U stelt dat als de Aw het oordeel deelt dat De Key op dit moment niet voldoet aan het bepaalde in of krachtens hoofdstuk 4 van de Woningwet hierin een verplichte grond is gelegen voor het onthouden van goedkeuring om zich te verbinden met Lieven de Stad BV.
6. Arcade heeft expliciet 'instemming' geweigerd waar het betreft de positie van de ateliers en het voorstel van De Key om deze over te hevelen naar de niet-DAEB tak of Lieven de Stad BV. Alleen al dit gegeven – het ontbreken van de wettelijk vereiste instemming van Arcade – behoort volgens Arcade mee te brengen dat de goedkeuring aan de verzochte hybride scheiding en juridische afsplitsing, voorzover deze betrekking heeft op alle door De Key ten tijde van het bestreden besluit verhuurde ateliers, herzien dient te worden en alsnog geweigerd behoort te worden. Indien de Aw wel toekomt aan een inhoudelijke heroverweging en onverhoopt van oordeel is dat het goedkeuringsbesluit in principe behoort te worden gehandhaafd, dan nog is Arcade van oordeel dat het besluit van de Aw dient te worden herzien omdat u van mening bent dat de door De Key als atelier verhuurde ruimtes vooralsnog blijvend dienen te worden ondergebracht in de DAEB tak, en meer subsidiair dat alle ten wijde van het bestreden besluit al verhuurde ateliers in de DAEB tak dienen te blijven, voor elk atelier zolang het in het verleden gesloten huurcontract voortduurt. U verwijst onder andere naar een verklaring van een medewerker van het ministerie van BZK, welke verklaring aangeeft dat gebouwen die de Key voor 2015 in bezit had en die werden verhuurd als maatschappelijk vastgoed, maar na 1 juli 2015 niet meer, maatschappelijk vastgoed blijven. U stelt dat ten onrechte door de Aw is overwogen en beslist dat de classificatie van de daar bedoelde verhuureenheden als niet-DAEB niet ter discussie staat.



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

7. Verder stelt u dat de waardering van de voorgestelde overheveling van woongelegenheden ten tijde van het raadplegen van Arcade over het ontwerp-voorstel kennelijk niet deugdelijk onderbouwd is geweest. U heeft vragen over de grove wijze van waardering en over waarom de waarde en prijs waarvoor Lieven de Stad BV verwerft zoveel meer is gedaald dan de waarde van de overheveling naar de niet-DAEB tak. U stelt dat ook hierover aan Arcade om een aanvullend oordeel gevraagd had moeten worden. U stelt dat ook hierom van een instemming van Arcade met het definitief op 29 juni 2017 ingediende verzoek om goedkeuring van een hybride scheiding geen sprake is.
8. Verder stelt u dat u graag een nadere toelichting wilt verkrijgen op het gehanteerde rentepercentage van de startleningen en interne leningen.
9. U stelt dat onvoldoende lijkt te zijn beoordeeld of er risico is van publieke verkoop van aandelen van De Key in Lieven de Stad BV. In antwoorden op Kamervragen van het lid Beckerman ontvangen op 20 maart 2018, wordt gesteld van wel. Zo dit antwoord juist is, ondanks dat De Key niet om een 'juridische scheiding' als bedoeld in de Woningwet heeft verzocht, luidt de vraag hoe groot dan dit risico is. Het is van belang voor het kunnen uitvoeren een volledige beoordeling van het verzoek zoals ingediend door De Key. Voornamelijk is Arcade er gezien de gegeven antwoorden onvoldoende van overtuigd dat er geen sprake is van een risico dan wel een verwaarloosbaar risico. De minister noemt een bedreiging van de financiële continuïteit van De Key 'als voorbeeld'. U vraagt of er nog andere voorbeelden zijn van bijzondere omstandigheden en zo ja welke. Arcade is voornamelijk van oordeel dat dit risico onvoldoende is beoordeeld en meegenomen in de beoordeling van de aanvraag voor een hybride scheiding en juridische afsplitsing.
10. U stelt dat de Aw het belang van de volkshuisvesting had moeten betrekken bij het goedkeuringsbesluit. U stelt dat als de goedkeuringsbesluiten worden gezien vanuit de figuur van de prestatieafspraken die in Amsterdam periodiek worden gemaakt tussen de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties onvoldoende lijkt te zijn onderkend dat het besluit van de Aw tot effecten kan leiden die open onderhandelingen over nieuwe prestatieafspraken in negatieve zin onder druk kunnen zetten. U stelt dat de argumentatie in het antwoord op vraag 10 van het lid Beckerman ontvangen op 20 maart 2018 veronderstelt dat de gevolgde procedure in deze heeft geleid tot een zorgvuldige beoordeling van het scheidingsvoorstel en dat de huurdersorganisaties voldoende naar voren hebben kunnen brengen over de vraag hoe het scheidingsvoorstel zich verhoudt tot de voor Amsterdam zo belangrijke prestatieafspraken.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@rent.nl

Ons kenmerk

Datum

21-6-2018



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Overwegingen met betrekking tot de bezwaargronden

Ten aanzien van de bezwaargronden overweeg ik als volgt:

Ad 1. en 3. Ten eerste overweeg ik dat het scheiden van DAEB en niet-DAEB werkzaamheden van toegelaten instellingen op grond van de Woningwet in beginsel een eenmalige activiteit is. In dat kader zijn specifieke goedkeuringsvereisten opgesteld in de wetgeving. Een hybride scheiding is echter niet expliciet in de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving uitgewerkt. In afdeling 5 van het Btiv is voor de administratieve scheiding uitgewerkt met welke personen en instanties de toegelaten instelling, voordat zij een verzoek indient, moet overleggen en om een zienswijze moet vragen. Voor de juridische scheiding is dit uitgewerkt in afdeling 6 van het Btiv. Een juridische scheiding heeft veel verdergaande gevolgen dan een administratieve scheiding en een hybride scheiding. Zowel bij een juridische scheiding als een administratieve scheiding wordt echter geen instemmingsrecht vereist van de huurdersorganisaties. Omdat het onmogelijk is om tegelijkertijd juridisch en administratief te scheiden, maar in de praktijk een dergelijke vorm wel wenselijk werd geacht, is een hybride scheiding geïntroduceerd. In de artikelen 21, tweede lid, sub b, van de Woningwet en 9, eerste lid, sub f, van het Btiv staat dat "*indien het verzoek niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid...*" en "*indien het zich verbinden niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid, van de wet...*" (art. 9, lid 1 sub f Btiv). In artikel 12, eerste lid, aanhef en onder b van het Btiv staat dat "*Onze Minister kan ontheffing als bedoeld 21a, derde lid, van de wet verlenen indien het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een administratieve scheiding of juridische scheiding als bedoeld in Hoofdstuk IV, Afdeling 3, paragraaf 4, onderscheidenlijk paragraaf 5, van de wet aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen.*"

Deze passages in de genoemde wetsartikelen inzake de verbinding en de ontheffing voor het storten van vermogen in een verbinding betekenen dat, indien sprake is van goedkeuring van een verbinding *waarmee een juridische scheiding is beoogd*, het vereiste van instemming van de huurdersorganisatie niet van toepassing is.

De wetgever heeft hier kennelijk zelf onderkend dat er een patstelling kan ontstaan tussen enerzijds een zienswijzevereiste en anderzijds een instemmingsvereiste. Immers: een juridische scheiding als bedoeld in art. 50a Ww

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum

21-6-2018



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

(“Om een juridische scheiding te bewerkstelligen brengt de toegelaten instelling haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en alle daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften onder in een of meer woningvennootschappen.”) impliceert per definitie dat een verbinding als omschreven in artikel 21 Ww wordt aangegaan en dat vermogen wordt verschaft aan een verbinding. In de Nota van Toelichting¹ bij het Btiv staat in par. 2.5.4 “De minister onthoudt zijn goedkeuring aan het aangaan van een verbinding wanneer de toegelaten instelling de verbinding kapitaal zal verschaffen anders dan in de vorm van aandelen en/of een lening bij de oprichting (artikel 21a Woningwet) of als er geen goedkeuring van de bewonersorganisatie is. *Alleen bij een juridische splitsing van DAEB- en niet-DAEB-werkzaamheden kan dat bij de start anders liggen.*” En in par. 4.5.3² “Wanneer een toegelaten instelling zowel een niet-DAEB-tak als een juridische dochter wenst, volgt ze het regime van een administratieve scheiding. Onderdeel van het scheidingsvoorstel is dat in de niet-DAEB-tak een verbinding zal worden opgericht waarin een deel van het niet-DAEB-bezit zal worden ondergebracht.”

Ik overweeg dat beide citaten aantonen dat de wetgever – waar het gaat om een vorm van scheiding DAEB/ niet-DAEB – af wil wijken van het algemene regime voor goedkeuring verbindingen, voor het specifieke geval dat een verbinding wordt aangegaan in het kader van scheiding DAEB/ niet-DAEB. Dat is dan ook de strekking van de frase “indien het zich verbinden niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid, van de wet”. Bij de hybride scheiding geldt derhalve géén instemmingsvereiste, maar (slechts) een verplichting voor de toegelaten instelling om een zienswijze te vragen, hierover overleg te voeren en – bij afwijken van de zienswijze- dit te motiveren. Ik acht uw bezwaar op dit punt dan ook ongegrond.

Ad 2. Op 10 oktober 2016 heeft Arcade een zienswijze afgegeven over het voorlopige scheidingsvoorstel van De Key. Arcade stelt dat de zienswijze positief kan worden beschouwd als er wordt voldaan aan een aantal vragen en opmerkingen. U stelt in uw zienswijze onder andere dat de Key via de afsplitsing met name woonconcepten voor starters wil realiseren. U merkt op dat er bij de bewonerscommissies grote bezorgdheid heerst over deze gang van zaken. Arcade stelt dan ook voor aan De Key om hierover meer open te communiceren waarin wordt duidelijk gemaakt dat door De Key de huidige huurder wordt gerespecteerd en zij zich geen zorgen hoeven te maken voor nu en de toekomst. Verder merkt

¹ Staatsblad 2015, nr. 231, p. 104.

² Staatsblad 2015, nr. 231, p. 124.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum
21-6-2016



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Arcade op de toegepaste bestuursvorm van de vennootschap goed gekozen te vinden aangezien deze een optimale afstemming met het beleid van de toegelaten instelling garandeert. Arcade stelt verder dat bij het raadplegen van de bewonerscommissies is gebleken dat de brief van de Key over de scheiding DAEB/niet-DAEB veel vragen oproept. De bewonerscommissies waarvan (het) bezit wordt overgeheveld naar de vennootschap hebben een voorkeur om in een gezamenlijke bijeenkomst nader te worden geïnformeerd. In de zienswijze geeft Arcade aan "momenteel niet in staat te zijn om een oordeel te geven over de objecten die zijn geormerkt om te worden ondergebracht in de Vennootschap. In deze zienswijze onthouden wij ons dan ook van een oordeel hierover." In het besluit van de Aw d.d. 30 november 2017 staat onder andere dat "Bij het ontwerpvoorstel en aanvullend bij het definitieve scheidingsvoorstel zijn zienswijzen van gemeenten en adviezen van huurdersorganisaties en bewonerscommissies ingediend. Met betrekking tot het advies van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies zijn in het voorlopig oordeel d.d. 24 mei 2017 opmerkingen gemaakt over de samenwerking en het overleg tussen u en De Key over toekomstig beleid en de bescherming van zittende huurders. Dit blijft ook voor de toekomst van belang. "

Ik overweeg dat De Key reeds ten tijde van het vragen van een zienswijze op het voorlopig voorstel scheiding DAEB/niet-DAEB d.d. 18 augustus 2016 heeft gecommuniceerd dat De Key een hybride scheiding voorstelt waarin een deel van het bezit wordt ondergebracht in de reeds bestaande vennootschap Lieven De Stad B.V. en dat die reeds bestaande vennootschap wordt afgesplitst.

Ik overweeg verder dat bezwaarde weliswaar in de positieve zienswijze geen oordeel geeft over de precieze objecten die zullen worden ondergebracht in de Vennootschap, maar bezwaarde heeft wel een positieve zienswijze gegeven over de hybride scheiding, zijnde een administratieve scheiding met het aangaan van de verbinding met Lieven De Stad B.V. en de (af)splitsing van Lieven De Stad B.V., alsmede de ontheffing tot het storten van vermogen in de verbinding.

Ik overweeg dat De Key na het uitbrengen van de positieve zienswijze onder voorwaarden door Arcade overleg heeft gevoerd met Arcade en de bewonerscommissies. De Key heeft aan de Aw een toelichting niet goedkeurende huurders gestuurd. Daarin geeft De Key aan op 18 augustus 2017 twaalf bewonerscommissies van de complexen waarin De Key het voornemen heeft woningen naar de dochtervennootschap te laten gaan, een brief te hebben gestuurd met dit voornemen. Zes van de commissies gaven aan een negatief advies te geven en vooral veel vragen te hebben. De Key heeft daarom een bijeenkomst voor de zes commissies georganiseerd op 27 oktober. Een bestuurslid van de huurderskoepel Arcade was als toehoorder aanwezig. Rond 15 november heeft De Key van vijf commissies een aangepast advies gekregen. Deze adviezen hebben niet geleid tot het aanpassen van het scheidingsvoorstel door De Key. De Key heeft na 5 december de zes bewonerscommissies die een advies hadden gegeven schriftelijk geïnformeerd over hoe De Key met hun advies is omgegaan. De bewonerscommissie Aquinohof heeft ongevraagd een zienswijze gegeven op het scheidingsvoorstel. De Key geeft aan dat een groot deel van de opmerkingen van de bewonerscommissies betrekking hebben op de koers van De Key. De Key heeft daarop aangegeven dat het huurbeleid in de dochtervennootschap hetzelfde is als het huurbeleid van de toegelaten instelling en dat het beheer en de participatie van de bewonerscommissies de komende periode nog verder zal worden uitgewerkt. Verder licht De Key toe dat de woningen hetzelfde strategie

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum
21-6-2018



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

label behouden als ze nu hebben, maar dat ze straks alleen in een andere entiteit zullen zitten. De Key concludeert in de toelichting dat de bezwaren ofwel worden opgepakt in het gesprek met de bewoners over de koers, ofwel verder ingevuld/uitgewerkt worden als het komende jaar het beheer in de dochtervennootschap verder wordt geconcretiseerd.

Ik overweeg dat uit het primair besluit blijkt dat de zienswijze van de huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn meegewogen.

Ik acht uw bezwaar op dit punt dan ook ongegrond.

Ad 4. De belangrijkste oorzaak voor de verandering van het door De Key in de niet-DAEB tak respectievelijk Lieven de Stad B.V. in te brengen kapitaal dan wel interne lening tussen het voorlopig en definitief scheidingsvoorstel van De Key is de ontwikkeling van de marktwaarde in Amsterdam. De portefeuille in de niet-DAEB tak en in Lieven de Stad B.V. is tussen het moment van indienen van het voorlopige en het definitieve voorstel nauwelijks veranderd. De portefeuille in de niet-DAEB tak is een weerslag van over te hevelen DAEB bezit naar de niet-DAEB tak en niet-DAEB bezit in de toegelaten instelling dat in de niet-DAEB tak in de toegelaten instelling komt. De portefeuille in Lieven de Stad B.V. is een resultante van overgeheveld DAEB bezit naar de B.V. en overgedragen niet-DAEB bezit uit de toegelaten instelling naar de B.V. (naast reeds in de verbinding aanwezig bezit). De verschillen tussen het voorlopige en het definitieve voorstel in overheveling van woongelegenheden DAEB naar respectievelijk de niet-DAEB tak dan wel Lieven de Stad B.V. zijn gering. Het aantal woongelegenheden DAEB dat naar de B.V. is overgeheveld is gelijk gebleven en bedraagt 569 eenheden. Het aantal DAEB eenheden dat is overgeheveld naar de niet-DAEB tak is gedaald van achttien eenheden naar dertien eenheden. Samengevat geeft onderstaand overzicht de veranderingen weer tussen het voorlopige en het definitieve voorstel.

(x € 1 mln.)	niet-DAEB tak		Lieven de Stad B.V.	
	voorlopig	definitief	voorlopig	definitief
kapitaalinbreng	553	598	129	159,4
interne lening	355	400	140	175
totaal	908	998	269	334,4

In het voorlopig voorstel was de inbreng kapitaal in de B.V. € 129 mln. (€ 220,7 mln. inclusief bestaand kapitaal in de verbindingen) en in het definitieve voorstel € 159,4 mln. (in het definitief besluit wordt € 251,1 mln. genoemd maar dit is inclusief het eigen vermogen dat al in de verbindingen aanwezig was voor de scheiding). De inbreng in de niet-DAEB tak bedroeg in het voorlopige voorstel €553 mln. en in het definitieve €598 mln. Een vergelijkbare ontwikkeling is zichtbaar met betrekking tot de interne lening. Voor de niet-DAEB tak in het voorlopige voorstel € 355 mln. en in het definitieve € 400 mln. Voor de B.V. zijn deze cijfers respectievelijk: € 140 mln. en € 175 mln.

Met de kapitaalinbreng en de interne lening (en het reeds in de verbinding aanwezige eigen vermogen) moet het totaal van de activa in de niet-DAEB tak en in Lieven de Stad B.V. gefinancierd worden buiten beperkt aanwezige andere schulden in deze entiteiten. Daarnaast moet de verhouding tussen de kapitaalinbreng en de interne lening er voor zorgdragen dat de takken aan de ratio's voldoen. De groei van de waarde van de bezittingen slaat overigens ook

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ient.nl

Ons kenmerk

Datum

21-6-2018



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

terug op de DAEB tak. Deze tak is immers 'eigenaar' van de niet-DAEB tak (die weer 'eigenaar' is van Lieven de Stad B.V. Het eigen vermogen van de DAEB tak is in het definitief voorstel € 304 mln. hoger dan in het voorlopige voorstel.

De zienswijze richt zich primair op de overheveling van DAEB bezit naar respectievelijk de niet-DAEB tak en Lieven de Stad B.V. Zoals hiervoor opgemerkt is er wat dit punt betreft niet of nauwelijks sprake van een verandering in het definitief voorstel in vergelijking met het voorlopige voorstel. Om een sluitende balans te krijgen moet de definitieve waardebeoordeling van de bezittingen in het kader van de jaarrekening 2016 (met name reeds aanwezig of overgedragen niet-DAEB bezit en overgeheveld DAEB bezit) worden verwerkt in het definitieve voorstel door een aanpassing van de hoogte van de interne lening en van het in te brengen kapitaal. Ik acht uw bezwaar op dit punt dan ook ongegrond.

Ad 5. Ingevolge artikel 21 van de Woningwet onthoudt de minister zijn goedkeuring voor het aangaan van een verbinding indien de statuten niet voldoen aan het bepaalde in Hoofdstuk IV van de Woningwet. Op 1 augustus 2016 heeft de Aw een statutenwijziging van De Key goedgekeurd. Tegen dit besluit heeft Arcade bezwaar gemaakt. Op 22 december 2017 heeft de Aw een inhoudelijk besluit op het bezwaar genomen, waarin de bezwaren ongegrond werden verklaard. De Aw heeft het goedkeuringsbesluit d.d. 1 augustus 2016 dus in stand gelaten. Ik ben dan ook van oordeel dat de statuten van De Key voldoen aan Hoofdstuk IV van de Woningwet. Tegen dit besluit op bezwaar heeft Arcade beroep ingesteld bij de Rechtbank. Er is nog geen uitspraak van de rechter. Ik overweeg dan ook dat de Aw de gewijzigde statuten van De Key op 1 augustus 2016 heeft goedgekeurd. Ik acht uw bezwaar op dit punt ongegrond.

Ad 6. In de bijlagen 3 en 4 van het Btiv staat opgesomd welke gebouwen (maatschappelijk vastgoed) onder voorwaarden tot het gebied van de volkshuisvesting behoren. Ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten zijn alleen toegestaan in de gebouwen die De Key voor 1 juli 2015 in bezit had en die werden verhuurd als maatschappelijk vastgoed, maar na 1 juli 2015 niet meer. Ateliers vallen echter niet onder 'ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten.' Ze hebben namelijk geen op de buurt/wijk gerichte functie, maar belangrijker nog: de activiteiten hebben een commercieel karakter. De ruimten worden gebruikt voor beroepsuitoefening. In verschillende parlementaire teksten worden als voorbeelden theater, bioscoop en musea gebruikt bij 'kleinschalige culturele activiteiten', terwijl een atelier een privéwerkplaats is. De Key dient de ateliers dan ook te kwalificeren als BOG en daarmee behoren ateliers tot de niet-DAEB werkzaamheden. Ik acht uw bezwaar op dit punt dan ook ongegrond.

Ad 7. Zowel in het voorlopige als het definitieve voorstel heeft Lieven de Key de bezittingen en schulden in respectievelijk de niet-DAEB tak en Lieven de Stad BV moeten waarderen. Voor wat betreft de waardering van het vastgoed in exploitatie dient hierbij uitgegaan te worden van de marktwaarde in verhuurde staat. Het vastgoed in exploitatie bestaat zowel uit bezit dat reeds voor de scheiding als niet-DAEB is gedefinieerd als uit DAEB bezit dat in het kader van de scheiding wordt overgeheveld naar niet-DAEB. Dit betreft deels de niet-DAEB tak als (grotendeels) de Lieven de Stad BV. Zoals onder ad 4. is aangegeven is er tussen het voorlopige en het definitieve voorstel sprake van een toename van de marktwaarde in verhuurde staat. Het definitieve voorstel is gebaseerd op waarden die in het kader van de jaarrekening voor het verslagjaar 2016 zijn bepaald. De sterke

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum
21-6-2018



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

marktontwikkeling is bij de meeste corporaties niet volledig voorzien in de raming voor de voorlopige voorstellen. De jaarrekening kent nadrukkelijk een borging van het proces van waardering. De waardering en de effecten van een verandering in de waardering vormen geen onderwerp voor een aanvullend oordeel. Ik overweeg dat een zienswijze laat staan een instemming over de waardering hierbij niet aan de orde is. Ik acht uw bezwaar op dit punt dan ook ongegrond.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum
21-6-2018

Ad 8. In het Beoordelingskader scheiden DAEB/niet-DAEB is uiteengezet dat corporaties binnen kaders de rente van de interne lening dan wel startlening kunnen bepalen. Hierbij dient de corporatie na te gaan of de ratio's voor de verschillende entiteiten bij scheiding (DAEB-tak, niet-DAEB tak, Lieven de Stad BV) voldoen aan de normen mede gegeven het voorgestelde rentepercentage. Bij de beoordeling van de voorstellen is zowel gekeken naar het binnen de kaders uitkomen van het voorgestelde rentepercentage alsook het voldoen aan de normen voor de onderscheiden ratio's in de verschillende 'takken'.

Ad 9. De Aw heeft in het bestreden besluit onder andere de financiële continuïteit (levensvatbaarheid) beoordeeld. De ratio's voor Lieven de Stad B.V. voldeden hierbij aan de gestelde normen. Dit is mede het gevolg van de binnen de kaders passende uitwerking die De Key heeft gegeven aan de financiering met kapitaal en interne lening van Lieven de Stad B.V. In de jaarlijkse integrale beoordeling die de Aw bij alle corporaties na de scheiding uitvoert, vormt de financiële continuïteit een belangrijk onderzoekspunt. Indien hierbij bijzonderheden ten aanzien van Lieven de Stad B.V. naar voren zouden komen dan kan dit aanleiding zijn om de effecten van een vastgestelde meerjarenbegroting in een onderzoek aan de orde te stellen. De stuurbaarheid van cijfers in een meerjarenbegroting is vrij groot, zolang deze tijdig onderwerp van beoordeling is. Overigens laat de meest recente meerjarenbegroting 2018-2022 zien dat de ratio's in de B.V. zich positief ontwikkelen. Zowel bij de beoordeling van het scheidingsvoorstel als bij de integrale beoordeling vormt de governance-structuur ook een onderzoekspunt. De voorgestelde opzet gaf geen aanleiding voor opmerkingen in het bestreden besluit. Daarnaast is bij de voorgestelde scheiding de interne lening, het kapitaal, de zienswijzen en de overheveling beoordeeld. De publieke verkoop van aandelen vormde bij de beoordeling van scheidingsvoorstellen geen beoordelingspunt. Alleen vanuit het perspectief van de continuïteit is het impliciet aan de orde gekomen. De financiële continuïteit was in het scheidingsvoorstel voldoende gewaarborgd. Ik ben daarom van mening dat het continuïteits-risico voldoende is meegenomen en beoordeeld in het bestreden besluit.

Ik overweeg, zoals hierover onder ad 1. en 3. reeds betoogd, dat in het kader van de hybride scheiding geen instemming van u is vereist met het verstrekken van een interne lening aan Lieven de Stad B.V. De zienswijze die bij het voorstel wordt gevraagd richt zich met name op de overheveling van DAEB naar niet-DAEB. Omdat de overheveling niet of nauwelijks is veranderd en de financiering middels een interne lening en in te brengen kapitaal een resultante is van de bezittingen en schulden in beide entiteiten acht ik uw bezwaar op dit punt niet gegrond.



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Ad 10. Ik overweeg dat ik het besluit tot goedkeuring van de scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB heb getoetst aan de wet- en regelgeving. Een toegelaten instelling mag – uiteraard binnen de wettelijke kaders- het eigen beleid vaststellen. De gemeente, toegelaten instelling en de huurdersorganisatie maken prestatieafspraken. Ik ben dan ook van oordeel dat uw bezwaar zich op dit punt richt tegen het beleid van De Key en niet tegen het bestreden besluit van de Aw. Ik acht uw bezwaar op dit punt dan ook ongegrond.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum

21-6-2018

Besluit

Gelet op het bovenstaande verklaar ik het bezwaarschrift tegen het besluit van de Aw d.d. 28 november 2017 ongegrond. Het bestreden besluit d.d. 28 november 2017 blijft in stand.

Verzoek proceskostenvergoeding

In uw pleitnota, zoals overlegd tijdens de hoorzitting, is door u verzocht over te gaan tot vergoeding van de procedurekosten als bedoeld in artikel 7:15, derde lid, van de Awb. Op grond van het tweede lid van dat artikel worden de kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, uitsluitend door het bestuursorgaan vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Ik besluit het bestreden besluit van 28 november 2017 in stand te laten en wijs uw verzoek tot kostenvergoeding dan ook af.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,

DE DIRECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

Dhr. drs. C. van Nieuwamerongen



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Beroep

Indien u het niet eens bent met vorenstaande beslissing staat u de mogelijkheid open om binnen zes weken, na ingang van de dag na die waarop de beslissing is bekendgemaakt/verzonden, beroep in te stellen bij de rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht.

Postadres: postbus 75850, 1070 AW Amsterdam
Telefoon: 038 - 361 70 00

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste het volgende te bevatten:

- 1) naam en adres van de indiener;
- 2) de dagtekening;
- 3) vermelding van de datum en het nummer of kenmerk van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt;
- 4) een opgave van de redenen waarom u zich niet met het besluit kunt verenigen.

Zo mogelijk dient bij het beroepschrift een fotokopie te worden gevoegd van het besluit, waarop het geschil betrekking heeft. Voor de behandeling van het beroepschrift wordt een bedrag aan griffie geheven. De griffier van de betrokken rechtbank wijst de indiener van het beroepschrift op het verschuldigd zijn van het griffierecht en geeft daarbij aan op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

Voorts wijs ik u erop dat u de voorzieningenrechter van voornoemde rechtbank kunt verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

G.A. Galenkamp
gerda.galenkamp@ilent.nl

Ons kenmerk

Datum

21-6-2018