

Huurderskoepel Arcade
T.a.v. mevrouw H. Bijleveld
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

The logo for 'deKey' features the word 'deKey' in a bold, sans-serif font. The 'K' is significantly larger than the other letters. To the right of the text is a stylized, thin crescent moon shape.

Datum • 23 juni 2021
Ons kenmerk • De Keyzer
Voor informatie • Alexander van Trigt
Telefoonnummer • (06) 5236 6465
Onderwerp • Verzoek zienswijze verkoop De Keyzer

Geacht bestuur, beste Helmie,

In ons regulier overleg van 17 juni '21 hebben wij u geïnformeerd over de verkoop van het complex De Keyzer. In navolging hiervan sturen wij u hierbij een verzoek tot uitbrengen van een zienswijze met betrekking tot de verkoop van de groepswoningen van Amsta in het multifunctionele gebouw gelegen aan o.a. de Czaar Peterstraat in Amsterdam.

In deze brief leest u wat de verkoopvoorwaarden zijn waarmee De Key borgt dat de koper de verplichtingen uit de huidige huurovereenkomst overneemt. Ook staat beschreven welke informatie in de zienswijze opgenomen moet worden voor de behandeling door de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

In bijlage 1 'nadere toelichting verkoop De Keyzer', vindt u een beschrijving van het pand, de huurders die het betreft, de gevolgde verkoopprocedure en een beschrijving van de kopende partij met de motivatie waarom De Key van mening is dat De Keyzer bij de nieuwe eigenaar in goede handen is. De brief van Amsta waarin zij afzien van haar optie tot koop is als bijlage 2 bijgevoegd.

Portefeuillestrategie

Het eigendom van De Key in het gebouw De Keyzer bestaat momenteel nog uit een dienstencentrum met groepswoningen en drie commerciële eenheden. Een deel van het dienstencentrum en de groepswoningen zijn met een bedrijfscontract verhuurd aan Amsta. In onze portefeuillestrategie is opgenomen dat wij BOG afstoten. Verkoop van dit pand betreft een uitvoering van onze portefeuillestrategie.

Huurovereenkomsten blijven onveranderd van kracht

De Key verkoopt De Keyzer in de huidige staat en met de vigerende huurcontracten. Dit betekent dat de rechten en plichten uit de huurovereenkomsten onveranderd van kracht blijven. In de koopovereenkomst zijn verder de door de AW voorgeschreven verklaring van sociaal verhuurgedrag en een exploitatieverplichting met kettingbeding voor de koper opgenomen.

Verzoek zienswijze

Hoewel de groepswoningen samen met een deel van het dienstencentrum in één bedrijfsruimtecontract (artikel 7:230 BW) zijn verhuurd aan Amsta, is voor de verkoop goedkeuring

vereist van de AW. Als onderdeel van de procedure vragen wij daarom om uw zienswijze voor verkoop van de genoemde groepswoningen in De Keyzer aan de Duitse vermogensbeheerder Patrizia.

De overige verhuurde ruimten kwalificeren voor de AW als bedrijfsruimte; hiervoor is geen goedkeuring nodig. Het gehele object De Keyzer is in de administratie van De Key opgenomen in de niet-DAEB tak.

De zienswijze dient de naam van de koper alsmede de naam en het adres van het te verkopen object te bevatten. Deze staan hieronder opgenomen:

- Naam koper: Patrizia Social Care Fund III
- Object: De Keyzer, gelegen aan:
 - Czaar Peterstraat 2 tot en met 22, postcode 1018 PR;
 - Eerste Coehoornstraat 5 en 7, postcode 1018 SN;
 - Blankenstraat 1, 19, 29, 31-A en -B, 33-A en -B, 35-A en -B, 37-A tot en met G en 37-K, 39, 57 en 59, postcode 1018 RR.

Vanwege de reactietermijn naar de AW zouden wij graag uiterlijk woensdag 4 augustus 2021 over uw zienswijze willen kunnen beschikken.

Voor vragen of nadere informatie zijn wij uiteraard te allen tijde bereikbaar en danken u alvast hartelijk voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink that reads 'Karin Verdooren'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Karin Verdooren
Algemeen Directeur-Bestuurder

Bijlagen:

1. Nadere toelichting verkoop De Keyzer
2. Brief Amsta inzake afzien aankoop De Keyzer d.d. 15 april 2020

Bijlage 1: nadere toelichting verkoop De Keyzer

De Keyzer

De Keyzer is in 2011 door De Key gebouwd. Eind 2012 zijn de vrije sector huurappartementen en de parkeergarage van het complex reeds verkocht. Het eigendom van De Key in De Keyzer bestaat momenteel nog uit een dienstencentrum met groepswooningen en drie commerciële eenheden. Het te verkopen deel van De Keyzer (44% van de VVE) is verhuurd aan zeven verschillende huurders, beslaat ca. 5.000 m² VVO en is niet (onder)gesplitst in appartementsrechten. Vanwege de verwevenheid van het gezamenlijke dienstencentrum (verhuurd aan meerdere huurders) en de groepswooningen is nadere (onder)splitsing voor De Key niet aan de orde geweest. Bij de realisatie van De Keyzer zijn door De Key geen subsidies ontvangen.

In De Keyzer zijn de volgende huurders gevestigd:

Nr	Huurder	Gebruik	VVO	Adres
1	Stichting Amsta	Dienstencentrum en groepswooningen	2.862	Blankenstraat 29, 31A-37G & Czaar Peterstraat 12
2	SAG	Dienstencentrum	647	Blankenstraat 1, 19 & Eerste Coehoornstraat 7
3	MMC Czaar Peter	Huisartsenpraktijk (onderdeel van dienstencentrum)	260	Czaar Peterstraat 4-10
4	Czaar Peter Apotheek	Apotheek en drogist (onderdeel van dienstencentrum)	195	Czaar Peterstraat 2 & Eerste Coehoornstraat 5
5	Kensho Premium Fitness	Fitnesscentrum	579	Czaar Peterstraat 18-22 & Blankenstraat 57-59
6	Maatschap Physioblab	Fysiotherapiepraktijk	161	Blankenstraat 39 & Czaar Peterstraat 16
7	Het Zwarte Fietsenplan	Fietsenwinkel	250	Czaar Peterstraat 14
	Totaal		4.954	

Kwalificatie groepswooningen

Hoewel de groepswooningen samen met een deel van het dienstencentrum in één bedrijfsruimtecontract (artikel 7:230 BW) zijn verhuurd aan Amsta is voor de verkoop goedkeuring vereist van de AW. Als onderdeel van de procedure vragen wij daarom om uw zienswijze.

De overige verhuurde ruimten kwalificeren voor de AW als bedrijfsruimte; hiervoor is geen goedkeuring nodig. Het gehele object De Keyzer is in de administratie van De Key opgenomen in de niet-DAEB tak.

Aanbiedingsplicht aan Amsta en aan andere Toegelaten Instellingen

Vanwege de groepswooningen is er een aanbiedingsplicht aan huurder Amsta van toepassing. Wij hebben De Keyzer daarom in februari 2020 formeel aan Amsta aangeboden. In april 2020 heeft zij per brief (**bijlage 1**) aangegeven niet op het aanbod in te gaan.

Inmiddels hebben wij Amsta tevens verzocht om haar zienswijze ten aanzien van de voorgenomen transactie met Patrizia. Zodra wij deze hebben ontvangen zullen wij u deze nasturen.

Conform de door de AW voorgeschreven verkoopprocedure is De Keyzer gelijktijdig met een openbare tender tevens aangeboden aan de Toegelaten Instellingen die in Amsterdam actief zijn. Zij hadden echter geen interesse in De Keyzer en hebben geen bieding uitgebracht.



Verkoop aan Patrizia Social Care Fund III

In het eerste kwartaal van 2021 is de verkoopprocedure van start gegaan. Met de Duitse vermogensbeheerder Patrizia (www.patrizia.ag) zijn wij inmiddels tot overeenstemming gekomen over de voorwaarden waaronder de verkoop zal plaatsvinden.

Patrizia is al meer dan 35 jaar als vermogensbeheerder op de Europese vastgoedmarkt actief. De Keyzer wordt gekocht door het Patrizia Social Care Fund III (het fonds) dat in 2018 is opgericht voor investeringen in zorgvastgoed. Het fonds heeft recentelijk een portefeuille van zeven zorgcomplexen in Duitsland gekocht gericht op begeleid wonen, bewoners met dementie en intensieve zorg.

De koper heeft aan ons bevestigd dat momenteel 37 Duitse, institutionele partijen in het fonds deelnemen en dat geen van deze partijen meer dan 25% van de aandelen in het fonds bezit.

Het fonds wordt beheerd door Patrizia Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. De Nederlandse vestiging van Patrizia staat in Amsterdam.

Gezien de ervaring van Patrizia en de focus van het fonds op zorgvastgoed menen wij dat De Keyzer (en in het bijzonder de groepswoningen van Amsta) bij Patrizia in goede handen zijn.

De koper voldoet aan de integriteitseisen die De Key aan haar zakenpartners stelt.

Retour | Roetersstraat 2, 1018 WC Amsterdam

Woningstichting De Key
T.a.v. de heer de heer A. van Trigt
Turbinestraat 6
1014 AV AMSTERDAM

+ per e-mail: alexander.vantrigt@dekey.nl

Behandeld door
Gabrielle van Waes
Doorkiesnummer

E-mailadres
g.vanwaes@amsta.nl

Ons kenmerk RvB20-053PvDrld
KEY_20200410GW
Datum 15 april 2020
Uw referentie Overeenkomst 11.503.001032
Onderwerp Verkoop De Keyzer

Geachte heer Van Trigt

Afgelopen februari heeft u te kennen gegeven dat Woonstichting De Key het voornemen heeft om het complex De Keyzer aan de Czaar Peterstraat, Blankenstraat en Eerste Coehoornstraat in Amsterdam te verkopen. Als huurder van een gedeelte van het complex De Keyzer, heeft u ons een eerste recht van koop gegeven.

Hierbij laten we u weten dat we geen interesse hebben om De Keyzer aan te kopen. Gedeeltelijk omdat het complex niet is ondergesplitst in appartementsrechten waardoor aankoop zou inhouden dat we zouden investeren in functies die niet tot onze kerntaken behoren. Gedeeltelijk omdat de VVE en organisatie van het dienstencentrum niet logisch is opgebouwd en complex is, waardoor we onze vastgoed- en onze beheersorganisatie nodeloos extra zouden belasten.

Wij gaan ervan uit dat bij verkoop aan een andere toegelaten instelling of marktpartij, onze contractuele afspraken onveranderd in stand zullen blijven.

Met vriendelijke groet,

V.G.Th. van Rijswijk MBA
Raad van Bestuur