

Woonstichting De Key
T.a.v. de mevrouw K. Verdooren, algemeen directeur-bestuurder
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

Diemen, 19 juli 2021
Betreft: vragen verkoop De Keyzer

KvK 40539 203

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 23 juni jl. heeft Arcade van u een zienswijze aanvraag mogen ontvangen omtrent de verkoop van de groepswoningen van Amsta aan de Czaar Peterstraat. Hartelijk dank hiervoor.

De zienswijzeaanvraag roept bij Arcade een aantal vragen op en voordat wij overgaan tot een zienswijze, zouden wij die vragen graag beantwoord willen hebben. Het gaat om het volgende:

Ten eerste vraagt Arcade zich af of de gemeente Amsterdam ook om een zienswijze is gevraagd? Zo ja, dan zouden wij de brief van De Key en de reactie van de gemeente Amsterdam graag ontvangen. Als de gemeente Amsterdam niet om een zienswijze is gevraagd zijn wij erg benieuwd waarom dat niet het geval is.

Ten tweede vinden wij het jammer dat er geen andere TI interesse had in het overnemen van de Amsta woningen. De Key is vervolgens uitgekomen bij Patrizia, een vermogensbeheerder. Hoewel het heel nobel lijkt dat zij investeren in dit soort vastgoed, blijft Patrizia een vermogensbeheerder. U geeft aan dat De Key meent dat De Keyzer bij Patrizia in goede handen is. Arcade vraagt zich af waar dit vertrouwen op gebaseerd is en of u dat met ons kunt delen. Evenals de verklaring van sociaal verhuurgedrag en de exploitatieverplichting met kettingbeding, zou u deze ons ook kunnen nasturen?

Arcade maakt zich daarnaast zorgen over de toekomst van de huidige functie van Amsta, juist vanwege het feit dat Patrizia een vermogensbeheerder is. Zo is er een ontmoetingscentrum voor ouderen met dagbesteding gevestigd. Volgens een brief van toenmalig wethouder Van der Burg uit 2015 is het zelfs de enige locatie met dagbesteding voor ouderen in Centrum-Oost in Amsterdam. Gezien het feit dat het om huisvesting van en dienstverlening aan kwetsbare bewoners (demente en minder valide ouderen) gaat, vraagt Arcade zich af hoe hun belangen hierin zijn meegewogen en welke garanties er zijn om deze voorziening ook op lange termijn te behouden voor deze buurt? Dit laatste in de wetenschap dat de vergrijzingsgolf pas aan het begin staat en nog zeker 20 jaar aanhoudt. Kan De Key garanderen dat dit behouden blijft, en voor hoe lang, mocht de verkoop aan Patrizia doorgang vinden?

Verder vraagt Arcade zich af of hier sprake is van scheiding van wonen en zorg en zo ja of het qua wonen om sociale huurwoningen gaat waar al dan niet huurtoeslag voor mogelijk is.

Als vermogensbeheerder is Patrizia op zoek naar rendement voor hun investeringen. Blijkbaar verwachten zij dat dit op De Keyzer van toepassing is. Is De Key op de hoogte van de strategie van Patrizia om met De Keyzer een bepaald rendement te halen? Is De Key het met Arcade eens dat als Patrizia de nieuwe eigenaar wordt, dit stukje sociaal-maatschappelijk vastgoed mogelijk verwordt tot een speculatieobject? In andere plaatsen in Nederland zijn de ervaringen met Patrizia namelijk niet bijster goed.¹ Welke stappen heeft De Key genomen om dit soort situaties, zoals speculaties, te voorkomen?

Verder is Arcade geïnteresseerd in de reactie en de ideeën over de verkoop van de huidige huurders. Is het mogelijk de brief en alle informatie die naar Amsta is gestuurd ook toegestuurd te krijgen? Is er ook een brief naar de andere huurders gestuurd, wat was de reactie van die huurders en is het mogelijk om zowel de gestuurde brieven als de reacties aan Arcade toe te sturen? Wij zijn er van op de hoogte dat wij als huurdersvereniging over dat specifieke gedeelte geen adviesrecht hebben, toch nemen we graag ook die informatie in onze overweging

¹ [Hoe schatrijke George Soros miljoenen verdiende aan een Arnheems volksbuurtje: 'Kwetsbare mensen zijn de pineut' | Binnenland | destentor.nl](#)

mee.

Arcade vroeg zich daarnaast af of er ook gesproken is met Cliëntenbelang Amsterdam en een eventuele cliëntenraad van Amsta over de voorgenomen verkoop?

Arcade is pas eind juni 2021 op de hoogte gesteld van het voorgenomen besluit om De Keyzer te verkopen aan Patrizia. Daaraan voorafgaand is een openbare tenderprocedure gevolgd waaraan toegelaten instellingen en commerciële partijen gelijktijdig konden inschrijven. Arcade vraagt zich af of dit voornemen in een meerjarenbegroting opgenomen geweest is en zo ja van welke datum? Waarom is Arcade niet op een eerder moment hierover geïnformeerd? Het is gebruikelijk dat Arcade vroegtijdig via een jaarplanning op de hoogte wordt gesteld welke adviesaanvragen e.d. ongeveer in een bepaald tijdvak kunnen langskomen zodat wij ons daar op in kunnen stellen. Waarom is de verkoop van De Keyzer daarin niet opgenomen geweest? Ook willen we graag de tenderinformatie ontvangen, aan welke voorwaarden de biedingen moesten voldoen en op welke kwaliteiten geselecteerd is.

Heeft De Key nog meer tenders uitgeschreven of heeft zij het voornemen om meer tenders uit te schrijven met ander vastgoed dat De Key wil afstoten? Zo ja, welke complexen betreft het, op welke termijn bent u voornemens om deze te verkopen en om welke redenen liggen daaraan ten grondslag?

Het is verder opvallend dat het lijkt of de verkoop aan Patrizia al beklonken is. Althans dat vermeld Patrizia zelf op haar website.² En is ook terug te lezen op meerdere nieuwswebsites, gepubliceerd op 22 juni (een dag voordat Arcade de zienswijzeaanvraag heeft ontvangen).³ Arcade vraagt zich af of De Key hier helderheid over kan verschaffen, het lijkt ons namelijk niet de normale gang van zaken dat De Key ons pas achteraf om een zienswijze vraagt en bovendien het dan naar ons presenteert alsof de verkoop nog niet rond is.

Ten slotte zal de voorgenomen verkoop aan Patrizia een bepaalde opbrengst genereren voor De Key. Arcade is erg benieuwd hoeveel de verwachte opbrengst is, en waar u die mogelijke opbrengst aan gaat besteden.

In de bijlage hebben we de vragen genummerd op een rijtje gezet. Graag zien wij de antwoorden binnen twee weken tegemoet, maar het helpt ons om de zienswijze voor 5 augustus geformuleerd te krijgen als deze antwoorden er eerder zijn. Indien nodig, zullen we om verlenging van de zienswijze termijn vragen.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld

² <https://www.patrizia.ag/en/news-detail/patrizia-continues-social-care-fund-iii-success-story-with-new-investment/>

³ <https://www.vastgoedmarkt.nl/transacties/nieuws/2021/06/zorgfonds-van-patrizia-doet-eerste-investering-buiten-duitsland-in-amsterdam-101164795> en <https://www.skipt.nl/nieuws/duits-vastgoedfonds-patrizia-koopt-amsterdams-zorgcomplex/>

Bijlage

Samenvattend heeft De Key de volgende vragen:

1. Is de gemeente om een zienswijze gevraagd en kan de brief van De Key en de zienswijze van de gedeeld worden? Zo niet, waarom is de gemeente niet gevraagd om een zienswijze?
2. Waarop baseert u het vertrouwen dat het zorgvastgoed in goede handen is bij Patrizia? Kan de verklaring van sociaal verhuurgedrag en de exploitatieverplichting met kettingbeding, nagestuurd kunnen worden?
3. Is de huidige functie (huisvesting/dienstverlening kwetsbare ouderen) van het complex geborgd bij de voorgenomen verkoop en voor hoe lang?
4. Zijn de belangen van de kwetsbare bewoners en omwonenden meegewogen en welke garanties van Patrizia zijn er om de voorziening, de dagbesteding, ook op lange termijn te behouden voor deze buurt? Kan De Key garanderen dat dit behouden blijft, en voor hoe lang, mocht de verkoop aan Patrizia doorgang vinden?
5. Is er spraken van het scheiding van wonen en zorg, gaat het om sociale huurwoningen en is daar huurtoeslag voor mogelijk?
6. Wat is de strategie van Patrizia voor dit complex om rendement te behalen?
7. Hoe borgt De Key dat dit stuk sociaal maatschappelijk vastgoed geen speculatieobject gaat worden?
8. Is het mogelijk om de brief die naar Amsta is gestuurd door De Key waarin de verkoop kenbaar werd gemaakt in te zien?
9. Hoe is de informatievoorziening naar de overige huurders gegaan, kunt u die nazenden en wat is hun zienswijze op de voorgenomen verkoop?
10. Is er gesproken met Cliëntenbelang Amsterdam of een cliëntenraad van Amsta over de voorgenomen verkoop? Zo ja, kunt u de resultaten delen, zo nee waarom niet?
11. Is de voorgenomen verkoop concreet opgenomen geweest in een meerjarenbegroting/ jaarbegroting of iets van dien aard. Zo ja, van welke datum en had Arcade van dat voornemen enigerlei wijze op de hoogte kunnen zijn?
12. Waarom was Arcade niet eerder op de hoogte van de lopende tenderprocedure?
13. Kan Arcade de tenderinformatie ontvangen, aan welke voorwaarden de biedingen moesten voldoen en op welke kwaliteiten geselecteerd is.
14. Is De Key voornemens nog meer tenders uit te schrijven? Zo ja, welke complexen betreft het, op welke termijn bent u voornemens om deze te verkopen en welke redenen liggen daaraan ten grondslag?
15. Is de verkoopdeal al beklonken, zoals Patrizia zelf meldt op hun website?
16. Wat is de verwachte opbrengst en waar gaat De Key deze aan besteden?