

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

Diemen, 4 augustus 2021
Betreft: zienswijze Arcade verkoop De Keyzer aan Patrizia

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 27 juli jl. heeft u ons de beantwoording gestuurd van een aantal vragen met betrekking tot de voorgenomen verkoop van De Keyzer door De Key aan vermogensbeheerder Patrizia. Hartelijk dank voor het uitgebreide antwoord en de vele bijlages die u met ons heeft gedeeld, dat waarderen wij zeer.

Vragen brief Arcade 19 juli 2021

Helaas zijn nog niet alle vragen naar tevredenheid beantwoord. Het gaat ons dan vooral om de vragen 11 tot en met 14. Hieronder zullen we per vraag toelichten wat naar ons idee nog niet volledig is beantwoord:

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?

Uw antwoord vindt Arcade onbevredigend. U stelt namelijk dat volgens de portefeuillestrategie 2016-2026 De Key waar dat kan BOG afstoot. Ten eerste zou met deze onderbouwing vrijwel elke verkoop van een BOG gerechtvaardigd zijn, ten tweede was de vraag of de verkoop van dit specifieke complex al eerder met ons gedeeld was, of dat wij hiervan op de hoogte hadden kunnen zijn. Volgens ons is dat namelijk niet zo, terwijl het voornemen tot verkoop al in februari 2020 bekend was (volgens de mailwisseling met Amsta). Graag zouden wij nog opheldering op dit punt willen krijgen. Dit vinden wij van belang omdat wij het niet gepast vinden dat u Arcade pas om een zienswijze vraagt als de verkoop eigenlijk al gesloten is.

12. Waarom was Arcade niet eerder op de hoogte van de lopende tenderprocedure?

Ook hier geeft u geen antwoord op de vraag. U schetst de situatie, maar niet de reden waarom u Arcade niet eerder op de hoogte heeft gesteld. Wij zouden op dit punt graag ook nadere toelichting willen ontvangen.

13. Kan Arcade de tenderinformatie ontvangen, aan welke voorwaarden de biedingen moesten voldoen en op welke kwaliteiten geselecteerd is.

Op de beantwoording van dit punt stuurt u een aantal bijlages. Deze bijlages kunnen wij niet interpreteren als voorwaardes, eerder beschrijvingen van het verkoopproces. Arcade wil graag weten welke voorwaarden de biedingen moesten voldoen en op welke kwaliteiten de koper is geselecteerd. Dit in verband met het feit dat het hier om sociaal maatschappelijk vastgoed gaat. Kunt u ook op dit punt nader ingaan?

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?

De beschrijving die u geeft in de beantwoording op deze vraag, ‘binnen de gemeente Amsterdam’ en ‘zorgcomplexen’, doet vermoeden dat er mogelijk wel andere tenders uitgeschreven zijn of worden in de nabije toekomst. Alleen dat deze dan betrekking hebben op complexen die geen zorgcomplex zijn, of buiten Amsterdam liggen. Kunt u bevestigen dat er nu en in de nabije toekomst geen tenders op andere dan zorgcomplexen in Amsterdam meer uitgeschreven zijn of worden?

Proces zienswijze

Daarnaast moeten wij aantekenen dat wij het erg vervelend vinden dat u Arcade pas om een zienswijze vraagt als de verkoop al gesloten is. Dat vinden wij eigenlijk niet gepast en hiermee ondermijnt u onze positie als huurdersorganisatie. Graag zouden wij in het vervolg zien dat u ons eerder in het proces meeneemt. Bovendien is de verkoop ook nergens aangekondigd en is deze niet terug te vinden in de jaarplanning. Ook dat zouden wij in de toekomst graag anders zien. Verder was de in het reguliere overleg van 17 juni jl. voorgestelde termijn van twee weken voor de zienswijze veel te kort. In de correspondentie werd duidelijk dat u ook de gemeente twee weken de tijd heeft gegeven voor een zienswijze, maar dat zij nog helemaal niet gereageerd heeft. Een gemeente is gebonden aan interne procedures waardoor het ook voor haar schier onmogelijk is om binnen twee weken een zienswijze te geven. In de vigerende Woningwet is geen maximale termijn opgenomen voor een zienswijze. In de pas gewijzigde Woningwet die per 1 januari 2022 inwerking treedt wordt de termijn voor een zienswijze 8 weken. Het had dan eerder voor de hand gelegen om die termijn aan te houden. Voor ons is de zienswijze van de gemeente cruciaal, mede gezien de reputatie van de kopende partij en het feit dat De Keyzer onderdeel is van de belangrijke zorginfrastructuur in Amsterdam Centrum-Oost. Dat laatste heeft De Key overigens ook erkend in eerdere prestatieafspraken.

Geschiedenis van De Keyzer

In 2007 heeft De Key het woonservicepact¹ ondertekend, waarmee partijen de ontwikkeling van woonservicewijken² wilden stimuleren. In de woonservicewijk Czaar Peterbuurt heeft De Key in 2011 het project De Keyzer opgeleverd waarin een dienstencentrum en kleinschalig groepswonen is gerealiseerd. De publieksfuncties in de plint van De Keyzer vervullen een centrale functie in de woonservicewijk Czaar Peterbuurt.³

in de Rapportage 1 op 1 afspraken corporaties 2009 i.c. individuele prestatieafspraken tussen gemeente en afzonderlijke corporaties wordt het project De Keyzer benoemd als afspraak met De Key.⁴

Arcade constateert dat De Keyzer in 2009 een maatschappelijk relevant project was, dat nu en in de toekomst nog steeds is en bovendien van lokaal volkshuisvestelijk belang is.

¹ Woonservicepact: Samenwerkingsverband tussen alle intermediaire organisaties die te maken hebben met wonen, zorg en welzijn en vanuit een gedeelde visie samenwerken: de gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen, welzijnsinstellingen, zorginstellingen, patiënten- en consumentenverenigingen en het zorgkantoor. Gezamenlijk zijn zij verantwoordelijk onder andere voor de ontwikkeling van woonservicewijken.

² Woonservicewijk: Wijken met voldoende aangepaste huizen waar zorg en welzijn op afroep aanwezig zijn, waar winkels in de buurt zijn en de openbare ruimte toegankelijk is, ook voor mensen in een rolstoel. Mensen met fysieke, psychische en verstandelijke beperkingen kunnen er comfortabel en veilig wonen.

³ Visitatierapport De Key 2008-2011

⁴ Gemeente Amsterdam Dienst Wonen, Rapportage 1 op 1 afspraken corporaties, juni 2009

Daeb scheidingsvoorstel 2016 en vragen om zienswijzen maatschappelijke organisaties overheveling naar niet-Daeb.

Arcade heeft op 2 maart 2020 advies uitgebracht op de actualisatie portefeuillestrategie van 30 december 2019. In dat advies hebben wij benoemd dat het erop lijkt dat MOG waarvoor staatssteun is verleend, in 2016 als BOG is gekwalificeerd zonder dat Arcade daarover is geïnformeerd of advies is gevraagd. Op 25 juni 2013 heeft Arcade 2013 namelijk een uitgebreide portefeuillestrategie BOG (Bedrijfsonroerend Goed) (d.d. 25 juni 2013) inclusief 3 bijlagen ontvangen. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen Maatschappelijk en Commercieel BOG. In bijlage 3 daarvan zijn eenheden op adresniveau gelabeld met de strategie 'afstoten'. In de portefeuillestrategie 2016-2026 (ter advisering voorgelegd aan Arcade op 14 juli 2016) heeft alle bedrijfsruimte van De Key in Amsterdam en Diemen opeens een BOG kwalificatie. Er staat alleen nog met betrekking tot BOG in dat die niet tot de kerntaak van De Key wordt beschouwd en waar mogelijk wordt afgestoten. U bent in uw reactie van 12 maart 2020 op dit onderdeel van het advies van Arcade niet ingegaan.

Arcade heeft in haar advies van 2 maart 2020 tevens benoemd dat het MOG nog onderdeel is van de procedure m.b.t. de hybride scheiding en dat daar nog discussie over is.

Arcade concludeert dat De Key een stap heeft overgeslagen in 2016. De Key had in de portefeuillestrategie 2016-2026 expliciet moeten benoemen dat al het MOG als BOG gekwalificeerd zou worden en ook afgestoten zou worden. Behalve Arcade had ook de gemeente hiervan op de hoogte moeten worden gesteld. De portefeuillestrategie 2016-2026 was immers integraal onderdeel van het scheidingsvoorstel.

Bijlage 3 van de BOG portefeuillestrategie 2013-2020 van 25 juni 2013 bevat een uitgebreide lijst met BOG dat afgestoten zou gaan worden, De Keyzer maakte daar geen onderdeel van uit.

Op 18 augustus 2016 heeft De Key 35 maatschappelijke organisaties waaronder Amsta om een zienswijze gevraagd voor het onderbrengen van het gehuurde vastgoed in de niet-Daeb tak. Daaruit blijkt dat het op dat moment nog om MOG ging. Het opvallende is dat slechts één organisatie gereageerd heeft. Arcade vraagt zich thans af of deze organisaties de impact van het onderbrengen in de niet-Daeb hebben kunnen voorzien en op de hoogte zijn gesteld dat De Key tevens voornemens was om het vastgoed af te stoten. U stelt zelf in uw brief van 27 juli jl. dat in de portefeuillestrategie 2016-2026 dit voornemen al besloten was.

Graag zouden we de brief van De Key van 18 augustus 2016 ontvangen waarin Amsta om een zienswijze is gevraagd.

Redenen verkoop

Naast een aantal vraagtekens bij het proces van het verkrijgen van de zienswijze, heeft De Key in onze ogen niet aannemelijk kunnen maken waarom De Keyzer verkocht moet worden. Arcade mist ook een onderbouwing in de vorm van een onderzoek waaruit zou blijken dat deze maatschappelijke voorziening op de lange termijn (binnen 10 of 20 jaar) niet meer relevant zou zijn. Als enige reden verwijst u naar de portefeuillestrategie van 2016-2026 waarin staat dat De Key BOG wil afstoten zodra dat mogelijk is. Arcade is van mening dat de verkoop van De Keyzer niet in deze strategie past, aangezien De Key altijd vrij is om BOG te verkopen en daar geen zienswijze van Arcade voor nodig heeft. Omdat De Keyzer meer is dan een BOG, het complex een zorg/wonen functie combineert en andere faciliteiten biedt die uniek zijn voor Amsterdam Centrum-Oost, lijkt verkoop niet voor de hand te liggen.

Waarborgen en bezwaren verkoop particuliere partij

Arcade is niet alleen van mening dat het proces niet goed is verlopen en dat De Key niet aannemelijk heeft kunnen maken waarom De Keyzer verkocht moet worden. Wij hebben ook grote moeite met de kopende partij, Patrizia. In 2014 heeft Patrizia een omvangrijke portefeuille sociale woningen van Vestia overgenomen. Vestia verkeerde in die tijd in dermate zwaar weer, dat de negatieve

zienswijzen die meerdere gemeenten hadden afgegeven, niet het goedkeuringsbesluit van de Autoriteit Woningcorporaties in de weg hebben gestaan. In de rechterlijke procedures die gevoerd zijn door gemeentes werd het belang van het overeind houden van Vestia groter geacht dan het verlies van sociale woningen. *“Er is sprake van een bijzondere situatie; de omvang van de financiële problemen van Vestia is zonder precedent”*.⁵

De minister heeft in zijn brief van 16 februari 2015 de Tweede Kamer gerustgesteld dat bestaande huurcontracten worden gerespecteerd, dat de IBVN code wordt onderschreven door Patrizia en dat daarmee voldoende waarborgen zijn ingebouwd.⁶

In 2019 heeft Patrizia al 770 appartementen (vooral sociale woningen) doorverkocht aan de Zweedse belegger Heimstaden. Patrizia verwachtte in 2019 dat alle Vestia-woningen binnen afzienbare tijd verkocht zouden worden. De woningen waren namelijk belegd voor pensioenfondsen, die een termijn van zeven jaar aanhielden.⁷ Daarmee is de portefeuille Vestia-Patrizia een speculatie object geworden.

Een antispeculatiebeding van 12 maanden is nauwelijks een goede waarborg te noemen. In bijlage 3 (verklaring sociaal verhuurbedrag) wordt een kettingbeding genoemd waarbij verwezen wordt naar afspraken 24.2 en 24.3 (niet bijgevoegd). Het is Arcade niet duidelijk op welke afspraken het kettingbeding betrekking heeft. Daarnaast heeft het boetebeding bij niet nakomen van de verplichtingen uit het kettingbeding een geldingsduur van twee jaar. Het kettingbeding blijft ook na 2 jaar gelden, maar heeft naar de mening van Arcade dan geen werking meer omdat er geen sanctie op staat.

Conclusie

Na alles in overweging genomen te hebben kunnen wij helaas niet anders concluderen dan dat Arcade niet een positieve zienswijze kan geven op uw voorgenomen verkoop van De Keyzer. Samengevat is dat om de volgende redenen:

- Nog niet alle vragen van Arcade zijn naar tevredenheid beantwoord.
- De gemeente heeft nog geen zienswijze aangeleverd betreffende de voorgenomen verkoop.
- De Key heeft naar ons idee onvoldoende duidelijk gemaakt waarom verkoop noodzakelijk is.
- De procedure is niet volgens de normale gang verlopen, de verkoop was al rond voordat Arcade op de hoogte werd gesteld.
- De verkoop van De Keyzer past niet in de portefeuillestrategie van 2016-2026. De Key heeft ten onrechte in haar portefeuillestrategie 2016-2026 (als onderdeel van het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb) verzwegen dat sprake was van het kwalificeren van MOG als BOG. Er staat slechts in dat BOG niet tot de kerntaak behoort en waar mogelijk afgestoten zal worden. Daarmee heeft ze willen doen voorkomen alsof er op dat moment al geen sprake meer was van MOG. Het feit dat 35 maatschappelijke instellingen op 18 augustus 2016 om een zienswijze is gevraagd, maakt duidelijk dat er wel degelijk sprake was van een overheveling van Daeb (MOG) naar niet-Daeb (BOG). Omdat er momenteel nog een nieuw besluit moet worden genomen door de Autoriteit Woningcorporaties met betrekking tot de uitspraak van de Raad van State van 30 juni jl., is Arcade van mening dat de gang van zaken rond het maatschappelijk vastgoed daarin meegenomen moet worden en dat alleen daarom al geen sprake kan zijn van verkoop van De Keyzer.
- De Key heeft niet onderbouwd in de vorm van een onderzoek waaruit zou blijken dat deze maatschappelijke voorziening op de lange termijn (binnen 10 of 20 jaar) niet meer relevant zou zijn.

⁵ Rechtbank Midden-Nederland, 16 juni 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:4689

⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2014–2015, 29 453, nr. 366

⁷ <https://www.vastgoedbs.nl/nieuws/bijna-800-woningen-vestia-portefeuille-verkocht-aan-zweedse-belegger/>

- De waarborgen volstaan niet. Het anti-speculatiebeding van 12 maanden is veel te kort. Het kettingbeding kent slechts een boetbeding van twee jaar, daarna is er geen enkele sanctie meer om het kettingbeding af te dwingen.
- Gezien de reputatie van Patrizia en de informatie in de media is Arcade van mening dat Patrizia een ongeschikte partij is om sociaal maatschappelijk vastgoed aan te verkopen.
- Voor Arcade kan verkoop van De Keyzer alleen aan de orde zijn indien de koper een andere Toegelaten Instelling of andere instelling die Daeb taken uitvoert, betreft. Het feit dat De Key een voorziening als De Keyzer niet meer tot haar kerntaak rekent, maakt niet dat het niet meer om een relevante maatschappelijke voorziening gaat. De Key dient ervoor zorg te dragen dat er een eigenaar komt die de maatschappelijke functie op zeer lange termijn waarborgt die in lijn zijn met de bedoeling van de prestatieafspraken in 2009. Dat betekent dat de huurprijzen niet marktconform kunnen worden noch dat het complex op andere wijze te gelde wordt gemaakt. De winst die De Key nu op korte termijn kan maken ten behoeve van haar eigen doelstellingen, zou betekenen dat de kosten die later gemaakt moeten worden om een vergelijkbare voorziening opnieuw op te zetten afgewenteld worden op de samenleving.

In uw reactie zien we graag de nog openstaande en nieuwe vragen beantwoord.

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld