

Datum 17 november 2019
Plaats Amsterdam

PERSBERICHT
AMSTERDAMSE HUURDERS WINNEN RECHTZAAK OVER VASTGOEDSCHEIDING DE KEY

Amsterdamse huurders geven Woonstichting De Key en de minister van Infrastructuur en Waterstaat een gevoelige tik op de vingers met een gewonnen rechtszaak over een vastgoedscheiding uit 2016, waarbij de woningcorporatie onder andere 600 sociale huurwoningen en een onbekend aantal ateliers uit de maatschappelijk vastgoedportefeuille heeft overgeheveld naar een commerciële tak.

De rechtbank is van oordeel dat huurders instemmingsrecht hebben bij ingrijpende besluiten van woningcorporaties, zoals scheidingen en fusies, en dat De Key en de minister hen dit instemmingsrecht hebben onthouden.

Ook is de rechtbank van oordeel dat de wijze van scheiden in maatschappelijk en commercieel vastgoed door De Key - namens de minister goedgekeurd door de toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties – niet voldoet niet aan de eisen van de wet en mist aan transparantie.

Het besluit van de Autoriteit Woningcorporaties is daarmee vernietigd. De minister moet de vastgoedscheiding van De Key opnieuw beoordelen.

De huurders zijn naar de rechter gestapt in een poging bewoners en woningzoekenden te vrijwaren van de versmalde invulling van de volkshuisvestelijke taak door Woonstichting De Key en diens harde zakelijke bedrijfsvoering, die sinds een statutenwijziging sterk is gericht op lucratieve doelgroepen zoals starters en tijdelijke huurcontracten. De uitspraak van de rechter is een belangrijke overwinning voor het beschermen van de participatie en medezeggenschap van huurders, vindt Huurdersvereniging Arcade.

Op de volgende pagina leest u een inhoudelijke toelichting op deze rechtszaak. Aangehecht ontvangt u de uitspraak van de rechtbank.

RECHTSAAK KORTE TOELICHTING

- **Individuele huurders, Huurdersvereniging Arcade, Platform Beeldende Kunst, e.a. tegen de toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties**
- **Inzake de vastgoedscheiding van niet-commercieel naar commercieel (resp. Woonstichting De Key en Lieven de Stad BV)**
- **Zaaknummer 18 /4930 WET**

UITSPRAAK: HUURDERS ZIJN IN HET GELIJK GESTELD

Begin 2018 heeft De Key op last van Europese regelgeving haar vastgoed gescheiden in een niet-commerciële tak met sociale huurwoningen (de 'Daeb'-tak) en de commerciële dochteronderneming Lieven de Stad BV met duurder vrijesectorwoningen en bedrijfsnonroerend goed (de 'niet-Daeb'-tak). Met Lieven de Stad BV wil De Key woonconcepten ontwikkelen voor lucratieve doelgroepen.

Bij de vastgoedscheiding heeft De Key het beste vastgoedbezit en circa 600 sociale huurwoningen overgeheveld van de woonstichting naar de commerciële BV. De Key geeft toe dat het gaat om aantrekkelijke sociale huurwoningen die bij wisseling van huurder een (veel) hoge(re) huur zullen opbrengen. Ook is er sprake van overheveling naar de 'niet-Daeb'-tak van ateliers (werkruimtes voor kunstenaars in de maatschappelijk vastgoedportefeuille), die in het vervolg als 'bedrijfspan' zullen worden geormerkt met naar verwachting een marktconforme huurverhoging tot gevolg. De meeste kunstenaars zullen deze extra bedrijfskosten niet kunnen opbrengen.

De Key heeft de vastgoedscheiding gerealiseerd middels een zogenaamde 'hybride scheiding', een mogelijkheid die in de Woningwet 2015 nu juist niet wordt geboden vanwege het risico op 'cherry picking' en weglekken van maatschappelijk kapitaal (zie: 8.1 bijgevoegde uitspraak, pagina 5). Toenmalig minister Stef Blok blijkt dit bij invoering van de wet al direct te hebben willen ondergraven onder invloed van een lobby die pleitte voor de mogelijkheid van ook een hybride scheiding. In een toelichting op *lagere* regelgeving is expliciet bepaald dat ook hybride scheiding, ofwel een halfslachtige scheidingsconstructie mogelijk zou zijn. Toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties heeft vervolgens de 'hybride scheiding' toegestaan met het argument dat nergens nadrukkelijk in de wet- en regelgeving staat aangegeven dat het niet mag. De rechtbank heeft deze manier van redeneren en daarmee de hybride scheiding van De Key van tafel geveegd omdat de wet hiervoor geen ruimte biedt.

De huurders vinden privatisering van sociale huisvesting een onwenselijke ontwikkeling. Ook vrezen zij dat de 'Daeb'-tak financieel wordt gedupeerd door het weglekken van sociaal vermogen naar de 'niet-Daeb'-tak. 600 zittende sociale huurders en kunstenaars zien zich plotseling geconfronteerd met een particuliere verhuurder die een winst oogmerk nastreeft. Hun voormalige rechten als huurder bij een woningcorporatie zijn onvoldoende gewaarborgd, met name wat betreft (jaarlijkse) huurverhogingen.

Voor bovengenoemde vastgoedscheiding hebben de huurders bij monde van Huurdersvereniging Arcade nooit de wettelijk vereiste instemming verleend. De Key heeft hen het instemmingsrecht bovendien onthouden. Bovenal is de scheiding voltrokken op een manier die in de Woningwet 2015 niet als mogelijkheid wordt genoemd. De Key heeft voor de vastgoedscheiding dus onrechtmatig toestemming gekregen van de toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties.

Naast De Key zijn er zeven andere woningcorporaties in Nederland die gebruik hebben gemaakt van zo'n 'hybride scheiding', waaronder Stichting Ymere en Woonstichting De Alliantie, net als De Key belangrijke woningcorporaties in Amsterdam.