

Sarolea
advocaat

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht
Teams Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Mr. H.A. Sarolea
W.G. - Plein 124
1054SC Amsterdam
tel 020 - 6 383 483
fax 020 - 6 387 352
sarolea@sarolea.nu
postadres:
W.G. - Plein 190
1054SC Amsterdam

datum: 2 maart 2018
betreft: melding als mede-gemachtigde en gronden beroep
zaaknummer: AMS 18/808 WET

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij laat ik u weten dat het bestuur van eiseres Huurdersvereniging Arcade mij heeft aangezocht om als mede-gemachtigde samen met mr. A.I. de Haan haar bij te staan in de bovenvermelde zaak, en dat eiseres vanaf heden mede woonplaats kiest aan het W.G.-plein 129 te Amsterdam ten kantore van ondergetekende, mr. H.A. Sarolea, advocaat te Amsterdam. Het verzoek is om correspondentie in deze zaak te richten aan mr. H.A. Sarolea, W.G. Plein 190, 1054 SC Amsterdam.

Bijgaand treft u de nadere onderbouwing aan van het beroepschrift.

Vergunninghouder Woonstichting Lieven de Key wordt in het navolgende aangeduid als de Key en eiseres als Arcade.

Verzocht wordt om al hetgeen in de bezwaarprocedure namens Arcade naar voren is gebracht als hier ingelast in deze grondenbrief aan te merken. Meer specifiek wordt naar aanleiding van het bestreden besluit het volgende naar voren gebracht.

Tegenstrijdigheid in opstelling de Key

'Geen adviesrecht'

1.1. Zoals ook is vastgesteld in de zich in het dossier bevindende uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam van 24 februari 2017 (EA VERZ 16-1518) is de insteek van de Key geweest dat de statutenwijziging aan Arcade geen recht geeft op het uitbrengen van een voorafgaand advies op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv), en daar heeft de Key feitelijk ook naar gehandeld. Immers heeft de Key pas nadat zij de ministeriële goedkeuring van de statuten

binnen had mondeling in een regulier overleg van 24 augustus 2016 tegenover Arcade een tipje van de sluier opgelicht, waarna - eerst na verloop van de termijn voor het instellen van bezwaar - aan haar de tekst van de aangepaste statuten ter beschikking is gesteld. Gelukkig heeft de rechtbank met de uitspraak van 30 mei 2017 in de zaak met nummer AMS 17/375 voorkomen dat deze gang van zaken zou resulteren in het aan Arcade niet toekomen van rechtsbescherming tegen het (vergaande) besluit tot statutenwijziging.

'Wél adviesrecht' - aldus het tevens (subsidiair) door de Key ingenomen standpunt

2.1. In de opstelling van de Key zit een tegenstrijdigheid omdat zij tegelijkertijd de opvatting heeft verdedigd dat zij Arcade op behoorlijke wijze in de gelegenheid heeft gesteld om advies uit te brengen over haar voornemen om de statuten aan te passen in het kader van een door de Key in 2015 aan Arcade gerichte adviesaanvraag, waartoe zij concreet beroep gedaan heeft op een door haar in november 2015 uitgegeven boekje getiteld '*Ruimte voor beweging, de koers van de Key*', waarin op de laatste pagina 23 melding is gemaakt van de voorgenomen statutenwijziging. De kantonrechter heeft evenwel in de hiervoor al aangehaalde uitspraak van 24 februari 2017 ook dit argument van de Key verworpen nu de Key aan Arcade destijds niet dit boekje ter beschikking heeft gesteld, maar een kortere notitie getiteld '*Ruimte voor beweging*' waarin met geen woord werd gerept over de door de Key gewenste statutenwijziging. De kantonrechter heeft hierover expliciet nog opgemerkt dat 'De Key in dit opzicht niet heeft gehandeld zoals van haar redelijkerwijze mocht worden verwacht' en dat 'het voorstelbaar is dat Arcade zich door een dergelijke handelswijze overvallen heeft gevoeld en dat deze handelswijze afbreuk doet aan de vertrouwensrelatie tussen partijen' (r.o. 14).

2.2 Arcade hecht er aan om nadrukkelijk uw aandacht te vestigen op de hierboven beschreven gang van zaken omdat zij er van overtuigd is dat de directie van de Key zelf heel goed weet dat een wijziging van statuten een juridisch feit van andere orde is met ook verdergaande gevolgen dan het onderwerp waarover Arcade om advies gevraagd is, te weten besluitvorming over de koers, over het *beleid* inzake de Portefeuillestrategie van de Key voor de komende 10 jaar. Van een vastgestelde beleidskoers kan immers te allen tijde, als bijzondere omstandigheden daartoe nopen, worden afgeweken, maar in geval van oproepen van derden - zoals in het kader van redelijk overleg over zogenaamde prestatieafspraken als bedoeld in artikel 42 Woningwet - om besluiten te nemen die niet goed meer passen bij eenmaal in statuten verankerde nieuwe doelstellingen ligt dit een stuk moeilijker, zeker als de Key zich er ook nog eens op kan beroepen dat de nieuwe doelstelling expliciet is goedgekeurd door de minister (vgl. de artt. 2:14 en 2:15 BW). Volgens Arcade kan dit wel eens heel goed de verklaring zijn waarom de Key destijds over de wijziging van de statuten zo stiekem jegens haar heeft gehandeld en waarom zij ook het gemeentebestuur van Amsterdam niet bepaald bijtijds heeft geïnformeerd, zoals hierna nog aan de orde komt.

Miskennen van de impact van de statutenwijziging

3.1. Op een wijze die Arcade vanwege het voorgaande aanmerkt als een denkfout, althans als onjuist en als - gezien inmiddels de praktijk - in redelijkheid niet meer staande te houden, heeft de kantonrechter in zijn voormelde vonnis helaas óók geredeneerd dat de statutenwijziging niet meer betekenis heeft dan een 'symbolische' bevestiging van de aan Arcade voor advies (wel) voorgelegde Portefeuillestrategie voor de komende 10 jaar, en dat 'Met de Key wordt geoordeeld dat uit het enkele feit dat in de statuten voortaan is bepaald dat het belang van toetreders op de woningmarkt voorop staat (..) niet zonder meer volgt dat de belangen van zittende huurders worden aangetast'. Uiteraard klopt dat dit laatste niet '*zonder meer*' volgt uit de statuten - de wijziging zou dan immers

door de minister nooit zijn goedgekeurd - maar de praktijk maakt duidelijk dat van een zodanige aantasting in werkelijkheid nu al sprake is.

3.2. In rechtszaken brengt de Key haar nieuwe statuten al keihard in het geding tegen zittende eigen huurders, bijvoorbeeld als deze zich beroepen op hun belangen in verband met het door de burens en vervolgens de Key gewenste dichtmetselen van een naar de zon gericht raam in hun woonkamer en idem de zonzijde van hun balkon, dit ten behoeve van een derde partij die op het belendende perceel van de burens een nieuwbouwplan wenste te realiseren. Tijdens een zitting die op 19 december 2017 plaats had ten overstaan van de rechtbank Amsterdam, en waarin volgens de advocaten van de Key haar algemeen directeur L. Bobbe zich rechtstreeks bemoeide met het dossier, werd door hen (de advocaten) cursief aangegeven in hun als **bijlage 1** bijgevoegde p 5 van hun pleitaantekeningen, de nieuwe doelstelling van de Key, te weten 'het huisvesten van mensen waarbij het belang van toetreders op de woningmarkt voorop staat' zonder schroom in het geding gebracht tegen twee al jaren zittende huurders van de Key in het bezit van een gewoon regulier huurcontract, waarbij hier door de Key nog aan werd toegevoegd:

'Anders dan de Huurders suggereren, is het 'opkomen voor de woningen die zij beheert en het opkomen voor de belangen van haar eigen huurders' geen statutaire doelstelling van de Key'.

Hoe snel, en met welke bizarre redeneringen, De Key door de nieuwe statuten verandert richting een bedrijf dat alleen nog maar geïnteresseerd lijkt in vooral bouwen of aanpassen van woningen gevolgd door kortlopende of anderszins afwijkende verhuringen, waarbij zij ondertussen in ras tempo vervreemdt van haar eigen zittende huurders en haar kerntaak om haar verhuurde bezit goed te beheren en om op te komen voor haar huurders zoals voorgeschreven door de Woningwet, wordt ook treffend geïllustreerd door de volgende passages uit de dagvaarding in deze zaak:

'3.5. Dat de Huurders hun persoonlijke belangen boven de belangen van zoveel anderen stellen klemt temeer nu de Huurders zelf ook gebruikmaken van het sociale huurstelsel. Het is tegen die achtergrond zeer onredelijk dat de Huurders weigeren mee te werken aan de realisatie van het Project. Door zo te handelen beletten zij Eigen Haard om – met medewerking van De Key – overeenkomstig haar wettelijke en statutaire doelstelling woonruimte te realiseren voor de Cliënten (zestien nieuwbouwappartementen) en andere woningzoekenden (tien sociale huurwoningen in de Kazerne), terwijl de Huurders zelf wel reeds geruime tijd profiteren van dit stelsel.

(..)

3.9. De Huurovereenkomsten bepalen in min of meer gelijke bewoordingen dat De Key niet verplicht is de Huurders te beschermen tegen belemmeringen van feitelijke aard door derden en dat de Huurders zich dienen te onthouden van gedragingen die schade veroorzaken aan omwonenden.¹⁸ Bovendien is in de Huurovereenkomst van (..) opgenomen dat (..) verplicht is veranderingen aan zijn appartement en de daarmee gemoeide werkzaamheden te gedogen, indien het belang van De Key zodanig is dat (..) zijn gedoogtoestemming in redelijkheid niet mag onthouden.¹⁹ De bepalingen uit de Huurovereenkomsten moeten zo worden uitgelegd dat hieruit volgt dat de Huurders verplicht zijn tot het gedogen van en het meewerken aan het dichtzetten van de Zijramen. De Key is op grond van de Huurovereenkomsten immers niet verplicht om de Huurders te beschermen tegen de realisatie van het Project door Eigen Haard (een derde). Daarentegen zijn de Huurders juist wel verplicht om zich te onthouden van gedragingen waardoor omwonenden schade lijden. Door te weigeren mee te werken aan het dichtzetten van de Zijramen veroorzaken de Huurders schade aan huidige en toekomstige omwonenden.'

Het voorbeeld toont aan dat in de praktijk de gevolgen van de goedgekeurde statuten voor zittende huurders veel verder reiken dan de Key in de procedure over de nieuwe statuten haar toeoorders in mooie abstracte bewoordingen voorgehouden heeft. De nieuwe goedgekeurde statutenwijziging wordt concreet nu al aan zittende huurders tegengeworpen.

3.3. Maar niet alleen in de praktijk van de rechtszaal, óók in de praktijk van het overleg als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet wordt door experts gevreesd voor schadelijke effecten van de goedgekeurde statutenwijziging.

3.4 Ten eerste heeft het gemeentebestuur van Amsterdam na kennisname op de valreep van het feit dat de Key aanstuurde op een statutenwijziging - en de vaststelling dat haar als gemeentebestuur niet om een zienswijze was gevraagd - bij brief van 12 juli 2016 aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst gevraagd om af te zien van de door de Key al aan hem verzochte goedkeuring van de gewenste wijziging van statuten. Uit de als **bijlage 2** bijgevoegde brief van het College van B&W volgt dat de gemeente vreest beperkt te worden in het maken van prestatieafspraken.

3.5 Ten tweede heeft de commissie Van den Burg e.a. die het 'Visitatierapport Woonstichting de Key 2012 - 2015' heeft opgesteld geconstateerd dat ook collega-corporaties zich voor het blok voelen gezet door de wijze waarop de Key zich zelf definitief heeft meent te kunnen transformeren tot een corporatie die alleen nog zich richt op starters, en ook zij zien hun onderhandelingsruimte bij het overleg over toekomstige prestatieafspraken ingeperkt. De betreffende pagina's van het visitatierapport zijn bijgevoegd als **bijlage 3**.

Onrechtmatigheid van de statutenwijziging

4.1 Over de al of niet rechtmatigheid van de statutenwijziging heeft de kantonrechter, anders dan het beeld dat de Key toch enigszins probeert te wekken, geen uitspraak gedaan. De kantonrechter heeft alleen geoordeeld dat aan Arcade geen recht toekomt op het alsnog uit mogen brengen van een advies als bedoeld in de Wohv.

4.2 In de onderhavige procedure kan Arcade dan ook volgens haar zonder wezenlijke beperking de deugdelijkheid van het goedkeuringsbesluit aanvechten en de rechtsbescherming inroepen die haar toegekend is in de Algemene wet bestuursrecht. Daarbij wenst Arcade, in deze brief als laatste opmerking over de eerder uitgebrachte adviezen, op te merken dat de Key uit het met name door haar omhelsde advies van Arcade van 2 september 2016 wel enigszins selectief geciteerd heeft, in die zin dat in dit advies uitgebracht over het toen voorgelegde Beleidsvoorstel 'Portefeuillestrategie de Key 2016 t/m 2016' door Arcade al opgemerkt is dat men zorgen had over de gevolgen voor de samenwerking met de andere woningcorporaties, waardoor in zekere zin Arcade zich toen al wel impliciet uitgesproken heeft tegen de pas daarna door de Key bekend gemaakte statutenwijziging, althans gaat het veel te ver om te stellen, zoals de Key in feite doet, dat Arcade met de adviezen van destijds ook ingestemd heeft met wijziging van de statuten. Dit is, naar Arcade aanneemt, hiervoor al voldoende duidelijk toegelicht.

4.3. Een belangrijke te beantwoorden vraag is in hoeverre in het licht van de Woningwet een toegelaten instelling de vrijheid heeft om te besluiten tot een aanpassing van statuten die tot gevolg heeft dat het opkomen voor belangen van zittende huurders met een regulier huurcontract - in de woorden van de Key - 'geen statutaire doelstelling is', maar dat wél een statutaire doelstelling is 'het met voorrang opkomen voor belangen van starters op de woningmarkt' waarbij dan uit de toelichting van de Key op te merken valt dat het haar daarbij gaat om verhuringen op basis van een

tijdelijk huurcontract dat in principe afloopt op het moment dat het lid van de doelgroep de leeftijd van 28 jaar heeft bereikt.

4.4 Al gezien de overweging op pagina 7 van het bestreden besluit wringt hier iets ernstig. Namens de minister is daar immers - en geheel terecht - expliciet het volgende overwogen:

'Toegelaten instellingen moeten zich immers richten op alle werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting zoals opgenomen in artikel 45 van de Woningwet. Dit betekent dat De Key zich moet richten op de belangen van de zittende huurders. In het Beoordelingskader statuten is het volgende opgenomen: "Daarnaast mag in de statuten zijn opgenomen dat de woningcorporatie zich in het bijzonder richt op een bepaalde doelgroep, bijvoorbeeld op studenten of ouderen" (onderstreping has).

Het woord 'Daarnaast' in '*Daarnaast mag in de statuten worden opgenomen*' maakt duidelijk dat de statuten in deze ten onrechte zijn goedgekeurd nu uit deze statuten blijkt dat alleen het behartigen van de belangen van de doelgroep 'starters' expliciet is genoemd als statutaire doelgroep doelstelling waarbij wordt herhaald en onderstreept dat de Key zélf - zoals blijkt uit bijlage 1 - over haar nieuwe goedgekeurde statuten expliciet verklaart dat het behartigen van de belangen van haar eigen zittende huurders 'geen statutaire doelstelling' is. Al om deze redenen is volgens Arcade toch echt de conclusie onontkoombaar dat het bestreden besluit tot goedkeuring van de nieuwe statuten in redelijkheid niet in stand kan blijven.

4.5 In feite wees het College van B&W met haar brief van burgemeester E.E. van der Laan (die is bijgevoegd als bijlage 2) hier ook al op in relatie tot het gemeentelijke bezwaar tegen de nieuwe statuten: 'Het College heeft er begrip voor dat corporaties accenten leggen in hun beleid en prioriteit geven aan bepaalde doelgroepen. (...) Maar de Amsterdamse woningmarkt is veel breder dan alleen deze doelgroep. Ook ouderen, mensen in de middenleeftijd en gezinnen maken onderdeel uit van die woningmarkt".

4.6 Arcade wijst er voorts op dat de Key, gezien eerdere ministeriële besluitvorming inzake haar toelating als instelling en voorts haar feitelijke werkzaamheid in de woningmarktregio metropool Amsterdam, zij historisch gezien ten tijde van het bestreden besluit geen aanspraak kon, en kan, maken op de kwalificatie 'categorale corporatie', en voorts dat starters als genoemd in haar nieuwe statuten formeel niet kwalificeren als urgente woningzoekenden. Hierop is in het bestreden besluit op bezwaar niet naar behoren ingegaan. Mede in het licht van het feit dat door de Key is uitgesproken dat verhuringen aan starters vooral plaats zullen gaan vinden in de vorm van tijdelijke (al of niet friends-) huurcontracten, die eindigen als de starter de leeftijd van 28 jaar heeft bereikt en haar zittende huurders niet als doelgroep in de nieuwe statuten voorkomen, is er sprake van nieuwe statuten die niet meer voldoende passen bij de kerntaken die als 'uitsluitend' zijn omschreven in artikel 45 van de Woningwet: bouwen, verwerven, toewijzen en verhuren van 'voor permanent' - en dus niet voor tijdelijk - 'verblijf bedoelde woongelegenheden'. Ook de wijze waarop in het nog steeds vigerende wettelijke systeem de invloed van zittende huurders met reguliere huurcontracten vorm is gegeven - rechten op overleg etc. zijn toegekend aan vertegenwoordigers van zittende huurders met een regulier huurcontract - maakt duidelijk dat het wettelijke systeem zich verzet tegen een goedkeuring van de - in deze door een niet-categorale toegelaten instelling - voorgestelde nieuwe statuten. Het alleen en slechts de belangen van starters aanmerken als statutaire doelstelling levert een onaanvaardbare achterstelling op van de belangen van de zittende huurders van de Key.

Dit alles in de bestreden besluitvorming miskend.

- 6 -

CONCLUSIE:

De conclusie luidt dat de nieuwe statuten niet naar behoren aan de voormelde wettelijke regels zijn getoetst, en evenmin aan de vraag of het belang van de volkshuisvesting zich verzet tegen de door de Key verzochte goedkeuring van haar nieuwe statuten, en dat na toetsing aan de regels en het volkshuisvestingsbelang het besluit tot goedkeuring geen stand kan houden, weshalve het bestreden besluit vernietigd behoort te worden.

In afwachting van uw berichten,
Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H.A. Sarolea', written in a cursive style.

H.A. Sarolea

BIJLAGE 1 *bij brief aan rechtbank 2 maart 2018 inzake AMS 18/808*

HOUTHOFF

Rechtbank Amsterdam, sector kanton

Datum zitting: 19 december 2017
Rolnummer: 6092704 EXPL 17-14352

SPREEKAANTEKENINGEN TEN BEHOEVE VAN COMPARITIE VAN PARTIJEN D.D. 19 DECEMBER 2017 TEVENS HOUDENDE VERMEERDERING VAN EIS (§ 3)

inzake:

Woonstichting Lieven de Key,
eiseres in de hoofdzaak,

en

Woningstichting Eigen Haard,
eiseres in de hoofdzaak,
verweerster in het incident,
gemachtigden: mr. A. van der Hilst en mr. Y.A. Mijhad,

gezamenlijk aan te duiden als 'Eisers'

tegen:

mevrouw [REDACTED],
gedaagde in de hoofdzaak,
eiseres in het incident,

en

de heer [REDACTED]
gedaagde in de hoofdzaak,
eiser in het incident,
gemachtigde: mr. H.A. Sarolea,

gezamenlijk aan te duiden als 'de Huurders'.

HOUTHOFF

Belangen van Eisers en hun doelstellingen

- 2.10. Ten onrechte stellen de Huurders dat Eisers (in het bijzonder De Key) in strijd handelen met hun eigen doelstellingen en dat zij geen enkel (financieel) belang hebben bij het Project.
- 2.11. Zoals Huydecoper het helder heeft verwoord, vertonen rechtspersonen de eigenaardigheid dat zij niet 'van nature' bepaalde belangen hebben. Een rechtspersoon heeft belangen naar gelang haar statuten bepalen dát zij die belangen nastreeft.⁵ De Key heeft zichzelf (onder meer) ten doel gesteld het *"huisvesten van mensen waarbij het belang van toetreders op de woningmarkt (...) voorop staat"* en het *"realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, met name met betrekking tot woon- en beheervormen (...)".*⁶ Anders dan de Huurders suggereren, is het 'opkomen voor de woningen die zij beheert en het opkomen voor de belangen van haar eigen huurders' geen statutaire doelstelling van De Key.⁷ Vanzelfsprekend heeft De Key wel oog voor de belangen van haar huurders, maar zij meent dat daar bij de realisering van het Project voldoende rekening mee wordt gehouden.
- 2.12. Het algemene belang dat Eisers volgens hun doelstellingen nastreven, wordt bij uitstek gediend met de realisering van het Project. Eisers streven naar vergroting van het woningaanbod, in het bijzonder voor kwetsbare groepen. Het is onvermijdelijk dat dit soms concessies van andere huurders vereist (zeker in een stad als Amsterdam), maar Eisers zullen in dergelijke gevallen altijd een redelijke belangenafweging hanteren. In dit geval zijn Eisers tot de conclusie gekomen dat het 'offer' dat van de Huurders wordt verlangd alleszins redelijk is.
- 2.13. Anders dan de Huurders stellen, proberen Eisers niet de prijs voor het algemeen belang af te wentelen op de enkeling. Eisers proberen – conform hun doelstellingen – een maatschappelijk zeer relevant project te realiseren. Zij erkennen daarbij dat enkele omwonenden offers dienen te brengen om de komst van het Project mogelijk te maken en hebben aangeboden die omwonenden daarvoor te compenseren. Inmiddels is niet alleen definitief overeenstemming bereikt met Van Meer, maar ook met de particuliere eigenaren aan de andere zijde van de Garage. De Huurders zijn nu de enigen die de komst van het Project nog tegenhouden door hun eigen belangen te plaatsten boven (i) het algemene maatschappelijke belang, (ii) de belangen van Eisers en (iii) de belangen van de potentiële bewoners van het Project. Dit is extra wrang als daarbij wordt bedacht

⁵ Vgl. Huydecoper in (nr. 11 van) zijn conclusie voor HR 28 mei 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM0139.

⁶ Zie art. 3 lid 1 sub a en b van de statuten van De Key (productie 1 bij Dagvaarding).

⁷ Overigens geven de Huurders ook niet aan waar dit in de statuten van De Key terug te vinden zou zijn.

- 3.4. Doordat de Huurders weigeren in te stemmen met het dichtzetten van de Zijramen blokkeren zij in feite de gehele realisatie van het Project. Indien de Zijramen behouden zouden moeten blijven, dan zou het Project op twee meter van de perceelgrens gebouwd moeten worden op basis van de geldende regelgeving. Dit is vanuit het oogpunt van welstand echter onaanvaardbaar en hiervoor zou nimmer een vergunning worden verleend.¹⁴ Bovendien leidt dit tot een beperking van de oppervlakte van het Project waardoor het aantal van zestien woningen onmogelijk wordt.¹⁵ Voor de Cliënten is het echter belangrijk dat hun woongroep uit ten minste zestien personen bestaat, zodat zij enerzijds steun aan elkaar hebben en anderzijds (24-uurs)begeleiding voor de Raphaëlstichting financieel dragelijk blijft.
- 3.5. Dat de Huurders hun persoonlijke belangen boven de belangen van zoveel anderen stellen klemmt temeer nu de Huurders zelf ook gebruikmaken van het sociale huurstelsel. Het is tegen die achtergrond zeer onredelijk dat de Huurders weigeren mee te werken aan de realisatie van het Project. Door zo te handelen beletten zij Eigen Haard om – met medewerking van De Key – overeenkomstig haar wettelijke en statutaire doelstelling woonruimte te realiseren voor de Cliënten (zestien nieuwbouwappartementen) en andere woningzoekenden (tien sociale huurwoningen in de Kazerne), terwijl de Huurders zelf wel reeds geruime tijd profiteren van dit stelsel.
- 3.6. De Key en Eigen Haard zijn van mening dat het voorstel tot wijziging van de huurovereenkomst – zoals uitgewerkt in een tweetal drie-partijen-overeenkomsten (**productie 25**).¹⁶ – alleszins redelijk is, temeer nu de geboden financiële compensatie van € 3.000,- (met het Finale Aanbod zelfs verhoogd tot € 5.000,-) moet worden voldaan uit publieke gelden. Op grond van een afweging van de wederzijdse belangen (zie § 3.2 tot en met § 3.5) kunnen

¹⁴ Dit blijkt onder meer uit de voor het Project geldende welstandscriteria die onder meer eisen dat "gebouwen [zich] voegen naar de stedenbouwkundige structuur met gesloten blokken en een directe koppeling aan overwegend stenige straten" en dat "gebouwen [zich] voegen naar de plek die ze innemen in het blok of ensemble" (**productie 24**, p. 7). Vergelijk bijvoorbeeld ook de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (in een hoger beroep tegen een uitspraak van Rechtbank Amsterdam) waarin werd geoordeeld dat een bouwvergunning terecht was geweigerd vanwege een negatief welstandsadvies en waarin werd overwogen: "[d]aarbij ontstaat volgens het advies de indruk van een bebouwingsbeeld waarin de teruggelegen bouwmassa op ongewenste wijze zal domineren over het deelvolume aan de straat." (ABRvS 21 november 2012, JOM 2013, 369).

¹⁵ Verlaging van het totale aantal woningen in het Project leidt ook tot verlaging van de toegekende subsidie (productie 10, p. 2).

¹⁶ De concepten van de drie-partijen-overeenkomsten zoals voorgelegd aan Van Buuren en Van den Heuvel zijn inhoudelijk gelijk aan de drie-partijen-overeenkomst die is ondertekend door Van Meer.

de Huurders de wijziging van de huurovereenkomst in redelijkheid niet weigeren, zoals Van Meer deze wijziging ook niet heeft geweigerd.

Gedogen dichtzetten Zijramen (primair)

- 3.7. Zolang de Zijramen niet worden dichtgezet, blokkeren de Huurders feitelijk het gehele Project. Eigen Haard kan ook geen verdere stappen met betrekking tot het Project zetten. Het zou immers onverantwoord zijn om verdere kosten te maken zolang onzeker is of het Project überhaupt doorgang kan vinden.¹⁷
- 3.8. Op basis van de hiervoor beschreven belangenafweging acht De Key de opstelling van de Huurders zeer onredelijk. Nu de Huurders – ook nadat er een meer dan redelijke compensatie is geboden – categorisch weigeren om mee te werken, vordert De Key thans primair dat de Huurders worden veroordeeld tot het gedogen van en het meewerken aan het dichtzetten van de Zijramen, op basis van de volgende (alternatieve) grondslagen.

Redelijke uitleg van de Huurovereenkomsten

- 3.9. De Huurovereenkomsten bepalen in min of meer gelijke bewoordingen dat De Key niet verplicht is de Huurders te beschermen tegen belemmeringen van feitelijke aard door derden en dat de Huurders zich dienen te onthouden van gedragingen die schade veroorzaken aan omwonenden.¹⁸ Bovendien is in de Huurovereenkomst Van den Heuvel opgenomen dat Van den Heuvel verplicht is veranderingen aan zijn appartement en de daarmee gemoeide werkzaamheden te gedogen, indien het belang van De Key zodanig is dat Van den Heuvel zijn gedoogtoestemming in redelijkheid niet mag onthouden.¹⁹ De bepalingen uit de Huurovereenkomsten moeten zo worden uitgelegd dat hieruit volgt dat de Huurders verplicht zijn tot het gedogen van en het meewerken aan het dichtzetten van de Zijramen. De Key is op grond van de Huurovereenkomsten immers niet verplicht om de Huurders te beschermen tegen de realisatie van het Project door Eigen Haard (een derde). Daarentegen zijn de Huurders juist wel verplicht om zich te onthouden van gedragingen waardoor omwonenden schade lijden. Door te weigeren mee te werken aan het dichtzetten van de Zijramen veroorzaken de Huurders schade aan huidige en toekomstige omwonenden. Het

¹⁷ Hierbij merken De Key en Eigen Haard op dat het opstarten van het publiekrechtelijke traject zeer aanzienlijke kosten meebrengt, onder meer omdat daarbij het voorlopig ontwerp moet worden uitgewerkt tot een zeer gedetailleerd definitief ontwerp. Mede gelet op het feit dat dit moet worden bekostigd uit publieke gelden, wensen De Key en Eigen Haard eerst duidelijkheid te hebben over de privaatrechtelijke kwestie met de Huurders.

¹⁸ Huurovereenkomst Van Buuren, art. 3.6 en art. 4.3 (productie 3) en Huurovereenkomst Van den Heuvel, art. 3.6 en art. 4.4 (productie 4).

¹⁹ Huurovereenkomst Van den Heuvel, art. 7.2 (productie 4).

Huurders, de kosten voor de ontwikkeling van de bouwplannen en de personeelskosten voor het voeren van onderhandelingen met de Gemeente en met andere partijen. Als het Project uiteindelijk niet gerealiseerd kan worden, hebben De Key en Eigen Haard deze aanzienlijke kosten gemaakt zonder dat daar uiteindelijk iets tegenover staat. De schade van De Key en Eigen Haard zou (gedeeltelijk) worden weggenomen indien het Project alsnog kan worden gerealiseerd op het perceel van de Garage. Om die reden vorderen De Key en Eigen Haard schadevergoeding van de Huurders in de vorm van het gedogen van en het verlenen van medewerking aan het dichtzetten van de Zijramen (cf. art. 6:103 BW).²¹

Vaststelling tijdstip eindigen Huurovereenkomsten (meer subsidiair)

- 3.17. Indien de Huurders niet op één of meer van de hiervoor genoemde grondslagen worden veroordeeld tot het gedogen van en meewerken aan het dichtzetten van de Zijramen, resteert De Key geen andere mogelijkheid dan te vorderen dat het tijdstip waarop de Huurovereenkomsten eindigen wordt vastgesteld. Zoals beschreven in § 2.13, heeft De Key bij de Opzegging twee opzeggingsgronden gehanteerd: (i) de Huurders gedragen zich niet zoals een goed huurder betaamt (art. 7:274 lid 1 sub a jo. 7:213 BW), en (ii) de Huurders hebben niet ingestemd met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst (art. 7:274 lid 1 sub d BW). Met betrekking tot deze gronden merkt De Key het volgende op.

De Huurders gedragen zich niet als goede huurders

- 3.18. Op grond van art. 7:213 BW zijn de Huurders verplicht om zich als goede huurders te gedragen. Wat van een goed huurder mag worden verwacht, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Een goed huurder dient jegens de verhuurder in ieder geval steeds de vereisten van redelijkheid en billijkheid in acht te nemen (art. 6:2 BW en art. 6:248 BW) en zich te onthouden van gedragingen die onrechtmatig zijn (art. 6:162 BW).²² Die verplichting ziet niet alleen op het gebruik van het gehuurde zelf maar ook op de zorg voor de woonomgeving.²³
- 3.19. Zoals reeds uiteengezet, blijkt uit § 3.2 tot en met § 3.5 dat de Huurders hun persoonlijke belangen op onredelijke wijze plaatsen boven de overige betrokken

²¹ Vgl. voor deze mogelijkheid HR 14 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO3521 waarin de schadevergoeding bestond uit de afgifte van een schilderij door een verkrijger die niet te goeder trouw was.

²² GS Huurrecht, art. 7:213 BW, aant. 15.

²³ HR 16 oktober 1992, NJ 1993/167 (*Van Gent/Wijnands*), r.o. 3.2.3.

BIJLAGE 2 *bij brief aan rechtbank 2 maart 2018 inzake AMS 18/808*



Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
de heer S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum 12 juli 2016
Ons kenmerk
Behandeld door Elly van Sluijs, 06 8362 0003, e.van.sluijs@amsterdam.nl
Kopie aan Woningstichting De Key
Raad van Commissarissen van De Key
Autoriteit Woningcorporaties
Onderwerp Zienswijze Statutenwijziging De Key

Geachte minister Blok,

Woningstichting De Key heeft het College in kennis gesteld van haar voornemen tot statutenwijziging. Het College veronderstelde dat in het kader van deze statutenwijziging ook de gemeente Amsterdam om een zienswijze zou worden gevraagd. Gebleken is echter dat volgens het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting een gemeentelijke zienswijze niet meer wordt gevraagd. Het College hecht er echter aan om voordat het tot een besluit over de statutenwijziging komt, onze visie daarop aan u kenbaar te maken. Een kopie van deze brief sturen wij naar de Autoriteit Woningcorporaties en naar Woningstichting De Key.

De Key wil volgens haar nieuwe koers 'Ruimte voor beweging' zich in de toekomst als woningcorporatie uitsluitend nog gaan richten op toetreders op de woningmarkt waaronder studerende jongeren. Tevens wil De Key zich vooral richten op de centrale delen van de stad. Deze doelgroepfocus wil de corporatie ook vastleggen in de statuten.

Het College heeft er begrip voor dat corporaties accenten leggen in hun beleid en prioriteit geven aan bepaalde doelgroepen. Dat geldt ook voor de keuze die De Key maakt voor de doelgroep van starters op de woningmarkt.

Maar de Amsterdamse woningmarkt is veel breder dan alleen deze doelgroep. Ook ouderen, mensen in de middenleeftijd en gezinnen maken onderdeel uit van die woningmarkt. De gemeente Amsterdam heeft met de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties de Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019 afgesloten.

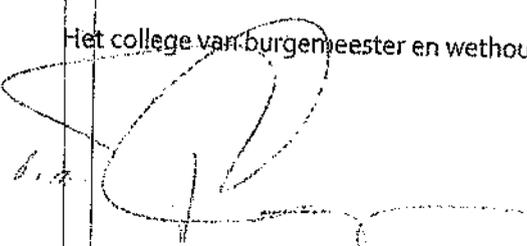
De Key heeft deze afspraken mede ondertekend. Deze afspraken vormen het bod van De Key op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Amsterdam. Dat bod betreft de volle breedte van de volkshuisvestelijke opgave. Alle corporaties moeten zich daartoe verhouden in stadsbreed perspectief. Statutenwijziging van De Key kan een beperking zijn voor de gemeente om goede afspraken te maken. Bij het maken van prestatieafspraken kijkt het College nadrukkelijk ook naar maatschappelijke noden /wensen. Deze kunnen strijdig zijn met de koers van De Key die dan straks ook nog verankerd zou zijn in de statuten. Om te voorkomen dat we beperkt worden in het maken van prestatieafspraken, adviseren we u om niet akkoord te gaan met deze statutenwijziging.

In de woningvoorraad van De Key zitten ook veel woningen die geschikt zijn voor gezinnen en ouderen. Gelet op de schaarste aan dit type woningen op de Amsterdamse woningmarkt, kan Amsterdam het zich niet permitteren dat deze woningen na leegkomst door De Key alleen nog maar worden toegewezen aan starters, studenten en jongeren.

Gezien bovenstaande is het College er dan ook negatief over dat De Key zich in de toekomst uitsluitend nog op één doelgroep wil richten en alle andere doelgroepen niet meer wil bedienen. Het College is ook negatief over de geografische beperking tot de centralere delen van de stad. Daarmee onttrekt De Key zich aan de grote volkshuisvestelijke opgaven die er nog liggen in de naoorlogse wijken.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam


b.v.
mr. E.E. van der Laan
burgemeester


mr. A.H. P. van Gils
gemeentesecretaris

BIJLAGE 3 *bij brief aan rechtbank 2 maart 2018 inzake AMS 18/808*

Visitatierapport

Woonstichting De Key
2012-2015

The logo for 'deKey' features the text 'deKey' in a bold, sans-serif font. The 'de' is lowercase and 'Key' is uppercase. To the right of the text is a large, stylized, semi-circular graphic element that resembles a keyhole or a partial circle, rendered with a stippled or dotted texture.

25 januari 2017

Cognitum
Postbus 224
3700 AE Zeist

Visitatiecommissie
Gert van den Burg, voorzitter
Hannah Bovenkerk, visitor
(tot 1 september 2016)
Onno Peer, visitor
Jan Wachtmeester, secretaris

Eigenzinnig

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat veel belanghebbenden er waardering voor hebben dat De Key hen betreft bij het strategieproces. Tegelijk is er kritiek op bestuurlijk niveau vanuit de gemeente Amsterdam en de collega-corporaties dat De Key zelf uiteindelijk de keuze heeft gemaakt om zich om te vormen die zich specialiseert in woonstarters. Zij voelen zich daarmee voor het blok gezet en zien hun eigen speelruimte afnemen.

De visitatiecommissie waardeert de heldere keuzes die De Key maakt omdat deze focus geven en begrijpt ook dat met deze keuzes niet alle partijen tevreden kunnen worden gesteld. De gemaakte keuzes geven De Key een helder profiel in een overzichtelijk werkgebied. Ook vormt het nieuwe koersplan een goed kader voor het maken van aansluitende keuzes in de komende jaren. Tegelijk valt het de visitatiecommissie op dat in het verwachtingsmanagement ten aanzien van de invloed van belanghebbenden op de besluitvorming blijkaar nog verbetering mogelijk is ten aanzien van helderheid, frequentie en tweerichtingsverkeer.

Wat verder opvalt

Door scherpe keuzes te maken en constant bij te sturen is De Key er in geslaagd de ambities en opgaven grotendeels te realiseren. Dit komt ook tot uiting in het cijfer 7,1. Er is nog wel aandacht nodig voor de energieprestaties in Amsterdam.

Mede gedwongen door de omstandigheden heeft De Key het personeelsbestand teruggebracht en is zij efficiënter gaan werken.

De Key heeft een heldere visie op de samenstelling en inzet van het vermogen die aansluit op de strategische koers, zet in op de afbouw van de leningenportefeuille en financiert nieuwbouwprojecten met eigen vermogen. De inzet daarbij is om uiteindelijk een schuldloze corporatie te worden. De onderliggende gedachte is dat het vreemd vermogen als gevolg van verschillende ontwikkelingen al gauw als negatieve hefboom op het rendement functioneert. De visitatiecommissie vertrouwt erop dat De Key de risico's die zij ziet periodiek opnieuw weegt en dat zij een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen kiest, zodra er vertrouwen is dat de risico's beperkt zijn en het hefboom-effect in haar voordeel werkt. Gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen zorgt immers ook voor een ruimere investeringscapaciteit.

Position Paper

Het beeld dat De Key schetst in haar position paper is voor de visitatiecommissie in hoge mate herkenbaar. De Key onderscheidt dezelfde markeringspunten als de visitatiecommissie: de uitvoering van het herstelplan, het formuleren van het nieuwe koersplan, de focus op woonstarters, de geografische afbakening, de visie op ontwikkeling van het vermogen en de relatie met belanghebbenden. De position paper bevat derhalve een reflectie op de van belang zijnde onderwerpen in de visitatieperiode.

Aandachtspunten

1. Streef na om kwalitatieve afspraken aan te vullen met kwantitatieve afspraken in de prestatie-overeenkomsten met gemeenten en huurders.
2. Zorg dat de kwantitatieve afspraken in alle gevallen te volgen zijn in de verantwoordingsdocumenten.
3. Geef aandacht aan de achterstand die is opgelopen in het nakomen van de afspraken die zijn gemaakt over energie en duurzaamheid.

1.5 SWOT diagram

Sterk

- Scherpe strategische focus op geografisch werkgebied en woonstarters.
- Financieel -en risicobeheer functioneren op hoog niveau.
- Heldere visie op de samenstelling en inzet van het vermogen die aansluit op de strategische koers.
- Goed functionerende governance.
- Sterk bestuur en management met realisatiekracht.

Zwak

- Ontbreken van kwantitatieve en naar De Key herleidbare vertaling van de (kwalitatieve) prestatie-afspraken.
- Ontbreken van traceerbare vertaling van een deel van de prestatie-afspraken.
- Er is een achterstand opgelopen ten aanzien van de afspraken die zijn gemaakt over energie en duurzaamheid.

Kans

- Verbeteren van de communicatie met belanghebbenden voor wat betreft hun rol en wat dat betekent voor de besluitvorming.
- De nieuwe Woningwet biedt kans om invloed en relatie met gemeente en huurders te verstevigen.
- De keuze voor de woningmarktregio Metropool Amsterdam van de gemeenten Amsterdam, Diemen en Zandvoort sluit aan bij de gemaakte strategische keuzes van De Key. Met betrekking tot Zandvoort biedt het de vrijheid om het in gang gezette proces hoe daar in de toekomst om te gaan met het bezit in alle rust uit te voeren.

Bedreiging

- Collega-corporaties en bestuurders van Amsterdam voelen zich door de keuzes van De Key voor het blok gezet en zien eigen speelruimte afnemen. Daardoor vermindert het draagvlak voor de keuzes van De Key.
 - De visie van het ministerie van BZK op de investeringscapaciteit staat haaks op de risico-analyse van De Key en het besluit om vreemd vermogen zoveel mogelijk af te stoten.
-

