

Sarolea
advocaat

De Minister van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties
p/a Inspectie L&T, Autoriteit Woningcorporaties
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

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: 9 januari 2018

Betreft: bezwaar besluite definitief scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB d.d. 28-11-2017

Uw ref: SDnD2017-AW-60875-L2103

inzake: Huurdersvereniging Arcade e.a.

Mevrouw de Minister,

Ten verzoeken van de navolgende rechtspersoonlijkheid bezittende rechtspersonen:

1. de vereniging Huurdersvereniging Arcade
2. de vereniging Huurdersvereniging Centrum
3. de vereniging Huurdersvereniging Oud-West
4. de vereniging Huurdersvereniging Westerpark
5. de vereniging Huurdersvereniging Oost
6. de vereniging Huurdersvereniging Zuid Oost
7. de vereniging Huurdersvereniging de Pijp
8. de vereniging Huurdersbelang Zuid

allen gevestigd te Amsterdam en in deze allen woonplaats kiezende aan het W.G. Plein - 124 te Amsterdam (postadres W.G. - Plein 190, 1054 SC te Amsterdam) ten kantore van hun gemachtigde advocaat mr. H.A. Sarolea, alsmede ook woonplaats kiezende aan het Smallepad 32E te Amersfoort (3811 MG) ten kantore van mede gemachtigde advocaat mr. A.I. de Haan,

tekent ondergetekende, mr. H.A. Sarolea, bij deze bezwaar op nader aan te voeren gronden aan tegen het als bijlage bijgevoegde, door de Autoriteit woningcorporaties namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties genomen, besluit tot goedkeuring van de door Woonstichting de Key verzochte hybride scheiding, waaronder de goedkeuring tot juridische afsplitsing in het kader van de onderhavige hybride afscheiding en de op grond van artikel 21a derde lid van de Woningwet (Ww) en artikel 12, eerste lid, onder b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) aan de Key verleende ontheffing van het verbod op het verschaffen van vermogen aan de besloten vennootschap Lieven de Stad B.V.

De primaire bezwaargrond zal zijn, en die wordt nu alvast naar voren gebracht, dat er naar het oordeel van bezwaarden een oneigenlijk en onrechtmatig gebruik is gemaakt van de in artikel 12, eerste lid, onder b van het Btiv neergelegde ontheffingsbevoegdheid. Daarbij zal bij de nadere aanlevering van gronden en toelichting ook de aandacht gevestigd worden op de nauwe samenhang die er is met uw besluiten van 1 augustus 2016 en 22 december 2017 inzake de goedkeuring van de door de Key voorgestelde statutenwijziging (kenmerk besluit 1 augustus 2016: ILT-2016/59736; kenmerk besluit 22 december 2017: ontbreekt), en de spanning die er nu reeds te constateren is tussen de mooie theoretische veronderstellingen van de autoriteit en de uitwerking in de praktijk. Terwijl namelijk in uw besluitvorming over de wijziging van de statuten expliciet overwogen wordt dat de behartiging van de belangen van zittende huurders onverkort voldoende gewaarborgd is (*"Dit betekent dat de Key zich moet richten op de belangen van de zittende huurders"*, p.7 van het besluit van 22 december 2017) zet inmiddels in de praktijk de directie van de Key de statuten in het openbaar expliciet al in tegen eigen huurders, zoals afgelopen maand in een rechtszaak om de bouw van een andere projectontwikkelaar mogelijk te maken, waarbij zij het zelfs nodig vond om over de statuten ook het navolgende standpunt expliciet naar buiten te brengen: *"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"*. Er is volgens bezwaarden sprake van een ontwikkeling die niet in het belang van een goede volkshuisvesting is.

Het verzoek is om de bestreden besluitvorming te herzien en om de verleende goedkeuringen en ontheffing alsnog te weigeren, en om aan bezwaarden een nadere termijn te verlenen voor het aanleveren van de gronden van het onderhavige bezwaarschrift.

In afwachting,
Hoogachtend,



H.A. Sarolea



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2103
Woonstichting De Key
t.a.v. het bestuur
Postbus 2643
1000 CP AMSTERDAM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

M. Bouwsma
Telefoon 06 11097503
CorrespondentieDND@ilent.nl

Ons kenmerk

SDnD2017-AW-60875-L2103

Datum 28 november 2017
Betreft Besluit definitief scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Geacht bestuur,

Op 29 juni 2017 heeft u het definitief verzoek om goedkeuring van een hybride scheiding ingediend nadat u op 24 mei 2017 een voorlopig oordeel is toegestuurd over het ontwerpvoorstel.

Wettelijk en beleidskader hybride scheiding, statuten en verbindingen

Conform het beoordelingskader scheiding DAEB niet-DAEB¹ definieert de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) als hybride scheiding de situatie dat een toegelaten instelling kiest voor een combinatie van administratieve scheiding met overbrenging van bezit naar een dochtervennootschap. Alleen indien er ook daadwerkelijk bezit wordt overgebracht van de toegelaten instelling naar een dochter kwalificeert de scheiding als hybride. In de bepaling van de interne financiering bij hybride scheiding worden er mogelijk twee interne leningen ingericht. Ten eerste een interne lening van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak voor financiering van de administratieve scheiding. Vervolgens wordt er een startlening ingericht van de niet-DAEB-tak aan de dochter.

Op grond van de artikelen 48a t/m 50 van de Woningwet (hierna: Ww) is een administratieve scheiding tussen de diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB) verplicht zowel qua vermogen als qua baten en lasten. Op grond van artikel II, derde lid, van de Herzienswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: Herzienswet) is de wijze waarop de toegelaten instellingen toepassing geven aan de administratieve scheiding onderworpen aan mijn goedkeuring. Op grond van artikel 21, tweede lid, van de Ww is het aangaan van de verbinding van de toegelaten instelling met een vennootschap onderworpen aan mijn goedkeuring. In artikel 23 Ww zijn bepalingen omtrent de statuten van de toegelaten instelling en de met haar verbonden ondernemingen opgenomen.

Krachtens artikel 12, eerste lid, onder b, van het Btiv kan de Aw ontheffing verlenen van het verbod in artikel 21a van de Ww om vermogen te verschaffen

¹ Beoordelingskader scheiden DAEB niet-DAEB, mei 2016,
www.ilent.nl/documenten/publicaties/2016/05/30/beoordelingskader-scheiding-daeb-niet-daeb

aan een verbonden onderneming indien het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een hybride scheiding aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen.

Op grond van artikel 61 Ww houdt de Aw onder andere toezicht op het behoud van de financiële continuïteit, het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen en de solvabiliteit en de liquiditeit van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen.

In artikel 65 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Btiv) staan nadere voorschriften omtrent het voorstel voor administratieve scheiding. In de artikelen 66 t/m 72 van het Btiv is uitgewerkt hoe de inrichting van en geldstromen tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak bij de administratieve scheiding dienen plaats te vinden. In de artikelen 73 t/m 78 van het Btiv is uitgewerkt welke stukken bij de goedkeuring moeten worden overgelegd, met welke personen en instanties de toegelaten instelling voordat zij een verzoek indient moet overleggen en om een zienswijze moet vragen en hoe de beoordeling van het verzoek tot goedkeuring van de administratieve scheiding plaatsvindt. In de artikelen 79 en 80 van het Btiv is de overdracht van DAEB-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling nader uitgewerkt. In de artikelen 9 en 10 van het Btiv staat op welke gronden ik het aangaan van een verbinding zoals bedoeld in artikel 21 Ww goedkeur. Daarnaast zijn de artikelen 24, 29 en 30 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Rtiv) van toepassing.

Krachtens artikel 15 Btiv kan ik, naast de wet of hierop betrekking hebbende voorschriften, uitgebrachte zienswijzen, adviezen en uitkomsten van gevoerd overleg, ook het belang van de volkshuisvesting bij mijn besluit betrekken, indien dat naar mijn oordeel in het geding is.

Toetsingskader

Het definitief verzoek om goedkeuring wordt, naast toetsing aan het wettelijk kader, getoetst aan de hand van de criteria zoals geformuleerd in het beoordelingskader scheiding DAEB / niet-DAEB d.d. 30 mei 2016. Daarnaast maken de toelichting op de Woningwet, het Btiv en het Rtiv, de Q&A's behorend bij het beoordelingskader², het verantwoordingsdocument³ en de toelichtende brief van de directeur Aw⁴ onderdeel uit van het toetsingskader.

Overwegingen en toetsing

Op basis van de door u ingediende informatie constateer ik de volgende specificaties in het definitief scheidingsvoorstel voor uw corporatie:

- een keuze voor een hybride scheiding;
- het inbrengen van een interne lening per 1-1-2017 van € 400 miljoen en € 598,1 miljoen kapitaal (eigen vermogen) in de niet-DAEB-tak;

² Gepubliceerd d.d. 9 november 2016 op www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

³ Gepubliceerd d.d. 31 mei 2016 op www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

⁴ Brief d.d. 30 mei 2017, gepubliceerd op www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

- het verstrekken van een startlening per 1-1-2017 van € 175 miljoen en € 251,1 miljoen kapitaal (eigen vermogen) vanuit de niet-DAEB-tak in de toegelaten instelling aan de dochtervennootschap;
- het rentepercentage op de interne lening bedraagt 1,83 %;
- het rentepercentage op de startlening bedraagt 1,83 %;
- er is ten minste 38,6 % van de interne lening (DAEB naar niet-DAEB binnen de toegelaten instelling) afgelost in 2021 en 46,0 % in 2026;
- er is ten minste 42,9 % van de startlening (niet-DAEB binnen de toegelaten instelling naar dochtervennootschap) afgelost in 2021, 71,4 % in 2026 en 100% in 2031;
- per 1-1-2017 worden 13 woongelegenheden overgeheveld met een marktwaarde van € 1,98 miljoen van DAEB naar niet-DAEB (zie bijlage voor specificatie naar gemeente);
- per 1-1-2017 worden 569 woongelegenheden overgeheveld met een marktwaarde van € 105,3 miljoen van DAEB in de toegelaten instelling naar de dochtervennootschap (zie bijlage voor specificatie naar gemeente);
- de niet-DAEB-tak heeft conform uw specificatie in het WOZ-bestand op 1-1-2017 5.079 eenheden met een marktwaarde van € 491,4 miljoen;
- de dochtervennootschap heeft conform uw specificatie in het WOZ-bestand op 1-1-2017 1.742 eenheden met een marktwaarde van € 310,4 miljoen;
- het balanstotaal van de niet-DAEB-tak heeft een waarde van € 1.032,6 miljoen;
- het balanstotaal van de dochtervennootschappen heeft een waarde van € 450,6 miljoen.

De beperkte afwijkingen van bovengenoemde gegevens ten opzichte van de gegevens in het ontwerpvoorstel zijn niet van invloed op mijn besluit.

Uw voorstel is getoetst op de volgende onderdelen:

- A. Soort scheiding/ regime
Uw voorgenomen keuze voor een hybride scheiding geeft geen aanleiding tot opmerkingen.
- B. Inrichting governance
Uw voorgenomen keuze voor de inrichting van de governance na de hybride scheiding geeft geen aanleiding tot opmerkingen.
- C. Overheveling en zienswijzen
Bij het scheidingsvoorstel is sprake van overheveling van 13 woongelegenheden van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak en 569 woongelegenheden van de DAEB-tak naar de dochtervennootschap. De overheveling is getoetst zowel vanuit volkshuisvestelijk perspectief, met name op basis van de afgegeven zienswijzen, als vanuit financieel perspectief (effect op de levensvatbaarheid).

Bij het ontwerpvoorstel en aanvullend in het definitieve scheidingsvoorstel zijn zienswijzen van gemeenten en adviezen van huurdersorganisaties en bewonerscommissies ingediend.

U heeft in het ontwerpvoorstel en aanvullend in het definitieve scheidingsvoorstel helder aangegeven hoe u de zienswijzen en adviezen hebt opgevraagd, welke overleggen er zijn geweest en hoe u hebt gehandeld bij het ontbreken van zienswijzen.

Datum
28 november 2017

De overheveling, zienswijzen en adviezen geven aanleiding tot opmerkingen.

Ons kenmerk
SDnD2017-AW-60875-L2103

Met betrekking tot het advies van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies zijn in het voorlopig oordeel opmerkingen gemaakt over de samenwerking en goede overleg tussen uw corporatie en de huurderskoepel over toekomstig beleid en de bescherming van zittende huurders. Dit blijft ook voor de toekomst van belang.

Vanuit de huurders is er door twee bewonerscommissies een opmerking gemaakt over atelierwoningen die men bij voorkeur in de DAEB en als maatschappelijk onroerend goed (MOG) zou willen zien. U heeft voldoende onderbouwd waarom u deze verhuureenheden als bedrijfsonroerend goed beschouwt, waarmee de classificatie als niet-DAEB niet ter discussie staat.

De gemeente Amsterdam heeft bij het definitief scheidingsvoorstel een negatieve zienswijze ingediend, omdat "de gezamenlijke scheidingsvoorstellen van de woningcorporaties niet optellen op 162.000 sociale huurwoningen". Op 8 november heeft de gemeente Amsterdam alsnog een positieve zienswijze afgegeven, omdat "de corporaties per 1 januari 2019 minimaal 162.000 sociale huurwoningen in de DAEB-tak van de corporaties hebben. Hiermee levert u met uw scheiding uw bijdrage aan de bodem van de sociale woningvoorraad in Amsterdam".

De Aw heeft de positieve zienswijze van de gemeente Amsterdam gewogen in het licht van de criteria voor de beoordeling van het definitief scheidingsvoorstel en geconcludeerd dat het definitief scheidingsvoorstel op het punt van de overheveling voldoet aan het wettelijk kader en toetsingskader.

- D. Interne lening en startlening
De opgave van de interne lening en startlening geeft wat betreft omvang, rentepercentage en aflossing geen aanleiding tot opmerkingen.
- E. Openingsbalans en kapitaalbreng
De scheiding van de balans naar DAEB en niet-DAEB en dochtervennootschap, alsmede de inbreng van kapitaal (eigen vermogen) in de niet-DAEB-tak en de dochtervennootschap geeft geen aanleiding tot opmerkingen.
- F. Levensvatbaarheid
Op basis van de opgegeven openingsbalans en de prognose wordt voldaan aan de gestelde normen en is de levensvatbaarheid gewaarborgd.
- G. Statutenwijziging dochtermaatschappij Holding De Key B.V.
De statuten zijn beoordeeld aan de hand van de volgende criteria, zoals opgenomen in de Ww:
- de naam van de rechtspersoon: Holding De Key B.V.;
 - de gemeente in Nederland waar zij haar zetel heeft: Amsterdam;

- de doelomschrijving in lijn met artikel 23 lid 1 en artikel 45 lid 1 Ww;
- de statuten bevatten geen bepalingen die afwijken van artikel 23 lid 2 sub a Ww;
- de statuten bepalen dat voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering is vereist voor besluiten die in artikel 23 lid 2 sub c en d Ww staan omschreven;
- het bestuur gedraagt zich naar de aanwijzingen van de algemene ledenvergadering;
- een bepaling waarin staat dat de vennootschap uitsluitend aandelen op naam kent;
- een blokkeringsregeling;
- en niet toelaten dat met medewerking van de vennootschap certificaten aan toonder worden uitgegeven.

Ik constateer dat de statuten bij besluit van 24 juli 2017 met kenmerk SW2016-AW-55368-L2103 reeds zijn goedgekeurd.

Statuten dochtermaatschappij Lieven De Stad B.V.

De statuten zijn beoordeeld aan de hand van de volgende criteria, zoals opgenomen in de Ww:

- de naam de van de rechtspersoon: Lieven de Stad B.V.
- de gemeente in Nederland waar zij haar zetel heeft: Amsterdam;
- de doelomschrijving artikel 23 lid 1 en artikel 45 lid 1 Ww;
- de statuten bevatten geen bepalingen die afwijken van artikel 23 lid 2 sub a Ww;
- de statuten bevatten geen bepalingen zoals bedoeld in artikel 23 lid 2 sub b Ww;
- de statuten bepalen dat voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering is vereist voor besluiten die in artikel 23 lid 2 sub c en d Ww staan omschreven;
- het bestuur gedraagt zich naar de aanwijzingen van de algemene ledenvergadering;
- blokkeringsregeling.

Ik constateer dat de statuten voldoen aan artikel 23 van de Ww op grond van de wijziging van de statuten volgens de bijgaande concept- statuten.

H. Aangaan verbinding met Lieven de Stad B.V.

Artikel 21 Ww bevat bepalingen ten aanzien van het aangaan van verbindingen. Ik constateer dat wordt voldaan aan het gestelde bij en krachtens artikel 21 Ww.

I. Verstrekken vermogen aan Lieven de Stad B.V.

Krachtens artikel 12, eerste lid, onder b, van het Btiv kan de Aw ontheffing verlenen van het verbod om vermogen te verschaffen aan een verbonden onderneming indien het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een hybride scheiding aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen.

Ik constateer dat het verschaffen van vermogen aan Lieven De Stad B.V.

voldoet aan artikel 12, eerste lid, onder b, van het Btiv en derhalve verleen ik ontheffing van het verbod als bedoeld in artikel 21a, eerste lid, van de Ww voor zover dat is vastgelegd in uw scheidingsvoorstel.

J. Juridische afsplitsing van Woonstichting De Key

In het kader van de hybride scheiding vindt ook nog een juridische (af)splitsing plaats. Het scheidingsvoorstel is derhalve ook getoetst aan de hand van de criteria die gelden voor de goedkeuring van een juridische (af)splitsing.

In artikel 53 Woningwet zijn de criteria opgenomen voor de goedkeuring van een juridische fusie, welke criteria deels van overeenkomstige toepassing worden verklaard op de goedkeuring van een juridische (af)splitsing (artikel 53, lid 6 Woningwet).

Ik constateer dat wordt voldaan aan het gestelde bij en krachtens artikel 53, lid 6 in combinatie met artikel 53, lid 2, lid 3 aanhef onderdeel a, lid 4 onderdeel b en lid 5 Woningwet en artikel 91 tot en met 100 Btiv.

Besluit

Gelet op artikel II, derde lid, van de Herzieningswet en artikel 49 van de Woningwet, besluit ik aan Woonstichting De Key goedkeuring te verlenen voor de hybride scheiding conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsverzoek.

Gelet op artikel 21, tweede lid, van de Woningwet besluit ik goedkeuring te verlenen aan de verbinding van Woningstichting de Key met de dochtervennootschap Lieven de Stad B.V.

Gelet op het bepaalde in artikel 23, derde lid, van de Woningwet besluit ik tevens goedkeuring te verlenen voor de statuten van Lieven De Stad B.V. Voorts verleen ik ontheffing van het verbod op het verschaffen van vermogen aan Lieven De Stad B.V. de dochtermaatschappij op grond van artikel 21a, derde lid, van de Ww en artikel 12, eerste lid, onder b, van het Btiv.

Gelet op artikel 53, lid 6 Woningwet besluit ik aan Woonstichting De Key goedkeuring te verlenen voor de juridische (af)splitsing in het kader van de hybride scheiding, conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsvoorstel en het daartoe opgestelde splitsingsvoorstel.

De Aw geeft met dit besluit geen goedkeuring voor het toekomstige beleid zoals aangegeven in de prognose. Het toezicht op toekomstig beleid valt onder het reguliere toezichtregime van de Aw.

Deze brief wordt in afschrift gestuurd aan de huurdersorganisaties, bewonerscommissies en de huurders van andere gebouwen (mits deze een advies dan wel zienswijze hebben afgegeven) en de betrokken gemeenten.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
LID VAN HET MANAGEMENTTEAM ILT / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 november 2017

Ons kenmerk
SDnD2017-AW-60875-L2103

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag



Mevr. S. Spekreijse MPA

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 november 2017

Ons kenmerk
SDnD2017-AW-60875-L2103

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, p/a Inspectie Leefomgeving en Transport / Autoriteit woningcorporaties, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede van de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en een omschrijving of, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

U wordt verzocht indien mogelijk het bezwaarschrift tevens per e-mail te verzenden naar postbusAW@ilent.nl o.v.v. bezwaarschrift en briefkenmerk.

Bijlagen

- Overheveling per gemeente
- Statuten Lieven De Stad B.V.
- splitsingsvoorstel