



verslag

Autoriteit woningcorporaties

Betreft	Hoorzitting inzake definitief scheidingsvoorstel De Key
Vergaderdatum en tijd	19 april 2018, 11.00 uur
Vergaderplaats	ILT, Graadt van Roggenweg
Deelnemers	Bezwaarde: <ul style="list-style-type: none">• Bewonerscommissies De Key- Mr. Sarolea Aanwezig namens De Key: <ul style="list-style-type: none">• De heer Bobbe• Jan Kees Medik• Jeroen Dungelmann Aanwezig namens Aw: <ul style="list-style-type: none">• Gerda Galenkamp (verslag)• Theo Nieuwenhuizen• Marianne Maijer• Rachel Noij (voorzitter)
Kopie aan	Deelnemers

Opening

De voorzitter heet alle deelnemers welkom. Deze bezwaarprocedure tegen het definitieve goedkeuringsbesluit van de scheiding DAEB/niet-DAEB inzake De Key namens de Aw is ingesteld door bewonerscommissies van de Key. De bezwaren worden gevoegd behandeld, hetgeen tot één beslissing op bezwaar zal leiden. Dit besluit wordt aan bezwaarden verzonden. De beslistermijn om tot een besluit te komen verstrijkt op 14 mei aanstaande, maar de Aw kan deze termijn met zes weken verlengen.

Toelichting op bezwaar – mr. Sarolea (namens de bewonerscommissies)

De heer Sarolea overlegt een pleitnotitie en pleit conform. Voor de inhoud van de pleitnotitie wordt verwezen naar bijlage 1, de inhoud daarvan wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Reactie op bezwaar – De heer Bobbe (bestuurder de Key)

De heer Bobbe overlegt een memo en neemt deze met de aanwezigen door. Voor de inhoud van het memo wordt verwezen naar bijlage 2, de inhoud daarvan wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Vragen van de hoorcommissie aan De heer Bobbe (bestuurder de Key)

De heer Nieuwenhuizen vraagt of het correct is dat er op enig moment een positieve zienswijze onder voorwaarden is afgegeven door de bewonerscommissies. De heer Nieuwenhuizen vraagt de Key of zij het er mee eens dat er nu in feite een negatieve zienswijze ligt.

De heer Bobbe geeft aan dat de zienswijze zoals hij is gegeven, onomstotelijk is afgegeven. De heer Bobbe is van mening dat het kan dat het nieuwe bestuur van Arcade er na verloop van tijd een andere visie op nahoudt, maar dit is in formele zin niet gemeld aan de Key.

Het bezwaar is, wat De heer Bobbe betreft, nog steeds gericht op de koers van de Key. Daar heeft Arcade destijds ook een positieve zienswijze op gegeven. Arcade heeft naar zijn mening op geen enkele manier aangetoond dat de prestatieafspraken in het geding komen.

De heer Nieuwenhuizen vraagt of beide partijen nog in gesprek zijn.

De heer Bobbe reageert dat zij op een aantal punten in gesprek zijn met de bewonerscommissies. De heer Bobbe ziet wel dat er een gezamenlijke inzet is. Echter op het punt van dit bezwaar is niemand bereid om te bewegen.

De heer Nieuwenhuizen geeft aan bij partijen vaak de volgende houding te zien: "wat eens gescheiden is, zal altijd gescheiden blijven." Dit hoeft natuurlijk niet. Er is wel degelijk speelruimte. Nu blijkt dat er een kritische houding van de huurders is, vraagt de heer Nieuwenhuizen of het onderwerp nog voor bespreking in aanmerking komt.

De heer Bobbe antwoordt hierop dat de scheiding geen doel op zich is en dat de scheiding niet in beton is gegoten.

De heer Nieuwenhuizen bevestigt dit en geeft aan dat er onder voorwaarden ruimte is voor wijziging.

Vragen aan mr. Sarolea (advocaat bewonerscommissies)

Mr. Sarolea geeft allereerst aan dat het bezwaar gericht is op zaken die de corporatie verboden zijn te doen.

De heer Nieuwenhuizen vraagt wat de 'de dochter' dan doet wat verboden is. Mr. Sarolea stelt dat het voor de Key verboden is om nog langer niet-DAEB activiteiten uit te laten voeren door een dochter vennootschap.

De heer Nieuwenhuizen stelt dat het voor corporaties niet verboden is om niet-DAEB activiteiten uit te voeren, doch dat die activiteiten onder voorwaarden mogen plaatsvinden. Corporaties hadden de keuze om administratief dan wel juridisch te scheiden maar gaandeweg het proces is daar de hybride scheiding aan toegevoegd, een administratieve en juridische scheiding in één. Een deel van de activiteiten is in 'de moeder' afgescheiden en een deel van de activiteiten is afgescheiden in 'de dochter'.

De heer Nieuwenhuizen heeft in de stukken een mail van Simone Kramer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken gelezen waarin wordt verwezen naar de ateliers(woningen).

De heer Nieuwenhuizen vraagt aan mr. Sarolea waar hij in bijlage 4 bij het Btiv (bij art. 49 Woningwet) de ateliers ziet terugkomen.

Mr. Sarolea licht toe dat in bijlage 4 bij het Btiv onder andere wordt genoemd: *ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten.*

De heer Nieuwenhuizen geeft aan dat deze ruimten in de regel worden gezien als ruimten waar kleinschalige culturele activiteiten plaatsvinden zoals bijvoorbeeld een buurttheater. De heer Nieuwenhuizen vraagt wat het karakter is van de activiteiten welke plaatsvinden in de ateliers.

Mr. Sarolea geeft aan dat deze ruimten gebruikt worden door de bewoners om in elk geval "hun brood te verdienen".

De heer Nieuwenhuizen vraagt of de kwestie van het instemmingsrecht het hoofdpunt is van het bezwaar en of het instemmingsrecht door partijen wordt gezien als een vetorecht.

Mevrouw Van der Meulen reageert dat Arcade en de andere partijen dit inderdaad zo zien. Zij geeft daarnaast nog aan dat de wetgever het nodig heeft geacht om de juridische scheiding alleen maar toe te staan als er voldoende draagvlak voor is.

De heer Nieuwenhuizen concludeert dat het aan de Aw is om hier een knoop over door te hakken.

De heer Nieuwenhuizen vraagt aan mr. Sarolea wat hij van het idee vindt om de Key juridisch te scheiden. De heer Nieuwenhuizen licht nader toe dat in dat geval het instemmingsrecht niet aan de orde is, maar alles naar de niet-DAEB-tak wordt overgeheveld.

Mr. Sarolea reageert hierop dat toetsing bij een juridische scheiding in elk geval zorgvuldiger zal plaatsvinden.

De heer Nieuwenhuizen vraagt of de zittende huurders in de huurvoorwaarden iets hebben gemerkt van de scheiding.

Mr. Sarolea stelt dat als de scheiding er niet was geweest de bepalingen van het huurcontract konden worden ingeroepen.

De heer Bobbe geeft aan dat het huurbeleid door Lieven de Stad B.V. (Hierna te noemen: de B.V.) één op één is overgenomen van de Key en dat de positie van de huurders op geen enkele manier is gewijzigd.

Mevrouw Van der Meulen vertelt dat er het afgelopen jaar discussie is geweest over huurverhoging van aangewezen te liberaliseren woningen. In het huurbeleid staat dat te liberaliseren woningen een streefhuur hebben van circa € 711,-.

De heer Bobbe vindt dat de huurders zich voor wat betreft opmerkingen over het huurbeleid van Lieven de Stad B.V. moeten wenden tot de B.V.

Mevrouw Van der Meulen licht toe dat Arcade deze week een brief van de B.V. heeft ontvangen waarin zij wordt verzocht aan te tonen dat zij de huurders van de B.V. vertegenwoordigen.

De heer Bobbe geeft aan dat hij hier niet van weet en niet namens de B.V. kan spreken, maar hij herhaalt dat het huurbeleid niet gewijzigd is.

Mr. Sarolea stelt dat de rechten van de huurders aan verandering onderhevig zijn door de scheiding. De prestatieafspraken en de huursom gelden niet meer voor alle huurders. Juridisch gezien vallen die huurders niet meer onder de Amsterdamse prestatieafspraken. Hetzelfde geldt voor de huursom. Het huurcontract zelf is niet in het geding.

De voorzitter vraagt zich af of alle bezwaarmakers daadwerkelijk ontvankelijk zijn, zij vraagt aan mr. Sarolea of de individuele huurders ook ontvankelijk zijn. Mr. Sarolea bevestigt dit. Een individuele huurder is geschaad in zijn rechtspositie. Hij wordt gedwongen om juridische hulp in te schakelen. Door de koerswijziging krijgen huurders te maken met een inbreuk in hun persoonlijke belangen. Daarnaast heeft Arcade gebruik gemaakt van een recht op grond van artikel 21 e van de Woningwet.

Reactie mr. Sarolea op reactie bezwaar de Key

Mr. Sarolea wenst nog een reactie te geven op de toelichting op het bezwaar van De heer Bobbe. Hij geeft aan dat een intensief traject, zoals De heer Bobbe het noemt ook risico's heeft. In zijn optiek kan té veel overleg ook averechts gaan werken.

Mr. Sarolea stelt dat de heer Bobbe aangaf niks meer gehoord te hebben van Arcade. Dit is volgens hem niet juist. Mevrouw Stoffels heeft een brief verstuurd, de uitkomst van de stemming van de ledenvergadering is aan de Key overgebracht en er is aangegeven dat er geen sprake was van instemming met de nieuwe koers en het scheidingsvoorstel. Tijdens een bijeenkomst waar De heer Bobbe bij aanwezig was, heeft Arcade ook aangegeven het niet eens te zijn met de koers en het scheidingsvoorstel. Dat de Key niet op de hoogte zou zijn van het niet-instemmen, wordt betwist en hiertoe verwijst mr. Sarolea naar de notulen van de Key.

Mr. Sarolea is van mening dat de zienswijze op het voorgenomen scheidingsvoorstel in juridische zin betwist kan worden. Ten aanzien van dit soort besluiten spreekt de wet over instemmingsrecht en nu blijkt dat er geen sprake is van instemming tijdens de huurdersvertegenwoordiging, mag de Aw daar niet van uit gaan.

Tot slot neemt één van de huurders het woord. Meneer wil een uitspraak van de heer Bobbe corrigeren. De Key heeft beweerd dat er sprake is van doorverhuur van zijn fietsenreparatieruimte. Hier is echter geen sprake van.

De voorzitter geeft aan dat deze kwestie buiten dit bestek valt en nadat zij heeft vastgesteld dat de aanwezigen niets meer naar voren wensen te brengen, dankt zij hen voor de verstrekte inlichtingen en beëindigt zij de hoorzitting.

De vandaag voorliggende besluitvorming - een door het management van de Key nagestreefde zogenaamd *hybride* scheiding - is zeer ingrijpend voor de toekomst van de Key, en daarmee ook voor haar huurders, waarvan in ieder geval een substantieel aantal van hen de gevolgen direct al merkt in de vorm van een nieuwe verhuurder die verder van hen staat dan de Key.

Zoals toegelicht in het bezwaarschrift gaat het hier om een in meerdere opzichten ingrijpende besluitvorming die ook volkshuisvestelijke belangen en partijen buiten de Key kan raken maar zonder meer zijn uiteraard de belangen van Arcade en de bewonerscommissies en huurders van de Key het meest direct in het geding.

Het kernbesluit waartegen allereerst Arcade zich richt betreft het ministeriële besluit tot het in behandeling nemen en goedkeuren van het voor de hybride scheiding noodzakelijke aangaan van een verbinding met de besloten vennootschap Lieven de Stad BV.

Volgens Arcade is geheel miskend dat zij terzake een recht heeft niet op het niveau van advies of het uit mogen brengen van een zienswijze, maar op het niveau van een instemmingsrecht.

Opgenomen in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel b van de Woningwet. Artikel 8 lid 1 sub j BTIV respectievelijk de beleidsinstructie vermeld op pagina 31 van de 'Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit Woningcorporaties 2016' maakt duidelijk dat zich in het dossier een schriftelijke verklaring dient te bevinden 'van de huurdersorganisatie', en ik citeer, 'waarin zij aangeeft in te stemmen met de oprichting van de verbinding'.

Arcade e.a. hebben kennis genomen van de deze week op de valreep door het management van de Key ingebrachte nadere stukken, maar met de beste wil van de wereld valt niet in te zien dat deze stukken kwalificeren als documentatie die zou aantonen dat er sprake is geweest een afgegeven instemming met de oprichting van de verbinding. Arcade en anderen hebben van hun kant stukken overgelegd van later datum - najaar 2016 - toen het overleg tussen de Key en Arcade zich toespitste op ~~de voorgestelde~~ hybride scheiding en alle vragen die dat oproept: van een afgegeven groen licht is - zo heb ik uitvoerig gespecificeerd weergegeven ~~in de~~ brief van 1 april - geen enkele sprake geweest. Het debat werd afgesloten zonder een instemmingsverklaring van Arcade als bedoeld in artikel 8 lid 1 sub j van het BTIV.

Sterker nog: er is nog een bijeenkomst geweest op 29 november 2016 met de directieleden de heer Leon Bobben en mevrouw Lidy van der Schaft waarbij zij expliciet gewezen zijn op het bestaan van een instemmingsrecht van Arcade als bedoeld in artikel 21 van de Woningwet, en voorzover nodig wordt hiervan nader bewijs aangeboden.

Ook wordt er op gewezen dat Arcade in die fase aan het management van de Key heeft laten weten behalve het verkrijgen van antwoorden op alle gestelde vragen ook het inwinnen van het oordeel van de bewonerscommissies en huurders van de voorgestelde te vervreemden complexen belangrijk te vinden en dat de Key hier uiteindelijk alsnog gevolg aan heeft gekregen en toen een heel duidelijk nee te horen kreeg.

Met alle redelijkheid is het dan ook niet mogelijk om vast te stellen dat er sprake is van een verleende instemming met de door het management van de Key nagestreefde verbinding. Met als gevolg dat de bestreden besluitvorming op dit onderdeel geen stand kan houden, waarmee ook de overige bestreden besluitonderdelen geen stand kunnen houden nu de verbinding daarvoor een noodzakelijke voorwaarde is.

Arcade zou mogelijk wel hebben ingestemd met een verbinding - en stemt mogelijk zelfs alsnog in als overleg zou worden heropend - als alsnog door het management van de Key de nodige informatie worden verstrekt en er ook overeenstemming wordt bereikt over een aantal wezenlijke kernpunten waar Arcade heel anders tegen aankijkt dan het management. Ik noem een aantal punten. Kritische herbeoordeling en aanpassing van de lijst van overgeheveld panden naar niet Daeb. Harde afspraken over behoud van voldoende woningen met een huur in het middensegment en afstand nemen van een benadering die aanhangt dat het afzien van huurprijsmaximalisatie per definitie spanning zou opleveren met mededingingsregels. Afzien van het op onevenwichtige wijze voorrang geven aan starters met de bereidheid om de gewijzigde statuten op dit punt bij te stellen.

Een voor Arcade ook belangrijk onderwerp om eventueel te komen tot instemming vormen de ateliers en de atelierwoningen. In het bezwaarschrift is hier het nodige over aangegeven en voorts ook in aangeleverde stukken van de Inktfabriek. Een actueel voorbeeld dat aangeeft hoe weinig consistent en onredelijk de gewijzigde opstelling van het management van de Key in dit opzicht is vormt het dossier Egelantiersgracht 666 IV: [.....].

Afgezien van de ontbrekende instemming van Arcade met de hybride scheiding is serieus de vraag gerezen of de wet überhaupt wel ruimte biedt voor een hybride constructie zoals nagestreefd door het management. Ofwel: past de figuur van de 'verbinding' wel bij datgene wat er moet gebeuren. Je duurzaam verbinden met iemand die iets gaat doen wat nu juist aan jou verboden is om te doen. Dit alles ten dienste van de eigen werkzaamheid als toegelaten instelling. Past dat laatste - zie artikel 2.24 c BW - wel bij de wettelijke opdracht een scheiding te realiseren tussen Daeb en niet-Daeb?

De conclusie luidt dat de bezwaren gegrond behoren te worden verklaard onder veroordeling van de Staat tot betaling van een tegemoetkoming in de kosten van de rechtsbijstand ingehuurd door bezwaarden.

Memo

Auteur: Leon Bobbe

datum: 18 april 2018

Onderwerp: Hoorzitting AW 19 april 2018, Utrecht

Behandeling bezwaarschrift Arcade e.a. bij AW betreffende het scheidingsvoorstel van De Key

Samenvattende reactie van De Key op de volgende hoofdpunten

1. Overleggen met Arcade. De Key en het bestuur van Arcade hebben op weg naar het scheidingsvoorstel intensief overlegd over elke stap. Daarbij is Arcade uitgebreid geïnformeerd over de belangrijkste wijzigingen van de Woningwet en de scheiding daeb-niet daeb. Daarbij is vanaf het begin af aan aangegeven dat er sprake is een keuze tussen administratief, juridisch of hybride. De nagezonden presentaties laten dat nog eens zien. Ook het aan Arcade voorgelegde scheidingsvoorstel maakt expliciet melding van het feit dat hier sprake is geweest van een keus van De Key voor de hybride splitsing met daarbij dus ook een BV. Die BV acht De Key goed passen bij de door het rijk gewenste 'level playing field'. En biedt voordelen vanwege de beperkingen die gelden ten aanzien van administratief gescheiden vastgoed. De Key zet terug op een intensief overleg met Arcade over het scheidingsvoorstel. Dat resulteerde uiteindelijk in een zienswijze van Arcade op het scheidingsvoorstel dat volgens Arcade "als positief advies kan worden beschouwd" mits de vragen en opmerkingen positief gehonoreerd zouden worden. Deze vragen zijn allemaal door De Key beantwoord, met de afsluitende constatering dat De Key er van uitgaat dat hiermee de zienswijze definitief als positief kan worden beschouwd. Dat is niet meer weerlegd door Arcade, ook niet in het eerstvolgende reguliere overleg tussen De Key en het bestuur van Arcade. Terzijde kan worden gemeld dat de antwoorden van De Key aan Arcade niet integraal waren opgenomen in de documentatie van het scheidingsvoorstel. De volledige tekst is inmiddels aan de AW beschikbaar gesteld.
2. Zienswijze. De zienswijze van de huurdersorganisatie (en gemeente) gaat over de vraag of het scheidingsvoorstel past binnen de kaders van de woonvisie en prestatieafspraken zoals die zijn gemaakt. "Vele overige aangelegenheden die zien op het beleid van de corporatie kunnen wel onderdeel zijn van prestatieafspraken (...) maar zijn niet relevant voor de zienswijze". (uit antwoord 3.7 van de Q&A's Beoordelingskader, versie november 2016). Arcade heeft op geen enkele manier aangetoond dat het scheidingsvoorstel niet past binnen de kaders van de woonvisie en prestatieafspraken. Tegen deze achtergrond achten wij de bezwaren op grond van onze koers niet relevant. De koers is zo'n 2,5 jaar geleden vastgesteld met inachtneming van alle procedures.
3. Instemmingsrecht. Arcade vindt dat bij de scheiding sprake is van instemmingsrecht en verwijst hierbij naar artikelen 9 en 89 BTIV en artikelen 21 en 53 Woningwet. Die artikelen bevatten nadrukkelijk het voorbehoud dat het instemmingsrecht niet geldt voor juridische scheidingen.
4. Statutenwijziging. In het scheidingsvoorstel is geen relatie gelegd tussen de statutenwijziging van Woonstichting De Key en het scheidingsvoorstel. In de statuten van de BV is niets anders opgenomen dan de BV bijdraagt aan doelstellingen van De Key. Dat achten wij een logische verbinding tussen de stichting en de BV. Over de statutenwijziging verschillen Arcade en De Key van inzicht. Zowel bij de AW als de kantonrechter is De Key daarbij in het gelijk gesteld. Het besluit van de AW is door Arcade aan de rechtbank voorgelegd. De bezwaren van Arcade worden daar behandeld en achten wij niet relevant in de beoordeling van het scheidingsvoorstel.
5. Wijzigingen in scheidingsvoorstellen. De Key herkent niet dat er ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden in het naar Arcade voorgelegde scheidingsvoorstel en het uiteindelijke voorstel. De genoemde afwijkingen zijn:
 - o Vastgoed: er hebben kleine wijzigingen in de aantallen plaatsgevonden. Deze vloeiden in hoofdzaak voort uit een nadere toetsing aan de wet en betroffen minder dan 1%.
 - o Financiën: De wijzigingen die hiern zijn aangebracht vloeiden in hoofdzaak voort uit nadere toetsing aan de wet (incl. reactie AW) en waren zodanig beperkt dat in overleg met de Aw geconcludeerd is dat geen nieuwe dPij ingediend hoeft te worden. Overigens is de gesignaleerde groei van het vermogen het gevolg van de waardeontwikkeling van het vastgoed.

deKey

6. Inktfabiek en Seepaert: De Key onderkent de waarde van deze initiatieven. Bij het onderbrengen van het betreffende vastgoed kon dat echter geen rol spelen. De Key heeft uitsluitend gekeken of volgens de regels dit behoort tot daeb of niet-daeb. Op verzoek van de bewoners is dit na indiening van het eerste scheidingsvoorstel nog een keer getoetst en voorgelegd aan de AW. Omdat hier sprake is van doorverhuur kon De Key niet anders concluderen dat hier sprake is van niet-daeb. Voor De Key maakt de plaats van dit vastgoed overigens niet iets uit de bestaande huurcontracten worden gerespecteerd.

Afsluitende conclusie. Arcade e.a. vragen de AW om de goedkeurings- en ontheffingbesluiten niet in stand te houden. De Key ziet daartoe geen enkele reden.